規則等の案の概要

**１　規則等の案の題名**

市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について（案）

**２　規則等を定める根拠となる法令の条項**

　　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、第34条及び第43条

　　都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条

**３　改定の趣旨**

（１）開発審査会の議を経て許可をする開発行為又は建築等

ア　開発審査会の議を経て都市計画法第29条第１項又は第35条の２第１項の規定による許可をする開発行為

市街化調整区域内における開発行為については、都市計画法第34条各号に掲げる開発行為のいずれかに該当すると認められる場合でなければ、同法第29条第１項又は第35条の２第１項の規定による許可をすることができず、同法第34条第14号は、同条第１号から第13号までに掲げるもののほか、開発審査会の議を経た一定の開発行為について同法第29条第１項又は第35条の２第１項の規定による許可をする旨規定しています。

イ　開発審査会の議を経て都市計画法第43条第１項の規定による許可をする建築等

また、市街化調整区域内における建築等（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いう。以下同じ。）については、都市計画法施行令第36条第１項第３号に掲げる建築物等（建築物又は第一種特定工作物をいう。以下同じ。）のいずれかに該当すると認められる場合でなければ、都市計画法第43条第１項の規定による許可をすることができず、同令第36条第１項第３号ホは、開発審査会の議を経た一定の建築物等について同法第43条第１項の規定による許可をする旨規定しています。

（２）許可基準の見直し

　　　静岡市においては、現在、市街化調整区域内における開発行為については、都市計画法第34条各号に掲げる開発行為の許可に係る基準として、「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」を定めており、法第34条各号に掲げる開発行為のいずれかに該当する開発行為又は建築等については認めているところですが、許可基準を見直し改定しようと考えています。

（３）付議基準の一部の追加及び見直し

静岡市においては、現在、都市計画法第29条第１項、第35条の２第１項又は第43条第１項の規定による許可に係る審査基準の一部として、「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」（以下「付議基準」という。）を定めており、付議基準に定める15の基準のいずれかに該当する開発行為又は建築等について、静岡市開発審査会の議を経ることとしているところですが、近年の業界の社会状況の変化に対応するため、付議基準に定める基準の一部を追加及び見直し、付議基準を改定しようと考えています。

**４　規則等の案の内容（改定の内容）**

（１）許可基準の見直し

法第34条第７号に該当する開発行為として、一定の要件に該当する場合の開発行為については認められることとしており、現在は、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ていますが、今後は、既存工場の敷地面積を超える場合であっても、増設する敷地の面積と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れば、許可の対象とするよう基準を見直したいと考えています。

（２）付議基準（事業所従事者の住宅、寮等）の追加

現在は、付議基準として定めていませんが、工場や社会福祉施設等の従業員雇用の実情等を踏まえ、一定の要件に該当する場合は静岡市開発審査会の議を経ることにするなど、基準を追加したいと考えています。

（３）付議基準14（既存工場の敷地拡張）の見直し

一定の要件に該当する既存工場の敷地拡張に係る開発行為又は建築等については、静岡市開発審査会の議を経ることにしており、現在は、開発行為又は建築等をする者が既存工場の敷地面積を超えない規模の場合に限り静岡市開発審査会の議を経ることにしていますが、面積上限を10,000平方メートル未満であることと設定していることを踏まえ、今後は、既存工場の敷地面積を超える場合であっても、一定の要件に該当する場合は静岡市開発審査会の議を経ることにするなど、基準を見直したいと考えています。

**５　規則等を施行する時期（予定）**

　　令和７年10月１日