

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

令和2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  
(令和 2 年 4 月 1 日現在)

NO	付 議 基 準	付議区分	頁
1	分家住宅	包括承認	3
2	分家住宅（大規模既存集落内の特例）	包括承認	10
3	既存建築物の建替えの際の敷地拡大の特例	包括承認	14
4	産業廃棄物処理施設	包括承認	15
5	地域振興のための工場等	個別付議	16
6	研究施設	個別付議	20
7	大規模流通業務施設	個別付議	21
8	レクリエーション施設	個別付議	23
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	24
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	25
11	社寺仏閣及び納骨堂	個別付議	26
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	27
13	病院	個別付議	28
14	既存工場の敷地拡張	個別付議	29
15	特別付議案件	特別付議	31

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 分家住宅（包括承認）

次のすべての要件に該当すること。

### 1 予定建築物

次のすべての要件に該当する建築物であること。

- (1) 自己用専用住宅であること。
- (2) 高さは10メートル未満であること。

### 2 許可対象者

次のすべての要件に該当する者であること。

- (1) 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。
- (2) 自己用専用住宅を必要とする合理的な事情が認められること。
- (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建築可能な土地を所有していないこと。

### 3 許可対象となる土地

次のすべての要件に該当する土地であること。

- (1) 既存集落内に存すること。
- (2) 次のアからウのいずれかに該当すること。

ア 線引き前から当該既存集落内に居住している者が継続して所有している土地。

イ 線引き前から当該既存集落内に居住している者が線引き後に次のいずれかの事由に該当し所有している土地。

- 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所有していた土地の代替地として取得している
- ② 線引き前から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ている
- ③ 線引き前から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ている
- ④ 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を取得している
- ⑤ 線引き前から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
- 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、線引き前から所有していた土地の換地として取得している

⑦ 線引き前から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ている

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ている

ウ ア又はイに該当する土地の所有権を当該既存集落内に居住している者が承継している土地。

#### 4 許可対象面積

実測で 165 平方メートル以上かつ 300 平方メートル未満であること。

ただし、市長がやむを得ないと認めた場合に限り、165 平方メートル未満であっても許可対象とする。

#### 5 その他

- (1) 本家たる世帯以外の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。
- (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。

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。

附 則

この基準は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

## ※ 趣旨

市街化調整区域内において自己の土地を線引き前から所有しつつ継続して生活の本拠を有する世帯がその世帯の通常の分化発展で必要とする住宅の建築に関し、申請者と本家の関係や申請土地の条件を定めるとともに、申請者の定住の促進や目的外使用の防止、良好な住環境の確保を目的とした予定建築物の用途、構造や申請土地の所有権、許可対象面積等を定めたものである。

## ※解釈と運用

### 1 予定建築物

- (1) 自己用専用住宅とは、自己の一戸建ての住宅であって、専ら居住の用に供する建築物をいい、既に住宅を所有している場合は該当しない。また、店舗や事務所等との併用住宅や兼用住宅も該当しない。
- (2) 建物の高さは、平均地盤高からとする。

### 2 許可対象者

- (1) 許可対象者の範囲を本家たる世帯の親族とした理由は、本家たる世帯の子や孫の独立やUターンだけではなく、JターンやIターン等を可能とするためであり、申請土地の所有権を取得させる目的は、許可対象者の定住を図るためである。

この基準において本家たる世帯とは、許可対象となる土地を所有している者の世帯のことを言う。ただし、すでに許可申請者が申請土地を取得している場合は、前所有者の世帯のことを言う。また、前所有者がすでに亡くなっている場合は、前所有者の親族の中で既存集落内に居住している者の世帯を本家たる世帯とする。

本家たる世帯の構成員として認められるのは、民法第725条で定められている親族の範囲内で、現に住居及び生計を共にしている者とする。

民法第725条に定める親族とは以下の通り。

- I 6親等以内の血族
- II 配偶者
- III 3親等以内の姻族

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。

- (2) 合理的な事情とは、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をいう。
- (3) 居住予定の者とは、許可対象者のほかに居住を予定している全ての成人である。  
建築可能な土地とは、市街化区域内の土地、静岡州市街化調整区域内における開発許可の基準等に関する条例第4条第2号に該当する土地のことをいう。

### 3 許可対象となる土地

- (1) 既存集落内に存する土地とは、市街化調整区域内の次のⅠからⅢのいずれかに該当する区域を既存集落という。

Ⅰ 本家を含め、おおむね50戸の連たん性（建築物が敷地間隔50メートルの範囲内で連なっている）を示すことが出来る区域内

Ⅱ 下記の表（大規模既存集落）に掲げる区域内

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 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。

本家と申請地は同一大規模既存集落内に存すること。

- Ⅲ 上記ⅠまたはⅡに隣接する区域であり、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内。

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が、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。

また、許可対象となる土地が上記のⅠからⅢのいずれにも該当せず、同一既存集落内に建築可能な土地がない場合は、原則、同一行政区内で線引き前から所有している土地が、おおむね 50 戸の連たん性（建築物が敷地間隔 50 メートルの範囲内で連なっている）を示すことが出来る区域内である場合は、その限りではない。

その際は、事前に関係書類（名寄帳等）の審査を行う。

算入できる建築物及び戸数の数え方は、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敷地に複数建築物があったとしても一戸として算入する。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。

- (2) アの継続して所有している土地とは、線引き前から現在に至るまで所有している土地のことをいう。

イ④については、原則として土地の登記事項証明書により確認する。なお、小作権等の確認は静岡市農業委員会事務局の証明によることができる。

ウの所有権の承継の方法は、親族間であれば相続や贈与以外の方法での承継も認める。

#### 4 許可対象面積

敷地面積が 300 平方メートル以上の場合は、分筆が必要となる。

市長がやむを得ないと認める場合とは、許可対象者、居住予定の者、申請地を所有する者が、許可対象となる土地の要件を満たせる 165 平方メートル以上の土地を所有していない場合である。

#### 5 その他

- (1) 二世帯住宅（台所、お風呂等が複数ある）は認めるが、建築基準法上の用途が共同住宅又は長屋に該当する構造は認められない。
- (2) 申請地が農地の場合は、農業振興地域内の農用地区域（以下「青地」という）か農業振興地域内の農用地区域外（以下「白地」という）かを調査し、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。

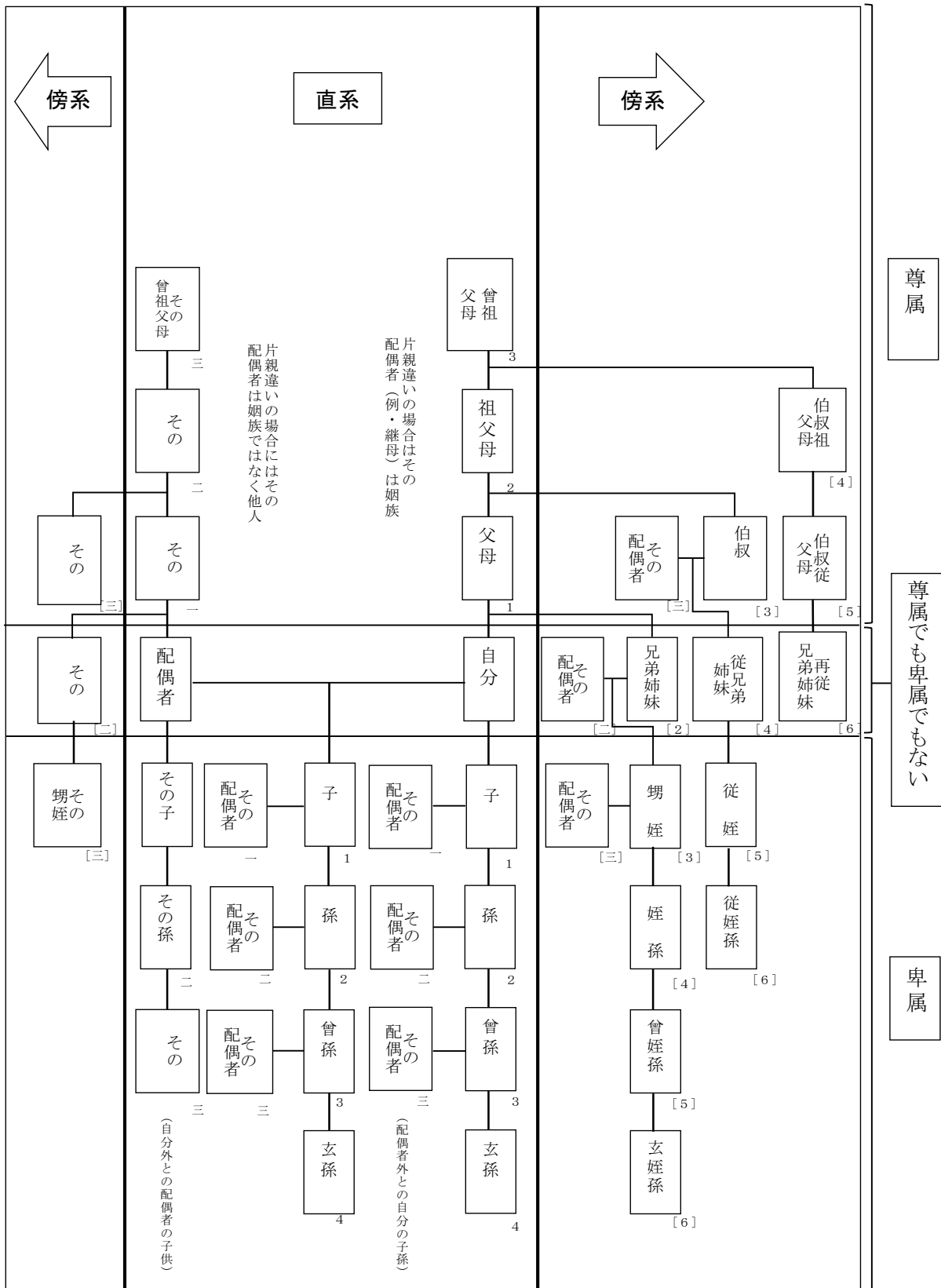
なお、次のⅠからⅣのいずれかに該当する農用地区域内の土地は許可対象としない。



- I 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
- II 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
- III 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
- IV 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

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 分家住宅（大規模既存集落内の特例）（包括承認）

次のすべての要件に該当すること。

### 1 予定建築物

次のすべての要件に該当する建築物であること。

- (1) 自己用専用住宅であること。
- (2) 高さは10メートル未満であること。

### 2 許可対象者

次のすべての要件に該当する者であること。

- (1) 許可申請者の親族の中に、次のアからウのいずれかに該当する者がいること。
  - ア 線引き前から許可対象となる土地が存する大規模既存集落内に居住している。
  - イ アに該当する者の直系卑属に該当し当該大規模既存集落内に居住している。
  - ウ 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、線引き後に当該大規模既存集落内に住所移転している。
- (2) 自己用専用住宅を必要とする合理的な事情が認められること。
- (3) 許可申請者の本家たる世帯、当該予定建築物に居住予定の者が、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を所有していないこと。

### 3 許可対象となる土地

次のすべての要件に該当する土地であること。

- (1) 申請地が別表（大規模既存集落）の区域内に存すること。
- (2) 許可申請者が、線引き後に取得した土地であること。

### 4 許可対象面積

実測で165平方メートル以上かつ300平方メートル未満であること。

ただし、市長がやむを得ないと認めた場合に限り、165平方メートル未満であっても許可対象とする。

### 5 その他

- (1) 本家たる世帯以外の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。
- (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土地であること。

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。

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。

附 則

この基準は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

※趣旨

大規模既存集落内において線引き前から継続して生活の本拠を有する世帯が線引き前から当該大規模既存集落内に土地を所有していない場合の分家住宅の特例に関し、申請者と本家の関係や申請土地の条件を定めるとともに、申請者の定住の促進や目的外使用の防止、良好な住環境の確保を目的とした予定建築物の用途、構造や申請土地の所有権、許可対象面積等を定めたものである。

## ※解釈と運用

### 1 予定建築物

- (1) 自己用専用住宅とは、自己の一戸建ての住宅であって、専ら居住の用に供する建築物をいい、既に住宅を所有している場合は該当しない。また、店舗や事務所等との併用住宅や兼用住宅も該当しない。
- (2) 建物の高さは、平均地盤高からとする。

### 2 許可対象者

- (1) 親族とは、民法第 725 条に定める親族であり範囲は以下の通り。

I 6 親等以内の血族

II 配偶者

III 3 親等以内の姻族

ウ 収用対象事業とは、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をいう。

災害区域とは、建築基準法（昭和 25 年法律 201 号）第 39 条第 1 項に規定する災害区域をいう。

- (2) 合理的な事情とは、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をいう。
- (3) この基準において本家たる世帯とは、2 許可対象者（1）に該当する者の世帯をいう。

本家たる世帯の構成員として認められるのは、民法第 725 条で定められている親族の範囲に該当し、現に住居及び生計を共にしている者とする。

また、2 許可対象者（1）に該当する者が死亡した場合で、その配偶者が継続して当該既存集落内に生活の本拠を有している場合、その配偶者も本家たる世帯の構成員として認める。

居住予定の者とは、許可対象者のほかに居住を予定している全ての成人である。

建築可能な土地とは、市街化区域内の土地、静岡市市街化調整区域内における開発許可の基準等に関する条例第 4 条第 2 号に該当する土地のことをいう。

### 3 許可対象となる土地

- (1) 別表（大規模既存集落）に掲げる区域内にあること。
- (2) 許可対象者に土地を取得させる目的は、分家住宅の趣旨に基づき、許可対象者の定住を図るためである。

線引き後に取得した土地とは、直接購入した土地のほかに、許可対象者の親族が線引き後に取得した土地を贈与や相続又は売買で取得した土地も対象となる。

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ていることを確認する。

#### 4 許可対象面積

敷地面積が 300 平方メートル以上の場合は、分筆が必要となる。

市長がやむを得ないと認める場合とは、分家住宅の基準において敷地の最低面積が定められた平成 25 年 4 月 1 日より前に取得した土地しかない場合である。

#### 5 その他

- (1) 二世帯住宅（台所、お風呂等が複数ある）は認めるが、建築基準法上の用途が共同住宅又は長屋に該当する構造は認められない。
- (2) 申請地が農地の場合は、農業振興地域内の農用地区域（以下「青地」という。）か、農業振興地域内の農用地区域外（以下「白地」という。）かを調査し、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 I から IV 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。

- I 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
- II 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
- III 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
- IV 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 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、静岡州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<sup>※1</sup>建替えについては、<sup>※2</sup>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ー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 地域振興のための工場等（個別付議）

次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

次の要件のすべてに該当すること

- (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し、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。

ア 当該工場等が、次の①かつ②に該当する施設であること。

- ① 産業構造ビジョン2010（経済産業省）において、先端分野に位置付けられている10分野（別表5-1）に対して参入または部材提供していること。
- ② 中小企業の特定期間ものづくり基盤技術の高度化に関する指針（平成30年3月改訂）に記載されている12技術（別表5-2）のいずれかを有していること。

イ 「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」（平成19年法律第40号。以下「地域未来投資促進法」という。）第13条第3項第1号に規定する施設（食品関連流通加工施設、食品・医薬品関連研究・生産施設）で、地域未来投資促進法第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画（以下「地域経済牽引事業計画」という。）に基づき整備されるであること。

ウ 静岡市地域基本計画の成長分野の内、別紙5-3に該当し、地域経済牽引事業計画の承認が見込まれる施設であること。

### 2 立地条件

次の要件のすべてに該当すること。

- (1) 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場合であること。ただし、1 予定建築物（2）イに該当施設においては、地域未来投資促進法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内であること。
- (2) 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に整合していること。
- (3) 産業施策の観点から支障がないことについて、市の経済局と調整がとれたものであること。

### 3 許可対象面積

敷地面積は、500平方メートル以上かつ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。

別表 5 - 1

	分野	製品等（例示）
①	ロボット	生活支援ロボット（介護ロボット、パワースーツ） 産業用ロボット（ロボットを含めた生産システム、パワースーツ）等
②	航空機	航空機の機体、エンジン、装備品 航空機向けの部品、素材等
③	宇宙	宇宙関連製品（送受信機、蓄電池、熱構体） 衛星関連製品・サービス（衛星製造、打上サービス、地上システム、衛星利用サービス） 打ち上げ関連製品（小型固体ロケット、空中発射）等
④	高温超電導	スマートグリッドなどの次世代社会システムを支える基盤製品等 ・高温超電導線材の開発・製造 ・超電導回転機、各種回転機（モーター、発電機）の開発
⑤	ナノテク	走査型プローブ顕微鏡、走査型トンネル顕微鏡、カーボン・ナノチューブ、ナノデバイス、ナノ計測、バイオセンサ、ゲノム創薬、ドラッグデリバリーシステム等
⑥	機能性化学	シリコンウエハ（単結晶）、LCD用偏光板保護フィルム、リチウム電池正・負極材、カーボンファイバー、化合物半導体等
⑦	バイオ医療品	遺伝子組み換え技術や細胞培養技術を用いて製造した、たんぱく質を有効成分とする医薬品等
⑧	炭素繊維	パラ系アミド繊維、超高分子量ポリエチレン繊維等の高強度・高弾性繊維、メタ系アラミド繊維等の高耐熱繊維等
⑨	高度IT	人工知能（AI）、IoT、ビッグデータ等
⑩	レアメタル	液晶テレビ、携帯電話等のIT製品や自動車を始めとする高付加価値・高機能製品の製造に必須の素材等

別表 5 - 2

	技 術	内 容
①	デザイン開発に係る技術	製品の審美性のみならず、ユーザーが求める価値、使用によって得られる新たな経験の実現・経験の質的な向上等を追求することにより、製品自体の優位性に加え、製品と人、製品と社会との相互作用的な関わりも含めた価値創造に繋がる総合的な設計技術
②	情報処理に係る技術	I T（情報技術）を活用することで製品や製造プロセスの機能や制御を実現する情報処理技術
③	精密加工に係る技術	金属等の材料に対して機械加工・塑性加工等を施すことで精密な形状を生成する精密加工技術
④	製造環境に係る技術	製造・流通等の現場の環境（温度、湿度、圧力、清浄度等）を制御・調整するものづくり環境調整技術
⑤	接合・実装に係る技術	相変化、化学変化、塑性・弾性変形等により多様な素材・部品を接合・実装することで、力学特性、電気特性、光学特性、熱伝達特性、耐環境特性等の機能を顕現する接合・実装技術
⑥	立体造形に係る技術	自由度が高い任意の立体形状を造形する立体造形技術
⑦	表面処理に係る技術	バルク（単独組織の部素材）では持ち得ない機能性を基材に付加するための機能性界面・被覆膜形成技術
⑧	機械制御に係る技術	力学的な動きを司る機構により動的特性を制御する動的機構技術
⑨	複合・新機能材料に係る技術	部素材の生成等の際し、新たな原材料の開発、特性の異なる複数の原材料の組合せ等により、強度、剛性、耐摩耗性、耐食性、軽量等の物理特性や耐熱性、電気特性、化学特性等の特性を向上する又は従来にない新しい機能を顕現する複合・新機能材料技術
⑩	材料製造プロセスに係る技術	目的物である化学素材、金属・セラミックス素材、繊維素材及びそれらの複合素材の収量効率化や品質劣化回避による素材の品質向上、環境負荷・エネルギー消費の低減等のために、反応条件の制御、不要物の分解・除去、断熱等による熱効率の向上等を達成する材料製造プロセス技術
⑪	バイオに係る技術	ヒトや微生物を含む多様な生物の持つ機能を解明・高度化することにより、医薬品や医療機器、エネルギー、食品、化学品等の製造、それらの評価・解析等の効率化及び高性能化を実現するバイオ技術
⑫	測定計測に係る技術	適切な測定計測や信頼性の高い検査・評価等を実現するため、ニーズに応じたデータを取得する測定計測技術

別表 5 - 3

	成長分野	産業分類
①	食品・ヘルスケア	・食料品、飲料製造業、 ・化粧品、医療品、医療用機器製造業 等
②	成長ものづくり	・産業用機械、工作機械、空調機器、 自動車関連電装品、プラモデル関連製造業 等
③	木工関連地場産業	・木製品、家具・装備品、繊維製品、窯業製造業 等
④	物流関連	・港湾輸送業、トラック輸送業、倉庫業、梱包 等
⑤	海洋・エネルギー	・船舶・舶用品、水産食料品・加工品製造業、漁業、養殖業、食料品、自然科学研究（海洋分野） ・電気業、ガス業、発電用・送電用電気機械製造業 等

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。

附 則

この基準は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

## ※ 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を留意して運用すべきである。

### 1 立地条件

(1) 立地がやむを得ないと認められた場合とは、市街化区域内に適地がないと、認められた場合、かつ次の事例にみ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た場合であること。

#### ① 自然条件

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

#### ② 社会経済条件

・開発区域周辺の労働力が必要とする場合

- ・開発区域内周辺の企業との取引を必要とする場合
  - ・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優れた利便性を必要な場合
- (2) 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とは、都市計画マスタープラン等のことを言う。
- (3) 産業施策の観点から支障がないこととは、市の経済局と調整がとれ、「地域振興のための工場等に認められたもの」であること。

## 2 許可対象面積

対象となる土地の面積は、5ヘクタール未満であること。

## 3 その他

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。

- I 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）
- II 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
- III 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地
- IV 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

## 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）

次のすべての要件に該当すること。

### 1 予定建築物

次のすべての要件に該当する施設であること。

- (1) 自己業務用であること。
- (2) 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。
- (3) 次のいずれかに該当すること
  - ア 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。
  - イ 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。

### 2 許可対象者

物流総合効率化法において実施主体者として認められた者であること。

### 3 立地条件

次のすべての要件に該当すること。

- (1) 市街化区域で行うことが困難であり次のア、イのいずれかに該当している土地であること。
  - ア 高速自動車国道等のインターチェンジその他の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。
  - イ 四車線以上の国道、県道及び市道に接していること。
- (2) 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に整合していること。

### 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 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。

附 則

この基準は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

※趣旨

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関し、必要な事項を定めたものである。

※解釈と運用

1 予定建築物

- (1) 物流総合効率化法において実施主体者として認められた者以外の者の建築物の借用又は建て貸しは自己業務用としては認めない。

2 許可対象者

連携を図る 2 以上の者（法人格が別の者）のであれば単名、連名いずれの申請も認める。

3 許可対象となる土地

- (1) 市街化区域で行うことが困難でありとは、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、も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を言う。
- (2) 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とは、都市計画マスタープラン等のことを言う。

4 その他

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。

- I 集団的農用地（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）
- II 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
- III 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地
- IV 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、周辺の状態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もので、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、※<sup>1</sup>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相当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相当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。）であって、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 近隣に係る医療施設、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 既存工場の敷地拡張（個別付議）

次のすべての要件に該当すること。

##### 1 予定建築物

次のすべての要件に該当する施設であること

- (1) 自己業務用であること。
- (2) 拡張する工場は、製造業または電気・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等であること。

##### 2 許可対象となる土地

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。

##### 3 立地条件

次のすべての要件に該当すること。

- (1) 当該工場の拡張が、地域の振興上必要なものであること。
- (2) 既存工場が、都市計画法に適合したもので、かつ、新設後（新設後に第三者が取得した場合にあっては取得後）10年以上経過していること。
- (3) 既存工場及び予定建築物が、都市計画上支障とならず、周辺の地域の環境の悪化をもたらす恐れがないこと。
- (4) 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に適合すること。
- (5) 産業施策の観点から支障がないことについて、市の経済局と調整がとれたものであること

##### 4 許可対象面積

拡張する敷地の面積は、既存工場の敷地面積を超えない規模で、かつ10,000平方メートル未満であること。

##### 5 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、令和2年4月1日から施行する。

#### ※ 解釈と運用

##### 1 予定建築物（自己業務用）

拡張する工場は、製造業または電気・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等であること。

※ 関連した製品とは、生産過程で生ずる副産物等を利用した生産や既存工場生産している製品を利用しての二次製品の生産などが含まれる。

※ 生産施設等には、工場と一体的に利用している倉庫等の付帯施設及び向上施設を構成している従業員のための福利厚生施設を含む

当該工場の拡張が、地域の振興上必要なものであり、本市の土地利用上支障がないものであること。

## 2 許可対象となる土地

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。

ただし、既存工場周辺の土地に建築物が建築されている等敷地を拡張とすることが物理的に困難又は拡張する敷地が線引き前から所有している場合はこの限りではない。

## 3 立地条件

- (1) 当該工場の拡張が、地域振興上必要なものであり、本市の土地利用上支障がないものであること。
- (2) 既存の工場は、都市計画法に適合したもので、かつ、新設後（新設後に対象となる者が取得した場合にあっては取得後）10年以上経過していること。
- (3) 既存工場及び予定建築物が、都市計画上支障とならず、周辺の地域の環境の悪化をもたらす恐れがないこと
- (4) 該当工場の拡張が、静岡市都市計画マスタープランと整合が図られていること。
- (5) 当該工場の拡張が、経済局と整合が図られていること。

## 4 許可対象面積

拡張する敷地の面積は、既存工場の敷地面積を超えない規模で、かつ10,000平方メートル未満であること。なお、敷地面積は、工場、倉庫等及び福利厚生施設のように供した敷地面積をいい、駐車場も含まれる。

## 5 その他

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。

- I 集団的農用地（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）
- II 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
- III 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地
- IV 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

## 1 5 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。