

申請に対する処分の審査基準・標準処理期間 個票

No. 1

所管課かい名 開発審査課

| | | |
|-----------|--|--|
| 許認可等の内容 | 開発行為の許可 | |
| 根拠法令等及び条項 | 都市計画法第29条第1項 | |
| 行政庁 | 静岡市長 | |
| 法令の定め | <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条から第35条まで</p> <p>都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第19条から第30条まで</p> <p>都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第15条から第28条まで</p> <p>静岡市市街化調整区域内における開発許可の基準等に関する条例（平成20年静岡市条例第15号）</p> <p>静岡市市街化調整区域内における開発許可の基準等に関する条例施行規則（平成20年静岡市規則第26号）</p> | |
| 審査基準 | 基準 (未設定の場合はその理由) | <p>1 法令の文言の解釈又は裁量的な判断の基準は、ほかに定めるもののほか、開発許可制度研究会編「最新 開発許可制度の解説 第四次改訂版」（ぎょうせい、2022年）に記載されているところによるものとする。</p> <p>2 別紙の「開発許可等に関する手引き（立地基準） 開発審査会付議基準（法第34条第14号）編」に定める15の基準のいずれかに該当する開発行為については、都市計画法第34条第14号の規定により静岡市開発審査会の議を経るものとする。</p> |
| | 設定年月日 | 平成15年4月1日設定（ 年 月 日最終設定） |
| 標準処理期間 | 標準処理期間 (未設定の場合はその理由) | 30日～70日 |
| | 設定年月日 | 平成15年4月1日設定（ 年 月 日最終設定） |

申請に対する処分の審査基準・標準処理期間 個票

No. 2

所管課かい名 開発審査課

| | | |
|-----------|--|--|
| 許認可等の内容 | 開発行為の変更の許可 | |
| 根拠法令等及び条項 | 都市計画法第35条の2第1項 | |
| 行政庁 | 静岡市長 | |
| 法令の定め | <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条から第35条の2まで 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第19条から第30条まで 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第15条から第28条まで 静岡市市街化調整区域内における開発許可の基準等に関する条例（平成20年静岡市条例第15号） 静岡市市街化調整区域内における開発許可の基準等に関する条例施行規則（平成20年静岡市規則第26号）</p> | |
| 審査基準 | 基準 (未設定の場合はその理由) | <p>1 法令の文言の解釈又は裁量的な判断の基準は、ほかに定めるもののほか、開発許可制度研究会編「最新 開発許可制度の解説 第四次改訂版」（ぎょうせい、2022年）に記載されているところによるものとする。</p> <p>2 別紙の「開発許可等に関する手引き（立地基準） 開発審査会付議基準（法第34条第14号）編」に定める15の基準のいずれかに該当する開発行為については、都市計画法第34条第14号の規定により静岡市開発審査会の議を経るものとする。</p> |
| | 設定年月日 | 平成15年4月1日設定（ 年 月 日最終設定） |
| 標準処理期間 | 標準処理期間 (未設定の場合はその理由) | 30日～70日 |
| | 設定年月日 | 平成15年4月1日設定（ 年 月 日最終設定） |

申請に対する処分の審査基準・標準処理期間 個票

No. 4

所管課かい名 開発審査課

| | | |
|-----------|--|---|
| 許認可等の内容 | 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可 | |
| 根拠法令等及び条項 | 都市計画法第43条第1項 | |
| 行政庁 | 静岡市長 | |
| 法令の定め | <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条及び第43条</p> <p>都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第26条、第28条及び第29条、第29条の5から第30条まで及び第34条から第36条まで</p> <p>都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第22条から第28条まで及び第34条</p> <p>静岡市市街化調整区域内における開発許可の基準等に関する条例（平成20年静岡市条例第15号）</p> <p>静岡市市街化調整区域内における開発許可の基準等に関する条例施行規則（平成20年静岡市規則第26号）</p> | |
| 審査基準 | 基準 (未設定の場合はその理由) | <p>1 法令の文言の解釈又は裁量的な判断の基準は、ほかに定めるもののほか、開発許可制度研究会編「最新 開発許可制度の解説 第四次改訂版」（ぎょうせい、2022年）に記載されているところによるものとする。</p> <p>2 別紙の「開発許可等に関する手引き（立地基準） 開発審査会付議基準（法第34条第14号）編」に定める15の基準のいずれかに該当する建築物の新築、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、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定により静岡市開発審査会の議を経るものとする。</p> |
| | 設定年月日 | 平成15年4月1日設定（ 年 月 日最終設定） |
| 標準処理期間 | 標準処理期間 (未設定の場合はその理由) | 30日～70日 |
| | 設定年月日 | 平成15年4月1日設定（ 年 月 日最終設定） |

5 地域振興のための工場等（個別付議）

次の要件のすべてに該当するものであること。

1 予定建築物

次の（１）から（３）までのいずれかに該当し、公害の発生のおそれがないもの又は公害の発生を確実に防止できるもの。

（１） 当該工場等が、次のアかつイに該当する自己業務用の施設であること。

ア 産業構造ビジョン 2010（経済産業省）において、先端分野に位置付けられている 10 分野（別表 5－1）に対して参入または部材提供していること。

イ 中小企業の特定期間ものづくり基盤技術の高度化に関する指針（平成 30 年 3 月改訂）に記載されている 12 技術（別表 5－2）のいずれかを有していること。

（２） 「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」（平成 19 年法律第 40 号。以下「地域未来投資促進法」という。）第 13 条第 3 項第 1 号に規定する自己業務用の施設（食品関連流通加工施設、食品・医薬品関連研究・生産施設）で、地域未来投資促進法第 14 条第 2 項に規定する承認地域経済牽引事業計画（以下「地域経済牽引事業計画」という。）に基づき整備されるものであること。

ただし、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及び倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同法第 2 条第 1 項に規定する倉庫については、自己業務用又は特定の非自己業務用の施設であること。

（３） 静岡市地域基本計画の成長分野の内、別表 5－3 に該当し、地域経済牽引事業計画の承認が見込まれる自己業務用の施設であること。

ただし、別表 5－3 中「清水港・ロジスティクス」に該当する施設のうち、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及び倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同法第 2 条第 1 項に規定する倉庫については、自己業務用又は特定の非自己業務用の施設であること。

2 立地条件

次の要件のすべてに該当すること。

（１） 市街化区域内に適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てやむを得ないと認められる場合であること。ただし、1 予定建築物（２）イに該当施設においては、地域

未来投資促進法第 11 条第 2 項第 1 号に規定する土地利用調整区域内であること。

(2) 都市計画法第 18 条の 2 に定める静岡市の都市計画に関する基本的な方針に整合していること。

(3) 産業施策の観点から支障がないことについて、市の経済局と調整がとれたものであること。

3 許可対象面積

敷地面積は、500 平方メートル以上かつ 5 ヘクタール未満であること。

4 その他

申請地が農地の場合は、建築を目的とする農地法の転用許可を受ける見込みの土地であること。

別表 5 - 1

| | 分野 | 製品等 (例示) |
|---|--------|--|
| ① | ロボット | 生活支援ロボット (介護ロボット、パワースーツ) 産業用ロボット (ロボットを含めた生産システム、パワースーツ) 等 |
| ② | 航空機 | 航空機の機体、エンジン、装備品 航空機向けの部品、素材等 |
| ③ | 宇宙 | 宇宙関連製品 (送受信機、蓄電池、熱構体) 衛星関連製品・サービス (衛星製造、打上サービス、地上システム、衛星利用サービス) 打ち上げ関連製品 (小型固体ロケット、空中発射) 等 |
| ④ | 高温超電導 | スマートグリッドなどの次世代社会システムを支える基盤製品等 ・高温超電導線材の開発・製造 ・超電導回転機、各種回転機 (モーター、発電機) の開発 |
| ⑤ | ナノテク | 走査型プローブ顕微鏡、走査型トンネル顕微鏡、カーボン・ナノチューブ、ナノデバイス、ナノ計測、バイオセンサ、ゲノム創薬、ドラッグデリバリーシステム等 |
| ⑥ | 機能性化学 | シリコンウエハ (単結晶)、LCD用偏光板保護フィルム、リチウム電池正・負極材、カーボンファイバー、化合物半導体等 |
| ⑦ | バイオ医療品 | 遺伝子組み換え技術や細胞培養技術を用いて製造した、たんぱく質を有効成分とする医薬品等 |
| ⑧ | 炭素繊維 | パラ系アミド繊維、超高分子量ポリエチレン繊維等の高強度・高弾性繊維、メタ系アラミド繊維等の高耐熱繊維等 |
| ⑨ | 高度 IT | 人工知能 (AI)、IoT、ビッグデータ等 |
| ⑩ | レアメタル | 液晶テレビ、携帯電話等の IT 製品や自動車を始めとする高付加価値・高機能製品の製造に必須の素材等 |

別表 5 - 2

| | 技 術 | 内 容 |
|---|---------------|--|
| ① | デザイン開発に係る技術 | 製品の審美性のみならず、ユーザーが求める価値、使用によって得られる新たな経験の実現・経験の質的な向上等を追求することにより、製品自体の優位性に加え、製品と人、製品と社会との相互作用的な関わりも含めた価値創造に繋がる総合的な設計技術 |
| ② | 情報処理に係る技術 | I T（情報技術）を活用することで製品や製造プロセスの機能や制御を実現する情報処理技術 |
| ③ | 精密加工に係る技術 | 金属等の材料に対して機械加工・塑性加工等を施すことで精密な形状を生成する精密加工技術 |
| ④ | 製造環境に係る技術 | 製造・流通等の現場の環境（温度、湿度、圧力、清浄度等）を制御・調整するものづくり環境調整技術 |
| ⑤ | 接合・実装に係る技術 | 相変化、化学変化、塑性・弾性変形等により多様な素材・部品を接合・実装することで、力学特性、電気特性、光学特性、熱伝達特性、耐環境特性等の機能を顕現する接合・実装技術 |
| ⑥ | 立体造形に係る技術 | 自由度が高い任意の立体形状を造形する立体造形技術 |
| ⑦ | 表面処理に係る技術 | バルク（単独組織の部素材）では持ち得ない機能性を基材に付加するための機能性界面・被覆膜形成技術 |
| ⑧ | 機械制御に係る技術 | 力学的な動きを司る機構により動的特性を制御する動的機構技術 |
| ⑨ | 複合・新機能材料に係る技術 | 部素材の生成等の際し、新たな原材料の開発、特性の異なる複数の原材料の組合せ等により、強度、剛性、耐摩耗性、耐食性、軽量等の物理特性や耐熱性、電気特性、化学特性等の特性を向上する又は従来にない新しい機能を顕現する複合・新機能材料技術 |
| ⑩ | 材料製造プロセスに係る技術 | 目的物である化学素材、金属・セラミックス素材、繊維素材及びそれらの複合素材の収量効率化や品質劣化回避による素材の品質向上、環境負荷・エネルギー消費の低減等のために、反応条件の制御、不要物の分解・除去、断熱等による熱効率の向上等を達成する材料製造プロセス技術 |
| ⑪ | バイオに係る技術 | ヒトや微生物を含む多様な生物の持つ機能を解明・高度化することにより、医薬品や医療機器、エネルギー、食品、化学品等の製造、それらの評価・解析等の効率化及び高性能化を実現するバイオ技術 |
| ⑫ | 測定計測に係る技術 | 適切な測定計測や信頼性の高い検査・評価等を実現するため、ニーズに応じたデータを取得する測定計測技術 |

別表5-3

| | 成長分野 | 産業分類 |
|---|-------------|---|
| ① | 海洋 | <ul style="list-style-type: none"> ・船舶・舶用品、水産食料品 ・加工品製造業、漁業、養殖業、食料品、自然科学研究(海洋分野) ・電気業、ガス業、発電用・送電用電気機械製造業 等 |
| ② | 食品・ヘルスケア | <ul style="list-style-type: none"> ・食料品、飲料製造業、 ・化粧品、医療品、医療用機器製造業 等 |
| ③ | 成長ものづくり | <ul style="list-style-type: none"> ・産業用機械、工作機械、空調機器、自動車関連電装品、プラモデル関連製造業 等 ・木製品、家具・装備品、繊維製品、窯業製造業 等 |
| ④ | 清水港・ロジステイクス | <ul style="list-style-type: none"> ・港湾輸送業、トラック輸送業、倉庫業、梱包 等 |

附 則

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和6年8月1日から施行する。

※ 解釈と運用

本基準は、地域振興を図る上でやむを得ないと認められる場合に工場等の立地を認めるものであり、工場等用地の創出を目的とする基準でないことを留意して運用すべきである。

1 予定建築物

「特定の非自己業務用」とは、物流施設所有者と運営事業者の関係性が明確に認められ、第三者による施設の賃貸借が行われないことをいう。申請者は物流施設所有者と運営事業者の関係性を示す根拠として以下ア～ウのいずれかの資料を提出すること。

ア 物流施設所有者と運営事業者との賃貸借契約書

イ 物流施設所有者と運営事業者との賃貸借予約契約書

ウ ア、イのほか当該施設が運営事業者で使用されると認められる書面

2 立地条件

(1) 立地がやむを得ないと認められた場合とは、市街化区域内に適地がないと、認められた場合、かつ次の事例にみられるように自然条件や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た場合であること。

① 自然条件

清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合

② 社会経済条件

- ・開発区域周辺の労働力が必要とする場合
- ・開発区域内周辺の企業との取引を必要とする場合
- ・高速自動車国道のインターチェンジ等に隣近接することが優れた利便性を必要な場合

(2) 都市計画法第 18 条の 2 に定める静岡市の都市計画に関する基本的な方針とは、都市計画マスタープラン等のことを言う。

(3) 産業施策の観点から支障がないこととは、市の経済局と調整がとれ、「地域振興のための工場等に認められたもの」であること。

3 許可対象面積

対象となる土地の面積は、5ヘクタール未満であること。

4 その他

申請地が農地の場合次のいずれかに該当する区域は許可しない。

- I 集団的農用地（団地規模がおおむね 10 ヘクタール以上で、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）
- II 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
- III 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地
- IV 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

7 大規模流通業務施設（個別付議）

次のすべての要件に該当すること。

1 予定建築物

自己業務用又は特定の非自己業務用であり、次のいずれかの要件に該当する施設であること。

- (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 立地条件

次のすべての要件に該当すること。

- (1) 市街化区域で行うことが困難であり次のア、イのいずれかに該当している土地であること。
 - ア 高速自動車国道等のインターチェンジその他の社会資本等からおおむね 5 キロメートル以内にある区域であり、かつ、当該社会資本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。
 - イ 四車線以上の国道、県道及び市道に接していること。
- (2) 都市計画法第 18 条の 2 に定める静岡市の都市計画に関する基本的な方針に整合していること。

3 その他

申請地が農地の場合は、建築を目的とする農地法の転用許可を受ける見込みの土地であること。

附 則

この基準は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、令和 6 年 8 月 1 日から施行する。

※解釈と運用

1 予定建築物

- (1) 「特定の非自己業務用」とは、物流施設所有者と運営事業者の関係性が明確に認められ、第三者による施設の賃貸借が行われないことをいう。申請者は物流施設所有者と運営事業者の関係性を示す根拠として以下ア～ウのいずれかの資料を提出すること。

ア 物流施設所有者と運営事業者との賃貸借契約書

イ 物流施設所有者と運営事業者との賃貸借予約契約書

ウ ア、イのほか当該施設が運営事業者で使用されると認められる書面

- (2) 特定流通業務施設については、連携を図る 2 以上の者（法人格が別の者）であれば単名、連名いずれの申請も認める。

2 許可対象となる土地

- (1) 市街化区域で行うことが困難でありとは、市街化区域内の工業系の用途地域内に適地がないと認められるもの又は当該施設を市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし、又は交通機能を阻害し、もしくは居住環境を悪化させると認められるものであることを言う。
- (2) 都市計画法第 18 条の 2 に定める静岡市の都市計画に関する基本的な方針とは、都市計画マスタープラン等のことを言う。

3 その他

申請地が農地の場合次のいずれかに該当する区域は許可しない。

- I 集团的農用地（団地規模がおおむね 10 ヘクタール以上で、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）
- II 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

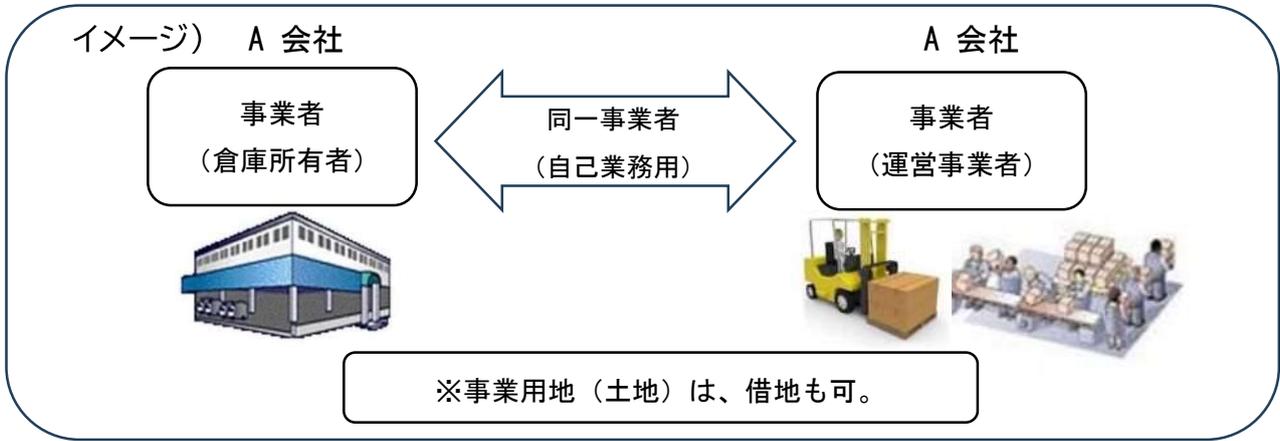
年度から起算して8年を経過していない農用地

Ⅲ 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地

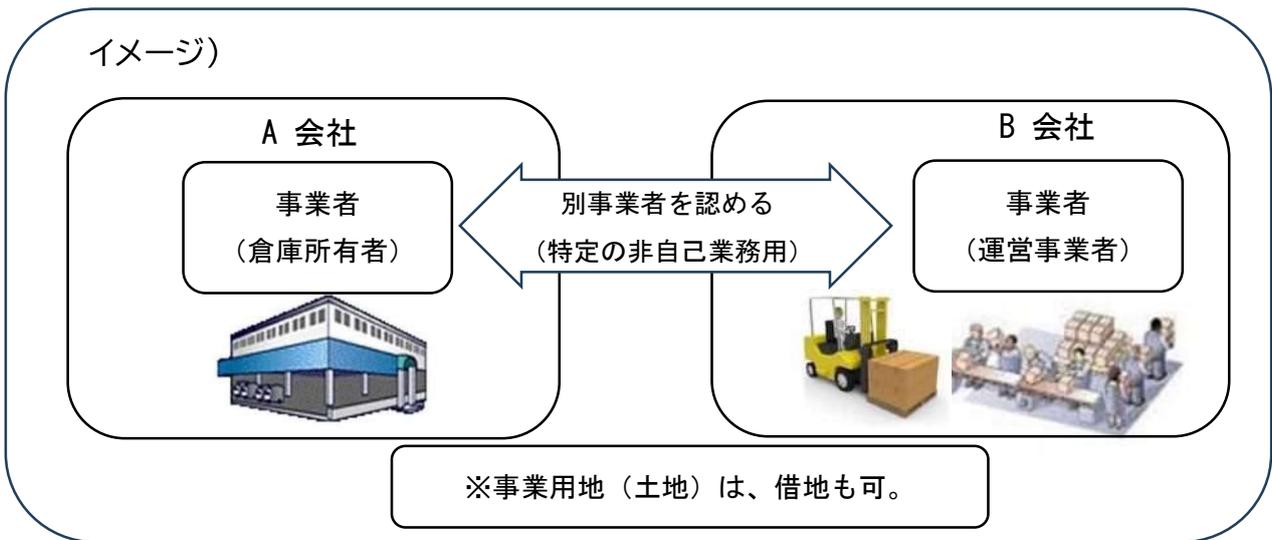
Ⅳ 主産地形成又は地域の農林業の振興を目的として地区を指定し、事業を実施中の地区内の農用地

街化調整区域内における開発行為又は建築等の許可に係る審査基準の改定 (静岡市開発審査会の議を経るものに係る基準の改定)について

【現行】 これまでは、物流施設は、「**自己業務用**」のみが許可の対象でした。



【改正後】 これからは、「**特定の非自己業務用**」であっても、許可対象となります。



<今後のスケジュール>

| 6月 | | | | | 7月 | | | | | 8月 | | | | | 9月 | | | | | | | | |
|----------------|----|----|----|----|---|---|----|----|----|------------|----|---|----|----|---|----|----|---|----|----|----|----|----|
| 5 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 |
| 基準修正原案に関する意見聴取 | | | | | パブコム(33日間) → 基準修正案の作成 ● 7/24 第2回 開発審査会 ・基準修正案付議 審議・承認 | | | | | 8/1~ 新基準運用 | | | | | ● 9/25 第3回 開発審査会 ・物流施設に係る新基準での付議、審議が可能 | | | | | | | | |