

開発(建築)行為を開発審査会に付議し承認を受けて許可するもの(付議案件)の基準(抜粋)

第1 付議案件の許可基準

開発行為又は建築物の新築、改築若しくは用途の変更について、許可することが適切と判断し、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき付議できる基準に該当するものとして、開発審査会に付議し承認を受けて許可する(付議案件)の基準

- 1 静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準に適合していること。(開発審査会が別に定める付議基準は第2に記載のとおり)
- 2 法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をすることについて適切であると判断し、開発審査会に付議し承認を受けたものであること。

第2 静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準

1 付議基準に係る開発(建築)行為の共通基準

開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行う(建築する)ことが困難又は著しく不相当と認める開発行為(認められる建築物)

- (1) 開発行為を行う区域(開発区域)の面積は5ヘクタール未満であること(開発許可を受けた開発区域内における開発行為(再開発)を除く)。
- (2) 対象となる土地は農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)の農用地区域内にないこと。
- (3) 開発行為等の実施計画が市の土地利用指導要綱に基づく承認を受けるなど、地域の土地利用調整を経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。
- (4) 対象となる者及び土地所有者に都市計画法又は関係法令違反の事実がないこと。
- (5) 市の総合計画その他の計画に適合するなど、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること。
- (6) 商業施設は、既存の商業用地の再開発の場合を除き対象とならないこと。

2 付議できる開発(建築)行為

付議基準1 技術先端型業種の工場等(平成27年3月31日廃止)

付議基準2 大規模流通業務施設

付議基準3 介護老人保健施設

付議基準4 有料老人ホーム

付議基準5 社寺仏閣及び納骨堂

付議基準6 研究所

付議基準7 事業所従事者の住宅、寮等

付議基準8 第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設

付議基準9 自動車リサイクル施設

付議基準10 地区計画予定区域における開発行為

付議基準11 既存建築物の用途(その他の属性)の変更

付議基準12 静岡県農林漁家民宿への用途変更

付議基準13 地域振興のための工場等

付議基準14 優良田園住宅

特別付議 2から14までの基準に該当しないものの、地域の実情等から処分庁が許可することに特別な事由があると判断している開発（建築）行為

付議基準2 大規模流通業務施設

幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設の建設に係る開発（建築）行為

- 1 予定建築物は、次のいずれかに該当する大規模な流通業務施設であること。
 - (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に該当するものを除く。）の用に供される施設で、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車が概ね一日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は1日当たりの発着貨物が80トン以上であると認定したものであること。
 - (2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫で、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は1日当たりの発着貨物が80トン以上であると認定したものであること。
 - (3) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。
- 2 1の(1)及び(2)の施設の対象となる土地は、次のいずれかに該当する土地であること。
 - (1) 四車線以上の国道、県道又は市道の沿道にあり、地形上の理由等によりやむを得ない場合を除き、当該道路に接していること。
 - (2) 高速自動車国道のインターチェンジ等（高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）第4条第1項に規定する高速自動車国道のインターチェンジ、道路法（昭和27年法律第180号）第48条の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、市道のインターチェンジ若しくは起終点をいう。）からおおむね1キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。
- 3 1の(3)の施設の対象となる土地は、高速自動車国道法第4条第1項に規定する高速自動車国道のインターチェンジから5キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する区間については、歩車道が分離されていること。）であること。
- 4 1の施設の対象となる土地の面積は、2,000平方メートル以上であること。
- 5 対象となる土地は優良農地が含まれていないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がないこと。次に掲げる土地は、原則として除かれること。

【参考資料】

- (1) 集团的農用地（おおむね10ヘクタール以上の規模で、高性能な農業機械による営農が可能な土地条件を備えている農用地）
 - (2) 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業の対象農用地で、事業の完了した翌年度から起算して8年を経過していない農用地
 - (3) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地
 - (4) 主産地形成又は地域の農林業の振興を目的として地区を指定し、事業を実施中の地区内の農用地
 - (5) 将来、住居系の土地利用が想定されている区域
- 6 1の施設を立地することについて、次のいずれかに該当すること。
- (1) 市街化区域内の工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの
 - (2) 市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるもの
- 7 処分庁が高速自動車国道のインターチェンジの周辺に現在及び将来の土地利用上支障とならない地域をあらかじめ指定（以下「指定地域」という。）している場合においては、1の施設は当該指定地域内に立地されること（2の(2)において規定する自動車専用道路のインターチェンジ若しくは起終点又は道路整備特別措置法により料金徴収が認められている一般国道、県道、市道のインターチェンジ若しくは起終点からおおむね1キロメートルの距離の区域内に立地されるものを除く。）指定地域については次の(1)及び(2)の要件を満たすものとし、対象となる土地については(3)のとおり取り扱うこととする。
- (1) 指定地域は、処分庁が定め公表していること。
 - (2) 指定地域は、次のいずれにも該当するものであること。
 - ア 高速自動車国道のインターチェンジから5キロメートルの距離にある区域内にあること。
 - イ インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域内の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること。
 - (3) 指定地域内に1の(1)及び(2)の施設を立地する場合において、2の(2)の「おおむね1キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること」とあるのは、「5キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用地地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること」と読み替えるものとする。