

### 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

#### 第1款 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）

この基準は、平成27年1月22日から施行する。

## 第1 付議基準の趣旨

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2条第1項の規定に基づき、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、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

第2 付議基準の内容

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) 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。
- (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。

【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、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。

- (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）。

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。

- (2) 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。

- (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。

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。

- (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。

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。

① 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

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

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

(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。

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。

(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。

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。

## 2 付議基準できる開発(建築)行為

付議基準 2 から 14 までを参照

### 【解釈と運用】

- ・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、原則として第 2 1 の付議基準に係る開発(建築)行為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。

## 第 2 款 付議基準に係る開発(建築)行為

### 第 1 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)

## 第2 付議基準2 大規模流通業務施設

### 大規模流通業務施設

平成23年1月27日決定

平成24年9月27日一部改正

幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設の建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 1 予定建築物は、次のいずれかに該当する大規模な流通業務施設であること。
  - (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に該当するものを除く。）の用に供される施設で、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は1日当たりの発着貨物が80トン以上であると認定したものであること。
  - (2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫で、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は1日当たりの発着貨物が80トン以上であると認定したものであること。
  - (3) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。
- 2 1の(1)及び(2)の施設の対象となる土地は、次のいずれかに該当する土地であること。
  - (1) 四車線以上の国道、県道又は市町道の沿道にあり、地形上の理由等によりやむを得ない場合を除き、当該道路に接していること。
  - (2) 高速自動車国道のインターチェンジ等（高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）第4条第1項に規定する高速自動車国道のインターチェンジ、道路法（昭和27年法律第180号）第48条の2に規定する自動車専用道路のインターチェンジ若しくは起終点又は道路整備特別措置法（昭和31年法律第7号）により料金徴収が認められている一般国道、県道、市町道のインターチェンジ若しくは起終点をいう。）からおおむね1キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。
- 3 1の(3)の施設の対象となる土地は、高速自動車国道法第4条第1項に規定する高速自動車国道のインターチェンジから5キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること。

- 4 1の施設の対象となる土地の面積は、2,000平方メートル以上であること。
- 5 対象となる土地は優良農地が含まれていないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がないこと。次に掲げる土地は、原則として除かれること。
- (1) 集団的農用地（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
  - (5) 将来、住居系の土地利用が想定されている区域
- 6 1の施設を立地することについて、次のいずれかに該当すること。
- (1) 市街化区域内の工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの
  - (2) 市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるもの
- 7 処分庁が高速自動車国道のインターチェンジの周辺に現在及び将来の土地利用上支障とならない地域をあらかじめ指定（以下「指定地域」という。）している場合においては、1の施設は当該指定地域内に立地されること（2の(2)において規定する自動車専用道路のインターチェンジ若しくは起終点又は道路整備特別措置法により料金徴収が認められている一般国道、県道、市町道のインターチェンジ若しくは起終点からおおむね1キロメートルの距離の区域内に立地されるものを除く。）。指定地域については次の(1)及び(2)の要件を満たすものとし、対象となる土地については(3)のとおり取り扱うこととすること。
- (1) 指定地域は、処分庁が定め公表していること。
  - (2) 指定地域は、次のいずれにも該当するものであること。
    - ア 高速自動車国道のインターチェンジから5キロメートルの距離にある区域内にあること。
    - イ インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること。
  - (3) 指定地域内に1の(1)及び(2)の施設を立地する場合において、2の(2)の「おおむね1キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること」とあるのは、「5キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること」と読み替えるものとする。

## 【趣旨・経緯】

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

## 【解釈と運用】

幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設の建設に係る開発（建築）行為

### 1 予定建築物

予定建築物は、次のいずれかに該当する大規模な流通業務施設であること。

- (1) 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に該当するものを除く。）の用に供される施設で、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は1日当たりの発着貨物が80トン以上であると認定した施設であること。
- (2) 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫で、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は1日当たりの発着貨物が80トン以上であると認定した施設であること。
- (3) 物流総合効率化法第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特



別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

## 2 対象となる土地

対象となる土地は、優良農地が含まれていないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないことなど現在及び将来の土地利用上支障とならない区域内にある土地で、接道及びインターチェンジ等に至るまでの道路の要件を満たしていること。

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

- (1) 上り線の出口と入口及び下り線の出口と入口の4箇所の出入口が設置されていることとし、いずれかの出入口を欠くいわゆるハーフインターチェンジ等は該当しないこと。
- (2) 中日本高速道路(株)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

c 道路整備特別措置法により料金徴収が認められている一般国道、県道、市町道のインターチェンジ又は起終点

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

(ウ) 予定地からインターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。予定地が接する道路の最小幅員は、令第25条第2号及び省令第20条において規定しているとおり9mであること。

(2) 1の(3)の施設

高速自動車国道法第4条第1項に規定する高速自動車国道のインターチェンジから5キロメートルの距離にある区域内にあり、予定地からインターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。

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

イ 予定地からインターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。当該道路が市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する場合は、その区間は歩車道が分離されていること。予定地が接する道路の最小幅員は、令第25条第2号及び省令第20条において規定しているとおり9mであること。

(3) 対象となる土地の面積

対象となる土地の面積は2,000平方メートル以上であること。

(4) 現在及び将来の土地利用上支障がないこと。

ア 対象となる土地には優良農地が含まれないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと。

(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 集团的農用地（おおむね10ヘクタール以上の規模で、高性能な農業機械によ

る営農が可能な土地条件を備えている農用地)

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

ウ 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地

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

オ 将来、住居系の土地利用が想定されている区域

### 3 市街化区域内への立地が困難又は不相当

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 申請者	(1) 申請者名				
	(2) 住 所				
	(3) 代表者名				
2 申請内容	(1) 申請地の位置	(地番記入)			
	(2) 申請地の地目 及び面積	宅 地	m <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>	(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 庫 事 業 者 及 業 者 の 概 要	(1) 申請者名				
	(2) 住 所				
	(3) 代表者名				
開 発 行 為 の 概 要	(1) 開発行為地の所在地番	(地番記入)			
	(2) 土地の地目及び面積	宅 地	m <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>	(計画面積を記入)	
	(3) 建物の用途及び面積	(用 途)			
		(構造・階数)			
(建築面積)					
(延床面積)					
(4) 開発行為地の道路状況	四車線以上の国道等の沿道				
〔四車線沿道又はインターチェンジ周辺地域区域〕	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) 倉庫業法上の許可申請内容 (いずれかに○印)	営業の免許	倉庫の位置、構造等の変更認可			
(6) 事業の目的					



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

(回答例)

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

(3) 1の(3)の特定流通業務施設の場合

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

【参考】高速自動車国道のインターチェンジ等（令和2年10月1日時点）

1 高速自動車国道のインターチェンジ

路線名	区間		道路管理者	インターチェンジ等
	起点	終点		
第一東海自動車道	東京都 世田谷区	愛知県 小牧市	中日本高速道路(株)	足柄SIC、御殿場IC、駒門SIC、裾野IC、沼津IC、愛鷹SIC、富士IC、 <span style="border: 1px solid black;">富士川SIC</span> 、清水IC、日本平久能山SIC、静岡IC、焼津IC、大井川焼津藤枝SIC、吉田IC、相良牧之原IC、菊川IC、掛川IC、袋井IC、磐田IC、遠州豊田SIC、浜松IC、三方原SIC、浜松西IC、舘山寺SIC、三ヶ日IC
第二東海自動車道 横浜名古屋線	神奈川県 横浜市	愛知県 名古屋市	中日本高速道路(株)	長泉沼津IC、駿河湾沼津SIC、新富士IC、新清水IC、清水いはらIC、新静岡IC、静岡SASIC、藤枝岡部IC、島田金谷IC、森掛川IC、遠州森町SIC、浜松浜北IC、浜松SASIC、浜松いなさIC

※  ・・・対象外のインターチェンジ

2 道路法第48条の2に規定する自動車専用道路のインターチェンジ又は起終点

路線名	区間		供用延長	道路管理者	インターチェンジ又は起終点
	起点	終点			
一般国道1号 東駿河湾環状道路	沼津市岡宮 字松沢 (沼津岡宮IC)	函南町塚本 (函南塚本IC)	16.8 km	国土交通省	沼津岡宮IC、長泉IC、 <span style="border: 1px solid black;">三島萩IC</span> 、三島加茂IC、三島塚原IC、三島玉沢IC、 <span style="border: 1px solid black;">大場・函南IC</span> 、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、 <span style="border: 1px solid black;">鳥坂IC</span> 、 <span style="border: 1px solid black;">瀬名IC</span> 、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	<span style="border: 1px solid black;">内谷IC</span> 、広幡IC、 <span style="border: 1px solid black;">藪田東IC</span> 、 <span style="border: 1px solid black;">藪田西IC</span> 、谷稲葉IC、 <span style="border: 1px solid black;">東光寺IC</span> 、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、 <span style="border: 1px solid black;">馬郡IC</span> 、 <span style="border: 1px solid black;">新居弁天IC</span> 、 <span style="border: 1px solid black;">大倉戸IC</span>
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	<span style="border: 1px solid black;">大倉戸IC</span> 、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	<span style="border: 1px solid black;">月ヶ瀬IC</span> 、 <span style="border: 1px solid black;">大平IC</span> 、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、 <span style="border: 1px solid black;">大仁南IC</span> 、 <span style="border: 1px solid black;">熊坂IC</span> 、 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)、 <span style="border: 1px solid black;">浦川IC</span> 、 <span style="border: 1px solid black;">佐久間川合IC</span>
主要地方道磐田インター線 東名磐田 IC ランプ	磐田市見付字美登里 (磐田IC料金所)	磐田市見付字桧子ヶ谷 (磐田IC交差点)	0.2 km	静岡県	磐田IC料金所、磐田IC交差点
主要地方道一色久沢線 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

### 第3 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34条第14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见込みについて
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



#### 第4 付議基準4 有料老人ホーム

##### 有料老人ホーム

平成23年1月27日決定

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームの建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 1 当該施設の設置及び運営が厚生労働省及び静岡県の策定する有料老人ホームの設置運営指導指針等が適用される場合にあつ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に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）老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであつて、その立地がやむを得ないと認められるもの
- ・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当な事情があること。
- 4 当該施設の立地について、対象となる土地を所管する市町の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町の長が承認を与えたものであること。
- 5 法第33条等の取扱いについては、「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取扱うこととする。
- 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当であること を確認した旨の「有料老人ホーム建設に係る市街化区域への立地困難等の証明書」(静岡県有料老人ホーム設置運営指導要綱第6条第1項)。

(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。

## 第5 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。

## 第6 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）

## 第7 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（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
- ・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。

## 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

### 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。



## 第9 付議基準9 自動車リサイクル施設

### 自動車リサイクル施設

平成23年1月27日決定

使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成14年法律第87号。以下「自動車リサイクル法」という。）に基づく自動車解体業の許可を要する施設（破砕処理を行う廃棄物処理施設を除く。）の建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 1 次のいずれかの市街化区域内への立地の困難なやむを得ない事情があるもの。
  - (1) 相当の期間市街化調整区域内の土地で適法に自動車解体業を営んできた者が、既存施設で事業を継続するために、次に掲げるような既存施設を拡充しようとするもの。
    - ア 屋根等で覆うために、既存の施設用地内に建築物を建築するもの。
    - イ 敷地が手狭なために隣接地に拡張するもの。
    - ウ アとイを併せて行うもの。
  - (2) 相当の期間適法に自動車解体業を営んできた者が事業を継続するために、市街化調整区域内（同一市町内を原則とする。）に移転する場合で、市街化区域内に適地がなく、かつ、次に掲げるようなやむを得ない事情があるもの（この場合は、跡地利用の用途についても審査の対象とする。）。
    - ア 収用対象事業の施行により、移転を余儀なくされたもの。
    - イ 用途が既存不適格で、建替え・増築が認められないもの。
    - ウ 現行の用途上は適合しているが、市町が用途地域を変更する都市計画決定を予定しており、将来的には不適格になる見込みがあるもの。
    - エ 上記ア～ウ以外であっても、これらに相当する特段のやむを得ない事情があるもの。
  - (3) 相当の期間適法に自動車解体業を営んできた者が事業を拡大するために、市街化調整区域内に大規模な施設を新設する場合で、市街化区域内に適地がなく、かつ、次に掲げるようなやむを得ない事情があるもの。
    - ア 大規模な自動車リサイクル施設を建設するために相当の面積が必要なもの。
    - イ 地域振興上又は公益上の観点から、市町が対象となる土地への立地を推進しているもの。
- 2 対象となる事業者は、自動車リサイクル事業を継続していく上で十分な資力（事業利益及び資産）があると認められること。
- 3 対象となる事業者は、次のいずれにも該当する信用のある者であること。
  - (1) 法、建築基準法（昭和25年法律第201号）、農地法（昭和27年法律第229号）、森林法（昭和20年法律第249号）等の土地利用関係法令及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）、自動車リサイクル法、騒音規制法（昭和43年法律第98

号)、水質汚濁防止法(昭和45年法律第138号)等の環境関係法令に違反していないこと。

(2) 廃車の野積み、放置等を行っていないこと。

(3) 既存施設が適切に管理され、かつ、既存施設の周辺住民から苦情等がないこと。

4 対象となる土地は、次に掲げる要件を満たすこと。

(1) 市街化調整区域内の既存施設の拡充の場合にあっては、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っ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。

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。

## 第10 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5ha以上であっても対象とする。

## 第11 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・態様の個別具体的な状況等）の変更であること。
- 2 適法に建築された建築物が相当期間適法に使用された後、とくにやむを得ない事情により用途を変更せざるを得ない場合であること。
- 3 用途変更後の営業活動が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- 4 新たな用途の建築物とすることについて、従前の敷地で行うことを必要とする理由があり、かつ、周辺の環境上支障がないと認められること。

#### 【趣旨・経緯】

- ・法第43条第1項は建築物の新築、改築及び用途変更を規制しているが、このうち用途変更についても令第36条第1項第2号イ又はハに該当しなければ許可することができないことになっている。このうち、令第36条第1項第2号イに該当するか否かは事例ごとに判断することとされ、ハについては①新たな周辺の市街化を促進する恐れがなく②当該市街化区域へ設置することが困難又は著しく不適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な事情、使用目的・態様の個別具体的な状況等が建築後も相当期間継続することが法の予定していると



ころであり、その用途変更を許可制に係らしめることによって目的を達成しているところである。「用途変更」について外形的・物理的な使用形態の変更のみを対象とすると法の目的を達成できない場合も見受けられることから、使用主体の属性等が変わる場合を含めた取扱いを定める。(昭和60年2月1日都市住宅部長通知)

- ・法第29条第1項第2号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物若しくは令第36条第1項第3号ロ又はハに該当し法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物を、証明又は許可を受けた者（譲渡人）以外の者（譲受人）が使用する場合の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ったと認められる場合

(2) 特にやむを得ない事情

ア 住 宅…建築主の死亡、転勤、建築後発生した借金の返済のための譲渡等

イ 住宅以外…経済・社会情勢の変動に伴う転廃業、倒産等

4 用途変更後の営業活動が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。

5 新たな用途の建築物とすることについて、従前の敷地で行うことを必要とする理由があり、かつ、周辺の環境上支障がないと認められること。

6 用途変更とともに、増築、改築又は建替え（規模は、自己専用住宅を除き既存建築物の延床面積の1.5倍まで）を行おうとする場合も対象であること。

7 法に違反して建築された建築物は対象とならないこと。

【用途変更】

1 用途変更の定義

用途変更とは、次のいずれかの類型に該当するものをいうこと。

(1) 建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更

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

(3) (1)及び(2)の変更

2 建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更

(1) 原則

機能上の用途同一の範囲は、「建築物の用途分類」の区分(ロ)の区分によること。

(例：住宅Aと住宅Bは用途が別。共同住宅と寄宿舍と寮は用途が同一)

(2) 例外

ア 既存宅地の確認を受けて建築した建築物又は線引前から存する建築物の取扱い

・日用品店舗には、日用品の卸売店舗を含むこと。

・商業施設等のうち「日用品店舗」、「日用品修理加工店舗」、「日用サービス店舗」は、同一用途として取り扱うこと。

イ (イ)欄「住宅」中、(ロ)欄「併用住宅」の用途の同一の範囲は、当該併用住宅の住宅以外の用途を(ロ)欄にあてはめた場合の併用住宅を基本とすること。

建築物の用途分類

区 分		例 示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住宅	住宅(A) 住宅(B) 住宅(C) 併用住宅	一戸建 共同住宅・寄宿舍・寮 長屋建専用住宅
公益施設	文教施設(A) 文教施設(B) 文教施設(C) 社会教育施設 医療施設(A) 医療施設(B) 医療施設(C) 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 日用品サービス店舗 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、付議の種類

用途変更の種類				許可、付議の種類	
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使用目的・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」〕	
			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。

## 第12 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）

## 第13 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。

## 第14 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。

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

開発審査会は、開発許可制度の適正な運用を図るため、判断基準を整理し明文化している(平成23年11月24日第218回開発審査会)。静岡県開発審査会審議規程(平成23年1月27日決定)第5条第1項の承認の基準は、この判断基準を用いている(本編第2章第3節 参照)。

1 周辺における市街化を促進するおそれがないこと		
(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、次のいずれにも該当すると認められるものをいう。		付議基準11-3
ア 予定建築物等が立地することにより、予定地周辺に新たな公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はそのおそれがないこと。		
イ 予定建築物等が立地することにより、予定地周辺の都市的土地利用が増進される等、予定地周辺の土地利用に大きな変化を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 <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域、用途地域の隣接・近接の状況</li> <li>・予定地周辺の建築物の立地集積状況</li> <li>・市街化調整区域における集落の分布状況</li> <li>・道路、河川等公共公益施設の整備状況</li> </ul>		付議基準 2-2, -4, -5
イ 予定地の土地の状況 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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)。</li> </ul>		付議共通基準(2)・付議基準 1-1・付議基準 2-2・付議基準 9-4 付議共通基準(1)

<p>ウ 既存建築物等との関連</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既設敷地内での増設、隣接地への敷地拡大であること。</li> <li>・用途変更、再開発であること。</li> </ul>	<p>付議基準11-1, -2・付議基準12-1, -3, -4</p>
<p>エ 予定建築物等の位置、目的及び用途並びに敷地の規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・予定地周辺への新たな(更なる)建築物の建築の誘導性</li> <li>・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)。</li> <li>・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)。</li> <li>・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)。</li> </ul>	<p>付議共通基準(3)</p> <p>付議共通基準(5)・付議基準1-3</p> <p>付議共通基準(6)</p>

<p>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</p>	
<p>(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。</p>	
<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域内に未利用地が相当規模で存していないこと(市街化区域内に適地がないこと)。</li> </ul>	<p>付議基準1-2・付議基準2-3・付議基準9-1</p>
<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・線引き前から事業予定地として所有又は使用していること。</li> </ul>	

<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・経営上又は経済事業活動上予定地に立地する事情があること。</li> <li>・事業活動上立地場所が特定されるものであること。</li> <li>・既存施設の隣近地への立地であること。</li> <li>・市街化調整区域の自然環境等の活用が必要とされるものであること。</li> </ul>	<p>付議基準 8・付議基準 10-4・付議基準 11-4・付議基準 12-1・付議基準 13-1</p> <p>付議基準 2-2, -4, -5・付議基準 3-2, -3・付議基準 4-3・付議基準 5-1</p> <p>付議基準 7-1, -2・付議基準 8・付議基準 9-1</p> <p>付議基準 6・付議基準 13-1</p>
<p>(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。</p>	
<p>ア 地域の特性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の生活圏又は経済圏</li> <li>・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</li> <li>・地域の土地利用状況</li> <li>・幹線道路、公共交通機関の整備状況</li> <li>・工業団地、住宅団地の整備状況</li> <li>・地域の課題</li> <li>・経済動向</li> </ul>	<p>付議基準 1-2</p>
<p>イ 予定地の土地利用計画等に関する市町の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<p>付議基準 3-1・付議基準 4-4・付議基準 10-2, -4・付議基準 13-2</p>
<p>ウ 予定建築物等の周辺への環境上の影響</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生活環境及び自然環境への影響</li> </ul>	<p>付議基準 2-3・付議基準 9-5・付議基準 11-4</p>
<p>エ 土地保有の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業予定者が線引き前から保有する土地の状況</li> </ul>	
<p>オ その他考慮すべき事項</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存コミュニティの維持等のための必要性</li> <li>・不適合建築物解消のための移転</li> <li>・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)。</li> <li>・当該事業の関係基準に適合していること。</li>   <li>・その他必要と認められる事項</li> </ul>	<p>付議基準 5-2</p> <p>付議共通基準(4)・付議基準 9-3</p> <p>付議基準 2-1・付議基準 3-4・付議基準 4-1・付議基準14</p> <p>付議基準 4-2・付議基準 7-3,-4・付議基準 9-2,-6・付議基準 10-1,-3,-5,-6・付議基準12-2,-4</p>
--	---

注 1) 表中の付議共通基準(○)とは、「付議基準に係る開発(建築)行為の共通基準」の番号をいう。

注 2) 表中の付議基準○—○とは、「付議基準できる開発(建築)行為」の基準番号とその該当要件の番号をいう。

## 第4章 開発審査会関係通知等

### ◆ 開発審査会への付議の方法等について（H23. 12. 01 静開審580関係市町長あて開発審査会幹事）

開発審査会における付議された開発（建築）行為の審査の方法について、平成23年11月25日付け静開審第579-1号により静岡県開発審査会長から通知されたところですが、今後開発審査会への付議にあたっては、下記の事項について留意されるよう通知します。

なお、平成4年11月30日付け都計第331号委任市長あて都市計画課長通知「開発審査会への付議について」は廃止します。

#### 記

#### 1 付議の方法について

- (1) 開発審査会に付議できる開発（建築）行為は、事業計画の熟度が高いものとし、都市計画法第33条又は都市計画法施行令第36条第1項第1号の基準に適合すると見込まれ、かつ、静岡県開発審査会審議規程（平成23年1月27日決定 以下「審議規程」という。）第2条第1項の付議基準に適合し、処分庁が都市計画法第29条第1項又は同法第43条第1項の許可をすることについて適切であると判断するものであること（審議規程第2条第2項）。

また、包括承認基準の類型1から26までの基準や付議基準の類型1から12までの基準に適合しないものであって、処分庁として許可することが適切であると判断するものについては、基本的な付議方法である特別付議として付議するものであること。

- (2) 開発審査会では、平成23年11月25日付け静開審第579-1号静岡県開発審査会長通知の「開発審査会における付議された開発（建築）行為の審査の方法」に基づき、付議基準の適合性の確認審査と処分庁の判断の妥当性の審査を行うことから、次の内容を付議書に記載すること。

区 分	付議書への記載内容	
	付議基準の適合性の確認審査	処分庁の判断の妥当性の審査
付議基準の類型1から12までの基準に適合する開発（建築）行為の付議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共通基準に適合していること</li> <li>・ 付議できるタイプの基準に適合していること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる開発（建築）行為であること</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こと</li> <li>・ 許可することが適切と判断していること</li> </ul>

<p>類型に該当しない特別付議</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共通基準に適合していること</li> </ul>	<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)行為であること</li> <li>・ 市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発(建築)であること</li> <li>・ 周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる開発(建築)行為であること</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こと</li> <li>・ 許可することが適切と判断していること</li> </ul>
---------------------	---	---

審議規程様式第1号又は様式第2号の付議書の具体的な記載方法については、別添1「付議書の記載の例」を参考としてください。

(3) 処分庁の担当課長等責任ある職にある者が、開発審査会に出席し、説明及び答弁を行うこと。別添2「処分庁の開発審査会での議案の説明の例」を参考としてください。

(4) 開発審査会に付議する議案に係る標準的な日程は別添3のとおりであること。開催ごとに開発審査会事務局より処分庁に付議書の提出期日等の日程を通知するので、期日厳守のこと。

(5) 開発審査会における審議は原則公開であるが、付議内容に開示できない個人情報や法人活動情報等があり、公開で審議することが不相当であると処分庁が判断するものについては事務局に相談すること。

## 2 開発審査会事務局（土地対策課）への相談

(1) 付議する開発（建築）行為の議案については、付議基準への適合性の確認等、開発審査会事務局が事前の調整と議案の校正を行うので、事前に相談すること。

(2) 付議する開発（建築）行為については、別添の付議検討シートを活用して処分庁内で検討し、相談の際に提出すること。

## 3 処分庁における事前準備

付議する開発（建築）行為については、あらかじめ想定される質問事項を整理しておくこと。

(1) 基本的事項に関すること。

ア 市街化調整区域の土地利用について基本的にどのような考え方をもっているのか。将来の土地利用のあり方をどのように考えているのか。



イ 市街化調整区域はできるかぎり市街化を抑制すべき区域であるが、予定地を開発することについてどのような認識をもっているのか。市町の基本構想・総合計画、国土利用計画市町村計画、市町村都市計画マスタープランなど、土地利用計画に対する市町の考え方と整合しているか。

ウ 予定地周辺の市街化の状況はどうか。予定地周辺はどのように土地利用がされているのか。

エ 市街化区域内に誘導するべく指導してきたか。市街化区域内の空き状況はどうか。市街化調整区域内に立地せざるをえない理由はあるか。

オ 予定地への立地により、周辺へ新たな（更なる）建築物の建築が誘導されるなど、周辺における市街化を促進するおそれはないか

カ 予定地への立地により、渋滞を引き起こすなど、予定地周辺に新たな公共公益施設の整備の必要が生じないか。

## (2) 環境に関すること

ア 工場等の廃水は周辺に悪影響を及ぼさないよう適切に処理されるか。廃棄物は法令に従い適正に管理する計画であるか。騒音などの公害防止対策は万全か（どのような機械装置を設置し、それが騒音・振動規制法の対象で届出が必要なものであるか。当該地域の騒音規制に適合する計画となっているか）。周辺環境の破壊を引き起こすおそれはないか

イ 緑地等は十分確保されているか。自然木をできるだけ保存すべきではないか。自然環境を保全するための努力をしているか。

## (3) 業務内容について

ア 操業から現在までの沿革

イ 現在の施設（建築物）の位置、規模、業務（製品）内容

ウ 移転の場合、現在の場所（跡地）はどのような利用を予定しているか。なぜ移転を必要とするのか。

エ 技術先端型業種について、どのような製品か。技術先端型業種であることをどのように判断したか（工業技術研究所の意見等）。

オ 研究施設の内容はどのようなものか。

カ 業務拡大の場合、生産計画と施設規模は従前に比較してどのようになっているか。

キ 地元において従業員の雇用が増加するものであるか。

## (4) その他

ア 福祉施設への入所希望の状況と地域分布状況はどうなっているか。

イ 信者の分布状況はどうなっているか。

ウ 施設はどのような人、地域を対象としているか。

エ 接道の幅員に問題ないか。

オ 通行者の安全等を確保しているか。

カ 用地を取得したのはいつか。

(別添 1 ～ 3 略)