

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

令和 7 年 6 月 1 日現在

藤枝市都市建設部都市政策課

## 本書の目的

本書は、都市計画法に基づく開発許可制度に関して、藤枝市長が許可等を行う場合における運用について取りまとめたものである。本書は行政手続法（平成 5 年 11 月 12 日法律第 88 号）第 5 条および藤枝市行政手続条例（平成 10 年 3 月 25 日条例第 1 号）第 5 条に規定する審査基準となるものである。

## 凡 例

国の指針 「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）の略。

この運用指針は、全国的な見地から、制度の考え方・運用等について、国の技術的助言として地方公共団体に示されたものである。

従って、本市の開発許可制度の運用は、この運用指針を参考としているが、本市独自の運用があり、必ずしも運用指針と一致しないことがあるので留意すること。

法 都市計画法の略

令 都市計画法施行令の略

規則 都市計画法施行規則の略

行政実例 法令の解釈・運用に疑義が生じた事例について、都道府県等からの文書照会に対して、国土交通省（建設省）が回答したもの

## 目 次

<b>第 1 節</b>	<b>開発許可制度の概要</b>	8
<b>第 2 節</b>	<b>定義規定とその運用</b>	
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
3	開発行為	14
4	開発区域	19
5	公共施設	20
6	区域区分・市街化区域・市街化調整区域	20
<b>第 3 節</b>	<b>許可不要の開発行為</b>	
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
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
	（2）公益上必要な建築物	25
	（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
	（4）令第21条第7号～第19号	27
	（5）令第21条第20号～第26号	28
	（6）令第21条第27号～第30号	29
	（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、通常の実管理行為等	30
<b>第 4 節</b>	<b>適合証明</b>	32

## 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）	
	【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（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
第2	鉱物資源・観光資源等の有効利用（第2号）	51
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）	53
第4	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設（第4号）	54
第5	農林業等活性化基盤施設（第5号）	56
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）	56
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）	57
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）	58
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）	58
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）	62
(1)	ドライブインの基準	64
(2)	自動車整備工場の基準	65
(3)	沿道サービス型コンビニエンスストアの基準	66
(4)	給油所（ガソリンスタンド）の基準	67
第10	地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第10号）	68
第11	条例で指定した市街化区域に隣近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）	68
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）	69
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）	69
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	

**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-----	71
第2	包括承認案件の類型ごとの許可基準-----	73
1	既存建築物の建替え-----	74
	(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-----	76
	(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-----	77
	(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-----	78
	(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-----	80
	(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-----	81
	(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行為の許可基準-----	84
	(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-----	86
	(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-----	87
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-----	89
	(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-----	90
	(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--	91
3	農家等の分家住宅-----	92
4	既存集落内の自己用専用住宅-----	98
5	指定大規模既存集落制度-----	100
6	農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例-----	102
7	既存集落内の宅地の利用-----	103

8	地域振興上必要な工場等の増設 -----	106
9	既存集落内の木造建築工事業等の作業所 -----	107
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 -----	109
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） -----	110
	（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。） --	111
	（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。） -----	112
	（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。）） -----	115
	（5）公共公益施設の開発許可手続きの流れ -----	118
12	診療所又は助産所の併用住宅 -----	129
13	日用品店舗等併用住宅 -----	130
14	既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更 -----	131
15	収用対象事業の施行による移転 -----	134
16	収用移転に伴う残地の利用 -----	137
17	災害危険区域等に存する建築物の移転 -----	141
18	災害等による移転等 -----	143
19	既存宅地の確認を受けた土地 -----	144
20	静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた土地 -----	146
21	線引前の優良宅地の認定地 -----	147
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 -----	148
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 -----	149
24	必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等） -----	150
25	建築基準法第51条に規定するその他の処理施設 -----	150
26	中山間地域の地域振興施設 -----	150
27	地域経済牽引事業の用に供する施設 -----	151
28	静岡県農林漁業民宿への用途変更 -----	152
29	優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの） -----	154

## 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-----	155
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-----	155
2	付議できる開発（建築）行為-----	157
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）-----	158
付議基準2	大規模流通業務施設-----	158
付議基準3	介護老人保健施設-----	160
付議基準4	有料老人ホーム-----	161
付議基準5	社寺仏閣及び納骨堂-----	162
付議基準6	研究所-----	162
付議基準7	事業所従事者の住宅、寮等-----	162
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-----	163
付議基準9	自動車リサイクル施設-----	163
付議基準10	地区計画予定区域における開発行為-----	166
付議基準11	既存建築物の用途（その他の属性）の変更-----	166
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）-----	167
付議基準13	地域振興のための工場等-----	167
付議基準14	優良田園住宅-----	168
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がなく、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適當と認められる開発（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-----	169
2	市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當であること---	170

## 第8節 開発許可を受けた土地における建築等の制限----- 172

## 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-----	174
【新築の意義】-----	174
【用途変更の意義】-----	175
2 開発許可制度の悪用等の場合の取扱い-----	176
3 法第43条の許可不要の建築物等の建築等-----	176
4 法第43条第1項の許可の要件-----	178
(旧) 既存宅地制度-----	180
※経過規定の概要-----	180
※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

## 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
-----------	-----



## 第 1 節 開発許可制度の概要

### 1 開発許可権限

本市は、「静岡県事務処理の特例に関する条例（平成11年12月14日条例第56号）」の規定に基づき、開発許可制度に係る許可権限を移譲されている「事務処理市」であるため、市長が許可権限を有している。

### 2 開発許可制度の意義

- (1) 都市周辺部における無秩序な市街化の防止（都市計画区域を計画的に市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区分した目的を担保すること）
- (2) 良質な宅地水準の確保（道路や排水施設等の必要な施設の整備の義務付け等）
- (3) 都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現

### 3 開発許可制度の適用区分

区 分		開発許可関係		
		許可不要の規模（注1）	許可不要の開発目的等	立地基準
都市計画区域内	市街化区域	1,000㎡未満	法第29条第1項第3～11号	
	市街化調整区域（注2）	—	法第29条第1項第2～11号	法34条
都市計画区域外	その他の区域	1 ha未満（注3）	法第29条第2項第1～2号（法第29条第1項第3～4、第9～11号）	

（注1）法第29条第1項第1号・令第19条

（注2）藤枝市における「線引き」の日は、**昭和51年10月12日**である。

（注3）法第29条第2項・令第22条の2

### 4 開発行為関係

- (1) 3の表の「許可不要の規模」を超える規模の開発行為（市街化調整区域内はすべての開発行為）をしようとする者は、同表の「許可不要の開発目的等」に該当する場合を除き、市長の許可を受けなければならない。
- (2) 市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に係る開発行為（第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、法第34条

各号に定めるいわゆる立地基準に該当すると認められる場合でなければ、開発許可をしてはならない。

## 5 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条第1項）

開発許可を受けた開発区域内においては、開発行為に関する工事の完了公告後は、

- ① 一定の要件に該当すると認めて市長が許可したとき
- ② 用途地域等が定められているとき

を除き、予定建築物等以外の建築物の新築等や用途変更等を行うことはできない。

## 6 市街化調整区域内（開発許可を受けた開発区域を除く。）における建築等の制限（法第43条第1項）

(1) 市街化調整区域（法第42条第1項の規定が適用される開発許可を受けた開発区域を除く。）においては、許可を受けなければ、次の場合を除き、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をすることができない。

ア 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物の新築・改築若しくは第一種特定工作物の新設、又は同建築物への用途変更

イ 法第43条第1項第1号から第5号までに規定するもの

<b>法第29条第1項第2号</b> 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
---

<b>法第29条第1項第3号</b> 駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
---

### 法 43 条 第 1 項

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設</li><li>(2) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設</li><li>(3) 仮設建築物の新築</li><li>(4) 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設</li><li>(5) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの</li></ul> |
|---|

- (2) この許可の基準は、法第43条第2項の規定に基づき令第36条に定めるところであるが、令第36条第1項第3号に規定するいわゆる立地基準に該当すると認める場合でなければ、許可をしてはならないこととされている。

**令第36条第1項第3号** 当該許可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適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（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）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8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の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適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

## 第2節 定義規定とその運用

### 1 建築物・建築

**法第4条第10項** この法律において「建築物」とは建築基準法第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

#### **建築基準法第2条第1号 「建築物」**

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上屋、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

#### **建築基準法第2条第13号 「建築」**

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

### 2 特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物）

**法第4条第11項** この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

#### **令第1条第1項 「第一種特定工作物」**

都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) アスファルトプラント
- (2) クラッシュプラント

- (3) 危険物（建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港法第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第14号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法第2条第12項に規定するガス工作物（同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）に該当するものを除く。）

（注）建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物：火薬類、消防法第2条第7項に規定する危険物、マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス、液化ガス

### 令第1条第2項 「第二種特定工作物」

法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。

(1) 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）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2条第7項に規定する幼保連係型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

(2) 墓園

### ※ 第一種特定工作物の範囲

- ① **コンクリートプラント**：建築基準法別表第二（ぬ）項第3号（十三の二）に定められている「レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの」の用途に供する工作物
- ② **アスファルトプラント**：同（る）項第1号（二十一）に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りを原料とする製造」の用途に供する工作物
- ③ **クラッシャープラント**：同（ぬ）項第3号（十三）に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの」（平成4年の建築基準法の改正からコンクリート又はアスファルトの粉砕施設を含む。）の用途に供する工作物

#### \* 車輪の付いたクラッシャープラント（質疑応答集）

同一場所において継続使用される車輪の付いたクラッシャープラントが建築基準法施行令138条第3項の規定により工作物と判断される場合は、都市計画法上特定工作物として取扱う。

この場合、一般的には、車輪が付いていたとしても容易に移動できない状態であるか否か（例えば、駆動装置がなく、かつ鉄柱等で固定支持あるいは配管設備等の存在）、一定の場所で相当期間滞留されるものか否か等を考慮して判断する。

- ④ **危険物貯蔵・処理施設**（公益事業等に係る施設を除く。）（危険物の取扱い数量の多寡は問わない。）

## ※ 第二種特定工作物の範囲

### ① ゴルフコース

1ヘクタール未満のミニゴルフコースは第二種特定工作物であるゴルフコースに該当しない（質疑応答集）。

#### \* ゴルフの打放し練習場（行政実例）

- ・ 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場に係る開発行為は、主として建築物を建築することを目的とする開発行為に該当
- ・ 打席が建築物でないゴルフの打放し練習場で1ヘクタール以上のものは、運動・レジャー施設として第二種特定工作物に該当
- ・ ミニゴルフコース等の1ヘクタール以上の規模のゴルフ練習場は、運動・レジャー施設として第二種特定工作物に該当

#### \* ゴルフコースの改造等（質疑応答集）

- ・ 第二種特定工作物の設置に関しては、改造、用途の変更等の概念が存在しないことから、第二種特定工作物であるゴルフコース等の改造、コース増設、変更等は、第二種特定工作物の建設として取り扱う。

ただし、ゴルフコース以外の第二種特定工作物でその改造に係る部分が1ヘクタール未満のものについては、令第1条第2項の規定により対象にならないものとして取り扱う。

### ② 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設

- \* 通常、観光植物園、サーキット等は工作物として規制の対象となるが、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等は規制の対象とはならない。
- \* 運動、レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）は、規制の対象とはならない。
- \* 工作物及び構造物等の設置を伴わないモトクロス場は第二種特定工作物に該当しない（市街化調整区域内で建築物を建築する場合は建築許可が必要）（行政実例）。
- \* 陸上競技場と体育館（質疑応答集）

陸上競技場に併設する体育館は、体育館として独立の用途を有し、陸上競技場に必ずしも必要なものとはいえないので、第二種特定工作物を構成する一部とは考えられない。

### ③ 1ヘクタール以上の墓園

#### \* 愛玩動物の埋葬霊園・火葬場（行政実例）

- ・ 犬猫等愛玩動物を埋葬するための約4ヘクタールの霊園は第二種特定工作物に該当
- ・ 納骨堂、霊拝者の休憩所及びこれらを管理する施設は、その規模が適切なものであれば、当該霊園の一部を構成するものとして捉えられるので、第二種特定工作物である霊園の建設を目的とした開発許可を受ければ、その他に納骨堂等の建築を目的とした開発（建築）許可は不要。

一方、ペットの火葬場は第二種特定工作物であるペット霊園を構成するものとは認められないため、法第29条の開発許可が必要である。

#### \* 墓園と寺（質疑応答集）

墓園に併設される寺は、第二種特定工作物に併設されるクラブハウス等と異なり、通常、それ自体独立した用途を有する建築物であり、墓園を構成する一部とは考えられない。

## 3 開発行為

**法第4条第12項** この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

### 【本市の運用 ～開発行為とは～】

#### ※ 開発行為

#### （1）「主として建築物（特定工作物）の建築（建設）の用に供する」

敷地全体について、機能的な面から判断して、その利用目的が、建築物（特定工作物）に係るものであるか否かによって、判断する。

従って、区画形質の変更を行う土地の一部に建築物が建築される場合であっても、建築物の機能が土地全体の利用態様からみて、附随的なものであると認められる場合には、開発行為に該当しない。

例えば、屋外駐車場に附随施設としての料金徴収所（建築物）を建築したとしても、「主として建築物の建築の用に供する」には、該当しない。

#### （2）「供する目的」

開発者が如何なる意図をもって開発を行うかということであり、外形上判断することは困難な場合が多い。

例えば、開発者が「資材置場を建設するために盛土している。」という場合には、規制の対象とならないが、造成が完了して数箇月後に、建築物の建築等がされる場合がある。

このように、造成工事完了後であっても、周辺の状況等からみて、当初から当該敷地に建築物の建築等を行うことが予定されていたと判断される場合には、建築行為をしようとする時点で開発行為の対象とする。

### (3) 区画形質の変更

区画形質の変更：「区画のみの変更」、「形質のみの変更」及び「区画及び形質の変更」

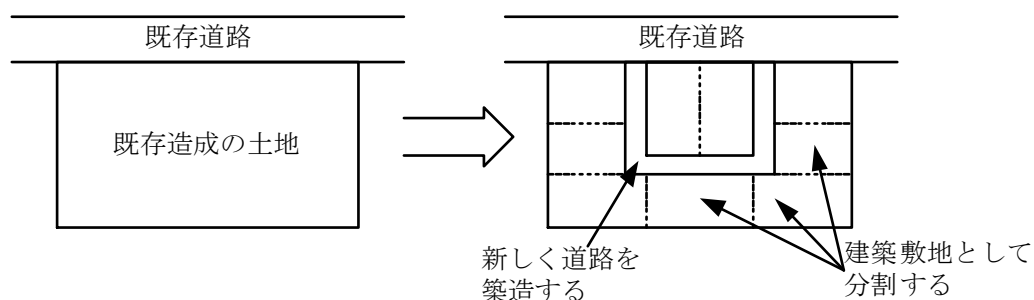
#### ア 区画の変更

建築物の建築又は特定工作物の建設のための土地の区画の変更、すなわち、道路、生垣等による土地の物理的状況の区分の変更をいい、単なる区画だけの変更、つまり、分合筆のような権利区画の変更は、開発行為ではない。

土地の分割及び土地の増加の事例としては、次の事例が考えられるが、例1は、道路を新しく築造した上で建築物等の敷地として分割する行為であり、開発行為に該当する。

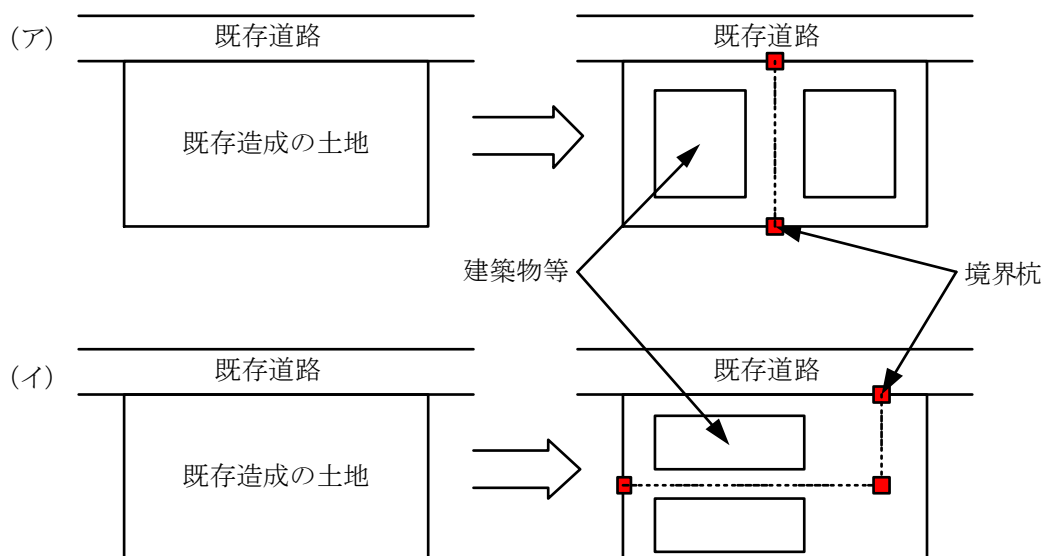
例2及び例3は、いずれも土地の取引上の規制の問題であり、都市計画法上、特に規制の必要はないものと判断されるので、許可を要する区画の変更として取り扱わず、したがって、開発行為に該当しない。

#### 例1 開発行為に該当する土地の分割



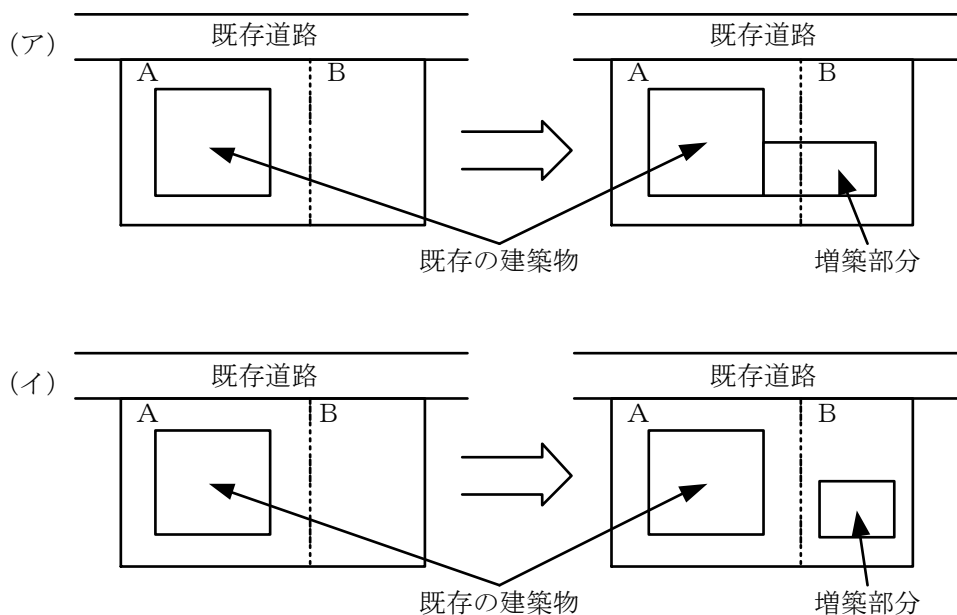


## 例 2 区画の変更の対象とならない土地の分割



## 例 3 区画の変更の対象とならない土地の増加

※ B の土地が宅地で、開発行為として捉える数値基準以上の形状の変更を伴わないときに限る。



## イ 形質の変更

「形質の変更」とは、「形状の変更」又は「性質の変更」を意味する。

「形状の変更」とは、切土、盛土、整地、抜根等の物理的な行為を加えることをいう。

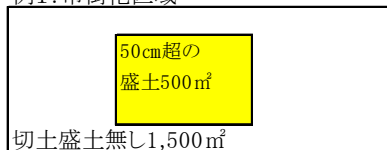
「性質の変更」とは、農地等の宅地以外の土地を宅地として利用することをいう。

しかし、建築物の建築等と一体不可分の工事と認められる基礎打、根切等の行為は、建築物の建築又は特定工作物の建設行為と見られるので、開発行為に該当しない。

#### \* 開発行為としてとらえる数値基準

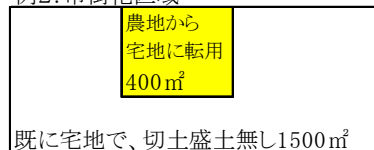
- (ア) 盛土をした土地の部分の高さが50センチメートルを超えるもの。
- (イ) 切土をした土地の部分の高さが1メートルを超えるもの。
- (ウ) 盛土と切土を同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分の高さが50センチメートル以下で、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分の高さが1メートルを超えるもの。
- (エ) 前各号の一に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をして行う土地の面積が500平方メートルを超えるもの。
- (オ) 宅地以外の土地を宅地とする場合で、その面積が500平方メートルを超えるもの。

例1:市街化区域



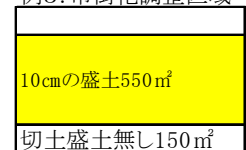
敷地面積: 開発行為無し1,500㎡+  
開発行為500㎡=2,000㎡  
規模未満の開発行為であるため、  
開発許可は「不要」

例2:市街化区域



敷地面積: 開発行為無し1,500㎡+  
開発行為400㎡=1,900㎡  
規模未満の開発行為であるため、  
開発許可は「不要」

例3:市街化調整区域



敷地面積: 開発行為無し150㎡+  
開発行為550㎡=700㎡  
数値基準以上の開発行為があるため、  
開発許可が「必要」

#### \* 未造成分譲地の各取得者から依頼を受けた建設業者の一括造成（行政実例）

宅地建物取引業者の分譲した土地の購入者が、各人で建設業者に宅地造成を依頼したところ、当該建設業者が一括して1,000平方メートル以上の宅地造成した場合

- ① 土地購入者が当該土地を一体のものとして宅地造成を行う場合は、法第29条の規制の対象
- ② 土地購入者の委任がなく建設業者に申請させることができない場合は、土地購入者各人に連名で申請させるべきである。
- ③ 全体として2,700平方メートルを900平方メートルずつ2ヶ月ごとに

宅地造成した場合、①と同様

**\* 廃棄物の埋立処分による土地の形質の変更（行政事例）**

廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第3項の廃棄物の埋立処分による土地の形質の変更は、主として建築物を建築する目的で行うと認められない場合には、開発行為に該当しない。

**\* 位置指定道路の廃止と区画の変更（質疑応答集）**

建築基準法の規定に基づく「位置指定道路」は、一般交通の用に供するものとして都市計画法上の公共施設に該当し、他の区画と独立したものと解される。

従って、位置指定道路を廃止し、その区画と隣接する区画を統合して建築区画とする行為は、「区画の変更」と解される。

**\* 自動車教習場（質疑応答集）**

練習コース、事務所及び教室からなる自動車教習場の建設に係る区画形質の変更は主として建築物の建築を目的として行うものと考えられる。

しかし、建築物の建築を伴わないものは、法規制の対象外である。

**\* 風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物**

主として当該付属施設の建築を目的とした行為でないことから、それ自体としては開発許可を要しない。

**\* 太陽光発電設備**

土地に自立して設置する太陽光発電設備については、太陽光発電設備自体のメンテナンスを除いて架台下の空間に人が立ち入らないものであって、かつ、架台下の空間を居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないものについては、建築基準法第2条第1項に規定する建築物に該当しない。建築物に該当しない太陽光発電設備の設置を目的とした土地の区画形質の変更は、開発許可を要しない。

**\* 太陽光発電施設（建築基準法上の建築物でないもの）の付属施設**

その用途、規模、配置や発電施設との不可分性等から主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為にあたらないと開発許可権者が判断した際には、開発許可を要しない。

#### 4 開発区域

**法第4条第13項** この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

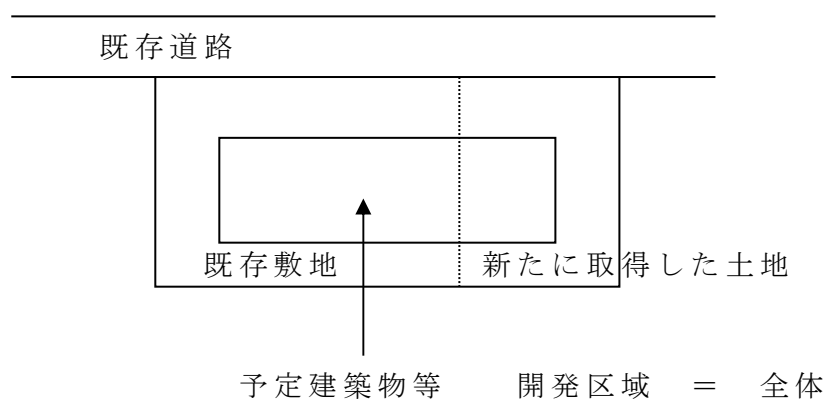
【本市の運用 ～開発区域とは～】

##### ※ 開発区域

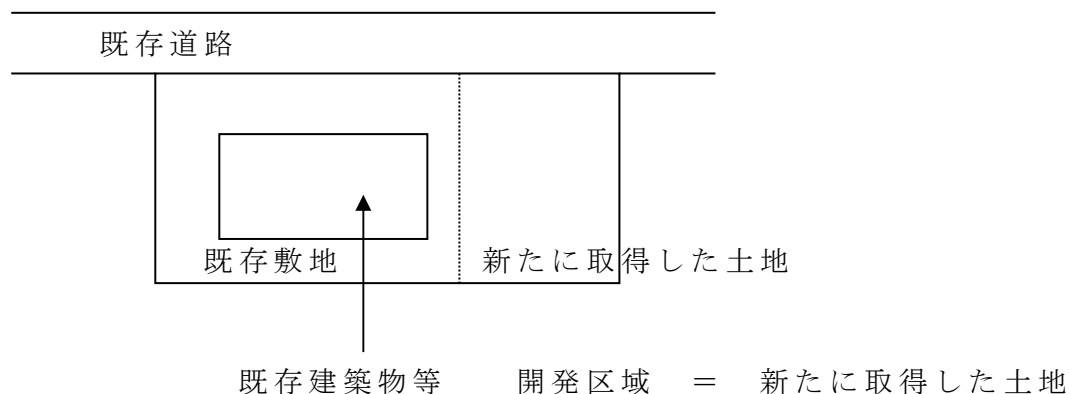
「開発区域」とは、開発行為の定義及び法第32条、第39条から判断して、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供するために土地の区画・形質の変更を行う区域をいう。

区域を定めるにあたっては、単に土地の所有権を有するとか、又は、土地の登記簿上1筆になっているからといって、開発を行わない区域を含めて、開発区域とするのは好ましくない。

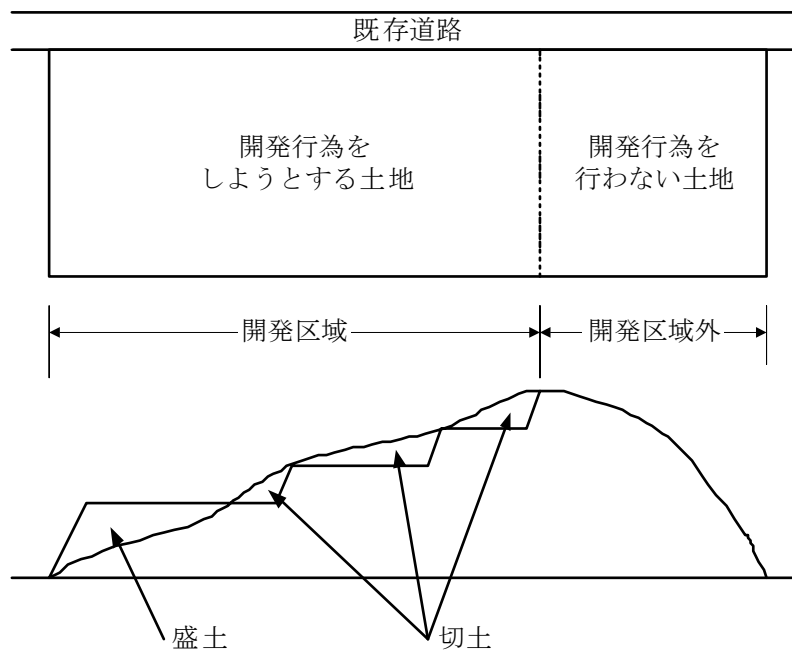
例1 両方の敷地に建築物等がまたがる場合



例2 単なる敷地増の場合



例 3



## 5 公共施設

**法第4条第14項** この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

**令第1条の2** 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

## 6 区域区分・市街化区域・市街化調整区域

**法第7条** 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

### 第 3 節 許可不要の開発行為

許可不要の開発行為を行った敷地に建築物を建築しようとする者は、必要に応じて、規則第60条のいわゆる適合証明を添付して建築確認を申請する必要がある。

#### 1 許可不要の類型

##### (1) 開発行為の規模による許可不要

都市計画区域	市街化区域	1,000㎡未満
	市街化調整区域	—
都市計画区域外の区域	開発区域が都市計画区域にわたるものの区域全体面積	10,000㎡未満

許可を要しない小規模な開発行為が行われた後に、隣接地等で一体的な土地利用を目的とした開発行為が行われる場合において、既に行われた開発行為の区域を含めた区域全体の面積が許可を要する規模以上である場合には、原則として、既に行われた開発行為の区域を含めた全体で開発許可を受けるものとする。ただし、既に行われた開発行為の完了後3年以上経過している場合で、かつ、計画性がないと認められる場合は、この限りではない。

##### \* 留意事項

- ・ 建築物の建築を目的としない露天駐車場や資材置場を目的とした造成（土地の形状の変更）が行われ、3年間以上露天駐車場や資材置場として利用したとしても、工場、店舗、住宅等を建築する場合には土地の性質の変更に該当し、原則として建築しようとする段階で開発許可を要するので留意すること。
- ・ ただし書き部分の運用については、真にやむを得ない事情が認められる場合は、既に行われた開発行為の完了後3年以上経過していなくても、弾力的に運用して差し支えない。

##### (2) 開発行為の目的等による許可不要

第29条 該当号		開発行為の目的等
1 項	2 項	
2 号	1 号	農林業用の政令で定める建築物・農林業者用住宅（市街化区域は除外）
3 号	2 号	駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所、その他これらに類する公益上必要な建築物のうち政令で定める建築物
4 号	2 号	都市計画事業の施行

5号		土地区画整理事業の施行
6号		市街地再開発事業の施行
7号		住宅街区整備事業の施行
8号		防災街区整備事業の施行
9号	2号	公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
10号	2号	非常災害のため必要な応急措置
11号	2号	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(注) 法第29条第1項各号は、都市計画区域に係るものを規定

第2項各号は、都市計画区域外の区域に係るものを規定

## 2 開発行為の規模による許可不要

### (開発行為の許可)

**法第29条第1項** 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

(1) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

**令第19条第1項** 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県知事（指定都市又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000㎡	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため、特に必要があると認められる場合	300㎡以上 1,000㎡未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000㎡	市街化の状況等により、特に必要があると認められる場合	300㎡以上 3,000㎡未満

**法第29条第2項** 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

**令第22条の2** 法第29条第2項の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

### 3 開発行為の目的等による許可不要

- \* 許可を例外的に不要としたものであり、拡大解釈すべきではない。
- \* 許可不要な施設内に許可を要するものが混在する場合は、原則として全体が許可必要となる。

#### (1) 農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅（市街化区域を除外）

**法第29条第1項第2号** 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

（都市計画区域及び準都市計画区域外の区域）

**法第29条第2項第1号** 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

**令第20条** 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- (2) 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- (3) 家畜診療の用に供する建築物
- (4) 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- (5) 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

#### ※ 国の指針Ⅰ－２－２ 第1項第2号関係 ※

##### 〔1〕 令第20条の運用基準

- ① 第1号の「生産又は集荷の用に供する建築物」

農作業舎、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設等が該当

- ② 第2号の「生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物」

物置等が該当

- ③ 農業又は林業の範囲

日本標準産業分類A－農業、B－林業の範囲を基準

季節的なものも該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは非該当



## 〔2〕「農業、林業又は漁業を営む者」

1 の③の基準により農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいうものとし、この場合において、次に従い判断する。

- ① 被傭者を含む。
- ② 兼業者を含む。
- ③ 臨時的と認められる者は含まない。
- ④ 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要する。
- ⑤ 世帯員のうち1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。

## 【農業、林業又は漁業を営む者であることの証明書の発行】

線引き（昭和51年10月12日）に伴い、農林漁業者住宅の建築確認申請書に添付する「適合証明書」の交付申請上必要な「農林漁業を営む者であることの証明書」の発行を、農業委員会、森林組合、漁協に依頼

### \* 令第20条第1項の規定にいう「集荷」（行政実例）

- ・ 令第20条第1項に規定する「集荷の用に供する建築物」は農林業の用に供されることが前提であるので、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、これに該当しない。
- ・ 農協、漁協、任意組合及び集荷業者等の集出荷建築物等で主として当該市街化調整区域において生産されるものの集出荷に供されるものについては、法第34条第4号を適用することとされたい。この場合において、同条同号の「処理、貯蔵」とあるのは、集出荷、選果、保管の意味を含むものと解して差し支えない

### \* 人工栽培キノコ（行政実例）

人工栽培キノコの栽培施設は法第29条第2号に非該当。なお、法第34条第4号前段に該当するものとして取り扱って差し支えない。

### \* 堆肥舎（行政実例）

農業の用に供される堆肥舎は法第29条（第1項）第2号に該当するものであるが、それ以外の堆肥舎の場合、当該市街化調整区域内の堆肥の製造を行うことの必要性、当該堆肥舎の規模、構造及び設備が適切なものであるか否か等を

基準として、法第34条第4号後段に該当するか否かを検討すべきである。

**\* 農地と農家用住宅が異なる都市計画区域にある場合（質疑応答集）**

農家用住宅の用地と農業者所有の農地が異なる都市計画区域にある場合等は、農地と住宅用地が近接している場合等特段の事情がない限り農家用住宅であるかが疑わしく、このような特段の事由が証明されない限り困難と考えられる。

**\* 犬猫診療所（質疑応答集）**

ペットのための犬猫診療所は、農業又は林業の用に供する建築物とはいえない。

**（2）公益上必要な建築物**

<b>法第29条第1項第3号</b>	駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
--------------------	--

<b>法第29条第2項第2号</b>	前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為
--------------------	--------------------------------

**※ 国の指針Ⅰ－２－３ 第1項第3号関係**

法第29条第1項第3号及び令第21条において、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

なお、国等が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物に係る開発行為については、令第21条第26号により、原則として許可（協議）は不要であるが、学校、社会福祉施設及び医療施設に係るものについては許可（協議）が必要であることに留意するとともに、庁舎及び宿舎に係る開発行為の取扱いについては、以下のとおりとすることが望ましい。

庁舎・・・許可（協議）を要するものは、

- ① 国の本府省及び本府省の外局の本庁舎
  - ② 国の地方支分部局の本庁舎
  - ③ 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所、町村役場の本庁舎
  - ④ 警視庁又は道府県警察本部の本庁舎
- に係る開発行為であること。

宿舎・・・原則として許可（協議）が必要であるが、職務上常駐を必要とする職員のための宿舎又は災害等の発生時等に緊急に参集してその対応に当たる必要がある等職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のための宿舎（警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある職員のための宿舎等）に係る開発行為であって、個々の宿舎とそこに居住する職員の勤務地との位置関係が合理的に説明できるものについては、許可（協議）が不要であること。

開発許可が不要である公共公益施設である公益上必要な建築物の建築の申請があった場合において、60条証明書を交付するに当たっては、当該申請に係る公共公益施設の立地について、あらかじめ、当該事案に係る担当部局と位置の選定、規模、施設基準等について無秩序な市街化を防止し都市の健全な発展と秩序ある整備を図る観点から連絡調整を図ることが望ましい。

### （3）令21条第1号～第6号

**令第21条** 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- （1）道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第3条第1項に規定する一般旅客自動車運送事業又は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用に供するものに限る。）を構成する建築物
- （2）河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- （3）都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- （4）鉄道事業法第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する建築物
- （5）石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- （6）道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは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（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

### 【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～ 】

令第21条第6号に該当するため、開発許可を得ずに建築された「特別積合せ貨物輸送」の用に供する建築物を、都市計画法に違反して「特別積合せ貨物輸送」

以外の一般貨物輸送事業の用に供する等の事例があるため、静岡陸運支局との間で次の「確認措置」を講ずることとしている（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2「2 大規模流通業務施設」を参照）。

- ◎ 一般貨物自動車運送事業の許可申請及び事業計画変更認可申請の処理に当たり市街化調整区域における営業所等の設置が都市計画法に抵触しないことの確認（平成4年12月8日付中部運輸局静岡陸運支局貨物課長及び静岡県都市住宅部都市計画課長）
- 1 一般貨物自動車運送事業の許可申請等の処理に当たり、都市計画法に抵触しないことの確認のため、中部運輸局静岡陸運支局貨物課は静岡県担当部局に対し照会を行い回答を求めるものとする。
  - 2 照会する申請書等の範囲は、線引都市計画区域内において営業所等の施設の設置を伴う事案とする。  
但し、無がい車庫等建築物の設置がない事案については、照会しない。
  - 3 照会は正副2通とし、当該施設が特定できる資料（位置図、平面図、公図写等）を添付するものとする。
  - 4 これに定めのない事項については、その都度中部運輸局静岡陸運支局貨物課と静岡県都市住宅部都市計画課（現在：土地対策課）で協議する。

#### （4）令21条第7号～第19号

- （7）港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港及び漁場の整備等に関する法第3条に規定する漁港施設である建築物
- （8）海岸法第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- （9）航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- （10）気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- （11）日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- （12）電気通信事業法第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- （13）放送法第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- （14）電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物

（注）平成6年度のガス事業法の改正により大口ガス事業の用に供するものは、許可不要から削除された。

- （15）水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築

物、工業用水道事業法第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物

(16) 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

(17) 図書館法第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

(18) 社会教育法第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

(19) 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

(注) 旧第14号「電源開発株式会社が設置し、又は改良する発電施設又は送電施設である建築物」は、平成15年の電源開発促進法の廃止に伴い削除された。これに伴い第15号以下は改正前より繰り上がっている。

図書館法、博物館法の許可不要施設は、該当条項の施設に限定されているので留意すること。

独立行政法人は国の関与が制限されていることから、原則として、国の機関が独立行政法人化した場合には、許可を要する施設となるので留意すること。

#### (5) 令21条第20号～第26号

(20) 墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項に規定する火葬場である建築物

(21) と畜場法第3条第2項に規定すると蓄場である建築物又は化製場等に関する法律第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

(22) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法第2条第1項に規定する浄化槽である建築物

#### \* 産業廃棄物処理施設（行政実例）

- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条に規定する産業廃棄物処理施設である建築物は、令第21条第22号に非該当

なお、同一敷地内に一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設が併設される場合は、全体について許可が必要

また、一般廃棄物と産業廃棄物をあわせて対象とする破碎処理施設も許可が必要

- ・ 市街化調整区域内における産業廃棄物処理施設の設置を、法第34条第14号に該当するものとすることは、原則として不適當（第6節第2「包括承認案件の類型ごとの許可基準」中、「25 建築基準法第51条に規定するその他の処理施設」を参照）

- (23) 卸売市場法第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- (24) 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- (25) 住宅地区改良法第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- (26) 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
  - イ 学校教育法第1条に規定する学校、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の用に供する施設である建築物
  - ロ 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物
  - ハ 医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
  - ニ 多数の者の利用に供する庁舎（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ものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
  - ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

#### \* 学校教育法第1条

幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校

#### \* 直接事務事業の用に供する建築物（行政実例）

令第21条第26号中「その他直接その事務又は事業の用に供する建築物」には、体育館、研修センター、農村環境改善センター等不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理する建築物」を含むものと解する。

#### \* 公営住宅建設（質疑応答集）

市町村が公営住宅建設の目的で行う開発行為は、令第21条第26号に非該当

## (6) 令21条第27号～第30号

- (27) 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第16条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (28) 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (29) 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- (30) 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (31) 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

## (7) 都市計画事業の施行として行う開発行為

### 法第29条第1項

- (4) 都市計画事業の施行として行う開発行為
- (5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- (6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- (7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- (8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

\* 第4号から第8号：適用除外は、当該事業そのものの内容として行う開発行為であるので、当該事業の施行区域内であっても事業完了後に個別に開発行為を行う場合は開発許可を要する。

## (8) 【公有水面埋立地、非常災害の応急措置、通常管理行為等】

### 法第29条第1項

- (9) 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
- (10) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- (11) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

**令第22条** 法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増設に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

- (4) 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- (5) 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (6) 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内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の業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新設の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100㎡以内であるもの

#### ※ 国の指針Ⅰ－２－４ 第1項第11号（令第22条第6号）関係

本号の開発行為は、法第34条第1号に該当する開発行為のうち、更に開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、次のとおり運用を行うことが望ましい。

- (1) 立地について、既存集落の区域又は社会通念上これと隣接すると認められる区域に限られる。
- (2) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は、本号には該当しない。

※ 令第22条第4号の「改築」：従前の建築物等の敷地と同一の敷地において従前の建築物等とほぼ同一の規模、構造及び用途を有する建築物等を建築又は建設すること。

#### ※ 仮設建築物（質疑応答集）

令第22条第1号に規定する仮設建築物とは、本店の改築に伴う仮店舗のようにその態様から一時的な使用の後に除却されることが明らかな建築物であることを要件とすると解される。

（留意点）

仮設建築物とは、使用目的から一時的使用の後に除却されることが明らかな建築物であり、そのため構造上簡易なもので、かつ、除却が容易なものとなるが、構造上簡易であり、かつ、除却が容易な建築物であっても、使用目的から仮設建築物とはいえないものもあるので留意すること。



なお、仮設建築物については、一時的に使用する目的がなくなった場合には、除却されなければならないものである。

## 第 4 節 適合証明

### （開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

**規則第60条** 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港湾局の長に委任されている場合にあっては当該市町村の長又は港湾局の長とする。）に求めることができる。

## 第5節 市街化調整区域における立地基準

**法第34条** 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及び申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発許可が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

※ 本条は、市街化調整区域において、例外的に認められる開発行為を規定したものである。

※ 敷地境界を明確にするため、申請は原則として筆の一部申請によらないこと。

### 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）

**法第34条第1号** 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政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

#### 【本市の運用 ～法第34条第1号（日用品店舗）の運用基準～ 】

##### 1 趣旨

本号は、市街化を抑制することとされている市街化調整区域にあっても、そこに居住する者の日常生活が健全に営まれるよう配慮して設けられており、許可できるものは当該申請地の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービスの対象とすると認められるものに限定されるものである。

従って、主として申請地周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められない規模の大きい店舗や購入行為が日常的に行なわれない耐久消費財を扱う店舗等は該当しない。

##### 2 該当事例

日常生活のため必要な物品（自動車、家具その他これらに類する耐久消費財を除く。）の小売業若しくは修理業、食堂その他これに類する飲食店又は理容業、美容業その他これらに類するサービス業を営む店舗又は事業場である建築物等が考えられるが、申請地を含む周辺地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域において通常存在すると認められる建築物については、許可できるものとする（別記「該当事例の考え方」参照）。

### 3 留意点

「理容業、美容業など物品に係わらないサービスの提供を行う業務」以外の業務で、本号に該当するもののうち、申請者の居住している場所や土地及び建築物の規模等によっては、令第22条第6号に該当する場合は、許可が不要であることに留意する。

**令第22条** 法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は次に掲げるものとする。

(6) 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内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の業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で、当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの。

### 4 立地条件

建築物の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。倉庫、車庫などの附属建築物及び市街化区域内の戸数は除く。）が連たんでいる地域内にあること。具体的には、次のいずれかの区域内にあること。

- ① 申請地を含む150メートルの範囲内
- ② 国道、県道等、主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで、面積3ヘクタールの範囲内
- ③ 建築物の敷地間の距離が、おおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

### 5 申請者

業務に係る資格がある場合には、原則として、その資格を有し、建築主である者。

業務に係る資格が不要の場合には、原則として、事業主であり、建築主である者。

### 6 規模等

(1) 敷地

敷地面積は 500 平方メートル以下であること。ただし、(4) 敷地規模の特例（優良な駐車場を併設する施設の特例）を満たす場合は、この限りではない。

## (2) 建築物

イ 建築物の延床面積は、300 平方メートル以下であること。

ロ 許可対象（店舗等）以外の用途を併設したものではないこと。

### 〔併用住宅〕

併用住宅は、法第 34 条第 1 号の施設には該当しない。ただし、都市計画区域内の市街化区域内において、併用住宅で営まれることが通例である理容業・美容業又は視覚障害者が営むあんま・針・灸の施設については、法第 34 条第 14 号の対象施設として許可できる場合がある。

その場合は店舗として相応しい外観と間取りであること。

ハ 許可対象の用途は自己の業務用とし、賃貸の店舗、テナント等は、営業品目が法の趣旨に合致していても許可の対象としない。

## (3) 接続道路

建築敷地は、原則として有効幅員が 6 メートル以上の道路に接すること。

ただし、申請地周辺の道路の状況等によりやむを得ないと認められ、車輛の通行に支障のない場合には、有効幅員 4 メートル以上の道路に接すること。

## (4) 敷地規模の特例（優良な駐車場を併設する施設の特例）

次の要件を満たす場合には、敷地面積を 1,000 平方メートル以下（店舗がスーパーマーケット、ドラッグストアに該当する場合には、敷地面積の上限無し）まで緩和して許可できるものとする。

ア 有効幅員が 6 メートル以上の道路に原則 20 メートル以上接続していること。

イ 駐車場には、10 台以上の駐車ますが、敷地の状況に応じて有効に配置されること。

ウ 駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で 5 メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。

エ 道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、曲がり角から 5 メートルの間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。

オ 敷地内の予定建築物の総延床面積は、300 平方メートル以下であること。

ただし、店舗がスーパーマーケット、ドラッグストアに該当する場合には、総延床面積 1,500 平方メートル、かつ、売場面積（大規模小売店舗立地法第 2 条第 1 項に規定する店舗面積）1,000 平方メートル以下まで緩和して許可できるものとする。

## 【別記 該当事例の考え方】

### 1 「日常生活のため必要な物品の小売業」に該当すると考えられる店舗

本表は、法第 34 条第 1 号に該当すると考えられる小売店であるが、許可するかどうかの判断は、周辺地域の状況、店舗等の規模、販売品目等、その他の事項を勘案し個別に判断する。

（※番号欄に掲げる数字は、日本標準産業分類(令和 5 年[2023 年]7 月改定)による分類番号)

分 類	細分類	番号	品名等の例示	特記事項
各種食料品小売業	コンビニエンスストア	5631	コンビニエンスストア	飲食料品を中心とするものに限る
その他の小売業	ドラッグストア	5641	ドラッグストア	
各種商品小売業	その他の各種商品小売業	5699		主として他に分類されない衣食住にわたる各種商品を小売する事業所（従業員が常時 50 人未満）をいう
服、身の回り品小売業 ※(注)(2)参照	呉服・服地小売業	5711	呉服店、和服、反物、帯、小ざれ、裏地	
	寝具小売業	5712	ふとん、毛布、ふとん地、敷布、蚊帳、ふとん綿、まくら、マットレス、パジャマ	
	男子服小売業	5721	洋服店、注文服店、学生服、オーバーコート、レインコート、ジャンパー、作業服、ズボン	
	婦人服小売業	5731	婦人服、婦人服仕立業、婦人用事務服、洋裁店、レインコート	
	子供服小売業	5732	子ども服、子ども服仕立業、ベビー服	
	靴小売業	5741	くつ、ゴム靴、地下足袋	
	履物小売業	5742	げた、ぞうり、スリッパ	
	かばん・袋物小売業	5791	かばん、ハンドバック、袋物、トランク	

分 類	細分類	番号	品名等の例示	特記事項
各種食料品 小売業  ※(注)(3)参 照	下着類小売業	5792	下着	
	洋品雑貨・小間 物小売業	5793	ワイシャツ、ふろしき、タオル、たび、 靴下、化粧道具、ネクタイ、ハンカチ ーフ	貴金属製品を 除く
	他に分類されない 織物・衣服・身の 回り品小売業	5799	傘、ステッキ、白衣	
	食料品スーパー マーケット	5811		各種食料品を 扱う設備を備 え、主として生 鮮食料品（青 果、鮮魚、精 肉）を対象に し、その加工設 備を有する場合 も含め、セルフ サービス方式 により小売する 業態の事業所
	その他の各種 食料品小売業	5819	食料雑貨店	主として他に分 類できない各種 食料品を小売 する事業所
	野菜小売業	5821	野菜（八百屋）	
	果実小売業	5822	果実（果物屋）	
	食肉小売業	5831	肉、肉製品（ハム、ソーセージ）	
	卵・鳥肉小売業	5832	卵、鳥肉	
	鮮魚小売業	5841	鮮魚、貝類、川魚、冷凍魚、海藻 （生のもの）	
	酒小売業	5851	酒（酒屋）	
	菓子小売業 （製造小売）	5861	菓子、せんべい、あめ、まんじゅう、も ち、アイスクリーム・アイスキャンデー、 ドーナッツ	
	菓子小売業 （製造小売でないもの）	5862	菓子、せんべい、あめ、まんじゅう、も ち、アイスクリーム・アイスキャンデー、 ドーナッツ	
	パン小売業 （製造小売）	5863	菓子パン、食パン	
	パン小売業 （製造小売でないもの）	5864	菓子パン、食パン	
	牛乳小売業	5892	牛乳	
	飲料小売業	5893	清涼飲料、ミネラルウォーター、茶類 飲料	主として酒類及 び牛乳以外の 各種の飲料を 小売りする事業 所
	茶類小売業	5894	こぶ茶、コーヒー、ココア、紅茶、麦	

分 類	細分類	番号	茶 品名等の例示	特記事項
	料理品小売業	5895	惣菜、揚げ物、調理パン(サンドイッチ、ハンバーガー)、おにぎり、すし、ピザ	
	米穀類小売業	5896	米麦、豆類	
	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	5897	豆腐、こんにゃく、納豆、つくだ煮、漬物、ちくわ、おでん材料	
	乾物小売業	5898	乾物、干魚、干びょう、乾燥野菜、ふ、こうや豆腐、干しのり、くん製品、海藻(乾燥したもの)	
自転車等小売業	自転車小売業	5921	自転車、リヤカー、自転車部品、付属品、自転車タイヤ・チューブ、中古自転車	
じゅう器、家庭用機械器具小売業 ※(注)(2)参照	電気機械器具小売業	5931	テレビ、洗濯機、ストーブ、アイロン、冷蔵庫、掃除機、電球、電話機、携帯電話機	中古品を除く
	電気事務機械器具小売業	5932	パソコン	中古品を除く
	中古電気製品小売業	5933	中古電気製品	
	その他の機械器具小売業	5939	ガス器具、家庭用ミシン及び部分品、石油ストーブ	
	金物小売業	6021	刃物、くぎ、ほうろう鉄器、アルミ製品、錠前、魔法瓶	
	荒物小売業	6022	荒物、日用雑貨、ほうき、ざる、はし、たわし、バスケット、なわ、わら製品、ろうそく	
	陶磁器・ガラス器小売業	6023	焼物、ガラス器、食器	
その他の小売業 ※(注)(2)参照	医薬品小売業	6031	薬店、漢方薬、生薬	調剤薬局を除く
	調剤薬局	6032	薬局、調剤薬局	
	化粧品小売業	6033	化粧品、石けん、歯磨き、しらが染め	
	農業用機械器具小売業	6041	農器具、鳥獣害防除器具、畜産用機器、養蚕用機器、耕うん機、ハンドトラクタ、コンバイン	
	苗・種子小売業	6042	種苗、苗木、種子	
	肥料・飼料小売業	6043	化学肥料、有機質肥料、複合肥料、園芸用土、飼料、農薬	
	燃料小売業	6052	薪炭、練炭、石炭、プロパンガス、灯油	ガソリンスタンドを除く
	書籍・雑誌小売業	6061	書籍、雑誌	古本を除く
	新聞小売業	6063	新聞	
	紙・文房具小売業	6064	和紙、洋紙、板紙、ふすま紙、障子紙、帳簿類、ノート、万年筆、鉛筆、ペン、インキ、製図用具、そろばん	



分 類	細分類	番号	品名等の例示	特記事項
その他の 小売業  ※(注)(2)参 照	スポーツ用品小売業	6071	運動具	
	がん具・娯楽用品小売業	6072	おもちゃ、人形、模型、教育玩具	
	写真機・写真材料小売業	6081	カメラ、写真感光材料	
	時計・眼鏡・光学機械小売業	6082	時計、メガネ、コンタクトレンズ	
	たばこ・喫煙具専門小売業	6092	たばこ	
	花・植木小売業	6093	花、切花、盆栽	

(注)(1)見本販売、取次店など店舗で直ちに購入できないものは、対象とならない。

(2)高級品等の専門店等、大型の耐久消費財の販売店、著しく個人の趣味、趣向に係るもの、明らかに特殊なものは、「日常生活のために必要な物品の小売業」には該当しない。

(3)製造小売りで、当該店舗以外でも販売するものは対象とならない。

2 上記1の表の取扱品目の修理を目的とした修理業は、原則として法第34号1号に該当するものとして取り扱う。

3 法第34条第1号中「その他これらに類する建築物」と考えられるもの

- ・ 金融機関のうち趣旨に該当するもの（行政実例参照）

**\* 金融機関（行政実例）**

市街化調整区域内での金融機関の事務所の新設を目的とする開発行為は、当該市街化調整区域の周辺の状況、市街化区域までの距離、金融機関の性格、機能、事務所の用途・規模・構造等を総合的にみて、当該区域に居住しているものの日常生活のためにのみ必要な限定的性格を有する事業場等と判断できる場合は、法第34条第1号の適用もあり得ると解される。

- ・ 次に示す「食堂その他これに類する飲食店」及び「理容業、美容業その他これらに類するサービス業」のうち趣旨に該当すると考えられる店舗

(※番号欄に掲げる数字は、日本標準産業分類(令和5年[2023年]7月改定)による分類番号)

分類	細分類	番号	品名等の例示	特記事項
写真業	写真業	7461	写真撮影	写真館など一般的なものが対象。街頭写真業は対象外。
飲食サービス業	食堂等飲食業	76～	定食屋、ラーメン店、そば・うどん店、すし店、喫茶店・カフェ	特定の料理品目に特化したものではなく、食堂に類した日常的な食事メニューを備えており、単価も食堂と同程度であること。 その他の飲食店(7621 日本料理店・7623 中華料理店・7629 その他の専門料理店)は単価が食堂と同程度であり、主として遊興飲食させるものでないこと等を勘案し個別に判断する。
生活関連サービス業	普通洗濯業	7811	クリーニング、ランドリー	
	洗濯物取次業	7812	クリーニング取次所	
	理容業	7821	理髪店	
	美容業	7831	美容院	
	他に分類されない洗濯業等	7899	コインランドリー	
その他の教育、学習支援業	学習塾	8231	学習塾(各種学校でないもの)	小学生、中学生を対象とした、国語、算数(数学)、理科、社会、英語に関するもの。
医療	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	8351	あんま、マッサージ、はり、きゅう、柔道整復	出張のみを対象とした店舗は対象外

**【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～ 】**

**1 診療所及び助産所**

次の要件を満たす病床が 19 床以下の診療所及び助産所

- (1) 主として周辺の居住者が利用する診療所（医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 2 項）又は助産所（同法第 2 条第 1 項）の用に供する施設であること。

（注）主として周辺の居住者が利用する診療所又は助産所は、細則の基準に準じて判断するものとする。

a 敷地面積は 500 平方メートル以下であること。

b 建築物の延床面積は 300 平方メートル以下であること。

- (2) 建築物の位置は、周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

（注）周辺に 50 以上の建築物が連たんしている地域内とは、次の区域をいうこと。

a 申請地を含む 150 メートルの範囲内

b 国道、県道等主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで、面積 3 ヘクタールの範囲内

c 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

- (3) 建築敷地は、原則として有効幅員が 6 メートル以上の道路に接すること。

- (4) 自己の業務の用に供する建築物であること。賃貸の診療所及び助産所等は許可の対象としない。

＜参考＞法第 34 条第 1 号及び第 14 号の運用の整理（医療施設）

必要条件

- ・ 病院の場合……医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院の用に供する施設であること。
- ・ 診療所の場合…医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所の用に供する施設であること。
- ・ 助産所の場合…医療法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設であること。
- ・ 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。



## 2 社会福祉施設

次の要件を満たす社会福祉施設

- (1) 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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又は更生保護事業法（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（以下「社会福祉施設」という。）等であること。

- (2) 通所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者が利用する建築物であること。

（注）主として周辺の居住者が利用する建築物は、細則の基準に準じて判断するものとする。

a 敷地面積は 500 平方メートル以下であること。

b 建築物の延床面積は 300 平方メートル以下であること。

- (3) 入所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物であること。

（注）主として周辺の居住者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物は、細則の基準に準じて判断するものとする。

a 敷地面積は 500 平方メートル以下であること。

b 建築物の延床面積は 300 平方メートル以下であること。

- (4) 建築物の位置は、周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

（注）周辺に 50 以上の建築物が連たんしている地域内とは、次の区域をいうこと。

a 申請地を含む 150 メートルの範囲内

b 国道、県道等主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで、面積 3 ヘクタールの範囲内

c 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内に連続して存在する地域の範囲内

- (5) 建築敷地は、原則として有効幅員が 6 メートル以上の道路に接すること。

- (6) 自己の業務の用に供する建築物であること。賃貸の施設等は許可の対象としない。

## 【本市の運用 ～ 社会福祉施設の取扱い ～ 】

社会福祉施設の定義(法第 34 条第 1 号及び第 14 号における静岡県の取扱い)

- a 「社会福祉施設」の定義は都市計画法の解釈によるものであり、法第 34 条第 1 号及び第 14 号における社会福祉施設（以下「社会福祉施設」という。）とは、一定の社会福祉事業の用に供する「施設」で、法令等に定める基準に適合した人的態勢と物的施設を有するものと解されること。
- b 「施設」としての要件を満たすためには、当該施設内で社会福祉サービスを提供できる人的態勢と物的施設を備えている必要があり、社会福祉サービスを提供する人的態勢と物的施設を有しないもの（事務所、職員待機所、倉庫、住宅等）を主としたものは、社会福祉施設には当たらないこと。
- c 対象となる社会福祉事業の範囲は、児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業及び社会福祉法第 2 条に規定する事業が概ね該当するものと解される。社会福祉法第 2 条は社会福祉施設を規定したものではなく事業形態に着目した概念であることから同条に規定する事業の用に供されるものであっても、施設の人的態勢と物的施設が基準に適合していない場合には、社会福祉施設には当たらないこと。
- d 社会福祉施設を定義した法令に、社会福祉施設職員等退職手当共済法（昭和 36 年法律第 155 号）第 2 条及び同法施行令（昭和 36 年政令第 286 号）第 1 条があり、これらに該当するものは社会通念上の社会福祉施設と解されること。

### 社会福祉法

**第 2 条** この法律において「社会福祉事業」とは、第 1 種社会福祉事業及び第 2 種社会福祉事業をいう。

2 次に掲げる事業を第一種社会福祉事業とする。

- (1) 生活保護法（昭和 25 年法律第 144 号）に規定する救護施設、更生施設その他生計困難者を無料又は低額な料金で入所させて生活の扶助を行うことを目的とする施設を経営する事業及び生計困難者に対して助葬を行う事業
- (2) 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）に規定する乳児院、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又は児童自立支援施設を経営する事業
- (3) 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）に規定する養護老人ホーム、特別養護老人ホーム又は軽費老人ホームを経営する事業
- (4) 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）に規定する障害者支援施設を経営する事業
- (5) 削除
- (6) 売春防止法（昭和 31 年法律第 118 号）に規定する婦人保護施設を経営する事業
- (7) 授産施設を経営する事業及び生計困難者に対して無利子又は低利で資金を融通する事業

- 3 次に掲げる事業を第2種社会福祉事業とする。
- (1) 生計困難者に対して、その住居で衣食その他日常の生活必需品若しくはこれに要する金銭を与え、又は生活に関する相談に応ずる事業
  - (1)の2 生活困窮者自立支援法（平成25年法律第105号）に規定する認定生活困窮者就労訓練事業
  - (2) 児童福祉法に規定する障害児通所支援事業、障害児相談支援事業、児童自立生活援助事業、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、乳児家庭全戸訪問事業、養育支援訪問事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業又は小規模住居型児童養育事業、同法に規定する助産施設、保育所、児童厚生施設又は児童家庭支援センターを経営する事業及び児童の福祉の増進について相談に応ずる事業
  - (2)の2 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）に規定する幼保連携型認定子ども園を営営する事業
  - (2)の3 民間あっせん機関による養子縁組のあっせんに係る児童の保護等に関する法律（平成28年法律第110号）に規定する養子縁組あっせん事業
  - (3) 母子及び寡婦福祉法（昭和39年法律第129号）に規定する母子家庭等日常生活支援事業又は寡婦日常生活支援事業及び同法に規定する母子福祉施設を営営する事業
  - (4) 老人福祉法に規定する老人居宅介護等事業、老人デイサービス事業、老人短期入所事業、小規模多機能型居宅介護事業又は認知症対応型老人共同生活援助事業及び同法に規定する老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター又は老人介護支援センターを営営する事業
  - (4)の2 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に規定する障害福祉サービス事業、一般相談支援事業、特定相談支援事業又は移動支援事業及び同法に規定する地域活動支援センター又は福祉ホームを営営する事業
  - (5) 身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）に規定する身体障害者生活訓練等事業、手話通訳事業又は介助犬訓練事業若しくは聴導犬訓練事業、同法に規定する身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設又は視聴覚障害者情報提供施設を営営する事業及び身体障害者の更生相談に応ずる事業
  - (6) 知的障害者福祉法（昭和35年法律第37号）に規定する知的障害者の更生相談に応ずる事業
  - (7) 削除
  - (8) 生計困難者のために、無料又は低額な料金で、簡易住宅を貸し付け、又は宿泊所その他の施設を利用させる事業
  - (9) 生計困難者のために、無料又は低額な料金で診療を行う事業
  - (10) 生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する介護老人保健施設又は介護医療院を利用させる事業
  - (11) 隣保事業（隣保館等の施設を設け、無料又は低額な料金でこれを利用させることその他その近隣地域における住民の生活の改善及び向上を図るための各種の事業を行うものをいう。）
  - (12) 福祉サービス利用援助事業（精神上の理由により日常生活を営むのに支障がある者に対して、無料又は低額な料金で、福祉サービス（前項各号及び前各号の事業において提供されるものに限る。以下この号において同じ。）の利用に関し相談に応じ、及び助言を行い、並びに福祉サービスの提供を受けるために必要な手続又は福祉サービスの利用に要する費用の支払に関する便宜を供与することその他の福祉サービスの適切な利用のための一連の援助を一体的に行う事業をいう。）

(13) 前項各号及び前各号の事業に関する連絡又は助成を行う事業

4 この法律における「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。

(1) 更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）に規定する更生保護事業（以下「更生保護事業」という。）

(2) 実施期間が 6 月（前項第 13 号に掲げる事業にあつては、3 月）を超えない事業

(3) 社団又は組合の行う事業であつて、社員又は組合員のためにするもの

(4) 第 2 項各号及び前項第 1 号から第 9 号までに掲げる事業であつて、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては 5 人、その他のものにあつては 20 人（政令で定めるものにあつては、10 人）に満たないもの

(5) 前項第 13 号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成の金額が毎年度 500 万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度 50 に満たないもの

### **更生保護事業法**

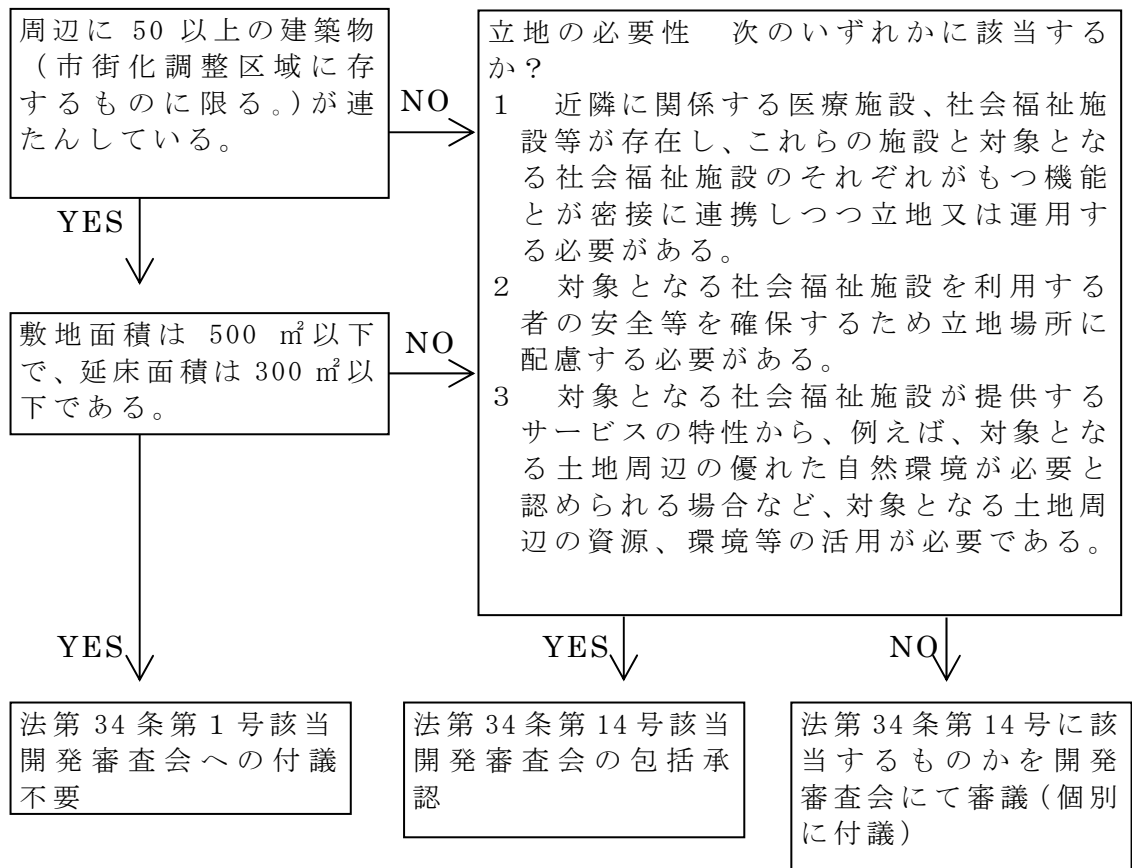
**第 2 条** この法律において「更生保護事業」とは、継続保護事業、一時保護事業及び連絡助成事業をいう。

< 参考 > 法第 34 条第 1 号及び第 14 号の運用の整理（社会福祉施設）

必要条件

- ・ 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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等であること。
- ・ 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
- ・ 県及び市町の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。





### 3 学校

次の要件を満たす学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）に規定する学校（大学を除く。）

（1）主として開発区域の周辺居住者が利用する学校教育法に規定する学校（大学を除く。）であること。

（注）学校教育法に規定する専修学校及び各種学校は除かれること。

（注）主として開発区域の周辺居住者が利用する学校は、学区（幼稚園の場合は募集対象区域）が定められており、当該開発区域が存する市町のみを学区としていること。

（2）学校の位置は、周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

（注）周辺に 50 以上の建築物が連たんしている地域内とは、次の区域をいうこと。

- a 申請地を含む 150 メートルの範囲内
- b 国道、県道等主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで、面積 3 ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

（3）自己の業務の用に供する建築物であること。賃貸の学校等は許可の対象としない。

#### 【学校教育法による学校】

＊ 幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、高等専門学校、盲学校、聾学校、特別支援学校（学校教育法第 1 条）

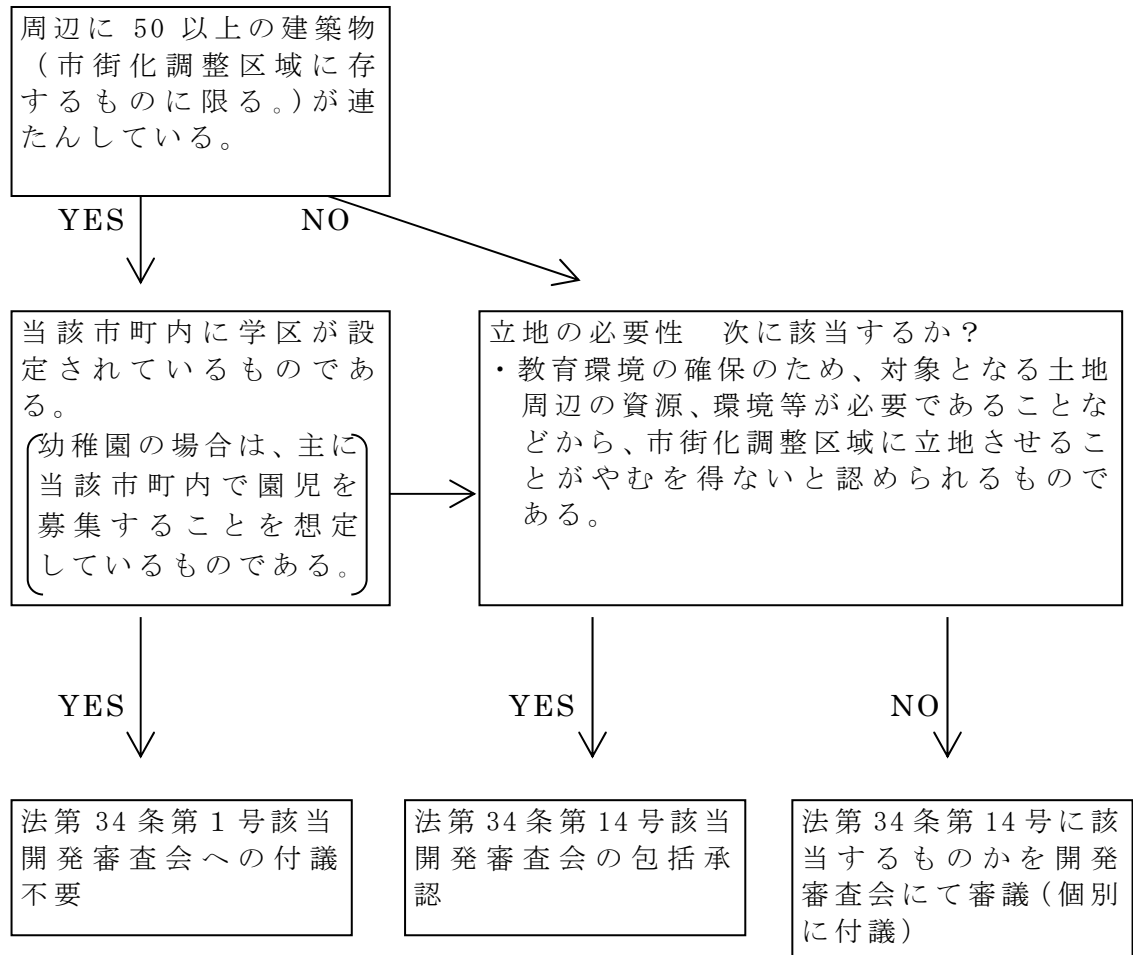
＊ 教科外教育施設（行政実例）

教科外教育活動のための寮形式の施設が専らクラブ活動及び学校行事の実施のため使用されるものである場合は、法第 29 条第 1 項第 3 号にいう学校教育法による学校に該当する。

< 参考 > 法第 34 条第 1 号及び第 14 号の運用の整理（学校）

必要条件

- ・ 学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）の施設であること。
- ・ 県及び市町の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



#### 4 公共公益施設の開発許可手続きの流れ（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）11 公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）「公共公益施設の開発許可手続きの流れフロー」参照）

当該施設が法第 34 条第 1 号又は第 14 号のどちらに該当するものかについては、開発許可担当部局と施設設置関係部局・機関（県・市町）が連携して必要事項を確認して判断する。

- (1) 事業予定者から開発許可担当部局へ相談（敷地面積、延床面積、50 戸連たん等の確認）
- (2) 開発許可担当部局から事業予定者に対し、市の施設設置関係部局に説明しておくよう助言・指導
- (3) 事業予定者から市の担当部局への説明
  - ・ 市の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認
- (4) 市の担当部局から事業予定者に確認したことの回答
- (5) 事業予定者から施設設置認可・指導担当部局（県健康福祉センター、県所管課又は市担当課等）への説明
  - ・ 施設の種類、法令の該当条項、定員、設置基準等への適合
  - ・ 県及び市町の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認
- (6) 施設設置認可・指導担当部局から事業予定者に確認したことの回答
- (7) 事業予定者から開発許可担当部局に、施設設置認可・指導担当部局への説明が完了した旨の連絡
- (8) 開発許可担当部局から施設設置認可・指導担当部局に文書で確認依頼
- (9) 施設設置認可・指導担当部局から開発許可担当部局に文書で回答
- (10) 開発許可担当部局から事業予定者へ今後の手続きを助言・指導

## 第2 鉱物資源・観光資源等の有効利用（第2号）

**法第34条第2号** 市街化調整区域内に存する鉱物資源、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又は建設の用に供する目的で行う開発行為

### ※ 国の指針 I-6-3 第2号関係

- (1)「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」には、鉱物の採掘、選鉱その他の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及び当該市街化調整区域内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、砕石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しないものと考えられる。
- (2)「観光資源の有効な利用上必要な建築物」には、当該観光資源の鑑賞のための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が該当するものと考えられる。
- (3)「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、本号により許可することが考えられる。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、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あると認められるものは、本号に該当するものと考えられる。

### 1 市街化調整区域において産出する砂利を原料とするコンクリートブロック製造業

市街化調整区域において産出する砂利を原料とするコンクリートブロック製造業に係る建築物は、法第34条第2号に規定する「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」に該当する（行政実例参照）

### \* 市街化調整区域内で産出する砕石の有効利用（行政実例）

市街化調整区域内で産出する砕石を有効かつ合理的に利用するため、当該産地に設置するコンクリートプラントは、法第34条第2号に該当する第一種特定工作物と解される。

この場合、コンクリート生産に際して使用する砕石については、当該コンクリートプラントの能力を超える産出量が当該地にある場合は、全必要量を当該地の砕石によるものとするのが妥当であるが、必ずしもコンクリートプラントの能力を当該地の産出量の範囲に限る必要はないと思われる。

なお、当該地での砕石の産出量が少ない等の理由により当該地へ立地する合理性が乏しい場合には、認めるべきではない。

コンクリートプラントの立地については、隣接地を要件とする必要はないが、産出物との距離及びセメント等他の原料の調達、需要地、コンクリートプラント建設予定地の周辺の状況等を総合的に勘案し、合理的と認められる場所とすべきである。

## **2 観光資源の有効利用**

### **【本市の運用 ～都市計画法第34条第2号の運用基準～】**

#### **1 趣旨**

「観光資源の有効な利用上必要な建築物」には、当該観光資源の鑑賞のための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に必要な施設、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が該当するものと考えられる。

#### **2 要件**

藤枝市観光交流基本計画等の市の計画において個別に観光資源・観光施設として明確に位置付けられたもので、その利用上必要な建築物に限る。

#### **\* 観光資源の有効利用（質疑応答集）**

展望台、旅館、みやげ物屋等が具体的な施設名としてあげられるが、これらが具体的に該当するか否かは、これらの建築物が観光資源の鑑賞のため必要な施設か否か、観光価値を維持するため必要な施設か否か、周囲の環境を著しく損なうことなく地元の観光開発計画等に適合するか否か等客観的に判断して必要と認められる場合に限る。

**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）**

**法第 34 条第 3 号** 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難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

- 1 政令が未制定であり、現在のところ該当するものがない。

## 第4 農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設（第4号）

**法第34条第4号** 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの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建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

### **法第34条第4号の2** 削除

- ・ 販売施設等は許可の対象とならないこと。
- ・ 堆肥の製造施設は、当該市街化調整区域内における農業活動により生ずるものを主たる原料とし、かつ、当該市街化調整区域内で確実に農業用の肥料として使用されることの2点が確認できるものであること。

### ※ 国の指針Ⅰ－6－4 第4号関係

農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物としては、当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする次のような業種の用に供するための開発行為が該当するものと考えられる。

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・製粉業、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

## 【本市の運用 ～都市計画法第34条第4号の運用基準～】

### 1 趣旨

当該市街化調整区域とは志太広域都市計画区域内の市街化調整区域をいい、当該市街化調整区域内における生産物について、運送等の効率化を図る上で、当該区域内で処理、貯蔵又は加工されることが合理的と認められる施設を対象とする。

したがって、既に処理又は加工された生産物や、市街化区域を經由して運搬される生産物等を主とした施設については該当しない。

### 2 要件

処理、貯蔵又は加工等がされる農林産物のうち当該市街化調整区域内で産出されるものが過半を占めること。



**\* 法第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物を参照**

（行政実例：農産物等の集荷用建築物、人工キノコ栽培施設、堆肥舎建築）

**\* 農産物の範囲（行政実例）**

農産物の範囲について、水筒藁を原料とする縄の製造（梱包用藁縄、魚網用藁縄等）又は藁縄の加工（魚網用ロープ等の作成）は、法第 34 条第 4 号に規定する農産物の処理、加工に該当

**\* 堆肥の製造（行政実例）**

農業協同組合が牛糞ともみ殻とを配合し、発酵処理して堆肥を製造する施設（開発区域の面積：約 6,000 平方メートル、建築物：発酵棟 2 棟（約 1,390 平方メートルと 310 平方メートル）、もみ殻粉碎庫、格納庫、管理舎、生産した堆肥は組合員に安価で販売）については、当該施設が立地することとなる市街化調整区域において生ずる牛糞及びもみ殻を主たる原料として使用するものであり、かつ、当該市街化調整区域において堆肥の製造を行う必要性が認められる場合には、法第 34 条第 4 号後段に規定する建築物に該当する。

この場合、「牛糞」は一般には農業活動に伴い生ずる廃棄物であり、農産物には該当しないが、本件のように堆肥の原料として利用価値を有する場合には、農産物として処理して差し支えない。これは、「もみ殻」についても同様である。

数人の農業者が任意組合を設立して建築する小規模な堆肥舎（約 100 平方メートル）は、

① 農業の用に供されること、

② 当該堆肥舎内で継続的な作業が行われること又は機械設備を使用することにより積極的に堆肥の製造を行うことを目的とするものではなく、主として堆肥の貯蔵を行うための施設であること

の要件を満たす場合は、令第 20 条第 2 号に規定する堆肥舎に該当する。

## 第5 農林業等活性化基盤施設（第5号）

**法第34条第5号** 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

### 【趣旨】

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の所有権移転等促進計画を市町村が策定する際都道府県知事の承認を受けることとされており、この承認の際に土地利用の観点から支障が存しないことを確認することが可能であることから、所有権移転等促進計画に適合している一定の開発行為について、開発許可をなし得るとしたものである。本規定の適用の対象となる開発行為は、同法第2条第3項第2号の農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供される開発行為に限定され、農林業等活性化基盤施設に該当する例として、地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等が挙げられる。

## 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）

**法第34条第6号** 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

### \* 一体となって助成（質疑応答集）

「県が中小企業（総合）事業団と一体となって助成する」とは、例えば県が中小企業（総合）事業団の貸付けを受けて中小企業の店舗等の集団化事業に必要な資金の貸付けを行ったり（中小企業高度化資金、近代化資金）、逆に中小企業（総合）事業団が県から貸付けを受けて中小企業の集団化事業を行ったりすることである。

## 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)

**法第 34 条第 7 号** 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

(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行う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。

### 【本市の運用 ～都市計画法第 34 条第 7 号の運用基準～】

- 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受ける施設であること。
- 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。
- ④ 拡張する敷地は既存敷地と同面積以下であること。

## 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）

**法第 34 条第 8 号** 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** 法第 34 条第 8 号の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）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。

## 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）

**法第 34 条第 8 号の 2** 市街化調整区域内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** 法第 34 条 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。）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。

※ 国の指針 I－6－7 第 8 号の 2 関係

(1) 本号は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域（災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域のこと。）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。）が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為を許可し得るこ

としたものである。

- (2) 代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等の用途と同一の用途に供されることとなるものであることに加え、次の①から③までのいずれにも適合するものであることを確認する必要があると考えられる。そのため、これらの事項への適合性の審査に当たっては、申請者に対して別記様式第1の移転計画書の提出を求めるとともに、必要に応じて、従前建築物等又は代替建築物等について追加資料の提出を求める等により、適合性を十分に確認することが望ましい。

① 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。

② 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。

③ 代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の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。

- (3) 本号は、従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要がある。このため、許可に当たっては、法第79条により、代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等を除却することを条件として付すべきである。なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者については、法第81条第1項第3号に該当する者として監督処分の対象となり得る。

- (4) 本号の趣旨に鑑み、本号による許可に伴い除却することとされた従前建築物等については、当該従前建築物等が除却されるまでの間に、当該許可に係る許可申請とは別途、本号、I-7-1(2)等の建築物又は第一種特定工作物に係る許可申請において再び従前建築物等として取り扱われることがないよう留意する必要がある。このため、従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者は、本号による移転の対象となった従前建築物等を記録しておくことが望ましい。

なお、従前建築物等が複数の地方公共団体にまたがる都市計画区域内において地方公共団体の境界をまたいで移転し、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者と従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者が異なる場合は、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者から従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開

発許可権者に対し、本号による許可をする旨をあらかじめ通知する等、両者で連携して適切な運用を図ることが望ましい。

- (5) 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権を有する者の意思に反して当該従前建築物の移転及び除却が行われることがないよう、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書の提出を求めること等により、申請者と従前建築物等の所有権を有する者との間で適切に調整が図られていることを確認すべきである。

# 別記様式第 1

## 別記様式第 1

### 移転計画書

都市計画法第 34 条第 8 号の 2 に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等及びこれに代わるべき建築物等について、次のとおり申告します。なお、申告の内容に変更が生じた場合には、その理由を添えて直ちに変更内容を申告します。

		従前建築物等	代替建築物等
建築物等の概要	所在地		
	開発不適区域の種類		
	用途		
	規模		
	構造		
建築物等の所有権を有する者	住所		
	氏名		
工事予定時期	着手予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日
	完了予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日

備考 代替建築物等の「建築物等の所有権を有する者」の欄については、当該代替建築物等の所有権を有することとなる者の住所及び氏名を記載すること。

## 第 9 沿道サービス施設・火薬類製造所（第 9 号・令第 29 条の 8）

**法第 34 条第 9 号** 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** 法第 34 条第 9 号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。

- (1) 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
- (2) 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

### ※ 国の指針 I-6-8 第 9 号関係

第 29 条の 8 に基づく建築物又は第一種特定工作物は、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である。

なお、上記の「給油所等」には水素スタンドが含まれるものと解される。

### \* 沿道サービス施設（行政実例）

「沿道サービス施設」とは、車両の通行上必要不可欠な施設（ドライブイン、自動車整備場等）をいうものであり、モーテル又はカーテル等の名称で主として異性交遊の場の提供場所と思われるものは非該当。

「適切な位置」とは、市街化区域からの距離のことも意味しており、ドライブイン等が市街化区域内に立地可能な場合は、その周辺の市街化調整区域内について許可することは適切でない。



## 【本市の運用 ～都市計画法第34条第9号の運用基準～】

### 1 趣旨

本号は、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を許可し得るとしたものであるもので、道路の機能、交通量、同業種の店舗及び事務所からの距離等、総合的に判断して、沿道サービス施設として必要と認められるものに限定すべきものと解されるので注意すること。

### 2 該当事例

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たすいわゆる沿道サービス施設等が考えられ、通常容認し得る建築物等としては、次のものが掲げられる。

(1) 道路管理施設（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。）

(2) ドライブイン（自動車運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない。）であり、適切な規模のもの）

なお、ドライブインとは、自動車の長距離運転者等のための休憩所であり、食堂、トイレ、喫茶コーナー、売店等を兼ね備えている施設をいうのであって、単に食堂としての機能のみの施設は認められない。

(3) 自動車整備工場（自動車特定整備事業の認証を受ける、車輛の通行上必要不可欠と認められるもの。）

(4) 沿道サービス型コンビニエンスストア（自動車運転者の休憩専用のスペース（宿泊施設は含まない。）を設けたもの。）

(5) 給油所（いわゆるガソリンスタンドであり、それに類似する自動車用液化石油ガススタンドも含まれる。）

(6) 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

### 3 立地基準

本号はその趣旨から、当該建築物等が市街化区域内に立地することが可能な場合は、その周辺の市街化調整区域内について許可することは適切でないので注意すること。

また、併用住宅は許可対象施設から除外する。

## (1) ドライブインの基準

ア ドライブインに係る建築物の延床面積は、200 平方メートル以上であること。

イ 自動車長距離運転者等のための休憩施設として、休憩機能、トイレ・洗面機能、食堂機能、売店機能を有していること。

ただし、宿泊施設、入浴施設、レジャー施設、料理店等の集客施設と併用されるものは、許可対象とはしない。

ウ 無料で自由に着席できる休憩専用スペースを設けること。

エ 屋内には、10 平方メートル以上のトイレ・洗面スペースを確保すること。

また、無料で自由に利用できる小便専用・大便専用・身障者対応トイレ並びに洗面設備を設置すること。

なお、店舗が 24 時間営業でない場合は、屋外トイレを設置し、その案内表示をすること。

オ 食堂は、特定の料理品目に特化したものでなく、定食を主体とした通常の食堂と同程度のメニューを備えておくこと。

カウンター席が主体ではなく、座敷席、ボックス席等のリラックスできる客席が主体であること。

カ 売店では、弁当・パン・菓子・飲料など、自動車運転者が利用する物品を販売すること。

キ 道路からの専用出入口を整備し、当該出入口以外、特に交差点部分からの車両進入ができないよう、敷地内に工作物を設置すること。

ク 収容人員 4 人に 1 台の割合で算出した台数以上の四輪小型乗用車及び 3 台以上の大型トラック・バスの専用駐車マスが、敷地の状況に応じて有効に配置されること。

また、駐車マスの位置は、道路からの垂直距離で 5 メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分についてはこの限りでない。

ケ 沿道サービス施設（ドライブイン）であることを示す看板を設置すること。

コ 年間を通じて 1 日あたり 12 時間以上営業できる施設とすること。

サ 市街化区域（工業専用地域を除く。）から原則 500 メートル以上離れていること。

ただし、次の場合は、この限りでない。

(ア) 市街化区域が工業専用地域である場合。

(イ) 市街化区域が、家具団地のように事実上立地できる業種が特定されている工業地域の場合

(ウ) 当該沿道において、当該土地よりも市街化区域により近い市街化調整区域内の土地に、既に同業種の施設が立地している場合

シ 敷地面積は1,000平方メートル以上10,000平方メートル以下であること。

ス 国道1号線又は県道381号線に原則30メートル以上接続していること。

セ 原則として、許可後の建築物の増設や敷地の分割は認めない。

## (2) 自動車整備工場の基準

ア 道路運送車両法に基づく自動車特定整備事業に該当する施設で、その認証を中部運輸局長から受ける旨の誓約書を申請書に添付すること。

イ 工場で従事する者が二級自動車整備士の資格を有することを証する書面を申請書に添付すること。

ウ 自動車整備工場に係る建築物の延床面積は、200平方メートル以上であること。

エ 市街化区域(住居系に限る。)から原則500メートル以上離れていること。

ただし、当該沿道において、当該土地よりも市街化区域(住居系に限る。)に、より近い市街化調整区域内の土地に、既に同業種の施設が立地している場合は、この限りでない。

オ 敷地面積は1,000平方メートル以上3,000平方メートル以下であること。

ただし、接道が次の要件(ドライブインと同じ)を満たしている場合には、10,000平方メートルまで許可できるものとする。

有効幅員原則9メートル以上で、かつ、次のいずれかに該当する道路に、原則30メートル以上接続していること。

(ア) 国道、有料道路、主要地方道、県道381号線

(イ) 4車線以上の道路

(ウ) インターチェンジへの接続道路など、広域的なネットワークを形成する道路として指定した道路

カ 有効幅員6メートル以上の国道、県道、有料道路又は幅員6メートル以上かつ12時間あたりの交通量が4,000台以上の県道に準ずる市道に、原則30メートル以上接続していること。

### (3) 沿道サービス型コンビニエンスストアの基準

ア 13 平方メートル以上の休憩専用スペースを確保すること。

休憩専用スペースには、10 人以上が同時に休憩できるテーブルと座席（建築物に固定されているものに限る）を設置すること。

休憩専用スペース付近に洗面設備を設けること（洗面スペースが隣接する場合を除く。）。

イ 10 平方メートル以上のトイレ・洗面スペースを確保すること。

トイレは、小便専用・大便専用・身障者対応トイレ並びに洗面設備を設置すること。

ウ 道路からの専用出入口を整備し、当該出入口以外、特に交差点部分からの車両進入ができないよう、敷地内に工作物を設置すること。

なお、道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、曲がりかどから 5 メートルの間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。

エ 10 台以上の四輪小型乗用車及び 3 台以上の大型トラック・バスの専用駐車マスが、敷地の状況に応じて有効に配置されること。

また、駐車マスの位置は、道路からの垂直距離で 5 メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分についてはこの限りでない。

オ 市街化区域（工業専用地域を除く。）から原則 500 メートル以上離れていること。

ただし、次の場合は、この限りでない。

（ア）市街化区域が工業専用地域である場合。

（イ）市街化区域が、家具団地のように事実上立地できる業種が特定されている工業地域の場合

（ウ）当該沿道において、当該土地よりも市街化区域により近い市街化調整区域内の土地に、既に同業種の施設が立地している場合

カ 沿道サービス施設（ドライブイン）であることを示す看板を設置すること。

キ 年間を通じて 1 日あたり 24 時間営業する施設であること。

- ク 敷地面積は1,000平方メートル以上3,000平方メートル以下であること。
- ただし、大型車両専用駐車スペースに8台以上の駐車マスを確保するために必要な場合には5,000平方メートルまで許可できるものとする。
- ケ 建築物の延床面積は300平方メートル以下であること。
- ただし、十分な休憩専用スペース又はトイレ・洗面スペースを設ける場合には、当該建築に必要な面積を加算できる。
- コ 有効幅員9メートル以上の一般国道、主要地方道、県道381号線、有料道路又は4車線以上の道路に原則30メートル以上接続していること。
- サ 原則として、許可後の建築物の増設や敷地の分割は認めない。

#### **(4) 給油所（ガソリンスタンド）の基準**

- ア 市街化区域の住居系用途地域（準住居地域を除く。）から原則500メートル以上離れていること。
- ただし、当該沿道において、当該土地よりも市街化区域（工業専用地域を除く。）により近い市街化調整区域内の土地に、既に同業種の施設が立地している場合は、この限りでない。
- イ 敷地面積は1,000平方メートル以上3,000平方メートル以下であること。
- ただし、接道が次の要件（ドライブインと同じ）を満たしている場合には、10,000平方メートルまで許可できるものとする。
- 有効幅員原則9メートル以上で、かつ、次のいずれかに該当する道路に、原則30メートル以上接続していること。
- (ア) 国道、有料道路、主要地方道、県道381号線
- (イ) 4車線以上の道路
- (ウ) インターチェンジへの接続道路など、広域的なネットワークを形成する道路として指定した道路
- ウ 有効幅員6メートル以上の国道、県道、有料道路又は有効幅員9メートル以上かつ12時間あたりの交通量が4,000台以上の県道に準ずる市道に、原則30メートル以上接続していること。

## 第 10 地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第 10 号）

**法第 34 条第 10 号** 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

＊ 「適合」とは、地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限る（質疑応答集）。

＊ 該当事例

- ① 健康文化施設等の住民利便施設
- ② 人口の社会増を受け入れる集落定住型住宅
- ③ 民間活力を活用した地域活性化プロジェクト等（質疑応答集）

## 第 11 条例で指定した市街化区域に隣近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 9）

**法第 34 条第 11 号** 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、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（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。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 急傾斜地崩壊危険区域
- (4) 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
- (5) 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域
- (6) 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水深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ずるおそれがあると認められる土地の区域
- (7) 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

**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 10）**

**法第 34 条第 12 号** 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、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** 法第 34 条第 12 号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、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

**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）**

**第 34 条第 13 号** 区域区分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市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 6 月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令定める期間内に行うものに限る。）

**令第 30 条** 法第 34 条第 13 号の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 5 年とする。

**規則第 28 条** 法第 34 条第 13 号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第 1 号に掲げるものを除く。）とする。

- (1) 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- (2) 土地の所在、地番、地目及び地積
- (3) 届出をしようとする者が、区域区分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市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- (4) 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

## 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)

**法第 34 条第 14 号** 前各号に定めるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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適當と認める開発行為

**令第 36 条** 都道府県知事(指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第 43 条第 1 項の許可をしてはならない。

一及び二 略

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、ロ、ハ及びニ 略

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適當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

本市は「静岡県事務処理の特例に関する条例(平成 11 年 12 月 14 日条例第 56 号)」に基づく「事務処理市」であるため、開発許可権限を委任されているが、法第 78 条に規定する指定都市等(指定都市・中核市・特例市)ではないため、静岡県の開発審査会を利用する。

### (1) 個別付議案件

個別付議基準に合致し、市の土地利用上支障がないものとして、市長が許可しようとするときに、あらかじめ静岡県開発審査会に付議する。

### (2) 包括承認案件

包括承認にかかる建築(開発)許可基準に合致するものについて市長が許可し、その後、静岡県開発審査会に事後承認報告をする。



## **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**

あらかじめ開発審査会が法第 34 条第 14 号の規定に基づき包括承認した開発行為又は令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定に基づき承認する建築物の新築、改築若しくは用途の変更に該当するもの（包括承認案件）として許可する基準

#### **1 包括承認案件の共通基準**

開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行う（建築する）ことが困難又は著しく不相当と認める開発行為（認められる建築物）

- (1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は 5 ヘクタール未満であること。
- (2) 周辺の土地利用状況と適合しており、土地利用上支障がないこと。

#### **2 都市計画法違反の行政処分に伴う包括承認基準の適用の除外**

都市計画法第 3 章第 1 節（開発許可制度）の規定に違反した行為（以下「違法行為」という。）に対する同法第 81 条に基づく命令、許可の取消しその他の処分（以下「行政処分」という。）が行われた場合においては、法第 34 条第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定に基づく開発審査会の包括承認基準を適用しないものとする。ただし、信用の回復又は原状の是正などにより支障がないと認められる場合はこの限りではない。

##### **(1) 開発審査会の包括承認基準の適用を受けない者**

次のいずれかに該当する者（法人の場合にあっては、違法行為が行われた際の法人の役員及び実質上の経営者並びに違法行為に関与した従業員を含む。）が行う都市計画法第 29 条又は第 43 条に基づく許可申請に関しては、開発審査会の包括承認基準を適用しないものとする。

ア 行政処分を受けた者。

イ 違法行為が行われた際に、違法行為に係る土地若しくは建築物を所有していた者又は当該土地若しくは当該建築物の管理責任を有していた者で、違法行為が行われたことにつき故意又は過失（違法行為が行われる以前から、行政処分を受けた者が当該土地又は当該建築物を占有又は利用している事実を知りながら必要な措置を講じなかった場合は、過失があるものとみなす。以下同じ。）があると認められるもの。

##### **(2) 開発審査会の包括承認基準の適用を受けない土地**

行政処分の対象となった土地又は建築物に係る都市計画法第 29 条又は第 43 条に基づく許可申請に対しては、開発審査会の包括承認基準を適用しないものとする。

### 3 包括承認案件の開発（建築）行為の類型

- (1) 既存建築物の建替え
- (2) やむを得ない敷地の拡大
- (3) 農家等の分家住宅
- (4) 既存集落内の自己用専用住宅
- (5) 指定大規模既存集落制度
- (6) 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例
- (7) 既存集落内の宅地の利用
- (8) 地域振興上必要な工場等の増設
- (9) 既存集落内の木造建築工事業等の作業所
- (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
- (11) 公共公益施設（病院、診療所・助産所、社会福祉施設、学校）
- (12) 診療所又は助産所の併用住宅
- (13) 日用品店舗等併用住宅
- (14) 既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更
- (15) 収用対象事業の施行による移転
- (16) 収用移転に伴う残地の利用
- (17) 災害危険区域等に存する建築物の移転
- (18) 災害等による移転等
- (19) 既存宅地の確認を受けた土地
- (20) 土地利用対策委員会の承認を受けた土地
- (21) 線引前の優良宅地の認定地
- (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
- (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
- (24) 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）
- (25) 建築基準法第 51 条に規定するその他の処理施設
- (26) 中山間地域の地域振興施設
- (27) 地域経済牽引事業の用に供する施設
- (28) 静岡県農林漁業民宿への用途変更

(29) 優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

## 第2 包括承認案件の類型ごとの許可基準

### 1 既存建築物の建替え

市街化調整区域に関する都市計画（線引き）の決定の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に法に適合して建築されかつ現在も適法に使用されている建築物（以下「既存建築物」という。）の建替えに係る建築（開発）行為

- (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
- (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
- (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
- (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
- (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
- (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行為の許可基準
- (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
- (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

（注）建替え後の予定建築物の容積率及び建ぺい率は、建築基準法第52条第1項第6号及び第53条第1項第6号の規定により定められた範囲内でなければならないので留意が必要であること。

#### \* 法第43条第1項の許可を要しない建替え

現在も適法に使用されている既存建築物について、従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造での建替えは、法第43条第1項の許可を要しないこと。

既存建築物 の現存	市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。
--------------	--

同一の敷地	<p>従前の敷地の範囲内であること。</p> <p>a 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物にあっては、線引きの際の敷地（宅地）の範囲</p> <p>線引き前からの存する建築物の敷地の一部が線引き後に適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、線引き前の際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなすこと。</p> <p>(a) 線引き前から存する建築物の敷地の一部が、線引き後に適法（法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。</p> <p>(b) 線引きの際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として 200 平方メートル以上であること（平成 13 年 5 月 17 日以前に登録されたもの、平成 16 年 8 月 20 日以前に開発許可権者の了解を得たもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。</p> <p>b 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物にあっては、建築（許可）された際の敷地の範囲</p> <p>当該建築物が建築された後敷地の分割があり敷地の一部が適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなすこと。</p> <p>(a) 当初から存する建築物の敷地の一部が、敷地の分割後に適法（法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。</p> <p>(b) 当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として 200 平方メートル以上であること（平成 13 年 5 月 17 日以前に登録されたもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。</p>
同一の用途	従前の用途と同じであること。
同一の規模	<p>建替え後の用途不可分であるすべての予定建築物の延床面積の合計が、従前の用途不可分であるすべての既存建築物の延床面積の合計の 1.5 倍以内のもの。</p> <p>注）法第 34 条第 1 号又は第 9 号に規定する建築物等の延床面積に上限の定めがある建築物については、既存建築物の延床面積の 1.5 倍以内の面積の数値よりも上限の定め面積の数値の方が小さい場合は当該数値（上限の定め）の面積の範囲内であること。</p>

同一の構造	<p>a 棟数（附属建築物を除く。）が同一であること。</p> <p>b 共同住宅等を建替える場合は戸数が同一であること。</p> <p>c 階数が同一であること。          なお、建替え後の予定建築物が２階建て以下の場合は階数同一として取り扱うこと。</p> <p>d 建築物の構造種別（木造、鉄骨造、ＲＣ造等の種別）の変更は、本県では地震対策の観点から、「構造の変更」とは取り扱わないこと。</p>
-------	---

（参考）静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規定により審査会が別に定める  
 包括承認基準（包括承認基準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に係る建築行為の許可基準**

**ア 既存建築物**

現存する既存建築物の建替えであること。

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

**イ 敷地**

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

「2(1)既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する隣接する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が 300 平方メートル以下であること。）。「6 農家分家等の自己用住宅の敷地面積の拡大の特例」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が 500 平方メートル以下であること。）。「2(2)接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること。（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）

**ウ 建替え後の予定建築物の用途**

自己用一戸建専用住宅であること。

既存建築物の用途を自己用一戸建専用住宅に変更する場合にあっては、自己用一戸建専用住宅への変更が認められる場合に限られること。この場合は、「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」の許可基準の要件（エ(イ)及びオを除く。）を満たすこと。

**エ 建替え後の予定建築物の高さ**

建替え後の予定建築物の高さは、高さ 10 メートル以下の既存建築物の建替えにあっては 10 メートル以下、高さ 10 メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

**オ 建替えには、既存建築物の改築だけでなく、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。**

カ 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあつては、「1(8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

## **(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**

### **ア 既存建築物**

現存する既存建築物の建替えであること。

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

法第 34 条第 1 号に規定する日用品店舗として許可を受けた施設（日用品店舗等併用住宅）及び平成 18 年改正前の都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号に基づき許可を要しない施設（診療所又は助産所の併用住宅）は除かれること。

### **イ 敷地**

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

「2(1)既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する隣接する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が 300 平方メートル以下であること。）。「6 農家分家等の自己用住宅の敷地面積の拡大の特例」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が 500 平方メートル以下であること。）。「2(2)接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）。

### **ウ 建替え後の予定建築物の用途**

併用住宅から併用住宅への建替えで、建替え後の予定建築物の用途は同一であること。

### **エ 建替え後の予定建築物の規模**

併用住宅の住宅部分（玄関・廊下・トイレ等の共用部分を含む。）の延床面積が、既存建築物の住宅部分の延床面積 1.5 倍を超えた建替えであること。

住宅部分以外の部分は、既存建築物の住宅部分以外の規模とほぼ同一（延床面積の 1.5 倍以内）であること。

オ 建替え後の予定建築物の高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ 10 メートル以下の既存建築物の建替えにあつては 10 メートル以下、高さ 10 メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

カ 建替えには、既存建築物の改築だけでなく、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

キ 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合にあつては、「1(8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

（注）法第 34 条第 1 号に該当するものとして許可を受けた日用品店舗等併用住宅の建替えは、従前の許可の要件の範囲内(建築物の延床面積は 300 平方メートル以下、店舗等の用に供される部分の延床面積は全体の 50 パーセント以上(理容業・美容業にあつては 30 パーセント以上でかつ住宅部分の面積が 150 平方メートル未満)等)となること。

**(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**

ア 既存建築物

現存する既存建築物の建替えであること。

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

イ 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

「2(2)接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあつては当該土地を含めることができること（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）。



ウ 建替え後の予定建築物の用途

複数の一戸建賃貸住宅、長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舍又は寮から長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舍又は寮への建替えであること。

エ 建替え後の予定建築物の規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の 1.5 倍以内であること。

オ 建替え後の予定建築物の構造

(ア) 戸数

建替え後の予定建築物の戸数は、原則として既存建築物の戸数の 1.5 倍以内であること。

ただし、2 階建て以下の建築物への建替えで、敷地内に建替え後の戸数の 1.2 倍（小数点以下は切捨て）以上の台数の平面駐車場が確保される場合にあっては、既存建築物の戸数の 2 倍までよいこと。

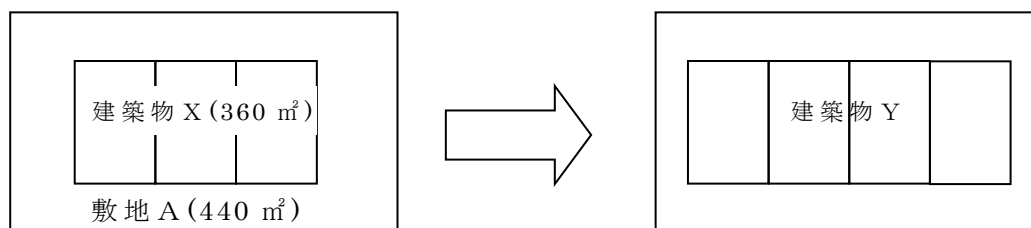
(イ) 高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ 10 メートル以下の既存建築物の建替えにあっては 10 メートル以下、高さ 10 メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

カ 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあっては、「1 (8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

[参考]

戸数増加を伴う 1 棟から 1 棟への建替え



(原則)

戸数増加を伴う建替えの許可……  $Y \leq 540 \text{ m}^2$

$$(X \times 1.5)$$

(既存宅地の確認を受けた土地の場合)

戸数増加を伴う建替えの許可……  $Y \leq 540 \text{ m}^2$

$(X \times 1.5)$ 又は  $A \times 0.8$  の大きい方

#### (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

##### ア 既存建築物

現存する既存建築物の建替えであること。

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

##### イ 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

「２(1)既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する隣接する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が 300 平方メートル以下であること。）。「６農家分家等の自己用住宅の敷地面積の拡大の特例」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が 500 平方メートル以下であること。）。「２(2)接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）。

##### ウ 建替え後の予定建築物の用途

既存建築物と同一であること。

##### エ 建替え後の予定建築物の規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の 1.5 倍以内であること。

「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」の許可基準の要件を満たす場合は、既存建築物の延床面積の 1.5 倍を超える一戸建自己用専用住宅への建替えが可能であること。

オ 建替え後の予定建築物の構造

(ア) 階数

平屋建て又は 2 階建てから 3 階建てへの建替えであること。

(注) 平屋建てを 2 階建てとする場合は、階数同一として取り扱うこと。

(イ) 高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ 10 メートル以下の既存建築物の建替えにあつては 10 メートル以下、高さ 10 メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

カ 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合にあっては、「1 (8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

**(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**

ア 既存建築物

現存する既存建築物の建替えであること。

既存建築物は、別表（用途変更対照表）の従前の用途の口欄に掲げる建築物であること。当該建築物は、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物で、現在も適法に使用されていること。

イ 敷地

利用しようとする敷地は、従前の敷地の範囲内の全部であつて、面積がおおむね 1,000 平方メートル以下で、かつ、すべて建築が認められる土地であること。

ウ 建替えに至る事情

既存建築物を相当の期間（原則 20 年以上）適法に使用し、かつ、用途変更又は敷地分割する理由が倒産・廃業等のやむを得ないものであること。

エ 土地利用上の整合性

用途変更及び敷地の分割が市町の土地利用上支障がないこと。

1 敷地の分割を行わず、用途変更を伴う建替えの場合の建替え後の予定建築物

(ア) 用途

別表（用途変更対照表）の従前の用途欄に対応する「用途変更可能な範囲」欄の用途であること。

(イ) 規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の 1.5 倍以内であること（用途変更に伴う既存建築物と用途上不可分な建築物の建築を含む。）。

(ウ) 高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ 10 メートル以下の既存建築物の建替えにあつては 10 メートル以下、高さ 10 メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

(注) 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあつては、「1 (8)既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

2 敷地の分割及び用途変更を伴う建替え（開発行為）の場合の建替え後の予定建築物

(ア) 用途

一戸建専用住宅であること。

(イ) 規模

建ぺい率 50 パーセント以下、容積率 80 パーセント以下、高さ 10 メートル以下であること。

(ウ) 1 区画の最低面積

原則 200 平方メートル以上であること。

(注) 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。

[別表] 用途変更対照表

従前の用途					用途変更可能な範囲
イ	ロ	ハ			
住 宅	住宅 A	一戸建 専用住宅	自己用		非自己用一戸建専用住宅
			非自己用	単数	自己用一戸建専用住宅
				複数	長屋建専用住宅 共同住宅等
		長屋建専用住宅			一戸建専用住宅 共同住宅等
	住宅 B	共同住宅等 （共同住宅、寄宿舍、寮）			一戸建専用住宅
					長屋建専用住宅
	併用住宅	日用品店舗等併用住宅			一戸建専用住宅
					日用品店舗等
		診療所又は助産所併用住宅			一戸建専用住宅
					診療所又は助産所
		飲食店併用住宅			一戸建専用住宅
		事務所併用住宅			一戸建専用住宅
		工場併用住宅			一戸建専用住宅
商 業 施 設 等	日用品店舗等				一戸建専用住宅
					日用品店舗等併用住宅
	飲食店				一戸建専用住宅
					飲食店併用住宅
	事務所				一戸建専用住宅
					事務所併用住宅
	歓楽施設 A	マージャン屋、パチンコ店			一戸建専用住宅
	歓楽施設 B	劇場、映画館			一戸建専用住宅
	歓楽施設 C	待合、料亭			一戸建専用住宅
	歓楽施設 D	キャバレー、舞踏場			一戸建専用住宅
歓楽施設 E	特殊浴場			一戸建専用住宅	
工 場 等	工場				一戸建専用住宅
					工場併用住宅
	知事が指定した産業施設				一戸建専用住宅

- 1 日用品店舗等とは、日用品店舗、日用品修理加工店及び日用サービス店舗をいう。
- 2 知事が指定した産業施設とは、既存集落内に立地し、かつ、製造業の用に供されてきた倉庫で、一定の資産価値が認められるものをいう。

**(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行為の許可基準**

**ア 既存建築物**

現存する既存建築物の建替えであること。

利用しようとする敷地（のいずれか）に、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

**イ 敷地**

利用しようとする敷地は、すべて建築が認められる土地であること。

既存建築物が現存している敷地だけでなく、「19 既存宅地の確認を受けた土地」の許可基準の要件に適合した土地や「7 既存集落内の宅地の利用」の許可基準の要件に適合した土地も対象になること。

**ウ 建替え後の予定建築物の用途**

利用しようとする敷地に現存する既存建築物（附属建築物を除く。）の用途と同一であること。

「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」の許可基準の要件（イのうち従前の敷地の範囲内及び2を除く。）を満たし用途変更を伴う建替えが認められる場合にあっては、その認められる変更後の用途も対象となること。

(ア) 用途が異なる複数の敷地にあっては、次の要件を満たすものは既存建築物のいずれかの用途の範囲内で一体的に利用することができること。

a 建替え後の予定建築物は、自己の建築物であり、かつ、遊戯施設等ではないこと。

b 建替え後の予定建築物は、複数の敷地のいずれかの既存建築物の用途と同一であること。

(イ) 次に掲げる土地にあっては、予定建築物の用途に制限があること。

a 「19 既存宅地の確認を受けた土地」の許可基準の要件に適合した土地で建築物が現存していない場合にあっては、第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。

b 「7 既存集落内の宅地の利用」の許可基準の要件に適合した土地にあっては、一戸建専用住宅であること。

## エ 建替え後の予定建築物の規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、利用しようとする敷地に現存する各既存建築物（建築基準法に適合した附属建築物・増築部分を含む。）の延床面積の合計の 1.5 倍以内であること。

ただし、「19 既存宅地の確認を受けた土地」の許可基準の要件に適合した敷地にあつては当該敷地上の既存建築物の延床面積の 1.5 倍の面積よりも当該敷地面積の 80 パーセントの数値の方が大きい場合には当該数値（既存宅地の確認を受けた敷地に建築物が現存しない場合にあつては、当該敷地面積の 80 パーセントの数値）、「7 既存集落内の宅地の利用」の許可基準の要件に適合した土地にあつては当該敷地面積の 80 パーセントの数値を用いることができること。

## オ 建替え後の予定建築物の高さ

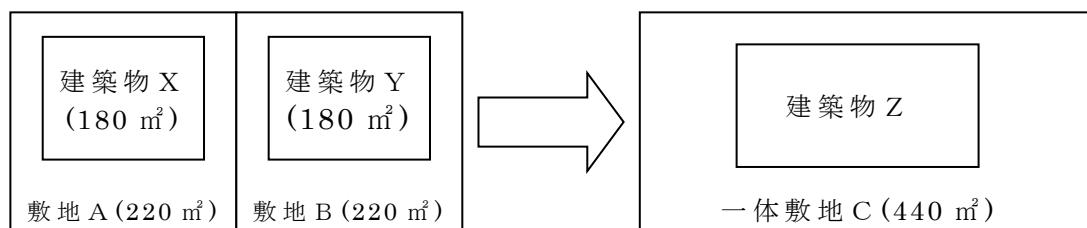
建替え後の予定建築物の高さは、高さ 10 メートル以下の既存建築物の建替えにあつては 10 メートル以下、高さ 10 メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

カ 建替えには、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

キ 敷地の区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあつては、「1 (8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

## [参考]

### 1 2 棟から 1 棟への建替え



(原則)

複数敷地の建替えの許可……  $Z \leq 540 \text{ m}^2$

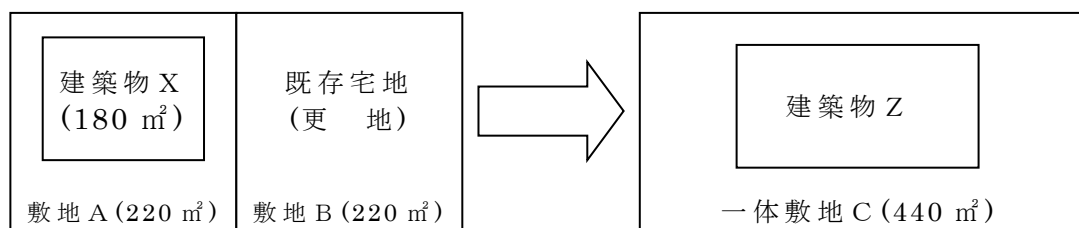
$(X \times 1.5) + (Y \times 1.5)$

(既存宅地の確認を受けた土地の場合)

複数敷地の建替えの許可……  $Z \leq 540 \text{ m}^2$

$(X \times 1.5 \text{ 又は } A \times 0.8 \text{ の大きい方}) + (Y \times 1.5 \text{ 又は } B \times 0.8 \text{ の大きい方})$

## 2 1 棟の建替えて隣地（既存宅地確認済み）を利用



複数敷地の建替えの許可……  $Z \leq 446 \text{ m}^2$  ( $X \times 1.5 + B \times 0.8$ )

## (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

### ア 既存建築物の確認

既存建築物の敷地、用途、規模、構造（棟数、戸数、階数）が、申請者から提出された登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）その他の公的な資料により確認できること。

### イ 既存建築物の除却後の期間

既存建築物の除却後 1 年以内であること。災害等のやむを得ない事情による場合には、原則 5 年以内であること。

### ウ 従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造の建替え

既存建築物の除却後 1 年以内（災害等のやむを得ない事情による場合には、原則 5 年以内）であり、従前の敷地の範囲内で、建替え後の予定建築物の用途及び構造が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であること。

### エ 既存建築物が現存しているものとみなすことにより、「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

既存建築物の除却後 1 年以内（災害等のやむを得ない事情による場合には、原則 5 年以内）であり、既存建築物が現存しているものとみなすことにより、「1 既存建築物の建替え」の各許可基準のいずれかに適合する建替えであること。

- ・ 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
- ・ 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 倍を超える建替え
- ・ 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



- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えは、「1 (8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

## **(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**

### **ア やむを得ない事情**

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。

### **イ 土地利用上の整合性**

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。

### **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**

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。

### **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**

「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。

### **(ア) 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**

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。

(イ) 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 倍を超える建替え

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。

(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。

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。

(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。

(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。

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。

(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。

(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。

## 2 やむを得ない敷地の拡大

やむを得ないものとしての敷地の拡大を伴う建築物の建築に係る開発（建築）行為

### (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

申請者が相当の期間適正に使用している既存の専用住宅又は併用住宅の建替えて、やむを得ない理由があり、かつ、市町の土地利用上支障がない場合は、原則申請者の所有の土地について 300 平方メートルまで敷地の拡大を認める。

ア 申請者が相当の期間適正に使用していること。

(ア) 相当の期間…10 年以上

(イ) 適正に …法上適法であること。

イ やむを得ない理由

既存の住宅が手狭になる事情（子供の結婚等）、二世帯住宅や介護対応型の住宅需要を踏まえて、やむを得ない理由を判断するものであること。

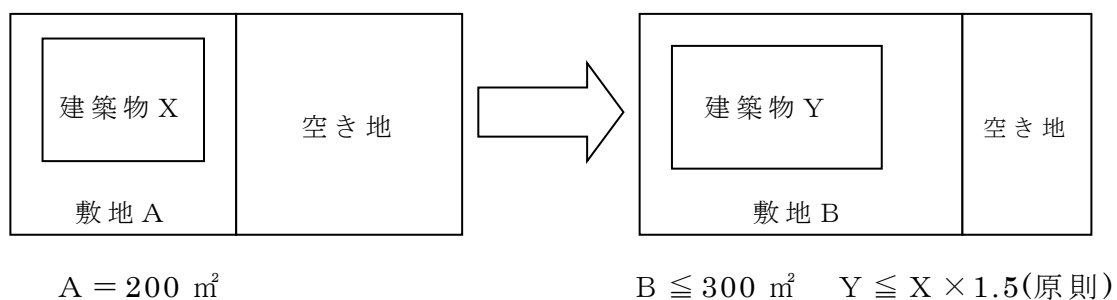
ウ 敷地

専用住宅、併用住宅を問わず、300 平方メートル以下であること。

「6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の許可基準の要件を満たす場合は、500 平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

エ 建替えには、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

[参考]



### (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

建築が可能な既存の敷地における建築で、既存の敷地の利用上やむを得ない理由があり、かつ、市町の土地利用上支障がない場合は、原則申請者の所有の土地について、次の範囲内で敷地の拡大を認める。

(注) a 敷地の拡大のみは認めないものであり、既存の敷地における開発（建築）行為に対する許可申請において取り扱うものであること。

b 既存の敷地の拡大の申請手続は、開発（建築）許可の申請の際、やむを得ない理由を記載した理由書を添付すること。

c 一棟を建築するために必要なものに限定していること。

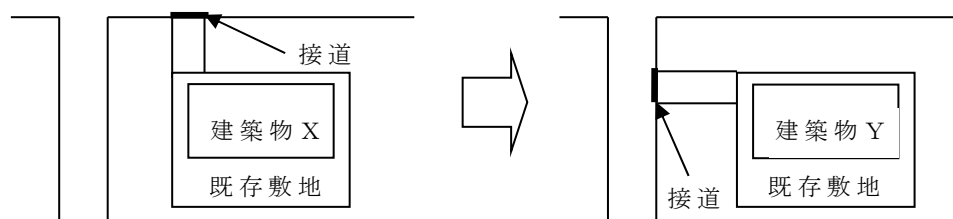
d 建築が可能な既存の敷地

…既存建築物の建替えの敷地、既存宅地の確認を受けた土地、既存集落内の宅地の利用、土地利用対策委員会の承認を受けた土地、線引前の優良宅地の認定地

#### ア 接道のためのやむを得ない敷地の拡大

既存建築物の建築後の特別な事情の発生等やむを得ない理由により、建築確認を受けるために必要な接道要件を満たしていない既存の敷地（意図的に袋地としたものは除く。）が、道路に接するために必要最小限の区間、幅員（原則 4 メートル未満）の範囲

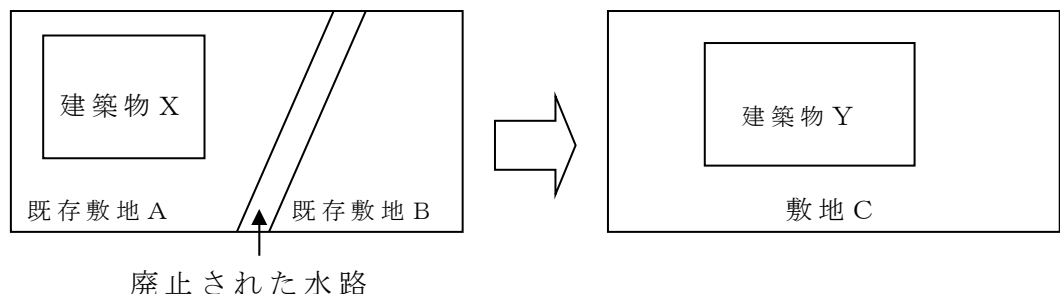
[参考]



#### イ 払下げ、位置指定道路廃止のためのやむを得ない敷地の拡大

官地の払下げを受けた土地又は位置指定道路が廃止された土地が既存の敷地に介在する場合や道路と既存の敷地に挟まれている場合など、既存の敷地の利用上、必要かつやむを得ない理由がある土地の範囲

[参考]



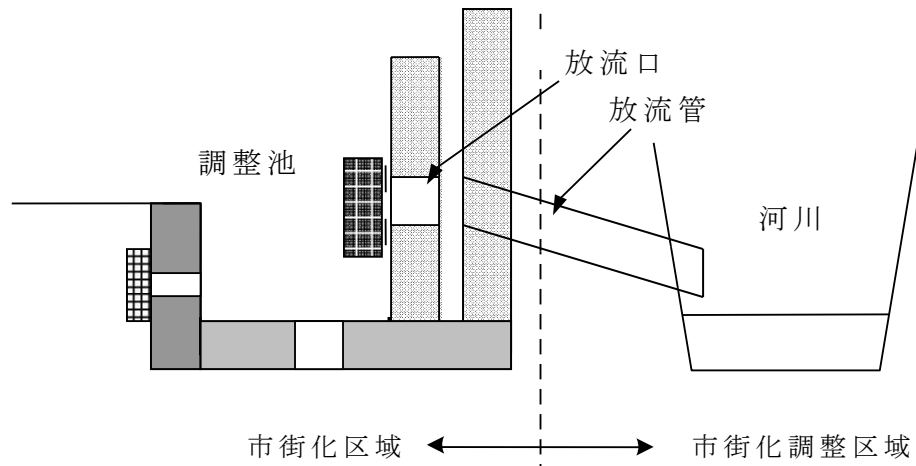
\* 既存敷地 A 及び既存敷地 B はともに建築が認められる土地であること。

\* やむを得ない理由とは、官地の払下げを受けた土地又は位置指定道路が廃止された土地が既存の敷地に介在する場合や道路と既存の敷地に挟まれている場合であること。

### (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

市街化調整区域にある河川等を放流先とする調整池からの放流管など、防災上必要不可欠な施設を隣接する市街化調整区域内に設置するやむを得ない理由があり、かつ、市町の土地利用上支障がない場合は、当該施設の設置に必要最小限の範囲内で市街化調整区域内の区域を開発区域に含めることを認める。

[参考]



(参考) 静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準（包括承認基準2）

### 3 農家等の分家住宅

農家等の分家住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

#### (1) 予定建築物

自己用一戸建専用住宅であること。

#### (2) 申請者

原則として、次に掲げる要件にすべて該当する者であること。

ア 原則として自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

イ 申請者及びその本家たる世帯において、原則として市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

ウ 次のいずれかに該当するもので、新たに世帯独立の必要性に迫られた者で、住宅の建築が確実なものであること。

(ア) 結婚、婚約等により新たに世帯を独立するため、住宅を必要としていること。

(イ) 心身障害者の場合は、自立した生活が可能な者、又は親等の介護のもとで支障なく生活できると認められる者で、本人に生活費に見合う収入が見込まれること。

この場合、身体障害者にあつては4級以上、精神薄弱者にあつては療育度A又はBに該当し、身体障害者手帳又は療育手帳により確認できる者であること。

(ウ) その他、社会通念上、新たに世帯独立を必要とする合理的理由のあること。

(注) この場合における「世帯」とは、申請者及び申請者と住居及び生計をともにする者の集まりを意味するものであり、単身者世帯は含まないものであること。ただし、上記(イ)に該当する心身障害者の場合は、単身者世帯であることを妨げないこと。

エ 次のいずれかに該当する者で、線引き時の所有者又はその相続人からの相続又は贈与により土地を取得した者（相続又は贈与を受けることが確実であると認められる者を含む。）であること。

(ア) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から市街化調整区域内に土地を所有し継続して生活の本拠を有する世帯における二・三男等の合理的事情の存する当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）時の世帯の構成員

(注) この場合における「合理的事情の存する世帯構成員」とは、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 725 条に定める親族の範囲に該当する者であって、原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得する本家たる世帯の世帯構成員であったもので、従前同一の世帯構成員として同居の事実があること。線引き時の土地所有者の孫の代の同居要件については、線引き時の土地所有者と本家たる世帯との間に同居の事実があり、申請者（孫の代）と本家たる世帯との間に同居の事実があれば該当するものであること。

(イ) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）時の市街化調整区域内の土地の所有者の直系卑属であって、当該土地が存する市町の市街化調整区域内におおむね 20 年以上生活の本拠を有する者

(注) いわゆる跡取り（一人息子、一人娘を含む。）を含むほか、娘むこ予定者も世帯構成員であった娘と一体として認めて対象とできること。また、養子縁組により本家たる世帯を離れた者についても、実親等からの分家を認めて対象とできること。

(注) 線引き時の所有者の世帯については、市街化区域内に存することを妨げないこと。

### (3) 対象となる土地

次のアからエまでの要件をすべて満たす土地であって、申請者が本家たる世帯（申請者の親の世帯）から相続、贈与を受けた土地又は相続、贈与を受けることが確実であると認められる土地であること。

ア 原則として、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）内に存する土地であること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(ア) 土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）第 7 条第 4 項に規定する非農用地区域内の土地

(イ) 山村振興法（昭和 40 年法律第 64 号）第 7 条第 1 項の規定に基づき指定された振興山村内で、近隣に住宅が存する土地

(注) 近隣に住宅が存する土地の「近隣」とは、原則 50 メートル以内とすること（以下同じ。）。

(ウ) 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 2 条第 4 項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で、近隣に住宅が存する土地

(エ) (イ)又は(ウ)に準ずるものとして、開発審査会の意見を聴いて指定した中山間地域内で、近隣に住宅が存する土地

(オ) 本家たる世帯の隣接地や住宅地に挟まれた土地等、分家住宅の適地と認められる土地

(注) おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）

次の区域で、おおむね 50 以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。

ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

a 対象となる土地を含む半径 100 メートルの円の範囲内

b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで面積約 3 ヘクタールの範囲内

c 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

イ 対象となる土地が農地の場合にあっては、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

ウ 原則として、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から申請者の直系尊属が所有してきた土地であること（市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前に時効により取得した土地については、線引き以前から占有していた事実が明確に証明された場合に限る。）。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

(ア) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地が、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号。以下「農振法」という。）に基づく土地の交換分合が行なわれたことにより、本家たる世帯が取得することになった土地

(イ) 土地改良法に基づく換地処分により、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地の換地として本家たる世帯が所有することになった土地



- (ウ) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地のすべてが、農振法に基づく農用地区域（青地）のためその除外ができない場合又は建築基準法の基準を満たすことができないため住宅の建築が不可能な場合で、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後にこれらの土地と交換した土地
- (エ) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地のすべてが、50以上の建築物が連たんしていない場合（アただし書きに該当する場合を除く。）に、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後に交換取得した 50 以上の建築物が連たんしている土地
- (オ) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地の全部又は一部が、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後、土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）対象事業の施行により国、県、市町等に収用され、その際収用された土地が唯一の住宅適地であった場合（具体的には、収用された土地の面積と当該残地面積の合計が 165 平方メートル以上あり、かつ、当該代替地以外に住宅立地に適する分家対象地を所有していない場合）には、当該代替地として取得した土地（当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後、収用前から本家たる世帯又は申請者が所有している土地を含む。）
- (カ) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が永小作権、地上権等、所有権以外の権利に基づき使用収益を行なっていた土地であって、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後に所有権を取得した土地
- (キ) 本家たる世帯が農家の場合で、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から所有していた市街化区域内の農地を、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後すべて売却して、新たに取得した市街化調整区域内の農地で、5 年以上営農している土地
- (ク) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有している土地又は前記アからキまでの土地と一体利用可能な払い下げを受けた土地

エ 市町の土地利用上支障がないこと。

(注) 本家の継承者を理由書において示すこと。

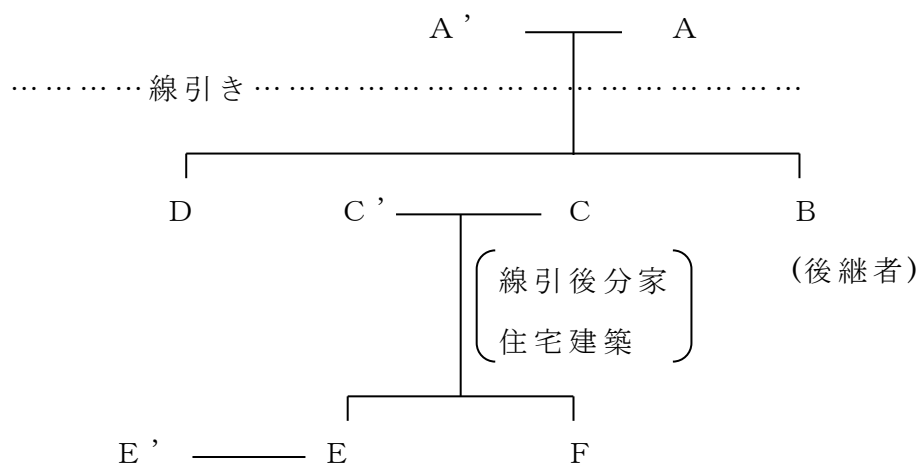
(4) 予定建築物の敷地の面積は、原則として 300 平方メートル以下であること。

「6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の許可基準の要件を満たす場合は、500 平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

(5) 農家等の分家住宅の適用は、原則として 1 人 1 回限りであること。

#### <参考>

##### 例 1 (孫の代の分家)



(申請者)

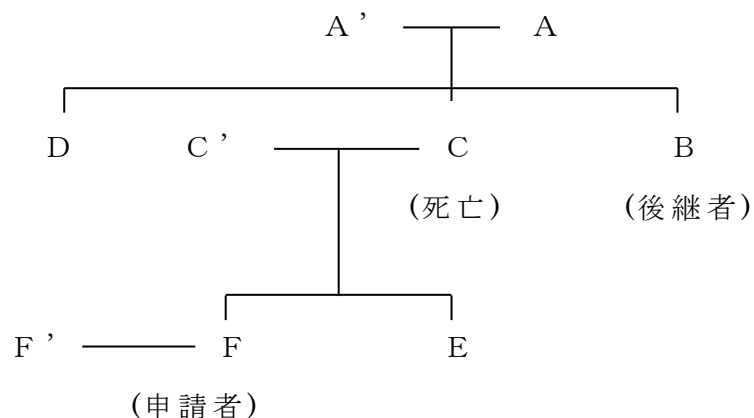
設例(1)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ A と C は同居事実あり</li><li>・ A と E は同居事実あり</li><li>・ C と E は同居事実あり</li></ul>	} E は申請資格 (有・ <del>無</del> )
設例(2)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ A と C は同居事実あり</li><li>・ C と E は同居事実あり</li><li>・ A と E は同居事実なし</li></ul>	

\* 本例では、いわゆる内孫、外孫は要件として問わない。

\* 考え方 ・ 土地…線引き以前からの本家の所有していた土地が引き継がれてきたものはよい。

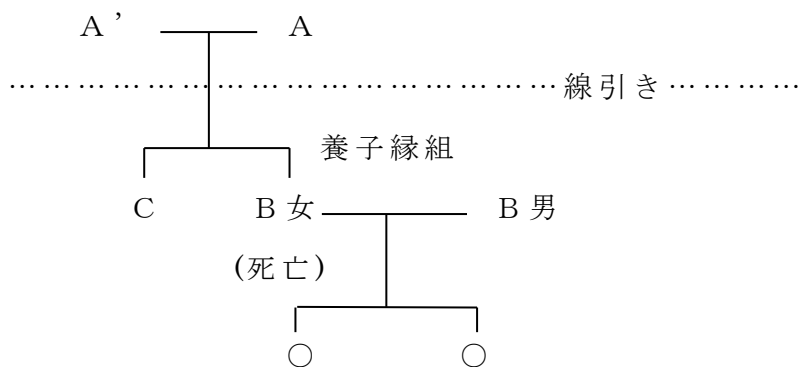
・ 同居…両親と同居していればよい。

## 例 2（代襲相続）



- |       |   |   |                                    |
|-------|---|---|------------------------------------|
| 設例(1) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ A と C は同居事実あり</li> <li>・ A と F は同居事実あり</li> <li>・ C と F は同居事実あり</li> <li>・ F は代襲相続した。</li> </ul> | } | F は申請資格（有・ <del>無</del> ）          |
| 設例(2) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ F は A と同居事実なし</li> <li>・ F は C と同居事実あり</li> </ul>  | } | F は申請資格（有・ <del>無</del> ）          |
| 設例(3) | C が死亡した時点で C は自己用住宅がない場合、代襲相続する E もまた分家資格があるか？  | { | C の配偶者 C' が実家より分家住宅を建築できない場合<br>ある |

## 例 3（養子縁組）



### 設例

B 男は B 女と結婚後養子縁組をした。この場合、B 男の分家申請の資格は？

- |                                  |   |       |
|----------------------------------|---|-------|
| (1) A との同居事実があれば可とできるか。          | → | 可     |
| (2) 養子縁組の時期は問うか。                 | → | 問わない。 |
| (3) 養子縁組をした場合、実家と養子先と双方から分家が可能か。 | → | 可能    |

（参考）静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準（包括承認基準 3）

#### 4 既存集落内の自己用専用住宅

既存集落内での自己用専用住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 既存集落内に建築するものであること。

「既存集落」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設の利用の一体性、その他からみた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であって、おおむね 50 戸以上の建築物（最低 40 戸）が連たんしている集落をいうこと。

（注）具体的な既存集落

次の区域で、おおむね 50 戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。

ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

- a 対象となる土地を含む半径 100 メートルの円の範囲内
- b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで面積約 3 ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

(2) 対象となる土地

ア 次のいずれかに該当する土地であること。

- (イ) 申請者が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から保有していた土地（保有者から相続した土地を含む。）であること。

対象となる土地には、原則として申請者の親が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から保有していた土地及び申請者が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後親から生前贈与により取得した土地を含むものとする。ただし、親以外からの生前贈与の場合であっても、申請者が自己用専用住宅を必要とする特にやむを得ない事情がある場合には、3 親等以内の血族（曾祖父母、祖父母、叔父、叔母、兄弟姉妹、甥、姪、子等）からの生前贈与を対象にできるものであること。

（所有権の取得前の特例）

- a 既存集落内の自己用専用住宅は原則として自己所有の土地が対象であるが、平成 16 年 7 月 29 日第 177 回開発審査会において、次のいず

れかに該当する場合にはやむを得ない事情があるものと認め、相続又は生前贈与を受けることが確実な土地も対象に加えられた。

(a) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づく許可を受けなければ所有権の移転ができない場合

(b) 所有者が死亡したため相続手続中である場合

(c) 前記(a)又は(b)と同等の所有権を取得できない事情がある場合

b a のやむを得ない事情により所有権の取得前に申請をする場合には、次の資料を提出すること。

(a) やむを得ない事情を記載した書面

(b) やむを得ない事情の終了後、直ちに所有権を移転し登記簿の写しを提出する旨の確約書

(イ) (ア)の土地と一体利用が可能な払い下げを受けた土地

イ 農地の場合にあつては、農地法に基づく転用許可を受けることが確実であること。

ウ 市町の土地利用上支障がないこと。

エ 上記のいずれの場合においても、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から保有していた者から直接相続若しくは生前贈与を受けた土地であること。

### (3) 予定建築物

原則として自己用一戸建専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

### (4) 申請者

次の要件のすべてを満たす者であること。

ア 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

イ 申請者、その配偶者及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

ウ 申請者に結婚、被災、立退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があり、住宅の建築が確実であること。

### (5) 予定建築物の敷地の面積は、原則として 300 平方メートル以下であること。

「6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の許可基準の要件を満たす場合は、500 平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

- (6) 既存集落内の自己用専用住宅の適用は、原則として 1 人 1 回限りであること。
- (参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 4）

## 5 指定大規模既存集落制度

指定大規模既存集落の区域内における建築物の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 対象となる土地

対象となる土地は、次の要件のすべてを満たす土地であること。

- ア 開発審査会の議を経て指定を受けた指定大規模既存集落の区域内であること。
- イ 総面積のおおむね 2 分の 1 以上の土地が宅地又は宅地に準じた利用がされている街区内であること。
- ウ 良好な住環境を確保できるよう、適切な幅員を有する道路に適切な間口（長さ）で接していること。

※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。

- エ 対象となる土地が農地の場合にあっては、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

### (2) 予定建築物

#### ア 用途

原則として、自己用一戸建専用住宅であること。

ただし、開発審査会の議を経て指定を受けた拠点地区にあっては、日用品店舗に準ずる自己業務用の施設も対象となること。

（注）日用品店舗に準ずる施設：店舗、飲食店、事務所

#### イ 規模

原則として、建ぺい率は 50 パーセント以内、容積率は 80 パーセント以内、高さは 10 メートル以内であること。

ただし、増改築を伴わずに既存建築物の用途を変更する場合において、周辺の環境上支障がないと認められるものに限り、当該市街化調整区域の建ぺい率、容積率の範囲内で、制限を緩和できるものであること。

〔自己業務用施設で敷地面積が 500 平方メートルを超える場合は、建築面積 250 平方メートル、延床面積 400 平方メートルを上限とする。〕

## ウ 敷地の面積

### (ア) 自己用一戸建専用住宅

200 平方メートル以上 300 平方メートル以下であること。

「6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の許可基準の要件を満たす場合は、500 平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

### (イ) 自己業務用施設

200 平方メートル以上 500 平方メートル（交通安全に十分配慮した駐車場を併設する場合にあっては 1,000 平方メートル）以下であること。

## (3) 申請者

### ア 自己用一戸建専用住宅

次の要件のすべてを満たす者であること。

- (ア) 対象となる土地を含む指定大規模既存集落が存する旧町村（隣接する複数の旧町村と自然的・社会的に一体的な地域を形成している場合にあっては、当該旧町村を含む。）の区域内（市街化調整区域内に限る。）に、生活の本拠を有する者又はその分家であること。

※おおむね 10 年以上居住する者は、生活の本拠を有する者に該当する。

- (イ) 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。
- (ウ) 申請者、その配偶者及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。
- (エ) 申請者に結婚、被災、立退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があり、住宅の建築が確実な者であること。

### イ 日用品店舗に準ずる自己業務用施設

次の要件のすべてを満たす者であること。

- (ア) 対象となる土地を含む指定大規模既存集落が存する旧町村（隣接する複数の旧町村と自然的・社会的に一体的な地域を形成している場合にあっては、当該旧町村を含む。）の区域内（市街化調整区域内に限る。）に、生活の本拠を有する者であること。

※おおむね 10 年以上居住する者は、生活の本拠を有する者に該当する。

- (イ) 長年の修行を経て独立開業するなど、新規に店舗等を開業することにやむを得ない事情がある者であること。
- (ウ) 自然人又は個人営業と同様の法人であること。
- (エ) 他に事業所等を有しないこと。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準 (包括承認基準 5)

## 6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例

敷地面積を 500 平方メートルまで認めることができる農家分家等の自己用専用  
住宅の建築に係る開発 (建築) 行為の許可基準

### (1) 対象

次のいずれかに該当するものであること。

- ア 「3 農家等の分家住宅」の許可基準の要件 ((4)の敷地面積に係る要件を除く。)に適合する農家等の分家住宅
- イ 「4 既存集落内の自己用専用住宅」の許可基準の要件 ((5)の敷地面積に係る要件を除く。)に適合する既存集落内の自己用専用住宅
- ウ 「5 指定大規模既存集落制度」の許可基準の要件 ((2)ウ(ア)の自己用一戸建専用住宅の敷地面積の上限に係る要件を除く。)に適合する指定大規模既存集落内の自己用専用住宅
- エ 「2 (1)既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件 (ウの敷地面積に係る要件を除く。)に適合する既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大 (自己用専用住宅に限る。)

### (2) 対象となる土地

次の要件のすべてを満たす土地であること。

- ア 農業振興地域の整備に関する法律 (昭和 44 年法律第 58 号) に基づく農用地区域 (青地) が存しない街区 (道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。)内の土地又は土地の境界のうち 3 辺以上が道路若しくは宅地におおむね接した土地 (これらに水路を隔てて接する場合を含む。)であること。
- イ 市町の土地利用上支障がないこと。

### (3) 予定建築物の規模

- ア 建ぺい率は 50 パーセント以下、容積率は 80 パーセント以下、高さは 10 メートル以下であること。
- イ 住宅、庭、駐車場が適切に配置されていること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準 (包括承認基準 6)



## 7 既存集落内の宅地の利用

既存集落内の宅地における住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 既存集落

町村合併前の町村役場を中心として発達した集落など、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び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その他からみた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、おおむね 50 戸以上の建築物（最低 40 戸）が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。

（注）具体的な既存集落

次の区域で、おおむね 50 戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。  
ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

- a 対象となる土地を含む半径 100 メートルの円の範囲内
- b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで面積約 3 ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

（注）建築物の連たん状況

建築物の連たん状況は、現在の都市計画図、住宅地図を基に申請者が作成する連たん状況図から判断する。建築物のカウントに、登記の有無は問わないが都市計画法違反の建築物は除外する。建築物の数に、車庫、倉庫等の附属建築物は含めない。

### (2) 対象となる土地

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に宅地であったことが公的資料により証明できる土地で、かつ、現況が宅地であること。

ア 線引きの際に宅地であったことの公的な資料

公 的 な 資 料 (例)	該 当 要 件
土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）	線引きの際、地目が宅地である旨の登記はされている土地
土地の課税証明書	線引きの際、宅地並み課税されている土地
建築目的の農地転用許可書	建築物の建築を目的とする転用許可を受け、線引きの際に造成が完了していた土地
建築物の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）	線引きの際、建築物が登記されている土地
建築に係る確認済証	確認年月日が線引き前になっている建築物が建築された土地
建築に係る検査済証	工事完了年月日から判断して、線引き前に工事に着手したと認められる建築物が建築された土地
建築物の課税証明書	線引きの際、建築物が建築されていた土地

(ア) 土地の登記事項証明書を優先して判断するものであること。

(イ) 必要に応じて行う現地調査や補足資料（航空写真等による蓋然性の判断資料は基本的に除く。）など、複数の資料等から判断するものであること。

イ 宅地の範囲

宅地として認める範囲は、原則として公的な資料に宅地として記載された土地の範囲とすること。ただし、公的な資料に宅地として記載された土地と同一敷地として線引きの際に使用されていたことが公的な資料以外の資料により証明できる土地については、現地調査等を行い、宅地の範囲に含めるかを判断するものであること。

ウ 現況が宅地であること

現況が宅地であることとは、建築物が現存している必要がなく、直ちに通常の建築行為に着手することが容易な状況にある土地であればよいこと。ただし、道路、調整池、法面等土地の形状等から宅地としての利用が想定されていない土地や周辺の土地利用上宅地として利用することが著しく不適当な土地は対象としないこと。

(3) 予定建築物

ア 用途

原則として一戸建専用住宅であること。

ただし、用途が異なる複数の建築物が現存する敷地を既存の用途の範囲内で一体的に利用するなどのやむを得ない理由があり、かつ、周辺の土地利用の状況に適合している場合には、自己用の建築物で遊戯施設等を除くものを対象とすること。

イ 規模

建ぺい率は 50 パーセント以下、容積率は 80 パーセント以下、高さは 10 メートル以下であること。

ウ 敷地

平成 13 年 5 月 18 日以降に敷地を分割する場合は、1 区画の面積が原則として 200 平方メートル以上であること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準 (包括承認基準 7)

## 8 地域振興上必要な工場等の増設

地域振興上必要な工場又は研究所の増設（２倍）に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 当該工場又は研究所の増設が地域の振興上必要なものであり、かつ、市町の土地利用上支障がないものであること。
- (2) 既存の工場又は研究所は、都市計画法に適合したもので、かつ、新設後（新設後に申請者が取得した場合にあっては取得後）１０年以上経過していること。
- (3) 増設する工場又は研究所は、製造業又は電気・ガス・熱供給業で、かつ、既存施設と同種又は関連した製品の生産施設等又は研究施設等であること。
- (4) 増設する敷地は、既存施設と一体的な土地利用が可能な隣接地であること。
- (5) 増設する敷地の面積は、既存施設の１０年前の敷地面積を超えない規模で、かつ、１ヘクタール未満であること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準（包括承認基準８）

## 9 既存集落内の木造建築工事業等の作業所

既存集落内の木造建築工事業等の作業所の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 対象となる土地

次の要件のすべてを満たす土地であること

ア 建築物がおおむね 50 戸以上連たんしている既存集落内に存する土地で、10 年以上宅地として適法に利用されたものであること。

(注) 既存集落

町村合併前の町村役場を中心として発達した集落など、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び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その他からみた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、おおむね 50 戸以上の建築物（最低 40 戸）が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。

(注) 具体的な既存集落

次の区域で、おおむね 50 戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

a 対象となる土地を含む半径 100 メートルの円の範囲内

b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで面積約 3 ヘクタールの範囲内

c 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

イ 市町の土地利用上支障がないこと。

### (2) 申請者

対象となる土地を含む市町の市街化調整区域内に 10 年以上生活の本拠を有していた者で、木造建築工事業又は大工工事業を営む（今後開業する場合を含む。）者であること。

### (3) 予定建築物

ア 用途

木造建築工事業又は大工工事業の用に供する作業所で、申請者の自己業務

用であること。

イ 規模

建ぺい率は 50 パーセント以下、容積率は 80 パーセント以下、高さは 10 メートル以下であること。

(4) 予定建築物の敷地の面積は、300 平方メートル以下であること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準（包括承認基準 9）

## 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

法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する施設に準ずる施設の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 予定建築物

次の要件のすべてを満たす施設であること。

ア 地区集会所、防災倉庫等の準公益的な施設であること。

イ 町内会、自治会等の住民の自治組織において設置運営され、適正な管理が行われる施設であること。

ウ 営利目的で運営される施設と併設されないこと。

エ 同じ市町に存する同種の施設の規模とほぼ同一であること。

### (2) 対象となる土地

ア 町内会、自治会等の区域内であること。

イ 市町の土地利用上支障がない土地であること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準（包括承認基準 10）

## 11 公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）

公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）の建設に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 病院（病床が 20 床以上）

ア 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項の病院であること。

イ 設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。

施設の内容（規模、利用対象者、サービス内容、職員数、設置場所等）が医療法その他の規定により求められている基準を満たしていること。

ウ その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。

エ 対象となる土地を所管する県及び市町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。

静岡県保健医療計画等の医療施策に適合した施設であること。

オ 市町の土地利用上支障がないこと。

カ 上記の要件をすべて満たし、次の(ア)から(ウ)まで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、対象となる土地周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合

(イ) 対象となる病院の入院患者等にとって、対象となる土地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が病床不足地域に移転する場合

### (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。）

ア 診療所（医療法第 1 条の 5 第 2 項 病床が 19 床以下）又は助産所（同法第 2 条第 1 項）の用に供する施設であること。

イ 設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。

施設の内容（規模、利用対象者、サービス内容、職員数、設置場所等）が医療法その他の規定により求められている基準を満たしていること。

ウ その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。



エ 対象となる土地を所管する県及び市町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。

静岡県保健医療計画等の医療施策に適合した施設であること。

オ 市町の土地利用上支障がないこと。

<参考 1>法第 34 条第 1 号該当 診療所及び助産所

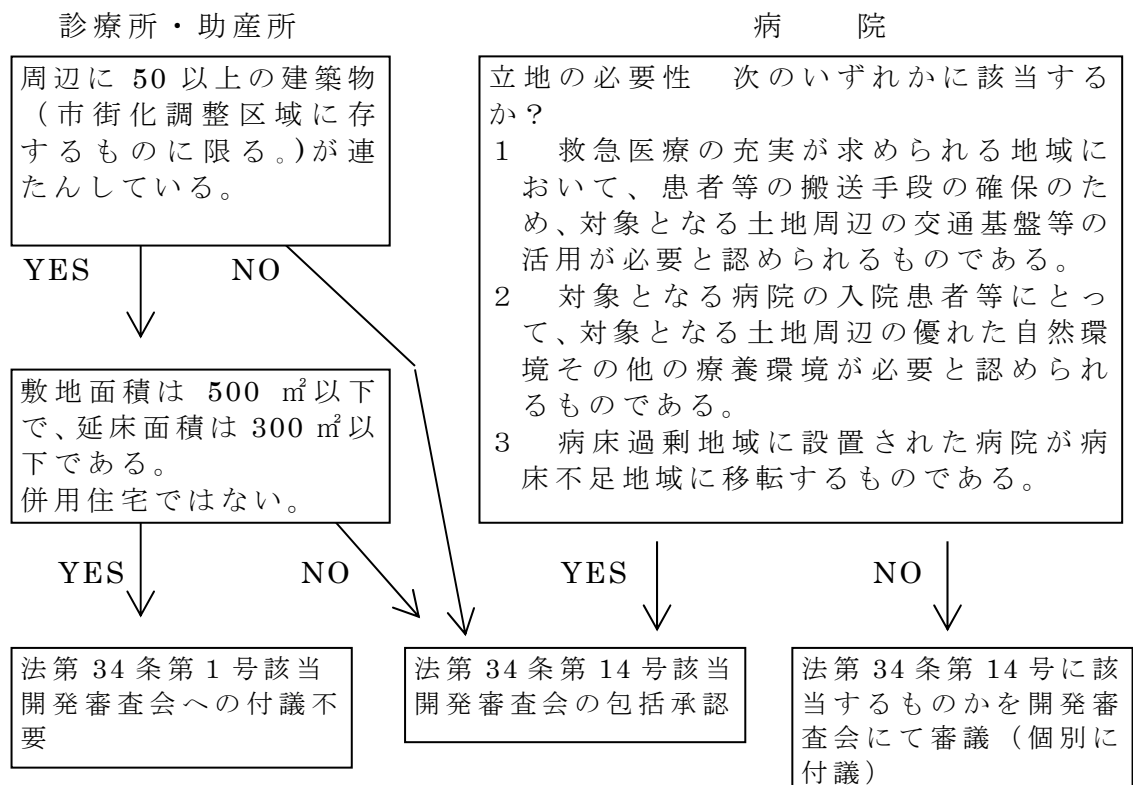
次の要件を満たす病床が 19 床以下の診療所及び助産所

- (1) 主として周辺の居住者が利用する診療所（医療法第 1 条の 5 第 2 項）又は助産所（同法第 2 条第 1 項）の用に供する施設である建築物であること。
- (2) 建築物の位置は、周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

<参考 2>法第 34 条第 1 号及び第 14 号の運用の整理（医療施設）

必要条件

- ・ 病院の場合……医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院の用に供する施設であること。
- ・ 診療所の場合…医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所の用に供する施設であること。
- ・ 助産所の場合…医療法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設であること。
- ・ 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
- ・ 県及び市町の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



### (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。）

ア 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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又は更生保護事業法（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（以下「社会福祉施設」という。）等であること。

イ 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。

施設の内容（規模、利用対象者、サービス内容、職員数、設置場所等）が社会福祉法その他の規定により求められている基準を満たしていること。

ウ その位置、規模等からみて対象となる土地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。

エ 対象となる土地を所管する県及び市町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。

静岡県地域福祉支援計画等の福祉施策に適合した施設であること。

オ 市町の土地利用上支障がないこと。

カ 上記の要件をすべて満たし、次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当するものであること。

- (ア) 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉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) 対象となる社会福祉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
- (ウ) 対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

<参考 3>法第 34 条第 1 号該当 社会福祉施設

次の要件を満たすもの社会福祉施設

- (1) 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等であること。
- (2) 通所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者が利用する建築物であること。
- (3) 入所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物であること。
- (4) 建築物の位置は、周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。
- (5) 建築敷地は、原則として有効幅員が 6 メートル以上の道路に接すること。
- (6) 自己の業務の用に供する建築物であること。賃貸の施設等は許可の対象としない。

<参考 4>社会福祉施設の定義（法第 34 条第 1 号及び第 14 号における静岡県の取扱い）

- a 「社会福祉施設」の定義は都市計画法上の解釈であり、法第 34 条第 1 号及び第 14 号における社会福祉施設（以下「社会福祉施設」という。）

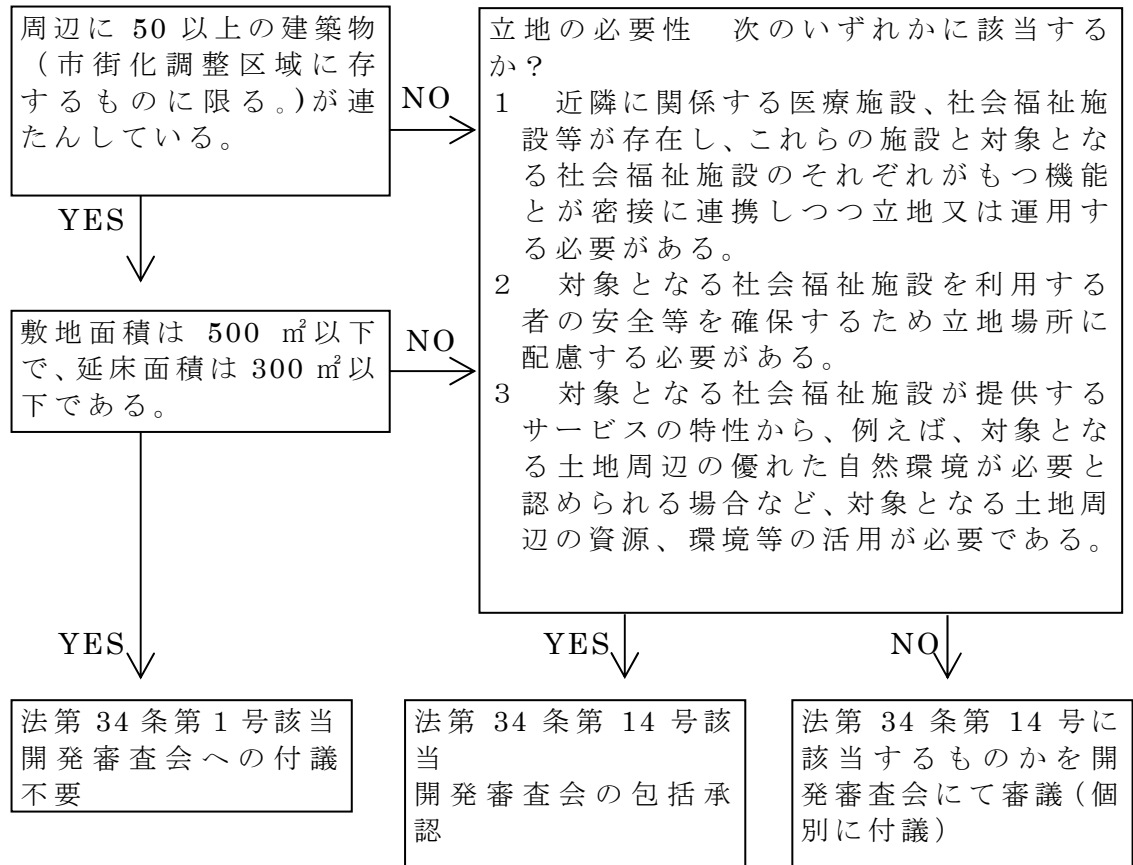
とは、一定の社会福祉事業の用に供する「施設」で、法令等に定める基準に適合した人的態勢と物的施設を有するものと解されること。

- b 「施設」としての要件を満たすためには、当該施設内で社会福祉サービスを提供できる人的態勢と物的施設を備えている必要があり、社会福祉サービスを提供する人的態勢と物的施設を有しないもの（事務所、職員待機所、倉庫、住宅等）を主としたものは、社会福祉施設には当たらないこと。
- c 対象となる社会福祉事業の範囲は、児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法第2条に規定する事業がおおむね該当するものと解される。社会福祉法第2条は社会福祉施設を規定したものではなく事業形態に着目した概念であることから同条に規定する事業の用に供されるものであっても、施設の人的態勢と物的施設が基準に適合していない場合には、社会福祉施設には当たらないこと。
- d 社会福祉施設を定義した法令に、社会福祉施設職員等退職手当共済法（昭和36年法律第155号）第2条及び同法施行令（昭和36年政令第286号）第1条があり、これらに該当するものは社会通念上の社会福祉施設と解されること。

<参考5>法第34条第1号及び第14号の運用の整理（社会福祉施設）

必要条件

- ・児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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等であること。
- ・設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
- ・県及び市町の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



**(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。））**

ア その設置目的から、主として対象となる土地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、当該土地周辺の資源、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。

イ その位置、規模等からみて対象となる土地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。

ウ 対象となる土地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。

県又は市町の文教施策に適合した施設であること。

エ 市町の土地利用上支障がないこと。

<参考 6>法第 34 条第 1 号該当 学校

次の要件を満たす学校教育法に規定する学校（大学を除く。）

- (1) 主として開発区域の周辺居住者が利用する学校教育法に規定する学校（大学を除く。）であること。
- (2) 学校の位置は、周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

<参考 7>学校教育法

第 1 条 この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。

第 124 条 第 1 条に掲げるもの以外の教育施設で、職業若しくは实际生活に必要な能力を育成し、又は教育の向上をを図ることを目的として次の各号に該当する組織的な教育を行うもの（当該教育を行うにつき他の法律に特別な規定があるもの及び我が国に居住する外国人を専ら対象とするものを除く。）は、専修学校とする。

- (1) 修業年限が 1 年以上であること。
- (2) 授業時数が文部科学大臣の定める授業時数以上であること
- (3) 教育を受ける者が常時 40 人以上であること。

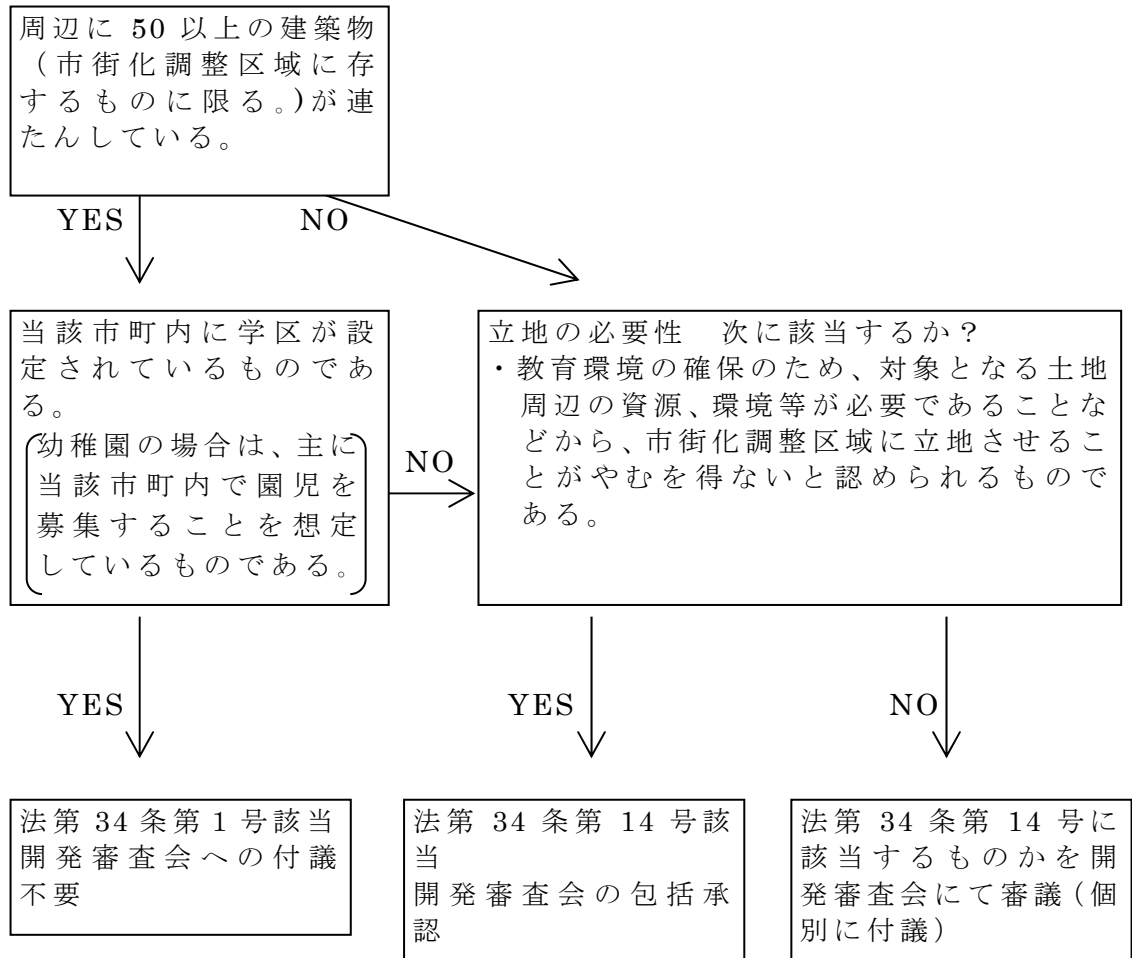
第 134 条 第 1 条に掲げるもの以外で、学校教育に類する教育を行うもの（当該教育を行うにつき他の法律に特別な規定があるもの及び第 124 条に規定する専修学校の教育を行うものを除く。）は、各種学校とする。

2 ～ 3 略

<参考 8>法第 34 条第 1 号及び第 14 号の運用の整理（学校）

必要条件

- ・ 学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）の施設であること。
- ・ 県及び市町の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



## (5) 公共公益施設の開発許可手続きの流れ

当該施設が法第 34 条第 1 号又は第 14 号のどちらに該当するものかについては、開発許可担当部局と施設設置関係部局・機関（県・市町）が連携して必要事項を確認して判断する。

ア 事業予定者から開発許可担当部局へ相談（敷地面積、延床面積、50 戸連たん等の確認）

イ 開発許可担当部局から事業予定者に対し、市町の施設設置関係部局に説明しておくよう助言・指導

ウ 事業予定者から市町の担当部局への説明

- ・市町の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認

エ 市町の担当部局から事業予定者に確認したことの回答

オ 事業予定者から施設設置認可・指導担当部局（県健康福祉センター、県所管課又は市町担当課等）への説明

- ・施設の種類、法令の該当条項、定員、設置基準等への適合
- ・県の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認

カ 施設設置認可・指導担当部局から事業予定者に確認したことの回答

キ 事業予定者から開発許可担当部局に、施設設置認可・指導担当部局への説明が完了した旨の連絡

ク 開発許可担当部局から施設設置認可・指導担当部局に文書で確認依頼

ケ 施設設置認可・指導担当部局から開発許可担当部局に文書で回答

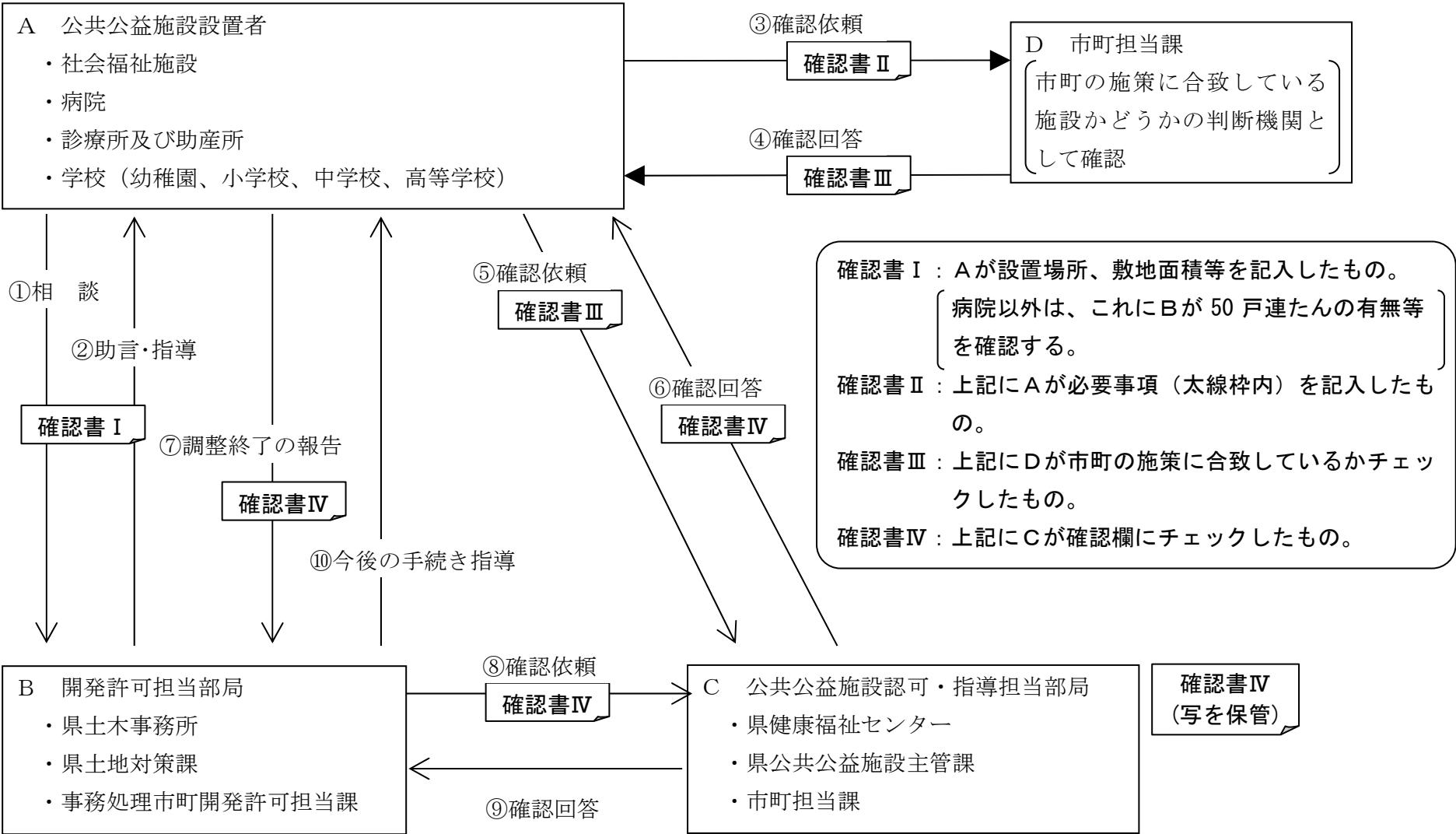
コ 開発許可担当部局から事業予定者へ今後の手続きを助言・指導

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準（包括承認基準 11）



公共公益施設の開発許可手続きの流れフロー

120



(社会福祉施設の許可申請の際添付する誓約書)

社会福祉施設の設置に関する誓約書

年 月 日

(処分庁)静岡県知事 様

社会福祉法人△△△△△

理事長 ○○○○ 印

社会福祉法人△△△△△は、予定した社会福祉事業を確実に開始し継続することを誓約します。また、仮に予定した事業の遂行が困難な事態になるおそれが生じた場合には、直ちにその旨を申し出るとともに、予定した事業が確実に遂行できる社会福祉法人に事業を引き継ぐなど、当該施設について都市計画法に従った適法な対応策を講じることを誓約します。

つきましては、設置予定の社会福祉施設△△△△△が、都市計画法に規定する開発許可又は建築許可を認められるようお願いいたします。

施 設 の 名 称	
施 設 の 種 類 法令等の該当条例	(事業計画は、別添資料のとおり)
施設内において行う 社会福祉事業の内容	
施設の設置予定場所 予定場所の選定理由	
施 設 の 整 備 内 容	(施設の整備計画は、別添資料のとおり)
開 発 予 定 者	〔定款、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、「予 定した社会福祉事業を確実に継続する能力を有する資 料*は別添のとおり〕

\* 予定した社会福祉事業を確実に開始し継続する能力を有することを証する資料としては、当該社会福祉法人の事業実績、資金計画書等を添付すること。

施設の設置についての関係部局の確認書〈病院〉

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住 所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m <sup>2</sup>	延床面積	

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	医療担当所属		担当者名		電話番号	
	医 療 関 係 確 認 項 目					医療担当 確認欄
1	医療法第1条の5第1項に規定する病院である。					
2	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
3	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
4	市町の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
	確認年月日		市町担当者名			
5	立地の 必要性 ①	救急医療の充実が求められている地域において、患者等の搬送手段の確保のため、対象となる土地周辺の交通基盤等の活用が必要と認められるものである。			○ ×	
	上 該 る	記 当 理				
6	立地の 必要性 ②	対象となる病院の入院患者等にとって、対象となる土地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ものである。			○ ×	
	上 該 る	記 当 理				
7	立地の 必要性 ③	病床過剰地域に設置された病院が病床不足地域に移転するものである。			○ ×	
	上 該 る	記 当 理				

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

\* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

5～7までを記載して、4の市町の医療担当部局で医療施策の観点から支障がないことの確認を受け、次に県医療担当部局（病院設置担当部局）で1～3、5～7の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書〈診療所・助産所〉

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住 所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開 発 担 当 確 認 欄
1	周辺に50以上の建築物(市街化調整区域に存するものに限る。)が連たんしている。					
2	敷地面積は500 m <sup>2</sup> 以下で、建築物の延床面積は300 m <sup>2</sup> 以下である。併用住宅でない。					

法第34条第1号確認  
法第34条第14号確認

	医療担当所属		担当者名		電話番号	
	医 療 関 係 確 認 項 目					医 療 担 当 確 認 欄
3	医療法第1条の5第2項に規定する診療所である。					
4	医療法第2条第1項に規定する助産所である。					
5	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
6	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
7	市町の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
	確認年月日		市町担当者名			

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

- \* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。  
次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。  
1及び2に該当する場合は、県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）において3～4の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。  
1及び2に該当しない場合は、7の市町の医療担当部局で医療施策の観点から支障がないことの確認を受けて、次に県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）で3～6の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書<社会福祉施設>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>

開発担当所属			担当者名		電話番号	
開発担当部局確認欄						開発担当確認欄
1	周辺に50以上の建築物(市街化調整区域に存するものに限る。)が連たんしている。					
2	敷地面積は500 m <sup>2</sup> 以下で、建築物の延床面積は300 m <sup>2</sup> 以下である。					

法第34条第1号確認

福祉担当所属			担当者名		電話番号	
福祉関係確認項目						福祉担当確認欄
3	法令該当	施設の種類				
4		設置する施設の根拠条項				
5		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である。	○	×		
6	定員	通所利用者の定員				
7		入所利用者の定員				
8		計				
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
11	市町の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
11	確認年月日		市町担当者名			

法第34条第14号確認

(裏面に続く)

\* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1及び2に該当する場合は3～8を記載し、公共公益施設の立地の確認機関で3～8の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

1及び2に該当しない場合は3～8、12～14を記載し、11の市町の福祉担当部局で市町の福祉施策の観点から支障がないことの確認、公共公益施設の立地の確認機関で3～10、12～14の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

福 祉 関 係 確 認 項 目			福祉担当 確認欄
1 2	立地の 必要性 ①	近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、 これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれ 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。	○ ×
		上 記 に 該 当 す る 理 由	
		施 設 名	
		所 在 地	
1 3	立地の 必要性 ②	対象となる社会福祉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の必要がある。	○ ×
		上 記 に 該 当 す る 理 由	
1 4	立地の 必要性 ③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性 から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境 が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の 資源、環境等の活用が必要である。	○ ×
		上 記 に 該 当 す る 理 由	

法第34条第14号確認

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

施設の設置についての関係部局の確認書<社会福祉施設（老人福祉法関係）>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住 所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>

開発担当所属			担当者名		電話番号	
開 発 担 当 部 局 確 認 欄						開 発 担 当 確 認 欄
1	周辺に50以上の建築物(市街化調整区域に存するものに限る。)が連たんしている。					
2	敷地面積は500 m <sup>2</sup> 以下で、建築物の延床面積は300 m <sup>2</sup> 以下である。					

法第34条第1号確認

福祉担当所属			担当者名		電話番号	
福 祉 関 係 確 認 項 目						福 祉 担 当 確 認 欄
3	法令該当	施設の種類				
4		法令の該当条項				
5		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である。	○ ×			
6	定員	通所利用者の定員				
7		入所利用者の定員				
8		計				
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
11	市町の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
11	確認年月日		市町担当者名			

法第34条第14号確認

(裏面に続く)

<手続き上の注意>

申請者は、まずA～Eを記載してください。

次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1及び2に該当する場合は3～8を記載し、公共公益施設の許認可・指導部局で3～8の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

1及び2に該当しない場合は3～8、12～14を記載し、11の市町の福祉担当部局で市町の福祉施策の観点から支障がないことの確認、公共公益施設の許認可・指導部局で3～10、12～14の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

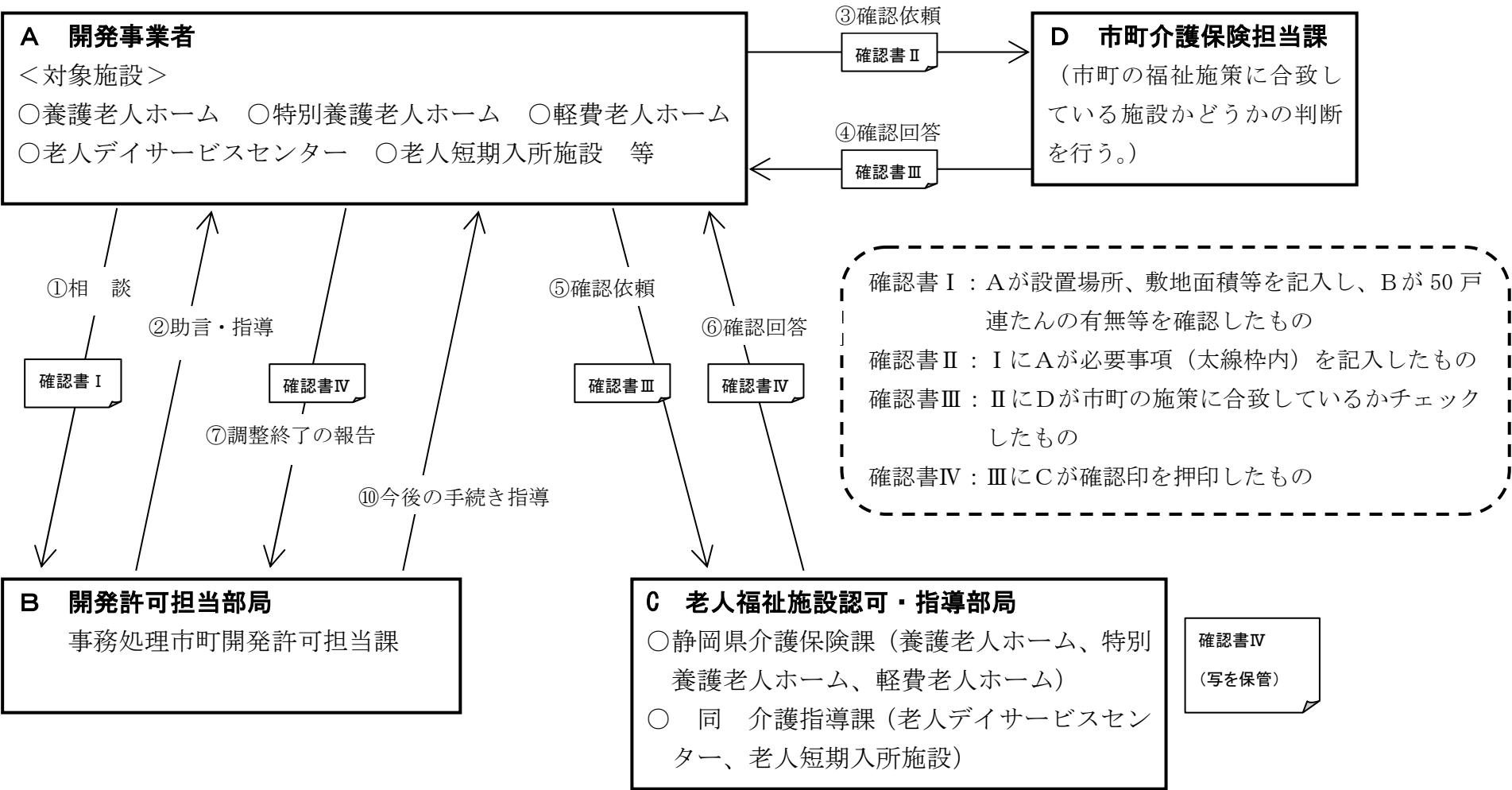
福 祉 関 係 確 認 項 目			福祉担当 確認欄
1 2	立地の 必要性 ①	近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある。	○ ×
		上記に該当する理由	
		施設名	
		所在地	
1 3	立地の 必要性 ②	当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある。	○ ×
		上記に該当する理由	
1 4	立地の 必要性 ③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○ ×
		上記に該当する理由	

法第34条第14号確認

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）



老人福祉施設の開発許可手続きフロー



施設の設置についての関係部局の確認書<学校>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>

開発担当所属		担当者名		電話番号	
開発担当部局確認欄					開発担当確認欄
1	周辺に50以上の建築物(市街化調整区域に存するものに限る。)が連たんしている。				

文教担当所属		担当者名		電話番号	
文教関係確認項目					文教担当確認欄
2	施設の種類				
3	設置する施設の根拠条項				
4	当該市町に学区が設定されている。(幼稚園の場合は主に当該市町内で園児を募集することを想定している。)	対象とする区域			
5	その設置目的から、主として開発区域の周辺居住者以外の利用を想定している。				○×
6	県又は市町の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
	確認年月日		県/市町担当者名		
7	立地の必要性	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。			○×
	上記に該当する理由				

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

\* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1に該当し4で記入する区域が当該施設を設置する市町の場合は、2～4を記載し、私立学校は県私学振興課、市町立学校は市町教育委員会、県立学校は県教育委員会で2～4の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

上記に該当しない場合は2～5及び7を記載し、県私学振興課、市町教育委員会又は県教育委員会で2～7の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

## 12 診療所又は助産所の併用住宅

診療所又は助産所に併用する住宅に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 診療所（医療法第1条の5第2項）又は助産所（医療法第2条第1項）としての「11(2)公共公益施設（診療所及び助産所）」の許可基準の要件を満たす施設の併用住宅であること。

<参考>11(2)公共公益施設（診療所及び助産所）の建設に係る開発（建築）許可基準

ア 診療所（医療法第1条の5第2項 病床が19床以下）又は助産所（医療法第2条第1項）の用に供する施設であること。

イ 設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであること。

ウ その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。

エ 対象となる土地を所管する県及び市町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。

オ 市町の土地利用上支障がないこと。

- (2) 診療所を経営する医師又は助産所を経営する助産師の世帯の居住の用に供するものであること。

- (3) 建築物の完成後速やかに診療所又は助産所を開設することが確実であること。

- (4) 市町の土地利用上支障がないこと。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準（包括承認基準12）

## 13 日用品店舗等併用住宅

日用品店舗等に併用する住宅に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 法第34条第1号の要件を満たす建築物の併用住宅であること。住宅部分と住宅部分以外（日用品店舗等）の部分を併せた延床面積は300平方メートル以下であること。

- (2) 対象となる日用品店舗等の施設は、理容・美容業等の併用住宅で営まれることが通例である施設又は視覚障害者が開業する按摩・針・灸施設であること。

(注)「理容・美容業等」の「等」は、理容・美容業が対個人サービス業（※）であることから、対個人サービス業を指していること。

※対個人サービス業：一般消費者の需要に応じた直接サービスを提供する業。

理容・美容業は日本標準産業分類では大分類N（生活関連サービス業、娯楽業）－中分類 78（洗濯・理容・美容・浴場業）に区分される。

(3) 経営者の世帯の居住の用に供するものであること。

(4) 建築物の完成後直ちに予定した施設を開業することが確実であること。

(5) 市町の土地利用上支障がないこと。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準（包括承認基準 13）

## 14 既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更

法第 29 条第 1 項第 2 号に該当し規則第 60 条の証明を受けて建築された建築物又は令第 36 条第 1 項第 3 号ニ若しくはホに該当し法第 43 条第 1 項の許可を受けて建築された建築物について、証明又は許可を受けた者（譲渡人）以外の者（譲受人）が使用する場合における既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更の許可基準

### (1) 対象となる建築物

ア 法第 29 条第 1 項第 2 号に該当し規則第 60 条の証明を受けて建築された建築物

イ 令第 36 条第 1 項第 3 号ニ又はホに該当し法第 43 条第 1 項の許可を受けて建築された建築物

### (2) 譲渡人が相当期間当該建築物を使用し、かつ、譲渡する理由がやむを得ないものであること。

ア 相当期間

(ア) 原則… 5 年以上

(イ) 例外… 死亡、転勤、倒産等のように自己の意志に基づかないで用途変更せざるを得なくなつたと認められる場合

(注) 「相当期間」とは原則 5 年であるが、相当期間を下回っても、「特にやむを得ない事情」のほか民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく競落など、譲渡にやむを得ない事情があると認められる場合は、それを証する書面等の提出を求めるなどにより判断するものであること。

イ 特にやむを得ない事情

(ア) 住宅… 建築主の死亡、転勤、建築後発生した借金の返済のための譲渡等

(イ) 住宅以外… 経済・社会情勢の変動に伴う転廃業、倒産等

### (3) 譲受人が当該建築物を譲り受ける相当の理由があり、かつ、当該建築物が従前から有している機能をほぼ同一で使用するものであること。

ア (1)アの証明又は(1)イの許可を受けた者（譲渡人）以外の者（譲受人）が使用するものであること。

## イ 譲り受ける相当の理由

(ア) 当該建築物が住宅の場合にあっては、譲受人が借家に入居しており住宅に困窮していることが考えられる。これに相当しない場合であっても譲り受ける合理的な事由があると認められるときは、それを証する書面等の提出を求めるなどにより判断するものであること。

(イ) 当該建築物が住宅以外の場合であって、譲り受ける合理的な事由があると認められるときは、それを証する書面等の提出を求めるなどにより判断するものであること。

## ウ 当該建築物が従前から有している機能とほぼ同一で使用

譲渡人が当該建築物を使用していた目的とほぼ同一の目的で譲受人が使用することであり、適合証明又は建築許可を行った際の予定建築物の用途であるが建築物の構造、規模、施設などから、一般的には「専用住宅」、「工場」、「倉庫」、「研修所」、「作業所」などに分類されるものであること。

## (4) 建築物が競売の場合の取扱い

譲受人の要件は上記(3)のとおりであり、第三者への転売を目的とした譲渡は認めていないところであるが、近年の競売物件の増加等の実情に鑑み、競売の円滑な執行を図る公益的な観点から、次の要件のすべてを満たす場合は用途変更を認めるものとする。

## ア 競落の目的

競落人は上記(3)の要件を満たす者へ転売する目的で競落したものであること。

なお、宅地建物取引業の免許を有する者が競落した場合には、原則として、上記(3)の要件を満たす者へ転売する目的で競落したものとして取り扱うものであること。

## イ 建築物の非使用

競落した建築物は、競落後、競落人から第三者への所有権の移転がなく、かつ、使用に供されていないものであること（リフォームは除く。）。

## ウ 申請までの期間

用途変更の許可申請は、上記(3)の要件を満たすものが競落後原則として1年以内に行うものであること。

## エ その他

上記(2)の要件の審査にあたっては、譲渡人が適法に使用した事実を登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、住民票等により確認しているが、競落された建築物についても同様に扱うものであること。

- (5) 用途変更とともに、建替え（規模は、自己用専用住宅を除き既存建築物の延床面積の 1.5 倍まで）を行おうとする場合も対象であること。建替えには、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準（包括承認基準 14）

## 15 収用対象事業の施行による移転

市街化区域又は市街化調整区域における土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条各号に掲げるものに関する事業の施行により建築物が移転又は除却せざるを得ない場合における代替建築物の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 申請者

市街化区域又は市街化調整区域における収用対象事業の施行に伴い、建築物が移転又は除却される者で、残地内での再築が困難なため他の土地に移転せざるを得ない者であること（移転又は除却される建築物と同一の生活圏内で代替建築物を建築する場合に限る。）。

（注）収用対象事業には、土地収用法第 3 条各号に掲げるものに関する事業のほか、土地収用法第 3 条各号の一に規定する事業に該当するものとみなされる都市計画事業（法第 69 条）も含まれること。

### (2) 移転先の土地

次のアからカまでの要件のすべてを満たす土地であること。

ア 予定代替建築物が工場、事業用倉庫、リサイクル施設その他これらに類するもの（以下「工場等」という。）にあつては、次のいずれかに該当する土地であること。

(ア) 半径おおむね 100 メートル以内に複数の工場等が存し、幅員が原則 9 メートル以上の道路に接する土地

(イ) インターチェンジからおおむね 1 キロメートル以内であつて、当該インターチェンジからの道路の主要な部分が幅員 6.5 メートル以上で、かつ、幅員が原則 9 メートル以上の道路に接する土地

(ウ) 4 車線以上の道路又は幅員 12 メートル以上の道路の沿道の土地

(エ) 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地

イ 予定代替建築物が工場等以外のものにあつては、原則として、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）内に存する土地であること。ただし、次のいずれかに該当する土地にあつては、移転先の土地の対象にすることができること。

(ア) 土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）第 7 条第 4 項に規定する非農用地区域内の土地



(イ) 山村振興法（昭和 40 年法律第 64 号）第 7 条第 1 項の規定に基づき指定された振興山村内で、近隣（建築物の敷地間距離が原則 50 メートル以内）に住宅等が存する土地

(ウ) 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 2 条第 4 項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で、近隣に住宅等が存する土地

(エ) (イ)又は(ウ)に準ずるものとして指定した中山間地域内で、近隣に住宅等が存する土地

(オ) 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地

(カ) 建築物の敷地に挟まれた土地等、地域の土地利用上適地と認められる土地

(注) おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）

次の区域で、おおむね 50 以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。

ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

a 対象となる土地を含む半径 100 メートルの円の範囲内

b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで面積約 3 ヘクタールの範囲内

c 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

ウ 従前の敷地と同一の生活圏内（原則として同一市町内）の土地であること。

エ 市街化区域内における収用対象事業の施行に伴う移転又は除却にあつては、当該市街化区域内において適当な代替地がないこと。

オ 移転先の土地が農地の場合にあつては、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

カ 市町の土地利用上支障がないこと。

### (3) 移転先の土地の面積

#### ア 原則

収用対象事業の施行に伴い移転又は除却しなければならない従前の建築物の敷地面積とほぼ同一（上限 1.2 倍）であること。

## イ 特例

### (7) 用途が自己用専用住宅又は自己用併用住宅の場合

用途が自己用専用住宅又は自己用併用住宅で、従前の敷地の 1.2 倍の面積が 300 平方メートル未満の場合にあっては、移転先の土地の面積は 300 平方メートルを上限にできること。

### (i) 用途が事業用施設の場合

用途が事業用施設で、近隣に存する当該施設の専用駐車場（自己所有地で、5 年以上前から当該施設の専用駐車場として利用されている土地に限る。）を含めて移転しなければならない場合にあっては、当該駐車場の面積の 1.2 倍を上限に加えることができること。

### (ウ) 専用の雨水貯留施設を設置する場合

移転に伴い新たに雨水貯留施設等の専用の防災施設を設置する場合にあっては、当該専用の防災施設の設置に要する土地の面積を加えることができること。

## (4) 予定代替建築物

原則として、従前の建築物と同一の用途、規模（従前の建築物の延床面積の 1.5 倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専用住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、「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」の許可基準を準用し、従前の建築物の延床面積の 1.5 倍を超える予定代替建築物を認めることができること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準（包括承認基準 15）

## 16 収用移転に伴う残地の利用

市街化調整区域における土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条各号に掲げるものに関する事業の施行により建築物が移転又は除却された残地における住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 収用移転に伴う残地の具体的な利用計画の協議

残地内での再築が困難なため土地所有者等が他の土地に建築物等を移転せざるを得ない場合で、収用対象事業を施行する起業者と土木事務所都市計画課長との間で収用移転に伴う残地の具体的な利用計画について協議が成立していること。

（注）収用対象事業には、土地収用法第 3 条各号に掲げるものに関する事業のほか、土地収用法第 3 条各号の一に規定する事業に該当するものとみなされる都市計画事業（法第 69 条）も含まれること。

### (2) 敷地の面積

ア 残地内のみで建築する場合は、残地の面積がおおむね 165 平方メートル以上であること。

（注）許可を受けた建築物等の跡地のみを利用する場合の取扱い

農家住宅等の使用者の属性に着目して建築が認められた建築物や許可を受けた建築物の敷地は、原則として残地での建築は認められないが、街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。以下同じ。）内のおおむね 50 パーセント以上の土地が建築敷地として利用されているなど、街区内の土地が一团の宅地として利用されたとしても支障がないと認められる場合には対象にできること。

イ 残地と建築可能な隣接地を一体的に利用する場合は、残地の面積と隣地の面積の合計がおおむね 165 平方メートル以上であること。

ウ 区画の分割を行う場合は、1 区画の面積が原則 200 平方メートル以上であること。

### (3) 用途

原則として一戸建専用住宅であること。建築可能な隣接地と一体的に利用する場合には、隣接地の建築物の用途も対象となること。

(4) 予定建築物の規模

建ぺいは率 50 パーセント以下、容積率は 80 パーセント以下、高さは 10 メートル以下であること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準 (包括承認基準 16)

＊収用対象事業を施行する起業者と処分庁との協議例

(1) 収用対象事業を施行する起業者からの協議

起業者は、一体として利用とする土地の範囲ごとに協議書を作成し、位置図、残地の利用計画図、土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、公図写及び収用対象事業に係る資料を添付して、土木事務所都市計画課長に対し協議する。

(協議書例)

第        号			
年    月    日			
(処分庁)〇〇土木事務所都市計画課長    様			
(起業者)〇〇用地担当課長    印			
収用移転の残地に係る協議書			
収用移転に伴う残地の利用について、次のとおり協議しますので、承認の可否について回答願います。			
収 用 残 地 に 関 す る 事 項	収用移転に伴う 残地の区域	地    番	
		地    目	
		面    積	
	残   地   の   利   用   計   画		
	残   地   を   利   用   し   な   け   れ   ば   な   ら   な   い   理   由		
収 用 事 業 に 関 す る 事 項	収用対象事業	事業主体	
		事   業   名	
		事業年度	
	被   収   用   者	住        所	
		氏        名	
	収用対象の 既存建築物	用        途	
		規        模	
		構        造	
	収用対象の土地	地    番	
		地    目	
		面    積	
	(注) 一体の土地として利用しようとする土地の範囲ごとに協議書を作成する。		
位置図、残地の利用計画、土地登記簿謄本、公図写、収用に係る資料を添付する。			

## (2) 処分庁の承認

土木事務所都市計画課長は、協議書及び添付書類を審査し、起業者に対し、承認する場合には承認書を交付し、承認しない場合にはその旨を通知するものとする。承認書を交付された起業者は土地所有者等に対してその写しを交付する。

(承認書例)

	第        号								
	年    月    日								
(起業者)〇〇用地担当課長    様									
(処分庁)〇〇土木事務所都市計画課長    印									
収用移転の残地に係る承認書									
収用移転に伴う残地の利用について、次のとおり承認します。									
建築可能な区域	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 20%; text-align: center;">地    番</td><td></td></tr><tr><td style="text-align: center;">地    目</td><td></td></tr><tr><td style="text-align: center;">面    積</td><td style="border-left: 2px solid black; padding-left: 5px;">〔 建築可能な隣地と一体的に利用することが条件の場合には、その旨を記載すること。 〕</td></tr></table>	地    番		地    目		面    積	〔 建築可能な隣地と一体的に利用することが条件の場合には、その旨を記載すること。 〕		
地    番									
地    目									
面    積	〔 建築可能な隣地と一体的に利用することが条件の場合には、その旨を記載すること。 〕								
上 記 区 域 内 に 建 築 可 能 な 建 築 物	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 20%; text-align: center;">用    途</td><td style="border-left: 2px solid black; padding-left: 5px;">一戸建専用住宅 〔 建築可能な隣地と一体的に利用する場合には、隣地の建築物の用途を記載すること。 〕</td></tr><tr><td style="text-align: center;">建ぺい率</td><td>50%以内</td></tr><tr><td style="text-align: center;">容 積 率</td><td>80%以内</td></tr><tr><td style="text-align: center;">高    さ</td><td>10m 以内</td></tr></table>	用    途	一戸建専用住宅 〔 建築可能な隣地と一体的に利用する場合には、隣地の建築物の用途を記載すること。 〕	建ぺい率	50%以内	容 積 率	80%以内	高    さ	10m 以内
用    途	一戸建専用住宅 〔 建築可能な隣地と一体的に利用する場合には、隣地の建築物の用途を記載すること。 〕								
建ぺい率	50%以内								
容 積 率	80%以内								
高    さ	10m 以内								

(注) 当該区域において区画の分割を行う場合には、1区画の面積が 200 m<sup>2</sup> 以上必要です。

当該区域において建築行為を行う場合には、都市計画法に基づく許可を受ける必要がありますので、許可申請する際には、この書面の写しを添付してください。

## 17 災害危険区域等に存する建築物の移転

災害危険区域等に存する建築物の移転における代替建築物に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 市街化調整区域からの移転にあつては、次のいずれかに該当するものであること。

ア 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 24 条第 3 項の規定により知事との協議を経た関連事業計画、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 25 条第 1 項の規定による勧告及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 10 条第 1 項の勧告に基づき、建築物を移転し又は当該建築物に代わるべき建築物を建築するもので、当該関連事業計画又は勧告に従い、当該関連事業計画の公表の日又は当該勧告の日から 2 年以内に工事が行われるもの

（注）2 年以内に限定したのは、通常、この種のものは急を要するものが多く、この期間内であれば十分施行が可能であること及び独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受けることができる期間（旧住宅金融公庫法（昭和 25 年法律第 156 号）第 17 条第 7 項）に合わせたものであること。

イ かけ地近接危険住宅移転事業として、建築物を移転し又は当該建築物に代わるべき建築物を建築するもので、当該事業計画に従い、工事が実施されるものの

(2) 市街化区域からの移転にあつては、(1)の要件のほか、市街化調整区域へ移転することについてやむを得ない理由（密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合、従前から土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等）があること。

(3) 移転先の土地の要件及び規模は、「15 収用対象事業の施行に伴う移転」の許可基準の要件に適合すること。

(4) 移転先の土地は農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）による農用地区域内の土地でないこと等、周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

(5) 予定代替建築物は、原則として、従前の建築物と同一の用途、規模（従前の建築物の延床面積の 1.5 倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専任住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、「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」の許可基準を準用し、従前の建築物の延床面積の 1.5 倍を超える予定代替建築物を認めることができること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準 (包括承認基準 17)



## 18 災害等による移転等

災害により滅失し又は被災した建築物について、既存建築物を移転又は除却しなければならない場合若しくは災害の発生のおそれが著しい等で建築物の移転を余儀なくされた場合における代替建築物に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 移転先の土地の要件及び規模は、「15 収用対象事業の施行に伴う移転」の許可基準の要件に適合すること。

(2) 予定代替建築物は、原則として、従前の建築物と同一の用途、規模（従前の建築物の延床面積の 1.5 倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専用住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、「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」の許可基準を準用し、従前の建築物の延床面積の 1.5 倍を超える予定代替建築物を認めることができること。

(3) 災害等について、各市町の証明を受けていること。

(4) 災害を受けた土地は、完全に危険防止措置が施されるまでは建築物の建築の用に供さないことが確認され得るものであること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準（包括承認基準 18）

## 19 既存宅地の確認を受けた土地

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から宅地であった土地（既存宅地）における建築物の建築に係る開発（建築）行為の許可基準（当分の間）

### (1) 対象となる土地

平成 12 年改正前の都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号ロの確認を受け、引き続き宅地である土地であること。

### (2) 予定建築物

#### ア 用途

第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。

#### イ 規模

建ぺい率は 50 パーセント以下、容積率は 80 パーセント以下、高さは 10 メートル以下であること。

### (3) 敷地面積

#### ア 原則

区画の分割を行う場合は、1 区画の面積が 200 平方メートル以上であること。

（注）平成 13 年 5 月 18 日以降に土地を分割した場合においては、申請に係る建築物の敷地面積が原則として 200 平方メートル以上であること。

#### イ 例外

次のいずれかの事情に該当し、かつ、当該事情がなければ 1 区画あたり 200 平方メートル以上の敷地面積を確保できたことが明らかな場合は、1 区画の面積が 165 平方メートル以上であること。

（ア）公共事業の施行に伴い、平成 13 年 5 月 18 日以降に土地の一部が公共事業の用途として譲渡されたとき。

（イ）建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 2 項の規定により土地の一部が道路とみなされるとき。

\*平成 12 年改正都市計画法…都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 12 年法律第 73 号 平成 12 年 5 月 19 日公布 平成 13 年 5 月 18 日施行）

（参考）静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 19）

## 【既存宅地制度】

- ・平成 12 年の都市計画法の改正までは、都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号ロの確認を受けた土地（既存宅地）における建築行為については許可不要とされていた。（既存宅地制度）
- ・平成 12 年改正都市計画法（都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 12 年法律第 73 号））により、既存宅地制度は廃止された。
- ・平成 12 年改正前の都市計画法第 43 条の規定

**法第 43 条** 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第 29 条第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して第 29 条第 2 号又は第 3 号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一～五 略

六 次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物に新築、改築又は用途の変更

イ 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 以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

ロ 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すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

七 略

2 略

- ・平成 12 年改正都市計画法の既存宅地制度廃止に伴う経過規定

### 附 則

**第 6 条** 施行日（平成 13 年 5 月 18 日）前に旧都市計画法第 43 条第 2 項第 6 号ロの規定による都道府県知事の確認（以下この条において単に「確認」という。）を受けた土地（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降に確認を受けた土地を含む。）において行う自己の住居又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降に確認を受けた土地において行うものにあつては、当該確認の日）から起算して 5 年を経過する日までの間は、同号の規定は、なおその効力を有する。

2 この法律の施行の際現にされている確認の申請については、都道府県知事は、なお従前の例により確認を行うものとする。

3 施行日前にされた確認（前項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降にされた確認を含む。）についての違反を是正するため必要な措置については、なお従前の例による。

## 20 静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた土地

静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた土地における建築物の建築に係る開発（建築）行為の許可基準（経過措置）

### (1) 対象となる土地

ア 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前に静岡県土地利用対策委員会が承認した区域内にある土地であること。

イ 静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた計画で建築物の敷地として予定した土地の範囲内で、かつ、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に造成が完了していた土地若しくは工事中であった又は着手の体制に入っていた土地であること。

### (2) 予定建築物

#### ア 用途

静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた計画で予定した用途の範囲内であること。

#### イ 規模

建ぺい率は 50 パーセント以下、容積率は 80 パーセント以下、高さは 10 メートル以下であること。

#### ウ 敷地

原則として、静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた計画で予定した区画と同一であること。

(ア) 道路を別荘管理会社が所有している場合に、道路の線形が当初の承認を受けた計画と異なるために、道路の敷地の一部が沿道の区画の土地所有者に譲渡された場合などには、承認を受けた区画と同一として取り扱うこと。ただし、市町の土地利用上の支障がある場合はこの限りではない。

(イ) 次のいずれかに該当する場合は、区画同一の範囲として取り扱うことができること。

a 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 2 項の規定に基づき道路とみなされる場合の敷地の減少

b 市町等の行政指導に協力して道路を拡幅することに伴う敷地の減少

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 20）

## 21 線引前の優良宅地の認定地

線引前の優良宅地の認定地における建築物の建築行為の許可基準(経過措置)

(1) 市街化調整区域に関する都市計画の決定(線引き)の際、既に租税特別措置法(昭和32年法律第26号)に基づく優良宅地の認定を受け、工事中であった土地及び工事着手の体制に入っていた土地であること。

(2) 優良宅地の認定の内容に適合する建築物であること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準(包括承認基準21)

## 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

旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）に基づく開発行為が完了した住宅用地の区画形質の変更の許可基準

(1) 予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。

(2) 区画の分割を行う場合は、1 区画の面積が原則 200 平方メートル以上であること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 22）

## 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

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国又は県等が開発を行った目的に適合している用途での建築物の建築行為の許可基準

(1) 平成 19 年 11 月 29 日までに国又は県等が開発行為を行った又は行っていた土地であること。

(2) 国又は県等が開発を行った目的に適合している用途の建築物を、国又は県等以外の者が建築するものであること。

(注) 国、都道府県、指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村等（以下「国又は県等」という。）が行う開発行為は、平成 19 年 11 月 29 日まで法第 29 条第 1 項の開発許可の対象から除外されていた（平成 18 年改正前の都市計画法第 29 条第 1 項第 4 号）が、平成 18 年改正都市計画法により、この除外規定が削除された。国又は県等が行う開発行為は、開発許可権者との協議が成立することをもって、法第 29 条第 1 項の開発許可があったものとみなされることになった（法第 34 条の 2）。

\* 平成 18 年改正都市計画法…都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 46 号  
平成 18 年 5 月 31 日公布 平成 19 年 11 月 30 日  
施行）

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 23）

## 24 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）

必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設、休憩施設、保管機能等）の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 対象となる本体施設

1 ヘクタール未満の運動施設等の第二種特定工作物に準ずる施設、キャンプ場、スキー場及び廃棄物最終処分場等、都市計画法第 29 条第 1 項の許可を要しない施設で、次の要件を満たすものであること。

ア 本体施設の設置に関して法令に適合していること。

イ 第二種特定工作物に準じた施設整備が行われたもの（整備完了が確実なものを含む。）で、用途の変更が容易なものでないこと。

ウ 市町の土地利用上支障がないこと。

（注）対象となる本体施設は、第二種特定工作物に準じた施設整備が行われたもの、又は整備完了が確実なものに限られており、簡易な施設整備が行われたものや、施設整備が計画段階のものは含まれないものであること。

### (2) 対象となる附属建築物

対象となる附属建築物は、本体施設に一体不可分のものとして附属する建築物であり、本体施設の利用上、必要不可欠の機能（管理機能、休憩機能、保管機能等）を有する建築物で、次の要件を満たすものであること。

ア 機能ごとの附属建築物の延床面積は、おおむね 100 平方メートル以下で、かつ、必要最小限であること。

イ 本体施設の敷地の総面積に対する附属建築物の総建築面積の割合は、おおむね 2 パーセント以内であること。

（注）a 附属建築物の機能は、法令等により必要とされている機能及び類似の公共施設等において一般的に整備されている機能に限定されるものであること。

b 機能別の面積は、法令等により必要とされている面積又は類似かつ同規模の公共施設等における当該機能の面積と同程度以下であること。

（参考）静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 24）

## 25 建築基準法第 51 条に規定するその他の処理施設

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 51 条に規定するその他の処理施設（廃棄物処理施設）で、その設置に関して法令に適合している施設の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 都市計画において当該施設の敷地の位置が決定しているもの。

(2) 建築基準法第 2 条第 35 号の特定行政庁が都市計画審議会の議を経て当該施設の敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて同法第 51 条の規定により許可したもの。

（注）その他の処理施設：廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 15 条第 1 項の規定により産業廃棄物処理施設の設置の許可を要する施設であって、建築物を伴うもの

（注）建築基準法第 51 条に該当する場合には、都市計画審議会への付議等により一定の期間を要することから、申請予定者が建築部門と速やかに相談できるよう配慮すること。

（参考）静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 25）

## 26 中山間地域の地域振興施設

中山間地域における地域振興施設の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 対象となる土地

対象となる土地は、次のいずれかに該当する地域内の土地であること。

ア 山村振興法（昭和 40 年法律第 64 号）第 7 条第 1 項の規定に基づき指定された振興山村

イ 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 2 条第 4 項の規定に基づき公示された特定農山村地域

(2) 対象となる施設

対象となる施設は、次の要件のすべてを満たすものであること。

ア 地域振興を目的に地元住民が設立した団体が設置管理する施設であること。



イ 対象となる施設は、地場産品を利用した加工施設、販売施設又は飲食施設で、地元市町の産業振興部局から地域振興に特に寄与する施設である旨の申し出があったものであること。

ウ 予定建築物の延床面積は、300平方メートル以下であること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準（包括承認基準 26）

## 27 地域経済牽引事業の用に供する施設

土地利用調整区域内に整備される地域経済牽引事業の用に供する施設の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 土地利用の調整に関する基本的な考え方

土地利用調整区域の設定に当たっては、市街化区域内において現に宅地化された土地の活用を優先することとする。

ただし、市街化区域において適切な土地がないと認められ、かつ、地形・環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案し、やむを得ないと認められる場合には、都市計画法第18条の2の市町の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれることを前提に、市街化調整区域において土地利用調整区域を設定することを妨げない。

この場合、土地利用調整区域の設定に伴い、市街化調整区域において大規模な公共施設整備を要することがないよう留意するとともに、地域経済牽引事業と関係のない施設や商業施設等の集客性のある施設等、市街化を促進する施設の新たな立地を誘発しないことが求められる。

### (2) 土地利用調整計画

市町が市街化調整区域内において土地利用調整計画を定めるに当たっては、静岡県開発審査会審議規程第9条の規定により、開発審査会へあらかじめ意見を求めること。

なお、開発審査会の意見を求めた土地利用調整計画の変更を行う場合には、原則として開発審査会に意見を求めること。ただし、軽微な変更の場合には、開発審査会への報告で足りるものとする。

### (3) 本基準に適合しない地域経済牽引事業の用に供する施設への対応

土地利用調整計画を策定していない場合等、本基準に適合しない地域経済牽

引事業の用に供する施設について、周辺土地利用の状況や公共施設の整備状況等から処分庁が特別に許可しようとする場合には、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 27）

## 28 静岡県農林漁家民宿への用途変更

農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して静岡県農林漁家民宿を営むための併用住宅への用途変更の許可基準

- (1) 当該基準における静岡県農林漁家民宿とは、「静岡県農林漁家民宿」基準（平成31年1月31日付け観政第549号 文化・観光部観光政策課長通知）に該当する「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第2条第5項で規定する『農林漁業体験民宿業』であり、かつ、農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）がその居宅において営む小規模な民宿」である。
- (2) 住宅から静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅への用途変更は、建築物の使用目的・機能の変更であり、法第43条第1項の許可が必要であること。

静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅においてトイレ、洗面所、風呂等を共用する場合等があることから、「自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して」と規定していること。

- (3) 用途変更の対象となる建築物は、農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある適法な既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。
- (4) 対象となる建築物は、農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業に該当し、かつ、県農林事務所長の静岡県農林漁家民宿の確認を受けていること若しくは受けることが確実であること又は静岡県農林漁家民宿の確認の要件に適合していること。

ア 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第2条第5項の農林漁業体験民宿業の登録をしていますが、静岡県農林漁家民宿の基準に該当しない場合があること。

イ 用途変更を申請する者は、静岡県農林漁家民宿を営もうとする者であるこ

と。

ウ 農林漁家民宿の確認の要件への適合性については、農林事務所長の判断を受けること。

(5) 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。

(6) 客室の延床面積は、33 平方メートル未満であること。

(7) 静岡県農林漁家民宿は、既存の住宅をできる限りそのまま利用し設備投資を極力抑えた民宿の開業を促進することを目的としていることから、静岡県農林漁家民宿を営むために増改築や建替えを行う場合の規模は必要最小限であること。

農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が、自ら居住の用に供している住宅の全部（附属建築物を含む。）を静岡県農林漁家民宿へ用途を変更することにより、新たに自ら居住の用に供する住宅が必要となり、そのため別敷地に自ら居住の用に供する住宅を新築することは、本基準の趣旨に沿うものではないこと。

(8) 提供される役務の体験場所等から、当該地域に立地する必要性が認められる施設であること。

（注）用途変更する農林漁家住宅の図面等が残っていない場合は、付議に添付される図面等の図書の作成は手書き等でも差し支えないこと。（平成 23 年 7 月 28 日第 217 回開発審査会で付議基準決定時の了解事項）

（注）個人以外の者（任意団体を除く法人）が申請者となる場合や、用途変更の対象となる建築物が申請者自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある既存の建築物以外の建築物である場合には、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

（参考）静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 28）

## 29 優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

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 4 条第 1 項の規定による認定を受けた優良田園住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 予定建築物

ア 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 4 条第 1 項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づく一戸建専用住宅であること。

イ 自己の居住の用に供するものであること。

（注）予定建築物が自己の居住の用に供する住宅以外である場合（宅地分譲など）には、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

### (2) 申請者

対象となる者は、優良田園住宅建設計画の認定を受けた者であること。

（参考）静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める  
包括承認基準（包括承認基準 29）

## **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**

開発行為又は建築物の新築、改築若しくは用途の変更について、許可することが適切と判断し、法第 34 条第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定に基づき付議できる基準に該当するものとして、開発審査会に付議し承認を受けて許可する（付議案件の）基準

- 1 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に適合していること。（開発審査会が別に定める付議基準は第 2 に記載のとおり）
- 2 法第 29 条第 1 項又は法第 43 条第 1 項の許可をすることについて適切であると判断し、開発審査会に付議し承認を受けたものであること。

### **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**

開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行う（建築する）ことが困難又は著しく不相当と認める開発行為（認められる建築物）

- (1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は 5 ヘクタール未満であること（開発許可を受けた開発区域内における開発行為（再開発）を除く）。
- (2) 対象となる土地は農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）の農用地区域内にないこと。
- (3) 開発行為等の実施計画が市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けるなど、地域の土地利用調整を経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。
- (4) 対象となる者及び土地所有者に都市計画法又は関係法令違反の事実がないこと。
- (5) 市町の総合計画その他の計画に適合するなど、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること。

(6) 商業施設は、既存の商業用地の再開発の場合を除き対象とならないこと。

※商業施設は、大規模店舗（延床面積 1,000 平方メートル以上の小売店・飲食店）、旅館・ホテル（付議基準 8 及び 12 並びに客室数 4 室以下の施設を除く）及び娯楽施設等をいう。

## 2 付議できる開発（建築）行為

- 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）
- 付議基準 2 大規模流通業務施設
- 付議基準 3 介護老人保健施設
- 付議基準 4 有料老人ホーム
- 付議基準 5 社寺仏閣及び納骨堂
- 付議基準 6 研究所
- 付議基準 7 事業所従事者の住宅、寮等
- 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
- 付議基準 9 自動車リサイクル施設
- 付議基準 10 地区計画予定区域における開発行為
- 付議基準 11 既存建築物の用途（その他の属性）の変更
- 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）
- 付議基準 13 地域振興のための工場等
- 付議基準 14 優良田園住宅

特別付議 2 から 14 までの基準に該当しないものの、地域の実情等から処分  
庁が許可することに特別な事由があると判断している開発（建築）  
行為

## 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）

## 付議基準 2 大規模流通業務施設

幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設の建設に係る開発（建築）行為

- 1 予定建築物は、次のいずれかに該当する大規模な流通業務施設であること。
  - (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（同条第 6 項に規定する特別積合せ貨物運送に該当するものを除く。）の用に供される施設で、地方運輸局長等が積載重量 5 トン以上の大型自動車が概ね一日平均延べ 16 回以上発着すると認定したもの又は 1 日当たりの発着貨物が 80 トン以上であると認定したものであること。
  - (2) 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 2 条第 1 項に規定する倉庫で、地方運輸局長等が積載重量 5 トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ 16 回以上発着すると認定したもの又は 1 日当たりの発着貨物が 80 トン以上であると認定したものであること。
  - (3) 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条第 1 項に規定する倉庫であること。
- 2 1 の(1)及び(2)の施設の対象となる土地は、次のいずれかに該当する土地であること。
  - (1) 四車線以上の国道、県道又は市町道の沿道にあり、地形上の理由等によりやむを得ない場合を除き、当該道路に接していること。
  - (2) 高速自動車国道のインターチェンジ等（高速自動車国道法（昭和 32 年法律第 79 号）第 4 条第 1 項に規定する高速自動車国道のインターチェンジ、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 48 条の 4 に規定する自動車専用道路のインターチェンジ若しくは起終点又は道路整備特別措置法（昭和 31 年法律第 7 号）により料金徴収が認められている一般国道、県道、市町道のインター



チェンジ若しくは起終点をいう。)からおおむね1キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。

3 1の(3)の施設の対象となる土地は、高速自動車国道法第4条第1項に規定する高速自動車国道のインターチェンジから5キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上(市街化調整区域の既存集落内及び用途地域(工業専用地域を除く。)内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。)であること。

4 1の施設の対象となる土地の面積は、2,000平方メートル以上であること。

5 対象となる土地は優良農地が含まれていないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がないこと。次に掲げる土地は、原則として除かれること。

(1) 集団的農用地(おおむね10ヘクタール以上の規模で、高性能な農業機械による営農が可能な土地条件を備えている農用地)

(2) 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業の対象農用地で、事業の完了した翌年度から起算して8年を経過していない農用地

(3) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地

(4) 主産地形成又は地域の農林業の振興を目的として地区を指定し、事業を実施中の地区内の農用地

(5) 将来、住居系の土地利用が想定されている区域

6 1の施設を立地することについて、次のいずれかに該当すること。

(1) 市街化区域内の工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの

(2) 市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるもの

7 処分庁が高速自動車国道のインターチェンジの周辺に現在及び将来の土地利用上支障とならない地域をあらかじめ指定(以下「指定地域」という。)している場合においては、1の施設は当該指定地域内に立地されること(2の(2)において規定する自動車専用道路のインターチェンジ若しくは起終点又は道路整備特別措置法により料金徴収が認められている一般国道、県道、市町道のインターチェンジ若しくは起終点からおおむね1キロメートルの距離の区域内に立地されるものを除く。)。指定地域については次の(1)及び(2)の要件を満たすものと

し、対象となる土地については(3)のとおり取り扱うこととすること。

(1) 指定地域は、処分庁が定め公表していること。

(2) 指定地域は、次のいずれにも該当するものであること。

ア 高速自動車国道のインターチェンジから5キロメートルの距離にある区域内にあること。

イ インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること。

(3) 指定地域内に1の(1)及び(2)の施設を立地する場合において、2の(2)の「おおむね1キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること」とあるのは、「5キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること」と読み替えるものとする。

### 付議基準3 介護老人保健施設

介護保険法（平成9年法律第123号）第94条に規定する介護老人保健施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第3項第10号に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものは除く。）の建設に係る開発（建築）行為

- 1 対象となる土地を所管する市町の計画上、老人介護保健サービスの需要を満たす必要がある地域であること。
- 2 協力病院（診療所を除く。）が近隣に所在する場合等、当該施設を市街化調整区域に立地させる事情がやむを得ないと認められること。
- 3 保健・福祉・医療の施設が立地している健康福祉エリア（ゾーン）に近隣していること。
- 4 当該施設が厚生労働省の定める設置運営基準に適合しており、県の介護老人保健施設担当部局から開設の許可を受けることが確実であること。

#### 付議基準 4 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建設に係る開発（建築）行為

- 1 当該施設の設置及び運営が厚生労働省及び静岡県の策定する有料老人ホームの設置運営指導指針等が適用される場合にあっては同指針等における基準に適合しており、かつ、福祉等関係部局と十分連絡調整の上、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 当該施設に係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであって、分譲方式のものでないこと。
- 3 当該施設が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厚生労働省の基準等がある場合であって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著しく不適当な事情があること。
- 4 当該施設の立地について、対象となる土地を所管する市町の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町の長が承認を与えたものであること。

（承認書様式例）

	第 号
	年 月 日
（事業者） 様	
	市町長 印
有料老人ホームの立地について（承認）	
あなたより申請のあった下記の有料老人ホームの立地については、福祉施策及び都市計画上支障がないものと認められますので承認します。	
記	
有料老人ホームの名称	
開発場所	
開発面積	
施設の概要	

## 付議基準 5 社寺仏閣及び納骨堂

原則として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社寺仏閣、納骨堂等の施設の建設に係る開発（建築）行為

1 予定建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

(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) その他の宗教活動上の施設（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属する社務所、庫裏等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいもの）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があること。

2 地域住民にとって必要と認められるものであること。

## 付議基準 6 研究所

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立地することがやむを得ないと認められる研究施設の建設に係る開発（建築）行為

## 付議基準 7 事業所従事者の住宅、寮等

法第 29 条第 1 項の許可を受けた開発行為に係る市街化調整区域内の事業所又は従前から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（以下「社宅等」という。）の建築に係る開発（建築）行為

1 社宅等が、事業所の立地と一体的に計画されたものであって、次のいずれかであること。

(1) 当該社宅等が事業所と一体的に立地していること。

(2) 当該社宅等が既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地していること。

2 当該社宅等の敷地が、事業所の敷地に隣接もしくは近接（約 300 メートル）している土地であること。

- 3 社宅等の規模が、その事業者の規模に比して過大のものではないこと。
- 4 対象となる土地が他の法令による許可を必要とする場合にあってはその許可を受けることが確実であること。

#### **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**

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の建設に係る開発（建築）行為

- 1 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。
- 2 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ること。
- 3 宿泊施設は、特に大規模な第二種特定工作物に併設されるもので、必要最小限の範囲であること。

#### **付議基準 9 自動車リサイクル施設**

使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成 14 年法律第 87 号。以下「自動車リサイクル法」という。）に基づく自動車解体業の許可を要する施設（破碎処理を行う廃棄物処理施設を除く。）の建設に係る開発（建築）行為

- 1 次のいずれかの市街化区域内への立地の困難なやむを得ない事情があるもの。
  - (1) 相当の期間市街化調整区域内の土地で適法に自動車解体業を営んできた者が、既存施設で事業を継続するために、次に掲げるような既存施設を拡充しようとするもの。
    - ア 屋根等で覆うために、既存の施設用地内に建築物を建築するもの。
    - イ 敷地が手狭なために隣接地に拡張するもの。
    - ウ アとイを併せて行うもの。
  - (2) 相当の期間適法に自動車解体業を営んできた者が事業を継続するために、市街化調整区域内（同一市町内を原則とする。）に移転する場合で、市街化区域内に適地がなく、かつ、次に掲げるようなやむを得ない事情があるもの（この場合は、跡地利用の用途についても審査の対象とする。）。
    - ア 収用対象事業の施行により、移転を余儀なくされたもの。

イ 用途が既存不適格で、建替え・増築が認められないもの。

ウ 現行の用途上は適合しているが、市町が用途地域を変更する都市計画決定を予定しており、将来的には不適格になる見込みがあるもの。

エ 上記ア～ウ以外であっても、これらに相当する特段のやむを得ない事情があるもの。

(3) 相当の期間適法に自動車解体業を営んできた者が事業を拡大するために、市街化調整区域内に大規模な施設を新設する場合で、市街化区域内に適地がなく、かつ、次に掲げるようなやむを得ない事情があるもの。

ア 大規模な自動車リサイクル施設を建設するために相当の面積が必要なものの。

イ 地域振興上又は公益上の観点から、市町が対象となる土地への立地を推進しているもの。

2 対象となる事業者は、自動車リサイクル事業を継続していく上で十分な資力（事業利益及び資産）があると認められること。

3 対象となる事業者は、次のいずれにも該当する信用のある者であること。

(1) 法、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）、森林法（昭和 20 年法律第 249 号）等の土地利用関係法令及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）、自動車リサイクル法、騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）、水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）等の環境関係法令に違反していないこと。

(2) 廃車の野積み、放置等を行っていないこと。

(3) 既存施設が適切に管理され、かつ、既存施設の周辺住民から苦情等がないこと。

4 対象となる土地は、次に掲げる要件を満たすこと。

(1) 市街化調整区域内の既存施設の拡充の場合にあつては、既存集落から原則として 50 メートル以上離れていること。

(2) 市街化調整区域内への移転・新設する場合にあつては、次に掲げる要件を満たすこと。

ア 当該土地が、市町の総合計画等において、工場等の立地が適当な地域として位置づけられている地域内であること。

イ 工業系の用途に近接・隣接するなど、周辺の土地利用の現況に適合した土地であること。

ウ 住宅、店舗、学校、病院、福祉施設、宿泊施設、事務所（製造業等の事務所を除く。）及びこれらに類する施設から、原則として 50 メートル以上離れていること。

5 当該施設は、次に掲げる適切な環境対策が講じられること。

(1) 適切な騒音対策（緩衝帯、緑地、塀、建築物）が講じられること。

ア 敷地面積が 1 ヘクタール以上の施設にあつては面積規模に応じて 4 メートルから 20 メートルの緩衝帯を敷地境界に設けることとし、1 ヘクタール未満の施設にあつては原則として 4 メートル以上の緩衝帯を設けること。

イ 敷地面積が 3,000 平方メートル以上の施設にあつては、3 パーセント以上の緑地等を設け、原則として緩衝帯は全て緑化すること。

ウ 騒音対策の観点から、原則 3 メートルの高さの塀を設けること。

エ 緩衝帯（兼緑地）は、塀の外側（周囲）に設けること。

オ 騒音が発生する作業は原則として建築物の内部で行うものとし、建築物に防音対策を講ずること。

(2) 適切な水質対策（屋根、コンクリート舗装、油水分離槽）が講じられること。

ア 雨水と油分、汚水を分離して処理を行うものとし、油、汚水が発生する区域は基本的に屋根で覆うこと。

イ 解体作業場の床面は、コンクリート舗装すること。

ウ 油水分離槽及び排水溝が自動車リサイクル法の許可基準に適合していること。

(3) 廃車、解体部品等を保管する上で十分な敷地が確保されており、敷地外に廃車、部品等が置かれるおそれがないこと。

(4) 市町の環境対策上、支障がない施設であること。

6 自動車リサイクル法に基づく自動車解体業の許可を受ける見込みがあること。

## 付議基準 10 地区計画予定区域における開発行為

市町が地区計画の決定を予定している土地の区域（以下「地区計画予定区域」という。）において民間事業者が地区計画の決定に先行して行う開発行為

- 1 当該開発行為が完了するまでの間に、市町が地区計画を決定することが確実であること。
- 2 当該開発行為の内容が、市町が予定している地区計画の案に適合したものであること。
- 3 当該開発行為を地区計画の決定に先行して行うことに市町が同意していること。
- 4 当該開発行為に係る開発区域は、原則として地区計画予定区域の全域であること。
- 5 当該開発行為の目的は、住宅団地の造成又は工場・倉庫・研究所（製造業に係るものに限る。）の敷地造成であること。
- 6 住宅団地の造成の場合の予定建築物は、戸建て専用住宅、日用品店舗（延床面積 300 平方メートル以下のものに限る。）、日用品店舗併用住宅又は診療所等の公益的施設であること。また、住宅団地の 1 区画の面積は原則 200 平方メートル以上であること。

## 付議基準 11 既存建築物の用途（その他の属性）の変更

市街化調整区域内の法第 29 条第 1 項の許可を要しないものとして建築された建築物又は法第 43 条第 1 項の許可を受けて建築された建築物の用途変更（「既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更」の許可基準に該当するものを除く。）

- 1 建築物の使用目的に物理的、客観的な変更のない用途（使用主体の個別具体的な事情、使用目的・態様の個別具体的状況等）の変更であること。
- 2 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、とくにやむを得ない事情により用途を変更せざるを得ない場合であること。
- 3 用途変更後の営業活動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おそれがないと認められるものであること。
- 4 新たな用途の建築物とすることについて、従前の敷地で行うことを必要とする理由があり、かつ、周辺の環境上支障がないと認められること。



## 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）

農業、林業又は漁業を営む者が、自ら居住の用の供する建築物の全部又は一部を利用して静岡県農林漁家民宿を営むために用途変更する場合で、次の要件を満たすもの

- 1 用途変更の対象となる建築物は、農業、林業又は漁業を営む者が自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。
- 2 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成 6 年法律第 46 号）第 2 条第 5 項に規定する農林漁業体験民宿業に該当し、かつ、静岡県農林漁家民宿の確認を受けていること若しくは受けることが確実であること又は静岡県農林漁家民宿の確認の要件に適合していること。
- 3 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 4 項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。以下同じ。）又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。
- 4 客室の延床面積は、33 平方メートル未満であること。
- 5 建替えを伴う場合は、必要最小限であること。

## 付議基準 13 地域振興のための工場等

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして知事が指定した地域（\*）において立地することがやむを得ないと認められる工場等の建設に係る開発（建築）行為

- 1 地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること。
- 2 対象となる土地は、都市計画法第 18 条の 2 第 1 項の規定に基づき定める当該市町の都市計画に関する基本的な方針に工場等の導入を図るべき地区として定められた区域内にあること。

\*：市街化調整区域を有する県内全市町

#### **付議基準 14 優良田園住宅**

住宅の建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすもの

1 予定建築物は、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 4 条第 1 項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づく一戸建専用住宅であること。

2 対象となる者は、優良田園住宅建設計画の認定を受けた者であること。

（注）予定建築物が自己の居住の用に供する住宅である場合には、原則として、包括承認基準 29 の対象となること。

**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がなく、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適當と認められる開発(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**

(1) 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がない」とは、次のいずれにも該当すると認められるものをいう。

ア 予定建築物等が立地することにより、予定地周辺に新たな公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はそのおそれがないこと。

イ 予定建築物等が立地することにより、予定地周辺の都市的土地利用が増進される等、予定地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア 予定地周辺の市街化状況

- ・市街化区域、用途地域の隣接・近接の状況
- ・予定地周辺の建築物の立地集積状況
- ・市街化調整区域における集落の分布状況
- ・道路、河川等公共公益施設の整備状況

イ 予定地の土地の状況

- ・予定地の現況と土地利用規制（農業振興地域の農用地等）の状況
- ・開発区域の面積は5ヘクタール未満であること（開発許可を受けた開発区域内における開発行為（再開発）等を除く）。

ウ 既存建築物等との関連

- ・既設敷地内での増設、隣接地への敷地拡大であること。
- ・用途変更、再開発であること。

エ 予定建築物等の位置、目的及び用途並びに敷地の規模

- ・予定地周辺への新たな（更なる）建築物の建築の誘導性
- ・地域の土地利用調整を経ていて予定地周辺の土地利用状況と適合していること（市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けているなど）。
- ・地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること（市町の総合計画その他の計画に適合するなど）。

- ・ 予定建築物の用途が商業施設ではないこと（既存の商業用地の再開発を除く）。

## 2 市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當であること

(1) 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「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當」とは、次のいずれかに該当すると認められる場合をいう。

ア 予定建築物等の目的・用途、敷地の規模等からみて、市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適當であること。

イ 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から予定地を所有又は使用しているなど、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に困難又は著しく不適當であること。

ウ 日常生活、経済活動の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適當であると認められること。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア 地域の特性

- ・ 地域の生活圏又は経済圏
- ・ 地域の人口の分布と推移、産業の分布と業況、自然環境の状況
- ・ 地域の土地利用状況
- ・ 幹線道路、公共交通機関の整備状況
- ・ 工業団地、住宅団地の整備状況
- ・ 地域の課題
- ・ 経済動向

イ 予定地の土地利用計画等に関する市町の考え方

- ・ 市町の基本構想・総合計画、国土利用計画市町村計画、都市計画区域のマスタープラン等との整合

ウ 予定建築物等の周辺への環境上の影響

- ・ 生活環境及び自然環境への影響

エ 土地保有の状況

- ・ 事業予定者が線引き前から保有する土地の状況

オ その他考慮すべき事項

- ・ 既存コミュニティの維持等のための必要性
- ・ 不適合建築物解消のための移転
- ・ 事業予定者又は土地所有者に都市計画法及び関係法令違反の行政処分を受けた事実がないこと（信用の回復又は原状の是正などにより支障がないと認められる場合を除く）。
- ・ 当該事業の関係基準に適合していること。
- ・ その他必要と認められる事項

## 第8節 開発許可を受けた土地における建築等の制限

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第八十八条第二項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

### \* 国の指針 I-13 第42条関係(抄)

本条第1項ただし書の許可(又は第2項の協議)をする基準(次のいずれかの場合)

#### ① 許可申請に係る建築物が次のものである場合

法第29条第1項第2号に該当(政令で定める農林漁業用建築物・農林漁家住宅)

法第29条第1項第3号に該当(公益上必要な建築物)

#### ② 当該申請が次のものである場合

法第43条第1項第1号に該当(都市計画事業)

第2号に該当(非常災害)

第3号に該当(仮設建築物の新築)

第5号に該当(管理行為等)

#### ③ 次の全てに該当する場合

ア 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号に規定する建築物

イ その用途と法第33条第1項第2号(道路・公園・広場・空地)、第3号(排水施設)及び第4号(給水施設)に規定する基準とを勘案して支障がないと認められること。

ウ 当該区域に法第41条第1項(開発許可に係る建ぺい率等の指定)の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第49条(特別用途地区)又は第50条(用途地域等における建築物の敷地、構造又は建設設備に対する条例による規制)の規定に準じて例外許可ができると認められるものであること。

＊ 解説 ＊

開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、開発行為に関する工事の完了公告後は、本条に基づく予定建築物以外の建築物の建築等に関する規制はなく、建築基準法の規制による。

開発区域内の土地について用途地域等が定められていない場合は、ただし書前段の規定による知事の許可を受ける必要があるが、この許可に際しては、上記指針を参考に、市街化調整区域における立地基準への適合性、技術基準への適合性を審査する必要がある。

なお、市街化調整区域への立地基準の内、静岡県開発審査会への包括承認に係る許可基準に該当するものについては、技術基準への適合性を審査の上、許可して差し支えない。

また、静岡県開発審査会への個別付議基準に該当するもの等については、運用上、静岡県開発審査会の議を経て許可するものとする。

## 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

(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43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてではない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

### 1 法第43条の規制の概要

#### (1) 原則

市街化調整区域（開発許可を受けた開発区域は除外）で行う次の行為には知事の許可が必要

##### ① 建築物の新築、改築、用途変更

ただし、法第29条第1項第2号又は第3号該当の建築物（農林漁家住宅・政令で定める農林漁業用建築物、公益施設）の新築、改築又は当該建築物への用途変更を除く。

##### ② 第一種特定工作物の新設

#### (2) 例外

(1) に該当する行為のうち許可不要（法第43条第1項第1号～第5号までに掲げるもの）のもの。

#### (3) (1) の許可をする基準（法第43条第2項・令第36条第1項）

##### ① 技術基準：排水施設・地盤（令第36条第1項第1号）

##### ② 立地基準：法第34条各号とほぼ同様（令第36条第1項第3号）

### 【新築の意義】

#### \* 新築の範囲（行政実例）

旅館をモーテルに建て替える場合、新築となり、法第43条第1項の許可を要する。

建替え前後における営業活動の実態、建築物の規模等から判断して、従前の営業活動の継続と認められる範囲のものについては、法第34条第10号ロ該当として許可できると解してよい。

#### \* 敷地増と増築の範囲（行政実例）

線引き前から市街化調整区域に存する工場の、線引き後取得した隣接地に、既存工場と同一事業内容の工場を建築する場合、既存建築物と同棟、別棟を問わず都市計画法上「新築」として取扱う。



## 【用途変更の意義】

### \* 用途変更（行政実例）

既存建築物に建築基準法第6条第1項の手續を必要としない小規模な模様替又は修繕工事を行い使用目的を変更する行為（例：ボーリング場 → 倉庫；鶏卵出荷場 → 建築資材倉庫）は、「用途変更」に該当すると考える。

### \* 一般的に営業不振、倒産等により既存建築物の用途を変更して再利用する場合、用途変更後の営業活動が、従前のそれと同程度であり、あらたに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については、令第36条第1項第3号ホの基準に該当するものと解されたい。

### \* 用途変更（行政実例）

事例（1）は用途と変更に該当しない。

事例（2）、（3）及び（4）は用途変更に該当し、許可を要するものとして取り扱うものとされたい。

- （1）繊維工場 → 機械製作工場
- （2）自転車預り店 → パチンコ店
- （3）学校 → 工場
- （4）日用品店舗 → 住宅

### \* 用途変更（行政実例）

法第43条（令第36条第1項第3号ホ）の規定により農家の分家住宅（以下「分家住宅」という。）の建築許可を受けた者（以下「譲渡人」という。）が、その後当該住宅を他人（以下「譲受人」という。）に譲渡して、分家住宅以外の住宅とすることは用途変更に該当すると解される。

この場合、譲渡人に許可した際の趣旨、譲渡人が許可を受けてから譲請人に譲り渡すに至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、真にやむを得ないと認められる用途変更については、令第36条第1項第3号ホに該当するものとして取り扱って差し支えない。

なお、以上のことは、譲受人が用途変更を伴う増築又は改築を行おうとする場合も同様である。

## 2 開発許可制度の悪用等の場合の取扱い

建築主又は買主が、制度を悪用し又は違反の事実を知らながら建築し若しくは譲受けたときは、用途変更を認めず、新築・改築の許可も与えない。また、この場合は、適合証明書も発行しない。

### (1) 監督処分

このような者には、法第 81 条の規定により最終的には建築物等の撤去を命ずることとする。

### (2) 善意の第三者保護

善意（違反の事実を知らないこと。）で当該建築物を取得した者が、おおむね 10 年間経過した後、法違反でない申請等をしてきた場合は、民法第 162 条第 2 項（時効制度）の規定に鑑み、法秩序の維持・安定の見地からこれを容認するものとする。

法手続上は、増築及び 10 年以前に用途変更した用途と同様の用途に供する 1.5 倍までの規模での改築については規則第 60 条の適合証明を、新築（別棟の建築、規模構造の著しく異なる建築物の建築）、改築（1.5 倍超）及び用途変更については、法第 43 条の許可の対象とするものとする。

## 3 法第 43 条の許可不要の建築物等の建築等

法第 43 条第 1 項第 1 号～5 号に該当する場合は許可不要であるが、このほか既存建築物の建替えについて一定の要件を満たすものは、静岡県取扱い（法解釈）により法第 43 条の適用を受けないものとしている。

### 法 43 条第 1 項

- (1) 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- (3) 仮設建築物の新築
- (4) 第 29 条第 1 項第 9 号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- (5) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

**令第 34 条** 法第 43 条第 1 項第 4 号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる開発行為
- (2) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）第 4 条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

（注）都市計画事業、土地区画整理事業及び市街地再開発事業等の施行として行う開発行為等

**令第 35 条** 法第 43 条第 1 項第 5 号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- (2) 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの
- (3) 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内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、修繕等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（令第22条第6号：同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においてはその延べ面積の合計）が50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
- (4) 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

## 【本市の運用】

現在も適法に使用されている既存建築物について、従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造での建替えは、法第 43 条第 1 項の許可を要しない。（法第 43 条第 1 項の許可を要しない建替えは、都市計画法上「改築」としない。）

既存建築物の現存	市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。
同一の敷地	<p>従前の敷地の範囲内であること。</p> <p>a 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物にあっては、線引きの際の敷地（宅地）の範囲線引き前からの存する建築物の敷地の一部が線引き後に適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、線引き前の際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなす。</p> <p>(a) 線引き前から存する建築物の敷地の一部が、線引き後に適法（法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。</p> <p>(b) 線引きの際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として 200 平方メートル以上であること（平成 13 年 5 月 17 日以前に登録されたもの、平成 16 年 8 月 20 日以前に開発許可権者の了解を得たもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。</p> <p>b 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物にあっては、建築（許可）された際の敷地の範囲当該建築物が建築された後敷地の分割があり敷地の一部が適法に他の建築物の敷地になった</p>

	<p>場合において、次の要件を満たすときは、当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなす。</p> <p>(a) 当初から存する建築物の敷地の一部が、敷地の分割後に適法（法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。</p> <p>(b) 当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として 200 平方メートル以上であること（平成 13 年 5 月 17 日以前に登録されたもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。</p>
同一の用途	従前の用途と同じであること。
同一の規模	<p>建替え後の用途不可分であるすべての予定建築物の延床面積の合計が、従前の用途不可分であるすべての既存建築物の延床面積の合計の 1.5 倍以内のもの。</p> <p>注）法第 34 条第 1 号又は第 9 号に規定する建築物等の延床面積に上限の定めがある建築物については、既存建築物の延床面積の 1.5 倍以内の面積の数値よりも上限の定めの数値の方が小さい場合は当該数値（上限の定め）の面積の範囲内であること。</p>
同一の構造	<p>a 棟数（附属建築物を除く。）が同一であること。</p> <p>b 共同住宅等を建替える場合は戸数が同一であること。</p> <p>c 階数が同一であること          なお、建替え後の予定建築物が 2 階建て以下の場合は階数同一として取り扱う。</p> <p>d 建築物の構造種別（木造、鉄骨造、R C 造等の種別）の変更は、本市では地震対策の観点から、「構造の変更」とは取り扱わない。</p>

＊ 建替え後の予定建築物の容積率及び建ぺい率は、建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び第 53 条第 1 項第 6 号の規定により定められた範囲内でなければならないので留意が必要である。

＊ 法第 29 条第 1 項又は法第 43 条第 1 項の許可を受けた建築物の建替えにあつては、従前の許可の要件の範囲内であること。

#### 4 法第 43 条第 1 項の許可の要件

**法第 43 条第 2 項** 前項の規定による許可の基準は、第 33 条及び第 34 条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

**令第 36 条第 1 項** 都道府県知事は、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第 43 条第 1 項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途変更の場合にあっては、ロを除く。）に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排水によって当該敷地及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(1) 当該地域における降水量

- (2)当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3)敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4)当該建築物又は第一種特定工作物の用途
- ロ 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等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8号の2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8号の3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適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(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)の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。
  - ニ 法第34条第9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適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、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

## （旧）既存宅地制度

※ 既存宅地制度は平成 12 年改正法（法律第 73 号）により廃止

※ 旧条文及び廃止に伴う経過規定は次のとおり。

**法第43条第1項第6号** 次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物に新築、改築又は用途の変更

イ 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以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

ロ 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すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

改正法（平成12年法律第73号）附則

**第6条** 施行日（平成13年5月18日）前に旧都市計画法第43条第1項第6号ロの規定による都道府県知事の確認（以下この条において単に「確認」という。）を受けた土地（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降に確認を受けた土地を含む。）において行う自己の住居又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降に確認を受けた土地において行うものにあつては、当該確認の日）から起算して5年を経過する日までの間は、同号の規定は、なおその効力を有する。

2 この法律の施行の際現にされている確認の申請については、都道府県知事は、なお従前の例により確認を行うものとする。

3 施行日前にされた確認（前項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降にされた確認を含む。）についての違反を是正するため必要な措置については、なお従前の例による。

## ※ 経過規定の概要

既存宅地の確認を受けた土地については、

① 自己用

② 施行日（平成 13 年 5 月 18 日）から起算して 5 年を経過する日（平成 18 年 5 月 17 日）までの間（施行日以降に確認を受けた土地については確認の日から起算）に限り、建築物の新築等が可能

## ※ 経過規定に対する静岡県の特例措置

第 6 節第 2「包括承認案件の類型ごとの許可基準」中、「19 既存宅地の確認を受けた土地」に記載

（注）経過規定で定める「自己用」及び「5 年」の例外を、予定建築物を限定して許可するもの

## 【参考】既存宅地制度

### 1 趣旨

制度の趣旨は、市街化調整区域内の土地であっても、その土地が市街化区域と同一の日常生活圏を構成する一定規模以上の集落内にあって、しかも線引き時に既に宅地になっていたもの（それ以降現在に至るまで継続して宅地であるもの）についても一律に市街化調整区域としての建築等の制限を行うことは実情に合わないことから既存宅地を救済する趣旨のものである。

### 2 法第43条第1項第6号イ（市街化区域に隣接又は近接する区域の範囲）

第6号イの認定については、線引都市の地形、線引きの形及び面積、計画人口密度等あらゆる要素が異なるため、一律に数値等をもって基準を定めることは難しいので、特に基準は定めないが、法の趣旨に従い、日常生活圏が一体的であると認められるか否かについて、適切な判断を行なってゆくものとする。

### 3 法第43条第1項第6号ロ

#### （1）確認する土地及びその範囲

確認する土地（以下の一つに該当する土地）	既存宅地として確認する範囲
（1）線引きの際、土地登記簿の地目が「宅地」である土地	「宅地」として登記されている土地
（2）市町村が発行する固定資産税評価額証明書によって、線引きの際に周辺の宅地と同程度に評価されていた土地	「宅地並課税」されている土地
（3）転用目的を宅地とする農地法第4条又は第5条の許可を受け、線引きの際に造成が完了していた土地。 なお、農地法許可の事業計画に、建築物を建築する目的の他に資材置場、駐車場等、建築物の建築以外の目的を含む場合は、建築物と一体的な利用状況にあると認められる土地	農地法第4条又は第5条の許可を受けた土地であって、農地法許可の際の建築物に係る転用目的や用途、建築物以外の転用目的等を勘案して、宅地として使用されていた範囲として合理的と認められる区域
（4）線引きの際に建築物が建築されていたことが、市町村が発行する建築物に係る課税証明書によって認められる土地	建築物に係る課税証明書、保存（表示）登記簿又は建築基準法の検査済証に係る建築物が存在する土地 なお、建築物の用途や擁壁などの工作物の状況のほか航空写真、都市計画図など他の資料から判断して、宅地として使用されていたとして合理的と認められる区域
（5）線引きの際、建築物登記簿に建築物が登記されている土地	
（6）建築基準法第7条第3項の規定による「検査済証」の6の欄「工事完了検査年月日」から判断し、建築に要する通常の期間を考慮すると、線引きの日以前に建築に着手していたと認められる建築物が建築されている土地	

<p>(7) 建築基準法第6条第1項の規定による「確認通知」の「確認年月日」が線引きの日以前となっている建築物が建築されている土地</p> <p>なお、「建築確認」はされているものの、線引きの際に建築するために必要な造成が行われていない土地は不該当</p>	<p>建築基準法第6条第1項の規定による「確認通知書」に添付する申請者の副本の「地名地番」の土地であって、「敷地面積」に記載されている区域</p>
<p>(8) 静岡県土地利用対策委員会又は市町村土地利用対策委員会など地方公共団体の要綱等に基づき承認等を受け、線引きの際に造成工事が完了していた土地。</p>	<p>要綱等によって承認された土地利用計画に基づき、宅地として造成された区域</p>
<p>(9) 線引き時点当時の航空写真等によって、建築物が建築されていたと認められる土地</p>	<p>現地調査等によって、擁壁や建築物の基礎などの工作物や道路の配置状況、電気・ガスなど生活に必要な施設設備の整備状況などを勘案して宅地として使用されていたとして合理的と認められる区域</p>
<p>(10) その他建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく位置指定道路の状況等を勘案して、線引きの際に宅地であったことの蓋然性が高い土地</p>	

## (2) 運用上の留意点

### ア 接道(建築基準法上の接道部分について既存宅地の確認要件がない場合)

- ① 建築物が建築されていた土地には、通常、道路との間に通行する部分があり、その部分を含めて既存宅地として確認すること。
- ② 道路に接するまでの合理的な区間(幅員4メートル未満)は既存宅地として確認すること。

この場合、既存宅地と道路に接するまでの区間については、分筆の上、既存宅地の範囲を確認すること。

- ③ 建築基準法の規定により建築を予定している建築物が4メートル以上接道する必要がある場合はこれを既存宅地として確認するとともに、開発行為として処理すること。

### イ 既存宅地の分割

線引き後に既存宅地を分割して建築物の敷地とする場合、分割後の面積は市町村の要望する面積以上になるよう指導すること。

なお、市町村の要望する面積を下回って分筆された既存宅地の確認申請も、当該分筆行為等が開発行為に該当せず、かつ、要件に該当すれば確認しなければならないこと。

### ウ 国土調査の結果や公図と現況が著しく異なる場合

現地調査を行うとともに航空写真等の資料を参考に「既存宅地」部分を



判断すること。

エ 建築物が建築されていた土地に官地が含まれている場合

① 当該官地が払下げられることが確実である場合に限り、当該官地を含め既存宅地の確認を行うこと。

オ 確認する土地と分筆

既存宅地として確認する土地は、原則として筆単位とする。

しかし、確認要件のある区域が擁壁等の工作物によって明確である場合等、既存宅地を超えて建築されるおそれがない場合と認められる場合等には、既存宅地部分を表した図面により 1 筆の土地の部分を確認できること（〇〇番地の〇の一部と表示・既存宅地確認通知書に既存宅地部分を表示した図面を添付）。

カ 農地法との関係

農地法第 4 条及び第 5 条の許可は、既存宅地として確認する際の資料の一つであって、既存宅地として確認するのに再度の農地法の手続きを条件とするものではないこと。

なお、農地転用計画変更承認申請や再度の農地法第 5 条など農地法の手続きが必要と思われる場合にあっては、その旨を申請者又は代理人に教示するものとする（平成 7 年 3 月 31 日都計第 981 号都市計画課長通知）。

### (3) 「既存宅地確認通知」と「適合証明」の関係

ア 建築計画がある既存宅地確認申請

「兼適合証明書」とする（昭和 51 年 8 月 9 日土地第 194 号都市住宅部長通知 1 のなお書）

イ 建築計画がない既存宅地確認申請

「兼適合証明書」としない（「既存宅地確認通知書」の「3 その他必要な事項」の欄に『本通知に係る土地に建築物を建築する場合には、都市計画法施行規則第 60 条の規定に基づく「適合証明」が必要です。』と記載）。

当該適合証明の申請には既存宅地確認通知書の写、土地利用計画平面図及び建築物に関する図面を添付。

#### ウ 適合証明申請についての審査

「既存宅地の確認」を受けた土地に建築物を建築する場合において、建築主事が適合証明書の添付を求めたときは、開発行為に該当する場合や土地の形状、面積が変更された場合を除き、従前の既存宅地確認通知書をもって適合証明申請に対する審査を行うこと。

#### エ その他

建築基準法第6条の規定に基づく建築確認の際には、法第43条第1項の床面積1.5倍以内の許可を要しない「改築」であっても建築主事の判断によっては法施行規則第60条の適合証明又は法第43条第1項第6号の既存宅地確認通知書を要することとなるが、線引き前から存する建築物が改築される場合には、従前の建築物の敷地（既存宅地）を超えて建築されることがないように、敷地の範囲を審査する必要がある「既存宅地の確認」を受けていることが望ましい。

## 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

(開発行為の許可)

**法第 29 条第 3 項** 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち 2 以上の区域にわたる場合における第 1 項第 1 号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

(開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用)

**令第 22 条の 3** 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合においては、法第 29 条第 1 項第 1 号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- (1) 当該開発区域の面積の合計が、1 ha 未満であること。
  - (2) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち二以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第 19 条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
  - (3) 市街化区域における開発区域の面積が、千  $\text{m}^2$  (第 19 条第 2 項の規定が適用される場合にあつては、5 百  $\text{m}^2$ ) 未満であること。ただし、同条第 1 項ただし書の規定により都道府県の規則で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。
  - (4) 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3 千  $\text{m}^2$  (第 19 条第 1 項ただし書の規定により都道府県の規則で別に規模が定められている場合にあつては、その規模) 未満であること。
  - (5) 準都市計画区域における開発区域の面積が、3 千  $\text{m}^2$  (第 19 条第 1 項ただし書の規定により都道府県の規則で別に規模が定められている場合にあつてはその規模) 未満であること。
- 2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第 29 条第 2 項の規定は、当該開発区域の面積の合計が 1ha 以上である開発行為について適用する。

## ※ 開発許可を要する場合

- ・市街化区域と都市計画区域外とにわたる場合

開発区域全体の面積が 1 ha 以上（令 22 の 3-1-1、2）



開発区域全体に  
許可が必要

- この場合
- ・都市計画区域に係る部分　：29-1 の許可
  - ・都市計画区域外に係る部分　：29-2 の許可

- ・市街化区域と市街化調整区域とにわたる場合



その開発区域の規模にかかわらず、開発区域全体に許可が必要

- ・都市計画区域外の区域と市街化調整区域とにわたる場合



市街化調整区域の部分：許可が必要

都市計画区域外の部分：開発区域全体が 1 ha 以上である場合に許可  
の対象