

**焼津市における都市計画法に基づく
開発許可制度の運用基準
(立地編)**

令和7年4月1日現在

焼津市都市政策部都市計画課

凡　　例

- 国の指針 「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）の略。
この運用指針は、全国的な見地から、制度の考え方・運用等について、国の技術的助言として地方公共団体に示されたものである。
従って、本市の開発許可制度の運用は、この運用指針を参考としているが、本市独自の運用があり、必ずしも運用指針と一致しないことがあるので留意すること。
- 法 都市計画法の略
- 令 都市計画法施行令の略
- 規則 都市計画法施行規則の略
- 行政実例 法令の解釈・運用に疑義が生じた事例について、都道府県等からの文書照会に対して、国土交通省（建設省）が回答したもの

目 次

I 開発許可制度の概要-----	1
I－2 市街化調整区域内における立地基準の概要 -----	2
II 定義規定とその運用-----	6
1 建築物・建築	
2 特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物）	
3 開発行為-----	9
【本市の運用】-----	10
4 開発区域-----	13
5 公共施設-----	14
6 区域区分・市街化区域・市街化調整区域-----	14
III 許可不要の開発行為-----	15
・許可不要の類型	
・開発行為の規模による許可不要 -----	16
・農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅（市街化区域を 除外）-----	16
・公益上必要な建築物-----	18
令第21条第1号～第6号-----	19
【一般貨物自動車運送事業】-----	20
令第21条第7号～第9号-----	20
令第21条第10号～第21号-----	21
令第21条第22号～第26号-----	22
令第21条第27号～第31号-----	23
・都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、 防災街区整備事業の施行	
・公有水面埋立地	
・非常災害のため必要な応急措置	
・通常の管理行為等で政令で定める行為	
IIIの2 適合証明-----	26

IV 市街化調整区域における立地基準（法第34条各号）	27
・日用品店舗及び公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）（第1号）	
【本市の運用】	28
・鉱物資源・観光資源等の有効利用（第2号）	39
・第3号関係（政令未制定のため適用不可）	41
・農林水産物の処理・貯蔵・加工施設（第4号）	41
・農林業等活性化基盤施設（第5号）	43
・県が国等と助成する中小企業の事業共同化・集団化事業（第6号）	43
・既存工場と密接な関連を有する事業で事業活動の効率化を図るためのもの（第7号）	
【本市の運用】	44
・政令で定める危険物の貯蔵・処理施設（第8号・令第29条の6）	45
・沿道サービス施設・火薬類製造所（第9号・令第29条の7）	
【本市の運用】（沿道サービス施設・火薬類貯蔵所）	45
・地区計画・集落地区計画に適合する施設（第10号）	50
・条例指定の市街化区域に隣接する区域で行う開発行為で予定建築物が条例で定める用途に該当しないもの（第11号・令第29条の8）	51
・市街化を促進するおそれがない等として条例で定められた区域・目的・用途に適合（第12号・令第29条の9）	52
・既存権利の届出（第13号・令第30条・規則第28条）	52

V 開発審査会包括付議・個別付議基準

・開発審査会への付議の分類	53
---------------	----

【包括承認基準】

1 包括承認基準の概要	56
2 包括承認基準に係る開発（建築）行為	62
・包括承認基準1 既存建築物の建替え	62
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	66
2 延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え	68
3 戸数増加を伴う建替え	70
4 階数増加を伴う建替え	72
5 用途変更・敷地分割を伴う建替え	74
6 複数敷地を利用する建替え	77
7 既存建築物除却後の建替え	81
8 建替えに伴う敷地の区画形質の変更	82
・包括承認基準2 やむを得ない敷地の拡大	85

・包括承認基準3	農家等の分家住宅 -----	89
・包括承認基準4	既存集落内の自己用専用住宅 -----	97
・包括承認基準5	指定大規模既存集落制度 -----	100
・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 -----	107
・包括承認基準7	既存集落内の宅地の利用 -----	109
・包括承認基準8	地域振興上必要な工場等の増設 -----	112
・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 -----	114
・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 -----	116
・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） -----	117
・包括承認基準12	診療所又は助産所の併用住宅 -----	138
・包括承認基準13	日用品店舗等併用住宅 -----	139
・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 -----	140
・包括承認基準15	収用対象事業の施行による移転 -----	147
・包括承認基準16	収用移転に伴う残地の利用 -----	152
・包括承認基準17	災害危険区域等に存する建築物の移転 -----	156
・包括承認基準18	災害等による移転等 -----	159
・包括承認基準19	既存宅地の確認を受けた土地 -----	161
・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 -----	164
・包括承認基準21	線引前の優良宅地の認定地 -----	167
・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 -----	168
・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 -----	169
・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) -----	171
・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 -----	173
・包括承認基準26	中山間地域の地域振興施設 -----	174
・包括承認基準27	地域経済牽引事業の用に供する施設 -----	176
・包括承認基準28	静岡県農林漁家民宿への用途変更 -----	178
・包括承認基準29	優良田園住宅 -----	181

【個別付議基準】

1 付議基準の概要 -----	182
2 付議基準に係る開発（建築）行為 -----	189

・付議基準1	技術先端型業種の工場等 -----	189
・付議基準2	大規模流通業務施設 -----	195
・付議基準3	介護老人保健施設 -----	210
・付議基準4	有料老人ホーム-----	213
・付議基準5	社寺仏閣及び納骨堂 -----	216
・付議基準6	研究所-----	217
・付議基準7	事業所従事者の住宅、寮等 -----	218
・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 -----	220
・付議基準9	自動車リサイクル施設 -----	221
・付議基準10	地区計画予定区域における開発行為 -----	226
・付議基準11	既存建築物の用途（その他の属性）の変更 -----	228
・付議基準12	静岡県農林漁家民宿への用途変更 -----	234
・付議基準13	地域振興のための工場等 -----	237
・付議基準14	優良田園住宅-----	239
VI 開発許可を受けた土地における建築等の制限 -----		240
VII 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 -----		243
・法第43条の規制の概要		
・新築の意義		
・用途変更の意義		
・開発許可制度の悪用等の場合の取扱い		
・法第43条第1項の許可を要しないもの		
・法第43条第1項の許可基準		
・(旧)既存宅地制度		
VIII 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の規模要件の適用 --		252