

事業者向け（企業等）都市計画法
許可申請の手引き
(事前協議チェックシート)



磐田市

I 開発許可制度の目的

本市は、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」に区分けされており、開発許可制度は、次の役割を果たす目的で創設されています。

- (1) 都市周辺部における無秩序な市街化の防止
(市街化区域と市街化調整区域の目的を担保すること ※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等 ※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

II 本冊子の活用方法

本冊子は、事業者向け（企業等）によくある申請（相談）内容をまとめています。立地基準（基準に適合しないと申請対象になりません）と事前協議チェックシートにて内容を確認していただき、漏れがないように都市計画課へご提出ください。

目 次

1	市街化調整区域における立地基準（法第34条第1～14号）	..... P 1
①-1	公共公益施設（法第34条第1号）	..... P 2
①-2	公共公益施設（法第34条第14号）	..... P 3
②	観光資源等の有効利用上必要な施設（法第34条第2号）	..... P18
③	農林水産物の処理・貯蔵・加工施設（法第34条第4号）	..... P20
④	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（法第34条第7号）	..... P22
⑤	沿道サービス施設（法第34条第9号）	..... P24
⑥	地域振興上必要な工場等の増設（法第34条第14号）	..... P28
2	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	..... P30
3	法第34条第14号（開発審査会付議基準）に係る開発行為	..... P33
①	大規模流通業務施設（付議基準2）	..... P34
②	地域振興のための工場等（付議基準13）	..... P38
③	優良田園住宅（付議基準14）	..... P40
4	土地利用申請及び開発許可制度について	..... P43

1 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2号	鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設
第3号	温度等特別な条件で政令で定めるもの（政令未設定のため該当なし）
第4号	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設
第5号	農林業等活性化基盤施設
第6号	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7号	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8号	政令で定める危険物の貯蔵又は処理のための施設
第9号	沿道サービス施設・火薬類製造所
第10号	地区計画又は集落地区計画に適合する施設
第11号	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（条例未設定のため該当なし）
第12号	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（条例未設定のため該当なし）
第13号	既存権利の届出に基づく開発行為
第14号	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 1 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） 2 開発（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）

※ここに掲載している立地基準は、第1号、2号、4号、7号、9号と14号の一部です。各基準に適合するか確認のうえ、確認書及び事前協議等を行い、各申請手続き（土地利用承認申請、43条許可及び開発許可申請）を行うようお願いします。

① - 1 公共公益施設（法第 34 条第 1 号）

※全ての基準に適合しなければ申請対象となりませんので、ご確認のうえ提出してください。

○適合チェックシート

※市の立地基準掲載（P2-23～39）

基準項目	内容
<input type="checkbox"/> 立地基準	<p>1 診療所及び助産所（病床が 19 床以下） 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）の施設であること</p> <p>2 社会福祉施設</p> <ul style="list-style-type: none">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施設等であること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入所系の社会福祉施設は、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 <p>※施設の要件として、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</p>
<input type="checkbox"/> 対象の土地	周辺の市街化調整区域に 50 以上の建築物が連たんしている集落内の土地
<input type="checkbox"/> 確認書	確認書を提出し、関係機関との調整が済んでいる

※法第 34 条第 1 号の公共公益施設（診療所・助産所、社会福祉施設）

⇒ 50 以上建築物が連たんしている集落内の土地であること

※法第 34 条第 14 号の公共公益施設（病院、診療所・助産所、社会福祉施設）

⇒ 50 以上の建築物が連たんしている集落内の土地ではなく、立地の必要性があり各施設の条件に該当するもの

① - 2 公共公益施設（法第34条第14号）

※全ての基準に適合しなければ申請対象となりませんので、ご確認のうえ提出してください。

○適合チェックシート

※市の立地基準掲載（P2-97～112）

項目	内容
□ 立地基準	<p>1 病院・診療所及び助産所</p> <p>(1)病院（病床が20床以上）</p> <ul style="list-style-type: none">・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・次の①から③までのいずれかに該当するものであること <p>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場合</p> <p>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場合</p> <p>③病床過剰地域に設置された病院が病床不足地域に移転する場合</p> <p>(2)診療所及び助産所（法第34条第1号該当を除く）</p> <p>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）の施設であること</p> <p>2 共通許可基準（病院・診療所及び助産所）</p> <p>(1)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</p> <p>※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</p> <p>(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恐れがないと認められるものであること</p> <p>(3)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</p> <p>※静岡県保健医療計画等の医療施策に適合していること</p> <p>(4)市の土地利用上支障がないこと</p>

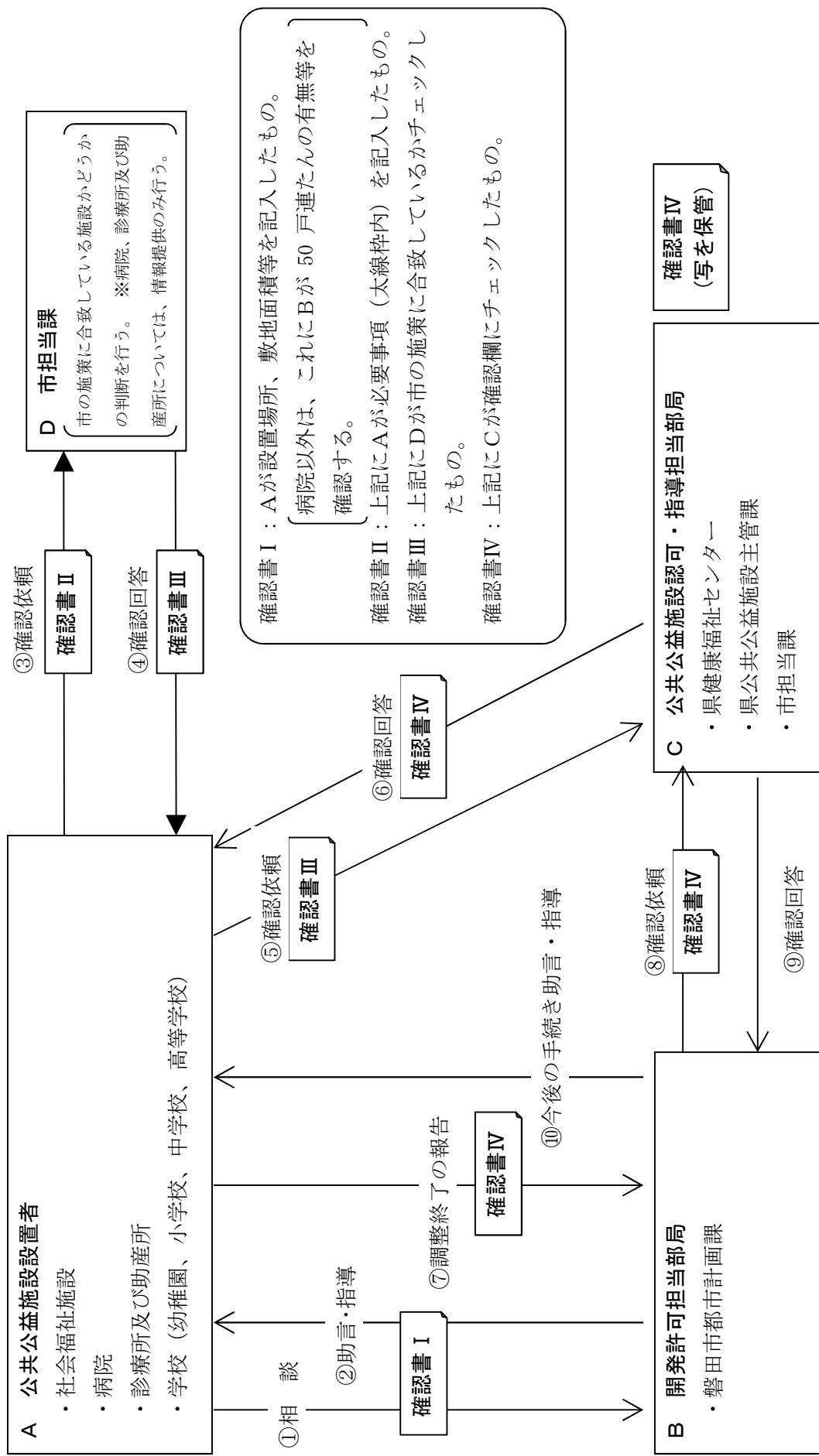
	<p>□ 立地基準</p>	<p>3 社会福祉施設</p> <p>ア 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設等であること</p> <p>イ 設置及び運営が国等の定める基準に適合すること</p> <p>※施設の内容（規模、利用対象者、サービス内容、職員数、設置場所等）が社会福祉法その他の規定により求められている基準を満たしていること</p> <p>ウ その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること</p> <p>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</p> <p>※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</p> <p>オ 市の土地利用上支障がないこと</p> <p>カ 上記の要件をすべて満たし、次の①から③までのいずれかに該当するものであること</p> <p>①近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等があり、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立地又は運用する必要がある場合</p> <p>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する必要がある場合</p> <p>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場合</p> <p>※施設の要件として、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</p>
	□ 確認書	確認書を提出し、関係機関との調整が済んでいる

○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かについては、
都市計画課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。

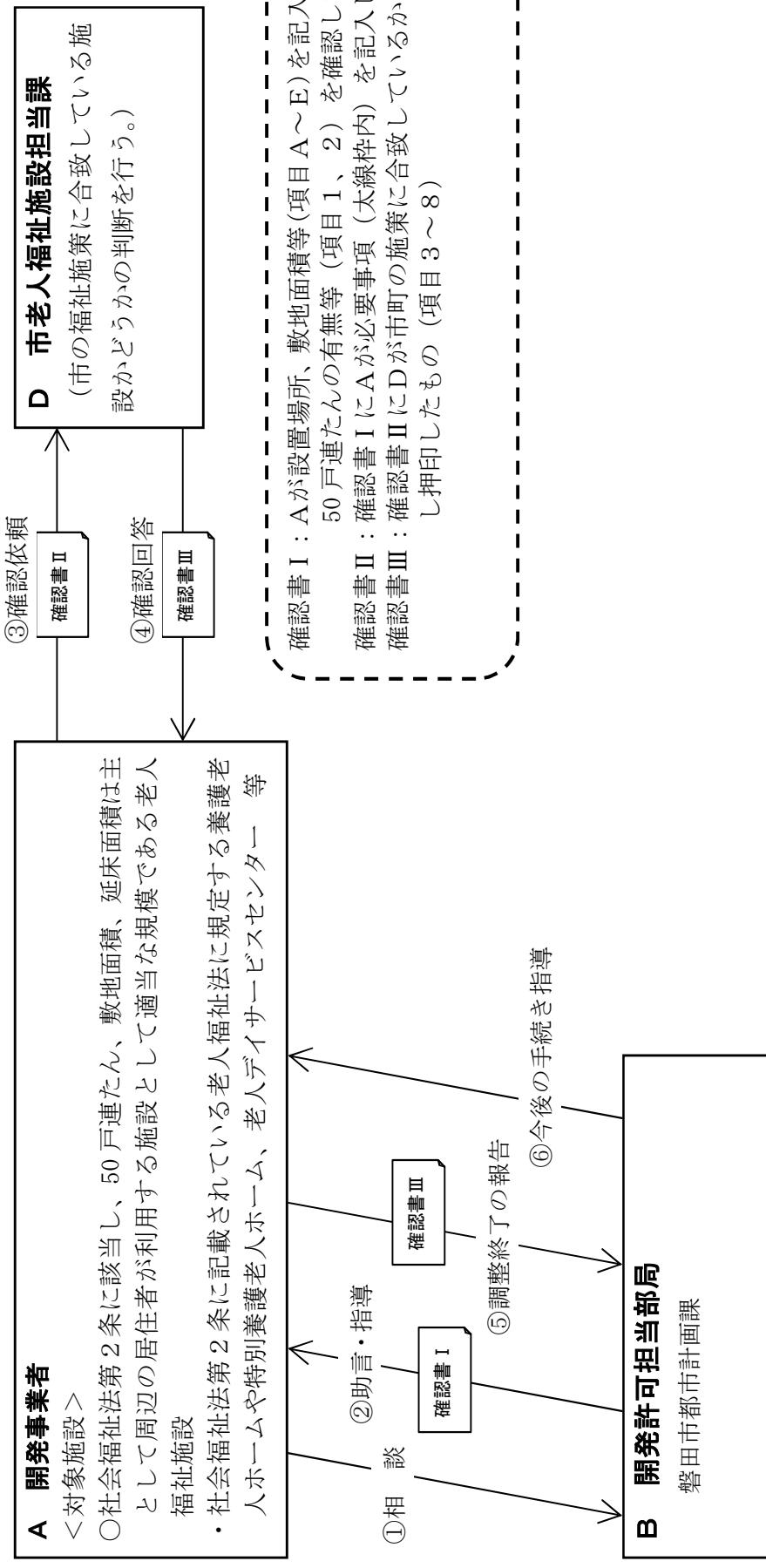
- ①事業予定者から都市計画課へ相談（敷地面積、延床面積、50 戸連たん等の確認）
- ②都市計画課から事業予定者に対し、市の施設設置関係部局に説明しておくよう
助言・指導
- ③事業予定者から市の担当課への説明
市の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨
の確認
- ④市の担当課から事業予定者に確認した内容の回答
- ⑤事業予定者から施設設置認可・指導担当部局（県健康福祉センター、県所管課又は
市担当課等）への説明
 - ・施設の種類、法令の該当条項、定員、設置基準等への適合
 - ・県の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである
旨の確認
- 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事業予定者から都市計画課に、施設設置認可・指導担当部局への調整が終了した旨
の連絡
- ⑧都市計画課から施設設置認可・指導担当部局に文書で確認依頼
- ⑨施設設置認可・指導担当部局から都市計画課に文書で回答
- ⑩都市計画課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フロー



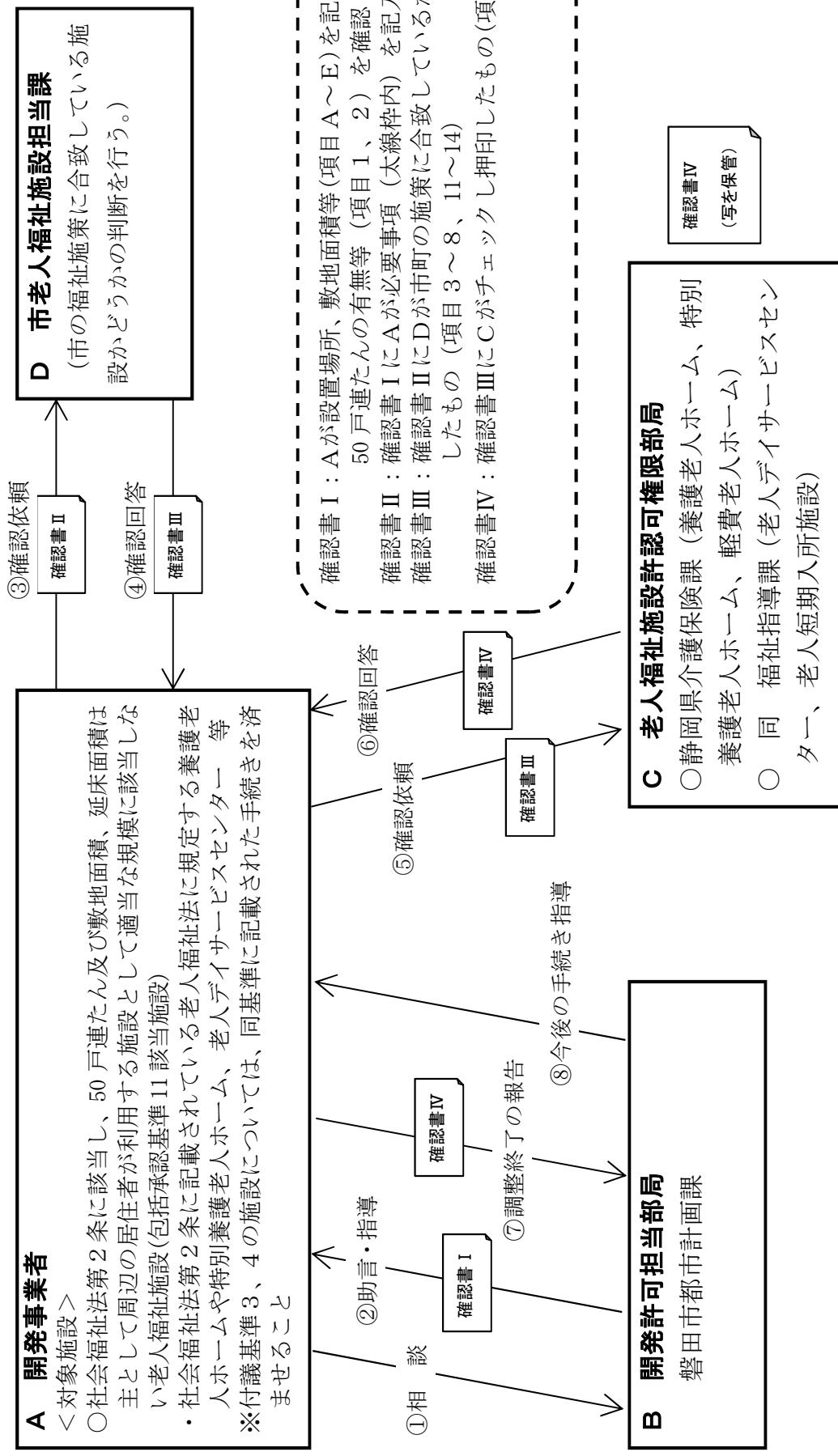
老人福祉施設の開発許可手続きフロー

【都市計画法第34条第1号該当施設】



老人福祉施設の開発許可手続きフロー

【都市計画法第34条第14号(包括承認基準11)該当施設】



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 ²	延床面積	m ²
開発担当所属				
医療担当所属				
医療関係確認項目				
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 <input type="text"/> 市担当者名 <input type="text"/>			
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。		<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>
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。		<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>
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。		<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>

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)ほか

* 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 ²	延床面積	m ²

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。

法第
34
条第
1号
確認事項

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。

法第
34
条第
14
号確認事項

7 確認年月日 市担当者名

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）ほか

* 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 ²	延 床 面 積	m ²

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當な規模である。				
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
法 令 該 當	施設の種類				
	設置する施設の根拠条項				
	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 checked="" type="radio"/>
定 員	通所利用者の定員				
	入所利用者の定員				
	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。

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

福祉関係確認項目			福祉担当確認欄
立地の必要性①	近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と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。	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
12	上記に該当する理由		
施設名			
所在地			
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。	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
13	上記に該当する理由		
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。	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
14	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）ほか

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 ²	延床面積	m ²

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當な規模である。				
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 checked="" type="radio"/>
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。				許認可権限部局(フローのC)
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〉

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。

(裏面に続く)

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

福祉関係確認項目			福祉担当確認欄
立地の必要性①	近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と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。	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>	市町(フローノD)
12	上記に該当する理由		
施設名			
所在地			
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。	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>	市町(フローノD)
13	上記に該当する理由		
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。	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>	市町(フローノD)
14	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）ほか

○社会福祉法一部抜粋

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る、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、妊娠婦等生活援助事業、子育て世帯訪問支援事業、児童育成支援拠点事業又は親子関係形成支援事業、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する事業
- (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

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。

○事前協議（確認書）チェックシート

①公共公益施設（法第34条第1号、14号）

項目	明示内容（注意事項）
□ 1 確認書及び添付資料	<p><input type="checkbox"/>施設の設置についての関係部局の確認書 <input type="checkbox"/>理由書（様式任意）</p> <p><input type="checkbox"/>事業概要書 <input type="checkbox"/>位置図（縮尺1/2,500以上） <input type="checkbox"/>公図写し</p> <p><input type="checkbox"/>土地の登記事項証明書 <input type="checkbox"/>計画配置図（縮尺1/250以上）</p> <p><input type="checkbox"/>予定建築物の各階平面図及び立面図（案）</p> <p><input type="checkbox"/>用途別周辺状況図（50戸連たん図） ※34-1号の場合のみ</p>
□ 2 確認書作成の手順	<p>【病院】</p> <p>①A～Eを記載してください</p> <p>②5～7までを記載して、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、都市計画課に2部提出してください</p> <p>※病院以外の公共公益施設</p> <p>①A～Eを記載してください</p> <p>②1及び2に該当するかどうかを都市計画課で確認してください</p> <p>【診療所及び助産所】</p> <p>①1及び2に該当する場合は、静岡県西部健康福祉センター（県西部保健所）において3～4の確認を受けて、都市計画課に2部提出してください</p> <p>②1及び2に該当しない場合、静岡県西部健康福祉センター（県西部保健所）で3～6の確認を受けて、都市計画課に2部提出してください</p> <p>【社会福祉施設（老人福祉施設を除く）】</p> <p>①1及び2に該当する場合は3～8を記載し、公共公益施設の許認可担当機関で3～8の確認を受けて、都市計画課に2部提出してください</p> <p>②1及び2に該当しない場合は3～8、12～14を記載、11の市の福祉担当課で市の福祉施策の観点から支障がないことの確認、公共公益施設の許認可担当機関で3～10、12～14の確認を受け、都市計画課に2部提出してください</p> <p>【社会福祉施設（老人福祉施設関連施設）】</p> <p>【法34条第1号の施設】</p> <p>①1及び2に該当する場合は、3～8を記載し、市の福祉担当課で3～8の確認を受けて、都市計画課に2部提出してください</p> <p>【法第34条第14号（包括承認基準11）の施設】</p> <p>②1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、市の福祉担当課で3～8、11～14の確認・調整を受け、社会福祉施設設置の許認可担当機関で9、10の確認を受け、都市計画課に2部提出してください</p>

※都市計画法による開発行為（29条）許可申請、若しくは43条許可申請が必要になります。

※1,000m²を超える利用目的変更がある場合は土地利用承認申請が必要になります。

②観光資源等の有効利用上必要な施設

(法第 34 条第 2 号)

※全ての基準に適合しなければ申請対象となりませんので、ご確認のうえ提出してください。

○適合チェックシート

※市の立地基準掲載 (P2-40~42)

項目	内容											
<input type="checkbox"/>	<p>観光資源の有効な利用上必要な建築物 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、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で、市が別表に指定する観光資源</p> <p>別表（指定する観光資源）</p> <table border="1"><thead><tr><th>項目</th><th>対象施設</th></tr></thead><tbody><tr><td>史跡、名勝、天然記念物等の文化財</td><td>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</td></tr><tr><td>優れた自然の風景地 良好な景観</td><td>桶ヶ谷沼（静岡県自然環境保全地域）、鶴ヶ池</td></tr><tr><td>その他文化、産業等に関する観光資源</td><td>福田漁港（第四種漁港）</td></tr><tr><td>年間観光客 30 万人以上が見込まれる観光施設</td><td>竜洋海洋公園、アミューズ豊田、新造形創造館、磐田市民文化会館</td></tr></tbody></table>		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、磐田市民文化会館
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、磐田市民文化会館											
<input type="checkbox"/>	事前協議	事前協議資料を提出し、都市計画課との調整が済んでいる										

○事前協議チェックシート

②観光資源等の有効利用上必要な施設（法第34条第2号）

項目	明示内容（注意事項）
□ 1 事前協議添付資料	<p>□理由書（様式任意） □事業概要書 □位置図（縮尺1/2,500以上） □公図写し □土地の登記事項証明書 □計画配置図（縮尺1/250以上） □予定建築物の各階平面図及び立面図（案） ※必要に応じて、上記以外の資料を求める場合があります</p>
□ 2 許可基準（対象施設等）	<p>1 建築物の位置等（新たな公共施設の整備を要さないこと） ・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であること（観光資源の存する敷地から概ね500m以内） ・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 ・敷地面積は1,000m²以上であること ・敷地に接する道路幅員は6.5m以上（開発許可の場合は技術基準による幅員以上の道路） ・国道、県道等の主要な道路に至るまでの道路幅員は6.5m以上であること</p> <p>2 建築物の用途（風営法に規定する営業を行う施設及び類似する施設を除く）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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 ・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 ・展示場等 観光資源に関連する展示場又は資料館 ・その他 上記以外で観光資源の有効な利用上、市長が特に必要と認める建築物 <p>3 土地利用調整 市の土地利用指導要綱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</p> <p>4 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</p> <p>5 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</p>

※都市計画法による開発行為（29条）許可申請、若しくは43条許可申請が必要になります。

※1,000m²を超える利用目的変更のため、土地利用承認申請が必要になります。

③農林水産物の処理・貯蔵・加工施設

(法第34条第4号)

※全ての基準に適合しなければ申請対象となりませんので、ご確認のうえ提出してください。

○適合チェックシート

※市の立地基準掲載 (P2-42~44)

項目	内容
<input type="checkbox"/> 立地基準	<p>1 農業、林業、漁業のための建築物で次に該当するもの</p> <p>①第29条第1項第2号の建築物以外の建築物 ②市街化調整区域において生産される農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物</p> <p>【農産物等の処理、貯蔵、加工に必要な建築物とは】 ※当該市街化調整区域における生産物を主として <u>(50%以上が生産されている)</u>対象とする施設</p> <p>【該当する業種(例)】 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・製粉業、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</p> <p>2 法34条4号に該当しないもの 農林漁業のための施設が前提であるため、<u>配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は該当しない</u></p>
<input type="checkbox"/> 事前協議	事前協議資料を提出し、都市計画課との調整が済んでいる

○事前協議チェックシート

③農林水産物の処理・貯蔵・加工施設（法第34条第4号）

項目	明示内容（注意事項）
□ 1 事前協議添付資料	<p>□理由書（様式任意） □事業概要書 □位置図（縮尺1/2,500以上） □公図写し □土地の登記事項証明書 □計画配置図（縮尺1/250以上） □予定建築物の各階平面図及び立面図（案） □調整区域内で生産される農林水産物であることの証明書類 ※必要に応じて、上記以外の資料を求める場合があります</p>
□ 2 許可基準（対象施設等）	<p>当該市街化調整区域内における生産物を主として（50%以上）対象とする次のような業種の用に供するための施設であること （例）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、精殻・製粉業、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</p> <p>○農産物等の集荷用建築物 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（50%以上）当該市街化調整区域において生産されるものの出荷の用に供されるもの ※「処理・貯蔵」とは、集出荷・選果・保管の意味を含む</p> <p>○人工キノコ栽培施設</p> <p>○水稻藁を原料とする繩の製造等 水稻藁を原料とする繩の製造（梱包用藁繩、魚網用藁繩等）又は藁繩の加工（魚網用ロープの作成）</p> <p>○堆肥製造施設 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</p> <p>許可対象外施設 販売施設等は許可の対象とならない</p>

※都市計画法による開発行為（29条）許可申請、若しくは43条許可申請が必要になります。

※1,000m²を超える利用目的変更がある場合は土地利用承認申請が必要になります。

④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（法第34条第7号）

※全ての基準に適合しなければ申請対象となりませんので、ご確認のうえ提出してください。

○適合チェックシート

※市の立地基準掲載（P2-45～46）

項目	内容
□ 立地基準	<p>1 趣旨 製造業の既存工場と<u>密接な関連があると認められる工場等</u>で、市街化調整区域で新たな工場等を行うことが事業の効率化に必要である場合の許可基準 (必要か否かを個別具体的に判断します)</p> <p>【密接な関連があると認められる工場等とは】 <u>既存工場へ自己の生産物の 5 割以上を原料又は部品として納入している場合をいう</u></p> <p>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も許可の対象とすること</p> <p>3 対象の土地（いずれかに該当すること） ・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 ・磐田市都市計画マスターplanに位置付けている工場の導入を図るべき地区</p>
□ 事前協議	事前協議資料を提出し、都市計画課との調整が済んでいる

○事前協議チェックシート

④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(法第34条第7号)

項目	明示内容（注意事項）
□ 1 事前協議添付資料	<p>□審査依頼書 □法人登記簿謄本 □既存建築物の証明書類</p> <p>□既存工場・関連工場の製品納入原料供給関係を示す資料（既存工場の売上原価の内訳、既存工場の当期製品製造原価の内訳、既存工場の仕入帳、既存工場の仕入先帳、関連工場の売上高の内訳、関連工場の売上帳、関連工場の得意先元帳等）</p> <p>□建物登記事項証明書 □位置図（縮尺1/2,500以上） □周辺状況図</p> <p>□公図写し □敷地現況図 □土地利用計画図 □現況写真</p> <p>□土地の登記事項証明書 □会社パンフレット □既存工場事業主の要望書等</p> <p>※各資料は、効率化に関する法人全てのものを添付すること</p> <p>※必要に応じて、上記以外の資料を求める場合があります</p>
□ 2 許可基準	<p>1 事業者及び事業内容</p> <p>(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</p> <p>(2)主たる工場を市街化調整区域で操業していること</p> <p>(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</p> <p>(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も許可の対象とすること</p> <p>2 立地条件（いずれかに該当すること）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・磐田市都市計画マスターplanに位置付けている工場の導入を図るべき地区 <p>3 敷地面積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存敷地の合計の2倍を超えない規模で、かつ5ha未満であること ・従業員数、事業内容、車輌規模等に応じて必要台数の駐車場を設けること ・資材製品等の搬出入路、積み下ろしスペース、車輌待機所等が適正に配置されていること <p>4 建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予定建築物の主たる用途は工場であること ・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 ・予定建築物は自己所有するものであること <p>5 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域に適地がないこと ・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 ・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 ・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 ・交通安全上支障がないこと

※都市計画法による開発行為（29条）許可申請、若しくは43条許可申請が必要になります。

※1,000m²を超える利用目的変更がある場合は土地利用承認申請が必要になります。

⑤沿道サービス施設（法第34条第9号）

※全ての基準に適合しなければ申請対象となりませんので、ご確認のうえ提出してください。

○適合チェックシート

※市の立地基準掲載（P2-51～56）

項目	内容
<input type="checkbox"/> 立地基準	<p>1 趣旨 道路の円滑な交通を確保するために、沿道サービス施設を適切な位置に設置するため、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を総合的に判断します (沿道サービス施設のみの利用であり、併用住宅は許可対象外)</p> <p>2 対象施設</p> <p>(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</p> <p>(2)休憩所（ドライブイン） 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、ドライブインで適切な規模のもの ※ドライブイン：自動車運転者等のための休憩所として、食堂、トイレ、喫茶コーナー、売店等を兼ね備えている施設 単に食堂としての機能のみの施設は認められない</p> <p>(3)給油所（ガソリンスタンド） 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</p> <p>(4)自動車整備工場 車輌の通行上必要不可欠と認められるもの</p> <p>(5)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</p>
<input type="checkbox"/> 事前協議	事前協議資料を提出し、都市計画課との調整が済んでいる

○事前協議チェックシート

⑤沿道サービス施設（法第34条第9号）

項目	明示内容（注意事項）
□ 1 事前協議 添付資料	<input type="checkbox"/> 位置図 <input type="checkbox"/> 公図写し <input type="checkbox"/> 土地の登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 土地利用計画図（案） ※必要に応じて、上記以外の資料を求める場合があります
□ 2 許可基準	<p>ドライブイン</p> <p>1 対象となる土地 市街化区域から原則 500m以上離れていること。ただし、次の場合は除く 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、工業団地のように業種が制限されている工業地域の場合 ウ 当該沿線において、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、市街化区域に平行しないものをいう</p> <p>2 敷地面積等 ・敷地面積は、1,000 m²以上 10,000 m²以下であること ・予定建築物の延床面積は 200 m²以上であること</p> <p>3 接続道路 ・道路に原則 30m以上接続していること ・有効幅員 9m以上で、かつ国道、県道又は 12 時間あたり交通量が 4,000 台以上の県道に準ずる市道</p> <p>4 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外 ア 休憩施設 　　無料で自由に着席できる休憩専用スペースが設けること 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・女性用トイレ及び多目的トイレ並びに洗面設備が設けること 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ること 　　・カウンター席主体ではなく、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の販売であること (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</p>

- 特に、交差点部分は、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
 - 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・バス専用駐車ますを、有効に配置すること
 - 駐車ますの位置は、道路から垂直距離で 5m 以上離れていること
 - ただし、道路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

ガソリンスタンド及び自動車整備工場

1 対象となる土地

市街化区域（準住居系を除く住居系）から原則 500m 以上離れていること

ただし、次の場合を除く

ア 当該沿線において、当該土地よりも市街化区域（準住居系を除く住居系）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（準住居系を除く住居系）に平行しないものをいう

イ 市街化区域（準住居系を除く住居系）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

2 敷地面積等

・敷地面積は、原則 1,000 m² 以上 3,000 m² 以下であること

ただし、接続道路がドライブイン同等以上の場合、10,000 m² まで拡大可能

・自動車整備工場に係る建築物の延床面積は 200 m² 以上であること

3 接続道路

・道路に原則 30m 以上接続していること

・有効幅員 6m 以上で、かつ国道、県道又は 12 時間あたり交通量が 4,000 台以上の県道に準ずる市道

4 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 「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

沿道サービス型コンビニエンスストア

1 対象となる土地

市街化区域から原則 500m 以上離れていること。ただし、次の場合を除く

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、工業団地のように業種が制限されている工業地域の場合

ウ 当該沿線において、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、市街化区域に平行しないものをいう

	<p>2 敷地面積等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積は、原則 1,000 m²以上 3,000 m²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 m²まで拡大可能 ・予定建築物の延床面積は原則 600 m²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は、当該建築に必要な面積を加算できる <p>3 接続道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路に原則 30m以上接続していること ・有効幅員 9m以上で、かつ国道、県道又は 12 時間あたり交通量が 4,000 台以上の県道に準ずる市道 <p>4 沿道サービス型コンビニエンスストアの基準</p> <p>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であること</p> <p>(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</p> <p>(2)休憩専用スペース</p> <ul style="list-style-type: none"> ・休憩専用スペースが確保され、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 ・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） <p>(3)トイレ・洗面スペース</p> <p>トイレ・洗面スペースが確保され、男性用・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</p> <p>(4)出入口、駐車場</p> <p>ア 出入口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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は、道路の交差点、曲がり角から 5m 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 <p>イ 駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10 台以上の小型四輪自動車の駐車ます及び 3 台以上の大型トラック・バスの専用駐車ま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 5m 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 <p>(5)その他</p> <p>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</p>
--	---

※都市計画法による開発行為（29 条）許可申請、若しくは 43 条許可申請が必要になります。

※1,000 m²を超える利用目的変更のため、土地利用承認申請が必要になります。

⑥地域振興上必要な工場等の増設

(法第34条第14号)

※全ての基準に適合しなければ申請対象となりませんので、ご確認のうえ提出してください。

○適合チェックシート

※市の立地基準掲載 (P2-94)

	基準項目	内容
<input type="checkbox"/>	立地基準	<p>地域振興上必要な工場又は研究所の増設（2倍）の許可基準</p> <p>(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</p> <p>(2)既存の工場又は研究所は、都市計画法に適合し、かつ、 <u>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）</u> <u>10年以上経過</u>していること</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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、1ha未満であること</p>
<input type="checkbox"/>	事前協議	事前協議資料を提出し、都市計画課との調整が済んでいること

○事前協議チェックシート

⑥地域振興上必要な工場等の増設（法第34条第14号）

項目	明示内容（注意事項）
□ 1 事前協議添付資料	<input type="checkbox"/> 審査依頼書 <input type="checkbox"/> 法人登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 既存建築物の証明書類 <input type="checkbox"/> 位置図（縮尺1/2,500以上） <input type="checkbox"/> 周辺状況図 <input type="checkbox"/> 公図写し <input type="checkbox"/> 敷地現況図 <input type="checkbox"/> 土地利用計画図 <input type="checkbox"/> 現況写真 <input type="checkbox"/> 土地の登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 会社パンフレット ※必要に応じて、上記以外の資料を求める場合があります
□ 2 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、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、1ha未満であること

※都市計画法による開発行為（29条）許可申請、若しくは43条許可申請が必要になります。

※1,000㎡を超える利用目的変更がある場合は、土地利用承認申請が必要になります。

2 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

（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

①付議基準に係る開発（建築）行為の共通基準

- ア 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)
- イ 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（※青地の区域内の土地ではないこと）
- ウ 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
(※市の土地利用事業承認申請の手続きを行うこと)
- エ 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
- オ 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
(※市の都市計画マスタープランの全体・地域別構想の方針等に適合していること)
- カ 商業施設は、既存の商業用地の再開発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（12 は除く）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

（2）法第 29 条第 1 項又は第 43 条第 1 項の許可をすることについて

適切と判断し、開発審査会に付議し承認を受けたものであること

開発審査会事務手続きの流れ

所要日数	事業者	磐田市 都市計画課	静岡県 土地対策課
	事前協議（相談）		
	<ul style="list-style-type: none"> ・共通基準、個別付議基準に適合していることを確認 ・事前協議資料を作成し、協議を行う 		
約1ヶ月	<p>付議検討シートの作成</p> <p>・付議検討シート（添付書類含む）を作成</p> <p>内容確認・修正指示</p> <p>事前協議</p> <p>・県と付議可能か協議を行う</p>		
約1ヶ月	<p>土地利用委員会への承認申請</p> <p>・農振除外の手続き完了後、土地利用承認申請を行う</p> <p>※土地利用委員会は毎月1回開催（8月と1月は開催なし）</p> <p>審議結果の通知</p>		
約2ヶ月	<p>付議依頼書（正）の作成・提出</p> <p>・開発審査会の2ヶ月前までに付議依頼書の正本を提出</p> <p>付議書の作成・提出</p> <p>・開発審査会の1ヶ月前までに付議書を作成・送付</p> <p>修正対応</p> <p>内容確認・修正指示</p> <p>付議依頼書（副）の提出</p> <p>付議依頼書（副）の送付</p> <p>・開発審査会の3週間前までに副本を提出</p>		
1週間～10日	<p>県開発審査会への出席</p> <p>・開発審査会へ出席し、説明を行う（事業者の出席はありません）</p> <p>※開発審査会は奇数月の月末に開催予定</p> <p>開発審査会の結果報告</p> <p>開発審査会の結果通知</p> <p>・県土地対策課より回答を受け、事業者へ報告</p>		
	個別法の申請、届出		
	<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為（29条）の許可申請、農地転用の許可申請等の手続きを行う 		

※所要日数はあくまで参考です。

3 法第34条第14号（開発審査会付議基準）に係る開発行為

内 容	該当条項
①大規模流通業務施設	法第34条第14号 (付議基準2)
②地域振興のための工場等	法第34条第14号 (付議基準13)
③優良田園住宅	法第34条第14号 (付議基準14)

※各基準に適合するか確認し、事前協議等を行い、開発審査会事務手続きの流れを参考のうえ、準備を行うようお願いします。

①大規模流通業務施設（付議基準2）

※全ての基準に適合しなければ申請対象となりませんので、ご確認のうえ提出してください。

○適合チェックシート

※市の立地基準掲載 (P2-135~137) 県開発行為等の手引き (7-252~266)

	基準項目	内容
<input type="checkbox"/>	立地基準	<p>次のいずれかに該当すること</p> <p>(1)貨物自動車運送事業法（平成元年法律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）の施設で、<u>地方運輸局長等が積載重量5t以上の大</u>型自動車が概ね一日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は1日当たりの発着貨物が80t以上であると認定したものであること</p> <p>(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、<u>地方運輸局長等が積載重量5t以上の大</u>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80t以上であると認定したものであること</p> <p>(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<u>認定総合効率化計画</u>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、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項の特別積合せ貨物運送に該当するものを除く）の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</p>
<input type="checkbox"/>	対象の土地	<p>1 次のいずれかに該当する土地であること</p> <p>(1)東名高速道路 磐田IC・遠州豊田スマートIC、新東名高速道路 新磐田スマートICからおおむね1kmの距離にある区域内にあること</p> <p>(2)東名高速道路 磐田IC・遠州豊田スマートIC、新東名高速道路 新磐田スマートICから5km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plan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6.5m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</p> <p>2 ICに至るまでの主要な道路幅員が6.5m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</p> <p>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</p> <p>4 土地の面積は2,000m²以上であること</p>
<input type="checkbox"/>	事前協議	事前協議資料を提出し、都市計画課との調整が済んでいること

○事前協議チェックシート

①大規模流通業務施設（付議基準2）

項目	明示内容（注意事項）
□ 1 共通基準	共通基準①ア～カに適合していること（P30に掲載）
□ 2 立地条件	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 <ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域内の工業系の用途区域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの ・市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし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
□ 3 対象地の注意点	<p>対象となる土地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予定地が接する道路の最小幅員は、令第25条2号及び省令第20条に規定する9mであること ・優良農地が含まれていないこと ・住居系の土地利用が想定されていない等、将来の土地利用上支障がないこと（関係部署と調整すること） <p>対象とならない土地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集団的農用地（おおむね10ha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） ・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 ・土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地 ・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 ・将来、住居系の土地利用が想定されている区域
□ 4 事前協議資料	<p>□確認事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会社の沿革及び事業内容 ・現状どのような支障が生じているか ・市街化区域内で行うことが困難な理由 ・計画地で行う理由、必要性 ・新たに公共公益施設を整備する必要が生じないこと <p>添付資料</p> <p>□事業計画書 □事業予定者の概要 □事業予定者の住民票の写し又は法人の登記事項証明書 □資金計画書 □位置図（縮尺1/25,000以上） □周辺状況図（縮尺1/25,000以上） □土地利用計画平面図（縮尺1/1,000以上） □予定建築物の各階平面図及び立面図（縮尺1/250以上） □現況写真</p> <p>※必要に応じて、上記以外の資料を求める場合があります</p>

※都市計画法による開発行為（29条）許可申請、若しくは43条許可申請が必要になります。

※共通基準により、土地利用承認申請が必要になります。

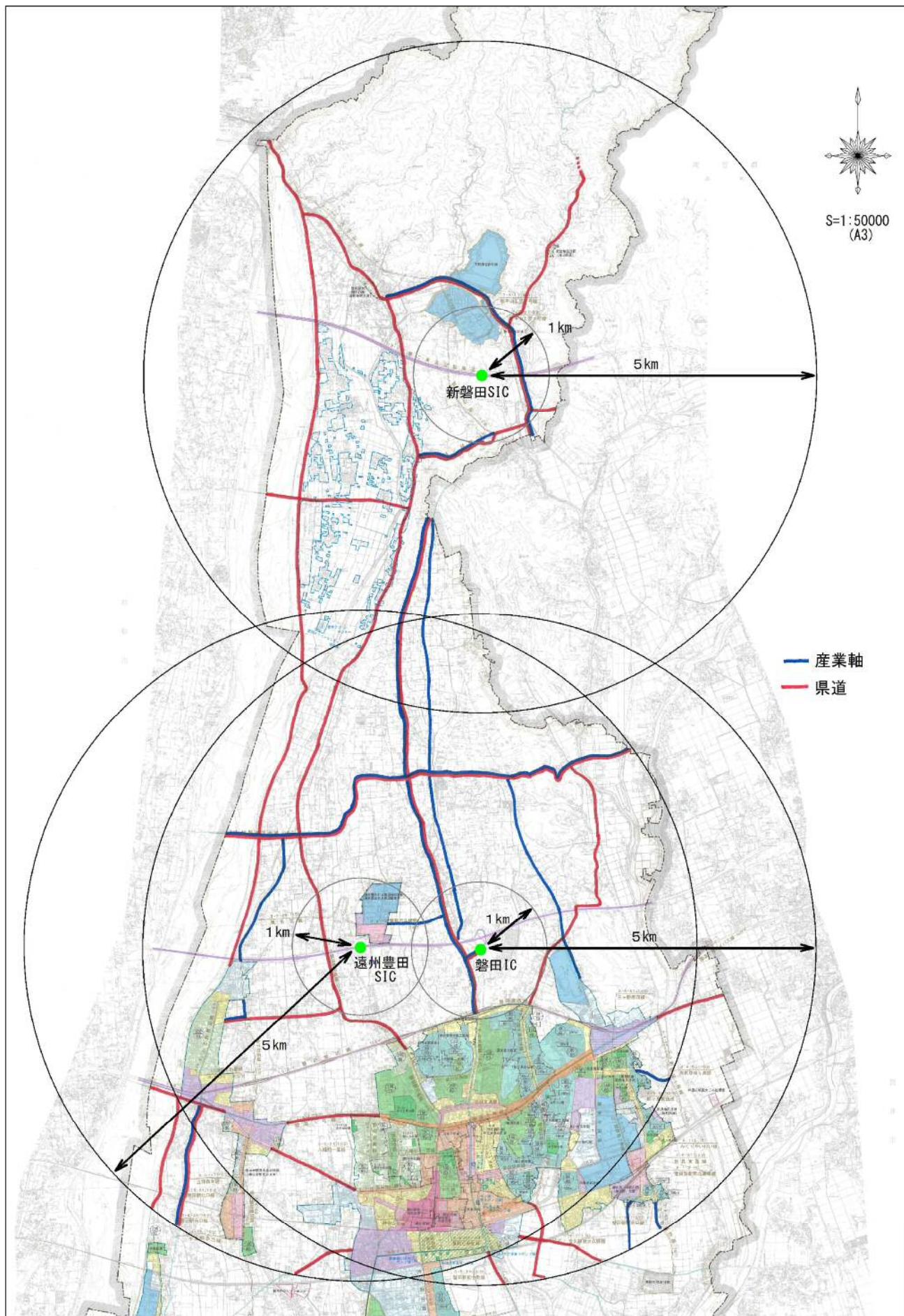
- ・高速自動車国道のインターチェンジ又はスマートインターチェンジから5キロメートルの区域内となる産業軸

(主) 掛川天竜線の一部
(主) 磐田インター線
(一) 豊田竜洋線
(一) 横川磐田線
(一) 浜松袋井線
(都) 城ノ越線
(都) 磐田笠井線
(都) 西貝塚明ヶ島線
(都) 森下勾坂線の一部
(都) 東部台地線
(都) 小立野豊田線の一部
(都) 富里大久保線の一部
(都) 三ヶ野鎌田線
(市) 藤上原岩井幹線の一部
(市) 大久保藤上原幹線
(市) 大立野福田幹線

- ・高速自動車国道のインターチェンジ又はスマートインターチェンジから5キロメートルの区域内となる県道（産業軸・市街化区域を除く）

(主) 磐田福田線
(主) 磐田天竜線
(主) 浜北袋井線
(一) 豊浜磐田線
(一) 磐田竜洋線
(一) 磐田細江線
(一) 磐田山梨線
(一) 上野部豊田竜洋線
(一) 磐田掛川線
(一) 磐田袋井線

(主) 主要地方道	(一) 一般県道	(都) 都市計画道路	(市) 市道
-----------	----------	------------	--------



②地域振興のための工場等（付議基準 13）

※全ての基準に適合しなければ申請対象となりませんので、ご確認のうえ提出してください。

○適合チェックシート

※市の立地基準掲載（P2-144）

県開発行為等の手引き（7-293～294）

基準項目	内容
<input type="checkbox"/> 立地基準	<p>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り、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</p> <p>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</p> <p>2 対象となる土地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて産業拠点等の工場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</p>
<input type="checkbox"/> 対象の施設等	<ul style="list-style-type: none">工場等は、製造業（日本標準産業分類の大分類 E）又は情報通信業（日本標準産業分類の大分類 G）の建築物で、周辺の自然環境や生活環境に十分配慮したものであること製造業の建築物は、工場、研究所（研究棟、管理棟等の施設）であること情報通信業の建築物は、開発センター、計算センター、データセンターなどであること
<input type="checkbox"/> 事前協議	事前協議資料を提出し、都市計画課との調整が済んでいること

○事前協議チェックシート

②地域振興のための工場等（付議基準 13）

項目	明示内容（注意事項）
□ 1 共通基準	共通基準①ア～カに適合していること（P30 に掲載）
□ 2 立地条件	<p>市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、次の事例に見られるように自然条件や社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合</p> <p>□自然条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・清浄な空気、水、景観、自然緑地、強固な地盤など優れた自然環境を必要とする場合 <p>□社会経済条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域周辺の労働力を必要とする場合 ・開発区域周辺の企業との取引を必要とする場合 ・空港、港湾、鉄道駅や高速道路等の出入口に近いなど優れた交通利便性を必要とする場合
□ 3 対象の土地	磐田市都市計画マスターplanにおいて、産業拠点等の工場の導入を図るべく地区として定められた区域内であること
□ 4 事前協議資料	<p>□確認事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会社の沿革及び事業内容 ・現状どのような支障が生じているか ・市街化区域内で行うことが困難な理由 ・計画地で行う理由、必要性 ・新たに公共公益施設を整備する必要が生じないこと <p>添付資料</p> <p>□事業計画書</p> <p>□事業予定者の概要</p> <p>□事業予定者の住民票の写し又は法人の登記事項証明書</p> <p>□資金計画書</p> <p>□位置図（縮尺 1/25,000 以上）</p> <p>□周辺状況図（縮尺 1/25,000 以上）</p> <p>□土地利用計画平面図（縮尺 1/1,000 以上）</p> <p>□予定建築物の各階平面図及び立面図（縮尺 1/250 以上）</p> <p>□現況写真</p> <p>※必要に応じて、上記以外の資料を求める場合があります</p>

※都市計画法による開発行為（29 条）許可申請、若しくは 43 条許可申請が必要になります。

※共通基準により、土地利用承認申請が必要になります。

③優良田園住宅（付議基準 14）

※全ての基準に適合しなければ申請対象となりませんので、ご確認のうえ提出してください。

○適合チェックシート

※市の立地基準掲載（P2-144）

県開発行為等の手引き（7-295）

基準項目	内容
□ 立地基準	<p>住宅の建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすもの</p> <p>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</p> <p>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</p>
□ 対象の地域等	<p>以下の基準を全て満たす区域とする</p> <p>1 地域等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域のコミュニティ拠点となる公共施設の徒歩圏内(概ね 800m) コミュニティ拠点 ①岩田交流センター ②大藤交流センター ③向笠交流センター ④田原交流センター ⑤南御厨交流センター ⑥長野交流センター ⑦豊浜交流センター ⑧富岡交流センター ⑨豊岡中央交流センター ⑩豊岡東交流センター <ul style="list-style-type: none"> ・一団の住宅地を形成する場合、5戸以上であること ・同一区域内に空き家及び宅地がある場合は、予め利活用を検討すること <p>2 周辺環境との調和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害特別警戒区域や浸水想定区域など、災害の発生のおそれのある土地を含まない区域であること。ただし、浸水想定区域については、垂直避難等が可能な場合はこの限りではない ・集団農地の分断等、農地の効率的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと ・土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないこと <p>3 関連計画との整合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農振農用地区域を含まないこと ・都市計画法に基づく開発許可及び農地法に基づく農地転用許可による許認可を必要とする場合には、その許認可の見込みがあること <p>4 生活水準の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活用水の確保が確実であること
□ 事前協議	事前協議資料を提出し、都市計画課との調整が済んでいること

○事前協議チェックシート

③優良田園住宅（付議基準 14）

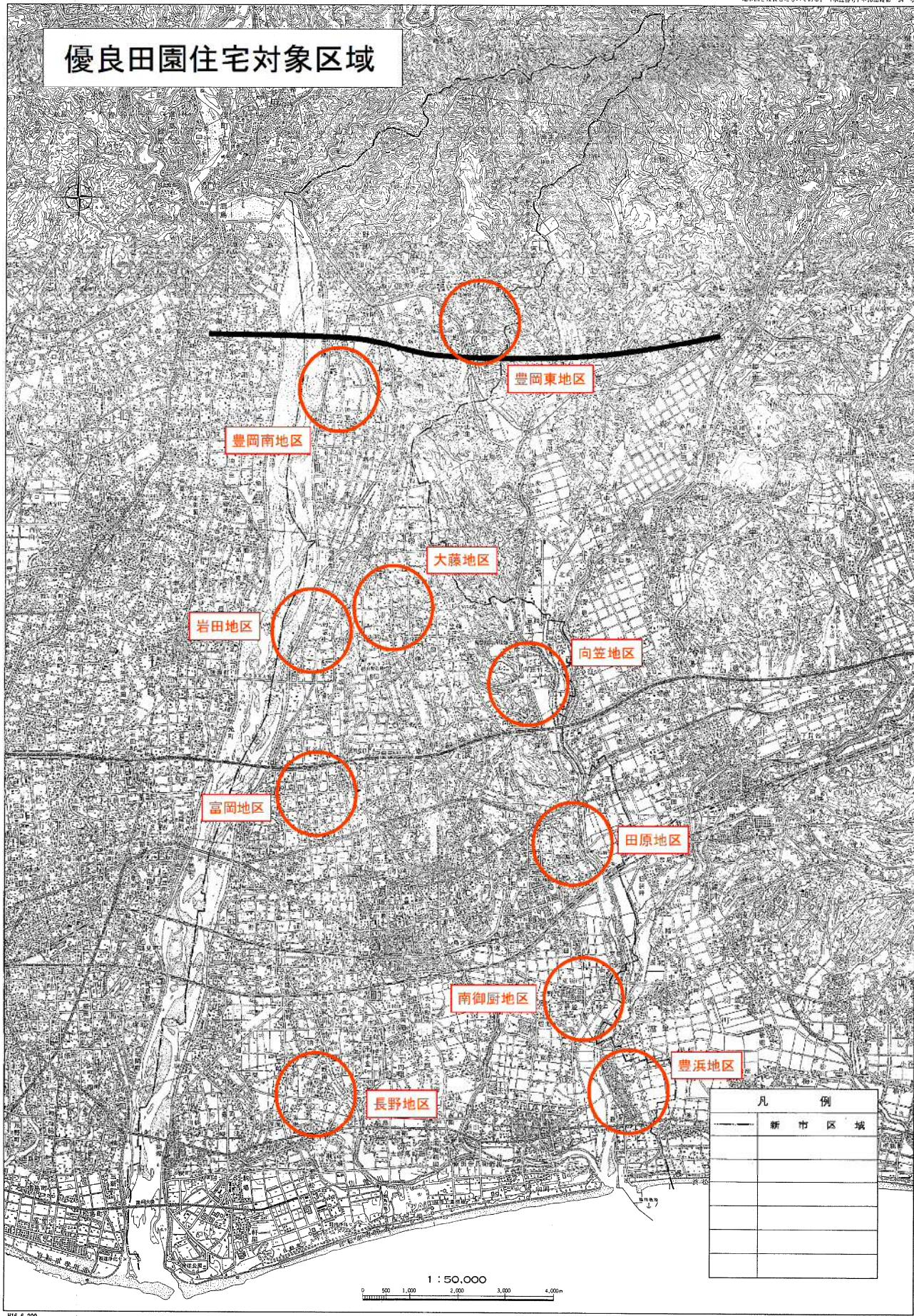
項目	明示内容（注意事項）
□ 1 共通基準	共通基準①ア～カに適合していること（P30 に掲載）
□ 2 立地条件	<ul style="list-style-type: none"> 同一区域内に空き家及び宅地がある場合は、予め利活用を検討すること 土砂災害特別警戒区域や浸水想定区域など、災害の発生のおそれのある土地を含まない区域であること。ただし、浸水想定区域については、垂直避難等が可能な場合はこの限りではない 農振農用地区域を含まないこと
3 対象の土地	<ul style="list-style-type: none"> 磐田市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に定められた区域内の土地であること
□ 4 事前協議資料	<p>□確認事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 新たに公共公益施設を整備する必要が生じないこと 計画地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと 優良田園住宅建設計画の内容に沿った申請内容となっていること <p>添付資料</p> <p>□事業計画書</p> <p>□事業予定者の概要</p> <p>□事業予定者の住民票の写し又は法人の登記事項証明書</p> <p>□資金計画書</p> <p>□位置図（縮尺 1/25,000 以上）</p> <p>□周辺状況図（縮尺 1/25,000 以上）</p> <p>□土地利用計画平面図（縮尺 1/1,000 以上）</p> <p>□予定建築物の各階平面図及び立面図（縮尺 1/250 以上）</p> <p>□想定浸水深が分かる書類</p> <p>□現況写真</p> <p>※必要に応じて、上記以外の資料を求める場合があります</p>

※都市計画法による開発行為（29 条）許可申請、若しくは 43 条許可申請が必要になります。

※共通基準により、土地利用承認申請が必要になります。

この地図は、国土地理院長の承認を得て、同院発行の5万分の1地形図を複製したものである。(承認番号)平16勘復第34号

優良田園住宅対象区域



4 土地利用申請及び開発許可制度について

○土地利用申請

一定規模以上の土地の利用にあたっては、「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、「施行区域及びその周辺の地域における災害を防止すること」、「良好な自然及び生活環境の確保を図り、市の均衡ある発展に資すること」を目的として、土地利用対策委員会において審査・指導を行っております。

- ・「土地利用事業に関する指導要綱」に基づき、申請手続きをお願いします。

市のホームページ <https://www.city.iwata.shizuoka.jp/>

[トップページ](#) > [産業・ビジネス](#) > [開発](#) >

『土地利用事業に関する指導要綱』に基づく承認申請



○開発許可制度

開発行為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・添付書類等)は、開発行為等事務処理要領による。

◎開発許可の対象区分(詳細は立地基準を参照)

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 ² 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

- ・開発行為は法第33条の技術基準に適合する必要があるため、「開発行為等事務処理要領」、「都市計画法による開発行為等の手引き(技術基準)」に基づき、申請手続きをお願いします。

市のホームページ <https://www.city.iwata.shizuoka.jp/>

[トップページ](#) > [産業・ビジネス](#) > [開発](#) > 開発許可制度



MEMO

事業者向け（企業等）都市計画法

許可申請の手引き

（事前協議チェックシート）

令和4年3月印刷

令和4年3月発行

令和7年3月改正

編集・発行 磐田市建設部都市計画課