

「静岡市開発許可等に関する手引き（立地基準）改正案」の概要

1 改正の趣旨

本市では、都市計画法第 34 条第 14 号及び施行令第 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ける開発行為または建築行為を開発審査会に付議するにあたって、「静岡市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（以下「付議基準」という。）を定め、指導・審査をしております。

現行の付議基準は、市街化調整区域において、都市計画の趣旨から市街化を促進する恐れがないように留意しつつ、平成 28 年 4 月より運用してきましたが、近年の社会情勢・地域産業の振興促進等に沿った形にするため、今回、「技術先端型業種の工場等」を見直すとともに、新たに「既存工場の敷地拡張」を基準として定めます。そのほかに、分家住宅における本家の定義の明文化や関係法令の改正による基準の修正・追記等をする必要が生じたことから、付議基準の内容をより理解しやすくするために今回改正するものです。

2 改正する内容

(1) 付議基準 1 既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）

分家住宅の基準において、不明確な部分や表現等がわかりにくいもの、また、運用指針と合っていない部分があるため、今回、基準を見直す。併せて基準名を「分家住宅」に変更する。

【改正ポイント】

- ① 本家について、現行では記載が趣旨にしか無く、対象となる者の明確な条件が示されていなかったため、以下のように定めた。
 - ・申請者の民法第 725 条で定める親族に該当し、許可対象申請土地を申請者の前に所有していた者。
- ② 許可対象者について、現在は申請土地の線引き時の所有者の直系卑属でなければならないが、運用指針では、相続又は贈与で取得することができる者が対象となっているので、以下のように改正した。
 - ・本家たる世帯の親族であり、申請土地の所有権を取得していること。
土地の所有権を取得していることとは、許可を受ける前までに許可対象となる土地を全て取得することである。
ただし、許可対象者が許可対象となる土地を相続する見込みがある場合はこの限りではない。
相続する見込みがある場合とは、許可対象者が許可対象となる土地の所有者の推定相続人又は推定相続人の直系卑属であり、許可対象者へ相続させることを明記した確約書（実印）又は遺言書がある場合をいう。
相続する見込みで申請する場合は、使用貸借契約書又は賃貸借契約書（いずれも実印）で許可対象者が相続するまで分家住宅の用地として申請土地を借りることを確認する。
- ③ 不明確な表現や、基準の構成などをより理解しやすくなるように改正した。

(2) 付議基準 2 大規模既存集落内の自己用専用住宅（分家住宅）

分家住宅の基準において、不明確な部分や表現等がわかりにくいもの、また、運用指針と合っていない部分があるため、今回、基準を見直し、付議基準名を「分家住宅(大規模既存集落内の特例)」に変更する。

【改正ポイント】

- ① 本家について、現行は記載が趣旨にしか無く、対象となる者の明確な条件が示されていなかったため、以下のように定めた。
 - ・申請者の民法第 725 条で定める親族に該当し、申請土地が存する大規模既存集落内に居住する者。
- ② 不明確な表現や、基準の構成などをより理解しやすくなるように改正した。

(3) 付議基準5 技術先端型業種の工場等

「技術先端型業種の工場等」の予定建築物は、昭和61年に定められた業種（平成19年に見直し）で、定められているが、当時の「技術先端型」が今ではその特殊性が薄れ、平成29年7月には開発許可制度運用指針の基準から削除されたことから、今回、本市の地域特性に応じた業種・分野・場所に関り、市街化調整区域に立地することができるように内容を見直す。

また、本市において、雇用の創出は不可欠な課題のため、これ以上、企業の市外への流出を防ぐ必要がある。そこで、一定規模以上の用地確保が可能な市街化調整区域を効果的に活用することで課題を解決すべく、今回、基準の見直しをするものである。

【改正ポイント】

付議基準名を「地域振興のための工場等」に改定する。

既存の基準（技術先端型業種の工場等）を見直し、新たに地域振興のために必要な施設を立地できる基準を定める。

- ① 既存の技術先端型業種（11業種）を廃止し、高度な技術力を有し、先端分野の産業に部材提供等をしている工場。
- ② 地域未来投資促進法に基づく「静岡市地域基本計画」における重点促進区域内で、土地利用調整計画の承認を得た工場
- ③ 静岡市地域基本計画に定められた成長分野の内で、地域経済牽引事業計画の承認が見込まれる工場。

(4) 付議基準7 大規模流通業務施設

物流分野における労働力の不足や荷主や社会ニーズの高度化・多様化によるネット通販等の電子商取引の進展等に対応するため、平成28年10月に流通業務の総合化及び効率化に関する法律（平成17年法律第85号）が改正されたことを受け、今回、付議基準を改正するものである。

(5) 既存工場の敷地拡張（新規）

単体の工場の敷地拡張について、これまで基準がなかったことから、今回新たに基準を設ける。

【立地条件】

- ① 拡張する工場は、都市計画法に適合したもので10年以上経過しているもの。
- ② 対象となる施設、製造業・ガス・熱供給業で、かつ、既存工場と同種又は、関連した製品の生産施設又は研究施設であること。
- ③ 拡張する敷地は、既存工場と一体的な土地利用が可能な隣接地であること。
- ④ 拡張する敷地の面積は、既存工場等の敷地面積を超えない規模で、かつ、1ha未満であること。

3 施行期日

令和2年4月1日