

## 2 法第34条第14号松山市運用基準

### 1 【分家住宅】

#### 1. 要旨

市街化調整区域に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更してその区域が拡張される（以下「線引き」という。）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等が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする新規の住宅確保のための開発行為又は建築行為で、当該地域における土地利用上調和の取れた範囲内で行われる限り、これを認めるものである。

許可の対象となる土地については、線引き前から引き続いて、いわゆる本家たる世帯が保有している土地であること。ただし、敷地内通路については、この限りではない。

許可を受け得る者の範囲については、本家の者及び本家の者に準ずる者とする。

#### 2. 用語説明

- (1) 「本家たる世帯」とは、許可の対象となる土地を線引き時に保有している者又はその者と直系血族の関係を持つ者及びこれに準ずる者が構成している世帯。
- (2) 「本家の者」とは、許可の対象となる土地を線引き時に保有している者と直系血族の関係を持つ者。
- (3) 「本家の者に準ずる者」とは、以下のような「本家の者」と同視できる者。
  - ・ 本家の者の配偶者等（内縁及び婚約者も含む）並びに配偶者の連れ子
  - ・ 法定相続人のうち、兄弟姉妹及び代襲相続人
- (4) 「敷地内通路」とは、開発区域のうち通路としてのみ使用する土地をいう。
- (5) 「農家世帯等」とは、本家たる世帯が非農家であっても、農家同様に取り扱う。

#### 3. 判断基準

- (1) 許可の対象となる土地は、線引き前から保有していた土地と交換分合により取得した土地及び公共事業により線引き前から保有していた土地の代替地として取得した同種、同規模の土地を含める。
- (2) 許可の対象となる土地は、既存集落内又はその周辺に位置すること。ただし、土地の所有状況から判断してやむを得ない場合にはこの限りではない。
- (3) 許可の対象となる土地は、許可を受ける者が、相続又は贈与により既に取得している土地を含む。
- (4) 許可に当っては、本家等の存続を前提とし、次に掲げる項目に照らして、必要性及び確実性を判断する。
  - イ 独立して世帯を構成（結婚）し、職場の事情（転勤等）においても、その世帯の存続が見込まれるもの
  - ロ 予定建築物の規模、構造等
  - ハ 申請地と職場との距離関係
- (5) 本家たる世帯が、市街化区域に建築に適した土地を保有していないこと。  
「建築に適した土地を保有していない」とは、保有している敷地が、既に建築物が建築され利用されている場合、敷地が狭小（100㎡未満）な場合をいう。
- (6) 開発を受ける土地の面積は100㎡以上500㎡未満のものであること。
- (7) ただし書きを運用する場合の敷地内通路の条件
  - イ 敷地内通路を新たに設ける必要がない土地が、原則として他にないこと。
  - ロ 敷地内通路は、建築基準法上の道路に接するための必要最小限の範囲（幅員3.0m以下）であり、この土地が本家たる世帯の保有でない場合は、開発許可に伴い申請者に所有権移転す

る土地であること。

(8) 予定建築物の規模等

イ 延べ床面積は原則として280㎡以下であること。

ロ 高さは10m以下であること。

ハ 用途は専用住宅であること。

ニ 扶養家族等と同居する場合の同居型住宅については、入口（玄関）が1ヶ所であり共有スペースを通じ各世帯が互いに交流でき、建物内で分離することのない形態であること。

## 2【市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業により、移転しなければならない場合】

### 1. 要旨

市街化調整区域内に存する建築物が収用対象事業の施行により、移転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、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物。

また、市街化区域内に存する建築物が収用対象事業の施行により、移転しなければならない場合で、これに代わるべきものとして市街化調整区域内で行うことがやむを得ないと認められるものも同様の扱いとする。

### 2. 用語説明

(1)「収用対象事業」とは、土地収用法第3条各号に規定する事業以外に、次に掲げる事業を含むものとする。

- ① 松山空港の周辺の住宅等が「公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律」第9条（移転の補償等）の規定により市街化調整区域に移転する場合の事業。
- ② 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転として、次に掲げる建築物の移転を対象とする。
  - イ かけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
  - ロ 地すべり等防止法第24条第3項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転
  - ハ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転
  - ニ 建築基準法第10条第1項（保安上危険であり又は衛生上有害である建築物に対する措置）の命令に基づく移転
  - ホ その他、条例、要綱に基づくイ～ニと同等と認められる移転
- ③ 国指定史跡久米官衙遺跡群遺構保全事業
- ④ 土地区画整理法第109条第1項に規定する、減価補償金を交付すべきこととなる土地区画整理事業において、施行区域内の土地等が公共施設用地として買取られる場合の事業

(2)「移転しなければならない場合」とは、原則として補償内容が他の土地へ移転する場合であり、残地に建築することが不可能な場合に限られる。

(3)「同一規模」とは

- ① 自己の居住の用に供する建築物の場合
  - ・ 延べ面積は、従前の1.5倍以下若しくは280㎡以下とする。
  - ・ 敷地面積は、従前の1.5倍以下若しくは500㎡未満とする。
- ② 自己の業務の用に供する建築物及び自己用以外の建築物の場合
  - ・ 延べ面積、敷地面積ともに、従前の面積の1.5倍以下とする。

(4)「市街化調整区域内で行うことがやむを得ない」とは

- イ 市街化区域が密集しており、土地を市街化区域内に求めることが困難な場合
- ロ 被収用者において、従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域内に適地を保有しており、あえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合
- ハ 起業者において、許可権者との調整のうえ、土地をあっせん（三者契約）する場合

### 3. 判断基準

(1) 移転先については、下記を考慮する必要がある。

- イ 建築物の用途及び地域の土地利用に照らし適切な位置であること。
  - ロ 農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域の農用地区域内の土地でないこと。
  - ハ 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。
- ニ 市街化区域内の収用対象事業に係る移転についてはイ～ハを満足するとともに、市街化区域に隣接している土地又は既存の集落内に介在する土地であること。

(2) 収用地には建築物が存在すること。ただし、既存の権利を届出ている土地（法第34条第9号）又は収用対象となる時点までに建築確認を受けているものについては、その予定していた建築物を対象に含めるものとする。

(3) 移転の範囲は、原則として当該都市計画区域であること。

(4) 許可申請は、原則として収用された時点から2年間以内に行うものであること。

ただし、やむを得ない合理的な事情を裏付ける客観的な事実が認められる場合は、最大経過期間を5年とする。

### 4. その他

市街化調整区域において現に主たる建築物を有する宅地で、収用対象事業による建築物の移転を伴わない場合における収用された宅地の復元については、次のとおり取扱うものとする。

(1) 収用された宅地の面積以下で、残地と一体となる宅地の造成については、開発行為として取扱わない。

(2) (1)により造成された宅地部分への建築物の建築については、用途変更を伴わないものに限り軽易な行為として許可不要とする。

## 3【社寺、仏閣及び納骨堂】

### 1. 要旨

原則として、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を対象とするが、その他の宗教活動上の施設であって、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の存するものも含むものとする。

### 2. 用語説明

(1) 「住民の日常の宗教的生活に関連した施設」とは、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とする。

(2) 「その他の宗教活動上の施設」とは、原則として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随する社務所、くり等をいい、原則として宿泊施設及び休憩施設は含まない。

### 3. 判断基準

(1) その他の宗教活動上の施設は規模、構造及び設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしふさわしいものとする。

(2) 宿泊施設及び休憩施設は、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等までも全面的に排除するものではない。

## 4【既存集落内において建築する自己用住宅】

### 1. 要旨

既存集落内において、線引き前から保有していた土地に、自己の居住の用に供する建築物を建築するもの。ただし、敷地内通路については、この限りではない。

### 2. 用語説明

- (1) 「既存集落」とは、相当数の建築物（概ね50戸を基準とする。）が連たんしているものをいい、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集落をいう。
  - ・「自然的条件」とは、地形、地勢及び地物をいう。
  - ・「社会的条件」とは、地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性をいう。
- (2) 「線引き前から保有していた土地」には、保有していた直系の者から相続又は贈与により取得した土地を含む。
- (3) 「敷地内通路」とは、開発区域のうち通路としてのみ使用する土地をいう。

### 3. 判断基準

- (1) 自己の居住用の1戸の専用住宅にふさわしい規模、構造及び設計であること。
- (2) 自己の住宅を保有していないこと。ただし、現住居が、過密、狭小（100㎡以下の敷地）、被災、立ち退き、借家等の事情の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。
- (3) 市街化区域に建築に適した土地を保有していないこと。
  - ・「建築に適した土地を保有していない」とは、保有している敷地が、既に建築物が建築され利用されている場合、敷地が狭小（100㎡未満）な場合をいう。
- (4) 許可の対象となる土地は、線引き前から保有していた土地と交換分合により取得した土地及び公共事業により線引き前から保有していた土地の代替地として取得した同種、同規模の土地を含める。
- (5) 開発を受ける土地の面積は100㎡以上500㎡未満のものであること。
- (6) ただし書きを運用する場合の敷地内通路の条件
  - イ 敷地内通路を新たに設ける必要のない土地が原則として他にないこと。
  - ロ 敷地内通路は、建築基準法上の道路に接するための必要最小限の範囲（幅員3.0m以下）であり、開発許可に伴い申請者に所有権移転する土地であること。
- (7) 予定建築物の規模等
  - イ 延べ床面積は280㎡以下であること。
  - ロ 高さは10m以下であること。
  - ハ 用途は専用住宅であること。
  - ニ 扶養家族等と同居する場合の同居型住宅については、入口（玄関）が1ヶ所であり共有スペースを通じ各世帯が互いに交流でき、建物内で分離することのない形態であること。

## 5【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】

### 1. 要旨

地区集会所等準公益的な施設である建築物であり、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とする。

### 2. 用語説明

「地区集会所等」とは、地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法によるものを除く）等準公益的な施設をいう。

### 3. 判断基準

(1) 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はないこと。

(2) 農林漁業生活改善施設、その他の制度的に当該施設の公益性が担保されているものについては法第34条第1号に該当するものとして取り扱って差し支えない。

## 6【既存建築物の増築又は建替】

### 1. 要旨

市街化調整区域内において、従前の建築物の敷地の範囲内で行われる既存建築物の増築又は建替であり、用途の変更を伴わないもので、周辺の土地利用の状況等からみて適切であるもの。

### 2. 用語説明

「既存建築物」とは、市街化調整区域となった時点で既に適法に建築されている建築物又は、その後適法に建築された建築物で現在に至るまで適法に継続して使用されている建築物をいう。なお、市街化調整区域となった時点で既に宅地であった土地の判断は、運用基準8の判断基準(1)による。

### 3. 判断基準

(1) 従前の建築物と同一敷地内で建築されるもの

(2) 原則として、従前の建築物と同一の用途であること。※

※ 既存医療施設に併設する当該医療施設で従事する者の住宅の増築については、住宅部分の延床面積が全体の延床面積の過半未満、かつ、165㎡以内の場合は、同一の用途とする。

### 4. 許可を要しない「改築」として取り扱うもの

上記判断基準の全てを満足し、かつ下記の(1)から(5)のいずれかに該当するもので、建物の規模が従前の1.5倍以下又は165㎡以下のものについては、許可を要しない「改築」として取り扱うものとする。※

(1) 土地登記簿謄本にて線引き時の登記地目が宅地であることが確認できる土地で現在まで宅地利用されている土地に建築されている建築物

(2) 線引き時までに建物登記簿謄本に登記された建築物で、現在まで適法に使用されている建築物

(3) 旧都市計画法第43条第1項第6号ロ（既存宅地）に基づく確認を受けて建築された建築物で現在まで適法に使用されている建築物

(4) 線引き後に適法に建築され現在まで適法に使用されていることが証明できる建築物

(5) 都市計画法第34条第13号に基づく既存の権利の届出を行った土地であって、線引き後5年以内に土地登記簿謄本が宅地に地目変更されている土地で現在まで宅地利用されている土地に建築されている建築物

※ 自己の居住の用に供する建築物以外の建築物で、各々の許可基準に延床面積の上限が定められている建築物については、当該上限が増築及び建替えの上限となる。

※ 既存建築物の容積率が200%を超えている建築物については、それを上限とする。

## 7【レクリエーションのための施設を構成する建築物】

### 1. 要旨

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次に掲げる建築物

- (1) 第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設（キャンプ場・スキー場等）であって、管理上又は利用上必要最小限不可欠である建築物であり、次の項目に該当するもの。
  - イ キャンプ場等の施設自体が周辺の環境に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のもの。
  - ロ 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って周辺の環境に調和した簡素なもの。
  - ハ 用途の変更が容易なものでないこと。
  - ニ 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宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、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場合の宿泊施設である建築物。

### 2. 判断基準

- (1) 要旨の(1)～(2)に掲げた建築物については、建築を目的とした開発許可又は建築許可を受ける必要がある。
- (2) 第二種特定工作物の管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等は当該クラブハウス等の建築を目的にした開発許可又は建築許可を受ける必要はない。
- (3) 予定建築物の規模、設計、配置及び内容等が、周辺の土地利用上、災害防止上、交通上及び環境上の観点から、適当であること。

## 8【市街化調整区域となった時点で既に宅地であった土地に建築する建築物】

### 1. 要旨

市街化調整区域となった時点で既に宅地であった土地において建築する場合の建築行為は、許可を受けるものとする。ただし、改正法附則第6条に基づいて、旧法第43条第1項第6号の確認を受けて建築ができる建築物（確認日より5年以上経過していないもの）は、この基準の効力は及ばない。

### 2. 用語説明

(1)「市街化調整区域となった時点で既に宅地であった土地」とは、市街化調整区域に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際既に宅地であった土地をいう。

### 3. 判断基準

- (1) 申請地の要件は、次のいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当した土地であること。
- イ 線引き時に土地登記簿謄本における地目が宅地である土地
  - ロ 旧法第43条第1項第6号の確認を受けた土地
  - ハ 宅地造成等規制法、建築基準法等に基づく宅地的土地利用を証する書類が存する土地
  - ニ その他宅地であったことが、客観的かつ明確に判断できる土地（下記のようなもの）
    - ・「財団法人日本地図センター」が証明する航空写真（線引き時点）において、建築物が建築されていることが明確（簡易な倉庫等は不可）、かつ、建築に供している敷地が明確に確認できる土地
    - ・前記の航空写真において、明確に造成行為が確認され、線引きから2年後の航空写真にて建築物が建築されていることが明確（簡易な倉庫等は不可）、かつ、建築に供している敷地が明確に確認できる土地
- (2) 予定建築物の用途は、建築基準法第48条第4項に規定する第二種中高層住居専用地域内に建築可能な用途であること。ただし、店舗、事務所等については、延べ床面積を原則300㎡未満とする。
- (3) 予定建築物の高さは、10m以下とする。
- (4) 申請地内において区画の分割、統合又は分割統合を行う場合には、原則として1宅地の面積は100㎡以上とする。
- (5) 周辺の土地利用と照らし環境と調和のとれたものであること。
- (6) 平成19年11月29日までに愛媛県住宅供給公社が開発し分譲した宅地に建築物を建築する場合も判断基準(1)に準ずる。ただし、予定建築物の用途は住宅とする。

### 付則

- 1 この基準の適用期間は、法第34条第1項第11号に規定する条例が施行される日までの期間について取り扱うものとする。



## 9【市街化調整区域となった時点で既に宅地であった土地における開発行為】

### 1. 要旨

市街化調整区域となった時点で既に宅地であった土地において、良好な居住環境の確保及び有効な土地利用を行うための開発行為

### 2. 取り扱いについて

#### (1) 申請地の要件

申請地の要件は、次のいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当した土地であること。

- イ 線引き時に、土地登記簿謄本における地目が宅地である土地
- ロ 旧法第43条第1項第6号の確認を受けた土地
- ハ 宅地造成等規制法、建築基準法等に基づく宅地的土地利用を証する書類が存する土地
- ニ その他宅地であったことが、客観的かつ明確に判断できる土地（下記のようなもの）
  - ・「財団法人日本地図センター」が証明する航空写真（線引き時点）において、建築物が建築されていることが明確（簡易な倉庫等は不可）、かつ建築に供している敷地が明確に確認できる土地
  - ・前記の航空写真において、明確に造成行為が確認され、線引きから2年後の航空写真にて建築物が建築されていることが明確（簡易な倉庫等は不可）、かつ、建築に供している敷地が明確に確認できる土地

#### (2) 取付け道路等の取り扱い

- ① 上記の土地への取付け道路の整備（拡幅（新設を除く）、隅切りを含む）、排水施設の整備等、公共施設の整備に必要な土地であれば、その土地を開発区域に含めて差し支えないものとする。
- ② 建築基準法上の道路に接するための必要最小限の敷地内通路については、下記の事項すべてを満足するものについては、その土地を開発区域に含めて差し支えないものとする。
  - イ 1戸の専用住宅に限る。
  - ロ 線引き後、2区画以上に分割されていない土地であること。
  - ハ 敷地内通路は、原則として幅員3m以下、かつ、延長35m未満とすること。
  - ニ 開発許可に伴ない申請者に所有権移転する土地であること。

#### (3) 1敷地の面積は、原則として165㎡以上とする。

#### (4) 予定建築物の用途は、建築基準法第48条第4項に規定する第二種中高層住居専用地域内に建築可能な用途であること。ただし、店舗、事務所等については、延べ床面積を原則300㎡未満とする。

#### (5) 予定建築物の高さは、10m以下とする。

#### (6) 周辺の土地利用と照らし環境と調和のとれたものであること。

#### (7) 平成19年11月29日までに愛媛県住宅供給公社が開発し分譲した宅地における開発行為を行う場合も判断基準（1）に準ずる。ただし、予定建築物の用途は住宅とする。

### 付則

- 1 この基準の適用期間は、法第34条第1項第11号に規定する条例が施行される日までの期間について取り扱うものとする。

## 10【研究施設】

### 1. 要旨

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築することがやむを得ないと認められる研究施設。

### 2. 判断基準

- (1) 市街化区域（用途地域）の適地に建築することにより目的の達成が困難であり著しく不便となるものでないか等により判断する。
- (2) 研究目的等により研究施設が適切に配置されているか、規模が著しく過大なものではないか、他用途を目的としたものではないか等により判断する。

## 11【土地区画整理事業完了区域内の建築物】

### 1. 要旨

土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物。

### 2. 判断基準

土地区画整理法第9条第2項の規定により、市街化調整区域内において土地区画整理事業を行おうとする場合には、都市計画法第34条各号の一に該当する市街化調整区域内で開発可能な事業に限って認められるものであるから、当初の許可どおりの土地区画整理事業であれば許可することに支障はない。

従って、土地区画整理事業の認可に際しても、開発審査会の議を経ておく必要がある。

## 1 2【指定既存集落内の自己用住宅等】

### 1. 要旨

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大規模な既存集落（以下「指定既存集落」という。）であって、当該都市計画区域に係る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いて建築することがやむを得ないと認められる次に掲げる建築物。

- (1) 自己用住宅
- (2) 分家住宅
- (3) 小規模な工場等（原則として当該既存集落に、線引き前から生活の本拠を有する者が設置するものに限る。）

### 2. 判断基準

#### (1) 自己用住宅

##### ① 申請者

- イ 線引き前から引き続いて当該指定既存集落内に生活の本拠を有している者。ただし、線引き後、収用対象移転による建築物の移転により、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者も審査の対象とする。
- ロ 現住居が、過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情の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。
- ハ 現住居地及び申請地以外の建築可能地を所有していない者。

##### ② 申請地等

- イ 許可は指定既存集落内又はその辺縁部において行うものとする。  
「辺縁部」とは、申請地が境界線に接すること。
  - ロ 農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域の農用地区域内の土地でないこと。
  - ハ 申請地が自己所有地以外の場合は購入するものであること。
  - ニ 申請地面積は165㎡以上500㎡未満であること。
- ##### ③ 予定建築物の規模等
- イ 延べ床面積は280㎡以下であること。
  - ロ 高さは10m以下であること。
  - ハ 用途は専用住宅であること。
  - ニ 扶養家族等と同居する場合の同居型住宅については、入口（玄関）が1ヶ所であり共有スペースを通じ各世帯が互いに交流でき、建物内で分離することのない形態であること。

#### (2) 分家住宅

##### ① 申請者

- イ 線引き前から引き続いて当該指定既存集落内に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員であること。ただし、線引き後、収用対象移転による建築物の移転により、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者の世帯構成員も審査の対象とする。
- ロ 現住居が、過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情の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。
- ハ 現住居地及び申請地以外の建築可能な土地を所有していない者。

##### ② 申請地等

- イ 許可は指定既存集落内又はその辺縁部において行うものとする。
- ロ 農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域の農用地区域内の土地でないこと。
- ハ 申請地が本家の所有地以外の場合は購入するものであること。
- ニ 申請地面積は165㎡以上500㎡未満であること。

③ 予定建築物の規模等

- イ 延べ床面積は280㎡以下であること。
- ロ 高さは10m以下であること。
- ハ 用途は専用住宅であること。
- ニ 扶養家族等と同居する場合の同居型住宅については、入口（玄関）が1ヶ所であり共有スペースを通じ各世帯が互いに交流でき、建物内で分離することのない形態であること。

(3) 小規模な工場等

① 申請者

- イ 線引き前から引き続いて当該指定既存集落内に生活の本拠を有している者。ただし、線引き後、収用対象移転による建築物の移転により、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者も審査の対象とする。
- ロ 申請にかかる施設を自らが経営し、所有しようとする者。
- ハ 定年、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新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる者。

② 申請地

- イ 許可は指定既存集落内又はその辺縁部において行うものとする。
- ロ 農業振興地域内の農用地でないこと。
- ハ 申請地面積は1,000㎡以下であること。

③ 申請に係る予定建築物

- イ 工場、事務所、店舗又は運動、レジャー施設であること。
- ロ 周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- ハ 事業内容等から判断して適切な規模であること。

3. 指定既存集落

指定既存集落として市長が指定する集落は次のとおりとする。

- (1) 松山市福角町1409番地外で形成している既存集落
- (2) 松山市森松町832番地外で形成している既存集落

## 13【特定流通業務施設】

### 1. 要旨

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）に規定する認定総合効率化計画に記載された特定流通業務施設

### 2. 用語説明

「特定流通業務施設」とは流通業務施設（トラックターミナル、卸売市場、倉庫又は上屋をいう。）であって、高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地し、物資の仕分及び搬送の自動化等荷さばきの合理化を図るための設備、物資の受注及び発注の円滑化を図るための設備、物資の受注及び発注の円滑化を図るための情報処理システム並びに流通加工の用に供する設備を有するものをいう。（物流総合効率化法第2条第3号）

### 3. 判断基準

#### （1）申請者

物流総合効率化法による認定を受けた総合効率化計画を実施する者

#### （2）申請に係る施設等

- ① 物流総合効率化法第4条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第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、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項の特別積合わせ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第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5項に基づく都道府県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旨の意見があった施設であること。
- ③ 周辺の土地利用と調和のとれた施設であること。

## 14【事業所等の従業員住宅、寮等】

### 1. 要旨

法第34条第1号から第14号の規定により開発許可又は政令第36条第1項第3号イ～ホ該当の法第43条の建築許可を受けた事業所及び当該市街化調整区域に存する既存の事業所において、業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの。

### 2. 判断基準

#### (1) 申請者

- ① 許可を受けた開発行為に係る事業所等の経営者又は所有者であること。
- ② 申請に係る施設を自らが所有し、経営しようとする者であること。

#### (2) 申請地

既存の事業所等又は一体的に計画される事業所等の立地予定地が属する既存集落内若しくは隣接する地域であること。

#### (3) 申請に係る施設等

- ① 従業員住宅、寮、研究施設及び福利厚生施設に限ること。
- ② 事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案のうえ適切な規模のものであること。

## 15【優良な有料老人ホーム】

### 1. 要旨

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、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもの。

### 2. 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を自らが所有し、経営しようとする者であること。

#### (2) 申請地

次の①から②のいずれかに該当すること。

- ① 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それらの隣接地に立地する場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- ② ①以外の土地で特に市長が福祉施策、都市計画等の観点から総合的に判断して支障がないと認めた土地であること。

#### (3) 申請に係る施設等

- ① 設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は愛媛県の策定する指導指針における基準に適合すること。
- ② 有料老人ホーム担当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なこと。
- ③ 権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであること。（分譲方式のものは該当しない。）

## 16【介護老人保健施設】

### 1. 要旨

松山市の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものであって、協力病院が近隣に所在する等市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる介護老人保健施設。ただし、社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供するものは17を参照のこと。

### 2. 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を自らが所有し、経営する地方公共団体、医療法人、社会福祉法人及びその他厚生労働大臣が定めるもの。

#### (2) 申請地

次の①から②のいずれかに該当すること。

- ① 原則的に協力病院に隣接すること。
- ② 市長が、福祉施策、都市計画等の観点から総合的に判断して支障がないと認めた土地であること。

#### (3) 申請に係る施設等

松山市の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものであり、他の地域からの利用を数多く想定した大規模な施設でないこと。

## 17【社会福祉施設】

### 1. 要旨

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更正保護事業法第2条第1項に規定する更正保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、市長が福祉政策、都市計画等の観点から総合的に判断してその立地がやむを得ないと認められるもの。

### 2. 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を自らが所有し、経営する地方公共団体、医療法人、社会福祉法人及びその他厚生労働大臣が定めるもの。

#### (2) 申請地

次の①から③までのいずれかに該当すること。

- ① 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持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。
- ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。
- ③ 当該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。



## 18【医療施設関係】

### 1. 要旨

医療法第1条の5第1項に規定する病院，同条第2項に規定される診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であって，設置及び運営が国の定める基準に適合するもので，市長が医療政策，都市計画等の観点から総合的に判断してその立地がやむを得ないと認められるもの。

### 2. 判断基準

#### (1) 申請者

原則として，申請に係る施設を自らが所有し，経営する地方公共団体，医療法人であること。

#### (2) 申請地

次の①から③までのいずれかに該当すること。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。

## 19【学校関係】

### 1. 要旨

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、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、かつ、当該開発区域を含む文教政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。

### 2. 判断基準

#### (1) 申請者

原則として、申請に係る施設を自らが所有し、経営する地方公共団体、学校法人であること。

#### (2) 申請地

次の①から③までの全てに該当すること。

- ① 当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であること。
- 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こと。
- ③ 当該開発区域を含む文教政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。

## 20【最低限必要な管理施設】

### 1. 要旨

既存の適法な土地利用がなされていると認められる土地において、その土地利用を適正に行うにあたり、やむを得ないと認められる最低限必要な管理施設。

### 2. 用語説明

(1)「適法な土地利用がなされていると認められる土地」とは、土地の利用目的、物理的形状等から見て一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地で、次に掲げる施設の用に供するものとする。

① 駐車場

② 資材置場

③ 産業廃棄物処理施設。ただし、建築基準法第51条による敷地の位置決定している施設は除く。

④ その他、都市計画上の開発行為に該当しない行為により造成された土地、あるいは現況の土地において利用されている施設（以下「その他の施設」という。）

(2)「既存」とは、許可申請時において現に利用されている時点及び新規に「適法な土地利用がなされていると認められる土地」の利用目的で土地造成等が行われ完了した時点とする。

(3)「管理施設」とは、「適法な土地利用がなされていると認められる土地」の維持管理等の上で、付属的に併設される施設であり、当該土地に建築することに格段の合理性がある施設とする。

なお、管理施設内で営業、接客が行われる等、それ自体が独立して機能を果たすと認められる施設は該当しない。

### 3. 判断基準

(1) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。

(2) 管理施設の規模は、次のとおりであること。ただし、既存の土地利用を適正に行うためやむを得ないと認められるものは、この限りではない。

① 駐車場（延べ面積30㎡以内）

② 資材置場（延べ面積30㎡以内）

③ 産業廃棄物処理施設（延べ面積80㎡以内）

④ その他の施設（延べ面積30㎡以内）

## 2.1 【既存住宅の増築等のためやむを得ない場合の敷地拡大】

### 1. 要旨

既存の住宅において、居住している者がやむを得ない事情により、当該住宅敷地の拡大をし、用途の変更を伴わずに増改築等を行うもの。

### 2. 用語説明

- (1) 「既存の住宅」とは、適法に建築された建築物であって、適法に使用された自己の居住の用に供する住宅をいう。
- (2) 「居住している者」とは、既存の住宅に現在又は過去において5年以上居住している者及びその者の配偶者等をいう。
- (3) 「当該住宅敷地」とは、線引き後2区画以上に分割されていない敷地をいう。
- (4) 「増改築等」とは、1戸建ての既存の住宅の増築、改築及び1戸建て既存の住宅と用途上不可分の関係にある離れの新築をいう。

### 3. 判断基準

- (1) 許可に当たっては、次に掲げる項目に照らして、既存住宅の増築等のための必要性及び確実性を判断する。
  - イ 世帯構成員が増加し現住居が過密となった等の合理的事情
  - ロ 予定されている増改築等の規模、構造等
- (2) 従前の敷地が次のいずれかに該当し、敷地の拡大がやむを得ないと認められること。
  - イ 従前の敷地が165㎡未満であること。
  - ロ 申請に係る予定建築物が適正な規模であり、当該建築物の建築後における全建築面積の従前敷地面積に対する割合が7/10を超えること。
  - ※ なお、従前の敷地面積が500㎡を超える場合及び線引き後宅地分割された敷地についての拡大は認めない。
- (3) 拡大後の建築物の延べ面積の合計は、従前の1.5倍以下とするが、狭小なものについては、280㎡以下とする。
- (4) 拡大後の敷地面積は、申請に係る予定建築物建築後の全建築面積の全敷地面積に対する割合が4/10以上7/10以下であり、500㎡を超えない範囲とする。
- (5) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。
- (6) 既存宅地の敷地拡大にあたっては、将来にわたって拡大部分は既存宅地になり得ないことを申請者が承知していること。

## 2.2 【適法に使用された建築物のやむを得ない事情による用途変更】

### 1. 要旨

市街化調整区域に関する都市計画の決定後、適法に建築された建築物が相当期間適法に使用された後、特にやむを得ない事情により用途の変更をせざるを得ないもの。

### 2. 用語説明

- (1) 「相当期間」とは、原則として10年以上とする。ただし、死亡、倒産、遠方への転居等のように、自己の意思に基づかないで用途の変更をせざるを得なくなったと認められる場合にはこの限りではない。
- (2) 「特にやむを得ない事情」とは、住宅にあっては、建築主の死亡、借金の返済のための譲渡若しくは競売に付されて競落されたもの、転勤等のために県外などの遠方への転居を余儀なくされたものであり、また、住宅以外のものにおいて、経済・社会情勢の変動に伴う事業の転廃・縮小による譲渡若しくは競売に付されて競落されたものである。
- (3) 「用途変更」とは、次のような場合等をいう。

	変更前の用途	変更後の用途
住宅	農家住宅	譲受人の専用住宅
	分家住宅	譲受人の専用住宅
	収用移転住宅	譲受人の専用住宅
	法34条1号による店舗併用住宅	譲受人の専用住宅
住宅以外	収用移転工場等	譲受人の専用工場等
	農業用施設	譲受人の専用施設

### 3. 判断基準

- (1) 用途変更後の利用形態が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進する恐れがないと認められること。
- (2) 新たな用途の建築物とすることについて、周辺の環境に支障がないと認められること。
- (3) 新たな用途とする建築物の増改築に当っては、従前と同一敷地内で行なわれるとともに、建築物の延べ面積が、原則として、従前の1.5倍以下であること。ただし、新たな用途とする建築物が一般住宅においては、従前の建築物が狭小な場合、280㎡以下とする。
- (4) 申請人が適法に建築した者以外の場合は、原則として、適法に建築した者及び債権回収のためやむなく当該土地・建築物を取得した者から、直接当該土地・建築物を取得しようとする者若しくはやむなく取得した者であること。
- (5) 住宅に係る許可に当っては、次に掲げる項目に照らして、必要性及び確実性を判断する。
- イ 結婚、退職等社会通念に照らし、新規に住宅を建築する合理的事情
  - ロ 自己の住宅を保有していないこと。ただし、現在の居住している住居が過密、狭小（100㎡以下の敷地）、被災、立ち退き等の特別の事情がある場合はこの限りではない
  - ハ 申請地と職場の距離関係
- (6) 市街化区域に建築に適した土地を保有していないこと。  
「建築に適した土地を保有していない」とは、保有している敷地が、既に建築物が建築され利用されている場合、敷地が狭小（100㎡以下）な場合をいう。
- (7) 「死亡」の場合については、相続人が当該建築物を使用できない状況が明らかであること。また、「借金」、「転廃業」及び「経営の悪化」、「遠方への転居」の場合については、それを裏付けるだけの客観的事実があること。

## 23【指定幹線道路沿線の土地における建築物】

### 1. 要旨

国道バイパス等の幹線道路で、市街化調整区域ではあるが交通の要所（結束点等）であり、市街化区域に近接（500m以内）し、既に沿線の半数以上が宅地的土地利用をされていると認められる市長が指定する幹線道路区間（以下「指定幹線道路」という。）沿線の土地において建築することがやむを得ないと認められる次に掲げる建築物

1. 道路貨物運送業、道路旅客運送業、貨物運送取扱業又は倉庫業の用に供する建築物
2. 自動車修理工場
3. 自動車小売店舗（自動車修理工場併用を含む。）
4. 上記建築物に付属する車庫、倉庫等

※隣接する同一会社及び系列会社やフランチャイズ等と同一性があると判断されるものは認められない。

### 2. 判断基準

#### (1) 申請者

申請に係る施設を自らが所有し、経営しようとする者

#### (2) 申請地

- ① 申請地面積は、3,000㎡以下であること。  
（申請地と隣接し、一体性がある露天駐車場についても申請地と合わせて全体で3,000㎡以下であること。）
- ② 申請地面積の半分以上が指定幹線道路との境界から50m以内にあること。
- ③ 申請地外周の長さの1/10以上が指定幹線道路に接すること。

#### (3) 予定建築物

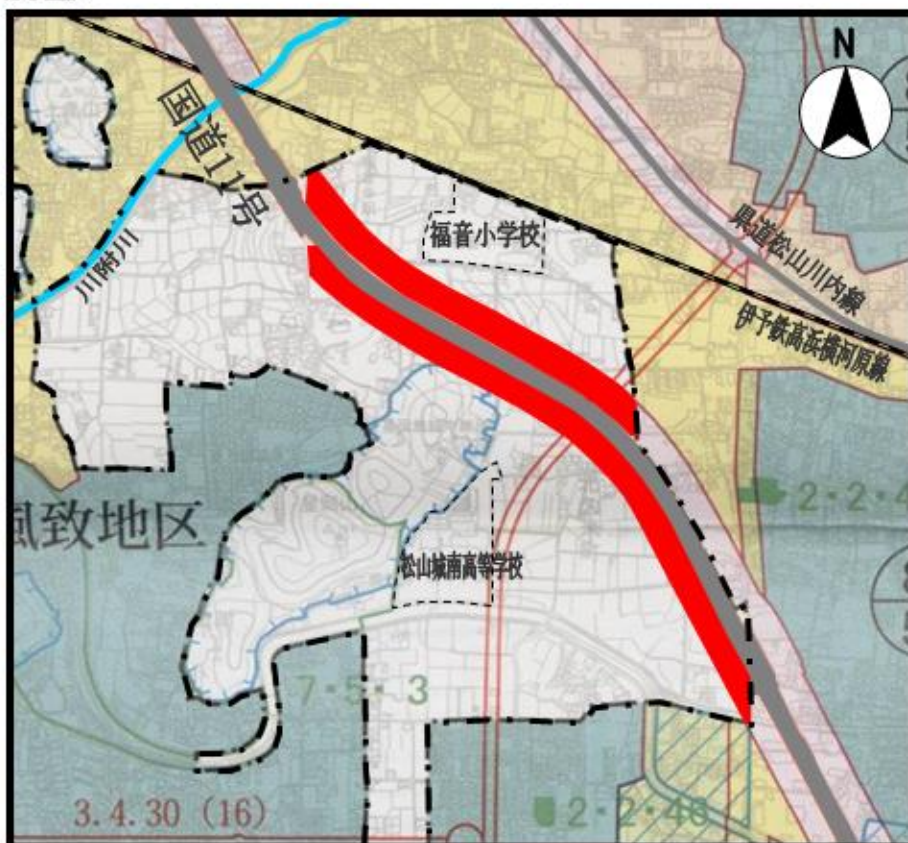
- ① 申請に係る予定建築物の延べ床面積は、1,000㎡以下であること。
- ② 周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- ③ 原則として高さ10m以下であること。

### 3. 指定幹線道路

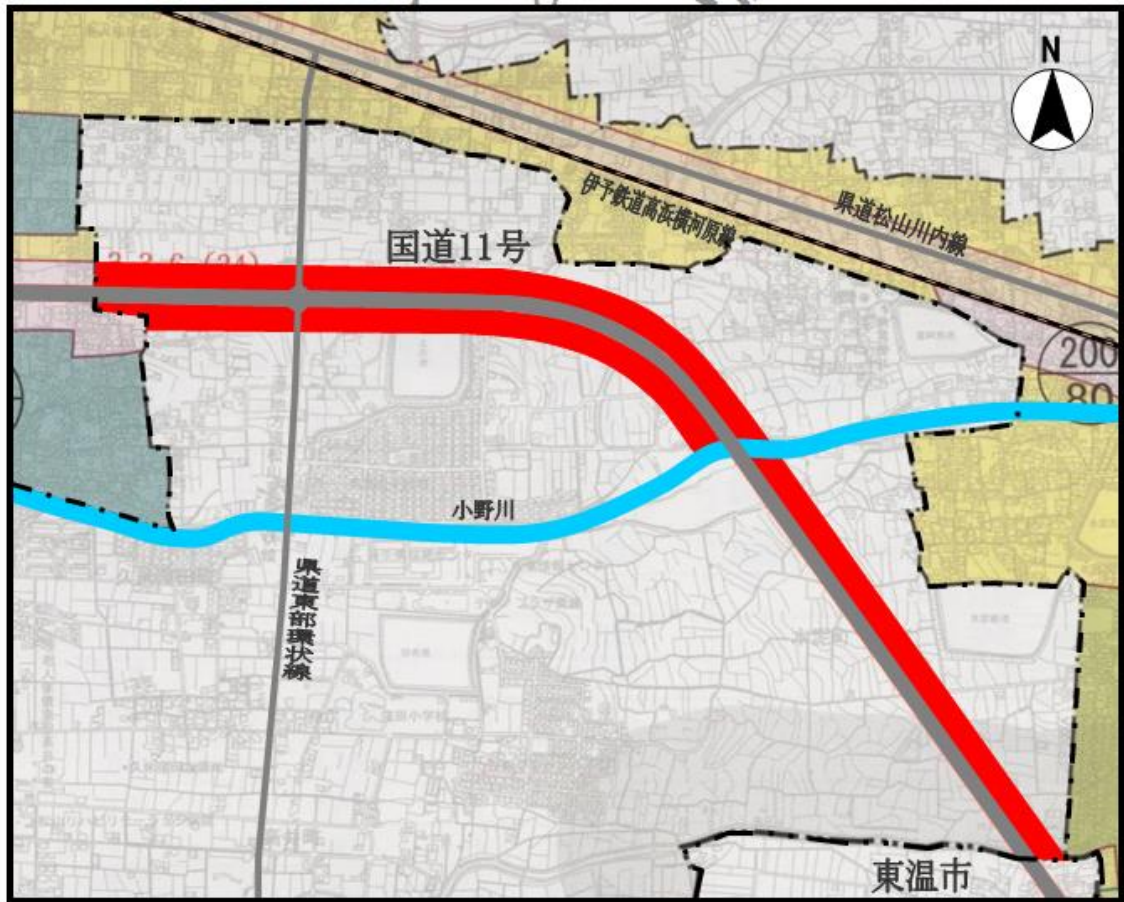
指定幹線道路は、次のとおりとする。

- (1) 国道11号線の松山市福音寺町から北久米町までの区間のうち別図1に図示する区間
- (2) 国道11号線の松山市久米窪田町から水泥町までの区間のうち別図2に図示する区間
- (3) 国道56号線の松山市保免西三丁目から余戸南一丁目までの区間及び余戸南二丁目の区間のうち別図3に図示する区間

別図1

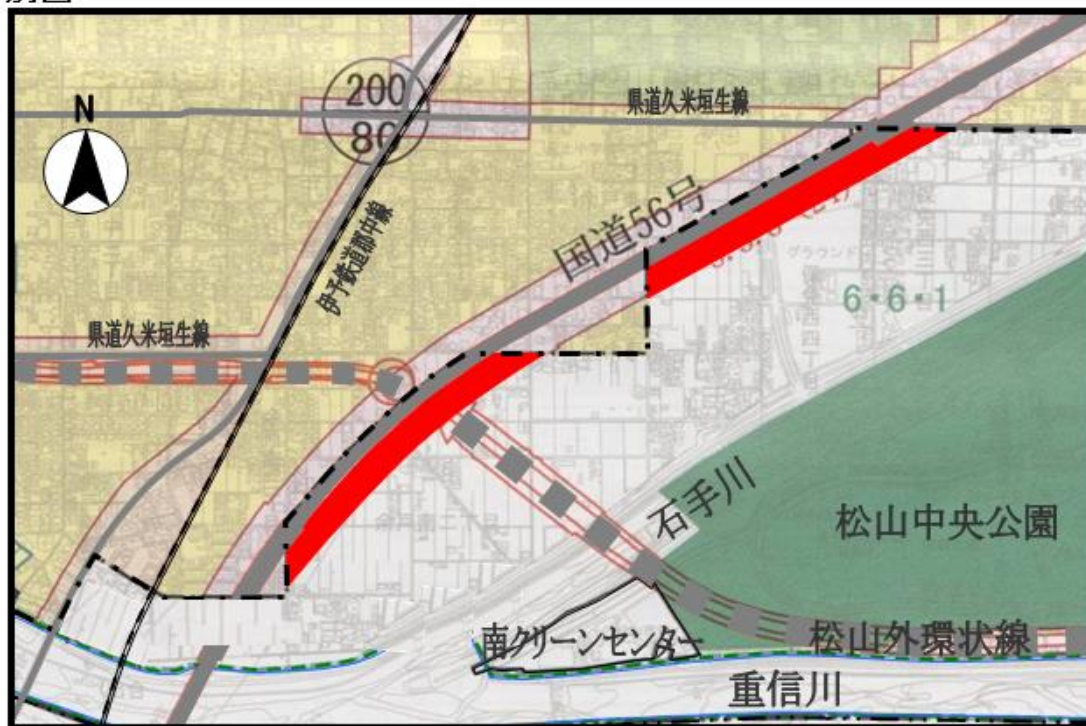


別図2





別図3



凡 例	
	指定幹線道路区域
	市街化区域

## 24【その他】

これら以外の事例についても地域の特性，社会経済の発展状況の変化，市街化区域を含めた市街化の状況，市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し，当該開発行為又は建築行為の目的，位置，規模等を個別具体的に検討して地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図るものとする。