

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扉、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 m²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るとおり、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。