

市街化調整区域における建築許可審査基準（令36条）

○令第36条第 1 項第 3 号イ

法第34条第 1 号該当 周辺居住者の利用に供する公共公益施設又は日常サービス店舗等の建築を目的とするもの

主として当該開発区域周辺の市街化調整区域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に類する建築物（以下「店舗等」という。）及び公共公益上必要な建築物（以下「公共公益施設」という。）の建築の用に供することを目的とし、次のすべての要件を具備すること。

- 1 一体の日常生活圏を構成する既存集落（改正前都市計画法第34条第10号イに基づき許可を受けた開発行為に係る区域を除く。）の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域内であること。
- 2 敷地をすべて含み、当該敷地の中心から半径 250m以内に50棟以上の建築物が存すること。ただし、現在居住していない居宅、物置、車庫等の附属建築物、農作業小屋、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物、市街化区域及び改正前都市計画法第34条第10号イの規定に基づき開発された区域に存する建築物は棟数に含めないものとする。

また、集合住宅等にあつては戸数にかかわらず1棟と見なすものとする。

なお、鉄道、4車線以上の道路、河川・崖地の地形・地物により、当該地を中心とすることが困難な場合は、当該地を含んで半径 250m以内に50棟以上とすることができる。

- 3 敷地面積及び延べ床面積が、当該既存集落の規模及び予定建築物の種類を勘案して、適切な規模であること。原則として敷地面積 1,000㎡以下、延べ床面積 200㎡以下とすること。ただし、6については、施設の設置に必要な最低限の面積に限るものとする。
- 4 店舗等で住居と兼用する建築物（兼用住宅）の建築を目的とする場合は、住居部分の床面積は延べ床面積の50%以下とすること。ただし、業態によりやむを得ないと認められる場合には住居部分の床面積を 100㎡以下とすること。
なお、公共公益施設については、兼用住宅としないこと。
- 5 予定建築物が店舗等の場合には、次に掲げるいずれかであること。
 - (1) 日常生活に必要な物品の小売業又は修理業を営むもの
 - (2) 理容業又は美容業を営むもの
 - (3) 主として周辺の居住者の需要に応ずると認められるガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び自動車用水素スタンド

- (4) 農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設
 - (5) はり、きゅう、あん摩等の施設
 - (6) 主として周辺の居住者の需要に応ずると認められる自動車修理工場
 - (7) 主として周辺の居住者の需要に応ずると認められ、同一状況の土地において通常存在すると認められる金融機関出張所（日本標準産業分類のうち、銀行業、協同組織金融業、郵便貯金取扱機関及び政府関係金融機関の出張所に限る。）
 - (8) 飲食店（日本標準産業分類のうち、食堂、レストラン、日本料理店、中華料理店、ラーメン店、焼肉店、その他の専門料理店、そば・うどん店、すし店、喫茶店及びその他の飲食店に限る。）
- 6 予定建築物が公共公益施設である場合には、次の要件を満たすものであること。
- (1) 診療所
 - ア 医療法第1条の5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であること。
 - イ 当該開発区域周辺の住民の利用に供する診療所であって、広域的な範囲から通院する診療所でないこと。
 - (2) 社会福祉施設等
 - ア 社会福祉法に規定する社会福祉事業に該当する事業の用に供するもののうち次に掲げる施設であること。
 - (ア) 児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する助産施設、保育所、児童厚生施設、放課後児童健全育成事業の用に供する建築物
 - (イ) 老人福祉法に規定する老人デイサービス事業の用に供する建築物
 - (ウ) 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（平成17年法律第123号）に規定する地域活動支援センターの用に供する建築物
 - (エ) 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（平成18年法律第77号）第3条、第16条及び第17条の規定に基づき盛岡市長が認定する施設（以下「認定こども園」という。）の用に供する建築物
 - イ 当該開発区域周辺の住民が通所により利用する施設であること。
 - (3) 学校
 - ア 学校教育法に規定する幼稚園（認定こども園を構成するものを含む）、小学校又は中学校の校舎であって、直接授業の用に供する施設であること。
 - イ 一体の日常生活圏を構成する既存集落（改正前都市計画法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く。）の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域内（市街化調整区域に限る。）に居住する幼児、児童及び生徒を対象とす

る学区制を適用するものであること。

法第34条第2号該当 鉱物資源、観光資源等の有効利用

市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築等の用に供することを目的とし、次の要件のいずれかを具備すること。

- 1 鉱物の採鉱・選鉱その他品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類C－鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業に係るものであること。
- 2 当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業、コンクリートブロック製造業等に属する事業に係るもので、資源の産地の近傍に立地するものであること。
- 3 当該観光資源の鑑賞のため展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものであること。
- 4 取水、導水、利水又は浄化のために必要な施設又は当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要が認められる工場に係るものであること。

法第34条第3号該当 温度、湿度、空気等特別の条件

政令未制定のため適用なし。

法第34条第4号該当 農林漁業用建築物又は生産物の処理、貯蔵、加工

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で、許可を要しないもの以外の建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要なものの建築等の用に供することを目的とするものであること。

なお、該当する建築物等としては、畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業、肥料製造業等の用に供するものであること。

法第34条第5号該当 特定農山村地域における基盤整備

「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）の規定に基づく所有権移転等促進計画に定める内容に従って行うものであること。

法第34条第6号該当 中小企業の共同化、集団化

中小企業の振興の重要性から、原則的には市街化区域で行うべきではあるが、どうしてもやむを得ない場合に認めるもので、次の要件をすべて具備するものであること。

- 1 盛岡市が立地の必要性を認めたものであること。
- 2 独立行政法人中小企業基盤整備機構及び岩手県により、中小企業高度化事業の適用事業として認定され、融資の貸付決定がなされる見込みであること。

法第34条第7号該当 既存工場との密接な関連

市街化調整区域内の既存の工場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の建築等を目的とするもので、次の要件をすべて具備するものであること。

- 1 自己の生産物の原料又は部品の50%以上を依存し、あるいは自己の生産物の50%以上を原料又は部品として納入する等、具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して一体不可分の関係にあること。人的関連や資本的関連の一体性を言うものではない。
- 2 これらの事業活動の効率化（質的改善又は量的拡大のいずれか一以上）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と認められること。ただし、質的改善を伴わない場合は、既存工場と敷地が隣接又は近接していて、敷地拡張後の面積が従前の2倍以下であることを要する。

法第34条第8号該当 火薬庫

火薬類取締法による火薬庫の建築等を目的としたものであること。

法第34条第8号の2該当 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内に存するものの移転

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（以下「開発不適区域」という。）内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合において、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物等（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為であって、次の要件を具備するもの。

- 1 従前建築物等が、盛岡広域都市計画区域内の市街化調整区域のうち、次に掲げる開発不適区域のいずれかに存すること。
 - (1) 災害危険区域

- (2) 地すべり防止区域
 - (3) 急傾斜地崩壊危険区域
 - (4) 土砂災害特別警戒区域
 - (5) 浸水被害防止区域
- 2 代替建築物等が従前建築物等と同一の用途、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。
 - 3 代替建築物等の建築等に伴い、従前建築物等が確実に除却される見込みであること。
 - 4 申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有者の同意が得られたものであること。
 - 5 代替建築物等の位置が、その用途又は地域の土地利用に照らし適切なものであること。
 - 6 代替建築物等の敷地が、農業振興地域の農用地区域外であること。
 - 7 地域の土地利用と調整のとれたものであること。
 - 8 敷地の規模が従前の1.5倍以下であること。
 - 9 予定建築物が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。
 - 10 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。
 - 11 従前建築物等と同一の盛岡広域都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。また、行政区界をまたぐ移転の場合、県都市計画課に移転計画書が提出され支障ない旨確認を受けたものであること。
 - 12 従前建築物等が都市計画法、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。

法第34条第9号該当 市街化区域では不適当なもの

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で、次の要件のいずれかに該当する建築物等の用に供するものであること。

1 沿道サービス施設であること

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沿道サービス施設で、次の要件をすべて具備すること。

(1) 次のいずれかの建築物等であること。

ア 高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの

イ 自動車の運転者の休憩のための施設（いわゆるドライブイン、日本標準産業分類によるコンビニエンスストア）で、他の用途と兼ねないもの。

ウ ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガススタンド、自動車用水素スタンド、自動車用充電スタンド又はこれらに類する燃料補給施設

であるもの。

(2) ドライブインにあっては、次の要件を具備すること

ア 市街化区域からの距離が 500m以上であること。

イ 開発規模に応じた適切な規模の駐車場を有すること。

(3) コンビニエンスストアにあっては、次の要件を具備すること。

ア 市街化区域からの距離が 500m以上であること。

イ 開発規模に応じた適切な規模の駐車場を有すること。

ウ 敷地面積は、原則として 1,000㎡以上とすること。

エ 延べ床面積は、原則として 250㎡未満とすること。

(4) ガソリンスタンド等にあっては、自動車の整備のための施設を併設する場合、延べ床面積（キャノピーを除く。）の過半を超えないこと。

(5) 次のいずれかの道路の沿道であること。

ア 国道

イ 県道（原則として主要地方道。ただし、次の 2 つの要件を具備する一般県道を含む。）

(イ) 飛地市街化区域を結ぶ県道であること。

(イ) 観光・レクリエーション施設等に通じる主要な県道であること。

ウ 4 車線以上で歩車道の区分がされている都市計画道路（整備済みのものに限る）

2 火薬類取締法による火薬の製造所であること。

法第34条第10号該当 地区計画又は集落地区計画の区域内のもの

地区計画の区域又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域内において行われるもので、次の要件をすべて具備するものであること。

1 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内で行われるものであること。

2 開発行為の内容のすべてが、地区計画又は集落地区計画の内容に整合するものであること。この場合、開発行為の設計や予定建築物の用途が地区計画又は地区集落計画の内容に整合するだけでなく、開発行為の内容が全体として地区計画又は集落地区計画の趣旨（方針の内容等）に照らして適切であること。

○令第 36 条第 1 項第 3 号ロ

法第 34 条第 11 号の規定に基づき市街化区域に隣接等する区域内における条例で定める一定のもの

市街化調整区域の既存集落のコミュニティ維持や地域の活性化を図ることを目的とし

て行われるもので、盛岡市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成 17 年条例第 26 号。以下「条例」という）に定めるもののほか、次の要件をすべて具備するものであること。

- 1 条例第 2 条第 1 号及び第 2 号に該当する区域として市長が定める区域内に存すること。
- 2 条例第 2 条第 3 号に規定する雨水は、既存の排水施設に排出又は敷地内浸透により処理できること。
- 3 条例第 3 条に規定する予定建築物の敷地の面積は、通路の用に供する部分を除いた面積とすること。
- 4 予定建築物の敷地は原則として幅員 4 メートル以上の道路に 4 メートル以上接していること。
- 5 予定建築物の階数は 2 以下とし、地階を有しないこと。
- 6 予定建築物の建ぺい率は 10 分の 4 以下、容積率は 10 分の 8 以下とすること。
- 7 原則として既存の公共施設等の利用が可能であり、新たに公共施設等の整備が伴わないこと。
- 8 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 原則として、申請者及び居住予定者が、自己居住用の建築物及び市街化区域に建築可能な土地を有していないこと。

○令第36条第 1 項第 3 号ハ

法第34条第12号の規定に基づき開発区域の周辺における市街化を促進するおそれのないものとして条例により定められたもの

- 1 予定建築物が、条例第 4 条第 1 号に掲げる建築物（以下「分家住宅」という。）、第 4 条第 2 号に掲げる建築物（以下「収用対象事業」という。）のいずれかに該当するものであること。
- 2 分家住宅については、条例で定めるもののほか、次の要件を満足するものとする。
 - (1) 階数については 2 以下とし、地階を有しないこと。
 - (2) 他の法令による許認可が必要な場合には、その許認可等が受けられるものであること。
 - (3) 過去において同様の許可を受けていないこと。
- 3 収用対象事業については、条例で定めるもののほか、次の要件を満足するものとする。
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 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。

- (4) 地域の土地利用と調整のとれたものであること。
 - (5) 敷地の規模が従前の 1.5倍以下であること。
 - (6) 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。
 - (7) 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。
 - (8) 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行う開発行為であること。
 - (9) 従前の建築物が都市計画法、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。
- 4 既存建築物の 1.5倍を超える建替えについては、条例で定めるもののほか、次の要件を具備すること。
- (1) 市街化調整区域に関する都市計画の決定、変更の日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編入後に許可等を得て適法に建築された建築物の増改築であって、当該都市計画の決定又は変更の日に存した床面積又は許可を受けた床面積（以下「基準面積」という。）の 1.5倍を超える増改築を行うものであること。基準面積の 1.5倍を超えない増改築については、許可を必要としない。
 - (2) 自己の居住の用に供する建築物（併用住宅）以外の場合は、建ぺい率60%、容積率 200%以下であること。
 - (3) 規模構造・設備が従前のものに比較して過大ではなく、かつ周辺の土地利用の状況等から見て適切なものであること。
 - (4) 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。

○令第36条第 1 項第 3 号二

法第34条第13号に規定する者が行う建築行為

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、又は建築する目的で土地又はその利用に関する権利（既存権利）を有していた者で、当該決定又は変更の日から起算して6月以内に市長（知事）に届け出た者が、当該目的に従って行うもので、次の要件を具備するものであること。

- 1 開発行為を行う者が、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日の前日以前から土地又は土地の利用に関する権利を有していたこと（相続を含む）。
- 2 次のいずれかに該当する自己用の目的であること
 - (1) 開発行為を施行する主体である自然人が、自らの生活の本拠として使用する「自己の居住用」であること。
 - (2) 当該建築物又は特定工作物内において、開発行為を施行する主体が継続的に自己

の業務に係る経済活動を行う「自己の業務用」であること。

- 3 当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6ヶ月以内に国土交通省令で定める事項を市長に届出したものであること（相続人その他の一般承継人に限り承継しうる。）。
- 4 当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に開発行為を完了したもの（法第43条第1項に規定するものにあつては、許可を受けたもの）であること。
- 5 農地法第5条による農地転用許可を受けなければならない場合には当該都市計画の決定又は変更の前にこれを受けていること。
- 6 許可申請書に、上記1、2及び5に該当することを証する書類が添付されていること。

○令第36条第1項第3号ホ

法第34条第14号の規定に基づき、市街化を促進するおそれがないものとして開発審査会の議を経たもの。

この条項に該当するためには、共通審査基準の全部を満たし、かつ、個別審査基準の1から24までのいずれかの基準又は包括承認基準のいずれかの基準を満たすものとする。

共通審査基準

- (1) 原則として、申請者及び居住予定者が建物を有しておらず、かつ、市街化区域に土地を有していないこと。
- (2) 当該許可申請地が優良農地を含まないものであること。
- (3) 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。
- (4) 原則として、自己の居住の用に供する住宅にあつては、その敷地が500平方メートル以下（通路状部分を除く）であつて、階数が2階以下かつ地階を有しないこと。

個別審査基準

1 社寺仏閣及び納骨堂

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の設置を目的とする建築行為であつて、次の要件のいずれかに該当するもの

- (1) 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。
- (2) 宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに附属する社務所、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ものであること（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 当該集落の信者を対象とするものであって、広域にわたる信者を対象とする宗教活動でないこと。

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、社務所等と兼用される小規模な休憩施設であるものは除く。

2 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建築行為

3 事業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建築行為

- (1) 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附属するものであること。
- (2) 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又は近隣する地域に立地する場合のいずれかであること。
- (3) 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。
- (4) 従業員住宅・寮を建築することに相当の合理性があること。

4 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における建築物であること。

5 届出なき既存権利

法第34条第13号に該当する者であって、都市計画法施行令第30条に規定する期間を経過し、又は法第34条第13号に規定する届出を行わなかった者が行う建築行為で、次の要件の具備するもの

- (1) 建築行為を行う者が、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日の前日以前から土地又は土地の利用に関する権利を有していたこと（相続により所有することとなった場合を含む。）。
- (2) 自らの生活の本拠として使用する自己の居住の用に供する建築物又は小規模な自己の業務の用に供する建築物であること。

- (3) 市街化区域からおおむね4 km以内の地域に存する土地であること。
- (4) 農地法第5条による農地転用許可を受けなければならない場合には当該都市計画の決定又は変更の前にこれを受けていること。
- (5) 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であること。
- (6) 申請者が他の土地を購入する資力がないこと。ただし、自己の業務の用に供する場合は、この限りではない。

6 既造成土地

既造成土地（市街化調整区域に編入された土地の区域であって、当該都市計画の決定又は変更の日において宅地造成中又は宅地造成が終了していた土地であり、次に掲げる要件を具備する土地をいう。）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（(4)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年以内に行う自己の居住の用に供する建築物又は小規模な自己の業務の用に供する建築物に係る建築行為であること。

- (1) 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、農地法第5条による（昭和27年法律第229号）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。
- (2) 開発者が当該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。
- (3) 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、次に掲げるものに限り、緩和措置を講ずることができるものとする。

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、やむを得ない場合は、緩和できるものであること。

- (4) 都市計画の変更の日から2週間を経過する日までに市長に申告し、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。

7 地区集会所等

地区集会所その他の法第29条第1項第3号に掲げる建築物に準ずる施設である建築物で、次の要件を具備するもの

- (1) 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。
- (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) レジャー的な施設その他他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

8 敷地拡大又は用途変更を伴う既存建築物の建替

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敷地拡大を伴う建替又は用途変更を伴う建替で、次に該当するもの

- (1) 敷地の拡大を伴う場合には、敷地の形状、規模、家族構成等から当該敷地の拡張がやむを得ないと認められるものであること。
- (2) 用途の変更を伴う場合（賃貸住宅への用途変更を除く。）には、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く、かつ、周辺的环境への影響が少ないものであること。
- (3) 予定建築物の規模が家族構成や利用形態等を考慮し、適切な規模であること。
- (4) 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。
- (5) 用途変更を伴う建替の場合（適法に許可を受けた賃貸住宅から自己用住宅への用途変更を除く。）は、既存の建築物についておおむね10年以上（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を除く。）適正に利用されたものであって、次のいずれかに該当するものであること。

ア 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、住宅の建築後に新たに発生した負債（当該住宅を維持することが困難と認められるものに限る。）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

イ 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

- (6) 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の場合であって、令第36条第1項第3号イに基づき許可を受けた法第34条第1号に規定する建築物（日常サービス店舗）又は令第36条第1項第3号ホ（大規模な既存集落に

における建築物に係る開発行為)において小規模な工場等として許可を受けた建築物については、拡大後の敷地の上限を 1,000㎡とする。

(7) 賃貸住宅への用途変更の場合は次の要件を具備するものであること。

ア 従前の建築物の敷地内で行われるものであること。

イ 新たな建築物の用途が一戸建の賃貸住宅であること。

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。）であって、おおむね10年以上（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
る場合を除く。）適正に利用されたものであること。

エ 当該許可申請地を含む半径 150メートル以内又は当該地を含む5ヘクタール以
下の区域（この場合、隣棟間隔 100メートル未満であり、かつ、道路及び建築物
の敷地をすべて含んで30メートル以上の幅の区域で連続することを要する。）内
に50棟以上の建築物が存すること。ただし、物置、車庫等の附属建築物、農作業
小屋、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物は棟数に含めないものとす
るが、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
支えないものとする。

また、集合住宅等にあつては、戸数にかかわらず1棟と見なすものとする。

オ 盛岡広域都市計画区域マスタープラン及び盛岡市都市計画マスタープラン並びに
地域振興等に関する盛岡市の方針・計画等と整合していること。

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建築行為であって、次の要件を具備するもの

(1) 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 地すべり等防止法による承認を得た関連事業計画に基づく移転

エ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転

オ 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による勧告に
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

(2) 従前と同一の用途又は構造であり、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。

(3) 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。

(4) 地域の土地利用と調整のとれたものであること。

(5) 敷地の規模が従前の 1.5倍以下であること。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 従前の建築物が都市計画法、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

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施設を構成する建築物で、次のいずれか該当するもの

(1) 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 自然公園法その他の法令に適合していること。

(2) 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 大規模な既存集落

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つて、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

すべて具備するもの

- (1) 市長が別に定める次のいずれかの大規模既存集落の区域内（以下「集落」という。この項において同じ。）において建築するものであること。

ア 太田地区
イ 飯岡十文字地区
ウ 飯岡地区
エ 生出地区
オ 巻堀地区

- (2) 宅地的土地利用が連続した土地であること。（隣棟間隔が50m以下の場合をいう。）

- (3) 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

- (ア) 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集落に生活の本拠を有することとなった者を含む。

- (イ) 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。

- (ウ) 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。

イ 分家住宅で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。

- a 市街化調整区域の決定又は変更前から当該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る市街化調整区域の決定又は変更後に当該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當である旨が客観的に明らかでない限り認められない。

- (イ) 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。

(a) 六親等以内の血族（娘むこ予定者も娘と一体として含む。）

(b) 配偶者

(c) 三親等以内の姻族

- b 現に又は過去に、本家たる世帯と住居及び生計が相当期間同一の世帯構成員であること又はあったこと。
 - 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、新規に住居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。
 - (ウ) 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。
 - (エ) 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。
- (ア) 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文は変更後に当該集落に生活の本拠を有することとなった者を含む。
 - (イ) 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。
 - (ロ) 敷地規模が 1,000㎡以下であること。
 - (ハ) 店舗の場合、延床面積が 500㎡以下であること。
 - (ニ) 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。
 - (ホ) 自己の業務の用に供する建築物であること。
 - (ヘ) 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。

12 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

- (1) 盛岡市域のうち、別に市長が定める区域内であること。
- (2) 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・同附属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、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及び盛岡市工業振興ビジョンにおいてリーディング産業に位置付けられた食料品製造業、金属製品製造業、情報サービス業等の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であること。
- (3) 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。

- (4) 建築物の敷地の面積が5ヘクタール未満であること。
- (5) 市街化区域内に適地がないと認められること。
- (6) 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

13 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該当するものであって、次の要件を具備するもの

- (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法第1項に規定する倉庫であること。
- (2) 物流総合効率化法第4条第10項に基づく知事からの意見聴取において、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。

14 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既存の土地利用を適正に行うため最低限必要なものであり、その建築がやむを得ないと認められるもの

15 やむを得ない事情による用途変更

相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更であって、申請に係る建築物が次の要件を具備するものであること。

- (1) 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く、かつ、周辺の環境への影響が少ないものであること。ただし、(3)に該当する場合を除く。
- (2) 従前の建築物についておおむね10年以上（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を除く。)適正に利用されたものであって、次のいずれかに該当するものであること。ただし、適法に許可を受けた自己用住宅から賃貸住宅への用途変更を除く。

ア 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、住宅の建築後に新たに発生した負債(当該住宅を維持することが困難と認められるものに限る。)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

イ 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

(3) 賃貸住宅への用途変更の場合は次の要件を具備するものであること。

ア 従前の建築物の敷地内で行われるものであること。

イ 新たな建築物の用途が一戸建の賃貸住宅であること。

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户建住宅(併用住宅を含む。)であって、おおむね10年以上(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を除く。)適正に利用されたものであること。

エ 当該許可申請地を含む半径 150メートル以内又は当該地を含む 5ヘクタール以下の区域(この場合、隣棟間隔 100メートル未満であり、かつ、道路及び建築物の敷地をすべて含んで30メートル以上の幅の区域で連続することを要する。)内に50棟以上の建築物が存すること。ただし、物置、車庫等の附属建築物、農作業小屋、倉庫その他これらに類する用途に供する建築物は棟数に含めないものとするが、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ものとする。

また、集合住宅等にあっては、戸数にかかわらず1棟と見なすものとする。

オ 盛岡広域都市計画区域マスタープラン及び盛岡市都市計画マスタープラン並びに地域振興等に関する盛岡市の方針・計画等と整合していること。

16 優良田園住宅

市が定める東部中山間地域の集落に関する「地域づくり計画」の認定を受けた区域において優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成10年法律第41号)第3条第1項の規定により定めた「盛岡市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」に基づく優良田園住宅の認定を受けたもの

17 産地直売施設

市街化調整区域内で当該区域周辺において農業を営んでいる農業者が、自己の生産物

（自ら生産したものを加工したものを含む。）を販売する施設に係る建築行為で、次に掲げる要件を全て具備するもの。

- (1) 当該建築物の敷地の周辺の市街化調整区域において農業に従事している農業者（農業委員会の農家基本台帳に記載されている農業者をいう。以下同じ。）又は複数の農業者により構成される組合・団体（以下「農業者組合等」という。）であること。ただし、農業協同組合及び営利法人が出資する農業者組合等は対象としない。
- (2) 予定建築物の用途・構造は、許可を受けた農業者が自ら生産した農作物を直接販売する施設（以下「産直施設」という。）で、階数が1であること。（地下室は認めない。）
- (3) 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。
- (4) 申請者たる農業者（農業者組合等にあつては、当該農業者組合等を構成する農業者）が所有する農地であること。
- (5) 予定建築物の規模は、100㎡以下とする。ただし、同一敷地に2以上の建築物を新築する場合はその床面積の合計とする。
- (6) 申請者たる農業者（農業者組合等にあつては、当該農業者組合等を構成する農業者）が市街化区域内に土地を有していないこと。
- (7) 当該販売施設において販売するものは、主として、自己の生産する農畜産物又は自己の生産する農畜産物を原料若しくは材料として製造若しくは加工されたものであること。
- (8) 営業を止めた際には、速やかに除却すること。
- (9) 産直施設の設置は、1農業者あたり1施設に限るものとする。

18 やむを得ない事情に基づくもの

条例第5条各号に掲げる建築行為のうち、真にやむを得ない事情により当該建築行為の要件の一部を満たせないもので市街化を促進するおそれのないもの

19 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に係る建築行為で、次の要件を具備するもの

- (1) 盛岡市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つては、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なものであること。
- (2) 利用権方式又は賃貸方式のものであること。

- (3) 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のか、入居一時金及び利用料に関する国の基準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。
- (4) 市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。
- (5) 原則として既存の公共施設等の利用が可能であり、新たに公共施設等の整備が伴わないこと。

20 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に係る建築行為で、次の要件を具備するもの

- (1) 設置及び運営が盛岡市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を定める条例（平成24年条例第67号）の定める基準に適合するものであること。
- (2) 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。
- (3) 市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。
- (4) 原則として既存の公共施設等の利用により建築行為が可能であること。
- (5) 近隣（おおむね1km以内）に協力する病院又は診療所（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28条第1項に規定する協力病院をいう。）が現に存在する場合等その立地がやむを得ないと認められるものであること。

21 社会福祉施設等

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、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又は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（平成18年法律第77号）第3条の規定に基づき岩手県知事又は盛岡市長が認定する施設（以下「認定こども園」という。）に係る建築行為で次の要件を具備するもの

- (1) 設置及び運営が国、県又は市の定める基準に適合するものであること。

- (2) 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。
- (3) 市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。
- (4) 次のいずれかの場合に該当するものであること。
 - ア 近隣（おおむね 1 km以内）に協力する病院又は診療所、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
- (5) 原則として既存の公共施設等の利用が可能であり、新たに公共施設等の整備が伴わないこと。

22 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。）に係る建築行為で次の要件を具備するもの

- (1) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。
- (2) 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。
- (3) 県及び市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。
- (4) 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
- (5) 原則として既存の公共施設等の利用が可能であり、新たに公共施設等の整備が伴わないこと。

23 教育施設

学校教育法（昭和22年法律第26号）第 1 条に規定する学校（認定こども園を構成する幼稚園を含む）、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建築行為で次の要件を具備するもの

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 原則として既存の公共施設等の利用により建築行為が可能であること。

24 その他支障のないもの

その他、市街化を促進するおそれがないと認められる建築行為

包括承認基準

1 5年経過後の既造成土地

個別審査基準6に規定する既造成土地（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を含む。）であって、次の要件を具備する土地において、市街化調整区域となった日から5年を経過した日以後に行う自らの生活の本拠として使用する自己の居住用又は小規模な自己の業務用に供する建築物の建築行為で、次に該当するもの

- (1) 市街化区域からおおむね4キロメートル以内の地域に存する土地であること。
- (2) 条例第2条第4号アからエに掲げる区域に含まれないこと。

2 敷地拡大又は用途変更を伴う既存建築物の建替等

個別審査基準8に掲げる要件を具備するもののうち、新たな建築物の用途が自己の居住用に供するものであって、用途変更を伴う場合にあつては、用途変更を行う事情が、当該建築物所有者の死亡、破産、遠方への転居、介護施設への入所等に該当するものであること、又は従前の建築物が農家住宅の場合であつて、当該住宅に居住していた元農業者が行う建築行為であること

3 やむを得ない事情による用途変更

個別審査基準15に掲げる要件を具備するもののうち、新たな建築物の用途が自己の居住用に供するものであって、用途変更を行う事情が、当該建築物所有者の死亡、破

産、遠方への転居、介護施設への入所等に該当するものであること

4 申請なき既存宅地

市街化区域に隣接又は近接する区域であって、次の要件を具備するものに係る建築行為

- (1) 条例第2条に基づき市長が定める区域に含まれていること。
- (2) 予定建築物が自己の居住の用に供する建築物又は小規模な自己の業務の用に供する建築物であること。
- (3) 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をいう。ただし、市街化調整区域に編入された日以降に課税地目が農地とされたもの、市街化調整区域編入後に農地的利用がされたもの、市街化調整区域編入後に造成等が行われたものについては、現在の登記地目にかかわらず、宅地として認めないものとする。

ア 土地の登記事項証明書において、原因日付が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、市街化調整区域編入後においても農地的利用がされていなかったものであること。

イ 市街化調整区域となった日の前日以前から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。

- (4) 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。
- (5) 当該許可申請地が、条例第2条第4号アからエまでに掲げる区域に含まれないこと。

5 やむを得ない事情に基づく分家住宅

条例第4条第1号又は第5条第1号に掲げる行為であって、次の要件を具備するもの

- (1) 条例第4条第1号イを除く要件を全て満たすものであって、所有する土地が新た

に住宅を建築することが困難である等、真にやむを得ない事情により当該要件を満たせないものであること。

(2) 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。