

---

市街化調整区域における  
開発許可制度の運用基準  
(立地基準)

---

令和7年3月

富士市都市整備部建築土地対策課

# 総 目 次

---

第 1 章	総則・定義	1
第 2 章	許可を要しない開発行為及び建築行為 (法第 29 条第 1 項)	6
第 3 章	市街化調整区域の許可基準 (法第 34 条及び令第 36 条第 1 項第 3 号)	19
第 4 章	富士市開発審査会付議基準 (法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホ)	35
第 5 章	予定建築物以外の建築許可	64
参 考	既存宅地の経過措置 (法附則第 6 条、旧法第 43 条第 1 項第 6 号)	65

# 細 目 次

---

## 第2章 許可を要しない開発行為及び建築行為 (法第29条第1項)

1号	その規模が政令で定める規模未満であるもの	6
2号	農家用住宅、農業用倉庫等	7
3号	公益上必要な建築物（鉄道施設、図書館、公民館等）	9
4号	都市計画事業の施行として行う開発行為	12
5号	土地区画整理事業の施行として行う開発行為	12
6号	市街地再開発事業の施行として行う開発行為	12
7号	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為	12
8号	防災街区整備事業の施行として行う開発行為	12
9号	公有水面埋立法による埋立地において行う開発行為	13
10号	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為	13
11号	通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの	13

# 細 目 次

---

## 第 3 章 市街化調整区域の許可基準

(法第 34 条及び令第 36 条第 1 項第 3 号)

1 号	主として調整区域の居住者の日常生活のため必要な店舗等	20
2 号	鉱物資源・観光資源の有効な利用上必要な施設	24
3 号	温度・湿度・空気等特別の条件を必要とする施設	26
4 号	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設	27
5 号	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設	27
6 号	中小企業の事業の共同化・集団化のための施設	27
7 号	既存の工場と密接な関連を有する事業活動の効率化を図るための施設	28
8 号	危険物の貯蔵又は処理のための施設	28
9 号	ドライブイン、ガソリンスタンド等沿道サービス施設・火薬類製造所	29
10 号	集落地区計画等に沿った施設	32
11 号	条例で指定した区域内の予定建築物が条例で定めるものに該当しないもの	32
12 号	条例で規定された市街化を促進するおそれがないもの	33
13 号	既得権利に関する開発行為	33
14 号	開発審査会付議基準（詳細は第 4 章参照）	34

# 細 目 次

## 第 4 章 富士市開発審査会付議基準

(法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホ)

1. 分家住宅【事後承認】	35
2. 収用対象事業による移転【事後承認】	38
3. 収用移転に伴う残地の利用【事後承認】	39
4. 既存集落内の自己用住宅【事後承認】	39
5. 既存建築物の建替【事後承認】従前の床面積の 1.5 倍を超える場合	41
6. 災害危険区域等に存する建築物の移転【事後承認】	42
7. 線引き前宅地の特例措置【事後承認】	42
8. 静岡県土地利用対策委員会が承認した土地【事後承認】	44
9. 建築物の用途の変更【事後承認・個別付議】	44
10. 既存の住宅の増築等のためのやむを得ない場合の敷地の拡大【事後承認】	50
11. 建築基準法第 51 条に規定するその他の処理施設【事後承認】	51
12. 既存工場の増設【事後承認】	51
13. 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）【事後承認】	51
14. 病 院（病床が 20 床以上）【事後承認】	52
15. 診療所（病床が 19 床以下）・助産所【事後承認】	53
16. 社会福祉施設【事後承認】	53
17. 学校【事後承認】	54
18. 日用品店舗等の併用住宅【事後承認】	54
19. 社寺仏閣又は納骨堂【個別付議】	54
20. 研究対象が調整区域内にある研究所【個別付議】	55
21. 事業所従事者の住宅、寮等【個別付議】	55
22. 地区集会所その他法第 29 条第 1 項第 3 号に準じる施設【個別付議】	55
23. 地域振興及び産業振興のための工場等【個別付議】	56
24. 大規模流通業務施設【個別付議】	57
25. 有料老人ホーム【個別付議】	59
26. 介護保険法に基づく介護老人保健施設【個別付議】	59
27. 第二種特定工作物の利用増進上必要不可欠な宿泊施設【個別付議】	60
28. 廃棄物処分場における最低限必要な管理施設の設置【個別付議】	60
29. 静岡県農林漁家民宿への用途変更【個別付議】	60
30. 公共建築物の用途変更【個別付議】	61
31. その他やむを得ないと認められるもの【個別付議】	63

## 第 1 章 総則・定義

### 総 則

本基準は市街化を抑制すべき区域とされている市街化調整区域内で、例外的に建築を行うことができるものの立地基準である都市計画法第 29 条及び同法第 34 条並びに同法第 43 条の運用について記したものである。

市街化調整区域において開発許可又は建築許可を得るためには、この立地基準に適合するほか、同法第 33 条又は同法施行令第 36 条第 1 項に示される技術基準等にも適合しなければならない。

### 定 義

本基準では、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）を「法」、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）を「令」、都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）を以下「規則」という。

#### 法第 4 条第 10 項

この法律において「建築物」とは建築基準法第 2 条第 1 号に定める建築物を、「建築」とは同条第 13 号に定める建築をいう。

#### 建築基準法第 2 条第 1 号 建築物

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

#### 建築基準法第 2 条第 13 号 建築

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

#### 法第 4 条第 11 項

この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

令第 1 条第 1 項 【第一種特定工作物】

都市計画法（以下「法」という。）第 4 条第 11 項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 アスファルトプラント
- 二 クラッシャープラント
- 三 危険物（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 116 条第 1 項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和 47 年法律第 105 号）第 5 条第 2 項第 2 号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）第 2 条第 5 項第 8 号に規定する保管施設又は同項第 8 号の 2 に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和 25 年法律第 137 号）第 3 条第 2 号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和 27 年法律第 231 号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第 2 条第 1 項第 16 号に規定する電気事業（同項第 2 号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第 18 号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）第 2 条第 13 項に規定するガス工作物（同条第 1 項に規定する一般ガス事業又は同条第 3 項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）に該当するものを除く。）

令第 1 条第 2 項 【第二種特定工作物】

法第 4 条第 11 項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が 1 ヘクタール以上のものとする。

- 一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第 2 条第 7 項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第 2 条第 5 項第 9 号の 3 に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 2 条第 1 項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 2 条第 6 号に規定する公園事業又は同条第 4 号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）
- 二 墓園

第一種特定工作物の範囲とは、以下の用途に供する工作物。

- コンクリートプラント・・・建築基準法別表第 2(り)項第 3 号（13 の 2）
- アスファルトプラント・・・建築基準法別表第 2(ぬ)項第 1 号（21）

クラッシュプラント…建築基準法別表第2(り)項第3号(13)

## 第二種特定工作物の範囲

通常、観光植物園、サーキット等は、工作物として規制の対象となるが、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー等は、規制の対象とならない。また、運動、レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）は、規制の対象とはならない。運動・レジャー施設に該当する工作物であっても、学校の施設については、第二種特定工作物に該当しないこととされているところであり、子ども・子育て関連三法により、新たに位置づけられた幼保連携型認定こども園の施設についても、これを学校の施設と別異に扱う必要はないことから、同様に第二種特定工作物に該当しないこととする。

## 第二種特定工作物に係る併設建築物等について

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、クラブハウス等については、主として当該第二種特定工作物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行う必要はない。

## 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等について

主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には、別途法第43条の規定が適用となる。

### 法第4条第12項

この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

当市の市街化調整区域においては、区画形質の変更を伴う区域が500平方メートル以上の場合は、開発許可が必要となる。

## 開発行為に該当しない造成行為等

以下の場合には、開発行為にはあたらない。

- ・建築物の基礎工事に伴う掘削等
- ・法面の整形、保護のためにのみ行われる行為

## 山林分譲等の取り扱い

山林現況分譲、菜園分譲、現況有姿分譲等において、宣伝文書中に「建築不可」の文言があっても、客観的に「建築目的」と判断される場合は、開発行為にあたる場合がある。

## 建築行為の概念

開発行為を伴わない建築物の建築又は特定工作物の建設をいう。



法第 4 条第 13 項

この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

法第 4 条第 14 項

この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

令第 1 条の 2

法第 4 条第 14 項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

法第 7 条 【市街化区域及び市街化調整区域】

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域及び市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ 首都圏整備法第 2 条第 3 項に規定する既成市街地又は同条第 4 項に規定する近郊整備地帯

ロ 近畿圏整備法第 2 条第 3 項に規定する既成都市区域又は同条第 4 項に規定する近郊整備区域

ハ 中部圏開発整備法第 2 条第 3 項に規定する都市整備区域

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

線引き

都市計画区域を区分して、市街化区域と市街化調整区域に分けることを「線引き」という。

富士市で線引きがされた日は、昭和 47 年 12 月 16 日である。

（吉永北地区及び須津地区の一部では、昭和 55 年 12 月 5 日）

（富士川地区及び松野地区の一部では、平成 23 年 3 月 29 日）

（平成 23 年 3 月 29 日に線引きがされた地域を除く、富士川地区及び松野地区の地域では、平成 28 年 3 月 25 日）

## その他用語の定義

### (1) 開発許可

法第 29 条に基づき、開発行為に対して行われる許可をいう。

### (2) 建築許可

開発許可を受けた土地以外の土地における、法第 43 条第 1 項に基づいた、建築行為に対して行われる許可をいう。

### (3) 適合証明（規則第 60 条に基づく証明）

建築しようとしている土地や建築物の用途等が都市計画法の規定（法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項、第 42 条、第 43 条第 1 項又は第 53 条第 1 項）に適合していることを証明する書面で、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 1 条の 3 により建築確認申請書への添付が定められている。

なお、建築確認申請の際、当該建築物についての記載がある許可書等が発行されている場合、それをもって適合証明書に代えられる場合がある。

### (4) 新 築

ア 既存建築物のない敷地に新たな建築物を建築すること。

イ 既存建築物と同一の敷地内において、用途の異なる別棟の建築物を建築すること。

ウ 既存建築物が滅失・除却された場合、用途・構造が著しく異なり、又は延床面積が従前建物の床面積の 1.5 倍を超える規模の建築物を建築すること。

### (5) 改 築

既存建築物が滅失・除却された場合、位置・用途・構造が著しく異ならず、かつ、延床面積が従前建物の床面積の 1.5 倍以下の規模の建築物を建築すること。

### (6) 増 築

ア 既存建築物の床面積を増加させること。

イ 既存建築物の同一敷地内において、用途上不可分な別棟の建築物を建築すること。

## 第 2 章 許可を要しない開発行為及び建築行為

法第 29 条第 1 項各号に示す開発行為及び法第 43 条第 1 項各号に示す許可が不要とされている建築物については、「スプロールの弊害を起こすおそれがない」、「スプロール防除のために他の相当の手法が備わっている」、「公益上必要である」、「施設の立地場所の必然性からやむを得ない」などの理由から許可を受けることを要しないとされている。ただし、許可を要しない行為であっても、富士市開発許可技術基準に準じた整備をされるよう指導するものである。

### 法第 29 条第 1 項 【開発行為の許可】

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）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（以下「指定都市等」という。）の区域にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

### 法附則（平成 25 年法律第 42 号）第 46 条

施行時特例市に対する前条の規定による改正後の同条各号に掲げる法律の適用については、これらの規定中「指定都市又は」とあるのは「指定都市、」と、「中核市」とあるのは「中核市又は地方自治法の一部を改正する法律（平成 26 年法律第 42 号）附則第 2 条に規定する施行時特例市」とする。

### 法第 29 条第 1 項第 1 号

市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

### 令第 19 条第 1 項

法第 29 条第 1 項第 1 号の政令で定める規模は、次の表の第 1 欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第 2 欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第 3 欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第 29 条第 1 項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第 33 条第 6 項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）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。第 22 条の 3、第 23 条の 3 及び第 36 条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第 4 欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第 1 欄	第 2 欄	第 3 欄	第 4 欄
市 街 化 区 域	1,000 平方メー トル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300 平方メートル以上 1,000 平方メートル未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000 平方メー トル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満

#### 法第 29 条第 1 項第 2 号

市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物とは、いわゆる農家用住宅を指し、一般的には、1,000 平方メートル以上の農地が耕作台帳に記載されているものを農家とするが、本号での対象は、周辺の市街化調整区域に農地を集团的に所有している者が対象者となる。新たな立地については、現住地で立地ができない理由及び必要性などが審査の対象となる。また、敷地面積は、1,000 平方メートルを上限とするが、営農規模や世帯状況を考慮し、協議を行うものとする。

#### 令第 20 条

法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

##### 第 1 号

畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農作物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

##### 第 2 号

堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

##### 第 3 号

家畜診療の用に供する建築物

##### 第 4 号

用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の

用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

第 5 号

前各号に掲げるもののほか、建築面積が 90 平方メートル以内の建築物

その他これらに類する農作物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物とは、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚げ荷さばき施設等をいう。

その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物とは、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設等をいう。

ペットのための犬猫診療所は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物とはいえないので、該当しない。

農林漁業を営む者とは、日本標準産業分類 A－農業、林業、B－漁業、の範囲を基準とし、家庭菜園等生業として行うものでないと認められるものは該当しない。

令第 20 条第 5 号に規定される建築物は、前提として農林漁業の用に供するものであることに留意すること。

法第 29 条第 1 項第 3 号

駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

令第 21 条

法第 29 条第 1 項第 3 号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

第 1 号

道路法第 2 条第 1 項に規定する道路又は道路運送法（昭和 26 年法律第 183 号）第 2 条第 8 項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第 3 条第 1 号に規定する一般旅客自動車運送事業又は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用に供するものに限る。）を構成する建築物

第 2 号

河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物

第 3 号

都市公園法第 2 条第 2 項に規定する公園施設である建築物

第 4 号

鉄道事業法（昭和 61 年法律第 92 号）第 2 条第 1 項に規定する鉄道事業若しくは同条第 5 項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正 10 年法律第 76 号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物

第 5 号

石油パイプライン事業法第 5 条第 2 項第 2 号に規定する事業用施設である建築物

第 6 号

道路運送法第 3 条第 1 号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期的に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは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をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和 34 年法律第 136 号）第 2 条第 5 項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

第 7 号

港湾法第 2 条第 5 項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第 3 条に規定する漁港施設である建築物

第 8 号

海岸法（昭和 31 年法律第 101 号）第 2 条第 1 項に規定する海岸保全施設である建築物

第 9 号

航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第 2 条第 5 項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物

第 10 号

気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物

第 11 号

日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成 17 年法律第 100 号）第 4 条第 1 項第 1 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

第 12 号

電気通信事業法第 120 条第 1 項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物

第 13 号

放送法第 2 条第 2 号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物

第 14 号

電気事業法（昭和 59 年法律第 86 号）第 2 条第 1 項第 16 号に規定する電気事業（同項第 2 号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第 18 号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第 2 条第 13 項に規定するガス工作物（同条第 1 項に規定する一般ガス事業又は同条第 3 項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）を設置する施設である建築物

第 15 号

水道法第 3 条第 2 項に規定する水道事業若しくは同条第 4 項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第 8 項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和 33 年法律第 84 号）第 2 条第 6 項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第 2 条第 3 号から第 5 号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物

第 16 号

水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

第 17 号

図書館法（昭和 25 年法律第 118 号）第 2 条第 1 項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和 26 年法律第 285 号）第 2 条第 1 項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

第 18 号

社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号）第 20 条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

第 19 号

国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

第 20 号

墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物

第 21 号

と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

第 22 号

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）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物

第 23 号

卸売市場法（昭和46年法律第35号）第2条第3項に規定する中央卸売市場若しくは同条第4項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物

第 24 号

自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物

第 25 号

住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物

第 26 号

国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更正保護事業法（平成7年法律第86号）による更正保護事業の用に供する施設である建築物



- ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

第27号

国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成11年法律第176号）第16条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

第28号

国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

第29号

独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物

第30号

国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

第31号

国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成14年法律第145号）第15条第1項第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

法第29条第1項第4号

都市計画事業の施行として行う開発行為

法第29条第1項第5号

土地区画整理事業の施行として行う開発行為

法第29条第1項第6号

市街地再開発事業の施行として行う開発行為

法第29条第1項第7号

住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

法第29条第1項第8号

防災街区整備事業の施行として行う開発行為

法第 29 条第 1 項第 9 号

公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第 22 条第 2 項の告示がないものにおいて行う開発行為

法第 29 条第 1 項第 10 号

非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

法第 29 条第 1 項第 11 号

通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

令第 22 条

法第 29 条第 1 項第 11 号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

第 1 号

仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為

第 2 号

車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

第 3 号

建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が 10 平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

第 4 号

法第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為

第 5 号

前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が 10 平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

第 6 号

主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物を新築する場合には、その延べ床面積の合計。以下この条及び第 35 条において同じ。）が 50 平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の述べ面積の 50 パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が 100 平方メートル以内であるもの。

令第 22 条第 1 号に規定する仮設建築物とは、建築基準法第 85 条第 5 項に規定する建築物であり、本店の改築に伴う仮店舗のように、その態様から一時的な使用の後に除去されることが明らかな建築物であることを要件とすると解される。

令第 22 条第 6 号にいう店舗等は、法第 34 条第 1 号に該当する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られる。また、業種については、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務に限られるので、理容業、美容業等の物品に係らないサービス業等は、本号に該当しない。

#### 法第 29 条第 2 項

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

##### 第 1 号

農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

##### 第 2 号

前項第 3 号、第 4 号及び第 9 号から第 11 号までに掲げる開発行為

#### 令第 22 条の 2

法第 29 条第 2 項の政令で定める規模は、1 ヘクタールとする。

#### 法第 29 条第 3 項

開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合における第 1 項第 1 号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

#### 令第 22 条の 3

開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち 2 以上の区域にわたる場合においては、法第 29 条第 1 項第 1 号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

第 1 項第 1 号

当該開発区域の面積の合計が、1 ヘクタール未満であること。

第 1 項第 2 号

市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち二以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第 19 条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。

第 1 項第 3 号

市街化区域における開発区域の面積が、1,000 平方メートル（第 19 条第 2 項の規定が適用される場合にあっては、500 平方メートル）未満であること。ただし、同条第 1 項ただし書きの規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模未満であること。

第 1 項第 4 号

区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000 平方メートル（第 19 条第 1 項ただし書きの規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。

第 1 項第 5 号

準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000 平方メートル（第 19 条第 1 項ただし書きの規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。

第 2 項

開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第 29 条第 2 項の規定は、当該開発区域の面積の合計が 1 ヘクタール以上である開発行為について適用する。

【開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限】

法第 43 条第 1 項

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物をしてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

第 1 号

都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

第 2 号

非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

第 3 号

仮設建築物の新築

第 4 号

第 29 条第 1 項第 9 号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

第 5 号

通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

上記の法第 43 条は、市街化調整区域内において開発行為に該当しないような建築行為等に対しても法第 29 条と同様の趣旨から制限を行おうとする規定である。なお、上記の許可を受けるためには、次章において示す法第 34 条の各号又は令第 36 条第 1 項第 3 号のいずれか一つに該当する必要がある。

また、線引き前に建築された建築物及び線引き後に適切な手続きを経て建築された建築物を増・改築もしくは建て替えようとした場合、その用途が建替前と建替後に変更なく、その規模が従前の 1.5 倍以内（延床面積）の時は、上記の本文に規定する許可が必要な行為には該当しない許可不要の増改築として扱い、規則第 60 条に規定する適合証明の申請があった場合、証明を発行するものとする。

令第 34 条

法第 43 条第 1 項第 4 号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

第 1 号

法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる開発行為

第 2 号

旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）第 4 条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

富士市内で旧住宅地造成事業に関する法律の許可を受けている分譲地

- |                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| ・ 笹峰団地（半田忠治）         | 神戸字笹峰 563 ほか    |
| ・ 今宮陽光台（日本信販）        | 今宮字丸火添 983 ほか   |
| ・ 山ノ川分譲地（中西 茂）       | 一色字山ノ川 620 ほか   |
| ・ 天間横道上分譲地（小林商事）     | 天間字横道上 1849 ほか  |
| ・ 江尾万騎沢分譲地（大昭和不動産）   | 江尾字万騎沢 511 ほか   |
| ・ 中里鬼ヶ島分譲地（フロンティア緑地） | 中里字鬼ヶ島 2561 ほか  |
| ・ 東田子の浦分譲地（小学館不動産）   | 中里字鬼ヶ島 2591 ほか  |
| ・ 大淵南分譲地（富士中央不動産）    | 大淵字丸山、南 1059 ほか |

〔参考〕

(旧) 第 6 号 (平成 13 年 5 月 18 日改正都市計画法において削除)  
次に掲げる要件に該当する土地において行う建築物の新築、改築又は用途の変更

イ 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って おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地である こと。

ロ 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

〔参考〕法附則第 6 条第 1 項

施行日前に旧都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号ロの規定による都道府県知事の確認 (以下この条において単に「確認」という。) を受けた土地 (次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地を含む。) において行う自己の居住又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日 (次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地において行うものにあつては、当該確認の日) から起算して 5 年を経過する日までの間は、同号の規定は、なおその効力を有する。

上記は、既存宅地制度廃止に伴い法的に定められた経過措置である。なお、経過措置終了後であっても、富士市開発審査会付議基準“線引き前宅地の特例措置”に該当する場合の建築行為は可能である。

第 5 号

通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

令第 35 条 法第 43 条第 1 項第 5 号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

第 1 号

既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築

第 2 号

建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が 10 平方メートル以内であるもの

### 第 3 号

主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が 50 平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の 50 パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

### 第 4 号

土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

### 規則第 60 条

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項（同法第 88 条第 1 項又は第 2 項において準用する場合を含む。）又は第 6 条の 2 第 1 項（同法第 88 条第 1 項又は第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項、第 42 条、第 43 条第 1 項又は第 53 条第 1 項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長（略）とする。）に求めることができる。

規則第 60 条に規定する法に適合していることを証する書面は、通常「適合証明」といい、前述の開発許可不要を証するものと、過去に許可あるいは確認を受けていることを証するものがある。

### 第 3 章 市街化調整区域の許可基準

#### (法第 34 条及び令第 36 条第 1 項第 3 号)

法第 34 条及び令第 36 条第 1 項第 3 号は、市街化調整区域において行う開発行為又は建築行為について、その立地の基準を定めたものである。

#### 法第 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。

市街化調整区域内において、法第 29 条第 1 項各号に規定する開発許可不要のもの以外の開発行為をしようとする場合、上記の法第 34 条第 1 項の各号に該当することが必要とされる。

#### 令第 36 条第 1 項

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。

市街化調整区域内において、法第 43 条第 1 項各号に規定する許可不要のもの以外の建築行為をしようとする場合、上記の令第 36 条第 1 項の各号に該当することが必要とされる。令第 36 条のうち、第 1 項第 1 号及び第 2 号については技術的な基準に係るものと、集落地区計画が策定されている場合についてであるので、ここでは省略をする。

#### 令第 36 条第 1 項第 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 法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
- 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適當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 法第 34 条第 13 号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第 30 条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

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適當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

令第 36 条第 1 項第 3 号ホは、後述の法第 34 条第 14 号と同様の基準により取り扱う建築行為である。（第 4 章 富士市開発審査会付議基準参照）

#### ◎ 日用品店舗（第 1 号）

##### 法第 34 条第 1 号

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

## 都市計画法第 34 条第 1 号の運用基準

### 1 趣 旨

本号は、市街化を抑制することとされている市街化調整区域にあっても、そこに居住する者の日常生活が健全に営まれるよう配慮して設けられていることから、許可できるものは、当該申請地の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービスの対象とすると認められるものに限定されるものである。従って、主として申請地周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、例えば著しく規模の大きい店舗や購入行為が日常的に行なわれない耐久消費材を扱う店舗等は、本号に該当しない。

## 2 該当事例

日常生活のため必要な物品の小売業、理容業、美容業である建築物等が考えられるが、申請地を含む周辺地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域において通常存在すると認められる建築物については、許可して差し支えない。

(別記「該当事例の考え方」参照)

---

<sup>1</sup> 自動車修理工場（認証工場に限る）及び給油所は、法第 34 条第 9 号に該当する場合には限り許可できるものとする。【静岡県 都土第 141 号（H15/03/20）】

## 3 政令で定める公益上必要な建築物（令第 29 条の 5 関係）

- (1) 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）の用に供する施設である建築物。
- (2) 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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（以下「社会福祉施設」という。）等である建築物。通所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者が利用する建築物であること。入所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物であること。
- (3) 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設である建築物。

## 4 立地条件

申請地は、おおむね 50 戸以上の建築物（ただし、倉庫、車庫などの付属建築物及び市街化区域内の戸数は除く。）が存在している集落内であり、次のいずれかの区域内にあること。

- (1) 申請地を含む半径 150 メートルの範囲内
- (2) 国道、県道等主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで、面積 3 ヘクタールの範囲内
- (3) 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

## 5 規模等

### (1) 敷地

敷地面積は、原則 500 平方メートル以下（敷地規模の特例に該当する場合は 1000 平方メートル以下）であること。

### (2) 建築物

ア 建築物の延床面積は、300 平方メートル以下であること。

イ 許可対象（店舗等）以外の用途を併設したものではないこと。

#### [併用住宅]

併用住宅は、法第 34 条第 1 号の施設には該当しないので留意すること。ただし、市街化区域内において、併用住宅で営まれることが通例である理容業、美容業、視覚障害者が営むあんま・針・灸については、法第 34 条第 14 号に基づき許可できる場合がある。

#### (3) 接続道路

- ア 建築敷地は、有効幅員 6.0 メートル以上の道路に接すること。
- イ ただし、申請地周辺の道路の状況等によりやむを得ないと認められ、車輛の通行に支障のない場合には、有効幅員 4.0 メートル以上の道路に接続すること（ただし書の運用は、500 平方メートル未満の建築許可に限る。）。

#### (4) 敷地規模の特例（優良な駐車場を併設する施設の特例）

次の全ての要件を満たす場合には、敷地面積を原則 1,000 平方メートルまで緩和して許可できるものとする。

- ア 有効幅員 6 メートル以上の道路に原則 20 メートル以上接続していること。
- イ 敷地内の予定建築物の合計延床面積は、300 平方メートル以下であること。
- ウ 駐車場には、10 台以上の駐車ますが、敷地の状況に応じて有効に配置されていること。
- エ 駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で 5 メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。
- オ 道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、曲がり角から 5 メートルの間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。

---

<sup>2</sup> 敷地規模の特例（優良な駐車場の特例）【静岡県 都土第 141 号（H15/03/20）】

## 6 その他

- (1) 地区公会堂等は、4 の立地条件及び 5 の規模等の条件は原則として適用しない。
- (2) 3 の公益上必要な建築物は、5 の規模等の条件は原則として適用しないが、施設の性格・種類に応じた適切な規模であることが必要である。
- (3) 周辺を市街化区域に囲まれた市街化調整区域、いわゆる穴抜きの市街化調整区域内の店舗及び周辺の市街化区域に居住する者を対象とした店舗等は、通常当該市街化区域内に立地すべきものと考えられ、法第 34 条第 1 号の趣旨に反するため、新たな立地は原則認められない。

別記 該当事例の考え方

1 「日常生活のため必要な物品の小売業」に該当すると考えられる店舗

区 分	取 扱 商 品
各種商品小売業	衣食住にわたる各種商品
織物・衣料・身のまわり品小売業	呉服、服地、寝具、男子服、婦人・子供服、靴、履物、かばん、袋物、洋品雑貨、小間物、傘
飲食料品小売業	各種食料品 酒、食肉、卵・鳥肉、鮮魚、乾物、野菜、果実、菓子、パン、米穀類、牛乳、茶、寿司・惣菜、豆腐・蒲鉾等加工食品
自転車等小売業	自転車（自転車とともにその部品や小型バイクを併せて販売する店舗を含む。）
じゅう器・家庭用機械器具小売業	金物、荒物、陶磁器・ガラス器、家庭用電気機械器具、家庭用機械器具
その他の小売業	医薬品（調剤薬局を含む。）・化粧品、農機具、種苗・種子、肥料・飼料、燃料、書籍・雑誌、新聞、文房具、運動靴、玩具、写真用品、時計・眼鏡・光学用品、喫煙具、花・植木・切花

（注）見本販売、取次店など店舗で直ちに購入できないものは、対象とならない。  
本表は、法第34条第1号に該当すると認められる小売店であるが、立地可能かどうかの判断は、周辺地域の状況、店舗などの規模等を勘案し個別に判断する。

2 「日常生活のために必要な物品の小売業」に該当すると考えられない店舗

- ・高級品等の専門店  
（例）貴金属製品小売、ゴルフ用品店、毛皮コート小売店、らしゃ小売店、洋書専門店
- ・大型の耐久消費財の販売店  
（例）自動車小売店、大型バイク小売店、家具小売店
- ・著しく個人の趣味、趣向に係るもの  
（例）ペットフード販売店、猟銃小売店
- ・明らかに特殊なもの  
（例）宗教用具販売店、茶道具小売店、建築材料小売店、他の分類されないその他の小売店
- ・製造小売で、当該店舗外でも販売するもの

3 上記1の表の取扱品目の修理を目的とした修理業は、原則として本号に該当するものとする。

#### 4 「その他これらに類する建築物」と考えられるもの

区 分	取 扱 商 品
個人サービス業	理容業、美容業、洗濯業（取次店は除く。）、写真業（DPEのみは不可）
一般飲食店	*主として遊興飲食させるものや、料理店は、『その他の飲食店』であり、該当しない。 *特定の料理品目に特化したものではなく、定食を主体とした通常の食堂と同程度のメニューを備えており、単価も食堂と同程度であること。
協同組合等の事務所	農業協同組合事務所、漁業協同組合事務所
地区公会堂等	地区集会所、老人憩いの家、地区防災倉庫
金融機関	普通銀行、信用金庫
療術業	あんま、マッサージ、はり、灸、柔道整体

#### 法第34条第2号

市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

#### 【鉱物資源の有効な利用上必要な建築物】

鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工ならびに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類 C-鉱業に属する事業及び当該調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、採石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しないものと考えられる。

#### 【観光資源の有効な利用上必要な建築物】

当該観光資源の観賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当するものと考えられる。

市街化調整区域内における観光資源の有効な利用上必要な建築物は、次の全ての要件に該当し、本市の観光資源の活性化に寄与すると認められたものであることとする。

(1) 観光資源の指定

多数の観光客等が見込まれる観光資源で、次の要件に該当するものであること。

富士市都市計画マスタープランに定める、ふれあい交流拠点や景観の保全・形成における交流の場のうち、開発行為等が都市計画に支障がないものとして、別表に掲げるもの。

(2) 敷地の位置・エリア

次の区域内であること。(当該土地が農地であるときは、農振法の農振整備計画の変更(農振除外)及び、農地法の農地転用の許可を受けられるものに限る。)

(1) の観光資源の主要な出入口を起点に 500m の区域で、かつ当該施設に至る既存道路の沿道。

(3) 敷地の基準

新たな公による公共公益施設の整備を要さず、災害リスクの高いエリア等を含まないもので、次の全ての要件に該当するものであること。

建築物の敷地面積については、1,000 m<sup>2</sup>以上 3,000 m<sup>2</sup>以下であること。ただし、宿泊施設等の観光資源の有効な利用上、特に必要と認められた場合はこの限りでない。

(1) の当該施設に至る既存道路に関しては、主要な道路に至るまでの道路幅員を 6.5 メートル以上とし、建築物の敷地は、これに接続していること。

(4) 対象となる建築物の用途

建築物の用途は、次に掲げるもののいずれかであること。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条各項に規定する営業を行う施設及びそれに類似する施設を除く。

① 飲食店

② 土産物等販売店

③ 展示場等

④ 維持管理施設(維持管理事務所、観光案内施設、休憩施設、公衆便所等)

⑤ 宿泊施設

⑥ 展望台

⑦ 上記に掲げた施設以外で、観光資源の有効な利用上、特に必要な建築物と認めるもの。

(5) 建築物の形態基準

建ぺい率 50%以内、容積率 80%以内で、延べ床面積の合計は 500 m<sup>2</sup>以下であること。(宿泊施設は除く)

高さ 10m以下であること。(建築基準法施行令第 130 条の 10 に定める空地及び敷地面積を有する建築物の高さの限度は、12m以下とする。)

観光資源の有効な利用上、特に必要な建築物と認められた場合は、上記基準の限りではない。

(6) 景観への配慮

富士市景観条例に基づく大規模建築物の届出制度の基準に適合するほか、周辺環境と調和を図ること。

(7) その他

富士市観光基本計画における施策・事業に整合し、活性化に寄与すると認められたものであること。

別表

項目	観光資源
富士市都市計画マスタープランに定める、ふれあい交流拠点や景観の保全・形成における交流の場のうち、開発行為等が都市計画に支障がないもの	・岩本山公園 ・富士総合運動公園 ・富士山こどもの国 ・大淵笹場

【その他の資源の考え方】

「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のための必要な施設は、本号により許可することが考えられる。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは、本号に該当するものと考えられる。

法第 34 条第 3 号

温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政令が未制定であるため、本号を運用した開発許可は、取り扱わないものとする。

法第 34 条第 4 号

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

当該市街化調整区域内における生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰、果実缶詰、農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、農林水産物倉庫業等が考えられる。

「牛糞・豚糞・鶏糞」は、一般的には農業活動に伴い生じる廃棄物であり、農産物には該当しないが、堆肥の原料として利用価値を有する場合には、農産物に該当するものとして取り扱うことができ得る。ただし、この場合、近隣の市街化調整区域内の農林業活動に伴い生じるものが、堆肥の主たる原料であると認められることが必要となる。

法第 34 条第 5 号

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 9 条第 1 項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第 2 条第 3 項第 3 号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第 2 号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

本市においては、適用なし。

法第 34 条第 6 号

都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備事業と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

「県が中小企業事業団と一体となって助成する」とは、例えば県が中小企業事業団の貸付を受けて中小企業の店舗等の集約化事業に必要な資金の貸付を行ったり（中小企業高度化資金、近代化資金）、逆に中小企業事業団が県から貸付を受けて中小企業の集約化事業を行ったりすることである。



法第 34 条第 7 号

市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

原則として、線引き以前から当該市街化調整区域内において操業している工場が隣接地に工場敷地を増設することを対象とし、質的改善又は質的改善及び量的拡大を伴う行為で、開発面積が既存工場の敷地面積を超えない範囲内で、かつ、1,000平方メートル未満であるものに対し適用する。1,000平方メートル以上のものについては、開発審査会付議案件の適用について確認することが必要である。

工場とは、製造業（加工修理業を含む。）に係るもので、生産施設を設置して製造、加工等の業務のために使用する施設のことである。製造業等の範囲は、原則として日本標準産業分類による製造業、電気・ガス・熱供給業であり、製造業に含まれる物品の加工修理業とは、製造と修理又は賃加工と修理をそれぞれ合わせて行う事業のことである。自動車修理業のように単に修理のみを行う事業は、物品の加工修理業に含まれない。

「密接な関係を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合等、具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合が考えられる。

法第 34 条第 8 号

政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第 29 条の 6 第 1 項

法第 34 条第 8 号の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）第 2 条第 1 項の火薬類とする。

令第 29 条の 6 第 2 項

法第 34 条第 8 号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第 12 条第 1 項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする

法第 34 条第 8 号の 2

災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第 29 条の 7

法第 34 条第 8 号の 2（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第 33 条第 1 項第 8 号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危機区域とする。

法第 34 条第 9 号

前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、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不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第 29 条の 8

法第 34 条第 9 号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

第 1 号 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物

第 2 号 火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物

道路管理施設 … 高速自動車道等の維持、修繕その他の管理を行う施設

休憩所 … 宿泊施設は含めない

## 1 趣 旨

本号は、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる沿道サービス施設を許可し得ることとしたものであるので、道路の機能、交通量、同業種の店舗及び事務所からの離隔距離等、総合的に判断して、沿道サービス施設として必要と認められるものに限定すべきものと解されるので注意すること。なお、併用住宅を許可対象施設から除外する。

## 2 該当事例

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たすいわゆる沿道サービス施設等が考えられ、通常容認し得る建築物等としては、次のものが掲げられる。

(1)道路管理施設

高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの。

(2)休憩所

自動車運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない。）であり、いわゆるドライブインで適切な規模のもの。

なお、ドライブインとは、自動車の長距離運転者等のための休憩施設として、休憩機能、トイレ・洗面機能、食堂機能、売店機能を有しているものをいう（休憩機能及びトイレ・洗面機能を備えたコンビニエンスストア（以下、コンビニエンスストアという。）を含めるものとする。）。

また、給油所との併設を可とする。

(3)給油所

いわゆるガソリンスタンドであり、それに類似する自動車用液化石油ガススタンドも含まれる。

(4)自動車修理工場

車輛の通行上必要不可欠と認められるもので、道路運送車両法第 78 条の認証を得ることが必要である。また、申請者又は従業員が、二級自動車整備士の資格を有することが必要である。

(5)火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物。

### 3 立地条件

本号は、その趣旨から、当該建築物等が市街化区域内に立地することが可能な場合は、その周辺の市街化調整区域内において許可することが適切ではないと解される。

(1) 2 の該当事例の(1)～(4)について、接続道路は、次のいずれかに該当すること。

ア 一般国道、県道、有料道路に接していること。

イ 有効幅員 6 メートル以上、かつ、12 時間あたり交通量が 4,000 台以上の県道に準ずる市道に接していること。

(2) 当該立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであり、かつ、市街化調整区域内において立地することがやむを得ないと認められる場合であること。

ただし、市が定めた土地利用方針において沿道サービス施設の指定を受けた区域は、この限りではない。なお、自動車修理工場については、住居系の用途地域（準住居地域を除く。）から 1 キロメートル以上離れていること。

### 4 規模等

(1)建築物

ア 自己用で使用すること（土地の借地は可とする。）。

イ 休憩所及び自動車修理工場に係る建築物の延床面積は、200 平方メートル以上であること（コンビニエンスストアに係る建築物の延床面積は、

原則 300 平方メートル以下であること。ただし、十分な休憩機能又はトイレ・洗面機能を設ける場合には、必要な面積を加算できるものとする。。

(2) 敷地面積

ア 休憩所については、1,000 平方メートル以上 10,000 平方メートル以下であること（コンビニエンスストアについては、原則 3,000 平方メートル以下であること。ただし、大型トラック・バスの専用駐車スペースを 8 台以上確保するために必要な場合には、5,000 平方メートルまで緩和して許可できるものとする。）。

イ 給油所については、原則 1,500 平方メートル以下であること。ただし、大型車両等を対象とする場合には、必要な面積を加算できるものとする。

ウ 自動車修理工場については、1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル以下であること。

## 5 ドライブインの基準

(1) 年間を通じて、1 日あたり 12 時間以上（コンビニエンスストアについては 24 時間）営業する施設であること。

(2) 必要とする各種機能については、以下の要件を満たしていること。ただし、宿泊施設、入浴施設、レジャー施設、料理店などの集客施設と併設されるものは対象としないものとする。

ア 休憩機能

無料で自由に着席できる休憩専用スペースが設けられていること（コンビニエンスストアについては、13 平方メートル（8 畳間）以上の休憩専用スペースが確保され、かつ、10 人以上が同時に休憩できる常設のテーブル及び座席が設置されていること。）。

イ トイレ・洗面機能

屋内には、10 平方メートル以上のトイレ・洗面スペースが確保され、かつ、無料で自由に利用できる小便専用トイレ、大便専用トイレ及び身障者対応トイレ並びに洗面設備が設けられていること。24 時間営業でない場合には、屋外トイレを設置し、その案内表示をすること。

ウ 食堂機能

特定の料理品目に特化したものではなく、定食を主体とした通常の食堂と同程度のメニューを備えていること。カウンター席が主体ではなく、座敷席、ボックス席等のリラックスできる客席が主体であること。

エ 売店機能

弁当、パン、菓子、飲料など自動車運転者が利用する物品を販売していること。

(3) 駐車場

ア 道路から敷地への専用出入口を整備し、当該出入口以外から車両が進入できないように、敷地内に工作物を設置すること。なお、道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、曲がり角から 5 メートルの間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。

イ 収容人員 4 人に 1 台の割合で算出した台数以上の小型四輪自動車が駐車できる広さの駐車場及び 3 台以上の大型トラック・バスの専用駐車ますが、敷地内に有効に配置されていること。

ウ 駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で 5 メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分は、この限りではない。

法第 34 条第 10 号

地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号は、市街化調整区域内であっても、市の総合計画上住宅地としての整備が必要である場合などに、地区計画や集落地区計画が策定され、それに従った開発行為の容認を規定するものである。

法第 34 条第 11 号

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っておおむね 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、災害の防止その他の事情を考慮して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

令第 29 条の 9

法第 34 条第 11 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第三条第一項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域
- 五 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区

域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

六 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

本市においては、適用なし。

法第34条第12号

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、災害の防止その他の事情を考慮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

令第29条の10

法第34条第12号の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

本市においては、適用なし。

法第34条第13号

区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

令第30条

法第34条第13号の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

線引き時に、当該市街化調整区域内に自己用の建築物等を建築する目的で土地の所有権等を有していた者に対し、経過措置として、線引きから6ヶ月以内に届け出た者が、5年以内に関発・建築を行う場合、許可し得るものである。

【自己の居住の用】

開発行為を行う主体が、自らの生活の本拠として使用することであり、当然自然人に限られる。

法人が、従業員宿舎を建築するための開発行為、組合が、組合員に譲渡するために住宅を建築する目的の開発行為は、該当しない。

【自己の業務の用】

当該建築物において継続的に自己の業務に係る経済活動を行うことであり、住宅は含まれないので、分譲及び賃貸のための住宅の建設、又は宅地の造成のための開発行為、貸事務所、貸店舗は、該当しない。

ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等、は該当する。

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

本号における富士市開発審査会の基準については、第4章において解説する。

## 第4章 富士市開発審査会付議基準

### (法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホ)

本章は、富士市の都市計画の実状に照らし、法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、通常的に開発審査会に提案されている事例を示すとともに、当該事例の開発審査会への付議基準を定めたものである。開発審査会に付議するものはそのすべてについて、本章の付議基準に適合させるほか、予定建築物や造成等が周辺環境と調和すること、周辺の市街化を促進するおそれがないこと等の要件を満たさなければならない。建物の建築を予定する者は、付議基準に合致する計画であるかどうかを事務局と協議することが必要である。

#### 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項第3号ホ

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。

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

## 1. 分家住宅【事後承認】

### 1 許可の対象となる者

次の全ての要件に該当するものであること。

(1)線引き時所有者の子、孫、曾孫等の直系卑属。

ア(子の代の分家)原則として、本家世帯と同居の事実があるもの。

イ(孫の代の分家)本家世帯と同居の事実はないが、親の世帯(子の代)に同居の事実があり、親の世帯と申請者に同居の事実があるもの(親の世帯を本家とみなす。)

ウ(曾孫以下の代の分家)市街化調整区域におおむね20年以上居住の事実があるもの。

(2)自己用住宅を所有していないこと。

(3)申請者世帯及び本家世帯において、建築可能な土地を所有していないこと。



(4)新たに世帯独立の必要性に迫られた者で、住宅の建築が確実な者であること。  
ア 結婚、婚約等により新たに世帯を独立するための住宅を必要としていること。

イ 心身障害者の場合は、自立した生活が可能な者、又は親等の介護のもとで支障なく生活できると認められる者で、本人に生活費に見合う収入が見込まれること。この場合、身体障害者にあつては4級以上、精神薄弱者にあつては療育度A又はBに該当し、身体障害者手帳又は療育手帳により確認できる者であること。

ウ その他、社会通念上、新たに世帯独立を必要とする合理的理由のある者であること。この場合における「世帯」とは、申請者及び申請者と住居及び生計をともにする者の集まりを意味するものであり、単身世帯は含まないものであること。ただし、上記イに該当する心身障害者の場合は、単身世帯であることを妨げない。

(5)過去に同様の申請がないこと。

(6)申請者以外に本家を継ぐ者がいること。(※本家継承者は、本家に住んでいる者で、かつ、本家を継ぐことが確実視できる者であること。)

## 2 許可の対象となる土地

次の全ての要件に該当するものであること。

(1)線引き前から申請者の直系尊属が所有してきた土地。線引き前に時効により取得した土地については、線引き前から占有していた事実が明確に証明された土地。

(2)申請者の本家世帯(親の世帯)から相続、贈与を受けた土地、又は申請者の本家世帯(親の世帯)から相続、贈与を受けることが確実である土地。

(3)申請地は、おおむね50戸以上の建築物が存在している集落内の土地(倉庫、車庫などの付属建築物の戸数は除き、市街化区域及び市街化調整区域の別については問わない。)

ア 申請地を含む半径150メートルの範囲内。

イ 国道、県道等主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで、面積3ヘクタールの範囲内。

ウ 建築物の敷地間の距離が、おおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内。

※本家の隣接地や住宅地に挟まれた土地等、分家住宅の適地と認められる土地については、許可の対象にできるものとする。

(4)市の土地利用上支障がないこと。

## 3 許可対象面積

200平方メートル以上300平方メートル以下。

## 4 予定建築物

(1)自己専用住宅(併用住宅は不可)。

(2)高さ10メートル以下。

## 5 線引き後取得地でも許可の対象となる場合

- (1) 線引き前から本家が所有していた土地が、農業振興地域の整備に関する法律に基づく土地の交換分合が行なわれたことにより、本家が取得することになった土地。
- (2) 土地改良法に基づく換地処分により、線引き前から本家が所有していた土地の換地として本家が所有することになった土地。
- (3) 線引き前から本家たる世帯に属する者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（青地）のためその除外ができない場合、又は建築基準法の基準を満たすことができないため住宅の建築が不可能な場合で、線引き後、これらの土地と交換した土地。
- (4) 線引き前から本家たる世帯に属する者が所有していた土地のすべてが、50戸以上の建築物の連たんに該当しない場合（本家の隣接地等を所有している場合を除く。）に、線引き後に交換取得した50戸以上の建築物の連たんに該当している土地。
- (5) 線引き前から本家たる世帯に属する者が所有していた土地の全部又は一部が、線引き後、土地収用法対象事業により国、県、市町村等に収用された場合において、当該土地が唯一の住宅適地であった場合（具体的には、収用面積と当該残地面積の合計が165平方メートル以上あり、かつ当該代替地以外に住宅立地に適する分家対象地を所有していない場合）に、当該代替地として取得した土地（線引き後、収用前から本家に属する者又は申請者が所有している土地を含む。）。
- (6) 線引き前から本家たる世帯に属する者が永小作権、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であって、線引き後、所有権を取得した土地。この場合、権利の確認は、原則として登記簿によるが、小作権については、農業委員会の証明等でも差し支えない。
- (7) 本家たる世帯に属する者が農家の場合で、線引き前から所有していた市街化区域内の農地を、線引き後すべて売却して、新たに取得した市街化調整区域内の農地で、5年以上営農している土地。
- (8) 線引き前から、本家たる世帯に属する者が所有している土地、又は前記(1)～(7)の土地と一体利用可能な払い下げを受けた土地。

## 6 その他

- (1) 完了後、宅地への地目変更を行い、富士市長に提出すること。
- (2) 相続又は贈与予定として申請する場合は、土地所有者からの使用承諾書を添付すること。

## 2. 収用対象事業による移転【事後承認】

### 1 許可の対象となる者

次の全ての要件に該当するものであること。

- (1)原則として、岳南広域都市計画区域内における収用対象事業の施行に伴い、建築物が移転又は除却され、残地での再建が不可能な者。
- (2)収用される建築物は、適法に存し、使用されていること。

### 2 許可の対象となる土地

次のいずれかの要件に該当するものであること。

- (1) 許可権者との調整により起業者が適切に斡旋した土地。
- (2) 三者契約により代替地として取得した土地。
- (3) 線引き前からの本人所有地。

### 3 許可対象面積

従前の建築物の敷地の 1.2 倍までの面積（従前の敷地面積とは、原則として、収用証明書の面積。）。ただし、住宅の場合、従前の敷地の 1.2 倍が 300 平方メートル未満の場合にあっては、300 平方メートルまで認めるものとする。

### 4 予定建築物

収用事業の施行に伴い移転又は除去しなければならない建築物とほぼ同一の規模、構造、用途であること。ここにおいて「ほぼ同一の規模」とは、従前の建築物の延床面積の 1.5 倍までとする。ただし、住宅の場合は、この限りでない。

### 5 注意事項

- (1)申請者は、収用事業を行う者を間に入れ、農政課、農業委員会を含めた事前協議を行うこと。
- (2)申請者は、市街化区域、市街化調整区域を問わず、建築が可能な土地を所有していないこと。
- (3)予定建築物が、工場、事業用倉庫、リサイクル施設その他これらに類するもの（以下「工場等」という。）以外のものである場合には、原則として、50 戸以上の建築物（ただし、倉庫、車庫などの付属建築物の戸数は除く。）が存在している集落内。具体的には、次のいずれかの区域内にあること。
  - ア 申請地を含む半径 150 メートルの範囲内。
  - イ 国道、県道等主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで、面積 3 ヘクタールの範囲内。
  - ウ 建築物の敷地間の距離が、おおむね 50 メートル以内で、連続して存在する地域の範囲内。
  - エ 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地。
- (4)予定建築物が工場等である場合には、次のいずれかに該当する土地であること。
  - ア 半径 100 メートル以内に複数の工場等があって、有効幅員が 6 メートル以上の道路に接続する土地。
  - イ 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地。
  - ウ 市が定めた土地利用方針において工場等の用途に指定された区域内。

(5)申請地の周辺の環境を阻害するおそれのある建築物等に移転させる場合は、付近住民の理解が得られるものであること。

(6)既存の建築物又は土地に対して、権利者が複数存在する場合には、申請人以外の者が代替建築物等を市街化調整区域に許可を受け建築等しないことが明らかであること。

#### 6 その他

完了後、地目変更及び移転登記を行い、富士市長に土地全部事項証明書を提出しなければならない。

### 3. 収用移転に伴う残地の利用【事後承認】

#### 1 富士市の承認

収用対象事業者から、収用移転に伴う残地の具体的な利用計画について書面による協議があり、富士市が収用対象事業者に対し、やむを得ないものとして承認したものであること。

なお、協議書には、登記簿謄本その他の必要な資料を添付するものとする。

#### 2 敷地の面積

(1)残地内のみで建築する場合は、残地の面積がおおむね 165 平方メートル以上であること。

(2)残地と建築可能な隣地を一体的に利用する場合は、残地の面積と隣地の面積の合計がおおむね 165 平方メートル以上であること。

#### 3 用途

原則として一戸建専用住宅であること。ただし、建築可能な隣地と一体的に利用する場合には、隣地と同一用途の建築物も対象とする。

#### 4 予定建築物の規模等

(1)予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

(2)区画の分割を行う場合には、1区画の面積が200平方メートル以上であること。

### 4. 既存集落内の自己用住宅【事後承認】

既存集落とは、例えば、町村合併前の旧町村役場を中心として発達した集落など、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、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、相当数（おおむね50戸を基準とし、40戸を最低とする。）の建築物（車庫、物置等の付属建築物は含まないが、工場、学校などは含む。）が連たんしている集落（連たんの状況は、建築物の集中の程度でもって判断し、申請地を中心に半径150メートルまでの区域内の戸数を判断の材料とする。）。

## 1 許可の対象となる者

次の全ての要件に該当するものであること。

- (1)申請者世帯及び直系尊属が建築可能な土地を所有していないこと。
- (2)結婚等による世帯独立、借家、現住居の過密狭小、立退き又は被災、転勤や定年に伴うUターン転入等、戸建住宅を建築しなければならない合理的な理由があること。
- (3)過去に同様の申請がないこと。

## 2 許可の対象となる土地

次のいずれかの要件に該当するものであること。

- (1)許可申請者が線引き前から保有していた土地。
- (2)許可申請者の直系尊属が線引き前から保有していた土地を、許可申請者が相続、生前贈与により取得した土地。
- (3)3親等以内の血族（親、子、兄弟姉妹、祖父母、叔父、叔母、曾祖父母）からの生前贈与を受けた土地（特にやむを得ない事情がある場合に限り）。
- (4)上記土地と一体利用が可能な払い下げを受けた土地。

### 【所有権の取得前の申請の特例】

既存集落内の自己用住宅制度は、原則として自己所有の土地を対象とされているが、やむを得ない事情がある場合には、相続又は生前贈与を受けることが確実な土地も対象とする。やむを得ない事情とは、次のいずれかに該当するものとする。

- (1)農地法に基づく許可を受けなければ所有権の移転ができない場合。
- (2)所有者が死亡したため相続手続中である場合。
- (3)前記(1)又は(2)と同等の所有権を取得できない事情がある場合、又はやむを得ない事情により所有権の取得前に申請をする場合には、次の資料を提出するものとする。

ア 前記やむを得ない事情を記載した書面

イ やむを得ない事情の終了後、直ちに所有権を移転し登記簿の写しを提出する旨の確約書

## 3 許可対象面積

200平方メートル以上 300平方メートル以下。

## 4 予定建築物

- (1)自己専用住宅（併用住宅は不可）。
- (2)高さ 10メートル以下。

## 5 その他

- (1)市の土地利用上支障がないこと。
- (2)完了後、宅地への地目変更を行い富士市長に提出すること。
- (3)相続又は贈与予定として申請する場合は、土地所有者からの使用承諾書を添付すること。

## 5. 既存建築物の建替【事後承認】従前の床面積の 1.5 倍を超える場合

### 1 既存建築物に関する要件

市街化調整区域に関する都市計画の決定前から存する建築物、又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物で、現在も適法に使用されていること。＊既存建築物の適法性は、都市計画法上適法か否かとする。

### 2 建替後の建築物に関する要件

(1)従前の敷地の範囲内で建て替えること。

従前の敷地は、既存建築物が建築された際に、都市計画法の手続きをとった範囲、又は他の法令に基づき（例：農地法の許可、建築基準法の建築確認等）建築物の敷地として認められる合理的な範囲とする。

(2)用途が既存建築物と同一であること。

ア 用途が同一であるか否かは、昭和 48 年 4 月 16 日建設省通知別添「建築物の用途分類」（試案）の区分（ロ）の範囲内を基本とする。ただし、商業施設等の内「日用品店舗」、「日用品修理加工店舗」「日用サービス店舗」については、用途同一として扱う。

イ 既存建築物の用途の判断時点は、適法に使用されている申請時の用途とする。

ウ 分家住宅や収用移転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する。相続権者等の一般承継人は属性が継続されているものとみなす。

### 3 建築物の構造・規模等について

(1)建築物の構造については、建替により従前の建築物のそれと異なっても許可できるものとする。

(2)既存の建築物の高さが 10 メートル以上の場合、既存建築物の高さを上限として建替を許可するものとする。また、既存建築物の高さが 10 メートル未満の場合、建替後の建築物の高さの上限は 10 メートルとする。

(3)既存建築物が共同住宅又は長屋住宅の場合で、建替後の建築物に戸数の増加を伴う場合、原則として既存建築物の戸数の 1.5 倍（小数点以下は切り捨て）を上限とする。ただし、2 階建て以下の建築物に建て替える場合で、敷地内に建替後の戸数の 1.2 倍（小数点以下は切り捨て）以上の駐車場が確保される場合には既存建築物の戸数の 2 倍を上限とする。

### 4 その他

(1)従前の構造及び用途が同一で、従前の床面積の 1.5 倍以下であれば、許可を要しない「改築」として取り扱う（適合証明が必要となる。）。この場合も上記 1 から 3 までの条件を満たしていること。

(2)既存建築物を除却した場合の取り扱い

既存建築物の敷地、用途、規模、構造が登記簿謄本等その他公的な資料により確認できるものに限り、除却後 1 年以内は申請できるものとする。また、災害等のやむを得ない事情による場合には 5 年以内とする。

### (3) 複数敷地を利用する建替え

従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、次の要件を満たすものは、複数敷地を利用した建替えに係る建築（開発）行為を認める。

ア 現存する既存建築物の建替えであること。

イ 利用しようとする敷地は、すべて建築が認められる土地であること。

ウ 建替え後の予定建築物の用途は、利用しようとする敷地に現存する既存建築物の（附属建築物を除く。）の用途と同一であること。

※地目が「宅地」となっていない敷地については、「宅地」に地目変更登記後、許可申請すること。

## 6. 災害危険区域等に存する建築物の移転【事後承認】

災害危険区域等に存する建築物の移転で、次の要件を満たすものは、代替建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

1 市街化調整区域からの移転にあつては、次のいずれかに該当するものであること

(1) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 24 条第 3 項の規定により知事との協議を経た関連事業計画、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 26 条第 1 項の規定による勧告及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 10 条第 1 項の命令に基づき、建築物を移転し又は当該建築物に代わるべき建築物を建築するもので、当該関連事業計画又は勧告に従い、当該関連事業計画の公表の日又は当該勧告の日から 2 年以内に工事が行われるもの。

(2) がけ地近接危険住宅移転事業として、建築物を移転し又は当該建築物に代わるべき建築物を建築するもので、当該事業計画に従い、工事が実施されるもの。

2 市街化区域からの移転にあつては、1 の要件のほか、市街化調整区域へ移転することについてやむを得ない理由があること。

3 移転先の土地の要件及び規模は、事後承認基準による「収用対象事業による移転」の要件に適合すること。

4 移転先の土地は農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の土地でないこと等、周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

5 予定代替建築物の用途、規模及び構造は、従前の建築物と同一であること。

## 7. 線引き前宅地の特例措置（市街化調整区域の決定前から宅地であった土地における開発行為及び建築行為）【事後承認】

平成 13 年 5 月 18 日施行の改正都市計画法においては、旧法の第 43 条第 1 項第 6 号で規定されていた既存宅地制度が廃止された。法附則第 6 条により経過措置が設けられたが、これに該当しなくとも、当分の間、下記の条件を満たすものについては、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とし、開発審査会においては事後承認を得るものとする。なお、この取扱いを「線引き前宅地の特例措置」という。

## 1 対象とする土地

(1)改正前の都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号ロに規定する確認を受け、引き続き宅地である土地。

(2)市街化調整区域に決定される際に宅地であったことが公的な資料により証明できる土地で引き続き宅地である土地。

## 2 予定建築物の用途

第二種低層住居専用地域に建築できる建築物。

## 3 予定建築物の規模

建ぺい率 60 パーセント以内、容積率 200 パーセント以内であること。

## 4 予定建築物の高さ

10 メートル以下であること。

## 5 敷地規模

区画の分割を行う場合は、1 区画の最低面積を 200 平方メートル以上とすること。

※公共事業の施行に伴い、土地の一部が公共事業の用途として譲渡されたときや、建築基準法第 42 条第 2 項の規定により土地の一部が道路とみなされたとき等はこの限りではない。

## 6 その他

地目が宅地となっていない敷地については、宅地に地目変更登記後、許可申請すること。

### 〔参 考〕

市街化調整区域における開発行為の許可について

<昭和 63 年 3 月 25 日 静岡県開発審査会承認>

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審査会に付議する。

都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号ロ(平成 13 年 5 月 17 日廃止)の規定に基づき既存宅地の確認を受けた土地の区域内において行う開発行為は市街化を促進するおそれはないものと認め、都市計画法第 29 条の許可をすることができるものとする。

なお、許可をした場合は事後において開催される審査会の際、承認を得るものとする。

### (理 由)

既存宅地として確認された土地においては、開発行為を伴わない建築物の建築は認められているところであるが、開発行為を伴う場合においても第 45 回審査会(昭和 55 年 9 月 12 日開催)において予め開発審査会に付議のうえ許可できるとの承認を得て許可しているところである。

既存宅地として確認された土地の開発許可の審査内容は、既存宅地内の建築物の用途を規制する特別の規定はないことから、主に技術的基準に適合するかどうかであり、既存宅地の確認を受けた土地の建築物については市街化の促進のおそれはないものと認められるので都市計画法第 34 条第 14 号該当として許可することについてあらかじめ開発審査会の議を経ておくこととするため。



既存宅地として確認された土地の区域内に、公共施設が介在している場合には、当該公共施設の付替等については、公共施設の管理者の同意が得られるもので、土地利用上支障がないと判断される場合には、原則として既存宅地の確認地内へ付替等を認めるものとする。

開発行為に伴って、都市計画法第 33 条に規定する技術基準に基づき、既存の道路又は水路の拡幅が必要となる場合には、当該公共施設の管理者の同意の得られるもので土地利用上支障がないと判断される場合には、原則として既存宅地の確認地内及び既存宅地を拡幅する土地に接続する土地の拡幅を認めるものとする。

ただし、既存の道路又は水路の拡幅が真にやむを得ない理由により困難であると認められる場合には、既存宅地の確認地外への道路又は水路の新設を認めるものとする。

## 8. 静岡県土地利用対策委員会が承認した土地【事後承認】

静岡県土地利用対策委員会が承認した造成地が、市街化調整区域に決定された場合の開発許可及び建築許可について、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が決定されたとき、既に静岡県土地利用対策委員会で承認を得てあって工事中のもの及び着手の態勢に入っているものの区域にあっては、経過措置として、法第 29 条及び第 43 条の許可をすることができるものとする。

富士市内で上記条件を満たす分譲地

- ・大峯団地（静岡県勤労者住生協） 大淵字大峯 3913 ほか
- ・小坂団地（大昭和観光） 大淵字小坂 3105 ほか
- ・希望ヶ丘団地（平和建設） 大淵字曾比奈 2080、箒沢 105 ほか
- ・大塚団地（静岡県勤労者住生協） 中里字中塚 1807 ほか  
（大塚団地は旧宅法にも該当）

## 9. 建築物の用途の変更【事後承認・個別付議】

### 1 建築物の用途変更【事後承認】

市街化調整区域指定日以後、新たに建築許可又は適合証明により建築された建築物が 5 年以上適法に使用された後、特にやむを得ない事情による許可者（使用主体）の変更。

(1) 対象となる物件

農家用住宅・農林漁業用施設（法第 29 条第 1 項第 2 号・令第 20 条）

既存権利の届出による建築物（法第 34 条第 13 号・令第 36 条第 1 項第 3 号二）

開発審査会承認による建築物（令第 36 条第 1 項第 3 号ホ）

(2) 譲渡人の基準

5年以上適法に使用されている建築物で、特にやむを得ない事情により譲渡せざるを得ない者。ただし、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はこの限りでない。

(3) 譲受人の基準

当初許可者から直接所有権移転される者（競売物件は別に定める基準による）で、次の要件を全て満たす者。

ア 住宅の場合

市内居住者又は富士市近隣に居住していて市内に通勤している者。

申請人世帯に持ち家がなく建築可能な土地を有していない者。

世帯を有している者（単身者は除く。）。

イ 住宅以外の場合

譲受するに合理的な事由がある者。

(4) 建築物の基準

当該建築物が従前から有している機能と同一の目的で、かつ自己用として使用すること。

(5) 建築物が競売の場合の取扱い

譲受人の要件は、上記(3)のとおりであり、第三者への転売を目的とした譲渡は認めていないところであるが、近年の競売物件の増加等の実情に鑑み、競売の円滑な執行を図る公益的な観点から、次の要件のすべてを満たす場合は用途変更を認めるものとする。

ア 競落の目的

競落人は、上記(3)の要件を満たす者へ転売する目的で競落した者であること。

なお、宅地建物取引業の免許を有する者が競落した場合には、原則として、上記(3)の要件を満たす者へ転売する目的で競落したものとして差し支えない。

イ 建築物の非使用

競落した建築物は、競落後、競落人から第三者への所有権の移転がなく、かつ、使用に供されていないものであること（リフォームは除く。）。

ウ 申請期間

用途変更の許可申請は、上記(3)の要件を満たすものが競落後原則として1年以内に行うものであること。

エ その他

審査にあたっては、譲渡人が適法に使用した事実を登記簿謄本、住民票等により確認しているが、競落された建築物についても同様に取り扱うものとする。

(6) 開発許可制度の悪用等の場合の取扱い

建築主又は買主が、制度を悪用し又は違反の事実を知らずながら建築し若しくは譲受けたときは、用途変更を認めず、新築・改築の許可も与えない。また、適合証明書も発行しない。

ア 監督処分

このような者には、法第 81 条の規定により最終的には建築物等の撤去を命ずることとする。

イ 善意の第三者保護

善意（違反の事実を知らないこと。）で当該建築物を取得した者が、おおむね 10 年間経過した後、法違反でない申請等をしてきた場合は、民法第 162 条第 2 項（所有権の取得時効）の規定に鑑み、法秩序の維持・安定の見地からこれを容認するものとする。

(7) 用途変更許可後の土地・建物の取扱いについて（使用者の制限）

用途変更許可後、建築物等の使用主体の属性等の変更（売買等）がある場合、再度用途変更の許可を要する。

2 建築物の用途変更【個別付議】

上記 1 の建築物の用途変更【事後承認】に該当しない場合又は令第 36 条第 1 項第 3 号イ（法第 34 条第 1 号～法第 34 条第 10 号）該当の建築物に用途変更する場合以外は、原則として用途変更を認めないが、市の土地利用上支障がなく、他法令に適合しており、特にやむを得ない場合に限り個別付議として扱うものとする。

【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 社会福祉施設 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・各種専門学校 図書館・博物館・公民館 病院・診療所 養老院・託児所 交番・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・ガス・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 研究所 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・医院  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	※工場用途については別途注意事項あり
特殊都市施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却所 火葬場 リサイクル施設	

※工場用途については建築基準法別表第二（る）表への変更は認められない。

<p>る</p>	<p>準工業地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>一 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場</p> <p>（一） 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造</p> <p>（二） 消防法（昭和23年法律第186号）第2条第7項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）</p> <p>（三） マッチの製造</p> <p>（四） ニトロセルロース製品の製造</p> <p>（五） ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造</p> <p>（六） 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）</p> <p>（七） 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造</p> <p>（八） 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造</p> <p>（九） 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）</p> <p>（十） 石炭ガス類又はコークスの製造</p> <p>（十一） 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）</p> <p>（十二） 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）</p> <p>（十三） 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造</p> <p>（十四） たんぱく質の加水分解による製品の製造</p> <p>（十五） 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品の製造を除く。）</p> <p>（十六） ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造</p> <p>（十七） 肥料の製造</p> <p>（十八） 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造</p> <p>（十九） 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製</p> <p>（二十） アスファルトの精製</p> <p>（二十一） アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造</p> <p>（二十二） セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造</p> <p>（二十三） 金属の溶融又は精練（容量の合計が五十リットルをこえないつぼ若しくはかまを使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）</p> <p>（二十四） 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎</p> <p>（二十五） 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びよう打作業又は孔理作業を伴うもの</p> <p>（二十六） 鉄釘類又は鋼球の製造</p> <p>（二十七） 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットをこえる原動機を使用するもの</p> <p>（二十八） 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造</p> <p>（二十九） 動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造</p> <p>（三十） 石綿を含有する製品の製造又は粉碎</p> <p>（三十一） （一）から（三十）までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの</p>
----------	----------------------------	--

以上の建築物の用途変更【事後承認・個別付議】についてまとめると以下の表のとおりとなる用途変更とはA～Cのいずれかに該当する場合

A：許可者（使用者）を変更する場合

B：令第36条第1項第3号イ（法第34-1号～法第34-8号）の基準を満たした用途に変更する場合

C：A・B以外の場合

従前の建築物の用途	A	B	C
線引き前の建築物	許可不要	該当号による許可を要する  審査会は不要	原則不可 審査会に個別付議  ※線引き前宅地については特例措置により第二種低層住居専用地域に建築できる建築物への変更は可能
法第34-1【令第36-1-3-イ】 (日用品店舗)			
法第34-2【令第36-1-3-イ】 (鉱物資源・観光資源)			
法第34-3【令第36-1-3-イ】 (温度・湿度・空気等)			
法第34-4【令第36-1-3-イ】 (農林漁業用施設)			
法第34-5【令第36-1-3-イ】 (特定農山村地域)			
法第34-6【令第36-1-3-イ】 (中小企業の事業の共同化)			
法第34-7【令第36-1-3-イ】 (既存工場と密接な関連施設)			
法第34-8【令第36-1-3-イ】 (危険物の貯蔵・処理)			
法第29-1-2【令第20】 (農家用住宅等・農業用施設)	許可を要する  審査会に事後報告		
法第34-13【令第36-1-3-二】 (既存権利の届出)			
法第34-14【令第36-1-3-ホ】 (開発審査会)			

## 10. 既存の住宅の増築等のためのやむを得ない場合の敷地の拡大【事後承認】

### 1 既存の住宅の増築等のためのやむを得ない敷地の拡大

#### (1)対象となる建築物

- ア 線引き前から存する専用住宅又は併用住宅
- イ 既存宅地の確認を受けて建築された専用住宅又は併用住宅
- ウ 既得権の行使として建築された自己専用住宅又は併用住宅
- エ 線引き後に都市計画法の許可を受け建築された専用住宅又は併用住宅
- オ 用途変更の許可を受けた一般住宅

#### (2)許可を受けられる者

子供の結婚等で、既存の住宅が手狭になり行う増築で、上記の建築物を5年以上にわたり適正に使用している者とする。なお、不慮の事故や病気で両親等と同居する場合、あるいは申請者や同居人が車椅子を使用する必要がある等特別な理由がある場合はこの限りではない。

#### (3)許可の限度

敷地は既存敷地を含め300平方メートル以内とする。

#### (4)その他

併用住宅の敷地の拡大については、事業部分の拡張を伴わないものであること。

※地目が宅地となっていない敷地については、宅地に地目変更登記後、許可申請すること。

### 2 既存の敷地の利用上やむを得ない敷地の拡大

既存建築物の建替や、既存宅地の確認を受けた土地における建築の際に、既存宅地の確認を受けた土地又は既存建築物が現存する敷地（以下「既存の敷地」という。）の利用上やむを得ない理由があり、かつ、周辺の土地利用上支障がない場合は、以下の範囲内で敷地の拡大を認めるものとする。

(1)既存建築物の建築後の特別な事情の発生等、やむを得ない理由により建築確認を受けるために必要な接道要件を満たしていない既存の敷地が、道路に接するために必要最小限の区間、幅員（原則4メートル未満）の範囲。

(2)払い下げを受けた土地、又は位置指定道路が廃止された土地が、既存の敷地に介在する場合や道路と既存の敷地に挟まれている場合など、既存の敷地の利用上必要かつ、やむを得ない理由がある土地の範囲。

※地目が宅地となっていない敷地については、宅地に地目変更登記後、許可申請すること。

## 11. 建築基準法第 51 条に規定するその他の処理施設【事後承認】

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 51 条に規定するその他の処理施設（廃棄物処理施設）のうち、下記条件を満たすものについては、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ので、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 号ホに該当するものとして都市計画法第 29 条又は同法第 43 条の許可をするものとし、許可した場合には、事後において開催される開発審査会において承認を得るものとする。

対象となる施設は当該処理施設の設置に関する法令に適合しているもので、次のいずれかに該当するものであること。

- 1 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 特定行政庁が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。

## 12. 既存工場の増設【事後承認】

次の全ての要件を満たすもの

- 1 当該工場の増設が、富士市の土地利用上支障がないものであること。
- 2 既存工場は、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 増設する工場は、製造業又は電気・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。
- 4 増設する敷地は、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。
- 5 増設する敷地の面積は、既存工場の 10 年前の敷地面積を超えない規模で、かつ、1 ヘクタール未満であること。

## 13. 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）【事後承認】

### 1 対象とする本体施設

対象とする本体施設は、1 ヘクタール未満の運動施設等の第二種特定工作物に準ずる施設、キャンプ場、スキー場等、開発許可を要しない施設のうち、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 設置に係る法令に適合していること。
- (2) 富士市の土地利用上支障がないこと。
- (3) 第二種特定工作物に準じた施設整備が行われたもの（整備完了が確実なものを含む。）で、用途の変更が容易なものでないこと。

### 2 対象とする附属建築物

対象とする附属建築物は、本体施設に最小限不可欠な管理機能（管理事務所）、休憩機能（公衆用トイレ・休憩所）、保管機能（運動器具庫）等の機能を有する附属建築物のうち、次のいずれにも該当するものであること。



- (1) 本体施設に一体不可分のものとして附属すること。
- (2) 本体施設の利用上、必要不可欠な機能であること。
- (3) 機能ごとの床面積は、おおむね 100 平方メートル以下で、かつ、必要最小限であること。
- (4) 本体施設の敷地の総面積に対する附属建築物の合計建築面積の割合は、おおむね 2 パーセント以内であること。

### 3 留意事項

- (1) 対象となる本体施設は、第二種特定工作物に準じた施設整備が行われたもの、又は整備完了が確実なものに限られており、簡易な施設整備が行われたものや、施設整備が計画段階のものは含まれないものであること。
- (2) 附属建築物の機能は、法令等により必要とされている機能及び類似の公共施設等において一般的に整備されている機能に限定されるものであること。
- (3) 機能別の面積は、法令等により必要とされている面積又は類似かつ同規模の公共施設等における当該機能の面積と同程度以下であること。

## 14. 病 院（病床が 20 床以上）【事後承認】

次の全ての要件を満たすもの

- (1) 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院であること。
- (2) 設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであること。
- (3) 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。
- (4) 当該開発区域を所轄する県及び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) 市の土地利用上支障がないこと。
- (6) 自己用として使用すること。
- (7) 上記の要件を全て満たすもののうち、以下のアからウまでのいずれかに該当するものであること。

ア 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、当該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

イ 当該医療施設の入院患者等にとって、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

ウ 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

## 15. 診療所（病床が19床以下）・助産所【事後承認】

次の全ての要件を満たすもの（法第34条第1号の要件を満たすものを除く。）

- (1) 診療所（医療法第1条の5第2項）又は助産所（同法第2条第1項）の用に供する施設である建築物であること。
- (2) 設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであること。
- (3) 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。
- (4) 当該開発区域を所轄する県及び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) 市の土地利用上支障がないこと。
- (6) 自己用として使用すること。

## 16. 社会福祉施設【事後承認】

次の全ての要件を満たすもの（法第34条第1号の要件を満たすものを除く。）

- (1) 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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（以下「社会福祉施設」という。）等である建築物であること。
- (2) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。
- (3) 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。
- (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、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) 自己用として使用すること。
- (6) 上記の要件を全て満たすもののうち、以下のアからウまでのいずれかに該当するものであること。
  - ア 近隣に関係する医療施設、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社会福祉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必要がある場合
  - イ 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必要がある場合
  - ウ 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る場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

## 17. 学校【事後承認】

学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）に規定する学校（大学及び法第 34 条第 1 号の要件を満たすものを除く。）のうち、次の全ての要件を満たすもの

- (1) その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、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ものであること。
- (2) 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。
- (3) 当該開発区域を含む文教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。
- (4) 市の土地利用上支障がないこと。

## 18. 日用品店舗等の併用住宅【事後承認】

法第 34 条第 1 号の許可要件を満たした以下の用途の併用住宅に限る。

診療所、助産所、理容・美容業等の併用住宅で営まれることが通例である施設、  
視覚障害者が開業する按摩・針・灸施設

〔併用住宅〕

併用住宅は、住宅を併設しなければ営業が困難な場合に限り、特別に許可されるものである。

建築物の店舗等の用に供する部分が全体の延床面積の 50 パーセント以上であること。（理容業、美容業など比較的小規模な店舗で経営が成り立つ業種にあっては、30 パーセント以上で、かつ、住宅部分の面積は 150 平方メートル未満であること。）ただし、単身者は住居部分を設けることはできない。

- (1) 経営する世帯の居住の用に供するものであること。
- (2) 建築物の完成後直ちに店舗等を開設することが確実であること。
- (3) 市の土地利用上支障がないこと。
- (4) 敷地規模については、法第 34 条第 1 号の基準に準じる。

## 19. 社寺仏閣又は納骨堂【個別付議】

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。通常既存集落などにおける地域性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂を構成する建築物を典型例とするが、その他の宗教活動上の施設であって、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理由の存するものを含むものとする。

その他の宗教活動上の施設とは、原則として宗教法人の行う儀式、教化教育のための施設及びこれに付随する社務所、庫裡等、規模、構造、設計など、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、休憩施設は原則として含まないものとする。

付議申請者は宗教法人であることを原則とする。ただし、自治会等が管理している社、鎮守等については、自治会等の責任者ということもあり得る。

## 20. 研究対象が調整区域内にある研究所【個別付議】

研究対象が市街化調整区域に存することなど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建築物等。

## 21. 事業所従事者の住宅、寮等【個別付議】

法第 34 条第 1 号から第 13 号までの許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該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、寮等で特に当該土地の区域に建設することがやむを得ないと認められるもの。

法第 34 条第 14 号の許可を受けた開発行為に係る事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建設することがやむを得ないと認められるもの。

業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は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する場合のいずれかであり、事業の操業方式、就業体制、雇用形態などを勘案の上適切な規模を越えないものに限って認めることとする。

## 22. 地区集会所その他法第 29 条第 1 項第 3 号に準じる施設【個別付議】

次の全ての要件を満たすもの

- (1)地区集会所、集落青年館、いわゆる公会堂や防災倉庫等の準公益的施設（法第 34 条第 1 号該当での取り扱いもあり。）。
- (2)レジャー的な施設や営利目的で運営される施設等、その他の目的の建築物と併用されることのないこと。
- (3)農林漁業生活改善施設その他の制度的に当該施設の公益性が担保されているものについては、法第 34 条第 1 号に該当するものとして取り扱う。

## 23. 地域振興及び産業振興のための工場等【個別付議】

### 1 対象とする建築物

次のいずれかの条件に該当する工場又は研究所であること。

- (1)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、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。））の工場等であること。
- (2)静岡県新産業集積クラスターファルマバレープロジェクトに参画し、同プロジェクトに関連する製品を主として製造する工場等であること。
- (3)富士市企業立地促進条例に該当する製造業の用に供する工場等のうち、次のいずれかの要件に該当するものであること。
  - ア 光・電子、環境技術（新エネルギー、次世代輸送機器等）、福祉機器、ロボット、航空宇宙関連等の成長産業分野の製品を製造するもの。
  - イ 自然素材を活用した医薬部外品等、健康関連の製品を製造するもの。
  - ウ セルロースナノファイバー関連の製品を製造するもの。
- (4)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）に基づく県知事の承認を受けた地域経済牽引事業計画に位置付けられたもののうち、日本標準産業分類（平成25年総務省告示第405号）に掲げる中分類09－食料品製造業並びに小分類101－清涼飲料製造業、小分類102－酒類製造業及び小分類103－茶・コーヒー製造業の用に供する工場であって、次の全ての要件に該当するものであること。
  - ア 当該工場の見学、当該工場における体験等ができること。
  - イ 当該工場で製造された製品の販売施設が併設されていること。
- (5)第二東名インターチェンジ周辺地区計画（平成30年4月1日付け富士市告示第63号）の流通業務・関連業務地に建築できる工場であること。
- (6)富士山フロント工業団地地区計画（令和2年4月30日付け富士市告示第89号）で建築できる工場であること。

### 2 対象とする地域

当該立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであり、かつ、市街化調整区域内において立地することがやむを得ないと認められる場合であること。

「立地することがやむを得ないと認められる場合」とは、工場等の立地が当該市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、開発区域周辺の労働力を必要とする場合、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、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合等、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。

加えて、1(4)、(5)及び(6)については、申請地が次の条件に該当すること。

(1)食料品製造業等の用に供する工場等のうち、見学、体験等ができるもの(1(4))については、四車線以上の国道、県道又は市道に30メートル以上接していること。

(2)交通利便性を生かした流通業務等の用に供する工場(1(5)及び(6))については、東名富士インターチェンジ北地域(市街化調整区域)の土地利用方針(平成元年2月13日)におけるD地区及びE地区内であること。

### 3 開発区域の面積

開発区域の面積は、5ヘクタール未満であること。

加えて、1(5)及び(6)については、3,000平方メートル以上であること。

### 4 その他

次の全ての条件に該当するものであること。

(1)関連会社の立地を誘発しない単独立地型であること。

(2)市の産業経済部局と調整がとれたものであること。

(3)地元(富士市)雇用型であること。

(4)自己用として使用すること。

## 24. 大規模流通業務施設【個別付議】

主要な幹線道路等の沿道であって、現在及び将来の土地利用上支障がない区域において立地することがやむを得ないと認められる大規模な流通業務施設で、次に掲げる要件に適合するものであること。

(1)予定建築物は、次のいずれかに該当する自己用又は特定の非自己用の大規模な流通業務施設であること。

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1日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は1日あたりの発着貨物が80トン以上であると認定したものであること。

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1日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は1日あたりの発着貨物が80トン以上であると認定したものであること。

(2)富士市において大規模流通業務施設とは、原則として5,000平方メートル以上の敷地規模を有しているものとする。

(3)(1)のア及びイの施設の対象となる土地は、次のいずれかに該当する区域であること。

ア 四車線以上の国道、都道府県道、市町村道等の沿道であること。

イ 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4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、県道及び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。

ウ 第二東名高速自動車国道のインターチェンジからおおむね 1 キロメートルから 2 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、かつ、市の産業部局と調整がとれたものであること。

エ 市が定めた土地利用方針において大規模流通業務施設の用途に指定された区域であること。

(4) 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。

ア 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)

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、居住系の土地利用が想定されている地区

(5) 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。

ア 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

イ 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

(6) (1) の「特定の非自己用」とは、物流施設所有者と運営事業者の関係性が明確に認められ、第三者による施設の賃貸借が行われないことに加え、運営事業者の長期事業継続が確認できるものをいう。

なお、申請者は物流施設所有者と運営事業者の関係性を示す根拠として以下ア～ウのいずれかの資料を提出すること。

ア 物流施設所有者と運営事業者との賃貸借契約書

イ 物流施設所有者と運営事業者との賃貸借予約契約書

ウ ア、イのほか当該施設が運営事業者で使用されると認められる書面

## 25. 有料老人ホーム【個別付議】

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うち、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもので、次に掲げる要件に適合するものであること。

- (1) 当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営指針における基準に適合して建設されるものであること。
- (2) 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであって、分譲方式のものでないこと。
- (3) 当該有料老人ホームの立地にあたって、当該有料老人ホーム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国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等施設の機能、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不相当であること。
- (4) 富士市の施策上の観点から支障がないこと（市の担当部局の策定した地域計画に適合し、当該施設の設置が計画推進のために必要であると認められること）について、市の担当部局と調整がとれたものであること。
- (5) やむを得ず、公的融資を受けずに設置するものについては、有料老人ホームとして適正にかつ安定的に経営確保が図られることが確実と判断されることが必要であること。
- (6) 自己用として使用すること。

## 26. 介護保険法に基づく介護老人保健施設【個別付議】

次の全ての要件を満たすもの（法第 34 条第 1 号若しくは法第 34 条第 14 号（16.社会福祉施設【事後承認】）の要件を満たすものを除く。）

- (1) 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 8 条第 24 項に規定する介護老人保健施設であること。
- (2) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。
- (3) 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。
- (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、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) 自己用として使用すること。
- (6) 介護老人保健施設のうち社会福祉法第 2 条第 3 項第 10 号（生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法に規定する介護老人保健施設を利用させる事業）に規定する第二種社会福祉事業の用に供されるものは、この場合にあつては市の福祉担当部局に証明書を求めたうえ、法第 34 条第 1 号若しくは法第 34 条第 14 号（審査会事後承認案件）対象となる。



## 27. 第二種特定工作物の利用増進上必要不可欠な宿泊施設【個別付議】

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施設である建築物で、次の全ての要件を満たすもの。

- (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。

## 28. 廃棄物処分場における最低限必要な管理施設の設置【個別付議】

### (1)対象とする廃棄物処分場

- ア 設置に係る法令に適合していること。
- イ 富士市の土地利用上支障がないこと。
- ウ 廃棄物処分場としての施設整備が行われたもの、又は、整備完了が確実なものに限られ簡易な施設整備が行われたものや、施設整備が計画段階のものは含まれないものであること。

### (2)対象とする附属建築物

対象とする附属建築物は、廃棄物処分場に一体不可分のものとして附属する最小限不可欠な管理機能（管理事務所、浸出水処理施設等）を有する附属建築物であること。

## 29. 静岡県農林漁家民宿への用途変更【個別付議】

農業、林業又は漁業を営む者が、自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して静岡県農林漁家民宿を営むために用途変更する場合で、次の全ての要件を満たすもの。

- (1)用途変更の対象となる建築物は、農業、林業又は漁業を営む者が自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。
- (2)農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成 6 年法律第 46 号）第 2 条第 5 項に規定する農林漁業体験民宿業に該当し、かつ、静岡県農林漁家民宿の確認を受けていること若しくは受けることが確実であること又は静岡県農林漁家民宿の確認の要件に適合していること。
- (3)用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 4 項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。以下同じ。）又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。
- (4)客室の延床面積は、33 平方メートル未満であること。
- (5)建替えを伴う場合は、必要最小限であること。

### 30.公共建築物の用途変更【個別付議】

市街化調整区域内の廃校舎をはじめとした「国・県・市」（以下「市等」という）が所有又は管理している既存建築物（以下「建築物」という）の利活用を図ることを目的に用途変更（使用目的の変更）する場合で、次に掲げる要件を満たすもの。

#### （１）対象とする建築物

対象とする建築物は、市等の公共施設等総合管理計画等において（富士市においては、富士市公共施設マネジメント基本方針）、利活用が見込まれるもので、次のいずれかの要件に該当するものであること。

ア 線引き前から存する建築物

イ 法第２９条又は法第４３条に基づく許可、法第３４条の２に基づく同意を受けて建築された建築物

ウ イの許可・同意を要しないものであって、適法に建築された建築物

#### （２）変更後の用途

建築物の変更後の用途は、市街化を促進するおそれがないもので、次のいずれかの要件に該当するものであること。

ア 専門的用途に特化した施設又は市街化区域内で行うことが困難若しくは著しく不適當と認められるもの

イ 当該建築物周辺地域に居住する者の福祉の充実若しくは、雇用の促進等又は、地域再生若しくは既存コミュニティの維持・活性化に寄与するもの  
※上記ア・イの具体的な取扱いについては、【別添解説】を参照

#### （３）建築物の所有者

建築物の所有者は、市等であること。ただし、敷地の所有又は管理が市等であり、用途変更に伴う事業計画が（２）ア又はイに合致すると市長が認める場合は、この限りでない。

#### （４）新築・増改築

用途変更に伴う開発行為や建築物の新築、増改築をしてはならない。ただし、（３）の事業計画の認定を受けた場合で、公共施設の用途廃止時を基準として、基準時の延べ床面積の1.5倍以下のものは、この限りでない。

【別添解説】30.公共建築物の用途変更（2）に関する取扱い方針

次に掲げる建築物の用途以外に変更してはならない。ただし、事業計画が下記の用途に類似し、ア又はイに合致すると市長が認める場合は、この限りでない。

区分	具体的な用途
ア 専門的用途に特化した施設又は市街化区域内で行うことが困難若しくは著しく不相当と認められるもの	<p>○大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>○企業等の研究開発・研修施設等</p> <p>（ドローン操縦士養成教習所、次世代産業機器等の研究開発施設）</p> <p>※固定式の原動機を使用する作業場の用途は含まれないものとする。</p>
イ 当該建築物周辺地域に居住する者の福祉の充実若しくは雇用の促進等又は地域再生若しくは既存コミュニティの維持・活性化に寄与するもの	<p>○店舗、飲食店その他これらに類する用途で、床面積の合計が500㎡以内のもの</p> <p>（その他用途）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> <li>・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> <li>・自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの</li> <li>・学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</li> <li>・物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店</li> <li>・銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> </ul> <p>※原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。</p> <p>○事務所で、床面積の合計が500㎡以内のもの</p> <p>○ホテル又は旅館で、床面積の合計が1,500㎡以内のもの</p> <p>※このホテル又は旅館は、体験型のソフト事業に付随する体験型宿泊施設とする。</p> <p>※体験型のソフト事業とは、農業体験や地場産の作物を利用した食の体験、スポーツ体験、自然体験、イベント参加など、周辺の自然環境や地域資源等を活用した体験等を目的とする事業をいう。</p> <p>○スポーツの運動施設で、床面積の合計が1,000㎡以内のもの</p> <p>※1運動施設とは、ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する運動施設は除く。</p> <p>※2運動施設は、集客し観覧場としての用途は、含まれないものとする。</p>

■上記の他に、『市街化調整区域における開発許可制度の運用基準（立地基準）』の規定において、建築できる用途は許容するものとする。

■【別添解説】の具体的な用途に記載がある各項目について、用途変更後に複合用途施設になることが考えられるが、記載がある面積規定は、各項目の用途に供する面積の上限を示す。

### 31. その他やむを得ないと認められるもの【個別付議】

前号のいずれにも該当しないもので、当該開発行為又は建築行為の目的、位置、規模及び周辺の土地利用等を総合的に判断し、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立地することが真にやむを得ないと認められるもの。

## 第5章 予定建築物以外の建築許可

### 法第42条第1項

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認めて許可したとき、又は、建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものであっては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

開発区域内の土地について用途地域が定められている場合は、開発工事の完了公告が行われた後は、都市計画法に基づく予定建築物の建築に関する規制はなく、建築基準法の規制による。

本条第1項のただし書の許可は、次のいずれかに該当する場合を基準として行うものとする。

- (1) 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条の2第1項に規定する建築物である場合
- (2) 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- (3) 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができることと認められるものである場合

上記以外の場合にあっては、原則として法第42条ただし書の許可対象とはしないが、令第36条第1項第3号ホに該当するような場合についても、法第42条にこのような規定がないことを理由に一律に認めないとすると、法第43条の許可基準との間にアンバランスが生じるので、個別具体の事情においてやむを得ない場合においては、当該建築物等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することが困難又は著しく不相当と認められるものについては、法第42条第1項ただし書の許可の対象として差し支えないと解される。ただし、この場合においては、法第43条との均衡を図り、かつ、許可の適正さ、公平さを確保することが重要なので、運用上、開発審査会の判断を経て行うことも一つの方策だと考えられる。

\*用途変更の許可にあたっては、前章開発審査会付議基準9号に規定される用途変更の付議基準との均衡を保つように留意することとする。

## 参 考 既存宅地制度の経過措置

### (法附則第6条・旧法第43条第1項第6号)

#### 法附則第6条

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限に関する経過措置)

施行日前に旧都市計画法第43条第1項第6号の規定による都道府県知事の確認を受けた土地（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地を含む。）において行う自己の居住又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地において行うものにあつては、当該確認の日）から起算して5年を経過する日までの間は、同号の規定は、なおその効力を有する。

- 2 この法律の施行の際現にされている確認の申請については、都道府県知事は、なお従前の例により確認を行うものとする。

平成12年5月19日に公布、平成13年5月18日施行の改正都市計画法では従来第43条第1項第6号で規定されていた「既存宅地制度」が廃止された。

これに伴い、経過措置として法附則第6条が設けられた。これは5年という期限付き、さらに自己の居住又は業務の用に供される建築物という条件付きで、それまでに受けた既存宅地確認通知が有効なものとして取り扱うこととした条項である。

法附則に規定された経過措置に該当しない場合でも、周辺の市街化を促進するおそれが無いものは、第4章富士市開発審査会付議基準により許可対象となる場合があるので注意すること。

#### 旧法第43条第1項第6号

次に掲げる要件に該当する土地において行う建築物の新築、改築又は用途の変更

- イ 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戸以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。
- ロ 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であつた土地であつて、その旨の都道府県知事確認を受けたものであること。

市街化調整区域内の土地であっても、その土地が市街化区域と同一程度の日常生活圏を構成する一定規模以上の集落内にあり、しかも線引き時点で既に宅地になっていた、いわゆる「既存宅地」についてまで市街化調整区域内の土地として建築の制限を行うことは実状に合わないという観点から、既存宅地としての確認がされた土地にあつては法第43条の許可は要しないとされるものである。

(昭和50年4月1日から制度施行、平成13年5月17日廃止)

## 1 法第 43 条第 1 項第 6 号イの運用について

第 6 号イの認定については、市街化区域に隣接し、又は近接している、おおむね 50 戸以上の集落等一定の要件に該当する地域内に存する土地となっているが、線引き都市の地形、線引きの形及び面積、計画人口密度等あらゆる要素が異なるため、一律に数値等をもって基準を定めることは難しい。また、本条文の改正の趣旨が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、線引き時点において既に宅地であった土地についてまで一律に建築等の制限を行うのは実状にそぐわないという考えに基づいている。これらの点を考え合わせ、本市においては、この件につき、特に基準は定めないこととはしたが、法の趣旨に従い、日常生活圏が一体的であると認められるか否かについて適切な判断を行っていくものとする。

## 2 線引き前に既に宅地であった土地について

線引き前に既に宅地であった土地とは、次のいずれかに該当する土地とする

(1)線引き前に、土地登記簿の地目が「宅地」である土地。

なお、宅地への地目変更登記日が線引きの日の後である場合又は地目が宅地以外の土地については以下の事項によって判断すること。

(2)線引き前に農地以外の土地であって、既存宅地制度の廃止時において宅地並課税証明を既に受けており、引き続き宅地として利用されている土地。

(3)転用目的を宅地とする農地法第 4 条又は第 5 条の許可を受け、線引き前に造成が完了していた土地。ただし、単なる農地転用の許可のみで宅地利用された形跡がないものは該当しない。なお、農地法の許可における事業計画に、建築物を建築する目的のほかに資材置場、駐車場など建築物の建築以外の目的を含む場合には、建築物と一体的な利用状況にあると認められる土地。

(4)建築基準法第 6 条第 1 項の規定による「確認通知書」の「確認年月日」が線引き前であり、建築に着手していたものと認められる土地。

(5)静岡県土地利用対策委員会、富士市又は富士川町土地利用対策委員会の議を経て承認を受け、線引き前に造成工事が完了していた土地。

ただし、富士川地区・松野地区においては、富士市土地利用対策委員会の議を経て承認等を受け、線引き前に造成工事に着手した土地を含むものとする。

(6)線引き前の航空写真等によって、建築物が建築されていたと認められる土地で、現場調査で当該建築物が確認できる範囲の土地。

(7)線引き前に道路位置の指定（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号）を受けた区域内で、当該道路位置指定台帳において建築予定地とされていた農地以外（線引き前に農地転用許可を受けている土地を除く。）の土地。ただし、許認可等の申請時において当該区域内に既に相当数の建築物が存在する場合に限る。

(8)富士市農業委員会から「非農地証明」が得られたもので、線引き前の航空写真等で線引き時点に宅地的土地利用であったことが認められる土地。

(9)その他、線引き前から宅地として利用されていたことが明確に証せられる土地。前記までの資料のほか、その他の諸資料や状況等に照らし、線引き前の土地の状況が宅地であったことの蓋然性が極めて高いと認められる土地。その他の諸資料には、法令等に基づく許可書等、公的機関等の証明書等が該当し、私的文書などは原則、資料として取り扱わない。

### 3 線引き前宅地として確認する土地の範囲

線引き前宅地として確認する土地の範囲については、登記されている土地の筆単位での取り扱いを基本とするが、現地調査、航空写真、その他の客観的要素を総合的に勘案し、明確に宅地として利用されていた範囲を確認するものとする。

また、線引き前宅地を確認するにあたり、申請地がはっきりと分筆されていること及び、申請地と隣接地との境界が明確になっていることを要する。

### 4 線引き前宅地の分割基準、接道、その他について

- (1)土地の区画形質の変更を伴わずに行う線引き前宅地の新たな分割について、最低区画面積を200平方メートルとする。
- (2)分割についてはできる限り旗竿状の敷地の取り方はせず、やむを得ず旗竿状になる場合、通路部分が明確になるように有効な見切り縁等を設け、給排水、ガス施設等については個々の通路内に設けるようにすること。
- (3)3区画以上に分割する場合、道路から奥に2区画以上を旗竿状の通路を配して設ける場合、双方の通路を共同で使用する形態としないこと。やむを得ず、このような形態をとる場合、土地の区画形質の変更を伴い、開発許可を要する。
- (4)一つの宅地において主となる建築物は一つとなるので、既に建築物の存する敷地内に用途上可分と判断される建築物を建築しようとする場合、最低区画面積を満足する範囲で敷地を分筆し、建築物ごとの敷地を構造物等で明確にする。
- (5)線引き前に建築物が建築されて宅地として利用されていた土地には、建築物と道路との間に通行する部分があるのが通常であり、その部分を含めて線引き前宅地として取り扱うことができるものとする。
- (6)上記(5)の場合の通路部分が不明確な場合、道路に接するまでの合理的な区間(幅員4メートル未満)については線引き前宅地として取り扱うこととする。この場合、線引き前宅地と道路に接するまでの区間については、分筆によって範囲を確定し、境界を明確にすること。
- (7)上記(6)の場合で、建築基準法の規定により建築を予定している建築物が4メートル以上接道する必要がある場合にあっては、開発行為として取り扱うこととする。
- (8)建築物が建築されていた土地に官地が含まれている場合にあっては当該官地が払い下げられることが確実である場合に限り、当該官地を含め線引き前宅地とする。
- (9)線引き前宅地として確認された土地の区域内に公共施設が介在している場合には、当該公共施設の付け替え等については、公共施設の管理者の同意が得られるもので、土地利用上支障がないと判断される場合には、原則として線引き前宅地へ付け替え等を認めるものとする。



## — 資 料 —

市街化調区域の許可基準（法第 34 条及び令第 36 条第 1 項第 3 号）

鉱物資源・観光資源の有効な利用上必要な施設

〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

〔令和 6 年 1 月 15 日承認 4 月 1 日施行〕

富士市開発審査会付議基準（法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホ）

分家住宅

〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

〔平成 20 年 8 月 29 日承認 11 月 1 日施行〕

〔平成 23 年 2 月 23 日承認 3 月 29 日施行〕

収用対象事業による移転

〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

〔平成 13 年 11 月 13 日承認 平成 14 年 4 月 1 日施行〕

〔平成 23 年 2 月 23 日承認 3 月 29 日施行〕

収用移転に伴う残地の利用

〔平成 14 年 11 月 19 日承認 11 月 19 日施行〕

既存集落内の自己用住宅

〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

〔平成 23 年 2 月 23 日承認 3 月 29 日施行〕

既存建築物の建替

〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

〔平成 14 年 11 月 19 日承認 11 月 19 日施行〕

〔平成 21 年 12 月 25 日承認 平成 22 年 1 月 1 日施行〕

〔平成 23 年 2 月 23 日承認 3 月 29 日施行〕

## 災害危険区域等に存する建築物の移転

〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

〔平成 23 年 2 月 23 日承認 3 月 29 日施行〕

## 線引き前宅地の特例措置

〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

〔平成 14 年 11 月 19 日承認 11 月 19 日施行〕

〔平成 21 年 12 月 25 日承認 平成 22 年 1 月 1 日施行〕

〔平成 23 年 2 月 23 日承認 3 月 29 日施行〕

## 静岡県土地利用対策委員会が承認した土地

〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

〔平成 23 年 2 月 23 日承認 3 月 29 日施行〕

## 建築物の用途の変更

〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

〔平成 23 年 2 月 23 日承認 3 月 29 日施行〕

## やむを得ない場合の敷地の拡大

〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

〔平成 13 年 11 月 13 日承認 平成 14 年 4 月 1 日施行〕

〔平成 23 年 2 月 23 日承認 3 月 29 日施行〕

## 建築基準法第 51 条に規定するその他の処理施設

〔平成 13 年 11 月 13 日承認 平成 14 年 4 月 1 日施行〕

## 既存工場の増設

〔平成 14 年 11 月 19 日承認 11 月 19 日施行〕

## 必要最小限不可欠な附属建築物

〔平成 14 年 11 月 19 日承認 11 月 19 日施行〕

〔平成 15 年 1 月 21 日承認 1 月 21 日施行〕

## 病 院（病床が 20 床以上）

〔平成 19 年 11 月 21 日承認 11 月 30 日施行〕

## 診療所・助産所

〔平成 19 年 11 月 21 日承認 11 月 30 日施行〕

## 社会福祉施設

〔平成 19 年 11 月 21 日承認 11 月 30 日施行〕

〔平成 25 年 4 月 26 日承認 5 月 21 日施行〕

## 学校

〔平成 19 年 11 月 21 日承認 11 月 30 日施行〕

## 日用品店舗等の併用住宅

〔平成 19 年 11 月 21 日承認 11 月 30 日施行〕

## 寺社仏閣又は納骨堂

〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

## 研究対象が調整区域内にある研究所

〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

## 事業所従事者の住宅、寮等

〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

## 地区集会所その他

〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

## 地域振興及び産業振興のための工場等（旧）技術先端型業種の工場等

- 〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕
- 〔平成 25 年 4 月 26 日承認 5 月 21 日施行〕
- 〔平成 28 年 2 月 26 日承認 4 月 1 日施行〕
- 〔平成 29 年 8 月 25 日承認 9 月 1 日施行〕
- 〔平成 30 年 10 月 26 日承認 11 月 13 日施行〕
- 〔令和 2 年 12 月 11 日承認 12 月 24 日施行〕

## 大規模流通業務施設

- 〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕
- 〔平成 16 年 11 月 9 日承認 11 月 9 日施行〕
- 〔平成 25 年 4 月 26 日承認 5 月 21 日施行〕
- 〔令和 7 年 2 月 28 日承認 3 月 4 日施行〕

## 有料老人ホーム

- 〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕
- 〔平成 25 年 4 月 26 日承認 5 月 21 日施行〕

## 介護保険法に基づく介護老人保健施設

- 〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕
- 〔平成 25 年 4 月 26 日承認 5 月 21 日施行〕

## 第二種特定工作物の利用増進上必要不可欠な宿泊施設

- 〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

## 廃棄物処分場における最低限必要な管理施設

- 〔平成 13 年 5 月 8 日承認 5 月 13 日施行〕

## 静岡県農林漁家民宿への用途変更

- 〔平成 23 年 12 月 16 日承認 12 月 26 日施行〕

## 公共建築物の用途変更

- 〔令和 5 年 2 月 17 日承認 2 月 17 日施行〕