

# 都市計画法による開発行為等の手引き（立地基準）

令和7年9月

磐田市建設部都市計画課



## 第 1 編 開発許可制度の概要

## 第1編 開発許可制度の概要

第1節 開発許可制度の概要	1 - 1
第1 開発許可制度の目的	1
第2 開発許可制度の概要	1
第2節 定義規定	3
第1 建築物・建築	3
第2 特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物）	4
第3 開発行為	7
第4 開発区域	11
第5 公共施設	12
第3節 区域区分	12
第4節 開発行為の目的	13
第1 自己の居住用	13
第2 自己の業務用	13
第3 その他（非自己用）	13

## 第 1 節 開発許可制度の概要

### 第 1 開発許可制度の目的

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、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、また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良質な宅地水準を確保すること、この 2 つの役割を果たす目的で創設されたものです。

その創設当時においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発の開発によるスプロールを念頭においていた本制度ですが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じています。本格的な人口減少・超高齢化社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要があるため、開発許可制度の運用にあたっても、これを踏まえて適切に行うことが必要となっています。

- (1) 都市周辺部における無秩序な市街化の防止（都市計画区域を計画的に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分した目的を担保すること）：主として立地基準
- (2) 良質な市街地の整備（公共施設や排水施設等必要な施設の整備の義務付け等）：主として技術基準
- (3) 都市計画区域の内外を問わずに適正な制限のもとに土地を合理的に利用

### 第 2 開発許可制度の概要

#### (1) 開発許可

ア 開発行為（定義を参照）を行おうとする者は、次に掲げる開発行為を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。（本市については、静岡県事務処理の特例に関する条例（平成 11 年静岡県条例第 56 号）において、知事の開発許可等の権限が委譲されている。）

- ① 開発行為の規模が「許可不要の規模」に該当する場合
- ② 「許可不要の開発目的等」に該当する場合

なお、申請手続（申請書・添付図書等）は、開発行為等事務処理要領による。

◎ 開発許可の対象区分（詳細は 第 2 編 立地基準 に記載）

区 分		開発許可関係		
		許可不要の規模（注 1）	許可不要の開発目的等	立 地 基 準
都市計画 区 域	市街化区域	1,000 m <sup>2</sup> 未満	法第 29 条第 1 項第 3～11 号	
	市街化調整区域	—	法第 29 条第 1 項第 2～11 号	法第 34 条

（注 1）法第 29 条第 1 項第 1 号・令第 19 条

◎ 磐田市の土地利用指導との関係

本市では、1,000 平方メートル以上（市街化調整区域内においても 1,000 平方メートル以上）の開発行為については、指導要綱である「磐田市土地利用事業の適正化に関する指導要綱」に基づき、部局横断的組織である土地利用対策委員会において災害の防止、環境の保全等の見地から審査基準を設けて審査・指導している。

同要綱において、開発許可申請は同委員会の承認を得てから行うことを規定している。

また、静岡県においても 5 ヘクタール以上（用途地域が定められている区域内では 10 ヘクタール以上）の開発行為については、「静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱」に基づき審査・指導しているので該当する場合は留意すること。

◎ 開発行為の予備審査（磐田市の土地利用事業の承認を得たものを除く。）

本市では、許可申請しようとする者の申請の利便を図るため、その者の依頼により、許可申請前に予備審査を行い公共施設の管理者との協議や設計図書の作成時等において留意すべきことなどを示すこととしているので、予備審査を経た上で許可申請することが望ましい。

イ 開発許可申請前に行っておくべきこと等

- ① 開発行為に係る公共施設の管理者との協議とその同意の取得・公共施設の管理者となるべき者との協議
- ② 開発区域内の妨げとなる権利者の相当数の同意の取得（すべての権利者の同意を取得することが望ましい。）
- ③ 設計者が一定の資格者であること（規模が 1 ヘクタール以上の開発行為の場合）。
- ④ 工事施工者が開発行為に関する工事を完了するために必要な能力を有すること（自己居住用の住宅目的、1 ヘクタール未満の自己の業務用目的の場合を除く。）。

ウ 許可の要件

- ① 申請手続きが適法になされていること。…申請書及び添付書類等が適切で、かつ、不足していないこと等
- ② 法第 33 条に定める「技術基準」に適合していること（目的：優良な宅地水準の確保等）。
- ③ 市街化を抑制すべき「市街化調整区域」における開発行為（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、法第 34 条各号に定めるいわゆる立地基準に該当すると認められること（目的：市街化の抑制）。

(2) 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、

① 一定の要件に該当すると認めて知事が許可したとき

② 用途地域等が定められているときを除き、予定建築物等以外の新築等や用途変更等を行うことはできない。

（注） 規制の理由：開発許可は技術基準及び立地基準に該当するもののみ許可しているので、それを担保するため……従って、(2)の①の許可の要件：技術基準及び立地基準への適合

(3) 市街化調整区域内（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）

ア 市街化調整区域(法第 42 条第 1 項の規定が適用される開発許可を受けた開発区域を除く。)においては、許可を受けなければ、次の場合を除き、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することができない。

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・改築若しくは第一種特定工作物の新設、又は同建築物への用途変更

② 法第 43 条第 1 項第 1 号から第 5 号までに規定するもの

イ この許可の基準は、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 号に規定するいわゆる立地基準に該当すると認めるときでなければ、許可をしてはならないこととされている。

（注） 規制の理由：市街化を抑制すべき市街化調整区域内においては、開発行為を規制しているが、その規制の実効性を確保するために建築物の建築等を規制

## 第 2 節 定義規定

### 第 1 建築物・建築

**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屋、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。

## 第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。

- (1) アスファルトプラント
- (2) クラッシャープラント
- (3) 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、漁港及び漁場の整備等に関する法律（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及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）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。）

（注） 建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物：火薬類、消防法第2条第7項に規定する危険物、マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス、液化ガス

### 令第1条第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。

- (1) 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携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。）
- (2) 墓園

※ 第一種特定工作物の範囲

- 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（十三の二）に定められている「レディー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キロワットを超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：同（る）項第1号（二十一）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：同（ぬ）項第3号（十三）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、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの」（平成4年の建築基準法の改正からコンクリート又はアスファルトの粉砕施設を含む。）の用途に供する工作物
  - 車輪の付いたクラッシャープラント（質疑応答集）

同一場所において継続使用される車輪の付いたクラッシャープラントが建築基準法施行令第138条第3項の規定により工作物と判断される場合は、都市計画法上特定工作物として取扱う。

この場合、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、駆動装置がなく、かつ鉄柱等で固定支持あるいは配管設備等の存在）、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。
- ④ 危険物貯蔵・処理施設（公益事業等に係る施設を除く。）（危険物の取扱い数量の<sup>たか</sup>多寡は問わない。）

※ 第二種特定工作物の範囲

- ① ゴルフコース
  - 1 ヘクタール未満のミニゴルフコースは第二種特定工作物であるゴルフコースに該当しない（質疑応答集）
- ② 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設
  - 通常、観光植物園、サーキット等は工作物として規制の対象となるが、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等は規制の対象とはならない。
  - 運動、レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）は、規制の対象とはならない。
  - 工作物及び構造物等の設置を伴わないモトクロス場は第二種特定工作物に該当しない（市街化調整区域内で建築物を建築する場合は建築許可が必要）（行政実例）。
  - ゴルフの打放し練習場（行政実例）
    - ・ 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場に係る開発行為は、主として建築物を建築することを目的とする開発行為に該当
    - ・ 打席が建築物でないゴルフの打放し練習場で1ヘクタール以上のものは、運動・レジャー施設として第二種特定工作物に該当
    - ・ ミニゴルフコース等の1ヘクタール以上の規模のゴルフ練習場は、運動・レジャー施設として第二種特定工作物に該当

○ 陸上競技場と体育館（質疑応答集）

陸上競技場に併設する体育館は、体育館として独立の用途を有し、陸上競技場に必ずしも必要なものとはいえないので、第二種特定工作物を構成する一部とは考えられない。

③ 1 ヘクタール以上の墓園

○ 愛玩動物の埋葬霊園・火葬場（行政実例）

- ・ 犬猫等愛玩動物を埋葬するための約4ヘクタールの霊園は第二種特定工作物に該当
- ・ 納骨堂、霊拝者の休憩所及びこれらを管理する施設は、その規模が適切なものであれば、当該霊園の一部を構成するものとして捉えられるので、第二種特定工作物である霊園の建設を目的とした開発許可を受ければ、その他に納骨堂の建築を目的とした開発（建築）許可は不要。

一方、ペットの火葬場は第二種特定工作物であるペット霊園を構成するものとは認められないため、法第29条の開発許可が必要であることとなるが、この場合は、法第34条第10号ロ（現行法第14号）の該当性について判断されたい。

○ 墓園と寺（質疑応答集）

墓園に併設される寺は、第二種特定工作物に併設されるクラブハウス等とは異なり、通常、それ自体独立した用途を有する建築物であり、墓園を構成する一部とは考えられない。

※ ゴルフコースの改造等（質疑応答集）

- 第二種特定工作物の設置に関しては、改造、用途の変更等の概念が存しないことから、第二種特定工作物であるゴルフコース等の改造、コース増設、変更等は、第二種特定工作物の建設として取り扱う。ただし、ゴルフコース以外の第二種特定工作物でその改造に係る部分が1ヘクタール未満のものについては、令第1条第2項の規定により対象にならないものとして取り扱う。

### 第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なう土地の区画形質の変更をいう。

※ 未造成分譲地の各取得者から依頼を受けた建設業者の一括造成（行政実例）

宅地建物取引業者の分譲した土地の購入者が、各人で建設業者に宅地造成を依頼したところ、当該建設業者が一括して1,000平方メートル以上の宅地造成した場合

- ① 土地購入者が当該土地を一体のものとして宅地造成を行う場合は、法第29条の規制の対象
- ② 土地購入者の委任がなく建設業者に申請させることができない場合は、土地購入者各人に連名で申請させるべきである。
- ③ 全体として2,700平方メートルを900平方メートルずつ2箇月ごとに宅地造成した場合、①と同様

※ 廃棄物の埋立処分による土地の形質の変更（行政実例）

廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第3項の廃棄物の埋立処分による土地の形質の変更は、主として建築物を建築する目的で行うと認められない場合には、開発行為に該当しない。

※ 位置指定道路の廃止と区画の変更（質疑応答集）

建築基準法の規定に基づく「位置指定道路」は、一般交通の用に供するものとして都市計画法上の公共施設に該当し、他の区画と独立したものと解される。したがって、位置指定道路を廃止し、その区画と隣接する区画を統合して建築区画とする行為は、「区画の変更」と解される。

※ 自動車教習場（質疑応答集）

練習コース、事務所及び教室からなる自動車教習場の建設に係る区画形質の変更は主として建築物の建築を目的として行うものと考えられる。しかし、建築物の建築を伴わないものは、法規制の対象外である。

※ 風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物

主として当該附属施設の建築を目的とした行為でないことから、それ自体としては開発許可を要しない。

※ 太陽光発電設備

土地に自立して設置する太陽光発電設備については、太陽光発電設備自体のメンテナンスを除いて架台下の空間に人が立ち入らないものであって、かつ、架台下の空間を居住、執務、作業、集会、物品の保管又は格納その他屋内的用途に供しないものについては、建築基準法第2条第1項に規定する建築物に該当しない。建築物に該当しない太陽光発電設備の設置を目的とした土地の区画形質の変更は、開発許可を要しない。

※ 太陽光発電設備（建築基準法上の建築物でないもの）の附属施設

その用途、規模、配置や発電施設との不可分性等から主として当該附属施設の建築を目的とした開発行為にあたらないと判断した際には開発許可を要しない。

## 【本市の運用】

### (1) 「主として建築物（特定工作物）の建築（建設）の用に供する」

敷地全体について、機能的な面から判断して、その利用目的が建築物（特定工作物）に係るものであるか否かによって、判断する。

したがって、区画形質の変更を行う土地の一部に建築物が建築される場合であっても建築物の機能が土地全体の利用態様からみて付随的なものと認められる場合には、開発行為に該当しない。

例えば、屋外駐車場に付随施設として料金徴収所（建築物）を建築したとしても、「主として建築物の建築の用に供する」には、該当しない。

### (2) 「供する目的」

「供する目的」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物（特定工作物）を建築（建設）することにあることを意味する。

（留意点）

屋外駐車場や露天資材置場を建設するための造成は、開発行為に当たらず規制の対象にはならない。しかし、駐車場等として相当の期間使用した後、建築物の建築をしようとする段階で規制の対象となる。

### (3) 区画形質の変更

区画形質の変更：「区画のみの変更」、「形質のみの変更」又は「区画及び形質の変更」

#### ア 区画の変更

建築物の建築又は特定工作物の建設のための土地の区画の変更、すなわち、道路、生垣等による土地の物理的状況の区分の変更をいい、単なる区画だけの変更、つまり、分合筆のような権利区画の変更は、開発行為ではない。

ただし、次のように土地の権利区画と物理的な境界が異なる場合には、物理的な境界によって判断することになるので留意すること。

① いわゆる路地状敷地のように、土地の権利上（公図上）は建築物の敷地が旗竿状に延長されたものとなっていたとしても、宅地分譲（これに類する場合を含む。）にあたって（分譲中はもとより分譲の前後を問わない。）、道路（複数の敷地の共通の通路を含む。以下同じ。）を構築する行為（既存の道路を拡幅する場合等を含む。）は区画の変更に該当する。

② 位置指定道路を指定又は廃止する行為は、区画の変更に該当する。

次のいずれかに該当する場合は、原則として区画の変更には該当しないものとして差し支えない。

① 建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき道路とみなされる場合の敷地の減少

② 市町村等の行政指導に協力して道路を拡幅することに伴う敷地の減少

③ 既存宅地の中に介在している官地・位置指定道路で、その本来の機能を失って久しいものの用途を廃止し、一体的に利用する行為

④ 適法な建築物が現存している（建築中を含む）敷地の境界にへい、かき、さく等を設置する行為

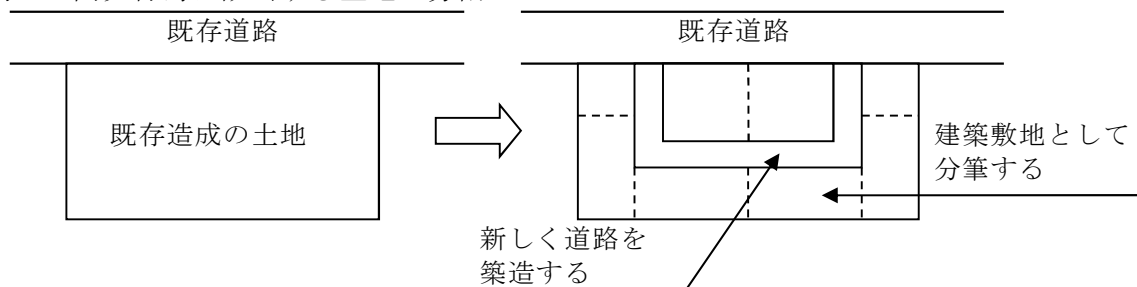
⑤ 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した住宅団地内の宅地において、隣接する宅地の区画と一体的に利用して戸建て専用住宅を建築する行為（形質の変更が伴わないものに限る。）で、原則として関係する全ての区画の面積が縮小しないもの。

- ⑥ 都市計画法に基づき開発許可を受けた住宅団地内の宅地において、隣接する宅地の区画と一体的に利用して戸建て専用住宅を建築する行為（形質の変更が伴わないものに限る。）で、原則として関係する全ての区画の面積が縮小しないもの。

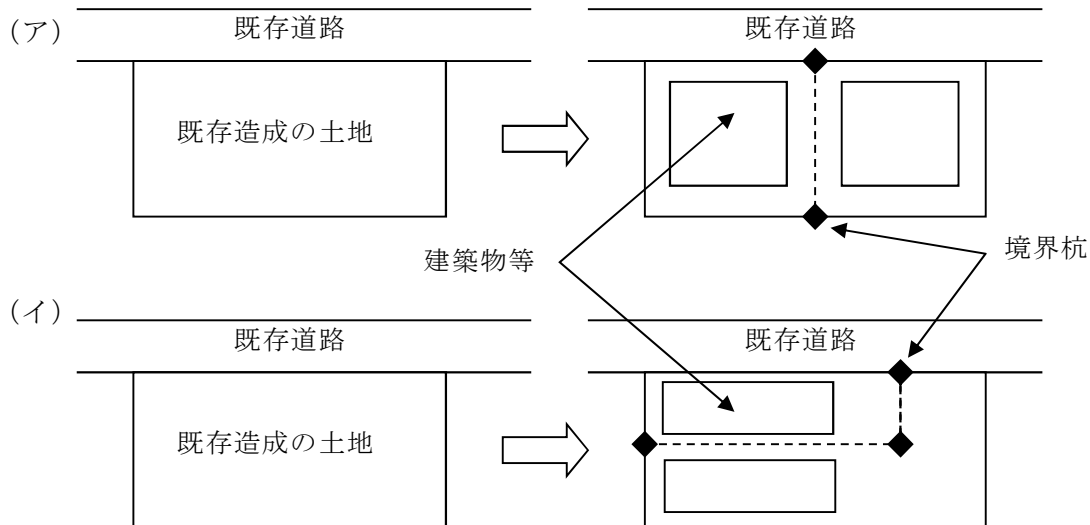
土地の分割又は土地の増加の事例としては、次の事例が考えられるが、例１は、道路を築造する行為であり、開発行為に該当する。

例２及び例３は、境界杭を設置したのみであることから都市計画法上、特に規制の必要はないものと判断されるので、許可を要する区画の変更として取扱わず、したがって、開発行為に該当しない。

#### 例１ 開発行為に該当する土地の分割

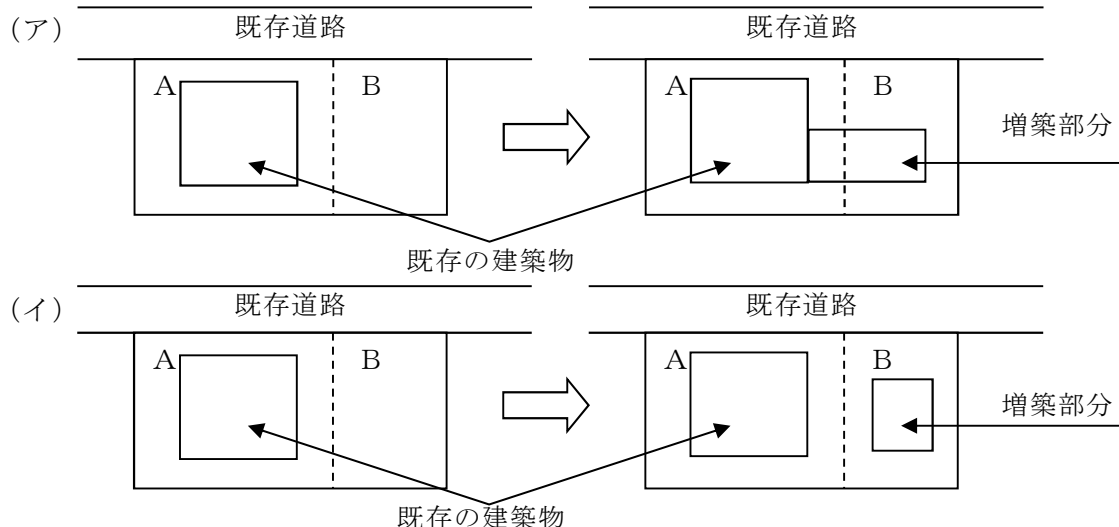


#### 例２ 区画の変更の対象とならない土地の分割



### 例3 区画の変更の対象とならない土地の増加

※ Bの土地が形質の変更を伴わないとき（Bが宅地である場合）に限る。A、Bは土地の権利者。増築を伴わない敷地の増加の場合も同様（開発区域例2参照）。



### イ 形質の変更

「形質の変更」とは、「形状の変更」又は「性質の変更」を意味する。

「形状の変更」とは、切土、盛土、整地、抜根等の物理的な行為を加えることをいう。

次のいずれかに該当する場合は、原則として形状の変更には該当しないものとして差し支えない。

- ① 市町等の行政指導に協力して調整池（その排水路を含む）を設置するために行う一体不可分な土地の掘削等
- ② 建築物の建築と一体不可分の工事と認められる基礎打ち、根切等の行為

「性質の変更」とは、宅地以外の土地を宅地として利用することをいう。

農地、森林、屋外駐車場や露天資材置場等の雑種地、池沼等の「宅地以外の土地」を「宅地」として利用する行為は性質の変更に該当するが、適法な既存建築物の敷地（跡地）や市街化調整区域において既存宅地の確認を受けた土地は、原則宅地として差し支えない。

また、小規模な敷地におけるわずかな形質の変更は、公共施設の整備の必要性及び周辺への影響が小さいことから、許可を要する開発行為としてとらえる必要性は低いものと考えられる。

#### ○ 許可を要する開発行為として捉える数値基準

- i 盛土をした土地の部分の高さが50センチメートルを超えるもの。
- ii 切土をした土地の部分の高さが1メートルを超えるもの。
- iii 盛土と切土を同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分の高さが50センチメートル以下で、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分の高さの合計が1メートルを超えるもの。
- iv 前記の一に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をして行う土地の面積が500平方メートルを超えるもの。
- v 宅地以外の土地を宅地とする場合で、その面積が500平方メートルを超えるもの。

(4) 菜園分譲、現況有姿分譲

「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して区画形質の変更を行うものについては、区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等を総合的にみて、建築目的と客観的に判断し得るものであれば、たとえ宣伝文書中に「建築不可」の文言があったとしても開発行為に該当する（国の指針Ⅰ－１－２－(2)参照）。

## 第４ 開発区域

**法第４条第１３項** この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

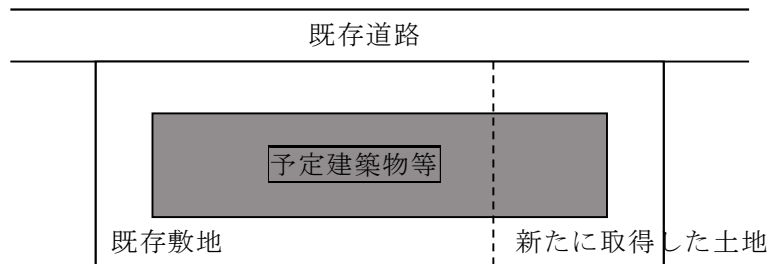
### 【本市の運用】

#### ※ 開発区域

「開発区域」とは、開発行為の定義及び法第３２条、第３９条から判断して、開発区域は、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ために土地の区画・形質の変更を行う区域をいう。

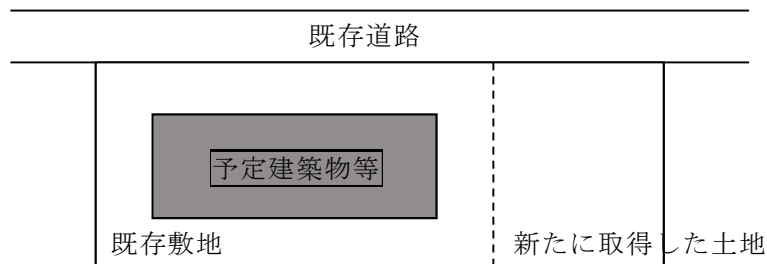
区域を定めるにあたっては、単に土地の所有権を有するとか、又は、土地の登記簿上１筆になっているからといって、開発を行わない区域を含めて、開発区域とするのは好ましくない。

#### 例１ 両方の敷地に建築物がまたがる場合



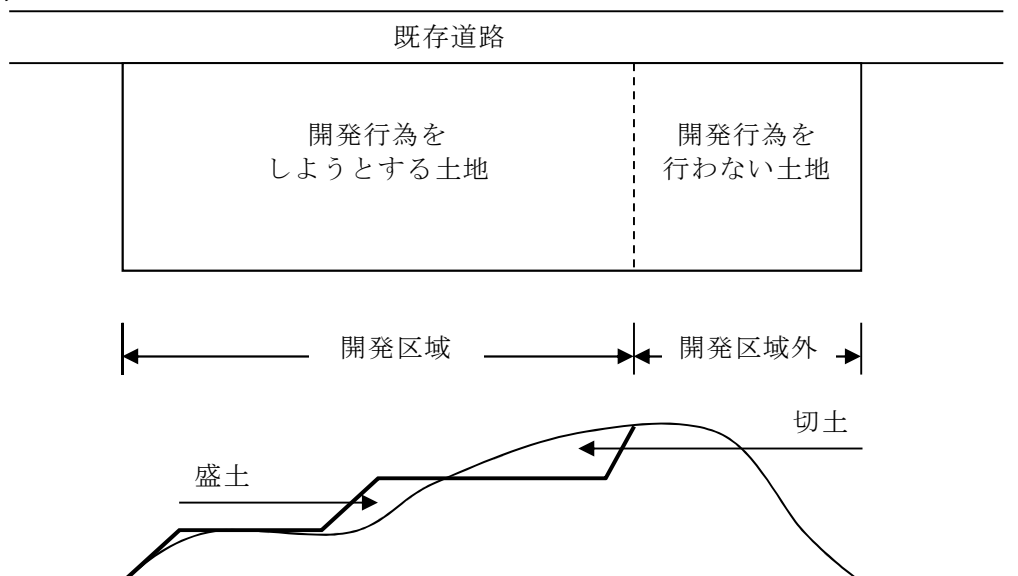
開発区域＝全体

#### 例２ 単なる敷地増の場合



開発区域＝右の敷地

### 例 3



#### ※ 一体開発（質疑応答集）

市街化調整区域内の宅地に営業所を建設し、さらにこれと併行して同敷地に近接する他人所有の農地を借り受けて造成し、同営業所の専用駐車場を建設する行為は、行為主体の同一性、駐車場の利用目的（専用駐車場か否か）、物理的位置関係（隣近接の程度）、時期的関係等からみて、土地利用行為が一体不可分で一連のものと認められる場合には、全体として開発行為に該当する。

## 第 5 公共施設

**法第 4 条第 14 項** この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

**令第 1 条の 2** 法第 4 条第 14 項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

## 第 3 節 区域区分

（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。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

1 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ 首都圏整備法第 2 条第 3 項に規定する既成市街地又は同条第 4 項に規定する近郊整備地帯

ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域

ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

2 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

**第2項** 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十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。

**第3項** 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

※磐田市における区域区分の都市計画決定（線引き）の日：昭和51年10月12日

ただし、平成21年2月17日（袋井市との土地交換による行政界の変更）袋井市大谷地区の一部（約10.9ヘクタール）の編入、及び磐田市上神増地区の一部（約10.9ヘクタール）の除外有り

#### 第4節 開発行為の目的

開発行為の目的は、「自己の居住用」、「自己の業務用」、「その他」に区分されている。この目的により、「技術基準の適用の区分」、「立地基準の適用の有無」、「開発行為等許可申請手数料」（申請に必要とされる手数料の額）等が定められている。

##### 第1 自己の居住用

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体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こととなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。

##### 第2 自己の業務用

「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であり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための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ことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に供する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当する。

##### 第3 その他（非自己用）

上記の1、2に該当しないもの

例：分譲住宅、賃貸住宅、寮、社宅、寄宿舍、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘、墓園等

※ 自己用、非自己用の区別（行政実例）

- (1) 大半が自己の業務用に供される建築物であつて、非自己用に供される部分が主として当該建築物の従業員等が利用する賃貸店舗等である場合、当該部分が著しく小さい場合等非自己用に供される部分が付随的と認められる場合に限り、自己の業務用として取り扱う（要旨）。
- (2) 自己の業務用の建築物と非自己用の建築物を建築する場合においては、「自己の業務用目的」の開発行為に該当しない。

※ 第二種特定工作物の自己用、非自己用の区分（質疑応答）

「自己の業務の用に供する」とは、当該特定工作物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うと解される。従って、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、ゴルフコース等は、通常の運営形態では自己の業務の用に供するものになる。

墓園については、区画所有権を分譲する場合は、一般の造成宅地分譲と同様、非自己用になる。また、永代供養料又は永代管理料という形態で運営が行われる場合は、墓園の使用権の性質は判例等によると所有権に近い使用貸借権であるとされており、非自己用と解すべきである。

## 第 2 編 立地基準



## 第2編 立地基準

第1節 概要	2 - 1
第2節 市街化調整区域内における立地基準の概要	2
第3節 許可不要の開発行為	5
第1 許可不要の類型	5
第2 開発行為の規模による許可不要	6
第3 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の規模要件の適用	7
第4 開発行為の目的等による許可不要	9
【農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅（市街化区域を除外）】	9
【公益上必要な建築物】	11
令21条第1号～第6号	11
令21条第7号～第19号	12
令21条第20号～第26号	13
令21条第27号～第30号	15
【都市計画事業等の施行として行う開発行為】	16
【公有水面埋立地、非常災害の応急措置、通常管理行為等】	16
第4節 市街化調整区域における立地基準（法第34条第1～14号）	18
第1 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 公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）又は日用品店舗（第1号）	18
【本市の運用】	19
I 法第34条第1号（日用品店舗）の運用	19
II 法第34条第1号（公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校））の運用	22
第2 鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設（第2号）	40
【本市の運用】	41
第3 温度等特別な条件で政令で定めるもの（第3号）（政令未制定のため該当なし）	42
第4 農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設（第4号）	43
第5 農林業等活性化基盤施設（第5号）	44
第6 県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設（第6号）	45
第7 既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための 施設（第7号）	45
第8-1 政令で定める危険物の貯蔵又は処理のための施設（第8号・令第29条の6）	47
第8-2 災害危険区域等に存する建築物等（第8号の2・令第29条の7）	47
【本市の運用】	49
第9 沿道サービス施設・火薬類製造所（第9号・令第29条の8）	52
【本市の運用】	52

第 1 0	地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第 10 号）	57
第 1 1	条例で指定した市街化区域に隣接する区域で行う開発行為で予定 建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの（第 11 号・令第 29 条の 9） （本市においては条例未制定のため該当なし）	58
第 1 2	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、 目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為（第 12 号・令第 29 条の 10） （本市においては条例未制定のため該当なし）	62
第 1 3	既存権利の届出に基づく開発行為（第 13 号・令第 30 条・規則第 28 条）	65
第 1 4	開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発 行為（第 14 号）	67
第 5 節	市街化調整区域における立地基準（令第 36 条第 1 項第 3 号）	68
第 1	法第 43 条第 1 項の許可の対象となる建築行為（令第 36 条第 1 項第 3 号）	70
第 6 節	開発審査会があらかじめ包括承認した開発（建築）行為に該当するものと して許可するもの（包括承認案件）の基準	70
第 1	包括承認案件の許可基準	70
第 2	包括承認案件の類型ごとの許可基準	71
1	既存建築物の建替え	71
	（1）既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の 1.5 倍を 超える自己用一戸建専用住宅への建替えに係る建築行為の許可基準	71
	（2）既存建築物の規模と異なる建替えのうち、併用住宅の住宅部分の延床面積の 1.5 倍を超える建替えに係る建築行為の許可基準	72
	（3）既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替えに係る建築 行為の許可基準	73
	（4）既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替えに係る建築 行為の許可基準	74
	（5）従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え （用途変更にあっては増築を含む。）に係る建築行為の許可基準	75
	（6）従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替え に係る建築行為の許可基準	78
	（7）既存建築物除却後の建替えに係る建築行為の許可基準	79
	（8）既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更に係る開発行為の許可基準	80
2	やむを得ない敷地の拡大	81
	（1）既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準	81
	（2）接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準	81
	（3）防災上必要な施設設置のためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準	82
3	農家等の分家住宅	84

4	既存集落内の自己用専用住宅	89
5	指定大規模既存集落制度	91
6	農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例	93
7	既存集落内の宅地の利用	94
8	地域振興上必要な工場等の増設	96
9	既存集落内の木造建築工事業等の作業所	97
10	地区集会所その他法第 29 条第 1 項第 3 号に準ずる施設	98
11	公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）	99
12	診療所又は助産所の併用住宅	115
13	日用品店舗等併用住宅	115
14	既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更	116
15	収用対象事業の施行による移転	121
16	収用移転に伴う残地の利用	123
17	災害危険区域等に存する建築物の移転	126
18	災害等による移転等	127
19	既存宅地の確認を受けた土地	128
20	磐田市土地利用対策委員会の承認を受けた土地	130
21	線引前の優良宅地の認定地	130
22	旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発	131
23	市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為	131
24	必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）	132
25	建築基準法第 51 条に規定するその他の処理施設	133
26	中山間地域の地域振興施設	133
27	地域経済牽引事業の用に供する施設	134
28	静岡県農林漁家民宿への用途変更	134
29	優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）	134
第 7 節 開発（建築）行為を開発審査会に付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）		
	の基準	135
第 1	付議案件の許可基準	135
第 2	静岡県開発審査会審議規程第 2 条第 1 項の規定により審査会が別に定める	
	付議基準	135
付議基準 1	技術先端型業種の工場等（平成 27 年 3 月 31 日廃止）	137
付議基準 2	大規模流通業務施設	137
付議基準 3	介護老人保健施設	140
付議基準 4	有料老人ホーム	140
付議基準 5	社寺仏閣及び納骨堂	141

付議基準 6	研究所	141
付議基準 7	事業所従事者の住宅、寮等	142
付議基準 8	第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設	142
付議基準 9	自動車リサイクル施設	142
付議基準 10	地区計画予定区域における開発行為	144
付議基準 11	既存建築物の用途（その他の属性）の変更	145
付議基準 12	静岡県農林漁家民宿への用途変更（令和元年 5 月 23 日廃止）	145
付議基準 13	地域振興のための工場等	146
付議基準 14	優良田園住宅	146
第 8 節	開発許可の特例	147
第 9 節	開発許可を受けた土地における建築等の制限	148
	【本市の運用】	149
第 10 節	開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限	150
	【適合証明による建替え】	152
	【本市の適合証明による建替えに関する運用基準】	154
	【法第 43 条第 1 項】の許可を要しないもの	157
	【法第 43 条第 1 項】の認可基準	158
	【国又は都道府県等が行う第 1 項本文建築物の新築等】	159
第 11 節	都市計画法違反への対応	160
	【都市計画法違反の開発行為が行われた場合について】	162

## 第1節 概要

都市基盤の整備が不十分な地域で虫食い状に建築が行われた場合、周辺の農業的な土地利用に支障を来すとともに、将来の道路、下水道、公園等の基盤整備が著しく困難になることから、都市計画法では、市街化区域と市街化調整区域に区分する、いわゆる「線引き制度」が設けられている。

市街化調整区域内では、開発行為が原則として禁止されている。例外的に一定の要件を満たすものが許可される場合があるが、その場合には、周辺の基盤整備を開発者の負担で行うことが必要となる。

また、市街化調整区域内では、開発許可を受けた土地以外では、建築物の新築・改築・用途変更が原則として禁止されており、特に、建築物の新築は厳しく制限されている。

このため、市街化調整区域内で建築物を建築できるのは、開発許可を受けた土地や線引前から宅地であった土地で一定の要件を満たすもの等に限られており、現況が宅地であったとしても建築できるとは限らない。

市街化調整区域のうち、市街化区域と同程度の集落が形成されている地域では、戸建て専用住宅や小規模な店舗等が一定の条件の下で許容される場合がある。

市街化調整区域の土地利用を図る上で、避けなければならない事項は、次の5点である。

- ① 都市的な基盤整備がされずに建築物が建ち並ぶこと。
- ② 農業的な土地利用との調整が図れないまま農業地域に虫食い状に建築物が建築されること。
- ③ 住宅と工場が混在するなど地域の建築物の用途の整合が図れないこと。
- ④ 市街化区域に立地すべき高層の建築物が建築されること。
- ⑤ 市街化区域に立地すべき商業施設等の集客施設や共同住宅が立地し、市街化区域内の空洞化を招くこと。

このため、市街化区域内で都市的な土地利用を図る場合には、農業的な土地利用と十分に調整を図った上で、都市計画マスタープラン等の計画に従って対象地域と用途を限定し、できるだけまとまった土地を一体的に開発し、都市的な基盤整備を図る必要がある。

一方、虫食い状の小規模開発（建築）は望ましくないことから、市街化調整区域で例外的に小規模開発（建築）を許容する場合には、その対象地域を既存集落内に限るとともに、予定建築物の用途、規模、高さ及び対象者についても一定の限定をした上で認める必要がある。

いわゆる立地基準とは、主として

- ① 市街化調整区域において許可を得ないで行うことが可能な開発（建築）行為等
- ② 市街化調整区域において許可を得て行うことが可能な開発（建築）行為等の基準（類型）をいうものである。

## 第2節 市街化調整区域内における立地基準の概要

### 市街化調整区域

市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域として、都市計画法に基づき決定（以下「線引き」という。）された区域。

### 市街化調整区域内での建築等の規制

市街化を抑制すべき市街化調整区域においては、農家住宅や農業用施設等を建築する場合を除き、建築物を建築することが原則としてできないことになっている。

### 例外的に建築等ができる場合

市街化調整区域においても、市街化区域と同様に、生産活動や日常生活が営まれていることから、市街化を促進しないと認められる場合等には、例外的に許可等を受けて建築等ができる場合がある。

## 建築等ができる主なものの概要

例外的に建築等ができる主なものの概要は、次のとおり。

### I 建築物を新築する場合

#### — 自己用専用住宅

- 農林漁業者の自己用専用住宅
- 既存宅地確認済地（平成13年5月17日までに申請して県知事等の「線引前から宅地であったこと」の確認を受けた土地）
- 農家等の分家住宅（線引前から本家である世帯が所有している土地に建築する場合）
- 既存集落内（50戸以上建築物が連続）の自己用専用住宅（次の土地に限る。）
  - ・ 線引き前から所有している土地（線引き後に相続、生前贈与を受けた土地を含む。）
  - ・ 線引き前から宅地であったことが公的に証明される土地（一戸建専用住宅であれば建売賃貸も可）
- 線引前に磐田市土地利用対策委員会の承認を受けて、造成された分譲地等
- 指定大規模既存集落内で、概ね50%以上が宅地等に利用されている街区内の土地

#### — 店舗

- 日用品店舗（周辺居住者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗）
- 日用品店舗に準ずる施設（指定大規模既存集落内で拠点地区として指定された土地）
- 沿道サービス施設（ドライブイン、給油所、自動車整備工場、沿道サービス型コンビニ）

#### — 農林漁業用施設

- 市街化調整区域内で生産される農林水産物の処理、貯蔵及び加工施設

- 工場
  - 立地後 10 年経過した工場の隣接地への増設
  - 地域振興のための工場等
- 公益的施設（公民館・特別積合せ貨物運送施設等）
- 運動・レジャー施設に必要不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）
- 公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）

## Ⅱ 既存建築物の建替え、増築

- 都市計画法上適法に建築された建築物が現存する場合の、従前の敷地の範囲内で行う、用途、規模及び構造が同一の建替え
  - （注）従前の敷地
    - ・ 線引き前からの建築物については、線引き時の敷地
    - ・ 線引き後都市計画法の許可を受けた建築物については、許可時の敷地
  - 用途の同一
    - ・ 線引き前からの建築物の場合  
建築物の使用者が変更しても用途同一  
工場を住宅にする場合等は用途同一ではない
    - ・ 線引き後都市計画法の許可を受けた建築物の場合  
原則として、建築物の使用者が変更する場合は用途同一ではない
    - ・ 工場を住宅にする場合等は用途同一ではない
  - 規模の同一
    - ・ 延床面積の合計が現状の 1.5 倍以内の場合は、規模同一として取扱う
    - ・ 1.5 倍を超える場合は規模同一でない
  - 構造の同一
    - ・ 木造を鉄骨造、鉄骨造を鉄筋コンクリート造等に変更する場合は構造同一として取り扱う
    - ・ 共同住宅の戸数が増加する場合、又は、2 階建て以下を 3 階建て以上とする場合は構造同一ではない
- 上記の建替えにあてはまらない、次のもので、許可基準に該当するもの
  - 建築物が現存しない場合（既存建築物が除却された 1 年以内のもの）
  - 従前の敷地と異なる敷地での建替え
    - ・ 建築可能な複数の敷地の利用
    - ・ 既存住宅の増築のためのやむを得ない敷地の拡大
  - 用途を変更しての建替え
    - ・ 経営者の高齢化による廃業等やむを得ない理由があると認められる場合の日用品店舗併用住宅の専用住宅への建替え
    - ・ 倒産会社等の工場敷地での分譲住宅地の造成
  - 延床面積の合計が現在の 1.5 倍を超える自己用専用住宅への建替え
  - 共同住宅の戸数が増加する建替え、又は 3 階建て以上に階数が増加する建替え

### Ⅲ 既存宅地確認済地での建築

- 平成 18 年 5 月 17 日まで
  - 自己用の建築物  
(注) 自己用のものであれば建築可能である  
自己用とは、例えば、自分が使用する住宅や店舗等をいい、共同住宅、賃貸住宅、貸店舗は自己用ではない
  - 自己用、それ以外を問わず、第二種低層住居専用地域に建築可能な建築物
- 平成 18 年 5 月 18 日以降
  - 自己用、それ以外を問わず、第二種低層住居専用地域に建築可能な建築物

### Ⅳ 許可を受けた建築物の譲渡

線引き後、許可等を受けて建築した農家住宅、農家等の分家住宅等は、相続人を除き、他の者が利用することはできない。しかし、倒産、破産、遠隔地への転勤等、真にやむを得ないと認められる場合には、許可を受ければ、住宅等を有しない者等に譲渡し、譲り受けた者が利用できる。

(留意点)

- ・ 建築のための敷地を造成するときは、開発許可を受けなければならない場合があり、その場合には排水施設、道路等の整備基準等を定める技術基準に適合する必要がある。
- ・ 建築する場合は、別に、建築確認申請（建築基準法）が必要となる。確認を受けるためには、特に、接道要件を充たしていることが必要。
- ・ 農地法、森林法、自然公園法等の関係法令に基づく許認可の申請等が必要な場合がある。

### 第3節 許可不要の開発行為

※ 許可不要の開発行為を行った敷地に建築物を建築しようとする者は、必要に応じて、規則第60条のいわゆる適合証明を添付して建築確認を申請する必要がある。

#### 第1 許可不要の類型

##### (1) 開発行為の規模による許可不要

都市計画区域	市街化区域	1,000 m <sup>2</sup> 未満
	非線引都市計画区域	3,000 m <sup>2</sup> 未満
都市計画区域外の区域	準都市計画区域	
	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域	10,000 m <sup>2</sup> 未満

許可を要しない小規模な開発行為が行われた後に、隣接地等で一体的な土地利用を目的とした開発行為が行われる場合において、既に行われた開発行為の区域を含めた区域全体の面積が許可を要する規模以上である場合には、原則として、既に行われた開発行為の区域を含めた全体で開発許可を受けるものとする。ただし、既に行われた開発行為の完了後3年以上経過している場合で、かつ、計画性がないと認められる場合は、この限りではない。

#### \*留意事項

建築物の建築を目的としない露天駐車場や資材置場を目的とした造成（土地の形状の変更）が行われ、3年間以上露天駐車場や資材置場として利用したとしても、工場、店舗、住宅等を建築する場合には土地の性質の変更に該当し、原則として建築しようとする段階で開発許可を要するので留意すること（開発行為の定義：「性質の変更」参照）。

##### (2) 開発行為の目的等による許可不要

第29条 該当条項		開発行為の目的等
1項	2項	
2号	1号	農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅（市街化区域は除外）
3号	2号	駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺で土地利用上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
4号	2号	都市計画事業の施行
5号		土地区画整理事業の施行
6号		市街地再開発事業の施行
7号		住宅街区整備事業の施行
8号		防災街区整備事業の施行
9号	2号	公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、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

10 号	2 号	非常災害のため必要な応急措置
11 号	2 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

(注) 第 29 条第 1 項各号は、都市計画区域及び準都市計画区域に係るものを規定

第 2 項各号は、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域に係るものを規定

## 第 2 開発行為の規模による許可不要

(開発行為の許可)

**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 252 条の 19 第 1 項の指定都市、同法 252 条の 22 第 1 項の中核市又は同法第 252 条の 26 の 3 第 1 項の特例市(以下「指定都市等」という。))の区域内にあつては、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。))の区域内にあつては、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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満

**法第 29 条第 2 項** 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の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、この限りでない。

**令第 22 条の 2** 法第 29 条第 2 項の政令で定める規模は、1ha とする。

### 第3 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の規模要件の適用

(開発行為の許可)

**法第29条第3項** 開発行為が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。


(開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用)


**令第22条の3** 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- (1) 当該開発区域の面積の合計が、1ha未満であること。
- (2) 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のうち2以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
- (3) 市街化区域における開発区域の面積が、1,000㎡(第19条第2項の規定が適用される場合にあつては、500㎡)未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。
- (4) 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡(第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模)未満であること。
- (5) 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡(第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつてその規模)未満であること。

**2** 開発区域が、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と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ha以上である開発行為について適用する。

※ 開発許可を要する場合

市街化区域  
非線引都市計画区域  
準都市計画区域 } のうち2以上の区域にわたる場合  
開発区域全体の面積が3,000 m<sup>2</sup>以上(令22の3-1-2)  
又は  
これらの区域にわたる部分の開発区域の面積がその  
区域の規制対象規模以上(令22の3-1-3~5)  開発区域全体に許可が必要

市街化区域  
非線引都市計画区域  
又は準都市計画区域 } と  
都市計画区域及び準都市計画区域外とにわたる場合  
開発区域全体の面積が1ha以上(令22の3-1-1、2)  開発区域全体に許可が必要  
この場合 ・ 都市計画区域、準都市計画区域に係る部分 : 29-1の許可  
・ 都市計画区域及び準都市計画区域外に係る部分 : 29-2の許可

市街化区域  
非線引都市計画区域  
又は準都市計画区域 } と  
市街化調整区域とにわたる場合  
その開発区域の規模にかかわらず、開発区域全体に許可が必要

都市計画区域外の区域と  
市街化調整区域とにわたる場合  
市街化調整区域の部分 : 許可が必要  
都市計画区域外の部分 : 開発区域全体が1ha以上である場合に許可の対象

※ 許可の重複(質疑応答集)

開発許可は、講学上の許可と解されることから、一般的な禁止の解除であり、同一の開発区域での開発行為について重複して許可をおろすことは可能であると解される。しかしながら、実際上の問題として周辺住民やその他私人等へ不測の損害を与えることも予想されることから、同時に許可をすることは原則として避けることが望ましい。

#### 第4 開発行為の目的等による許可不要

＊許可を例外的に不要としたものであり、拡大解釈はすべきではない。

＊許可不要な施設内に許可を要するものが混在する場合は、原則として全体が許可必要となる。

##### 【農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅(市街化区域を除外)】

**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

(都市計画区域及び準都市計画区域外の区域)

**法第29条第2項第1号** 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開発行為

**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㎡以内の建築物

＊開発許可制度運用指針（令和7年3月19日付け国都計第193号国土交通省都市局長通知）

#### I-2-2 第1項第2号関係

##### 1 令第20条の運用基準

###### ① 第1号の「生産又は集荷の用に供する建築物」

農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調整施設、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、漁獲物水揚げ荷さばき施設の用に供する建築物等が該当

###### ② 第2号の「生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物」

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が該当

###### ③ 農業、林業又は漁業の範囲

日本標準産業分類A－農業、林業、B－漁業の範囲を基準

季節的なもの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非該当

## 2 「農業、林業又は漁業を営む者」

1 の③の基準により農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいうものとし、この場合において、次に従い判断

- ① 被傭者を含む。
- ② 兼業者を含む。
- ③ 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者であることを要する。
- ⑤ 世帯員のうち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。

### 【農林漁業を営む者であることの証明書の発行】（農業委員会、森林組合、漁協に依頼）

2 次線引(昭和 51 年 10 月 12 日)に伴い、農林業業者住宅の建築確認申請書に添付する「適合証明書」の交付必要な「農林漁業を営む者であることの証明書」の発行を依頼

#### ※ 令第 20 条第 1 項の規定にいう「集荷」（行政実例）

- 令第 20 条第 1 項に規定する「集荷の用に供する建築物」は農林漁業の用に供されることが前提であるので、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、これに該当しない。
- 農協、漁協、任意組合及び集荷業者等の集出荷建築物等で主として当該市街化調整区域において生産されるものの集出荷に供されるものについては、法第 34 条第 4 号を適用することとされたい。この場合において、同条同号の「処理、貯蔵」とあるのは、集出荷、選果、保管の意味を含むものとして解して差し支えない。

#### ※ 人工栽培キノコ(行政実例)

人工栽培キノコの栽培施設は法第 29 条第 2 号に非該当。なお、法第 34 条第 4 号前段に該当するものとして取り扱って差し支えない。

#### ※ 堆肥舎(行政実例)

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

#### ※ 農地と農家用住宅が異なる都市計画区域にある場合(質疑応答集)

農家用住宅の用地と農業者所有の農地が異なる都市計画区域にある場合等は、農地と住宅用地が近接している場合等特段の事情がない限り農家用住宅であるかが疑わしく、このような特段の事由が証明されない限り困難と考えられる。

#### ※ 犬猫診療所(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。

## 【公益上必要な建築物】

**法第 29 条第 1 項第 3 号** 駅舎その他の鉄道施設、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

**法第 29 条第 2 項第 2 号** 前項第 3 号、第 4 号及び第 9 号から第 11 号までに掲げる開発行為

## 令 21 条第 1 号～第 6 号

**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。

**第 1 号** 道路法第 2 条第 1 項に規定する道路又は道路運送法第 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 項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

**第 2 号** 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

**第 3 号** 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

**第 4 号** 鉄道事業法第 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による軌道も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

**第 5 号** 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

**第 6 号** 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

## 【本市の運用】

### 一般貨物自動車運送の用に供する施設の取扱い

令第 21 条第 6 号に該当するため、開発許可を得ずに建築された「特別積合せ貨物運送」の用に供する建築物を、都市計画法に違反して「特別積合せ貨物運送」以外の一般貨物輸送事業の用に供する等の事例があるため、静岡陸運支局との間で次の「確認措置」を講ずることとしている。(参考)「静岡県開発審査会審議規程第 2 条第 1 項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用(付議基準 2 大規模流通業務施設)

◎ 一般貨物自動車運送事業の許可申請及び事業計画変更認可申請の処理に当たり市街化調整区域における営業所等の設置が都市計画法に抵触しないことの確認(平成 4 年 12 月 8 日付中部運輸局静岡陸運支局貨物課長及び静岡県都市住宅部都市計画課長)

1 一般貨物自動車運送事業の許可申請等の処理に当たり、都市計画法に抵触しないことの確認のため、中部運輸局静岡陸運支局貨物課は静岡県担当部局に対し照会を行い回答を求めるものとする。

2 照会する申請書等の範囲は、線引都市計画区域内において営業所等の施設の設置を伴う事案とする。

但し、無がい車庫等建築物の設置がない事案については、照会しない。

3 照会は正副 2 通とし、当該施設が特定できる資料（位置図、平面図、公図写等）を添付するものとする。

4 これに定めのない事項については、その都度中部運輸局静岡陸運支局貨物課（現在：中部運輸局自動車交通部貨物課）と静岡県都市住宅部都市計画課（現在：土地対策課）で協議する。

※ 特別積合せ貨物輸送事業の用に供する建築物に一部でも一般貨物自動車運送事業に関する業務を併設する場合は、法第 29 条第 1 項第 3 号には該当しない。（質疑応答集）

## 令 21 条第 7 号～第 19 号

**第 7 号** 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及び漁場の整備等に関する法律第 3 条に規定する漁港施設である建築物

**第 8 号** 海岸法第 2 条第 1 項に規定する海岸保全施設である建築物

**第 9 号** 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確保する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

**第 10 号** 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

**第 11 号** 郵便事業株式会社が設置する郵便事業株式会社法第 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

**第 12 号** 電気通信事業法第 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

**第 13 号** 放送法第 2 条第 2 号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物

**第 14 号** 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及び同項第 15 号の 3 に規定する特定卸供給事業を除く。）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を除く。）を設置する施設である建築物

（注）平成 6 年度のガス事業法の改正により大口ガス事業の用に供するものは、許可不要から削除された。

**第 15 号** 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

**第 16 号** 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

**第 17 号** 図書館法第 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

**第 18 号** 社会教育法第 20 条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

**第 19 号** 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雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発促進法第 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

(注) 図書館法、博物館法の許可不要施設は、該当条項の施設に限定されているので留意すること。

独立行政法人は国の関与が制限されていることから、原則として、国の機関が独立行政法人化した場合には、許可を要する施設となるので留意すること。

#### 令 21 条第 20 号～第 26 号

**第 20 号** 墓地、埋葬等に関する法律第 2 条第 7 項に規定する火葬場である建築物

**第 21 号** と蓄場法第 3 条第 2 項に規定すると蓄場である建築物又は化製場等に関する法律第 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蓄取扱場である建築物

**第 22 号** 廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、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第 2 条第 1 号に規定する浄化槽である建築物

#### ※ 産業廃棄物処理施設（行政事例）

- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 15 条に規定する産業廃棄物処理施設である建築物は、令第 21 条第 22 号に非該当

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設される場合は、全体について許可が必要

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が必要

- 市街化調整区域内における産業廃棄物処理施設の設置を、法第 34 条第 14 号に該当するものとすることは、原則として不適当であるが、都市計画で敷地の位置が決定しているもの、又は建築基準法第 51 条ただし書きの許可をしたものについては、法第 34 条第 14 号に該当するものとして取扱って差し支えない。（参考）「静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準 25 建築基準法第 51 条に規定するその他の処理施設）

**第 23 号** 卸売市場法第 4 条第 6 項に規定する中央卸売市場若しくは同法第 13 条第 6 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

**第 24 号** 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

**第 25 号** 住宅地区改良法第 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

**第 26 号** 国、都道府県等（法 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 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 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法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 宿舎(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。)

**規則第 17 条の 2** 令第 21 条第 26 号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げる者とする。

**第 1 号** 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

**第 2 号** 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

**第 3 号** 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

**第 4 号** 警視庁又は都道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

**規則第 17 条の 3** 令第 21 条第 26 号ホの国土交通省令で定める宿舎は、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。

＊開発許可制度運用指針（令和 7 年 3 月 19 日付け国都計第 193 号国土交通省都市局長通知）

#### I－2－3 第 1 項第 3 号関係

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、ガス事業法第 2 条第 13 項に規定するガス工作物のうち同条第 2 項に規定するガス小売事業の用に供するものを設置する施設である建築物に係る開発行為については、令第 21 条第 14 号により許可が必要であることに留意するとともに、ガス工作物はガスの供給区域周辺に立地するなど立地の必然性が認められることが多いものと考えられ、開発区域周辺の市街化を促進することも想定されないことから、市街化調整区域に立地する場合にあつては、原則として法第 34 条第 14 号に該当するものとして審査の対象として差し支えない。

また、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、庁舎及び宿舎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ことが望ましい。

庁舎：許可（協議）を要するものは、

- ① 国の本府省又は本府省の外局の本庁舎

- 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。

宿舎： 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舎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舎（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舎等）に係る開発行為であって、個々の宿舎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が望ましい。

※ 「その他直接その事務又は事業の用に供する建築物」（行政事例）

令第21条第26号中「その他直接その事務又は事業の用に供する建築物」には、体育館、研修センター、農村環境改善センター等不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理する建築物」を含むものと解する。

※ 公営住宅建設（質疑応答集）

市町村が公営住宅建設の目的で行う開発行為は、令第21条第26号に非該当

令21条第27号～第30号

**第27号** 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第16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

**第28号** 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

**第29号** 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第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物

**第30号** 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

**第31号** 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

※ 法第29条第1項第2号又は第3号に掲げる建築物とそれ以外の建築物の建築の用に供する開発行為（質疑応答集）

例えば、農家住宅と一般住宅を一体の開発行為の中で開発する場合は、法第29条第1項の適用のない建築物の用に供する開発行為であると同時に、法第29条第1項の適用のある建築物の用に供する開発行為でもあることから、全体として開発許可が必要であると解される。

### 【都市計画事業等の施行として行う開発行為】

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

※ 第 4 号から第 8 号：適用除外は、当該事業そのものの内容として行う開発行為であるので、当該事業の施行区域内であっても事業完了後に個別に開発行為を行う場合は開発許可を要する。

### 【公有水面埋立地、非常災害の応急措置、通常の管理行為等】

法第 29 条第 1 項第 9 号	公有水面埋立法第 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

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。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増設に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が 10 m<sup>2</sup>以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (4) 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の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
- (5) 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 m<sup>2</sup>以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (6) 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（法人を除く）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（同一敷地内に二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 m<sup>2</sup>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。）の新設のよう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 m<sup>2</sup>以内であるもの

＊開発許可制度運用指針（令和 7 年 3 月 19 日付け国都計第 193 号国土交通省都市局長通知）

#### I－2－4 第 1 項第 11 号（令第 22 条第 6 号）関係

本号の開発行為は、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」の業務に限られるので、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。

※ 令第 22 条第 4 号の「改築」：従前の建築物等の敷地と同一の敷地において従前の建築物等とほぼ同一の規模、構造及び用途を有する建築物等を建築又は建設すること。

※ 仮設建築物（質疑応答集）

令第 22 条第 1 号に規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。

（留意点）： 仮設建築物とは、使用目的から一時的使用の後に除却されることが明らかな建築物であり、そのため構造上簡易なもので、かつ、除却が容易なものとなるが、構造上簡易であり、かつ、除却が容易な建築物であっても、使用目的から仮設建築物とはいえないものもあるので留意すること。

なお、仮設建築物については、一時的に使用する目的がなくなった場合には、除却されなければならないものである。建築基準法上の仮設建築物の許可は、構造に着目したものであり、都市計画法上の仮設建築物とは異なるので留意すること。

※ 車庫等の附属建築物の開発行為（質疑応答集）

車庫、物置等の主たる建築物に附属して建築される建築物は、規模も小さいものであり、それ自体独立の機能を果たすものではないことから、法第 29 条の適用除外とされている。

したがって、車庫を建築する目的で行う開発行為は、都市計画法施行令第 22 条第 2 号により許可は不要となる。

ただし、都市計画法施行令第 35 条の規定により法第 43 条の建築許可が不要とされているのは、既存の敷地内において行う車庫等の建築に限られるので、既存の建築物の敷地外で車庫を建築する場合には、法第 43 条の許可が必要となる。

## 第4節 市街化調整区域における立地基準（法第34条第1～14号）

### 第1 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公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）又は日用品店舗（第1号）

**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

#### 【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和7年3月19日付け国都計第193号国土交通省都市局長通知）

#### I－6－2 第1号関係

- (1) 本号は、その趣旨から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきものと解されるので、著しく規模の大きい店舗等は、この点からチェックすることが望ましい。
- (2) 本号に該当する公共公益施設としては、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、例えば、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所系施設である社会福祉施設等が考えられる。入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物等が考えられる。
- (3) 本号に該当する店舗等として、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等が考えられるが、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の用に供する開発行為は、許可の対象として取扱って差し支えないものと考えられる。したがって、はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び水素スタンド（主としてその周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び水素スタンド等を除く。）、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取り扱うことが可能であると考えられる。  
(注) 磐田市では、自動車修理工場及び給油所は、法第34条第1号に該当するものではなく、法第34条第9号に該当するものとして取り扱っていること。
- (4) 本号に該当するもののうち令第22条第6号に該当するものは、許可が不要であるので留意すること。
- (5) 本号の運用に当たり、市街化区域からの距離要件、同業種間の距離要件、業種ごとの支持世帯数、集落の隣近接要件、建築物に係る敷地規模、建築物の規模制限等を設けている例があるが、本号は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を主たるサービス対象とすると認められるものに許可を与える趣旨であり、これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになるおそれがあるので、その運用が硬直的にならないよう留意するとともに、特に市街化区域からの距離を一律に定め運用している例、同業種間の距離を一律に定

め運用している例については、法の趣旨に照らして行き過ぎた運用とならないよう基準自体の見直しを検討することが望ましい。

#### \* 行政実例

##### ○ 法第34条第1号の立地基準

法第34条第1号に規定する「当該開発区域の周辺の地域において居住している」の解釈について、各都道府県及び指定都市が地域の実情に応じ運用基準を定めて運用することは、その基準が当該条項及び昭和44年12月4日建設省計宅開発第117号・建設省都計発第156号記二の4の(1)(注)の内容に適合するものであり、かつ、それらの趣旨に沿ってその適切な運用がなされる限り違法ではないと解する。

(注) 当該通知は失効しているが、開発許可制度運用指針(平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知) I—6—2がこれに相当する。

#### 【本市の運用】

##### I 法第34条第1号(日用品店舗)の運用

平成8年9月5日(都計第304号静岡県都市住宅部長通知)

平成13年11月28日(都計第111号静岡県都市住宅部長通知)

平成15年3月20日(都計第141号静岡県都市住宅部長通知)

##### 1 趣旨

本号は市街化を抑制することとされている市街化調整区域にあっても、そこに居住する者の日常生活が健全に営まれるよう配慮して設けられており、許可できるものは当該申請地の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービスの対象とすると認められるものに限定されるものである。

従って、主として申請地周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められない規模の大きい店舗や購入行為が日常的に行なわれない耐久消費材を扱う店舗等は該当しないこと。

##### 2 該当事例

○ 日常生活のため必要な物品(自動車、家具その他これらに類する耐久消費財を除く。)の小売業若しくは修理業、食堂その他これに類する飲食店又は理容業、美容業その他これらに類するサービスを営む店舗又は事業場である建築物等が考えられるが、申請地を含む周辺地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域において通常存在すると認められる建築物については、許可して差し支えない(別記「該当事例の考え方」参照)。

なお、「理容業、美容業など物品に係わらないサービスの提供を行う業務」以外の業務で、本号に該当するもののうち申請者の居住している場所や土地及び建築物の規模等によっては、令第22条第6号に該当する場合は許可が不要であるので留意すること。

○ 農林漁業団体事務所は、法第34条第1号に該当するものとすることが可能な施設であるが、サービス内容が多岐にわたる場合には、個々の案件について具体的に審査すること。更に法

第34条第1号（農林漁業団体事務所等）と法第34条第4号（農産物の処理・貯蔵・加工のための施設）を併設する場合、開発行為等を行う本市の市街化調整区域には34条第1号（農林漁業団体事務所等）と法第34条第4号（農産物の処理・貯蔵・加工のための施設）を併設する施設が通常存在すると認められることから、法第34条第1号（農林漁業団体事務所等）と法第34条第4号（農産物の処理・貯蔵・加工のための施設）を併せて適用することを排除しないこととする。

ただし、法第34条第1号と法第34条第4号を併せて適用する場合にあっては、各号に該当するものであるか否かを個々の案件について具体的に審査することとし、後述の「4 規模等」の基準は適用しないものとする。

- 金融機関（普通銀行、信用金庫、農協）及び郵便局は、公共性が高い施設であることから、設置する事務所に地域交流、文化、防災などの公益的機能を有すると認められる附属建築物を設置する場合についても、後述の「4 規模等」の基準は適用しないものとする。

（注）自動車修理工場（認証工場に限る。）及び給油所は、法第34条第1号の対象施設から除外し、法第34条第9号に該当する場合に限り許可できるものであること。

### 3 立地条件

建築物の位置は、周辺に50以上の建築物（ただし、倉庫、車庫などの附属建築物及び市街化区域内の戸数は除く。）が連たんしている地域内又は都市計画マスタープランにおいてコミュニティ拠点（交流センター周辺）に位置付けられた区域内にあること。具体的には、次のいずれかの区域内にあること。

- (1) 申請地を含む150メートルの範囲内
- (2) 国道、県道等主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで、面積3ヘクタールの範囲内
- (3) 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

※おおむね50メートル以内：連たんの途中で1回であれば、50メートルを超えて（60メートル以下）も認めるものとする。ただし、申請地から1戸目は50メートル以内であること。

- (4) 交流センターから500メートルの範囲内

### 4 規模等

#### (1) 敷地

敷地面積は原則500平方メートル以下（敷地規模の特例に該当する場合は2,000平方メートル以下）であること。

#### (2) 建築物

ア 建築物の延床面積は、300平方メートル以下であること。（敷地規模の特例に該当する場合は600平方メートル以下）であること。

イ 許可対象（店舗等）以外の用途を併設したものではないこと。

〔併用住宅〕（注：平成17年4月1日施行）

併用住宅は、法第34条第1号の施設には該当しないので留意すること。ただし、都市計画区域内の市街化区域内において、併用住宅で営まれることが通例である理容業・美容業又は視覚障害者が営むあんま・針・灸の施設については、法第34条第14号の対象施設として許可できる場合があるので十分留意すること。

(3) 接続道路

建築敷地は、有効 6 メートル以上の道路に接すること。

ただし、申請地周辺の道路の状況等によりやむを得ないと認められ、車輛の通行に支障のない場合には、有効幅員 4 メートル以上の道路に接続すること。

(4) 敷地規模の特例（優良な駐車場を併設する施設の特例）

次の要件を満たす場合には、敷地面積を原則 2,000 平方メートルまで緩和して許可できるものとする。

ア 6 メートル以上の道路に原則 20 メートル以上接続していること。

イ 敷地内の予定建築物の総延床面積は、600 平方メートル以下であること。

ウ 予定建築物の高さは、10 メートル以下であること。

エ 駐車場には、10 台以上の駐車ますが敷地の状況に応じて有効に配置されていること。

オ 駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で 5 メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。

カ 道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、曲がり角から 5 メートルの間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。

記 該当事例の考え方

1 「日常生活のため必要な物品の小売業」に該当すると考えられる店舗

区 分	取 扱 商 品
各種商品小売業	衣食住にわたる各種商品
織物・衣料・身のまわり品 小売業	呉服、服地、寝具、男子服、婦人・子供服、靴、履物、かばん、 袋物、洋品雑貨、小間物、傘
飲食料品小売業	各種食料品 酒、食肉、卵・鳥肉、鮮魚、乾物、野菜、果実、菓子、パン、 米穀類、牛乳、茶、寿司・惣菜、豆腐・蒲鉾等加工食品
自転車等小売業	自転車（自転車とともにその部品や小型バイクを併せて販売する 店舗を含む。）
じゅう器・家庭用機械器具 小売業	金物、荒物、陶磁器・ガラス器、家庭用電気機械器具、家庭用 機械器具
その他の小売業	医薬品・化粧品、農機具、種苗・種子、肥料・飼料、燃料、書 籍・雑誌、新聞、文房具、運動靴、玩具、写真用品、時計・眼 鏡・光学用品、喫煙具、花・植木・切花

（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、対象とならないこと。

本表は、法第 34 条第 1 号に該当すると認められる小売店であり、立地可能かどうかは、周辺地域の状況、店舗などの規模等を勘案し個別に判断するものであること。

2 「日常生活のために必要な物品の小売業」に該当すると考えられない店舗

- ・高級品等の専門店  
(例) 貴金属製品小売、ゴルフ用品店、毛皮コート小売店、らしゃ小売店、洋書専門店
- ・大型の耐久消費財の販売店  
(例) 自動車小売店、大型バイク小売店、家具小売店
- ・著しく個人の趣味、趣向に係るもの  
(例) ペットフード販売店、猟銃小売店
- ・明らかに特殊なもの  
(例) 宗教用具販売店、茶道具小売店、建築材料小売店、他の分類されないその他の小売店
- ・製造小売で、当該店舗外でも販売するもの

3 上記1の表の取扱品目の修理を目的とした修理業は、原則として法第34条第1号に該当するものとする。

4 「その他これらに類する建築物」と考えられるもの

- ・食堂その他これに類する『一般飲食店』のうち趣旨に該当するもの  
(注) 主として遊興飲食させるものや、料理店は『その他の飲食店』であり、該当しない。  
(注) 特定の料理品目に特化したものではなく、すし、そば、中華等の食堂に類した日常的な食事のメニューを備えており、単価も食堂と同程度であること。
- ・サービス業のうち趣旨に該当するもの  
理容業、美容業、洗濯業、写真業
- ・調剤を主とした薬局
- ・金融機関（普通銀行、信用金庫、農協）及び郵便局  
(行政実例) 市街化調整区域内での金融機関の事務所の新設を目的とする開発行為は、当該調整区域の周辺の状況、市街化区域までの距離、金融機関の性格、機能、事務所の用途・規模・構造等総合的にみて、当該区域に居住しているものの日常生活のためにのみ必要な限定的生活を有する事業場等と判断できる場合は、法第34条第1号の適用があり得ると解される。
- ・コインランドリー  
(注) 無人の店舗とする場合は、防犯・防災対策を明確にすること。  
(注) 排水について、下水接続、浄化槽設置、産業排水処理施設のいずれかの対応をとること。

## II 法第34条第1号(公共公益施設(診療所、助産所、社会福祉施設、学校))の運用

### 1 診療所及び助産所

次の要件を満たす病床が19床以下の診療所及び助産所

- (1) 主として周辺の居住者が利用する診療所（医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項）又は助産所（同法第2条第1項）の用に供する施設であること。
- (2) 建築物の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

(注) 周辺に50以上の建築物が連たんしている地域内とは、次の区域をいうこと。

- a 申請地を含む150メートルの範囲内

- b 国道、県道等主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで、面積3ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

<参考1>法第34条第14号 包括承認基準11-2 診療所及び助産所

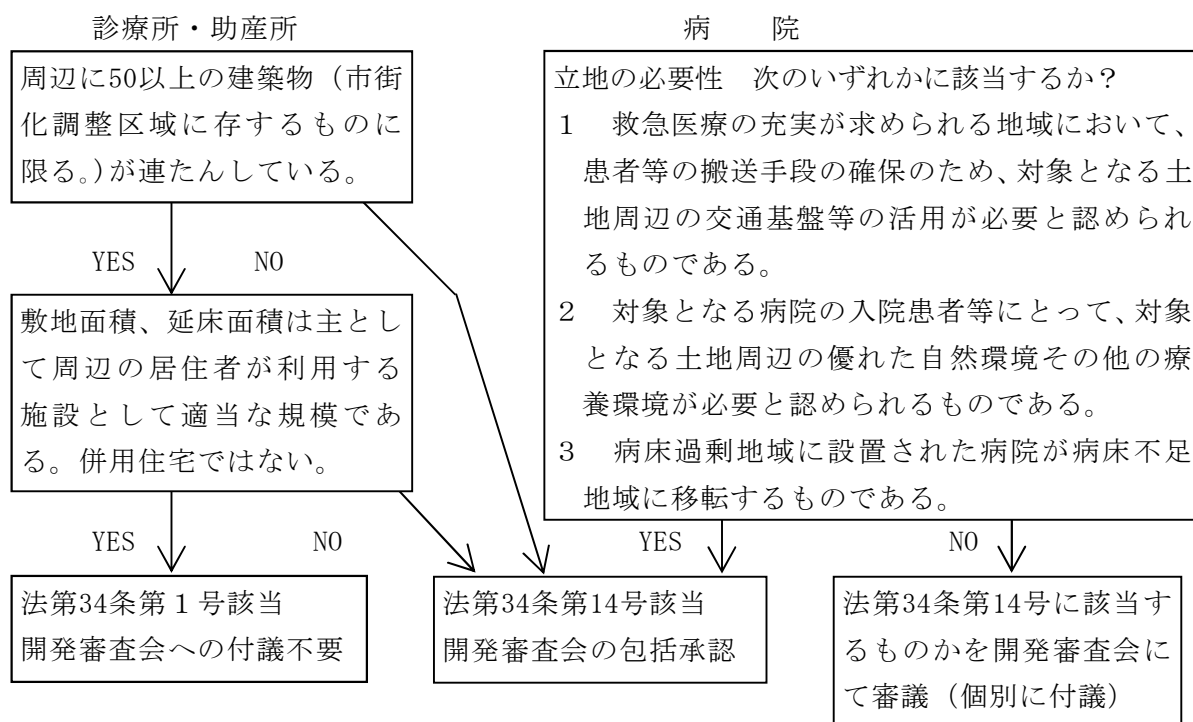
次の要件を満たす病床が19床以下の診療所及び助産所（法第34条第1号の要件を満たすものを除く。）

- (1) 診療所（医療法第1条の5第2項）又は助産所（同法第2条第1項）の用に供する施設であること。
- (2) 設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。
- (3) その位置、規模等からみて対象となる土地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) 対象となる土地を所管する県及び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。

<参考2>法第34条第1号及び第14号の運用の整理（医療施設）

必要条件

- ・ 病院の場合……医療法第1条の5第1項に規定する病院の用に供する施設であること。
- ・ 診療所の場合…医療法第1条の5第2項に規定する診療所の用に供する施設であること。
- ・ 助産所の場合…医療法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設であること。
- ・ 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
- ・ 県及び市の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



## 2 社会福祉施設

次の要件を満たす社会福祉施設

- (1) 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（以下「社会福祉施設」という。）等であること。
- (2) 通所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者が利用する建築物であること。
- (3) 入所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物であること。
- (4) 建築物の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

（注）周辺に50以上の建築物が連たんしている地域内とは、次の区域をいうこと。

- a 申請地を含む150メートルの範囲内
- b 国道、県道等主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで、面積3ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

＜参考3＞社会福祉施設の定義（法第34条第1号及び第14号における磐田市の取扱い）

- a 「社会福祉施設」の定義は都市計画法の解釈によるものであり、法第34条第1号及び第14号における社会福祉施設（以下「社会福祉施設」という。）とは、一定の社会福祉事業の用に供する「施設」で、法令等に定める基準に適合した人的態勢と物的施設を有するものと解されること。
- b 「施設」としての要件を満たすためには、当該施設内で社会福祉サービスを提供できる人的態勢と物的施設を備えている必要があり、社会福祉サービスを提供する人的態勢と物的施設を有しないもの（事務所、職員待機所、倉庫、住宅等）を主としたものは、社会福祉施設には当たらないこと。
- c 対象となる社会福祉事業の範囲は、社会福祉法第2条に規定する事業が概ね該当するものと解される。同条は社会福祉施設を規定したものではなく事業形態に着目した概念であることから同条に規定する事業の用に供されるものであっても、施設の人的態勢と物的施設が基準に適合していない場合には、社会福祉施設には当たらないこと。
- d 社会福祉施設を定義した法令に、社会福祉施設職員等退職手当共済法（昭和36年法律第155号）第2条及び同法施行令（昭和36年政令第286号）第1条があり、これらに該当するものは社会通念上の社会福祉施設と解されること。

### 社会福祉法

**第2条** この法律において「社会福祉事業」とは、第1種社会福祉事業及び第2種社会福祉事業をいう。

2 次に掲げる事業を第一種社会福祉事業とする。

- (1) 生活保護法（昭和25年法律第144号）に規定する救護施設、更生施設その他生計困難者を無料又は低額な料金で入所させて生活の扶助を行うことを目的とする施設を経営する事業及び生計困難者に対して助葬を行う事業
  - (2) 児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童心理治療施設又は児童自立支援施設を経営する事業
  - (3) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）に規定する養護老人ホーム、特別養護老人ホーム又は軽費老人ホームを経営する事業
  - (4) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）に規定する障害者支援施設を経営する事業
  - (5) 削除
  - (6) 困難な問題を抱える女性への支援に関する法律（令和4年法律第52号）に規定する女性自立支援施設を経営する事業
  - (7) 授産施設を経営する事業及び生計困難者に対して無利子又は低利で資金を融通する事業
- 3 次に掲げる事業を第2種社会福祉事業とする。
- (1) 生計困難者に対して、その住居で衣食その他日常の生活必需品若しくはこれに要する金銭を与え、又は生活に関する相談に応ずる事業
  - (1)の2 生活困窮者自立支援法（平成25年法律第105号）に規定する認定生活困窮者就労訓練事業
  - (2) 児童福祉法に規定する障害児通所支援事業、障害児相談支援事業、児童自立生活援助事業、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、乳児家庭全戸訪問事業、養育支援訪問事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業、小規模住居型児童養育事業、小規模保育事業、病児保育事業、子育て援助活動支援事業、親子再統合支援事業、社会的養護自立支援拠点事業、意見表明等支援事業、妊産婦等生活援助事業、子育て世帯訪問支援事業、児童育成支援拠点事業、親子関係形成支援事業又は乳児等通園支援事業、同法に規定する助産施設、保育所、児童厚生施設、児童家庭支援センター又は里親支援センターを経営する事業及び児童の福祉の増進について相談に応ずる事業
  - (2)の2 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）に規定する幼保連携型認定こども園を経営する事業
  - (2)の3 民間あっせん機関による養子縁組のあっせんに係る児童の保護等に関する法律（平成28年法律第110号）に規定する養子縁組あっせん事業
  - (3) 母子及び父子並びに寡婦福祉法（昭和39年法律第129号）に規定する母子家庭日常生活支援事業、父子家庭日常生活支援事業又は寡婦日常生活支援事業及び同法に規定する母子・父子福祉施設を経営する事業
  - (4) 老人福祉法に規定する老人居宅介護等事業、老人デイサービス事業、老人短期入所事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業又は複合型サービス福祉事業及び同法に規定する老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター又は老人介護支援センターを経営する事業
  - (4)の2 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害福祉サービス事業、一般相談支援事業、特定相談支援事業又は移動支援事業及び同法に規定する

地域活動支援センター又は福祉ホームを経営する事業

- (5) 身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）に規定する身体障害者生活訓練等事業、手話通訳事業又は介助犬訓練事業若しくは聴導犬訓練事業、同法に規定する身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設又は視聴覚障害者情報提供施設を経営する事業及び身体障害者の更生相談に応ずる事業
- (6) 知的障害者福祉法（昭和35年法律第37号）に規定する知的障害者の更生相談に応ずる事業
- (7) 削除
- (8) 生計困難者のために、無料又は低額な料金で、簡易住宅を貸し付け、又は宿泊所その他の施設を利用させる事業
- (9) 生計困難者のために、無料又は低額な料金で診療を行う事業
- (10) 生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する介護老人保健施設又は介護医療院を利用させる事業
- (11) 隣保事業（隣保館等の施設を設け、無料又は低額な料金でこれを利用させることその他その近隣地域における住民の生活の改善及び向上を図るための各種の事業を行うものをいう。）
- (12) 福祉サービス利用援助事業（精神上の理由により日常生活を営むのに支障がある者に対して、無料又は低額な料金で、福祉サービス（前項各号及び前各号の事業において提供されるものに限る。以下この号において同じ。）の利用に関し相談に応じ、及び助言を行い、並びに福祉サービスの提供を受けるために必要な手続又は福祉サービスの利用に要する費用の支払に関する便宜を供与することその他の福祉サービスの適切な利用のための一連の援助を一体的に行う事業をいう。）
- (13) 前項各号及び前各号の事業に関する連絡又は助成を行う事業

4 この法律における「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。

- (1) 更生保護事業法（平成7年法律第86号）に規定する更生保護事業（以下「更生保護事業」という。）
- (2) 実施期間が6月（前項第13号に掲げる事業にあつては、3月）を超えない事業
- (3) 社団又は組合の行う事業であつて、社員又は組合員のためにするもの
- (4) 第2項各号及び前項第1号から第9号までに掲げる事業であつて、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては5人、その他のものにあつては20人（政令で定めるものにあつては、10人）に満たないもの
- (5) 前項第13号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成の金額が毎年度500万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度50に満たないものの

## 更生保護事業法

**第2条** この法律において「更生保護事業」とは、宿泊型保護事業、通所・訪問型保護事業及び地域連携・助成事業をいう。

〈参考4〉法第34条第14号 包括承認基準11-3 社会福祉施設

次の要件を満たす社会福祉施設（法第34条第1号の要件を満たすものを除く。）

- (1) 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（以下「社会福祉施設」という。）等であること。
- (2) 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
- (3) その位置、規模等からみて対象となる土地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。
- (4) 対象となる土地を所管する県及び市の福祉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) 次のいずれかに該当するものであること。

ア 近隣に関する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉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必要がある場合

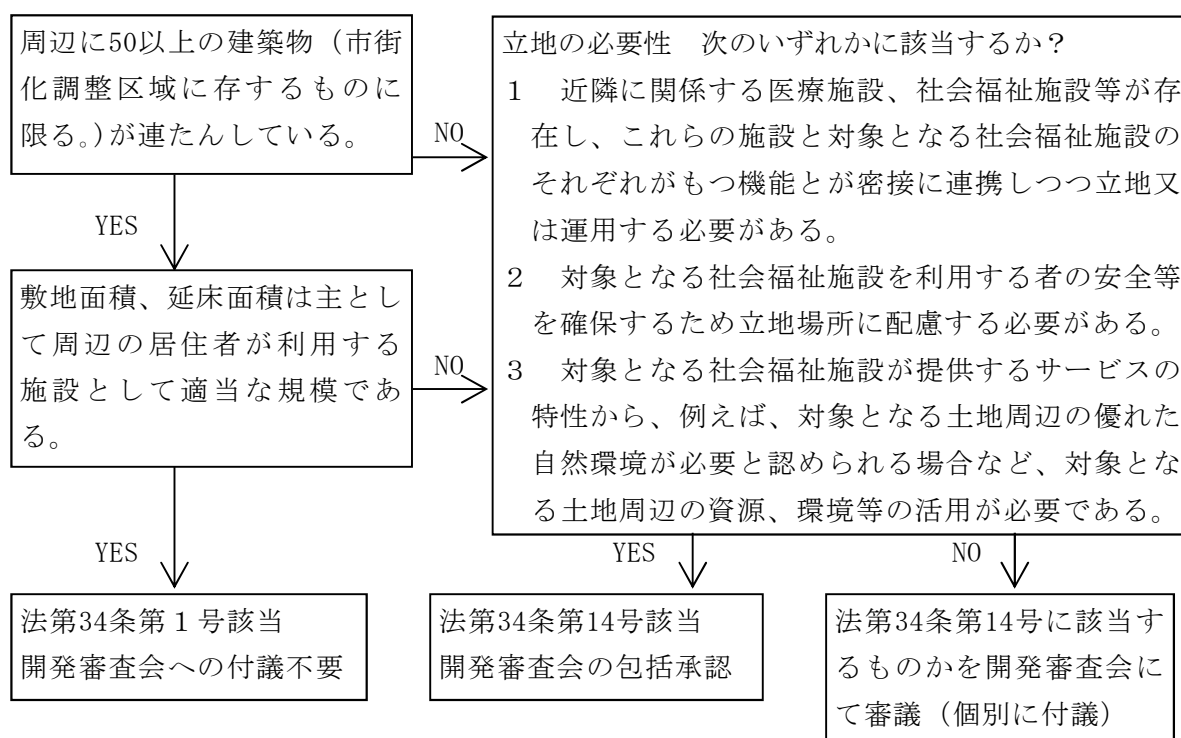
イ 対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合

ウ 対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

#### ＜参考5＞法第34条第1号及び第14号の運用の整理（社会福祉施設）

##### 必要条件

- ・社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設であること。
- ・設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
- ・県及び市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



### 3 学校

次の要件を満たす学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校（大学を除く。）

- (1) 主として開発区域の周辺居住者が利用する学校教育法に規定する学校（大学を除く。）であること。

（注）学校教育法に規定する専修学校及び各種学校は除かれること。

（注）主として開発区域の周辺居住者が利用する学校は、学区（幼稚園の場合は募集対象区域）が定められており、当該開発区域が存する市のみを学区としていること。

- (2) 学校の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

（注）周辺に50以上の建築物が連たんしている地域内とは、次の区域をいうこと。

- a 申請地を含む150メートルの範囲内
- b 国道、県道等主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで、面積3ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

#### 〈参考6〉法第34条第14号 包括承認基準11－4 学校

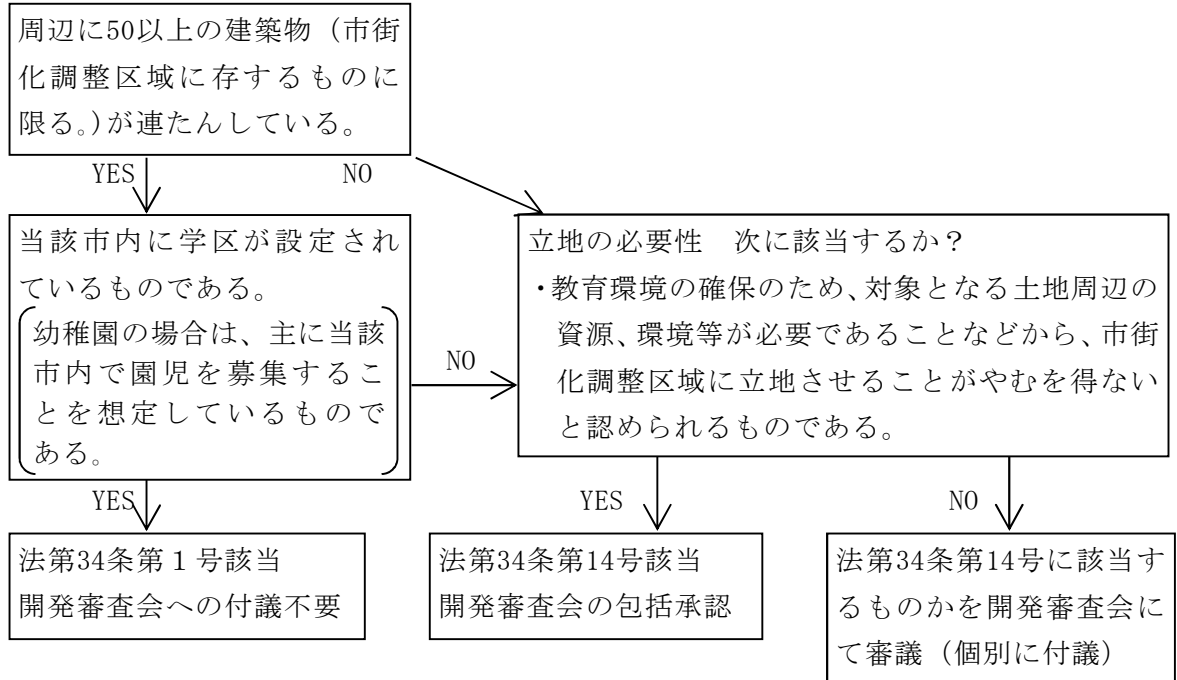
次の要件を満たす学校教育法に規定する学校（大学及び法第34条第1号の要件を満たすものを除く。）

- (1) その設置目的から、主として対象となる土地周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該土地周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。
- (2) その位置、規模等からみて対象となる土地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。
- (3) 対象となる土地を含む文教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。

＜参考 7＞法第34条第 1 号及び第14号の運用の整理（学校）

必要条件

- ・ 学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）の施設であること。
- ・ 県及び市の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。

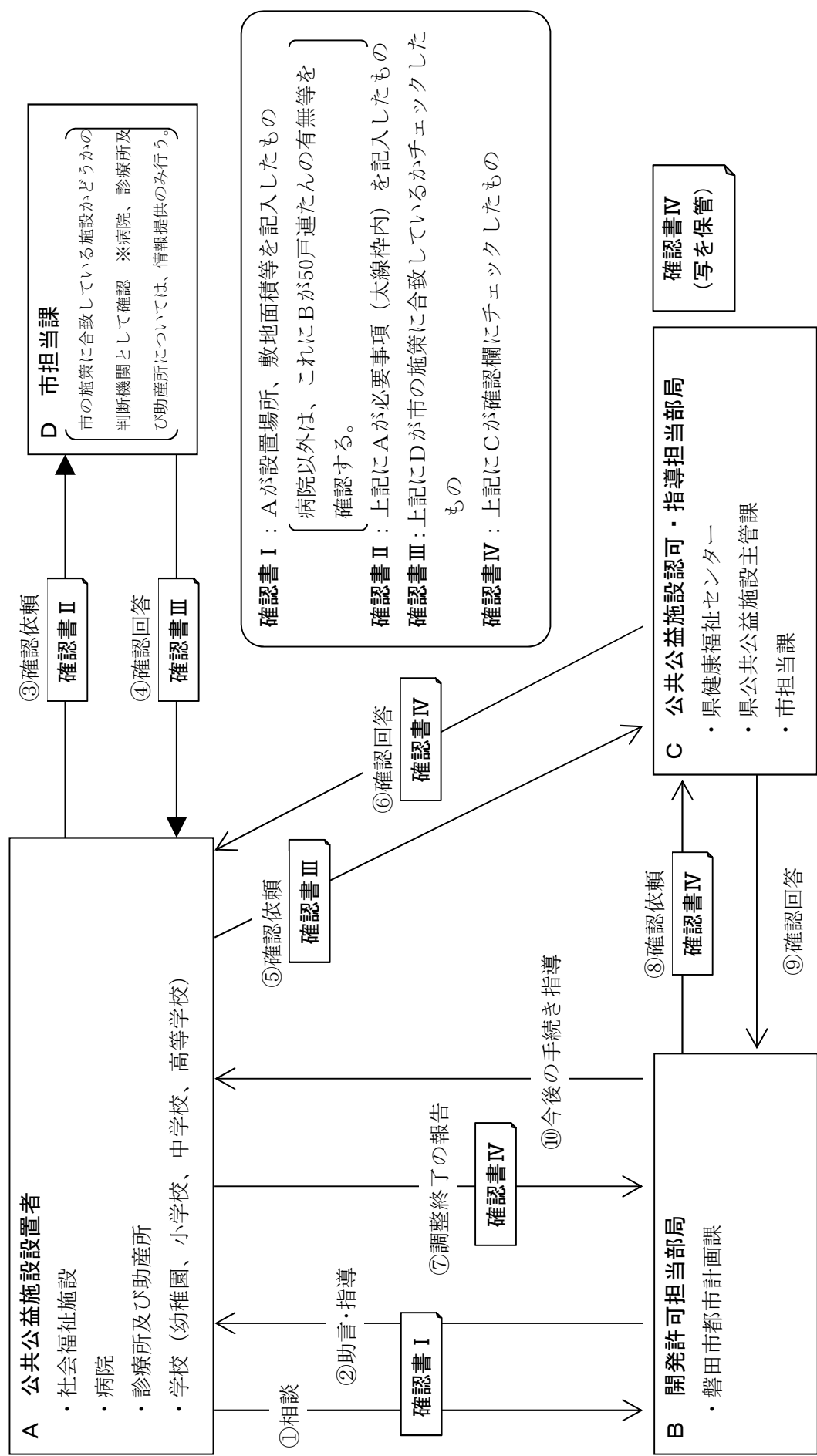


#### 4 公共公益施設の開発許可手続きの流れ

当該施設が法第34条第1号又は第14号のどちらに該当するものかについては、開発許可担当部局と施設設置関係部局・機関（県・市）が連携して必要事項を確認して判断する。

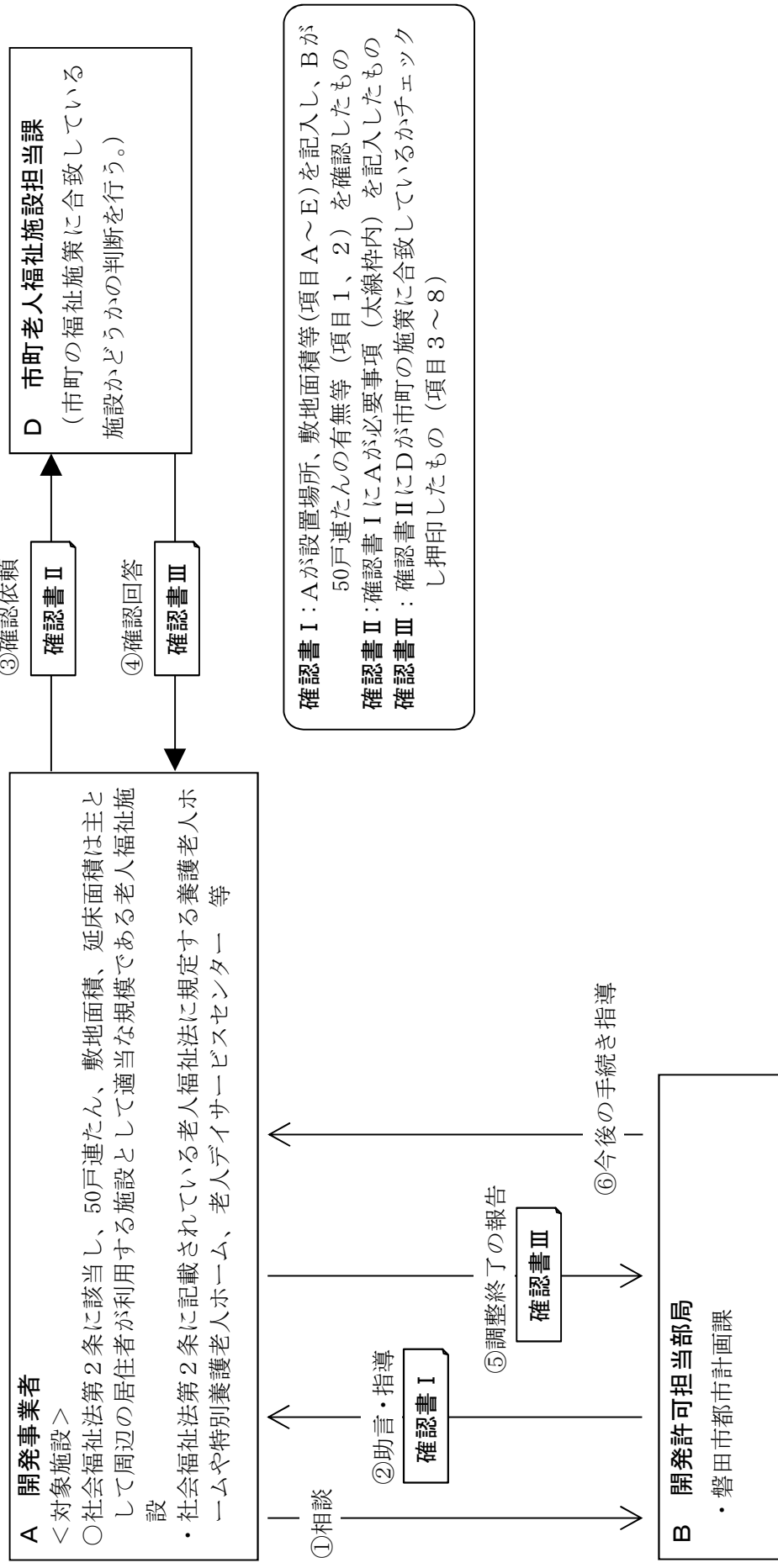
- (1) 事業予定者から開発許可担当部局へ相談（敷地面積、延床面積、50戸連たん等の確認）
- (2) 開発許可担当部局から事業予定者に対し、市の施設設置関係部局に説明しておくよう助言・指導
- (3) 事業予定者から市の担当部局への説明
  - ・市の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認
- (4) 市の担当部局から事業予定者に確認したことの回答
- (5) 事業予定者から施設設置認可・指導担当部局（県健康福祉センター、県所管課又は市担当課等）への説明
  - ・施設の種類、法令の該当条項、定員、設置基準等への適合
  - ・県の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認
- (6) 施設設置認可・指導担当部局から事業予定者に確認したことの回答
- (7) 事業予定者から開発許可担当部局に、施設設置認可・指導担当部局への説明が完了した旨の連絡
- (8) 開発許可担当部局から施設設置認可・指導担当部局に文書で確認依頼
- (9) 施設設置認可・指導担当部局から開発許可担当部局に文書で回答
- (10) 開発許可担当部局から事業予定者へ今後の手続きを助言・指導

公共公益施設の開発許可手続きの流れ



# 老人福祉施設の開発許可手続きの流れ

## 【都市計画法第34条第1号該当施設】



(社会福祉施設の許可申請の際添付する誓約書)

社会福祉施設の設置に関する誓約書

年 月 日

(処分庁) 様

社会福祉法人△△△△△

理事長 ○○○○ 印

社会福祉法人△△△△△は、予定した社会福祉事業を確実に開始し継続することを誓約します。また、仮に予定した事業の遂行が困難な事態になるおそれが生じた場合には、直ちにその旨を申し出るとともに、予定した事業が確実に遂行できる社会福祉法人に事業を引き継ぐなど、当該施設について都市計画法に従った適法な対応策を講じることを誓約します。

つきましては、設置予定の社会福祉施設△△△△△が、都市計画法に規定する開発許可又は建築許可を認められるようお願いいたします。

施 設 の 名 称	
施 設 の 種 類 法令等の該当条例	(事業計画は、別添資料のとおり)
施設内において行う 社会福祉事業の内容	
施設の設置予定場所 予定場所の選定理由	
施 設 の 整 備 内 容	(施設の整備計画は、別添資料のとおり)
開 発 予 定 者	( 定款、登記事項証明書(全部事項証明書に限る。)、予定 した社会福祉事業を確実に継続する能力を有する資料* は別添のとおり )

\* 予定した社会福祉事業を確実に開始し継続する能力を有することを証する資料としては、当該社会福祉法人の事業実績、資金計画書等を添付すること。

施設の設置についての関係部局の確認書〈診療所・助産所〉

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住 所		電話番号		
D	設 置 場 所				
E	敷 地 面 積		m <sup>2</sup>	延 床 面 積	m <sup>2</sup>

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確 認 欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					
2	敷地面積、延床面積は主として周辺の居住者が利用する施設として適当な規模である。 併用住宅でない。					

	医療担当所属		担当者名		電話番号	
	医 療 関 係 確 認 項 目					医療担当 確 認 欄
3	医療法第1条の5第2項に規定する診療所である。					
4	医療法第2条第1項に規定する助産所である。					
5	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
6	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
7	市の医療担当部局に情報提供調整済みである。					
	確認年月日		市担当者名			

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

\* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1及び2に該当する場合は、県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）において3～4の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

1及び2に該当しない場合は、7の市の医療担当部局に情報提供を行い、次に県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）で3～6の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書<社会福祉施設(老人福祉施設を除く)>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>

開発担当所属		担当者名		電話番号	
開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確認欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。				
2	敷地面積、延床面積は主として周辺の居住者が利用する施設として適当な規模である。				

福祉担当所属		担当者名		電話番号	
福 祉 関 係 確 認 項 目					福祉担当 確認欄
3	法令該当	施設の種類			
4		設置する施設の根拠条項			
5		社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である。		○×	
6	定員	通所利用者の定員			
7		入所利用者の定員			
8		計			
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。				
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
11	市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
確認年月日				市担当者名	

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

(裏面に続く)

\* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1及び2に該当する場合は3～8を記載し、公共公益施設の立地の確認機関で3～8の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

1及び2に該当しない場合は3～8、12～14を記載し、11の市の福祉担当部局で市の福祉施策の観点から支障がないことの確認、公共公益施設の立地の確認機関で3～10、12～14の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

福 祉 関 係 確 認 項 目			福祉担当 確 認 欄
12	立地の必要性①	近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉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必要がある。	○×
		上記に該当する理由	
		施設名	
		所在地	
13	立地の必要性②	対象となる社会福祉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の必要がある。	○×
		上記に該当する理由	
14	立地の必要性③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×
		上記に該当する理由	

法第34条第14号確認事項

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

施設の設置についての関係部局の確認書<社会福祉施設(老人福祉法関連施設)>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>

開発担当所属			担当者名		電話番号	
開 発 担 当 部 局 確 認 欄						開発担当 確認欄
1	周辺に50以上の建築物(市街化調整区域に存するものに限る。)が連たんしている。					
2	敷地面積、延床面積は主として周辺の居住者が利用する施設として適当な規模である。					

福祉担当所属			担当者名		電話番号	
福 祉 関 係 確 認 項 目						福祉担当 確認欄
3	法令 該当	施設の種類				市町(フローのD)
4		設置する施設の根拠条項				
5		社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である。	<input type="radio"/> ○ <input type="radio"/> ×			
6	定 員	通所利用者の定員				許認可権限部局 (フローのC)
7		入所利用者の定員				
8		計				
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					市町の福祉担当部局で、3～8の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
11	市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					(裏面に続く)
	確認年月日		市担当者名			

<手続上の注意>

申請者はまずA～Eを記載してください。

1及び2に該当するか開発担当部局で確認を受けてください。

【都市計画法第34条第1号の施設】

1及び2に該当する場合は、3～8を記載し、市町の福祉担当部局で、3～8の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

【都市計画法第34条第14号(包括承認基準11)の施設】

1及び2に該当しない場合は3～8、12～14(12～14のいずれかに該当)を記載し、市町の福祉担当部局で3～8、11～14の確認・調整を受け、社会福祉施設設置の許認可権限を有する部局で9、10の確認を受け、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

福 祉 関 係 確 認 項 目			福祉担当 確 認 欄	
12	立地の必要性①	近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉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必要がある。	○×	市町(フローのD)
		上記に該当する理由		
		施設名		
		所在地		
13	立地の必要性②	対象となる社会福祉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の必要がある。	○×	市町(フローのD)
		上記に該当する理由		
14	立地の必要性③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×	市町(フローのD)
		上記に該当する理由		

法第34条第14号確認事項

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

施設の設置についての関係部局の確認書<学校>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>

開発担当所属		担当者名		電話番号	
開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確認欄
1	周辺に50以上の建築物(市街化調整区域に存するものに限る。)が連続している。				
文教担当所属		担当者名		電話番号	
文 教 関 係 確 認 項 目					文教担当 確認欄
2	施設の種類の				
3	設置する施設の根拠条項				
4	当該市に学区が設定されている。 (幼稚園の場合は主に当該市内で園 児を募集することを想定してい る。)	対象とする 区域			
5	その設置目的から、主として開発区域の周辺居住者以外の利用を想定している。				○×
6	県又は市の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
確認年月日			県/市担当者名		
7	立地の 必要性	教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものである。			○×
		上記に該当する理由			

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

\* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1に該当し4で記入する区域が当該施設を設置する市の場合は、2～4を記載し、私立学校は県私学振興課、市立学校は市教育委員会、県立学校は県教育委員会で2～4の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

上記に該当しない場合は2～5及び7を記載し、県私学振興課、市教育委員会又は県教育委員会で2～7の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

## 第2 鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設（第2号）

**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

### 【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和7年3月19日付け国都計第193号国土交通省都市局長通知）

#### I－6－3 第2号関係

- (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並びに地質調査、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C－鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業及び当該市街化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、石油精製業等は該当しないものと考えられる。
- (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ものと考えられる。
- (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、本号に該当するものと考えられる。

### ＊行政実例

#### ○コンクリートブロック製造業

市街化調整区域において産出する砂利を原料とするコンクリートブロック製造業に係る建築物は、法第34条第2号に規定する「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」に該当する。

#### ○市街化調整区域内で産出する碎石の有効利用

市街化調整区域内で産出する碎石を有効かつ合理的に利用するため、当該産地に設置するコンクリートプラントは、法第34条第2号に該当する第一種特定工作物と解される。この場合、コンクリート生産に際して使用する碎石については、当該コンクリートプラントの能力を超える産出量が当該地にある場合は、全必要量を当該地の碎石によるものとするのが妥当であるが、必ずしもコンクリートプラントの能力を当該地の産出量の範囲に限る必要はないと思われる。なお、当該地での碎石の産出量が少ない等の理由により当該地へ立地する合理性が乏しい場合には、認めるべきではない。

コンクリートプラントの立地については、隣接地を要件とする必要はないが、産出物との距離及びセメント等他の原料の調達、需要地、コンクリートプラント建設予定地の周辺の状況等を総合的に勘案し、合理的と認められる場所とすべきである。

### ＊質疑応答集

#### ○法第34条第2号の観光資源

都市計画法上、観光資源については特段の定義規定が設けられておらず、社会通念に従って判断することになるが、少なくとも観光基本法第14条（注）において観光資源として例示

されている「史跡、名勝、天然記念物等の文化財、すぐれた自然の風景地、温泉」については通常観光資源に該当するものと考えられる。

注) 観光基本法は、観光立国推進基本法(平成18年法律第117号)に全部改正される。

第13条 国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。

## 【本市の運用】

都市計画法第34条第2号に規定する開発行為のうち、観光資源の有効な利用上必要な建築物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為の運用基準は、次のとおりとする。

### 1 観光資源の指定

磐田市都市計画マスタープランに掲げる観光・レクリエーション拠点のうち観光立国推進基本法(平成18年法律第117号)第13条に規定する史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源又は年間観光客30万人以上が見込まれるものより、市が別表に掲げるものを観光資源として指定する。

### 2 対象となる建築物の位置等

(1) 観光資源の有効な利用上必要な建築物の位置は次のいずれかに掲げる区域とし、新たな公共公益施設の整備を要さないものとする。

ア 観光資源の存する建築物の敷地内又は隣接若しくは近接している区域(観光資源の存する敷地から概ね500メートル以内)

イ その他、観光資源の有効な利用上、市長が特に必要と認めた区域

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物の敷地面積は1,000平方メートル以上とする。

(3) 観光資源の有効な利用上必要な建築物の敷地に接する道路幅員は6.5メートル以上(都市計画法第29条第1項の開発許可を要するものにあつては、同法第33条において必要となる幅員以上の道路)とする。

(4) 観光資源の有効な利用上必要な建築物から国道、県道等の主要な道路に至るまでの道路幅員は6.5メートル以上とする。

### 3 対象となる建築物の用途

観光資源の有効な利用上必要な建築物の用途は、次に掲げるもののいずれかであること。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条各項に規定する営業を行う施設及びそれに類似する施設を除く。

#### (1) 展望台

主に観光資源、富士山又は遠州灘の鑑賞を目的とした展望台であること。

#### (2) 宿泊施設

主に観光資源の観光を目的とした者を対象とした旅館又はホテルであること。

#### (3) 飲食店

観光資源における観光客を対象とした飲食店又はこれを併設した施設であること。

(4) 土産物等販売店

物産品、地場産品、土産物又は観光資源に関連する物品の販売を主たる目的とする店舗又はこれらを併設した施設であること。

(5) 展示場等

観光資源に関連する展示場又は資料館であること。

(6) その他

上記(1)から(5)までに掲げた施設以外で、観光資源の有効な利用上、市長が特に必要な建築物と認めるもの。

5 土地利用調整

磐田市土地利用事業の適正化に関する指導要綱（平成17年4月1日磐田市告示第152号）第6条に規定する承認を受けるなど、地域の土地利用調整を経ていること。

6 景観への配慮

磐田市景観計画に規定する景観形成基準に配慮したものであること。

7 その他

関係する他法令において、開発・造成等の行為に係る許可等が見込まれるものであること。

別表（指定する観光資源）

項目	対象施設
史跡、名勝、天然記念物等の文化財	・獅子ヶ鼻公園（市指定史跡[岩室廃寺跡]）、獅子ヶ鼻トレッキングコース
優れた自然の風景地 良好な景観	・桶ヶ谷沼（静岡県自然環境保全地域）、鶴ヶ池
その他文化、産業等に関する観光資源	・福田漁港（第四種漁港）
年間観光客 30 万人以上が見込まれる観光施設	・竜洋海洋公園 ・アミューズ豊田、新造形創造館、磐田市文化会館

第3 温度等特別な条件で政令で定めるもの（第3号）（政令未制定のため該当なし）

**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。

#### 第4 農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設（第4号）

**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

##### 【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和7年3月19日付け国都計第193号国土交通省都市局長通知）

##### I－6－4 第4号関係

農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物としては、当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする次のような業種の用に供するための開発行為が該当するものと考えられる。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業

##### ＊行政実例

###### ○農産物等の集荷用建築物

令第20条第1号に規定する「集荷の用に供する建築物」は農林漁業の用に供されることが前提であるので、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、これに該当しない。

農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集荷業者等の集荷用建築物等で主として当該市街化調整区域において生産されるものの集出荷に供されるものについては、法第34条第4号を適用することとされたい。この場合において、同号の「処理、貯蔵」とあるのは、集出荷、選果、保管の意味を含むものと解して差し支えない。

###### ○人工キノコ栽培施設

人工栽培キノコの製造工場は、法第29条第1項第2号に該当せず、法第34条第4号前段に該当する。

###### ○水稻藁を原料とする縄の製造等

農産物の範囲について、水稻藁を原料とする縄の製造（梱包用藁縄、魚網用藁縄等）又は藁縄の加工（魚網用ロープ等の作成）は、法第34条第4号に規定する農産物の処理、加工に該当する。

###### ○堆肥製造施設

農業協同組合が牛糞ともみ殻とを配合し、発酵処理して堆肥を製造する施設（開発区域の面積：約6,000平方メートル、建築物：発酵棟2棟（約1,390平方メートルと310平方メートル）、もみ殻粉碎庫、格納庫、管理舎、生産した堆肥は組合員に安価で販売）については、当該施設が立地することとなる市街化調整区域において生ずる牛糞及びもみ殻を主たる原料として使用するものであり、かつ、当該市街化調整区域において堆肥の製造を行う必要性が認められる場合には、法第34条第4号後段に規定する建築物に該当する。この場合、「牛糞」は一般には農業活動に伴い生ずる廃棄物であり、農産物には該当しないが、本件のように堆肥の原料として利用価値を有する場合には、農産物として処理して差し支えない。これは、「もみ

殻」についても同様である。

数人の農業者が任意組合を設立して建築する小規模な堆肥舎（約100平方メートル）は、①農業の用に供されるものであること、②当該堆肥舎内で継続的な作業が行われること又は機械設備を使用することにより積極的に堆肥の製造を行うことを目的とするものではなく、主として堆肥の貯蔵を行うための施設であることの要件を満たす場合は、令第20条第2号に規定する堆肥舎に該当する。

#### ○堆肥舎建築

農業の用に供される堆肥舎は、法第29条第1項第2号に該当するものであるが、それ以外の堆肥舎の場合、当該市街化調整区域内の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。

#### 【本市の運用】

- ・販売施設等は許可の対象とならないこと。
- ・堆肥の製造施設は当該市街化調整区域内における農業活動により生ずるもののみを原料とし、かつ、当該市街化調整区域内で確実に農業用の肥料として使用されることの2点が確認できるものであること。

### 第5 農林業等活性化基盤施設（第5号）

**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

#### 【趣旨】

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の所有権移転等促進計画を市町村が策定する際都道府県知事の承認を受けることとされており、この承認の際に土地利用の観点から支障が存しないことを確認することが可能であることから、所有権移転等促進計画に適合している一定の開発行為について、開発許可をなし得るとしたものである。本規定の適用の対象となる開発行為は、同法第2条第3項第2号の農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供される開発行為に限定され、農林業等活性化基盤施設に該当する例として、地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等が挙げられる。

## 第6 県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設（第6号）

**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

### 【趣旨】

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、中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等の用に供する開発行為を許可し得ることとしたものである。

### \* 質疑応答集

#### ○一体となって助成

「都道府県が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」とは、都道府県が独立行政法人中小企業基盤整備機構の貸付けを受けて中小企業の店舗等の集団化事業等に必要な資金の貸付けを行ったり、逆に独立行政法人中小企業基盤整備機構が都道府県から貸付けを受けて中小企業の集団化事業等に必要な資金の貸付けを行ったりすることである。

## 第7 既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設（第7号）

**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

### 【趣旨】

\* 開発許可制度運用指針（令和7年3月19日付け国都計第193号国土交通省都市局長通知）

#### I—6—5 第7号関係

- (1) 本号は、市街化調整区域内の既存の工場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等を行うことが必要なものについては、その建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものであるが、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のみが図られる場合についても許可の対象として取り扱って差し支えない。

なお、量的拡大のみが図られる場合について許可の対象として取扱う場合には、市街化調整区域の趣旨を踏まえ、周辺の市街化の促進につながるものがないよう、例えば、事業拡大として新設する工場は既存工場に隣接又は近接する土地とすることや、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とすることなど、地域の実情も勘案した上で合理的な要件を設定することが望ましい。

- (2) 「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における

生産物の原料又は部品の 5 割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合が考えられる。

＊行政実例

○「現に」の意味

法第34条第7号に規定する「現に」の時点は、許可しようとする時点と解してよい。

【本市の運用】

1 趣旨

現に製造業の用に供されている既存工場と密接な関連があると認められる関連工場等において、市街化調整区域における新たな工場等建築を行うことが事業の効率化に必要であるか否かを個別具体的に判断する。

2 事業者及び事業内容

- (1) 日本標準産業分類による製造業、電気・ガス・熱供給業であること。
- (2) 主たる工場を市街化調整区域で操業していること。
- (3) 事業者（複数の事業者による集約にあっては全ての事業者）は、都市計画法に適合し10年以上操業していること。
- (4) 既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、事業の量的拡大のみが図られる場合についても許可の対象とすること。

3 立地条件

対象となる土地は、10年以上継続して操業する主たる工場の隣接若しくは近接する土地又は都市計画法第18条の2第1項の規定に基づき定める本市の都市計画に関する基本的な方針（磐田市都市計画マスタープラン）に位置づけている工場の導入を図るべき地区であること。

4 規模等

(1) 敷地

- ア 集約後の敷地面積は既存敷地の合計の2倍を超えない規模で、かつ5ヘクタール未満であること。
- イ 敷地内に従業員数、事業内容、車輛規模等に応じて必要な台数の駐車場を適切に設けること。
- ウ 資材製品等の搬出入路、積み下ろしスペース、車輛待機所等が適正に配置されていること。

(2) 建築物

- ア 予定建築物の主たる用途は工場であること。
- イ 予定建築物には必要最小限と認められる倉庫、事務所、研究所、福利厚生施設等の附属建築物を含むことができること。
- ウ 予定建築物は自己所有するものであること。

5 その他

- (1) 市街化区域に適地がないこと。
- (2) 線引前から存する工場及び既存不適格を除き、原則として市街化区域の工場は対象としないこと。

- (3) 移転後の跡地の処分計画が明らかであり、土地利用上支障がないこと。
- (4) 騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。
- (5) 交通安全上支障がないこと。

#### 第 8 - 1 政令で定める危険物の貯蔵又は処理のための施設（第 8 号・令第 29 条の 6）

**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 1 種特定工作物で、市街化区域において建築し、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 号の政令で定める危険物（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項においても同じ。）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。

##### 【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和 7 年 3 月 19 日付け国都計第 193 号国土交通省都市局長通知）

##### I - 6 - 6 第 8 号関係

令第 29 条の 6 に基づく建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。

#### 第 8 - 2 災害危険区域等に存する建築物等（第 8 号の 2・令第 29 条の 7）

**法第 34 条第 8 号の 2** 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）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 7** 法第 34 条第 8 号の 2（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第 33 条第 1 項第 8 号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

##### 【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和 7 年 3 月 19 日付け国都計第 193 号国土交通省都市局長通知）

##### I - 6 - 7 第 8 号の 2 関係

- (1) 本号は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の

建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為を許可し得ることとしたものである。

- (2) 代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等の用途と同一の用途に供されることとなるものであることに加え、次の①から③までのいずれにも適合するものであることを確認する必要があると考えられる。そのため、これらの事項への適合性の審査に当たっては、申請者に対して別記様式第1の移転計画書の提出を求めるとともに、必要に応じて、従前建築物等又は代替建築物等について追加資料の提出を求める等により、適合性を十分に確認することが望ましい。
- ① 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
  - ② 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
  - ③ 代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。
- (3) 本号は、従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要がある。このため、許可に当たっては、法第79条により、代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等を除却すること条件として付すべきである。なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者については、法第81条第1項第3号に該当する者として監督処分の対象となり得る。
- (4) 本号の趣旨に鑑み、本号による許可に伴い除却することとされた従前建築物等については、当該従前建築物等が除却されるまでの間に、当該許可に係る許可申請とは別途、本号、I-7-1(2)等の建築物等に係る許可申請において再び従前建築物等として取り扱われることがないよう留意する必要がある。このため、従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者は、本号による移転の対象となった従前建築物等を記録しておくことが望ましい。
- なお、従前建築物等が複数の地方公共団体にまたがる都市計画区域内において地方公共団体の境界をまたいで移転し、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者と従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者が異なる場合は、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者から従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者に対し、本号による許可をする旨をあらかじめ通知する等、両者で連携して適切な運用を図ることが望ましい。
- (5) 申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する（令和4年3月4日時点）者の意思に反して当該従前建築物等の移転及び除却が行われることがないよう、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書の提出を求めること等により、申請者と従前建築物等の所有権を有する者との間で適切に調整が図られていることを確認すべきである。

## 【本市の運用】

### 1 趣旨

本号は、災害リスクの高いエリアにある建築物等をより安全なエリアへ移転させるためのもので、予定建築物は従前と同一の用途であり、従前建築物等は確実に除却される必要がある。

### 2 該当事例

市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等（以下「従前建築物等」という。）を市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合であり、代替建築物等の建築後、従前建築物等は必ず除却されるものであること。

（注）開発不適区域とは次の区域をいうこと。

- ・ 災害危険区域
- ・ 地すべり防止区域
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域
- ・ 土砂災害特別警戒区域
- ・ 浸水被害防止区域

### 3 立地条件

次のアからオまでの要件のすべてを満たす土地であること。

ア 予定代替建築物が工場、事業用倉庫、リサイクル施設その他これらに類するもの（以下「工場等」という。）にあつては、次のいずれかに該当する土地であること。

（ア）半径おおむね100メートル以内に複数の工場等が存し、幅員が原則9メートル以上の道路に接する土地

（イ）インターチェンジからおおむね1キロメートル以内であつて、当該インターチェンジからの道路の主要な部分が幅員6.5メートル以上で、かつ、幅員が原則9メートル以上の道路に接する土地

（ウ）4車線以上の道路又は幅員12メートル以上の道路の沿道の土地

（エ）従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地

イ 予定代替建築物が工場等以外のものにあつては、原則として、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）内に存する土地であること。ただし、次のいずれかに該当する土地にあつては、移転先の土地の対象にすることができること。

（ア）土地改良法（昭和24年法律第195号）第7条第4項に規定する非農用地区域内の土地

（イ）山村振興法（昭和40年法律第64号）第7条第1項の規定に基づき指定された振興山村内で、近隣（建築物の敷地間距離が原則50メートル以内）に住宅等が存する土地

（ウ）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2条第4項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で、近隣に住宅等が存する土地

（エ）（イ）又は（ウ）に準ずるものとして指定した中山間地域内で、近隣に住宅等が存する土地

（オ）従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地

（カ）建築物の敷地に挟まれた土地等、地域の土地利用上適地と認められる土地

（注）おおむね50以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）

次の区域で、おおむね50以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。

- a 対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内
- b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約3ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内（中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。）

ウ 従前の敷地と同一の生活圏内（原則として同一市内）の土地であること。

エ 移転先の土地が農地の場合にあつては、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

オ 市の土地利用上支障がないこと。

#### 4 規模等

##### (1) 敷地

###### ア 原則

従前建築物等の敷地面積とほぼ同一（上限1.2倍）であること。

###### イ 特例

###### (ア) 用途が自己用専用住宅又は自己用併用住宅の場合

用途が自己用専用住宅又は自己用併用住宅で、従前の敷地の1.2倍の面積が300平方メートル未満の場合にあつては、移転先の土地の面積は300平方メートルを上限にできること。

###### (イ) 用途が事業用施設の場合

用途が事業用施設で、近隣に存する当該施設の専用駐車場（自己所有地で、5年以上前から当該施設の専用駐車場として利用されている土地に限る。）を含めて移転しなければならない場合にあつては、当該駐車場の面積の1.2倍を上限に加えることができること。

###### (ウ) 専用の雨水貯留施設を設置する場合

移転に伴い新たに雨水貯留施設等の専用の防災施設を設置する場合にあつては、当該専用の防災施設の設置に要する土地の面積を加えることができること。

##### (2) 建築物

原則として、従前建築物等と同一の用途、規模（従前建築物等の延床面積の1.5倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専用住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、「1 (1) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え」の許可基準を準用し、従前の建築物の延床面積の1.5倍を超える予定代替建築物を認めることができること。

## 別記様式第 1

## 移転計画書

都市計画法第 34 条第 8 号の 2 に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等及びこれに代わるべき建築物等について、次のとおり申告します。なお、申告の内容に変更が生じた場合には、その理由を添えて直ちに変更内容を申告します。

		従前建築物等	代替建築物等
建築物等の概要	所 在 地		
	開発不適区域 の 種 類		
	用 途		
	規 模		
	構 造		
建築物等の所有 権を有する者	住 所		
	氏 名		
工事予定時期	着手予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日
	完了予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日

備考 代替建築物等の「建築物等の所有権を有する者」の欄については、当該代替建築物等の所有権を有することとなる者の住所及び氏名を記載すること。

## 第9 沿道サービス施設・火薬類製造所（第9号・令第29条の8）

**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

**令第29条の8** 法第34条第9号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- (1) 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
- (2) 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

### 【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和7年3月19日付け国都計第193号国土交通省都市局長通知）

#### I－6－8 第9号関係

令第29条の8に基づく建築物又は第一種特定工作物は、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である。

なお、上記の「給油所等」には水素スタンドが含まれるものと解される。

### ＊行政実例

#### ○沿道サービス施設

「沿道サービス施設」とは、車両の通行上必要不可欠な施設（ドライブイン、自動車修理場等）をいうものであり、モーテル又はカーテル等の名称で主として異性交遊の場の提供所と思われるものはこれに該当しない。

「適切な位置」とは、市街化区域からの距離のことも意味しており、ドライブイン等が市街化区域内に立地可能な場合は、その周辺の市街化調整区域内について許可することは適切でない。

### 【本市の運用】

#### 法第34条第9号の運用

平成8年9月5日（都計第304号静岡県都市住宅部長通知）

平成15年3月20日（都計第141号静岡県都市住宅部長通知）

平成16年3月24日（都計第118号静岡県都市住宅部長通知）

#### 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し得るとしたものであるので、道路の機能、交通量、同業種の店舗及び事務所からの距離等、総合的に判断して、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と解されるので注意すること。なお、併用住宅は許可対象施設ではないので注意すること。

#### 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、通常容認し得る建築物等として

は、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) 給油所（いわゆるガソリンスタンドであり、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) 自動車整備工場（車輛の通行上必要不可欠と認められるもの。）
- (5) 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
- (6) 沿道サービス型コンビニエンスストア（休憩機能及び休憩機能を備えたコンビニエンスストア）

### 3 立地条件

本号はその趣旨から、当該建築物と同種の施設が市街化区域内に立地することが可能な場合は、市街化区域内の施設を圧迫し、市街地の空洞化を招くおそれがあるので、市街化区域の周辺の市街化調整区域内について許可することは適切でないので注意すること。

#### (1) ドライブイン及び沿道サービス型コンビニエンスストア

市街化区域から原則500メートル以上離れていること。ただし、次の場合はこの限りではない。

ア 市街化区域が、工業専用地域である場合

イ 市街化区域が、工業団地のように事実上立地できる業種が制限されている工業地域の場合

ウ 当該沿道において、当該土地よりも市街化区域により近い市街化調整区域内の土地に、既に同業種の施設が立地している場合。なお、この当該沿線とは、市街化区域に並行しないものをいう。

#### (2) 自動車整備工場及び給油所

市街化区域（準住居地域を除く住居系。）から原則500メートル以上離れていること。ただし、次の場合はこの限りではない。

ア 当該沿線において、当該土地よりも市街化区域（準住居地域を除く住居系。）により近い市街化調整区域内の土地に、既に同業種の施設が立地している場合。なお、この当該沿線とは、市街化区域（準住居地域を除く住居系。）に並行しないものをいう。

イ 市街化区域（準住居地域を除く住居系。）から当該土地の間に、当該施設の立地可能な市街化区域（準住居地域、商業系、工業系。）を挟む場合。

### 4 規模等

#### (1) 敷地面積

ア ドライブインは、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。

イ ガソリンスタンド及び自動車整備工場は、原則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。

ただし、接続する道路がドライブインと同等以上の場合には、10,000平方メートルまで許可できること。

ウ 沿道サービス型コンビニエンスストアは、原則として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。

ただし、大型トラック・バスの専用駐車場を8台以上確保するために必要な場合は、5,000平方メートルまで許可できること。

## (2) 建築物

ア ドライブイン及び自動車整備工場に係る建築物の延床面積は、200平方メートル以上であること。

イ 沿道サービス型コンビニエンスストアに係る建築物の延床面積は、原則600平方メートル以下であること。ただし、十分な休憩専用スペース又はトイレ・洗面スペースを設ける場合には、当該建築に必要な面積を加算できること。

## (3) 接続道路

沿道サービス施設は、次の道路に原則30メートル以上接続していること。

ア 道路管理施設、給油所、自動車整備工場

有効幅員6メートル以上で、かつ、国道、県道又は12時間当たり交通量が4,000台以上の県道に準ずる市道

イ ドライブイン、沿道サービス型コンビニエンスストア

有効幅員9メートル以上で、かつ、国道、県道又は12時間当たり交通量が4,000台以上の県道に準ずる市道

## 5 ドライブインの基準

(1) ドライブインであることを示す看板を設置すること。

(2) 自動車運転者等のための休憩施設として、休憩機能、トイレ・洗面機能、食堂機能、売店機能を有しているものであること。ただし、宿泊施設、入浴施設、レジャー施設、料理店などの集客施設と併設されるものは対象としないこと。

ア 休憩機能

無料で自由に着席できる休憩専用スペースが設けられていること。

イ トイレ・洗面機能

トイレ・洗面スペースが確保され、かつ、無料で自由に利用できる男性用トイレ、女性用トイレ及び多目的トイレ並びに洗面設備が設けられていること。

ウ 食堂機能

特定の料理品目に特化したものではなく、定食を主体とした通常の食堂と同程度のメニューを備えていること。

カウンター席が主体ではなく、座敷席、ボックス席等のリラックスできる客席が主体であること。

エ 売店機能

弁当、パン、菓子、飲料など自動車運転者が利用する物品を販売していること。

(3) 出入口及び駐車場が次の要件を満たしていること。

ア 出入口の整備

道路から敷地への専用出入口を整備し、当該出入口以外から車両が進入できないように

敷地内に工作物を設置すること。特に、交差点部分については、交通安全対策に十分配慮して工作物を設置すること。

#### イ 駐車場

駐車場には、収容人員4人に1台の割合で算出した台数以上の四輪小型乗用車及び3台以上の大型トラック・バスの専用駐車場ですが、有効に配置されていること。

駐車場の位置は、道路からの垂直距離で5メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。

#### (4) その他

原則として、許可後の建築物の増設や敷地の分割は認めないこと。

### 6 自動車整備工場の基準

自動車整備工場に係る許可申請書には、次の書面を添付すること。

ア 都市計画法に基づく許可後に、「道路運送車両法（昭和26年法律第185号）第78条に基づき中部運輸局長から自動車分解整備事業の認証を受ける」旨の誓約書

イ 申請者又は従業員が2級自動車整備士の資格を有することを証する書面

### 7 沿道サービス型コンビニエンスストアの基準

休憩機能及びトイレ・洗面機能を備えたコンビニエンスストアで、以下の要件を満たした施設を、「沿道サービス型コンビニエンスストア」として許可できること。

(1) 沿道サービス施設、すなわち「ドライブイン」の看板を設置すること。

#### (2) 敷地面積

原則として、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。

ただし、大型トラック・バスの専用駐車場を8台以上確保するために必要な場合は、5,000平方メートルまで許可できること。

#### (3) 建築物の延床面積

原則600平方メートル以下であること。ただし、十分な休憩専用スペース又はトイレ・洗面スペースを設ける場合には、当該建築に必要な面積を加算できること。

#### (4) 休憩専用スペース

休憩専用スペースが確保され、かつ、10人以上が同時に休憩できるテーブル及び座席が設置（建築物に固定されているものに限る。）されていること。また、休憩専用スペース内に洗面設備を設けること（洗面スペースが隣接する場合を除く。）。

#### (5) トイレ・洗面スペース

トイレ・洗面スペースが確保され、かつ、男性用トイレ、女性用トイレ及び多目的トイレ並びに洗面設備が設置されていること。

#### (6) 出入口、駐車場

##### ア 出入口

道路から敷地への専用出入口を整備し、当該出入口以外から車両が進入できないように敷地内に工作物を設置すること。なお、道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、曲がりかどから5メートルの間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。

##### イ 駐車場

10台以上の小型四輪自動車の駐車場及び3台以上の大型トラック・バスの専用駐車場

すが確保されていること。駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で5メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置した部分についてはこの限りではない。

(7) その他

原則として、許可後の建築物の増設や敷地の分割は認めないものとする。

## 第10 地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第10号）

**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

### 【趣旨】

#### \* 質疑応答集

- 「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」の内容  
地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限られる。
- 市街化調整区域内において立地が可能となる施設
  - ・健康文化施設等の住民利便施設
  - ・人口の社会増を受け入れる集落定住型住宅
  - ・民間活力を活用した地域活性化プロジェクト 等

### 【本市の市街化調整区域の地区計画】

家田地区計画、敷地地区計画、豊岡駅前地区計画、東新町地区計画

**第11 条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの（第11号・令第29条の9）（本市においては条例未制定のため該当なし）**

**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っておおむね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情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っては、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9** 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、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 1 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- 2 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- 3 急傾斜地崩壊危険区域
- 4 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 5 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- 6 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 7 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

**規則第27条の6** 令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 1 土地利用の動向
- 2 水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第3号、第5条第3号、第8条第3号に規定する浸水継続時間
- 3 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

**【趣旨】**

＊開発許可制度運用指針（令和7年3月19日付け国都計第193号国土交通省都市局長通知）

**I－6－10 第11号関係**

- (1) 本規定は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とさ

れないとの考えで設けられたものである。区域の設定にあつては市街化区域に隣接又は近接していること、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められること、おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること、これらの要件すべてを満たす区域を設定する必要がある、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことはできない。また、市街化調整区域が用途地域等、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえて、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、開発区域の周辺の公共施設の整備状況や市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。

(2) 市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域の判断については次に掲げる事項に留意することが望ましい。

- ①「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあつて接している地域であること。
- ②「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的關係、集落の形成の状況に照らして判断されるものであるが、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百メートル程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれること。
- ③「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」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域をいうこと。
- ④「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断すること。
- ⑤「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断すること。
- ⑥「おおむね50以上の建築物の連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。これに対し、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っても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられ、このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。

(3) 条例区域（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域又は同条第12号若しくは令第36条第1項第3号ハの条例で定める区域をいう。以下同じ。）は市街化調整区域において特例的に開発等を許可する区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。

条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に条例区域の範囲を図示すること、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等によ

り条例区域の範囲を特定することが考えられる。なお、地図上に条例区域の範囲を示す場合には、申請者にとって開発区域が条例区域に含まれるか否かを判別しやすくする観点から、地図の縮尺は可能な限り大きくすることが望ましい。

また、条例区域を簡易に閲覧できるようにする具体的な方法としては、ウェブサイトに掲載すること等が考えられる。

令第29条の9各号に掲げる区域の指定又は解除の見込みがある場合には、担当部局間で連携しつつ、条例区域の見直しも可能な限り同時期に行い、その内容を反映することが望ましい。

なお、開発許可権者によっては、市街化調整区域の全域に条例区域を指定しているものや、「既存集落」といった抽象的な規定により条例区域としているものが見受けられるが、法の趣旨を踏まえ、条例区域が客観的かつ明確なものとなるよう指定方法を見直すことが望ましい。

- (4) 令第29条の9において、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域には、原則として、同条第1号から第6号までに掲げる区域のほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域を含まないこととされている。具体的には、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域、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。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第1種農地）、森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林が考えられる。なお、地域の実情を踏まえ、それら以外の区域についても条例区域に含まないこととするのを妨げるものではない。

また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域マスタープラン等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望ましく、関係部局との調整を含め適切な運用を行うことが望ましい。

- (5) 令第29条の9、第29条の10及び第36条第1項第3号ハにおいて、令第29条の9各号に掲げる区域については条例区域に含まないこととされていることに關し、その運用については次の点に留意すべきである。

①令第29条の9各号に掲げる区域を条例区域に含まないこと。ただし、次に掲げる区域を除く。

イ 令第29条の9各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域

ロ イと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

- ②令第29条の9第4号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではないこと。

イ 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ロ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域

ハ イ又はロと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

③令第29条の9第6号に掲げる区域については、以下の点に留意すること。

イ 施行規則第27条の6第1号の土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。なお、条例区域に建築物が現存しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域に含むのではなく、将来的な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。

ロ 施行規則第27条の6第2号の浸水した場合に想定される水深については、一般的な家屋の2階の床面に浸水するおれがある水深3.0メートルを目安とすること。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、浸水した場合に想定される水深の閾値として3.0メートルが用いられていない場合には、2.0メートルとすることも考えられる。

当該水深は、想定最大規模降雨に基づく浸水により想定される水深によることが原則であるが、地方公共団体の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合等については、想定最大規模降雨に基づく災害の想定に変更されるまでの間など、当分の間は、計画降雨に基づく浸水により想定される水深によることを妨げるものではない。

ハ 上記ロにかかわらず、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に上記ロの水深以上となる土地の区域を条例区域に含むことを妨げるものではない。

i) 洪水等が発生した場合に水防法第15条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ii) 開発許可等（開発許可又は法第43条第1項の許可をいう。④において同じ。）に際し法第41条第1項の制限又は第79条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることとする旨を、法第34条第11号、第12号又は令第36条第1項第3号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域

iii) i) 又は ii) と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域なお、ii) の場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けること等が考えられる。

ニ 施行規則第27条の6第2号の浸水継続時間が長時間に及ぶ場合には、上記ロの水深未滿となる土地の区域であっても条例区域に含まないことも考えられる。

ホ 施行規則第27条の6第3号の過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる場合には条例区域に含まないことも考えられる。

④条例区域に農地等が含まれることとなる場合には、農林漁業との健全な調和を図る観点、さらには開発許可事務・農地転用許可事務相互の事務処理の円滑化を図る観点から、開発

許可担当部局と農地転用担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましいこと。

⑤条例区域には、原則として森林は含めないことが望ましいが、例外的に含まれる場合であっても、その森林は宅地に介在する森林に限ること。なお、当該区域にやむを得ず森林が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は林務担当部局と十分調整を行うこと。また、やむを得ず国有林野及び公有林野等官公造林地が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は関係森林管理局と十分調整を行うこと。

(6) 当該区域の指定に当たっては、技術基準の強化や建ぺい率、容積率等の建築規制等を併せて実施することによりスプロールのおそれが生じない場合にも区域に編入することは可能と考えるが、この場合には、法第43条の建築許可の際に公共施設の整備を求めることができないことに留意することが望ましい。

(7) また、環境上支障がある用途については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられるが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることが望ましく、用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

#### 【本市の運用】

法第34条第11号及び第12号の条例を制定するには、本市の都市計画審議会の承認を経て、静岡県開発審査会の承諾を得ること。

### 第12 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為（第12号・令第29条の10）（本市においては条例未制定のため該当なし）

**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相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情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

**令第29条の10** 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、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

#### 【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和7年3月19日付け国都計第193号国土交通省都市局長通知）

#### I－6－11 第12号関係

(1) 開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。

条例の内容は、区域、目的、予定建築物等の用途の組合せで定められるが、開発審査会の基準に技術基準等に関する特別な条件を設けている場合は、これらの条件についても条例等により明示することが望ましい。

条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものであることから、開発審査会で包括承認等の取扱いを行っている開発行為については積極的に条例の対象とすることが望ましい。

- (2) 審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能である。したがって、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域のマスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の実情に沿った運用が可能であるが、条例制定に当たっては、対象とされる開発行為が「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」なものであることが定型的に認められるものである必要があり、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市町村の意向に十分配慮することが望ましい。

居住調整地域に関する都市計画を定めたときは、居住調整地域に関して本号に基づく条例を定める必要があるかについては、適切に判断することが望ましい。本号に基づく条例を定める場合、立地適正化計画の内容を踏まえて地域の実情に沿った運用を行うことが可能となるが、条例制定に当たっては、対象とされる特定開発行為が「開発区域の周辺における住宅地化を促進するおそれがないと認められ、かつ、居住調整地域外において行うことが困難又は著しく不適当」なものであることが定型的に認められるものである必要がある。

なお、居住調整地域に係る条例は、必ずしも市街化調整区域に係る条例と同等の内容である必要はないと考えられるが、居住調整地域に関する都市計画の決定を契機として市街化調整区域に係る条例を見直すこととするか、市街化調整区域に係る条例と居住調整地域に係る条例とで差異が生じることを許容するかについても、市町が適切に判断するべきである。

- (3) 条例で区域を指定する場合には、Ⅰ－6－10（3）から（5）までと同様の措置を講ずることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

#### \* 質疑応答集

##### ○法第34条第11号及び第12号の条例の区域指定の事前手続

事前手続については、法律上求められていないので、必要に応じて、各自治体の事務手続の実態にあった方法で決めるべきと考えられる。

##### ○法第34条第11号及び第12号の条例の区域の明示方法

区域の指定方法については、用途制限の関係もあり、図面によることが望ましいと考えているが、実際の区域は随時変更していく可能性もあり、変更の都度、条例にかけるのは実務上難しいものと考えられることから、条例では文言のみを想定して、図面は参考図書あるいは規則等の取扱いとするなど、事務手続の実情にあった取扱いを検討すべきと考えられる。

##### ○法第34条第11号及び第12号の条例の区域の設定

用途制限を行うことを考えると面的に区域を据える必要があるが、手続的には都市計画決定は必要がない。ただし、公聴会や縦覧あるいは都市計画審議会の審議を経ることを妨げるものではない。

区域の指定は、用途制限の内容によっては将来の市街化調整区域の性格を決定しかねないものであるので、都市計画策定部局、農水部局との調整が必要と考えられる。また、積極的に開発を意図する場合（用途地域の設定、都市計画事業の実施）であれば、市街化区域へ編

入することが適当であると考えられる。

○法第34条第11号の条例での延床面積等の制限

法第34条第11号に基づく条例では区域及び予定建築物の用途以外について定めることを想定されていないが、建築基準法別表第二において建築物の延床面積は用途に含まれることになっており、延床面積について条例で定めることができると考えられる。

○法第34条第11号及び第12号の条例とマスタープラン

法第6条の2に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（マスタープラン）の内容と法第34条第11号及び第12号に基づく条例は、都市計画法上直接リンクするものではないが、当然に条例の内容とマスタープランとが矛盾したものとならないようにする必要がある。

○法第34条第11号の条例と法第34条第12号の条例の関係

法第34条第11号の区域は条例で定められた一定の用途以外は原則開発可能な地域であり、法第34条第12号の区域は原則開発禁止である市街化調整区域において開発審査会の議を経なくても定型的に処理できるものを明示する規定であり、互いの趣旨が異なることから区域の重複も想定される。

重複を生ずるような場合には、法第34条第11号又は12号のいずれかで許可できるものは許可することになる。なお、法第33条第11号の区域内において「環境の保全条支障があると認められる用途」であっても、法第34条第12号に限らず、法第34条の他の号に該当すれば、許可することになると考えられる。

**【本市の運用】**

法第34条第11号及び第12号の条例を制定するには、本市の都市計画審議会の承認を経て、静岡県開発審査会の承諾を得ること。

### 第13 既存権利の届出に基づく開発行為（第13号・令第30条・規則第28条）

**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。）

**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。

**規則第28条** 法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第1号に掲げるものを除く。）とする。

- (1) 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- (2) 土地の所在、地番、地目及び地積
- (3) 届出をしようとする者が、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、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目的
- (4) 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

#### 【趣旨】

\* 開発許可制度運用指針（令和7年3月19日付け国都計第193号国土交通省都市局長通知）

#### I－6－12 第13号関係

- (1) 本号は、区域区分若しくは居住調整地域に関する都市計画が決定された際又は市街化調整区域若しくは居住調整地域が拡張された際の既存の権利者の行う一定の開発行為について、経過的に許可しうることとしたものである。
- (2) 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体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こととなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しないものと考えられる。
- (3) 「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であり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための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ことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当するものと考えられる。
- (4) 開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合にあつては、市街化調整区域となる前に当該許可を受けていることが望ましい。
- (5) 本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得るものとして差し支えない。

＊行政実例

○5年の解釈

政令でさだめる期間内に開発行為を完了すればよく、建築物を建築することは要しない。

＊質疑応答集

○既存権利の届出を行った後売却した場合の取扱い

法第34条第13号の既存権利の許可は、あくまで届出を行った者が当該目的に従って権利を行使する場合にのみ認められる特別の例外であって、高度の属人性を有するものと解されるから、他人に土地を売却した場合は既存権利を行使することができず、法第34条第13号に該当する場合として法第29条又は法第43条の許可を受けることができないことになる。また、仮に許可を受けた後に譲渡した場合であっても、同様の理由からその許可を受けた地位は承継されない。

【本市の運用】

○既存権利の届出以外の者の開発許可及び建築物の建築許可

法第34条第13号及び令第36条第1項第2号ニの規定に基づき土地に関する権利を届け出た者が、その後の経済的事由等により建築物の建築が困難となり、当該者と同居する者が、これに代わって従前の目的に従って土地に関する権利を行使する場合にあっては、開発審査会の議を経て、法第29条第1項及び法第43条第1項の許可をすることができること。

## 第14 開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第14号）

**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相当と認める開発行為

### 【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和7年3月19日付け国都計第193号国土交通省都市局長通知）

#### I－7－1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用

法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホの規定については、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域を除き、都市計画区域マスタープランなど、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を踏まえつつ、法第34条の趣旨に照らしながら、法の委任に基づ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望ましい。第1号から第13号までに該当しない開発行為については、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、必要があれば技術基準を適切に定めるなどして、当該開発行為又は建築行為の予定建築物等の用途（法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。）、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合は、第14号に基づいて許可しても差し支えなく、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図ることが望ましい。なお、平成18年の法改正前であれば、計画的な開発であることから改正前の法第34条第10号イに基づいて許可を受けることが可能であったと考えられる大規模な開発行為については、地区計画に定められた内容に適用して行われる場合に第10号に基づく許可を行うことが望ましく、原則として、本号に基づく許可を行うことは適切でないことに留意すること。

### 【開発審査会の議を経る開発行為】

- 1 開発審査会があらかじめ包括承認した開発行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）
- 2 開発行為を開発審査会へ付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）
  - (1) 開発審査会が示した類型の付議基準に適合し、許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの
  - (2) 地元市町長からの要請があり地域の実情等から許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの（特別付議）

## 第5節 市街化調整区域における立地基準（令第36条第1項第3号）

### 第1 法第43条第1項の許可の対象となる建築行為（令第36条第1項第3号）

**令第36条** 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、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。

一及び二 略

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29条の9各号に掲げる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

#### 【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

#### I—14 法第43条関係

本条第1項の許可の基準は、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、同条第1項第3号の運用については、法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましいが、法第34条第12号の条例とそれに対応する令第36条第1項第3号ハの条例の関係については、開発審査会の基準で開発行為と建築行為の許可基準が異なる場合も想定されることから、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。なお、同号ニに関し、市街化調整区域が設定され又は拡張された際、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築する目的で、既に宅地として造成された土地（すなわち建築物の建築に際して開発行為を必要としない土地）又は既に宅地として造成された土地の利用に関する所有権以外の権利を有している者は、当該目的に従って建築物を建築するため法第43条の許可を得るためには、法第29条第1項の開発許可を得るための法第34条第13号の届出と同様に、当該市街化調整区域が設定又は拡張された日から起算して6月以内に、施行規則第28条に定める事項を許可権者に届け出るべきであること。

### 【市街化調整区域において例外的に認められる建築行為】

- 1 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
- 2 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の
- 3 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適當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。
- 4 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（令第30条に規定する期間内（当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年）に建築し、又は建設するものに限る。）
- 5 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

### 【開発審査会の議を経る建築行為】

- 1 開発審査会があらかじめ包括承認した建築行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）
- 2 建築行為を開発審査会へ付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）
  - (1) 開発審査会が示した類型の付議基準に適合し、許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの
  - (2) 地元市町長からの要請があり地域の実情等から許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの（特別付議）

## 第6節 開発審査会があらかじめ包括承認した開発（建築）行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）の基準

### 第1 包括承認案件の許可基準

あらかじめ開発審査会が法第34条第14号の規定に基づき包括承認した開発行為又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき承認する建築物の新築、改築若しくは用途の変更に該当するもの（包括承認案件）として許可する基準

#### 1 包括承認案件の共通基準

開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行う（建築する）ことが困難又は著しく不相当と認める開発行為（認められる建築物）

- (1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は5ヘクタール未満であること。
- (2) 周辺の土地利用状況と適合しており、土地利用上支障がないこと。

#### 2 包括承認案件の開発（建築）行為の類型

- (1) 既存建築物の建替え
- (2) やむを得ない敷地の拡大
- (3) 農家等の分家住宅
- (4) 既存集落内の自己用専用住宅
- (5) 指定大規模既存集落制度
- (6) 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例
- (7) 既存集落内の宅地の利用
- (8) 地域振興上必要な工場等の増設
- (9) 既存集落内の木造建築工事業等の作業所
- (10) 地区集会所その他法第29条第1項第3号に準ずる施設
- (11) 公共公益施設（病院、診療所・助産所、社会福祉施設、学校）
- (12) 診療所又は助産所の併用住宅
- (13) 日用品店舗等併用住宅
- (14) 既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更
- (15) 収用対象事業の施行による移転
- (16) 収用移転に伴う残地の利用
- (17) 災害危険区域等に存する建築物の移転
- (18) 災害等による移転等
- (19) 既存宅地の確認を受けた土地
- (20) 磐田市土地利用対策委員会の承認を受けた土地
- (21) 線引前の優良宅地の認定地
- (22) 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発
- (23) 市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為
- (24) 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）
- (25) 建築基準法第51条に規定するその他の処理施設
- (26) 中山間地域の地域振興施設
- (27) 地域経済牽引事業の用に供する施設
- (28) 静岡県農林漁家民宿への用途変更

(29) 優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

## 第2 包括承認案件の類型ごとの許可基準

### 1 既存建築物の建替え

市街化調整区域に関する都市計画（線引き）の決定の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に法に適合して建築されかつ現在も適法に使用されている建築物（以下「既存建築物」という。）の建替えに係る建築（開発）行為

- (1) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替えに係る建築行為の許可基準
- (2) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、併用住宅の住宅部分の延床面積の1.5倍を超える建替えに係る建築行為の許可基準
- (3) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替えに係る建築行為の許可基準
- (4) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替えに係る建築行為の許可基準
- (5) 従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え（用途変更にあつては増築を含む。）に係る建築行為の許可基準
- (6) 従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替えに係る建築行為の許可基準
- (7) 既存建築物除却後の建替えに係る建築行為の許可基準
- (8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更に係る開発行為の許可基準

（注）建替え後の予定建築物の容積率及び建ぺい率は、建築基準法第52条第1項第6号及び第53条第1項第6号の規定により定められた範囲内でなければならないので留意が必要であること。

（参考）「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準1）

#### (1) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替えに係る建築行為の許可基準

##### ア 既存建築物

現存する既存建築物の建替えであること。

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

##### イ 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

「2(1)既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する隣接する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が300平方メートル以下であること。）。「6農家分家等の自

己用住宅の敷地面積の拡大の特例」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が500平方メートル以下であること。）。「2(2)接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること。（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）

ウ 建替え後の予定建築物の用途

自己用一戸建専用住宅であること。

既存建築物の用途を自己用一戸建専用住宅に変更する場合にあっては、自己用一戸建専用住宅への変更が認められる場合に限られること。この場合は、「1(5)従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え」の許可基準の要件（エ(イ)及びオを除く。）を満たすこと。

エ 建替え後の予定建築物の高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

オ 建替えには、既存建築物の改築だけでなく、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

カ 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあっては、「1(8)既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

**(2) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、併用住宅の住宅部分の延床面積の1.5倍を超える建替えに係る建築行為の許可基準**

ア 既存建築物

現存する既存建築物の建替えであること。

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

法第34条第1号に規定する日用品店舗として許可を受けた施設（日用品店舗等併用住宅）及び平成18年改正前の都市計画法第29条第1項第3号に基づき許可を要しない施設（診療所又は助産所の併用住宅）は除かれること。

イ 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

「2(1)既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する隣接する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が300平方メートル以下であること。）。「6農家分家等の自己用住宅の敷地面積の拡大の特例」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が500平方メートル以下であること。）。「2(2)接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」

の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）。

ウ 建替え後の予定建築物の用途

併用住宅から併用住宅への建替えで、建替え後の予定建築物の用途は同一であること。

エ 建替え後の予定建築物の規模

併用住宅の住宅部分（玄関・廊下・トイレ等の共用部分を含む。）の延床面積が、既存建築物の住宅部分の延床面積1.5倍を超えた建替えであること。

住宅部分以外の部分は、既存建築物の住宅部分以外の規模とほぼ同一（延床面積の1.5倍以内）であること。

オ 建替え後の予定建築物の高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

カ 建替えには、既存建築物の改築だけでなく、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

キ 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合にあっては、「1(8)既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

（注）法第34条第1号に該当するものとして許可を受けた日用品店舗等併用住宅の建替えは、従前の許可の要件の範囲内（建築物の延床面積は300平方メートル以下、店舗等の用に供される部分の延床面積は全体の50パーセント以上（理容業・美容業にあっては30パーセント以上でかつ住宅部分の面積が150平方メートル未満）等）となること。

**(3) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替えに係る建築行為の許可基準**

ア 既存建築物

現存する既存建築物の建替えであること。

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

イ 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

「2(2)接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）。

ウ 建替え後の予定建築物の用途

複数の一戸建賃貸住宅、長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舍又は寮から長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舍又は寮への建替えであること。

エ 建替え後の予定建築物の規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であること。

オ 建替え後の予定建築物の構造

(ア) 戸数

建替え後の予定建築物の戸数は、原則として既存建築物の戸数の1.5倍以内であること。

ただし、2階建て以下の建築物への建替えで、敷地内に建替え後の戸数の1.2倍（小数点以下は切捨て）以上の台数の平面駐車場が確保される場合にあっては、既存建築物の戸数の2倍までよいこと。

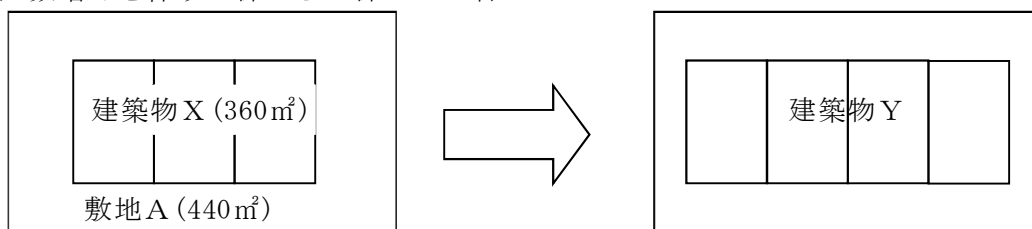
(イ) 高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

カ 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあっては、「1 (8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

[参考]

戸数増加を伴う1棟から1棟への建替え



(原則)

戸数増加を伴う建替えの許可……  $Y \leq 540\text{m}^2$

( $X \times 1.5$ )

(既存宅地の確認を受けた土地の場合)

戸数増加を伴う建替えの許可……  $Y \leq 540\text{m}^2$

( $X \times 1.5$ ) 又は  $A \times 0.8$  の大きい方

(4) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替えに係る建築行為の許可基準

ア 既存建築物

現存する既存建築物の建替えであること。

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

イ 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

「2 (1) 既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合

する隣接する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が300平方メートル以下であること。）。「6 農家分家等の自己用住宅の敷地面積の拡大の特例」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が500平方メートル以下であること。）。「2 (2)接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）。

ウ 建替え後の予定建築物の用途

既存建築物と同一であること。

エ 建替え後の予定建築物の規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であること。

「1 (1)既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え」の許可基準の要件を満たす場合は、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える一戸建自己用専用住宅への建替えが可能であること。

オ 建替え後の予定建築物の構造

(ア) 階数

平屋建て又は2階建てから3階建てへの建替えであること。

（注）平屋建てを2階建てとする場合は、階数同一として取り扱うこと。

(イ) 高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

カ 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合にあっては、「1 (8)既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

**(5) 従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え（用途変更にあつては増築を含む。）に係る建築行為の許可基準**

ア 既存建築物

現存する既存建築物の建替えであること。

既存建築物は、別表（用途変更対照表）の従前の用途の口欄に掲げる建築物であること。当該建築物は、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物で、現在も適法に使用されていること。

イ 敷地

利用しようとする敷地は、従前の敷地の範囲内であり、面積がおおむね1,000平方メートル以下で、かつ、すべて建築が認められる土地であること。

ウ 建替えに至る事情

既存建築物を相当の期間（原則20年以上）適法に使用し、かつ、用途変更又は敷地分割する理由が倒産・廃業等のやむを得ないものであること。

エ 用途変更を伴う建替えの場合の建替え後の予定建築物

(7) 用途

別表（用途変更対照表）の従前の用途欄に対応する「用途変更可能な範囲」欄の用途であること。

(イ) 規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であること（用途変更に伴う既存建築物と用途上不可分な建築物の建築を含む。）。

(ウ) 高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあつては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

（注）敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあつては、「1(8)既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

オ 敷地の分割を伴う建替えの場合の建替え後の予定建築物

(7) 用途

一戸建専用住宅であること。

(イ) 規模

建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。

(ウ) 1区画の最低面積

原則200平方メートル以上であること。

（注）敷地の分割で区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

カ 土地利用上の整合性

用途変更及び敷地の分割が市の土地利用上支障がないこと。

[別表] 用途変更対照表

従前の用途					用途変更可能な範囲
イ	ロ	ハ			
住宅	住宅 A	一戸建 専用住宅	自己用		非自己用一戸建専用住宅
			非自己用	単数	自己用一戸建専用住宅
				複数	長屋建専用住宅 共同住宅等
		長屋建専用住宅			一戸建専用住宅 共同住宅等
	住宅 B	共同住宅等 (共同住宅、寄宿舍、寮)			一戸建専用住宅
					長屋建専用住宅
	併用住宅	日用品店舗等併用住宅			一戸建専用住宅
					日用品店舗等
		診療所又は助産所併用住宅			一戸建専用住宅
					診療所又は助産所
		飲食店併用住宅			一戸建専用住宅
		事務所併用住宅			一戸建専用住宅
		工場併用住宅			一戸建専用住宅
商業施設等	日用品店舗等				一戸建専用住宅
					日用品店舗等併用住宅
	飲食店				一戸建専用住宅
					飲食店併用住宅
	事務所				一戸建専用住宅
					事務所併用住宅
	歓楽施設 A	マージャン屋、パチンコ店			一戸建専用住宅
	歓楽施設 B	劇場、映画館			一戸建専用住宅
	歓楽施設 C	待合、料亭			一戸建専用住宅
	歓楽施設 D	キャバレー、舞踏場			一戸建専用住宅
歓楽施設 E	特殊浴場			一戸建専用住宅	
宿泊施設				一戸建専用住宅	
工場等	工場				一戸建専用住宅
					工場併用住宅
	知事が指定した産業施設				一戸建専用住宅

- 日用品店舗等とは、日用品店舗、日用品修理加工店及び日用サービス店舗をいう。
- 知事が指定した産業施設とは、既存集落内に立地し、かつ、製造業の用に供されてきた倉庫で、一定の資産価値が認められるものをいう。

(6) 従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替えに係る建築行為の許可基準

ア 既存建築物

現存する既存建築物の建替えであること。

利用しようとする敷地（のいずれか）に、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

イ 敷地

利用しようとする敷地は、すべて建築が認められる土地であること。

既存建築物が現存している敷地だけでなく、「19既存宅地の確認を受けた土地」の許可基準の要件に適合した土地や「7 既存集落内の宅地の利用」の許可基準の要件に適合した土地も対象になること。

ウ 建替え後の予定建築物の用途

利用しようとする敷地に現存する既存建築物（附属建築物を除く。）の用途と同一であること。

「1 (5) 従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え」の許可基準の要件（イのうち従前の敷地の範囲内及びオを除く。）を満たし用途変更を伴う建替えが認められる場合にあっては、その認められる変更後の用途も対象となること。

(ア) 用途が異なる複数の敷地にあっては、次の要件を満たすものは既存建築物のいずれかの用途の範囲内で一体的に利用することができること。

a 建替え後の予定建築物は、自己の建築物であり、かつ、遊戯施設等ではないこと。

b 建替え後の予定建築物は、複数の敷地のいずれかの既存建築物の用途と同一であること。

(イ) 次に掲げる土地にあっては、予定建築物の用途に制限があること。

a 「19既存宅地の確認を受けた土地」の許可基準の要件に適合した土地で建築物が現存していない場合にあっては、第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。

b 「7 既存集落内の宅地の利用」の許可基準の要件に適合した土地にあっては、一戸建専用住宅であること。

エ 建替え後の予定建築物の規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、利用しようとする敷地に現存する各既存建築物（建築基準法に適合した附属建築物・増築部分を含む。）の延床面積の合計の1.5倍以内であること。

ただし、「19既存宅地の確認を受けた土地」の許可基準の要件に適合した敷地にあっては当該敷地上の既存建築物の延床面積の1.5倍の面積よりも当該敷地面積の80パーセントの数値の方が大きい場合には当該数値（既存宅地の確認を受けた敷地に建築物が現存しない場合にあっては、当該敷地面積の80パーセントの数値）、「7 既存集落内の宅地の利用」の許可基準の要件に適合した土地にあっては当該敷地面積の80パーセントの数値を用いることができること。

オ 建替え後の予定建築物の高さ

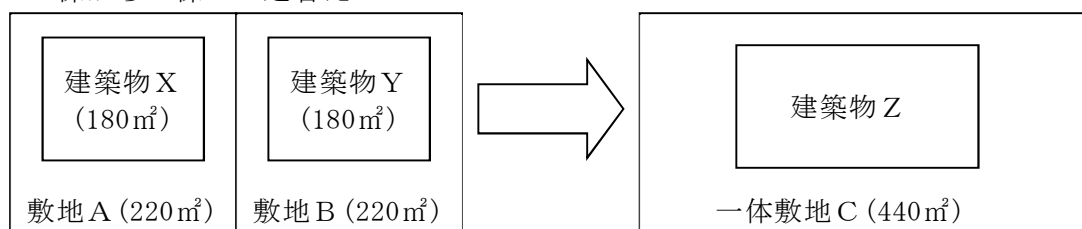
建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあつては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

カ 建替えには、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

キ 敷地の区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあつては、「1(8)既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

[参考]

1 2棟から1棟への建替え



(原則)

複数敷地の建替えの許可……  $Z \leq 540\text{㎡}$

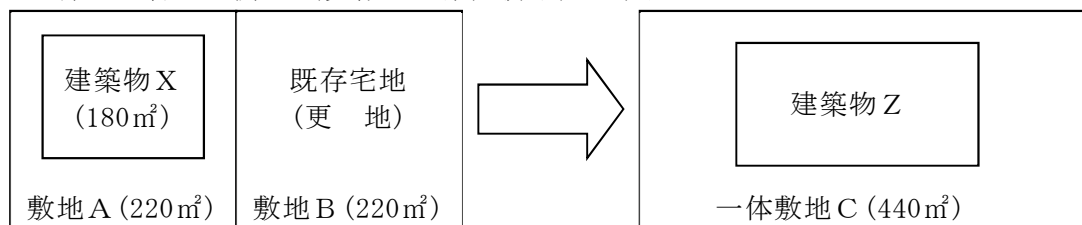
$(X \times 1.5) + (Y \times 1.5)$

(既存宅地の確認を受けた土地の場合)

複数敷地の建替えの許可……  $Z \leq 540\text{㎡}$

$(X \times 1.5 \text{ 又は } A \times 0.8 \text{ の大きい方}) + (Y \times 1.5 \text{ 又は } B \times 0.8 \text{ の大きい方})$

2 1棟の建替えで隣地（既存宅地確認済み）を利用



複数敷地の建替えの許可……  $Z \leq 446\text{㎡} \quad (X \times 1.5 + B \times 0.8)$

(7) 既存建築物除却後の建替えに係る建築行為の許可基準

ア 既存建築物の確認

既存建築物の敷地、用途、規模、構造（棟数、戸数、階数）が、申請者から提出された登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）その他の公的な資料により確認できること。

イ 既存建築物の除却後の期間

既存建築物の除却後1年以内であること。災害等のやむを得ない事情による場合には、原則5年以内であること。

ウ 従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造の建替え

既存建築物の除却後1年以内（災害等のやむを得ない事情による場合には、原則5年以内）であり、従前の敷地の範囲内で、建替え後の予定建築物の用途及び構造が既存建築物

と同一で、延床面積も既存建築物の延床面積の1.5倍以内である建替えであること。

エ 既存建築物が現存しているものとみなすことにより、「1 既存建築物の建替え」の各許可基準に適合する既存建築物の建替え

既存建築物の除却後1年以内（災害等のやむを得ない事情による場合には、原則5年以内）であり、既存建築物が現存しているものとみなすことにより、「1 既存建築物の建替え」の各許可基準のいずれかに適合する建替えであること。

- ・ 1 (1) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え
- ・ 1 (2) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、併用住宅の住宅部分の延床面積の1.5倍を超える建替え
- ・ 1 (3) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替え
- ・ 1 (4) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替え
- ・ 1 (5) 従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え
- ・ 1 (6) 従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替え
- ・ 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えは、「1 (8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

#### **(8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更に係る開発行為の許可基準**

ア 建替えを目的としたとはいいがたいような、敷地の広範囲での切土、盛土等を行う場合は、令第22条第4号に該当せず、法第29条第1項の開発許可を要する建替えであること。  
既存建築物の増築の場合も同様であること。

イ やむを得ない事情

道路と敷地の高さを調整するために盛土が必要な場合など、建替えに伴い区画形質の変更を行うことにやむを得ないと認められる事情があること。

ウ 土地利用上の整合性

敷地の区画形質の変更が、周辺の土地利用の状況に適合しており、市の土地利用上支障がないこと。

エ 基準アは、1 (8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更を単独で適用する場合を想定したものであること。

オ 基準イは、1 (1)～(7)に掲げる各基準に適合する既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更（1 (1)～(7)と1 (8)の併用）を認めるものであること。

## 2 やむを得ない敷地の拡大

やむを得ないものとしての敷地の拡大を伴う建築物の建築に係る開発（建築）行為

### (1) 既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準

申請者が相当の期間適正に使用している既存の専用住宅又は併用住宅の建替えで、やむを得ない理由があり、かつ、市の土地利用上支障がない場合は、原則申請者の所有の土地について300平方メートルまで敷地の拡大を認める。

ア 申請者が相当の期間適正に使用していること。

(ア) 相当の期間…10年以上

(イ) 適正に …法上適法であること。

イ やむを得ない理由

既存の住宅が手狭になる事情（子供の結婚等）、二世帯住宅や介護対応型の住宅需要を踏まえて、やむを得ない理由を判断するものであること。

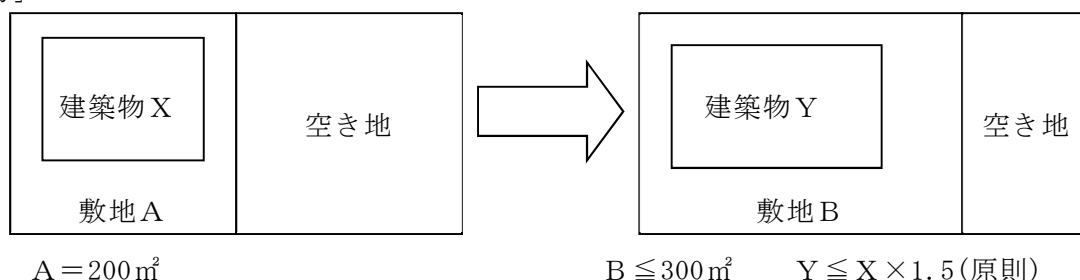
ウ 敷地

専用住宅、併用住宅を問わず、300平方メートル以下であること。

「6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の許可基準の要件を満たす場合は、500平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

エ 建替えには、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

[参考]



### (2) 接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準

建築が可能な既存の敷地における建築で、既存の敷地の利用上やむを得ない理由があり、かつ、市の土地利用上支障がない場合は、原則申請者の所有の土地について、次の範囲内で敷地の拡大を認める。

(注) a 敷地の拡大のみは認めないものであり、既存の敷地における開発（建築）行為に対する許可申請において取り扱うものであること。

b 既存の敷地の拡大の申請手続は、開発（建築）許可の申請の際、やむを得ない理由を記載した理由書を添付すること。

c 一棟を建築するために必要なものに限定していること。

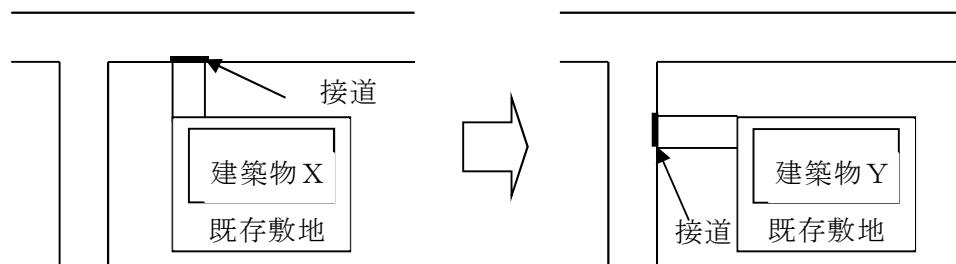
d 建築が可能な既存の敷地

…既存建築物の建替えの敷地、既存宅地の確認を受けた土地、既存集落内の宅地の利用、土地利用対策委員会の承認を受けた土地、線引前の優良宅地の認定地

#### ア 接道のためのやむを得ない敷地の拡大

既存建築物の建築後の特別な事情の発生等やむを得ない理由により、建築確認を受けるために必要な接道要件を満たしていない既存の敷地（意図的に袋地としたものは除く。）が、道路に接するために必要最小限の区間、幅員（原則４メートル未満）の範囲

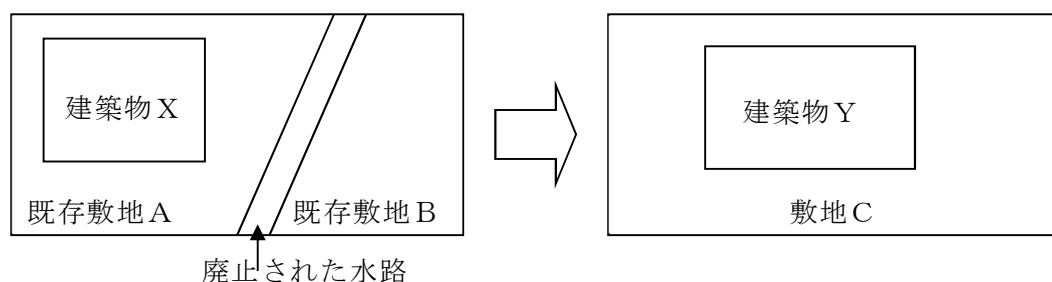
[参考]



#### イ 払下げ、位置指定道路廃止のためのやむを得ない敷地の拡大

官地の払下げを受けた土地又は位置指定道路が廃止された土地が既存の敷地に介在する場合や道路と既存の敷地に挟まれている場合など、既存の敷地の利用上、必要かつやむを得ない理由がある土地の範囲

[参考]



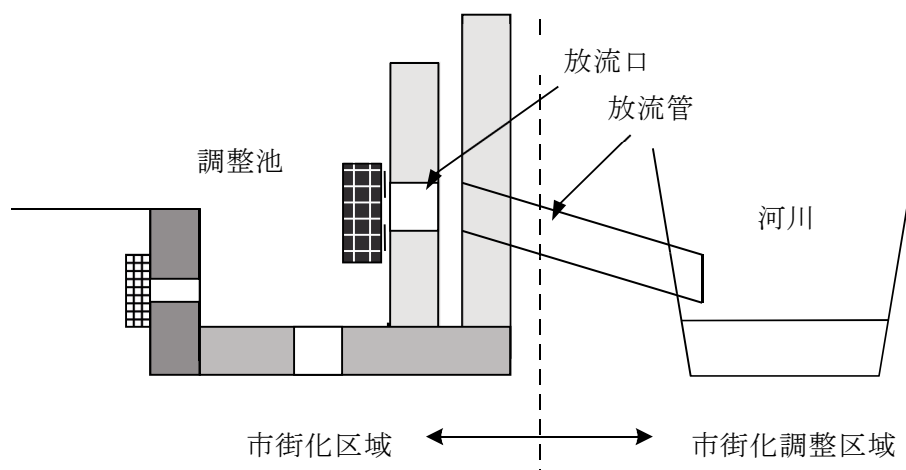
\* 既存敷地 A 及び既存敷地 B はともに建築が認められる土地であること。

\* やむを得ない理由とは、官地の払下げを受けた土地又は位置指定道路が廃止された土地が既存の敷地に介在する場合や道路と既存の敷地に挟まれている場合であること。

### (3) 防災上必要な施設設置のためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準

市街化調整区域にある河川等を放流先とする調整池からの放流管など、防災上必要不可欠な施設を隣接する市街化調整区域内に設置するやむを得ない理由があり、かつ、市の土地利用上支障がない場合は、当該施設の設置に必要最小限の範囲内で市街化調整区域内の区域を開発区域に含めることを認める。

[参考]



(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」  
の解釈と運用（包括承認基準2）

### 3 農家等の分家住宅

農家等の分家住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

#### (1) 予定建築物

自己用一戸建専用住宅であること。

#### (2) 申請者

原則として、次に掲げる要件にすべて該当する者であること。

ア 原則として自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

イ 申請者及びその本家たる世帯において、原則として市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

ウ 次のいずれかに該当するもので、新たに世帯独立の必要性に迫られた者で、住宅の建築が確実なものであること。

(ア) 結婚、婚約等により新たに世帯を独立するため、住宅を必要としていること。

(イ) 心身障害者の場合は、自立した生活が可能な者、又は親等の介護のもとで支障なく生活できると認められる者で、本人に生活費に見合う収入が見込まれること。

この場合、身体障害者にあつては4級以上、精神薄弱者にあつては療育度A又はBに該当し、身体障害者手帳又は療育手帳により確認できる者であること。

(ウ) その他、社会通念上、新たに世帯独立を必要とする合理的理由のあること。

(注) この場合における「世帯」とは、申請者及び申請者と住居及び生計をともにする者の集まりを意味するものであり、単身者世帯は含まないものであること。ただし、上記(イ)に該当する心身障害者の場合は、単身者世帯であることを妨げないこと。

エ 次のいずれかに該当する者で、線引き時の所有者又はその相続人からの相続又は贈与により土地を取得した者（相続又は贈与を受けることが確実であると認められる者を含む。）であること。

(ア) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から市街化調整区域内に土地を所有し継続して生活の本拠を有する世帯における二・三男等の合理的事情の存する当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）時の世帯の構成員

(注) この場合における「合理的事情の存する世帯構成員」とは、民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当する者であつて、原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得する本家たる世帯の世帯構成員であつたもので、従前同一の世帯構成員として同居の事実があること。線引き時の土地所有者の孫の代の同居要件については、線引き時の土地所有者と本家たる世帯との間に同居の事実があり、申請者（孫の代）と本家たる世帯との間に同居の事実があれば該当するものであること。

(イ) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）時の市街化調整区域内の土地の所有者の直系卑属であつて、当該土地が存する市の市街化調整区域内におおむね20年以上生活の本拠を有する者

(注) いわゆる跡取り（一人息子、一人娘を含む。）を含むほか、娘むこ予定者も世帯構成員であつた娘と一体として認めて対象とできること。また、養子縁組により本家たる世帯を離れた者についても、実親等からの分家を認めて対象とできること。

(注) 線引き時の所有者の世帯については、市街化区域内に存することを妨げないこと。

(3) 対象となる土地

次のアからオまでの要件をすべて満たす土地であって、申請者が本家たる世帯（申請者の親の世帯）から相続、贈与を受けた土地又は相続、贈与を受けることが確実であると認められる土地であること。

ア 原則として、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）内に存する土地であること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(ア) 土地改良法（昭和24年法律第195号）第7条第4項に規定する非農用地区域内の土地

(イ) 山村振興法（昭和40年法律第64号）第7条第1項の規定に基づき指定された振興山村内で、近隣に住宅が存する土地

（注）近隣に住宅が存する土地の「近隣」とは、原則50メートル以内とすること（以下同じ。）。

(ウ) 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2条第4項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で、近隣に住宅が存する土地

(エ) (イ)又は(ウ)に準ずるものとして、開発審査会の意見を聴いて指定した中山間地域内で、近隣に住宅が存する土地

(オ) 本家たる世帯の隣接地や住宅地に挟まれた土地等、分家住宅の適地と認められる土地

（注）おおむね50以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）

次の区域で、おおむね50以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

a 対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内

b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約3ヘクタールの範囲内

c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

イ 対象となる土地が農地の場合にあつては、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

ウ 原則として、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から申請者の直系尊属が所有してきた土地であること（市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前に時効により取得した土地については、線引き以前から占有していた事実が明確に証明された場合に限る。）。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

(ア) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地が、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。）に基づく土地の交換分合が行なわれたことにより、本家たる世帯が取得することになった土地

(イ) 土地改良法に基づく換地処分により、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地の換地として本家たる世帯が所有することになった土地

(ウ) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が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（青地）のためその除外ができない場合又は

建築基準法の基準を満たすことができないため住宅の建築が不可能な場合で、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後にこれらの土地と交換した土地

(エ) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地のすべてが、50以上の建築物が連たんしていない場合（アただし書きに該当する場合を除く。）に、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後に交換取得した50以上の建築物が連たんしている土地

(オ) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地の全部又は一部が、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後、土地収用法（昭和26年法律第219号）対象事業の施行により国、県、市等に収用され、その際収用された土地が唯一の住宅適地であった場合（具体的には、収用された土地の面積と当該残地面積の合計が165平方メートル以上あり、かつ、当該代替地以外に住宅立地に適する分家対象地を所有していない場合）には、当該代替地として取得した土地（当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後、収用前から本家たる世帯又は申請者が所有している土地を含む。）

(カ) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が永小作権、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であって、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後に所有権を取得した土地

(キ) 本家たる世帯が農家の場合で、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から所有していた市街化区域内の農地を、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後すべて売却して、新たに取得した市街化調整区域内の農地で、5年以上営農している土地

(ク) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有している土地又は前記アからキまでの土地と一体利用可能な払い下げを受けた土地

エ 市の土地利用上支障がないこと。

(4) 予定建築物の敷地の面積は、原則として300平方メートル以下であること。

「6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の許可基準の要件を満たす場合は、500平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

(5) 農家等の分家住宅の適用は、原則として1人1回限りであること。

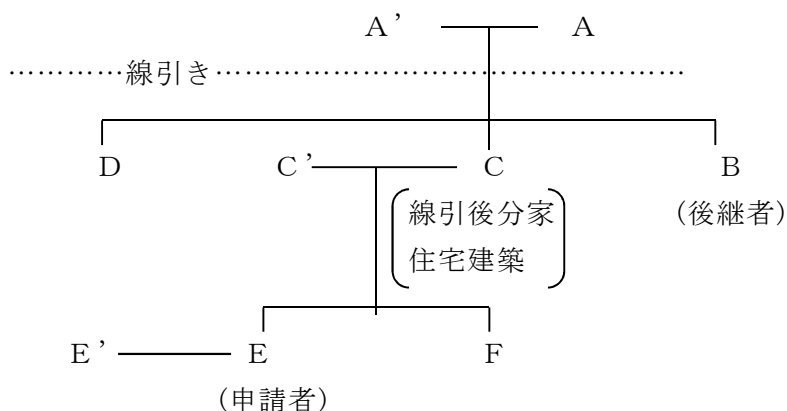
[参考：振興山村又は特定農山村地域の指定の状況]

土木事務所名	市町村名	対象地域名	対象外地域名
袋井土木事務所	豊岡村（旧）	敷地村	野部村・広瀬村

※対象地域名、対象外地域名は、昭和25年2月1日における旧市町村の区域で指定されている。  
（平成5年9月28日官報公示）

<参考>

例 1 (孫の代の分家)



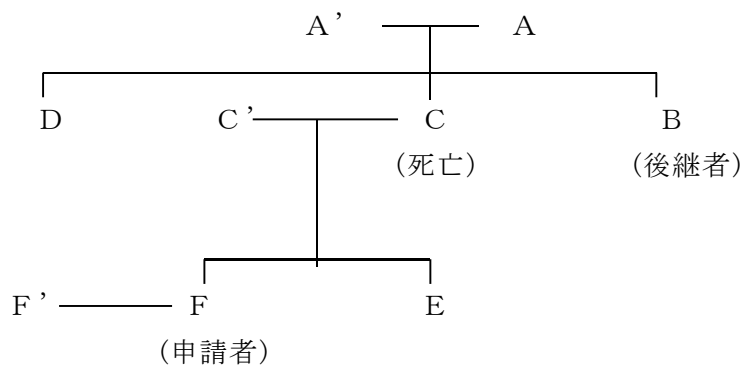
- |       |  |   |                           |
|-------|--|---|---------------------------|
| 設例(1) | ・ AとCは同居事実あり<br>・ AとEは同居事実あり<br>・ CとEは同居事実あり | } | Eは申請資格 (有・ <del>無</del> ) |
| 設例(2) | ・ AとCは同居事実あり<br>・ CとEは同居事実あり<br>・ AとEは同居事実なし |   | Eは申請資格 (有・ <del>無</del> ) |

\* 本例では、いわゆる内孫、外孫は要件として問わない。

\* 考え方 ・ 土地…線引き以前からの本家の所有していた土地が引き継がれてきたものはよい。

・ 同居…両親と同居していればよい。

例 2 (代襲相続)

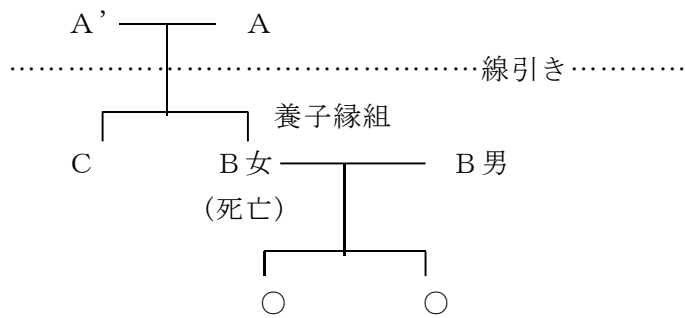


- |       |   |   |                           |
|-------|---|---|---------------------------|
| 設例(1) | ・ AとCは同居事実あり<br>・ AとFは同居事実あり<br>・ CとFは同居事実あり<br>・ Fは代襲相続した。 | } | Fは申請資格 (有・ <del>無</del> ) |
| 設例(2) | ・ FはAと同居事実なし<br>・ FはCと同居事実あり                                |   | Fは申請資格 (有・ <del>無</del> ) |

設例(3) Cが死亡した時点でCは自己用住宅がない場合、代襲相続するEもまた分家資格があるか？

[Cの配偶者C'が実家より分家]  
[住宅を建築できない場合  
ある]

例 3（養子縁組）



設例

B男はB女と結婚後養子縁組をした。この場合、B男の分家申請の資格は？

- |                                  |   |       |
|----------------------------------|---|-------|
| (1) Aとの同居事実があれば可とできるか。           | → | 可     |
| (2) 養子縁組の時期は問うか。                 | → | 問わない。 |
| (3) 養子縁組をした場合、実家と養子先と双方から分家が可能か。 | → | 可能    |

（参考）「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準3）

#### 4 既存集落内の自己用専用住宅

既存集落内での自己用専用住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

##### (1) 既存集落内に建築するものであること。

「既存集落」とは、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、医療等の施設の利用の一体性、その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、おおむね50戸以上の建築物（最低40戸）が連たんしている集落をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

（注）具体的な既存集落

次の区域で、おおむね50戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。

- a 対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内
- b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約3ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

##### (2) 対象となる土地

ア 次のいずれかに該当する土地であること。

(イ) 申請者が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から保有していた土地（保有者から相続した土地を含む。）であること。

対象となる土地には、原則として申請者の親が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から保有していた土地及び申請者が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後親から生前贈与により取得した土地を含むものとする。ただし、親以外からの生前贈与の場合であっても、申請者が自己用専用住宅を必要とする特にやむを得ない事情がある場合には、3親等以内の血族（曾祖父母、祖父母、叔父、叔母、兄弟姉妹、甥、姪、子等）からの生前贈与を対象にできるものであること。

（所有権の取得前の特例）

a 既存集落内の自己用専用住宅は原則として自己所有の土地が対象であるが、平成16年7月29日第177回開発審査会において、次のいずれかに該当する場合にはやむを得ない事情があるものと認め、相続又は生前贈与を受けることが確実な土地も対象に加えられた。

(a) 農地法（昭和27年法律第229号）に基づく許可を受けなければ所有権の移転ができない場合

(b) 所有者が死亡したため相続手続中である場合

(c) 前記(a)又は(b)と同等の所有権を取得できない事情がある場合

b aのやむを得ない事情により所有権の取得前に申請をする場合には、次の資料を提出すること。

(a) やむを得ない事情を記載した書面

(b) やむを得ない事情の終了後、直ちに所有権を移転し登記簿の写しを提出する旨の確約書

(イ) (イ)の土地と一体利用が可能な払い下げを受けた土地

イ 農地の場合にあつては、農地法に基づく転用許可を受けることが確実であること。

ウ 市の土地利用上支障がないこと。

(3) 予定建築物

原則として自己用一戸建専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

(4) 申請者

次の要件のすべてを満たす者であること。

ア 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

イ 申請者、その配偶者及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

ウ 申請者に結婚、被災、立退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があり、住宅の建築が確実であること。

(5) 予定建築物の敷地の面積は、原則として300平方メートル以下であること。

「6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の許可基準の要件を満たす場合は、500平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

(6) 既存集落内の自己用専用住宅の適用は、原則として1人1回限りであること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準4）

## 5 指定大規模既存集落制度

指定大規模既存集落の区域内における建築物の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 対象となる土地

対象となる土地は、次の要件のすべてを満たす土地であること。

ア 開発審査会の議を経て指定を受けた指定大規模既存集落の区域内であること。

イ 総面積のおおむね2分の1以上の土地が宅地又は宅地に準じた利用がされている街区内であること。

ウ 良好な住環境を確保できるよう、適切な幅員を有する道路に適切な間口（長さ）で接していること。

エ 対象となる土地が農地の場合にあっては、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

### (2) 予定建築物

#### ア 用途

原則として、自己用一戸建専用住宅であること。

ただし、開発審査会の議を経て指定を受けた拠点地区にあっては、日用品店舗に準ずる自己業務用の施設も対象となること。

（注）日用品店舗に準ずる施設：店舗、飲食店、事務所

#### イ 規模

原則として、建ぺい率は50パーセント以内、容積率は80パーセント以内、高さは10メートル以内であること。

ただし、増改築を伴わずに既存建築物の用途を変更する場合において、周辺の環境上支障がないと認められるものに限り、当該市街化調整区域の建ぺい率、容積率の範囲内で、制限を緩和できるものであること。

〔自己業務用施設で敷地面積が500平方メートルを超える場合は、建築面積250平方メートル、延床面積400平方メートルを上限とする。〕

#### ウ 敷地の面積

##### (ア) 自己用一戸建専用住宅

200平方メートル以上300平方メートル以下であること。

「6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の許可基準の要件を満たす場合は、500平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

##### (イ) 自己業務用施設

200平方メートル以上500平方メートル（交通安全に十分配慮した駐車場を併設する場合にあっては1,000平方メートル）以下であること。

### (3) 申請者

#### ア 自己用一戸建専用住宅

次の要件のすべてを満たす者であること。

(ア) 対象となる土地を含む指定大規模既存集落が存する旧町村（隣接する複数の旧町村と自然的・社会的に一体的な地域を形成している場合にあっては、当該旧町村を含む。）の区域内（市街化調整区域内に限る。）に、生活の本拠を有する者又はその分家であること。

(イ) 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

(ウ) 申請者、その配偶者及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等の建

築可能な土地を所有していないこと。

- (エ) 申請者に結婚、被災、立退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があり、住宅の建築が確実な者であること。

イ 日用品店舗に準ずる自己業務用施設

次の要件のすべてを満たす者であること。

- (ア) 対象となる土地を含む指定大規模既存集落が存する旧町村（隣接する複数の旧町村と自然的・社会的に一体的な地域を形成している場合にあっては、当該旧町村を含む。）の区域内（市街化調整区域内に限る。）に、生活の本拠を有する者であること。

- (イ) 長年の修行を経て独立開業するなど、新規に店舗等を開業することにやむを得ない事情がある者であること。

- (ウ) 自然人又は個人営業と同様の法人であること。

- (エ) 他に事業所等を有しないこと。

（参考）「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準5）

[参考：本市における指定大規模既存集落区域指定状況]

集落の名称		豊岡野部地区	豊岡広瀬地区
旧町村名		野部村	広瀬村
旧町村役場所在地		豊岡村下野部57-1	豊岡村上神増245-2
既存集落区域	面積	182.3ha	127.7ha
	指定日 (施行日)	H15.12.12 (H16.1.1)	H15.12.12 (H16.1.1)
	面積	63.9ha	44.5ha
	指定日 (施行日)	H16.3.31 (H16.5.1)	H16.3.31 (H16.5.1)

※『磐田市（旧豊岡村内）指定大規模既存集落における許可制度について（平成17年4月1日）磐田市都市計画課』より

## 6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例

敷地面積を500平方メートルまで認めることができる農家分家等の自己用専用住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 対象

次のいずれかに該当するものであること。

ア 「3 農家等の分家住宅」の許可基準の要件（(4)の敷地面積に係る要件を除く。）に適合する農家等の分家住宅

イ 「4 既存集落内の自己用専用住宅」の許可基準の要件（(5)の敷地面積に係る要件を除く。）に適合する既存集落内の自己用専用住宅

ウ 「5 指定大規模既存集落制度」の許可基準の要件（(2)ウ(ア)の自己用一戸建専用住宅の敷地面積の上限に係る要件を除く。）に適合する指定大規模既存集落内の自己用専用住宅

エ 「2 (1)既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件（ウの敷地面積に係る要件を除く。）に適合する既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大（自己用専用住宅に限る。）

### (2) 対象となる土地

次の要件のすべてを満たす土地であること。

ア 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域（青地）が存しない街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。）内の土地又は土地の境界のうち3辺以上が道路若しくは宅地におおむね接した土地（これらに水路を隔てて接する場合を含む。）であること。

イ 市の土地利用上支障がないこと。

### (3) 予定建築物の規模

ア 建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

イ 住宅、庭、駐車場が適切に配置されていること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準6）

## 7 既存集落内の宅地の利用

既存集落内の宅地における住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 既存集落

町村合併前の町村役場を中心として発達した集落など、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、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね50戸以上の建築物（最低40戸）が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。

ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

（注）具体的な既存集落

次の区域で、おおむね50戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。

a 対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内

b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約3ヘクタールの範囲内

c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

（注）建築物の連たん状況

建築物の連たん状況は、現在の都市計画図、住宅地図を基に申請者が作成する連たん状況図から判断する。建築物のカウントに、登記の有無は問わないが都市計画法違反の建築物は除外する。建築物の数に、車庫、倉庫等の附属建築物は含めない。

（注）「中山間地域」及び「街区」

中山間地域とは、山と海に囲まれて密集している漁村集落を想定しているが、個別具体的に判断する。また、街区とは、農地法省令第5条の13第1項第2号より、「道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域」をいう。

### (2) 対象となる土地

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に宅地であったことが公的資料により証明できる土地で、かつ、現況が宅地であること。

ア 線引きの際に宅地であったことの公的な資料

公 的 な 資 料（例）	該 当 要 件
土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）	線引きの際、地目が宅地である旨の登記はされている土地
土地の課税証明書	線引きの際、宅地並み課税されている土地
建築目的の農地転用許可書	建築物の建築を目的とする転用許可を受け、線引きの際に造成が完了していた土地
建築物の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）	線引きの際、建築物が登記されている土地

建築に係る確認済証	確認年月日が線引き前になっている建築物が建築された土地
建築に係る検査済証	工事完了年月日から判断して、線引き前に工事に着手したと認められる建築物が建築された土地
建築物の課税証明書	線引きの際、建築物が建築されていた土地

(ア) 土地の登記事項証明書を優先して判断するものであること。

(イ) 必要に応じて行う現地調査や補足資料（航空写真等による蓋然性の判断資料は基本的に除く。）など、複数の資料等から判断するものであること。

#### イ 宅地の範囲

宅地として認める範囲は、原則として公的な資料に宅地として記載された土地の範囲とすること。ただし、公的な資料に宅地として記載された土地と同一敷地として線引きの際に使用されていたことが公的な資料以外の資料により証明できる土地については、現地調査等を行い、宅地の範囲に含めるかを判断するものであること。

#### ウ 現況が宅地であること

現況が宅地であることとは、建築物が現存の必要がなく、直ちに通常の建築行為に着手することが容易な状況にある土地であればよいこと。ただし、道路、調整池、法面等土地の形状等から宅地としての利用が想定されていない土地や周辺の土地利用上宅地として利用することが著しく不適当な土地は対象としないこと。

### (3) 予定建築物

#### ア 用途

原則として一戸建専用住宅であること。

ただし、用途が異なる複数の建築物が現存する敷地を既存の用途の範囲内で一体的に利用するなどのやむを得ない理由があり、かつ、周辺の土地利用の状況に適合している場合には、自己用の建築物で遊戯施設等を除くものを対象とすること。

また、地域の実情又は個別の事情により、第二種低層住居専用地域に建築できる建築物とすることができる。

#### イ 規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

#### ウ 敷地

平成13年5月18日以降に敷地を分割する場合は、1区画の面積が原則として200平方メートル以上であること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準7）

## 8 地域振興上必要な工場等の増設

地域振興上必要な工場又は研究所の増設（２倍）に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 当該工場又は研究所の増設が地域の振興上必要なものであり、かつ、市の土地利用上支障がないものであること。
  - (2) 既存の工場又は研究所は、都市計画法に適合したもので、かつ、新設後（新設後に申請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) 増設する工場又は研究所は、製造業又は電気・ガス・熱供給業で、かつ、既存施設と同種又は関連した製品の生産施設等又は研究施設等であること。
  - (4) 増設する敷地は、既存施設と一体的な土地利用が可能な隣接地であること。
  - (5) 増設する敷地の面積は、既存施設の10年前の敷地面積を超えない規模で、かつ、1ヘクタール未満であること。
- (参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準8）

## 9 既存集落内の木造建築工事業等の作業所

既存集落内の木造建築工事業等の作業所の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 対象となる土地

次の要件のすべてを満たす土地であること

ア 建築物がおおむね50戸以上連たんしている既存集落内に存する土地で、10年以上宅地として適法に利用されたものであること。

（注）既存集落

町村合併前の町村役場を中心として発達した集落など、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、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね50戸以上の建築物（最低40戸）が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。

（注）具体的な既存集落

次の区域で、おおむね50戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

a 対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内

b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約3ヘクタールの範囲内

c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

イ 市の土地利用上支障がないこと。

### (2) 申請者

対象となる土地を含む市の市街化調整区域内に10年以上生活の本拠を有していた者で、木造建築工事業又は大工工事業を営む（今後開業する場合を含む。）者であること。

### (3) 予定建築物

ア 用途

木造建築工事業又は大工工事業の用に供する作業所で、申請者の自己業務用であること。

イ 規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

(4) 予定建築物の敷地の面積は、300平方メートル以下であること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準9）

## 10 地区集会所その他法第29条第1項第3号に準ずる施設

法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 予定建築物

次の要件のすべてを満たす施設であること。

ア 地区集会所、防災倉庫等の準公益的な施設であること。

イ 町内会、自治会等の住民の自治組織において設置運営され、適正な管理が行われる施設であること。

ウ 営利目的で運営される施設と併設されないこと。

エ 同じ市に存する同種の施設の規模とほぼ同一であること。

### (2) 対象となる土地

ア 町内会、自治会等の区域内であること。

イ 市の土地利用上支障がない土地であること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準10）

## 11 公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）

公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）の建設に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 病院（病床が20床以上）

ア 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。

イ 設置及び運営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。

ウ その位置、規模等からみて対象となる土地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。

エ 対象となる土地を所管する県及び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。

静岡県保健医療計画等の医療施策に適合した施設であること。

オ 市の土地利用上支障がないこと。

カ 上記の要件をすべて満たし、次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当するものであること。

(ア) 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、対象となる土地周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合

(イ) 対象となる病院の入院患者等にとって、対象となる土地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

(ウ) 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) 診療所及び助産所（法第34条第1号の要件を満たすものを除く。）

ア 診療所（医療法第1条の5第2項 病床が19床以下）又は助産所（同法第2条第1項）の用に供する施設であること。

イ 設置及び運営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。

ウ その位置、規模等からみて対象となる土地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。

エ 対象となる土地を所管する県及び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。

静岡県保健医療計画等の医療施策に適合した施設であること。

オ 市の土地利用上支障がないこと。

### ＜参考＞法第34条第1号該当 診療所及び助産所

次の要件を満たす病床が19床以下の診療所及び助産所

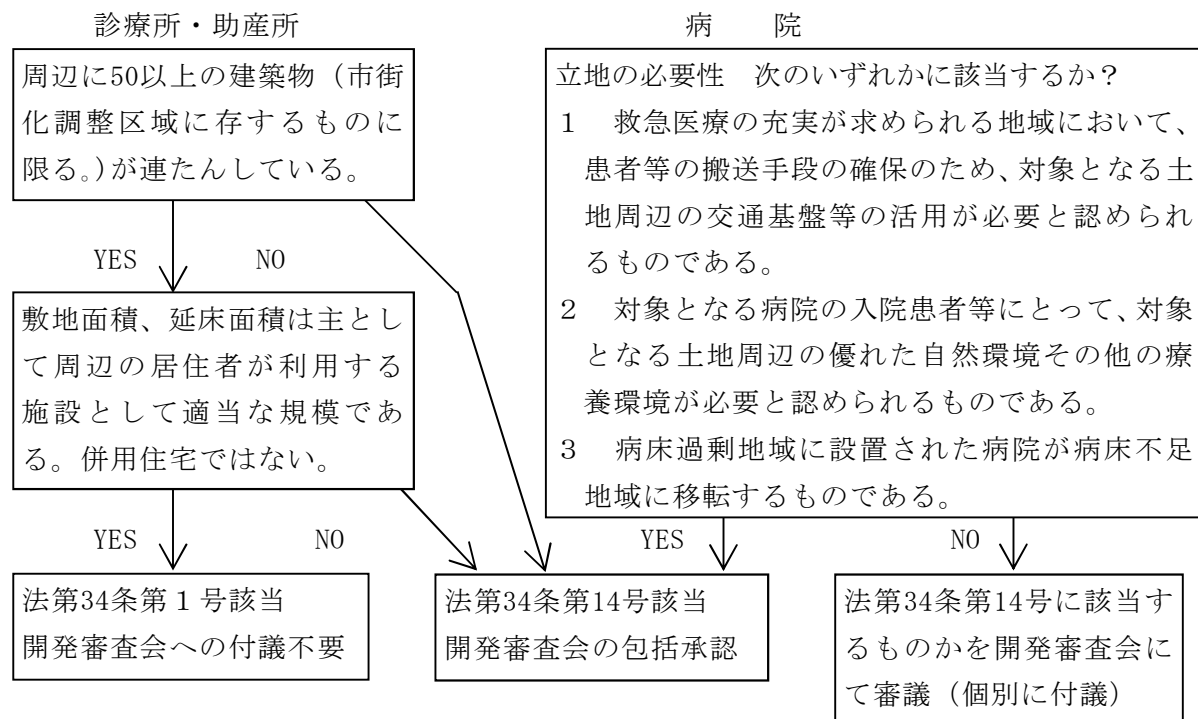
(1) 主として周辺の居住者が利用する診療所（医療法第1条の5第2項）又は助産所（同法第2条第1項）の用に供する施設である建築物であること。

(2) 建築物の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

＜参考２＞法第34条第１号及び第14号の運用の整理（医療施設）

必要条件

- ・ 病院の場合……医療法第１条の５第１項に規定する病院の用に供する施設であること。
- ・ 診療所の場合…医療法第１条の５第２項に規定する診療所の用に供する施設であること。
- ・ 助産所の場合…医療法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設であること。
- ・ 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
- ・ 県及び町の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



(3) 社会福祉施設（法第34条第１号の要件を満たすものを除く。）

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（以下「社会福祉施設」という。）等であること。

イ 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。

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）が社会福祉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。

ウ その位置、規模等からみて対象となる土地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。

エ 対象となる土地を所管する県及び市の福祉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。

静岡県地域福祉支援計画等の福祉施策に適合した施設であること。

オ 市の土地利用上支障がないこと。

カ 上記の要件をすべて満たし、次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当するものであること。

- (7) 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉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必要がある場合
- (イ) 対象となる社会福祉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必要がある場合
- (ウ) 対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

＜参考 3＞法第34条第 1 号該当 社会福祉施設

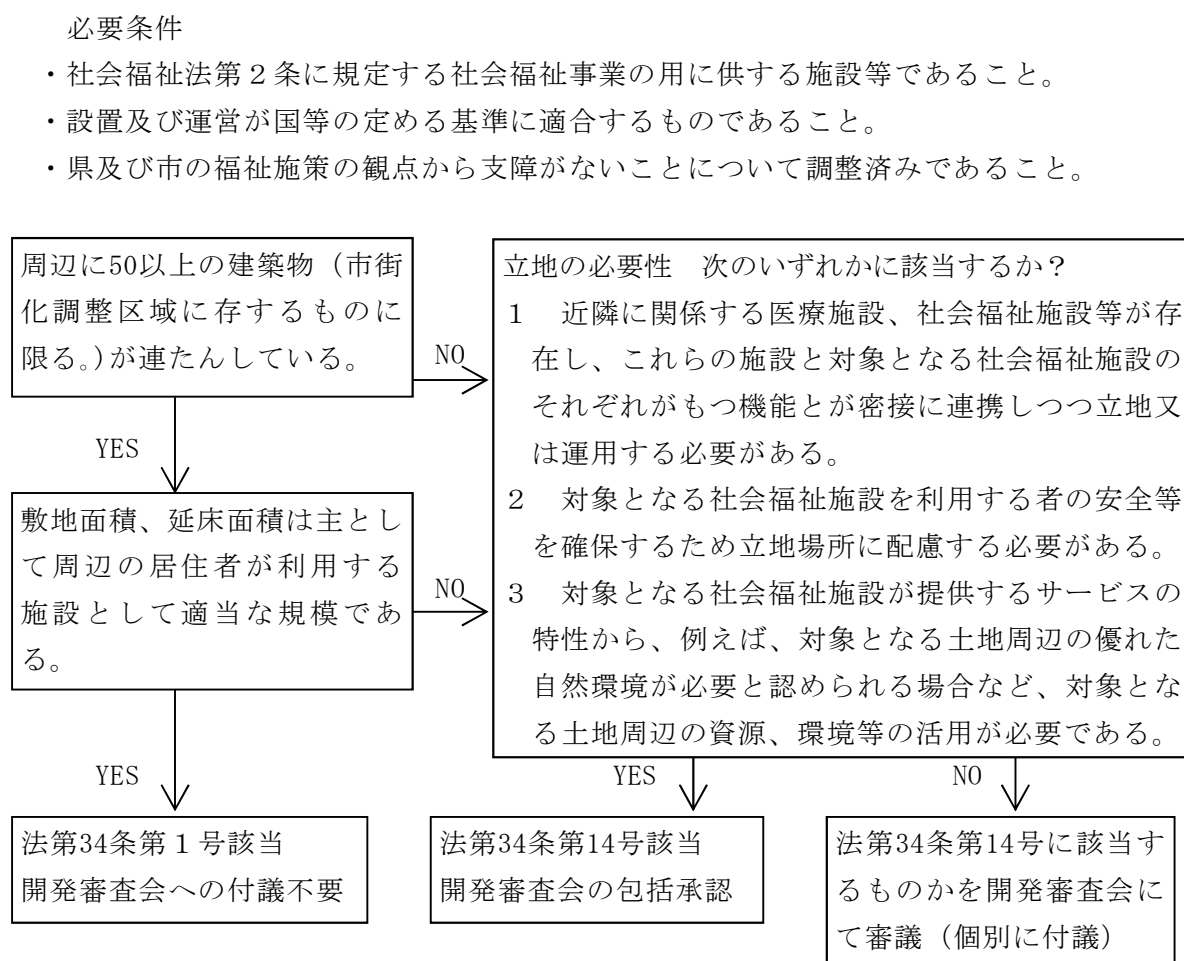
次の要件を満たすもの社会福祉施設

- (1) 社会福祉法第 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（以下「社会福祉施設」という。）等であること。
- (2) 通所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者が利用する建築物であること。
- (3) 入所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物であること。
- (4) 建築物の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

＜参考 4＞社会福祉施設の定義（法第34条第 1 号及び第14号における本市の取扱い）

- a 「社会福祉施設」の定義は都市計画法上の解釈であり、法第34条第 1 号及び第14号における社会福祉施設（以下「社会福祉施設」という。）とは、一定の社会福祉事業の用に供する「施設」で、法令等に定める基準に適合した人的態勢と物的施設を有するものと解されること。
- b 「施設」としての要件を満たすためには、当該施設内で社会福祉サービスを提供できる人的態勢と物的施設を備えている必要があり、社会福祉サービスを提供する人的態勢と物的施設を有しないもの（事務所、職員待機所、倉庫、住宅等）を主としたものは、社会福祉施設には当たらないこと。
- c 対象となる社会福祉事業の範囲は、社会福祉法第 2 条に規定する事業がおおむね該当するものと解される。同条は社会福祉施設を規定したものではなく事業形態に着目した概念であることから同条に規定する事業の用に供されるものであっても、施設の人的態勢と物的施設が基準に適合していない場合には、社会福祉施設には当たらないこと。
- d 社会福祉施設を定義した法令に、社会福祉施設職員等退職手当共済法（昭和36年法律第155号）第 2 条及び同法施行令（昭和36年政令第286号）第 1 条があり、これらに該当するものは社会通念上の社会福祉施設と解されること。

＜参考 5＞法第34条第 1 号及び第14号の運用の整理（社会福祉施設）



(4) 学校（学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校（大学及び法第34条第 1 号の要件を満たすものを除く。））

ア その設置目的から、主として対象となる土地周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該土地周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。

イ その位置、規模等からみて対象となる土地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。

ウ 対象となる土地を含む文教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。

県又は市の文教施策に適合した施設であること。

エ 市の土地利用上支障がないこと。

＜参考 6＞法第34条第 1 号該当 学校

次の要件を満たす学校教育法に規定する学校（大学を除く。）

(1) 主として開発区域の周辺居住者が利用する学校教育法に規定する学校（大学を除く。）であること。

- (2) 学校の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

＜参考 7＞学校教育法

第1条 この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。

第124条 第1条に掲げるもの以外の教育施設で、職業若しくは实际生活に必要な能力を育成し、又は教育の向上をを図ることを目的として次の各号に該当する組織的な教育を行うもの（当該教育を行うにつき他の法律に特別な規定があるもの及び我が国に居住する外国人を専ら対象とするものを除く。）は、専修学校とする。

- (1) 修業年限が1年以上であること。
- (2) 授業時数が文部科学大臣の定める授業時数以上であること
- (3) 教育を受ける者が常時40人以上であること。

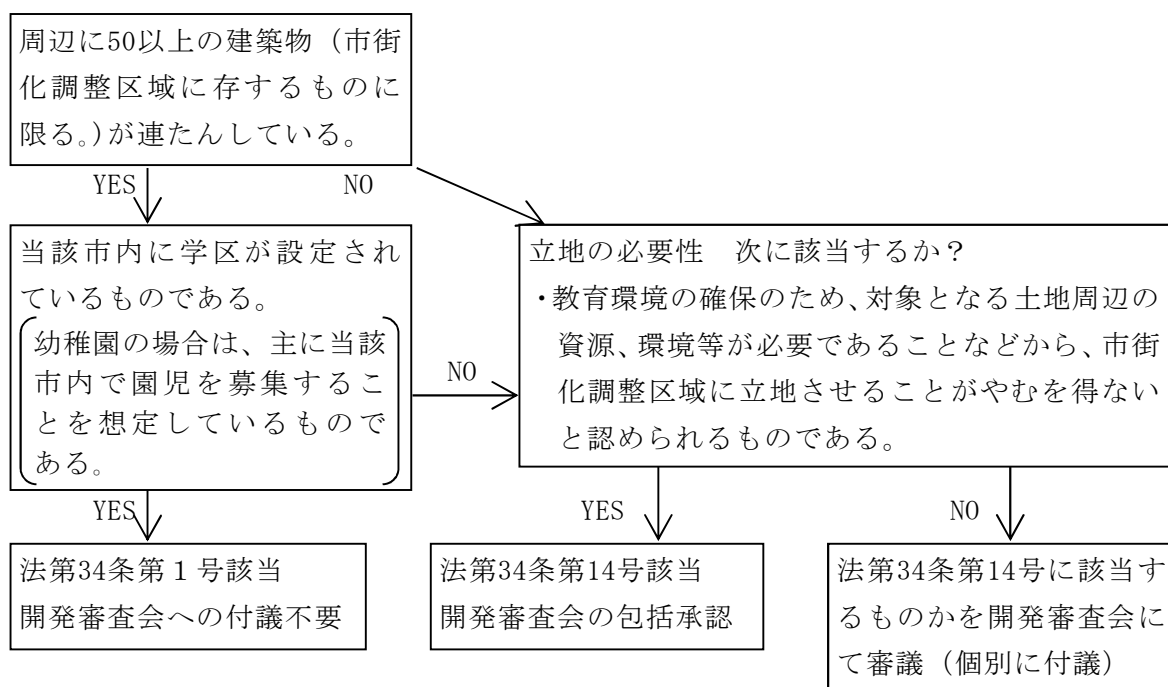
第134条 第1条に掲げるもの以外で、学校教育に類する教育を行うもの（当該教育を行うにつき他の法律に特別な規定があるもの及び第124条に規定する専修学校の教育を行うものを除く。）は、各種学校とする。

2～3 略

＜参考 8＞法第34条第1号及び第14号の運用の整理（学校）

必要条件

- ・学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）の施設であること。
- ・県及び市の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



#### (5) 公共公益施設の開発許可手続きの流れ

当該施設が法第34条第1号又は第14号のどちらに該当するものかについては、開発許可担当部局と施設設置関係部局・機関（県・市）が連携して必要事項を確認して判断する。

ア 事業予定者から開発許可担当部局へ相談（敷地面積、延床面積、50戸連たん等の確認）

イ 開発許可担当部局から事業予定者に対し、市の施設設置関係部局に説明しておくよう助言・指導

ウ 事業予定者から市の担当部局への説明

- ・市の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認

エ 市の担当部局から事業予定者に確認したことの回答

オ 事業予定者から施設設置認可・指導担当部局（県健康福祉センター、県所管課又は市担当課等）への説明

- ・施設の種類、法令の該当条項、定員、設置基準等への適合

- ・県の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認

カ 施設設置認可・指導担当部局から事業予定者に確認したことの回答

キ 事業予定者から開発許可担当部局に、施設設置認可・指導担当部局への説明が完了した旨の連絡

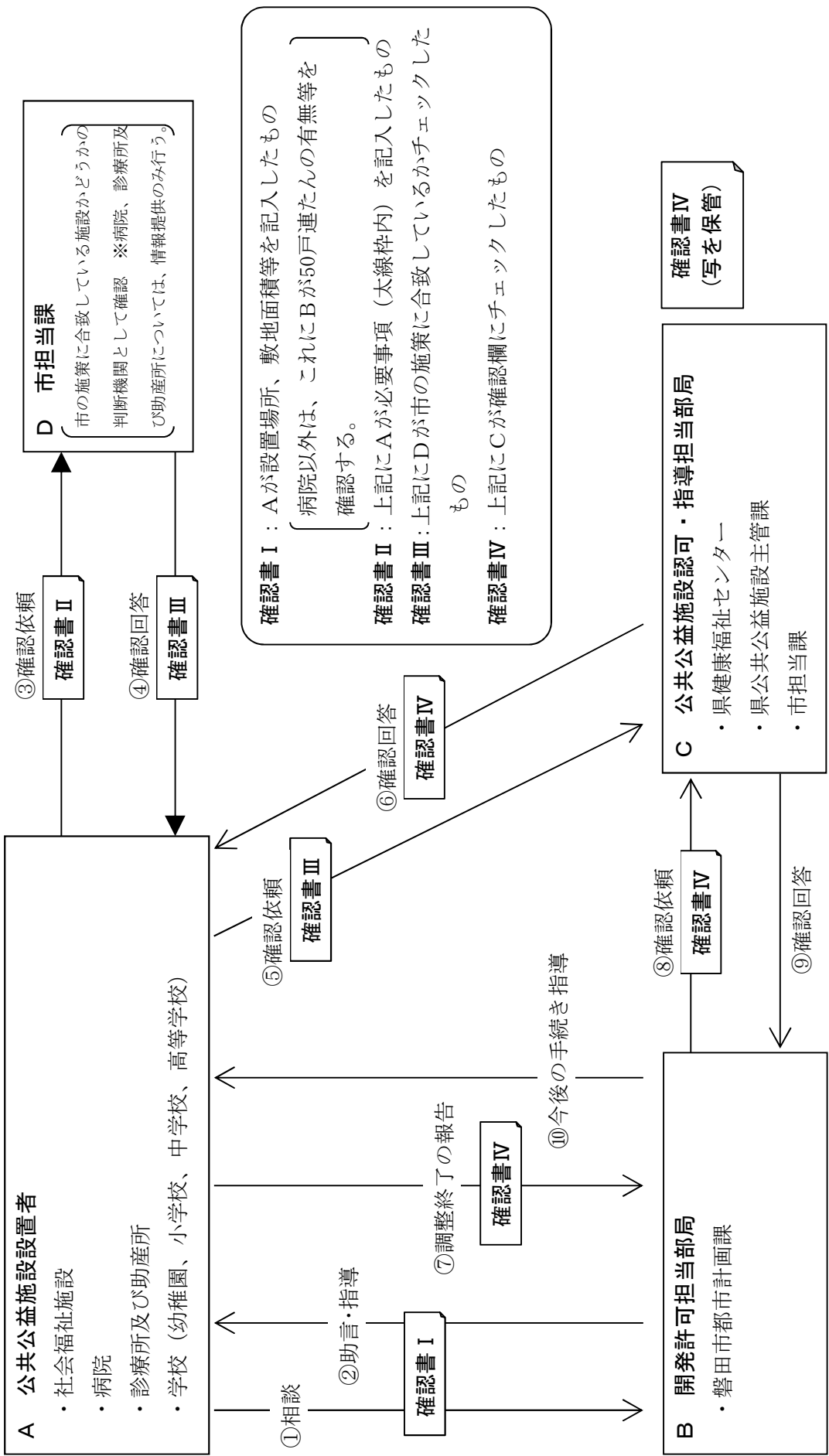
ク 開発許可担当部局から施設設置認可・指導担当部局に文書で確認依頼

ケ 施設設置認可・指導担当部局から開発許可担当部局に文書で回答

コ 開発許可担当部局から事業予定者へ今後の手続きを助言・指導

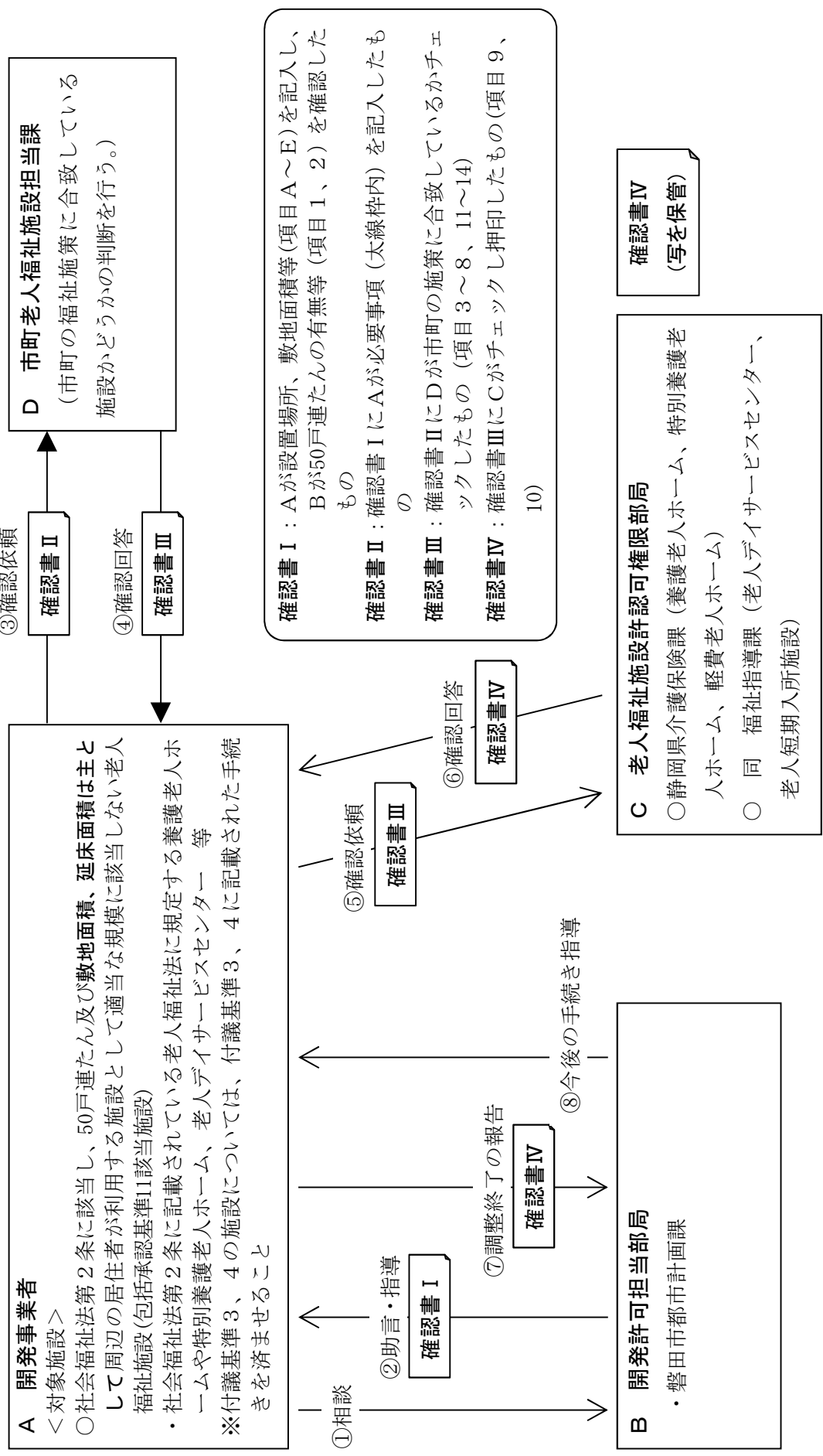
(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準11）

公共公益施設の開発許可手続きの流れ



# 老人福祉施設の開発許可手続きの流れ

## 【都市計画法第34条第14号(包括承認基準11)該当施設】



(社会福祉施設の許可申請の際添付する誓約書)

社会福祉施設の設置に関する誓約書

年 月 日

(処分庁) 様

社会福祉法人△△△△△

理事長 ○○○○ 印

社会福祉法人△△△△△は、予定した社会福祉事業を確実に開始し継続することを誓約します。また、仮に予定した事業の遂行が困難な事態になるおそれが生じた場合には、直ちにその旨を申し出るとともに、予定した事業が確実に遂行できる社会福祉法人に事業を引き継ぐなど、当該施設について都市計画法に従った適法な対応策を講じることを誓約します。

つきましては、設置予定の社会福祉施設△△△△△が、都市計画法に規定する開発許可又は建築許可を認められるようお願いいたします。

施 設 の 名 称	
施 設 の 種 類 法令等の該当条例	(事業計画は、別添資料のとおり)
施設内において行う 社会福祉事業の内容	
施設の設置予定場所 予定場所の選定理由	
施 設 の 整 備 内 容	(施設の整備計画は、別添資料のとおり)
開 発 予 定 者	( 定款、登記事項証明書(全部事項証明書に限る。)、予定 した社会福祉事業を確実に継続する能力を有する資料* は別添のとおり )

\* 予定した社会福祉事業を確実に開始し継続する能力を有することを証する資料としては、当該社会福祉法人の事業実績、資金計画書等を添付すること。

施設の設置についての関係部局の確認書<病院>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>

開発担当所属		担当者名		電話番号	
--------	--	------	--	------	--

医療担当所属		担当者名		電話番号	
--------	--	------	--	------	--

医療関係確認項目					医療担当 確認欄
1	医療法第1条の5第1項に規定する病院である。				
2	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。				
3	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
4	市の医療担当部局に情報提供調整済みである。				
	確認年月日		市担当者名		
5	立地の必要性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、対象となる土地周辺の交通基盤等の活用が必要と認められるものである。			○×
	上記に該当する理由				
6	立地の必要性②	対象となる病院の入院患者等にとって、対象となる土地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ものである。			○×
	上記に該当する理由				
7	立地の必要性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ものである。			○×
	上記に該当する理由				

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

\* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

5～7までを記載して、4の市の医療担当部局に情報提供を行い、次に県医療担当部局（病院設置担当部局）で1～3、5～7の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書〈診療所・助産所〉

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確認欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					
2	敷地面積、延床面積は主として周辺の居住者が利用する施設として適当な規模である。 併用住宅でない。					

	医療担当所属		担当者名		電話番号	
	医 療 関 係 確 認 項 目					医療担当 確認欄
3	医療法第1条の5第2項に規定する診療所である。					
4	医療法第2条第1項に規定する助産所である。					
5	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
6	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
7	市の医療担当部局に情報提供調整済みである。					
	確認年月日		市担当者名			

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

\* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1及び2に該当する場合は、県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）において3～4の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

1及び2に該当しない場合は、7の市の医療担当部局に情報提供を行い、次に県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）で3～6の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書<社会福祉施設(老人福祉施設を除く)>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>

開発担当所属		担当者名		電話番号	
開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確 認 欄
1	周辺に50以上の建築物(市街化調整区域に存するものに限る。)が連たんしている。				
2	敷地面積、延床面積は主として周辺の居住者が利用する施設として適当な規模である。				

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

福祉担当所属		担当者名		電話番号	
福 祉 関 係 確 認 項 目					福祉担当 確 認 欄
3	法令該当	施設の種類			
4		設置する施設の根拠条項			
5		社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である。	○×		
6	定員	通所利用者の定員			
7		入所利用者の定員			
8		計			
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。				
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
11	市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
確認年月日				市担当者名	

(裏面に続く)

\* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1及び2に該当する場合は3～8を記載し、公共公益施設の立地の確認機関で3～8の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

1及び2に該当しない場合は3～8、12～14を記載し、11の市の福祉担当部局で市の福祉施策の観点から支障がないことの確認、公共公益施設の立地の確認機関で3～10、12～14の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

福 祉 関 係 確 認 項 目			福祉担当 確 認 欄
12	立地の必要性①	近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉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必要がある。	○×
		上記に該当する理由	
		施設名	
		所在地	
13	立地の必要性②	対象となる社会福祉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の必要がある。	○×
		上記に該当する理由	
14	立地の必要性③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×
		上記に該当する理由	

法第34条第14号確認事項

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

施設の設置についての関係部局の確認書<社会福祉施設(老人福祉法関連施設)>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>

開発担当所属		担当者名		電話番号	
開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確 認 欄
1	周辺に50以上の建築物(市街化調整区域に存するものに限る。)が連たんしている。				
2	敷地面積、延床面積は主として周辺の居住者が利用する施設として適当な規模である。				

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

福祉担当所属		担当者名		電話番号	
福 祉 関 係 確 認 項 目					福祉担当 確 認 欄
3	法令該当	施設の種類			市町(フローのD)
4		設置する施設の根拠条項			
5		社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である。	○×		
6	定員	通所利用者の定員			許認可権限部局 (フローのC)
7		入所利用者の定員			
8		計			
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。				
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
11	市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
	確認年月日		市担当者名		

<手続上の注意>

(裏面に続く)

申請者はまずA～Eを記載してください。

1及び2に該当するか開発担当部局で確認を受けてください。

【都市計画法第34条第1号の施設】

1及び2に該当する場合は、3～8を記載し、市町の福祉担当部局で、3～8の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

【都市計画法第34条第14号(包括承認基準11)の施設】

1及び2に該当しない場合は3～8、12～14(12～14のいずれかに該当)を記載し、市町の福祉担当部局で3～8、11～14の確認・調整を受け、社会福祉施設設置の許認可権限を有する部局で9、10の確認を受け、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

福 祉 関 係 確 認 項 目			福祉担当 確 認 欄	
12	立地の必要性①	近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉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必要がある。	○×	市町(フローのD)
		上記に該当する理由		
		施設名		
		所在地		
13	立地の必要性②	対象となる社会福祉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の必要がある。	○×	市町(フローのD)
		上記に該当する理由		
14	立地の必要性③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×	市町(フローのD)
		上記に該当する理由		

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

施設の設置についての関係部局の確認書<学校>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>

開発担当所属		担当者名		電話番号	
開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確認欄
1	周辺に50以上の建築物(市街化調整区域に存するものに限る。)が連たんしている。				
文教担当所属		担当者名		電話番号	
文 教 関 係 確 認 項 目					文教担当 確認欄
2	施設の種類の				
3	設置する施設の根拠条項				
4	当該市に学区が設定されている。 (幼稚園の場合は主に当該市内で園 児を募集することを想定してい る。)	対象とする 区域			
5	その設置目的から、主として開発区域の周辺居住者以外の利用を想定している。				○×
6	県又は市の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
確認年月日			県/市担当者名		
7	立地の 必要性	教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であること などから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる ものである。			○×
		上記に該当 する理由			

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

\* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1に該当し4で記入する区域が当該施設を設置する市の場合は、2～4を記載し、私立学校は県私学振興課、市立学校は市教育委員会、県立学校は県教育委員会で2～4の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

上記に該当しない場合は2～5及び7を記載し、県私学振興課、市教育委員会又は県教育委員会で2～7の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

## 12 診療所又は助産所の併用住宅

診療所又は助産所に併用する住宅に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 診療所（医療法第1条の5第2項）又は助産所（医療法第2条第1項）としての「11(2)公共公益施設（診療所及び助産所）」の許可基準の要件を満たす施設の併用住宅であること。

＜参考＞11(2)公共公益施設（診療所及び助産所）の建設に係る開発（建築）許可基準

- ア 診療所（医療法第1条の5第2項 病床が19床以下）又は助産所（医療法第2条第1項）の用に供する施設であること。
- イ 設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであること。
- ウ その位置、規模等からみて対象となる土地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。
- エ 対象となる土地を所管する県及び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。
- オ 市の土地利用上支障がないこと。

- (2) 診療所を経営する医師又は助産所を経営する助産師の世帯の居住の用に供するものであること。

- (3) 建築物の完成後速やかに診療所又は助産所を開設することが確実であること。

- (4) 市の土地利用上支障がないこと。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準12）

## 13 日用品店舗等併用住宅

日用品店舗等に併用する住宅に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 法第34条第1号の要件を満たす建築物の併用住宅であること。住宅部分と住宅部分以外（日用品店舗等）の部分併せた延床面積は300平方メートル以下であること。

- (2) 対象となる日用品店舗等の施設は、理容・美容業等の併用住宅で営まれることが通例である施設又は視覚障害者が開業する按摩・針・灸施設であること。

(注)「理容・美容業等」の「等」は、理容・美容業が対個人サービス業(※)であることから、対個人サービス業を指していること。

※対個人サービス業：一般消費者の需要に応じた直接サービスを提供する業。理容・美容業は日本標準産業分類では大分類N（生活関連サービス業、娯楽業）—中分類78（洗濯・理容・美容・浴場業）に区分される。

- (3) 経営者の世帯の居住の用に供するものであること。

- (4) 建築物の完成後直ちに予定した施設を開業することが確実であること。

- (5) 市の土地利用上支障がないこと。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準13）

## 14 既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更

法第29条第1項第2号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物又は令第36条第1項第3号ニ若しくはホに該当し法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物について、証明又は許可を受けた者（譲渡人）以外の者（譲受人）が使用する場合における既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更の許可基準

### (1) 対象となる建築物

ア 法第29条第1項第2号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物

イ 令第36条第1項第3号ニ又はホに該当し法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物

### (2) 譲渡人が相当期間当該建築物を使用し、かつ、譲渡する理由がやむを得ないものであること。

#### ア 相当期間

(ア) 原則…5年以上

(イ) 例外…死亡、転勤、倒産等のように自己の意志に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合

(注)「相当期間」とは原則5年であるが、相当期間を下回っても、「特にやむを得ない事情」のほか民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく競落など、譲渡にやむを得ない事情があると認められる場合は、それを証する書面等の提出を求めるなどにより判断するものであること。

#### イ 特にやむを得ない事情

(ア) 住宅…建築主の死亡、転勤、建築後発生した借金の返済のための譲渡等

(イ) 住宅以外…経済・社会情勢の変動に伴う転廃業、倒産等

### (3) 譲受人が当該建築物を譲り受ける相当の理由があり、かつ、当該建築物が従前から有している機能をほぼ同一で使用するものであること。

ア (1)アの証明又は(1)イの許可を受けた者（譲渡人）以外の者（譲受人）が使用するものであること。

#### イ 譲り受ける相当の理由

(ア) 当該建築物が住宅の場合にあっては、譲受人が借家に入居しており住宅に困窮していることが考えられる。これに相当しない場合であっても譲り受ける合理的な事由があると認められるときは、それを証する書面等の提出を求めるなどにより判断するものであること。

(イ) 当該建築物が住宅以外の場合にあって、譲り受ける合理的な事由があると認められるときは、それを証する書面等の提出を求めるなどにより判断するものであること。

#### ウ 当該建築物が従前から有している機能とほぼ同一で使用

譲渡人が当該建築物を使用していた目的とほぼ同一の目的で譲受人が使用することであり、適合証明又は建築許可を行った際の予定建築物の用途であるが建築物の構造、規模、施設などから、一般的には「専用住宅」、「工場」、「倉庫」、「研修所」、「作業所」などに分類されるものであること。

### (4) 建築物が競売の場合の取扱い

譲受人の要件は上記(3)のとおりであり、第三者への転売を目的とした譲渡は認めていないところであるが、近年の競売物件の増加等の実情に鑑み、競売の円滑な執行を図る公益的な観点から、次の要件のすべてを満たす場合は用途変更を認めるものとする。

ア 競落の目的

競落人は上記(3)の要件を満たす者へ転売する目的で競落したものであること。

なお、宅地建物取引業の免許を有する者が競落した場合には、原則として、上記(3)の要件を満たす者へ転売する目的で競落したものとして取り扱うものであること。

イ 建築物の非使用

競落した建築物は、競落後、競落人から第三者への所有権の移転がなく、かつ、使用に供されていないものであること（リフォームは除く。）。

ウ 申請までの期間

用途変更の許可申請は、上記(3)の要件を満たすものが競落後原則として1年以内に行うものであること。

エ その他

上記(2)の要件の審査にあたっては、譲渡人が適法に使用した事実を登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、住民票等により確認しているが、競落された建築物についても同様に扱うものであること。

- (5) 用途変更とともに、建替え（規模は、自己用専用住宅を除き既存建築物の延床面積の1.5倍まで）を行おうとする場合も対象であること。建替えには、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

（参考）「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準14）

## 【用途変更】

### 1 用途変更の定義

用途変更とは、次のいずれかの類型に該当するものをいうこと。

- (1) 建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更
- (2) 建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の変更
- (3) (1)及び(2)の変更

### 2 建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更

#### (1) 原則

機能上の用途同一の範囲は、「建築物の用途分類」の区分(ロ)の区分によること。

（例：住宅Aと住宅Bは用途が別。共同住宅と寄宿舍と寮は用途が同一）

#### (2) 例外

ア 既存宅地の確認を受けて建築した建築物又は線引前から存する建築物の取扱い

- ・日用品店舗には、日用品の卸売店舗を含むこと。
- ・商業施設等のうち「日用品店舗」、「日用品修理加工店舗」、「日用サービス店舗」は、同一用途として取り扱うこと。

イ (イ)欄「住宅」中、(ロ)欄「併用住宅」の用途の同一の範囲は、当該併用住宅の住宅以外の用途を(ロ)欄にあてはめた場合の併用住宅を基本とすること。

建築物の用途分類

区 分		例 示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住宅	住宅(A) 住宅(B) 住宅(C) 併用住宅	一戸建 共同住宅・寄宿舍・寮 長屋建専用住宅
公益施設	文教施設(A) 文教施設(B) 文教施設(C) 社会教育施設 医療施設(A) 医療施設(B) 医療施設(C) 社会福祉施設(種別ごと) 公共建物(A) 公共建物(B)  宗教施設 交通施設(A) 交通施設(B) 公共事業施設 通信施設	小中学校・高等学校 幼稚園・保育所 大学・各種学校 図書館・博物館・公民館 病院 診療所 助産所  巡査派出所・市役所出張所 公共団体庁舎  神社・寺院 鉄道施設・自動車ターミナル・港湾施設  駐車場・車庫 電気事業施設・ガス事業施設・水道事業施設
商業施設等	日用品店舗  日用品修理加工店舗 日用サービス店舗 作品販売店舗 飲食店 事務所 歓楽施設(A) 歓楽施設(B) 歓楽施設(C) 歓楽施設(D) 歓楽施設(E) 宿泊施設 倉庫 運動施設 観光施設 研修所 駐車場・車庫	文房具店・食料品店・薬局・雑貨店・呉服衣料店・履物店 傘・履物等修理・自転車店・農機具等修理店 理容店・美容店・クリーニング店・公衆浴場  マージャン屋・パチンコ店・射的場 劇場・映画館 待合・料亭 キャバレー・舞踏場 特殊浴場 ホテル・旅館  競技場・水泳場・スケート場・ボーリング場 展望台・休憩所
農林漁業施設	農林漁業用施設(A) 農林漁業用施設(B) 農林漁業用施設(C)	令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設

鉱工業 施設	鉱業施設 工場 火薬類製造貯蔵所	
特殊都市 施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場 リサイクル施設	

### 3 建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の属性の変更

法第29条第1項各号の規定により開発許可の適用除外の取扱いを受け、又は法第34条各号に該当するものとして法第29条第1項の開発許可若しくは第43条第1項の建築許可を受けて建築された建築物については、当該建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等が建築後も相当期間継続することが法の予定するところであり、これらの属性や状況等が変更する場合は「用途変更」として取り扱うこと。

例えば、農家分家のように申請者の属性に着目して許可された建築物については、当該属性の範囲内を用途同一とし、相続人等一般承継人にはその属性が継続しているものとみなされること。また、線引き後に法第34条第1号（令第36条第1項第3号イ）に該当するものとして許可を受けて建築された日用品店舗等の販売品目やサービス内容の変更は用途変更となること。（変更後の用途が当該条項に該当する場合は改めて処分庁の許可を受けることになること。）

なお、医療施設については医療法の規定による種別（病院、診療所、助産所）を変更する場合、社会福祉施設については社会福祉法第2条に規定する事業を変更する場合（同法同条同号に規定する事業を同号の他の事業に変更する場合を含む。）は、用途変更（使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更）となること。

例    既存権利に係る自己用建築物 → 一般住宅等  
農家住宅 → 一般住宅  
分家住宅 → 一般住宅  
農業用施設 → 非農業用施設

#### \*行政実例

##### ○分家住宅の譲渡後の増改築

農家の二、三男が分家等する場合の住宅等として令第36条第3号ホに該当するもの（以下「分家住宅」という。）として法第43条の許可を受けた者（以下「譲渡人」という。）が、その当該住宅を他人（以下「譲受人」という。）に譲渡し、分家住宅以外の住宅とすることは、法第43条第1項本文に規定する「用途を変更して第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」とすること（以下「用途変更」という。）に該当すると解される。

この場合、譲渡人に対して許可を行った際の趣旨、譲渡人が許可を受けてから譲受人に当該住宅を譲り渡すに至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、真にやむを得ないと認

められる用途変更については、令第36条第1項第3号ホに該当するものとして取り扱って差し支えない。

なお、以上のことは、譲受人が用途変更を伴う増築又は改築を行おうとする場合も同様である。

## 15 収用対象事業の施行による移転

市街化区域又は市街化調整区域における土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げるものに関する事業の施行により建築物が移転又は除却せざるを得ない場合における代替建築物の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 申請者

市街化区域又は市街化調整区域における収用対象事業の施行に伴い、建築物が移転又は除却される者で、残地内での再築が困難なため他の土地に移転せざるを得ない者であること（移転又は除却される建築物と同一の生活圏内で代替建築物を建築する場合に限る。）。

（注）収用対象事業には、土地収用法第3条各号に掲げるものに関する事業のほか、土地収用法第3条各号の一に規定する事業に該当するものとみなされる都市計画事業（法第69条）も含まれること。

### (2) 移転先の土地

次のアからカまでの要件のすべてを満たす土地であること。

ア 予定代替建築物が工場、事業用倉庫、リサイクル施設その他これらに類するもの（以下「工場等」という。）にあつては、次のいずれかに該当する土地であること。

(ア) 半径おおむね100メートル以内に複数の工場等が存し、幅員が原則9メートル以上の道路に接する土地

(イ) インターチェンジからおおむね1キロメートル以内であつて、当該インターチェンジからの道路の主要な部分が幅員6.5メートル以上で、かつ、幅員が原則9メートル以上の道路に接する土地

(ウ) 4車線以上の道路又は幅員12メートル以上の道路の沿道の土地

(エ) 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地

イ 予定代替建築物が工場等以外のものにあつては、原則として、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）内に存する土地であること。ただし、次のいずれかに該当する土地にあつては、移転先の土地の対象にすることができること。

(ア) 土地改良法（昭和24年法律第195号）第7条第4項に規定する非農用地区域内の土地

(イ) 山村振興法（昭和40年法律第64号）第7条第1項の規定に基づき指定された振興山村内で、近隣（建築物の敷地間距離が原則50メートル以内）に住宅等が存する土地

(ウ) 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2条第4項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で、近隣に住宅等が存する土地

(エ) (イ)又は(ウ)に準ずるものとして指定した中山間地域内で、近隣に住宅等が存する土地

(オ) 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地

(カ) 建築物の敷地に挟まれた土地等、地域の土地利用上適地と認められる土地

（注）おおむね50以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）

次の区域で、おおむね50以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

a 対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内

b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約3ヘクタールの範囲内

c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

ウ 従前の敷地と同一の生活圏内（原則として同一市内）の土地であること。

エ 市街化区域内における収用対象事業の施行に伴う移転又は除却にあつては、当該市街化区域内において適当な代替地がないこと。

オ 移転先の土地が農地の場合にあっては、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

カ 市の土地利用上支障がないこと。

### (3) 移転先の土地の面積

#### ア 原則

収用対象事業の施行に伴い移転又は除却しなければならない従前の建築物の敷地面積とほぼ同一（上限1.2倍）であること。

#### イ 特例

##### (ア) 用途が自己用専用住宅又は自己用併用住宅の場合

用途が自己用専用住宅又は自己用併用住宅で、従前の敷地の1.2倍の面積が300平方メートル未満の場合にあっては、移転先の土地の面積は300平方メートルを上限にできること。

##### (イ) 用途が事業用施設の場合

用途が事業用施設で、近隣に存する当該施設の専用駐車場（自己所有地で、5年以上前から当該施設の専用駐車場として利用されている土地に限る。）を含めて移転しなければならない場合にあっては、当該駐車場の面積の1.2倍を上限に加えることができること。

##### (ロ) 専用の雨水貯留施設を設置する場合

移転に伴い新たに雨水貯留施設等の専用の防災施設を設置する場合にあっては、当該専用の防災施設の設置に要する土地の面積を加えることができること。

### (4) 予定代替建築物

原則として、従前の建築物と同一の用途、規模（従前の建築物の延床面積の1.5倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専用住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、「1

(1)既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え」の許可基準を準用し、従前の建築物の延床面積の1.5倍を超える予定代替建築物を認めることができること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準15）

## 16 収用移転に伴う残地の利用

市街化調整区域における土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げるものに関する事業の施行により建築物が移転又は除却された残地における住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### (1) 収用移転に伴う残地の具体的な利用計画の協議

残地内での再築が困難なため土地所有者等が他の土地に建築物等を移転せざるを得ない場合で、収用対象事業を施行する起業者と土木事務所都市計画課長との間で収用移転に伴う残地の具体的な利用計画について協議が成立していること。

（注）収用対象事業には、土地収用法第3条各号に掲げるものに関する事業のほか、土地収用法第3条各号の一に規定する事業に該当するものとみなされる都市計画事業（法第69条）も含まれること。

### (2) 敷地の面積

ア 残地内のみで建築する場合は、残地の面積がおおむね165平方メートル以上であること。

（注）許可を受けた建築物等の跡地のみを利用する場合の取扱い

農家住宅等の使用者の属性に着目して建築が認められた建築物や許可を受けた建築物の敷地は、原則として残地での建築は認められないが、街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。以下同じ。）内のおおむね50パーセント以上の土地が建築敷地として利用されているなど、街区内の土地が一団の宅地として利用されたとしても支障がないと認められる場合には対象にできること。

イ 残地と建築可能な隣接地を一体的に利用する場合は、残地の面積と隣地の面積の合計がおおむね165平方メートル以上であること。

ウ 区画の分割を行う場合は、1区画の面積が原則200平方メートル以上であること。

### (3) 用途

原則として一戸建専用住宅であること。建築可能な隣接地と一体的に利用する場合には、隣接地の建築物の用途も対象となること。

### (4) 予定建築物の規模

建ぺいは率50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

（参考）「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準16）

＊収用対象事業を施行する起業者と処分庁との協議例

(1) 収用対象事業を施行する起業者からの協議

起業者は、一体として利用とする土地の範囲ごとに協議書を作成し、位置図、残地の利用計画図、土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、公図写及び収用対象事業に係る資料を添付して、都市計画課長に対し協議する。

(協議書例)

第 号  
年 月 日

(処分庁)〇〇都市計画課長 様

(起業者)〇〇用地担当課長 印

収用移転の残地に係る協議書

収用移転に伴う残地の利用について、次のとおり協議しますので、承認の可否について回答願います。

収用 残地に 関する 事項	収用移転に伴う 残地の区域	地番	
		地目	
		面積	
	残地の利用計画		
	残地を利用しなければならぬ理由		
収用事業に 関する 事項	収用対象事業	事業主体	
		事業名	
		事業年度	
	被収用者	住所	
		氏名	
	収用対象の 既存建築物	用途	
		規模	
		構造	
	収用対象の土地	地番	
		地目	
		面積	

(注) 一体の土地として利用しようとする土地の範囲ごとに協議書を作成する。

位置図、残地の利用計画、土地登記簿謄本、公図写、収用に係る資料を添付する。

(2) 処分庁の承認

都市計画課長は、協議書及び添付書類を審査し、起業者に対し、承認する場合には承認書を交付し、承認しない場合にはその旨を通知するものとする。承認書を交付された起業者は土地所有者等に対してその写しを交付する。

(承認書例)

	第      号 年   月   日	
(起業者)〇〇用地担当課長   様		
	(処分庁)〇〇都市計画課長   印	
収用移転の残地に係る承認書		
収用移転に伴う残地の利用について、次のとおり承認します。		
建 築 可 能 な 区 域	地      番	
	地      目	
	面      積	〔建築可能な隣地と一体的に利用することが条件の場合には、その旨を記載すること。〕
上 記 区 域 内 に 建 築 可 能 な 建 築 物	用      途	一戸建専用住宅 〔建築可能な隣地と一体的に利用する場合には、隣地の建築物の用途を記載すること。〕
	建 ぺ い 率	50%以内
	容 積 率	80%以内
	高      さ	10m以内
(注) 当該区域において区画の分割を行う場合には、1区画の面積が200㎡以上必要です。 当該区域において建築行為を行う場合には、都市計画法に基づく許可を受ける必要がありますので、許可申請する際には、この書面の写しを添付してください。		

## 17 災害危険区域等に存する建築物の移転

災害危険区域等に存する建築物の移転における代替建築物に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 市街化調整区域からの移転にあつては、次のいずれかに該当するものであること。

ア 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第3項の規定により知事との協議を経た関連事業計画、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第25条第1項の規定による勧告及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第10条第1項の勧告に基づき、建築物を移転し又は当該建築物に代わるべき建築物を建築するもので、当該関連事業計画又は勧告に従い、当該関連事業計画の公表の日又は当該勧告の日から2年以内に工事が行われるもの

（注）2年以内に限定したのは、通常、この種のものは急を要するものが多く、この期間内であれば十分施行が可能であること及び独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受けることができる期間（旧住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）第17条第7項）に合わせたものであること。

イ かけ地近接危険住宅移転事業として、建築物を移転し又は当該建築物に代るべき建築物を建築するもので、当該事業計画に従い、工事が実施されるもの

(2) 市街化区域からの移転にあつては、(1)の要件のほか、市街化調整区域へ移転することについてやむを得ない理由（密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合、従前から土地を保有しておりあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合等）があること。

(3) 移転先の土地の要件及び規模は、「15収用対象事業の施行に伴う移転」の許可基準の要件に適合すること。

(4) 移転先の土地は農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）による農用地区域内の土地でないこと等、周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

(5) 予定代替建築物は、原則として、従前の建築物と同一の用途、規模（従前の建築物の延床面積の1.5倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専用住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、「1 (1) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え」の許可基準を準用し、従前の建築物の延床面積の1.5倍を超える予定代替建築物を認めることができること。

（参考）「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準17）

## 18 災害等による移転等

災害により滅失し又は被災した建築物について、既存建築物を移転又は除却しなければならない場合若しくは災害の発生のおそれが著しい等で建築物の移転を余儀なくされた場合における代替建築物に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 移転先の土地の要件及び規模は、「15収用対象事業の施行に伴う移転」の許可基準の要件に適合すること。
- (2) 予定代替建築物は、原則として、従前の建築物と同一の用途、規模（従前の建築物の延床面積の1.5倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専用住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、「1 (1) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え」の許可基準を準用し、従前の建築物の延床面積の1.5倍を超える予定代替建築物を認めることができること。
- (3) 災害等について、市の証明を受けていること。
- (4) 災害を受けた土地は、完全に危険防止措置が施されるまでは建築物の建築の用に供さないことが確認され得るものであること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準18）

## 19 既存宅地の確認を受けた土地

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から宅地であった土地（既存宅地）における建築物の建築に係る開発（建築）行為の許可基準（当分の間）

### (1) 対象となる土地

平成12年改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの確認を受け、引き続き宅地である土地であること。

### (2) 予定建築物

#### ア 用途

第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。

#### イ 規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

### (3) 敷地面積

#### ア 原則

区画の分割を行う場合は、1区画の面積が200平方メートル以上であること。

（注）平成13年5月18日以降に土地を分割した場合においては、申請に係る建築物の敷地面積が原則として200平方メートル以上であること。

#### イ 例外

次のいずれかの事情に該当し、かつ、当該事情がなければ1区画あたり200平方メートル以上の敷地面積を確保できたことが明らかな場合は、1区画の面積が165平方メートル以上であること。

（ア）公共事業の施行に伴い、平成13年5月18日以降に土地の一部が公共事業の用途として譲渡されたとき。

（イ）建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定により土地の一部が道路とみなされるとき。

＊平成12年改正都市計画法…都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号 平成12年5月19日公布 平成13年5月18日施行）

（参考）「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準19）

### 【既存宅地制度】

- ・平成12年の都市計画法の改正までは、都市計画法第43条第1項第6号ロの確認を受けた土地（既存宅地）における建築行為については許可不要とされていた。（既存宅地制度）
- ・平成12年改正都市計画法（都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号））により、既存宅地制度は廃止された。
- ・平成12年改正前の都市計画法第43条の規定

**法第43条** 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第29条第2号又は第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、この限りでない。

一～五 略

六 次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物に新築、改築又は用途の変更

イ 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っておおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

ロ 市街化調整区域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その区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

七 略

2 略

- ・平成12年改正都市計画法の既存宅地制度廃止に伴う経過規定

### 附 則

**第6条** 施行日（平成13年5月18日）前に旧都市計画法第43条第2項第6号ロの規定による都道府県知事の確認（以下この条において単に「確認」という。）を受けた土地（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降に確認を受けた土地を含む。）において行う自己の住居又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降に確認を受けた土地において行うものにあつては、当該確認の日）から起算して5年を経過する日までの間は、同号の規定は、なおその効力を有する。

2 この法律の施行の際現にされている確認の申請については、都道府県知事は、なお従前の例により確認を行うものとする。

3 施行日前にされた確認（前項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降にされた確認を含む。）についての違反を是正するため必要な措置については、なお従前の例による。

## 20 磐田市土地利用対策委員会の承認を受けた土地

磐田市土地利用対策委員会の承認を受けた土地における建築物の建築に係る開発（建築）行為の許可基準（経過的措置）

### (1) 対象となる土地

ア 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前に磐田市土地利用対策委員会が承認した区域内にある土地であること。

イ 磐田市土地利用対策委員会の承認を受けた計画で建築物の敷地として予定した土地の範囲内で、かつ、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に造成が完了していた土地若しくは工事中であった又は着手の体制に入っていた土地であること。

### (2) 予定建築物

#### ア 用途

磐田市土地利用対策委員会の承認を受けた計画で予定した用途の範囲内であること。

#### イ 規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

#### ウ 敷地

原則として、磐田市土地利用対策委員会の承認を受けた計画で予定した区画と同一であること。

(ア) 道路を別荘管理会社が所有している場合に、道路の線形が当初の承認を受けた計画と異なるために、道路の敷地の一部が沿道の区画の土地所有者に譲渡された場合などには、承認を受けた区画と同一として取り扱うこと。ただし、市の土地利用上の支障がある場合はこの限りではない。

(イ) 次のいずれかに該当する場合は、区画同一の範囲として取り扱うことができること。

a 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定に基づき道路とみなされる場合の敷地の減少

b 市等の行政指導に協力して道路を拡幅することに伴う敷地の減少

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準20）

## 21 線引前の優良宅地の認定地

線引前の優良宅地の認定地における建築物の建築行為の許可基準（経過的措置）

(1) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際、既に租税特別措置法（昭和32年法律第26号）に基づく優良宅地の認定を受け、工事中であった土地及び工事着手の体制に入っていた土地であること。

(2) 優良宅地の認定の内容に適合する建築物であること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準21）

## 22 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発

旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）に基づく開発行為が完了した住宅用地の区画形質の変更の許可基準

(1) 予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。

(2) 区画の分割を行う場合は、1区画の面積が原則200平方メートル以上であること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準22）

## 23 市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為

市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での国又は県等が開発を行った目的に適合している用途での建築物の建築行為の許可基準

(1) 平成19年11月29日までに国又は県等が開発行為を行った又は行っていた土地であること。

(2) 国又は県等が開発を行った目的に適合している用途の建築物を、国又は県等以外の者が建築するものであること。

(注) 国、都道府県、指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村等（以下「国又は県等」という。）が行う開発行為は、平成19年11月29日まで法第29条第1項の開発許可の対象から除外されていた（平成18年改正前の都市計画法第29条第1項第4号）が、平成18年改正都市計画法により、この除外規定が削除された。国又は県等が行う開発行為は、開発許可権者との協議が成立することをもって、法第29条第1項の開発許可があったものとみなされることになった（法第34条の2）。

\*平成18年改正都市計画法…都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号 平成18年5月31日公布 平成19年11月30日施行）

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準23）

## 24 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）

必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設、休憩施設、保管機能等）の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

### （1）対象となる本体施設

1ヘクタール未満の運動施設等の第二種特定工作物に準ずる施設、キャンプ場、スキー場及び廃棄物最終処分場等、都市計画法第29条第1項の許可を要しない施設で、次の要件を満たすものであること。

ア 本体施設の設置に関して法令に適合していること。

イ 第二種特定工作物に準じた施設整備が行われたもの（整備完了が確実なものを含む。）で、用途の変更が容易なものでないこと。

ウ 市の土地利用上支障がないこと。

（注）対象となる本体施設は、第二種特定工作物に準じた施設整備が行われたもの、又は整備完了が確実なものに限られており、簡易な施設整備が行われたものや、施設整備が計画段階のものは含まれないものであること。

### （2）対象となる附属建築物

対象となる附属建築物は、本体施設に一体不可分のものとして附属する建築物であり、本体施設の利用上、必要不可欠の機能（管理機能、休憩機能、保管機能等）を有する建築物で、次の要件を満たすものであること。

ア 機能ごとの附属建築物の延床面積は、おおむね100平方メートル以下で、かつ、必要最小限であること。

イ 本体施設の敷地の総面積に対する附属建築物の総建築面積の割合は、おおむね2パーセント以内であること。

（注）a 附属建築物の機能は、法令等により必要とされている機能及び類似の公共施設等において一般的に整備されている機能に限定されるものであること。

b 機能別の面積は、法令等により必要とされている面積又は類似かつ同規模の公共施設等における当該機能の面積と同程度以下であること。

（参考）「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準24）

## 25 建築基準法第51条に規定するその他の処理施設

建築基準法（昭和25年法律第201号）第51条に規定するその他の処理施設（廃棄物処理施設）で、その設置に関して法令に適合している施設の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 都市計画において当該施設の敷地の位置が決定しているもの。
- (2) 建築基準法第2条第35号の特定行政庁が都市計画審議会の議を経て当該施設の敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて同法第51条の規定により許可したもの。

（注）その他の処理施設：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条第1項の規定により産業廃棄物処理施設の設置の許可を要する施設であって、建築物を伴うもの

（注）建築基準法第51条に該当する場合には、都市計画審議会への付議等に一定の期間を要することから、申請予定者が建築部門と速やかに相談できるよう配慮すること。

（参考）「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準25）

## 26 中山間地域の地域振興施設

中山間地域における地域振興施設の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 対象となる土地

対象となる土地は、次のいずれかに該当する地域内の土地であること。

ア 山村振興法（昭和40年法律第64号）第7条第1項の規定に基づき指定された振興山村

イ 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2条第4項の規定に基づき公示された特定農山村地域

〔参考：本市における「振興山村」及び「特定農山村地域」の指定状況〕

（旧）敷地村「特定農山村地域」

- (2) 対象となる施設

対象となる施設は、次の要件のすべてを満たすものであること。

ア 地域振興を目的に地元住民が設立した団体が設置管理する施設であること。

イ 対象となる施設は、地場産品を利用した加工施設、販売施設又は飲食施設で、地元市の産業振興部局から地域振興に特に寄与する施設である旨の申し出があったものであること。

ウ 予定建築物の延床面積は、300平方メートル以下であること。

（参考）「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準26）

## 27 地域経済牽引事業の用に供する施設

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号に規定する施設の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 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に基づき、同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において整備される施設であること。
- (2) (1)の「土地利用調整区域内において整備される施設」が記載された地域未来投資促進法第11条第1項に規定する土地利用調整計画は、処分庁があらかじめ静岡県開発審査会に意見を求めた上で策定したものであること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準27）

## 28 静岡県農林漁家民宿への用途変更

農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が、自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して静岡県農林漁家民宿を営むために用途変更する場合の許可基準

- (1) 用途変更の対象となる建築物は、農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。
- (2) 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成6年法律第46号）第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業に該当し、かつ、静岡県農林漁家民宿の確認を受けていること若しくは受けることが確実であること又は静岡県農林漁家民宿の確認の要件に適合していること。
- (3) 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第4項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。以下同じ。）又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。
- (4) 客室の延床面積は、33平方メートル未満であること。
- (5) 建替えを伴う場合は、必要最小限であること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準28）

## 29 優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）の建設に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 予定建築物は、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第4条第1項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づく一戸建専用住宅であること。
- (2) 対象となる者は、優良田園住宅建設計画の認定を受けた者であること。
- (3) 予定建築物は、自己の居住の用に供するものであること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用（包括承認基準29）

## 第7節 開発(建築)行為を開発審査会に付議し承認を受けて許可するもの(付議案件)の基準

### 第1 付議案件の許可基準

開発行為又は建築物の新築、改築若しくは用途の変更について、許可することが適切と判断し、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき付議できる基準に該当するものとして、開発審査会に付議し承認を受けて許可する(付議案件の)基準

- 1 静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準に適合していること。(開発審査会が別に定める付議基準は第2に記載のとおり)
- 2 法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をすることについて適切であると判断し、開発審査会に付議し承認を受けたものであること。

### 第2 静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準

#### 1 付議基準に係る開発(建築)行為の共通基準

開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行う(建築する)ことが困難又は著しく不適当と認める開発行為(認められる建築物)

- (1) 開発行為を行う区域(開発区域)の面積は5ヘクタール未満であること(開発許可を受けた開発区域内における開発行為(再開発)を除く)。
- (2) 対象となる土地は農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)の農用地区域内にないこと。
- (3) 開発行為等の実施計画が市の土地利用指導要綱に基づく承認を受けるなど、地域の土地利用調整を経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。
- (4) 対象となる者及び土地所有者に都市計画法又は関係法令違反の事実がないこと。
- (5) 市の総合計画その他の計画に適合するなど、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること。
- (6) 商業施設は、既存の商業用地の再開発の場合を除き対象とならないこと。

#### 2 付議できる開発(建築)行為

- 付議基準1 技術先端型業種の工場等(平成27年3月31日廃止)
- 付議基準2 大規模流通業務施設
- 付議基準3 介護老人保健施設
- 付議基準4 有料老人ホーム
- 付議基準5 社寺仏閣及び納骨堂
- 付議基準6 研究所
- 付議基準7 事業所従事者の住宅、寮等
- 付議基準8 第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設
- 付議基準9 自動車リサイクル施設
- 付議基準10 地区計画予定区域における開発行為
- 付議基準11 既存建築物の用途(その他の属性)の変更
- 付議基準12 静岡県農林漁家民宿への用途変更(令和元年5月23日廃止)
- 付議基準13 地域振興のための工場等
- 付議基準14 優良田園住宅

特別付議 2 から14までの基準に該当しないものの、地域の実情等から処分庁が許可することに特別な事由があると判断している開発（建築）行為

## 付議基準 1 技術先端型業種の工場等（平成27年 3 月31日廃止）

地域振興を図る必要があるものとして立地する工場等の建設に係る開発（建築）行為

- 1 対象となる土地は、人口が減少しかつ産業が停滞していると認められる知事が指定した地域内の土地であること。ただし、原則として次に掲げるものを除く。
  - (1) 集团的農用地（おおむね10ヘクタール以上の規模で、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）
  - (2) 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
  - (3) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地
  - (4) 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
- 2 同一市の市街化区域内に適地がなく、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、地域振興を図る必要があるものとして立地することにやむを得ない理由が認められるものであること。
- 3 予定建築物は、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子デバイス製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業、航空機・同附属品製造業、ロボット製造業、自動車・同附属部品製造業（電気自動車及び電気自動車に係る部品を製造するものに限る。））の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であること。

\*人口が減少しかつ産業が停滞していると認められる知事が指定した地域

…昭和62年 3 月25日付け土地第376号にて知事が指定した市街化調整区域を有する県内全市町

（参考）「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用（付議基準1）

## 付議基準 2 大規模流通業務施設

幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設の建設に係る開発（建築）行為

- 1 予定建築物は、次のいずれかに該当する大規模な流通業務施設であること。
  - (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。
  - (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1項に規定する倉庫であること。

2 1の(1)及び(2)の施設の対象となる土地は、次のいずれかに該当する土地であること。

(1) 四車線以上の国道、県道又は市道の沿道にあり、地形上の理由等によりやむを得ない場合を除き、当該道路に接していること。

(2) 高速自動車国道のインターチェンジ等（高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）第4条第1項に規定する高速自動車国道のインターチェンジ、道路法（昭和27年法律第180号）第48条の4に規定する自動車専用道路のインターチェンジ若しくは起終点又は道路整備特別措置法（昭和31年法律第7号）により料金徴収が認められている一般国道、県道、市道のインターチェンジ若しくは起終点をいう。）からおおむね1キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジ等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。

3 1の(3)の施設の対象となる土地は、高速自動車国道法第4条第1項に規定する高速自動車国道のインターチェンジから5キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する区間については、歩車道が分離されていること。）であること。

4 1の施設の対象となる土地の面積は、2,000平方メートル以上であること。

5 対象となる土地は優良農地が含まれていないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がないこと。次に掲げる土地は、原則として除かれること。

(1) 集団的農用地（おおむね10ヘクタール以上の規模で、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）

(2) 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

(3) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地

(4) 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

(5) 将来、住居系の土地利用が想定されている区域

6 1の施設を立地することについて、次のいずれかに該当すること。

(1) 市街化区域内の工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの

(2) 市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるもの

7 処分庁が高速自動車国道のインターチェンジの周辺に現在及び将来の土地利用上支障とならない地域をあらかじめ指定（以下「指定地域」という。）している場合においては、1の施設は当該指定地域内に立地されること（2の(2)において規定する自動車専用道路のインターチェンジ若しくは起終点又は道路整備特別措置法により料金徴収が認められている一般国道、県

道、市道のインターチェンジ若しくは起終点からおおむね1キロメートルの距離の区域内に立地されるものを除く。) 指定地域については次の(1)及び(2)の要件を満たすものとし、対象となる土地については(3)のとおり取り扱うこととすること。

(1) 指定地域は、処分庁が定め公表していること。

(2) 指定地域は、次のいずれにも該当するものであること。

ア 高速自動車国道のインターチェンジから5キロメートルの距離にある区域内にあること。

イ インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域内の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること。

(3) 指定地域内に1の(1)及び(2)の施設を立地する場合において、2の(2)の「おおむね1キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジ等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」とあるのは、「5キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用地地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること」と読み替えるものとする。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用（付議基準2）

#### 磐田市指定地域（令和3年4月1日指定）

静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準の付議基準2「大規模流通業務施設」に規定する指定地域は次の要件を全て満たすものとする。

1 次のいずれかに該当する土地であること。

(1) 高速自動車国道のインターチェンジ（スマートインターチェンジを含む、以下同じ。）からおおむね1キロメートルの距離にある区域内であること。

(2) 高速自動車国道のインターチェンジから5キロメートルの距離にある区域内で、県道又は磐田市都市計画マスタープランにおいて産業軸に位置付けた道路から直接乗り入れができること。ただし、当該道路の未整備区間にあっては、現道の幅員が6.5メートル以上あり、道路整備計画において支障がない場合、これに該当するものとする。

2 インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること。

3 関係する他法令において、開発・造成等の行為に係る許可等が見込まれる土地であること。

### 付議基準 3 介護老人保健施設

介護保険法（平成9年法律第123号）第94条に規定する介護老人保健施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第3項第10号に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものは除く。）の建設に係る開発（建築）行為

- 1 対象となる土地を所管する市の計画上、老人介護保健サービスの需要を満たす必要がある地域であること。
  - 2 協力病院（診療所を除く。）が近隣に所在する場合等、当該施設を市街化調整区域に立地させる事情がやむを得ないと認められること。
  - 3 保健・福祉・医療の施設が立地している健康福祉エリア（ゾーン）に近隣していること。
  - 4 当該施設が厚生労働省の定める設置運営基準に適合しており、県の介護老人保健施設担当部局から開設の許可を受けることが確実であること。
- （参考）「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用（付議基準3）

### 付議基準 4 有料老人ホーム

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の建設に係る開発（建築）行為

- 1 当該施設の設置及び運営が厚生労働省及び静岡県の策定する有料老人ホームの設置運営指導指針等が適用される場合にあっては同指針等における基準に適合しており、かつ、福祉等関係部局と十分連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。
  - 2 当該施設に係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであって、分譲方式のものでないこと。
  - 3 当該施設が市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する厚生労働省の基準等がある場合であって適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は著しく不適當であること。
  - 4 当該施設の立地について、対象となる土地を所管する市の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市の長が承認を与えたものであること。
- （参考）「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用（付議基準4）

(承認書様式例)

		第 号
		年 月 日
(事業者)	様	
		市長 印
有料老人ホームの立地について (承認)		
あなたより申請のあった下記の有料老人ホームの立地については、福祉施策及び都市計画 画面上支障がないものと認められますので承認します。		
記		
有料老人ホームの名称		
開発場所		
開発面積		
施設の概要		

#### 付議基準 5 社寺仏閣及び納骨堂

原則として市街化調整区域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社寺仏閣、納骨堂等の施設の建設に係る開発（建築）行為

1 予定建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。

(2) 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付属する社務所、庫裏等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいもの）であって、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情があること。

2 地域住民にとって必要と認められるものであること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用（付議基準5）

#### 付議基準 6 研究所

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立地することがやむを得ないと認められる研究施設の建設に係る開発（建築）行為

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用（付議基準6）

## 付議基準 7 事業所従事者の住宅、寮等

法第29条第1項の許可を受けた開発行為に係る市街化調整区域内の事業所又は従前から市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等（以下「社宅等」という。）の建築に係る開発（建築）行為

- 1 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。
    - (1) 当該社宅等が事業所と一体的に立地していること。
    - (2) 当該社宅等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。
  - 2 当該社宅等の敷地が、事業所の敷地に隣接もしくは近接（約300メートル）している土地であること。
  - 3 社宅等の規模が、その事業者の規模に比して過大のものではないこと。
  - 4 対象となる土地が他の法令による許可を必要とする場合にあってはその許可を受けることが確実であること。
- （参考）「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用（付議基準7）

## 付議基準 8 第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設

第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から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の建設に係る開発（建築）行為

- 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こと。
  - 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こと。
  - 3 宿泊施設は、特に大規模な第二種特定工作物に併設されるもので、必要最小限の範囲であること。
- （参考）「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用（付議基準8）

## 付議基準 9 自動車リサイクル施設

使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成14年法律第87号。以下「自動車リサイクル法」という。）に基づく自動車解体業の許可を要する施設（破碎処理を行う廃棄物処理施設を除く。）の建設に係る開発（建築）行為

- 1 次のいずれかの市街化区域内への立地の困難なやむを得ない事情があるもの。
  - (1) 相当の期間市街化調整区域内の土地で適法に自動車解体業を営んできた者が、既存施設で事業を継続するために、次に掲げるような既存施設を拡充しようとするもの。
    - ア 屋根等で覆うために、既存の施設用地内に建築物を建築するもの。
    - イ 敷地が手狭なために隣接地に拡張するもの。
    - ウ アとイを併せて行うもの。
  - (2) 相当の期間適法に自動車解体業を営んできた者が事業を継続するために、市街化調整区域内（同一市内を原則とする。）に移転する場合で、市街化区域内に適地がなく、かつ、次に掲

げるとする。）。  
ア 収用対象事業の施行により、移転を余儀なくされたもの。

イ 用途が既存不適格で、建替え・増築が認められないもの。

ウ 現行の用途上は適合しているが、市が用途地域を変更する都市計画決定を予定しており、将来的には不適格になる見込みがあるもの。

エ 上記ア～ウ以外であっても、これらに相当する特段のやむを得ない事情があるもの。

(3) 相当の期間適法に自動車解体業を営んできた者が事業を拡大するために、市街化調整区域内に大規模な施設を新設する場合で、市街化区域内に適地がなく、かつ、次に掲げるようなやむを得ない事情があるもの。

ア 大規模な自動車リサイクル施設を建設するために相当の面積が必要なもの。

イ 地域振興上又は公益上の観点から、市が対象となる土地への立地を推進しているもの。

2 対象となる事業者は、自動車リサイクル事業を継続していく上で十分な資力（事業利益及び資産）があると認められること。

3 対象となる事業者は、次のいずれにも該当する信用のある者であること。

(1) 法、建築基準法（昭和25年法律第201号）、農地法（昭和27年法律第229号）、森林法（昭和20年法律第249号）等の土地利用関係法令及び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）、自動車リサイクル法、騒音規制法（昭和43年法律第98号）、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）等の環境関係法令に違反していないこと。

(2) 廃車の野積み、放置等を行っていないこと。

(3) 既存施設が適切に管理され、かつ、既存施設の周辺住民から苦情等がないこと。

4 対象となる土地は、次に掲げる要件を満たすこと。

(1) 市街化調整区域内の既存施設の拡充の場合にあつては、既存集落から原則として50メートル以上離れていること。

(2) 市街化調整区域内への移転・新設する場合にあつては、次に掲げる要件を満たすこと。

ア 当該土地が、市の総合計画等において、工場等の立地が適当な地域として位置づけられている地域内であること。

イ 工業系の用途に近接・隣接するなど、周辺の土地利用の現況に適合した土地であること。

ウ 住宅、店舗、学校、病院、福祉施設、宿泊施設、事務所（製造業等の事務所を除く。）及びこれらに類する施設から、原則として50メートル以上離れていること。

5 当該施設は、次に掲げる適切な環境対策が講じられること。

(1) 適切な騒音対策（緩衝帯、緑地、塀、建築物）が講じられること。

ア 敷地面積が1ヘクタール以上の施設にあつては面積規模に応じて4メートルから20メートルの緩衝帯を敷地境界に設けることとし、1ヘクタール未満の施設にあつては原則として4メートル以上の緩衝帯を設けること。

イ 敷地面積が3,000平方メートル以上の施設にあつては、3パーセント以上の緑地等を設け、原則として緩衝帯は全て緑化すること。

ウ 騒音対策の観点から、原則3メートルの高さの塀を設けること。

エ 緩衝帯（兼緑地）は、塀の外側（周囲）に設けること。

オ 騒音が発生する作業は原則として建築物の内部で行うものとし、建築物に防音対策を講

ずること。

(2) 適切な水質対策（屋根、コンクリート舗装、油水分離槽）が講じられること。

ア 雨水と油分、汚水を分離して処理を行うものとし、油、汚水が発生する区域は基本的に屋根で覆うこと。

イ 解体作業場の床面は、コンクリート舗装すること。

ウ 油水分離槽及び排水溝が自動車リサイクル法の許可基準に適合していること。

(3) 廃車、解体部品等を保管する上で十分な敷地が確保されており、敷地外に廃車、部品等が置かれるおそれがないこと。

(4) 市の環境対策上、支障がない施設であること。

6 自動車リサイクル法に基づく自動車解体業の許可を受ける見込みがあること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用（付議基準9）

#### 付議基準10 地区計画予定区域における開発行為

市が地区計画の決定を予定している土地の区域（以下「地区計画予定区域」という。）において民間事業者が地区計画の決定に先行して行う開発（建築）行為

1 当該開発行為が完了するまでの間に、市が地区計画を決定することが確実であること。

2 当該開発行為の内容が、市が予定している地区計画の案に適合したものであること。

3 当該開発行為を地区計画の決定に先行して行うことに市が同意していること。

4 当該開発行為に係る開発区域は、原則として地区計画予定区域の全域であること。

5 当該開発行為の目的は、住宅団地の造成又は工場・倉庫・研究所（製造業に係るものに限る。）の敷地造成であること。

6 住宅団地の造成の場合の予定建築物は、戸建て専用住宅、日用品店舗（延床面積300平方メートル以下のものに限る。）、日用品店舗併用住宅又は診療所等の公益的施設であること。また、住宅団地の1区画の面積は原則200平方メートル以上であること。

(参考)「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用（付議基準10）

#### 付議基準11 既存建築物の用途（その他の属性）の変更

市街化調整区域内の法第29条第1項の許可を要しないものとして建築された建築物又は法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物の用途変更（「既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更」の許可基準に該当するものを除く。）

- 1 建築物の使用目的に物理的、客観的な変更のない用途（使用主体の個別具体的な事情、使用目的・態様の個別具体的状況等）の変更であること。
- 2 適法に建築された建築物が相当期間適法に使用された後、とくにやむを得ない事情により用途を変更せざるを得ない場合であること。
- 3 用途変更後の営業活動が従前のそれと同程度であり、新たに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。
- 4 新たな用途の建築物とすることについて、従前の敷地で行うことを必要とする理由があり、かつ、周辺の環境上支障がないと認められること。

（参考）「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用（付議基準11）

#### 付議基準12 静岡県農林漁家民宿への用途変更（令和元年5月23日廃止）

農業、林業又は漁業を営む者が、自ら居住の用の供する建築物の全部又は一部を利用して静岡県農林漁家民宿を営むための用途の変更

- 1 用途変更の対象となる建築物は、農業、林業又は漁業を営む者が自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。
- 2 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成6年法律第46号）第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業に該当し、かつ、静岡県農林漁家民宿の確認を受けていること若しくは受けることが確実であること又は静岡県農林漁家民宿の確認の要件に適合していること。
- 3 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第4項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。以下同じ。）又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。
- 4 客室の延床面積は、33平方メートル未満であること。
- 5 建替えを伴う場合は、必要最小限であること。

（参考）「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用（付議基準12）

### 付議基準13 地域振興のための工場等

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして知事が指定した地域(\*)において立地することがやむを得ないと認められる工場等の建設に係る開発（建築）行為

- 1 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。
- 2 対象となる土地は、都市計画法第18条の2第1項の規定に基づき定める当該市町の都市計画に関する基本的な方針に工場等の導入を図るべき地区として定められた区域内にあること。

＊：市街化調整区域を有する県内全市町（昭和62年3月25日付け土地第376号）

（参考）「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用（付議基準13）

### 付議基準14 優良田園住宅

優良田園住宅の建設に係る開発（建築）行為

- 1 予定建築物は、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第4条第1項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づく一戸建専用住宅であること。
- 2 対象となる者は、優良田園住宅建設計画の認定を受けた者であること。

（参考）「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用（付議基準14）

## 第 8 節 開発許可の特例

(開発許可の特例)

**法第 34 条の 2** 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第 29 条第 1 項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第 2 項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）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、開発許可があつたものとみなす。

2 第 32 条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第 41 条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第 47 条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

※ 開発許可制度運用指針（令和 7 年 3 月 19 日付け国都計第 193 号国土交通省都市局長通知）

### I－8 第 34 条の 2 関係（開発許可の特例）

本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第 33 条及び第 34 条の基準に鑑みて行うことが望ましい。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査等）が適用される。

なお、法第 34 条の 2 第 1 項に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、地方共同法人日本下水道事業団、地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）及び土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）については法第 34 条の 2 第 1 項の国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可を受けたものとみなされることとされている。

## 第9節 開発許可を受けた土地における建築等の制限

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

**法第42条** 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物にしてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、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は、この限りでない。

2 国が行う行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があったものとみなす。

※ 開発許可制度運用指針（令和7年3月19日付け国都計第193号国土交通省都市局長通知）

### I-13 第42条関係（抄）

本条第1項ただし書の許可（又は第2項の協議）をする基準（次のいずれかの場合）

#### ① 許可申請に係る建築物が次のものである場合

法第29条第1項第2号に該当（政令で定める農林漁業用建築物・農林漁家住宅）

法第29条第1項第3号に該当（公益上必要な建築物）

法第34条の2第1項に該当（国又は県等が行う開発行為・都道府県知事との協議）

#### ② 当該申請が次のものである場合

法第43条第1項第1号に該当（都市計画事業）

第2号に該当（非常災害）

第3号に該当（仮設建築物の新築）

第5号に該当（管理行為等）

#### ③ 次の全てに該当する場合

ア 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物

イ その用途と法第33条第1項第2号（道路・公園・広場・空地）、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められること。

ウ 当該区域に法第41条第1項（開発許可に係る建ぺい率等の指定）の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条（用途地区）の規定に準じて例外許可ができると認められるものであること。

国立大学法人、独立行政法人国立高等専門学校機構、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、国立研究開発法人森林研究・整備機構、地方共同法人日本下水道事業団及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については、本条第2項の国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第1項の許可があったものとみなされる。

## 【本市の運用】

- (1) 開発区域内の土地について用途地域等が定められていない場合は、ただし書前段の規定による知事の許可を受ける必要があるが、この許可に際しては、前記国の指針を参考に、市街化調整区域における立地基準への適合性、技術基準への適合性を審査する必要がある。

なお、市街化調整区域内においては、法第 34 条各号（開発審査会の承認に係る許可基準を含む。）に該当する必要がある。

- (2) 法第 42 条に規定する予定建築物以外の建築物とは、開発許可を受けた土地利用計画平面図に記載された用途、配置、規模（既存建築物の延床面積の合計の 1.5 倍以内）、構造と異なるものが該当するものであり、用途の定めのない地域における適合証明申請の審査においては、法第 42 条の許可申請を要するか否かについて確認する必要がある。なお、配置、規模、構造の変更が軽微なものについては、事例ごとに総合的に判断して法第 42 条の許可を要しないものとして適合証明して差し支えない。

- (3) 法第 42 条の許可をするためには、開発区域及び周辺の地域への環境の保全上支障がないように、建築物等（通路、駐車場、駐輪場等を含む。）が適切に配置されていることを要する。

したがって、法第 42 条許可の審査にあたっては、建築物等の配置が調整池、緑地、緩衝帯等に及んでいないことを確認されたい。なお、特にやむを得ない理由がある場合には、代替措置が認められる場合がある。

また、開発区域内で汚水を集中処理している場合には、汚水量が増加することは原則として適当ではない。

住宅団地内における戸建て専用住宅から共同住宅への用途変更は許可していない（用途の定めがある場合は適合証明可能）。

### ※ 解説

開発区域内の土地について用途地域が定められているときは、開発行為に関する工事の完了公告後は、本条に基づく予定建築物以外の建築物の建築等に関する規制はなく、建築基準法の規制による。

- ※ 開発区域内の土地について用途地域が定められていない場合は、ただし書き前段の規定による知事の許可を受ける必要があるが、この許可に際しては、上記指針を参考に、市街化調整区域における立地基準への適合性、技術基準への適合性を審査する必要がある。

なお、市街化調整区域への立地基準の内、開発審査会への包括承認に係る許可基準に該当するものについては、技術基準の適合性を審査の上、許可して差し支えない。また、開発審査会への個別付議基準に該当するもの等については、運用上、開発審査会の議を経て許可するものとする。

## 第 10 節 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

**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、この限りでない。

### ◎ 法第 43 条の規制の概要

#### 1 原則

市街化調整区域（開発許可を受けた開発区域は除外）で行う次の行為には知事の許可が必要

##### ① 建築物の新築、改築、用途変更

ただし、法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号該当の建築物（農林漁家住宅・政令で定める農林漁業用建築物、公益施設）の新築、改築又は当該建築物への用途変更を除く。

##### ② 第一種特定工作物の新設

#### 2 例外

1 に該当する行為のうち許可不要（法第 43 条第 1 項第 1 号～第 5 号までに掲げるもの）のもの。

#### 3 1 の許可をする基準（法第 43 条第 2 項・令第 36 条第 1 項）

##### ① 技術基準：排水施設・地盤（令第 36 条第 1 項第 1 号）

##### ② 立地基準：法第 34 条各号とほぼ同様（令第 36 条第 1 項第 3 号）

### 【新築の意義】

#### ○ 新築の範囲（行政実例）

- ・ 旅館をモーテルに建て替える場合、新築となり、法第 43 条第 1 項の許可を要する。
- ・ 建替え前後における営業活動の実態、建築物の規模等から判断して、従前の営業活動の継続と認められる範囲のものについては、法第 34 条第 14 号該当として許可できると解してよい。

#### ○ 敷地増と増築の範囲（行政実例）

線引前から市街化調整区域に存する工場の、線引後取得した隣接地に、既存工場と同一事業内容の工場を建築する場合、既存建築物と同棟、別棟を問わず都市計画法上「新築」として取扱う。

## 【用途変更の意義】

### ○ 用途変更（行政事例）

- ・ 既存建築物に建築基準法第6条第1項の手續を必要としない小規模な模様替又は修繕工事を行い使用目的を変更する行為（例：ボーリング場→倉庫：鶏卵出荷場→建築資材倉庫）は、「用途変更」に該当すると考える。
- ・ 一般的に営業不振、倒産等により既存建築物の用途を変更して再利用する場合、用途変更後の営業活動が、従前のそれと同程度であり、あらたに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については、令第36条第1項第3号ホの基準に該当するものと解されたい。

### ○ 用途変更（行政事例）

事例(1)は用途変更に該当しない。事例(2)、(3)及び(4)は用途変更に該当し、許可を要するものとして取り扱うものとされたい。

(1) 繊維工場	→	機械製作工場	:	用途変更には該当しない
(2) 自転車預り店	→	パチンコ店	}	: 用途変更には該当する
(3) 学校	→	工場		
(4) 日用品店舗	→	住宅		

従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え（用途変更に在っては増築を含む。）に係る建築行為の許可基準については、第6節 開発審査会があらかじめ包括承認した開発（建築）行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）の基準 「第2 1 (5) 用途変更・敷地の分割を伴う建替え（用途変更に在っては増築を含む。）に係る建築行為の許可基準」を参照

### ○ 用途変更（行政事例）

法第43条（令第36条第1項第3号ホ）の規定により農家の分家住宅（以下「分家住宅」という。）の建築許可を受けた者（以下「譲渡人」という。）が、その後当該住宅を他人（以下「譲受人」という。）に譲渡して、分家住宅以外の住宅とすることは用途変更には該当すると解される。

この場合、譲渡人に許可した際の趣旨、譲渡人が許可を受けてから譲受人に譲り渡すに至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、真にやむを得ないと認められる用途変更については、令第36条第1項第3号ホに該当するものとして取り扱って差し支えない。

なお、以上のことは、譲受人が用途変更を伴う増築又は改築を行うとする場合も同様である。

既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更については、第6節 開発審査会があらかじめ包括承認した開発（建築）行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）の基準 「第2 14 既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更」を参照

## 【適合証明による建替え】

### 1 基本的な考え方

都市計画法に適合した現存する既存建築物の建替えについては、従前の敷地と同一敷地で行われ、かつ、従前と用途、規模及び構造がほぼ同一であれば、法第43条の許可を要せず、適合証明の交付を受けて建築することができる。

(1) 用途の同一

(2) 規模の同一：建替え後の用途不可分であるすべての建築物の床面積の合計が、従前の用途不可分であるすべての建築物の床面積の合計の1.5倍以内のもの。

(3) 構造の同一

① 棟数（付属建築物を除く。）が同一であること。

② 共同住宅等を建替える場合は戸数が同一であること。

③ 階数が同一であること

なお、建替え後の建築物が2階建て以下の場合は階数同一として取り扱う。

④ 建築物の構造種別（木造、鉄骨造、RC造等の種別）の変更は、本県では、地震対策の観点から、構造が変更したものとしては取り扱わない。

### \*法第43条第1項の許可を要しない建替え

現在も適法に使用されている既存建築物について、従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造での建替えは、法第43条第1項の許可を要しないこと。

既存建築物 の現存	市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。
同一の敷地	<p>従前の敷地の範囲内であること。</p> <p>a 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物にあっては、線引きの際の敷地（宅地）の範囲</p> <p>線引き前からの存する建築物の敷地の一部が線引き後に適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、線引き前の際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなすこと。</p> <p>(a) 線引き前から存する建築物の敷地の一部が、線引き後に適法（法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。</p> <p>(b) 線引きの際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として200平方メートル以上であること（平成13年5月17日以前に登録されたもの、平成16年8月20日以前に開発許可権者の了解を得たもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。</p>

	<p>b 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物にあっては、建築（許可）された際の敷地の範囲</p> <p>当該建築物が建築された後敷地の分割があり敷地の一部が適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなすこと。</p> <p>(a) 当初から存する建築物の敷地の一部が、敷地の分割後に適法（法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。</p> <p>(b) 当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として200平方メートル以上であること（平成13年5月17日以前に登録されたもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。</p>
同一の用途	従前の用途と同じであること。
同一の規模	<p>建替え後の用途不可分であるすべての予定建築物の延床面積の合計が、従前の用途不可分であるすべての既存建築物の延床面積の合計の1.5倍以内のもの。</p> <p>注）法第34条第1号又は第9号に規定する建築物等の延床面積に上限の定めがある建築物については、既存建築物の延床面積の1.5倍以内の面積の数値よりも上限の定めの数値の方が小さい場合は当該数値（上限の定め）の面積の範囲内であること。</p>
同一の構造	<p>a 棟数（附属建築物を除く。）が同一であること。</p> <p>b 共同住宅等を建替える場合は戸数が同一であること。</p> <p>c 階数が同一であること。</p> <p>なお、建替え後の予定建築物が2階建て以下の場合は階数同一として取り扱うこと。</p> <p>d 建築物の構造種別（木造、鉄骨造、RC造等の種別）の変更は、本県では地震対策の観点から、「構造の変更」とは取り扱わないこと。</p>

2 1に該当しない建替えの取扱い（除却後、用途・規模又は構造が同一でない場合）

→ 第6節 開発審査会があらかじめ包括承認した開発（建築）行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）の基準 「第2 1 既存建築物の建替え」を参照

## 【本市の適合証明による建替えに関する運用基準】

※ 現存する既存建築物で、次の要件に該当すれば、適合証明を受けて建替えることができる。

### 1 既存建築物に関する要件

「線引前から存する建築物」又は「線引以降に都市計画法に適合して建築された建築物」であって、現在も都市計画法上適法に使用されていること。

### 2 建替え後の建築物に関する要件

(1) 既存建築物と用途、規模及び構造が同一であること。

(2) 原則として建替え後の予定建築物の高さは、高さ 10 メートル以下の既存建築物の建替えにあつては 10 メートル以下、10 メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

### 3 建替え後の建築敷地に関する要件（次のいずれかの敷地であること。）

(1) 従前の敷地（次のいずれか）で建替えること。

#### ア 線引前から存する建築物の場合

当該建築物の線引の際の敷地（宅地）の範囲を「従前の敷地」とする。

（注） 1 既存宅地の確認を受けている必要はない。

2 敷地の範囲：既存宅地の確認に準じ、建築物敷地としての利用が認められる範囲

#### イ 線引以降に都市計画法に適合して建築された建築物の場合

当該建築物の建築の際の敷地（宅地）の範囲を「従前の敷地」とする。

（留意点）建築物を建築し、その後（線引後）に隣接地を取得した場合、当該隣接地は「従前の敷地」に該当しない。従って、3 の(2)により、「従前の敷地」と「既存宅地の確認を受けた隣接地」を一体的利用する場合も、「従前の敷地」の範囲が「隣接地」にまで拡大するものではない。

(2) 既存建築物の建替えにおける従前の敷地について

既存建築物の建替えにおいては、線引き前から存する建築物にあつては、当該建築物の線引きの際の敷地（宅地）の範囲を従前の敷地としている。

線引き前から存する建築物の敷地の一部が、線引き後に適法に他の建築物の敷地となった場合においては、従前の敷地が減少することとなるが、その場合において次の全ての要件を満たす場合には、線引きの際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなすものとする。

① 線引き前から存する建築物の敷地の一部が、線引き後に適法（都市計画法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建蔽率、容積率に適合していることをいう。）に他の建築物の敷地となったものであること。

② 線引きの際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地が、原則 200 平方メートル以上※であること。

※原則 200 平方メートルについては、次の場合には適用しないものとする。

ア) 平成 13 年 5 月 17 日以前に登録されたもの

イ) 平成 16 年 8 月 20 日以前に開発許可権者の了解を得たもの

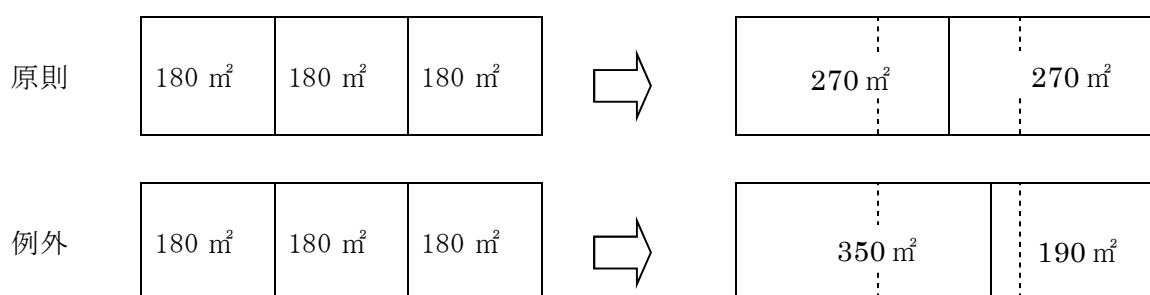
り) 収用等のやむを得ない事情があるもの

#### 4 旧宅地造成事業に関する法律に基づき完了した宅地の「区画の変更」について

次の条件の全てを満たす場合については、開発許可を要する区画の変更としては取り扱わないものとし、適合証明により建築敷地としての利用を認めるものとする。

- (1) 旧住宅地造成事業に関する法律に基づく認可を受けた住宅地造成事業として行う開発行為が完了した住宅用地（以下「旧宅造地」という。）であること。
- (2) 従前の敷地を隣接する敷地と一体的に利用するものであること（従前の敷地を分割し、隣接する複数の敷地と一体的に利用する場合を含む。）
- (3) 新たな敷地の面積は、原則 200 平方メートル以上であること（例外：隣接する敷地の面積が拡大する場合）
- (4) 土地の形質の変更を伴わないものであること。
- (5) 予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。

＊従前の敷地を分割し、隣接する複数の敷地とそれぞれ一体的に利用する場合



○ 隣接する敷地と一体的に利用するのではなく、単に従前の敷地を複数の敷地に分割し、細分化して利用する場合は、開発許可を要する。（包括承認付議基準における「23 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発」に該当する場合）

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

**規則第60条** 建築基準法第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っては当該指定都市等の長とし、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っ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。

2 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律第3条第1項の認定（同法第4条第1項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第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都道府県知事（指定都市等における場合にあっ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にあっては当該市の長とする。）に求めることができる。

**【法第 43 条第 1 項】の許可を要しないもの**

**法第 43 条第 1 項**

**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定工作物の新設

**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 号から第 9 号までに掲げる開発行為（注）

**第 2 号** 旧宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）第 4 条の許可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

（注）都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業等の施行として行う開発行為等

**法第 43 条第 1 項**

**第 5 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

**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 平方メートル以内であるもの

**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（法人を除く）の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修繕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（令第 22 条第 6 号：同一敷地内に二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）が 50 平方メートル以内のもの（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 パーセント以上のものに限る。）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

## 【法第 43 条第 1 項】の認可基準

**法第 43 条第 2 項** 前項の規定による許可の基準は、第 33 条及び第 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。

**令第 36 条第 1 項** 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市の長。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。

**第 1 号** 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（用途変更の場合にあつては、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、その排水によつて当該敷地及びその周辺の地域に溢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、がけ崩れ又は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。

**第 2 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。

**第 3 号** 当該許可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適當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 29 条の 9 各号に掲げる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

**第 2 項** 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。

**【国又は都道府県等が行う第 1 項本文建築物の新築等】**

**法第 43 条第 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一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つて、同項の許可があつたものとみなす。

## 第 1 1 節 都市計画法違反への対応

法第 29 条第 1 項および第 2 項の規定により、開発行為をしようとする者は例外を除いてあらかじめ開発許可を受けなければならないとされており、これに違反した者等は法第 81 条第 1 項の規定による監督処分の対象となる。法第 35 条の 2、法第 37 条、法第 41 条第 2 項、法第 42 条第 1 項および法第 43 条第 1 項の規定に違反した者等も同様である。

また、この規定に関連して、法第 80 条第 1 項（報告、勧告等）および法第 82 条（立入検査）がある。

磐田市長は、違反をした者（法に基づく許可を受けた者）に対して、必要な限度において法第 80 条の規定により報告等を求め又は勧告を行い、是正されない場合は法第 81 条第 1 項の規定により監督処分を行うこととなる。監督処分は、行政手続法（平成 5 年 11 月 12 日法律第 88 号）第 13 条の規定により、聴聞や弁明の機会の付与を経てから行うこととなる。

また、違反をした者は法第 33 条第 1 項第 12 号で定める「開発行為を行うために必要な資力及び信用」を持たないと解されるため、新たに宅地分譲や共同住宅などを目的とした開発許可を受けることができなくなる。

（監督処分等）

**法第 81 条** 国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認（都市計画の決定又は変更に係るものを除く。以下この条において同じ。）を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- (1) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
  - (2) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
  - (3) この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
  - (4) 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者
- 2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。
- 3 国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、第 1 項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 4 前項の標識は、第 1 項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(公告の方法等)

**令第 42 条** 法第 52 条の 3 第 1 項 (法第 57 条の 4 において準用する場合を含む。)、第 57 条第 1 項、第 60 条の 2 第 2 項、第 66 条又は第 81 条第 2 項の公告は、官報、公報その他所定的手段により行わなければならない。

2 (略)

3 都道府県知事又は市町村長は、法第 81 条第 2 項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

**規則第 59 条** 法第 81 条第 2 項の公告をした場合における令第 42 条第 3 項の規定による掲示は、その公告をした日から 10 日間しなければならない。

(公示の方法)

**規則第 59 条の 2** 法第 81 条第 3 項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事又は市町村長の命令に係るものにあつては当該都道府県又は市町村の公報への掲載とする。

(報告、勧告、援助等)

**法第 80 条** 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、指定都市等の長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

2 (略)

(立入検査)

**法第 82 条** 国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

4 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

## 【都市計画法違反の開発行為が行われた場合について】

### 1 違反の結果

#### (1) 行政処分を受け、現地に標識が設置される

開発行為の停止及び建築行為の禁止の行政処分（命令）がされ、現地に標識（看板）が設置されます。

命令に従わない者や標識を毀損した者は罰せられます。

#### (2) 開発許可を受ける資格を失う

都市計画法第 33 条第 1 項第 12 号により、宅地分譲や共同住宅などを目的とした開発許可を受けることができなくなります。

#### (3) 都市計画法違反の行政処分に伴う包括承認基準の適用の除外

### 都市計画法違反の行政処分に伴う包括承認基準の適用について

平成 16 年 12 月 16 日第 180 回静岡県開発審査会決定

都市計画法第 3 章第 1 節（開発許可制度）の規定に違反した行為（以下「違法行為」という。）に対する同法第 81 条に基づく命令、許可の取消しその他の処分（以下「行政処分」という。）が行われた場合においては、法第 34 条第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定に基づく開発審査会の包括承認基準を適用しないものとする。

ただし、信用の回復又は原状の是正などにより支障がないと認められる場合はこの限りではない。

#### 1 開発審査会の包括承認基準の適用を受けない者

次のいずれかに該当する者（法人にあっては、違法行為が行われた際の法人の役員及び実質上の経営者並びに違法行為に関与した従業員を含む。）が行う法第 29 条又は第 43 条に基づく許可申請に対しては、開発審査会の包括承認基準を適用しないものとする。

##### (1) 行政処分を受けた者

(2) 違法行為が行われた際に、違法行為に係る土地若しくは建築物を所有していた者又は当該土地若しくは当該建築物の管理責任を有していた者で、違法行為が行われたことにつき故意又は過失（違法行為が行われる以前から、行政処分を受けた者が当該土地又は当該建築物を占有又は利用している事実を知らながら必要な措置を講じなかった場合は、過失があるものとみなす。以下同じ。）があると認められるもの

(3) 違法行為に関し、教唆、幫助その他これらに類する行為を行った者

#### 2 開発審査会の包括承認基準の適用を受けない土地

行政処分の対象となった土地又は建築物に係る法第 29 条又は第 43 条に基づく許可申請に対しては、開発審査会の包括承認基準を適用しないものとする。

ただし、違法行為が行われたことにつき、善意かつ無過失（行政処分に係る標識が現地に設置された後に当該土地又は当該建築物に関する権利を取得した者は故意又は過失があったものとみなす。）であることを立証した者が申請した場合は、この限りではない。

## 2 宅地として利用する方法

違法行為に関与していない善意・無過失の第三者（違反者はもとより、違法行為の設計者・工事施工者、違反行為により行政処分を受けた土地の所有者等以外の者に限る。）が、開発許可を申請し、工事の完了検査済証の交付を受けた場合には、違法行為が行われた土地を宅地として利用できます。

＊第三者が開発行為を申請するに当たっては、立地基準・技術基準への適合はもとより、資力・信用の証明と土地所有者等の同意書が必要。

## 3 原状回復は、違反者の責任で行う

現地を農地や山林に復元したり、周辺に流出した土砂や樹木を撤去するなど、違法行為が行われる前の状態に原状回復する措置は、土地所有者の了解を得て違反者の責任で行うべきものです。原状回復の範囲内であれば開発許可を受ける必要はありませんが、原状回復の範囲を逸脱した場合には、違反の再犯になるおそれがありますので十分に注意してください。

## 4 開発許可制度の悪用等の場合の取扱い

建築主又は買主が、制度を悪用し又は違反の事実を知らながら建築し若しくは譲受けたときは、用途変更を認めず、新築・改築の許可も与えません。また、適合証明書も発行しません。

### (1) 監督処分

このような者には、法第 81 条の規定により最終的には建築物等の撤去を命ずることとする。

### (2) 善意の第三者保護

善意（違反の事実を知らないこと。）で当該建築物を取得した者が、おおむね 10 年間経過した後、法違反でない申請等をしてきた場合は、民法第 162 条第 2 項（時効制度）の規定に鑑み、法秩序の維持・安定の見地からこれを容認するものとする。

法手続上、増築及び 10 年以前に用途変更した用途と同様の用途に供する 1.5 倍までの規模での改築については規則第 60 条の適合証明を、新築（別棟の建築、規模構造の著しく異なる建築物の建築）、改築（1.5 倍超）及び用途変更については、法第 43 条の許可の対象とするものとする。

都市計画法による開発行為等の手引き

(立地基準)

令和7年9月

磐田市建設部都市計画課