

開 発 許 可 等 に 関 す る

手 引 き （ 立 地 基 準 ）

開発審査会付議基準（法第34条第14号）編

平成28年4月1日現在

静岡市都市局都市計画部

開 発 指 導 課

法第 34 条第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ホに係る静岡市開発審査会付議基準一覧表
 (平成 28 年 4 月 1 日現在)

NO	付 議 基 準	付議区分	頁
1	既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）	包括承認	3
2	大規模既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）	包括承認	8
3	既存建築物の建替えの際の敷地拡大の特例	包括承認	10
4	産業廃棄物処理施設	包括承認	11
5	技術先端型業種の工場等	個別付議	11
6	研究施設	個別付議	12
7	大規模流通業務施設	個別付議	12
8	レクリエーション施設	個別付議	14
9	既存の土地利用を適正に行うための必要最低限な管理施設	個別付議	15
10	収用対象事業による第一種特定工作物の移転	個別付議	16
11	社寺仏閣及び納骨堂	個別付議	17
12	社会福祉施設、介護老人保健施設及び有料老人ホーム	個別付議	17
13	病院	個別付議	18
14	特別付議案件	特別付議	19

法第 34 条第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ホに係る静岡市開発審査会付議基準

【法第 34 条第 14 号】

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

【令第 36 条第 1 項】

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

第 1 号 (略)

第 2 号 (略)

第 3 号 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～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

※ 昭和 51 年 12 月 22 日名古屋地裁判決要旨

「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」とは、客観的にみて、その用途等により市街化調整区域内に存することが相当なため、市街化区域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をいうのであって、「市街化区域において所有地ないし賃借不動産を有しない」とか、市街化区域において既に家が建っていて空地が取得しにくいといった個人的事情は含まれない。

1 既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）（包括承認）

1 趣旨

この基準は、線引き前から市街化調整区域内の既存集落に土地を所有している者の親族の分化発展のために必要な自己用専用住宅の建築に関し、必要な事項を下記のとおり定めるものとする。

2 許可対象となる土地

次の（１）から（４）までの要件のすべてに該当すること。

- （１） ※¹既存集落内に存する土地であること。
- （２） ※²申請地が農地の場合は、住宅建築を目的とする農地法の転用許可を受ける見込みのある土地であること。
- （３） 申請者の直系尊属が線引き前から所有している土地であること。ただし、次のいずれかに該当する土地に限り、線引き後に取得したものであっても許可対象とする。（本項を満たす申請者の直系尊属を以下「線引き前からの土地所有者等」という。）
 - ① 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号。以下「農振法」という。）に基づく交換分合により線引き前から直系尊属が所有していた土地の代替地として取得した土地
 - ② 線引き前から直系尊属が所有していた土地のすべてが農振法に基づく農用地区域内にあって農用地除外ができないため、これらの土地と交換取得した土地
 - ③ 線引き前から直系尊属が所有していた土地のうち、唯一の住宅建築可能な土地の全部又は一部が土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）対象事業により国等の起業者に収用されたため、その代替地として取得した土地
 - ④ ※³線引き前から永小作権、賃借権、地上権等、所有権以外の権利に基づき使用収益を行っていた土地
 - ⑤ 線引き前から直系尊属が所有していた市街化区域内の農地の全てを売却し、新たに取得した当該既存集落内の農地であって、5 年以上営農している土地
 - ⑥ 土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）に基づく換地処分により、線引き前から直系尊属が所有していた土地の換地として取得した土地
 - ⑦ 線引き前から直系尊属が所有していた土地又は前記の①から⑥までの土地と一体利用を目的として払い下げを受けた土地
 - ⑧ 許可対象となる土地のすべてが建築基準法の接道要件を満たしていないため、接道用地として取得した土地
- （４） 建築基準法の接道要件を満たすこと

3 ※⁴許可対象者

次の（１）から（３）までの要件のすべてに該当すること。

- （１） 次の①から③のいずれかに該当する者であること。

- ① 線引き前からの土地所有者等と同居していた者。
 - ② 許可対象となる土地が存する既存集落の区域内におおむね 20 年以上居住していた者。
 - ③ 次のアとイの要件のすべてに該当する者であること。
 - ア 相続又は 3 親等以内の親族からの贈与により許可対象となる土地を所有している者。
 - イ 当該土地が唯一の住宅建築可能な土地である者。
- (2) 自己用専用住宅を必要とする^{※5}合理的な事情が認められる者であること。
 - (3) 当該予定建築物に居住予定の者及び許可対象となる土地を所有している者が、市街化区域内および市街化調整区域内において^{※6}建築可能な土地等を所有していないこと。
- 4 許可対象面積
- 敷地面積は実測で 165 平方メートル以上、300 平方メートル以下であること。
- ただし、申請者、居住予定の者及び申請地を所有する者が申請地以外に市街化区域内および市街化調整区域内において建築可能な土地等を有していない場合に限り、165 平方メートル未満であっても許可対象とする。
- 5 予定建築物
- (1) 高さは10メートルを超えないこと。
 - (2) 法令に特別の定めがある場合を除くほか、建ぺい率は60パーセント（編入前の蒲原町および由比町の区域にあつては70パーセント）を超えないものとし、容積率は200パーセント以下であること。
 - (3) 本家世帯以外の直系親族が同居する場合は、二世帯住宅形式でも許可対象とする。
なお、建築基準法上の建物用途は、共同住宅又は長屋にならないこと。

附 則

この基準は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 19 年 9 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

※ 静岡市の運用

(※1) 既存集落

市街化調整区域内の次の(1)から(3)のいずれかに該当する区域を既存集落という。

- (1) おおむね50戸の^{※7}連たん性(建築物が敷地間隔50メートルの範囲内で連なっている)を示すことができる区域内
- (2) 別表(大規模既存集落)に掲げる区域内
- (3) 社会通念上、上記(1)または(2)に^{※8}隣接すると認められる区域内

(※2) 申請地が農地の場合

許可対象となる土地に青地(農業振興地域内の農用地区域)と白地(農業振興地域内の農用地区域外)がある場合は、原則として白地を申請地とすること。青地を申請地とする場合は、青地の除外後、農地転用の許可を受ける見込みがあること。

なお、次の(1)から(4)のいずれかに該当する農用地区域内の土地は許可対象としない。

- (1) 団地規模がおおむね10ヘクタール以上で、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集団的農用地
- (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内の農用地
- (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

(※3) 線引き前から永小作権、賃借権、地上権等、所有権以外の権利に基づき使用収益を行っていた土地

原則として土地の登記事項証明書による。なお、小作権等の確認は静岡市農業委員会の証明によることができる。

(※4) 許可対象者

収用対象事業の施行による移転又は災害危険区域からの移転により、線引き後に大規模既存集落内に住所移転した者を直系尊属とする者も許可対象者とする。

(※5) 合理的な事情

結婚、立退き、借家に居住している等の自己用専用住宅を必要とする事情があること。

(※6) 建築可能な土地等

市街化区域内の宅地、既存宅確認済地、マンション、所有権以外の権利等を所有していないこと。

(※7) 連たん性

市街化区域内の建築物及び市街化調整区域内の附属建築物は戸数に算入しない。なお、共同住宅、長屋は複数戸数とし、病院、学校および社会福祉施設等の非住宅建築物は一戸として算入する。

(※8) 隣接すると認められる区域

当該区域の地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用、その他社会的条件に照らして一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域をいう。なお、当該区域は、おおむね50戸の建築物が敷地間隔50メートルの範囲内で連なっている（連たんしている）ことを想定している。

また、申請地が連たん要件を欠く場合であっても、当該集落内において一体的な日常生活圏を構成していると市長が判断する場合はこの限りではない。

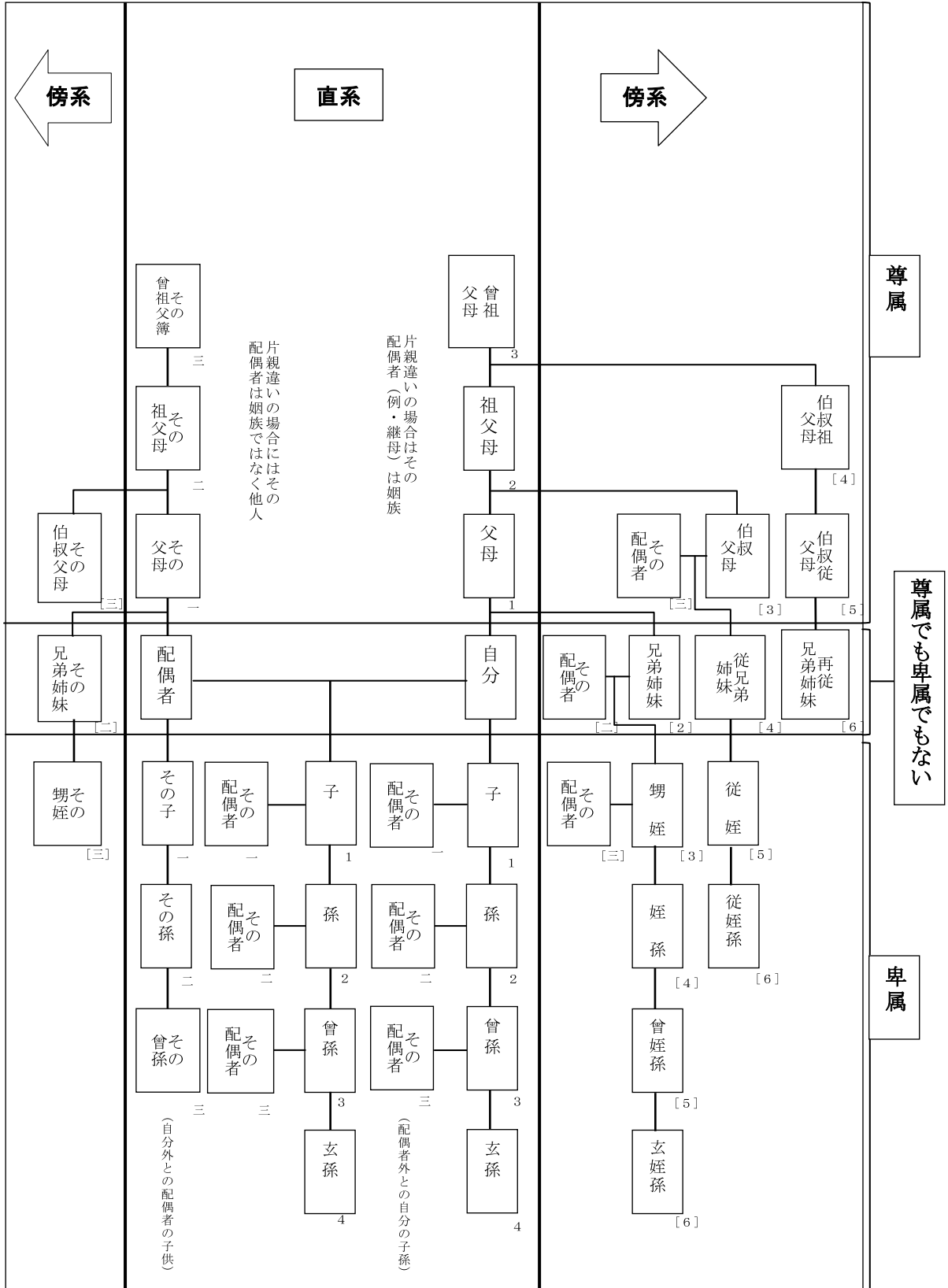
別表（大規模既存集落）

(1) 葵区牛妻
(2) 葵区福田ヶ谷・下
(3) 葵区足久保団地周辺
(4) 葵区安倍口・内牧
(5) 葵区麻機南・有永
(6) 葵区大原
(7) 葵区新聞
(8) 葵区牧ヶ谷・産女
(9) 駿河区小坂
(10) 駿河区久能地区
(11) 清水区庵原町
(12) 清水区梅ヶ谷・柏尾

※注 別表（大規模既存集落）の区域については、同町名であっても含まれない土地や、あるいは周辺の町を含む場合もあるため、当課に備え付けの地図で確認のこと。

親族・親等関係図

- 1、2、3は直系血族の親等を、[1]、[2]、[3]は傍系血族の親等を示す。
- 一、二、三は直系姻族の親等を、[-1]、[-2]、[-3]は傍系姻族の親等を示す。
- 「自分」は親族に入らない。



2 大規模既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）（包括承認）

1 趣旨

この基準は、線引き前から市街化調整区域内の大規模既存集落内に居住していた者の親族の分化発展のために必要な自己用専用住宅の建築に関し、必要な事項を下記のとおり定めるものとする。

次の2から5までの要件のすべてに該当すること。

2 許可対象となる土地

次の（1）から（4）までの要件のすべてに該当すること。

- （1） 申請地が別表（大規模既存集落）の区域内に存する土地であること。
- （2） ※¹申請地が農地の場合は、住宅建築を目的とする農地法の転用許可を受ける見込みの土地であること。
- （3） 許可申請者、許可申請者の配偶者又は許可申請者の直系尊属が線引き後に取得した土地であること。
- （4） 申請地が建築基準法の接道要件を満たす土地であること。

3 許可対象者

次の（1）から（4）までの要件のすべてに該当すること。

- （1） 許可申請者の直系尊属が、線引き前から当該大規模既存集落内に居住していた者であること。
- （2） 許可申請者が次の①または②のいずれかに該当すること。
 - ① 線引き前から当該大規模既存集落内に居住していた直系尊属と、同居していた者であること。
 - ② 当該大規模既存集落におおむね20年以上居住している（いた）者であること。
- （3） 自己用専用住宅を必要とする※²合理的な事情が認められる者であること。
- （4） 許可申請者の直系尊属、当該予定建築物に居住予定の者及び許可対象となる土地を所有する者が、市街化区域内および市街化調整区域内において※³建築可能な土地等を所有していないこと。

4 許可対象面積

敷地面積は実測で165平方メートル以上、300平方メートル以下であること。

5 予定建築物

- （1） 高さは10メートルを超えないこと。
- （2） 法令に特別の定めがある場合を除くほか、建ぺい率は60パーセント（編入前の蒲原町および由比町の区域にあつては70パーセント）を超えないものとし、容積率は200パーセント以下であること。
- （3） 本家世帯以外の直系親族が同居する場合は、二世帯住宅形式でも許可対象とする。なお、建築基準法上の建物用途は、共同住宅又は長屋にならないこと。

附 則

この基準は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 19 年 9 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

別表（大規模既存集落）

(1) 葵区牛妻
(2) 葵区福田ケ谷・下
(3) 葵区足久保団地周辺
(4) 葵区安倍口・内牧
(5) 葵区麻機南・有永
(6) 葵区大原
(7) 葵区新聞
(8) 葵区牧ヶ谷・産女
(9) 駿河区小坂
(10) 駿河区久能地区
(11) 清水区庵原町
(12) 清水区梅ヶ谷・柏尾

※注 別表（大規模既存集落）の区域については、同町名であっても含まれない土地や、あるいは周辺の町を含む場合もあるため、当課に備え付けの地図で確認のこと。

※ 静岡市の運用

(※1) 申請地が農地の場合

許可対象となる土地に青地（農業振興地域内の農用地区域）と白地（農業振興地域内の農用地区域外）がある場合は、原則として白地を申請地とすること。青地を申請地とする場合は、青地の除外後、農地転用の許可を受ける見込みがあること。

なお、次のいずれかに該当する農用地区域内の土地は許可対象としない。

- (1) 団地規模がおおむね 10 ヘクタール以上で、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集团的農用地
- (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内の農用地

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

(※2) 合理的な事情

結婚、立退き、借家に居住している等の自己用専用住宅を必要とする事情があること。

(※3) 建築可能な土地等

市街化区域内の宅地、既存宅確認済地、マンション、所有権以外の権利等を所有していないこと。

3 既存建築物の建替えの際の敷地拡大の特例（包括承認）

1 趣旨

この基準は、静岡市市街化調整区域における開発許可の基準等に関する条例（平成20年静岡市条例第15号）（以下「条例」という。）第4条第1号に規定する既存建築物の建替えを行おうとする際の敷地拡大の特例に関し、必要な事項を定めるものとする。

2 許可の要件

専用住宅又は兼用住宅の※¹建替えについては、※²合理的な事情があると認められる場合は、300平方メートルを超えない範囲内において予定建築物の敷地とすることができる。ただし、兼用住宅の建替えであって、既存建築物の敷地及び拡大敷地がともに条例第4条第2号に規定する土地に該当することとなる場合は、300平方メートルを超えて予定建築物の敷地とすることができる。

附 則

この基準は、平成20年5月28日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年4月1日から施行する。

※ 静岡市の運用

(※1) 建替え

附属建築物の建築も含まれるものとする。

(※2) 合理的な事情があると認められる場合

以下のいずれかに該当するものとする。

① 建築後に発生したやむを得ない理由により接道要件を欠き、既存建築物の敷地での建替えが困難なため、隣地を接道用地として取得できる場合。ただし既存建築物の敷地を意図的に袋地としたと認められる場合を除く。

② 子供の結婚などによる世帯構成員数の増加や、二世帯住宅化やバリアフリ

一化する事情がある場合

4 産業廃棄物処理施設（包括承認）

次の1と2の要件のすべてに該当するものであること。

1 予定建築物（自己業務用）

次のいずれかに該当するもの。

- (1) 原則として、都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの。
- (2) 建築基準法第51条ただし書きの規定により、特定行政庁が静岡市都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可したもの。

2 その他

同一敷地内に一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設が併設される場合は、全体を許可敷地とする。

※行政実例（S48.3.28建設省神計宅開発第17号）

附 則

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年4月1日から施行する。

5 技術先端型業種の工場等（個別付議）

次の1から4までの要件のすべてに該当するものであること。

1 許可の要件

市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる合理的な理由がある場合であって次のいずれかに該当する場合

- (1) 雇用、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
- (2) 清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合
- (3) 高速自動車国道のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合

2 予定建築物（自己業務用）

技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具、同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子デバイス製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業、航空機・同附属品製造業、ロボット製造業、自動車・同附属部品製造業（電気自動車及び電気自動車に係る部品を製造するものに限る））の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）で

あって、公害の発生のおそれがないもの又は公害の発生を確実に防止できるもの。

なお、静岡県工業技術研究所等で技術先端型業種として認められるものであること。

3 許可対象面積

敷地面積は5ヘクタール未満であること。

4 その他

申請地が農地の場合は、建築を目的とする農地法の転用許可を受ける見込みの土地であること。

附 則

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年4月1日から施行する。

6 研究施設（個別付議）

次の1と2の要件のすべてに該当するものであること。

1 予定建築物（自己業務用）

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得ないと認められる研究施設であること。

2 その他

申請地が農地の場合は、建築を目的とする農地法の転用許可を受ける見込みの土地であること。

附 則

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年4月1日から施行する。

7 大規模流通業務施設（個別付議）

1 趣旨

この基準は、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16条の大規模流通業務施設（※¹自己業務用）の立地に関し必要な事項を下記のとおり定める。

2 大規模流通業務施設の定義

物流総合効率化法第4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り、中部運輸局で認められるものであること。ただし、※²その他市長がやむを得ないと認めるものについてはこの限りではない。

3 許可の要件

申請地が次の(1)、(2)のいずれかに該当し、かつ、(3)に掲げる事情を明らかにできること。

- (1) 高速自動車国道等のインターチェンジその他の※³社会資本等からおおむね5キロメートル以内にある区域であり、かつ、当該社会資本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。
- (2) 四車線以上の国道、県道及び市道の沿道に接していること。
- (3) 市街化区域内の工業系の用途地域内に適地がないと認められるもの又は当該施設を市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし、又は交通機能を阻害し、若しく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 許可対象面積

敷地面積は2,000平方メートル以上であること。

5 施策適合性

- (1) 都市計画法第18条の2に定める静岡市の都市計画に関する基本的な方針等に反するものでないこと。
- (2) 交通施策、産業施策、道路施策及び農業施策に反するものでないこと。

6 その他

※⁴申請地が農地の場合は、建築を目的とする農地法の転用許可を受ける見込みの土地であること。

附 則

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年4月1日から施行する。

※ 静岡市の運用

(※1) 自己業務用

既存施設の借用又は建て貸しによる事業計画は、物流総合効率化法においては

可能だが、都市計画法の解釈上、これを認めない。

(※2) その他市長がやむを得ないと認めるもの

物流総合効率化法第4条第2項の総合効率化計画の認定基準のうち、特定流通業務施設が省令で定める基準の規模要件（延床面積）のみ要件を満たさない場合で、やむを得ないと判断したものは許可対象とする。

(※3) 社会資本等

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律施行規則（平成17年9月30日省令第1号。）第1条第1項第1号に掲げる社会資本及び卸売市場とする。

(※4) 申請地が農地の場合

次のいずれかに該当する区域は許可しない。

- (1) 集团的農用地（団地規模がおおむね10ヘクタール以上で、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

8 レクリエーション施設（個別付議）

次の1と2の要件のすべてに該当するものであること。

1 予定建築物（自己業務用）

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための必要最小限不可欠な建築物で次のいずれかに該当するもの。

- (1) キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、地域における土地利用上支障がないと認められ、管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物で、次の全てを満たすこと。
 - ① 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のもの。
 - ② 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であり、周辺の自然環境に調和した簡素なもの。
 - ③ 用途の変更が容易でないもの。
 - ④ 自然公園法その他の法令に適合しているもの。
- (2) 第二種特定工作物の利用増進上宿泊施設が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して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である建築物で次の全てに該当すること。
 - 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もの。

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もの。

2 その他

(1) 物理的及び機能的にみて社会通念上、運動・レジャー施設等第二種特定工作物に不可分一体のものとして附属的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等の併設建築物については、主として当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるため、改めて当該併設建築物の建築についての開発許可又は建築許可を必要としない。

よって、1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物についても、周辺の土地利用への影響の度合いや第二種特定工作物に係る併設建築物の取扱いとの均衡を考慮して取り扱う。

(2) 申請地が農地の場合は、建築を目的とする農地法の転用許可を受ける見込みのある土地であること。

附 則

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年4月1日から施行する。

9 既存の土地利用を適正に行うための必要最低限な管理施設（個別付議）

1 許可の要件

当該地周辺の地域の特性、土地利用の状況を踏まえ、※¹既存の土地利用を適正に行うため管理施設を設置する格段の合理的理由があり、かつ、やむを得ないと認められる合理的な事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない自己業務用の建築物であること。

2 その他

(1) 敷地規模については、管理施設の性格上、施設全体を建築敷地とする場合もあるため、規模規制は設けない。しかし、建築規模は必要最低限とする。

(2) 既存の土地利用が法令等に適合していること。

(3) 現に行われている土地利用を適正に行うため、最低限必要な管理施設を建築するものであること。

※ 静岡市の運用

(※1) 既存の土地利用

建築物を主たる目的としない土地利用をいう。

附 則

この基準は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

10 収用対象事業による第一種特定工作物の移転（個別付議）

1 趣旨

この基準は、静岡都市計画区域内において施行する土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条各号 に掲げる事業による自己の業務の用に供する第一種特定工作物（併設建築物を含む。）の移転新設に関し、必要な事項を下記のとおり定めるものとする。

2 許可の基準

- (1) 市街化調整区域内に移転する理由は、次のいずれかに該当するもの。
 - ① 市街化区域内からの移転であって、被収用者が土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条各号に掲げる事業（以下「事業」という。）の認可の日前から市街化調整区域内に土地を所有し、かつ、市街化区域内に代替地を確保させることが不適當であると市長が認めるもの
 - ② 市街化区域内からの移転であって、事業の円滑な執行のために市長がやむを得ないと認めるもの
 - ③ 市街化調整区域内からの移転であって、市街化区域内に代替地を求めさせることが困難又は不適當であると市長が認めるもの
- (2) 開発区域の面積は、既存の面積に 1.2 を乗じて得た面積を超えないこと。
- (3) 第一種特定工作物に係る予定建築物の床面積は、既存建築物の床面積に 1.5 を乗じて得た面積を超えないこと。

附 則

この基準は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 18 年 2 月 10 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

1 1 社寺仏閣及び納骨堂（個別付議）

次の1から3までの要件のすべてに該当するものであること。

1 許可対象者

宗教法人であること。

ただし、自治会が管理している社、鎮守等については、自治会等の代表者でもよい。

2 予定建築物

原則として、線引き前から現在に至るまで継続して、当該市街化調整区域内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施設を対象とするものとし、通常既存集落などにおける地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂を構成する建築物を典型例とするが、※1その他の宗教活動上の施設であって、当該地域に立地する合理的理由の存するものを含むもの。

3 その他

- (1) 信者分布図、その他の資料により申請に係る宗教施設を利用する信者の内、相当数の信者が申請地の周辺に居住すると認められること。
- (2) 申請地が農地の場合は、建築を目的とする農地法の転用許可を受ける見込みの土地であること。

※ 静岡市の運用

(※1) 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附属する社務所、庫裏等、規模、構造、設備等がこれら宗教活動状況に照らしてふさわしいものとし、宿泊施設、休憩施設は含まない。

附 則

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年4月1日から施行する。

1 2 社会福祉施設、介護老人保健施設及び有料老人ホーム（個別付議）

1 許可の要件

次の(1)から(7)までの要件のすべてに該当するもの。

- (1) 予定建築物の目的及び用途は、次の①及び②に該当するもの。

① 自己業務用であること。

② 次のアからウまでのいずれかに該当するもの。

ア 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の

用に供する施設又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設

イ 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第25項に規定する介護老人保健施設

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（介護付きであるものに限る。）であつて、独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けて建設されるもの又は公的融資を受けないものにあつては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

- (2) 設置及び運営が国の定める基準等に適合するものであること。
- (3) 他法令等による開設許認可等が必要な場合は、当該開発行為をしようとする者がその開設許認可等を得られる見込みがあること。
- (4) 保健福祉施策の観点から支障がないこと（地域福祉計画その他の静岡市の保健福祉に係る計画に適合し、当該施設の設置が保健福祉施策推進の観点から必要であると認められること）について、静岡市の保健福祉担当部局と調整がとれたものであること。
- (5) その位置、規模等からみて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。
- (6) 次の①から③までのいずれかに該当するものであること。
 - ① 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用するもの。
 - ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮するもの。
 - ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められ、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であるもの。
- (7) 予定建築物の敷地は、有効幅員6メートル（敷地面積が3,000平方メートル未満の有料老人ホームの場合は4メートル）以上の道路に接していること。

2 その他

上記「1 許可の要件」のうち、(1)（①を除く。）から(4)まで及び(6)の要件については、当該開発行為をしようとする者において、事前に静岡市の保健福祉担当部局と協議を行うこととし、その結果について、当課（開発許可担当課）から当該保健福祉担当部局に対して照会をした上で審査を行うものとする。

附 則

この基準は、平成20年12月10日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年4月1日から施行する。

1 3 病院（個別付議）

1 許可の要件

次の（１）から（５）までの要件のすべてに該当するもの。

- （１） 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項の病院であること。
- （２） 設置及び運営の基準が国等の定める基準に適合する優良なものであること。
施設の内容（規模、利用対象者、サービス内容、職員数、設置場所等）が医療法その他の規定により求められている基準を満たしていること。
- （３） その位置、規模等からみて対象となる開発区域周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。
- （４） 市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- （５） 上記の要件を全て満たし、次の①から③までのいずれかに該当するものであること。
 - ① 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、対象となる開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
 - ② 対象となる病院の入院患者等にとって、対象となる開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
 - ③ 病床過剰地域に設置された病院が病床不足地域に移転する場合

2 その他

申請地が農地の場合は、建築を目的とする農地法の転用許可を受ける見込みの土地であること。

附 則

この基準は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

1 4 特別付議案件

次の 1 と 2 の要件のすべてに該当するものであること。

1 予定建築物

次の（１）と（２）の要件のすべてに該当するもの。

- （１） 行政以外のものが設置主体となるが、静岡市の政策上特に必要であり、施策担当課の副申等が得られるもの。
- （２） 市街化調整区域に立地することについて、やむを得ないと認められる合理的な理由があるもの。

2 その他

申請地が農地の場合は、建築を目的とする農地法の転用許可を受ける見込みの土地であること。

附 則

この基準は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。