

第 7 編 開発審査会

第1節	開発審査会の概要	7-	1
第1	開発審査会の概要		1
第2節	静岡県開発審査会関係規程		3
第1	静岡県開発審査会条例		3
第2	静岡県開発審査会運営規程		5
第3	都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する 「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適当と認められる開発(建築)行為」の判断基準		7
第4	静岡県開発審査会審議規程		9
第5	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		36
第6	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		38
第7	静岡県開発審査会審議規程第3条第1項第9号の規定により審査会が必要と認め る図書		40
第8	静岡県開発審査会審議規程第8条第3項の規定により審査会が別に指示するもの		41
第9	静岡県開発審査会審議規程第9条第5号のの会長がその他審査会の審議が必要で あると認めるもの		42
第10	開発審査会における付議された開発(建築)行為の審査の方法		43
第11	静岡県開発審査会における審議の公開実施要領		45
第12	静岡県開発審査会傍聴要領		46
第3節	静岡県開発審査会審議規程等の解釈と運用		47
第1	「静岡県開発審査会審議規程」の解釈と運用		47
第2	「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		106
第3	「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		236
第4節	開発審査会関係通知等		300

第 1 節 開発審査会の概要

第 1 開発審査会の概要

法第78条 第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

2 開発審査会は、委員5人以上をもつて組織する。

3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。

4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

一 破産者で復権を得ない者

二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。

6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。

一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

令第43条 法第78条第8項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

一 開発審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定めるものとする。

二 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。

三 開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。

四 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

【趣旨】

※ 都市計画運用指針（平成27年12月 7 日付け国都計第123号国土交通省都市局長通知）

IV－3－2 3. 開発審査会

開発審査会は、地方自治法第138条の4に規定する附属機関として置かれるものであり、従つて同法第202条の3、第203条等の規定の適用を受けるものであるから、これらの規定に抵触してはならないことはもちろん、その組織及び運営に関しては、法第78条第2項から第7項までに定めるもののほか、必要な事項を令第43条に定める基準に従い条例をもつて定めることとされているので、当該条例を定め、これらに従つて適切な運営を行うことが必要である。

委員の構成については、法第78条第3項に規定する各分野から選任することとなるが、この場合、経済に関して経験と知識を有する者として、地域の商工団体関係者など産業界を代表する者を加えるよう配慮することもあると考えられる。また、農業を代表する者は、経済に関して経験と知識を有する者に該当するものとして取扱って差し支えない。なお、委員については、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者でなければならないこととされているため、その選任に当たっては適切に判断することが必要である。

開発審査会は市街化調整区域及び居住調整地域における法第34条第14号関係の事務のほか開発許可制度の運用についても積極的な役割を果たすことが期待されるところであり、開発許可部局においては、定型的に処理することが困難な案件について開発審査会と連携して適切な制度の運用に努めることが望ましく、この観点から、開発審査会の充実が期待される。また、開発審査会の開催については、定例会のみでなく必要に応じて随時開催する等できる限り弾力的に運用することが望ましい。

また、開発審査会は、事務処理市町村には設置することができないものであることから、区域内に存する市町村の区域における開発許可が地域の実情に応じて円滑かつ迅速に行われるよう、次により事務処理市町村と十分な連携を図ることが望ましい。

- (1) 事務処理市町村が開発審査会に付議する案件を適時適切に処理することができるよう、その求めに応じてできる限り弾力的に開発審査会を開催すること。
- (2) 開発審査会に付議する案件についての開発審査会の場における説明、委員に対する事前説明等については、事務処理市町村から求めがあった場合には、特段の支障がない限り、これらを事務処理市町村が自ら行うことができること。

一方で、居住調整地域に関する都市計画を定め、開発許可関係事務を移譲された市町村については、任意で開発審査会を設置することができることとされている。これは、こうした市町村において、住宅地化を促進するおそれがなく、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開発行為として、都市再生法及び同法施行令による読替後の法第34条第14号の基準を適用できるか否かについて、市町村の開発審査会の判断に基づくこととして、開発許可関係事務の一体的運用を図ることができるようにするためである。こうした趣旨から、開発許可関係事務を移譲された市町村は、開発審査会を設置することが望ましいが、開発許可関係事務の執行体制の確保等の観点や開発許可申請件数の見込み等を勘案して、市町村が適切に判断するものである。

* 質疑応答集

○ 開発審査会の職務

- (1) 法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決
- (2) 市街化調整区域内で行われる法第34条第14号に係る開発行為を都道府県知事が許可しようとする場合に、あらかじめその議を経ること。
- (3) 令第36条第1項第3号ホの規定により市街化調整区域内において行われてもそ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、市街化調整区域内において行うことが困難又は不適当と認められるものとして都道府県知事が建築の許可又は用途の変更をしようとする場合に、あらかじめその議を経ること。

第2節 静岡県開発審査会関係規程

第1 静岡県開発審査会条例

昭和44年12月10日

静岡県条例第44号

静岡県開発審査会条例をここに公布する。

静岡県開発審査会条例

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第78条第8項の規定に基づき、静岡県開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(委員)

第2条 審査会は、委員7人をもつて組織する。

2 委員の任期は、2年とする。ただし、その委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

4 委員は、非常勤とする。

(一部改正〔平成12年条例13号〕)

(会長)

第3条 審査会に会長を置く。

2 会長は、委員の互選によつて定める。

3 会長は、会務を総理する。

4 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第4条 審査会は、会長が招集する。

2 審査会は、会長及び3人以上の委員の出席がなければ会議を開くことができない。

3 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(会議録)

第5条 会長は、会議録を調製して会議次第及び出席した委員の氏名を記載しなければならない。

2 前項の会議録には、会長及び出席した委員の2人以上が署名しなければならない。

(幹事)

第6条 審査会に幹事若干人を置く。

2 幹事は、県の職員のうちから知事が任命する。

3 幹事は、審査会の所掌事務について委員を補佐する。

(庶務)

第7条 審査会の庶務は、交通基盤部において処理する。

(一部改正〔昭和49年条例34号・50年1号・平成19年1号・22年4号〕)

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関して必要な事項は、会長が審査会にはか

つて定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（昭和49年 7 月30日条例第34号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（昭和50年 3 月22日条例第 1 号抄）

（施行期日）

- 1 この条例は、昭和50年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成12年 3 月21日条例第13号）

この条例は、平成12年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成19年3月20日条例第 1 号）

この条例は、平成19年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成22年 3 月26日条例第 4 号抄）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成22年 4 月 1 日から施行する。

第2 静岡県開発審査会運営規程

昭和45年11月25日決定

(目的)

第1条 静岡県開発審査会条例（昭和44年静岡県条例第44条）第8条の規定により、静岡県開発審査会（以下「審査会」という。）の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(会長の任期)

第2条 審査会の会長（以下「会長」という。）の任期は、その者が委員として有する任期と同一とする。

(招集)

第3条 会長は、次の各号の一に該当する場合は、すみやかに審査会を招集しなければならない。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号の規定または都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ホの規定による付議があったとき。
- (2) 法第50条第1項の規定に基づく審査請求があったとき。
- (3) その他会長が必要と認めたとき。

2 会長は、審査会を招集する場合は、会議の日時、場所及び議題を、あらかじめ、委員に通知しなければならない。

(口頭審理の開催)

第4条 法第50条第3項の規定による口頭審理を行う場合は、次の各号によるものとする。

- (1) 会長は、口頭審理を行う日時、場所その他必要な事項を審査請求人及び処分庁に通知しなければならない。
- (2) 会長は、必要があると認めるときは、関係人に日時、場所、その他必要事項を通知して出頭を求めることができる。
- (3) 前各号の通知を受けた者が審理に際し代理人を出席させて意見を述べさせるときは、審理を開始する前に委任状を会長に提出しなければならない

(公開及びその制限)

第5条 審査会の審議は原則公開とする。ただし、法第50条第3項の規定による口頭審理を除き、次のいずれかに該当する場合は非公開とする。

- (1) 静岡県情報公開条例第7条各号に掲げる情報に該当すると認められる事項に関する審議を行う場合
 - (2) 当該審議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営に著しい支障が生ずることが明らかに予想されると会長が認める場合において、審査会に諮って非公開とした場合
- 2 一回の会議を公開部分と非公開部分に分ける場合は、原則として非公開とする部分が終了してから公開の部分を行うものとする。
- 3 会長は、会議の秩序を維持するため必要があると認めたときは、傍聴人の数を制限し又は退場を命ずる等の処置をとることができる。

(議長)

第6条 会議の議長は会長がこれにあたるものとする。

(発言)

第7条 会議中の発言は議長の許可を得てしなければならない。

(採決)

第8条 議長は、質疑または議論が尽きたと認めるときは、その終結を宣言した後、議題の採決を行なうものとする。

(その他)

第9条 この規程に定めるもののほか必要な事項については会長が別に定める。

附 則 (昭和45年11月25日第1回審査会決定)

この規程は、昭和45年11月25日から適用する。

附 則 (平成14年1月24日第162回審査会決定)

この改正は、次の開発審査会(平成14年3月22日)から適用する。

附 則 (平成19年11月22日第197回審査会決定)

この改正は、平成19年11月30日から適用する。

第3 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する「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適当と認められる開発(建築)行為」の判断基準

平成23年11月24日決定

平成29年11月22日一部改正

1 周辺における市街化を促進するおそれがないこと

(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、次のいずれにも該当すると認められるものをいう。

- ア 予定建築物等が立地することにより、予定地周辺に新たな公共公益施設を整備する必要性が生じないこと又はそのおそれがないこと。
- イ 予定建築物等が立地することにより、予定地周辺の都市的土地利用が増進される等、予定地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア 予定地周辺の市街化状況

- ・市街化区域、用途地域の隣接・近接の状況
- ・予定地周辺の建築物の立地集積状況
- ・市街化調整区域における集落の分布状況
- ・道路、河川等公共公益施設の整備状況

イ 予定地の土地の状況

- ・予定地の現況と土地利用規制（農業振興地域の農用地等）の状況
- ・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）等を除く）。

ウ 既存建築物等との関連

- ・既設敷地内での増設、隣接地への敷地拡大であること。
- ・用途変更、再開発であること。

エ 予定建築物等の位置、目的及び用途並びに敷地の規模

- ・予定地周辺への新たな（更なる）建築物の建築の誘導性
- ・地域の土地利用調整を経ていて予定地周辺の土地利用状況と適合していること（市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けているなど）。
- ・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（市町の総合計画その他の計画に適合するなど）。
- ・予定建築物の用途が商業施設ではないこと（既存の商業用地の再開発を除く）。

2 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であること

(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当」とは、次のいずれかに該当すると認められる場合をいう。

- ア 予定建築物等の目的・用途、敷地の規模等からみて、市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適当であること。
- イ 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から予定地を所有又は使用している

など、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に困難又は著しく不適當であること。

ウ 日常生活、経済活動の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適當であると認められること。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア 地域の特性

- ・地域の生活圏又は経済圏
- ・地域の人口の分布と推移、産業の分布と業況、自然環境の状況
- ・地域の土地利用状況
- ・幹線道路、公共交通機関の整備状況
- ・工業団地、住宅団地の整備状況
- ・地域の課題
- ・経済動向

イ 予定地の土地利用計画等に関する市町の考え方

- ・市町の基本構想・総合計画、国土利用計画市町村計画、都市計画区域のマスタープラン等との整合

ウ 予定建築物等の周辺への環境上の影響

- ・生活環境及び自然環境への影響

エ 土地保有の状況模

- ・事業予定者が線引き前から保有する土地の状況

オ その他考慮すべき事項

- ・既存コミュニティの維持等のための必要性
- ・既存集落内の宅地化された土地の有効活用に資するものであること
- ・不適合建築物解消のための移転
- ・事業予定者又は土地所有者に都市計画法及び関係法令違反の行政処分を受けた事実がないこと（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を除く）。
- ・当該事業の関係基準に適合していること。
- ・その他必要と認められる事項

第4 静岡県開発審査会審議規程

平成23年1月27日決定

(趣旨)

第1条 この規程は、静岡県知事及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定に基づき都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第3章第1節の規定により静岡県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町（以下「事務処理市町」という。）の長からの法第34条第14号又は同法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの規定に基づく静岡県開発審査会（以下「審査会」という。）への付議その他審査会が行う審議（法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決に係るものを除く。）について、必要な事項を定めるものとする。

(付議)

第2条 審査会は、開発行為、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（以下「開発行為等」という。）について、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審査会に付議できる基準（以下「付議基準」という。）を、別に定めることができる。

2 静岡県知事及び事務処理市町の長（以下「処分庁」という。）は、開発行為等が法第33条又は令第36条第1項第1号の基準に適合すると見込まれ、かつ、前項の付議基準に適合し、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であると判断するときは、当該開発行為等を審査会に付議できるものとする。

第3条 前条第2項の規定による付議をしようとする処分庁は、次に掲げる図書を審査会に提出するものとする。

- (1) 付議書（様式第1号又は様式第2号）
- (2) 事業概要書（様式第3号）
- (3) 事業予定者の概要（法人については様式第4号、個人については履歴書）
- (4) 位置図（別表の作成要領による。）
- (5) 周辺状況図（別表の作成要領による。）
- (6) 土地利用計画図（別表の作成要領による。）
- (7) 予定建築物の各階平面図（別表の作成要領による。）
- (8) 現況写真
- (9) その他審査会が必要と認める図書

2 前項の図書の提出部数は正本1部副本10部とする。ただし、審査会の指示があったときは、この限りでない。

(調査等)

第4条 処分庁は、第2条第2項の規定により付議した開発行為等に関して、審査会において意見を述べるができるものとする。

2 審査会は、付議された開発行為等の審議に必要と認めるときは、当該開発行為等に係る土地を調査することができる。

(承認)

第5条 審査会は、付議された開発行為等が、地域の特性、社会経済の発展状況等の変化、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、当該開発行為等の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺における市街化を促進する

おそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるときは、承認する。

2 審査会は、必要と認めるときは、前項の規定による承認に条件を附することができる。

(結果通知等)

第6条 審査会の会長は、第2条の規定により付議された開発行為等についての審議の結果を、様式第5号により付議した処分庁に通知する。

2 処分庁は、前項の通知を受けた開発行為等について法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第6号により報告するものとする。

(包括承認)

第7条 審査会は、あらかじめ法第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審査会が承認する開発行為等の基準（以下「包括承認基準」という。）を、別に定めることができる。

2 処分庁は、前項の包括承認基準に適合する開発行為等について、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに規定する審査会の議を経たものとして、法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をすることができるものとする。この場合において、第2条から第6条までの規定は適用しない。

3 処分庁は、前項の規定により許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第7号により報告するものとする。

(協議成立等の報告)

第8条 処分庁は、市街化調整区域において国、都道府県又は事務処理市町等が行う開発行為等（法第29条第1項各号及び法第43条第1項各号に掲げる開発行為等を除く。）について、法第34条の2第1項の協議（法第34条第1号から第13号までに掲げる開発行為についての協議を除く。）又は法第43条第3項の協議（令第36条第1項第3号イからニまでに掲げる建築物又は第一種特定工作物についての協議を除く。）が成立したときは、当該協議成立後に開催される審査会に様式第8号により報告するものとする。

2 処分庁は、市街化調整区域内において次の各号に掲げる開発行為等について法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第9号により報告するものとする。

- (1) 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第10条の7第1項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの
- (2) 幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の7第2項に規定する建築行為等
- (3) 市民農園整備促進法（平成2年法律第44号）第12条第1項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの
- (4) 市民農園整備促進法第12条第2項に規定する認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とする行為
- (5) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）第31条第3項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの
- (6) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第31条第4項に規定する建築行為等
- (7) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第28条第1項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの

- (8) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第28条第2項に規定する建築行為
- (9) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）第14条第1項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの
- (10) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第14条第2項に規定する建築行為等
- (11) 地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の22第1項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの
- (12) 地域再生法第17条の22第2項に規定する建築行為等

3 処分庁は、前2項に定めるもののほか審査会が別に指示するものがあるときは、審査会に報告するものとする。

（その他審議）

第9条 静岡県開発審査会運営規程（昭和45年11月25日決定）第3条第1項第3号のその他会長が必要と認めたときは、次に掲げるものとする。

- (1) 市街化調整区域における開発行為等の許可等に関して、処分庁から意見の求めがあったとき
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第9条第2項及び同法第21条第2項の規定により、市街化調整区域と定められた区域が施行区域に編入されている土地区画整理事業の認可に際して、当該土地区画整理事業が法第34条第14号の開発行為に該当する旨の議決の求めがあったとき
- (3) 処分庁から法第34条第11号若しくは第12号又は令第36条第1項第3号ハの規定に基づく条例の制定改廃の承諾の求めがあったとき
- (4) 規程、要領等を制定改廃しようとするとき
- (5) 会長がその他審査会の審議が必要であると認めるとき

（その他）

第10条 この規程に定めるもののほか、審議に関して必要な事項は会長が定める。

附 則（平成23年1月27日第215回審査会決定）

この規程は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成27年9月24日第236回審査会決定）

この規程は、平成27年9月24日から施行する。

別表

付議図書等の作成要領

番号	図書の名称	縮 尺	明示すべき事項	備 考
1	位 置 図	1 / 25, 000 以上	・ 方位 ・ 地形 ・ 開発区域等の位置 ・ 最寄りの市街化区域の用途（色分けすること。） ・ 開発区域等周辺の主要な道路及び公的機関の位置及び名称（大きめに表示すること。） ・ 放流先河川の位置及び名称	都市計画図を準用すること
2	周辺状況図	1 / 2, 500 以上	・ 方位 ・ 開発区域の境界 ・ 標高差を示す等高線（2 mの標高差を示すものであること。） ・ 植生区分 ・ 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 ・ 開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他の公共施設並びに官公署、文教施設その他の公益的施設の位置及び形状 ・ 道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員 ・ 令第28条の2第1号に規定する樹木及び樹木の集団の位置 ・ 令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置	
3	土 地 利 用 計 画 図	1 / 1, 000 以上	・ 方位 ・ 開発区域及び工区の境界 ・ 主要構造物の標高 ・ 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへいの位置 ・ 開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 ・ 表面水の流れ方向 ・ 公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ・ 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 ・ 都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 ・ 消防水利の位置及び形状	

			・調整池の位置及び形状、調整容量 (多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用部分の区分) ・河川その他の公共施設の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び面積 ・敷地に係る予定建築物等の用途、規模、構造 ・樹木又は樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置、形状及び幅員 ・法面（がけを含む）の位置及び形状、勾配 ・擁壁の位置及び種類	
4	建 物 各 階 平 面 図	1 / 250 以上	・方位 ・用途 ・構造 ・規模 ・建築面積 ・延床面積	宅地分譲等を 除く
5	現 況 写 真	手札版程度		

(注)

- 1 上表に掲げる縮尺によることが不適當であるときは、適切な縮尺で作成すること。
- 2 番号1から4までの図書は、日本産業規格A3横型の用紙で作成し、三折りにしてA4判に調製すること。

様式第 1 号（第 3 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

第 号
年 月 日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）

市街化調整区域内の開発行為について（付議）

このことについて、都市計画法第34条第14号の規定により、次のように開発審査会に付議します。

事業予定者の住所								
氏 名								
開発区域に含まれる 地 域 の 名 称								
開 発 区 域 の 面 積								
目 的								
開発区域内の土地の現状		地 目 区 分	宅 地	農 地	山 林	公 共 用 地	その他	合 計
		面 積						m ²
土地 利用 計画	予定建築物等の用途 及 び 規 模 構 造							
	そ の 他							
地域指定の適合状況								
排 水 施 設		放 流 先						
		汚水の処理方式						
道 路	取付ける 公 道	道路名			取 付 道 路	延 長		
		幅 員 m				幅 員 m		
そ の 他 (地盤、がけ面、緩衝帯)								

該 当 条 項	都市計画法第34条第14号
理 由	
処分庁の意見	

様式第 2 号（第 3 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

第 号
年 月 日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）

市街化調整区域内の建築行為について（付議）

このことについて、都市計画法施行令第36条第 1 項第 3 号ホの規定により、次のように開発審査会に付議します。

事業予定者の住所							
氏 名							
建築物を建築しようとする 土地の所在地							
土地の面積							
建築行為の目的							
建築物を建築しようとする 土地の現況	地区区分	宅地	農地	山林	公共 用地	その他	合計
	面積						m ²
建築物の用途							
建築物の規模及び構造	構造	階数	建築面積		延床面積		
		階	m ²		m ²		
地域指定の適合状況							
排水施設	放流先						
	汚水の処理方式						
道 路	取付ける公道		道路名				
			幅員 m				
その他の (地盤の改良、擁壁の設置等)							

該 当 条 項	都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ
理 由	
処分庁の意見	

様式第3号（第3条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

事業概要書

1 目的

現状、事業計画等の目的・内容、計画地で行う理由・必要性、市街化区域内で行うことが困難な理由等を記載し、併せて、都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに該当する事業であることを説明すること。

具体的には、

- (1) 現存使用している施設（建築物）の位置、規模、業務（製品）内容、敷地の所有・借地の別及びその期間等
- (2) 計画地に建設する施設（建築物）の使用目的、事業内容等
- (3) 当該事業等を計画地で行う理由、必要性（市街化区域で行うことが困難な理由を含む。）

例

宗教施設	・信者の分布状況
------	----------

- (4) 移転の場合、現在の場所（跡地）の利用予定
- (5) 開発規模等の適正さ

例	従業員住宅	・従業員の住居と持ち家・借家別の人数・比率 ・住宅必要戸数の算出基礎
	福祉施設等	・施設への入所希望の状況と地域分布状況 ・施設でのケアーの内容・入所のための経費
	墓地	・将来的な必要数量
	管理棟	・利用目的と必要建築面積等
	宿泊施設	・宿泊見込み数量及び算出根拠（市街化区域及び周辺の宿泊施設の利用可能性を含め検討）

2 運営方法

施設運営や経営の方針及び運営体制（人員、施設等）を記入すること。

3 地域環境への配慮

- (1) 周辺の土地利用との適合性
- (2) 周辺環境の保全
- (3) 公害の防止対策（工場廃水・廃油、産業廃棄物、騒音、臭気、粉塵等の対策）
- (4) 緩衝帯の確保と自然環境の保全対策（自然木の保全・高木の植栽等の緑化）
- (5) 景観への配慮

4 その他

- (1) 地域交通への影響及びその対策並びに駐車場及び車庫等の必要量の確保状況
- (2) 接道する幅員の適切性
- (3) 公園の設置場所の配慮点
- (4) 排水対策

様式第4号（第3条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

法人の概要

法人の名称 代表者氏名	
所在地	
設立年月日	
資本金	
売上高又は生産高	
従業員数	
取引銀行	
主要受注先・仕入先	
主要納品先・販売先	
事業内容	
その他	

（注）「その他」：会社の特徴、企業戦略、業界でのシェア、地域での活動状況、アピールすべき事項等、会社の理解を深める事項を記載すること。

様式第 5 号（第 6 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

第 号
年 月 日

（処分庁） 様

静岡県開発審査会会長

市街化調整区域内の開発（建築）行為について

年 月 日付けをもって付議された開発（建築）行為は、年 月 日開催の第 回静岡県開発審査会において、下記のとおり議決されたので、通知します。

記

- 1 審査結果
- 2 附する条件

様式第6号（その1）（第6条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

第 号
年 月 日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）

市街化調整区域内の開発（建築）行為の許可について（報告）

年 月 日開催の第 回静岡県開発審査会において承認された市街化調整区域内の開発（建築）行為について、都市計画法第29条第1項（第43条第1項）の規定に基づき許可をしたので、静岡県開発審査会規程第6条第2項の規定により報告します。

注）（その2）法第29条第1項（法第34条第14号該当）許可一覧表、（その3）法第43条第1項（令第36条第1項第3号ホ該当）許可一覧表を添付すること。

様式第6号（その2）（第6条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

法第29条第1項（法第34条第14号該当）許可一覧表

年

月分

（処分庁）

受付年月日	申請者	住所	開発区域に含まれる 地域の名称・地番		付議基準名
許可年月日					開発審査会承認年月日
番号		氏名	開発区域の面積		建築物等の用途
		建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	

様式第 6 号（その 3）（第 6 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

法第43条第 1 項（令第36条第 1 項第 3 号ホ該当）許可一覧表

年

月分

(処分庁)

受付年月日	申請者	住所	建築等の場所		付議基準名
許可年月日					開発審査会承認年月日
番号			氏名	敷地面積	延床面積
			建築面積計	延床面積計	備考(棟数、区画数、特記事項等)
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	

様式第7号（その1）（第7条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

第 号
年 月 日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）

包括承認基準に基づき許可した開発（建築）行為について（報告）

このことについて、静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の包括承認基準に適合するものとして都市計画法第29条第1項（第43条第1項）の許可を行った開発行為（建築物の新築等）を、同規程第7条第3項の規定に基づき報告します。

注）（その2）包括承認基準に基づき許可した開発（建築）行為一覧表、（その3）法第29条第1項（法第34条第14号該当）許可一覧表、（その4）法第43条第1項（令第36条第1項第3号ホ該当）許可一覧表を添付すること。

様式第7号（その2）（第7条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

包括承認基準に基づき許可した開発（建築）行為一覧表

年

月分

（処分庁）

（単位：件）

区 分		法 第 29 条 第 1 項 許 可	法 第 43 条 第 1 項 許 可
包括承認基準 1	既存建築物の建替え		
包括承認基準 2	やむを得ない敷地の拡大		
包括承認基準 3	農家等の分家住宅		
包括承認基準 4	既存集落内の自己用専用住宅		
包括承認基準 5	指定大規模既存集落制度		
包括承認基準 6	農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例		
包括承認基準 7	既存集落内の宅地の利用		
包括承認基準 8	地域振興上必要な工場等の増設		
包括承認基準 9	既存集落内の木造建築工事業等の作業所		
包括承認基準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		
包括承認基準11	公共公益施設（社会福祉施設、医療施設、学校等）		
包括承認基準12	診療所又は助産所併用住宅		
包括承認基準13	日用品店舗等併用住宅		
包括承認基準14	既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更		
包括承認基準15	収用対象事業の施行による移転		
包括承認基準16	収用移転に伴う残地の利用		
包括承認基準17	災害危険区域等に存する建築物の移転		
包括承認基準18	災害等による移転等		
包括承認基準19	既存宅地の確認を受けた土地		
包括承認基準20	土地利用対策委員会の承認を受けた土地		
包括承認基準21	線引前の優良宅地の認定地		
包括承認基準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		
包括承認基準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		
包括承認基準24	必要最小限不可欠な附属建築物		
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		
包括承認基準26	中山間地域の地域振興施設		
包括承認基準27	地域経済牽引事業の用に供する施設		
包括承認基準28	静岡県農林漁家民宿への用途変更		
包括承認基準29	優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）		
計			

様式第7号（その3）（第7条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

法第29条第1項（法第34条第14号該当）許可一覧表

年

月分

(処分庁)

受付年月日	申請者	住所	開発区域に含まれる 地域の名称・地番		包括承認基準名
許可年月日					併用する包括承認基準名
番号		氏名	開発区域の面積		建築物等の用途
	建築面積計		延床面積計	備考(棟数、区画数、特記事項等)	
第 号			m ²		
		m ²	m ²		
第 号			m ²		
		m ²	m ²		
第 号			m ²		
		m ²	m ²		
第 号			m ²		
		m ²	m ²		
第 号			m ²		
		m ²	m ²		
第 号			m ²		
		m ²	m ²		
第 号			m ²		
		m ²	m ²		

様式第7号（その4）（第7条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

法第43条第1項（令第36条第1項第3号ホ該当）許可一覧表

年

月分

(処分庁)

受付年月日	申請者	住所	建築等の場所		包括承認基準名
許可年月日					併用する包括承認基準名
番号			氏名	敷地面積	延床面積
			建築面積計	延床面積計	備考(棟数、区画数、特記事項等)
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	

様式第 8 号（その 1）（第 8 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

第 号
年 月 日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）

市街化調整区域内の開発行為等の協議の成立について（報告）

このことについて、都市計画法第34条の2第1項（第43条第3項）の規定により、国、都道府県又は事務処理市町等が行う開発行為（建築物の新築等）について、協議が成立しましたので、静岡県開発審査会規程第8条第1項の規定に基づき報告します。

注）（その 2）法第34条の2第1項（法第34条第1～13号以外）協議成立一覧表、（その 3）法第43条第3項（令第36条第1項第3号イ～ニ以外）協議成立一覧表を添付すること。

様式第8号（その2）（第8条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

法第34条の2第1項（法第34条第1～13号以外）協議成立一覧表

年

月分

(処分庁)

受付年月日	協議者	主たる事務所の所在地	開発区域に含まれる地域の名称・地番		立地を認めた理由
協議成立年月日					
番号		名称及び代表者の氏名	開発区域の面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考(棟数、区画数、特記事項等)
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	

様式第 8 号（その 3）（第 8 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

法第43条第 3 項(令第36条第 1 項第 3 号イ～ニ以外)協議成立一覧表

年

月分

(処分庁)

受付年月日	協議者	主たる事務所の所在地	建 築 等 の 場 所		立地を認めた理由
協議成立年月日					
番 号		名称及び代表者の氏名	敷 地 面 積	延床面積計	建築物等の用途
			建築面積計		備考(棟数、区画数、特記事項等)
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	

様式第9号（その1）（第8条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

第 号
年 月 日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）

市街化調整区域内の開発（建築）許可について（報告）

このことについて、 に基づき、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為として（第43条第1項の建築行為等を）許可をしましたので、静岡県開発審査会規程第8条第2項の規定に基づき報告します。

注）（その2）法第29条第1項（他法令による都市計画法の特例）許可一覧表、（その3）法第43条第1項（他法令による都市計画法の特例）許可一覧表を添付すること。

様式第9号（その2）（第8条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

法第29条第1項（他法令による都市計画法の特例）許可一覧表

年

月分

(処分庁)

受付年月日	申請者	住所	開発区域に含まれる 地域の名称・地番		該当法律名・条項等
許可年月日					
番号		氏名	開発区域の面積		建築物等の用途
		建築面積計	延床面積計	備考(棟数、区画数、特記事項等)	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	

様式第9号（その3）（第8条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

法第43条第1項（他法令による都市計画法の特例）許可一覧表

年

月分

(処分庁)

受付年月日	申請者	住所	建築等の場所		該当法律名・条項等
許可年月日					
番号			敷地面積	延床面積	建築物等の用途 備考(棟数、区画数、特記事項等)
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	

第5 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

平成23年1月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定）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を次のように定める。

1 包括承認基準に係る開発（建築）行為の共通基準

- (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 包括承認基準に係る開発（建築）行為

- 包括承認基準1 既存建築物の建替え
- 包括承認基準2 やむを得ない敷地の拡大
- 包括承認基準3 農家等の分家住宅
- 包括承認基準4 既存集落内の自己用専用住宅
- 包括承認基準5 指定大規模既存集落制度
- 包括承認基準6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例
- 包括承認基準7 既存集落内の宅地の利用
- 包括承認基準8 地域振興上必要な工場等の増設
- 包括承認基準9 既存集落内の木造建築工事業等の作業所
- 包括承認基準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
- 包括承認基準11 公共公益施設（病院、診療所・助産所、社会福祉施設、学校）
- 包括承認基準12 診療所又は助産所の併用住宅
- 包括承認基準13 日用品店舗等併用住宅
- 包括承認基準14 既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更
- 包括承認基準15 収用対象事業の施行による移転
- 包括承認基準16 収用移転に伴う残地の利用
- 包括承認基準17 災害危険区域等に存する建築物の移転
- 包括承認基準18 災害等による移転等
- 包括承認基準19 既存宅地の確認を受けた土地
- 包括承認基準20 土地利用対策委員会の承認を受けた土地
- 包括承認基準21 線引前の優良宅地の認定地
- 包括承認基準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
- 包括承認基準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
- 包括承認基準24 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）
- 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
- 包括承認基準26 中山間地域の地域振興施設
- 包括承認基準27 地域経済牽引事業の用に供する施設
- 包括承認基準28 静岡県農林漁家民宿への用途変更
- 包括承認基準29 優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

附 則（平成23年1月27日第215回審査会決定）

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成30年11月22日第251回審査会決定）

この改正は、平成30年11月22日から施行する。

附 則（令和元年5月23日第254回審査会決定）

この改正は、令和元年5月23日から施行する。

附 則（令和3年1月28日第263回審査会決定）

この改正は、令和3年1月28日から施行する。

※包括承認基準の具体的な内容については、本編第3節第2「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」の解釈と運用を参照

第6 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

平成23年1月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定）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を次のように定める。

1 付議基準に係る開発（建築）行為の共通基準

- (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) 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町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) 市町の総合計画その他の計画に適合するなど、地域にとって必要かつ優良な施設として特に許可することが適当と認められること。
- (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

附 則（平成23年1月27日第215回審査会決定）

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成23年7月28日第217回審査会決定）

この改正は、平成23年7月28日から施行する。

附 則（平成26年9月25日第230回審査会決定）

この改正は、平成26年9月25日から施行する。

附 則（平成27年1月22日第232回審査会決定）

この改正は、平成27年1月22日から施行する。

附 則（平成29年1月26日第241回審査会決定）

この改正は、平成29年1月26日から施行する。

附 則（令和元年5月23日第254回審査会決定）

この改正は、令和元年5月23日から施行する。

（注）本基準において、都市計画法（昭和43年法律第100号）は「法」と、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）は「令」と、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）は「規則」と略称を用いる。

※付議基準の具体的な内容については、本編第3節第3「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」の解釈と運用を参照

第 7 静岡県開発審査会審議規程第 3 条第 1 項第 9 号の規定により審査会が必要と認める図書

平成23年 1 月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年 1 月27日決定）第 3 条第 1 項第 9 号の規定により審査会が必要と認める図書を次のように定める。

- 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のうち同条第 6 項特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供する施設に係る付議については、次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 中部運輸局静岡運輸支局長の大規模流通業務施設である旨の認定書

- 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施設に係る付議については、次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 中部運輸局長の大規模流通業務施設（営業倉庫用施設）である旨の認定書

- 3 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に係る付議については、次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 当該有料老人ホームの設置に係る市町長の承諾書

(2) 国の設置運営指針における基準に適合している旨の静岡県有料老人ホーム担当部局の証明書

(3) 静岡県有料老人ホーム担当部局の有料老人ホーム建設に係る適合証明申請書

- 4 その他審査会が必要と認めるもの

〔資金計画書、法人の登記事項証明書（全部事項証明書）、県工業技術研究所（工業技術支援センター）の技術先端型業種に該当するか否かの意見書、介護老人保健施設開設許可見込みに係る書面、事業予定者から処分庁に提出された開発審査会付議依頼書の写し等〕

附 則（平成23年 1 月27日第215回審査会決定）

この決定は、平成23年 4 月 1 日から施行する。

第 8 静岡県開発審査会審議規程第 8 条第 3 項の規定により審査会が別に指示するもの

平成23年 1 月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年 1 月27日決定）第 8 条第 3 項の規定により審査会が別に指示するものを次のように定める。

- 1 静岡県知事が幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第10条の 2 第 5 項の規定に基づき沿道整備権利移転等促進計画に同意したとき
- 2 静岡県知事が地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成 4 年法律第76号）第31条第 2 項の規定に基づき基本計画に同意したとき
- 3 静岡県知事が地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第 5 条第 4 項の規定に基づき歴史的風致維持向上計画に同意したとき及び同法第 7 条第 2 項において準用する第 5 条第 4 項の規定に基づき認定歴史的風致維持向上計画の変更に同意したとき
- 4 静岡県知事が地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）第 5 条第 8 項の規定に基づき総合化事業計画に同意したとき及び同法第 6 条第 4 項において準用する第 5 条第 8 項の規定に基づき認定総合化事業計画の変更に同意したとき
- 5 静岡県知事が地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の17第 7 項の規定に基づき地域再生土地利用計画に同意したとき及び同条第11項において準用する同条第 7 項の規定に基づき地域再生土地利用計画の変更に同意したとき
- 6 上記 1 から 5 までについて、事前に審査会の意見を聴取して同意したときは、この限りではない。
- 7 その他審査会が必要と認めるもの

附 則（平成23年 1 月27日第215回審査会決定）

この決定は、平成23年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成27年 9 月24日第236回審査会決定）

この改正は、平成27年 9 月24日から適用する。

第9 静岡県開発審査会審議規程第9条第5号の会長がその他審査会の審議が必要であると認めるもの

平成23年1月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定）第9条第5号の会長がその他審査会の審議が必要であると認めるものを次のように定める。

- 1 包括承認基準5の指定大規模既存集落制度の7の(3)に基づき、処分庁から指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を指定しようとする審査会の議の求めがあったとき
- 2 包括承認基準3の農家等の分家住宅の3の(1)に基づき、処分庁から次に掲げる土地を指定しようとする審査会の議の求めがあったとき
 - (1) 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に準ずる中山間地域内の土地
 - (2) 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に準ずる中山間地域内の土地

附 則（平成23年1月27日第215回審査会決定）

この決定は、平成23年4月1日から施行する。

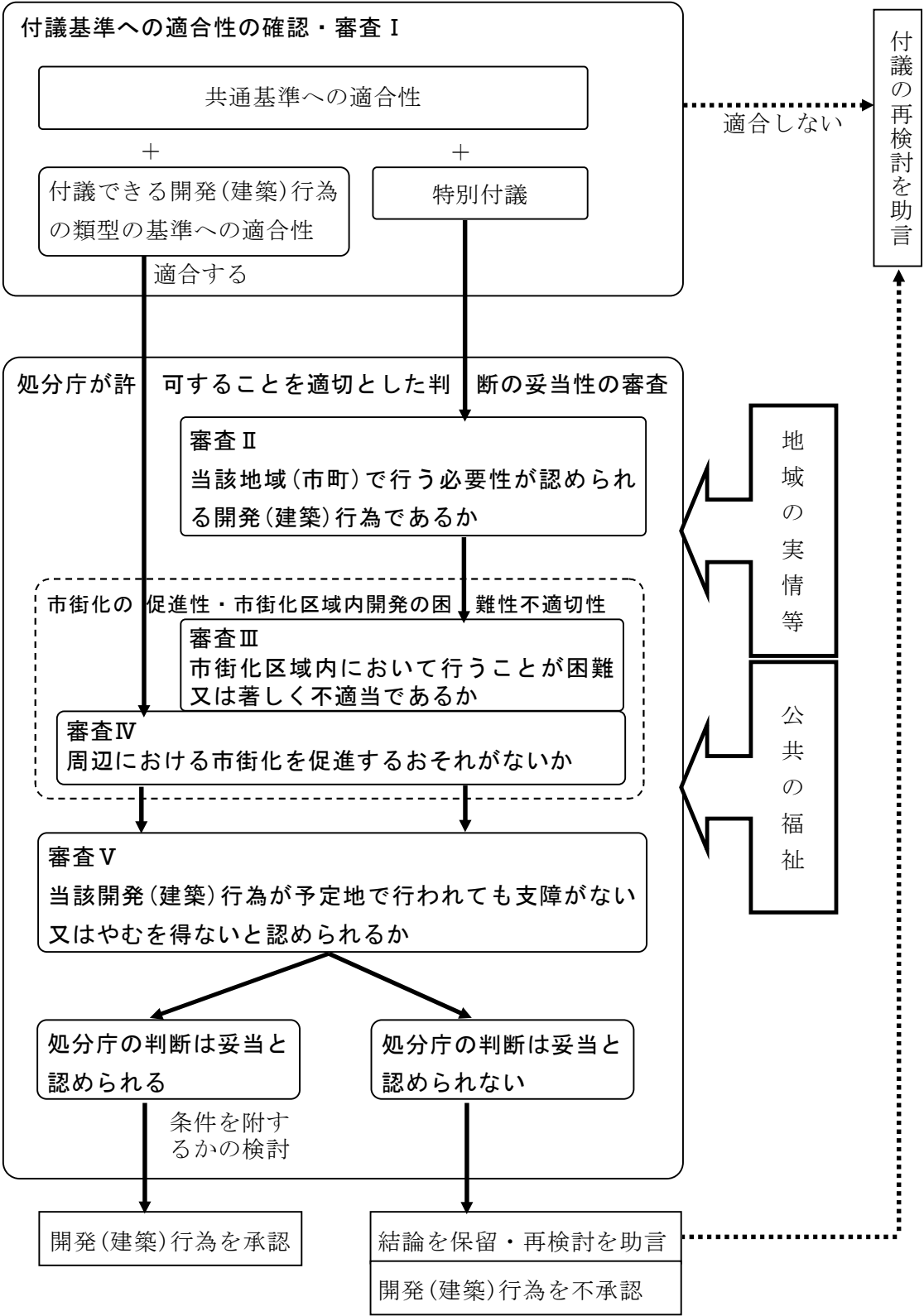
第10 開発審査会における付議された開発（建築）行為の審査の方法

平成23年11月24日決定

包括承認案件と付議案件の整理

区 分		開発審査会	処 分 庁
包括承認案件	開発審査会があらかじめ議を経たものとして許可することを認めている開発（建築）行為	・当該地域（市町）で行う必要性が認められる開発（建築）行為である ・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適当と認められる開発（建築）行為である ・当該開発（建築）行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められる	
		許可しても差し支えない開発（建築）行為であると判断	開発審査会の議を経たものとして許可 許可後に開発審査会に報告
付議案件	開発審査会に付議され、個別に審査を行う開発（建築）行為	付議基準のうち、付議できる開発（建築）行為の類型2～14の基準に適合するもの	付議基準への適合性を確認・審査 処分庁が許可することを適切とした判断の妥当性を審査 IV 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る開発（建築）行為であるか V 当該開発（建築）行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められるか ⇒許可することが適切と判断するものを開発審査会に付議
		付議基準のうち、付議できる開発（建築）行為の類型2～14の基準に適合しない（特別付議）もの	付議基準への適合性を確認・審査 処分庁が許可することを適切とした判断の妥当性を審査 II 当該地域（市町）で行う必要性が認められる開発（建築）行為であるか III 市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発（建築）行為であるか IV 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る開発（建築）行為であるか V 当該開発（建築）行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められるか ⇒許可することが適切と判断するものを開発審査会に付議
		処分庁の判断が妥当と認められるものを承認	
		処分庁の判断が妥当と認められるものを承認	

開発審査会における付議された開発（建築）行為の審査フロー



注）付議された開発（建築）行為は、技術基準（法第33条又は令第36項第1項第1号）に適合することが前提である。

第11 静岡県開発審査会における審議の公開実施要領

平成19年11月22日決定

県「情報提供事務実施要領（平成15年3月14日総務部長通知）」に基づき、静岡県開発審査会における審議の公開実施要領をここに制定する。

第1 趣旨

この要領は、静岡県開発審査会運営規程第5条の規定に基づく審議の公開に関する事務の取扱いについて、必要な事項を定める。

第2 公開の方法等

1 傍聴定員

傍聴定員（記者は除く。）は10人とする。ただし、会場の都合等により増減することができる。

傍聴は、原則として受付で傍聴希望者からの申出を受け、先着順に定員に達するまで認めることとするが、会長が適当と認める場合は、抽選により傍聴者を決める取扱いとすることができる。

2 傍聴者への配付資料

傍聴者へは審議の参考にする資料として次の資料を配付する。

(1) 静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定 以下「審議規程」という。）第2条第2項の規定による付議

- ① 付議書（審議規程様式第1号又は様式第2号）
- ② 位置図
- ③ 土地利用計画図

(2) 上記以外の審議

会長が必要と認める議案及び資料

3 傍聴に係る手続及び遵守事項

傍聴に係る手続及び遵守事項を定めた傍聴要領については、傍聴者に配付するか又は会場の見やすい場所に掲示する。

4 会議資料等の自由閲覧

会議資料等の自由閲覧については、原則として非公開とされた場合を除き、次の資料を県民サービスセンターの自由閲覧コーナーに配架する。

(1) 会議資料

2に掲げる資料

(2) 会議録要旨

5 報道機関の取材に対する配慮

報道機関の担っている社会的役割にかんがみ、会場内に記者席を設けたり、公開する会議の撮影や非公開とする会議の頭取りを認めたり、会議開催前後の取材に応ずるなど、可能な限りの協力を行う。

第3 会議開催の周知方法

情報提供事務実施要領第4の3(4)の方法による。

附 則（平成19年11月22日第197回審査会決定）

1 この要領は、平成19年11月22日から適用する。

2 静岡県開発審査会における審議の公開実施要領（平成14年1月24日制定）は廃止する。

附 則（平成23年7月28日第217回審査会決定）

この改正は、次の開発審査会（平成23年11月24日）から適用する。

第12 静岡県開発審査会傍聴要領

平成13年4月12日決定

1 傍聴する場合の手続

- (1) 静岡県開発審査会の審議（静岡県開発審査会運営規程（昭和45年11月25日決定）第5条第1項の規定により公開するものに限る。以下同じ。）の傍聴を希望する方は、別途案内する時間までに、受付で氏名、住所を記入し、会長又はその命を受けた係員の指示に従って入室してください。
- (2) 傍聴の受付は先着順で行い原則として定員になり次第受付を終了しますが、会長が適当と認める場合は、抽選により傍聴者を決めることがあります。

2 傍聴に当たって守るべき事項

傍聴者は次の事項を守ってください。

- (1) 審議中は、静粛に傍聴すること。発言、拍手その他の方法による可否の表明等はしないこと。
- (2) 会場内での飲食、喫煙はしないこと。
- (3) 会場内での写真撮影、録画、録音等を行わないこと。ただし、会長の許可を得た場合はこの限りでない。
- (4) その他、審議の支障となる行為はしないこと。

3 秩序の維持

- (1) 傍聴者は会長又はその命を受けた係員の指示に従ってください。
- (2) 傍聴者が2の規定に違反したときは、退場していただく場合があります。

附 則（平成13年4月12日第158回審査会決定）

この要領は、平成13年4月12日から適用する。

附 則（平成14年1月24日第162回審査会決定）

この改正は、次回の開発審査会（平成14年3月22日）から適用する。

附 則（平成23年7月28日第217回審査会決定）

この改正は、次回の開発審査会（平成23年11月24日）から適用する。

第3節 静岡県開発審査会審議規程等の解釈と運用

第1 「静岡県開発審査会審議規程」の解釈と運用

1 静岡県開発審査会審議規程の制定	7- 48
2 審議規程の構成	48
第1条 趣旨	50
第2条 付議	53
第3条 付議	55
第4条 調査等	56
第5条 承認	57
第6条 結果通知等	57
第7条 包括承認	58
第8条 協議成立等の報告	59
第9条 その他審議	71
第10条 その他	78
別表	79
様式第1号	81
様式第2号	84
様式第3号	87
様式第4号	88
様式第5号	89
様式第6号(その1～その3)	90
様式第7号(その1～その4)	93
様式第8号(その1～その3)	97
様式第9号(その1～その3)	100
参考様式1	103
参考様式2	104
参考様式3	105

1 静岡県開発審査会審議規程の制定

開発審査会は、法第78条第1項の規定に基づきその権限に属せられた事項を行う合議機関である。開発審査会は、開発許可等の行政処分についての審査請求等法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決を行うほか、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られるものとして、法第34条第14号の規定により市街化調整区域において行われる開発行為について許可権者（処分庁）が許可しようとする場合に、令第36条第1項第3号ホの規定により市街化調整区域において行われる建築物の新築、改築又は用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設について許可権者（処分庁）が許可しようとする場合に、あらかじめ許可権者（処分庁）からの付議を受けて審議する。

開発行為、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の許可申請は、許可権者（処分庁）に提出され、開発行為、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の許可も許可権者（処分庁）が行うことから、審査において開発審査会がどうかかわっているのかが不透明である。

こうしたことから、開発審査会の審議手続きにおける審査・決定プロセスの透明性・公平化を高め、審査基準を明確にするため、静岡県開発審査会審議規程を制定するものである。

あわせて、開発審査会が決定してきた包括承認基準等を静岡県開発審査会審議規程のなかに位置付けて、整理するものである。

2 審議規程の構成

第1条	趣旨	
第2条	付議	第1項…別に「付議基準」を定める。
第3条		第1項…別表で「図書の作成要領」を定める。 別に「審査会が必要と認める図書」を定める。
第4条	調査等	
第5条	承認	第1項…別に「判断基準」を定めている。
第6条	結果通知等	
第7条	包括承認	第1項…別に「包括承認基準」を定める。
第8条	協議成立等の報告	第3項…別に「審査会が別に指示するもの」を定める。
第9条	その他審議	第5項…別に「会長がその他審査会の審議が必要であると認めるとき」を定める。
第10条	その他	
別 表	(第3条関係)付議図書等の作成要領	

様式

様式第 1 号	(第 3 条関係)	開発行為の付議書
様式第 2 号	(第 3 条関係)	建築行為の付議書
様式第 3 号	(第 3 条関係)	事業概要書(付議の添付図書)
様式第 4 号	(第 3 条関係)	法人の概要(付議の添付図書)
様式第 5 号	(第 6 条関係)	審査会から付議した処分庁への結果通知
様式第 6 号(その 1)	(第 6 条関係)	審査会で承認された開発行為等を許可した旨の報告
様式第 6 号(その 2)	(第 6 条関係)	法第29条第 1 項(法第34条第14号該当)許可一覧表
様式第 6 号(その 3)	(第 6 条関係)	法第43条第 1 項(令第36条第 1 項第 3 号ホ該当)許可一覧表
様式第 7 号(その 1)	(第 7 条関係)	包括承認基準に基づき許可した旨の報告
様式第 7 号(その 2)	(第 7 条関係)	包括承認基準に基づき許可した開発(建築)行為一覧表
様式第 7 号(その 3)	(第 7 条関係)	法第29条第 1 項(法第34条第14号該当)許可一覧表
様式第 7 号(その 4)	(第 7 条関係)	法第43条第 1 項(令第36条第 1 項第 3 号ホ該当)許可一覧表
様式第 8 号(その 1)	(第 8 条関係)	開発行為等の協議が成立した旨の報告
様式第 8 号(その 2)	(第 8 条関係)	法第34条の 2 第 1 項(法第34条第 1 ～13号以外)協議成立一覧表
様式第 8 号(その 3)	(第 8 条関係)	法第43条第 3 項(令第36条第 1 項第 3 号イ～ニ以外)協議成立一覧表
様式第 9 号(その 1)	(第 8 条関係)	他の法律により開発行為とみなされた許可等の報告
様式第 9 号(その 2)	(第 8 条関係)	法第29条第 1 項(他法令による都市計画法の特例)許可一覧表
様式第 9 号(その 3)	(第 8 条関係)	法第43条第 1 項(他法令による都市計画法の特例)許可一覧表

参考様式 (許可申請前に事業予定者が処分庁に付議依頼する場合の様式)

参考様式 1	開発審査会付議依頼書
参考様式 2	資金計画書
参考様式 3	開発審査会付議依頼の結果について

第1条 趣旨

(趣旨)

第1条 この規程は、静岡県知事及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定に基づき都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第3章第1節の規定により静岡県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町（以下「事務処理市町」という。）の長からの法第34条第14号又は同法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの規定に基づく静岡県開発審査会（以下「審査会」という。）への付議その他審査会が行う審議（法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決に係るものを除く。）について、必要な事項を定めるものとする。

【解釈と運用】

- 1 本条は、静岡県知事及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定に基づき法第3章第1節の規定により静岡県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町（以下「事務処理市町」という。）の長が開発審査会に対して行う付議の手続きや開発審査会が行う審議について必要な事項を定めることを規定する。
- 2 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）に基づき、開発行為等の規制に係る事務を移譲している市町も、開発審査会に付議することを本条において明記している。

(注) 法に規定する開発審査会への付議事項

法第34条第14号の規定による付議	法第34条第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為で、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適當と認められる開発行為
令第36条第1項第3号ホの規定による付議	開発審査会の議を経て、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第一種特定工作物

- 3 本規程の「審議」には、法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決に係るものは除かれる。

(注) 静岡県開発審査会運営規程（昭和45年11月25日決定）第5条において、「審査会の審議」と規定していることから、審査を含めて審議という語句で統一する。

(参考) 地方自治法

(条例による事務処理の特例)

第252条の17の2 都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができる。この場合においては、当該市町村が処理することとされた事務は、当該市町村の長が管理し及び執行するものとする。

2～4 略

(参考) 都市計画法

(開発許可の基準)

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一～十 略

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事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つては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二 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當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

十三 略

十四 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適當と認める開発行為

(参考) 都市計画法施行令

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

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 略

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各号に掲げる土地の区域を含まないものとする。

ニ 略

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

(参考) 静岡県開発審査会運営規程

(公開及びその制限)

第5条 審査会の審議は原則公開する。ただし、法第50条第3項の規定による口頭審理を除き、次のいずれかに該当する場合は非公開とする。

(1) 静岡県情報公開条例第7条各号に掲げる情報に該当すると認められる事項に関する審議を行う場合

(2) 当該審議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営に著しい支障が生ずることが明らかに予想されると会長が認める場合において、審査会に諮って非公開とした場合

2～3 略

第2条 付議

(付議)

第2条 審査会は、開発行為、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（以下「開発行為等」という。）について、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審査会に付議できる基準（以下「付議基準」という。）を、別に定めることができる。

2 静岡県知事及び事務処理市町の長（以下「処分庁」という。）は、開発行為等が法第33条又は令第36条第1項第1号の基準に適合すると見込まれ、かつ、前項の付議基準に適合し、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であると判断するときは、当該開発行為等を審査会に付議できるものとする。

【解釈と運用】

1 第1項は、処分庁が付議できる開発行為等の類型を開発審査会が別に定めることができることを規定する。個別付議してきた開発（建築）行為の類型を「付議基準」として、整理して体系化する。

別に定めるもの…静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により開発審査会が別に定める付議基準（平成23年1月27日第215回決定）

(注) 従前の「都市計画法静岡県開発行為等の手引き」に掲載している個別付議基準は、開発審査会が決定したものではなく、静岡県が処分庁の立場で開発審査会に付議できる開発行為等を定めたルールであった。

2 第2項は、処分庁が開発審査会に付議できる開発行為等の要件を規定し、開発行為等の事業計画の熟度が高いものについて、付議できるとするものである。

(1) 法第33条及び令第36条第1項第1号の基準に適合することが見込まれること。

(2) 第1項の付議基準に適合していること。

(3) 処分庁が法第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であると判断していること。

3 開発審査会へ付議する時期は、許可申請前に事業予定者からの付議依頼に基づいて付議されることが多いが、事業者からの許可申請後の付議であっても差し支えない。

(注) 条文の語尾（原則）

・審査会を規定するもの…「する」「できる」

・処分庁を規定するもの…「ものとする」

(参考) 都市計画法

(開発行為の許可)

第29条 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項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（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。

- 一 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た政令で定める規模未満であるもの
- 二 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
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、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
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 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
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十一 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

2 略

(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)

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。

- 一 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
- 二 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
- 三 仮設建築物の新築
- 四 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
- 五 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

2 略

- 3 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3条 付議

第3条 前条第2項の規定による付議をしようとする処分庁は、次に掲げる図書を審査会に提出するものとする。

- (1) 付議書（様式第1号又は様式第2号）
- (2) 事業概要書（様式第3号）
- (3) 事業予定者の概要（法人については様式第4号、個人については履歴書）
- (4) 位置図（別表の作成要領による。）
- (5) 周辺状況図（別表の作成要領による。）
- (6) 土地利用計画図（別表の作成要領による。）
- (7) 予定建築物の各階平面図（別表の作成要領による。）
- (8) 現況写真
- (9) その他審査会が必要と認める図書

2 前項の図書の提出部数は正本1部副本10部とする。ただし、審査会の指示があったときは、この限りでない。

【解釈と運用】

1 第1項は、処分庁が開発審査会に付議するときに提出する図書を規定する。

- (1) 付議書（様式第1号又は様式第2号）
- (2) 事業概要書（様式第3号）
- (3) 事業予定者の概要（法人については様式第4号、個人については履歴書）
- (4) 位置図（別表で作成要領を定める。）
- (5) 周辺状況図（別表で作成要領を定める。）
- (6) 土地利用計画図（別表で作成要領を定める。）
- (7) 予定建築物の各階平面図（別表で作成要領を定める。）
- (8) 現況写真
- (9) その他審査会が必要と認める図書

…静岡県開発審査会審議規程第3条第1項第9号の規定により審査会が必要と認める図書(平成23年1月27日第215回決定)

ア 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のうち同条第6項特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供する施設に係る付議に添付する図書

(ア) 中部運輸局静岡運輸支局長の大規模流通業務施設である旨の認定書

イ 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施設に係る付議に添付する図書

(ア) 中部運輸局長の大規模流通業務施設（営業倉庫用施設）である旨の認定書

ウ 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に係る付議に添付する図書

(ア) 当該有料老人ホームの設置に係る市町長の承諾書

(イ) 国の設置運営指針における基準に適合している旨の静岡県有料老人ホーム担

当部局の証明書

(ウ) 静岡県有料老人ホーム担当部局の有料老人ホーム建設に係る適合証明申請書
エ その他審査会が必要と認めるもの

資金計画書、法人の登記事項証明書(全部事項証明書)、県工業技術研究所(工業技術支援センター)の技術先端型業種に該当するか否かの意見書、介護老人保健施設開設許可見込みに係る書面、事業予定者から処分庁に提出された開発審査会付議依頼書の写し、当該開発(建築)行為についての地元市町(関係する担当部局)の考え方や意見等を記載した書面 等

2 第2項は、提出部数を10部(審査会委員7部 事務局3部)と規定する。別に審議や情報公開用等に必要な場合は、開発審査会がその部数を別途指示する。

第4条 調査等

(調査等)

第4条 処分庁は、第2条第2項の規定により付議した開発行為等に関して、審査会において意見を述べるができるものとする。

2 審査会は、付議された開発行為等の審議に必要と認めるときは、当該開発行為等に係る土地を調査することができる。

【解釈と運用】

- 1 第1項は、処分庁が付議した開発行為等について許可することが適切であると判断した理由を開発審査会で述べるができることを規定する。処分庁の意見は、様式第1号又は様式第2号において記載される。
- 2 第2項は、開発審査会は必要に応じて現地調査することができることを規定する。開発審査会には法令上立入検査の権限がないので、この現地調査は、事業予定者の了解と処分庁の同行のもとに行うこととなる。

第5条 承認

(承認)

第5条 審査会は、付議された開発行為等が、地域の特性、社会経済の発展状況等の変化、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、当該開発行為等の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適當と認められるときは、承認する。

2 審査会は、必要と認めるときは、前項の規定による承認に条件を附することができる。

【解釈と運用】

- 1 第1項は、付議された開発行為等について開発審査会が承認する基準を規定する。
この基準について、開発審査会は、「都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する『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適當と認められる開発(建築)行為』の判断基準（平成23年11月24日第218回決定）」を定めている。
- 2 第2項は、開発審査会が承認するにあたり、必要に応じて条件を附することができることを規定する。
- 3 開発審査会が附した条件は直接的には処分庁を拘束するものであるが、処分庁が当該開発行為等を許可することにより、事業者を間接的に拘束することになる。

第6条 結果通知等

(結果通知等)

第6条 審査会の会長は、第2条の規定により付議された開発行為等についての審議の結果を、様式第5号により付議した処分庁に通知する。

2 処分庁は、前項の通知を受けた開発行為等について法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第6号により報告するものとする。

【解釈と運用】

- 1 第1項は、処分庁からの付議に対して、開発審査会が審議結果を文書にて通知することを規定する。
- 2 第2項は、第1項の結果通知を受けた処分庁が法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をしたときは、許可後に開催する開発審査会に様式第6号により報告することを規定する。開発審査会が承認した開発行為等を事業予定者が取りやめた場合や当該開発行為等が要件不備等により許可にならなかった場合等もその旨を報告するものとする。

第7条 包括承認

(包括承認)

第7条 審査会は、あらかじめ法第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審査会が承認する開発行為等の基準（以下「包括承認基準」という。）を、別に定めることができる。

2 処分庁は、前項の包括承認基準に適合する開発行為等について、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに規定する審査会の議を経たものとして、法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をすることができるものとする。この場合において、第2条から第6条までの規定は適用しない。

3 処分庁は、前項の規定により許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第7号により報告するものとする。

【解釈と運用】

1 第1項は、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、「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適當」と認められるものとして、あらかじめ開発審査会が承認する開発行為等の基準（以下「包括承認基準」という。）を、開発審査会が別に定めることができることを規定する。第5条において、「開発審査会は付議された開発行為等を承認する」と規定したことから、「承認」という語句を用いる。

いままで開発審査会が決定してきた「包括承認基準」を整理して体系化する。

別に定めるもの…静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により開発審査会が別に定める包括承認基準（平成23年1月27日第215回決定）

2 包括承認基準は汎用的な開発行為等に限定していないので、特定の地域あるいは事業等に限定した開発行為等についても、第7条第1項の包括承認基準として開発審査会は決定することができる。

3 第2項は、第1項の包括承認基準に適合する開発行為等については第2条から第6条までに規定する付議に係る手続きをしないで、処分庁が開発審査会の議を経たものとして法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をすることができることを規定する。

4 第3項は、処分庁が第2項の規定により法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をしたときは、許可後に開催する開発審査会に様式第7号により報告することを規定する。

5 従前は、包括承認基準に該当する開発行為等も法第29条第1項又は法第43条第1項の許可後に付議して、開発審査会が承認するという手順を踏んでいた。既に処分庁が許可した開発行為等を開発審査会が追認することになり、許可の前に開発審査会の議を経るとした事前手続きの制度と反する。本条の規定により、開発審査会は処分庁が包括承認基準に該当する開発行為等として許可したものについては個別に審査せず、処分庁からの報告を求めることとする。

開発行為等を許可するか否かの権限は処分庁が有しており、包括承認基準に適合する開発行為等であるか否かの判断は処分庁の責任で行うものである。

第8条 協議成立等の報告

(協議成立等の報告)

第8条 処分庁は、市街化調整区域において国、都道府県又は事務処理市町等が行う開発行為等（法第29条第1項各号及び法第43条第1項各号に掲げる開発行為等を除く。）について、法第34条の2第1項の協議（法第34条第1号から第13号までに掲げる開発行為についての協議を除く。）又は法第43条第3項の協議（令第36条第1項第3号イからニまでに掲げる建築物又は第一種特定工作物についての協議を除く。）が成立したときは、当該協議成立後に開催される審査会に様式第8号により報告するものとする。

2 処分庁は、市街化調整区域内において次の各号に掲げる開発行為等について法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第9号により報告するものとする。

- (1) 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第10条の7第1項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの
- (2) 幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の7第2項に規定する建築行為等
- (3) 市民農園整備促進法（平成2年法律第44号）第12条第1項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの
- (4) 市民農園整備促進法第12条第2項に規定する認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とする行為
- (5) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）第31条第3項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの
- (6) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第31条第4項に規定する建築行為等
- (7) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第28条第1項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの
- (8) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第28条第2項に規定する建築行為
- (9) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）第14条第1項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの
- (10) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第14条第2項に規定する建築行為等
- (11) 地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の12第1項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの
- (12) 地域再生法第17条の12第2項に規定する建築行為等

3 処分庁は、前2項に定めるもののほか審査会が別に指示するものがあるときは、審査会に報告するものとする。

【解釈と運用】

- 1 第1項は、市街化調整区域において国、都道府県又は事務処理市町等が行う開発行為等（法第29条第1項各号及び法第43条第1項各号に掲げる開発行為等を除く。）について、法第34条の2第1項の協議（法第34条第1号から第13号までに掲げる開発行為についての協議を除く。）又は法第43条第3項の協議（令第36条第1項第3号イからニまでに掲げる建築物又は第一種特定工作物についての協議を除く。）が成立したとき、処分庁は当該協議成立後に開催される開発審査会に様式第8号により報告することを規定する。国、都道府県又は事務処理市町等が行う法第34条第14号の開発行為相当の開発行為、令第36条第1項第3号ホの建築物相当の建築物を建築する行為又は第一種特定工作物相当の工作物を新設する行為について、処分庁は、事業者との協議が成立したときは、開発審査会に報告するものである。
- 2 第2項は、他の法律の規定により、処分庁が法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされる開発行為として法第29条第1項の許可をしたとき、又は法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合する建築行為として法第43条第1項の許可をしたときは、当該許可後に開催される開発審査会に様式第9号により報告することを規定する。(1)から(10)までに掲げられている開発行為等は許可における立地基準の審査の特例であり、技術基準に適合する場合は許可しなければならないとされているものである。法第29条第1項の許可の対象は法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされる開発行為に限定されているが、法第43条第1項の許可の対象は令第36条第1項第3号ホの建築物相当の建築物を建築する行為又は第一種特定工作物相当の工作物を新設する行為かどうかの立地基準の審査をしないことから、法第43条第1項の許可をしたものすべてを報告することになる。

区 分	法第29条第1項の許可対象	法第43条第1項の許可対象
	法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされる開発行為	法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合する建築行為等
幹線道路の沿道の整備に関する法律	(第10条の7第1項) 公告があつた沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為	(第10条の7第2項) 公告があつた沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる建築行為等
市民農園整備促進法	(第12条第1項) 認定市民農園建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更	(第12条第2項) 認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とする行為
地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	(第31条第3項) 同意基本計画の内容に即して行われる開発行為	(第31条第4項) 同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等
地域における歴史的風致の維持及び向上に関する	(第28条第1項) 認定歴史的風致維持向上計画に記載された事項の内容	(第28条第2項) 認定歴史的風致維持向上計画に記載された第5条第3項第

法律	に即して行われる開発行為	4号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為
地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律	(第14条第1項) 認定総合化事業計画に従って行われる開発行為	(第14条第2項) 認定総合化事業計画に従って行われる建築行為等
地域再生法	(第17条の22第1項) 地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設の用に供する目的で行われる開発行為	(第17条の22第2項) 地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る建築行為等

- 3 第3項は、第1項及び第2項以外で、開発審査会が報告する事項を別に定めるときに、処分庁が開発審査会に報告することを規定する。別に定めるものは、他の法律により、市街化調整区域内において建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくは用途を変更する行為を内容とする計画に知事の同意が必要と規定されている場合で、知事が当該計画に同意したときは開発審査会に報告するものとする。なお、事前に開発審査会に意見を聴取してから同意したときは報告を要しない。

別に定めるもの…静岡県開発審査会審議規程第8条第3項の規定により審査会が別に指示するもの（平成23年1月27日第215回決定）

- (1) 静岡県知事が幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の2第5項の規定に基づき沿道整備権利移転等促進計画に同意したとき
- (2) 静岡県知事が地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第31条第2項の規定に基づき基本計画に同意したとき
- (3) 静岡県知事が地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第5条第4項の規定に基づき歴史的風致維持向上計画に同意したとき及び同法第7条第2項において準用する第5条第4項の規定に基づき認定歴史的風致維持向上計画の変更に同意したとき
- (4) 静岡県知事が地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第5条第8号の規定に基づき総合化事業計画に同意したとき及び同法第6条第4項において準用する第5条第8号の規定に基づき認定総合化事業計画の変更に同意したとき
- (5) 静岡県知事が地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の17第7項の規定に基づき地域再生土地利用計画に同意したとき及び同条第11項において準用する同条第7項の規定に基づき地域再生土地利用計画の変更に同意したとき

(参考) 都市計画法

(開発許可の特例)

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滿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つて、開発許可があつたものとみなす。

2 略

(参考) 幹線道路の沿道の整備に関する法律

(沿道整備権利移転等促進計画の作成等)

第10条の2 市町村は、道路交通騒音により生ずる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、沿道地区計画の区域内の土地(国又は地方公共団体が所有する土地で公共施設の用に供されているもの、農地その他の政令で定める土地を除く。次条において同じ。)を対象として、所有権の移転又は地上権若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のためのものであることが明らかなものを除く。次項第5号、次条及び第10条の5において同じ。)の設定若しくは移転（以下この章において「権利の移転等」という。）を促進する事業を行おうとするときは、沿道整備権利移転等促進計画を定めることができる。

2 沿道整備権利移転等促進計画においては、第1号から第6号までに掲げる事項を定めるものとするとともに、第7号に掲げる事項を定めることができる。

一 権利の移転等を受ける者の氏名又は名称及び住所

二 前号に規定する者が権利の移転等を受ける土地の所在、地番、地目及び面積

三～五 略

六 権利の移転等が行われた後に第2号に規定する土地において行われることとなる土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築その他国土交通省令で定める行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項

七 その他権利の移転等に係る法律関係に関する事項として国土交通省令で定める事項

3 略

4 市町村（地方自治法第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市（第10条の7において「指定都市等」という。）を除く。）は、第1項の規定により沿道整備権利移転等促進計画を定めようとする場合において、第2項第2号に規定する土地の全部又は一部が市街化調整区域（都市計画法第7条第1項の規定による市街化調整区域をいう。第10条の7第2項において同じ。）内にあり、かつ、権利の移転等が行われた後において、同法第29条第1項又は同法第43条第1項の規定による許可を要する行為（次項において「特定行為」という。）が行われることとなるときは、当該沿道整備権利移転等促進計画について、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。

5 都道府県知事は、前項の協議があつた場合において、沿道整備権利移転等促進計画に定められた特定行為が第2項第2号に規定する土地の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、都市計画法第7条第1項の規定による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ときは、前項の同意をするものとする。

（沿道整備権利移転等促進計画の公告）

第10条の4 市町村は、沿道整備権利移転等促進計画を定めたときは、国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

（開発許可の特例）

第10条の7 第10条の4の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画（指定都市等以外の市町村が定めたものにあつては、第10条の2第4項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従つて行われる都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（同法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、第10条の4第1項の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従つて行われる建築行為等（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は同法第4条第11項に規定する第一種特定工作物の新設をいう。以下この項において同じ。）について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

(参考) 市民農園整備促進法

(都市計画法の特例)

第12条 認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築（建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であつて市街化調整区域（都市計画法第7条第1項の規定による市街化調整区域をいう。次項において同じ。）に係るもの（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は地方自治法第252条の19第1項の指定都市若しくは同法第252条の22第1項の中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第43条第1項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

(参考) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律

(基本計画)

第6条 第4条第1項の規定による指定があつたときは、その指定を受けた地方拠点都市地域（以下「指定地域」という。）を区域とするすべての市町村（以下この条及び次条において「関係市町村」という。）又は関係市町村により組織される地方自治法第252条の2第1項の協議会（以下「協議会」という。）若しくは同法第284条第1項の一部事務組合（当該指定地域をその区域の一部とするものを含む。以下「一部事務組合」という。）若しくは広域連合（当該指定地域をその区域の一部とするものを含む。以下「広域連合」という。）は、基本方針に基づき、当該指定地域に係る第1条に規定する整備の促進に関する基本的な計画（以下「基本計画」という。）を作成し、都道府県知事に協議し、その同意を求めるものとする。この場合において、関係市町村は、共同して、基本計画を作成し、都道府県知事に協議し、その同意を求めるものとする。

2～6 略

- 7 都道府県知事は、基本計画が次の各号のいずれにも該当するものであると認めるときは、当該基本計画に同意するものとする。

一～四 略

8～9 略

(基本計画の変更)

第7条 関係市町村は、前条第7項の規定による同意を得た基本計画を変更しようとするときは、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。

2 前条第1項後段及び第6項から第9項までの規定は、前項の規定による変更について準用する。

(開発許可等の特例)

第31条 基本計画においては、第6条第2項各号に掲げる事項及び同条第3項に規定する事項のほか、国土交通省令で定めるところにより、市街化調整区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第4項において同じ。）に存する拠点地区内の土地において実施されることが適当と認められる開発行為（同法第4条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は建築行為等（建築物（同条第10項に規定する建築物をいう。次項において同じ。）の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物（同条第11項に規定する第一種特定工作物をいう。次項において同じ。）の新設をいう。以下同じ。）に関する事項を併せて定めることができる。

2 基本計画において、前項に規定する事項が定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第一種特定工作物の敷地である土地の区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるときは、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を含めて当該基本計画に同意するものとする。

3 前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理法第9条第2項、第21条第2項及び第51条の9第2項の規定の適用については、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

4 都道府県知事は、第2項の規定により基本計画が同意された場合において、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

(参考) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律

(歴史的風致維持向上計画の認定)

第5条 市町村は、歴史的風致維持向上基本方針に基づき、当該市町村の区域における歴史的風致の維持及び向上に関する計画（以下「歴史的風致維持向上計画」という。）を作成し、主務大臣の認定を申請することができる。

2 歴史的風致維持向上計画には、次に掲げる事項を記載するものとする。

一～二 略

三 次に掲げる事項のうち、当該市町村の区域における歴史的風致の維持及び向上のために必要なもの

イ 文化財の保存又は活用に関する事項

ロ 歴史的風致維持向上施設の整備又は管理に関する事項

四～七 略

3 前項第3号ロに掲げる事項には、次に掲げる事項を記載することができる。

一～三 略

四 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域（以下単に「市街化調整区域」という。）内に存する遺跡で現に地域における歴史的風致を形成しているものに係る歴史上価値の高い楼門（建築基準法第2条第1号に規定する建築物（以下単に「建築物」という。）であるものに限る。）その他当該市町村の区域における歴史的風致の維持及び向上に寄与する建築物の復原を目的とする開発行為（都市計画法第4条第12項に規定する開発行為のうち主として建築物の建築の用に供する目的で行うものをいう。第28条第1項において同じ。）又は建築行為（建築物の新築又は改築をいう。第28条第2項において同じ。）であつて、当該建築物の用途からみて市街化調整区域内の土地において実施されることが適当と認められるものに関する事項

五 略

4 市町村は、歴史的風致維持向上計画に次の各号（当該市町村が地方自治法第252条の19第1項に規定する指定都市（以下単に「指定都市」という。）又は同法第252条の22第1項に規定する中核市（以下単に「中核市」という。）である場合にあっては、第4号を除く。）に掲げる事項を記載しようとするときは、その事項について、あらかじめ、当該各号に定める者（第1号、第2号及び第5号に定める者にあっては、当該市町村を除く。）に協議し、その同意を得なければならない。

一～三 略

四 前項第4号に掲げる事項 都道府県知事

五 略

5～7 略

8 主務大臣は、第一項の規定による認定の申請があつた歴史的風致維持向上計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をするものとする。

一 歴史的風致維持向上基本方針に適合すること。

二 当該歴史的風致維持向上計画の実施が当該市町村の区域における歴史的風致の維持及び向上に寄与するものであると認められること。

三 円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること。

9～11 略

(認定を受けた歴史的風致維持向上計画の変更)

第7条 第5条第8項の認定を受けた市町村(以下「認定市町村」という。)は、当該認定を受けた歴史的風致維持向上計画の変更(主務省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、主務大臣の認定を受けなければならない。

2 第5条第4項から第11項まで及び前条の規定は、前項の認定について準用する。

(市街化調整区域内における開発行為の許可の特例)

第28条 第5条第3項第4号に掲げる事項が記載された歴史的風致維持向上計画が同条第8項の認定を受けた場合には、その記載された事項の内容に即して行われる開発行為(都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。)は、同法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた開発区域(同法第4条第13項に規定する開発区域をいう。)以外の区域内において認定歴史的風致維持向上計画に記載された第5条第3項第4号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為について、同法第43条第1項の許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

(参考) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律

(総合化事業計画の認定)

第5条 農林漁業者等は、単独で又は共同して、総合化事業に関する計画(当該農林漁業者等が団体である場合にあっては、その構成員等の行う総合化事業に関するものを含む。以下この章において「総合化事業計画」という。)を作成し、農林水産省令で定めるところにより、これを農林水産大臣に提出して、その総合化事業計画が適当である旨の認定を受けることができる。

2 略

3 総合化事業計画には、前項各号に掲げる事項のほか、総合化事業の用に供する施設の整備に関する次に掲げる事項を記載することができる。

- 一 当該施設の種類及び規模その他の当該施設の整備の内容
- 二 当該施設の用に供する土地の所在、地番、地目及び面積
- 三 その他農林水産省令で定める事項

4～7 略

8 農林水産大臣は、第3項各号に掲げる事項（同項の施設の整備として市街化調整区域（都市計画法第7条第1項の規定による市街化調整区域をいう。第14条において同じ。）内において、第3項の施設（農林水産物等の販売施設であつて政令で定めるものに限る。以下この項において同じ。）の建築（建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（以下この項及び第14条第1項において「開発行為」という。）又は第3項の施設を新築し、若しくは建築物（建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。）を改築し、若しくはその用途を変更して同項の施設とする行為（以下この項及び第14条第2項において「建築行為等」という。）を行うものであり、当該開発行為又は建築行為等を行うに当たり、都市計画法第29条第1項又は第43条第1項の都道府県知事（地方自治法第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市の長を含む。以下この項、第14条第2項及び第42条第2項において同じ。）の許可を受けなければならないものに係るものに限る。）が記載されている総合化事業計画について第1項の認定をしようとするときは、当該事項について、当該都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。この場合において、当該都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は当該建築行為等に係る第3項の施設の敷地である土地の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（都市計画法第7条第1項の規定による市街化区域をいう。）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ときは、同意をするものとする。

9～10 略

（総合化事業計画の変更）

第6条 前条第1項の認定を受けた農林漁業者等は、当該認定に係る総合化事業計画を変更しようとするときは、農林水産省令で定めるところにより、農林水産大臣の認定を受けなければならない。ただし、農林水産省令で定める軽微な変更については、この限りでない。

2～3 略

4 前条第5項から第10項までの規定は、第1項の認定について準用する。

（都市計画法の特例）

第14条 市街化調整区域内において認定総合化事業計画に従って行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において認定総合化事業計画に従って行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

(参考) 地域再生法

(地域再生土地利用計画の作成)

第17条の17 認定地方公共団体である市町村（以下「認定市町村」という。）は、協議会における協議を経て、認定地域再生計画に記載されている集落生活圏について、地域再生拠点の形成並びに農用地等の保全及び農業上の効率的かつ総合的な利用を図るための土地利用に関する計画（以下「地域再生土地利用計画」という。）を作成することができる。

2～5 略

7 認定市町村（地方自治法第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市（第17条の12第2項において「指定都市等」という。）であるものを除く。）は、地域再生土地利用計画に第4項第1号に掲げる事項（整備誘導施設の整備として市街化調整区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第17条の12において同じ。）内において、当該整備誘導施設の建築（建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。次条第1項及び第17条の12第1項において同じ。）の用に供する目的で行う開発行為（都市計画法第4条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は当該整備誘導施設を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該整備誘導施設とする行為（以下この項及び第17条の12第2項において「建築行為等」という。）を行うものであり、当該開発行為又は建築行為等を行うに当たり、同法第29条第1項又は第43条第1項の許可を受けなければならないものに係るものに限る。）を記載しようとするときは、当該事項について、都道府県知事の同意を得なければならない。この場合において、当該都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は当該建築行為等に係る整備誘導施設の敷地である土地の区域の周辺における市街化を促進する おそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるときは、同意をするものとする。

7～9 略

10 第1項、第2項及び第5項から前項までの規定は、地域再生土地利用計画の変更について準用する。

(開発許可等の特例)

第17条の22 市街化調整区域内において第17条の7第1項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設の建築の用に供する目的で行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第17条の7第1項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る建築行為等について、同法第43条第1項の規定による

許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

第9条 その他審議

(その他審議)

第9条 静岡県開発審査会運営規程（昭和45年11月25日決定）第3条第3号のその他会長が必要と認めたときは、次に掲げるものとする。

- (1) 市街化調整区域における開発行為等の許可等に関して、処分庁から意見の求めがあったとき
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第109号）第9条第2項及び同法第21条第2項の規定により、市街化調整区域と定められた区域が施行区域に編入されている土地区画整理事業の認可に際して、当該土地区画整理事業が法第34条第14号の開発行為に該当する旨の議決の求めがあったとき
- (3) 処分庁から法第34条第11号若しくは第12号又は令第36条第1項第3号ハの規定に基づく条例の制定改廃の承諾の求めがあったとき
- (4) 規程、要領等を制定改廃しようとするとき
- (5) 会長がその他審査会の審議が必要であると認めるとき

【解釈と運用】

- 1 本条は、静岡県開発審査会運営規程第3条第3号が規定する「その他会長が必要と認めたとき」の具体的内容を規定する。開発審査会は、法第34条第14号または令第36条第1項第3号ホの規定による付議のほか、本条第1号から第5号までの事項について、審議を行う。
- 2 第1号の「市街化調整区域における開発行為等の許可等に関して、処分庁から意見の求めがあったとき」とは、具体的には次に掲げる事項が考えられる。
 - (1) 市街化調整区域内において国、都道府県又は事務処理市町等が行う開発行為（法第34条第1号から第13号までに掲げる開発行為を除く。）に係る法第34条の2第1項の規定に基づく協議
 - (2) 市街化調整区域内の開発許可を受けた開発区域内において法第42条第1項のただし書に基づき予定建築物以外の建築物を建築する場合で、令第36条第1項第3号ホの建築物に相当する建築物の建築行為の許可
 - (3) 市街化調整区域内の開発許可を受けた土地において国が行う建築物（令第36条第1項第3号イからニまでに掲げる建築物又は第一種特定工作物を除く。）の建築（建設）行為に係る法第42条第2項の規定に基づく協議
 - (4) 市街化調整区域内において国、都道府県又は事務処理市町等が行う建築物（令第36条第1項第3号イからニまでに掲げる建築物又は第一種特定工作物を除く。）の建築（建設）行為に係る法第43条第3項の規定に基づく協議
 - (5) その他市街化調整区域内における開発行為等の許可等
- 3 第2号は、土地区画整理法第9条第2項（個人施行）及び第21条第2項（組合施行）の規定に基づき、市街化調整区域と定められた区域が施行区域に編入されている土地区画整理事業の認可に際して、土地区画整理事業の認可権者から開発審査会に対して、当該土地区画整理事業が法第34条第14号の開発行為に該当する旨の議決の求めがあつ

たときである。

- 4 第3号は、処分庁が法第34条第11号若しくは第12号又は令第36条第1項第3号ハの規定に基づく条例の制定改廃をしようとするとき、当該条例について開発審査会の承諾の求めがあったときである。

・都市計画法第34条第11号の規定に基づく条例の承諾基準(令和4年7月28日第272回了解)

・都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ハの規定に基づく条例の承諾基準(令和4年7月28日第272回了解)

- 5 第4号は、開発審査会が開発審査会に係る規程や要領等を制定しようとするとき、又は、既に決定した規程や要領等を改正又は廃止しようとするときである。

- 6 第5号の「会長がその他審査会の審議が必要であると認めるとき」とは、次の事項が考えられる。

別に定めるもの…静岡県開発審査会審議規程第9条第5号の会長がその他審査会の審議が必要であると認めるもの（平成23年1月27日第215回決定）

- (1) 包括承認基準5の指定大規模既存集落制度の7の(3)に基づき、処分庁から指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を指定しようとする開発審査会の議の求めがあったとき

- (2) 包括承認基準3の農家等の分家住宅の3の(1)に基づき、処分庁から次に掲げる土地を指定しようとする開発審査会の議の求めがあったとき

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内で近隣に住宅が存する土地に準ずる中山間地域内の土地

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内で近隣に住宅が存する土地に準ずる中山間地域内の土地

（参考）静岡県開発審査会運営規程

（招集）

第3条 会長は、次の各号の一に該当する場合は、すみやかに審査会を招集しなければならない。

- (1) 都市計画法第34条第14号の規定または都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定による付議があったとき。
- (2) 法第50条第1項の規定に基づく審査請求があったとき。
- (3) その他会長が必要と認めたとき。

- 2 会長は、審査会を招集する場合は、会議の日時、場所及び議題を、あらかじめ、委員に通知しなければならない。

(参考) 都市計画法

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

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項の公告があつた後は、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としてはならない。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 国が行なう行為については、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つて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

(参考) 土地区画整理法

(施行の認可)

第4条 土地区画整理事業を第3条第1項の規定により施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあつては規約及び事業計画を定め、その土地区画整理事業の施行について都道府県知事の認可を受けなければならない。この場合において、土地区画整理事業を施行しようとする者がその申請をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。

2 略

(施行の認可の基準等)

第9条 都道府県知事は、第4条第1項に規定する認可の申請があつた場合においては、次の各号の一に該当する事実があると認めるとき、及び次項の規定に該当するとき以外は、その認可をしなければならない。

一 申請手続が法令に違反していること。

二 規準若しくは規約又は事業計画の決定手続又は内容が法令に違反していること。

三 市街地とするのに適当でない地域又は土地区画整理事業以外の事業によつて市街地とすることが都市計画において定められた区域が施行地区に編入されていること。

四 土地区画整理事業を施行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に施行するために必要なその他の能力が十分でないこと。

2 都道府県知事は、都市計画法第7条第1項の市街化調整区域と定められた区域が施行地区に編入されている場合においては、当該区域内において土地区画整理事業として行われる同法第4条第12項に規定する開発行為が同法第34条各号の一に該当すると認めるときでなければ、第4条第1項に規定する認可をしてはならない。

3～5 略

(設立の認可)

第14条 第3条第2項に規定する土地区画整理組合(以下「組合」という。)を設立しようとする者は、七人以上共同して、定款及び事業計画を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けなければならない。この場合において、組合を設立しようとする者がその申請をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。

2 組合を設立しようとする者は、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要があると認める場合においては、前項の規定にかかわらず、七人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けることができる。この場合においては、前項後段の規定を準用する。

3 前項の規定により設立された組合は、都道府県知事の認可を受けて、事業計画を定めるものとする。この場合において、組合がその申請をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、施行地区を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。

4 略

(設立の認可の基準等及び組合の成立)

第21条 都道府県知事は、第14条第1項から第3項までに規定する認可の申請があつた場合においては、次の各号(同項に規定する認可の申請にあつては、第三号を除く。)のいずれかに該当する事実があると認めるとき以外は、その認可をしなければならない。

一 申請手続が法令に違反していること。

二 定款又は事業計画若しくは事業基本方針の決定手続又は内容が法令(事業計画の内容にあつては、前条第3項の規定による都道府県知事の命令を含む。)に違反していること。

三 市街地とするのに適当でない地域又は土地区画整理事業以外の事業によつて市街地とすることが都市計画において定められた区域が施行地区に編入されていること。

四 土地区画整理事業を施行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に施行するために必要なその他の能力が十分でないこと。

2 前項の規定にかかわらず、都道府県知事は、都市計画法第7条第1項の市街化調整区域と定められた区域が施行地区に編入されている場合においては、当該区域内において土地区画整理事業として行われる同法第4条第12項に規定する開発行為が同法第34条各号のいずれかに該当すると認めるときでなければ、第14条第1項又は第2項に規定する認可をしてはならない。

3～7 略

(参考) 都市計画法第34条第11号の規定に基づく条例の承諾基準

都市計画法第34条第11号の規定に基づく条例の承諾基準

知事又は事務処理市町の長から、都市計画法(以下「法」という。)第34条第11号に基づく条例(以下「条例」という。)の制定改廃に係る承諾の求めがあった場合の、静岡県開発審査会(以下「審査会」という。)の承諾基準を以下のとおり定める。

1 条例の内容

条例は、周辺の公共公益施設の整備状況や市街化調整区域全域における方向性等を勘案して、区域及び環境の保全上支障がある予定建築物等の用途を定めるものであること。

2 条例で定める事項

(1) 区域

次の要件を満たしていること。

ア 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こと。

(ア) 「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあって接している地域であること。

(イ) 「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関係、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。

(ウ) 「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。

(エ) 「自然的条件」については、河川、山林、幹線道路等が存し、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。

(オ) 「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係する生活利便施設、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。

イ 原則として法施行令第29条の9に掲げる土地の区域を含まないこと。

ウ 原則として、指定しようとする区域面積のおおむね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こと。

(2) 環境の保全上支障がある予定建築物等の用途

次の事項に留意して定められていること。

ア 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用途として条例で定める予定建築物等の用途は、別表の(ア)(イ)の隣近接する用途地域の区分に従い、原則として建築できる建築物の用途以外の用途とする。

別表

隣近接する用途地域	原則として建築できる建築物の用途（※）
(ア) 第一種低層住居専用地域	建築基準法（昭和25年法律第201号）で第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途
(イ) 上記以外	第一種低層住居専用地域内又は第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途

（※）幹線道路沿線の区域にあっては、第一種中高層住居専用地域のうち建築基準法別表第二（は）項第5号に掲げる建築物及び当該建築物に附属するもの（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の5各号に掲げる建築物を除く）とすることができる。

イ 良好な自然環境の保全や騒音・悪臭・振動など環境悪化の防止の観点から、開発許可担当部局と関係部局の間において十分調整が行われていること。

ウ 商工行政等との整合性の確保の観点から、開発許可担当部局と関係部局の間において十分調整が行われていること。

3 手続き

(1) 条例制定主体

事務処理市町の区域については当該事務処理市町の長が、事務処理市町以外の市町の区域については知事が、制定改廃する。

(2) 市町都市計画審議会の答申

事務処理市町の長が条例を制定改廃する場合は、制定改廃前に市町の都市計画審議会の答申を得ていること。

(3) 審査会の承諾

条例の制定改廃前に審査会の承諾を得ていること。

附 則（平成24年3月13日第220回審査会了解）

附 則（平成26年11月27日第231回審査会了解）

附 則（令和4年7月28日第272回審査会了解）

この基準は、令和4年7月28日から運用する。

(参考)都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ハの規定に基づく条例の承諾基準

都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ハの規定に基づく条例の承諾基準

知事又は事務処理市町の長から、都市計画法（以下「法」という。）第34条第12号及び法施行令第36条第1項第3号ハに基づく条例（以下「条例」という。）の制定改廃に係る承諾の求めがあった場合の、静岡県開発審査会（以下「審査会」という。）の承諾基準を以下のとおり定める。

1 条例化できる開発(建築)行為(以下「開発行為等」という。)

次のいずれかに該当していること。

- (1) 包括承認基準に定められた開発行為等
- (2) 付議基準（特別付議を除く。）に定められた開発行為等のうち、実務の積み重ねにより定型的と認められるもの。

2 条例で定める事項

条例は、区域、当該区域における開発行為等の目的及び予定建築物等の用途を定めるものであること。原則として、法施行例第29条の9に掲げる土地の区域を含まないこと。

- (1) 包括承認基準に定められた開発行為等を条例化する場合

区域、当該区域における開発行為等の目的及び予定建築物等の用途が、包括承認基準の内容と一致していること。

- (2) 付議基準（特別付議を除く。）に定められた開発行為等のうち、実務の積み重ねにより定型的と認められたものを条例化する場合

区域、当該区域における開発行為等の目的及び予定建築物等の用途が、共通基準及び個別基準の内容と一致していること。

3 手続き

- (1) 条例制定主体

条例は、事務処理市町の区域については当該事務処理市町が、事務処理市町以外の市町の区域については県が、制定する。

- (2) 審査会の承諾

条例の制定改廃前に審査会の承諾を得ていること。

附 則（平成24年3月13日第220回審査会了解）

附 則（平成26年11月27日第231回審査会了解）

附 則（令和4年7月28日第272回審査会了解）

この基準は、令和4年7月28日から適用する。

第10条 その他

(その他)

第10条 この規程に定めるもののほか、審議に関して必要な事項は会長が定める。

【解釈と運用】

本条は、審議規程に定めがない事項については、会長が定めることを規定する。

別表（第3条関係）

付議図書等の作成要領				
番号	図書の名称	縮 尺	明示すべき事項	備 考
1	位 置 図	1/25,000 以上	・ 方位 ・ 地形 ・ 開発区域等の位置 ・ 最寄りの市街化区域の用途（色分けすること。） ・ 開発区域等周辺の主要な道路及び公的機関の位置及び名称（大きめに表示すること。） ・ 放流先河川の位置及び名称	都市計画図を準用すること
2	周辺状況図	1/2,500 以上	・ 方位 ・ 開発区域の境界 ・ 標高差を示す等高線（2 mの標高差を示すものであること。） ・ 植生区分 ・ 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 ・ 開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他の公共施設並びに官公署、文教施設その他の公益的施設の位置及び形状 ・ 道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員 ・ 令第28条の2第1号に規定する樹木及び樹木の集団の位置 ・ 令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置	
3	土 地 利 用 計 画 図	1/1,000 以上	・ 方位 ・ 開発区域及び工区の境界 ・ 主要構造物の標高 ・ 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへいの位置 ・ 開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 ・ 表面水の流れ方向	

			・ 公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ・ 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 ・ 都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 ・ 消防水利の位置及び形状 ・ 調整池の位置及び形状、調整容量 (多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用部分の区分) ・ 河川その他の公共施設の位置及び形状 ・ 予定建築物等の敷地の形状及び面積 ・ 敷地に係る予定建築物等の用途、規模、構造 ・ 樹木又は樹木の集団の位置 ・ 緩衝帯の位置、形状及び幅員 ・ 法面（がけを含む）の位置及び形状、勾配 ・ 擁壁の位置及び種類	
4	建 物 各 階 平 面 図	1 / 250 以上	・ 方位 ・ 用途 ・ 構造 ・ 規模 ・ 建築面積 ・ 延床面積	宅地分譲等を 除く
5	現 況 写 真	手札版程度		

(注)

1 上表に掲げる縮尺によることが不適當であるときは、適切な縮尺で作成すること。

2 番号 1 から 4 までの図書は、日本産業規格 A 3 横型の用紙で作成し、三折りにして A 4 判に調製すること。

【解釈と運用】

本表は、審議規程第 3 条の付議に添付する図書（位置図、周辺状況図、土地利用計画図、建物各階平面図、現況写真）の作成について定めるものである。

様式第 1 号

様式第 1 号（第 3 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

第 号
年 月 日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）

市街化調整区域内の開発行為について（付議）

このことについて、都市計画法第34条第14号の規定により、次のように開発審査会に付議します。

事業予定者の住所								
氏 名								
開発区域に含まれる 地 域 の 名 称								
開 発 区 域 の 面 積								
目 的								
開発区域内の土地の現状		地 目 区 分	宅 地	農 地	山 林	公 用 共 地	その他	合 計
		面 積						m ²
土 地 利 用 計 画	予定建築物等の用途 及 び 規 模 構 造							
	そ の 他							
地域指定の適合状況								
排 水 施 設		放 流 先						
		汚水の処理方式						
道 路	取付ける 公 道	道路名			取 付 道 路	延 長		
		幅 員 m				幅 員 m		
そ の 他 (地盤、がけ面、緩衝帯)								

該 当 条 項	都市計画法第34条第14号
理 由	
処分庁の意見	

様式第 2 号

様式第 2 号（第 3 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

第 号
年 月 日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）

市街化調整区域内の建築行為について（付議）

このことについて、都市計画法施行令第36条第 1 項第 3 号ホの規定により、次のように開発審査会に付議します。

事業予定者の住所							
氏 名							
建築物を建築しようとする土地の所在地							
土地の面積							
建築行為の目的							
建築物を建築しようとする土地の現況	地区区分	宅地	農地	山林	公共用地	その他	合計
	面積						m ²
建築物の用途							
建築物の規模及び構造	構造	階数	建築面積		延床面積		
		階	m ²		m ²		
地域指定の適合状況							
排水施設	放流先						
	汚水の処理方式						
道 路	取付ける公道		道路名				
			幅員 m				
その他の (地盤の改良、擁壁の設置等)							

該 当 条 項	都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ
理 由	
処分庁の意見	

様式第3号

様式第3号（第3条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

事業概要書

1 目的

現状、事業計画等の目的・内容、計画地で行う理由・必要性、市街化区域内で行うことが困難な理由等を記載し、併せて、都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホに該当する事業であることを説明すること。

具体的には、

- (1) 現存使用している施設（建築物）の位置、規模、業務（製品）内容、敷地の所有・借地の別及びその期間等
- (2) 計画地に建設する施設（建築物）の使用目的、事業内容等
- (3) 当該事業等を計画地で行う理由、必要性（市街化区域で行うことが困難な理由を含む。）

例 宗教施設 ・信者の分布状況

- (4) 移転の場合、現在の場所（跡地）の利用予定

- (5) 開発規模等の適正さ

例	従業員住宅	・従業員の住居と持ち家・借家別の人数・比率 ・住宅必要戸数の算出基礎
	福祉施設等	・施設への入所希望の状況と地域分布状況 ・施設でのケアーの内容・入所のための経費
	墓 地	・将来的な必要数量
	管 理 棟	・利用目的と必要建築面積等
	宿 泊 施 設	・宿泊見込み数量及び算出根拠（市街化区域及び周辺の宿泊施設の利用可能性を含め検討）

2 運営方法

施設運営や経営の方針及び運営体制（人員、施設等）を記入すること。

3 地域環境への配慮

- (1) 周辺の土地利用との適合性
- (2) 周辺環境の保全
- (3) 公害の防止対策（工場廃水・廃油、産業廃棄物、騒音、臭気、粉塵等の対策）
- (4) 緩衝帯の確保と自然環境の保全対策（自然木の保全・高木の植栽等の緑化）
- (5) 景観への配慮

4 その他

- (1) 地域交通への影響及びその対策並びに駐車場及び車庫等の必要量の確保状況
- (2) 接道する幅員の適切性
- (3) 公園の設置場所の配慮点
- (4) 排水対策

様式第 4 号

様式第 4 号（第 3 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

法 人 の 概 要

法 人 の 名 称	
代 表 者 氏 名	
所 在 地	
設 立 年 月 日	
資 本 金	
売 上 高 又 は 生 産 高	
従 業 員 数	
取 引 銀 行	
主 要 受 注 先 ・ 仕 入 先	
主 要 納 品 先 ・ 販 売 先	
事 業 内 容	
そ の 他	

（注）「その他」：会社の特徴、企業戦略、業界でのシェア、地域での活動状況、アピールすべき事項等、会社の理解を深める事項を記載すること。

様式第 5 号

様式第 5 号（第 6 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

第 号
年 月 日

（処分庁） 様

静岡県開発審査会会長

市街化調整区域内の開発（建築）行為について

年 月 日付けをもって付議された開発（建築）行為は、年 月 日開催の
第 回静岡県開発審査会において、下記のとおり議決されたので、通知します。

記

- 1 審査結果
- 2 附する条件

様式第 6 号（その 1）

様式第 6 号（その 1）（第 6 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

第 号
年 月 日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）

市街化調整区域内の開発（建築）行為の許可について（報告）

年 月 日開催の第 回静岡県開発審査会において承認された市街化調整区域
内の開発（建築）行為について、都市計画法第 29 条第 1 項（第 43 条第 1 項）の規定に
基づき許可をしたので、静岡県開発審査会規程第 6 条第 2 項の規定により報告します。

注）（その 2）法第 29 条第 1 項（法第 34 条第 14 号該当）許可一覧表、（その 3）法第 43 条第 1
項（令第 36 条第 1 項第 3 号ホ該当）許可一覧表を添付すること。

様式第6号（その2）

様式第6号（その2）（第6条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

法第29条第1項（法第34条第14号該当）許可一覧表

年

月分

（処分庁）

受付年月日	申請者	住所 氏名	開発区域に含まれる 地域の名称・地番		付議基準名
許可年月日					開発審査会承認年月日
番号			開発区域の面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	

様式第 6 号（その 3）

様式第 6 号（その 3）（第 6 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

法第 43 条第 1 項（令第 36 条第 1 項第 3 号ホ該当）許可一覧表

年

月分

（処分庁）

受付年月日	申請者	住所 氏名	建築等の場所		付議基準名
許可年月日					開発審査会承認年月日
番号			敷地面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	

様式第 7 号（その 1）

様式第 7 号（その 1）（第 7 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

第 号
年 月 日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）

市街化調整区域内の開発（建築）行為の許可について（報告）

このことについて、静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の包括承認基準に適合するものとして都市計画法第 29 条第 1 項（第 43 条第 1 項）の許可を行った開発行為（建築物の新築等）を、同規程第 7 条第 3 項の規定に基づき報告します。

注）（その 2）包括承認基準に基づき許可した開発（建築）行為一覧表、（その 3）法第 29 条第 1 項（法第 34 条第 14 号該当）許可一覧表、（その 4）法第 43 条第 1 項（令第 36 条第 1 項第 3 号ホ該当）許可一覧表を添付すること。

様式第7号（その2）

様式第7号（その2）（第7条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

包括承認基準に基づき許可した開発（建築）行為一覧表

年

月分

（処分庁）

（単位：件）

区 分		法第29条 第1項許可	法第43条 第1項許可
包括承認基準1	既存建築物の建替え		
包括承認基準2	やむを得ない敷地の拡大		
包括承認基準3	農家等の分家住宅		
包括承認基準4	既存集落内の自己用専用住宅		
包括承認基準5	指定大規模既存集落制度		
包括承認基準6	農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例		
包括承認基準7	既存集落内の宅地の利用		
包括承認基準8	地域振興上必要な工場等の増設		
包括承認基準9	既存集落内の木造建築工事業等の作業所		
包括承認基準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		
包括承認基準11	公共公益施設（社会福祉施設、医療施設、学校等）		
包括承認基準12	診療所又は助産所併用住宅		
包括承認基準13	日用品店舗等併用住宅		
包括承認基準14	既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更		
包括承認基準15	収用対象事業の施行による移転		
包括承認基準16	収用移転に伴う残地の利用		
包括承認基準17	災害危険区域等に存する建築物の移転		
包括承認基準18	災害等による移転等		
包括承認基準19	既存宅地の確認を受けた土地		
包括承認基準20	土地利用対策委員会の承認を受けた土地		
包括承認基準21	線引前の優良宅地の認定地		
包括承認基準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		
包括承認基準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		
包括承認基準24	必要最小限不可欠な附属建築物		
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		
包括承認基準26	中山間地域の地域振興施設		
包括承認基準27	地域経済牽引事業の用に供する施設		
包括承認基準28	静岡県農林漁家民宿への用途変更		
包括承認基準29	優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）		
計			

様式第7号（その3）

様式第7号（その3）（第7条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

法第29条第1項（法第34条第14号該当）許可一覧表

年

月分

（処分庁）

受付年月日	申請者	住所 氏名	開発区域に含まれる 地域の名称・地番		包括承認基準名
許可年月日					併用する包括承認基準名
番号			開発区域の面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	

様式第7号（その4）

様式第7号（その4）（第7条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

法第43条第1項（令第36条第1項第3号ホ該当）許可一覧表

年

月分

（処分庁）

受付年月日	申請者	住所 氏名	建築等の場所		包括承認基準名
許可年月日					併用する包括承認基準名
番号			敷地面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	

様式第 8 号（その 1）

様式第 8 号（その 1）（第 8 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

第 号
年 月 日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）

市街化調整区域内の開発行為等の協議の成立について（報告）

このことについて、都市計画法第34条の2第1項（第43条第3項）の規定により、国、都道府県又は事務処理市町等が行う開発行為（建築物の新築等）について、協議が成立しましたので、静岡県開発審査会規程第8条第1項の規定に基づき報告します。

注）（その 2）法第34条の2第1項（法第34条第1～13号以外）協議成立一覧表、（その 3）法第43条第3項（令第36条第1項第3号イ～ニ以外）協議成立一覧表を添付すること。

様式第8号（その2）

様式第8号（その2）（第8条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

法第34条の2第1項（法第34条第1～13号以外）協議成立一覧表

年

月分

（処分庁）

受付年月日 協議成立年月日 番 号	協 議 者	主たる事務 所の所在地 名称及び代 表者の氏名	開発区域に含まれる 地域の名称・地番 開 発 区 域 の 面 積 建築面積計 延床面積計		立地を認めた理由 建築物等の用途 備考（棟数、区画数、特記事項等）
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	

様式第 8 号（その 3）

様式第 8 号（その 3）（第 8 条関係）（用紙 日本産業規格 A 4 縦型）

法第 43 条第 3 項（令第 36 条第 1 項第 3 号イ～ニ以外）協議成立一覧表

年

月分

（処分庁）

受付年月日	協 議 者	主たる事務 所の所在地	建 築 等 の 場 所		立地を認めた理由
協議成立年月日		名称及び代 表者の氏名	敷 地 面 積		建築物等の用途
番 号			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	

様式第9号（その1）

様式第9号（その1）（第8条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

第 号
年 月 日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）

市街化調整区域内の開発（建築）許可について（報告）

このことについて、 に基づき、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為として（第43条第1項の建築行為等を）許可をしましたので、静岡県開発審査会規程第8条第2項の規定に基づき報告します。

注）（その2）法第29条第1項（他法令による都市計画法の特例）許可一覧表、（その3）法第43条第1項（他法令による都市計画法の特例）許可一覧表を添付すること。

様式第9号（その2）

様式第9号（その2）（第8条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

法第29条第1項（他法令による都市計画法の特例）許可一覧表

年

月分

（処分庁）

受付年月日	申請者	住所 氏名	開発区域に含まれる 地域の名称・地番		該当法律名・条項等
許可年月日			開発区域の面積		建築物等の用途
番号			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	
第 号				m ²	
			m ²	m ²	

様式第9号（その3）

様式第9号（その3）（第7条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

法第43条第1項（他法令による都市計画法の特例）許可一覧表

年

月分

（処分庁）

受付年月日	申請者	住所	建築等の場所		該当法律名・条項等
許可年月日		氏名	敷地面積		建築物等の用途 備考（棟数、区画数、特記事項等）
番号	建築面積計		延床面積計		
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	
第 号			m ²		
			m ²	m ²	

参考様式 1

参考様式 1 (用紙 日本産業規格 A 4 縦型)

開発審査会付議依頼書

年 月 日

(処分庁) 様

依頼者 住 所 (法人にあっては、その主たる事務所の所在地)
氏 名 (法人にあっては、その名称及び代表者の氏名) (印)
電話番号

下記の件について、開発審査会への付議を依頼します。

記

1 土地の所在地番													
2 土地の地目及び面積	<table><tr><td>宅 地</td><td>m²</td><td>その他</td><td>m²</td></tr><tr><td>農 地</td><td>m²</td><td>合 計</td><td>m²</td></tr><tr><td>山 林</td><td>m²</td><td></td><td></td></tr></table>	宅 地	m ²	その他	m ²	農 地	m ²	合 計	m ²	山 林	m ²		
宅 地	m ²	その他	m ²										
農 地	m ²	合 計	m ²										
山 林	m ²												
3 建築物の用途、構造及び規模	<table><tr><td>用 途</td><td>構 造 (造 階建)</td></tr><tr><td>建築面積</td><td>m² 延床面積 m²</td></tr></table>	用 途	構 造 (造 階建)	建築面積	m ² 延床面積 m ²								
用 途	構 造 (造 階建)												
建築面積	m ² 延床面積 m ²												
4 都市計画法該当条項	都市計画法第34条第14号 都市計画法施行令第36条第 1 項第 3 号ホ												
5 備考													

* 事業予定者が許可申請前に処分庁に開発審査会への付議を依頼する場合の「開発審査会付議依頼書」の参考様式

参考様式 2

参考様式 2 (用紙 日本産業規格 A 4 縦型)

資 金 計 画 書

(単位：千円)

	科 目	金 額
収 入	自 己 資 金	
	借 入 金	
	小 計	
支 出	用 地 費	
	造 成 費	
	建 築 費	
	建築附帯工事費	
	事 務 費	
	小 計	

*事業予定者が許可申請前に処分庁に開発審査会への付議を依頼する場合の「開発審査会付議依頼書に添付する資金計画書」の参考様式

参考様式 3

参考様式 3 (用紙 日本産業規格 A 4 縦型)

第 号
年 月 日

様

(処分庁)

開発審査会への付議依頼の結果について

年 月 日付けであなた（貴社）から開発審査会へ付議依頼のあった開発行為（建築物の新築、建築物の改築、建築物の用途の変更、第一種特定工作物の新設）は、
年 月 日に開催された第 回静岡県開発審査会において、都市計画法第34条第14号（都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ）の規定に該当するものと取り扱うことについて、

支 障 ない
適 当 で ない

 旨議決されたので通知します。

記

付議依頼地

* 事業予定者が許可申請前に処分庁に開発審査会への付議を依頼した場合の処分庁の「付議の結果通知」の参考様式

第2 「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

1	包括承認基準の概要	7-108
(1)	包括承認基準の趣旨	109
(2)	包括承認基準の内容	110
2	包括承認基準に係る開発（建築）行為	114
包括承認基準1	既存建築物の建替え	114
－1	延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅の建替え	118
－2	延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え	120
－3	戸数増加を伴う建替え	122
－4	階数増加を伴う建替え	124
－5	用途変更・敷地の分割を伴う建替え	126
－6	複数敷地を利用する建替え	129
－7	既存建築物除却後の建替え	132
－8	建替えに伴う敷地の区画形質の変更	134
包括承認基準2	やむを得ない敷地の拡大	136
包括承認基準3	農家等の分家住宅	140
包括承認基準4	既存集落内の自己用専用住宅	148
包括承認基準5	指定大規模既存集落制度	151
包括承認基準6	農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例	158
包括承認基準7	既存集落内の宅地の利用	160
包括承認基準8	地域振興上必要な工場等の増設	163
包括承認基準9	既存集落内の木造建築工事業等の作業所	165
包括承認基準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	167
包括承認基準11	公共公益施設(病院、診療所・助産所、社会福祉施設、学校)	168
包括承認基準12	診療所又は助産所の併用住宅	192
包括承認基準13	日用品店舗等併用住宅	193
包括承認基準14	既存建築物の用途(使用主体の属性)の変更	194
包括承認基準15	収用対象事業の施行による移転	201
包括承認基準16	収用移転に伴う残地の利用	206
包括承認基準17	災害危険区域等に存する建築物の移転	210
包括承認基準18	災害等による移転等	213
包括承認基準19	既存宅地の確認を受けた土地	215
包括承認基準20	土地利用対策委員会の承認を受けた土地	218
包括承認基準21	線引前の優良宅地の認定地	221
包括承認基準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	222
包括承認基準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	223
包括承認基準24	必要最小限不可欠な附属建築物(管理施設・休憩施設等)	225
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	227

包括承認基準26	中山間地域の地域振興施設	228
包括承認基準27	地域経済牽引事業の用に供する施設	230
包括承認基準28	静岡県農林漁家民宿への用途変更	232
包括承認基準29	優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）	235

1 包括承認基準の概要

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

平成23年1月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定）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を次のように定める。

1 包括承認基準に係る開発（建築）行為の共通基準

- (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 包括承認基準に係る開発（建築）行為

- 包括承認基準1 既存建築物の建替え
- 包括承認基準2 やむを得ない敷地の拡大
- 包括承認基準3 農家等の分家住宅
- 包括承認基準4 既存集落内の自己用専用住宅
- 包括承認基準5 指定大規模既存集落制度
- 包括承認基準6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例
- 包括承認基準7 既存集落内の宅地の利用
- 包括承認基準8 地域振興上必要な工場等の増設
- 包括承認基準9 既存集落内の木造建築工事業等の作業所
- 包括承認基準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
- 包括承認基準11 公共公益施設（病院、診療所・助産所、社会福祉施設、学校）
- 包括承認基準12 診療所又は助産所の併用住宅
- 包括承認基準13 日用品店舗等併用住宅
- 包括承認基準14 既存建築物の用途（使用主体の属性等）の変更
- 包括承認基準15 収用対象事業の施行による移転
- 包括承認基準16 収用移転に伴う残地の利用
- 包括承認基準17 災害危険区域等に存する建築物の移転
- 包括承認基準18 災害等による移転等
- 包括承認基準19 既存宅地の確認を受けた土地
- 包括承認基準20 土地利用対策委員会の承認を受けた土地
- 包括承認基準21 線引前の優良宅地の認定地
- 包括承認基準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
- 包括承認基準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
- 包括承認基準24 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）
- 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
- 包括承認基準26 中山間地域の地域振興施設
- 包括承認基準27 地域経済牽引事業の用に供する施設
- 包括承認基準28 静岡県農林漁家民宿への用途変更
- 包括承認基準29 優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

附 則（平成23年1月27日第215回審査会決定）

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成30年11月22日第251回審査会決定）

この基準は、平成30年11月22日から施行する。

附 則（令和元年5月23日第254回審査会決定）

この改正は、令和元年5月23日から施行する。

附 則（令和3年1月28日第263回審査会決定）

この改正は、令和3年1月28日から施行する。

（注）本基準において、都市計画法（昭和43年法律第100号）は「法」と、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）は「令」と、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）は「規則」と略称を用いる。

（1）包括承認基準の趣旨

静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定。以下「審議規程」という。）第7条第1項の規定に基づき、あらかじめ都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの規定に基づき開発審査会が承認する開発（建築）行為の基準（以下「包括承認基準」という。）を定めるものである。包括承認基準に定められる開発（建築）行為の類型は、「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適当と認められる」ものである。

いままでは、開発審査会がその都度包括承認基準を決定し又は必要に応じて改正するなど、それぞれ独立した基準として取り扱ってきた。審議規程が制定されたことに伴い、いままでの包括承認基準を審議規程に位置付け、「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規程により審査会が別に定める包括承認基準」として整理したものである。

処分庁（審議規程第2条第2項に規定する静岡県知事及び事務処理市町の長という。以下同じ。）が、包括承認基準に適合する開発（建築）行為について、審議規程第2条から第6条までに規定する付議に係る手続きをしないで、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに規定する開発審査会の議を経たものとして法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をすることができるものである。

処分庁は、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものとして法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をしたときは、審議規程第7条第3項の規定により当該許可後に開催する開発審査会に報告するものとする。

＊付議の種類

付議基準 （審議規程第2条）	開発審査会に法第34条第14号の規定に基づき付議できる開発行為又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき付議できる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設の基準
包括承認基準 （審議規程第7条）	あらかじめ開発審査会が法第34条第14号の規定に基づき承認する開発行為又は令第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又は第一種特定工作物の新設の基準

(2) 包括承認基準の内容

ア 包括承認基準に係る開発（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。

(イ) 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。

【趣旨】

18年改正前の都市計画法において、法第34条第10号イの対象は大規模で計画的な開発行為とし、法第34条第10号ロの対象は法第34条第1号から第10号イまでのいずれかにも該当しない開発行為としていた。静岡県では、原則として、開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為は、改正前の法第34条第10号イに該当する開発行為とし、改正前の法第34条第10号ロに該当する開発行為とは取り扱ってこなかった。開発審査会も、5ヘクタール以上の開発行為は改正前の法第34条第10号イに基づき付議されたことから、計画的な市街化を図る上で支障がないかを審議していた。

その後、18年改正都市計画法により法第34条第10号イの規定が削除されたことから、5ヘクタール以上の開発行為は開発審査会への付議（開発審査会の審議）の対象外とした。なお、改正前の法第34条第10号イの対象であった大規模な開発行為は、原則として法第34条第10号（地区計画に定められた内容に適合する開発行為）に基づくこととなった。

【解釈と運用】

国土利用計画市町村計画、都市計画区域のマスタープラン等と整合性を保つため、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、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を共通基準としている。

(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。

開発行為を行う区域の面積は、当該開発行為を行うとする土地の区域全体の面積をいい、市街化調整区域内に限った土地の区域の面積ではないこと。

開発審査会が包括承認する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。建築行為に係る敷地の面積の基準については定めていないこと。

(イ) 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。

市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けている開発（建築）行為の実施計画については、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と考えられること。

イ 包括承認基準に係る開発（建築）行為

包括承認基準1 既存建築物の建替え

包括承認基準2 やむを得ない敷地の拡大

包括承認基準3 農家等の分家住宅

包括承認基準4 既存集落内の自己用専用住宅

包括承認基準5 指定大規模既存集落制度

- 包括承認基準 6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例
- 包括承認基準 7 既存集落内の宅地の利用
- 包括承認基準 8 地域振興上必要な工場等の増設
- 包括承認基準 9 既存集落内の木造建築工事業等の作業所
- 包括承認基準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
- 包括承認基準11 公共公益施設（病院、診療所・助産所、社会福祉施設、学校）
- 包括承認基準12 診療所又は助産所の併用住宅
- 包括承認基準13 日用品店舗等併用住宅
- 包括承認基準14 既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更
- 包括承認基準15 収用対象事業の施行による移転
- 包括承認基準16 収用移転に伴う残地の利用
- 包括承認基準17 災害危険区域等に存する建築物の移転
- 包括承認基準18 災害等による移転等
- 包括承認基準19 既存宅地の確認を受けた土地
- 包括承認基準20 土地利用対策委員会の承認を受けた土地
- 包括承認基準21 線引前の優良宅地の認定地
- 包括承認基準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
- 包括承認基準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
- 包括承認基準24 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）
- 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
- 包括承認基準26 中山間地域の地域振興施設
- 包括承認基準27 地域経済牽引事業の用に供する施設
- 包括承認基準28 静岡県農林漁家民宿への用途変更
- 包括承認基準29 優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

【解釈と運用】

2の包括承認基準1から28までの各包括承認基準に適合するとともに、共通基準にも適合していること。

(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。

【趣旨】

開発審査会の包括承認基準は、開発（建築）行為が原則として規制している市街化調整区域内において、都市計画法第34条第14号又は都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、例外的に開発（建築）行為を認める特例措置である。このため、都市計画法の開発許可制度に関する行政処分が行われた場合、違法行為と関連のある者及び土地については、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を除き、開発審査会の包括承認基準の適用を除外する。（平成16年12月16日第180回開発審査会）

【解釈と運用】

行政処分を受けたか否かにかかわらず、違法行為を行った者は、信用の回復が認められない限り、法第33条第1項第12号に規定する信用を欠くことになること。

○静岡県開発審査会審議規程（抄）

（付議）

第2条 審査会は、開発行為、建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設（以下「開発行為等」という。）について、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審査会に付議できる基準（以下「付議基準」という。）を、

別に定めることができる。

- 2 静岡県知事及び事務処理市町の長（以下「処分庁」という。）は、開発行為等が法第33条又は令第36条第1項第1号の基準に適合すると見込まれ、かつ、前項の付議基準に適合し、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であると判断するときは、当該開発行為等を審査会に付議できるものとする。

（包括承認）

第7条 審査会は、あらかじめ法第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審査会が承認する開発行為等の基準（以下「包括承認基準」という。）を、別に定めることができる。

- 2 処分庁は、前項の包括承認基準に適合する開発行為等について、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに規定する審査会の議を経たものとして、法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をすることができるものとする。この場合において、第2条から第6条までの規定は適用しない。
- 3 処分庁は、前項の規定により許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第7号により報告するものとする。

2 包括承認基準に係る開発（建築）行為

包括承認基準 1

既存建築物の建替え

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。）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が、法第43条第1項（法第29条第1項）の許可を要する建替えのうち、次に掲げる一定の要件を満たすものは建築（開発）行為を認める。

- 1 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、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
- 2 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え
- 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
- 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
- 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
- 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
- 7 既存建築物が除却された土地における建替え
- 8 建替えに伴う敷地の区画形質の変更

※ 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－7－1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用

（9）既存建築物の建替

【定義(静岡県の取扱い)】

○建築（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号）

建築物を新築し、改築し、増築し又は移転することをいうこと。

○新築

- ・既存建築物のない敷地に、新たに建築物を建築すること。
- ・既存建築物が存する敷地内において、用途の異なる別棟の建築物を建築すること。
- ・既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失した後に、用途、規模及び構造が著しく異なる建築物を建築すること。
- ・その他新たな建築物の建築で、増築、改築又は移転に該当しないもの。

○増築

既存建築物の床面積を増加させることをいい、既存建築物と同一の敷地内で、既存建築物と用途上不可分の建築物（増築後の建築物の延床面積が既存建築物の延床面積の1.5倍を超えないもの）を建築することをいい、法第43条の許可を要しないものをいうこと。増築後の建築物の延床面積が既存建築物の延床面積の1.5倍を超えるものは新築と取り扱うこと。

○改築

現存する既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失させ、従前の敷地の範囲内で、従前の用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物を建築することをいうこと。

○移転

同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいうこと。

○建替え

既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失した後に、従前の敷地（隣接する土地が認められた場合はその土地を含む。）に建築物を建築することをいうこと。

新 築		改 築	増 築
建 替 え	法第43条の許可を要しないもの 〔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〕		
	法第43条の許可を要するもの 用途、規模又は構造が従前と著 しく異なる建築物への建替え	法第43条の許可を要するもの （都市計画法上の「改築」）	
	既存建築物の規模と異なる建替え		
	既存建築物の構造と異なる 建替え		
	従前の用途と異なる建替え		
従前の敷地に新たに敷地 増を伴う建替え 既存建築物が現存しない 建替え			

*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。（法第43条第1項の許可を要しない建替えは、都市計画法上「改築」としない。）

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	従前の敷地の範囲内であること。 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 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。 (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。 (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。）。 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 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。 (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。 (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。）。
同一の用途	従前の用途と同じであること。
同一の規模	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。 注）法第34条第1号又は第9号に規定する施設等延床面積に上限がある建築物にあっては、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であっても上限の延床面積の範囲内であること。

同一の構造	a 棟数（附属建築物を除く。）が同一であること。 b 共同住宅等を建替える場合は戸数が同一であること。 c 階数が同一であること。 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。 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。
-------	--

* 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。

* 法第29条第1項又は法第43条第1項の許可を受けた建築物の建替えにあつては、従前の許可の要件の範囲内であること。

* 法第43条第1項（第29条第1項）の許可を要する建替えで、包括承認基準に示すもの

既存建築物の規模と異なる建替え	1－1 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 延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え
既存建築物の構造と異なる建替え	1－3 戸数増加を伴う建替え
	1－4 階数増加を伴う建替え
従前の用途と異なる建替え	1－5 用途変更を伴う建替え
従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替え	1－6 複数敷地を利用する建替え
	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
既存建築物が除却された土地における建替え	1－7 既存建築物除却後の建替え
敷地の区画形質の変更	1－5 敷地の分割を伴う建替え
	1－8 建替えを伴う敷地の区画形質の変更

1 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 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

平成3年3月20日決定

平成14年1月24日一部改正

平成23年1月27日一部改正

既存建築物の規模と異なる建替えのうち、次の要件を満たすものは、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える建替えに係る建築行為を認める。

- (1) 現存する既存建築物の建替えであること。
- (2) 利用しようとする敷地は、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。ただし、包括承認基準2及び包括承認基準6の要件に適合する土地を一体的に利用する場合にあっては、当該土地を含めて差し支えないこと。
- (3) 建替え後の予定建築物の用途は、自己用一戸建専用住宅であること。ただし、既存建築物の用途を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。
- (4) 建替え後の予定建築物の高さが、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。

【趣旨・経緯】

- ・市街化区域と市街化調整区域との線引きが行われ約20年が経過したことにより、住宅の老朽化や居住水準の向上等から既存建築物の床面積の1.5倍を超える建替えが今後増加することが予想される。建設省通達（昭和57年7月17日付け建設省計画局長及び宅地開発課民間宅地指導室長通知）によれば、建替え後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計が1.5倍を超えるものについては許可を要することになり個別に開発審査会に付議されることになるが、個人の専用住宅について従前の建築物の敷地の範囲内で行われる場合は、土地利用上支障を生ずるおそれもなく、市街化調整区域内のスプロールの起因になるとの思われないので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成3年3月20日第93回開発審査会）
- ・平成13年7月26日の第160回開発審査会において複数敷地を利用した建替えを、平成13年10月25日の第161回開発審査会において既存建築物の延床面積の1.5倍を限度に併用住宅等から専用住宅への建替えを包括承認基準として議決したことから、運用の整合性を図るため、自己用専用住宅への建替えが可能なすべての場合において、建築物の高さを制限した上で、容積率の範囲内で延床面積の1.5倍を超える建替えを包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年1月24日第162回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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) 既存建築物

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。

(2) 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。

包括承認基準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て差し支えないこと（拡大後の敷地面積は300平方メートル以下であること。）。包括承認基準6「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」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て差し支えないこと（拡大後の敷地面積は500平方メートル以下であること。）。包括承認基準2-2「接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」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て差し支えないこと（「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。）。

（注）既存建築物の建築後に敷地の分合筆が行われた場合は、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）等により確認すること。

(3) 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、包括承認基準1-5「用途変更・敷地の分割を伴う既存建築物の建替え」の要件（(4)イ及び(5)を除く。）を満たすこと。

（注）許可申請の添付図書は、許可を要しない既存建築物の建替えに係る適合証明申請書と同一であること。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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、包括承認基準1-8「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

2 延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え

2 延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え

平成16年 7 月29日決定

平成23年 1 月27日一部改正

既存建築物の規模と異なる建替えのうち、次の要件を満たすものは、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。）について、既存建築物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を認める。

- (1) 現存する併用住宅（法第34条第1号に基づき日用品店舗として許可を受けた施設及び平成18年改正前の都市計画法第29条第1項第3号に該当し許可を要しなかった施設を除く。）から併用住宅への建替えであること。
- (2) 利用しようとする敷地は、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。ただし、包括承認基準2及び包括承認基準6の要件に適合する土地を一体的に利用する場合にあっては、当該土地を含めて差し支えないこと。
- (3) 建替え後の予定建築物の用途は、既存建築物と同一であること。
- (4) 建替え後の予定建築物の高さが、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。

＊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）

【趣旨・経緯】

- ・既存建築物の建替えは、建替え前の延床面積に対し1.5倍以内であれば許可を要しないものとされている。延床面積の1.5倍を超える自己用専用住宅への建替えを周辺の市街化を促進するおそれがないことから包括承認しているので、併用住宅の住宅部分についても同様の趣旨から、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。なお、法第34条第1号の日用品店舗として許可を受けた施設の建替えについては、許可を受けることになるため除外される。（平成16年 7 月29日第177回開発審査会）
 - ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）
- （注）日用品店舗等併用住宅の建築については平成17年 2 月に新たに包括承認基準を設けたことから、新たに法第34条第1号に該当する建築物として許可することはない。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。

【解釈と運用】

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) 既存建築物

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。

(2) 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。

包括承認基準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て差し支えないこと（拡大後の敷地面積は300平方メートル以下であること。）。包括承認基準6「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」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て差し支えないこと（拡大後の敷地面積は500平方メートルであること。）。包括承認基準2-2「接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」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て差し支えないこと。（「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。）

（注）既存建築物の建築後に敷地の分合筆が行われた場合は、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）等により確認すること。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

- (7) 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、包括承認基準 1－8「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

3 戸数増加を伴う建替え

3 戸数増加を伴う建替え

平成13年 7月26日決定

平成23年 1月27日一部改正

既存建築物の構造と異なる建替えのうち、次の要件を満たすものは、戸数増加を伴う建替えに係る建築行為を認める。

- (1) 法に適合した複数の一戸建賃貸住宅、長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舍又は寮が現存し、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。
- (2) 利用しようとする敷地は、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。ただし、包括承認基準 2 に適合する土地を一体的に利用する場合にあっては、当該土地を含めて差し支えないこと。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 建替え後の予定建築物の高さが、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。

【趣旨・経緯】

- ・従前の敷地内における既存建築物の建替えは、同一用途かつ同一規模（建替え前の延床面積の1.5倍以内）であれば許可を要しないとされている。従前は戸数の増加を伴う建替えに対して既存宅地制度で対応してきたが、既存宅地制度の廃止に伴い、今後は許可を要することになり、個別に開発審査会に付議されることになる。二世帯住宅の普及、複数の一戸建賃貸住宅やアパートの老朽化などに伴い、今後建替え需要の増加が予想され、これらの建替えは周辺の市街化を促進するおそれがないと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年 7月26日第160回開発審査会）
- ・審議規程第 7 条第 1 項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年 1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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) 既存建築物

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。

(2) 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。

包括承認基準 2-2 「接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」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て差し支えないこと（「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。）。

（注）既存建築物の建築後に敷地の分合筆が行われた場合は、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）等により確認すること。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

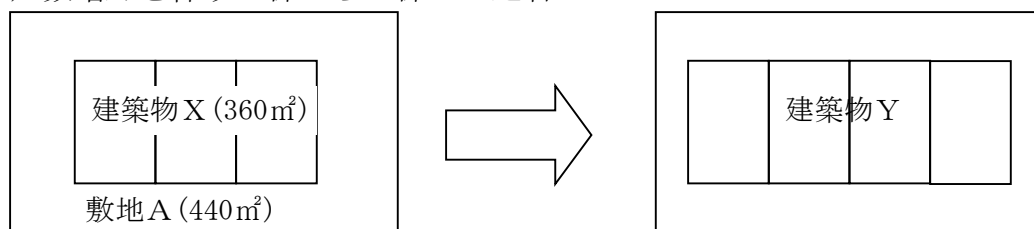
イ 高さ

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。

(6) 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、包括承認基準 1-8 「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」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 階数増加を伴う建替え

4 階数増加を伴う建替え

平成14年 1 月24日決定

平成23年 1 月27日一部改正

既存建築物の構造と異なる建替えのうち、次の要件を満たすものは、平屋建て又は2階建てから3階建てへの建替えに係る建築行為を認める。

- (1) 現存する既存建築物の建替えであること。
- (2) 利用しようとする敷地は、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。ただし、包括承認基準2及び包括承認基準6の要件に適合する土地を一体的に利用する場合にあっては、当該土地を含めて差し支えないこと。
- (3) 建替え後の予定建築物の用途は、既存建築物と同一であること。
- (4) 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。
- (5) 建替え後の予定建築物の高さが、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。

【趣旨・経緯】

- ・従前の敷地内における既存建築物の建替えは、階数同一で同一用途かつ同一規模（建替え前の延床面積の1.5倍以内）であれば許可を要しないとされている。従前は平屋建て又は2階建てから3階建てへの建替えは既存宅地制度で対応してきたが、既存宅地制度の廃止に伴い、同制度の廃止により新たな制度を設ける必要があるため、予定建築物の高さを制限した上で、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年 1 月24日第162回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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) 既存建築物

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。

(2) 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。

包括承認基準 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て差し支えないこと（拡大後の敷地面積は300平方メートル以下であること）。包括承認基準 6 「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」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て差し支えないこと（拡大後の敷地面積は500平方メートル以下であること）。包括承認基準 2-2 「接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」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て差し支えないこと（「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）。

（注）既存建築物の建築後に敷地の分合筆が行われた場合は、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）等により確認すること。

(3) 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。

(4) 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。

包括承認基準 1-1 「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。

(5) 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。

(6) 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、包括承認基準 1-8 「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

5 用途変更・敷地の分割を伴う建替え

5 用途変更・敷地の分割を伴う建替え

平成13年10月25日決定

平成23年1月27日一部改正

従前の用途と異なる建替えのうち、次の要件を満たすものは、用途変更・敷地の分割を伴う建替えに係る建築（開発）行為を認める。

- (1) 既存建築物を相当の期間適法に使用し、かつ、用途変更又は敷地分割を伴う建替えの理由が倒産・廃業等のやむを得ないものであること。
- (2) 別表（用途変更対照表）の従前の用途の口欄に掲げる既存建築物が現存していること。
- (3) 利用しようとする敷地は、面積が従前の敷地の範囲内のおおむね1,000平方メートル以下で、すべて建築が認められる土地であること。
- (4) 用途変更を伴う建替えにあつては、次の要件を満たすものであること。
 - ア 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 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。
 - ウ 建替え後の予定建築物の高さが、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあつては高さ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。
- (5) 敷地の分割を伴う建替え（開発行為）にあつては、次の要件を満たすものであること。
 - ア 予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。
 - イ 予定建築物の規模は、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区画の最低面積は、原則200平方メートル以上であること。

[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		
	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
	処分庁が指定した産業施設				一戸建専用住宅

1 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。

2 処分庁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。

【趣旨・経緯】

- ・従前の敷地内における既存建築物の建替えは、同一構造で同一用途かつ同一規模（建替え前の延床面積の1.5倍以内）であれば許可を要しないとされている。近年産業構造の変化や経営者の高齢化に伴い個人商店や町工場を廃業する傾向にあり、建替えは既存宅地制度で対応してきたが、既存宅地制度の廃止に伴い、今後は許可を要することになり、個別に開発審査会に付議されることになる。商業施設や工場から一戸建専用住宅又は併用住宅への建替え、複数の戸建賃貸住宅から長屋建専用住宅や共同住宅への建替えは、周辺の市街化を促進するおそれがないと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものとする。（平成13年10月25日第161回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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既存建築物と用途上不可分な建築物の建築を含む。）

(1) 既存建築物

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。

(2) 敷地

利用しようとする敷地は、従前の敷地の範囲内の全部であつて、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。

(3) 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。

(4) 用途変更を伴う建替えの場合の建替え後の予定建築物

ア 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、包括承認基準1-8「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

(5) 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

ア 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。

(6) 土地利用上の整合性

用途変更及び敷地の分割が市町の土地利用上支障がないこと。

(注) 対象となる敷地面積がおおむね1,000平方メートルを超える用途変更・敷地の分割にあつて、建替えに至る事情や市町の土地利用計画との整合性等を個別に検討して特別に許可しようとする場合は、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

6 複数敷地を利用する建替え

6 複数敷地を利用する建替え

平成13年7月26日決定

平成13年10月25日一部改正

平成16年3月24日一部改正

平成23年1月27日一部改正

従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、次の要件を満たすものは、複数敷地を利用した建替えに係る建築(開発)行為を認める。

(1) 現存する既存建築物の建替えであること。

(2) 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。

(3) 建替え後の予定建築物の用途は、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(用途変更を伴う建替えが認められる場合にあつては、その認められる用途)であること。

用途が異なる複数の敷地にあつては、次の要件を満たすものは既存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。

ア 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。

イ 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。

- (4) 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（昭和25年法律第201号）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、包括承認基準19（既存宅地の確認を受けた土地）に適合した敷地にあつては当該敷地上の既存建築物の床面積の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を、包括承認基準7（既存集落内の宅地の利用）に適合した土地にあつ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。

- (5) 建替え後の予定建築物の高さが、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。

【趣旨・経緯】

- ・従前の敷地内における既存建築物の建替えは、同一構造で同一用途かつ同一規模（建替え前の延床面積の1.5倍以内）であれば許可を要しないとされている。従前は複数の敷地を利用した建替えに対して既存宅地制度で対応してきたが、既存宅地制度の廃止に伴い、今後は許可を要することになり、個別に開発審査会に付議されることになる。二世帯住宅の普及、複数の一戸建賃貸住宅やアパートの老朽化などに伴い、今後建替え需要の増加が予想され、これらの建替えは周辺の市街化を促進するおそれがないと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年7月26日第160回開発審査会）
- ・平成13年10月25日の第161回開発審査会において用途変更・敷地分割に伴う建替えを包括承認基準として議決したことから、これと整合を図るため、用途変更を伴うが建替えが認められる場合の変更後の用途を加えるものである。（平成13年10月25日第161回開発審査会）
- ・建替え後の予定建築物の用途は、敷地ごとに既存建築物の用途と同一又は用途変更可能な用途の範囲内のものであることを原則としているが、近年、複数の敷地に用途が異なる既存建築物が存する場合において、社会経済状況の変化に応じていずれかの用途に一元化したいとの相談が寄せられている。このため、周辺の土地利用の状況に適合しており、市町村の土地利用上支障がない場合は、自己用の建築物であり、かつ遊戯施設等ではないことを要件に用途を一元化した建替えを、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成16年3月24日第175回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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

(1) 既存建築物

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。

(2) 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。

既存建築物の建替えの敷地だけでなく、包括承認基準19「既存宅地の確認（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）を受けた土地」の要件に適合した土地や包括承認基準7「既存集落内の宅地の利用」の要件に適合した土地も対象になること。

(3) 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。

包括承認基準1－5「用途変更・敷地の分割を伴う既存建築物の建替え」の要件（(3)のうち従前の敷地の範囲内及び(5)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。

(ア) 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。

(イ) 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。

(ア) 包括承認基準19「既存宅地の確認を受けた土地」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。

(イ) 包括承認基準7「既存集落内の宅地の利用」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。

(4) 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、包括承認基準19「既存宅地の確認を受けた土地」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）、包括承認基準7「既存集落内の宅地の利用」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。

(5) 建替え後の予定建築物の高さ

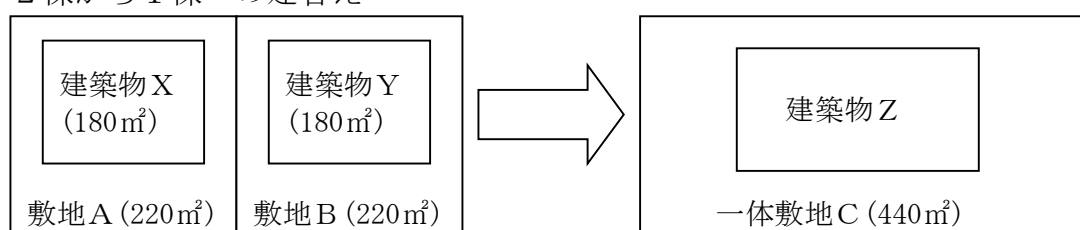
建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあつては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

(6) 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。

(7) 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、包括承認基準1－8「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」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…… $Z \leq 540 \text{ m}^2$

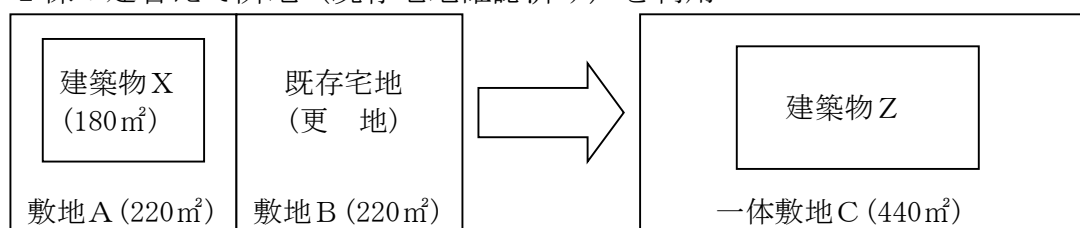
$(X \times 1.5) + (Y \times 1.5)$

(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…… $Z \leq 540 \text{ m}^2$

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

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…… $Z \leq 446 \text{ m}^2$ $(X \times 1.5 + B \times 0.8)$

7 既存建築物除却後の建替え

7 既存建築物除却後の建替え

平成14年1月24日決定

平成23年1月27日一部改正

既存建築物が除却された土地における建替えのうち、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）の建替えで、次のいずれかの要件を満たすものに係る建築行為を認める。

- (1) 従前の敷地の範囲内で行う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
- (2) 既存建築物が現存しているものとみなすことにより、包括承認基準1に掲げる各基準に適合する既存建築物の建替え

【趣旨・経緯】

- ・建替えは適合証明申請時又は許可申請時に既存建築物が現存することが原則であるが、土地の売買においては更地での引き渡しを求める傾向が強い。従前は除却された既存建築物の建替えは既存宅地制度で対応してきたが、同制度の廃止により新たな制度を設ける必要があるため、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年1月24日第162回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

既存建築物が除却された土地における建替え

(1) 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、対象となる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ものであること。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 既存建築物が現存しているものとみなすことにより、包括承認基準1に掲げる各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、包括承認基準1に掲げる各基準のいずれかに適合する建替えであること。

- ・包括承認基準1－1 延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅の建替え
- ・包括承認基準1－2 延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え
- ・包括承認基準1－3 戸数増加を伴う建替え
- ・包括承認基準1－4 階数増加を伴う建替え
- ・包括承認基準1－5 用途変更・敷地の分割を伴う建替え
- ・包括承認基準1－6 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、包括承認基準 1－8「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

8 建替えに伴う敷地の区画形質の変更

8 建替えに伴う敷地の区画形質の変更

平成16年 3 月24日 決定

平成23年 1 月27日 一部改正

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、既存建築物の建替えに伴いやむを得ないと認められる敷地の区画形質の変更で、次のいずれかに該当する開発行為を認める。

- (1) 従前の敷地の範囲内での現存する既存建築物と同一の用途の建替えであって、予定建築物の構造が同一で延床面積の1.5倍以内である建替え
- (2) 包括承認基準 1 に掲げる各基準に適合する既存建築物の建替え

【趣旨・経緯】

- ・既存建築物の建替えは、盛土、切土等の開発行為を伴わないことを原則としているが、道路整備等により周辺の道路の地盤が上がった場合や浸水の被害のおそれがある場合には盛土等をして建替えをしたいと要望が寄せられていることから、やむを得ない事情があり、かつ、周辺の土地利用の状況に適合しており、市町の土地利用上支障がない場合の敷地の区画形質の変更を伴う建替えを、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成16年 3 月24日 第175回開発審査会）
- ・審議規程第 7 条第 1 項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年 1 月27日 第215回開発審査会）

【解釈と運用】

既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更

(1) 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。

(2) 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、市町の土地利用上支障がないこと。

(3) 従前の敷地の範囲内で行う予定建築物の用途及び構造が現存する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

令第22条第 4 号に該当しないので、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。

(4) 包括承認基準 1 に掲げる各基準に適合する既存建築物の建替え

包括承認基準 1 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

形質の変更を認めるものであること。

ア 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（包括承認基準1－1）

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があっても用途変更がない場合は、令第22条第4号に該当し、法第43条第1項の建築許可を要する建替えとなること。

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があって用途変更を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴って既存建築物と用途上不可分な建築物を建築する場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

イ 既存建築物の延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え（包括承認基準1－2）

用途変更がないので、敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は令第22条第4号に該当し、法第43条第1項の建築許可を要する建替えとなること。

ウ 戸数増加を伴う建替え（包括承認基準1－3）

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があって用途変更（例：複数の一戸建賃貸住宅から共同住宅へ）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。

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があっても用途変更がない場合は、令第22条第4号に該当し、法第43条第1項の建築許可を要する建替えとなること。

エ 階数増加を伴う建替え（包括承認基準1－4）

用途変更がないので、敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は令第22条第4号に該当し、法第43条第1項の建築許可を要する建替えとなること。

オ 用途変更・敷地の分割を伴う建替え（包括承認基準1－5）

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があって用途変更を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

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 複数敷地を利用する建替え（包括承認基準1－6）

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。

キ 既存建築物除却後の建替え（包括承認基準1－7）

敷地の形状の変更（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。

包括承認基準 2

やむを得ない敷地の拡大

やむを得ない敷地の拡大

平成11年 5 月26日決定

平成13年10月25日一部改正

平成14年11月28日一部改正

平成23年 1 月27日一部改正

次のいずれかに該当するものは、やむを得ないものとして敷地の拡大を伴う建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

1 既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大

対象となる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て、やむを得ない理由があるもの（拡大後の敷地面積は、300平方メートル以下のものに限る。）。

2 接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大

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、次の範囲内で敷地の拡大を行うもの。

(1) 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が、道路に接するために必要最小限の区間、幅員の範囲

(2) 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

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

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必要があり、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土地を開発区域に含めるもの。

【趣旨・経緯】

- ・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－7－1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用 (20)②
- ・市街化区域と市街化調整区域の線引きが行われ約30年が経過し、居住空間の向上や生活様式の変化等から住宅の増築の需要が生じており、今後も高まっていくことが予想される。平成10年 7 月 1 日付け建設省建設経済局宅地課民間宅地指導室長通達において、「既存住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大については、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、都市計画法第29条又は第43条の規定による許可が相当か否かの審査の対象として差し支えないと考えられるので適切な運用を図られたい。」と示されたことから、やむを得ない事情が認められる周辺の土地利用を及ぼすおそれがない既存の専用住宅の増築のための敷地拡大を、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成11年 5 月26日第146回開発審査会）

- ・既存の専用住宅の増築の際にやむを得ない場合には既存敷地を含め200平方メートルを限度に認めてきたが、近年二世帯住宅や介護対応型住宅の需要が見られることから、専用住宅だけでなく、併用住宅や収用により移転する住宅を含め、敷地の限度を農家分家等の基準である300平方メートルまで引き上げる。道路に接するまでの合理的区間（幅員4メートル未満）や払下げが確実である官地については従前既存宅地の確認の際に敷地に含めて取り扱われてきたが、既存宅地制度の廃止に伴い、今後は既存建築物の建替えや既存宅地の確認を受けた土地における建築の際に同様の問題が生ずることから、接道の確保等のための敷地の拡大を認める必要がある。また、市街化区域内の開発行為において、調整池の放流口から河川等の放流先までの放流管等の防災上不可欠な施設が隣接する市街化調整区域内に及ぶときは、防災上の観点から市街化調整区域の区域を開発区域に含めて認める必要がある。これらのやむを得ない場合に敷地の拡大を認めたとしても、周辺における市街化を促進するおそれがないと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年10月25日第161回開発審査会）
- ・平成13年10月25日の第161回開発審査会において既存建築物の敷地及び既存宅地の確認を受けた土地を対象に接道の確保等のための敷地の拡大が認められたところであるが、「既存集落内の線引き前の宅地」や「市街化調整区域に隣接した市街化区域内の土地」においても、接道の確保等のために敷地を拡大したいとの要望が寄せられている。このため、建築可能な土地の有効利用を図る観点から、建築可能な既存の敷地について接道の確保等のやむを得ない理由がある場合には、同様に敷地の拡大を認めるものである。（平成14年11月28日第167回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

やむを得ないものとして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

対象となる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、市町の土地利用上支障がない場合は、原則対象となる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。

(1) 対象となる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。

(2) 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。

〔対象となる者と当該世帯構成員等との関係及び住宅の建替えを必要とする具体的事情を住民票、戸籍謄本等により確認する。〕

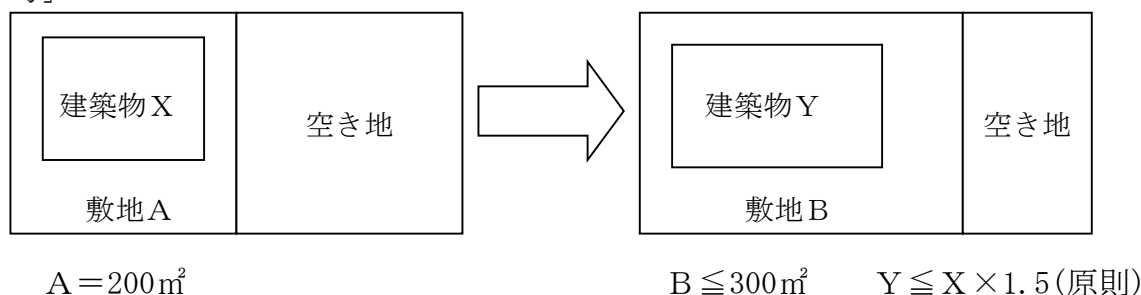
(3) 敷地

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。

包括承認基準6「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」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。

(4) 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

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、市町の土地利用上支障がない場合は、原則対象となる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。

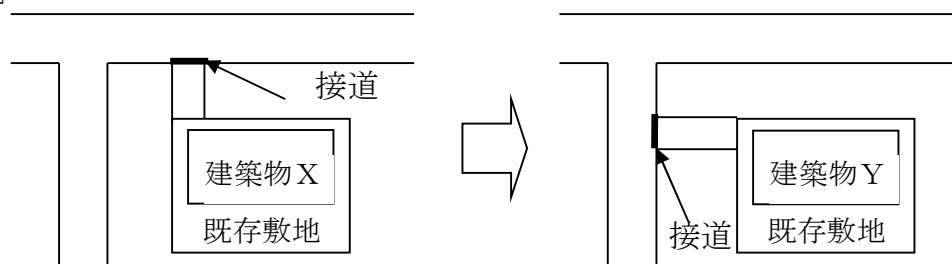
d 建築が可能な既存の敷地

…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

(1) 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

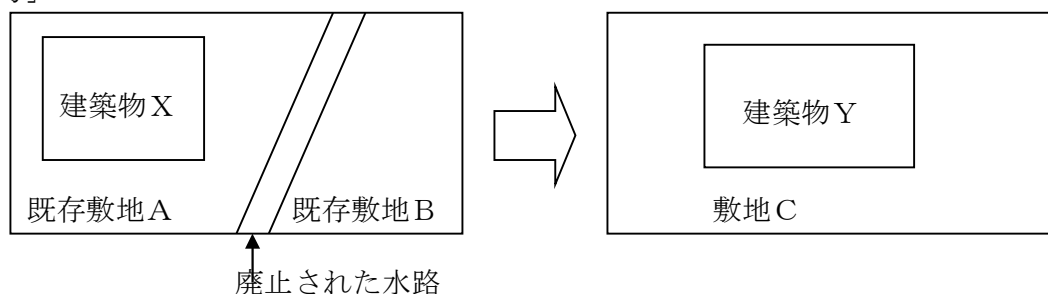
[参考]



(2) 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]



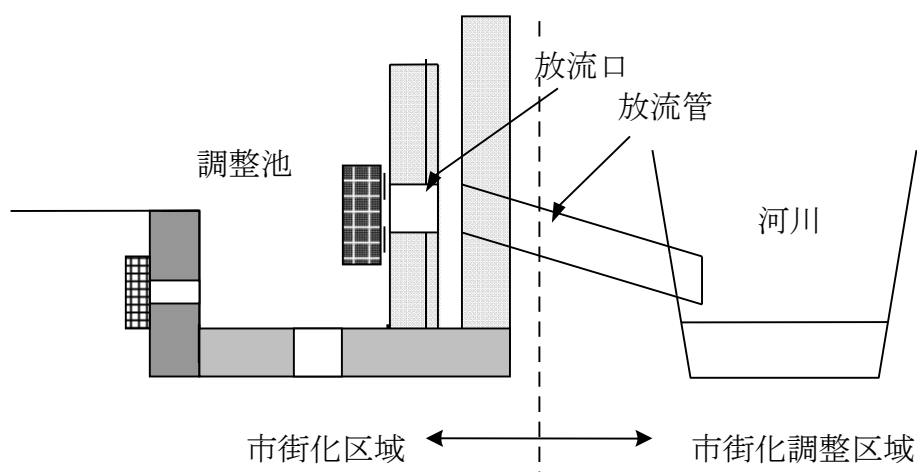
* 既存敷地A及び既存敷地Bはともに建築が認められる土地であること。

* 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

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、市町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ができる。

[参考]



包括承認基準 3

農家等の分家住宅

農家等の分家住宅

昭和46年 2 月22日決定

昭和57年10月28日一部改正

平成16年12月16日一部改正

平成17年 2 月17日一部改正

平成23年 1 月27日一部改正

次の要件を満たすものは、市街化調整区域における農家世帯等の分化発展のために必要な住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 予定建築物は、自己用一戸建専用住宅であること。
- 2 対象となる者は、原則として、次に掲げる要件を満たす者であること。
 - (1) 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。
 - (2) 対象となる者及びその本家たる世帯において、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。
 - (3) 結婚等により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者であること。
 - (4) 次のいずれかに該当する者であること。
 - 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
 - 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って、当該土地が存する市町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
- 3 対象となる土地は、次に掲げる要件を満たし、かつ、本家たる世帯（対象となる者の親の世帯）から相続若しくは贈与を受けた又は相続若しくは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。
 - (1) 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
 - 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

(2) 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。

(3) 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）前から対象となる者の直系尊属が所有してきた土地であること。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（昭和25年法律第201号）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（(1)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、市町等に収用され、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対象となる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な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

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。

【趣旨・経緯】

- ・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-7-1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用（1）分家住宅
- ・農家の二・三男が分家する場合の住宅等は、個々のケースによる差異が少なく、結婚を控えているとかの要因を有するものが多いため、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和46年2月22日第2回開発審査会）
- ・農家の二・三男が分家する場合の住宅等は、昭和44年12月4日付け建設省計画局長及び同都市局長の連名通達により、通常原則として許可して差し支えないものとしてされてきたが、昭和57年7月16日付けで建設省計画局長より改めて通達が示され、許可を受ける者の範囲が二・三男に限らず合理的事情の存する世帯構成員一般でも差し支えないこと及び本家たる世帯は農家に限定せず非農家の場合であっても対象とされることとなったものである。（昭和57年10月28日第52回開発審査会）
- ・農家等の分家制度は、線引き時の激変緩和措置として、線引き時の所有者と同居していた二・三男等（孫の代の分家が認められる場合は、一定の同居要件で緩和）が新たに世帯を構成する場合に、線引き前から所有していた土地に自己用専用住宅の建築を認める時限的な措置である。（線引き時の所有者のひ孫の代は分家制度ではなく、既存集落内の自己用住宅制度の対象）当制度の創設時には集落外に分家住宅が立地することを想定していなかったが、線引き時の所有者の孫の代の分家に対象者が拡大するに従って、虫食い状の土地利用を招くおそれが高まり、各方面から制度の問題点が指摘されている。このため、分家制度の対象となる土地を、原則として50以上の建築物が連たんしている土地、いわゆる「既存集落内」に限定しようとするものである。ただし、地形的な制約から連たんでない中山間地域等については「近隣に住宅が存する土地」に緩和し、中山間地域でなくても本家の隣接地や住宅地に挟まれた土地などの分家住宅の適地と認められる土地を例外的に許可できるようにするものである。また、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には、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で認めることができるよう代替措置を講じるものである。（平成16年12月16日第180回開発審査会）
- ・農家等の分家制度は、線引きの際の土地所有者の子を対象に制度化され、その後孫の代まで対象が拡大されたが、線引きから30年近くが経過し、今後線引きの所有者のひ

孫の代の分家等が発生する可能性がある。平成16年12月16日の第180回開発審査会においては許可の対象となる土地を原則として既存集落内に限定したところであり、ひ孫以降の代について分家住宅を認めたとしても支障がないと思われる。このため、農家等の分家制度を改正し、ひ孫の代以降についても、地元市町村の市街化調整区域におおむね20年以上住所を有している者を対象者に加えようとするものである。（平成17年2月17日第181回開発審査会）

- ・ 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

農家等の分家住宅の建築に係る開発（建築）行為

1 予定建築物

自己用一戸建専用住宅であること。

2 対象となる者

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。

- (1) 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。
- (2) 対象となる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。
- (3) 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、対象となる者及び対象となる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。

- (4) 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ったもので、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、対象となる者（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って、当該土地が存する市町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った娘と一体として認めて差し支えない。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差し支えない。

（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(1)から(4)までの要件をすべて満たす土地であって、対象となる者が本家たる世帯（対象となる者の親の世帯）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。

(1) 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

(2) 対象となる土地が農地の場合にあっては、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。

(3) 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）前から対象となる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、農振法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

（注）狭小な敷地のため住宅の建築が不可能な場合の線引き後の土地の交換は、想定していないこと。

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（(1)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、土地収用法対象事業の施行により国、県、市町等に収用され、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対象となる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な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

(4) 市町の土地利用上支障がないこと。

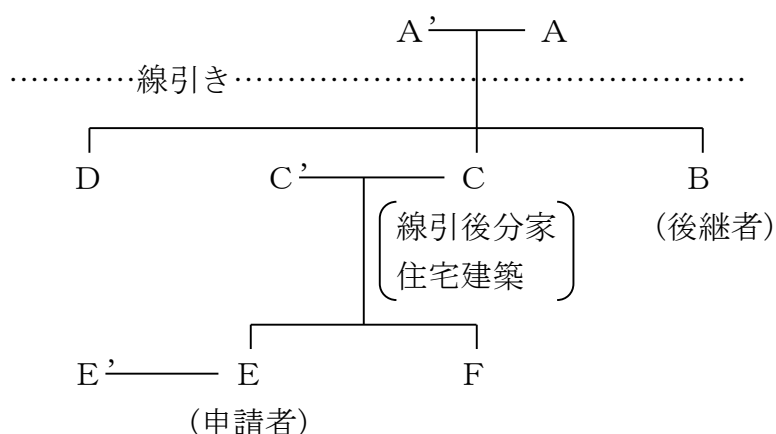
4 予定建築物の敷地の面積は、原則として300平方メートル以下であること。

包括承認基準6「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」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>

例1（孫の代の分家）



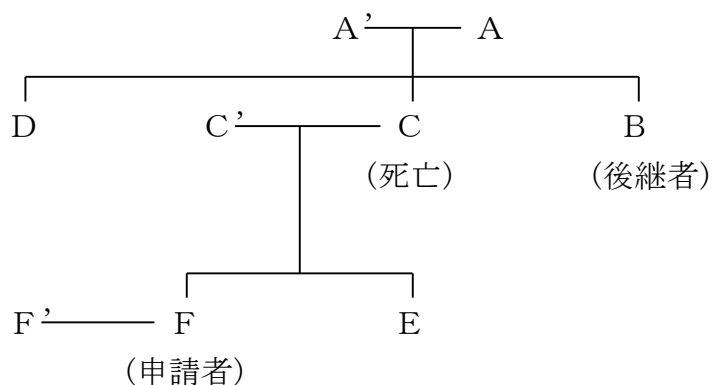
設例(1)	・ AとCは同居事実あり ・ AとEは同居事実あり ・ CとEは同居事実あり	}	Eは申請資格（有・ 無 ）
設例(2)	・ AとCは同居事実あり ・ CとEは同居事実あり ・ AとEは同居事実なし		

* 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。

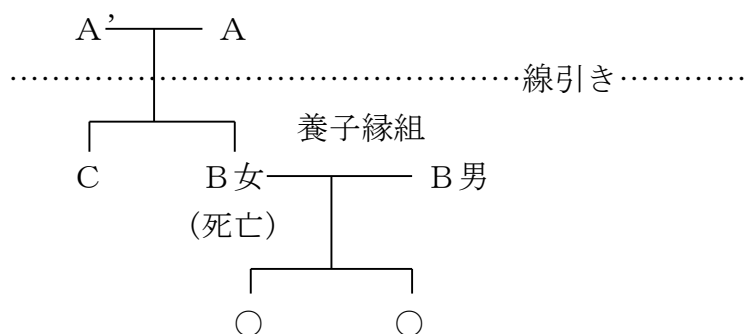
・ 同居…両親と同居していればよい。

例 2 (代襲相続)



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

包括承認基準 4

既存集落内の自己用専用住宅

既存集落内の自己用専用住宅

昭和57年10月28日決定

平成16年 3 月24日一部改正

平成16年 7 月29日一部改正

平成16年12月16日一部改正

平成23年 1 月27日一部改正

次の要件を満たすものは、既存集落内での自己用専用住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 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、おおむね50以上の建築物が連たんしている集落（既存集落）内に建築するものであること。
- 2 対象となる者は、次の要件を満たす者であること。
 - (1) 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。
 - (2) 対象となる者、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。
 - (3) 対象となる者に結婚、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。
- 3 対象となる土地は、次のいずれかの土地であること。
 - (1) 対象となる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（保有していた者から相続若しくは生前贈与を受けた又は相続若しくは生前贈与を受けることが確実であると認められる土地を含む。）であること。
 - (2) (1)の土地と一体利用が可能な払い下げを受けた土地
- 4 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。
- 5 予定建築物は、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。
- 6 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。

【趣旨・経緯】

- ・昭和57年 7 月16日付け建設省計画局長通達によって、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定前から、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にあって、相当数の建築物（おおむね50戸を基準）が連たんしている地域に自己の土地を保有している者が、自己の専用住宅を建築するために行う開発行為又は建築行為は、必ずしも市街化の促進としてとらえるべきではなく、やむを得な

い事情が認められることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。

(昭和57年10月28日第52回開発審査会)

- ・線引き前から所有している土地に道、水路等の官地が介在している場合において、当該官地の払下げを受けた場合には、土地の有効利用を図るため、自己用住宅の建築敷地としての利用を認めるものである。(平成16年3月24日第175回開発審査会)
- ・既存集落内の自己用住宅制度は自己所有地を対象としているが、農地の場合には農地法の手続が必要であり、県の農地法担当部局から事務処理の適正と迅速化を図るため同時並行の処理できないかとの要請があったほか、遺産分割協議中の場合などにおいても建築できないかとの要望もあり、やむを得ない事情がある場合には、相続又は生前贈与を受けることが確実な土地を対象とするものである。(平成16年7月29日第177回開発審査会)
- ・農家の分家住宅制度との均衡が図られるよう、対象者について、建築可能な土地を有していないこと等を明確に規定しようとするものである。(平成16年12月16日第180回開発審査会)
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

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

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。

(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

2 対象となる土地

(1) 次のいずれかに該当する土地であること。

ア 対象となる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、原則として対象となる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対象となる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、対象となる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 アの土地と一体利用が可能な払い下げを受けた土地

(2) 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。

(3) 市町の土地利用上支障がないこと。

(4) 上記のいずれの場合においても、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者から直接相続若しくは生前贈与を受けた土地であること。

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 対象となる者

次の要件のすべてを満たす者であること。

(1) 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

(2) 対象となる者、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。

(3) 対象となる者に結婚、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。

包括承認基準6「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」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。

包括承認基準 5

指定大規模既存集落制度

指定大規模既存集落制度

平成6年9月9日決定
平成15年3月20日一部改正
平成16年3月24日一部改正
平成16年12月16日一部改正
平成23年1月27日一部改正
平成26年9月25日一部改正

次の要件を満たすものは、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）行為を認める。

- 1 対象となる土地は、次の要件を満たす土地であること。
 - (1) 指定大規模既存集落の区域内であること。
 - (2) 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（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。）内であること。
 - (3) 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。
 - (4) 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 予定建築物の用途は、原則として、自己用一戸建専用住宅であること。ただし、拠点地区にあっては、日用品店舗に準ずる自己業務用施設も対象となること。
- 3 予定建築物の規模は、原則として、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。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とする。
- 4 予定建築物の敷地の面積は、自己用一戸建専用住宅にあっては200平方メートル以上300平方メートル以下、自己業務用施設にあっては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。
- 5 自己用一戸建専用住宅の対象となる者は、次の要件を満たす者であること。
 - (1) 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。
 - (2) 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。
 - (3) 対象となる者、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。
 - (4) 対象となる者に結婚、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。

- 6 日用品店舗に準ずる自己業務用施設の対象となる者は、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。
- 7 指定大規模既存集落の区域及び拠点地区の指定
- (1) 指定大規模既存集落の区域は、次の要件を満たすものであること。
- ア 市街化調整区域内に、旧町村役場（現在の支所・出張所を含む。以下同じ。）、小学校、郵便局、農協（支所を含む。以下同じ。）、駐在所、病院、鉄道の駅などがおおむね存在する中核的な集落であること。
- イ 旧町村役場又は小学校を起点として建築物が150以上連たんしていること。
- ウ 自然的、社会的に一体的な集落を形成していると認められるものであること。
この場合においては、同一の字の範囲が原則であるが、一体性が特に高いと認められる場合には、複数の字にまたがっても差し支えないこと。
- エ 区域は、原則として、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（青地）が存しない街区で、土地区画整理事業その他の公益的事業の推進上支障がない範囲（区域の境界は原則として地形・地物による）であること。
- (2) 拠点地区は、指定大規模既存集落の区域内で、次の要件を満たす区域（区域の境界は原則として地形・地物による）であること。
- ア 旧町村役場又は小学校の近隣で、郵便局、農協、駐在所、病院、店舗、事務所などが立地している旧町村地域の拠点的な地区であること。
- イ 地域の主要な道路に接続し、かつ相当数の店舗、住宅等が建ち並んでいる街区であること。
- (3) 指定大規模既存集落の区域及び拠点地区の指定の手続き
- ア 指定大規模既存集落又は拠点地区の指定を受けようとする市町は、7の(1)及び(2)の要件を満たす区域を選定し、当該市町の都市計画審議会の議を経て、静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定）第2条第2項の処分庁に申し出るものとする。
- イ 処分庁は、審査会の議を経て、指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を指定する。指定は、規則第31条において規定する処分庁が定める方法と同じ方法で公告し、指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を記載した図面を一定期間縦覧するものとする（事務処理市町以外の市町にあっては、静岡県知事からの通知を受け、同市町の庁舎において縦覧するものとする）。

【趣旨・経緯】

- ・本県では、昭和45年7月1日に静清広域都市計画区域において初めて市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「線引き」という。）が実施されたが、市街化調整区域内には地形等からみた自然的条件及び文教、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て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、かつ相当数の建築物が連たんしている集落が線引き以前から存在している。このような既存集落のなかには、市街化区域に係る計画戸数密度と同程

度若しくはそれ以上の集落（以下「大規模既存集落」という。）が相当数存在する。これらの大規模既存集落に線引き前から生活の本拠を有する者又は生活の本拠を有する世帯の構成員が住み慣れた当該大規模既存集落内に自己居住用住宅を建築することについて、一律に市街化区域内への立地を求めることは適当でなく、むしろ、その建築が当該地域における土地利用上調和のとれた範囲内で行われる限り、必ずしも市街化の促進としてとらえることなく、当該大規模既存集落の形成発展の態様を踏まえ実情に即した取扱いとすることが適当である。よって、申請者が現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があり、かつ社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合における大規模既存集落内における自己居住用住宅の建築について、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。

（平成6年9月9日第118回開発審査会）

- ・指定大規模既存集落制度は、昭和62年に国の通達を受けて制度化され、知事が指定した地域内で住宅、店舗、事務所、工場等を許可する場合には、開発審査会に個別に付議されていた。その後、自己居住用住宅については、平成6年に包括承認基準となったところである。現行制度では、対象者を線引き前から引き続き指定地域内に生活の本拠を有する者を基本としているため、線引き前から年数が経過するほど対象者が減少し、高齢化していく状況にあり、線引きから四半世紀を経過した今日では、分家からさらに分家する場合、線引き後に生まれた者が地元で開業する場合などに対応できない状況にあります。このため、対象者の要件を改正するとともに、土地の要件、予定建築物の規模要件、店舗等が立地できる区域（拠点地区）について定めるものである。（平成15年3月20日第169回開発審査会）
- ・指定大規模既存集落制度では、市街化調整区域に適用されている規制基準（建ぺい率60パーセント以内、容積率80パーセント、高さ制限なし）に比べ、建ぺい率、容積率、高さの規制が強化されていることから、既存の空き店舗等を用途変更して使用しようとする場合には、この規制基準を満たすことができない場合がある。このため、増改築に伴わず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ついては、市街化調整区域内の通常の建ぺい率、容積率、高さの規制の範囲内で既存建築物の用途変更を認めようするものである。また、指定大規模既存集落制度では当該指定大規模既存集落が存する旧町村の区域内（市街化調整区域に限る）の住民を対象としているが、地域によっては、複数の旧町村が自然的・社会的に一体的な地域を形成している場合があることから、そのような場合は、隣接する旧町村の住民も対象にできるようにするものである。（平成16年3月24日第175回開発審査会）
- ・農家の分家住宅制度との均衡が図られるよう、対象者について、建築可能な土地を有していないこと等を明確に規定しようとするものである。（平成16年12月16日第180回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）
- ・道路幅員や間口に関する数値要件は、道路幅員や間口が狭小な住環境の劣る住宅地の

発生を防止する趣旨で設けられたものであるが、地域によっては対象地が無いなどの状況が生じているため、地域によって弾力的に運用できるように定性的な表現に変えるものである。また、生活の本拠を有することをおおむね20年以上とすることは、結婚、被災、立退き等の戸建て住宅建築の合理的な理由があり、建築が確実な者にとって過度な負担となることから、基準本文から年数を削除する。(平成26年9月25日第230回開発審査会)

【解釈と運用】

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

1 指定大規模既存集落の区域

指定大規模既存集落の区域は、(1)の要件のすべてを満たす集落のうち、(2)の要件のすべてを満たす一団の土地の区域で、開発審査会の議を経て指定を受けていること。

(1) 集落

ア 市街化調整区域内に、旧町村役場（現在の支所・出張所を含む。以下同じ。）、小学校、郵便局、農協（支所を含む。以下同じ。）、駐在所、病院、鉄道の駅などがおおむね存在する中核的な集落であること。

イ 旧町村役場又は小学校を起点として建築物が150以上連たんしていること。

ウ 自然的、社会的に一体的な集落を形成していると認められるものであること。この場合においては、同一の字の範囲が原則であるが、一体性が特に高いと認められる場合には、複数の字にまたがっても差し支えないこと。

エ 人口の減少等の事情により、市町の地域振興上、指定大規模既存集落制度の適用が必要と認められる集落であること

(注) 建築物の連たん

建築物が敷地間距離50メートル以内で連続している土地の区域を原則とすること。

(2) 範囲

ア 原則として、農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域（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。以下同じ。）であること。

イ 土地区画整理事業その他の公益的事業の推進上支障がない範囲であること。

ウ 区域の境界は、原則として地形・地物によること。

2 拠点地区

指定大規模既存集落の区域内の次の要件を満たす区域で、開発審査会の議を経て指定を受けていること。

(1) 旧町村役場又は小学校の近隣で、郵便局、農協、駐在所、病院、店舗、事務所などが立地している旧町村地域の拠点的な地区であること。

(2) 地域の主要な道路に接続し、かつ相当数の店舗、住宅等が建ち並んでいる街区であること

(3) 区域の境界は、原則として地形・地物によること。

(4) 日用品店舗に準ずる施設の立地が、市町の土地利用上支障がないこと。

3 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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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(※)。

※幅員4メートル以上の道路に4メートル以上接していること。

- (4) 対象となる土地が農地の場合にあっては、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。

4 予定建築物

(1) 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

(2) 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。〕

(3) 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。

包括承認基準6「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」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。

5 対象となる者

(1) 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。

※おおむね10年以上居住する者は、生活の本拠を有する者に該当する。

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 対象となる者、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 対象となる者に結婚、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。

(2) 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。

※おおむね10年以上居住する者は、生活の本拠を有する者に該当する。

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。

6 指定大規模既存集落の区域及び拠点地区の指定の手続き

(1) 指定大規模既存集落又は拠点地区の指定を受けようとする市町は、指定大規模既存集落の区域及び拠点地区の指定の要件を満たす区域を選定する。

(2) (1)の市町は、当該市町の都市計画審議会の議を経て、審議規程第2条第2項の処分庁に申し出るものとする。

(3) 処分庁は、開発審査会の議を経て、指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を指定する。指定は、規則第31条において規定する処分庁が定める方法と同じ方法で公告し、指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を記載した図面を一定期間縦覧するものとする（事務処理市町以外の市町にあっては、静岡県知事からの通知を受け、同市町の庁舎において縦覧するものとする）。

(4) 指定大規模既存集落の区域指定（指定区域の区域図略）

ア 豊岡村（静岡県公報 平成15年12月24日第1533号）

集落の名称	旧町村名	指定区域の面積	指 定 日	施 行 日
豊岡野部地区	野部村	182.3ha	平成16年3月15日	平成16年4月1日
豊岡広瀬地区	広瀬村	127.7ha		

イ 湖西市（静岡県公報 平成16年3月30日第1559号）

集落の名称	旧町村名	指定区域の面積	指 定 日	施 行 日
大知波地区	知波田村	44.5ha	平成15年12月12日	平成16年1月1日

入出・太田地区	入出村・知波田村	91.7ha		
新所地区	新所村	49.2ha		
古見・吉美地区	吉津村	44.0ha		
白須賀地区	白須賀町	73.0ha		

ウ 裾野市（静岡県公報 平成18年3月17日第1761号）

集落の名称	旧町村名	指定区域 の面積	指 定 日	施 行 日
深良地区	深良村	57.5ha	平成18年3月7日	平成18年4月1日
富岡地区	富岡村	92.2ha		
須山地区	須山村	47.7ha		

エ 大井川町（静岡県公報 平成19年3月23日第1866号）

集落の名称	旧町村名	指定区域 の面積	指 定 日	施 行 日
中央地区	静浜村、相川村	25.6ha	平成19年3月15日	平成19年4月1日

オ 富士宮市（富士宮市公告 平成28年12月2日富公告第94号）

集落の名称	指定区域 の面積	指 定 日	施 行 日
北山地区	約41ha	平成28年12月1日	平成28年12月1日
上野地区	約23ha	平成28年12月1日	平成28年12月1日
上井出地区	約74ha	平成28年12月1日	平成28年12月1日
白糸地区	約23ha	平成28年12月1日	平成28年12月1日
富丘地区	約25ha	平成28年12月1日	平成28年12月1日
芝富地区	約45ha	平成28年12月1日	平成28年12月1日
内房地区	約18ha	平成28年12月1日	平成28年12月1日

(5) 指定大規模既存集落の拠点地区の区域指定

ア 豊岡村

拠点地区の名称	旧町村名	指定区域 の面積	指 定 日	施 行 日
豊岡野部拠点地区	野部村	63.9ha	平成16年3月31日	平成16年5月1日
豊岡広瀬拠点地区	広瀬村	44.5ha		

- ・ 予定建築物の用途：第二種中高層住居専用地域に建築できる建築物及びパン屋、豆腐屋、畳屋等の作業所

7 その他

指定大規模既存集落の区域内において、市町が予定している地区計画に適合した開発行為を許可しようとする場合は、処分庁は開発審査会へ個別に付議（静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により開発審査会が別に定める付議基準¹⁰⁾）することが必要である。

包括承認基準 6

農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例

農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例

平成15年 3 月20日決定

平成17年 2 月17日一部改正

平成23年 1 月27日一部改正

次の要件を満たすものは、敷地面積500平方メートルまでの農家分家等の自己用専用住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

1 次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 農家等の分家住宅にあつては、包括承認基準 3 の要件（4 の敷地面積に係る要件を除く。）に適合するもの
- (2) 既存集落内の自己用専用住宅にあつては、包括承認基準 4 の要件（6 の敷地面積に係る要件を除く。）に適合するもの
- (3) 指定大規模既存集落内の自己用専用住宅にあつては、包括承認基準 5 の要件（4 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。）に適合するもの
- (4) 既存住宅の建替えのやむを得ない敷地の拡大にあつては、包括承認基準 2－1 の要件（敷地面積に係る要件を除く。）に適合するもの

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）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。

3 予定建築物の規模は、建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下で高さは10メートル以下であり、住宅、庭、駐車場が適切に配置されていること。

【趣旨・経緯】

- ・法に基づく開発（建築）行為において、既存集落内の宅地で建築する場合や農家住宅を建築する場合には敷地規模の上限を定めていないが、農家分家等の自己用住宅を建築する場合や既存の住宅の増築等に伴って敷地を拡大する場合には、敷地規模の上限を300平方メートルに定めている。近年二世帯住宅の普及と自家用車の一人一台化によって駐車場の敷地の確保が課題となっているほか、市街化調整区域においては建築物の密度を高めないう庭や緑地を十分に確保させる必要がある。このため、優良農地が存しない街区内に限り、建築物の規模を制限した上で、庭や駐車場の用地を十分に確保できるよう、敷地規模の上限の特例を、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成15年 3 月20日第169回開発審査会）
- ・土地の境界のうち3辺以上がおおむね道路又は宅地に接している土地については、面積の特例を認めても差し支えないと考えられるので、500平方メートルまで認めることができるようにするものである。（平成17年 2 月17日第181回開発審査会）
- ・審議規程第 7 条第 1 項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年 1 月27

【解釈と運用】

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

1 対象

次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 包括承認基準3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
- (2) 包括承認基準4の要件（6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
- (3) 包括承認基準5の要件（4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
- (4) 包括承認基準2－1の要件（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。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律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。
- (2) 市町の土地利用上支障がないこと。

3 予定建築物の規模

- (1) 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。
- (2) 住宅、庭、駐車場が適切に配置されていること。

包括承認基準 7

既存集落内の宅地の利用

既存集落内の宅地の利用

平成14年 9 月12日決定

平成23年 1 月27日一部改正

次の要件を満たすものは、既存集落内の宅地における住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 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以上の建築物が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。
- 2 対象となる土地は、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、かつ、現況が宅地であること。
- 3 予定建築物の用途は、原則として一戸建専用住宅であること。
- 4 予定建築物の規模は、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。
- 5 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。

【趣旨・経緯】

- ・既存集落内で線引き前から宅地であるものについては、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るので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年 9 月12日第166回開発審査会）
- ・審議規程第 7 条第 1 項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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

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。

（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

(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まない。

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。

(1) 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。

(2) 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、宅地の範囲に含めて差し支えないものであること。

(3) 現況が宅地であること

現況が宅地であることとは、建築物が現存している必要がなく、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

(1) 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。

(2) 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

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。

(注) 平成12年改正前の都市計画法においては、既存宅地制度により1区画の面積が200平方メートル以下でも認めてきたが、既存宅地制度が廃止された平成13年5月18日以降は1区画の面積を原則として200平方メートル以上と定めた。

包括承認基準 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等の増設

平成13年10月25日決定

平成16年3月24日一部改正

平成23年1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、地域振興上必要な工場又は研究所の増設に係る開発（建築）行為を認める。

- 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ること。
- 2 既存の工場又は研究所は、法に適合したもので、かつ、新設後（新設後に対象となる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。

【趣旨・経緯】

- ・線引き前から存する工場の隣接地への増設については昭和58年度から開発審査会に付議されてきたが、市町村からは地域振興、特に地域の雇用の確保の観点から、線引き後に立地した工場の増設の要望が寄せられている。産業構造の変化に伴い発展する産業と衰退する産業が顕著になるなかで、地域の雇用の確保のために雇用を拡大できる工場の増設要望に迅速に対応することが求められており、これらの増設は周辺における市街化を促進するものではないと考えられるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年10月25日第161回開発審査会）
- ・市町村から地元企業の既存の研究施設についても増設を認めてほしいとの要望が寄せられていることから、既存の工場と同様に既存の研究施設についても、地域振興上必要なもので、かつ、市町村の土地利用上支障がないものに限り、一体利用が可能な隣接地への増設を認めようとするものである。（平成16年3月24日第175回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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

- 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、市町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（新設後に対象となる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。
- 6 上記2又は5の要件を満たさないが、当該工場又は研究所の増設についてやむを得ない理由があり、かつ、地域の振興上特に必要があるものと許可しようとする場合は、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

包括承認基準 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

平成14年 1 月24日 決定

平成23年 1 月27日 一部改正

次の要件を満たすものは、既存集落内の木造建築工事業等の作業所の開発（建築）行為を認める。

- 1 対象となる土地は、おおむね50以上の建築物が連たんしている既存集落内に存する土地で、相当の期間宅地として適法に利用されたものであること。
- 2 対象となる者は、対象となる土地を含む市町の市街化調整区域内に相当の期間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 予定建築物の用途は、木造建築工事業又は大工工事業の用に供する作業所で、対象となる者の自己業務用であること。
- 4 予定建築物の規模は、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。
- 5 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。

【趣旨・経緯】

- ・日用品店舗等についてはおおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域内において立地することが認められているが、木造建築工事業等の作業所はこれに該当しないため、市街化調整区域に生活の本拠を有したい者が、地元で木造建築工事業等を営業しようとしても困難な状況にある。既存集落内の住民が家屋の修繕や改築等をする上で、木造建築工事業は必要不可欠なものであるが、近年線引き前から営業してきた木造建築工事業者等の高齢化による廃業がみられることから、市町村から、地元出身者が新たに木造建築工事業等を営業するための作業所を認めてほしいとの要望が寄せられている。当該市街化調整区域内に一定期間生活の本拠を有していた者が木造建築工事業等を営むための作業所を設けても、周辺における市街化を促進するものではないと考えられるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年 1 月24日 第162回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年 1 月27日 第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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

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

- (1) 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

(2) 市町の土地利用上支障がないこと。

2 対象となる者

対象となる土地を含む市町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

(1) 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、対象となる者の自己業務用であること。

(2) 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。

包括承認基準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

地区集会所その他法第29条第1項第3号に準ずる施設

平成15年3月20日決定

平成23年1月27日一部改正

法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設のうち、次の要件を満たすものは、建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 予定建築物は、次の要件を満たす施設であること。
 - (1) 地区集会所、防災倉庫等の準公益的な施設であること。
 - (2) 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。
 - (3) 営利目的で運営される施設と併設されないこと。
 - (4) 同じ市町に存する同種の施設の規模とほぼ同一であること。
- 2 対象となる土地は、町内会、自治会等の区域内であること。

【趣旨・経緯】

- ・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－7－1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用 （8）地区集会所
その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物
- ・地区集会所等の法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設（準公益的な施設）
については、これまで法第34条第1号の「周辺に居住している者の日常生活のために
必要な物品の販売施設に類するもの」として取り扱ってきたが、日用品店舗等の営利
施設とは異なることから、法第34条第10号ロの施設として許可できるよう、包括承認
基準としてあらかじめ議決するものである。（平成15年3月20日第169回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27
日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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

- 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。
 - (1) 地区集会所、防災倉庫等の準公益的な施設であること。
 - (2) 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。
 - (3) 営利目的で運営される施設と併設されないこと。
 - (4) 同じ市町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
 - (1) 町内会、自治会等の区域内であること。
 - (2) 市町の土地利用上支障がない土地であること。

包括承認基準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）

平成19年11月22日決定

平成23年1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、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）行為を認める。

【趣旨・経緯】

- ・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－7－1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用（17）社会福祉施設、（18）医療施設関係、（19）学校関係
 - ・平成18年改正都市計画法により、医療施設、社会福祉施設及び学校の用に供する建築物を建築する場合に法第29条第1項又は第43条第1項の許可を受けることになったことから、付議基準を定めるものである。これらの施設は法改正前まで許可を要しなかったこと、関係部局との調整が図られることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。なお、基準の要件を満たさないものについては個別に開発審査会で審査する。（平成19年11月22日第197回開発審査会）
 - ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）
- ＊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）

1 病院

1 病院

次の要件を満たす病床が20床以上の病院

- (1) 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。
- (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町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。
- (5) 次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

【解釈と運用】

病床が20床以上

- (1) 医療法第1条の5第1項の病院であること。
- (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。
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。
また、福祉部局等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であると判断されるものであること。
- (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町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。
- (5) 市町の土地利用上支障がないこと。
- (6) 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

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（医療法第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町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。

【解釈と運用】

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。

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。

(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町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。

(5) 市町の土地利用上支障がないこと。

＜参考１＞法第34条第１号該当 診療所及び助産所【静岡県の取扱い（県が開発許可権限を有する９市町に適用）】

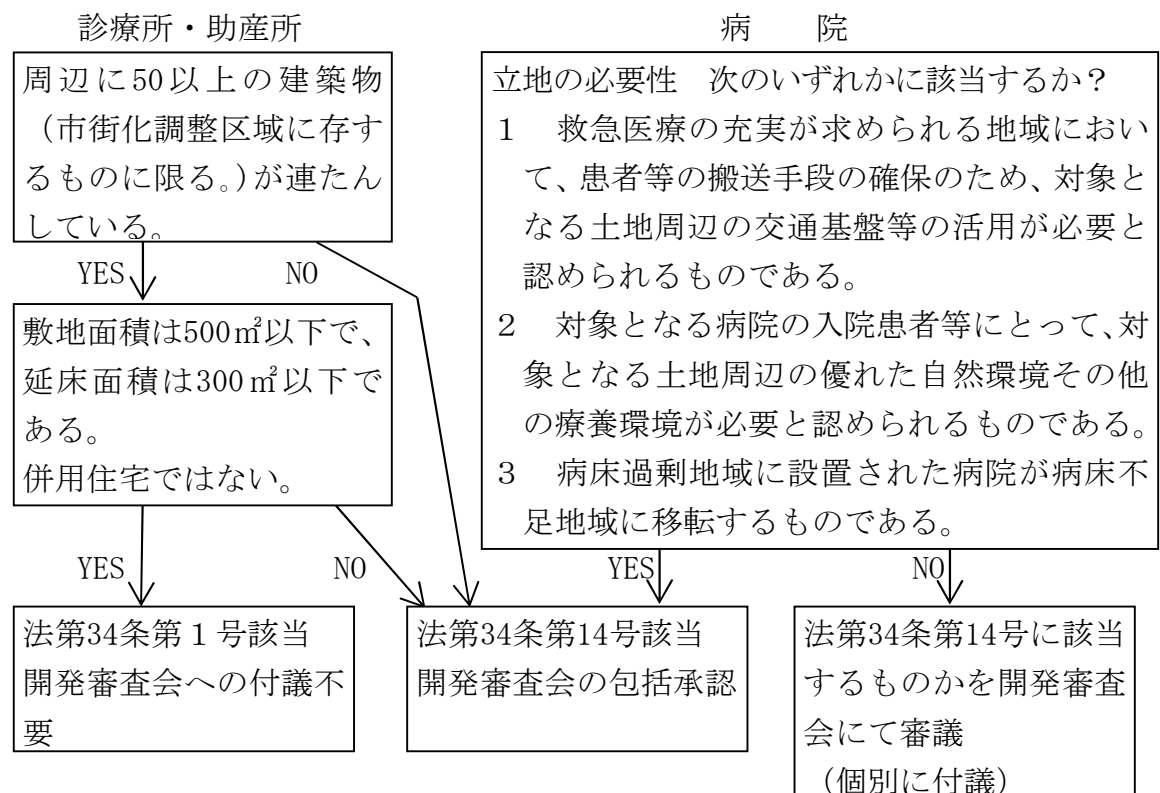
次の要件を満たす病床が19床以下の診療所及び助産所

- (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。
- ・ 県及び市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

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（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。）等である建築物であること。
- (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町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

【解釈と運用】

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) 児童福祉法に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業又は社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設並びに更生保護事業法第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。

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。
- (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町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。
- (5) 市町の土地利用上支障がないこと。
- (6) 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 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

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【静岡県の取扱い（県が開発許可権限を有する 9 市町に適用）】

次の要件を満たすもの社会福祉施設

- (1) 児童福祉法に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業又は社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設並びに更生保護事業法第 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号における静岡県の取扱い）

- 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。

社会福祉法

第2条 この法律において「社会福祉事業」とは、第一種社会福祉事業及び第二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。

一 生活保護法(昭和二十五年法律第百四十四号)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

二 児童福祉法(昭和二十二年法律第百六十四号)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、情緒障害児短期治療施設又は児童自立支援施設を経営する事業

三 老人福祉法(昭和三十八年法律第百三十三号)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

四 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(平成十七年法律第百二十三号)に規定する障害者支援施設を経営する事業

五 削除

六 売春防止法(昭和三十一年法律第百十八号)に規定する婦人保護施設を経営する事業

七 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二種社会福祉事業とする。

一 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

一の二 生活困窮者自立支援法(平成二十五年法律第百五号)に規定する認定生活困窮者就労訓練事業

二 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、病児保育事業又は子育て援助活動支援事業、同法に規定する助産施設、保育所、児童厚生施設又は児童家庭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

二の二 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(平成十八年法律第七十七号)に規定する幼保連携型認定こども園を経営する事業

二の三 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(平成二十八年法律第百十号)に規定する養子縁組あっせん事業

三 母子及び父子並びに寡婦福祉法(昭和三十九年法律第百二十九号)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

四 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

四の二 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

五 身体障害者福祉法(昭和二十四年法律第二百八十三号)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

六 知的障害者福祉法(昭和三十五年法律第三十七号)に規定する知的障害者の更生相談に応ずる事業

七 削除

八 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

九 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

十 生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法(平成九年法律第百二十三号)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

十一 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。)

十二 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。)

十三 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。

一 更生保護事業法(平成七年法律第八十六号)に規定する更生保護事業(以下「更生保護事業」という。)

二 実施期間が六月(前項第十三号に掲げる事業にあつては、三月)を超えない事業

三 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

四 第二項各号及び前項第一号から第九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五人、その他のものにあつては二十人(政令で定めるものにあつては、十人)に満たないもの

五 前項第十三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

の金額が毎年度五百万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五十に満たないもの

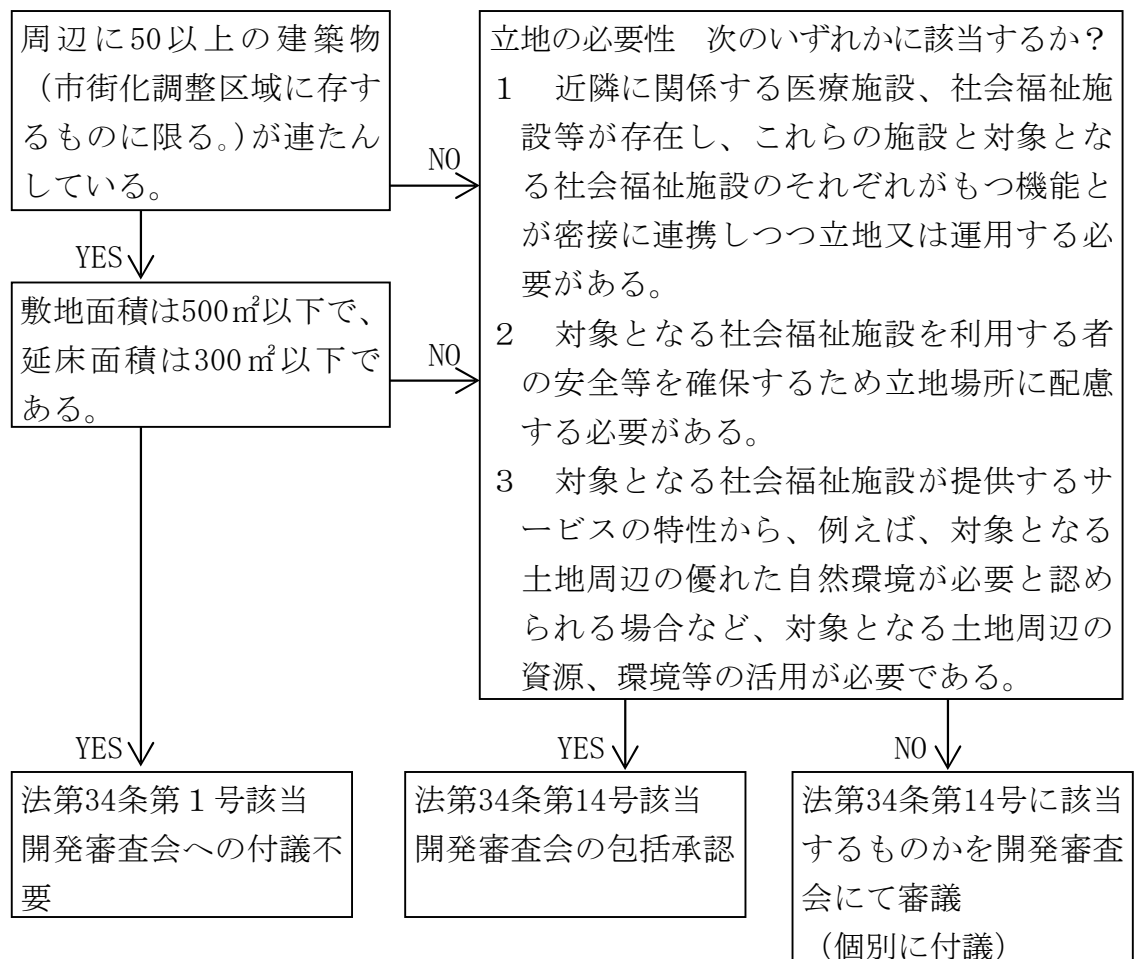
更生保護事業法

第2条 この法律において「更生保護事業」とは、継続保護事業、一時保護事業及び連絡助成事業をいう。

＜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等であること。
- ・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。
- ・県及び市町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。



4 学校

4 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。

【解釈と運用】

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。

県又は市町の文教施策に適合した施設であること。

- (4) 市町の土地利用上支障がないこと。

（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。学校教育法に規定する大学、専修学校及び各種学校を許可しようとする場合は、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

＜参考6＞法第34条第1号該当 学校【静岡県の取扱い（県が開発許可権限を有する9市町に適用）】

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、義務教育学校、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。

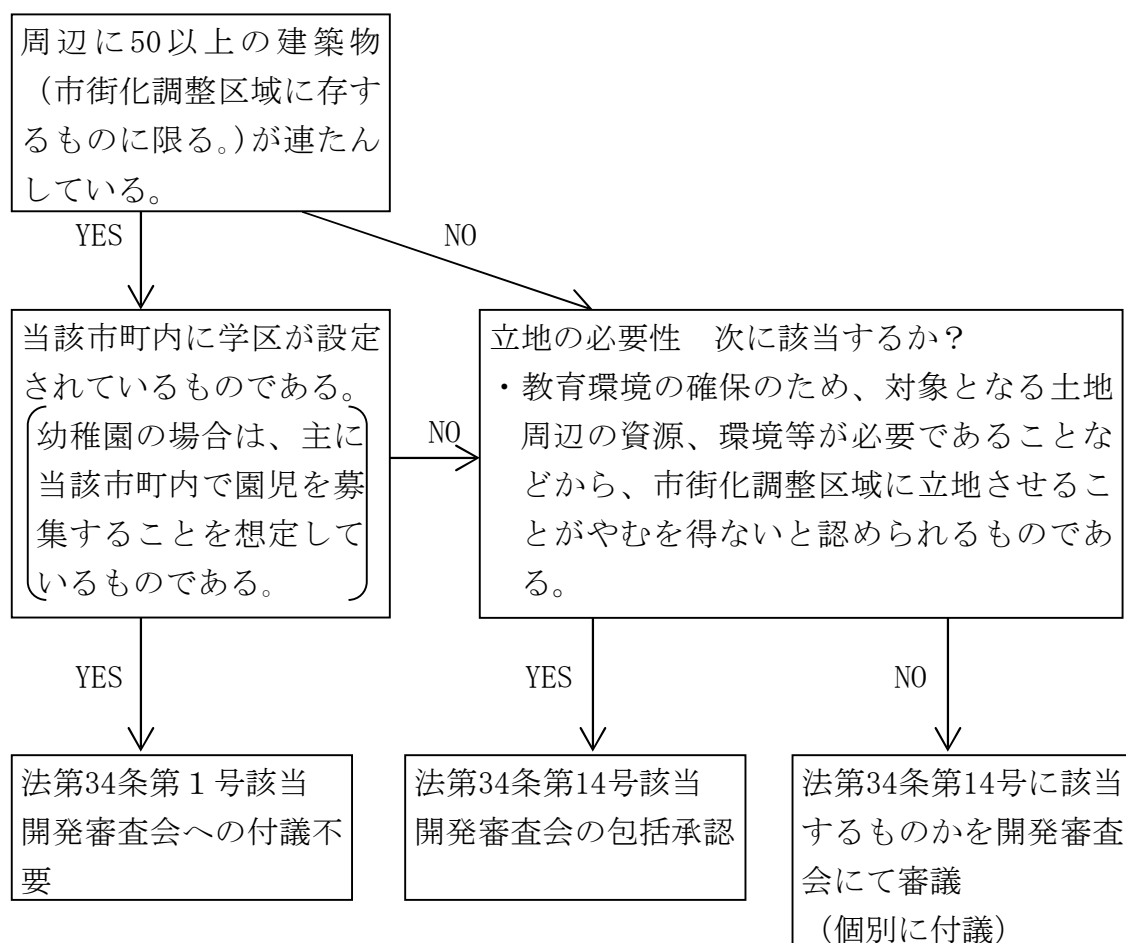
第134条 第1条に掲げるもの以外で、学校教育に類する教育を行うもの（当該教育を行うにつき他の法律に特別な規定があるもの及び第124条に規定する専修学校の教育を行うものを除く。）は、各種学校とする。

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。
- ・県及び市町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。



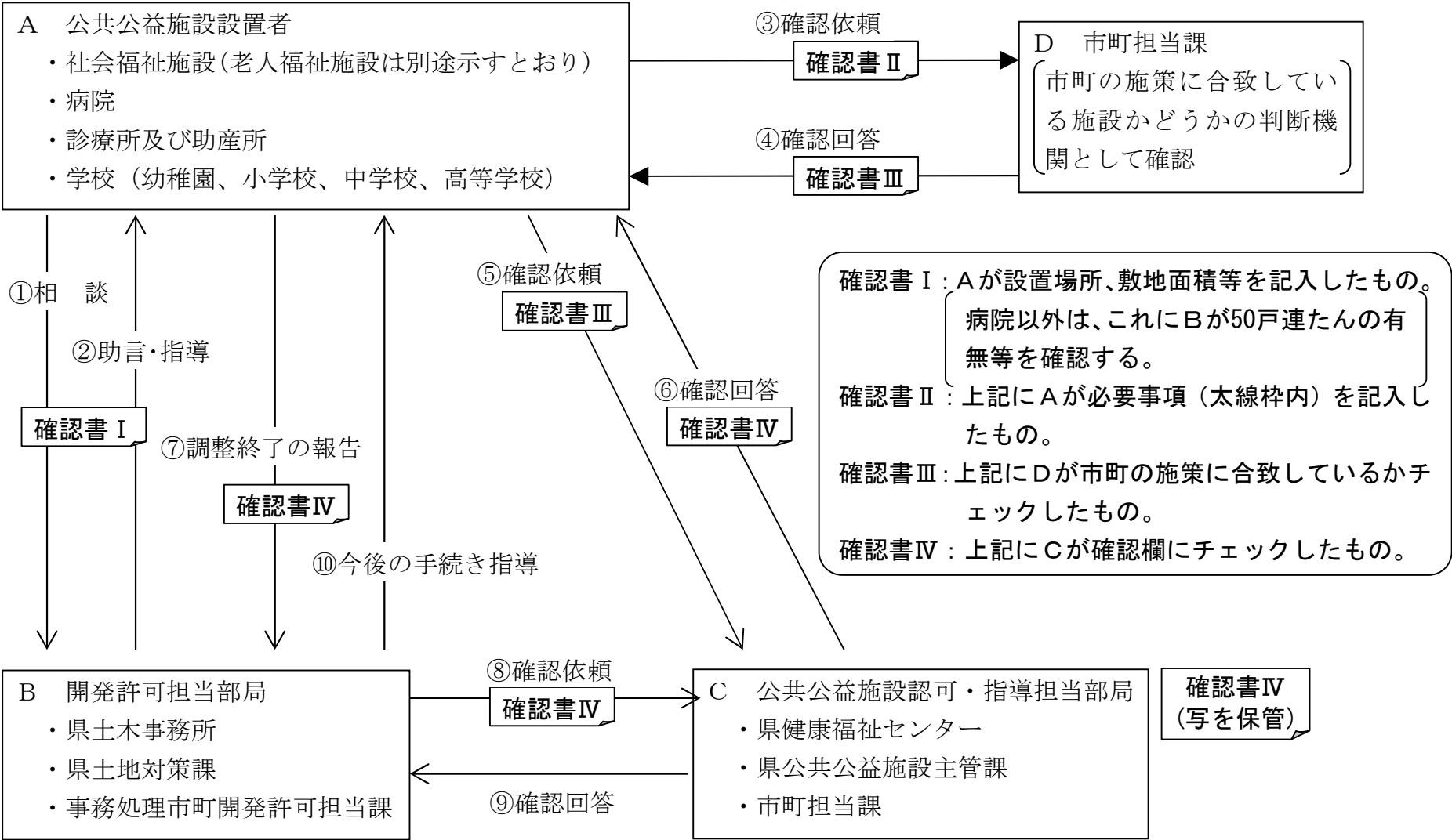
5 公共公益施設の開発許可手続きの流れ

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・市町）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、市町の施設設置関係部局に説明しておくよう助言・指導
- (3) 事業予定者から市町の担当部局への説明
 - ・市町の医療、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) 市町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、県所管課又は市町担当課等）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

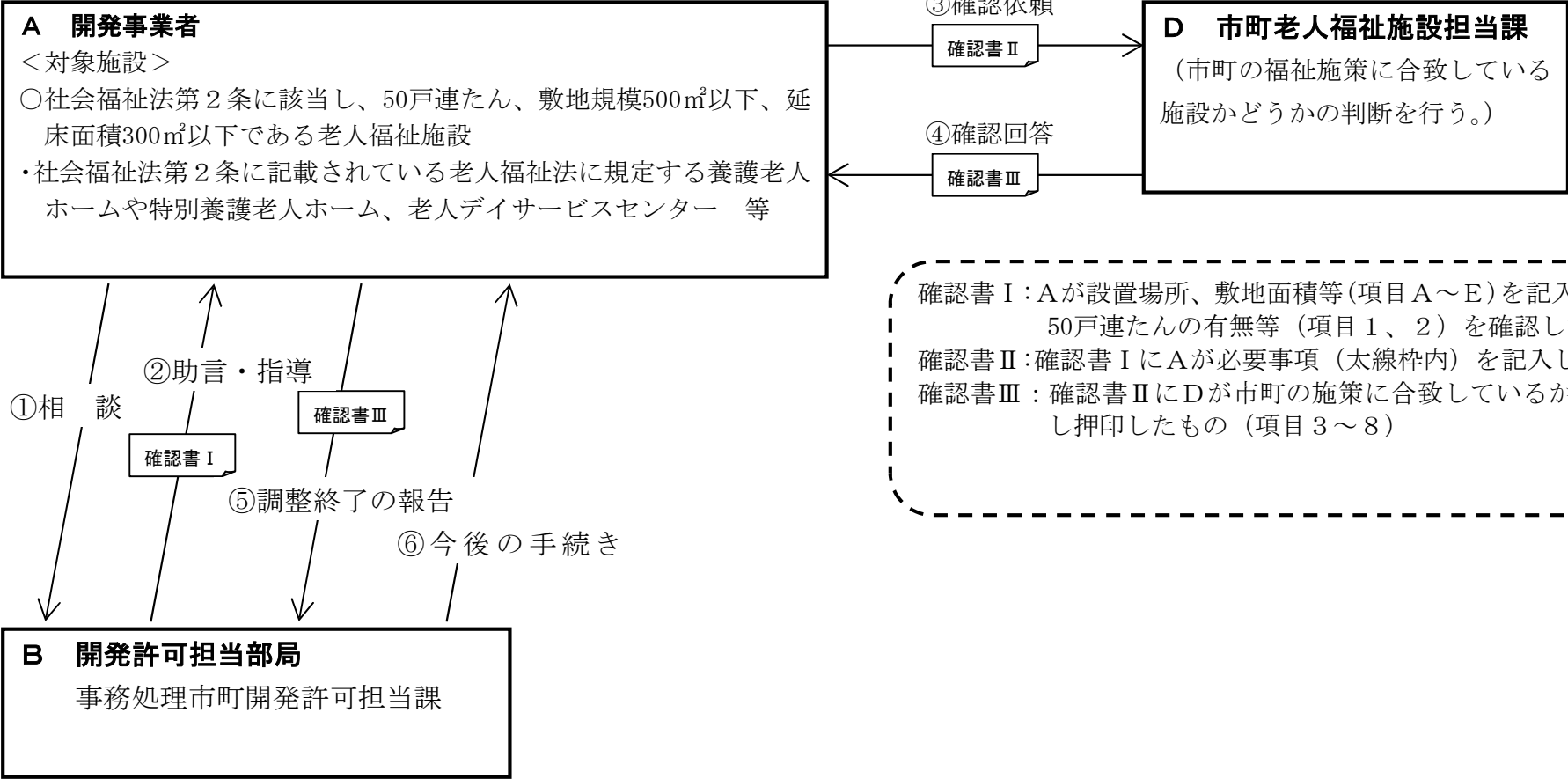
公共公益施設の開発許可手続きの流れフロー

7-175



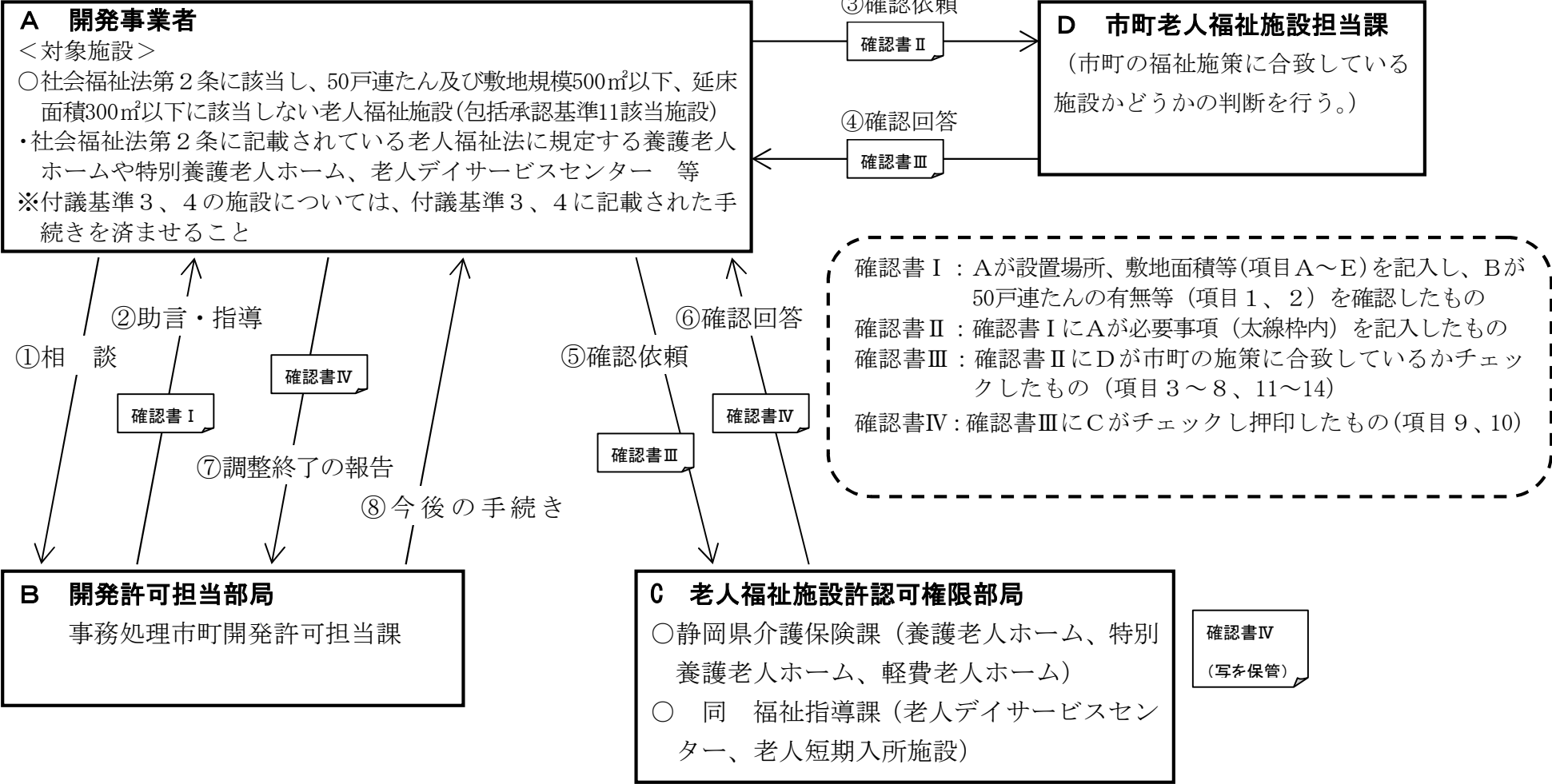
老人福祉施設の開発許可手続きフロー

【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】



(参考様式1 ⑧の確認依頼)

		第 号
		年 月 日
公共公益施設認可・指導担当課長 様		
(処分庁)		印
公共公益施設設置に係る確認について（照会）		
下記の施設について、施設設置事業者から別添のとおり「施設の設置についての関係部局の確認書（〇〇）」が提出されたので、当該確認書の記載内容が貴所属で確認された内容と同一であるか否かを確認願います。		
記		
1	施設の名称（種類）	
2	施設予定場所	
3	開設予定者	

(参考様式2 ⑨の確認回答)

		第 号
		年 月 日
(処分庁)	様	
		公共公益施設認可・指導担当課長
公共公益施設設置に係る確認について（回答）		
年 月 日付けで照会のあった標記の件について、下記のとおり回答します。		
記		
1	施設の名称（種類）	
2	施設予定場所	
3	開設予定者	
4	確認書の記載内容	当所属で確認した内容と 同一である・同一でない

(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 ²	延床面積	m ²

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。				
	確認年月日		市町担当者名		
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の市町の医療担当部局で医療施策の観点から支障がないことの確認を受け、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	敷地面積は500m ² 以下で、建築物の延床面積は300m ² 以下である。 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。					
	確認年月日		市町担当者名			

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の市町の医療担当部局で医療施策の観点から支障がないことの確認を受け、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	敷地面積は500m ² 以下で、建築物の延床面積は300m ² 以下である。					

法第34条第1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	市町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		市町担当者名			

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の市町の福祉担当部局で市町の福祉施策の観点から支障がないことの確認を受け、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。	○×	
		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 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	敷地面積は500m ² 以下で、建築物の延床面積は300m ² 以下である。					
	福祉担当所属		担当者名		電話番号	
	確 認 項 目					福祉担当 確認欄
3	法令 該当 定 員	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	○×			
6		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	市町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		市町担当者名			

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。

※申請者は太枠内だけを記入してください。

<手続上の注意>

申請者は、まずA～Eを記入してください。

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、市町の福祉担当部門で3～8、11～14の確認・調整を受け、社会福祉施設設置の許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。

確 認 項 目			福祉担当 確 認 欄	
12	立地の 必要性①	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。	○×	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 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。				
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				
3	設置する施設の根拠条項				
4	当該市町に学区が設定されている。（幼稚園の場合は主に当該市町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	県又は市町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／市町担当者名			
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町の場合は、2～4を記載し、私立学校は県私学振興課、市町立学校は市町教育委員会、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、市町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。

包括承認基準12

診療所又は助産所の併用住宅

診療所又は助産所の併用住宅

平成17年2月17日決定

平成23年1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、診療所又は助産所に併用する住宅に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 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（医療法第2条第1項）としての包括承認基準11の要件を満たす施設の併用住宅であること。
- 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。

【趣旨・経緯】

- ・診療所併用住宅については、住宅部分の床面積が全体の2分の1以内である場合には全体を医療施設とみなして許可を要しない施設として取り扱ってきたが、法の解釈上限定列挙した許可を要しない施設を拡大解釈することは適当でないため、面積割合にかかわらず、市街化調整区域内であっても法第34条第10号ロの施設として許可できるよう、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成17年2月17日第181開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

診療所又は助産所に併用する住宅に係る開発（建築）行為

- 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）としての包括承認基準11の要件を満たす施設の併用住宅であること。

〈参考〉包括承認基準11の診療所及び助産所の要件

- ・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）の用に供する施設であること。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・対象となる土地を所管する県及び市町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。
- 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 市町の土地利用上支障がないこと。

包括承認基準13

日用品店舗等併用住宅

日用品店舗等併用住宅

平成17年2月17日決定

平成23年1月27日一部改正

次の要件を満たすものは、日用品店舗等に併用する住宅に係る開発（建築）行為を認める。

- 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。
- 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。
- 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。

【趣旨・経緯】

- ・日用品店舗等併用住宅については、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・灸施設である場合には、全体を日用品店舗等とみなして、法第34条第1号の施設として取り扱ってきたが、同号の解釈上住宅部分のウェイトが特に高いこれらの施設を特別扱いすることに無理があるため、法第34条第10号ロの施設として許可できるよう、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成17年2月17日第181回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

日用品店舗等に併用する住宅に係る開発（建築）行為

- 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）の部分を併せた延床面積は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。
- 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 市町の土地利用上支障がないこと。

包括承認基準14

既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更

既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更

昭和49年1月24日決定

平成6年3月18日一部改正

平成23年1月27日一部改正

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を、証明又は許可を受けた者（譲渡人）以外の者（譲受人）が使用する場合であって、次の要件を満たすものは、用途の変更を認める。

- 1 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。
- 2 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。

【趣旨・経緯】

- ・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－7－1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用 (20)③
- ・法第43条第1項は建築物の新築、改築及び用途変更を規制しているが、このうち用途変更についても令第36条第1項第2号イ又はハに該当しなければ許可することができないことになっている。このうち、令第36条第1項第2号イに該当するか否かは事例ごとに判断することとされ、ハについては①新たな周辺の市街化を促進する恐れがなく②当該市街化区域へ設置することが困難又は著しく不適当なもので開発審査会の承認が得られることが法律上の許可要件とされている。しかるに市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定前又は決定中に建築完了済で既に居住又は営業活動を行っている者で、その後の社会経済情勢等の変化に伴い建築物の用途変更を行いたいと希望する者については法第43条の規定に基づいて判断するため、非常に厳しい制限を加えるとの印象を与え都市計画行政上も好ましくないと考えられる。このため今後の円滑なる運用を図るため一定の要件を満たすものについては用途変更ができることを議決するものである。（昭和49年1月24日第13回開発審査会）
- ・昭和45年7月1日に静清広域都市計画区域において初めて市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「線引き」という。）が行われてから20年近く経過し、市街化調整区域には法第29条により開発許可を要しない建築物や法第43条第1項により建築許可を受けた建築物が多く建築されており、今後とも増加していくものと予想される。これらの建築物の所有者の生活は、社会・経済の急激な変化のほか、加齢により建築当時に比べ大きく変化している場合が多く、遠隔地へ転勤するため分家住宅を譲渡する事例や令第36条第1号第3号ロの規定に基づく届出（以下「届出」という。）をした後に許可を受け建築された工場が多額の負債のため譲渡される事例など、多種多様の理由により建築物が譲渡される事態も予想される。分家住宅や届出を行い建築された建築物

が他の者に譲渡され使用される場合などは、法第43条第1項に規定する用途変更に該当し、同項の許可が必要とされるが、これらの建築物は適法に建築、使用されていたものであり、例えば、分家住宅が事情により譲渡され一般住宅として他の者が使用しても、所有者が変更するだけであり、住宅として使用されることは何ら変更なく、周辺の市街化を促進するものとは認められない。よって、これらの建築物の譲渡に関して、譲渡人にやむを得ない合理的な事由があり、譲受人が譲り受ける相当の理由があり、かつ、当該建築物の有する機能を従前とほぼ同一で利用すると認められる場合には、法第43条第1項の規定に基づく用途変更を認めるもので、これらの建築物の譲渡については、負債の返済や転勤など急を要する事例が多いことや今後多数の事案が予想されることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。(平成6年3月18日第115回開発審査会)

- ・ 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

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）が使用する場合には、既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更

1 対象となる建築物

- (1) 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
- (2) 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。

(1) 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の確に審査するものであること。

(2) 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。

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

(2) 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的確に審査するものであること。

イ 当該建築物が住宅以外の場合であって、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的確に審査するものであること。

(3) 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。

区 分	付議の種類
建築物の使用主体の属性の変更	包括承認基準14
建築物の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	付議基準11

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。

(1) 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差し支えないこと。

(2) 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。）。

(3) 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。

(4) 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とする。

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。

【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)	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

	宗教施設 交通施設(A) 交通施設(B) 公共事業施設 通信施設	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

*行政事例

○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。

4 用途変更の許可、付議の類型

用途変更の類型					許可、付議の類型
令第36条第1項第3号イ（法第34条第1号から第12号）に該当する建築物への用途変更					該当条項による処分庁の許可（開発審査会への付議は要しない。）
令第36条第1項第3号イ（法第34条第1号から第12号）に該当しない建築物への用途変更	使用目的・機能がほぼ同一であるもの	属性のあるもの	使用主体の属性の変更	次の建築物の譲渡に伴うもので、包括承認基準14の要件を満たす用途変更 ①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 ②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	開発審査会の包括承認
			使用目的・機能の変更、使用主体の個別具体的な状況等	付議基準11の要件を満たす用途変更	開発審査会へ個別に付議することが必要 〔付議基準11「既存建築物の用途（その他の属性）の変更」〕
		属性のないもの		建築物の用途分類（ロ）の用途同一の範囲内の変更	用途変更にあたらぬ
	使用目的・機能に変更があるもの	建築物の物理的、客観的な状態、機能上の変更があるもの		建築物の用途分類（ロ）の用途の変更	開発審査会へ個別に付議することが必要 〔付議基準12「静岡県農林漁家民宿への用途変更」〕
		建築物の物理的、客観的な状態（機能上）の変更があるもの	包括承認基準1－5「用途変更を伴う建替え」の要件を満たすもの（敷地面積が1,000㎡以下）		開発審査会の包括承認
			上記以外		開発審査会へ個別に付議することが必要

注）法第29条第1項の開発許可を受けて建築した建築物の用途変更は、法第42条第1項の許可を要する。

建築物の使用目的・機能に変更があるものは、付議基準11及び包括承認基準14の対象でないこと。

収用対象事業の施行による移転

収用対象事業の施行による移転

昭和46年 2 月22日 決定

昭和46年 9 月 7 日 一部改正

昭和49年 5 月21日 一部改正

平成13年10月25日 一部改正

平成17年 2 月17日 一部改正

平成23年 1 月27日 一部改正

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されるもので、次の要件を満たすものは代替建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 移転先の土地は従前の敷地と同一の生活圏内（原則として同一市町内）にあること。
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。
- 2 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、移転先の土地は次のいずれかに該当する土地であること。
 - (1) 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
 - (2) 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
 - (3) 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
 - (4) 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地
- 3 予定代替建築物が工場等以外のものにあつては、移転先の土地は、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、移転先の土地とすることができること。
 - (1) 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
 - (2) 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
 - (3) 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
 - (4) (2) 又は(3)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

- (5) 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地
- (6) 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
- 4 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。
- 5 移転先の土地の面積は、次によること。
 - (1) 従前の敷地の面積とほぼ同一（上限1.2倍）であること。
 - (2) 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。
 - (3) 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。
 - (4) 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。
- 6 予定代替建築物の用途、規模及び構造は、従前の建築物とほぼ同一であること。

【趣旨・経緯】

- ・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－7－1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用（2）収用対象事業の施行による建築物の代替建築物
- ・市街化調整区域に存する建築物の収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合で、これに代わるべきものとして従前とほぼ同一の用途、規模で建築される建築物は、個々のケースによる差異が少なく、公共事業をすみやかに実施する等の要因を有し、時間的に急ぐものが多いため、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和46年2月22日第2回開発審査会）
- ・市街化調整区域における都市施設の整備は量的に少ないが、市街化区域は都市施設の整備を重点的に行う区域であり収用対象事業も多い。商業経営者以外の被収用者は特には各種の理由により市街化区域以外に代替地を求める場合が多い。よって、収用対象事業の施行により従来市街化区域内で生活していたものが市街化調整区域内代替地を求める場合には、事情により開発行為を認めることもやむを得ないものと認めるものである。（昭和46年9月9日第4回開発審査会）
- ・市街化区域内の建築予定地が収用対象事業の施行により建築不可能となった場合に、一定の要件（市街化区域内において適当な代替地がないこと）のもとで市街化調整区域内への移転を認めるものである。（昭和49年5月21日第14回開発審査会）
- ・専用住宅又は併用住宅の収用移転についても、既存住宅の増築等のやむを得ない敷地の拡大（300平方メートルまで）の基準の適用を認めるものである。（平成13年10月25日第161回開発審査会）
- ・収用等による移転が虫食い状の土地利用を招来している等の問題点が指摘されている

ため、集落内に立地が望ましい住居系及び商業系の建築物については原則として集落内に限定し、集落内に立地することが不適当な工場、業務用倉庫及びリサイクル施設については周辺に同種の施設がある土地やインターチェンジ周辺等の適地に限定するものである。また、移転先の土地の面積は、必要不可欠な駐車場や防災施設の設置を確保するため、一定の要件のもとで面積の加算を認めるものである。（平成17年2月17日第181回開発審査会）

- ・ 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

市街化区域又は市街化調整区域における土地収用法第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

1 対象となる者

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(1)から(6)までの要件のすべてを満たす土地であること。

- (1) 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。）にあっては、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って、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

- (2) 予定代替建築物が工場等以外のものにあっては、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っては、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

(3) 従前の敷地と同一の生活圏内(原則として同一市町内)の土地であること。

(4) 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。

(5) 移転先の土地が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。

(6) 市町の土地利用上支障がないこと。

3 移転先の土地の面積

(1) 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。

(2) 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、既存建築物の建替え（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）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。

包括承認基準16

収用移転に伴う残地の利用

収用移転に伴う残地の利用

平成14年1月24日決定

平成23年1月27日一部改正

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ついて、次の要件を満たすものは住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 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処分庁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ものであること。
- 2 用途は、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。
- 3 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。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。
- 4 予定建築物の規模は、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。
- 5 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。

【趣旨・経緯】

- ・収用移転する場合、その残地は基本的には補償の対象とはならないため、残地を第三者に売却して移転先の土地の取得経費に充てる必要がある。従前は通常既存宅地制度により残地を建築物敷地として利用できたが、同制度の廃止により新たな許可制度を設ける必要があるため、収用移転に伴う残地について建築可能な敷地面積を確保できる場合には建築物の敷地として利用できるよう、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年1月24日第162回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

市街化調整区域における土地収用法第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

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処分庁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

- (1) 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。

- (2) 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。

- (3) 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。

＊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、処分庁(土木事務所都市計画課長)に対し協議する。

(協議書例)

第 号			
年 月 日			
(処分庁)〇〇土木事務所都市計画課長 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

処分庁(土木事務所都市計画課長)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)〇〇土木事務所都市計画課長 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。		

包括承認基準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

昭和52年 1 月27日決定

昭和57年10月28日一部改正

平成17年 2 月17日一部改正

平成18年 5 月25日一部改正

平成23年 1 月27日一部改正

災害危険区域等に存する建築物の移転で、次の要件を満たすものは、代替建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 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。
 - (1) 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
 - (2) が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があること。
- 3 移転先の土地の要件及び規模は、包括承認基準15（収用対象事業の施行に伴う移転）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 予定代替建築物の用途、規模及び構造は、従前の建築物とほぼ同一であること。

【趣旨・経緯】

- ・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－7－1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用 (10) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転
- ・地すべり等防止法第24条の関連計画において移転の必要があるとされている建築物、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条により移転勧告を受けている建築物又は建築基準法第10条により移転を命じられている建築物が移転若しくは当該建築物に代わるべき建築物を建築する場合で、当該市街化調整区域内に行われるものについては市街化を促進しないものと認められることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。2年以内に限定したのは通常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住宅金融公庫の融資を受けることができる資格を失わない期間（旧住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）第17条第7項）

に合わせたことによる。また、住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域内の危険住宅の移転を円滑に促進するため、市街化調整区域内のがけ地近接危険住宅移転事業についても、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和52年1月27日第25回開発審査会）

- ・昭和57年7月16日付け建設省計画局長通達により、移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっても、一定の事情がある場合には認めても差し支えないとされたことから、市街化区域から移転についても認める。（昭和57年10月28日第52回開発審査会）
- ・移転先の土地について、収用対象事業の施行による移転と同じよう、原則として集落内に限定する。（平成17年2月17日第181回開発審査会）
- ・平成17年3月に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に基づく特別警戒区域が市街化調整区域に初めて指定され、今後指定が拡大されていくことから、同法の勧告の基準を加えるとともに、同法の施行により削除された急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の家屋の移転勧告の規定の削除、地すべり等防止法及び建築基準法の改正による語句の改正をおこなうものである。（平成18年5月25日第188回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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

- 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。
 - (1) 地すべり等防止法第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第25条第1項の規定による勧告及び建築基準法第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（旧住宅金融公庫法第17条第7項）に合わせたものであること。
 - (2) が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、包括承認基準15（収用対象事業の施行に伴う移転）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、既存建築物の建替え（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）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。

包括承認基準18

災害等による移転等

災害等による移転等

昭和49年 7 月18日決定

平成17年 2 月17日一部改正

平成23年 1 月27日一部改正

災害により滅失し又は被災した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で、次の要件を満たすものは、代替建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 移転先の土地の要件及び規模は、包括承認基準15（収用対象事業の施行に伴う移転）の要件に適合すること。
- 2 予定代替建築物の用途、規模及び構造は、従前の建築物とほぼ同一であること。
- 3 災害等について、各市町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。

【趣旨・経緯】

- ・法においては、災害について法第29条第8項及び法第43条第1項第3号で応急措置のみ規定されているが、災害で被災された場合緊急を要するものが多く、かつ再び災害の予想される危険な土地にあっては生命、財産の保全面からみても他の土地に敷地を求め建築することについて、やむを得ないと認められるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和49年 7 月18日第16回開発審査会）
- ・移転先の土地は、収用対象事業の施行による移転と同じように、原則として集落内に限定する。（平成17年 2 月17日第181回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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

- 1 移転先の土地の要件及び規模は、包括承認基準15（収用対象事業の施行に伴う移転）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、既存建築物の建替え（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）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、各市町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。

包括承認基準19

既存宅地の確認を受けた土地

既存宅地の確認を受けた土地

平成13年 2 月22日決定

平成23年 1 月27日一部改正

次の要件を満たすものは、当分の間、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）行為を認める。

- 1 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 予定建築物の用途は、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。
- 3 予定建築物の規模は、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。
- 4 区画の分割を行う場合は、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。

＊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）

【趣旨・経緯】

- ・平成12年改正都市計画法により既存宅地制度が廃止され、法定の措置期間（改正法附則第 6 条第 1 項の規定により、改正法施行日（施行日以降に確認を受けた土地については確認の日）から 5 年間有効）に該当する場合を除いて、既存宅地を要件とする建築はできなくなった。しかし、制度廃止は私的財産権に大きく影響を与えることや土地取得から建築までの期間が長期にわたることが通例であること、また、本県は全国的にみても市街化調整区域の人口が大きく、従前から既存宅地確認件数が多いなどの事情があることから、制度が全面的に廃止されたままでは大きな問題が生ずるおそれがある。このため、法改正の趣旨を踏まえて、周辺の土地利用と不調和な建築物の建築を回避するため用途を限定するなど一定の制限の下で、法定の経過措置に該当しない建築物の建築も認めるものである、既存宅地は市街化調整区域が決定される前から宅地であって、周辺における市街化を促進するおそれはないものと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年 2 月22日第157回開発審査会）
- ・審議規程第 7 条第 1 項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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（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

(1) 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。

(2) 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

(1) 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12年改正前の都市計画法においては、既存宅地制度により1区画の面積が200平方メートル以下でも認めてきたが、既存宅地制度が廃止された平成13年5月18日以降は1区画の面積が原則として200平方メートル以上と定めたこと。

(2) 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。

【既存宅地制度】

1 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）

2 平成12年改正都市計画法により、既存宅地制度は廃止された。

3 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つておおむね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つて、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

4 平成12年改正都市計画法の廃止に伴う経過規定

改正法（平成12年法律第73号）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1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。

包括承認基準20

土地利用対策委員会の承認を受けた土地

土地利用対策委員会の承認を受けた土地

昭和49年 7 月18日決定

昭和50年 6 月25日一部改正

平成14年 9 月12日一部改正

平成23年 1 月27日一部改正

次の要件を満たすものは、経過措置として、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前に土地利用対策委員会が承認した区域内にある土地における建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 1 静岡県又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定に基づき法第3章第1節の規定により静岡県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町（以下「事務処理市町」という。）の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 予定建築物の用途は、静岡県又は事務処理市町の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。
- 3 予定建築物の規模は、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。
- 4 予定建築物の敷地は、原則として、静岡県又は事務処理市町の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。

【趣旨・経緯】

- ・本県においては、昭和41年から静岡県土地利用対策委員会を設置し、無秩序な開発の抑制に努めてきたところであるが、法の施行により市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、静岡県土地利用対策委員会で承認した開発行為については、法第29条及び第43条の規定に基づく開発許可及び建築許可制度が導入されたことから、施行が不可能となったところである。法では旧宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条による認可を受けているものは、開発行為及び建築行為の規制を受けないとされている（令第34条第2号）。静岡県土地利用対策委員会は任意設置の機関とはいえ、関係行政機関の許認可事項を遵守し施行され得るものは、旧宅地造成事業に関する法律による認可と技術的基準が同程度と解される。この技術的基準が同程度であることをなお一層担保するために、工事中若しくは工事の体制に入っているものについては、法第29条の許可を受けさせ、かつ許可条件にて、公示完了後建築物を建築することを担保するものである。このように一定水準以上になされたものについて、経過措置であるが、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和49年7月18日第16回開発審査会）
- ・昭和49年改正都市計画法に（昭和49年6月1日公布 昭和50年4月1日施行）より、

法第43条の規定に関して新たに適用除外事項が追加された。市街化調整区域に関する都市計画が決定（以下「線引き」という。）された際、既に宅地であった土地につき知事の確認（既存宅地の確認）を受けた場合は、法第43条の許可を要しないことになったことにより、静岡県土地利用対策委員会の承認を受けて、線引き告示がなされた際、既に工事が完了しているものについては、現状宅地であることから既存宅地として確認せざるを得ないので、5年以内の建築制限は法の趣旨と一致しない。また、工事中又は工事着手に入っている静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた土地は、線引き時点において現況宅地でないので既存宅地の確認は不可能である。当該事業区域は静岡県土地利用対策委員会が技術審査をしたうえで承認しており、線引き後において建築行為が行われても都市計画法上支障がないと認められるので、5年以内の建築制限を削除する。（昭和50年6月25日第20回開発審査会）

- ・ 静岡県土地利用対策委員会が承認した造成地が市街化調整区域に決定された場合に開発許可及び建築許可については、昭和50年6月25日の第20回開発審査会の決定に基づき、工事中のもの又は工事着手体制に入っているものの区域に限り、経過措置として都市計画法第29条又は第43条の許可できるとされている。造成済のものが対象とされていないのは、既存宅地制度が創設されたことに伴い許可対象から除外したことによるが、既存宅地制度が廃止され、造成済のものも対象となるよう制度を整備することが必要となったことから、線引き前に造成が完了したものについても対象に加えて整合性を図るとともに、事務処理市においても同様の事例があることから、事務処理市の土地利用対策委員会の承認したものも対象に加えるものである。（平成14年9月12日第166回開発審査会）
- ・ 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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（経過措置）

1 対象となる土地

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前に静岡県又は事務処理市町（開発許可事務を処理することとなる前の市町村、合併があったときは当該合併前の市町村を含む。以下同じ。）の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。
- (2) 静岡県又は事務処理市町の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

(1) 用途

静岡県又は事務処理市町の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。

(2) 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

原則として、静岡県又は事務処理市町の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扱って差し支えないこと。ただし、市町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差し支えないこと。

(ア) 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

(イ) 市町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

包括承認基準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

昭和49年 7 月18日決定

昭和50年 6 月25日一部改正

平成23年 1 月27日一部改正

経過措置として、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において、当該認定の内容に適合する建築物の建築行為を認める。

【趣旨・経緯】

- ・租税特別措置法に基づく優良宅地の認定の技術基準は、昭和54年建設省告示第767号において示されているとおり、法第33条の基準を準用している。このことは、認定を受けることにより旧宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けたものと技術基準が同等以上と解されることから、経過措置であるが、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和49年 7 月18日第16回開発審査会）
- ・市街化調整区域に関する都市計画が決定（以下「線引き」という。）された際、既に造成が完了しているものについては、現状が宅地であることから既存宅地として確認せざるを得ないので、5年以内の建築制限は法の規定と一致しない。また、工事中及び着手の体制に入っている認定を受けた優良宅地は、法第33条に規定された技術基準に基づいて施行されることから、線引き後において建築行為が行われても法上支障がないと認められるので、5年以内の建築制限を削除する。（昭和50年 6 月25日第20回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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においての当該認定の内容に適合する建築物の建築行為を認める。

包括承認基準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に基づき完了した土地の再開発

平成18年 5 月25日決定

平成23年 1 月27日一部改正

次の要件を満たすものは、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を認める。

- 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。

【趣旨・経緯】

- ・旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業として開発行為が完了した住宅土地（以下「旧宅造地」という。）は、市街化調整区域であっても建築行為の規制はなく、法第43条第1項の許可を要しないものとされている（令第34条第2号）。旧宅造地であっても、市街化調整区域内の開発行為は規制されていることから、土地の区画形質の変更は、開発審査会の議を経て開発許可を受けない限りできないものとして取り扱ってきた。近年、旧宅造地内の住宅の老朽化と居住者の高齢化等に伴い、土地を処分して転居する傾向が顕著になっており、新たに当該土地を利用しようとする者から土地の再造成を望むケースが多々見られている。予定建築物の用途が一戸建専用住宅であれば立地上の問題は特にないので、用途を限定し包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成18年5月25日第188回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

旧住宅地造成事業に関する法律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

- 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。

包括承認基準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建築行為

平成19年11月22日決定

平成23年1月27日一部改正

国又は県等（平成18年改正前の都市計画法第29条第1項第4号に規定する国、都道府県、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第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。）、同法第252条の17の2第1項の規定に基づき都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下「事務処理市町村」という。）、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又は都道府県、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）が平成19年11月29日までに市街化調整区域で開発行為を行った又は行っていた土地において、国又は県等以外の者による当該開発行為の目的に適合している用途の建築物の建築行為を認める。

＊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）

【趣旨・経緯】

- ・平成18年改正都市計画法により、国又は県等（平成18年改正前の都市計画法第29条第1項第4号に規定する国、都道府県、地方自治法第252条の19第1項の指定都市、同法第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。）、同法第252条の17の2第1項の規定に基づき都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下「事務処理市町村」という。）、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又は都道府県、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）が平成19年11月29日までに市街化調整区域において開発を行った土地又は行っている土地で、国又は県等以外の者が平成19年11月30日以降に建築物を建築する場合には、法第43条第1項の許可を要することになるが、これらの開発行為は、開発許可制度の趣旨に沿った適切な開発行為がなされているものと判断されることから、国又は県等が開発を行った目的に適合している用途である建築物について、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成19年11月22日第197回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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

- 1 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こと。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こと（法第34条の2）。
- 2 平成18年改正都市計画法により、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に、平成19年11月30日以降国又は県等以外の者が建築物を建築する場合は、法第43条第1項の許可を要することになること。

包括承認基準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・休憩施設等）

平成13年 7 月25日決定

平成23年 1 月27日一部改正

次の要件を満たすものは、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）行為を認める。

- 1 本体施設は、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、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。
 - (1) 本体施設の設置に関して法令に適合していること。
 - (2) 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。
- 2 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）を有する建築物であること。
- 3 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。
- 4 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。

【趣旨・経緯】

- ・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－7－1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用 (11)市街化調整区域における自然的土地利用と調和の取れたレクリエーションのための施設を構成する建築物 ①
- ・1ヘクタール未満の運動施設等は開発許可を要しないとされているが、これらの許可を要しない施設の附属建築物については、これまで個別に開発審査会に付議されてきた。近年、利用者の利便の向上と従事者の就業環境の整備の観点から、附属建築物の設置の希望が増加する傾向があり、必要最小限不可欠な附属建築物を設置したとしても、周辺における市街化を促進するおそれがないと考えられるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年 7 月26日第160回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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

- 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。

- (1) 本体施設の設置に関して法令に適合していること。
- (2) 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。
- (3) 市町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。

- (1) 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。
- (2) 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。

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

建築基準法第51条に規定するその他の処理施設

平成13年 7 月25日決定

平成23年 1 月27日一部改正

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もので、次のいずれかに該当するものは、当該施設の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 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。

【趣旨・経緯】

- ・ 建築基準法第51条においては、その他の処理施設の新築・改築にあたり、原則として都市計画においてその敷地の位置を決定すること又は特定行政庁が都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可することが必要とされている。これまで、同条の手続きを経たものも、個別に開発審査会に付議して審査してきたが、同条の手続きを経たものは、敷地の位置が都市計画上支障がないことが既に審査済みであるため、周辺における市街化を促進するおそれがないと考えられるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年 7 月26日第160回開発審査会）
- ・ 審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

建築基準法第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

- 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。

包括承認基準26

中山間地域の地域振興施設

中山間地域の地域振興施設

平成16年 7 月29日決定

平成23年 1 月27日一部改正

次の要件を満たすものは、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）行為を認める。

- 1 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。
 - (1) 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
 - (2) 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
- 2 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。
- 3 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、地元市町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。
- 4 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。

【趣旨・経緯】

- ・中山間地域は、農用地の面積が狭く傾斜がきついなど農業を営む条件が平坦地に比べて不利なことから、地域振興が特に必要な地域として指定されている。近年、中山間地域の市町村から、地元住民による地域振興施設の設置を認めてもらえないかとの相談が寄せられている。平坦地では既存集落内の日用品店舗として認められる可能性があるが、中山間地域では地形上の制約から集落の形成が困難であり、また、建築可能な土地が極めて限定されている状況にあるため、小規模な地域振興施設の設置について地元市町村の産業振興部門から申し出があった場合には、周辺における市街化を促進するおそれがないと考えられるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成16年 7 月29日第177回開発審査会）
- ・審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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

- 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。
 - (1) 山村振興法第7条第1項の規定に基づき指定された振興山村
 - (2) 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
- 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。

- (1) 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。
- (2) 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、地元市町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。
- (3) 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。

包括承認基準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用に供する施設

平成30年11月22日決定

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号に規定する施設であって、次の要件を満たすものは、施設の建築に係る開発（建築）行為を認める。

- 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。

【趣旨・経緯】

- ・地域未来投資促進法第17条において、承認地域経済牽引事業であって、同意土地利用調整計画に適合するとして都道府県知事の確認又は同意がされたものについて、都市計画法の規定による処分に関し、適切な配慮をするものとする旨規定されたところである。
- ・これは、承認地域経済牽引事業が、地域における自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、かつ、地域内の取引の拡大、受注の機会の増大その他の地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす事業であることから、当該事業に係る土地利用の調整が整った場合には、地方公共団体の判断により、市街化調整区域においても立地を認めていくことを想定しているものである。
- ・このため、「開発許可制度運用指針」が改正され（平成29年7月31日付け国都計第41号）、市街化調整区域における都市計画法第34条第14号の運用に当たり、地域未来投資促進法の規定による承認地域経済牽引事業計画に基づき土地利用調整区域内において整備される一定の施設が、通常原則として許可して差し支えないものと考えられるものに位置付けられた。
- ・あらかじめ静岡県開発審査会の意見を求めた上で策定された土地利用調整計画における土地利用調整区域内で整備される施設であれば、法第34条第14号の趣旨に沿った開発（建築）行為が行われることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。

（平成30年11月22日 第251回開発審査会）

【解釈と運用】

土地利用調整区域内に整備される地域経済牽引事業の用に供する施設の建築に係る開発（建築）行為

1 土地利用の調整に関する基本的な考え方

土地利用調整区域の設定に当たっては、市街化区域内において現に宅地化された土地の活用を優先することとする。

ただし、市街化区域において適切な土地がないと認められ、かつ、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、やむを得ないと認められる場合には、都市計画法第18条の2の市町の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれることを前提に、市街化調整区域において土地利用調整区域を設定することを妨げない。

この場合、土地利用調整区域の設定に伴い、市街化調整区域において大規模な公共施設整備を要することがないように留意するとともに、地域経済牽引事業と関係のない施設や商業施設等の集客性のある施設等、市街化を促進する施設の新たな立地を誘発しないことが求められる。

2 土地利用調整計画

市町が市街化調整区域内において土地利用調整計画を定めるに当たっては、静岡県開発審査会審議規程第9条の規定により、開発審査会へあらかじめ意見を求めること。

なお、開発審査会の意見を求めた土地利用調整計画の変更を行う場合には、原則として開発審査会に意見を求めること。ただし、軽微な変更の場合には、開発審査会への報告で足りるものとする。

3 本基準に適合しない地域経済牽引事業の用に供する施設への対応

土地利用調整計画を策定していない場合等、本基準に適合しない地域経済牽引事業の用に供する施設について、周辺土地利用の状況や公共施設の整備状況等から処分庁が特別に許可しようとする場合には、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

静岡県農林漁家民宿への用途変更

静岡県農林漁家民宿への用途変更

令和元年5月23日決定

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で、次の要件を満たすものは、用途の変更を認める。

- 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。

【趣旨・経緯】

- ・静岡県では滞在型グリーンツーリズム等の農山漁村における交流促進・拡大に取り組んでいる。文化・観光部では農山漁村地域の資源を最大限に利用した都市との交流を進めるため、静岡県農林漁家民宿の基準を平成23年3月に策定し、農林漁業者による開業を促進することとしている。市街化調整区域への宿泊施設の立地は認められていないが、静岡県農林漁家民宿は、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又はその附属建築物（以下「農林漁家住宅」という。）を利用して簡易宿所営業の用に供するものであり、宿泊施設で提供される農山漁村滞在型余暇活動に必要な役務（農作業の体験等）は、当該地域でなければ提供できないものである。既存の住宅等の建築物を利用したもので、市街化調整区域への立地はやむを得ないものであり、市街化を促進しないと考えられることから、格段の合理的な理由のある宿泊施設として、農林漁家住宅から静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅へ用途を変更することについて、開発審査会に付議できるものとするものである。（平成23年7月28日第217回開発審査会）
- ・平成28年11月に静岡県農林漁家民宿基準が改正され、農林漁業者以外の者が営む小規模な農林漁業体験民宿も静岡県農林漁家民宿の確認を受けることが可能となった。これに伴い、静岡県農林漁家民宿で提供される役務の体験場所等から当該地域で行われる必要性が認められるもので、既存住宅から静岡県農林漁家民宿へ用途を変更するも

のについて、農業、林業又は漁業を営む者に限らず開発審査会に付議できるものとする。（平成29年1月26日第241回開発審査会）

- ・付議基準12「静岡県農林漁家民宿への用途変更」を廃止し、静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。（令和元年5月23日第254回開発審査会）

【解釈と運用】

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の併用住宅への用途変更

- 1 当該基準における静岡県農林漁家民宿とは、「静岡県農林漁家民宿」基準（平成31年1月31日付け観政第549号 文化・観光部観光政策課長通知）に該当する「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第2条第5項で規定する『農林漁業体験民宿業』であり、かつ、農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）がその居宅において営む小規模な民宿」である。
- 2 住宅から静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅への用途変更は、建築物の使用目的・機能の変更であり、法第43条第1項の許可が必要であること。
静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅においてトイレ、洗面所、風呂等を共用する場合等があることから、「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」と規定していること。
- 3 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適法な既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。
- 4 対象となる建築物は、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、県農林事務所長の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。
 - (1) 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第2条第5項の農林漁業体験民宿業の登録をしていますが、静岡県農林漁家民宿の基準に該当しない場合があること。
 - (2) 用途変更を申請する者は、静岡県農林漁家民宿を営もうとする者であること。
 - (3) 農林漁家民宿の確認の要件への適合性については、農林事務所長の判断を受けること。
- 5 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。
- 6 客室の延床面積は、33平方メートル未満であること。
- 7 静岡県農林漁家民宿は、既存の住宅をできる限りそのまま利用し設備投資を極力抑えた民宿の開業を促進することを目的としていることから、静岡県農林漁家民宿を営むために増改築や建替えを行う場合の規模は必要最小限であること。

農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が、自ら居住の用に供している住宅の全部（附属建築物を含む。）を静岡県農林漁家民宿へ用途を変更することにより、新たに自ら居住の用に供する住宅が必要となり、そのため別敷地に自ら居住の用に供する住宅を新築することは、本基準の趣旨に沿うものではないこと。

8 提供される役務の体験場所等から、当該地域に立地する必要性が認められる施設であること。

(注)用途変更する農林漁家住宅の図面等が残っていない場合は、付議に添付される図面等の図書の作成は手書き等でも差し支えないこと。（平成23年7月28日第217回開発審査会で付議基準決定時の了解事項）

(注)個人以外の者(任意団体を除く法人)が申請者となる場合や、用途変更の対象となる建築物が申請者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以外の建築物である場合には、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

包括承認基準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）

令和3年1月28日決定

次の要件を満たすものは、住宅の建設に係る開発（建築）行為を認める。

- 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。

【趣旨・経緯】

- ・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）（以下「優良田園法」という。）に基づき建設される住宅（以下「優良田園住宅」という。）は、同法第5条の規定により、地方公共団体の長は、都市計画法の許可を求められたときは、優良田園住宅の建設の推進が図られるよう適切な配慮をするものとされている。
- ・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－7－1(16)は、優良田園住宅について、開発許可の迅速な運用に資する観点からは、優良田園法第4条第1項の認定を受けた建設計画に基づき行われる開発行為を開発審査会の提案基準とすることが考えられるとしていることから、付議基準として定める。
- ・静岡県総合計画は、『「和」を尊重する暮らしの形成』の具体的取組みとして、生活と自然が調和した「家・庭一体の住まいづくり」を推進するとしており、優良田園住宅は取組みを実現するための有効な手段であると考えられる。
- ・付議基準14「優良田園住宅」のうち、予定建築物が自己の居住の用に供する住宅である場合に限って、審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。
（令和3年1月28日第263回開発審査会）

（注）予定建築物が自己の居住の用に供する住宅以外である場合（宅地分譲など）には、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

第3 「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

1 付議基準の概要	7-237
(1) 付議基準の概要	238
(2) 付議基準の内容	239
2 付議基準に係る開発（建築）行為	244
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）.....	244
付議基準2 大規模流通業務施設	250
付議基準3 介護老人保健施設	265
付議基準4 有料老人ホーム	268
付議基準5 社寺仏閣及び納骨堂	271
付議基準6 研究所	272
付議基準7 事業所従事者の住宅、寮等	273
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	275
付議基準9 自動車リサイクル施設	276
付議基準10 地区計画予定区域における開発行為	281
付議基準11 既存建築物の用途（その他の属性）の変更	282
付議基準12 静岡県農林漁家民宿への用途変更	288
付議基準13 地域振興のための工場等	291
付議基準14 優良田園住宅	293
3 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する 「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適当と認められる開発（建築）行為」の判断基準	294

1 付議基準の概要

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

平成23年1月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定）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を次のように定める。

1 付議基準に係る開発（建築）行為の共通基準

- (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町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) 市町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

附 則（平成23年1月27日第215回審査会決定）

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成23年7月28日第217回審査会決定）

この改正は、平成23年7月28日から施行する。

附 則（平成26年9月25日第230回審査会決定）

この改正は、平成26年9月25日から施行する。

附 則（平成27年1月22日第232回審査会決定）

この改正は、平成27年1月22日から施行する。

附 則（平成29年1月26日第241回審査会決定）

この改正は、平成29年1月26日から施行する。

附 則（令和元年5月23日第254回審査会決定）

この改正は、令和元年5月23日から施行する。

(注) 本基準において、都市計画法（昭和43年法律第100号）は「法」と、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）は「令」と、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）は「規則」と略称を用いる。

(1) 付議基準の概要

静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定。以下「審議規程」という。）第2条第1項の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに該当するものとして、同規定に基づき開発審査会に付議できる開発（建築）行為の基準（以下「付議基準」という。）を定めるものである。

付議基準は、開発審査会に付議できる一定の要件を満たす開発（建築）行為をあらかじめ示すもので、処分庁（審議規程第2条第2項に規定する静岡県知事及び事務処理市町の長をいう。以下同じ。）は、開発（建築）行為が法第33条又は令第36条第1項第1号の基準に適合すると見込まれ、かつ、付議基準に適合し、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であると判断するときは、当該開発（建築）行為を開発審査会に付議できるとするものであり、付議基準の要件に適合すれば当該開発（建築）行為を開発審査会に付議しなければならないというものではない。

また、開発審査会は、処分庁から付議されたとき、当該開発（建築）行為が付議基準に適合しているか、当該地域で行う必要性が認められるか、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か、周辺における市街化を促進するおそれがないか、予定地で行われても支障がないか又はやむを得ないと認められるかを審査し、処分庁の判断が妥当であると認められるものについて承認するものである。

処分庁は、法第29条第1項又は法第43条第1項に基づいて許可申請のあった開発（建築）行為が、開発審査会に付議し承認された開発（建築）行為と同じ内容のものか、法第33条又は令第36条第1項第1号の基準に適合しているかを審査し、適合する場合は許可することになる。

* 付議の種類

付議基準 (審議規程第2条)	開発審査会に法第34条第14号の規定に基づき付議できる開発行為又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき付議できる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設の基準
包括承認基準 (審議規程第7条)	あらかじめ開発審査会が法第34条第14号の規定に基づき承認する開発行為又は令第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若しくは又は第一種特定工作物の新設の基準

(2) 付議基準の内容

ア 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) 予定地は農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内にないこと。
- (ウ) 開発行為等の実施計画が市町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。
- (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) 市町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。
- (カ) 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。

【趣旨】

18年改正前の都市計画法において、法第34条第10号イの対象は大規模で計画的な開発行為とし、法第34条第10号ロの対象は法第34条第1号から第10号イまでのいずれかにも該当しない開発行為としていた。静岡県では、原則として、開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為は、改正前の法第34条第10号イに該当する開発行為とし、改正前の法第34条第10号ロに該当する開発行為とは取り扱ってこなかった。開発審査会も、5ヘクタール以上の開発行為は改正前の法第34条第10号イに基づき付議されたことから、計画的な市街化を図る上で支障がないかを審議していた。

その後、18年改正都市計画法により法第34条第10号イの規定が削除されたことから、5ヘクタール以上の開発行為は開発審査会への付議（開発審査会の審議）の対象外とした。なお、改正前の法第34条第10号イの対象であった大規模な開発行為は、原則として法34条第10号（地区計画に定められた内容に適合する開発行為）に基づくこととなった。

【解釈と運用】

国土利用計画市町村計画、都市計画区域のマスタープラン等と整合性を保つため、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、法令違反の事実がないこと、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こと、商業施設ではないこと（既存の商業用地の再開発の場合を除く。）等を共通基準としている。

- (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）。

開発行為を行う区域の面積は、当該開発行為を行うとする土地の区域全体の面積をいい、市街化調整区域内に限った土地の区域の面積ではないこと。

開発審査会に付議できる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。既に開発許可を受け完了した区域の範囲内においての再度の

開発行為（再開発）については、開発許可を受け完了した区域外に拡大するものではないこと、18年改正都市計画法以前においても再開発は「大規模で計画的な開発行為」として取り扱っていないこと等から、除外されること。

建築行為に係る敷地の面積の基準については定めていないこと。

- (イ) 予定地は農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内にないこと。

予定地は農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内にないこと。予定地に、農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域内農地、農地法に基づく農地転用が見込まれない優良農地（甲種農地、第一種農地）を含めないこと。

- (ウ) 開発行為等の実施計画が市町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。

市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けている開発（建築）行為の実施計画については、地域の土地利用調整を経ており、関係法令に基づく許認可等の手続きが適正に行われるものと考えられること。

予定建築物が立地することにより予定地周辺に新たに公共公益施設を整備する必要が生ずる又はそのおそれがある開発（建築）行為の実施計画及び予定地周辺の土地利用に大きな変化をもたらす又はそのおそれのある開発（建築）行為の実施計画は、周辺の土地利用状況と適合しないと考えること。

市街化調整区域においても工場と住宅など建築物等の用途が混在する土地利用は避けるべきであり、予定建築物の用途は周辺に存在する建築物等の用途と調和（整合）するものであること。

- (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。

対象となる者及び土地所有者が都市計画法のほか、建築基準法や当該開発（建築）行為に係る法令の規定に違反した行為（以下「違法行為」という。）をしていないこと。違法行為をした者とは、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。）であること。ただし、信用の回復又は原状（違法状態）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ないこと。

a 違法行為に対して行政処分（都市計画法第81条に基づく命令、許可の取消しその他の処分等）を受けた者

b 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いて故意又は過失（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。）があると認められる者

c 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

- (オ) 市町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。

当該施設が、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備・発展、地域振興等に寄与するものと認められること。

(カ) 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。

商業施設は、大規模店舗（延床面積1,000平方メートル以上の小売店・飲食店）、旅館・ホテル（付議基準8又は12及び客室数4室以下の施設を除く）及び娯楽施設等をいう。

イ 付議基準に係る開発（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

【解釈と運用】

- ・2の付議基準2から14までの開発（建築）行為の各付議基準に適合するとともに、原則として1の共通基準にも適合していること。
- ・特別付議は、付議基準2から14までの開発（建築）行為の類型に該当しないものの、原則として共通基準に適合するもので、かつ、地域の実情等から処分庁が当該開発（建築）行為を許可することに特別な事由があると判断しているものについて、開発審査会に付議できるものであること。特別な事由については、地元市町（関係する担当部局）から考え方や意見等を書面により求めて判断すること。

○静岡県開発審査会審議規程（抄）

（付議）

第2条 審査会は、開発行為、建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設（以下「開発行為等」という。）について、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審査会に付議できる基準（以下「付議基準」という。）を、別に定めることができる。

2 静岡県知事及び事務処理市町の長（以下「処分庁」という。）は、開発行為等が法第33条又は令第36条第1項第1号の基準に適合すると見込まれ、かつ、前項の付議基準に適合し、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であると判断するときは、当該開発行為等を審査会に付議できるものとする。

第3条 前条第2項の規定による付議をしようとする処分庁は、次に掲げる図書を審査会に提出するものとする。

- (1) 付議書（様式第1号又は様式第2号）
- (2) 事業概要書（様式第3号）
- (3) 事業予定者の概要（法人については様式第4号、個人については履歴書）
- (4) 位置図（別表の作成要領による。）
- (5) 周辺状況図（別表の作成要領による。）
- (6) 土地利用計画図（別表の作成要領による。）
- (7) 予定建築物の各階平面図（別表の作成要領による。）
- (8) 現況写真
- (9) その他審査会が必要と認める図書

2 前項の図書の提出部数は正本1部副本10部とする。ただし、審査会の指示があったときこの限りではない。

（調査等）

第4条 処分庁は、第2条第2項の規定により付議した開発行為等に関して、審査会において意見を述べることができるものとする。

2 審査会は、付議された開発行為等の審議に必要と認めるときは、当該開発行為等に係る土地を調査することができる。

（承認）

第5条 審査会は、付議された開発行為等が、地域の特性、社会経済の発展状況等の変化、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、当該開発行為等の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められるときは、承認する。

2 審査会は、必要と認めるときは、前項の規定による承認に条件を附することができる。

（結果通知等）

第6条 審査会は、第2条の規定により付議された開発行為等についての審議の結果を、様式第5号により付議した処分庁に通知する。

- 2 処分庁は、前項の通知を受けた開発行為等について法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第6号により報告するものとする。

2 付議基準に係る開発（建築）行為

付議基準 1

技術先端型業種の工場等

技術先端型業種の工場等

平成 23 年 1 月 27 日決定

平成 24 年 9 月 27 日一部改正

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）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

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

2 同一市町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

【趣旨・経緯】

- ・開発許可制度運用指針（平成13年 5 月 2 日付け国総民第 9 号国土交通省総合政策局長通知）Ⅲ—7—1（12）
- ・建設省通達（昭和61年 8 月 2 日付け計民発第33号建設省建設経済局長通知及び計民発第34号宅地開発課民間宅地指導室長通知「市街化調整区域における開発許可制度の運用について」）により、「人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる区域等における工場等」が開発審査会の審査の対象となったことから、付議できる要件と知事が指定する地域を定める。（昭和62年 3 月 25 日都市住宅部長通知）
- ・「市街化調整区域における開発審査会個別付議基準」の「技術先端型業種の工場等」と

して、付議の要件を整理する。(平成16年7月29日都市住宅部長通知)

- ・技術先端型業種8業種に1業種(航空機・同附属品製造業)追加して9業種に変更する。(平成21年3月18日建設部長通知)
- ・審議規程第2条第1項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)
- ・技術先端型業種を見直し、静岡県総合計画において地域企業の参入促進を目指している環境、医療機器、福祉機器、産業用ロボット、航空宇宙及び光技術分野に係る成長産業のうち、現行基準において技術先端型業種となっていないロボット製造業及び自動車・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2業種を追加する。(平成24年9月27日第221回開発審査会)

【解釈と運用】

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

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(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)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かれること。

- (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 予定建築物

予定建築物は、次の要件を満たすものであること。

- (1) 別表の日本標準産業分類(平成19年総務省告示618号)に掲げる技術先端型業種(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。
- (2) 技術先端型業種は、一般的に関連会社の立地を誘発しない単独立地型であり、無公害、地元雇用型であり、また伝統的製造手法のものは含まれないこと。

(注) 技術先端型業種として11業種を掲げているが、この11業種に含まれない業種を必ずしも除外する趣旨ではなく、技術先端型業種に相当するものとして特別付議することは可能であること。この場合、昭和59年3月31日大蔵省告示第41号(平成19年3月の改正前の租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第44条の2第1項に規定す

る高度技術工業としての事業を指定する件)の業種が参考になること。

3 同一市町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。

(1) 既存の工場又はその隣接地では対応できないことにつき、相当の事情が認められること。

(2) 周辺に相当数の工場が立地しているなど、予定地の周辺の土地利用に適合していること。

(3) 地元市町の地域振興に大きく寄与すると認められるものであること。

4 対象となる土地の面積は、5ヘクタール未満であること。

5 県工業技術研究所（工業技術支援センター）の技術先端型業種に該当するか否かの意見を開発審査会への付議書に添付すること。

＊県工業技術研究所（工業技術支援センター）への照会

a 県工業技術研究所（工業技術支援センター）への意見照会

処分庁は、市街化調整区域における技術先端型業種に係る工場又は研究所の立地について、開発審査会へ付議するに際し、当該付議しようとする業種が技術先端型業種に当たるか否かを判断する資料とするため、県工業技術支援センターに意見を照会する。（付議しようとする業種が技術先端型業種に当たるか否かの判断は、付議する処分庁が判断する。）

b 県工業技術研究所（工業技術支援センター）への照会の時期

県工業技術研究所（工業技術支援センター）への照会の時期は、当該市町の土地利用事業の承認等を得た後とする。

c 県工業技術研究所（工業技術支援センター）の意見

県工業技術研究所（工業技術支援センター）は、照会図書等を審査し、当該事業所を現地調査したうえで、当該業種が技術先端型業種に該当するか否かを判断するための参考意見を処分庁に通知するものとする。（当該事業所の現在行っている事業内容が、技術先端型11業種にどの程度の割合で該当するかを判断する。）

(照会様式例)

第 号
年 月 日

静岡県工業技術研究所長 様
〇〇工業技術支援センター長 様

(処分庁) 印

技術先端型業種に係る意見について（照会）

市街化調整区域において、建築物の建築及びこれを目的とした開発行為は基本的に規制されていますが、例外的に、一定の条件の下で開発審査会の議を経て許可することが可能とされており、技術先端型業種に係る工場又は研究所は、県や市の開発審査会の審査の対象としております。

ついては、開発審査会への付議に当たり、あらかじめ下記の事業者が新たに立地しようとする工場又は研究所で行う予定の業務内容が技術先端型業種に該当するかどうかについて、判断する資料とするため、意見を伺いたく照会します。

なお、現地調査の日程等については、事業者と調整くださるようお願いします。

記

- 1 事業者名
- 2 所在地
- 3 代表者
- 4 連絡責任者（連絡先）
- 5 添付資料
 - (1) 事業概要書
 - (2) 技術先端型業種に係る概要（必要に応じパンフレット等を添付）
 - (3) 事業予定者の概要
 - (4) 事業予定者の住民票の写し又は法人の登記事項証明書
 - (5) 資金計画書
 - (6) 位置図（縮尺 1 / 25, 000以上）
 - (7) 周辺状況図（縮尺 1 / 2, 500以上）
 - (8) 土地利用計画平面図（縮尺 1 / 1, 000以上）
 - (9) 予定建築物の各階平面図及び立面図（縮尺 1 / 250以上）
 - (10) 現況写真（手札版程度）

別表

静岡県開発審査会・付議基準 1 「技術先端型業種の工場等」における技術先端型業種に該当する業種（日本標準産業分類（平成19年総務省告示618号）による）

1 旧建設省通達（昭和61年 8 月 2 日・建設省経民発第34号）により示された 8 業種

	技術先端型業種	日本標準産業分類・細分類	分類No.
1	医薬品製造業	医薬品原薬製造業	1651
		医薬品製剤製造業	1652
		生物学的製剤製造業	1653
		生薬・漢方製剤製造業	1654
		動物用医薬品製造業	1655
2	通信機械器具・同関連機械器具製造業 （※1）	有線通信機械器具製造業	3011
		携帯電話機・PHS電話機製造業	3012
		無線通信機械器具製造業	3013
		ラジオ受信機・テレビジョン受信機製造業	3014
		交通信号保安装置製造業	3015
		その他の通信機械器具・同関連機械器具製造業	3019
		電気音響機械器具製造業	3023
3	電子計算機・同付属装置製造業	電子計算機製造業	3031
		パーソナルコンピューター製造業	3032
		外部記憶装置製造業	3033
		印刷装置製造業	3034
		表示装置製造業	3035
		その他の附属装置製造業	3039
4	電子応用装置製造業（※2）	X線装置製造業	2961
		医療用電子応用装置製造業	2962
		その他の電子応用装置製造業	2969
		ビデオ機器製造業	3021
		デジタルカメラ製造業	3022
5	電気計測器製造業（※3）	電気計測器製造業	2971
		工業計器製造業	2972
		医療用計測器製造業	2973
6	電子デバイス製造業（※4）	電子管製造業	2811
		光電変換素子製造業	2812
		半導体素子製造業（光電変換素子を除く。）	2813
		集積回路製造業	2814
		液晶パネル・フラットパネル製造業	2815
		抵抗器・コンデンサ・変成器・複合部品製造業	2821

		音響部品・磁気ヘッド・小型モータ製造業	2822
		コネクタ・スイッチ・リレー製造業	2823
		半導体メモリメディア製造業	2831
		光ディスク・磁気ディスク・磁気テープ製造業	2832
		電子回路基板製造業	2841
		電子回路実装基板製造業	2842
		電源ユニット・高周波ユニット・コントロールユニット製造業	2851
		その他のユニット部品製造業	2859
		その他の電子部品・デバイス・電子回路製造業	2899
7	医療用機械器具・医療用品製造業	医療用機械器具製造業	2741
		歯科用機械器具製造業	2742
		医療用品製造業(動物用医療機械器具製造業)	2743
		歯科材料製造業	2744
8	光学機械器具・レンズ製造業	顕微鏡・望遠鏡等製造業	2751
		写真機・映画用機械・同附属品製造業	2752
		光学機械用レンズ・プリズム製造業	2753

(※ 1) 平成19年の日本標準産業分類の改訂により、当業種から分類が変更となった分類番号3023も当業種に含むものとする。

(※ 2) 平成19年の日本標準産業分類の改訂により、当業種から分類が変更となった分類番号3021、3022も当業種に含むものとする。

(※ 3) 平成24年9月27日第221回開発審査会において電子計測器製造業から変更。

(※ 4) 平成19年の日本標準産業分類の改訂前に、電子機器用・通信機器用部品製造業に該当していた分類番号2821、2822、2823、2831、2832、2841、2842、2851、2859、2899も当業種に含むものとする。

2 平成21年3月18日静岡県建設部長通知により追加した業種

	技術先端型業種	日本標準産業分類・細分類	分類No.
1	航空機・同附属品製造業	航空機製造業	3141
		航空機用原動機製造業	3142
		その他の航空機部分品・補助装置製造業	3149

3 平成24年9月27日第221回静岡県開発審査会において追加した2業種

	技術先端型業種	日本標準産業分類・細分類	分類No.
1	ロボット製造業	ロボット製造業	2694
2	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。)	自動車製造業(電気自動車に限る。)	3111
		自動車車体・附属車製造業(電気自動車に限る。)	3112
		自動車部分品・附属品製造業(電気自動車に係る部品を製造するものに限る。)	3113

付議基準 2

大規模流通業務施設

大規模流通業務施設

平成23年 1 月27日決定

平成24年 9 月27日一部改正

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）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 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第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、県道又は市町道の沿道にあり、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2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、市町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。

- 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
 - (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、市町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」と読み替えるものとする。

【趣旨・経緯】

- ・建設省通達（昭和61年8月2日付け計民発第33号建設省建設経済局長通知及び計民発第34号宅地開発課民間宅地指導室長通知「市街化調整区域における開発許可制度の運用について」）により、「四車線以上の国道等の沿道等における大規模流通業務施設」が開発審査会の審査の対象となったことから、付議できる要件と幹線道路等の沿道等の現在及び将来の土地利用上支障とならない区域を定める。（昭和62年3月25日都市住宅部長通知）
- ・幹線道路等の沿道等の現在及び将来の土地利用上支障とならない区域等について一部改正する。（平成11年2月25日都市住宅部長通知）
- ・「市街化調整区域における開発審査会個別付議基準」の「大規模流通業務施設」として、付議の要件を整理する。（平成16年7月29日都市住宅部長通知）
- ・審議規程第2条第1項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年1月27日第215回開発審査会）
- ・高速自動車国道のインターチェンジ周辺5キロメートル以内の区域に立地する物流総合効率化法に規定する特定流通業務施設を付議できる対象とし、また同区域内において市町が指定した地域を従前の大規模流通業務施設の立地できる区域とするほか、自動車専用道路のインターチェンジ周辺1キロメートル以内を立地できる区域に加える改正を行う。（平成24年9月27日第221回開発審査会）

【解釈と運用】

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

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施設であること。
- (2) 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施設であること。
- (3) 物流総合効率化法第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第1項に規定する倉庫であること。

2 対象となる土地

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など現在及び将来の土地利用上支障とならない区域内にある土地で、接道及びインターチェンジ等に至るまでの道路の要件を満たしていること。

(注) インターチェンジ（スマートインターチェンジを含む。）は、次に掲げる構造のものであること。

- (1) 上り線の出口と入口及び下り線の出口と入口の4箇所の出入口が設置されていることとし、いずれかの出入口を欠くいわゆるハーフインターチェンジ等は該当しないこと。
- (2) 中日本高速道路㈱が定めた車種区分（※）に示されている大型車の通行に支障がないこと。

※ 高速道路での料金区分に用いられる車種について、NEXCO中日本が定めたもの。

○高速自動車国道のインターチェンジ周辺への立地の場合

区 分		施 設 の 位 置	要 件
指定地域なし	1の(1)及び(2)の施設	四車線以上の国道、県道又は市町道の沿道にあること。	当該道路に接していること。
		高速自動車国道のインターチェンジからおおむね1キロメートルの距離にある区域内にあること。	予定地から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。
	1の(3)の施設	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	予定地から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メートル以上であること。（市街化調整区域の既存集落内等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。）
指定地域あり	1の施設	指定地域内	

(注)「指定地域」とは、処分庁が高速自動車国道のIC周辺に現在及び将来の土地利用上支障がないとして指定した地域。

○高速自動車国道のインターチェンジ周辺以外への立地の場合

区 分		施 設 の 位 置	要 件
1の(1)及び(2)の施設		四車線以上の国道、県道又は市町道の沿道にあること。	当該道路に接していること。
		自動車専用道路・料金徴収が認められている国道等のインターチェンジ・起終点からおおむね1キロメートルの距離にある区域内にあること。	予定地から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。

(1) 1の(1)及び(2)の施設

ア 四車線以上の国道、県道又は市町道の沿道にあり、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。

(ア) 道路が四車線以上で供用されていること。四車線以上の都市計画道路として都市計画決定されたが暫定的に四車線未満で供用されている国道、県道又は市町道については、当該道路につき四車線以上の都市計画事業認可を受けているか又は四車線以上の用地買収済の場合で、流通業務施設の立地が将来の四車線用地に接することが可能な場合が含まれること。

(イ) 道路と敷地の間に水路が介在する場合等において、地形上の理由等によりやむを得ないかどうかは、個別に内容を審査し、当該道路から直接出入りするものであるか否かを判断すること。(この判断は、必要最小限とすること。)

イ 高速自動車国道のインターチェンジ等からおおむね1キロメートルの距離にある区域内にあり、予定地から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。

(ア) 高速自動車国道のインターチェンジ等は、次のいずれかに該当するものであること。

a 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

b 道路法第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又は起終点

c 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、市町道のインターチェンジ又は起終点

(イ) インターチェンジの出入口（自動車専用道路・有料道路の起終点）と一般道路との交差点を中心基点としておおむね半径1キロメートルの距離にある区域内にあること。中心基点が複数存するときは、各々の基点からとすること。

(ウ) 予定地から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。予定地が接する道路の最小幅員は、令第25条第2号及び省令第20条において規定しているとおり9mであること。

(2) 1の(3)の施設

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、予定地から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メートル以上であること。

ア インターチェンジの出入口と一般道路との交差点を中心基点として半径5キロメートルの距離にある区域内にあること。中心基点が複数存するときは、各々の基点からとすること。

イ 予定地から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メートル以上であること。当該道路が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。)内を通過する場合は、その区間は歩車道が分離されていること。予定地が接する道路の最小幅員は、令第25条第2号及び省令第20条において規定しているとおり9mであること。

(3) 対象となる土地の面積

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。

(4) 現在及び将来の土地利用上支障がないこと。

ア 対象となる土地には優良農地が含まれ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。

(イ) 対象となる土地に農地が含まれる場合は、農地転用担当部局と十分連絡調整が行われており、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見込まれること。

(イ) 「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」については、地元市町（関係する担当部局）から意見を求めるなどして判断すること。

イ 対象となる土地を含む周辺が、将来において工業系の土地利用が想定されている地域であることが望ましいこと。

ウ 1の(3)の施設は、物流総合効率化法第4条第8項の規定に基づく地方運輸局長等からの意見聴取に対し、静岡県知事が立地予定地の市町の意見等を聴取した上で、総合効率化計画の認定について差し支えない旨の回答をした施設であること。

(5) 除外される土地

次に掲げる土地は、原則として除外されること。

ア 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）

イ 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

ウ 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地

エ 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

オ 将来、住居系の土地利用が想定されている区域

3 市街化区域内への立地が困難又は不適當

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であること。

(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であること。

4 現在及び将来の土地利用上支障とならない地域の指定

- (1) 1の施設の立地が適切に行われるよう、四車線以上の国道、県道若しくは市町道の沿道又は高速自動車国道のインターチェンジ等の周辺であって現在及び将来の土地利用上支障とならない地域（以下「指定地域」という。）を、市町の開発許可部局が都市計画部局、農地転用部局等と協議し、市町の都市計画審議会の議等を経て、あらかじめ指定し公表しておくことが望ましいこと。指定地域を定めた場合にあっては、1の施設は当該指定地域内に立地されるものであること。処分庁が指定地域を指定するにあたっては、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、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流における物流の特性等の事情を総合的に勘案する必要があること。

(2) 高速自動車国道のインターチェンジの周辺の指定地域内の立地

- ア 処分庁が高速自動車国道のインターチェンジの周辺に指定地域を定めたときは、1の(1)及び(2)の施設を当該指定地域内に立地できること。
- イ 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。
- (ウ) 指定地域内の土地は、現在及び将来の土地利用上支障がないこと。
- ウ 高速自動車国道のインターチェンジの周辺に指定地域を定めている場合は、1の施設は当該地域内に立地されるものであるが、次に掲げるものは除かれること。
- (ア) 付議基準2の要件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、市町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
- エ 指定地域内に1の(1)及び(2)の施設を立地する場合の対象となる土地は、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。
- オ 指定地域内に立地する場合であっても、付議基準の要件1から6までを満たす必要があること。

5 地方運輸局長等の認定

(1) 1の(1)の一般貨物自動車運送事業の場合

1の(1)の一般貨物自動車運送事業の用に供される施設にあっては、対象となる土地を所管する市町の長が中部運輸局静岡運輸支局長に照会し認定書を得ること。認定書は開発審査会への付議の図書として添付すること。

(照会様式例)

	第	号																																																												
	年	月	日																																																											
国土交通省中部運輸局静岡運輸支局長 様 (市町長) 印 一般区域貨物自動車運送事業者の大規模な流通業務施設に係る認定について (照会) 標記について、下記の者から別紙のとおり申請があったので、大規模な流通業務施設に係る認定について、照会します。 記 申請者 ○○○○株式会社																																																														
(別紙) 申請者と申請内容の概要調書 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="3" style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: middle;">1</td> <td rowspan="3" style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: middle;">申請者</td> <td style="width: 35%;">(1) 申請者名</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>(2) 住 所</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>(3) 代表者名</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td rowspan="6" style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: middle;">2</td> <td rowspan="6" style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: middle;">申請内容</td> <td>(1) 申請地の位置</td> <td colspan="3">(地番記入)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">(2) 申請地の地目及び面積</td> <td>宅 地</td> <td style="text-align: center;">m²</td> <td>その他</td> <td style="text-align: center;">m²</td> </tr> <tr> <td>農 地</td> <td style="text-align: center;">m²</td> <td>合 計</td> <td style="text-align: center;">m²</td> </tr> <tr> <td>山 林</td> <td style="text-align: center;">m²</td> <td colspan="2">(計画面積を記入)</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">(3) 施設の概要 建物の用途及び面積</td> <td>(用 途)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(構造・階数)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(建築面積)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(延床面積)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(4) 申請の目的</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>申請地の道路状況 (暫定四車線未満で使用する場合は、四車線以上の事業決定年月日または用地買収年月日記入)</td> <td colspan="3"> 四車線以上の国道等の沿道 路線名 (事業決定年月日) 地元名 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺 インターチェンジ名 (用地買収年月日) </td> </tr> </table>				1	申請者	(1) 申請者名				(2) 住 所				(3) 代表者名				2	申請内容	(1) 申請地の位置	(地番記入)			(2) 申請地の地目及び面積	宅 地	m ²	その他	m ²	農 地	m ²	合 計	m ²	山 林	m ²	(計画面積を記入)		(3) 施設の概要 建物の用途及び面積	(用 途)				(構造・階数)				(建築面積)				(延床面積)				(4) 申請の目的				3	申請地の道路状況 (暫定四車線未満で使用する場合は、四車線以上の事業決定年月日または用地買収年月日記入)	四車線以上の国道等の沿道 路線名 (事業決定年月日) 地元名 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺 インターチェンジ名 (用地買収年月日)		
1	申請者	(1) 申請者名																																																												
		(2) 住 所																																																												
		(3) 代表者名																																																												
2	申請内容	(1) 申請地の位置	(地番記入)																																																											
		(2) 申請地の地目及び面積	宅 地	m ²	その他	m ²																																																								
			農 地	m ²	合 計	m ²																																																								
			山 林	m ²	(計画面積を記入)																																																									
		(3) 施設の概要 建物の用途及び面積	(用 途)																																																											
			(構造・階数)																																																											
(建築面積)																																																														
(延床面積)																																																														
(4) 申請の目的																																																														
3	申請地の道路状況 (暫定四車線未満で使用する場合は、四車線以上の事業決定年月日または用地買収年月日記入)	四車線以上の国道等の沿道 路線名 (事業決定年月日) 地元名 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺 インターチェンジ名 (用地買収年月日)																																																												

4 運輸局（陸運支局） の申請内容 (いずれかに○印)	A 免許申請 B 事業計画変更認可申請
5 添付資料	(1)位置図、(2)土地の公図写し、(3)周辺状況図、(4) 土地利用計画図 等 (図面の縮尺は1,000分の1以上とする。)
備 考 欄	

(回答例)

	第 号 年 月 日																						
(市町長) 様 国土交通省中部運輸局静岡運輸支局長 印 一般区域貨物自動車運送事業者の大規模な流通業務施設に 係る認定について（回答） 年 月 日付け 第 号で照会のあった標記について、下記のとおり回答します。 記 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">1 申請者</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td rowspan="6">2 事業計画</td> <td style="width: 30%;">営業所の名称</td> <td></td> </tr> <tr> <td>営業所の位置</td> <td></td> </tr> <tr> <td>自動車車庫の位置</td> <td></td> </tr> <tr> <td>休憩睡眠施設の位置</td> <td></td> </tr> <tr> <td>保管施設の位置</td> <td></td> </tr> <tr> <td>配置しようとする事業用自動車の数</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 配置しようとする事業用自動車の内訳</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>4 回答</td> <td colspan="2">申請施設は大規模な流通業務施設に適合することを認定する。</td> </tr> </table>		1 申請者			2 事業計画	営業所の名称		営業所の位置		自動車車庫の位置		休憩睡眠施設の位置		保管施設の位置		配置しようとする事業用自動車の数		3 配置しようとする事業用自動車の内訳			4 回答	申請施設は大規模な流通業務施設に適合することを認定する。	
1 申請者																							
2 事業計画	営業所の名称																						
	営業所の位置																						
	自動車車庫の位置																						
	休憩睡眠施設の位置																						
	保管施設の位置																						
	配置しようとする事業用自動車の数																						
3 配置しようとする事業用自動車の内訳																							
4 回答	申請施設は大規模な流通業務施設に適合することを認定する。																						

(2) 1の(2)の倉庫業の場合

1の(2)の倉庫業の用に供される施設にあっては、対象となる土地を所管する処分庁が中部運輸局長に照会し認定書を得ること。認定書は開発審査会への付議の図書として添付すること。

(照会様式例)

		第 号		
		年 月 日		
国土交通省中部運輸局長 様		(処分庁) 印		
大規模な流通業務施設に係る認定について (照会)				
市街化調整区域において営業倉庫用施設を立地したい旨、下記の者から別紙の とおり申請があったので、大規模な流通業務施設に係る認定について、照会します。				
記				
申請者及び倉庫事業者		〇〇〇〇株式会社		
(別紙)		申請者と申請内容の概要調書		
申 倉 庫 事 業 者 及 業 者	(1) 申請者名			
	(2) 住 所			
	(3) 代表者名			
	開 発 行 為 の 概 要	(1) 開発行為地の 所在地番	(地番記入)	
		(2) 土地の地目及 び面積	宅 地 m ² 農 地 m ² 山 林 m ²	その他 m ² 合 計 m ² (計画面積を記入)
(3) 建物の用途及 び面積		(用 途)		
		(構造・階数)		
	(建築面積)			
	(延床面積)			
(4) 開発行為地の 道路状況 (四車線沿道又は インターチェン ジ周辺地域区域)	四車線以上の国道等の沿道 路線名 全幅員W= 車道幅員W= 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺 路線名 インターチェンジ名			
	(5) 倉庫業法上の 許認可申請内容 (いずれかに○印)	営業の免許	倉庫の位置、構造等の変更 認可	

(6) 事業の目的	
(7) 添付資料	(1) 位置図 (2) 土地の公図写し (3) 周辺状況図 (4) 土地利用計画図 (図面の縮尺は1,000分の1以上とする。)
備 考 欄	

(回答例)

第 号 年 月 日
(処分庁) 様
国土交通省中部運輸局長 印
大規模な流通業務施設に係る認定について（回答）
年 月 日付け 第 号で照会のあった標記について、下記のとおり回答します。
記
1 事業者名
2 申請地
3 当局の意見

(3) 1の(3)の特定流通業務施設の場合

1の(3)の認定総合効率化計画に記載された特定流通業務施設にあつては、物流総合効率化法第7条第2項の規定に基づき地方運輸局長等が行った確認の書面を開発審査会への付議の図書として添付すること。

【参考】 高速自動車国道のインターチェンジ等（令和2年10月1日時点）

1 高速自動車国道のインターチェンジ

路線名	区間		道路管理者	インターチェンジ等
	起点	終点		
第一東海自動車道	東京都 世田谷区	愛知県 小牧市	中日本高速 道路(株)	足柄SIC、御殿場IC、駒門SIC、裾野IC、沼津IC、 愛鷹SIC、富士IC、 富士川SIC 、清水IC、日本平久 能山SIC、静岡IC、焼津IC、大井川焼津藤枝SIC、 吉田IC、相良牧之原IC、菊川IC、掛川IC、袋井IC、 磐田IC、遠州豊田SIC、浜松IC、三方原SIC、浜松 西IC、舘山寺SIC、三ヶ日IC
第二東海自動車道 横浜名古屋線	神奈川県 横浜市	愛知県 名古屋市	中日本高速 道路(株)	長泉沼津IC、駿河湾沼津SIC、新富士IC、新清水 IC、清水いはらIC、新静岡IC、静岡SASIC、藤 枝岡部IC、島田金谷IC、森掛川IC、遠州森町SIC、 浜松浜北IC、浜松SASIC、浜松いなさIC

※ ・・・対象外のインターチェンジ

2 道路法第48条の2に規定する自動車専用道路のインターチェンジ又は起終点

路線名	区間		供用 延長	道路管理者	インターチェンジ又は起終点
	起点	終点			
一般国道1号 東駿河湾環状道 路	沼津市岡宮字松 沢 (沼津岡宮IC)	函南町塚本 (函南塚本IC)	16.8 km	国土交通省	沼津岡宮IC、長泉IC、 三島萩IC 、 三島加茂IC、三島塚原IC、三島 玉沢IC、 大場・函南IC 、函南塚 本IC
一般国道1号 静清バイパス	静岡市清水区高 橋1丁目 (八坂西IC)	静岡市葵区北 安東4丁目 (唐瀬IC)	9.2 km	国土交通省	八坂西IC、能島IC、長崎IC、 鳥坂IC 、 瀬名IC 、千代田上土 IC、唐瀬IC
一般国道1号 藤枝バイパス	藤枝市岡部町内 谷字宮塚 (内谷IC)	島田市野田字 甚田海道 (野田IC)	11.6 km	国土交通省	内谷IC 、広幡IC、 藪田東IC 、 藪 田西IC 、谷稲葉IC、 東光寺IC 、 野田IC
一般国道1号 新東名藤枝岡部 ICランプ	藤枝市仮宿字新 屋 (広幡IC)	藤枝市岡部町 入野南山 (藤枝岡部IC 料金所)	2.2 km	国土交通省	広幡IC、藤枝岡部IC料金所
一般国道1号 浜名バイパス	浜松市西区篠原 字八幡前 (篠原IC)	湖西市新居町 浜名字浜畑 (大倉戸IC)	12.7 km	国土交通省	篠原IC、坪井IC、 馬郡IC 、新居 弁天IC、 大倉戸IC

一般国道1号 潮見バイパス	湖西市新居町浜 名字浜畑 (大倉戸IC)	愛知県豊橋市 東細谷町字境 川 (豊橋東IC)	5.2 km	国土交通省	大倉戸IC、白須賀IC、(豊橋東 IC)
一般国道414号 天城北道路	伊豆市月ヶ瀬字 賤戸 (月ヶ瀬IC)	伊豆市大平字 畑 (大平IC)	5.1 km	国土交通省	月ヶ瀬IC、大平IC、修善寺IC
一般国道136号 天城北道路	伊豆市大平字久 保田 (大平IC)	伊豆市修善寺 字清水前 (修善寺IC)	1.6 km	静岡県	
一般国道136号 修善寺道路(有 料)	伊豆の国市田京 字向川原 (大仁中央IC)	伊豆市修善寺 字清水前 (修善寺IC)	4.8 km	静岡県道路 公社・静岡 県	大仁中央IC、大仁南IC、熊坂IC、 修善寺IC
一般国道138号 須走道路	小山町須走字精 進川 (須走IC)	小山町須走字 滝之台 (須走字滝之 台)	1.1 km	国土交通省	須走IC、富士学校入口交差点
一般国道138号 東富士五湖道路 (有料)	小山町須走字精 進川	山梨県富士吉 田市上吉田	18.0 km	中日本高速 道路(株)	須走IC、(山中湖IC)、(富士吉 田IC)
一般国道139号 富士宮道路	富士宮市外神押 出	富士宮市内野 字大根畑	8.7 km	国土交通省	外神交差点、北山IC、上井出IC、 内野交差点
一般国道139号 西富士道路	富士市伝法	富士宮市小泉 (小泉若宮交 差点)	6.8 km	国土交通省	伝法、富士IC、広見IC、新富士 IC、小泉若宮交差点
一般国道474号 三遠南信自動車 道三遠道路・佐久 間道路	【三遠道路】 浜松市北区引佐 町	愛知県新城市 名号	20.8 km	国土交通省	【三遠道路】 浜松いなさ北IC、渋川寺野IC、 (鳳来峡IC)
	【佐久間道路】 愛知県北設楽郡 東栄町	浜松市天竜区 佐久間町			【佐久間道路】 (東栄IC)、浦川IC、佐久間川 合IC
主要地方道磐田 インター線 東名磐田ICラン プ	磐田市見付字美 登里 (磐田IC料金所)	磐田市見付字 桧子ヶ谷 (磐田IC交差 点)	0.2 km	静岡県	磐田IC料金所、磐田IC交差点
主要地方道一色 久沢線	富士市厚原字八 笠	富士市大淵字 市十窪	0.9 km	静岡県	新富士IC料金所、大淵

新東名新富士 IC ランプ	(新富士 IC 料金 所)				
一般県道静岡朝 比奈藤枝線 新東名 藤枝岡部 IC ランプ	藤枝市高田 (藤枝岡部IC料金 所)	藤枝市高田	0.4 km	静岡県	藤枝岡部IC料金所、高田
国道 473 号 新東名 島田金谷 IC ランプ	島田市横岡新田 (島田金谷IC料金 所)	島田市横岡新 田	0.5 km	静岡県	島田金谷IC料金所、横岡新田
主要地方道掛川 天竜線 新東名 森掛川 IC ランプ	掛川市幡鎌 (森掛川 IC 料金 所)	周智郡森町睦 実	0.2 km	静岡県	森掛川IC料金所、睦実
主要地方道大岡 元長窪線 新東名 長泉沼津 IC ランプ	駿東郡長泉町上 長窪 (長泉沼津IC料金 所)	駿東郡長泉町 上長窪	0.7 km	静岡県	長泉沼津IC料金所、上長窪
主要地方道山脇 大谷線 静岡南北道路	静岡市葵区下 (下IC)	静岡市葵区加 藤島 (豊地IC)	3.9 km	静岡市	下IC、豊地IC
主要地方道清水 富士宮線 新東名 清水いは ら IC ランプ	静岡市清水区山 切 (清水いはらIC料 金所)	静岡市清水区 原	0.5 km	静岡市	清水いはらIC料金所、原
国道 152 号 新東名 浜松浜北 IC ランプ	浜松市浜北区中 瀬 (浜松浜北IC料金 所)	浜松市浜北区 中瀬	2.0 km	浜松市	浜松浜北IC料金所、中瀬
国道 257 号 新東名 浜松いな さ IC ランプ	浜松市北区引佐 町東黒田 (浜松いなさIC料 金所)	浜松市北区引 佐町東黒田	0.1 km	浜松市	浜松いなさIC料金所、東黒田

※ ☐・・・対象外のインターチェンジ

3 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、市町道のインターチェンジ
又は起終点

路 線 名	区間		供用延長	道路管理者	インターチェンジ又は起終点
	起点	終点			
一般国道136号 伊豆中央道	伊 豆 の 国 市南江間	函 南 町 大 字肥田	3. 0km	静岡県道路公社	長岡北IC、江間IC、日守大橋北側
県道村櫛三方原 線 浜名湖新橋有料道路 (はまゆう大橋)	浜 松 市 西 区白洲町	浜松市西区 古人見町	1. 3km	静岡県道路公社	浜松市西区白洲町、浜松市西区古 人見町

※ ☐・・・対象外のインターチェンジ

付議基準 3

介護老人保健施設

介護老人保健施設

平成23年 1 月27日決定

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）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 1 対象となる土地を所管する市町の計画上、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。

【趣旨・経緯】

- ・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－7－1 市街化調整区域における法第 3 4 条第 1 4 号等の運用 （15）介護老人保健施設
- ・「市街化調整区域における開発審査会個別付議基準」の「老人保健施設」として、付議の要件を整理する。（平成16年 7 月29日都市住宅部長通知）
- ・審議規程第 2 条第 1 項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

介護保険法第94条に規定する介護老人保健施設（社会福祉法第 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 次の要件のすべてを満たすもの。
 - (1) 対象となる土地を所管する市町の計画上、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。

2 やむを得ない事情

介護老人保健施設は、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切でないものとされていること等から、協力病院が近隣に所在する場合等介護老人保健施設を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場合であること（介護老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉施設事業の用に供せられるものについては、包括承認基準11－3「公共公益施設（社会福祉施設）」によること。）。

3 介護老人保健施設担当部局との調整

- (1) 県の介護老人保健施設担当部局においては、介護老人保健施設の開設許可手続を支障なく進めるために、あらかじめ対象となる者から計画段階での事前協議を受け付け、事前審査を行うこととされているので、処分庁においては介護老人保健施設担当部局と十分な連絡調整を図るものとし、開発行為は介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであるものについて認めることが望ましいこと。この場合、介護老人保健施設担当部局において、介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みである旨の確認がなされることとなっているので、確認書の提出を求めることが望ましいこと。

（確認書様式例）

第 号 年 月 日	
開発許可担当課長 様	介護老人保健施設担当課長 印
介護老人保健施設の開設許可見込みについて	
下記の介護老人保健施設については、介護老人保健施設の開設許可の見込みが確実であることを確認する。	
記	
1	名 称
2	所在地
3	開設者

- (2) 第二種社会福祉施設の用に供せられる介護老人保健施設の建設を行おうとする者の求めに応じ、規則第60条の証明書を交付するに当たっては、あらかじめ介護老人保健施設担当部局を経由して民生担当部局より証明書を求めることが望ましい。

(証明書様式例)

第 号
年 月 日

開発許可担当課長 様

民生主管課長 印

下記の介護老人保健施設については、第二種社会福祉施設の用に供されるものであることを証明する。

記

- 1 名 称
- 2 所在地
- 3 開設者

付議基準 4

有料老人ホーム

有料老人ホーム

平成23年 1 月27日決定

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）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 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場合、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り適正な料金設定のため不可避の場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は著しく不適当な事情があること。
- 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町の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町の長が承認を与えたものであること。

【趣旨・経緯】

- ・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－7－1 市街化調整区域における法第 3 4 条第 1 4 号等の運用 （14）有料老人ホーム等
- ・建設省通達（昭和61年 8 月 2 日付け計民発第33号建設省建設経済局長通知及び計民発第34号宅地開発課民間宅地指導室長通知「市街化調整区域における開発許可制度の運用について」）により、「有料老人ホーム」が開発審査会の審査の対象となったことから、付議できる要件を定める。（昭和62年 3 月25日都市住宅部長通知）
- ・静岡県有料老人ホーム設置運営指導要領の改正、静岡県有料老人ホーム類似施設設置運営指導要綱の制定等に伴い、事前協議が必要となり、「立地困難等の証明」の様式等が定められる。（平成10年12月28日都市住宅部長通知）
- ・「市街化調整区域における開発審査会個別付議基準」の「有料老人ホーム」として、付議の要件を整理する。（平成16年 7 月29日都市住宅部長通知）
- ・審議規程第 2 条第 1 項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）
- ・国の「開発許可制度運用指針」の一部改正（平成23年 9 月28日付け国都開第 4 号国土交通省都市局長通知）に伴い、改正後の同指針に付議基準 4 を合わせるとともに、有料老人ホームの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の規定を追加する。（平成24年 1 月26日第219回開発審査会）

【解釈と運用】

老人福祉法第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・住宅等の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当な事情があること。
- 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町の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町の長が承認を与えたものであること。
- 5 法第33条等の取扱については、「非自己用」扱いとする。従って、公園等の公共空間の適用があるので注意すること。また、都市計画法施行令第25条第4号については住居系として取扱うこととする。
- 6 開発審査会への付議にあたっての添付書類
開発審査会への付議にあたっては、上記1から4に該当することを証する次の書面を、図書として添付すること。
 - (1) 県の有料老人ホーム担当部局が交付した、①有料老人ホーム設置運営指導指針等の基準に適合していること、②利用権方式又は賃貸方式であること、③市街化区域内に立地することが困難又は不適当であることを確認した旨の「有料老人ホーム建設に係る適合証明申請書」（静岡県有料老人ホーム設置運営指導要綱第6条）。
 - (2) 市町の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについての市町長の承認書
(注) 当該証明書は、法第29条第1項又は法第43条第1項の許可のほか、法第42条の許可に際しても添付が必要であること。
(注) 静岡県有料老人ホーム設置運営指導要綱様式第2号には、「記8(1)から(4)までの要件に該当するものである」との記載があるが、(1)については年金福祉事業団（現独立行政法人福祉医療機構）等の公的融資を受けないで建設するものを含むものであること。

(承認書様式例)

		第 号
		年 月 日
(事業者)	様	
		市町長 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		

＊ 県の有料老人ホーム担当部局（健康福祉部）との事前協議

次の区分により、有料老人ホーム及び有料老人ホーム類似施設の設置予定者は、県の有料老人ホーム担当部局（健康福祉部）との事前協議が必要であること（静岡県有料老人ホーム設置運営指導要綱第4条・静岡県有料老人ホーム類似施設設置運営指導要綱第4条）。

- a 法第29条第1項（法第35条の2第1項を含む。）、法第42条、法第43条第1項の規定による許可が必要な場合

当該許可申請前に事前協議が必要であること。（平成12年改正前の都市計画法第43条第1項第6号ロの確認を受けている土地に計画する場合であっても、法第29条第1項又は法第43条第1項の許可を要するため、事前協議が必要である。）

- b aの許可を要しない場合

建築基準法第6条の規定による建築確認申請前に事前協議が必要であること。

付議基準 5

社寺仏閣及び納骨堂

社寺仏閣及び納骨堂

平成23年 1 月27日決定

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）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 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。

【趣旨・経緯】

- ・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－7－1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用 （3）社寺仏閣及び納骨堂
- ・「市街化調整区域における開発審査会個別付議基準」の「社寺仏閣及び納骨堂」として付議の要件を整理する。（平成16年 7 月29日都市住宅部長通知）
- ・審議規程第2条第1項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

社寺仏閣、納骨堂等の建設に係る開発（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。

付議基準 6

研究所

研究所

平成23年 1 月27日決定

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）行為は、審査会に付議することを認める。

【趣旨・経緯】

- ・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－7－1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用 （4）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建設することがやむをえないと認められる研究施設
- ・審議規程第2条第1項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）

付議基準 7

事業所従事者の住宅、寮等

事業所従事者の住宅、寮等

平成23年 1 月27日決定

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）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 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。

【趣旨・経緯】

- ・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－7－1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用 (5)第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該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、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの
- ・昭和44年12月 4 日付け計宅開発第117号建設省計画長通達及び建設省都計発第156号建設省都市局長通達二の4の(6)のチに該当するものとして、一定の要件を満たすものは開発審査会の議を経て許可できるものとする。（昭和45～46年頃）
- ・審議規程第2条第1項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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等の建築に係る開発（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。

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不可欠な宿泊施設

平成23年 1 月27日決定

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）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 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。

【趣旨・経緯】

- ・開発許可制度運用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－7－1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用(11)市街化調整区域における自然的土地利用と調和の取れたレクリエーションのための施設を構成する建築物 ②
- ・審議規程第2条第1項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

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。

付議基準 9

自動車リサイクル施設

自動車リサイクル施設

平成23年 1 月27日決定

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（破砕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）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 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（同一市町内を原則とする。）に移転する場合で、市街化区域内に適地がなく、かつ、次に掲げるようなやむを得ない事情があるもの（この場合は、跡地利用の用途についても審査の対象とする。）。
 - 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、市町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、市町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、市町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) 市町の環境対策上、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。

【趣旨・経緯】

- ・自動車リサイクル法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。）のうち、一定の要件を満たすものについては、開発審査会の個別付議の対象にできるものとする。（平成16年3月29日都市住宅部長通知）

- ・審議規程第2条第1項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

自動車リサイクル法に基づく自動車解体業の許可を要する施設の建設に係る開発（建築）行為

1 市街化区域内への立地に困難なやむを得ない事情があること。

(1) 既存施設の拡充

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) 既存施設の移転

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（同一市町内を原則とする。）に移転する場合で、市街化区域内に適地がなく、かつ、次に掲げるようなやむを得ない事情があるもの（この場合は、跡地利用の用途についても審査の対象とする。）。

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、市町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) 施設の新設

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、市町が対象となる土地への立地を推進しているもの。（例：自動車メーカーが設置する場合）

2 優良な施設を設置・運営する上で事業者に必要な資力・信用があること。

(1) 資力

自動車リサイクル事業を継続していく上で、対象となる事業者に必要な資力（事業利益及び資産）があると認められること。

(2) 信用

ア 都市計画法、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。

イ 廃車の野積み、放置等を行っていないこと。

ウ 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。

3 周辺の土地利用に適合した立地場所であること。

(1) 市街化調整区域内の既存施設の拡充の場合

ア 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。

イ 市町の土地利用上支障がないこと。

（注）処分庁が市町の土地利用指導部門から意見を聴取した文書（市町の土地利用事業の承認を受けた事業についてはその承認書の写し）を添付すること。

(2) 市街化調整区域内への移転・新設する場合

ア 当該土地が、市町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。

エ 市町の土地利用上支障がないこと。

（注）処分庁が市町の土地利用指導部門から意見を聴取した文書（市町の土地利用事業の承認を受けた事業についてはその承認書の写し）を添付すること。

4 当該施設は、適切な環境対策が講じられた優良施設であること。

(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) 市町の環境対策上、支障がない施設であること。

(注) 処分庁が市町の環境対策部門から意見を聴取した文書（市町の土地利用事業の承認を受けた事業についてはその承認書及び環境対策部門からの意見書の写し）を添付すること。

5 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。

処分庁から環境部門に許可見込みを照会し、回答を得ること。

*事業予定者は自動車リサイクル法所管部門に事前相談（協議）しておく必要があること。

付議基準10

地区計画予定区域における開発行為

地区計画予定区域における開発行為

平成23年 1 月27日決定

市町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行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 1 当該開発行為が完了するまでの間に、市町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、市町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町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。

【趣旨・経緯】

- ・市町村が地区計画の決定を予定している土地の区域において民間事業者が先行して行う開発行為のうち、一定の要件を満たすものについては、開発審査会の個別付議の対象にできるものとする。（平成16年 3 月29日都市住宅部長通知）
- ・審議規程第 2 条第 1 項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年 1 月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

地区計画予定区域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行為

- 1 当該開発行為が完了するまでの間に、市町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、市町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町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（延べ床面積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。ただし、地区計画で、建築物の敷地面積の最低限度が定められる場合は、当該面積以上とする。
- 7 本基準については5 ha以上であっても対象とする。

既存建築物の用途（その他の属性）の変更

既存建築物の用途（その他の属性）の変更

昭和49年1月24日決定

平成6年3月18日一部改正

平成23年1月27日一部改正

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で、次の要件を満たすもの（包括承認基準14の「既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更」に該当するものを除く。）は、審査会に付議することを認める。

- 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・態様の個別具体的な状況等）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。

【趣旨・経緯】

- ・法第43条第1項は建築物の新築、改築及び用途変更を規制しているが、このうち用途変更についても令第36条第1項第2号イ又はハに該当しなければ許可することができないことになっている。このうち、令第36条第1項第2号イに該当するか否かは事例ごとに判断することとされ、ハについては①新たな周辺の市街化を促進する恐れがなく②当該市街化区域へ設置することが困難又は著しく不適当なもので開発審査会の承認が得られることが法律上の許可要件とされている。しかるに市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定前又は決定中に建築完了済で既に居住又は営業活動を行っている者で、その後の社会経済情勢等の変化に伴い建築物の用途変更を行いたいと希望する者については法第43条の規定に基づいて判断するため、非常に厳しい制限を加えたとの印象を与え都市計画行政上も好ましくないと考えられる。このため今後の円滑なる運用を図るため一定の要件を満たすものについては用途変更ができることを議決するものである。（昭和49年1月24日第13回開発審査会）
- ・法第29条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条若しくは第43条の規定により開発許可若しくは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な事情、使用目的・態様の個別具体的な状況等が建築後も相当期間継続することが法の予定しているところであり、その用途変更を許可制に係らしめることによって目的を達成しているところである。
「用途変更」について外形的・物理的な使用形態の変更のみを対象とすると法の目的を達成できない場合も見受けられることから、使用主体の属性等が変わる場合を含め

た取扱いを定める。(昭和60年2月1日都市住宅部長通知)

- ・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若しくは令第36条第1項第3号ロ又はハに該当し法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物を、証明又は許可を受けた者(譲渡人)以外の者(譲受人)が使用する場合は用途変更を包括承認基準とし、取扱いを一部変更する。(平成6年3月18日開発審査会平成6年3月22日都市住宅部長通知)
- ・審議規程第2条第1項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。(平成23年1月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

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(包括承認基準14の「既存建築物の用途(使用主体の属性)の変更」に該当するものを除く。)

- 1 対象となる建築物は、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であること。
- 2 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。

既存建築物の用途に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属性があるものが対象で、包括承認基準14の「既存建築物の用途(使用主体の属性)の変更」に該当するものは除かれること。

建築物の使用目的に物理的、客観的な変更はないが機能上の用途(用途の分類の区分)を変更するもの(例:住宅から工場へ、工場から住宅等へ)は、本基準の対象ではないこと。

区 分	付議の種類
建築物の使用主体の属性の変更	包括承認基準14
建築物の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	付議基準11

- 3 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。

(1) 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つたと認められる場合

(2) 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

- 4 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。

- 5 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。
- 6 用途変更とともに、増築、改築又は建替え（規模は、自己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。
- 7 法に違反して建築された建築物は対象とならないこと。

【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)	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

	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	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

4 用途変更の許可、付議の類型

用途変更の類型					許可、付議の類型
令第36条第1項第3号イ（法第34条第1号から第12号）に該当する建築物への用途変更					該当条項による処分庁の許可（開発審査会への付議は要しない。）
令第36条第1項第3号イ（法第34条第1号から第12号）に該当しない建築物への用途変更	使用目的・機能がほぼ同一であるもの	属性のあるもの	使用主体の属性の変更	次の建築物の譲渡に伴うもので、包括承認基準14の要件を満たす用途変更 ①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 ②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	開発審査会の包括承認
			使用目的・機能の変更 使用主体の個別具体的な状況等	付議基準11の要件を満たす用途変更	開発審査会へ個別に付議することが必要 〔付議基準11「既存建築物の用途（その他の属性）の変更」〕
		属性のないもの		建築物の用途分類（ロ）の用途同一の範囲内の変更	用途変更にあたらぬ
	使用目的・機能に変更があるもの	建築物の物理的、客観的な状態、機能上の変更があるもの		建築物の用途分類（ロ）の用途の変更	開発審査会へ個別に付議することが必要 〔付議基準12「静岡県農林漁家民宿への用途変更」〕
		建築物の物理的、客観的な状態、（機能上）の変更があるもの	包括承認基準1－5「用途変更を伴う建替え」の要件を満たすもの（敷地面積が1,000㎡以下）		開発審査会の包括承認
			上記以外		開発審査会へ個別に付議することが必要

注）法第29条第1項の開発許可を受けて建築した建築物の用途変更は、法第42条第1項の許可を要する。

建築物の使用目的・機能に変更があるものは、付議基準11及び包括承認基準14の対象でないこと。

静岡県農林漁家民宿への用途変更

静岡県農林漁家民宿への用途変更

平成23年 7 月28日決定

平成29年 1 月26日一部改正

令和元年 5 月23日廃止

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で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 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。

【趣旨・経緯】

- ・静岡県では滞在型グリーンツーリズム等の農山漁村における交流促進・拡大に取り組んでいる。文化・観光部では農山漁村地域の資源を最大限に利用した都市との交流を進めるため、静岡県農林漁家民宿の基準を平成23年3月に策定し、農林漁業者による開業を促進することとしている。市街化調整区域への宿泊施設の立地は認められていないが、静岡県農林漁家民宿は、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又はその附属建築物（以下「農林漁家住宅」という。）を利用して簡易宿所営業の用に供するものであり、宿泊施設で提供される農山漁村滞在型余暇活動に必要な役務（農作業の体験等）は、当該地域でなければ提供できないものである。既存の住宅等の建築物を利用したもので、市街化調整区域への立地はやむを得ないものであり、市街化を促進しないと考えられることから、格段の合理的な理由のある宿泊施設として、農林漁家住宅から静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅へ用途を変更することについて、開発審査会に付議できるものとするものである。（平成23年7月28日第217回開発審査会）
- ・平成28年11月に静岡県農林漁家民宿基準が改正され、農林漁業者以外の者が営む小規模な農林漁業体験民宿も静岡県農林漁家民宿の確認を受けることが可能となった。これに伴い、静岡県農林漁家民宿で提供される役務の体験場所等から当該地域で行われる必要性が認められるもので、既存住宅から静岡県農林漁家民宿へ用途を変更する

ものについて、農業、林業又は漁業を営む者に限らず開発審査会に付議できるものとする。(平成 29 年 1 月 26 日第 241 回開発審査会)

【解釈と運用】

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の併用住宅への用途変更

- 1 静岡県農林漁家民宿とは、「静岡県農林漁家民宿」基準（平成 23 年 3 月 30 日付け国交第 85 号 文化・観光部国際・交流局交流促進課長通知）に該当する「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第 2 条第 5 項で規定する『農林漁業体験民宿業』であり、かつ、農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）がその居宅において営む小規模な民宿」である。

＊「静岡県農林漁家民宿」基準

旅館業法の簡易宿所営業許可を取得した上の「静岡県農林漁家民宿」の開業の基準

- a 農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）がその居宅において営むものであること。

※農林漁業者は、個人と、法人経営を行う家族経営体（一戸一法人）をいう

- b 役務の提供を行うこと。

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施行規則（平成 7 年農林水産省令第 23 号）第 2 条で規定する役務の提供を行うこと。

＜役務の内容＞

- (a) 「農作業」「森林施業又は林産物の生産若しくは採取」「漁ろう又は水産動植物の養殖」の体験の指導
- (b) 「農産物」「林産物」「水産物」の加工又は調理の体験の指導
- (c) 地域の農林漁業又は農山漁村の生活及び文化に関する知識の付与
- (d) 「農用地その他の農業資源」「森林」「漁業」の案内
- (e) 農林漁村滞在型余暇活動のために利用されることを目的とする施設を利用させる役務
- (f) 上記(a)～(e)に掲げる役務の提供のあっせん

- c 小規模な民宿であること。

・ 客室規模 客室延床面積は 33 平方メートル未満

- 2 住宅から静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅への用途変更は、建築物の使用目的・機能の変更であり、法第 43 条第 1 項の許可が必要であること。

静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅においてトイレ、洗面所、風呂等を共用する場合等があることから、「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」と規定していること。

- 3 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適法な既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。

- 4 対象となる建築物は、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、県農林事務所長の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。
- (1) 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第2条第5項の農林漁業体験民宿業の登録をしていますが、静岡県農林漁家民宿の基準に該当しない場合があること。
- (2) 用途変更を申請する者は、静岡県農林漁家民宿を営もうとする者であること。
- (3) 農林漁家民宿の確認の要件への適合性については、農林事務所長の判断を受けること。
- 5 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。
- 6 客室の延床面積は、33平方メートル未満であること。
- 7 静岡県農林漁家民宿は、既存の住宅をできる限りそのまま利用し設備投資を極力抑えた民宿の開業を促進することを目的としていることから、静岡県農林漁家民宿を営むために増改築や建替えを行う場合の規模は必要最小限であること。
- 農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る）が、自ら居住の用に供している住宅の全部（附属建築物を含む。）を静岡県農林漁家民宿へ用途を変更することにより、新たに自ら居住の用に供する住宅が必要となり、そのため別敷地に自ら居住の用に供する住宅を新築することは、本基準の趣旨に沿うものではないこと。
- 8 提供される役務の体験場所等から、当該地域に立地する必要性が認められる施設であること。
- (注)用途変更する農林漁家住宅の図面等が残っていない場合は、付議に添付される図面等の図書の作成は手書き等でも差し支えないこと。（平成23年7月28日第217回開発審査会で付議基準決定時の了解事項）

付議基準13

地域振興のための工場等

地域振興のための工場等

平成26年9月25日決定

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）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 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）

【趣旨・経緯】

- ・工場等の立地は、開発許可制度運用指針（平成13年5月2日付け国総民第9号国土交通省総合政策局長通知）や建設省通知（昭和61年8月2日付け経民発第34号建設省建設経済局宅地開発課民間宅地指導室長通知）等に基づき、技術先端型業種を指定し認容してきた。しかし、技術先端性の定義が不明確であること等により、付議案件は年々減少する傾向にある。
- ・一方、工場等の立地は、国内需要縮小や海外移転加速のため、全国的に減少が続くと予想され、加えて本県では、災害リスクから既存工場等の県外移転も危惧されている。
- ・こうした社会経済情勢の変化等に適切に対応するため、本基準を設けたものである。

【解釈と運用】

本基準は、地域振興を図る上でやむを得ないと認められる場合に工場等の立地を認めるものであり、工場等用地の創出を目的とする基準でないことに留意して運用すべきである。

工場等用地の創出は、市街化区域への編入等による手法をまず検討すべきであり、それが適当でない場合に本基準の適用が検討されるべきである。

1 工場等

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。

2 立地がやむを得ないと認められる場合

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であること。

(1) 自然条件

- ・ 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

(2) 社会経済条件

- ・ 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り口に近いなど優れた交通利便性を必要とする場合

3 対象となる土地

「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」には、近く定められることが確実な区域を含む。

付議基準14

優良田園住宅

優良田園住宅

平成27年1月22日決定

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は、審査会に付議することを認める。

- 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。

【趣旨・経緯】

- ・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）（以下「優良田園法」という。）に基づき建設される住宅（以下「優良田園住宅」という。）は、同法第5条の規定により、地方公共団体の長は、都市計画法の許可を求められたときは、優良田園住宅の建設の推進が図られるよう適切な配慮をするものとされている。
 - ・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－7－1(16)は、優良田園住宅について、開発許可の迅速な運用に資する観点からは、優良田園法第4条第1項の認定を受けた建設計画に基づき行われる開発行為を開発審査会の提案基準とすることが考えられるとしていることから、付議基準として定める。
 - ・静岡県総合計画は、『「和」を尊重する暮らしの形成』の具体的取組みとして、生活と自然が調和した「家・庭一体の住まいづくり」を推進するとしており、優良田園住宅は取組みを実現するための有効な手段であると考えられる。
 - ・審議規程第2条第1項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。
（平成27年1月22日第232回開発審査会）
 - ・付議基準14「優良田園住宅」のうち、予定建築物が自己の居住の用に供する住宅である場合に限って、審議規程第7条第1項の規定に基づく包括承認基準として定める。
（令和3年1月28日第263回開発審査会）
- （注）予定建築物が自己の居住の用に供する住宅である場合には、原則として、包括承認基準29の対象となること。

3 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する「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適當と認められる開発(建築)行為」の判断基準

都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する「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適當と認められる開発(建築)行為」の判断基準

平成23年11月24日決定

平成29年11月22日一部改正

1 周辺における市街化を促進するおそれがないこと

(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、次のいずれにも該当すると認められるものをいう。

ア 予定建築物等が立地することにより、予定地周辺に新たな公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はそのおそれがないこと。

イ 予定建築物等が立地することにより、予定地周辺の都市的土地利用が増進される等、予定地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア 予定地周辺の市街化状況

- ・市街化区域、用途地域の隣接・近接の状況
- ・予定地周辺の建築物の立地集積状況
- ・市街化調整区域における集落の分布状況
- ・道路、河川等公共公益施設の整備状況

イ 予定地の土地の状況

- ・予定地の現況と土地利用規制（農業振興地域の農用地等）の状況
- ・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）等を除く）。

ウ 既存建築物等との関連

- ・既設敷地内での増設、隣接地への敷地拡大であること。
- ・用途変更、再開発であること。

エ 予定建築物等の位置、目的及び用途並びに敷地の規模

- ・予定地周辺への新たな（更なる）建築物の建築の誘導性
- ・地域の土地利用調整を経ていて予定地周辺の土地利用状況と適合していること（市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けているなど）。
- ・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（市町の総合計画その他の計画に適合するなど）。
- ・予定建築物の用途が商業施設ではないこと（既存の商業用地の再開発を除く）。

2 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であること

(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する「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」とは、次のいずれかに該当すると認められる場合をいう。

ア 予定建築物等の目的・用途、敷地の規模等からみて、市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適當であること。

イ 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から予定地を所有又は使用しているなど、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に困難又は著しく不適當であること。

ウ 日常生活、経済活動の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適當であると認められること。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア 地域の特性

- ・地域の生活圏又は経済圏
- ・地域の人口の分布と推移、産業の分布と業況、自然環境の状況
- ・地域の土地利用状況
- ・幹線道路、公共交通機関の整備状況
- ・工業団地、住宅団地の整備状況
- ・地域の課題
- ・経済動向

イ 予定地の土地利用計画等に関する市町の考え方

- ・市町の基本構想・総合計画、国土利用計画市町村計画、都市計画区域のマスタープラン等との整合

ウ 予定建築物等の周辺への環境上の影響

- ・生活環境及び自然環境への影響

エ 土地保有の状況

- ・事業予定者が線引き前から保有する土地の状況

オ その他考慮すべき事項

- ・既存コミュニティの維持等のための必要性
- ・既存集落内の宅地化された土地の有効活用に資するものであること
- ・不適合建築物解消のための移転
- ・事業予定者又は土地所有者に都市計画法及び関係法令違反の行政処分を受けた事実がないこと（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を除く）。
- ・当該事業の関係基準に適合していること。

開発審査会は、開発許可制度の適正な運用を図るため、判断基準を整理し明文化している（平成23年11月24日第218回開発審査会）。静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定）第5条第1項の承認の基準は、この判断基準を用いている。

○付議基準の当て込み

1 周辺における市街化を促進するおそれがないこと		
(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、次のいずれにも該当すると認められるものをいう。		付議基準11-3
ア 予定建築物等が立地することにより、予定地周辺に新たな公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はそのおそれがないこと。		
イ 予定建築物等が立地することにより、予定地周辺の都市的土地利用が増進される等、予定地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。		
(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。		
ア 予定地周辺の市街化状況 ・市街化区域、用途地域の隣接・近接の状況 ・予定地周辺の建築物の立地集積状況 ・市街化調整区域における集落の分布状況 ・道路、河川等公共公益施設の整備状況		付議基準 2-2, -4, -5
イ 予定地の土地の状況 ・予定地の現況と土地利用規制(農業振興地域の農用地等)の状況 ・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)等を除く)。		付議共通基準(2)・付議基準 1-1・付議基準 2-2・付議基準 9-4 付議共通基準(1)
ウ 既存建築物等との関連 ・既設敷地内での増設、隣接地への敷地拡大であること。 ・用途変更、再開発であること。		付議基準11-1, -2・付議基準12-1, -3, -4

エ 予定建築物等の位置、目的及び用途並びに敷地の規模 ・予定地周辺への新たな(更なる)建築物の建築の誘導性 ・地域の土地利用調整を経ていて予定地周辺の土地利用状況と適合していること(市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けているなど)。 ・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(市町の総合計画その他の計画に適合するなど)。 ・予定建築物の用途が商業施設ではないこと(既存の商業用地の再開発を除く)。	付議共通基準(3) 付議共通基準(5)・付議基準1-3 付議共通基準(6)
---	--

2 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であること

(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する「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」とは、次のいずれかに該当すると認められる場合をいう。	
ア 予定建築物等の目的・用途、敷地の規模等からみて、市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適當であること。 ・市街化区域内に未利用地が相当規模で存していないこと(市街化区域内に適地がないこと)。	付議基準1-2・付議基準2-3・付議基準9-1
イ 市街化調整区域に関する都市計画の決定(線引き)前から予定地を所有又は使用しているなど、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に困難又は著しく不適當であること。 ・線引き前から事業予定地として所有又は使用していること。	

ウ 日常生活、経済活動の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適當であると認められること。 ・経営上又は経済事業活動上予定地に立地する事情があること。 ・事業活動上立地場所が特定されるものであること。 ・既存施設の隣近地への立地であること。 ・市街化調整区域の自然環境等の活用が必要とされるものであること。	付議基準 8 ・ 付議基準 10-4 ・ 付議基準11-4・付議基準12-1 ・ 付議基準13-1 付議基準 2 -2, -4, -5 ・ 付議基準 3 -2, -3 ・ 付議基準 4 -3 ・ 付議基準 5 -1 付議基準 7 -1, -2 ・ 付議基準 8 ・ 付議基準 9 -1 付議基準 6 ・ 付議基準 13-1
(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。	
ア 地域の特性 ・地域の生活圏又は経済圏 ・地域の人口の分布と推移、産業の分布と業況、自然環境の状況 ・地域の土地利用状況 ・幹線道路、公共交通機関の整備状況 ・工業団地、住宅団地の整備状況 ・地域の課題 ・経済動向	付議基準 1 -2
イ 予定地の土地利用計画等に関する市町の考え方 ・市町の基本構想・総合計画、国土利用計画市町村計画、都市計画区域のマスタープラン等との整合	付議基準 3 -1 ・ 付議基準 4 -4 ・ 付議基準10-2, -4・付議基準13-2
ウ 予定建築物等の周辺への環境上の影響 ・生活環境及び自然環境への影響	付議基準 2 -3 ・ 付議基準 9 -5 ・ 付議基準11-4
エ 土地保有の状況 ・事業予定者が線引き前から保有する土地の状況	
オ その他考慮すべき事項 ・既存コミュニティの維持等のための必要性 ・不適合建築物解消のための移転 ・事業予定者又は土地所有者に都市計画法及び関係法	付議基準 5 -2 付議共通基準(4) ・ 付議

令違反の行政処分を受けた事実がないこと（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を除く）。 ・当該事業の関係基準に適合していること。 ・その他必要と認められる事項	基準 9-3 付議基準 2-1・付議基準 3-4・付議基準 4-1・付議基準14 付議基準 4-2・付議基準 7-3, -4・付議基準 9-2, -6・付議基準 10-1, -3, -5, -6・付議基準12-2, -4
---	---

注) 表中の付議共通基準(○)とは、「付議基準に係る開発（建築）行為の共通基準」の番号をいう。

注) 表中の付議基準○—○とは、「付議基準できる開発（建築）行為」の基準番号とその該当要件の番号をいう。

第4節 開発審査会関係通知等

第1 開発審査会への付議の方法等

- ・開発審査会への付議の方法等について（H23. 12. 01 静開審580 関係市町長あて開発審査会幹事）

開発審査会における付議された開発（建築）行為の審査の方法について、平成23年11月25日付け静開審第579-1号により静岡県開発審査会長から通知されたところですが、今後開発審査会への付議にあたっては、下記の事項について留意されるよう通知します。

なお、平成4年11月30日付け都計第331号委任市長あて都市計画課長通知「開発審査会への付議について」は廃止します。

記

1 付議の方法について

- (1) 開発審査会に付議できる開発（建築）行為は、事業計画の熟度が高いものとし、都市計画法第33条又は都市計画法施行令第36条第1項第1号の基準に適合すると見込まれ、かつ、静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定 以下「審議規程」という。）第2条第1項の付議基準に適合し、処分庁が都市計画法第29条第1項又は同法第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するものであること（審議規程第2条第2項）。

また、包括承認基準の類型1から26までの基準や付議基準の類型1から12までの基準に適合しないものであって、処分庁として許可することが適当であると判断するものについては、基本的な付議方法である特別付議として付議するものであること。

- (2) 開発審査会では、平成23年11月25日付け静開審第579-1号静岡県開発審査会長通知の「開発審査会における付議された開発（建築）行為の審査の方法」に基づき、付議基準の適合性の確認審査と処分庁の判断の妥当性の審査を行うことから、次の内容を付議書に記載すること。

区 分	付議書への記載内容	
	付議基準の適合性の確認審査	処分庁の判断の妥当性の審査
付議基準の類型1から12までの基準に適合する開発（建築）行為の付議	・共通基準に適合していること ・付議できる類型の基準に適合していること	・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る開発（建築）行為であること ・当該開発（建築）行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められること ・許可することが適切と判断していること
類型に該当しない特別付議	・共通基準に適合していること	・当該地域（市町）で行う必要性が認められる開発（建築）行為であ

		ること ・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(建築)であること ・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る開発(建築)行為であること ・当該開発(建築)行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められること ・許可することが適切と判断していること
--	--	---

審議規程様式第1号又は様式第2号の付議書の具体的な記載方法については、別添

1「付議書の記載の例」を参考としてください。

(3) 処分庁の担当課長等責任ある職にある者が、開発審査会に出席し、説明及び答弁を行うこと。別添2「処分庁の開発審査会での議案の説明の例」を参考としてください。

(4) 開発審査会に付議する議案に係る標準的な日程は別添3のとおりであること。開催ごとに開発審査会事務局より処分庁に付議書の提出期日等の日程を通知するので、期日厳守のこと。

(5) 開発審査会における審議は原則公開であるが、付議内容に開示できない個人情報や法人活動情報等があり、公開で審議することが不相当であると処分庁が判断するものについては事務局に相談すること。

2 開発審査会事務局（土地対策課）への相談

(1) 付議する開発（建築）行為の議案については、付議基準への適合性の確認等、開発審査会事務局が事前の調整と議案の校正を行うので、事前に相談すること。

(2) 付議する開発（建築）行為については、別添の付議検討シートを活用して処分庁内で検討し、相談の際に提出すること。

3 処分庁における事前準備

付議する開発（建築）行為については、あらかじめ想定される質問事項を整理しておくこと。

(1) 基本的事項に関すること。

ア 市街化調整区域の土地利用について基本的にどのような考え方をもっているのか。将来の土地利用のあり方をどのように考えているのか。

イ 市街化調整区域はできるかぎり市街化を抑制すべき区域であるが、予定地を開発することについてどのような認識をもっているのか。市町の基本構想・総合計画、国土利用計画市町村計画、市町村都市計画マスタープランなど、土地利用計画に対する市町の考え方と整合しているか。

ウ 予定地周辺の市街化の状況はどうか。予定地周辺はどのように土地利用がされて

いるのか。

エ 市街化区域内に誘導するべく指導してきたか。市街化区域内の空き状況はどうか。
市街化調整区域内に立地せざるをえない理由はあるか。

オ 予定地への立地により、周辺へ新たな（更なる）建築物の建築が誘導されるなど、
周辺における市街化を促進するおそれはないか

カ 予定地への立地により、渋滞を引き起こすなど、予定地周辺に新たな公共公益施設
の整備の必要が生じないか。

(2) 環境に関すること

ア 工場等の廃水は周辺に悪影響を及ぼさないよう適切に処理されるか。廃棄物は法令
に従い適正に管理する計画であるか。騒音などの公害防止対策は万全か（どのよ
うな機械装置を設置し、それが騒音・振動規制法の対象で届出が必要なものである
か。当該地域の騒音規制に適合する計画となっているか）。周辺環境の破壊を引き起
こすおそれはないか

イ 緑地等は十分確保されているか。自然木をできるだけ保存すべきではないか。自
然環境を保全するための努力をしているか。

(3) 業務内容について

ア 操業から現在までの沿革

イ 現在の施設（建築物）の位置、規模、業務（製品）内容

ウ 移転の場合、現在の場所（跡地）はどのような利用を予定しているか。なぜ移転
を必要とするのか。

エ 技術先端型業種について、どのような製品か。技術先端型業種であることをどの
ように判断したか（工業技術研究所の意見等）。

オ 研究施設の内容はどのようなものか。

カ 業務拡大の場合、生産計画と施設規模は従前に比較してどのようになっているか。

キ 地元において従業員の雇用が増加するものであるか。

(4) その他

ア 福祉施設への入所希望の状況と地域分布状況はどうなっているか。

イ 信者の分布状況はどうなっているか。

ウ 施設はどのような人、地域を対象としているか。

エ 接道の幅員に問題ないか。

オ 通行者の安全等を確保しているか。

カ 用地を取得したのはいつか。

(別添1～3 略)