

開発許可等に関する手引き (立地基準)

静岡市

開 発 許 可 等 に 関 す る 手 引 き （ 立 地 基 準 ）

開発許可制度の概要編

令和 6 年 8 月 1 日現在

静岡市都市局都市計画部

開 発 審 査 課

1 開発許可制度の目的

- (1) 都市の周辺部における無秩序な市街化を防止すること。
(都市計画区域を計画的な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域区分した目的を担保すること。)
- (2) 良質な宅地水準を確保すること。
(都市計画区域内の開発行為について、公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど)
- (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

2 定義

(1) 建築物

【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家、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。

- 一 アスファルトプラント
- 二 クラッシャープラント
- 三 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類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（昭和 47 年法律第 105 号）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（昭和 25 年法律第 218 号）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、漁港漁場整備法（昭和 25 年法律第 137 号）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（昭和 27 年法律第 231 号）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（昭和 39 年法律第 170 号）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を除く。）の用に供する同項第 18 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（昭和 29 年法律第 51 号）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。）に該当するものを除く。）

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。

- 一 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帯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（昭和 31 年法律第 79 号）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（昭和 32 年法律第 161 号）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。）

二 墓園

(1) 第一種特定工作物

※ 運用指針

- 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（13 の 2）に定められている「レディ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：建築基準法別表第二（る）項第 1 号（21）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かすを原料とする製造」の用途に供する工作物。
- ③ クラッシャープラント：建築基準法別表第二（ぬ）項第 3 号（13）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、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物。
- ④ 危険物の貯蔵・処理施設

※ 質疑応答集

① 第一種特定工作物の範囲（車輪の付いたクラッシャープラント）

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、駆動装置を有しておらず、かつ鉄柱等で固定支持されているあるいは配管の設備等が施されているか否か）、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。

② クラッシャープラントの範囲（硬質プラスチック破碎施設）

立地しようとしている硬質プラスチック破碎施設の処理量や処理する物質等といった個別の施設計画を勘案し、開発許可権者が統括する自治体において通常立地している建築基準法別表第二（り）項第3号（13）に掲げられた施設と同等の周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれがあると判断できる場合には、クラッシャープラントとして取り扱うことが許容される。

※ 静岡市の運用

市街化調整区域内における小規模な破碎機については、上記（1）に示されている品目にかかわらず、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あり、その粉碎行為は「工場」であるので、法の規制対象として取り扱う。

よって、法第29条又は第43条に規定する許可不要の開発行為又は建築行為に該当する場合を除き、法第34条各号の立地基準を満足できない場合には、立地を認めない。

(2) 第二種特定工作物

※ 運用指針

① 1ヘクタール以上のゴルフコース

② 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキットなど）

③ 1ヘクタール以上の墓園

※ 質疑応答集

第二種特定工作物及びこれに準ずる施設の併設建築物

運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものであれば、当該運動・レジャー施設それ自体を構成する一部と考えられる。

したがって、このようなクラブハウス等の建築を目的とした開発許可又は建築許可を行う必要はないと考えられる。

また、第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に同様の目的から併設建築物を伴う場合については、主として当該建築物の建築を目的としたものではないと考えられる。したがって、当該区画形質の変更行為自体については開発許可は必要ではない。しかしながら、市街化調整区域内にこのような

併設建築物を設ける場合には別途法第 43 条の規定の適用があることとなる。

この場合には、当該併設建築物の規模、構造、設計等が適切なものであることが要求される。

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う土地の区画形質の変更をいう。

※ 静岡市の運用

(1) 「区画形質の変更」の基準は、下記のとおりである。

① 区画の変更

公共施設（道路、河川、水路など）の新設・改廃を行うこと。

② 形の変更

ア 盛土高が 50cm を超える場合

イ 切土高が 100cm を超える場合

ウ 盛土と切土を同時に行う場合にあっては、盛土高が 50cm を超えなくても盛土と土の高さの合計が 100cm を超える場合。

③ 質の変更

宅地以外の地目（田、畑、雑種地など）を宅地とする場合。

(2) 市街化調整区域内においては、前記(1)の②及び③にかかわらず、小規模な敷地（面積が 500 ㎡未満の開発区域）で行う形質の変更は、公共施設の整備の必要性及び周辺への影響は小さいと解されるので、許可を要する開発行為として取り扱わないものとする。

(3) その他

① 単なる分合筆は、権利区画の変更であり、開発行為ではない。

② 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、形の変更には該当しない。

4 区域区分

【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。

※ 線引き

(1) 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画の変更により市街化調整区域を変更したことをいう。

(2) 本市の線引き日は、昭和45年7月1日である。

なお、次の地区に例示されたとおり、都市計画基礎調査の結果を踏まえた区域区分の見直しにより、線引き日が異なる区域がある。

詳細については、冊子「静岡市の都市計画」資料編を参照のこと。

例：中島地区：昭和61年7月1日（第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域）

（平成28年5月20日 市街化区域編入）

駒越地区：昭和53年4月21日（用途指定なし）

蒲原地区：平成18年2月10日（用途指定なし）

由比地区：平成20年10月24日（用途指定なし）

谷津地区：平成25年6月1日（用途指定なし）

5 開発許可制度の適用区分

(1) 適用区分

区 分			開発許可 不要の規模	許可不要の内容	立地 基準
都市計画 区域	区域区分 有り (線引き有り)	市街化 区域	1,000 m ² 未満	法第 29 条第 1 項 第 3 ～ 11 号	—
		市街化 調整区域	— (※2)	法第 29 条第 1 項 第 2 ～ 11 号	法 34 条
	区域区分 無し (線引き無し)	非線引都 計画区域 (※1)	3,000 m ² 未満	法第 29 条第 1 項 第 2 ～ 11 号	—
準都市計画区域 (※1)			3,000 m ² 未満	法第 29 条第 1 項 第 2 ～ 11 号	—
その他の地域			10,000 m ² (1 ha) 未満	法第 29 条第 2 項 第 1、2 号	—

※1 静岡市においては該当する区域なし。

※2 5 ページ「3 開発行為(2)」を参照。

(2) 手続き区分

	建築許可	開発許可	土地利用指導要綱
市街化調整区域	500 m ² 未満	500 m ² 以上	50,000 m ² (5ha) 以上
市街化区域	—	1,000 m ² 以上	100,000 m ² (10ha) 以上
都市計画区域外	—	10,000 m ² 以上	2,000 m ² 以上

なお、市街化調整区域における 5ha 以上の開発行為にあつては、地区計画を定めた後、市開発審査会の個別付議手続きを要する。

6 市街化調整区域における開発許可の在り方

(平成 18 年 11 月 30 日 国土交通省作成の都市計画運用指針から抜粋)

市街化調整区域は、開発を抑制すべき区域であり、許可しうる開発行為は法第 34 条で限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されていない。しかしながら、こうした市街化調整区域の性格付けの中であっても、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、計画的な市街化を図る上で支障がない開発行為、市街化を促進するおそれがなく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開発行為について、個別に許可を行う場合もある。

これは、市街化調整区域全域を厳しく開発を抑制すべき区域として一律に位置付けるのではなく、優良な農地等、すぐれた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域その他の保全することが適当な区域については法第 34 条を厳しく運用すべきであるが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ区域によっては、計画的で良好な開発行為、スプロールが生じるおそれがない開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等については許可を行うことも可能との考え方に基づくものである。

したがって、市街化調整区域内における開発許可の在り方については、市街化調整区域が用途地域の指定、都市施設の整備、市街地開発事業の実施が予定されないという基本的性格を踏まえたうえで、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、などについて総合的に勘案して許可を行うことが適当であり、法第 34 条の趣旨に照らしながら、画一的な運用ではなく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。

7 開発行為の許可（法第 29 条）

(1) 開発行為を行おうとする者は、市長の許可を受けなければならない。

(前記「5 開発許可制度の適用区分」(1) 適用区分で許可不要の扱いとなる場合を除く)

(2) 市街化を抑制すべき市街化調整区域においては、法第 34 条各号に定める立地基準に該当する場合でなければ、開発許可を受けることができない。(第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行なう開発行為を除く。)

8 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、次に掲げる場合を除き、予定建築物等以外の建築物等の新築等や用途変更をすることはできない。

- (1) 一定の条件に該当すると認めて市長が許可したとき。
- (2) 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。

法第 42 条第 1 項の規定は、主に用途地域が定められていない市街化調整区域に適用される。

9 市街化調整区域（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（開発許可を受けた開発区域を除く。）においては、市長の許可を受けなければ、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（以下、「建築行為等」という。）をすることができない。

※ 例外的に許可を要しない建築等

- ①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
- ②法第 43 条第 1 項第 1 号から第 5 号までのいずれかに該当する建築物の新築、改築又はその用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- (2) 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 号に規定するいずれかの「立地基準」に該当する場合でなければ、許可しない。

10 適合証明

【都市計画法施行規則第 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つては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第 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求める場合に限る。）にあつては当該市の長とし、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 条の規定により港務局の長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。

【建築基準法施行規則第 3 条第 5 項】

（工作物に関する確認申請書及び確認済証等の様式）

申請に係る工作物が都市計画法第 4 条第 11 項に規定する特定工作物である場合においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、第 1 項から第 3 項までの規定に定めるもののほか、その計画が都市計画法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 42 条又は第 43 条第 1 項の規定に適合していることを証する書面を申請書に添えなければならない。

建築基準法の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、「確認申請書」に、都市計画法第 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 項の規定に適合していることを証する書面（適合証明書）を添付しなければならない。

静岡市では、建築確認又は工作物に関する確認を受けようとする者からの申請により、静岡市都市計画法施行細則第 32 条に規定する適合証明書（様式第 35 号）を交付する。

開 発 許 可 等 に 関 す る 手 引 き （ 立 地 基 準 ）

許可不要の開発行為編

令和 6 年 8 月 1 日現在

静岡市都市局都市計画部
開 発 審 査 課

許可不要の開発行為

1 規模による許可不要

【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（昭和 22 年法律第 67 号）252 条の 19 第 1 項の指定都市又は同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市（以下、「指定都市等」という。）の区域内にあっては、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、この限りではない。

第 1 号 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（指定都市等（法第 29 条第 1 項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第 33 条第 6 項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）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。第 22 条の 3、第 23 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 m ²	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 m ² 以上 1,000 m ² 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 m ²	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 m ² 以上 3,000 m ² 未満

2 目的等による許可不要

【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域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

【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。

第 1 号 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、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

第 2 号 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らに類する農業、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

第 3 号 家畜診療の用に供する建築物

第 4 号 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

第 5 号 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

1 農家住宅等（農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物）

(1) 農家住宅等の改築・増築

改築・増築は既存敷地内を原則とする。

なお、既存敷地の拡張を必要とする場合にあっては、やむを得ないと認められる合理的な理由を明示することとし、拡張敷地は必要最低限とする。

(2) 農家住宅等の移転

① 移転理由

ア 収用移転又は災害危険区域からの移転

イ その他、既存敷地での建築ができないやむを得ないと認められる合理的な理由がある場合。

② 移転後（跡地）の土地利用

原則として、農地に戻すか農業用施設の用地として利用すること。

（居住用には使用しないこと。）

※ 開発許可制度運用指針 I - 2 - 2

農林漁業を営む者の範囲

① 日本標準産業分類 A - 農業、B - 林業、C - 漁業の範囲を基準とする。

② 季節的なものであって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該当しない。

③ 被傭者、兼業者を含むが、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ものであることを要する。

⑤ 世帯員のうちの 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。

⑥ 農林漁業を営む者に該当するか否かは、市農業委員会が発行する「農林を営む者であることの証明書」等により判断する。

2 令第 20 条第 1 号関係

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の例示

農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等。

※ 質疑応答集（集荷の用に供する建築物の範囲）

当該建築物が農業、林業又は漁業の用に供されることが前提であるので、これら生産物の一次的集荷のためのものに限られ、配達卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、令第 20 条第 1 号に規定する建築物に該当しない。

なお、農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集荷用建築物で主として当該市街化調整区域内において生産されるものの用に供される施設については、本号には該当しないが、法第 34 条第 4 号の規定を適用して許可する。

また、この場合において、法第 34 条第 4 号の「処理、貯蔵」とあるのは、集出荷、選果、保管の意味を含む。

3 令第 20 条第 2 号関係

(1) その他これらに類する農業、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の例示

物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等。

※ 行政事例

① 人工栽培キノコの栽培施設は、法第 29 条第 2 号に該当しない。

なお、法第 34 条第 4 号前段に該当するものとして取扱って差支えない。

② 農業の用に供される堆肥舎は、法第 29 条（第 1 項）第 2 号に該当するが、それ以外の堆肥舎の場合は、当該市街化調整区域内で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。

なお、いずれの場合も、運営主体が法人であるか自然人であるかは問わない。

4 令第 20 条第 3 号関係

※ 質疑応答集

ペットのための犬猫診療所は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物とはいえない。

【法第 29 条第 1 項第 3 号】

駅舎その他の鉄道の施設、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

※ 運用指針Ⅲ－２－３

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、庁舎及び宿舍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。

庁舎：許可（協議）を要するものは、

- ① 国の本府省及び本省の外局の本庁舎
 - 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、又は町村役場の本庁舎
 - 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。

宿舍：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舍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舍（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舍等）に係る開発行為であって、個々の宿舍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。

【令第21条】

法第29条第1項第3号の政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法（昭和26年法律第183号）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号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（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の用に供するものに限る。）を構成する建築物
- 二 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
- 三 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

- 四 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）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（大正10年法律第76号）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施設である建築物
- 五 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
- 六 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（昭和34年法律第136号）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
- 七 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漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和31年法律第101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 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保つ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
- 十 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
- 十一 郵便事業株式会社が設置する郵便事業株式会社法（平成17年法律第100号）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
- 十二 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）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
- 十三 放送法（昭和25年法律第132号）による放送事業の用に供する放送設備である建築物
- 十四 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に限る。）を設置する施設である建築物
- 十五 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

(昭和33年法律第84号) 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

十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

十七 図書館法(昭和25年法律第118号)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(昭和26年法律第285号)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

十八 社会教育法(昭和24年法律第207号)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

十九 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(昭和44年法律第64号)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

二十 墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第7項に規定する火葬場である建築物

二十一 と畜場法(昭和28年法律第114号)第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律(昭和23年法律第140号)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

二十二 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)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(昭和58年法律第43号)第2条第1号に規定する浄化槽である建築物

二十三 卸売市場法(昭和46年法律第35号)第2条第3項に規定する中央卸売市場若しくは同条第4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

二十四 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

二十五 住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)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

二十六 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、同法第百124条に規定する専修学校又は同法第134条第一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（昭和22年法律第164号）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）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業

ハ 医療法（昭和23年法律第205号）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。）

二十七 独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）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

二十八 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（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号から第3号までに掲げる事務の用に供する施設である建築物

二十九 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（平成14年法律第182号）第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物

三十 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（平成14年法律第161号）第18条第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

三十一 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（平成14年法律第145号）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（昭和55年法律第71号）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

【省令第17条の2】

令第 21 条第 26 号 二の国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 1 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- 2 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 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、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- 4 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

【省令第 17 条の 3】

令第 21 条第 26 号 ホの国土交通省令で定める宿舍は、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ものとする。

※ 質疑応答集

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 条に規定する産業廃棄物処理施設である建築物は、都市計画法施行令 21 条第 22 号に該当しない。

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置される場合は全体を許可対象として取り扱って差し支えない。

また、一般廃棄物と産業廃棄物をあわせて対象とする破砕処理施設も許可対象として取り扱うこと。

法第 29 条第 1 項第 4 号	都市計画事業の施行として行う開発行為
法第 29 条第 1 項第 5 号	土地区画整理事業の施行として行う開発行為
法第 29 条第 1 項第 6 号	市街地再開発事業の施行として行う開発行為
法第 29 条第 1 項第 7 号	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
法第 29 条第 1 項第 8 号	防災街区整備事業の施行として行う開発行為
法第 29 条第 1 項第 9 号	公有水面埋立（大正 10 年法律第 57 号）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
法第 29 条第 1 項第 10 号	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
法第 29 条第 1 項第 11 号	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

※ 質疑応答集

第 4 号及び第 5 号が適用除外となるのは、当該事業そのものの内容として行う開発行為であり、当該事業の施行地区内であっても、事業完了後に土地の所有者等が別個に開発行為を行う場合には、開発許可を要する。

【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。

第1号 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

第2号 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

第3号 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築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

第4号 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

第5号 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

第6号 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2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㎡以内であるもの。

※ 質疑応答集

令第22条第1号の「仮設建築物」

令第22条第1号で指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。

※ 運用指針Ⅲ－2－4

令第22条第6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 立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに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」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。

開 発 許 可 等 に 関 す る
手 引 き （ 立 地 基 準 ）

許可不要の建築行為編

令和 6 年 8 月 1 日現在

静岡市都市局都市計画部
開 発 審 査 課

許可不要の建築行為

【法第 43 条第 1 項】

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 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 2 号若しくは第 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、この限りではない。

第 1 号 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

第 2 号 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

第 3 号 仮設建築物の新築

第 4 号 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工作物の新設

第 5 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

第 2 項 前項の規定による許可の基準は、第 33 条及び 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。

第 3 項 国又は都道府県等が行う第 1 項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第 1 種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

【令第 36 条第 1 項（許可の基準）】

都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、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 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（用途の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、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出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 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他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 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相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相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。

【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。

第1号 法第29条第1項第4号から9号までに掲げる開発行為

第2号 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

※ 静岡市の運用

下記の①又は②の区域内における建築行為の場合は、適合証明申請によらず、「許可不要」により建築できるものとする。

① 旧法第 29 条第 1 項第 4 号に基づく開発区域

静岡県住宅供給公社が開発した団地：足久保団地（協 9-27）、富厚里団地（県協 1）

② 旧住宅地造成事業に関する法律に基づく認可区域

整理No.	施 行 区 域	認可年月日	認 可 番 号
3	安倍口新田字平島 500-2 外	S42. 12. 19	計第 426-6 号
4	新聞 1254 外	S43. 1. 16	計第 424-7 号
9	遠藤新田字松森 300-1 外	S44. 2. 27	計第 5 の 19 号
15	足久保口組字札の辻	S45. 2. 24	計第 5 の 24 号
20	谷津字御園原、字御園サゲジ宮	S45. 4. 21	計第 4 の 2 号
22	内牧字内宮	S45. 6. 12	計第 4 の 10 号
23	幸庵新田字藪崎、内牧字山崎	S45. 6. 30	計第 4 の 23 号
26	与左衛門新田	S45. 4. 23	計第 4 の 5 号
27	池田、小鹿（桜ヶ丘団地）	S45. 6. 26	計第 4 の 19 号
29	牛妻	S45. 6. 18	計第 4 の 13 号
30	丸子逆川 7112-1 外 （一部市街化区域）	S45. 5. 19	計第 4 の 6 号
31	足久保口組 24-4 外	S45. 6. 29	計第 4 の 22 号
12	柏尾・梅ヶ谷（ネオポリス団地）	S45. 4. 23	計第 4 の 3 号
18	柏尾（日立団地）	S45. 6. 28	計第 4 の 25 号

【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。

第 1 号 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

第 2 号 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 m²以内であるもの。

第 3 号 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、その延べ面積が 50 m²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。

第 4 号 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

開 発 許 可 等 に 関 す る
手 引 き （ 立 地 基 準 ）

法第 34 条第 1 号～第 13 号編

令和 7 年 10 月 1 日現在

静岡市都市局都市計画部

開 発 審 査 課

【都市計画法第 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その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行為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。

【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

【政令第 29 条の 5】

法第 34 条第 1 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第 21 条第 26 号イからハまでに掲げる建築物とする。

【政令第 21 条第 26 号】

- 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（昭和 22 年法律第 164 号）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）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）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（昭和 23 年法律第 205 号）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

1 許可の基準

本号は、当該開発区域（申請地）の周辺の市街化調整区域に居住している者を主なサービス対象とすると認められる公益施設又は店舗等の建築を目的とする開発行為に関する立地基準である。

従って、事業計画書等により、次のいずれかに該当するものは、許可対象とならない。

- (1) 当該建築物の主な利用者が申請地周辺の市街化区域に居住する者。
- (2) 当該建築物の主な利用者として、申請地周辺の地域以外の広域からの集客を予定しているもの。

2 許可の要件

- (1) 使用目的は、自己業務用であること。(建て貸し不可)
- (2) 法第34条第1号後段に規定する「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」として許可対象に該当すると思われる業種は原則、別表（業種の内容等は平成25年10月改定の日本標準産業分類を参照）の第1から第3までに例示するものとする。
- (3) 当該開発行為に係る敷地の位置、敷地面積、延べ面積及び建築物の高さは、当該事業計画を勘案して適当なものであること。
- (4) 敷地が農地の場合は、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17年11月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成19年11月30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。

※静岡市の運用

- (1) 法第34条第1号の趣旨は、当該開発区域（申請地）の周辺の市街化調整区域に居住している者を主なサービス対象とするものであるため、申請地が所在する市街化調整区域の集落の隣近接要件（いわゆる連たん要件）を欠く集落内での立地については、「事前審査」を経て、法第34条第1号の趣旨に合致すると認められれば、許可対象とする。
- (2) 当該開発行為に係る敷地の位置、敷地面積、延べ面積及び建築物の高さは、当該事業計画を勘案して適当なものであることが許可の要件であり、過去の許可の状況等を踏まえ、敷地の位置等が適当か否かの判断の目安は、次のとおりとする。
 - ① 敷地は有効幅員6メートル以上の道路に4メートル以上接していること。
ただし、当該施設に係る事業計画等を勘案し、申請地周辺の車輛の通行に支障のない場合に限り、「有効幅員6メートル以上の道路」を「有効幅員4メートル以上の道路」とすることができる。

- ② 敷地面積は原則 500 平方メートルを超えないこと。
- ③ 予定建築物の延べ面積は 300 平方メートルを超えないこと。
- ④ 予定建築物の高さは 10 メートルを超えないこと。

別表（第 1）小売業関係

区 分（中分類）	取扱商品等（小分類）
57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業、572 男子服小売業、 573 婦人・子供服小売業、574 靴・履物小売業、 579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業
58 飲食料品小売業	582 野菜・果実小売業、583 食肉小売業、 584 鮮魚小売業、585 酒小売業、 586 菓子・パン小売業、 589 その他の飲食品小売業
59 機械器具小売業	591 自動車小売業のうち 5914 二輪自動車小売業 （原動機付自転車を含む）、 592 自転車小売業、 593 機械機器小売業（自動車、自転車を除く）のう ち 5931 電気機械器具小売業（中古品を除く）と 5939 その他の機械器具小売業
60 その他の小売業	601 家具・建具・畳小売業、602 じゅう器小売業、 603 医薬品・化粧品小売業、604 農耕用品小売業、 605 燃料小売業、606 書籍・文房具小売業、 607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業、 608 写真機・時計・眼鏡小売業、 609 他に分類されない小売業のうち 6092 たば こ・喫煙具専門小売業と 6093 花・植木小売業

※注 見本販売・取次店など、店舗で直ちに購入できないものは該当しない。

別表（第 2）飲食店関係

区 分（中分類）	業種形態等（小分類）
76 飲食店	761 食堂、レストラン（専門料理店を除く）、 762 専門料理店、763 そば・うどん店、 764 すし店、767 喫茶店、769 その他の飲食店

※注 主として遊興飲食させるものは、該当しない。

別表（第3）サービス業関係

区 分（中分類）	業種形態等（小分類）
62 銀行業	622 銀行（中央銀行を除く）
74 技術サービス業（他に分類されないもの）	746 写真業のうち 7461 写真業（商業写真業を除く）に限る
78 洗濯・理容・美容・浴場業	781 洗濯業のうち 7811 普通洗濯業、 782 理容業、783 美容業
83 医療業	835 療術所のうち 8351 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
86 郵便局	861 郵便局、862 郵便局受託業
89 自動車整備業	891 自動車整備業のうち 8911 自動車一般整備業
90 機械修理業（別掲を除く）	901 機械修理業（電気機械器具を除く）のうち 9011 一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）、 902 電気機械器具修理業、903 表具業、 909 その他の修理業

※注 見本販売・取次店など、その場で当該事業にかかる活動をしないものは該当しない。

【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

- (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ならびに地質調査、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（平成25年10月改定）C-鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業及び当該調整区域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、碎石製造業等に属する事業に係る建築物等が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業は該当しない。
- (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。

なお、「観光資源」とは、史跡、天然記念物、名勝等の文化財、すぐれた自然の風景地、温泉等の観光立国推進基本法第13条に掲げる資源をいう。

- (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。

なお、法第 34 条第 2 号の資源は、当該調整区域内にある資源に限定されると解されるほか、有効な利用という観点に立つと、あまり資源の産地から距離のあるものは問題がある。

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 25 年 4 月 1 日から施行する。

【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

※ 政令が未制定であるので、本号に該当するものはない。

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。

【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

1 該当事例

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・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、でんぷん製造業、一般製材業、倉庫業など、主として当該市街化調整区域において産出される農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物。

その他に人工栽培キノコの栽培施設、堆肥製造施設、堆肥舎、水稻藁を原料とする製造所など、法第 29 条第 1 項第 2 号に定める建築物以外の建築物。

なお、「処理、貯蔵」は、集出荷、選果、保管を含む。

2 審査事項

市街化調整区域内における農林漁業との関連、市街化調整区域において行うことの必要性、計画の規模、構造及び設備が適切なものであるか否か等を判断する。

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 25 年 4 月 1 日から施行する。

【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

1 該当事例

地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設など、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）の規定により、あらかじめ知事の承認を受けて静岡市により作成・公告された所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設に係る建築物（同法施行規則第 1 条）

2 審査事項

特定農山村地域の要件については、静岡市の農林水産担当部局に確認すること。また、当該開発行為をしようとするものにおいて、事前に静岡市の農林水産担当部局と協議を行うこととし、その結果について、当課（開発許可担当課）から当該農林水産担当部局に対して照会をした上で審査を行うものとする。

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 25 年 4 月 1 日から施行する。

【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

1 趣旨

独立行政法人中小企業基盤整備機構の業務（産業基盤整備業務を除く。）に係る業務運営、財務及び会計に関する省令（平成 16 年経済産業省令第 74 号）第 26 条第 1 項第 4 号その他の規定により、「当該事業に係る建物その他の施設は、都市計画その他市街地の整備の見地から適当であると認められる地域内にあること。」とされている。

よって、法第 34 条の趣旨を踏まえ、当該開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物又は第一種特定工作物の用途、目的、規模等について、中小企業振興上必要性が認められるか等について、開発許可の適否を審査するものである。

2 許可対象となる事業

独立行政法人中小企業基盤整備機構法（平成 14 年法律第 147 号）第 15 条第 3 号ロ及び第 4 号（前号ロに係るものに限り）に掲げる事業であって、独立行政法人中小企業基盤整備機構若しくは静岡県よりの融資を受けて行うものであること。

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 19 年 1 月 4 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。

※ 静岡市の運用

次の（１）と（２）の要件のすべてに該当するものであること。

- （１） 本号の趣旨は、市街化を抑制すべき市街化調整区域内であっても、本市の中小企業振興施策の観点から必要性が認められる事業であり、かつ、市街化を促進するおそれがない開発行為に限り、許可できるとするものである。

なお、法第 34 条の運用上、そもそも立地が認められない事業（産業廃棄物中間処理事業など）については、許可しない。

- （２） 許可対象となる事業は、独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行令（平成 16 年政令第 182 号）第 3 条第 1 項各号に規定されている中小企業者の事業の連携に係る事業、中小企業者の事業の共同化に係る事業等である。

【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た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。
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。

【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（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項において同じ。）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。

1 該当事例

爆薬庫、火薬庫など、「火薬類」（火薬類取締法第 2 条第 1 項の規定による火薬、爆薬、火工品）の貯蔵又は処理に供する「火薬庫」である建築物又は第一種特定工作物

2 審査事項

開発区域は、その用途、周辺の土地利用及び環境と調和のとれた位置であること。

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 25 年 4 月 1 日から施行する。

【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当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 29 条の 7】

法第 34 条第 9 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当な建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

第 1 号 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

第 2 号 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

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対象としたものであり、道路の機能、交通量、同業種の店舗及び事務所からの離間距離等から判断して、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である。

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、通常認められる建築物として、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) 休憩所（自動車運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まれない。）であり、いわゆるドライブインで適切な規模のもの。）

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) ガソリンスタンド(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。)
- (4) 自動車修理工場(車両の通行上必要不可欠と認められるもの。)

3 立地条件

市街化区域(住居系の用途地域)から1キロメートル以上離れていること。

なお道路管理施設については、道路の円滑な交通を確保するための適切な位置は道路管理者が定めるものであるから、距離制限は設けない。

※ 昭和51年12月22日名古屋地裁判決要旨

開発場所が市街化区域に近ければ近い程市街化調整区域内に建設すべき客観的必要性が少ないと考えられるし、また反面、開発場所が市街化区域から遠く離れていればいる程周辺の市街化を促進するおそれがないといえることができるのであって、その開発場所が市街化区域に極めて近い市街化調整区域内であることは、法第7条(区域区分)の趣旨に反することになる。

4 規模等

(1) 敷地面積

- ① ドライブインについては、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。
- ② ガソリンスタンドについては、1,500平方メートル以下であること。
ただし、大型車両等を対象とする場合は必要に応じこの限りではない。
- ③ 自動車修理工場については、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。

なお、敷地面積とは開発面積ではなく、敷地として有効に利用できる土地をいい、法面又は調整池等は除く。

(2) 建築物

ドライブイン及び自動車修理工場の用途に供する延べ面積は、200㎡以上であること。

(3) 敷地の位置

申請地は、次のいずれかに該当すること

- ① 一般国道、県道、有料道路に接していること。
- ② 有効幅員6メートル以上かつ12時間当たり交通量が4,000台以上の県道に準ずる市道に接していること。

(4) 駐車場

ドライブインについては、収容人員4人に1台の割合で算出した台数以上の普通自動車(道路運送車両法施行規則別表第1に定める普通自動車)が駐車できる広さの駐車場が、敷地内に有効に配置されていること。

(5) その他

ドライブインについては、ドライブインであることを示す看板を設置すること。

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 17 年 11 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。

【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

※ 静岡市では、静岡市市街化調整区域における地区計画適用に関する基本方針を令和元年 10 月に策定している。（都市計画課所管）

また、都市計画法に基づく集落地域整備法に基づく集落地区計画は定められていない。

【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つておおむね 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つては、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 8】

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、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。

【令第 8 条第 1 項第 2 号】

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して市街化区域に定め

る土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
- ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保全すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

【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適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

※ 静岡市では、平成 20 年 4 月 1 日から「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）」を施行している。

【令第 29 条の 9】

法第 34 条第 12 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。

【法第 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（政令で定める期間内に行うものに限る。）

※ 届出書の様式及び添付書類は、静岡市都市計画法施行細則（平成 15 年静岡市規則第 208 号）第 5 条に定められている。

【令第 30 条】

法第 34 条第 13 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。

1 該当事例

市街化調整区域に関する都市計画が決定又は変更された際、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当該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月以内に知事に届け出た者が、その権利の行使として、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に行う開発行為

- (1) 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為の施行者が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られる。
- (2) 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいい、貸事務所、貸店舗等は該当せず、旅館、工場、企業の従業員のための福利厚生施設等が該当する。なお、文理上、住宅を含まないので、分譲・賃貸住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しない。

附 則

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

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

令和7年10月1日現在

静岡市都市局都市計画部

開 発 審 査 課

法第 34 条第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ホに係る静岡市開発審査会付議基準一覧表
(令和 7 年 10 月 1 日現在)

NO	付 議 基 準	付議区分	頁
1	分家住宅	包括承認	3
2	分家住宅（大規模既存集落内の特例）	包括承認	10
3	既存建築物の建替えの際の敷地拡大の特例	包括承認	14
4	産業廃棄物処理施設	包括承認	15
5	地域振興のための工場等	個別付議	16
6	研究施設	個別付議	22
7	大規模流通業務施設	個別付議	22
8	レクリエーション施設	個別付議	25
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	26
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	27
11	社寺仏閣及び納骨堂	個別付議	28
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	29
13	病院	個別付議	30
14	既存工場の敷地拡張	個別付議	31
15	事業所従事者の住宅、寮等	個別付議	33
16	特別付議案件	特別付議	34

法第 34 条第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ホに係る静岡市開発審査会付議基準

【法第 34 条第 14 号】

前各号に掲げるもののほか、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 条第 1 項】

都道府県知事は、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。

第 1 号（略）

第 2 号（略）

第 3 号 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～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

※ 昭和 51 年 12 月 22 日名古屋地裁判決要旨

「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もの」とは、客観的にみて、その用途等により市街化調整区域内に存することが相当なため、市街化区域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ものをいうのであって、「市街化区域において所有地ないし賃借不動産を有しない」とか、市街化区域において既に家が建っていて空地が取得しにくいといった個人的事情は含まれない。

1 分家住宅（包括承認）

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建築物であること。

- （１） 自己用専用住宅であること。
- （２） 高さは10メートル未満であること。

2 許可対象者

次のすべての要件に該当する者であること。

- （１） 本家たる世帯の親族であり、申請土地の所有権を取得していること。
- （２） 自己用専用住宅を必要とする合理的な事情が認められること。
- （３） 当該予定建築物に居住予定の者及び許可対象となる土地を所有している者が、市街化区域内および市街化調整区域内において建築可能な土地を所有していないこと。

3 許可対象となる土地

次のすべての要件に該当する土地であること。

- （１） 既存集落内に存すること。
- （２） 次のアからウのいずれかに該当すること。

ア 線引き前から当該既存集落内に居住している者が継続して所有している土地。

イ 線引き前から当該既存集落内に居住している者が線引き後に次のいずれかの事由に該当し所有している土地。

- ① 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。）に基づく交換分合により線引き前から所有していた土地の代替地として取得している
- ② 線引き前から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内にあって農用地除外ができないため、これらの土地と交換取得している
- ③ 線引き前から所有していた土地のうち、唯一の住宅建築可能な土地の全部又は一部が土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）対象事業により国等の起業者に収用されたため、その代替地として取得している
- ④ 線引き前から永小作権、賃借権、地上権等、所有権以外の権利に基づき使用収益を行っていた土地を取得している
- ⑤ 線引き前から所有していた市街化区域内の農地の全てを売却し、新たに取得した当該既存集落内の農地であって、5 年以上営農している
- ⑥ 土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）に基づく換地処分により、線引き前から所有していた土地の換地として取得している

⑦ 線引き前から所有していた土地又は前記の①から⑥までの土地と一体利用を目的として払い下げを受けている

⑧ 許可対象となる土地のすべてが建築基準法の接道要件を満たしていないため、接道用地として取得している

ウ ア又はイに該当する土地の所有権を当該既存集落内に居住している者が承継している土地。

4 許可対象面積

実測で 165 平方メートル以上かつ 300 平方メートル未満であること。

ただし、市長がやむを得ないと認めた場合に限り、165 平方メートル未満であっても許可対象とする。

5 その他

(1) 本家たる世帯以外の親族が同居する場合は、二世帯住宅形式でも許可対象とする。

(2) 申請地が農地の場合は、住宅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、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 9 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、平成 28 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。

※ 趣旨

市街化調整区域内において自己の土地を線引き前から所有しつつ継続して生活の本拠を有する世帯がその世帯の通常の分化発展で必要とする住宅の建築に関し、申請者と本家の関係や申請土地の条件を定めるとともに、申請者の定住の促進や目的外使用の防止、良好な住環境の確保を目的とした予定建築物の用途、構造や申請土地の所有権、許可対象面積等を定めたものである。

※解釈と運用

1 予定建築物

- (1) 自己用専用住宅とは、自己の一戸建ての住宅であって、専ら居住の用に供する建築物をいい、既に住宅を所有している場合は該当しない。また、店舗や事務所等との併用住宅や兼用住宅も該当しない。
- (2) 建物の高さは、平均地盤高からとする。

2 許可対象者

- (1) 許可対象者の範囲を本家たる世帯の親族とした理由は、本家たる世帯の子や孫の独立やＵターンだけではなく、ＪターンやＩターン等を可能とするためであり、申請土地の所有権を取得させる目的は、許可対象者の定住を図るためである。

この基準において本家たる世帯とは、許可対象となる土地を所有している者の世帯のことを言う。ただし、すでに許可申請者が申請土地を取得している場合は、前所有者の世帯のことを言う。また、前所有者がすでに亡くなっている場合は、前所有者の親族の中で既存集落内に居住している者の世帯を本家たる世帯とする。

本家たる世帯の構成員として認められるのは、民法第725条で定められている親族の範囲内で、現に住居及び生計を共にしている者とする。

民法第725条に定める親族とは以下の通り。

- I 6親等以内の血族
- II 配偶者
- III 3親等以内の姻族

土地の所有権を取得していることとは、許可を受ける前までに許可対象となる土地を全て取得することである。

ただし、許可対象者が許可対象となる土地を相続する見込みがある場合はこの限りではない。

相続する見込みがある場合とは、許可対象者が許可対象となる土地の所有者の推定相続人又は推定相続人の直系卑属であり、許可対象者へ相続させることを明記した確約書（実印）又は遺言書がある場合をいう。

相続する見込みで申請する場合は、使用貸借契約書又は賃貸借契約書（いずれも実印）で許可対象者が相続するまで分家住宅の用地として申請土地を借りることを確認する。

- (2) 合理的な事情とは、結婚、立退き、借家に居住している等の自己用専用住宅を必要とする事情があることをいう。
- (3) 居住予定の者とは、許可対象者のほかに居住を予定している全ての成人である。
- 建築可能な土地とは、市街化区域内の土地、静岡州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第4条第2号に該当する土地のことをいう。

3 許可対象となる土地

- (1) 既存集落内に存する土地とは、市街化調整区域内の次のⅠからⅢのいずれかに該当する区域を既存集落という。

Ⅰ 本家を含め、おおむね50戸の連たん性（建築物が敷地間隔50メートルの範囲内で連なっている）を示すことが出来る区域内

Ⅱ 下記の表（大規模既存集落）に掲げる区域内

表（大規模既存集落）

(1) 葵区牛妻
(2) 葵区福田ヶ谷・下
(3) 葵区足久保団地周辺
(4) 葵区安倍口・内牧
(5) 葵区麻機南・有永
(6) 葵区大原
(7) 葵区新聞
(8) 葵区牧ヶ谷・産女
(9) 駿河区小坂
(10) 駿河区久能地区
(11) 清水区庵原町
(12) 清水区梅ヶ谷・柏尾

※注 表（大規模既存集落）の区域については、同町名であっても含まれない土地や、あるいは周辺の町を含む場合もあるため、当課に備え付けの地図で確認のこと。

本家と申請地は同一大規模既存集落内に存すること。

- Ⅲ 上記ⅠまたはⅡに隣接する区域であり、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、その他社会的条件に照らして一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域内。

なお、当該区域は、おおむね 50 戸の建築物が敷地面積 50 メートルの範囲内で連なっている（連たんしている）ことを想定しているが、申請地が連たん要件を欠く場合であっても、当該集落内において一体的な日常生活圏を構成していると市長が判断する場合はこの限りではない。

また、許可対象となる土地が上記のⅠからⅢのいずれにも該当せず、同一既存集落内に建築可能な土地がない場合は、原則、同一行政区内で線引き前から所有している土地が、おおむね 50 戸の連たん性（建築物が敷地面積 50 メートルの範囲内で連なっている）を示すことが出来る区域内である場合は、その限りではない。

その際は、事前に関係書類（名寄帳等）の審査を行う。

算入できる建築物及び戸数の数え方は、共同住宅、長屋は複数戸数とし、病院、学校および社会福祉施設等の非住宅建築物は一敷地に複数建築物があったとしても一戸として算入する。市街化区域内の建築物及び市街化調整区域内の附属建築物は戸数に算入しない。

- (2) アの継続して所有している土地とは、線引き前から現在に至るまで所有している土地のことをいう。

イ④については、原則として土地の登記事項証明書により確認する。なお、小作権等の確認は静岡市農業委員会事務局の証明によることができる。

ウの所有権の承継の方法は、親族間であれば相続や贈与以外の方法での承継も認める。

4 許可対象面積

敷地面積が 300 平方メートル以上の場合は、分筆が必要となる。

市長がやむを得ないと認める場合とは、許可対象者、居住予定の者、申請地を所有する者が、許可対象となる土地の要件を満たせる 165 平方メートル以上の土地を所有していない場合である。

5 その他

- (1) 二世帯住宅（台所、お風呂等が複数ある）は認めるが、建築基準法上の用途が共同住宅又は長屋に該当する構造は認められない。
- (2) 申請地が農地の場合は、農業振興地域内の農用地区域（以下「青地」という）か農業振興地域内の農用地区域外（以下「白地」という）かを調査し、原則として白地を申請地とすること。青地を申請地とする場合は、青地の除外後、農地転用の許可を受ける見込みがあること。

なお、次のⅠからⅣのいずれかに該当する農用地区域内の土地は許可対象としない。

- I 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集団的農用地
- 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内の農用地
- 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

[illegible]

尊属

尊属でも卑属でもない

卑属

2 分家住宅（大規模既存集落内の特例）（包括承認）

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建築物であること。

- （１） 自己用専用住宅であること。
- （２） 高さは10メートル未満であること。

2 許可対象者

次のすべての要件に該当する者であること。

- （１） 許可申請者の親族の中に、次のアからウのいずれかに該当する者がいること。
 - ア 線引き前から許可対象となる土地が存する大規模既存集落内に居住している。
 - イ アに該当する者の直系卑属に該当し当該大規模既存集落内に居住している。
 - ウ 収用対象事業の施行による移転又は災害危険区域からの移転により、線引き後に当該大規模既存集落内に住所移転している。
- （２） 自己用専用住宅を必要とする合理的な事情が認められること。
- （３） 許可申請者の本家たる世帯、当該予定建築物に居住予定の者が、市街化区域内および市街化調整区域内において建築可能な土地を所有していないこと。

3 許可対象となる土地

次のすべての要件に該当する土地であること。

- （１） 申請地が別表（大規模既存集落）の区域内に存すること。
- （２） 許可申請者が、線引き後に取得した土地であること。

4 許可対象面積

実測で165平方メートル以上かつ300平方メートル未満であること。

ただし、市長がやむを得ないと認めた場合に限り、165平方メートル未満であっても許可対象とする。

5 その他

- （１） 本家たる世帯以外の親族が同居する場合は、二世帯住宅形式でも許可対象とする。
- （２） 申請地が農地の場合は、住宅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（大規模既存集落）

（１）葵区牛妻
（２）葵区福田ヶ谷・下
（３）葵区足久保団地周辺
（４）葵区安倍口・内牧
（５）葵区麻機南・有永
（６）葵区大原
（７）葵区新聞
（８）葵区牧ヶ谷・産女
（９）駿河区小坂
（１０）駿河区久能地区
（１１）清水区庵原町
（１２）清水区梅ヶ谷・柏尾

※注 別表（大規模既存集落）の区域については、同町名であっても含まれない土地や、あるいは周辺の町を含む場合もあるため、当課に備え付けの地図で確認のこと。

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 9 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、平成 28 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。

※趣旨

大規模既存集落内において線引き前から継続して生活の本拠を有する世帯が線引き前から当該大規模既存集落内に土地を所有していない場合の分家住宅の特例に関し、申請者と本家の関係や申請土地の条件を定めるとともに、申請者の定住の促進や目的外使用の防止、良好な住環境の確保を目的とした予定建築物の用途、構造や申請土地の所有権、許可対象面積等を定めたものである。

※解釈と運用

1 予定建築物

- (1) 自己用専用住宅とは、自己の一戸建ての住宅であって、専ら居住の用に供する建築物をいい、既に住宅を所有している場合は該当しない。また、店舗や事務所等との併用住宅や兼用住宅も該当しない。
- (2) 建物の高さは、平均地盤高からとする。

2 許可対象者

- (1) 親族とは、民法第 725 条に定める親族であり範囲は以下の通り。

- I 6 親等以内の血族
- II 配偶者
- III 3 親等以内の姻族

ウ 収用対象事業とは、静岡都市計画区域内において施行する土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条各号に掲げる事業をいう。

災害区域とは、建築基準法（昭和 25 年法律 201 号）第 39 条第 1 項に規定する災害区域をいう。

- (2) 合理的な事情とは、結婚、立退き、借家に居住している等の自己用専用住宅を必要とする事情があることをいう。
- (3) この基準において本家たる世帯とは、2 許可対象者（1）に該当する者の世帯をいう。

本家たる世帯の構成員として認められるのは、民法第 725 条で定められている親族の範囲に該当し、現に住居及び生計を共にしている者とする。

また、2 許可対象者（1）に該当する者が死亡した場合で、その配偶者が継続して当該既存集落内に生活の本拠を有している場合、その配偶者も本家たる世帯の構成員として認める。

居住予定の者とは、許可対象者のほかに居住を予定している全ての成人である。

建築可能な土地とは、市街化区域内の土地、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第 4 条第 2 号に該当する土地のことをいう。

3 許可対象となる土地

- (1) 別表（大規模既存集落）に掲げる区域内にあること。
- (2) 許可対象者に土地を取得させる目的は、分家住宅の趣旨に基づき、許可対象者の定住を図るためである。

線引き後に取得した土地とは、直接購入した土地のほかに、許可対象者の親族が線引き後に取得した土地を贈与や相続又は売買で取得した土地も対象となる。

ただし、許可対象者が許可対象となる土地を相続する見込みがある場合はこの限

りではない。

相続する見込みがある場合とは、許可対象者が許可対象となる土地の所有者の推定相続人又は推定相続人の直系卑属であり、許可対象者へ相続させることを明記した確約書（実印）又は遺言書がある場合をいう。

相続する見込みで申請する場合は、使用貸借契約書又は賃貸借契約書（いずれも実印）で許可対象者が相続するまで分家住宅の用地として申請土地を借りていることを確認する。

4 許可対象面積

敷地面積が 300 平方メートル以上の場合は、分筆が必要となる。

市長がやむを得ないと認める場合とは、分家住宅の基準において敷地の最低面積が定められた平成 25 年 4 月 1 日より前に取得した土地しかない場合である。

5 その他

- （１）二世帯住宅（台所、お風呂等が複数ある）は認めるが、建築基準法上の用途が共同住宅又は長屋に該当する構造は認められない。
- （２）申請地が農地の場合は、農業振興地域内の農用地区域（以下「青地」という。）か、農業振興地域内の農用地区域外（以下「白地」という。）かを調査し、原則として白地を申請地とすること。青地を申請地とする場合は、青地の除外後、農地転用の許可を受ける見込みがあること。

なお、次のⅠからⅣのいずれかに該当する農用地区域内の土地は許可対象としない。

- Ⅰ 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集团的農用地
- 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内の農用地
- 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 既存建築物の建替えの際の敷地拡大の特例（包括承認）

1 趣旨

この基準は、静岡州市街化調整区域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）（以下「条例」という。）第 4 条第 1 号に規定する既存建築物の建替えを行おうとする際の敷地拡大の特例に関し、必要な事項を定めるものとする。

2 許可の要件

専用住宅又は兼用住宅の※¹建替えについては、※²合理的な事情があると認められる場合は、300 平方メートルを超えない範囲内において予定建築物の敷地とすることができる。ただし、兼用住宅の建替えであって、既存建築物の敷地及び拡大敷地がともに条例第 4 条第 2 号に規定する土地に該当することとなる場合は、300 平方メートルを超えて予定建築物の敷地とすることができる。

附 則

この基準は、平成 20 年 5 月 28 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。

※ 静岡市の運用

（※ 1） 建替え

附属建築物の建築も含まれるものとする。

（※ 2） 合理的な事情があると認められる場合

以下のいずれかに該当するものとする。

- ① 建築後に発生したやむを得ない理由により接道要件を欠き、既存建築物の敷地での建替えが困難なため、隣地を接道用地として取得できる場合。ただし既存建築物の敷地を意図的に袋地としたと認められる場合を除く。
- ② 子供の結婚などによる世帯構成員数の増加や、二世帯住宅化やバリアフリー化する事情がある場合

4 産業廃棄物処理施設（包括承認）

次の１と２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（自己業務用）

次のいずれかに該当するもの。

- （１） 原則として、都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの。
- （２） 建築基準法第 51 条ただし書きの規定により、特定行政庁が静岡市都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上、支障がないと認めて許可したもの。

2 その他

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ときは、全体を許可敷地とする。

※行政実例（S48. 3. 28 建設省神計宅開発第 17 号）

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。

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の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 I T	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	部素材の生成等に際し、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	・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	・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	・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・ロジスティクス	・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に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

6 研究施設（個別付議）

次の１と２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（自己業務用）

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設であること。

2 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 25 年 4 月 1 日から施行する。

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。

※趣旨

物流総合効率化法第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関し、必要な事項を定めたものである。

※解釈と運用

1 予定建築物

- (1) 「特定の非自己業務用」とは、賃貸借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

8 レクリエーション施設（個別付議）

次の１と２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（自己業務用）

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための必要最小限不可欠な建築物で次のいずれかに該当するもの。

- （１） キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、地域における土地利用上支障がないと認められ、管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物で、次の全てを満たすこと。
 - ① 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のもの。
 - ② 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であり、周辺の自然環境に調和した簡素なもの。
 - ③ 用途の変更が容易でないもの。
 - ④ 自然公園法その他の法令に適合しているもの。
- （２） 第二種特定工作物の利用増進上宿泊施設が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物で次の全てに該当すること。
 - 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もの。
 - 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もの。

2 その他

- （１） 物理的及び機能的にみて社会通念上、運動・レジャー施設等第二種特定工作物に不可分一体のものとして附属的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等の併設建築物については、主として当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該併設建築物の建築についての開発許可又は建築許可を必要としない。

よって、１ヘクタール未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物についても、周辺の土地利用への影響の度合いや第二種特定工作物に係る併設建築物の取扱いとの均衡を考慮して取り扱う。
- （２） 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、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。

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）

1 許可の要件

当該地周辺の地域の特性、土地利用の状況を踏まえ、※¹既存の土地利用を適正に行うため管理施設を設置する格段の合理的理由があり、かつ、やむを得ないと認められる合理的な事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない自己業務用の建築物であること。

2 その他

- (1) 敷地規模については、管理施設の性格上、施設全体を建築敷地とする場合もあるため、規模規制は設けない。しかし、建築規模は必要最低限とする。
- (2) 既存の土地利用が法令等に適合していること。
- (3) 現に行われている土地利用を適正に行うため、最低限必要な管理施設を建築するものであること。

※ 静岡市の運用

(※ 1) 既存の土地利用

建築物を主たる目的としない土地利用をいう。

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。

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）

1 趣旨

この基準は、静岡都市計画区域内において施行する土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条各号 に掲げる事業による自己の業務の用に供する第一種特定工作物（併設建築物を含む。）の移転新設に関し、必要な事項を下記のとおり定めるものとする。

2 許可の基準

（1） 市街化調整区域内に移転する理由は、次のいずれかに該当するもの。

- ① 市街化区域内からの移転であって、被収用者が土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条各号に掲げる事業（以下「事業」という。）の認可の日前から市街化調整区域内に土地を所有し、かつ、市街化区域内に代替地を確保させることが不相当であると市長が認めるもの
- ② 市街化区域内からの移転であって、事業の円滑な執行のために市長がやむを得ないと認めるもの
- ③ 市街化調整区域内からの移転であって、市街化区域内に代替地を求めさせることが困難又は不相当であると市長が認めるもの

（2） 開発区域の面積は、既存の面積に 1.2 を乗じて得た面積を超えないこと。

（3） 第一種特定工作物に係る予定建築物の床面積は、既存建築物の床面積に 1.5 を乗じて得た面積を超えないこと。

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 18 年 2 月 10 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 20 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。

1 1 社寺仏閣及び納骨堂（個別付議）

次の 1 から 3 までの要件のすべてに該当するものであること。

1 許可対象者

宗教法人であること。

ただし、自治会が管理している社、鎮守等については、自治会等の代表者でもよい。

2 予定建築物

原則として、線引き前から現在に至るまで継続して、当該市街化調整区域内を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものとし、通常既存集落などにおける地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂を構成する建築物を典型例とするが、※1その他の宗教活動上の施設であって、当該地域に立地する合理的理由の存するものを含むもの。

3 その他

- (1) 信者分布図、その他の資料により申請に係る宗教施設を利用する信者の内、相当数の信者が申請地の周辺に居住すると認められること。
- (2) 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。

※ 静岡市の運用

(※1) 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附属する社務所、庫裏等、規模、構造、設備等がこれら宗教活動状況に照らしてふさわしいものとし、宿泊施設、休憩施設は含まない。

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。

1 2 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）

1 許可の要件

次の（１）から（７）までの要件のすべてに該当するもの。

（１） 予定建築物の目的及び用途は、次の①及び②に該当するもの。

① 自己業務用であること。

② 次のアからウまでのいずれかに該当するもの。

ア 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

イ 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 8 条第 25 項に規定する介護老人保健施設

ウ 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（介護付きであるものに限る。）であって、独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けて建設されるもの又は公的融資を受けないものにあつては安定的な経営確保が図られていることが確実に判断されるもの

（２） 設置及び運営が国の定める基準等に適合するものであること。

（３） 他法令等による開設許認可等が必要な場合は、当該開発行為をしようとする者がその開設許認可等を得られる見込みがあること。

（４） 保健福祉施策の観点から支障がないこと（地域福祉計画その他の静岡市の保健福祉に係る計画に適合し、当該施設の設置が保健福祉施策推進の観点から必要であると認められること）について、静岡市の保健福祉担当部局と調整がとれたものであること。

（５） その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。

（６） 次の①から③までのいずれかに該当するものであること。

① 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る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もの。

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もの。

③ 当該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、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であるもの。

（７） 予定建築物の敷地は、有効幅員 6 メートル（敷地面積が 3,000 平方メートル未満の有料老人ホームの場合は 4 メートル）以上の道路に接していること。

2 その他

上記「1 許可の要件」のうち、(1) (①を除く。) から (4) まで及び (6) の要件については、当該開発行為をしようとする者において、事前に静岡市の保健福祉担当部局と協議を行うこととし、その結果について、当課（開発許可担当課）から当該保健福祉担当部局に対して照会をした上で審査を行うものとする。

附 則

この基準は、平成 20 年 12 月 10 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。

1 3 病院（個別付議）

1 許可の要件

次の (1) から (5) までの要件のすべてに該当するもの。

- (1) 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。
- (2) 設置及び運営の基準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。
- (3) その位置、規模等からみて対象となる開発区域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。
- (4) 市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。
- (5) 上記の要件を全て満たし、次の①から③までのいずれかに該当するものであること。
 - ① 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、対象となる開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合

- ② 対象となる病院の入院患者等にとって、対象となる開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合

- ③ 病床過剰地域に設置された病院が病床不足地域に移転する場合

2 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 25 年 4 月 1 日から施行する。

1 4 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す恐れがないこと。
- (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

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す恐れがないこと
- (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

1 5 事業所従事者の住宅、寮等（個別付議）

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。）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していること。
 - II 該当社宅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。

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。

※解釈と運用

1 予定建築物

- (1) 「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をいう。

1 6 特別付議案件

次の 1 と 2 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）と（２）の要件のすべてに該当するもの。

- （１） 行政以外のものが設置主体となるが、静岡市の政策上特に必要であり、施策担当課の副申等が得られるもの。
- （２） 市街化調整区域に立地することについて、やむを得ないと認められる合理的な理由があるもの。

2 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 25 年 4 月 1 日から施行する。