

## 第7編 開発審査会

第1章	開発審査会の概要	7-1
第2章	静岡県開発審査会関係規程	3
第1節	静岡県開発審査会条例	3
第2節	静岡県開発審査会運営規程	5
第3節	周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発(建築)行為	7
第4節	静岡県開発審査会審議規程	9
第5節	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	13
第6節	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	15
第7節	静岡県開発審査会審議規程第3条第1項第9号の規定により審査会が必要と認める図書	17
第8節	静岡県開発審査会審議規程第8条第3項の規定により審査会が別に指示するもの	18
第9節	静岡県開発審査会審議規程第9条第5号の会長がその他審査会の審議が必要であると認めるもの	19
第10節	開発審査会における付議された開発(建築)行為の審査の方法	20
第11節	静岡県開発審査会における審議の公開実施要領	22
第12節	静岡県開発審査会傍聴要領	24
第3章	静岡県開発審査会審議規程等の解釈と運用	25
第1節	「静岡県開発審査会審議規程」の解釈と運用	25
第1款	静岡県開発審査会審議規程の制定	25
第2款	審議規程の構成	25
第2節	「静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用	62
第1款	包括承認基準の概要	62
第2款	包括承認基準に係る開発(建築)行為	67
第1	包括承認基準1 既存建築物の建替え	67
1	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	71
2	1-2 延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え	73
3	1-3 戸数増加を伴う建替え	75
4	1-4 階数増加を伴う建替え	77
5	1-5 用途変更・敷地の分割を伴う建替え	80
6	1-6 複数敷地を利用する建替え	83
7	1-7 既存建築物除却後の建替え	87
8	1-8 建替えに伴う敷地の区画形質の変更	88
第2	包括承認基準2 やむを得ない敷地の拡大	91
第3	包括承認基準3 農家等の分家住宅	96
第4	包括承認基準4 既存集落内の自己用専用住宅	105
第5	包括承認基準5 指定大規模既存集落制度	109

第6	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	117
第7	包括承認基準7	既存集落内の宅地の利用	119
第8	包括承認基準8	地域振興上必要な工場等の増設	122
第9	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	124
第10	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	126
第11	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)	128
	◆公共施設の開発許可手続きの流れ		137
第12	包括承認基準12	診療所又は助産所の併用住宅	150
第13	包括承認基準13	日用品店舗等併用住宅	151
第14	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	152
第15	包括承認基準15	収用対象事業の施行による移転	159
第16	包括承認基準16	収用移転に伴う残地の利用	164
第17	包括承認基準17	災害危険区域等に存する建築物の移転	168
第18	包括承認基準18	災害等による移転等	171
第19	包括承認基準19	既存宅地の確認を受けた土地	173
第20	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	176
第21	包括承認基準21	線引前の優良宅地の認定地	179
第22	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	180
第23	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	181
第24	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)	183
第25	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	185
第26	包括承認基準26	中山間地域の地域振興施設	186
第27	包括承認基準27	地域経済牽引事業の用に供する施設	188
第28	包括承認基準28	静岡県農林漁家民宿への用途変更	190
第29	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)	193

第3節	「静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準」の 解釈と運用	194
第1款	付議基準の概要	194
第2款	付議基準に係る開発(建築)行為	198
第1	付議基準1 技術先端型業種の工場等(廃止)	198
第2	付議基準2 大規模流通業務施設	199
第3	付議基準3 介護老人保健施設	215
第4	付議基準4 有料老人ホーム	218
第5	付議基準5 社寺仏閣及び納骨堂	221
第6	付議基準6 研究所	222
第7	付議基準7 事業所従事者の住宅、寮等	223

第8	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	225
第9	付議基準9	自動車リサイクル施設	226
第10	付議基準10	地区計画予定区域における開発行為	231
第11	付議基準11	既存建築物の用途（その他の属性）の変更	233
第12	付議基準12	静岡県農林漁家民宿への用途変更（廃止）	241
第13	付議基準13	地域振興のための工場等	241
第14	付議基準14	優良田園住宅	243
第3款	「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開発（建築）行為」の付議基準の当て込み		244
第4章	開発審査会関係通知等		248

## 第1章 開発審査会の概要

- 法第78条** 第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。
- 2 開発審査会は、委員5人又は7人をもつて組織する。
  - 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。
  - 4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。
    - (1) 破産者で復権を得ない者
    - (2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
  - 5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
  - 6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。
    - (1) 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
    - (2) 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
  - 7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることはできない。
  - 8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。
- 令第43条** 法第78条第8項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
- (1) 開発審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定めるものとする。
  - (2) 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。
  - (3) 開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。
  - (4) 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

### 【趣旨】

- ※ 都市計画運用指針（平成26年8月1日付け国都計第68号国土交通省都市局長通知）
- IV-3-2 3. 開発審査会
- 開発審査会は、地方自治法第138条の4に規定する附属機関として置かれるものであり、従って同法第202条の3、第203条等の規定の適用を受けるものであるから、これらの規定に抵触してはならないことはもちろん、その組織及び運営に関しては、法第78条

第2項から第7項までに定めるもののほか、必要な事項を令第43条に定める基準に従い条例をもって定めることとされているので、当該条例を定め、これらに従って適切な運営を行うことが必要である。

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

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

また、開発審査会は、事務処理市町村には設置することができないものであることから、区域内に存する市町村の区域における開発許可の適切な運用を確保するため、関係市町村と十分な連携を図ることが望ましい。

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

◆ 開発審査会の職務（質疑応答集）

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

## 第2章 静岡県開発審査会関係規程

### 第1節 静岡県開発審査会条例

昭和44年12月10日

静岡県条例第44号

(趣旨)

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

(委員)

第2条 審査会は、委員7人をもつて組織する。

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

3 委員は、再任されることができる。

4 委員は、非常勤とする。

(一部改正〔平成12年条例13号〕)

(会長)

第3条 審査会に会長を置く。

2 会長は、委員の互選によつて定める。

3 会長は、会務を総理する。

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

(会議)

第4条 審査会は、会長が招集する。

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

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

(会議録)

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

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

(幹事)

第6条 審査会に幹事若干人を置く。

2 幹事は、県の職員のうちから知事が任命する。

3 幹事は、審査会の所掌事務について委員を補佐する。

(庶務)

第7条 審査会の庶務は、交通基盤部において処理する。

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

(委任)

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

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（昭和49年7月30日条例第34号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（昭和50年3月22日条例第1号抄）  
（施行期日）

1 この条例は、昭和50年4月1日から施行する。

附 則（平成12年3月21日条例第13号）

この条例は、平成12年4月1日から施行する。

附 則（平成19年3月20日条例第1号）

この条例は、平成19年4月1日から施行する。

附 則（平成22年3月26日条例第4号抄）  
（施行期日）

1 この条例は、平成22年4月1日から施行する。



## 第2節 静岡県開発審査会運営規程

昭和45年11月25日決定

(目的)

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

(会長の任期)

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

(招集)

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

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号の規定または都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ホの規定による付議があったとき。
  - (2) 法第50条第1項の規定に基づく審査請求があったとき。
  - (3) その他会長が必要と認めたとき。
- 2 会長は、審査会を招集する場合は、会議の日時、場所及び議題を、あらかじめ、委員に通知しなければならない。

(口頭審理の開催)

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

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

(公開及びその制限)

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

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

又は退場を命ずる等の処置をとることができる。

(議長)

**第6条** 会議の議長は会長がこれにあたるものとする。

(発言)

**第7条** 会議中の発言は議長の許可を得てしなければならない。

(採決)

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

(その他)

**第9条** この規程に定めるもののほか必要な事項については会長が別に定める。

**附 則** (昭和45年11月25日第1回審査会決定)

この規程は、昭和45年11月25日から適用する。

**附 則** (平成14年1月24日第162回審査会決定)

この改正は、次の開発審査会(平成14年3月22日)から適用する。

**附 則** (平成19年11月22日第197回審査会決定)

この改正は、平成19年11月30日から適用する。

### 第3節 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開発(建築)行為

都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する「周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発(建築)行為」の判断基準

平成23年11月24日決定

#### 1 周辺における市街化を促進するおそれがないこと

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

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

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

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア 予定地周辺の市街化状況

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

イ 予定地の土地の状況

- 予定地の現況と土地利用規制（農業振興地域の農用地等）の状況
- 開発区域の面積は5ヘクタール未満であること（開発許可を受けた開発区域内における開発行為（再開発）等を除く）。

ウ 既存建築物等との関連

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

エ 予定建築物等の位置、目的及び用途並びに敷地の規模

- 予定地周辺への新たな（更なる）建築物の建築の誘導性
- 地域の土地利用調整を経ていて予定地周辺の土地利用状況と適合していること（市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けているなど）。
- 地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること（市町の総合計画その他の計画に適合するなど）。
- 予定建築物の用途が商業施設ではないこと（既存の商業用地の再開発を除く）。

2 市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當であること

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

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

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

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

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア 地域の特性

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

イ 予定地の土地利用計画等に関する市町の考え方

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

ウ 予定建築物等の周辺への環境上の影響

- 生活環境及び自然環境への影響

エ 土地保有の状況

- 事業予定者が線引き前から保有する土地の状況

オ その他考慮すべき事項

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

## 第4節 静岡県開発審査会審議規程

平成23年1月27日決定

(趣旨)

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

(付議)

**第2条** 審査会は、開発行為、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（以下「開発行為等」という。）について、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査会に付議できる基準（以下「付議基準」という。）を、別に定めることができる。

2 静岡県知事及び事務処理市町の長（以下「処分庁」という。）は、開発行為等が法第33条又は令第36条第1項第1号の基準に適合すると見込まれ、かつ、前項の付議基準に適合し、法第29条第1項又は第43条第1項の許可をすることについて適切であると判断するときは、当該開発行為等を審査会に付議できるものとする。

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

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

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

(調査等)

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

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

(承認)

**第5条** 審査会は、付議された開発行為等が、地域の特性、社会経済の発展状況等の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為等の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるときは、承認する。

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

(結果通知等)

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

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

(包括承認)

**第7条** 審査会は、あらかじめ法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査会が承認する開発行為等の基準（以下「包括承認基準」という。）を、別に定めることができる。

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

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

(協議成立等の報告)

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

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

(1) 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第10条の7第1項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの

(2) 幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の7第2項に規定する建築行為等

(3) 市民農園整備促進法（平成2年法律第44号）第12条第1項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの

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

（その他審議）

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

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

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

**附 則**（平成23年1月27日第215回審査会決定）

この規程は、平成23年4月1日から施行する。

**附 則**（平成27年9月24日第236回審査会決定）

この規程は、平成27年9月24日から施行する。

**附 則**（令和2年7月30日第260回審査会決定）

この規程は、令和2年7月30日から施行する。



## 第5節 静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準

平成23年1月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定）第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準を次のように定める。

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

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。

以下、略

## 第6節 静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準

平成23年1月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定）第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準を次のように定める。

### 1 付議基準に係る開発（建築）行為の共通基準

- (1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は5ヘクタール未満であること。
- (2) 対象となる土地は農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の農用地区域内にないこと。
- (3) 開発行為等の実施計画が市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けるなど、地域の土地利用調整を経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。
- (4) 対象となる者及び土地所有者に都市計画法又は関係法令違反の事実がないこと。
- (5) 市町の総合計画その他の計画に適合するなど、地域にとって必要かつ優良な施設として特に許可することが適当と認められること。
- (6) 商業施設は、既存の商業用地の再開発の場合を除き対象とならないこと。

### 2 付議できる開発（建築）行為

付議基準1 技術先端型業種の工場等（平成27年3月31日廃止）

付議基準2 大規模流通業務施設

付議基準3 介護老人保健施設

付議基準4 有料老人ホーム

付議基準5 社寺仏閣及び納骨堂

付議基準6 研究所

付議基準7 事業所従事者の住宅、寮等

付議基準8 第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設

付議基準9 自動車リサイクル施設

付議基準10 地区計画予定区域における開発行為

付議基準11 既存建築物の用途（その他の属性）の変更

付議基準12 静岡県農林漁家民宿への用途変更

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。

以下、略

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

平成23年1月27日決定

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

1 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供する施設に係る付議については、次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 中部運輸局静岡運輸支局長の大規模流通業務施設である旨の認定書

2 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する施設に係る付議については、次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 中部運輸局長の大規模流通業務施設（営業倉庫用施設）である旨の認定書

3 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームに係る付議については、次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 当該有料老人ホームの設置に係る市町長の承諾書

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

(3) 静岡県有料老人ホーム担当部局の有料老人ホーム建設に係る市街化区域への立地困難等の証明書

4 その他審査会が必要と認めるもの

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

**附 則**（平成23年1月27日第215回審査会決定）

この決定は、平成23年4月1日から施行する。

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

平成23年1月27日決定

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

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

**附 則**（平成23年1月27日第215回審査会決定）

この決定は、平成23年4月1日から施行する。

**附 則**（平成27年9月24日第236回審査会決定）

この改正は、平成27年9月24日から適用する。

**附 則**（令和2年7月30日第260回審査会決定）

この改正は、令和2年7月30日から適用する。

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

平成23年1月27日決定

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

- 1 包括承認基準5の指定大規模既存集落制度の7の(3)に基づき、処分庁から指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を指定しようとする審査会の議の求めがあったとき
- 2 包括承認基準3の農家等の分家住宅の3の(1)に基づき、処分庁から次に掲げる土地を指定しようとする審査会の議の求めがあったとき
  - (1) 山村振興法（昭和40年法律第64号）第7条第1項の規定に基づき指定された振興山村内で近隣に住宅が存する土地に準ずる中山間地域内の土地
  - (2) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第2条第4項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で近隣に住宅が存する土地に準ずる中山間地域内の土地

**附 則**（平成23年1月27日第215回審査会決定）

この決定は、平成23年4月1日から施行する。

## 第10節 開発審査会における付議された開発（建築）行為の審査の方法

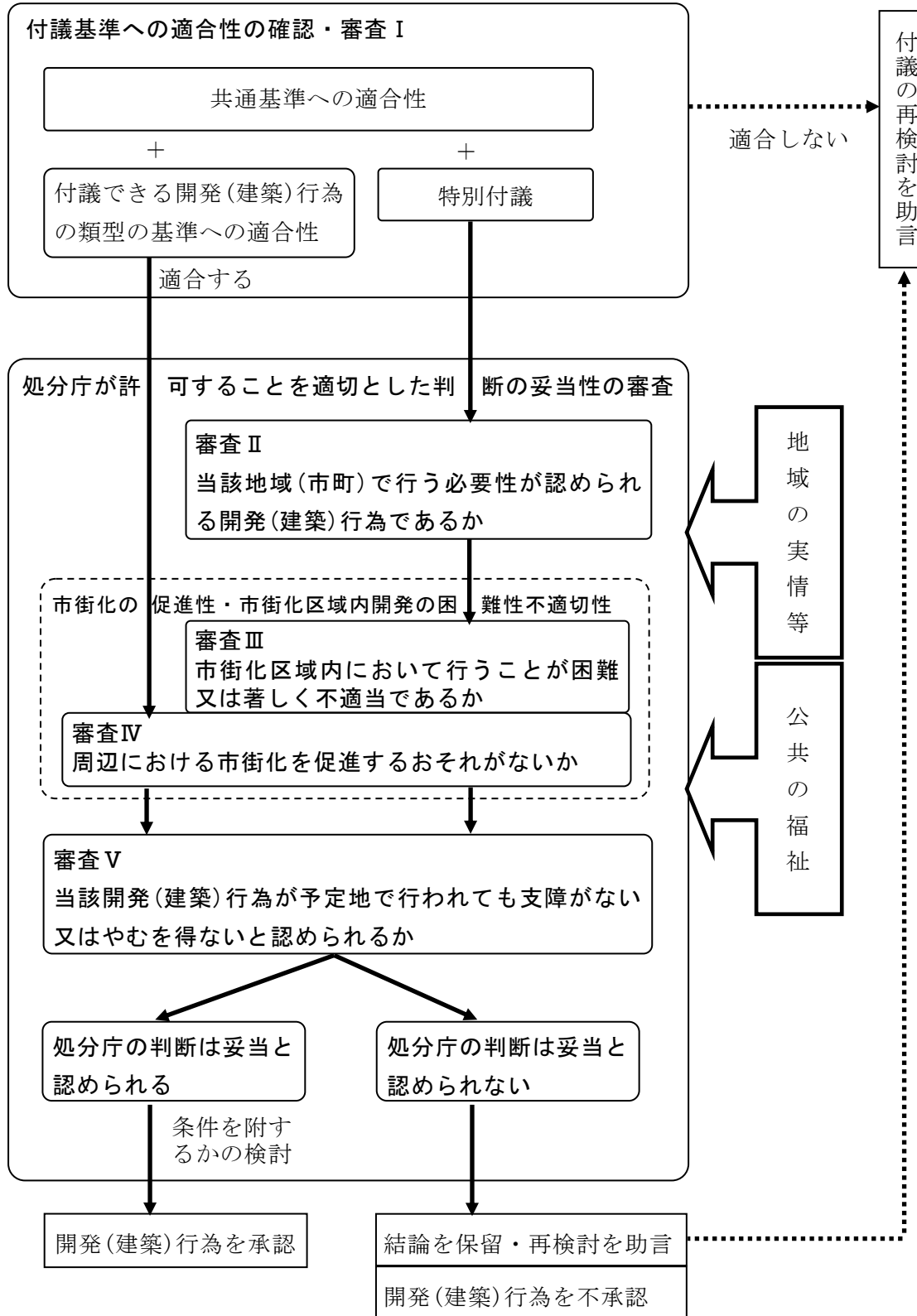
平成23年11月24日決定

### 包括承認案件と付議案件の整理

区		分		開発審査会	処分庁
包括承認案件	開発審査会があらかじめ議を経たものとして許可することを認めている開発（建築）行為	包括承認基準に適合するもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該地域（市町）で行う必要性が認められる開発（建築）行為である</li> <li>・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開発（建築）行為である</li> <li>・当該開発（建築）行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められる</li> </ul>	<p>許可しても差し支えない開発（建築）行為であると判断</p>	<p>開発審査会の議を経たものとして許可 許可後に開発審査会に報告</p>
			<p>付議基準への適合性を確認・審査 処分庁が許可することを適切とした判断の妥当性を審査</p> <p>IV 周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる開発（建築）行為であるか V 当該開発（建築）行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められるか</p> <p><u>処分庁の判断が妥当と認められるものを承認</u></p>		
付議案件	開発審査会に付議され、個別に審査を行う開発（建築）行為	付議基準のうち、付議できる開発（建築）行為の種類2～14の基準に適合しない（特別付議）もの	<p>付議基準への適合性を確認・審査 処分庁が許可することを適切とした判断の妥当性を審査</p> <p>II 当該地域（市町）で行う必要性が認められる開発（建築）行為であるか III 市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発（建築）行為であるか IV 周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる開発（建築）行為であるか V 当該開発（建築）行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められるか</p> <p><u>処分庁の判断が妥当と認められるものを承認</u></p>	<p>① 共通基準に適合する ② 当該地域（市町）で必要性を認める開発（建築）行為である ③ 市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発（建築）行為である ④ 周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる開発（建築）行為である ⑤ 当該開発（建築）行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められる</p> <p><u>⇒許可することが適切と判断するものを開発審査会に付議</u></p>	



◆ 開発審査会における付議された開発（建築）行為の審査フロー



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

## 第11節 静岡県開発審査会における審議の公開実施要領

平成19年11月22日決定

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

### 第1 趣旨

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

### 第2 公開の方法等

#### 1 傍聴定員

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

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

#### 2 傍聴者への配付資料

傍聴者へは審議の参考に資する資料として次の資料を配付する。

##### (1) 静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定 以下「審議規程」という。）

第2条第2項の規定による付議

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

##### (2) 上記以外の審議

会長が必要と認める議案及び資料

#### 3 傍聴に係る手続及び遵守事項

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

#### 4 会議資料等の自由閲覧

会議資料等の自由閲覧については、非公開とされた場合を除き、次の資料を県ホームページへ掲載する。

##### (1) 会議資料

2に掲げる資料

##### (2) 会議録要旨

#### 5 報道機関の取材に対する配慮

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

### 第3 会議開催の周知方法

情報提供事務実施要領第4の3(4)の方法による。

**附 則**（平成19年11月22日第197回審査会決定）

- 1 この要領は、平成19年11月22日から適用する。
- 2 静岡県開発審査会における審議の公開実施要領（平成14年1月24日制定）は廃止する。

**附 則**（平成23年7月28日第217回審査会決定）

この改正は、次回の開発審査会（平成23年11月24日）から適用する。

**附 則**（令和5年9月28日第278回審査会決定）

この改正は、令和5年9月28日から適用する。

## 第12節 静岡県開発審査会傍聴要領

平成13年4月12日決定

### 1 傍聴する場合の手続

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

### 2 傍聴に当たって守るべき事項

傍聴者は次の事項を守ってください。

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

### 3 秩序の維持

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

**附 則**（平成13年4月12日第158回審査会決定）

この要領は、平成13年4月12日から適用する。

**附 則**（平成14年1月24日第162回審査会決定）

この改正は、次回の開発審査会（平成14年3月22日）から適用する。

**附 則**（平成23年7月28日第217回審査会決定）

この改正は、次回の開発審査会（平成23年11月24日）から適用する。

### 第3章 静岡県開発審査会審議規程等の解釈と運用

#### 第1節 「静岡県開発審査会審議規程」の解釈と運用

##### 第1款 静岡県開発審査会審議規程の制定

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

開発行為、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設の許可申請は、許可権者（処分庁）に提出され、開発行為、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設の許可も許可権者（処分庁）が行うことから、審査において開発審査会がどうかかわっているのかが不透明である。

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

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

##### 第2款 審議規程の構成

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

## 様式

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

## 参考様式 (許可申請前に事業予定者が処分庁に付議依頼する場合の様式)

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

## 第1条 趣旨

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

### 【解釈と運用】

- 1 本条は、静岡県知事及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定に基づき法第3章第1節の規定により静岡県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町（以下「事務処理市町」という。）の長が開発審査会に対して行う付議の手続きや開発審査会が行う審議について必要な事項を定めることを規定する。
- 2 静岡県事務処理の特例に関する条例（平成11年静岡県条例第56号）に基づき、開発行為等の規制に係る事務を移譲している市町も、開発審査会に付議することを本条において明記している。

注）法に規定する開発審査会への付議事項

法第34条第14号の規定による付議	法第34条第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為で、開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為
令第36条第1項第3号ホの規定による付議	開発審査会の議を経て、周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又第一種特定工作物

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

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

### 【参考】地方自治法

#### （条例による事務処理の特例）

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

2～4 略

【参考】法

(開発許可の基準)

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

(1)～(10) 略

(11) 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ものに該当しないもの

(12) 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

(13) 略

(14) 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

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

**令第36条** 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

(1)及び(2) 略

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

イ 略

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



ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第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 略

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不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

#### 【参考】静岡県開発審査会運営規程

##### (公開及びその制限)

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

- (1) 静岡県情報公開条例第7各号に掲げる情報に該当すると認められる事項に関する審議を行う場合
- (2) 当該審議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営に著しい支障が生ずることが明らかに予想されると会長が認める場合において、審査会に諮って非公開とした場合

2~3 略

## 第2条 付議

**第2条** 審査会は、開発行為、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（以下「開発行為等」という。）について、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査会に付議できる基準（以下「付議基準」という。）を、別に定めることができる。

2 静岡県知事及び事務処理市町の長（以下「処分庁」という。）は、開発行為等が法第33条又は令第36条第1項第1号の基準に適合すると見込まれ、かつ、前項の付議基準に適合し、法第29条第1項又は第43条第1項の許可をすることについて適切であると判断するときは、当該開発行為等を審査会に付議できるものとする。

#### 【解釈と運用】

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

別に定めるもの…静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により開発審査会

が別に定める付議基準（平成23年1月27日第215回決定）

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

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

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

(2) 第1項の付議基準に適合していること。

(3) 処分庁が法第29条第1項又は第43条第1項の許可をすることについて適切であると判断していること。

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

注）条文の語尾（原則）

・審査会を規定するもの…「する」「できる」

・処分庁を規定するもの…「ものとする」

### 第3条 付議

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

(1) 付議書（様式第1号又は様式第2号）

(2) 事業概要書（様式第3号）

(3) 事業予定者の概要（法人については様式第4号、個人については履歴書）

(4) 位置図（別表の作成要領による。）

(5) 周辺状況図（別表の作成要領による。）

(6) 土地利用計画図（別表の作成要領による。）

(7) 予定建築物の各階平面図（別表の作成要領による。）

(8) 現況写真

(9) その他審査会が必要と認める図書

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

#### 【解釈と運用】

1 第1項は、処分庁が開発審査会に付議するときに提出する図書を規定する。

(1) 付議書（様式第1号又は様式第2号）

(2) 事業概要書（様式第3号）

(3) 事業予定者の概要（法人については様式第4号、個人については履歴書）

(4) 位置図（別表で作成要領を定める。）

- (5) 周辺状況図（別表で作成要領を定める。）
  - (6) 土地利用計画図（別表で作成要領を定める。）
  - (7) 予定建築物の各階平面図（別表で作成要領を定める。）
  - (8) 現況写真
  - (9) その他審査会が必要と認める図書
    - 静岡県開発審査会審議規程第3条第1項第9号の規定により審査会が必要と認める図書(平成23年1月27日第215回決定)
    - ア 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供する施設に係る付議に添付する図書
      - (ア) 中部運輸局静岡運輸支局長の大規模流通業務施設である旨の認定書
    - イ 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する施設に係る付議に添付する図書
      - (イ) 中部運輸局長の大規模流通業務施設（営業倉庫用施設）である旨の認定書
    - ウ 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームに係る付議に添付する図書
      - (ウ) 当該有料老人ホームの設置に係る市町長の承諾書
      - (イ) 国の設置運営指針における基準に適合している旨の静岡県有料老人ホーム担当部局の証明書
      - (ウ) 静岡県有料老人ホーム担当部局の有料老人ホーム建設に係る市街化区域への立地困難等の証明書
    - エ その他審査会が必要と認めるもの
      - 資金計画書、法人の登記事項証明書（全部事項証明書）、県工業技術研究所（工業技術支援センター）の技術先端型業種に該当するか否かの意見書、介護老人保健施設開設許可見込みに係る書面、事業予定者から処分庁に提出された開発審査会付議依頼書の写し、当該開発（建築）行為についての地元市町（関係する担当部局）の考え方や意見等を記載した書面 等
- 2 第2項は、提出部数を10部（審査会委員7部 事務局3部）と規定する。別に審議や情報公開用等に必要な場合は、開発審査会がその部数を別途指示する。

#### 第4条 調査等

- 第4条** 処分庁は、第2条第2項の規定により付議した開発行為等に関して、審査会において意見を述べるができるものとする。
- 2 審査会は、付議された開発行為等の審議に必要と認めるときは、当該開発行為等に係る土地を調査することができる。

#### 【解釈と運用】

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

## 第5条 承認

**第5条** 審査会は、付議された開発行為等が、地域の特性、社会経済の発展状況等の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為等の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるときは、承認する。

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

### 【解釈と運用】

- 1 第1項は、付議された開発行為等について開発審査会が承認する基準を規定する。この基準について、開発審査会は、「都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する『周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発(建築)行為』の判断基準(平成23年11月24日第218回決定)」を定めている。
- 2 第2項は、開発審査会が承認するにあたり、必要に応じて条件を附することができることを規定する。
- 3 開発審査会が附した条件は直接的には処分庁を拘束するものであるが、処分庁が当該開発行為等を許可することにより、事業者を間接的に拘束することになる。

## 第6条 結果通知等

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

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

### 【解釈と運用】

- 1 第1項は、処分庁からの付議に対して、開発審査会が審議結果を文書にて通知することを規定する。
- 2 第2項は、第1項の結果通知を受けた処分庁が法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をしたときは、許可後に開催する開発審査会に様式第6号により報告することを規定する。開発審査会が承認した開発行為等を事業予定者が取りやめた場合

や当該開発行為等が要件不備等により許可にならなかった場合等もその旨を報告するものとする。

## 第7条 包括承認

**第7条** 審査会は、あらかじめ法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき審査会が承認する開発行為等の基準（以下「包括承認基準」という。）を、別に定めることができる。

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

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

### 【解釈と運用】

1 第1項は、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、「周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當」と認められるものとして、あらかじめ開発審査会が承認する開発行為等の基準（以下「包括承認基準」という。）を、開発審査会が別に定めることができることを規定する。第5条において、「開発審査会は付議された開発行為等を承認する」と規定したことから、「承認」という語句を用いる。

いままで開発審査会が決定してきた「包括承認基準」を整理して体系化する。

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

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

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

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

5 従前は、包括承認基準に該当する開発行為等も法第29条第1項又は法第43条第1項の許可後に付議して、開発審査会が承認するという手順を踏んでいた。既に処分庁が許可した開発行為等を開発審査会が追認することになり、許可の前に開発審査会の議を経るとした事前手続きの制度と反する。本条の規定により、開発審

査会は処分庁が包括承認基準に該当する開発行為等として許可したものについては個別に審査せず、処分庁からの報告を求めることとする。

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

## 第8条 協議成立等の報告

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

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

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

(10) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第14条第2項に規定する建築行為等

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

#### 【解釈と運用】

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

区 分	法第29条第1項の許可対象	法第43条第1項の許可対象
		法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされる開発行為
幹線道路の沿道の整備に関する法律	(第10条の7第1項) 公告があった沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為	(第10条の7第2項) 公告があった沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる建築行為等
市民農園整備促進法	(第12条第1項) 認定市民農園建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更	(第12条第2項) 認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とする行為
地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	(第31条第3項) 同意基本計画の内容に即して行われる開発行為	(第31条第4項) 同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等
地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	(第28条第1項) 認定歴史的風致維持向上計画に記載された事項の内容に即して行われる開発行為	(第28条第2項) 認定歴史的風致維持向上計画に記載された第5条第3項第4号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為
地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律	(第14条第1項) 認定総合化事業計画に従って行われる開発行為	(第14条第2項) 認定総合化事業計画に従って行われる建築行為等

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

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

- (1) 静岡県知事が幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の2第5項の規定に基づき沿道整備権利移転等促進計画に同意したとき
- (2) 静岡県知事が地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に



関する法律第31条第2項の規定に基づき基本計画に同意したとき

(3) 静岡県知事が地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第5条第4項の規定に基づき歴史的風致維持向上計画に同意したとき及び同法第7条第2項において準用する第5条第4項の規定に基づき認定歴史的風致維持向上計画の変更同意したとき

(4) 静岡県知事が地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第5条第8号の規定に基づき総合化事業計画に同意したとき及び同法第6条第4項において準用する第5条第8号の規定に基づき認定総合化事業計画の変更同意したとき

**【参考】 幹線道路の沿道の整備に関する法律**

**(沿道整備権利移転等促進計画の作成等)**

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

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

(1) 権利の移転等を受ける者の氏名又は名称及び住所

(2) 前号に規定する者が権利の移転等を受ける土地の所在、地番、地目及び面積

(3)～(5) 略

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

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

3 略

4 市町村(地方自治法第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市(第10条の7において「指定都市等」という。)を除く。)は、第1項の規定により沿道整備権利移転等促進計画を定めようとする場合において、第2項第2号に規定する土地の全部又は一部が市街化調整区域(都市計画法第7条第1項の規定による市街化調整区域をいう。第10

条の7第2項において同じ。)内にあり、かつ、権利の移転等が行われた後において、同法第29条第1項又は同法第43条第1項の規定による許可を要する行為（次項において「特定行為」という。）が行われることとなるときは、当該沿道整備権利移転等促進計画について、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。

- 5 都道府県知事は、前項の協議があつた場合において、沿道整備権利移転等促進計画に定められた特定行為が第2項第2号に規定する土地の区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、都市計画法第7条第1項の規定による市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるときは、前項の同意をするものとする。

**(沿道整備権利移転等促進計画の公告)**

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

- 2 市町村は、前項の規定による公告をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を都道府県知事に通知しなければならない。ただし、第10条の2第4項の同意を得た沿道整備権利移転等促進計画について前項の規定による公告を行う場合については、この限りでない。

**(開発許可の特例)**

**第10条の7** 第10条の4第1項の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画（指定都市等以外の市町村が定めたものにあつては、第10条の2第4項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従つて行われる都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（同法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

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

**【参考】市民農園整備促進法**

**(都市計画法の特例)**

**第12条** 認定開設者が認定計画に従つて整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この条にお

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

- 2 都道府県知事又は地方自治法第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市若しくは同法第252条の26の3第1項の特例市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

#### 【参考】地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律

(基本計画)

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

2~6 略

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

(1)~(4) 略

8~9 略

(基本計画の変更)

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

場合において、関係市町村は、共同して、基本計画を作成し、都道府県知事に協議し、その同意を求めるものとする。

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

(開発許可等の特例)

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

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

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

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

【参考】地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律

(歴史的風致維持向上計画の認定)

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

2 歴史的風致維持向上計画には、次に掲げる事項を記載するものとする。

(1)～(2) 略

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

イ 文化財の保存又は活用に関する事項

ロ 歴史的風致維持向上施設の整備又は管理に関する事項

(4)～(7) 略

3 前項第3号ロに掲げる事項には、次に掲げる事項を記載することができる。

(1)～(3) 略

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

(5) 略

4 市町村は、歴史的風致維持向上計画に次の各号（当該市町村が地方自治法第252条の19第1項に規定する指定都市（以下単に「指定都市」という。）、同法第252条の22第1項に規定する中核市（以下単に「中核市」という。）又は同法第252条の26の3第1項に規定する特例市（第28条第2項において単に「特例市」という。）である場合にあっては、第4号を除く。）に掲げる事項を記載しようとするときは、その事項について、あらかじめ、当該各号に定める者（第1号、第2号及び第5号に定める者にあっては、当該市町村を除く。）に協議し、その同意を得なければならない。

(1)～(3) 略

(4) 前項第4号に掲げる事項 都道府県知事

(5) 略

5～7 略

- 8 主務大臣は、第一項の規定による認定の申請があった歴史的風致維持向上計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をするものとする。
- (1) 歴史的風致維持向上基本方針に適合するものであること。
  - (2) 当該歴史的風致維持向上計画の実施が当該市町村の区域における歴史的風致の維持及び向上に寄与するものであると認められること。
  - (3) 円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること。

9～11 略

(認定を受けた歴史的風致維持向上計画の変更)

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

2 第5条第4項から第11項まで及び前条の規定は、前項の認定について準用する。  
(市街化調整区域内における開発行為の許可の特例)

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

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

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

(総合化事業計画の認定)

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

2 略

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

- (1) 当該施設の種類及び規模その他の当該施設の整備の内容

(2) 当該施設の用に供する土地の所在、地番、地目及び面積

(3) その他農林水産省令で定める事項

(4)～(7) 略

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

9～10 略

（総合化事業計画の変更）

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

2～3 略

4 前条第5項から第10項までの規定は、第1項の認定について準用する。

（都市計画法の特例）

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

2 都道府県知事は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による

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

## 第9条 その他審議

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

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

### 【解釈と運用】

- 1 本条は、静岡県開発審査会運営規程第3条第3号が規定する「その他会長が必要と認めたとき」の具体的内容を規定する。開発審査会は、法第34条第14号または令第36条第1項第3号ホの規定による付議のほか、本条第1号から第5号までの事項について、審議を行う。
- 2 第1号の「市街化調整区域における開発行為等の許可等に関して、処分庁から意見の求めがあったとき」とは、具体的には次に掲げる事項が考えられる。
  - (1) 市街化調整区域内において国、都道府県又は事務処理市町等が行う開発行為（法第34条第1号から第13号までに掲げる開発行為を除く。）に係る法第34条の2第1項の規定に基づく協議
  - (2) 市街化調整区域内の開発許可を受けた開発区域内において法第42条第1項のただし書に基づき予定建築物以外の建築物を建築する場合で、令第36条第1項第3号ホの建築物に相当する建築物の建築行為の許可
  - (3) 市街化調整区域内の開発許可を受けた土地において国が行う建築物（令第36条第1項第3号イからニまでに掲げる建築物又は第一種特定工作物を除く。）の建築（建設）行為に係る法第42条第2項の規定に基づく協議
  - (4) 市街化調整区域内において国、都道府県又は事務処理市町等が行う建築物（令第36条第1項第3号イからニまでに掲げる建築物又は第一種特定工作物を除く。）



の建築（建設）行為に係る法第43条第3項の規定に基づく協議

(5) その他市街化調整区域内における開発行為等の許可等

3 第2号は、土地区画整理法第9条第2項（個人施行）及び第21条第2項（組合施行）の規定に基づき、市街化調整区域と定められた区域が施行区域に編入されている土地区画整理事業の認可に際して、土地区画整理事業の認可権者から開発審査会に対して、当該土地区画整理事業が法第34条第14号の開発行為に該当する旨の議決の求めがあったときである。

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

- ・都市計画法第34条第11号の規定に基づく条例の承諾方針(試行)(平成24年3月13日第220回了解)
- ・都市計画法第34条第12号の規定に基づく条例の承諾方針(試行)(平成24年3月13日第220回了解)
- ・都市計画法施行令第36条第1項第3号ハの規定に基づく条例の承諾方針(試行)(平成24年3月13日第220回了解)

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

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

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

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

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

ア 山村振興法（昭和40年法律第64号）第7条第1項の規定に基づき指定された振興山村内で近隣に住宅が存する土地に準ずる中山間地域内の土地

イ 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第2条第4項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で近隣に住宅が存する土地に準ずる中山間地域内の土地

#### 【参考】土地区画整理法

##### （施行の認可）

第4条 土地区画整理事業を第3条第1項の規定により施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行

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

## 5 略

(施行の認可の基準等)

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

- (1) 申請手続が法令に違反していること。
- (2) 規準若しくは規約又は事業計画の決定手続又は内容が法令に違反していること。
- (3) 市街地とするのに適当でない地域又は土地区画整理事業以外の事業によつて市街地とすることが都市計画において定められた区域が施行地区に編入されていること。
- (4) 土地区画整理事業を施行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に施行するために必要なその他の能力が十分でないこと。

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

## 3~5 略

(設立の認可)

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

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

3 前項の規定により設立された組合は、都道府県知事の認可を受けて、事業計画を定めるものとする。この場合において、組合がその申請をしようとする

きは、国土交通省令で定めるところにより、施行地区を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。

#### 4 略

##### (設立の認可の基準等及び組合の成立)

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

- (1) 申請手続が法令に違反していること。
- (2) 定款又は事業計画若しくは事業基本方針の決定手続又は内容が法令（事業計画の内容にあつては、前条第3項の規定による都道府県知事の命令を含む。）に違反していること。
- (3) 市街地とするのに適当でない地域又は土地区画整理事業以外の事業によつて市街地とすることが都市計画において定められた区域が施行地区に編入されていること。
- (4) 土地区画整理事業を施行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に施行するために必要なその他の能力が十分でないこと。

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

3～7 略

## 第10条 その他

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

### 【解釈と運用】

本条は、審議規程に定めがない事項については、会長が定めることを規定する。

別表（第3条関係）

付議図書等の作成要領				
番号	図書の名称	縮 尺	明示すべき事項	備 考
1	位 置 図	1 / 25, 000 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 方位</li> <li>・ 地形</li> <li>・ 開発区域等の位置</li> <li>・ 最寄りの市街化区域の用途（色分けすること。）</li> <li>・ 開発区域等周辺の主要な道路及び公的機関の位置及び名称（大きめに表示すること。）</li> <li>・ 放流先河川の位置及び名称</li> </ul>	都市計画図を準用すること
2	周辺状況図	1 / 2, 500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 方位</li> <li>・ 開発区域の境界</li> <li>・ 標高差を示す等高線（2mの標高差を示すものであること。）</li> <li>・ 植生区分</li> <li>・ 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状</li> <li>・ 開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他の公共施設並びに官公署、文教施設その他の公益的施設の位置及び形状</li> <li>・ 道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員</li> <li>・ 令第28条の2第1号に規定する樹木及び樹木の集団の位置</li> <li>・ 令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置</li> </ul>	
3	土 地 利 用 計 画 図	1 / 1, 000 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 方位</li> <li>・ 開発区域及び工区の境界</li> <li>・ 主要構造物の標高</li> <li>・ 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへの位置</li> <li>・ 開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員</li> <li>・ 表面水の流れ方向</li> <li>・ 公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積</li> </ul>	

			<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水施設の位置、形状及び水の流れの方向</li> <li>・都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称</li> <li>・消防水利の位置及び形状</li> <li>・調整池の位置及び形状、調整容量 (多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用部分の区分)</li> <li>・河川その他の公共施設の位置及び形状</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状及び面積</li> <li>・敷地に係る予定建築物等の用途、規模、構造</li> <li>・樹木又は樹木の集団の位置</li> <li>・緩衝帯の位置、形状及び幅員</li> <li>・法面（がけを含む）の位置及び形状、勾配</li> <li>・擁壁の位置及び種類</li> </ul>	
4	建物各階 平面図	1/250 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・用途</li> <li>・構造</li> <li>・規模</li> <li>・建築面積</li> <li>・延床面積</li> </ul>	宅地分譲等を 除く
5	現況写真	手札版程度		

(注)

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

#### 【解釈と運用】

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

様式第1号（第3条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

第 号  
年 月 日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）

市街化調整区域内の開発行為について（付議）

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

事業予定者の住所								
氏名								
開発区域に含まれる地域の名称								
開発区域の面積								
目的								
開発区域内の土地の現状		地目区分	宅地	農地	山林	公用 共地	その他	合計
		面積						m <sup>2</sup>
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造							
	その他							
地域指定の適合状況								
排水施設		放流先						
		汚水の処理方式						
道路	路	取付ける公道	道路名		取付道路	延長		
			幅員 m			幅員 m		
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)								

該 当 条 項	都市計画法第34条第14号
理 由	
処分庁の意見	



様式第2号（第3条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

第 号  
年 月 日

静岡県開発審査会会長 様

（処分庁）

市街化調整区域内の建築行為について（付議）

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

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

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

様式第3号（第3条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

事業概要書

1 目的

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

具体的には、

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

例 宗教施設 ・信者の分布状況

- (4) 移転の場合、現在の場所（跡地）の利用予定

- (5) 開発規模等の適正さ

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

2 運営方法

施設運営や経営の方針及び運営体制（人員、施設等）を記入すること。

3 地域環境への配慮

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

4 その他

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

様式第4号（第3条関係）（用紙 日本産業規格A4縦型）

法人の概要

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

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

様式第 5 号～様式第 9 略

参考様式 1

参考様式 1 (用紙 日本産業規格 A 4 縦型)

開発審査会付議依頼書

年 月 日

(処分庁) 様

依頼者 住所 { 法人にあっては、その  
主たる事務所の所在地 }  
氏名 { 法人にあっては、その  
名称及び代表者の氏名 } ㊞

電話番号

下記の件について、開発審査会への付議を依頼します。

記

1 土地の所在地番													
2 土地の地目及び面積	<table border="0"> <tr> <td>宅地</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>その他</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>農地</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>合計</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>山林</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	宅地	m <sup>2</sup>	その他	m <sup>2</sup>	農地	m <sup>2</sup>	合計	m <sup>2</sup>	山林	m <sup>2</sup>		
宅地	m <sup>2</sup>	その他	m <sup>2</sup>										
農地	m <sup>2</sup>	合計	m <sup>2</sup>										
山林	m <sup>2</sup>												
3 建築物の用途、構造及び規模	<table border="0"> <tr> <td>用途</td> <td>構造 ( 造 階建)</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td>m<sup>2</sup> 延床面積 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	用途	構造 ( 造 階建)	建築面積	m <sup>2</sup> 延床面積 m <sup>2</sup>								
用途	構造 ( 造 階建)												
建築面積	m <sup>2</sup> 延床面積 m <sup>2</sup>												
4 都市計画法該当条項	都市計画法第34条第14号 都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ												
5 備考													

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

参考様式 2

参考様式 2 (用紙 日本産業規格 A 4 縦型)		
資 金 計 画 書		
(単位：千円)		
	科 目	金 額
収 入	自 己 資 金	
	借 入 金	
	小 計	
支 出	用 地 費	
	造 成 費	
	建 築 費	
	建築附帯工事費	
	事 務 費	
	小 計	

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



### 参考様式 3

参考様式 3 (用紙 日本産業規格 A 4 縦型)

第 号  
年 月 日

様

(処分庁)

開発審査会への付議依頼の結果について

年 月 日付けであなた（貴社）から開発審査会へ付議依頼のあった開発行為（建築物の新築、建築物の改築、建築物の用途の変更、第一種特定工作物の新設）は、

年 月 日に開催された第 回静岡県開発審査会において、都市計画法第34条第14号（都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ）の規定に該当するものと取り扱うことについて、

（支障ない）旨議決されたので通知します。  
（適当でない）

記

付議依頼地

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