

藤枝市における都市計画法に基づく開発許可制度の運用基準新旧対照表

現行	改正案	備考
目 次	目 次	
第1節 開発許可制度の概要 ----- 8	第1節 開発許可制度の概要 ----- 8	
第2節 定義規定とその運用	第2節 定義規定とその運用	
1 建築物・建築 ----- 11	1 建築物・建築 ----- 11	
2 特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物） ----- 11	2 特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物） ----- 11	
3 開発行為 ----- 14	3 開発行為 ----- 14	
4 開発区域 ----- 19	4 開発区域 ----- 19	
5 公共施設 ----- 20	5 公共施設 ----- 20	
6 区域区分・市街化区域・市街化調整区域 ----- 20	6 区域区分・市街化区域・市街化調整区域 ----- 20	
第3節 許可不要の開発行為	第3節 許可不要の開発行為	
1 許可不要の類型 ----- 21	1 許可不要の類型 ----- 21	
2 開発行為の規模による許可不要 ----- 22	2 開発行為の規模による許可不要 ----- 22	
3 開発行為の目的等による許可不要 ----- 23	3 開発行為の目的等による許可不要 ----- 23	
(1) 農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅 ----- 23	(1) 農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅 ----- 23	
(2) 公益上必要な建築物 ----- 25	(2) 公益上必要な建築物 ----- 25	
(3) 令第21条第1号～第6号 ----- 26	(3) 令第21条第1号～第6号 ----- 26	
【本市の運用 ～一般貨物自動車運送事業の用に供する施設の取扱い～ 】 ----- 26	【本市の運用 ～一般貨物自動車運送事業の用に供する施設の取扱い～ 】 ----- 26	
(4) 令第21条第7号～第19号 ----- 27	(4) 令第21条第7号～第19号 ----- 27	
(5) 令第21条第20号～第26号 ----- 28	(5) 令第21条第20号～第26号 ----- 28	
(6) 令第21条第27号～第30号 ----- 29	(6) 令第21条第27号～第30号 ----- 30	
(7) 都市計画事業の施行として行う開発行為 ----- 30	(7) 都市計画事業の施行として行う開発行為 ----- 30	
(8) 公有水面埋立地、非常災害の応急措置、通常管理行為等 ----- 30	(8) 公有水面埋立地、非常災害の応急措置、通常管理行為等 ----- 30	
第4節 適合証明 ----- 32	第4節 適合証明 ----- 33	
第5節 市街化調整区域における立地基準（法第34条各号）	第5節 市街化調整区域における立地基準（法第34条各号）	
第1 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公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）又は日用品店舗（第1号）	第1 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公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）又は日用品店舗（第1号）	
【本市の運用 ～法第34条第1号（日用品店舗）の運用基準～ 】 ----- 33	【本市の運用 ～法第34条第1号（日用品店舗）の運用基準～ 】 ----- 34	
【本市の運用 ～法第34条第1号（公共公益施設〔診療所、助産所、社会福祉施設、学校〕）の運用基準～ 】 ----- 41	【本市の運用 ～法第34条第1号（公共公益施設〔診療所、助産所、社会福祉施設、学校〕）の運用基準～ 】 ----- 42	
	【本市の運用 ～社会福祉施設の取り扱い～ 】 ----- 45	
第2 鉱物資源・観光資源等の有効利用（第2号） ----- 51	第2 鉱物資源・観光資源等の有効利用（第2号） ----- 52	

番号繰下

追加

現行	改正案	備考	
第3 温度等特別な条件で政令で定めるもの(第3号)(政令未制定のため該当なし) -- <u>53</u>	第3 温度等特別な条件で政令で定めるもの(第3号)(政令未制定のため該当なし) -- <u>54</u>		
第4 農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設(第4号) ----- <u>54</u>	第4 農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設(第4号) ----- <u>55</u>		
第5 農林業等活性化基盤施設(第5号) ----- <u>56</u>	第5 農林業等活性化基盤施設(第5号) ----- <u>57</u>		
第6 県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設(第6号) ----- <u>56</u>	第6 県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設(第6号) ----- <u>57</u>		
第7 既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設(第7号) ----- <u>58</u>	第7 既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設(第7号) ----- <u>58</u>		
第8 危険物の貯蔵又は処理のための施設(第8号・令第29条の6) ----- <u>60</u>	第8 危険物の貯蔵又は処理のための施設(第8号・令第29条の6) ----- <u>60</u>		
第8の2 災害危険区域等に存する建築物・第一種特定工作物(第8号の2・令第29条の7) ----- <u>60</u>	第8の2 災害危険区域等に存する建築物・第一種特定工作物(第8号の2・令第29条の7) ----- <u>60</u>		
第9 沿道サービス施設・火薬類製造所(第9号・令第29条の7) ----- <u>62</u>	第9 沿道サービス施設・火薬類製造所(第9号・令第29条の7) ----- <u>64</u>		番号繰下
(1) ドライブインの基準 ----- <u>64</u>	(1) ドライブインの基準 ----- <u>66</u>		
(2) 自動車整備工場の基準 ----- <u>65</u>	(2) 自動車整備工場の基準 ----- <u>67</u>		
(3) 沿道サービス型コンビニエンスストアの基準 ----- <u>66</u>	(3) 沿道サービス型コンビニエンスストアの基準 ----- <u>68</u>		
(4) 給油所(ガソリンスタンド)の基準 ----- <u>67</u>	(4) 給油所(ガソリンスタンド)の基準 ----- <u>69</u>		
第10 地区計画又は集落地区計画に適合する施設(第10号) ----- <u>68</u>	第10 地区計画又は集落地区計画に適合する施設(第10号) ----- <u>70</u>		
第11 条例で指定した市街化区域に隣接する区域で行う開発行為で予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの(第11号・令第29条の8) ----- <u>68</u>	第11 条例で指定した市街化区域に隣接する区域で行う開発行為で予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの(第11号・令第29条の8) ----- <u>70</u>		
第12 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為(第12号・令第29条の9) ----- <u>69</u>	第12 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為(第12号・令第29条の9) ----- <u>71</u>		
第13 既存権利の届出に基づく開発行為(第13号・令第30条・規則第28条) ----- <u>69</u>	第13 既存権利の届出に基づく開発行為(第13号・令第30条・規則第28条) ----- <u>71</u>		
第14 開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為(第14号) ----- <u>70</u>	第14 開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為(第14号) ----- <u>72</u>		
第6節 開発審査会があらかじめ包括承認した開発(建築)行為に該当するものとして許可するもの(包括承認案件)の基準	第6節 開発審査会があらかじめ包括承認した開発(建築)行為に該当するものとして許可するもの(包括承認案件)の基準		
第1 包括承認案件の許可基準 ----- <u>71</u>	第1 包括承認案件の許可基準 ----- <u>73</u>		
第2 包括承認案件の類型ごとの許可基準 ----- <u>73</u>	第2 包括承認案件の類型ごとの許可基準 ----- <u>75</u>		
1 既存建築物の建替え ----- <u>74</u>	1 既存建築物の建替え ----- <u>75</u>		
(1) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替えに係る建築行為の許可基準 ----- <u>76</u>	(1) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替えに係る建築行為の許可基準 ----- <u>78</u>		
(2) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、併用住宅の住宅部分の延床面積の1.5倍を超える建替えに係る建築行為の許可基準 ----- <u>77</u>	(2) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、併用住宅の住宅部分の延床面積の1.5倍を超える建替えに係る建築行為の許可基準 ----- <u>79</u>		
(3) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替えに係る建築行為の許可基準 ----- <u>78</u>	(3) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替えに係る建築行為の許可基準 ----- <u>80</u>		
(4) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替えに係る建築行為の許可基準 ----- <u>80</u>	(4) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替えに係る建築行為の許可基準 ----- <u>82</u>		
(5) 従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え(用途変更にあつては増築を含む。)に係る建築行為の許可基準 ----- <u>81</u>	(5) 従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え(用途変更にあつては増築を含む。)に係る建築行為の許可基準 ----- <u>83</u>		
(6) 従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替えに係る建築	(6) 従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替えに係る建築	改	

現行	改正案	備考
行為の許可基準 ----- <u>84</u>	行為の許可基準 ----- <u>86</u>	正
(7) 既存建築物除却後の建替えに係る建築行為の許可基準 ----- <u>86</u>	(7) 既存建築物除却後の建替えに係る建築行為の許可基準 ----- <u>88</u>	
(8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更に係る開発行為の許可基準 ----- <u>87</u>	(8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更に係る開発行為の許可基準 ----- <u>89</u>	番号 繰下
2 やむを得ない敷地の拡大	2 やむを得ない敷地の拡大	
(1) 既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準 ----- <u>89</u>	(1) 既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準 ----- <u>90</u>	番号 繰下
(2) 接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準 ----- <u>90</u>	(2) 接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準 ----- <u>90</u>	
(3) 防災上必要な施設設置のためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準 ----- <u>91</u>	(3) 防災上必要な施設設置のためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準 ----- <u>92</u>	番号 繰下
3 農家等の分家住宅 ----- <u>92</u>	3 農家等の分家住宅 ----- <u>93</u>	
4 既存集落内の自己用専用住宅 ----- <u>98</u>	4 既存集落内の自己用専用住宅 ----- <u>99</u>	番号 繰下
5 指定大規模既存集落制度 ----- <u>100</u>	5 指定大規模既存集落制度 ----- <u>101</u>	
6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例 ----- <u>102</u>	6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例 ----- <u>103</u>	番号 繰下
7 既存集落内の宅地の利用 ----- <u>103</u>	7 既存集落内の宅地の利用 ----- <u>104</u>	
8 地域振興上必要な工場等の増設 ----- <u>106</u>	8 地域振興上必要な工場等の増設 ----- <u>107</u>	番号 繰下
9 既存集落内の木造建築工事業等の作業所 ----- <u>107</u>	9 既存集落内の木造建築工事業等の作業所 ----- <u>108</u>	
10 地区集会所その他法第29条第1項第3号に準ずる施設 ----- <u>109</u>	10 地区集会所その他法第29条第1項第3号に準ずる施設 ----- <u>110</u>	番号 繰下
11 公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）	11 公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）	
(1) 病院（病床が20床以上） ----- <u>110</u>	(1) 病院（病床が20床以上） ----- <u>111</u>	番号 繰下
(2) 診療所及び助産所（法第34条第1号の要件を満たすものを除く。） ----- <u>111</u>	(2) 診療所及び助産所（法第34条第1号の要件を満たすものを除く。） ----- <u>111</u>	
(3) 社会福祉施設（法第34条第1号の要件を満たすものを除く。） ----- <u>112</u>	(3) 社会福祉施設（法第34条第1号の要件を満たすものを除く。） ----- <u>113</u>	番号 繰下
(4) 学校（学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校（大学及び法第34条第1号の要件を満たすものを除く。） ----- <u>115</u>	(4) 学校（学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校（大学及び法第34条第1号の要件を満たすものを除く。） ----- <u>116</u>	
(5) 公共公益施設の開発許可手続きの流れ ----- <u>118</u>	(5) 公共公益施設の開発許可手続きの流れ ----- <u>119</u>	番号 繰下
12 診療所又は助産所の併用住宅 ----- <u>129</u>	12 診療所又は助産所の併用住宅 ----- <u>130</u>	
13 日用品店舗等併用住宅 ----- <u>130</u>	13 日用品店舗等併用住宅 ----- <u>130</u>	番号 繰下
14 既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更 ----- <u>131</u>	14 既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更 ----- <u>132</u>	
15 収用対象事業の施行による移転 ----- <u>134</u>	15 収用対象事業の施行による移転 ----- <u>135</u>	番号 繰下
16 収用移転に伴う残地の利用 ----- <u>137</u>	16 収用移転に伴う残地の利用 ----- <u>138</u>	
17 災害危険区域等に存する建築物の移転 ----- <u>141</u>	17 災害危険区域等に存する建築物の移転 ----- <u>142</u>	番号 繰下
18 災害等による移転等 ----- <u>143</u>	18 災害等による移転等 ----- <u>144</u>	
19 既存宅地の確認を受けた土地 ----- <u>144</u>	19 既存宅地の確認を受けた土地 ----- <u>145</u>	番号 繰下
20 静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた土地 ----- <u>146</u>	20 静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた土地 ----- <u>147</u>	
21 線引前の優良宅地の認定地 ----- <u>147</u>	21 線引前の優良宅地の認定地 ----- <u>148</u>	番号 繰下
22 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発 ----- <u>148</u>	22 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発 ----- <u>149</u>	
23 市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為 ----- <u>149</u>	23 市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為 ----- <u>149</u>	番号 繰下
24 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等） ----- <u>150</u>	24 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等） ----- <u>150</u>	
25 建築基準法第51条に規定するその他の処理施設 ----- <u>150</u>	25 建築基準法第51条に規定するその他の処理施設 ----- <u>151</u>	番号 繰下
26 中山間地域の地域振興施設 ----- <u>150</u>	26 中山間地域の地域振興施設 ----- <u>151</u>	
27 地域経済牽引事業の用に供する施設 ----- <u>151</u>	27 地域経済牽引事業の用に供する施設 ----- <u>152</u>	番号 繰下
28 静岡県農林漁業民宿への用途変更 ----- <u>152</u>	28 静岡県農林漁業民宿への用途変更 ----- <u>153</u>	

現行	改正案	備考
29 優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）----- <u>154</u>	29 優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）----- <u>155</u>	下
第7節 開発（建築）行為を開発審査会に付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）の基準	第7節 開発（建築）行為を開発審査会に付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）の基準	
第1 付議案件の許可基準 ----- <u>155</u>	第1 付議案件の許可基準 ----- <u>156</u>	
第2 静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準	第2 静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準	
1 付議基準に係る開発（建築）行為の共通基準 ----- <u>155</u>	1 付議基準に係る開発（建築）行為の共通基準 ----- <u>156</u>	
2 付議できる開発（建築）行為 ----- <u>157</u>	2 付議できる開発（建築）行為 ----- <u>158</u>	
付議基準1 技術先端型業種の工場等（平成27年3月31日廃止） ----- <u>158</u>	付議基準1 技術先端型業種の工場等（平成27年3月31日廃止） ----- <u>159</u>	
付議基準2 大規模流通業務施設 ----- <u>158</u>	付議基準2 大規模流通業務施設 ----- <u>159</u>	
付議基準3 介護老人保健施設 ----- <u>160</u>	付議基準3 介護老人保健施設 ----- <u>161</u>	
付議基準4 有料老人ホーム ----- <u>161</u>	付議基準4 有料老人ホーム ----- <u>162</u>	
付議基準5 社寺仏閣及び納骨堂 ----- <u>162</u>	付議基準5 社寺仏閣及び納骨堂 ----- <u>163</u>	
付議基準6 研究所 ----- <u>162</u>	付議基準6 研究所 ----- <u>163</u>	
付議基準7 事業所従事者の住宅、寮等 ----- <u>162</u>	付議基準7 事業所従事者の住宅、寮等 ----- <u>163</u>	
付議基準8 第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設 ----- <u>163</u>	付議基準8 第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設 ----- <u>164</u>	
付議基準9 自動車リサイクル施設 ----- <u>163</u>	付議基準9 自動車リサイクル施設 ----- <u>164</u>	
付議基準10 地区計画予定区域における開発行為 ----- <u>166</u>	付議基準10 地区計画予定区域における開発行為 ----- <u>167</u>	
付議基準11 既存建築物の用途（その他の属性）の変更 ----- <u>166</u>	付議基準11 既存建築物の用途（その他の属性）の変更 ----- <u>167</u>	
付議基準12 静岡県農林漁家民宿への用途変更（令和元年5月23日廃止） ----- <u>167</u>	付議基準12 静岡県農林漁家民宿への用途変更（令和元年5月23日廃止） ----- <u>168</u>	
付議基準13 地域振興のための工場等 ----- <u>167</u>	付議基準13 地域振興のための工場等 ----- <u>168</u>	
付議基準14 優良田園住宅 ----- <u>168</u>	付議基準14 優良田園住宅 ----- <u>169</u>	
第3 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する「周辺における市街化を促進するおそれなく、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（建築）行為」の判断基準	第3 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する「周辺における市街化を促進するおそれなく、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（建築）行為」の判断基準	
1 周辺における市街化を促進するおそれがないこと ----- <u>169</u>	1 周辺における市街化を促進するおそれがないこと ----- <u>170</u>	
2 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であること ----- <u>170</u>	2 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であること ----- <u>171</u>	
第8節 開発許可を受けた土地における建築等の制限 ----- <u>172</u>	第8節 開発許可を受けた土地における建築等の制限 ----- <u>173</u>	
第9節 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限	第9節 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限	
1 法第43条の規制の概要 ----- <u>174</u>	1 法第43条の規制の概要 ----- <u>175</u>	
【新築の意義】 ----- <u>174</u>	【新築の意義】 ----- <u>175</u>	
【用途変更の意義】 ----- <u>175</u>	【用途変更の意義】 ----- <u>176</u>	
2 開発許可制度の悪用等の場合の取扱い ----- <u>176</u>	2 開発許可制度の悪用等の場合の取扱い ----- <u>177</u>	
3 法第43条の許可不要の建築物等の建築等 ----- <u>176</u>	3 法第43条の許可不要の建築物等の建築等 ----- <u>177</u>	
4 法第43条第1項の許可の要件 ----- <u>178</u>	4 法第43条第1項の許可の要件 ----- <u>179</u>	
(旧) 既存宅地制度 ----- <u>180</u>	(旧) 既存宅地制度 ----- <u>181</u>	
※経過規定の概要 ----- <u>180</u>	※経過規定の概要 ----- <u>181</u>	

現行	改正案	備考
※経過規定に対する静岡県の特例措置 ----- 180 【参考】既存宅地制度 ----- 181	※経過規定に対する静岡県の特例措置 ----- 181 【参考】既存宅地制度 ----- 182	
第10節 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の規模要件の適用 ----- 185  (略)	第10節 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の規模要件の適用 ----- 186  (略)	
<b>第5節 市街化調整区域における立地基準</b> (略)	<b>第5節 市街化調整区域における立地基準</b> (略)	
<b>第7 既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設(第7号)</b> <b>法第34条第7号</b> 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	<b>第7 既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設(第7号)</b> <b>法第34条第7号</b> 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	
* 開発許可制度運用指針(平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知) I-6-5 第7号関係	* 開発許可制度運用指針(平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知) I-6-5 第7号関係	
(1) 本号は、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等で、これら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等をすることが必要なものについては、その建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものであるが、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大のみが諮られる場合についても許可の対象として取り扱って差し支えない。 なお、量的拡大のみが図られる場合について許可の対象として取扱う場合には、市街化調整区域の趣旨を踏まえ、周辺の市街化の促進につながるものがないよう、例えば、事業拡大として新設する工場は既存工場に隣接又は近接する土地とすることや、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とすることなど、地域の実情も勘案した上で合理的な要件を設定することが望ましい。  (2) 「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合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不可分一体の関係にある場合が考えられる。	(1) 本号は、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等で、これら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等をすることが必要なものについては、その建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものであるが、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大のみが諮られる場合についても許可の対象として取り扱って差し支えない。 なお、量的拡大のみが図られる場合について許可の対象として取扱う場合には、市街化調整区域の趣旨を踏まえ、周辺の市街化の促進につながるものがないよう、例えば、事業拡大として新設する工場は既存工場に隣接又は近接する土地とすることや、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とすることなど、地域の実情も勘案した上で合理的な要件を設定することが望ましい。  (2) 「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合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不可分一体の関係にある場合が考えられる。	
<b>【本市の運用 ～都市計画法第34条第7号の運用基準～】</b> ① 許可申請時点において行われている事業と、密接な関連を有すること。 ② 既存の工場に、自己の生産物の50パーセント以上を原料もしくは部品として納入する施設、又は既存の工場から、自己の生産に必要な原料もしくは部品の50パーセント以上供給を	<b>【本市の運用 ～都市計画法第34条第7号の運用基準～】</b> ① 許可申請時点において行われている事業と、密接な関連を有すること。 ② 既存の工場に、自己の生産物の50パーセント以上を原料もしくは部品として納入する施設、又は既存の工場から、自己の生産に必要な原料もしくは部品の50パーセント以上供給を	

現行	改正案	備考
<p>受ける施設であること。</p> <p>③ 申請地は事業活動の効率化を図る上で合理的と認められる既存工場に隣接又は近接する土地にあること。</p> <p>④ <u>拡張する敷地は既存敷地と同面積以下であること。</u></p> <p>(略)</p> <p><b>第6節 開発審査会があらかじめ包括承認した開発(建築)行為に該当するものとして許可するもの(包括承認案件)の基準</b></p> <p>(略)</p> <p><b>第2 包括承認案件の類型ごとの許可基準</b></p> <p>1 既存建築物の建替え</p> <p>(略)</p> <p>(8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更に係る開発行為の許可基準</p> <p><u>ア やむを得ない事情</u> 道路と敷地の高さを調整するために盛土が必要な場合など、建替えに伴い区画形質の変更を行うことにやむを得ないと認められる事情があること。</p> <p><u>イ 土地利用上の整合性</u> 敷地の区画形質の変更が、周辺の土地利用の状況に適合しており、市町の土地利用上支障がないこと。</p> <p><u>ウ 従前の敷地の範囲内で行う予定建築物の用途及び構造が現存する既存建築物と同一で、延床面積も既存建築物の延床面積の1.5倍以内である建替え</u> 令第22条第4号に該当しないので、法第29条第1項の開発許可を要する建替えであること。 既存建築物の増築の場合も同様であること。</p> <p><u>エ 「1 既存建築物の建替え」の各許可基準に適合する既存建築物の建替え</u> 「1 既存建築物の建替え」の各許可基準に適合する既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更を認めるものであること。</p> <p><u>(7) 1(1) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え</u> 敷地の形状の変更(切土、盛土等の行為)があっても用途変更がない場合は、令第22条第4号に該当し、法第43条第1項の建築許可を要する建替えとなること。 敷地の形状の変更(切土、盛土等の行為)があっても用途変更を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。 敷地の形状の変更(切土、盛土等の行為)を伴って既存建築物と用途上不可分な建築物を建築する場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。</p> <p><u>(4) 1(2) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、併用住宅の住宅部分の延床面積の1.5倍を</u></p>	<p>受ける施設であること。</p> <p>③ 申請地は事業活動の効率化を図る上で合理的と認められる既存工場に隣接又は近接する土地にあること。</p> <p>④ 原則として、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下であること。(施設の立地により質的改善(注記1)が図られる場合にはこの限りではない。)</p> <p>注記1 質的改善とは、その事業の作業工程若しくは運送の効率化又は公害防除若しくは環境整備等をいう。</p> <p>(略)</p> <p><b>第6節 開発審査会があらかじめ包括承認した開発(建築)行為に該当するものとして許可するもの(包括承認案件)の基準</b></p> <p>(略)</p> <p><b>第2 包括承認案件の類型ごとの許可基準</b></p> <p>1 既存建築物の建替え</p> <p>(略)</p> <p>(8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更に係る開発行為の許可基準</p> <p><u>ア 建替えを目的としたとは言いがたいような、敷地の広範囲での切土、盛土等を行う場合は、令第22条第4号に該当せず、法第29条第1項の開発許可を要する建替えであること。既存建築物の増築の場合も同様であること。</u></p> <p><u>イ やむを得ない事情</u> 道路と敷地の高さを調整するために盛土が必要な場合など、建替えに伴い区画形質の変更を行うことにやむを得ないと認められる事情があること。</p> <p><u>ウ 土地利用上の整合性</u> 敷地の区画形質の変更が、周辺の土地利用の状況に適合しており、市町の土地利用上支障がないこと。</p> <p><u>エ 基準アは、包括承認基準1-(8)を単独で適用する場合を想定したものであること。</u></p> <p><u>オ 基準イは、包括承認基準1-(1)~1-(7)に掲げる各基準に適合する既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更(1-(1)~1-(7)と1-(8)の併用)を認めるものであること。</u></p>	<p>備考</p> <p>改定</p> <p>追加</p> <p>符号変更</p> <p>改定</p>

現行	改正案	備考
<p><u>超える建替え</u>  用途変更がないので、敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は令第22条第4号に該当し、法第43条第1項の建築許可を要する建替えとなること。</p> <p>(ウ) 1(3)既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替え  敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があつて用途変更（例：複数の一戸建賃貸住宅から共同住宅へ）を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。</p> <p><u>敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があつても用途変更がない場合は、令第22条第4号に該当し、法第43条第1項の建築許可を要する建替えとなること。</u></p> <p>(エ) 1(4)既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替え  用途変更がないので、敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は令第22条第4号に該当し、法第43条第1項の建築許可を要する建替えとなること。</p> <p>(オ) 1(5)従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え  敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があつて用途変更を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。</p> <p><u>敷地の分割で区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。</u></p> <p>(カ) 1(6)従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替え  敷地の区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。</p> <p>(キ) 1(7)既存建築物除却後の建替え  敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。</p>		

備考 改正箇所は、下線が引かれた部分である。

この基準は、令和8年1月1日から施行する。