

開発許可等に関する手引き(立地基準)の改定について

- 1 立地基準の改定について
- 2 今後のスケジュール

立地基準の改定箇所について(都市計画法(以下、法という。)第34条 第7号及び第14号関連)

【改定1】 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 ⇒ **改定(要件拡充)**

【改定2】 法第34条 第14号 開発審査会付議 **新NO.13 事業所従事者の住宅、寮等** ⇒ **新規追加**

【改定3】 法第34条 第14号 開発審査会付議 **新NO.15 既存工場の敷地拡張**【旧NO.14】 ⇒ **改定(要件拡充)**

現 行 基 準

NO	付 議 基 準	付議区分
1	既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）	包括承認
2	大規模既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）	包括承認
3	既存建築物の建替えの際の敷地拡大の特例	包括承認
4	産業廃棄物処理施設	包括承認
5	地域振興のための工場等	個別付議
6	研究施設	個別付議
7	大規模流通業務施設	個別付議
8	レクリエーション施設	個別付議
9	既存の土地利用を適正に行うための必要最低限な管理施設	個別付議
10	収用対象事業による第一種特定工作物の移転	個別付議
11	社寺仏閣及び納骨堂	個別付議
12	社会福祉施設、介護老人保健施設及び有料老人ホーム	個別付議
13	病院	個別付議
14	既存工場の敷地拡張	個別付議
15	特別付議案件	特別付議

改 定 基 準 案

NO	付 議 基 準	付議区分
1	既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）	包括承認
2	大規模既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）	包括承認
3	既存建築物の建替えの際の敷地拡大の特例	包括承認
4	産業廃棄物処理施設	包括承認
5	地域振興のための工場等	個別付議
6	研究施設	個別付議
7	大規模流通業務施設	個別付議
8	レクリエーション施設	個別付議
9	既存の土地利用を適正に行うための必要最低限な管理施設	個別付議
10	収用対象事業による第一種特定工作物の移転	個別付議
11	社寺仏閣及び納骨堂	個別付議
12	社会福祉施設、介護老人保健施設及び有料老人ホーム	個別付議
新13	事業所従事者の住宅、寮等	個別付議
新14	病院	個別付議
新15	既存工場の敷地拡張	個別付議
新16	特別付議案件	特別付議

※今回改定に伴い、NO.13以降はナンバー番号にずれが生じます。

【改定1】法第34条 第7号【要件拡充】

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

【改定のポイント】

「許可対象面積」要件の改定

(現 行)増設する敷地の面積は、既存工場の敷地面積を超えない規模で、かつ10,000平方メートル未満であること

(改定案)増設する敷地の面積は、既存工場の敷地面積との合計が、10,000平方メートル未満であること

【改定2】「事業所従事者の住宅、寮等」【新規追加】

都市計画法第34条第14号 開発審査会付議基準

(新NO.13) 事業所従事者の住宅、寮等 の改定 【新規追加】

市街化調整区域に存する都市計画法に適合した事業所等の従業員のための住宅、寮等(以下、社宅等という。)の立地にかかる基準。

※「都市計画法に適合した事業所等」とは、都市計画法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は、従前から当該市街化調整区域に存する事業所のことをいう。

【改定のポイント】

事業所の事業の操業方式、操業体制、雇用形態等を勘案し、適切な規模を超えないことや、事業所の立地と一体的に計画されたものであること等の一定の要件を設ける。

【改定3】「既存工場の敷地拡張」の改定【要件拡充】

都市計画法第34条第14号 開発審査会付議基準

(新NO.15)「既存工場の敷地拡張」の改定【要件拡充】

「既存工場の敷地拡張」は、既に操業している既存の工場の一体的な土地利用が可能な隣接地において、一定の要件を満たした場合の敷地拡張に係る基準。

拡張する敷地の面積は、既存工場の敷地面積を超えない規模で、の要件を無くすよう、基準を改定する。

【改定のポイント】

「許可対象面積」要件の改定

(現 行) 拡張する敷地の面積は、既存工場の敷地面積を超えない規模で、かつ10,000平方メートル未満であること

(改定案) 拡張する敷地の面積は、既存工場の敷地面積との合計が、10,000平方メートル未満であること

今後のスケジュール

月	7月						8月						9月						10月							
日	5	10	15	20	25	30	5	10	15	20	25	30	5	10	15	20	25	30	5	10	15	20	25	30		
概要				事前説明	■																					
							パプコメ(32日間) 8月1日～9月1日																			
													修正案の作成													
																		結果説明	■							
																			新基準運用							

立地基準 新旧対照表

新	旧	備考
【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 1 既存工場との関連工場 (1) 該当事例 現に市街化調整区域において適法に操業している既存の工場（線引き前から又は線引き後に許可を受けて立地している工場）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が図られるものと認められるもの。 なお、「密接な関連」とは、人的関連、資本的関連ではなく、例えば自己の生産物の原料又は部品の 50 パーセント以上を依存している。或いは自己の生産物の 50 パーセント以上を原料又は部品として納入している等の事業活動上の不可分一体の関係をいう。 なお、工場とは、製造業等（加工修理業を含む）に係るもので、生産施設を設置して製造、加工等の業務のために使用する場所をいう。 製造業等の範囲は、原則として日本標準産業分類による製造業、電気・ガス・熱供給業とする。 製造業に含まれる物品の加工修理業とは、製造と修理又は賃加工	【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 1 既存工場との関連工場 (1) 該当事例 現に市街化調整区域において適法に操業している既存の工場（線引き前から又は線引き後に許可を受けて立地している工場）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が図られるものと認められるもの。 なお、「密接な関連」とは、人的関連、資本的関連ではなく、例えば自己の生産物の原料又は部品の 50 パーセント以上を依存している。或いは自己の生産物の 50 パーセント以上を原料又は部品として納入している等の事業活動上の不可分一体の関係をいう。 なお、工場とは、製造業等（加工修理業を含む）に係るもので、生産施設を設置して製造、加工等の業務のために使用する場所をいう。 製造業等の範囲は、原則として日本標準産業分類による製造業、電気・ガス・熱供給業とする。 製造業に含まれる物品の加工修理業とは、製造と修理又は賃加工	

と修理をそれぞれ合わせて行う事業をいい、自動車修理業のように単に修理のみを行う事業は、物品の加工修理業に含まれない。 (2) 審査事項 密接な関連があると認められる場合において、「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を伴う場合も含め、許可の対象として取り扱う。 2 許可基準 下記(1)から(7)のすべての条件をみたすこと。 (1) 増設工場敷地が、既存工場敷地の隣接地であること。 ただし、既存工場敷地周辺の土地に建築物が建築されている等増設敷地とすることが物理的に困難又は増設工場敷地を線引き前から所有している場合は、この限りではない。 (2) 既存工場と同種又は関連した製品の生産施設等であること。 関連した製品とは、生産過程で生ずる副産物等を利用した生産や、既存工場で生産している製品を利用しての二次製品の生産などが含まれる。 生産施設等には、工場と一体的に利用している倉庫等の付帯施設及び工場施設を構成している従業員のための福利厚生施設を含む。 (3) 増設する場所は、都市計画上支障とならないこと。 (4) 周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがないこと。 (5) 増設する敷地の面積は、既存工場の敷地面積との合計が10,000平方メートル未満であること。	と修理をそれぞれ合わせて行う事業をいい、自動車修理業のように単に修理のみを行う事業は、物品の加工修理業に含まれない。 (2) 審査事項 密接な関連があると認められる場合において、「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を伴う場合も含め、許可の対象として取り扱う。 2 許可基準 下記(1)から(7)のすべての条件をみたすこと。 (1) 増設工場敷地が、既存工場敷地の隣接地であること。 ただし、既存工場敷地周辺の土地に建築物が建築されている等増設敷地とすることが物理的に困難又は増設工場敷地を線引き前から所有している場合は、この限りではない。 (2) 既存工場と同種又は関連した製品の生産施設等であること。 関連した製品とは、生産過程で生ずる副産物等を利用した生産や、既存工場で生産している製品を利用しての二次製品の生産などが含まれる。 生産施設等には、工場と一体的に利用している倉庫等の付帯施設及び工場施設を構成している従業員のための福利厚生施設を含む。 (3) 増設する場所は、都市計画上支障とならないこと。 (4) 周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがないこと。 (5) 増設する敷地の面積は既存工場の敷地面積を超えない範囲とし、かつ既存工場の敷地面積との合計が10,000平方メートル未満であること。
--	---

変更

なお、当初敷地面積は、工場、倉庫等及び福利厚生施設の用に供していた敷地面積をいい、その敷地面積には駐車場も含まれる。 (6) 統廃合を伴わない工場の増設は対象とならない。 (7) 申請地が農地の場合は、建築を目的とする農地転用許可を受ける見込みがあること。 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 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 7 年 10 月 1 日から施行する。	なお、当初敷地面積は、工場、倉庫等及び福利厚生施設の用に供していた敷地面積をいい、その敷地面積には駐車場も含まれる。 (6) 統廃合を伴わない工場の増設は対象とならない。 (7) 申請地が農地の場合は、建築を目的とする農地転用許可を受ける見込みがあること。 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 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。 追加
---	--

立地基準 新旧対照表

新	旧	備考
13 事業所従事者の住宅、寮等（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 次の要件のすべてに該当すること （１）当該市街化調整区域に存する都市計画法に適合した事業所等の従業員のための住宅、寮等（以下「社宅」という。）であり、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないものであること。 （２）社宅等の規模は、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上、適切な規模を超えないものであること。 2 対象となる土地 次の要件のすべてに該当すること （１）社宅等の敷地が事業所等の敷地から約 300 メートル以内の距離であること。 （２）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。 Ⅰ 該当社宅等が事業所と一体的に立地にしていること。 Ⅱ 該当社宅が大規模既存集落内若しくは大規模既存集落に隣接又は近接する地域に立地にしていること。 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ある土地であること。 附 則 この基準は、令和 7 年 10 月 1 日から施行する。	(現行基準なし)	追加

立地基準 新旧対照表

新	旧	備考
15 既存工場の敷地拡張（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 次のすべての要件に該当する施設であること (1) 自己業務用であること。 (2) 拡張する工場は、製造業または電気・ガス・熱供給業で、かつ、既存工場と同種又は関連した製品の生産施設等であること。 2 許可対象となる土地 拡張する敷地は、既存工場と一体的な土地利用が可能な隣接地であること。 3 立地条件 次のすべての要件に該当すること。 (1) 当該工場の拡張が、地域の振興上必要なものであること。 (2) 既存工場が、都市計画法に適合したもので、かつ、新設後（新設後に第三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) 既存工場及び予定建築物が、都市計画上支障とならず、周辺の地域の環境の悪化をもたらし恐れがないこと。 (4) 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適合すること。 (5) 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 4 許可対象面積	14 既存工場の敷地拡張（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 次のすべての要件に該当する施設であること (1) 自己業務用であること。 (2) 拡張する工場は、製造業または電気・ガス・熱供給業で、かつ、既存工場と同種又は関連した製品の生産施設等であること。 2 許可対象となる土地 拡張する敷地は、既存工場と一体的な土地利用が可能な隣接地であること。 3 立地条件 次のすべての要件に該当すること。 (1) 当該工場の拡張が、地域の振興上必要なものであること。 (2) 既存工場が、都市計画法に適合したもので、かつ、新設後（新設後に第三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) 既存工場及び予定建築物が、都市計画上支障とならず、周辺の地域の環境の悪化をもたらし恐れがないこと。 (4) 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適合すること。 (5) 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 4 許可対象面積	変更

拡張する敷地の面積は、既存工場の敷地面積との合計が、10,000平方メートル未満であること。 5 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、令和2年4月1日から施行する。 附 則 この基準は、令和7年10月1日から施行する。	拡張する敷地の面積は、既存工場の敷地面積を超えない規模で、かつ10,000平方メートル未満であること。 5 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、令和2年4月1日から施行する。	拡張する敷地の面積は、既存工場の敷地面積との合計が、10,000平方メートル未満であること。 5 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、令和2年4月1日から施行する。 附 則 この基準は、令和7年10月1日から施行する。	※ 解釈と運用 1 予定建築物（自己業務用） 拡張する工場は、製造業または電気・ガス・熱供給業で、かつ、既存工場と同種又は関連した製品の生産施設等であること。 ※ 関連した製品とは、生産過程で生ずる副産物等を利用した生産や既存工場で生産している製品を利用しての二次製品の生産などが含まれる。 ※ 生産施設等には、工場と一体的に利用している倉庫等の付帯施設及び工場施設を構成している従業員のための福利厚生施設を含む当該工場の拡張が、地域の振興上必要なものであり、本市の土地利用上支障がないものであること。 2 許可対象となる土地 拡張する敷地は、既存工場と一体的な土地利用が可能な隣接地であること。 ただし、既存工場周辺の土地に建築物が建築されている等敷地を拡張とすることが物理的に困難又は拡張する敷地を線引き前から所有している場合はこの限りではない。
--	--	--	---

3 立地条件 (1) 当該工場の拡張が、地域振興上必要なものであり、本市の土地利用上支障がないものであること。 (2) 既存の工場は、都市計画法に適合したもので、かつ、新設後（新設後に対象となる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) 既存工場及び予定建築物が、都市計画上支障とならず、周辺の地域の環境の悪化をもたらし恐れがないこと (4) 該当工場の拡張が、静岡市都市計画マスタープランと整合が図られていること。 (5) 当該工場の拡張が、経済局と整合が図られていること。 4 許可対象面積 拡張する敷地の面積は、既存工場の敷地面積との合計が、10,000平方メートル未満であること。なお、敷地面積は、工場、倉庫等及び福利厚生施設の用に供した敷地面積をいい、駐車場も含まれる。 5 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	3 立地条件 (1) 当該工場の拡張が、地域振興上必要なものであり、本市の土地利用上支障がないものであること。 (2) 既存の工場は、都市計画法に適合したもので、かつ、新設後（新設後に対象となる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) 既存工場及び予定建築物が、都市計画上支障とならず、周辺の地域の環境の悪化をもたらし恐れがないこと (4) 該当工場の拡張が、静岡市都市計画マスタープランと整合が図られていること。 (5) 当該工場の拡張が、経済局と整合が図られていること。 4 許可対象面積 拡張する敷地の面積は、既存工場の敷地面積を超えない規模で、かつ10,000平方メートル未満であること。なお、敷地面積は、工場、倉庫等及び福利厚生施設の用に供した敷地面積をいい、駐車場も含まれる。 5 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
---	---