

# 盛岡市開発審査会審査基準

平成12年11月15日 決定

平成13年 5月16日改正決定（平成13年 5月18日施行）

平成13年 6月13日改正決定（平成13年 6月13日施行）

平成15年 2月12日改正決定（平成15年 4月 1日施行）

平成17年 4月13日改正決定（平成17年 4月13日施行）

平成17年10月12日改正決定（平成17年10月12日施行）

平成17年12月15日改正決定（平成18年 1月10日施行）

平成19年 4月11日改正決定（平成19年 5月31日施行）

平成19年10月10日改正決定（平成19年11月30日施行）

平成21年 2月10日改定決定（平成21年 4月 1日施行）

平成22年 4月13日改正決定（平成22年 4月13日施行）

平成23年 2月 3日改正決定（平成23年 4月 1日施行）

平成24年 2月 8日改正決定（平成24年 2月 8日施行）

平成27年 2月10日改正決定（平成27年 4月 1日施行）

平成28年 2月10日改正決定（平成28年 4月 1日施行）

平成29年 2月 8日改定決定（平成29年 2月 8日施行）

平成31年 4月10日改正決定（平成31年 4月10日施行）

令和 3年 2月10日改正決定（令和 3年 2月10日施行）

令和 4年 2月 9日改正決定（令和 4年 4月 1日施行）

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号又は都市計画法施行令（昭和44年政令第 158号）第36条第 1 項第 3 号ホの規定に基づき開発審査会が行う審査の基準は、第 1 章の共通審査基準の全部及び第 2 章の個別審査基準の第 1 から第27までのいずれかの基準をいずれも満たすものとする。

## 第 1 章 共通審査基準

- 第 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。
- 第 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。
- 第 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。
- 第 4 原則として、自己の居住の用に供する住宅にあっては、その敷地が 500平方メートル以下（通路状部分を除く。）であって、階数が 2 階以下で、かつ、地階を有しないこと。

## 第 2 章 個別審査基準

(社寺仏閣及び納骨堂)

第1 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開発行為又は建築行為であって、次に掲げる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又は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、設計等が儀式又は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。

(研究施設)

第2 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

(事業所と一体の従業員住宅・寮)

第3 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

- (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) 業務に従事する者の住宅、寮等を建築することに相当の合理性があること。

(土地区画整理事業地区内の建築物)

第4 土地区画整理事業の施行された土地の区域内において必要となる建築物のための建築行為であること。

(届出なき既存権利)

第5 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、次の要件を具備するもの

- (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キロメートル以内の地域に存する土地であること。
- (4) 農地法(昭和27年法律第229号)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。

(既造成土地)

第6 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(第4号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条による農地転用許可、宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第8条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って、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(昭和25年法律第201号)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。

(5年経過後の既造成土地)

第7 第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の地域に存する土地において、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

- (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) 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）第2条第4号アからエに掲げる区域に含まれないこと。

（地区集会所等）

第8 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に係る開発行為又は建築行為

- (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の他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

（敷地拡大又は用途変更を伴う既存建築物の建替等）

第9 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及び既存建築物の建替に係る開発行為又は建築行為並びに既存建築物の建替に係る開発行為で、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、周辺の環境への影響が少ないものであること。

【令和4年7月1日より(2)を以下のとおり改める】

- (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、周辺の環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、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、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

【令和4年7月1日より(5)を以下のとおり改める】

- (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、法第34条第1号に規定する建築物(日常サービス店舗)又は法第34条第14号(大規模な既存集落における建築物)において小規模な工場等として許可を受けたものについては、拡大後の敷地の上限を1,000平方メートルとする。

【令和4年7月1日より(7)を加える】

(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户建住宅(併用住宅を含む。)であること。

エ 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)第2条に基づき市長が定める区域に含まれないこと。

オ 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。

カ 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。

キ 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。

(災害危険区域等に存する建築物の移転)

第10 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(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 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（平成12年法律第57号）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、その用途又は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及び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。

（レクリエーション施設）

第11 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ための開発行為又は建築行為で、次に掲げるいずれかに該当するもの

- (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（昭和32年法律第161号）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。

（大規模な既存集落）

第12 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開発行為又は建築行為で次の要件を具備するもの

- (1) 市長が別に定める次に掲げるいずれかの大規模既存集落の区域内（以下「集落」という。この要件において同じ。）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50メートル以下の場合をいう。)

(3) 次のいずれかに該当する建築物であること。

ア 自己の居住の用に供する住宅で、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場合であること。

(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場合であること。

(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、取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) 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。
- (ウ) 敷地規模が 1,000平方メートル以下であること。
- (エ) 店舗の場合、延床面積が 500平方メートル以下であること。
- (オ) 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。
- (カ) 自己の業務の用に供する建築物であること。
- (キ) 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。

(地域振興のための工場等)

第13 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

- (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) 開発区域面積が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

(特定流通業務施設)

第14 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を具備するもの

- (1) 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。
- (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相当と認められるものとの意見があった施設であること。

(管理施設等)

第15 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に係る開発行為又は建築行為

(やむを得ない事情による用途変更)

第16 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) 自己の居住又は事業の用に供するものであること。
- (2) 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。
- (3) 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。

ア 用途変更を行おうとする建築物が住宅の場合にあつては、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つては、社会経済情勢の変動に伴う転廃業等

【令和4年7月1日より第16を以下のとおり改める】

第16 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) 自己の居住又は事業の用に供するものであること。ただし、(4)に該当する場合を除く。
- (2) 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、(4)に該当する場合を除く。
- (3) 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賃貸住宅から自己用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つては、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つては、社会経済情勢の変動に伴う転廃業等

- (4) 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。）であること。
- エ 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）第2条に基づき市長が定める区域に含まれないこと。
- オ 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。
- カ 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。
- キ 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。

（申請なき既存宅地）

第17 市街化区域に隣接又は近接する区域であつて、次の要件を具備するものに係る建築行為

- (1) 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。
- (2) 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、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。
- (3) 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。
- (4) 当該許可申請地が、市街化調整区域内となつた際既に宅地であつた土地であり、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つ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つ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つた日の前日以前に、農地転用許可、道路位置指定、宅地造成等規制法

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。

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

【令和4年7月1日より第17を以下のとおり改める】

第17 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) 当該許可申請地が、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）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、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）第2条第4号アからエに掲げる区域に含まれないこと。

（申請なき既存宅地に係る開発行為）

第18 第17に掲げる要件を具備する土地における自己の居住の用に供する住宅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に際し、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。

(優良田園住宅)

第19 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に係る開発行為又は建築行為

(産地直売施設)

第20 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開発行為又は建築行為で、次に掲げる要件をすべて具備するもの

- (1) 当該開発区域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平方メートル以下であること。
- (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)が所有する土地であること。
- (5) 予定建築物の延べ床面積は、100平方メートル以下とする。
- (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。

(やむを得ない事情に基づくもの)

第21 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)第4条各号及び第5条各号に掲げる行為のうち、真にやむを得ない事情により当該開発行為等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

(有料老人ホーム)

第22 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開発行為又は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。

#### (介護老人保健施設)

第23 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開発行為又は建築行為で、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が可能であり、新たに公共施設等の整備が伴わないこと。
- (5) 近隣（おおむね1キロメートル以内）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30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。

#### (社会福祉施設等)

第24 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。）に係る開発行為又は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キロメートル以内）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。

(医療施設)

第25 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。

(教育施設)

第26 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開発行為又は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が可能であり、新たに公共施設等の整備が伴わないこと。

(その他支障のないもの)

第27 その他、市街化を促進するおそれがないと認められる開発行為又は建築行為