

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 8 年 4 月 1 日現在

静 岡 市

【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る）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。

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、災害の防止その他の事業を考慮して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、災害の防止その他の事業を考慮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。