

I 開発許可制度の概要

1 開発許可権限

本市は、「静岡県事務処理の特例に関する条例（平成11年12月14日条例第56号）」の規定に基づき、開発許可制度に係る許可権限を移譲されている「事務処理市」であるため、市長が許可権限を有している。

2 開発許可制度の意義

- (1) 都市周辺部における無秩序な市街化の防止（都市計画区域を計画的に市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区分した目的を担保すること）
- (2) 良質な宅地水準の確保（道路や排水施設等の必要な施設の整備の義務付け等）
- (3) 都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現

3 開発許可制度の適用区分

区 分		開発許可関係		
		許可不要の規模（注1）	許可不要の開発目的等	立地基準
都市計画区域内	市街化区域	1,000㎡未満	法第29条第1項第3～11号	法34条
	市街化調整区域	—	法第29条第1項第2～11号	

（注1）法第29条第1項第1号・令第19条

4 開発行為関係

- (1) 3の表の「許可不要の規模」を超える規模の開発行為（市街化調整区域内はすべての開発行為）をしようとする者は、同表の「許可不要の開発目的等」に該当する場合を除き、市長の許可を受けなければならない。
- (2) 市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に係る開発行為（第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、法第34条各号に定めるいわゆる立地基準に該当すると認められる場合でなければ、開発許可をしてはならない。

5 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条第1項）

開発許可を受けた開発区域内においては、開発行為に関する工事の完了公告後は、

- ① 一定の要件に該当すると認めて市長が許可したとき
- ② 用途地域等が定められているとき

を除き、予定建築物等以外の建築物の新築等や用途変更等を行うことはできない。

6 市街化調整区域内（開発許可を受けた開発区域を除く。）における建築等の制限

（法第43条第1項）

- (1) 市街化調整区域（法第42条第1項の規定が適用される開発許可を受けた開発区域を除く。）においては、許可を受けなければ、次の場合を除き、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることができない。
- ① 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物の新築・改築、又は同建築物への用途変更
 - ② 法第43条第1項第1号から第5号までに規定するもの
- (2) この許可の基準は、法第43条第2項の規定に基づき令第36条に定めるところであるが、令第36条第1項第3号に規定するいわゆる立地基準に該当すると認める場合でなければ、許可をしてはならないこととされている。

I - 2 市街化調整区域内における立地基準の概要

市街化調整区域

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

焼津市における「線引き」の日は、昭和51年10月12日である。

（一部の小川、大住地区「逆線引き地区」については、昭和60年2月28日である。）

市街化調整区域内での建築等の規制

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

例外的に建築等ができる場合

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

建築等ができる主なものの概要

例外的に建築等ができる主なものの概要は、次のとおり。

I 建築物を新築する場合

自己用住宅

- ・ 農林漁業者の自己用住宅
- ・ 既存宅地確認済地（平成 13 年 5 月 17 日までに申請して県知事又は市長の「線引き前から宅地であったこと」の確認を受けた土地）
- ・ 農家等の分家住宅（線引き前から本家である世帯が所有している土地に建築する場合）
- ・ 既存集落内（50 戸以上建築物が連続）の自己用住宅（次の土地に限る。）
 - ① 線引き前から所有している土地（線引き後に相続、生前贈与を受けた土地を含む。）
 - ② 線引き前から宅地であったことが公的に証明される土地（一戸建専用住宅であれば建売・賃貸も可）

店 舗

- ・ 日用品店舗（周辺居住者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗：大規模店舗を除く。）
- ・ 沿道サービス施設（ドライブイン、給油所、自動車整備工場、沿道サービス型コンビニエンスストアー）

農林漁業用施設

- ・ 市街化調整区域内で生産される農林水産物の処理、貯蔵及び加工施設

工場

- ・ 立地後 10 年経過した工場の隣接地への増設

公共公益施設

- ・ 診療所・助産所・社会福祉施設・学校

運動・レジャー施設に必要な不可欠な附属建築物

- ・ 管理施設・休憩施設等

II 既存建築物の建替え、増築

都市計画法上適法に建築された建築物が現存する場合の、従前の敷地の範囲内で行う、用途、規模及び構造が同一の建替え

- (注) 従前の敷地
- ・線引き前からの建築物については、線引き時の敷地
 - ・線引き後都市計画法の許可を受けた建築物については、許可時の敷地
- 用途の同一
- ・線引き前からの建築物の場合
 - 建築物の使用者が変更しても用途同一
 - 工場を住宅にする場合等は用途同一ではない
 - ・線引き後都市計画法の許可を受けた建築物の場合
 - 原則として、建築物の使用者が変更する場合は用途同一ではない
 - 工場を住宅にする場合等は用途同一ではない
- 規模の同一
- ・延床面積の合計が現状の 1.5 倍以内の場合は、規模同一として取扱う
 - ・1.5 倍を超える場合は規模同一でない
- 構造の同一
- ・木造を鉄骨造、鉄骨造を鉄筋コンクリート造等に変更する場合は構造同一として取り扱う
 - ・共同住宅の戸数が増加する場合、又は、2 階建て以下を 3 階建て以上とする場合は構造同一ではない

※詳細については、P60～63 を参照

上記の建替えにあてはまらない、次のもので、許可基準に該当するもの

- ・ 建築物が現存しない場合（既存建築物が除却された 1 年以内のもの）
- ・ 従前の敷地と異なる敷地での建替え
 - ① 建築可能な複数の敷地の利用
 - ② 既存住宅の増築のためのやむを得ない敷地の拡大
- ・ 用途を変更しての建替え
 - ① 経営者の高齢化による廃業等やむを得ない理由があると認められる場合の日用品店舗併用住宅の専用住宅への建替え等
 - ② 倒産会社等の工場敷地での分譲住宅地の造成
- ・ 延床面積の合計が現在の 1.5 倍を超える自己専用住宅への建替え
- ・ 共同住宅の戸数が増加する建替え、又は 3 階建て以上に階数が増加する建替え

Ⅲ 既存宅地確認済地での建築

平成 18 年 5 月 17 日までに建築に着手するもの

- ・ 自己用の建築物

(注) 自己用のものであれば建築可能である

自己用とは、例えば、自分が使用する住宅や店舗等をいい、共同住宅、賃貸住宅、社宅・寮、貸店舗は自己用ではない

- ・ 自己用、それ以外を問わず、第二種低層住居専用地域に建築可能な建築物

平成 18 年 5 月 18 日以降に建築に着手するもの

- ・ 自己用、それ以外を問わず、第二種低層住居専用地域に建築可能な建築物

Ⅳ 許可を受けた建築物の譲渡

線引き後、許可等を受けて建築した農家住宅、農家等の分家住宅等は、相続人を除き、他の者が利用することはできない。

しかし、倒産、破産、遠隔地への転勤等、真にやむを得ないと認められる場合には、許可を受けることにより、住宅等を有しない者等に譲渡し、譲り受けた者が利用できる。

(留意点)

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

II 定義規定とその運用

1 建築物・建築

法第4条第10項 この法律において「建築物」とは建築基準法第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

建築基準法第2条第1号 建築物

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上屋、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

建築基準法第2条第13号 建築

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

2 特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物）

法第4条第11項 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

令第1条第1項……（第一種特定工作物）

都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

(1) アスファルトプラント

(2) クラッシャープラント

(3) 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和29年法律第51号）

第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）

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

令第1条第2項……（第二種特定工作物）

法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。

(1) 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法による学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

(2) 墓園

※ 第一種特定工作物の範囲

① コンクリートプラント：建築基準法別表第二（ぬ）項第3号（十三の二）に定められている「レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

② アスファルトプラント：同（る）項第1号（二十一）に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物

③ クラッシャープラント：同（ぬ）項第3号（十三）に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」（平成4年の建築基準法の改正からコンクリート又はアスファルトの粉碎施設を含む。）の用途に供する工作物

* 車輪の付いたクラッシャープラント（質疑応答集）

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

この場合、一般的には、車輪が付いていたとしても容易に移動できない状態であるか否か（例えば、駆動装置がなく、かつ鉄柱等で固定支持あるいは配管設備等の存在）、一定の場所で相当期間滞留されるものか否か等を考慮して判断する。

④ 危険物貯蔵・処理施設（公益事業等に係る施設を除く。）（危険物の取扱い数量の多寡は問わない。）

※ 第二種特定工作物の範囲

① ゴルフコース

1ヘクタール未満のミニゴルフコースは第二種特定工作物であるゴルフコースに該当しない（質疑応答集）。

* ゴルフの打放し練習場（行政実例）

- ・ 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場に係る開発行為は、主として建築物を建築することを目的とする開発行為に該当
- ・ 打席が建築物でないゴルフの打放し練習場で1ヘクタール以上のものは、運動・レジャー施設として第二種特定工作物に該当
- ・ ミニゴルフコース等の1ヘクタール以上の規模のゴルフ練習場は、運動・レジャー施設として第二種特定工作物に該当

* ゴルフコースの改造等（質疑応答集）

- ・ 第二種特定工作物の設置に関しては、改造、用途の変更等の概念が存しないことから、第二種特定工作物であるゴルフコース等の改造、コース増設、変更等は、第二種特定工作物の建設として取り扱う。

ただし、ゴルフコース以外の第二種特定工作物でその改造に係る部分が1ヘクタール未満のものについては、令第1条第2項の規定により対象にならないものとして取り扱う。

② 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設

- * 通常、観光植物園、サーキット等は工作物として規制の対象となるが、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー等は規制の対象とはならない。
- * 運動、レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）は、規制の対象とはならない。
- * 工作物及び構造物等の設置を伴わないモトクロス場は第二種特定工作物に該当しない（市街化調整区域内で建築物を建築する場合は建築許可が必要）（行政実例）。
- * 陸上競技場と体育館（質疑応答集）

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

③ 1ヘクタール以上の墓園

* 愛玩動物の埋葬霊園・火葬場（行政実例）

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

一方、ペットの火葬場は第二種特定工作物であるペット霊園を構成するものとは認められないため、法第29条の開発許可が必要であることとなるが、この場合は、法第

34条第10号ロ（現在の法第34条第14号）の該当性について判断されたい。

* 墓園と寺（質疑応答集）

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

3 開発行為

法第4条第12項 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

* 未造成分譲地の各取得者が依頼を受けた建設業者の一括造成（行政実例）

宅地建物取引業者の分譲した土地の購入者が、各人で建設業者に宅地造成を依頼したところ、当該建設業者が一括して1,000㎡以上の宅地造成した場合

① 土地購入者が当該土地を一体のものとして宅地造成を行う場合は、法第29条の規制の対象

② 土地購入者の委任がなく建設業者に申請させることができない場合は、土地購入者各人に連名で申請させるべきである。

③ 全体として2,700㎡を900㎡ずつ2ヶ月ごとに宅地造成した場合、①と同様

* 廃棄物の埋立処分による土地の形質の変更（行政実例）

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

* 位置指定道路の廃止と区画の変更（質疑応答集）

建築基準法の規定に基づく「位置指定道路」は、一般交通の用に供するものとして都市計画法上の公共施設に該当し、他の区画と独立したものと解される。

従って、位置指定道路を廃止し、その区画と隣接する区画を統合して建築区画とする行為は、「区画の変更」と解される。

* 自動車教習場（質疑応答集）

練習コース、事務所及び教室からなる自動車教習場の建設に係る区画形質の変更は主として建築物の建築を目的として行うものと考えられる。

しかし、建築物の建築を伴わないものは、法規制の対象外である。

* 風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物

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

* 太陽光発電設備

土地に自立して設置する太陽光発電設備については、太陽光発電設備自体のメンテナンスを除いて架台下の空間に人が立ち入らないものであって、かつ、架台下の空間を居住、執務、

作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないものについては、建築基準法第2条第1項に規定する建築物に該当しない。建築物に該当しない太陽光発電設備の設置を目的とした土地の区画形質の変更は、開発許可を要しない。

＊ 太陽光発電施設（建築基準法上の建築物でないもの）の付属施設

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

【 本市の運用 ～ 開発行為とは ～ 】

※ 開発行為

(1) 「主として建築物（特定工作物）の建築（建設）の用に供する」

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

従って、開発行為を行う土地の一部に建築物が建築される場合であっても、建築物の機能が土地全体の利用態様からみて、附随的なものであると認められる場合には、開発行為に該当しない。

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

(2) 「供する目的」

開発者が如何なる意図をもって開発を行うかということであり、外形上判断することは困難な場合が多い。

例えば、開発者が「資材置場を建設するために盛土している。」という場合には、規制の対象とならないが、造成が完了して数箇月後に、建築物の建築等がされる場合がある。

このように、造成工事完了後であっても、周辺の状況等からみて、当初から当該敷地に建築物の建築等を行うことが予定されていたと判断される場合には、建築行為をしようとする時点で開発行為の対象とする。

(3) 区画形質の変更

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

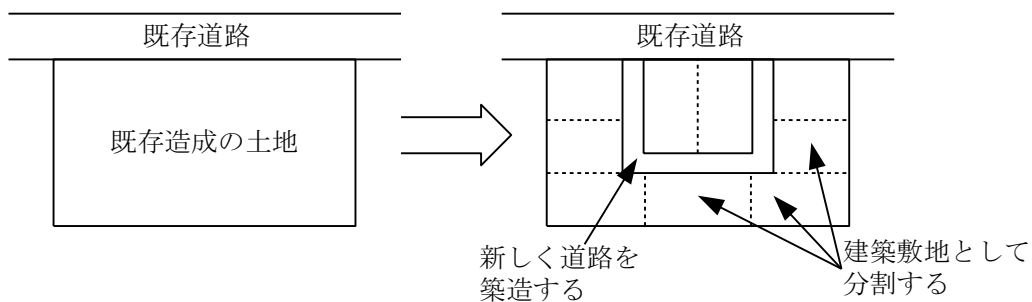
ア 区画の変更

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

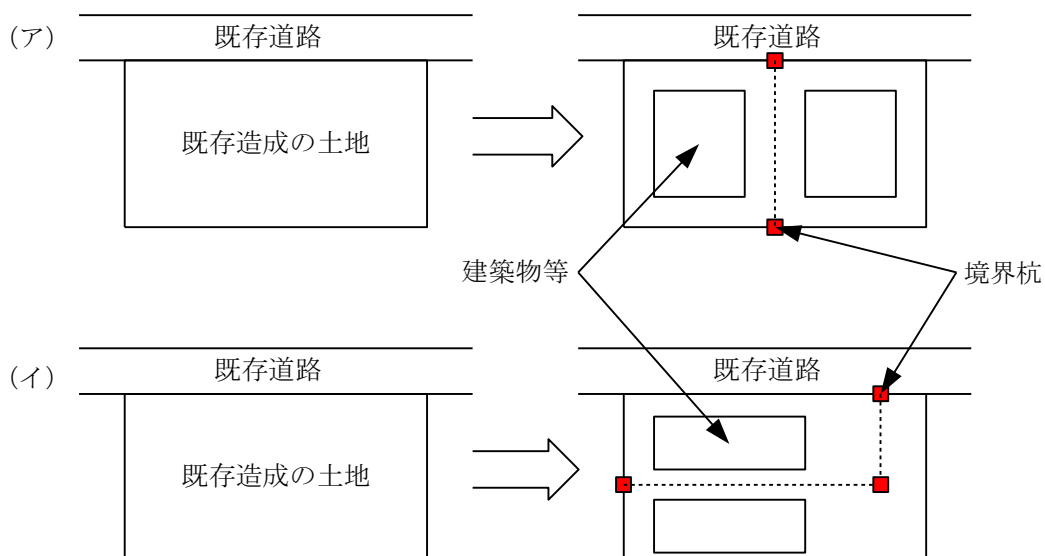
土地の分割及び土地の増加の事例としては、次の事例が考えられるが、例1は、道路を新しく築造した上で建築等の敷地として分割する行為であり、開発行為に該当する。

例2及び例3は、いずれも土地の取引上の規制の問題であり、都市計画上特に規制の必要はないものと判断されるので、区画の変更の対象とはならず、したがって、開発行為には該当しない。

例1 開発行為に該当する土地の分割

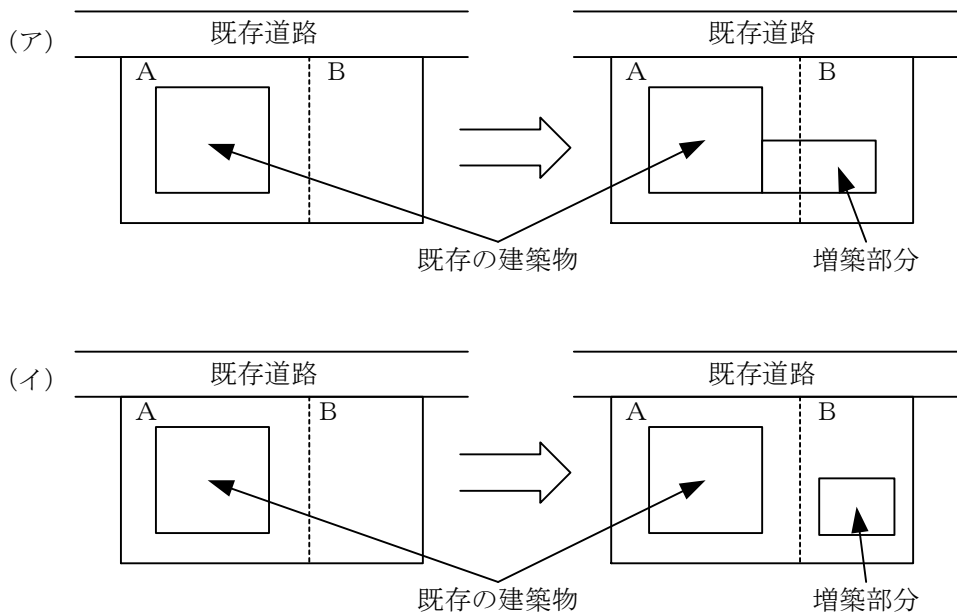


例2 区画の変更の対象とならない土地の分割



例3 区画の変更の対象とならない土地の増加

※ Bの土地が形質の変更を伴わないときに限る。A、Bは土地の権利者



イ 形質の変更

切土、盛土、整地等の物理的な行為を加えて、土地の形状又は性質を変更することを言う。

農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として性質の変更に該当する。しかし、建築物の建築等と一体不可分の工事と認められる基礎打、根切等の行為は、建築物の建築又は特定工作物の建設行為とみられるので、開発行為に該当しない。

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

* 開発行為としてとらえる数値基準

- (ア) 盛土をした土地の部分の高さが50cmを超えるもの。
- (イ) 切土をした土地の部分の高さが1mを超えるもの。
- (ウ) 盛土と切土を同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分の高さが50cm以下で、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分の高さが1mを超えるもの。
- (エ) 前各号の一に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をして行う土地の面積が500㎡を超えるもの。
- (オ) 宅地以外の土地を宅地とする場合で、その面積が500㎡を超えるもの。

4 開発区域

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

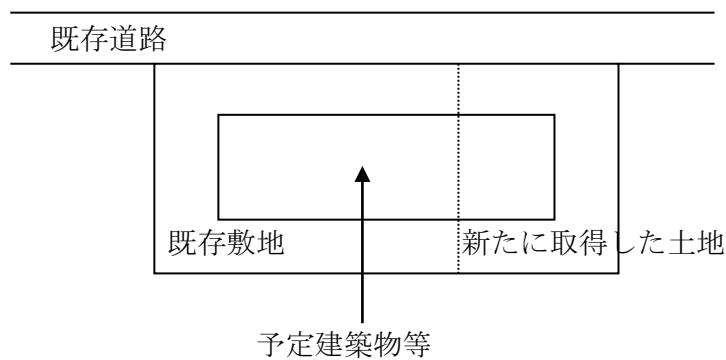
【 本市の運用 ～ 開発区域とは ～ 】

※ 開発区域

「開発区域」とは、開発行為の定義及び法第32条、第39条から判断して、開発区域は、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供するために土地の区画・形質の変更を行う区域をいう。

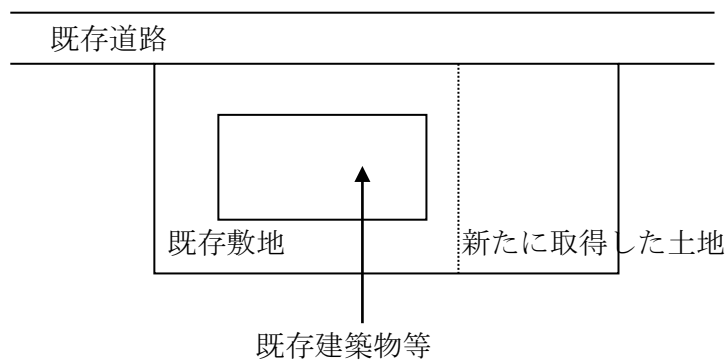
区域を定めるにあたっては、単に土地の所有権を有するとか、又は、土地の登記簿上1筆になっているからといって、開発を行わない区域を含めて、開発区域とするのは好ましくない。

例1 両方の敷地に建築物等がまたがる場合



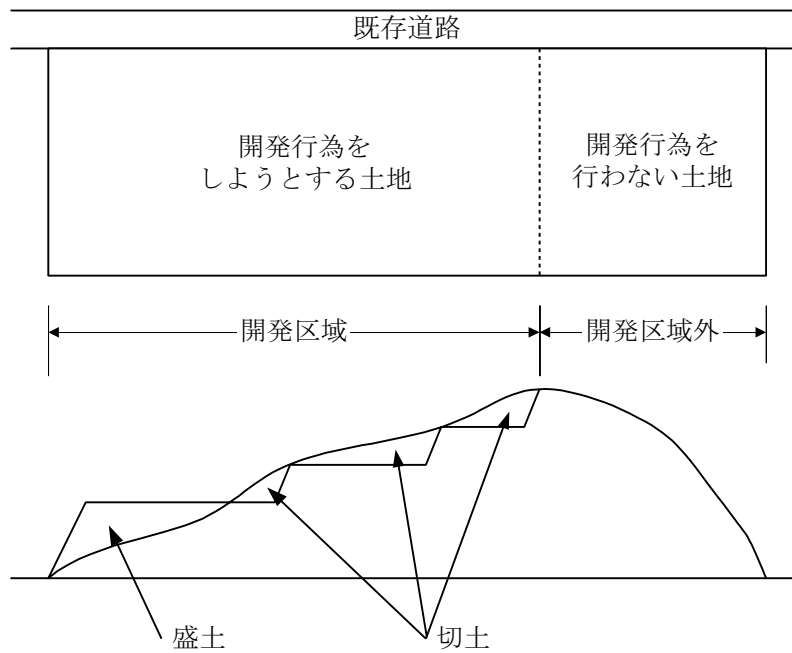
開発区域 = 全体

例2 単なる敷地増の場合



開発区域 = 新たに取得した土地

例 3



5 公共施設

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

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

6 区域区分・市街化区域・市街化調整区域

法第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

Ⅲ 許可不要の開発行為

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

◎ 許可不要の種類

(1) 開発行為の規模による許可不要

都市計画区域	市街化区域	1,000㎡未満
	市街化調整区域	—

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

* 留意事項

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

(2) 開発行為の目的等による許可不要

第29条 該当号	開発行為の目的等
第1項	
2号	農林業用の政令で定める建築物・農林業者用住宅（市街化区域は除外）
3号	駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適性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
4号	都市計画事業の施行
5号	土地区画整理事業の施行
6号	市街地再開発事業の施行
7号	住宅街区整備事業の施行
8号	防災街区整備事業の施行
9号	公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
10号	非常災害のため必要な応急措置
11号	通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

◎ 開発行為の規模による許可不要

(開発行為の許可)

法第29条第1項 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法第252条の19第1項の指定都市又は同法第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。

第1号 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

令第19条第1項 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等(法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。)又は事務処理市町村(法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。)の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。)は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	1,000㎡	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300㎡以上 1,000㎡未満

◎ 開発行為の目的等による許可不要

- * 許可を例外的に不要としたものであり、拡大解釈すべきではない。
- * 許可不要な施設内に許可を要するものが混在する場合は、原則として全体が許可必要となる。

【農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅（市街化区域を除外）】

法第29条第1項第2号 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

令第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

第1号 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

第2号 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

第3号 家畜診療の用に供する建築物

第4号 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

第5号 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

※ 国の指針 I - 2 - 2 第1項第2号関係

1 令第20条の運用基準

① 第1号の「その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物」

農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等が該当

② 第2号の「その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物」

物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が該当

③ 農業、林業又は漁業の範囲

日本標準産業分類A－農業、林業、B－漁業の範囲を基準とする。季節的なものも該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは非該当。

2 「農業、林業又は漁業を営む者」

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

① 被傭者を含む。

② 兼業者を含む。

③ 臨時的と認められる者は含まない。

④ 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要する。

⑤ 世帯員のうち1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。

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

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

※ 令第20条第1項の規定にいう「集荷」（行政実例）

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

い。

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

※ 人工栽培キノコ（行政実例）

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

※ 堆肥舎（行政実例）

農業の用に供される堆肥舎は法第29条第1項第2号に該当するものであるが、それ以外の堆肥舎の場合、当該市街化調整区域内の堆肥の製造を行うことの必要性、当該堆肥舎の規模、構造及び設備が適切なものであるか否か等を基準として、法第34条第4号後段に該当するか否かを検討すべきである。

※ 農地と農家用住宅が異なる都市計画区域にある場合（質疑応答集）

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

※ 犬猫診療所（質疑応答集）

ペットのための犬猫診療所は、農業又は林業の用に供する建築物とはいえない。

【公益上必要な建築物】

法第29条第1項第3号 駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

※ 国の指針 I-2-3 第1項第3号関係

法第29条第1項第3号及び令第21条において、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

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

また、国等が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物に係る開発行為については、令第21条第26号により、原則として許可(協議)は不要であるが、学校、社会福祉施設及び宿舍に係る開発行為の取扱いについては、以下のとおりとすることが望ましい。

- 庁舎：許可(協議)を要するものは、
- ①国の本府省及び本府省の外局の本庁舎 ②国の地方支分部局の本庁舎
 - ③都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所、町村役場の本庁舎
 - ④警視庁又は道府県警察本部の本庁舎

に係る開発行為であること。

宿舍：原則として許可(協議)が必要であるが、職務上常駐を必要とする職員のための宿舍及び災害等の発生時等に緊急に参集してその対応に当たる必要がある職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のための宿舍(警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある職員のための宿舍等)に係る開発行為であって、個々の宿舍とそこに居住する職員の勤務地との位置関係が合理的に説明できるものについては、許可(協議)が不要であること。

開発許可が不要である公共公益施設である建築物の建築の申請があった場合において、60条証明書を交付するに当たっては、当該申請に係る公共公益施設の立地について、あらかじめ、当該事案に係る担当部局と位置の選定、規模、施設基準等について無秩序な市街化を防止し都市の健全な発展と秩序ある整備を図る観点から連絡調整を図ることが望ましい。

令第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 第1号 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第1項に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
- 第2号 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 第3号 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 第4号 鉄道事業法第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 第5号 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 第6号 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

【 本市の運用 ～ 一般貨物自動車運送の用に供する施設の取扱い ～ 】

令第21条第6号に該当するため、開発許可を得ずに建築された「特別積合せ貨物輸送」の用に供する建築物を、都市計画法に違反して「特別積合せ貨物輸送」以外の一般貨物輸送事業の用に供する等の事例があるため、静岡陸運支局との間で次の「確認措置」を講ずることとしている（VI 開発審査会包括承認・個別付議基準「付議基準2 大規模流通業務施設」を参照）。

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

- 1 一般貨物自動車運送事業の許可申請等の処理に当たり、都市計画法に抵触しないことの確認のため、中部運輸局静岡陸運支局貨物課は静岡県担当部局（別表）に対し照会を行い回答を求めるものとする。
- 2 照会する申請書等の範囲は、線引都市計画区域内（別紙市町）において営業所等の施設の設置を伴う事案とする。
但し、無がい車庫等建築物の設置がない事案については、照会しない。
- 3 照会は正副2通とし、当該施設が特定できる資料（位置図、平面図、公図写等）を添付するものとする。
- 4 これに定めのない事項については、その都度中部運輸局静岡陸運支局貨物課（現在：中部運輸局自動車交通部貨物課）と静岡県都市住宅部都市計画課（現在：土地対策課）で協議する。

（別表） 照会先

- 1 土木事務所 （下記2の照会先にかかる事案を除く。）
- 2 政令指定都市・施行時特例市・事務処理市町の開発許可担当課

（別紙） 都市計画区域が線引きされている市町村

沼津土木事務所管内	施行時特例市：沼津市	事務処理市町：三島市、御殿場市、裾野市、伊豆の国市、函南町、長泉町、清水町、小山町
富士土木事務所管内	施行時特例市：富士市	事務処理市：富士宮市
静岡土木事務所管内	政令指定都市：静岡市	
島田土木事務所管内	事務処理市：藤枝市、焼津市	
袋井土木事務所管内	事務処理市：磐田市	
浜松土木事務所管内	政令指定都市：浜松市	事務処理市：湖西市

第7号 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物

第8号 海岸法第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物

第9号 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築

物

第10号 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物

第11号 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

第12号 電気通信事業法第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物

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

第14号 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業(同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。)の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物(同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。)を設置する施設である建築物

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

第15号 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物

第16号 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

第17号 図書館法第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

第18号 社会教育法第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

第19号 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

(注)旧第14号「電源開発株式会社が設置し、又は改良する発電施設又は送電施設である建築物」は、平成15年の電源開発促進法の廃止に伴い削除された。これに伴い第15号以下は改正前より繰り上がっている。

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

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

第20号 墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項に規定する火葬場である建築物

第21号 と畜場法第3条第2項に規定すると蓄場である建築物又は化製場等に関する法律第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

第22号 廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法第2条第1号に規定する浄化槽である建築物

※ 産業廃棄物処理施設（行政実例）

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

なお、同一敷地内に一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設が併設される場合は、全体について許可が必要

また、一般廃棄物と産業廃棄物をあわせて対象とする破砕処理施設も許可が必要

市街化調整区域内における産業廃棄物処理施設の設置を、法第34条第14号に該当するものとする場合は、原則として不相当（VI開発審査会包括承認・個別付議基準「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」を参照）

第23号 卸売市場法第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物

第24号 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物

第25号 住宅地区改良法第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物

第26号 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）、又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの

ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

※ 学校教育法第1条

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

※ 直接事務事業の用に供する建築物（行政実例）

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

※ 公営住宅建設（質疑応答集）

市町村が公営住宅建設の目的で行う開発行為は、令第21条第26号に非該当。

第27号 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法(平成11年法律第176号)第16条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

第28号 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法(平成16年法律第155号)第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

第29号 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法(平成14年法律第182号)第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物

第30号 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法(平成14年法律第161号)第18条第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

第31号 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法(平成14年法律第145号)第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律(昭和55年法律第71号)第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

【都市計画事業等の施行として行う開発行為】

法第29条第1項第4号 都市計画事業の施行として行う開発行為

法第29条第1項第5号 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

法第29条第1項第6号 市街地再開発事業の施行として行う開発行為

法第29条第1項第7号 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

法第29条第1項第8号 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

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

法第29条第1項第9号 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
法第29条第1項第10号 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
法第29条第1項第11号 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

令第22条 法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増設に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (4) 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- (5) 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (6) 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新設の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100㎡以内であるもの

※ 国の指針I-2-4 第1項第11号（令第22条第6号）関係

本号の開発行為は、法第34条第1号に該当する開発行為のうち、更に開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、次のとおり運用を行うことが望ましい。

- (1) 立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られる。
- (2) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は、本号には該当しない。

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

※ 仮設建築物（質疑応答集）

令第22条第1号に規定する仮設建築物とは、本店の改築に伴う仮店舗のようにその態様から一時的な使用の後に除却されることが明らかな建築物であることを要件とすると解される。

(留意点)

新設の場合、仮設建築物とは、使用目的から一時的使用の後に除却されることが明らかな建築物であり、そのため構造上簡易なもので、かつ、除却が容易なものとなるが、構造上簡易であり、かつ、除却が容易な建築物であっても、使用目的から仮設建築物とはいえないものもあるので留意すること。なお、仮設建築物については、一時的に使用する目的がなくなった場合には、除却されなければならないものである。

建築基準法上の仮設建築物の許可は、構造に着目したものであり、都市計画法上の仮設建築物とは異なるので留意すること。

<運用>

既設建築物を居抜きで使用する場合（一時的な使用）

- ①民間事業用：原則、不可。ただし、一時的な使用後に退去が担保される場合は検討
- ②公共事業用：使用可（担当部局との調整等により、一時的な使用後に退去が担保される場合に限る）※例：公共工事による現場事務所
- ③選挙事務所：使用可（選挙期間が定められ退去が見込めるため）

Ⅲの２ 適合証明

規則第60条 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港湾局の長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港湾局の長とする。）に求めることができる。

IV 市街化調整区域における立地基準

法第 34 条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及び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許可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。

※ 本条は、市街化調整区域において、例外的に認められる開発行為を規定したものである。

◎ 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）

法第 34 条第 1 号 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

令第 29 条の 5 法第 34 条第 1 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第 21 条第 26 号イからハマまでに掲げる建築物とする。

（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公益上必要な建築物）

令第 21 条 法第 29 条第 1 項第 3 号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

26 国、都道府県等（法第 34 条の 2 第 1 項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

【 本市の運用 ～ 都市計画法第 34 条第 1 号の運用基準 ～ 】

I 都市計画法第 34 条第 1 号の運用基準（日用品店舗）

1. 趣旨

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

従って、主として申請地周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められない規模の大きい店舗（駐車場を広く必要とするものを含む）や購入行為が日常的に行われない耐久消費財を扱う店舗等は該当しないこと。

2. 該当事例

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

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

3. 立地条件

建築物の位置は周辺に 50 戸以上の建築物（ただし、倉庫、車庫などの附属建築物及び市街化区域内の戸数は除く。）が連たんしている地域内。具体的には、次のいずれかの区域内にあること。

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

4. 規模等

(1) 敷地

敷地面積は 500 m²以下(敷地規模の特例に該当する場合は 1,000 m²以下)であること。

(2) 建築物

①建築物の延床面積は、300 m²以下であること。ただし、「第 4 次焼津市国土利用計画土地利用構想図」に示す「新たなにぎわいとふれあい創出エリア」内（別図参照）の予定建築物で、か

つ、敷地規模の特例に該当する場合については、延床面積を 400 m²まで緩和して許可できるものとする。

②原則、許可対象（店舗等）以外の用途を併設したものではないこと。

(3) 店舗併用住宅の特例(法第 34 条第 14 号の許可対象案件は除く)

住宅に店舗などを併設する場合には、上述の基準に加え、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

<使用・規模要件>

- ①申請者が業務を行い、かつ、居住する建物であること
- ②延床面積の 50%以上を居住の用にすること
- ③店舗に供する部分の床面積の合計が 50 m²以下であること

<立地要件>

- ①既存住宅の増築、改築等と合わせて行われるもの
- ②敷地面積は従前の敷地の範囲内で、敷地規模の特例は受けられないこと
- ③線引き後に都市計画法の手続きを得て宅地化された土地を除く。但し、過去に同条第 1 号により許可を受けた店舗併用住宅敷地はこの限りではない。

(4) 許可対象の用途は自己の業務用とし、賃貸の店舗、テナント等は、営業品目が法の趣旨に合致していても許可の対象としない。

(5) 接続道路

建築敷地は、有効幅員が 6.0m以上の道路に接すること。

ただし、申請地周辺の道路の状況等によりやむを得ないと認められ、車両の通行に支障のない場合には、有効幅員 4.0m以上の道路に接続すること。

(6) 敷地規模の特例(優良な駐車場を併設する施設の特例)

次の全ての要件を満たす場合には、敷地面積を原則 1,000 m²まで緩和して許可できるものとする。

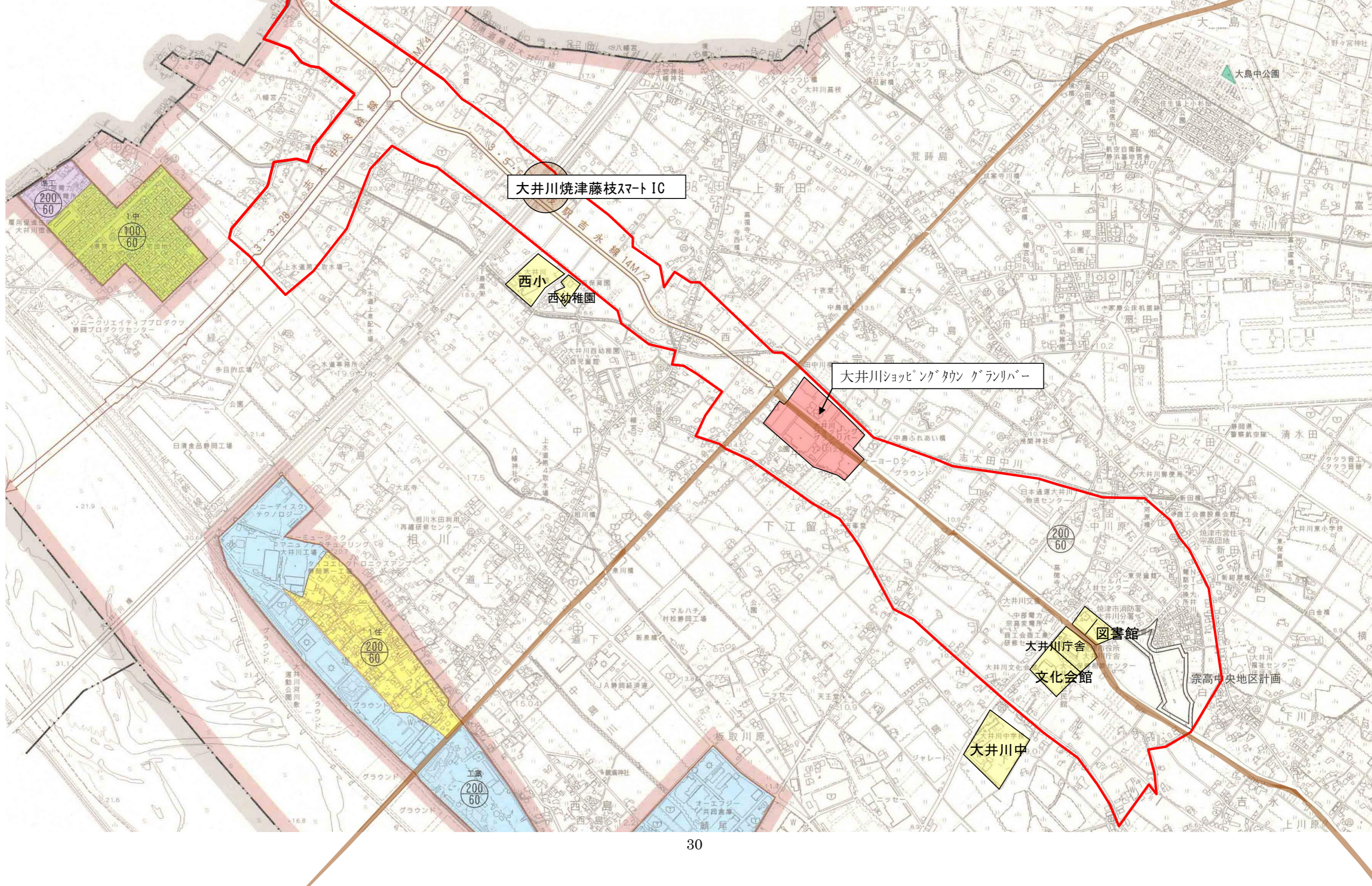
- ① 6 m以上の道路に原則 20m以上接続していること。
- ② 敷地内の予定建築物の延床面積は、300 m²以下であること。ただし、「新たなにぎわいとふれあい創出エリア」内(別図参照)における予定建築物の延床面積は 400 m²以下であること。
- ③ 駐車場には、10 台以上の駐車ますが、敷地の状況に応じて有効に配置されていること。
- ④ 駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で 5 m以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。
- ⑤ 道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、まがりかどから 5 mの間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。

なお、敷地面積を 1000 m²まで緩和して許可した場合は、原則として、許可後の建築物の増設や敷地の分割は認めない。

【別記 該当事例の考え方】

次々ページ別記表参照

新たなにぎわいとふれあい創出エリア (延床面積 400 m²緩和区域)



1 「日常生活のため必要な物品の小売業」に該当すると考えられる店舗

本表は、法第34条第1号に該当すると考えられる小売店であるが、許可するかどうかの判断は、周辺地域の状況、店舗等の規模、販売品目等、その他の事項を勘案し個別に判断する。

※番号欄に掲げる数字は、日本標準産業分類(平成25年[2013年]10月改定)による分類番号

分類	細分類	番号	品名等の例示	特記事項
各種商品 小売業	その他の各種 商品小売業	5699	ミニスーパー(衣食住にわたって小売するもの)、よろず屋(衣食住にわたって小売するもの)	
織物、衣服、 身の回り品小 売業 ※(注)(2)参照	呉服・服地 小売業	5711	呉服店、和服、反物、帯、小ぎれ、裏地	
	寝具小売業	5712	ふとん、毛布、ふとん地、敷布、蚊帳、ふとん綿、まくら、マットレス、パジャマ	
	男子服小売業	5721	洋服店、注文服店、学生服、オーバーコート、レインコート、ジャンパー、作業服、ズボン	
	婦人服小売業	5731	婦人服、婦人服仕立業、婦人用事務服、洋裁店、レインコート	
	子供服小売業	5732	子ども服、子ども服仕立業、ベビー服	
	靴小売業	5741	くつ、ゴム靴、地下足袋	
	履物小売業	5742	げた、ぞうり、スリッパ	
	かばん・袋物 小売業	5791	かばん、ハンドバック、袋物、トランク	
	下着類小売業	5792	下着	
	洋品雑貨・小間物 小売業	5793	ワイシャツ、ふろしき、タオル、たび、靴下、化粧道具、ネクタイ、ハンカチーフ	貴金属製品を除く
他に分類されな い織物・衣服・身 の回り品小売業	5799	傘、ステッキ、白衣		
飲食料品 小売業 ※(注)(3)参照	各種食料品 小売業	5811	食料雑貨店	
	野菜小売業	5821	野菜(八百屋)	
	果実小売業	5822	果実(果物屋)	
	食肉小売業	5831	肉、肉製品(ハム、ソーセージ)	
	卵・鳥肉小売業	5832	卵、鳥肉	
	鮮魚小売業	5841	鮮魚、貝類、川魚、冷凍魚、海藻(生もの)	
	酒小売業	5851	酒(酒屋)	
	菓子小売業 (製造小売)	5861	菓子、せんべい、あめ、まんじゅう、もち、アイスクリーム・アイスキャンデー、ドーナッツ	
	菓子小売業 (製造小売でない もの)	5862	菓子、せんべい、あめ、まんじゅう、もち、アイスクリーム・アイスキャンデー、ドーナッツ	
	パン小売業 (製造小売)	5863	菓子パン、食パン	
パン小売業 (製造小売でない もの)	5864	菓子パン、食パン		

分類	細分類	番号	品名等の例示	特記事項
飲食料品 小売業 ※(注)(3) 参照	コンビニエンス ストア	5891	コンビニエンスストア	飲食料品を中心とする ものに限る
	牛乳小売業	5892	牛乳	
	飲料小売業	5893	清涼飲料、ミネラルウォーター、 茶類飲料	主として酒類及び牛乳 以外の各種の飲料を小 売りする事業所
	茶類小売業	5894	こぶ茶、コーヒー、ココア、紅茶、 麦茶	
	料理品小売業	5895	惣菜、揚物、調理パン(サンドイッチ、 ハンバーガー)、おにぎり、すし、 ピザ	
	米穀類小売業	5896	米麦、豆類	
	豆腐・かまぼこ等 加工食品小売業	5897	豆腐、こんにゃく、納豆、つくだ煮、 漬物、ちくわ、 おでん材料	
	乾物小売業	5898	乾物、干魚、干びょう、乾燥野菜、 ふ、こうや豆腐、干しのり、くん製 品、海藻（乾燥したもの）	
機械器具小 売業	自転車小売業	5921	自転車、リヤカー、自転車部品、付 属品、自転車タイヤ、チューブ、中 古自転車	
	電気機械器具 小売業	5931	テレビ、洗濯機、ストーブ、アイロ ン、冷蔵庫、掃除機、電球、電話機、 携帯電話機	
	電気事務機械器 具小売業	5932	パソコン	
	中古電気製品 小売業	5933	中古電気製品	
	その他の機械器 具小売業	5939	ガス器具、家庭用ミシン及び部分品、 石油ストーブ	
その他の 小売業 ※(注)(2) 参照	金物小売業	6021	刃物、くぎ、ほうろう鉄器、アルミ 製品、錠前、魔法瓶	
	荒物小売業	6022	荒物、日用雑貨、ほうき、ざる、 はし、たわし、バスケット、なわ、 わら製品、ろうそく	
	陶磁器・ガラス 器小売業	6023	焼物、ガラス器、食器	
	ドラッグストア	6031	ドラッグストア	
	医薬品小売業	6032	薬店、漢方薬、生薬	調剤薬局を除く
	調剤薬局	6033	薬局、調剤薬局	
	化粧品小売業	6034	化粧品、石けん、歯磨き、しらが染 め	
	農業用機械 器具小売業	6041	農器具、鳥獣害防除器具、畜産用機 器、養蚕用機器、耕うん機、ハンド トラクタ、コンバイン	
	苗・種子小売業	6042	種苗、苗木、種子	
	肥料・飼料 小売業	6043	化学肥料、有機質肥料、複合肥料、 園芸用土、飼料、農薬	
	燃料小売業	6052	薪炭、練炭、石炭、プロパンガス、 灯油	ガソリンスタンドを除 く
書籍・雑誌 小売業	6061	書籍、雑誌	古本を除く	

分類	細分類	番号	品名等の例示	特記事項
その他の 小売業 ※(注)(2) 参照	新聞小売業	6063	新聞	
	紙・文房具 小売業	6064	和紙、洋紙、板紙、ふすま紙、障子 紙、帳簿類、ノート、万年筆、鉛筆、 ペン、インキ、製図用具、そろばん	
	スポーツ用品 小売業	6071	運動具	
	がん具・娯楽用 品小売業	6072	おもちゃ、人形、模型、 教育玩具	
	写真機・写真材 料小売業	6081	カメラ、写真感光材料	
	時計・眼鏡・ 光学機械小売業	6082	時計、メガネ、コンタクトレンズ	
	たばこ・喫煙具 専門小売業	6092	たばこ	
	花・植木小売業	6093	花、切花、盆栽	

(注)(1) 見本販売、取次店など店舗で直ちに購入できないものは、対象とならない。

(2) 高級品等の専門店等、大型の耐久消費財の販売店、著しく個人の趣味、趣向に係るもの、明らかに特殊なものは、「日常生活のために必要な小売業」には該当しない。

(3) 製造小売りで、当該店舗以外の販売をするものは対象とならない。

2. 上記1の表の取扱品目の修理を目的とした修理業は、原則として法第34号1号に該当するものとして取り扱う。

3. 法第34条第1号中「その他これらに類する建築物」と考えられるもの

- 金融機関のうち趣旨に該当するもの（行政実例参照）

*** 金融機関（行政実例）**

市街化調整区域内での金融機関の事務所の新設を目的とする開発行為は、当該市街化調整区域の周辺の状況、市街化区域までの距離、金融機関の性格、機能、事務所の用途・規模・構造等を総合的にみて、当該区域に居住しているものの日常生活のためにのみ必要な限定的性格を有する事業場等と判断できる場合は、法第34条第1号の適用もあり得ると解される。

- 「食堂その他これに類する飲食店」及び「理容業、美容業その他これらに類するサービス業」のうち趣旨に該当すると考えられる店舗(次ページ別記表参照)

「食堂その他これに類する飲食店」及び「理容業、美容業その他これらに類するサービス業」のうち趣旨に該当すると考えられる店舗

※番号欄に掲げる数字は、日本標準産業分類(平成25年[2013年]10月改定)による分類番号

分類	細分類	番号	品名等の例示	特記事項
技術サービス業	写真業	7461	写真撮影	写真館など一般的なものが対象。街頭写真業は対象外。
飲食店	食堂等飲食業	76～	定食屋、ラーメン店、そば・うどん店、すし店、喫茶店・カフェ	特定の料理品目に特化したものではなく、食堂に類した日常的な食事メニューを備えており、単価も食堂と同程度であること。 その他の飲食店(7621 日本料理店・7623 中華料理店・7629 その他の専門料理店)は単価が食堂と同程度であり、主として遊興飲食させるものでないこと等を勘案し個別に判断する。
生活関連サービス業	普通洗濯業	7811	クリーニング、ランドリー	
	洗濯物取次業	7812	クリーニング取次所	
	理容業	7821	理髪店	
	美容業	7831	美容院	
	他に分類されない洗濯業等	7899	コインランドリー	
その他の教育、学習支援業	学習塾	8231	学習塾(各種学校でないもの)	小中学生を対象とした国語、算数(数学)、理科、社会、英語に関するもの
医療業	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	8351	あんま、マッサージ、はり、きゅう、柔道整復	出張のみを対象とした店舗は対象外

II 都市計画法第 34 条第 1 号の運用基準（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）

※公共公益施設の開発許可手続の流れ（確認書、誓約書の書式については、包括承認基準 11 参照）
当該施設が法第 34 条第 1 号又は第 14 号（包括承認又は個別付議）のどちらに該当するものかについては、開発許可担当課と施設設置担当部局・機関（県・市）が連携して必要事項を確認して判断する。

- ①事業予定者から開発許可担当課（焼津市都市計画課）へ相談
- ②事業予定者から施設設置担当部局・機関（県・市）に事業内容を説明
 - ・担当部局名及び担当者名を把握すること。
 - ・都市計画法への適合性を確認するため、後日、開発許可担当課より照会がある旨を事業予定者から施設設置担当部局・機関に説明しておくこと。
- ③事業予定者から開発許可担当課へ確認書を提出
 - ・施設設置担当部局・機関名及び担当者名を伝えること。
 - ・確認書は、該当する部分の太線の中を記入すること。
- ④開発許可担当課から施設設置担当部局・機関へ照会
 - ・照会内容について疑義が生じた場合は事業予定者と施設設置担当部局・機関で直接協議をすること。
- ⑤施設設置担当部局・機関から開発許可担当課へ回答
- ⑥開発許可担当課から事業予定者へ確認書を返却
 - ・返却された確認書を許可申請に添付すること。

1 診療所（病床が 19 床以下）、助産所

次の要件を満たすもの

- ・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。
- ・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。

(留意事項)

- ・「主として周辺の居住者が利用する診療所」→ 都市計画法施行細則の基準に準じて判断する。
 - ①敷地面積は 500 m²以下であること。
 - ②建築物の延べ床面積は 300 m²以下であること。
- ・周辺に 50 以上の建築物が連たんしている地域内→
 - ①申請地を含む 150m の範囲内
 - ②国道、県道等主要な道路の沿線片側 50m の奥行きで、面積 3 ヘクタールの範囲内
 - ③建築物の敷地内の距離がおおむね 50m 以内で連続して存在する地域の範囲内

2 社会福祉施設

次の要件を満たすもの

- ・ 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（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。
- ・ 通所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者が利用する建築物であること。
- ・ 入所系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。
- ・ 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。

(留意事項)

- ・ 主として周辺の居住者が利用する建築物・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→ 都市計画法施行細則の基準に準じて判断する。
 - ① 敷地面積は 500 m²以下であること。
 - ② 建築物の延べ床面積は 300 m²以下であること。
- ・ 周辺に 50 以上の建築物が連たんしている地域内→
 - ① 申請地を含む 150m の範囲内
 - ② 国道、県道等主要な道路の沿線片側 50m の奥行きで、面積 3 ヘクタールの範囲内
 - ③ 建築物の敷地間の距離がおおむね 50m 以内で連続して存在する

【 本市の運用 法第 34 条第 1 号及び第 14 号における社会福祉施設の取扱い 】

※ 社会福祉施設の定義

- (1) 「社会福祉施設」の定義は都市計画法の解釈によるものであり、法第 34 条第 1 号及び第 14 号における社会福祉施設（以下「社会福祉施設」という。）とは、一定の社会福祉事業の用に供する「施設」で、法令等に定める基準に適合した人的態勢と物的施設を有するものと解されること。
- (2) 「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。
- (3) 対象となる社会福祉事業の範囲は、社会福祉法第 2 条に規定する事業が概ね該当するものと解される。ただし、同条は社会福祉施設を想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。
- (4) 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第 2 条及び同法施行令第 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 令和4年10月1日施行（令和4年6月22日号外法律第77号）改正

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

2 次に掲げる事業を第1種社会福祉事業とする。

- (1)生活保護法（昭和25年法律第144号）に規定する救護施設、更生施設その他生計困難者を無料又は低額な料金で入所させて生活の扶助を行うことを目的とする施設を経営する事業及び生計困難者に対して助葬を行う事業
- (2)児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童心理治療施設又は児童自立支援施設を経営する事業
- (3)老人福祉法（昭和38年法律第133号）に規定する養護老人ホーム、特別養護老人ホーム又は軽費老人ホームを経営する事業
- (4)障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）に規定する障害者支援施設を経営する事業
- (5)削除
- (6)売春防止法（昭和31年法律第108号）に規定する婦人保護施設を経営する事業
- (7)授産施設を経営する事業及び生計困難者に対して無利子又は低利で資金を融通する事業

3 次に掲げる事業を第二種社会福祉事業とする。

- (1)生計困難者に対して、その住居で衣食その他日常の生活必需品若しくはこれに要する金銭を与え、又は生活に関する相談に応ずる事業
- (1の2)生活困窮者自立支援法（平成25年法律第105号）に規定する認定生活困窮者就労訓練事業
- (2)児童福祉法に規定する障害児通所支援事業、障害児相談支援事業、児童自立生活援助事業、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、乳児家庭全戸訪問事業、養育支援訪問事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業、小規模住居型児童養育事業、小規模保育事業、病児保育事業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
- (2の2)就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）に規定する幼保連携型認定こども園を経営する事業
- (2の3)民間あっせん機関による養子縁組のあっせんに係る児童の保護等に関する法律（平成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
- (3)母子及び父子並びに寡婦福祉法（昭和39年法律第129号）に規定する母子家庭日常生活支援事業、父子家庭日常生活支援事業又は寡婦日常生活支援事業及び同法に規定する母子・父子福祉施設を経営する事業
- (4)老人福祉法に規定する老人居宅介護等事業、老人デイサービス事業、老人短期入所事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業又は複合型サービス福祉事業及び同法に規定する老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター又は老人介護支援センターを経営する事業

- (4 の 2)障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害福祉サービス事業、一般相談支援事業、特定相談支援事業又は移動支援事業及び同法に規定する地域活動支援センター又は福祉ホームを経営する事業
- (5)身体障害者福祉法（昭和 24 年法律第 283 号）に規定する身体障害者生活訓練等事業、手話通訳事業又は介助犬訓練事業若しくは聴導犬訓練事業、同法に規定する身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設又は視聴覚障害者情報提供施設を経営する事業及び身体障害者の更生相談に応ずる事業
- (6)知的障害者福祉法（昭和 35 年法律第 37 号）に規定する知的障害者の更生相談に応ずる事業
- (7)削除
- (8)生計困難者のために、無料又は低額な料金で、簡易住宅を貸し付け、又は宿泊所その他の施設を利用させる事業
- (9)生計困難者のために、無料又は低額な料金で診療を行う事業
- (10)生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）に規定する介護老人保健施設又は介護医療院を利用させる事業
- (11)隣保事業(隣保館等の施設を設け、無料又は低額な料金でこれを利用させることその他その近隣地域における住民の生活の改善及び向上を図るための各種の事業を行うものをいう。)
- (12)福祉サービス利用援助事業（精神上の理由により日常生活を営むのに支障がある者に対して、無料又は低額な料金で、福祉サービス（前項各号及び前各号の事業において提供されるものに限る。以下この号において同じ。）の利用に関し相談に応じ、及び助言を行い、並びに福祉サービスの提供を受けるために必要な手続又は福祉サービスの利用に要する費用の支払に関する便宜を供与することその他の福祉サービスの適切な利用のための一連の援助を一体的に行う事業をいう。)
- (13)前項各号及び前各号の事業に関する連絡又は助成を行う事業

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

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

3 学校

次の要件を満たすもの

- ・主として開発区域の周辺居住者が利用する学校(大学、専修学校及び各種学校を除く。)であること。
- ・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。

(留意事項)

- ・主として開発区域の周辺居住者が利用する学校→
学区(幼稚園の場合は募集対象区域)が定められており、当該開発区域が存する市町のみを学区としていること。
- ・周辺に 50 以上の建築物が連たんしている地域内→
 - ①申請地を含む 150m の範囲内
 - ②国道、県道等主要な道路の沿線片側 50m の奥行きで、面積 3 ヘクタールの範囲内
 - ③建築物の敷地間の距離がおおむね 50m 以内で連続して存在する地域の範囲内

◎ 鉱物資源・観光資源等の有効利用(第2号)

法第 34 条第 2 号 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【本市の運用 ～ 都市計画法第 34 条第 2 号(観光資源)の運用基準】

1 観光資源

観光資源については、以下のいずれかに該当すること。

- (1) 焼津市観光戦略に記載されている観光施設・資源
- (2) 観光立国推進基本法(平成 18 年法律第 117 号)第 13 条に規定する「史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源」のいずれかであること。

項 目	想定されるものの一例
史跡、名勝、天然記念物等の文化財	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)に規定する史跡名勝天然記念物又は特別史跡名勝天然記念物 ・静岡県文化財保護条例(昭和 36 年条例第 23 号)に規定する指定史跡名勝天然記念物
優れた自然の風景地 良好な景観	<ul style="list-style-type: none"> ・自然公園法(昭和 32 年法律第 161 号)に規定する国立公園等自然公園内の山、湖、海岸 ・富士山を望む優れた眺望地
温泉	<ul style="list-style-type: none"> ・温泉法(昭和 23 年法律第 125 号)に基づく温泉
その他文化、産業等に関する観光資源	<ul style="list-style-type: none"> ・上記には該当しないが、産業遺産、動物園等観光資源としての価値を有すると認められるもの

2 有効な利用上必要な建築物

(1) 建築物の用途

以下のいずれかの用途であること。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に規定する風俗営業に該当する施設を除く。

- ア 観光資源鑑賞のための展望台
- イ 観光を目的とした者(以下「観光客」)を対象としたホテル又は旅館
- ウ 観光客向けの飲食店
- エ 特産品、地場産品又は土産物の販売を主たる目的とする店舗
- オ 観光客を対象とした公衆浴場(温泉法第2条の温泉を利用する施設に限る。)
- カ 観光資源に関連する展示場、資料館
- キ 観光資源の維持管理施設(維持管理事務所、観光案内施設、休憩施設、公衆便所等)
- ク その他観光資源の有効な利用上必要な建築物と認められるもの
- ケ 管理者等が居住する住宅(上記施設に併設され、かつ、上記施設の床面積以下であること。)
- コ 上記施設の付属施設で必要最低限のもの

(2) 景観への配慮

当該観光資源の観光価値を損なうような景観への配慮に欠く建築物でないこと。

3 留意点

- ア 開発許可制度運用指針 I-6-3 第2号関係※に準拠すること。
- イ 区域区分制度を十分考慮のうえ、市マスタープラン等に整合すること。

※ 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)

「観光資源の有効な利用上必要な建築物には、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められる建築物が該当するものと考えられる。」

※ 国の指針 I-6-3 第2号関係

- (1) 「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」には、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類D-1鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域内において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しないものと考えられる。
- (2) 「観光資源の有効な利用上必要な建築物」には、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当するものと考えられる。
- (3) 「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、本号により許可することが考えられる。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは、本号に該当するものと考えられる。

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

※ 市街化調整区域内で産出する砕石の有効利用（行政実例）

市街化調整区域内で産出する砕石を有効かつ合理的に利用するため、当該産地に設置するコンクリートプラントは、法第 34 条第 2 号に該当する第一種特定工作物と解される。この場合、コンクリート生産に際して使用する砕石については、当該コンクリートプラントの能力を超える産出量が当該地にある場合は、全必要量を当該地の砕石によるものとするのが妥当であるが、必ずしもコンクリートプラントの能力を当該地の産出量の範囲に限る必要はないと思われる。

なお、当該地での砕石の産出量が少ない等の理由により当該地へ立地する合理性が乏しい場合には、認めるべきではない。

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

※ 観光資源の有効利用（質疑応答集）

展望台、旅館、みやげ物屋等が具体的な施設名としてあげられるが、これらが具体的に該当するか否かは、これらの建築物が観光資源の鑑賞のため必要な施設か否か、観光価値を維持するため必要な施設か否か、周囲の環境を著しく損なうことなく地元の観光開発計画等に適合するか否か等客観的に判断して必要と認められる場合に限る。

◎ 第 3 号関係（政令未制定のため適用不可）

法第 34 条第 3 号 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

* 政令が未制定であり、現在のところ該当するものがない。

◎ 農林水産物の処理・貯蔵・加工施設（第 4 号）

法第 34 条第 4 号 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

* 販売施設等は許可の対象とならないので留意すること。

* 堆肥の製造施設は、当該市街化調整区域内における農業活動により生ずるもののみを原料とし、かつ、当該市街化調整区域内で確実に農業用の肥料として使用されることの 2 点が確認できるもの。

※ 開発許可制度運用指針（令和5年5月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）

国の指針 I-6-4 第4号関係

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

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

【 本市の運用 ～ 都市計画法第34条第4号の運用基準 ～ 】

1. 趣旨

当該市街化調整区域とは志太広域都市計画区域内の市街化調整区域をいい、当該市街化調整区域内における生産物を当該区域内で速やかに処理、貯蔵又は加工することが必要であると認められる施設を対象とする。

2. 要件

処理、貯蔵又は加工等がされる農林水産物のうち当該市街化調整区域内で産出されるものが過半を占めること。

ただし当市においては、水産物を水揚げする港が市街化区域内のみにあるが、港に近接する市街化区域内に、それら加工施設が立地できる用途地域が少ない又は当該地域の市街化状況から立地できる余地がないことから、市街化区域内の港で産出されたものも当該市街化調整区域で産出されたものとみなす。

※産出される水産物とは、港から水揚げされたもののほか、水揚げ後行う加工工程（二次加工以降の加工工程も含む。）で発生したものを含む。

※貯蔵する農林水産物は、産出後、加工されていない状態のもの又は後に加工される予定であるものであること。

※処理施設については、商品の包装・梱包のみを行う施設は該当しない。

※ 法第29条第1項第2号の政令で定める建築物を参照

（行政実例：農産物等の集荷用建築物、人工キノコ栽培施設、堆肥舎建築）

※ 農産物の範囲（行政実例）

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

※ 堆肥の製造（行政実例）

農業協同組合が牛糞ともみ殻とを配合し、発酵処理して堆肥を製造する施設（開発区域の面積：約6,000㎡、建築物：発酵棟2棟（約1,390㎡と310㎡）、もみ殻粉碎庫、格納庫、

管理舎、生産した堆肥は組合員に安価で販売)については、当該施設が立地することとなる市街化調整区域において生ずる牛糞及びもみ殻を主たる原料として使用するものであり、かつ、当該市街化調整区域において堆肥の製造を行う必要性が認められる場合には、法第34条第4号後段に規定する建築物に該当する。

この場合、「牛糞」は一般には農業活動に伴い生ずる廃棄物であり、農産物には該当しないが、本件のように堆肥の原料として利用価値を有する場合には、農産物として処理して差し支えない。これは、「もみ殻」についても同様である。

数人の農業者が任意組合を設立して建築する小規模な堆肥舎(約100㎡)は、

- ① 農業の用に供されること
- ② 当該堆肥舎内で継続的な作業が行われること又は機械設備を使用することにより積極的に堆肥の製造を行うことを目的とするものではなく、主として堆肥の貯蔵を行うための施設であることの要件を満たす場合は、令第20条第2号に規定する堆肥舎に該当する。

◎ 農林業等活性化基盤施設(第5号)

法第34条第5号 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律(平成5年法律第72号)第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画に定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的(同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。)に従つて行う開発行為

◎ 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)

法第34条第6号 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

※ 一体となつて助成(質疑応答集)

「県が中小企業(総合)事業団*と一体となつて助成する」とは、例えば県が中小企業(総合)事業団の貸付けを受けて中小企業の店舗等の集団化事業に必要な資金の貸付けを行ったり(中小企業高度化資金、近代化資金)、逆に中小企業(総合)事業団が県から貸付けを受けて中小企業の集団化事業を行ったりすることである。

*平成18年4月1日「独立行政法人中小企業基盤整備機構」と改正

◎ 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）

法第34条第7号 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

※国の指針 I-6-5 第7号関係

- (1) 本号は、市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これら事業活動の効率化を図るため市街化調整区域において建築等を行うことが必要なものについては、その建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものであるが、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大のみが図られる場合についても許可の対象として取扱って差し支えない。

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

- (2) 「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合が考えられる。

【 本市の運用 ～ 都市計画法第34条第7号の運用基準 ～ 】

要件

- ①市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等であること。

[密接な関係を有する事業とは]

市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある事業をいう。

- ②事業の効率化を図るための施設であること。

[事業の効率化とは]

以下のア又はイのいずれかに該当しているもの

ア 既存の事業の質的改善が図られるもの（質的改善の例：作業工程や運送の効率化等）

イ 既存の事業の量的拡大が図られるもの

※イの場合は新設する工場は、既存工場に隣接又は近接し、かつ、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下であること。

◎ 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）

◎ 沿道サービス施設・火薬類製造所（第 9 号・令第 29 条の 7）

法第 34 条第 8 号 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第 29 条の 6 法第 34 条第 8 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）第 2 条第 1 項の火薬類とする。

2 法第 34 条第 8 号の政令で定める建築物又は火薬類取締法第 12 条第 1 項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

法第 34 条第 9 号 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第 29 条の 8 法第 34 条第 9 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

(1) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物

(2) 火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物

※ 国の指針 I-6-6 第 8 号、第 9 号関係

令第 29 条の 6 及び令第 29 条の 8 に基づく建築物等は、火薬類取締法に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物等、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物等である。

なお、上記の「給油所等」には水素スタンドが含まれるものと解される。

※ 沿道サービス施設（行政実例）

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

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

【 本市の運用 ～ 都市計画法第 34 条第 9 号の運用基準 ～ 】

1 趣旨

本号は、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる沿道サービス施設を許可

し得るとしたものである。道路の機能、交通量、同業種の店舗及び事務所からの距離等、総合的に判断して、沿道サービス施設として必要と認められるものに限定すべきものと解されるので注意すること。なお、併用住宅は許可対象施設ではないので留意すること。

2 該当事例

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たすいわゆる沿道サービス施設等が考えられ、通常容認し得る建築物等としては、次のものが掲げられる。

- ① 道路管理施設（高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの。）
- ② 休憩所（自動車運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない。）であり、いわゆるドライブインで適切な規模のもの）
なお、ドライブインとは、自動車の長距離運転者等のための休憩所であり、食堂、トイレ、喫茶コーナー、売店等を兼ね備えている施設をいうのであって、単に食堂としての機能のみの施設は認められない。
- ③ 給油所（いわゆるガソリンスタンドであり、それに類似する自動車用液化石油ガススタンドも含まれる。）
- ④ 自動車整備工場（自動車分解整備事業の認証を受ける、車輛の通行上必要不可欠と認められるもの。）
- ⑤ 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物
- ⑥ 沿道サービス型コンビニエンスストア（自動車運転者の休憩専用のスペース（宿泊施設は含まない。）を設けたもの。）

3 立地条件

- ① 道路管理施設（高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの。）

○接続道路

有効幅員6m以上で、かつ、国道、県道、有料道路又は12時間当たり交通量が4,000台以上の県道に準ずる市町村道に原則30m以上接していること。

- ② 休憩所（自動車運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない。）であり、いわゆるドライブインで適切な規模のもの）

なお、ドライブインとは、自動車の長距離運転者等のための休憩所であり、食堂、トイレ、喫茶コーナー、売店等を兼ね備えている施設をいうのであって、単に食堂としての機能のみの施設は認められない。

○審査基準

イ ドライブインであることを示す看板を設置すること。

ロ 年間を通じて1日あたり12時間以上営業する施設であること。

ハ 自動車の長距離運転者等のための休憩施設として、休憩機能、トイレ・洗面機能、食

堂機能、売店機能を有しているものであること。ただし、宿泊施設、入浴施設、レジャー施設、料理店などの集客施設と併設されるものは対象としない。

・休憩機能

無料で自由に着席できる休憩専用スペースが設けられていること。

・トイレ・洗面機能

屋内には、10 m²以上のトイレ・洗面スペースが確保され、かつ、無料で自由に利用できる小便専用トイレ、大便専用トイレ及び身障者対応トイレ並びに洗面設備が設けられていること。24 時間営業でない場合には、屋外トイレを設置し、その案内表示をすること。

・食堂機能

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

・売店機能

弁当、パン、菓子、飲料など自動車運転者が利用する物品を販売していること。

ニ 出入口及び駐車場が次の要件を満たしていること。

・出入口の整備

道路から敷地への専用出入口を整備し、当該出入口以外から車両が進入できないように敷地内に工作物を設置すること。特に、交差点部分については、交通安全対策に十分配慮して工作物を設置すること。

・駐車場

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

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

ホ その他

原則として許可後の建築物の増設や敷地の分割は認めないものとする。

○立地条件

市街化区域（工業専用地域等を除く）から原則 500m 以上離れていること。

ただし、次の場合はこの限りではない。

イ 市街化区域が、工業専用地域である場合

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

ハ 当該沿道において、当該土地よりも市街化区域により近い市街化調整区域の土地に、既に同業種の施設が立地している場合

○規模等

敷地面積が 1,000 m²以上 10,000 m²以下であること。

建築物の延床面積は、200 m²以上であること。

○接続道路

有効幅員原則 9 m 以上で、かつ、次のいずれかに該当する道路^(※)に原則 30m 以上接していること。

- ・ 国道、有料道路、主要地方道
- ・ 4 車線以上の道路
- ・ インターチェンジへの接続道路など、広域的なネットワークを形成する道路として指定した道路

③ 給油所（いわゆるガソリンスタンドであり、それに類似する自動車用液化石油ガススタンドも含まれる。）

○立地条件

市街化区域（住居系に限る）から原則 500m 以上離れていること。

ただし、当該沿道において、当該土地よりも市街化区域（住居系に限る）により近い市街化調整区域の土地に、既に同業種の施設が立地している場合は、この限りではない。

○規模等

敷地面積が原則 1,000 m²以上 3,000 m²以下であること。

ただし、接続する道路がドライブインと同等以上の場合には、10,000 m²まで許可できるものとする。

○接続道路

有効幅員 6 m 以上で、かつ、国道、県道、有料道路又は 12 時間当たり交通量が 4,000 台以上の県道に準ずる市町村道に原則 30m 以上接していること。

④ 自動車整備工場（自動車分解整備事業の認証を受ける、車輛の通行上必要不可欠と認められるもの。）

○審査基準

自動車整備工場に係る許可申請書には、次の書面を添付するものとする。

- ・ 都市計画法に基づく許可後に、「道路運送車両法第 78 条に基づき中部運輸局長から自動車分解整備事業の認証を受ける」旨の誓約書
- ・ 申請者又は従業員が二級自動車整備士の資格を有することを証する書面

○立地条件

市街化区域（住居系に限る）から原則 500m 以上離れていること。

ただし、当該沿道において、当該土地よりも市街化区域（住居系に限る）により近い市街化調整区域の土地に、既に同業種の施設が立地している場合は、この限りではない。

○規模等

敷地面積が原則 1,000 m²以上 3,000 m²以下であること。

ただし、接続する道路がドライブインと同等以上の場合には、10,000 m²まで許可できるものとする。

建築物の延床面積は、200 m²以上であること。

○接続道路

有効幅員 6 m 以上で、かつ、国道、県道、有料道路又は 12 時間当たり交通量が 4,000 台以上の県道に準ずる市町村道に原則 30m 以上接していること。

⑤ 火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物

⑥ 沿道サービス型コンビニエンスストア（自動車運転者の休憩専用のスペース（宿泊施設は含まない。）を設けたもの。）

○審査基準

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

イ 沿道サービス施設、すなわち「ドライブイン」の看板を設置すること。

ロ 年間を通じて 1 日あたり 24 時間営業する施設であること。

ハ 休憩専用スペース

13 m²（八畳間）以上の休憩専用スペースが確保され、かつ、10 人以上が同時に休憩できるテーブル及び座席が設置（建築物に固定されているものに限る）されていること。また、休憩専用スペース内に洗面設備を設けること（洗面スペースが隣接する場合を除く）。

ニ トイレ・洗面スペース

10 m²以上のトイレ・洗面スペースが確保され、かつ、小便専用トイレ、大便専用トイレ及び身障者対応トイレ並びに洗面設備が設置されていること。

ホ 出入口、駐車場

・出入口

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

・駐車場

10 台以上の小型四輪自動車の駐車ます及び 3 台以上の大型トラック・バスの専用駐車ますが確保されていること。駐車ますの位置は、道路から垂直距離で 5 m 以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置した部分についてはこの限りではない。

ヘ その他

原則として、許可後の建築物の増設や敷地の分割は認めないものとする。

○立地条件

市街化区域（工業専用地域等を除く）から原則 500m 以上離れていること。

ただし、次の場合はこの限りではない。

イ 市街化区域が、工業専用地域である場合

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

ハ 当該沿道において、当該土地よりも市街化区域により近い市街化調整区域の土地
に、既に同業種の施設が立地している場合

○規模等

敷地面積が 1,000 m²以上 3,000 m²以下であること。

ただし、大型トラック・バスの専用駐車場を 8 台以上確保するために必要な場合は、
5,000 m²まで許可できるものとする。

延床面積が原則 300 m²以下であること。

ただし、十分な休憩専用スペース又はトイレ・洗面スペースを設ける場合
には、当該建築に必要な面積を加算できるものとする。

○接続道路

有効幅員原則 9 m 以上で、かつ、次のいずれかに該当する道路^(※)に原則 30m 以上接し
ていること。

・ 国道、有料道路、主要地方道

・ 4 車線以上の道路

・ インターチェンジへの接続道路など、広域的なネットワークを形成する道路として指
定した道路

※沿道サービス型コンビニエンスストア及びドライブインの基準に該当する道路

国道 150 号線、主要地方道藤枝大井川線、主要地方道島田吉田線支線(志太中央幹線)、
県道静岡焼津線、県道島田大井川線(一部区間)、市道 0102 号線(港湾道路)、
市道 0103 号線(港湾道路)、市道 0104 号線、市道 0105 号線

◎ 地区計画・集落地区計画に適合する施設（第 10 号）

法第 34 条第 10 号 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画
が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内
容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

「適合」とは、集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限る(質疑応答集)。

該当事例

健康文化施設等の住民利便施設

人口の社会増を受け入れる集落定住型住宅

民間活力を活用した地域活性化プロジェクト等(質疑応答集)

当市における地区計画の決定区域は、志太広域都市計画区域 宗高中央地区計画の区域のみである。当該地区計画に適合する建築物の用途、規模等については別途確認すること。

◎ 条例指定の市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で予定建築物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 9）（焼津市は該当なし）

法第 34 条第 11 号 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね 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、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用途に該当しないもの

令第 29 条の 9 法第 34 条第 11 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

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

◎ 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 10）（焼津市は該当なし）

法第 34 条第 12 号 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

令第 29 条の 10 法第 34 条第 12 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる土地の区域を含まないこととする。

◎ 既存権利の届出（第 13 号・令第 30 条・規則第 28 条）

第 34 条第 13 号 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 6 月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

令第 30 条 法第 34 条第 13 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 5 年とする。

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

- (1) 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- (2) 土地の所在、番地、地目及び地積
- (3) 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- (4) 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

V 開発審査会包括承認・個別付議基準

法第34条第14号 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

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。

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

令第36条第1項 都道府県知事は、次の各号に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。

(3) 当該許可に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

◎ 開発審査会への付議の分類

① 個別案件が法第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認められる場合であって、かつ、許可しようとするときに、あらかじめ付議する「個別付議」

② 典型的に法第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認められる案件であって、かつ、「当該類型に該当する案件については、許可した後に開発審査会に報告して承認を得ること。」についてあらかじめ開発審査会の承認を得ている「包括承認」

個別付議は、次の2つに分類される。

① 典型的に、あらかじめ個別付議基準を定めているもの

② 特別付議（地元市町長からの要請があり、かつ、個別付議の共通基準等を満たすもの）

[個別付議及び包括承認の共通基準]

新築又は増築・建替え等の別を問わず、開発区域の面積又は敷地面積が5ヘクタール未満となる場合を対象とする。

なお、開発区域の面積又は敷地面積が5ヘクタール以上となる場合は、法第34条第10号に定める基準によるものとする。

[個別付議の共通基準]

- ① 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であること。
- ② 予定地が農振農用地として指定されていないこと。
- ③ 計画が市の土地利用指導要綱に基づく承認を受けるなど、地域の土地利用調整を経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。
- ④ 申請者及び土地所有者に都市計画法又は関係法令違反の事実がないこと。
- ⑤ 市の総合計画その他の計画に適合するなど、地域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。

[その他]

本市は「静岡県事務処理の特例に関する条例（平成 11 年 12 月 14 日条例第 56 号）」に基づく「事務処理市」であるため、開発許可権限を移譲されているが、法第 78 条に規定する指定都市等（指定都市・中核市・特例市）ではないため、静岡県の開発審査会を利用する。

① 個別付議案件

個別付議基準に合致し、市の土地利用上支障がないものとして、市長が許可しようとするときに、あらかじめ静岡県開発審査会に付議する。

② 包括承認案件

包括承認にかかる建築（開発）許可基準に合致するものについて市長が許可し、その後、静岡県開発審査会に事後承認報告をする。

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（法人の場合にあっては、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。）が行う都市計画法第 29 条又は第 43 条に基づく許可申請に関しては、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り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

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都市計画法第 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。

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24年1月26日第219回審査会決定）この改正は、平成24年1月26日から施行する。

附 則（平成24年9月27日第221回審査会決定）この改正は、平成24年9月27日から施行する。

附 則（平成26年8月20日第229回審査会決定）この改正は、平成26年8月20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31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（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。

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相当と認められる」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	<p>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）</p> <p>法第 43 条の許可を要するもの （都市計画法上の「改築」）</p> <p>既存建築物の規模と異なる建替え</p> <p>既存建築物の構造と異なる 建替え</p> <p>従前の用途と異なる建替え</p>	
<p>法第 43 条の許可を要するもの</p> <p>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</p> <p>従前の敷地に新たに敷地 増を伴う建替え</p> <p>既存建築物が現存しない 建替え</p>		

*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	<p>従前の敷地の範囲内であること。</p> <p>a 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物にあっては、線引きの際の敷地（宅地）の範囲 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。</p> <p>(a) 線引き前から存する建築物の敷地の一部が、線引き後に適法（法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。</p> <p>(b) 線引きの際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として 200 平方メートル以上であること（平成 13 年 5 月 17 日以前に登録されたもの、平成 16 年 8 月 20 日以前に開発許可権者の了解を得たもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。</p> <p>b 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物にあっては、建築（許可）された際の敷地の範囲 当該建築物が建築された後敷地の分割があり敷地の一部が適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなすこと。</p> <p>(a) 当初から存する建築物の敷地の一部が、敷地の分割後に適法（法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。</p> <p>(b) 当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として 200 平方メートル以上であること（平成 13 年 5 月 17 日以前に登録されたもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。</p>
同一の用途	従前の用途と同じであること。
同一の規模	<p>建替え後の用途不可分であるすべての予定建築物の延床面積の合計が、従前の用途不可分であるすべての既存建築物の延床面積の合計の 1.5 倍以内のもの。</p> <p>注) 法第 34 条第 1 号又は第 9 号に規定する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。</p>

同一の構造	<ul style="list-style-type: none"> 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ため、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。

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つては、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、寄宿舎又は寮から長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舎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。

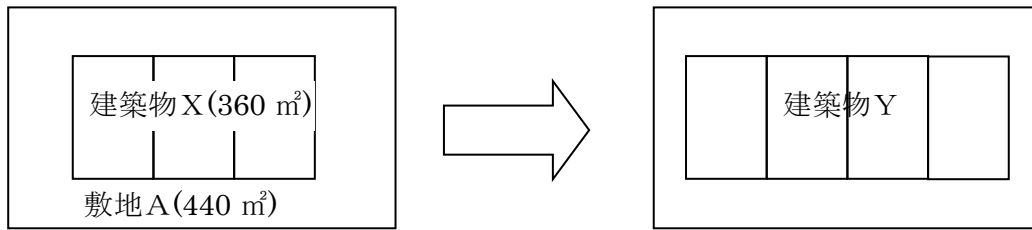
イ 高さ

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) 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合にあつては、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 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
		長屋建専用住宅		複数
	住宅B	共同住宅等 (共同住宅、寄宿舎、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。
焼津市では、「水産業の用に供されていた倉庫」を対象施設とする。

【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つては、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つては、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つては、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つては、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つては、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つ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つては、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

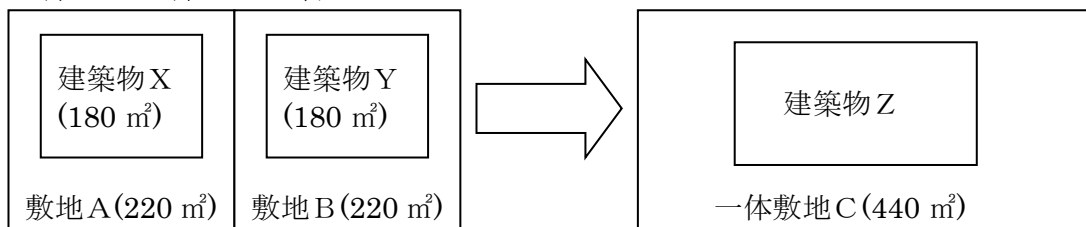
建替え後の予定建築物の高さは、高さ 10 メートル以下の既存建築物の建替えにあつては 10 メートル以下、高さ 10 メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

(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



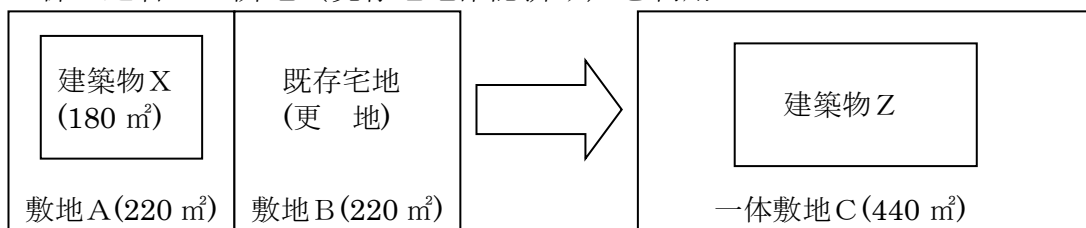
(原則)

$$\text{複数敷地の建替えの許可} \cdots Z \leq 540 \text{ m}^2 \\ (X \times 1.5) + (Y \times 1.5)$$

(既存宅地の確認を受けた土地の場合)

$$\text{複数敷地の建替えの許可} \cdots Z \leq 540 \text{ m}^2 \\ (X \times 1.5 \text{ 又は } A \times 0.8 \text{ の大きい方}) + (Y \times 1.5 \text{ 又は } B \times 0.8 \text{ の大きい方})$$

2 1 棟の建替えで隣地（既存宅地確認済み）を利用



$$\text{複数敷地の建替えの許可} \cdots Z \leq 446 \text{ m}^2 \quad (X \times 1.5 + B \times 0.8)$$

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で、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な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。 〕

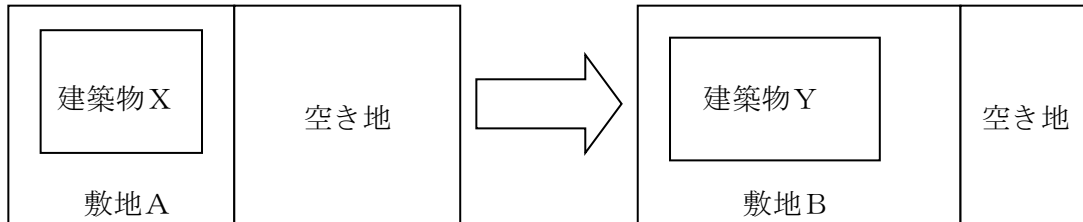
(3) 敷地

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]



$$A = 200 \text{ m}^2$$

$$B \leq 300 \text{ m}^2 \quad Y \leq X \times 1.5 (\text{原則})$$

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。

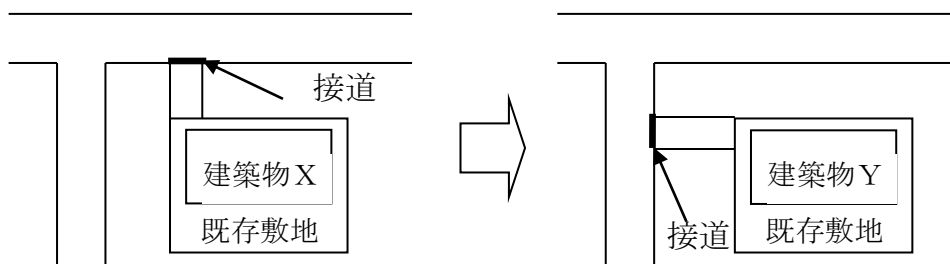
d 建築が可能な既存の敷地

…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

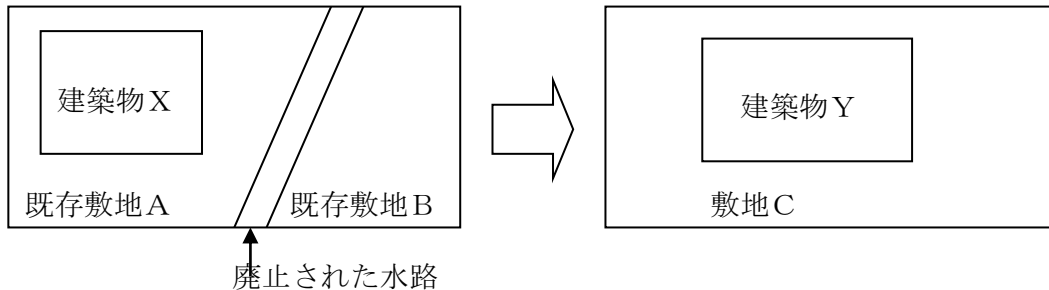
[参考]



(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]



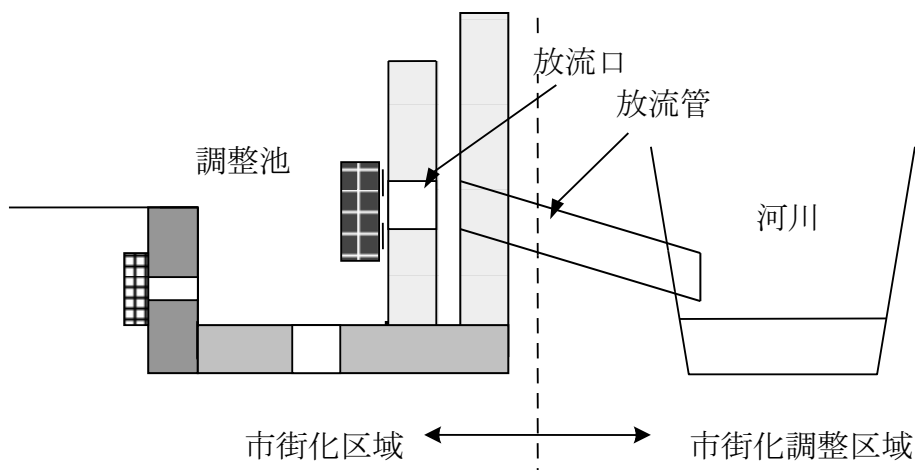
* 既存敷地A及び既存敷地Bはともに建築が認められる土地であること。

* 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]



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つては、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

(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つて、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でき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る者、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って、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。

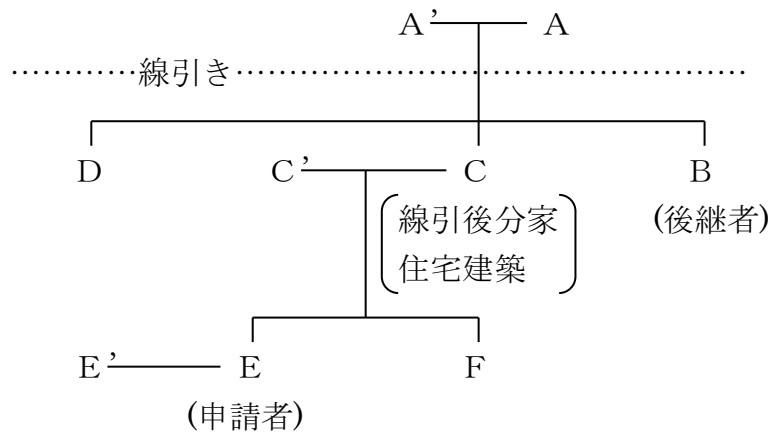
4 予定建築物の敷地の面積は、原則として 300 平方メートル以下であること。

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~~)

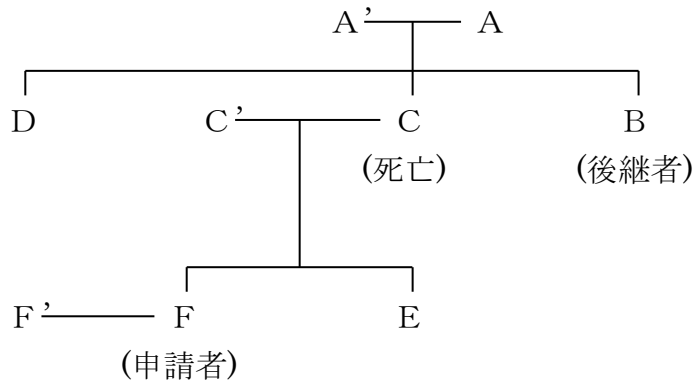
設例(2) ・ AとCは同居事実あり
 ・ CとEは同居事実あり
 ・ AとEは同居事実なし } Eは申請資格 (有・~~無~~)

* 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~~)

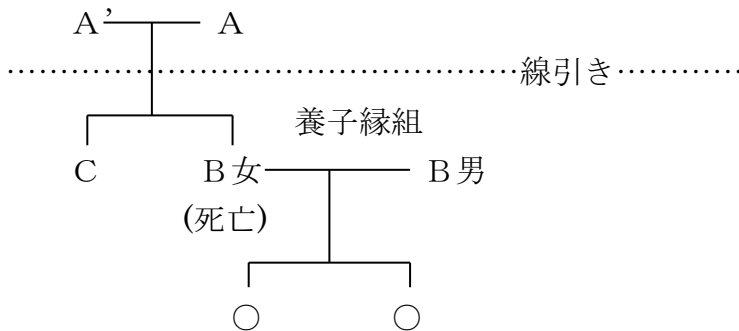
設例(2) ・ FはAと同居事実なし
 ・ FはCと同居事実あり

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

(注) 具体的な既存集落

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

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

2 対象となる土地

(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) 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つては、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。
- 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、拠点地区にあつては、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つては 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つては 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つては 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つては、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つては、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つては、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。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

（注）具体的な既存集落

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

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

(注) 建築物の連たん状況

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

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 1 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 号口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 3 4 条第 1 4 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）】

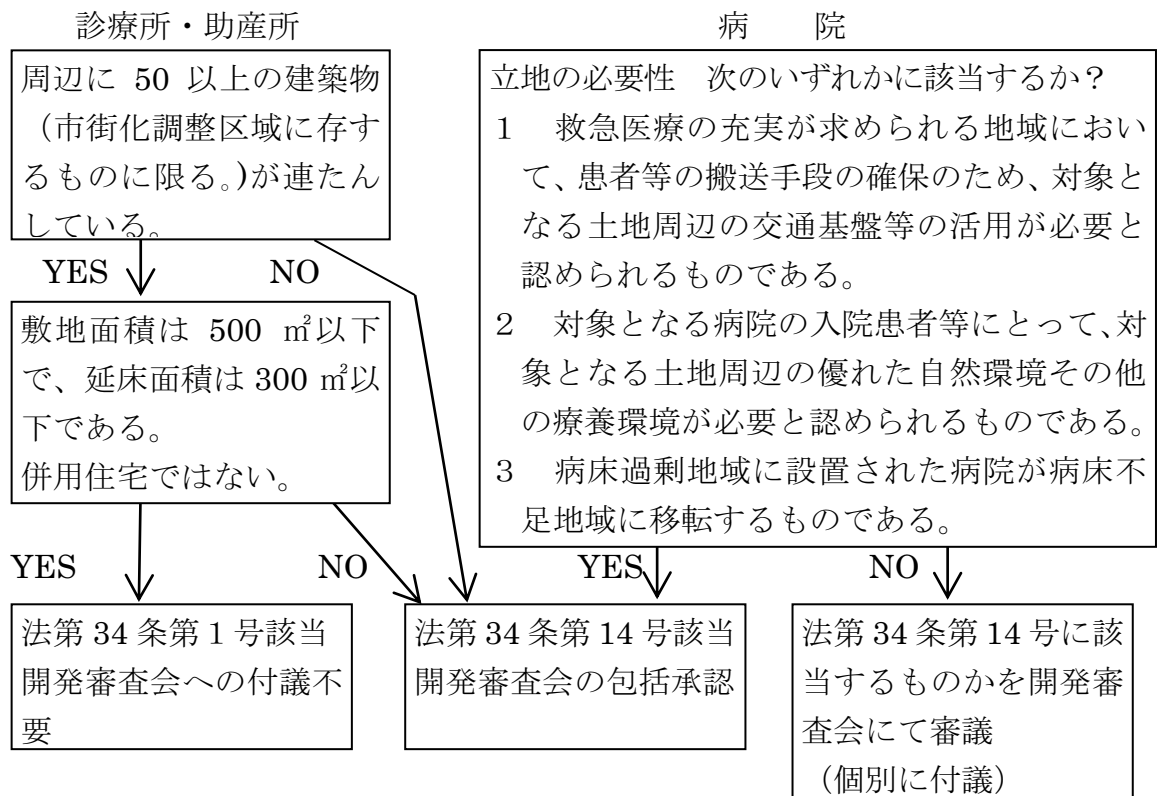
次の要件を満たす病床が19床以下の診療所及び助産所

- (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(平成九年法律第二百二十三号)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

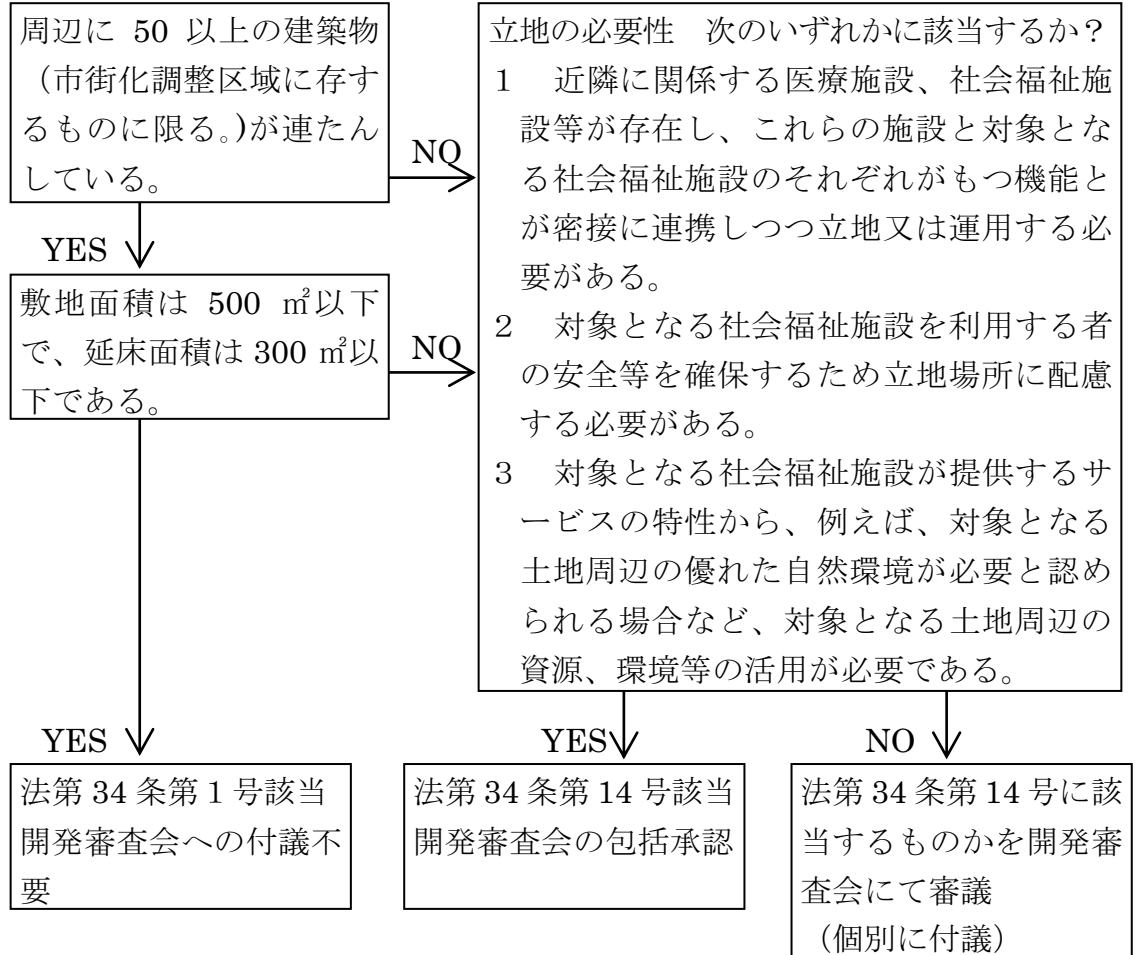
更生保護事業法

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、職業若しくは実際生活に必要な能力を育成し、又は教育の向上を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。

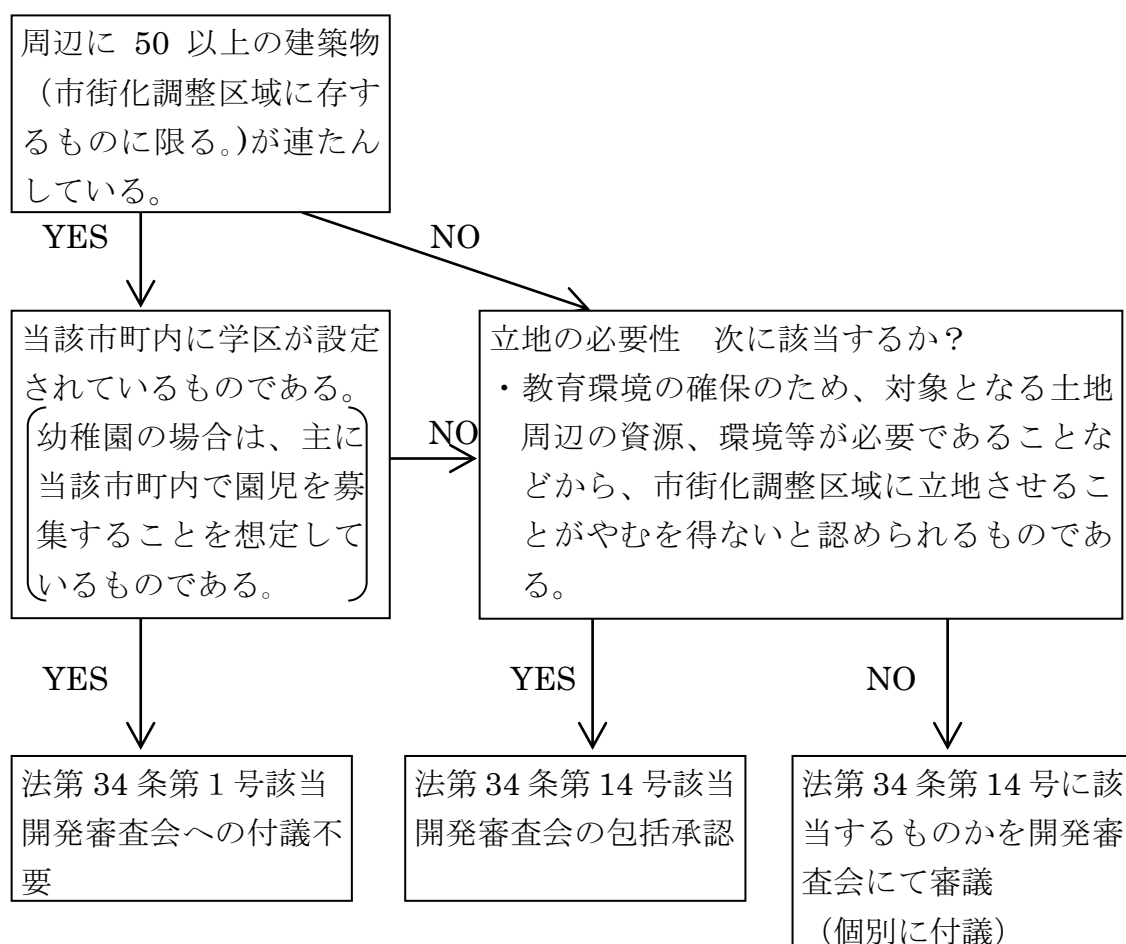
- (1) 修業年限が 1 年以上であること。
- (2) 授業時数が文部科学大臣の定める授業時数以上であること
- (3) 教育を受ける者が常時 40 人以上であること。

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。

<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、開発許可担当課と施設設置担当部局・機関（県・市）が連携して必要事項を確認して判断する。

- ①事業予定者から開発許可担当課（焼津市都市計画課）へ相談
- ②事業予定者から施設設置担当部局・機関（県・市）に事業内容を説明
 - ・担当部局名及び担当者名を把握すること。
 - ・都市計画法への適合性を確認するため、後日、開発許可担当課より照会がある旨を事業予定者から施設設置担当部局・機関に説明しておくこと。
- ③事業予定者から開発許可担当課へ確認書を提出
 - ・施設設置担当部局・機関名及び担当者名を伝えること。
 - ・確認書は、該当する部分の太線の中を記入すること。
- ④開発許可担当課から施設設置担当部局・機関へ照会
 - ・照会内容について疑義が生じた場合は事業予定者と施設設置担当部局・機関で直接協議をすること。
- ⑤施設設置担当部局・機関から開発許可担当課へ回答
- ⑥開発許可担当課から事業予定者へ確認書を返却
 - ・返却された確認書を許可申請に添付すること。

(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	(事業計画は、別添資料のとおり)
法令等の該当条例	
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		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 500 m ² 以下で、建築物の延床面積は 300 m ² 以下である。併用住宅でない。					

	医療担当所属		担当者名		電話番号	
	医療関係確認項目					医療担当確認欄
3	医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所である。					
4	医療法第 2 条第 1 項に規定する助産所である。					
5	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
6	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
7	市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 1 号確認事項

法第 34 条第 14 号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各 2 部）

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

次に 1 及び 2 に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

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

1 及び 2 に該当しない場合は、7 の市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	

	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 500 m ² 以下で、建築物の延床面積は 300 m ² 以下である。					

	福祉担当所属		担当者名		電話番号	
	福祉関係確認項目					福祉担当確認欄
3	法令該当	施設の種類				
4		設置する施設の根拠条項				
5		社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である。	○×			
6	定員	通所利用者の定員				
7		入所利用者の定員				
8		計				
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
11	市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	近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある。	○×
	上記に該当する理由	
	施設名	
	所在地	
13 立地の 必要性 ②	対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮の必要がある。	○×
	上記に該当する理由	
14 立地の 必要性 ③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×
	上記に該当する理由	

法第34条第14号確認事項

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

施設の設置についての関係部局の確認書<社会福祉施設(老人福祉法関連施設)>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	
	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 500 m ² 以下で、建築物の延床面積は 300 m 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	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	定員	通所利用者の定員			許認可権限部局 (フローのC)
7		入所利用者の定員			
8		計			
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。				市町の福祉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。
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認可権限を有する部局で 9、10 の確認を受け、開発担当部局に 15 を添えて 2 部提出してください。

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。	○×
	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<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。

【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 号口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。

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エ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 号口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。

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つて、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當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）が使用する場合における既存建築物の用途（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の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にあって、譲り受ける合理的な事由があると認められるときは、それを証する書面等の提出を求めるなどによりの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	付議の類型
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)	小中学校・高等学校 幼稚園・保育所 大学・各種学校

	社会教育施設 医療施設(A) 医療施設(B) 医療施設(C) 社会福祉施設(種別ごと) 公共建物(A) 公共建物(B) 宗教施設 交通施設(A) 交通施設(B) 公共事業施設 通信施設	図書館・博物館・公民館 病院 診療所 助産所 巡査派出所・市役所出張所 公共団体庁舎 神社・寺院 鉄道施設・自動車ターミナル・港湾施設 駐車場・車庫 電気事業施設・ガス事業施設・水道事業施設
商業施設等	日用品店舗 日用品修理加工店舗 日用サービス店舗 作品販売店舗 飲食店 事務所 歓楽施設(A) 歓楽施設(B) 歓楽施設(C) 歓楽施設(D) 歓楽施設(E) 宿泊施設 倉庫 運動施設 観光施設 研修所 駐車場・車庫	文房具店・食料品店・薬局・雑貨店・呉服衣料店・履物店 傘・履物等修理・自転車店・農機具等修理店 理容店・美容店・クリーニング店・公衆浴場 マージャン屋・パチンコ店・射的場 劇場・映画館 待合・料亭 キャバレー・舞踏場 特殊浴場 ホテル・旅館 競技場・水泳場・スケート場・ボーリング場 展望台・休憩所
農林漁業施設	農林漁業用施設(A) 農林漁業用施設(B) 農林漁業用施設(C)	令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設 工場 火薬類製造貯蔵所	
特殊都市施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場 リサイクル施設	

3 建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的

状況等の属性の変更

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

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

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

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

* 行政実例

○分家住宅の譲渡後の増改築

農家の二、三男が分家等する場合の住宅等として令第 36 条第 3 号ホに該当するもの（以下「分家住宅」という。）として法第 43 条の許可を受けた者（以下「譲渡人」という。）が、その当該住宅を他人（以下「譲受人」という。）に譲渡し、分家住宅以外の住宅とすることは、法第 43 条第 1 項本文に規定する「用途を変更して第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物」とすること（以下「用途変更」という。）に該当すると解される。

この場合、譲渡人に対して許可を行った際の趣旨、譲渡人が許可を受けてから譲受人に当該住宅を譲り渡すに至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、真にやむを得ないと認められる用途変更については、令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当するものとして取り扱って差し支えない。

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

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
			使用主体の個別具体的な状況等の変更	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、客観的な状態の変更はないが、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の変更のあるもの	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 m ² 以下)	開発審査会の包括承認
		建築物の物理的客観的な状態の変更のあるもの	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。)にあつては、次のいずれかに該当する土地であること。

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

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

ウ 4 車線以上の道路又は幅員 12 メートル以上の道路の沿道の土地

エ 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地

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

ア 土地改良法第 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っては、移転先の土地の面積は 300 平方メートルを上限にできること。

イ 用途が事業用施設の場合

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

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。

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ない理由		
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	
<p>(起業者)〇〇用地担当課長 様</p> <p style="text-align: right;">(処分庁)〇〇土木事務所都市計画課長 印</p> <p style="text-align: center;">収用移転の残地に係る承認書</p> <p>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。</p>		
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
<p>(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 m²以上必要です。</p> <p>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。</p>		

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わ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。

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。

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

六 次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物に新築、改築又は用途の変更

イ 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

ロ 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

七 略

2 略

- 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。

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、経過的な措置であるが、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

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。

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。

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。

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ず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

(イ) 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。

(ロ) 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（平成27年3月31日廃止）

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) 集团的農用地（おおむね 10 ヘクタール以上の規模で、高性能な農業機械による営農が可能な土地条件を備えている農用地）

(2) 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業の対象農用地で、事業の完了した翌年度から起算して 8 年を経過していない農用地

(3) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地

(4) 主産地形成又は地域の農林業の振興を目的として地区を指定し、事業を実施中の地区内の農用地

2 同一市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 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いたします。

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・附随車製造業(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

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概ね一日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は1日当たりの発着貨物が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	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。
	1の(1)及び(2)の施設 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。

(ロ) 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。

(ア) 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）

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つては、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														
1 申請	(1) 申請者名													
	(2) 住 所													
	(3) 代表者名													
	(1) 申請地の位置	(地番記入)												
2 申請内容	(2) 申請地の地目及び面積	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">宅 地</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">m²</td> <td style="width: 30%;">その他</td> <td style="width: 10%; 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" style="text-align: center;">(計画面積を記入)</td> </tr> </table>	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)	
	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 の場合は、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		
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つては、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 ○○○○株式会社					
(別紙) 申請者と申請内容の概要調書					
申倉 請庫 者事 及業 び者	(1) 申請者名				
	(2) 住 所				
	(3) 代表者名				
	開 発	(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)	
行 為	(3) 建物の用途及び面積	(用 途)			
		(構造・階数)			
		(建築面積)			
		(延床面積)			
の 概	(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っては、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	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 静岡バイパス	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 松子ヶ谷 (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 新東名新富士 IC ランプ	富士市厚原字八 笠 (新富士 IC 料 金所)	富士市大淵字 市十窪	0.9 km	静岡県	新富士IC料金所、大淵
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が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34条第14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つ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つて、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つて適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は著しく不適當な事情があること。
- 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。従つて、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扱うこととする。
- 6 開発審査会への付議にあつての添付書類

開発審査会への付議にあつては、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當であること 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。

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（破碎処理を行う廃棄物処理施設を除く。）の建設に係る開発（建築）行為で、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っては、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・新設する場合にあっては、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っ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っては原則として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っては、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。

付議基準11

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當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ると認められる場合

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

特殊都市 施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場 リサイクル施設	
------------	---	--

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

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

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

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

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

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
			使用主体の個別具体的な状況等の変更	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（機能上）の変更のあるもの	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。

付議基準12

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つせん

- 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。

VI 開発許可を受けた土地における建築等の制限

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物にしてはならない。

ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国が行う行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

※ 国の指針 I-13 第42条関係 (抄)

本条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合を基準として行うことが望ましい。

① 許可申請に係る建築物が次のものである場合

法第29条第1項第2号に該当 (政令で定める農林漁業用建築物・農林漁家住宅)

法第29条第1項第3号に該当 (公益上必要な建築物)

法第34条の2第1項に規定する建築物に該当

② 当該申請が次のものである場合

法第43条第1項第1号に該当 (都市計画事業)

第2号に該当 (非常災害)

第3号に該当 (仮設建築物の新築)

第5号に該当 (管理行為等)

③ 次の全てに該当する場合

ア 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物

イ その用途と法第33条第1項第2号 (道路・公園・広場・空地)、第3号 (排水施設) 及び第4号 (給水施設) に規定する基準とを勘案して支障がないと認められること。

ウ 当該区域に法第41条第1項 (開発許可に係る建ぺい率等の指定) の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条 (用途地域) の規定に準じて例外許可ができることと認められるものであること。

なお、国立大学法人、独立行政法人国立高等専門学校機構、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、独立行政法人緑資源機構、日本郵政公社については、本条第2項の国とみなされて、都道府県知事との協

議が成立することをもって、本条第1項の許可があったものとみなされる。

※ 本市（県）の運用

- (1) 開発区域内の土地について用途地域等が定められていない場合は、ただし書前段の規定による知事の許可を受ける必要があるが、この許可に際しては、上記指針を参考に、市街化調整区域における立地基準への適合性、技術基準への適合性を審査する必要がある。

なお、市街化調整区域内においては、法第34条各号（開発審査会の承認に係る許可基準を含む。）に該当する必要がある。

- (2) 法第42条に規定する予定建築物以外の建築物とは、開発許可を受けた土地利用計画平面図に記載された用途、配置、規模、構造と異なるものが該当するものであり、用途の定めのない地域における適合証明の審査においては、法第42条の許可申請を要するか否かについて確認する必要がある。なお、配置、規模、構造の変更が軽微なものについては、事例ごとに総合的に判断して法第42条の許可を要しないものとして適合証明して差し支えない。

- (3) 法第42条の許可をするためには、開発区域及び周辺の地域への環境の保全上支障がないように、建築物等（通路、駐車場、駐輪場等を含む。）が適切に配置されていることを要する。

したがって、法第42条許可の審査にあたっては、建築物等の配置が調整池、緑地、緩衝帯等に及んでいないことを確認されたい。なお、特にやむを得ない理由がある場合には、代替措置が認められる場合がある。

また、開発区域内で汚水を集中処理している場合には、汚水量が増加することは原則として適当ではない。

住宅団地内における戸建て専用住宅から共同住宅への用途変更は許可していない（用途の定めがある場合は適合証明可能）。

なお、市街化調整区域への立地基準の内、開発審査会への包括承認に係る許可基準に該当するものについては、技術基準への適合性を審査の上、許可して差し支えない。

また、開発審査会への個別付議基準に該当するもの等については、運用上、開発審査会の議を経て許可するものとする。

- (4) 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、開発行為に関する工事の完了公告後は、本条に基づく予定建築物以外の建築物の建築等に関する規制はなく、建築基準法の規制による。

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

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第 43 条第 1 項 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第 2 号又は第 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。

◎ 法第 43 条の規制の概要

1 原則

市街化調整区域（開発許可を受けた開発区域は除外）で行う次の行為には知事の許可が必要

① 建築物の新築、改築、用途変更

ただし、法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号該当の建築物（農林漁家住宅・政令で定める農林漁業用建築物、公益施設）の新築、改築又は当該建築物への用途変更を除く。

② 第一種特定工作物の新設

2 例外

1 に該当する行為のうち許可不要（法第 43 条第 1 項第 1 号～第 5 号までに掲げるもの）のもの。

3 1 の許可をする基準（法第 43 条第 2 項・令第 36 条第 1 項）

① 技術基準：排水施設・地盤（令第 36 条第 1 項第 1 号）

② 立地基準：法第 34 条各号とほぼ同様（令第 36 条第 1 項第 3 号）

【新築の意義】

* 新築の範囲（行政実例）

- ・ 旅館をモーテルに建て替える場合、新築となり、法第 43 条第 1 項の許可を要する。
- ・ 建替え前後における営業活動の実態、建築物の規模等から判断して、従前の営業活動の継続と認められる範囲のものについては、法第 34 条第 14 号該当として許可できると解してよい。

* 敷地増と増築の範囲（行政実例）

線引き前から市街化調整区域に存する工場の、線引き後取得した隣接地に、既存工場と同一事業内容の工場を建築する場合、既存建築物と同棟、別棟を問わず都市計画法上「新築」として取扱う。

【用途変更の意義】

* 用途変更（行政実例）

既存建築物に建築基準法第 6 条第 1 項の手続を必要としない小規模な模様替又は修繕工事を行い使用目的を変更する行為（例：ボーリング場 → 倉庫；鶏卵出荷場 → 建築資材倉

庫)は、「用途変更」に該当すると考える。

* 一般的に営業不振、倒産等により既存建築物の用途を変更して再利用する場合、用途変更後の営業活動が、従前のそれと同程度であり、あらたに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものについては、令第36条第1項第3号ホの基準に該当するものと解されたい。

* 用途変更（行政実例）

事例(1)は用途変更には該当しない。

事例(2)、(3)及び(4)は用途変更には該当し、許可を要するものとして取り扱うものとされたい。

(1) 繊維工場 → 機械製作工場

(2) 自転車預り店 → パチンコ店

(3) 学校 → 工場

(4) 日用品店舗 → 住宅

* 用途変更（行政実例）

法第43条（令第36条第1項第3号ホ）の規定により農家の分家住宅（以下「分家住宅」という。）の建築許可を受けた者（以下「譲渡人」という。）が、その後当該住宅を他人（以下「譲受人」という。）に譲渡して、分家住宅以外の住宅とすることは用途変更には該当すると解される。

この場合、譲渡人に許可した際の趣旨、譲渡人が許可を受けてから譲受人に譲り渡すに至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、真にやむを得ないと認められる用途変更については、令第36条第1項第3号ホに該当するものとして取り扱って差し支えない。

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

◎ 開発許可制度の悪用等の場合の取扱い

建築主又は買主が、制度を悪用し又は違反の事実を知りながら建築し若しくは譲受けたときは、用途変更を認めず、新築・改築の許可も与えない。

またこの場合は、適合証明書も発行しない。

(1) 監督処分

このような者には、法第81条の規定により最終的には建築物等の撤去を命ずることとする。

(2) 善意の第三者保護

善意（違反の事実を知らないこと。）で当該建築物を取得した者が、おおむね10年間経過した後、法違反でない申請等をしてきた場合は、民法第162条第2項（時効制度）の規定に鑑み、法秩序の維持・安定の見地からこれを容認するものとする。

法手続上は、増築及び10年以前に用途変更した用途と同様の用途に供する1.5倍までの規模での改築については規則第60条の適合証明を、新築（別棟の建築、規模構造の著しく異なる建築物の建築）、改築（1.5倍超）及び用途変更については、法第43条の許可の対象とするものとする。

◎ 法第 43 条第 1 項の許可を要しないもの

法第43条第 1 項

- 第 1 号 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 第 2 号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 第 3 号 仮設建築物の新築
- 第 4 号 第 29 条第 1 項第 9 号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

令第34条 法第43条第 1 項第 4 号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 第 1 号 法第29条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる開発行為（注）
- 第 2 号 旧宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）第 4 条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

（注） 都市計画事業、土地区画整理事業及び市街地再開発事業等の施行として行う開発行為等

◎ 法第 43 条第 1 項の許可基準

法第43条第 1 項

- 第 5 号 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

令第35条 第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 第 1 号 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 第 2 号 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの
- 第 3 号 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修繕等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（令第 22 条第 6 号：同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においてはその延べ面積の合計）が 50 ㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の 50%以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
- 第 4 号 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

法第43条第2項 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

令第36条第1項 都道府県知事は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

第1号 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排水によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- ① 当該地域における降水量
- ② 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- ③ 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- ④ 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

第2号 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

第3号 当該許可に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県（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）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8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目

的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事がかじめ開発審査会の議を経たもの

第2項 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

(旧) 既存宅地制度

※ 既存宅地制度は平成12年改正法（法律第73号）により廃止

※ 旧条文及び廃止に伴う経過規定は次のとおり。

法第43条第1項第6号 次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物に新築、改築又は用途の変更

イ 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

ロ 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

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。

◎ 経過規定の概要

既存宅地の確認を受けた土地については、

① 自己用

② 施行日（平成13年5月18日）から起算して5年を経過する日（平成18年5月17日）までの間（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起算）に限り、建築物の新築等が可能

◎ 経過規定に対する静岡県の特例措置

VI開発審査会包括承認・個別付議基準「包括承認基準19 既存宅地の確認を受けた土地」に記載

注) 経過規定で定める「自己用」及び「5年」の例外を、予定建築物を限定して許可するもの

- ◎ 既存集落内にあり、かつ、線引前から引き続き宅地であることが公的資料により証明できる土地であって、既存宅地の確認を受けていないものに対する本県の特例措置
 VI開発審査会包括承認・個別付議基準「包括承認基準7 既存集落内の宅地の利用」に記載
 (注) 一戸建て専用住宅に限定して許可するもの

【参考】既存宅地制度

I 趣旨

制度の趣旨は、市街化調整区域内の土地であっても、その土地が市街化区域と同一の日常生活圏を構成する一定規模以上の集落内にあって、しかも線引き時に既に宅地になっていたもの（それ以降現在に至るまで継続して宅地であるもの）についても一律に市街化調整区域としての建築等の制限を行うことは実情に合わないことから既存宅地を救済する趣旨のものである。

II 法第43条第1項第6号イ（市街化区域に隣接又は近接する区域の範囲）

第6号イの認定については、線引都市の地形、線引きの形及び面積、計画人口密度等あらゆる要素が異なるため、一律に数値等をもって基準を定めることは難しいので、特に基準は定めませんが、法の趣旨に従い、日常生活圏が一体的であると認められるか否かについて、適切な判断を行なってゆくものとする。

III 法第43条第1項第6号ロ

1 確認する土地及びその範囲

確認する土地（以下の一つに該当する土地）	既存宅地として確認する範囲
(1) 線引きの際、土地登記簿の地目が「宅地」である土地	「宅地」として登記されている土地
(2) 市町村が発行する固定資産税評価額証明書によって、線引きの際に周辺の宅地と同程度に評価されていた土地	「宅地並課税」されている土地
(3) 転用目的を宅地とする農地法第4条又は第5条の許可を受け、線引きの際に造成が完了していた土地。 なお、農地法許可の事業計画に、建築物を建築する目的の他に資材置場、駐車場等、建築物の建築以外の目的を含む場合は、建築物と一体的な利用状況にあると認められる土地	農地法第4条又は第5条の許可を受けた土地であって、農地法許可の際の建築物に係る転用目的や用途、建築物以外の転用目的等を勘案して、宅地として使用されていた範囲として合理的と認められる区域
(4) 線引きの際に建築物が建築されていたことが、市町村が発行する建築物に係る課税証明書によって認められる土地	建築物に係る課税証明書、保存(表示)登記簿又は建築基準法の検査済証に係る建築物が存在する土地
(5) 線引きの際、建築物登記簿に建築物が登記されている土地	なお、建築物の用途や擁壁などの工作物の状況のほか航空写真、都市計画図など他の資料から判断して、宅地として使用されていたとして合理的と認められる区域
(6) 建築基準法第7条第3項の規定による「検査済証」の6の欄「工事完了検査年月日」から判断し、建築に要する通常の期間を考慮すると、線引きの日以前に建築に着手していたと認められる建築物が建築されている土地	

<p>(7) 建築基準法第6条第1項の規定による「確認通知」の「確認年月日」が線引きの日以前となっている建築物が建築されている土地 なお、「建築確認」はされているものの、線引きの際に建築するために必要な造成が行われていない土地は不該当</p>	<p>建築基準法第6条第1項の規定による「確認通知書」に添付する申請者の副本の「地名地番」の土地であって、「敷地面積」に記載されている区域</p>
<p>(8) 静岡県土地利用対策委員会又は市町村土地利用対策委員会など地方公共団体の要綱等に基づき承認等を受け、線引きの際に造成工事が完了していた土地。</p>	<p>要綱等によって承認された土地利用計画に基づき、宅地として造成された区域</p>
<p>(9) 線引き時点当時の航空写真等によって、建築物が建築されていたと認められる土地</p>	<p>現地調査等によって、擁壁や建築物の基礎などの工作物や道路の配置状況、電気・ガスなど生活に必要な施設設備の整備状況などを勘案して宅地として使用されていたとして合理的と認められる区域</p>
<p>(10) その他建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく位置指定道路の状況等を勘案して、線引きの際に宅地であったことの蓋然性が高い土地</p>	<p>現地調査等によって、擁壁や建築物の基礎などの工作物や道路の配置状況、電気・ガスなど生活に必要な施設設備の整備状況などを勘案して宅地として使用されていたとして合理的と認められる区域</p>

2 運用上の留意点

(1) 接道（建築基準法上の接道部分について既存宅地の確認要件がない場合）

- ① 建築物が建築されていた土地には、通常、道路との間に通行する部分があり、その部分を含めて既存宅地として確認すること。
- ② 道路に接するまでの合理的な区間（幅員4m未満）は既存宅地として確認すること。
 この場合、既存宅地と道路に接するまでの区間については、分筆の上、既存宅地の範囲を確認すること。
- ③ 建築基準法の規定により建築を予定している建築物が4m以上接道する必要がある場合はこれを既存宅地として確認するとともに、開発行為として処理すること。

(2) 既存宅地の分割

線引後に既存宅地を分割して建築物の敷地とする場合、分割後の面積は市町村の要望する面積以上になるよう指導すること。

なお、市町村の要望する面積を下回って分筆された既存宅地の確認申請も、当該分筆行為等が開発行為に該当せず、かつ、要件に該当すれば確認しなければならないこと。

(3) 国土調査の結果や公図と現況が著しく異なる場合

現地調査を行うとともに航空写真等の資料を参考に「既存宅地」部分を判断すること。

(4) 建築物が建築されていた土地に官地が含まれている場合

- ① 当該官地が払下げられることが確実である場合に限り、当該官地を含め既存宅地の確認を行うこと。

(5) 確認する土地と分筆

既存宅地として確認する土地は、原則として筆単位とする。

しかし、確認要件のある区域が擁壁等の工作物によって明確である場合等、既存宅地を超えて建築されるおそれがない場合と認められる場合等には、既存宅地部分を表した図面により1筆の土地の部分を確認できること（〇〇番地の〇の一部と表示・既存宅地確認通知書に既存宅地部分を表示した図面を添付）。

(6) 農地法との関係

農地法第4条及び第5条の許可は、既存宅地として確認する際の資料の一つであって、既存宅地として確認するのに再度の農地法の手続きを条件とするものではないこと。

なお、農地転用計画変更承認申請や再度の農地法第5条など農地法の手続きが必要と思われる場合にあっては、その旨を申請者又は代理人に教示するものとする（平成7年3月31日都計第981号都市計画課長通知）。

3 「既存宅地確認通知」と「適合証明」の関係

(1) 建築計画がある既存宅地確認申請

「兼適合証明書」とする（昭和51年8月9日土地第194号都市住宅部長通知1のなお書）

(2) 建築計画がない既存宅地確認申請

「兼適合証明書」としない（「既存宅地確認通知書」の「3 その他必要な事項」の欄に『本通知に係る土地に建築物を建築する場合には、都市計画法施行規則第60条の規定に基づく「適合証明」が必要です。』と記載）。

当該適合証明の申請には既存宅地確認通知書の写、土地利用計画平面図及び建築物に関する図面を添付。

(3) 適合証明申請についての審査

「既存宅地の確認」を受けた土地に建築物を建築する場合において、建築主事が適合証明書の添付を求めたときは、開発行為に該当する場合や土地の形状、面積が変更された場合を除き、従前の既存宅地確認通知書をもって適合証明申請に対する審査を行うこと。

(4) その他

建築基準法第6条の規定に基づく建築確認の際には、法第43条第1項の床面積1.5倍以内の許可を要しない「改築」であっても建築主事の判断によっては法施行規則第60条の適合証明又は法第43条第1項第6号の既存宅地確認通知書を要することとなるが、線引き前から存する建築物が改築される場合には、従前の建築物の敷地（既存宅地）を超えて建築されることがないように、敷地の範囲を審査する必要がある「既存宅地の確認」を受けていることが望ましい。

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

(開発行為の許可)

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

(開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用)

令第22条の3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- (1) 当該開発区域の面積の合計が、1ヘクタール未満であること。
 - (2) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち二以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
 - (3) 市街化区域における開発区域の面積が、千 m^2 （第19条第2項の規定が適用される場合にあつては、5百 m^2 ）未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。
 - (4) 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3千 m^2 （第19条第1項ただし書の規定により都道府県の規則で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。
 - (5) 準都市計画区域における開発区域の面積が、3千 m^2 （第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつてその規模）未満であること。
- 2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である開発行為について適用する。

※ 開発許可を要する場合

市街化区域
非線引都市計画区域
準都市計画区域 } のうち2以上の区域にわたる場合

開発区域全体の面積が3千㎡以上(令22の3-1-2)

又は

これらの区域にわたる部分の開発区域の面積がその
区域の規制対象規模以上(令22の3-1-3~5)



開発区域全体に許可が必要

市街化区域
非線引都市計画区域
又は準都市計画区域 } と都市計画区域及び準都市計画区域外とにわたる場合

開発区域全体の面積が1ヘクタール以上(令22の3-1-1、2)



開発区域全体に許可が必要

- この場合
- ・ 都市計画区域・準都市計画区域に係る部分 : 29-1の許可
 - ・ 都市計画区域及び準都市計画区域外に係る部分 : 29-2の許可

市街化区域
非線引都市計画区域
又は準都市計画区域 } と市街化調整区域とにわたる場合

その開発区域の規模にかかわらず、開発区域全体に許可が必要

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域と
市街化調整区域とにわたる場合

市街化調整区域の部分 : 許可が必要

都市計画区域及び準都市計画区域外の部分 : 開発区域全体が1ヘクタール以上である場合に許可の対象