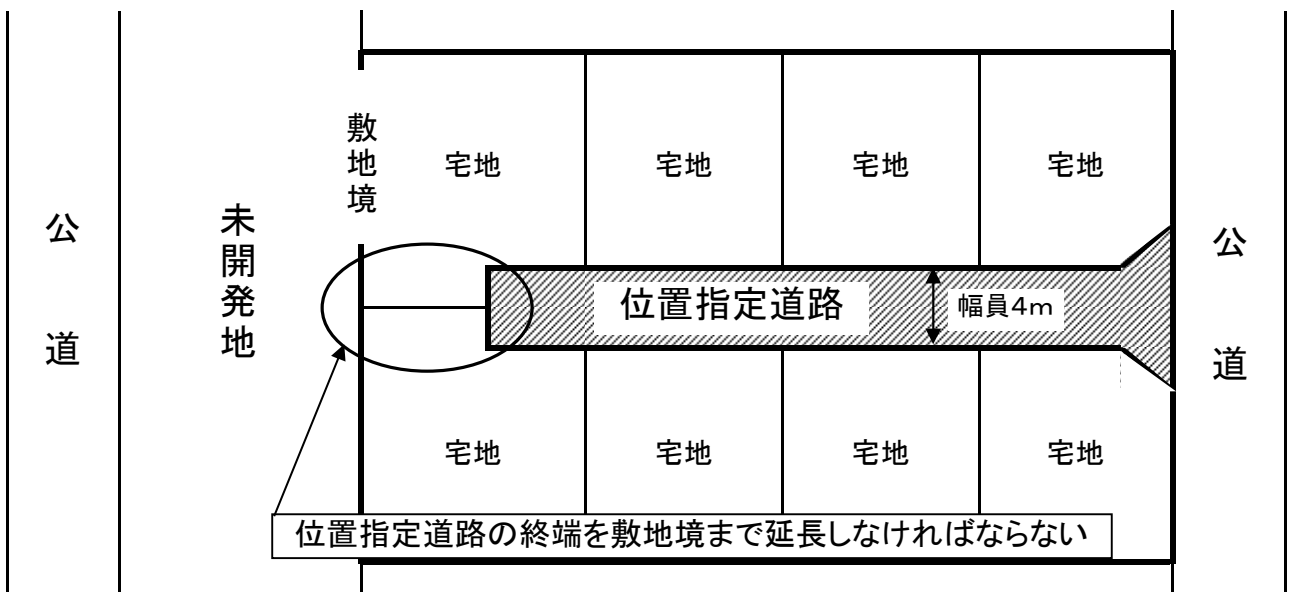
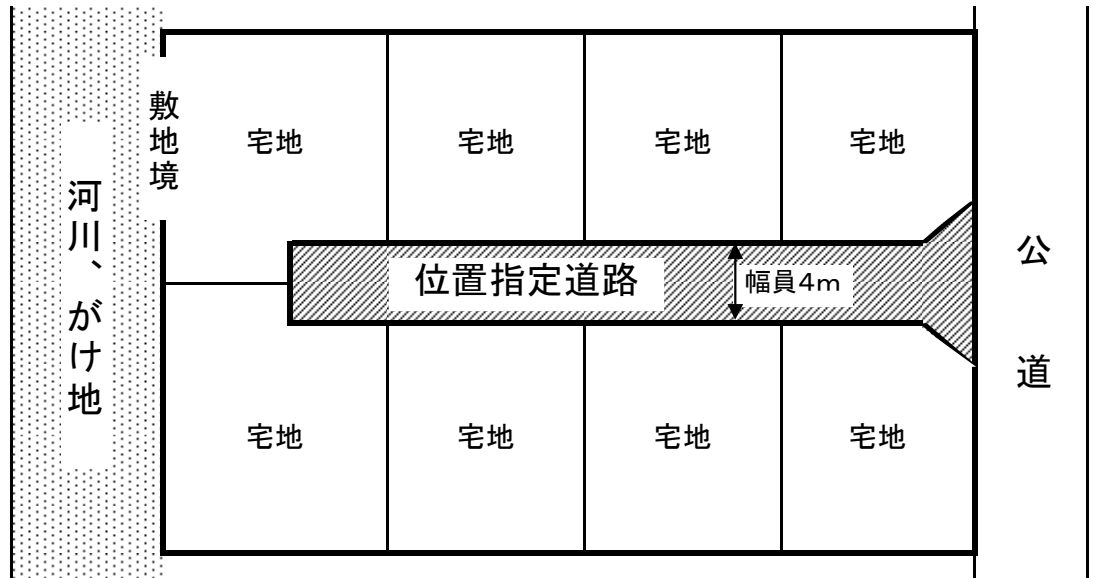
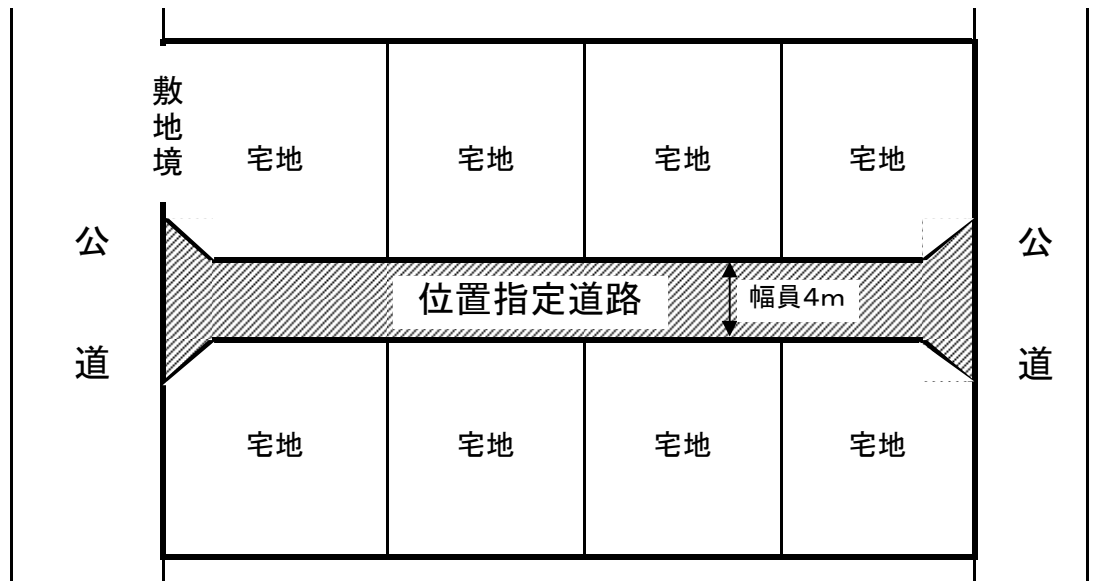


番号	提案事項	提案の具体的内容	提案主体	所管課	所管課の検討結果		
					制度の現状	措置の分類	措置の概要(対応策)
1	位置指定道路の延長に係る基準の緩和	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法に基づく位置指定道路の延長に係る県の基準を緩和していただきたい。 ・県基準では、「袋路状道路は、敷地が河川、がけ地等に接し、指定道路を延長することが不可能な場合を除き、原則としてその終端を敷地境まで延長しなければならない。」としているところ、どのような場合が延長が不可能とみなされるか不明確であり、また、特定行政庁である沼津市等では、後背地の状況を問わず敷地の末端までの延長指導はない。 ・同一の建築基準法に基づく道路指定であることから、県基準を緩和していただきたい。 	静岡県行政書士会	県建築安全推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・道路位置指定の基準については、建築基準法施行令第144条の4のほか、各特定行政庁が基準を定めることができる。 ・本県の指定基準では、袋路状道路について「敷地が河川、がけ地等に接し、指定道路を延長することが不可能な場合を除き、原則としてその終端を敷地境まで延長しなければならない。」と定めている。 ・県内特定行政庁16市のうち、本県と同じ基準を定めている市は14市ある。 	継続検討	<ul style="list-style-type: none"> ・指定道路は所有が民間であるため、市町道として市町に移管され、道路として恒久的に担保されることが望ましいが、両端が他の道路に接続しているなど一定基準を満たす指定道路でなければ市町が市町道として認定していない。将来的に指定道路を延長した場合、指定道路の両端を他の道路に接続できる余地を残しておくため、当該基準を定めている。 ・今後、基準を見直した場合のメリット、デメリットを踏まえて、見直しを含めた検討を行う予定である。
2	市街化調整区域の開発許可基準の緩和(物流施設等)	インターチェンジ(高速道路、一号バイパス等)から至近距離(5km程度)にある市街化調整区域の土地は、物流施設、流通関連施設等の開発を経済原則の観点から積極的に推進すべきである。	静岡県都市開発協会	県土地対策課	<ul style="list-style-type: none"> <物流施設、流通関連施設の立地について> ・法第34条第14号に基づき設置されている静岡県開発審査会では、付議基準として、大規模流通業務施設の立地について定めている。 	現行制度内で対応可能と確認	静岡県開発審査会付議基準2「大規模物流業務施設」において、大規模な物流業務施設及び流通関連施設の付議について定めており、開発審査会の承認を得られれば、立地が可能となる。
3	市街化調整区域の開発許可基準の緩和(商業施設等)	インターチェンジ(高速道路、一号バイパス等)から至近距離(5km程度)にある市街化調整区域の土地は、商業施設等の開発を経済原則の観点から積極的に推進すべきである。	静岡県都市開発協会	県土地対策課	<ul style="list-style-type: none"> <商業施設の立地について> ・都市計画法において、市街化調整区域における大規模商業施設の立地は、市街化を促進するおそれがあるものとして原則として立地が規制されている。 	対応困難	<ul style="list-style-type: none"> <商業施設の立地について> 都市計画法において、市街化調整区域における大規模商業施設の立地は、市街化を促進するおそれがあるものとして原則として立地が規制されている。 ただし、一定規模未満の店舗、旅館・ホテルについては、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適当と認められるとして開発審査会の議を経た場合には、許可が可能である。
4	[三島市]都市計画法における市街化調整区域内の駐車場、資材置場用地等へのトイレ・管理棟等の建物設置の容認	<ul style="list-style-type: none"> ・三島市の市街化調整区域内にある運送会社の所在地から少し離れた位置にある大型トラック用駐車場に、運転手が利用するトイレを建築したいが、都市計画法では露天駐車場等に建築可能な施設について立地基準がなく、トイレが建築できない。防犯用の設備設置のための、管理用建物(小規模:10㎡以下)等についても同様である。 ・露天駐車場においては、浜松市では法第29条第1項第11号の運用基準でトイレやもぎり場を、沼津市では都市計画法第34条第14号であらかじめ沼津市開発審査会の議を経て定めた独自の包括承認基準においてトイレや管理事務所の建築を規模等に制限したうえで認めている。 ・三島市については、都市計画法の運用において露天駐車場等のトイレや管理棟等の建築を認めていただきたい。 	静岡県行政書士会	三島市都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為 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。 ・開発行為の許可(法29条) 市街化区域と市街化調整区域が定められた都市計画区域内で開発行為を行おうとするものは、あらかじめ、都道府県知事(事務処理市町)の許可を受けなければならない。 ・許可基準(法33条・法34条) 都市計画法では、良好な宅地水準を確保するための技術基準(法33条)と、市街化調整区域において開発行為(又は建築行為等)を例外的に認容するための立地基準(法34条)が定められており、市街化調整区域で行う開発行為(又は建築行為等)では、このどちらにも該当するものでなければ許可をしてはならないと定められている。 	条件を満たせば可能性あり	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法では、市街化調整区域における建築物の建築等は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るという趣旨から、市街化を抑制すべきと位置付けたうえで、法29条1項各号に定められる許可不要なもの又は法34条1号から13号の立地基準及び14号の開発審査会の議を経たものに該当しなければ建築は認められないと定められている。 ・このため、管理棟やトイレについても、これらの要件に該当すれば建築可能となる場合があるが、提案に係る事案は、これら要件には該当しないため、建築は認められないと判断している。

静岡県の道路位置指定基準 (イメージ図)



番号	提案事項	提案の具体的内容	提案主体	所管課	所管課の検討結果										
					制度の現状	措置の分類	措置の概要(対応策)								
5	〔浜松市〕開発許可における既存社会福祉施設の敷地の拡張に係る道路幅員基準の緩和	<p>・市街化調整区域における既存社会福祉施設の敷地の拡張について、500㎡以上10,000㎡未満の拡張が可能な前面道路の幅員の基準を緩和していただきたい。(現行有効6m以上の幅員が必要)</p> <p>・老朽化等により、隣接地を購入して当該特別養護老人ホームの建て替えを検討しているものの、隣接地の前面道路の幅員が5.2mであることから敷地の拡張面積が限られ、現在と施設と同規模の施設を新たに拡張敷地部分に建てるのが不可能であることがわかった。</p> <p>・現在の土地での継続運営を希望している地域住民がいること、津波の緊急避難場所として当施設が市から指定を受けていること、介護保険負担限度額認定上1.2段階の高齢者を受入れられる従来型特養であること等から、防災、福祉拠点として地域での必要性が高いと言えるため、規制を緩和していただきたい。</p>	会社・団体	浜松市 都市整備部 土地政策課	<p>【浜松市 市街化調整区域における開発許可制度の運用基準】 開発区域が接する(前面)道路の幅員は、住宅以外の用途の場合、 区域面積10,000㎡未満:6m以上 区域面積10,000㎡以上:9m以上</p> <p>浜松市における市街化調整区域の既存社会福祉施設の敷地の拡張に係る基準</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>拡張敷地の面積</th> <th>前面道路幅員</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500㎡未満</td> <td>建築基準法第42条第2項道路以上(幅員4m未満で特定行政庁が指定したもの)</td> </tr> <tr> <td>10,000㎡未満</td> <td>有効6m以上</td> </tr> <tr> <td>10,000㎡以上</td> <td>有効9m以上</td> </tr> </tbody> </table>	拡張敷地の面積	前面道路幅員	500㎡未満	建築基準法第42条第2項道路以上(幅員4m未満で特定行政庁が指定したもの)	10,000㎡未満	有効6m以上	10,000㎡以上	有効9m以上	対応困難	<p>・市街化調整区域における区画・形質の変更はすべて開発許可が必要であり、都市計画法施行令25条第2号における6m以上の幅員の確保が求められるところであるが、本市においては500㎡未満の区画・形質の変更は開発許可不要とし、同条同号の適用を受けないものとするに緩和を行っている。</p> <p>・市街化調整区域における開発許可を要する面積基準を社会福祉施設のみ引き上げることは、社会的影響が大きく、対象施設の拡大若しくは許可を要する面積の引き上げにつながるから困難と考える。</p> <p>・近年の都市行政においては、都市のコンパクトシティ化の促進が焦点であり、市街化調整区域における社会福祉施設の立地より市街化区域に立地の誘導を行わなければならない、規制緩和はこれら方向性と逆行することから検討を行っていない。</p>
拡張敷地の面積	前面道路幅員														
500㎡未満	建築基準法第42条第2項道路以上(幅員4m未満で特定行政庁が指定したもの)														
10,000㎡未満	有効6m以上														
10,000㎡以上	有効9m以上														
6	〔沼津市〕農家の分家住宅の許可対象者の範囲の拡大	<p>農家等世帯の構成員が、当該世帯の通常の分化発展の過程で必要となる住宅を市街化調整区域内の建築について、所定の要件を満たせば許可が受けられるものの、分家可能者の範囲が市町によって異なる。</p> <p>沼津市は、都市計画決定(線引き)時所有者のひ孫までに許可対象者を限定しているが、富士市は限定していない。</p> <p>県内市町の都市計画決定(線引き)から40年以上経過している状況で許可対象者を限定すれば、今後市町によって較差が広がる一方である。 沼津市の取扱いを見直し、線引き時所有者の直系者であれば許可可能としていただきたい。</p>	静岡県行政書士会	沼津市	<p>本市の都市計画法第34条第14号に基づく分家住宅の許可要件においては、直系卑属であれば、許可の対象になるものとしており、ひ孫の代までに許可対象を限定しているものではありません。 また、直系卑属でないものでも、民法第725条に規定される親族の範囲に該当する者であって、線引き時土地所有者から直接、相続、贈与を受けた者(受けることが確実な者を含む)については、線引き時に土地所有者との同居の事実が確認できる場合、許可対象者としています。</p>	現行制度内で対応可能と確認	提案の内容については、現行の制度で既に対応している。								
7	〔浜松市〕両親が離婚している場合の分家住宅許可への柔軟な許可	<p>・両親が離婚している場合の分家住宅許可について柔軟に対応いただきたい。</p> <p>・両親が離婚しており、母親の戸籍にいる子どもが分家住宅許可を浜松市へ申請している。</p> <p>・離婚して除籍になった父親の名寄せ帳(固定資産課税台帳)調査を求められており、浜松市の見解では、離婚して除籍になった父親が線引き前宅地、市街化区域の土地等の建築可能な土地を所有していると、母親所有の農地に分家住宅許可はできないとのことである。</p> <p>・DV、不倫、金銭面、再婚等様々な理由での離婚が考えられるなか、除籍になった親へ連絡を取り、建築候補地の調査をし優先される土地があれば、除籍になっている親が所有する土地であってもその土地に分家住宅を建てることを要求することは即刻やめていただきたい。</p>	静岡県行政書士会	浜松市 都市整備部 土地政策課	<p>・浜松市市街化調整区域における開発許可制度の運用基準により以下の条件を満たす必要がある。 「申請者及び親等の世帯は、建築可能な市街化区域内の土地及び市街化調整区域内の宅地、市街地縁辺集落制度で許可可能な土地を所有していないこと」</p>	条件を満たせば可能性あり	<p>・父親より贈与等によって取得の見込がある土地に運用基準記載の土地が含まれる場合、優先すべき土地であり原則として母親所有の農地への立地は認められない。このため、土地の所有状況の確認を求めている。</p> <p>・しかしながら、父親が生存不明になってしまい連絡がつかないなど調査が困難である場合や、個別協議によりやむを得ないと判断された場合は、特例的に立地を認めている案件もある。</p>								

番号	提案事項	提案の具体的内容	提案主体	所管課	所管課の検討結果		
					制度の現状	措置の分類	措置の概要(対応策)
8	[沼津市]農地法に則した農地転用許可要件の運用	<ul style="list-style-type: none"> 沼津市内の、過去に農地転用許可をうけた居住地の隣の農地を転用し、住宅を建築しようとしたところ、沼津市から「3方向が農地であるため許可できない」との指導があった。 農地法上「3方が農地の場合は不許可」という規定はなく、また、過去農地転用を許可した農地の隣地であるにも関わらず許可されないという不合理を是正していただきたい。 	静岡県行政書士会	沼津市	<p>農地転用の許可基準は、周辺状況等による農地区分で異なる。</p> <p>また、転用の確実性が必要となる。(他法令の許可等)</p> <p>許可申請の可否について相談があった際、内容により個別に検討、対応している。</p>	対応困難	<p>調整区域においては、通常の住宅は建てられない。農家住宅や分家住宅であれば建てられる可能性があるが、他の所有地での代替性がないことが条件である。</p> <p>他の適地に建てるよう指導する中で、提案内容の様な説明をした可能性がある。</p> <p>3方が農地の場合は不許可という趣旨ではなく、周囲が農地に囲まれている優良農地であるため許可できないという旨の発言であると考えられる。</p> <p>また、過去に農地転用を許可された隣地であれば許可されるというものではない。</p>
9	[静岡市]開発許可における公園地下への調整池設置の許可	<p>静岡市の開発許可基準では、公園地下への調整池設置を認めていない。</p> <p>地価が高い中核都市については、基準を緩和し、公園地下への調整池設置を認めていただきたい。</p>	静岡県都市開発協会	静岡市	<ul style="list-style-type: none"> 調整池は、開発区域及びその周辺に溢水等の被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように定められています。 設置・帰属については、都市計画法第32・39条により河川管理者と協議することになっています。 	対応困難	<p>本市の開発許可技術基準では、調整池の構造について、ダム式、掘込式、地下式、現地貯留式等が設置できているが、市への帰属に関しては、維持管理が困難なため、地下式調整池を認めていない。</p>
10	[静岡市]近隣商業地域の高さ制限の撤廃【継続提案】	<p>静岡市における幹線道路に面した近隣商業地域(容積率300%地域)は高度5種(高さ制限31m)に指定されているが、高度地区指定の解除をしていただきたい。</p>	静岡県都市開発協会	静岡市都市計画課	<p>本市における高度地区は、市街地の高度利用を誘導する中心市街地などの商業地域や、住宅の建築が制限されている工業専用地域などを除き、周辺と比べて著しく高さの異なる高層建築物の無秩序な混在を抑制することにより、良好な住環境の維持・保全や秩序ある良好なまちなみ景観の創出など、市街地環境の整備を図り、都市として調和のとれた質の高い土地利用を実現するため、平成24年の都市計画変更により、5種類の高さの最高限度の制限を定めたものである。</p>	対応困難	<ul style="list-style-type: none"> 提案の近隣商業地域における高さ制限の撤廃に関して、本市における近隣商業地域は、中心市街地に指定している商業地域に隣接する地域及び幹線道路の沿道に指定しており、一定の高度利用を誘導しているところである。 現状では、本市の近隣商業地域は、31mに満たない建物が主体の土地利用であること、また、31mを超えるような高層建築物の建築は、将来に向けて高度利用が見込まれる中心市街地における商業地域に誘導すべきであるため、容積率300%の近隣商業地域における最高限度の高さ31mの制限の撤廃の必要性はないと考える。

番号	提案事項	提案の具体的内容	提案主体	所管課	所管課の検討結果		
					制度の現状	措置の分類	措置の概要(対応策)
11	[静岡市]準工業地域の高さ制限の緩和又は撤廃	静岡市の準工業地域の高さ制限が19mであるところ、土地の有効活用の観点から31mもしくは高さ制限の撤廃をしていただきたい。	静岡県都市開発協会	静岡市	・本市における高度地区は、市街地の高度利用を誘導する中心市街地などの商業地域や、住宅の建築が制限されている工業専用地域などを除き、周辺と比べて著しく高さの異なる高層建築物の無秩序な混在を抑制することにより、良好な住環境の維持・保全や秩序ある良好なまちなみ景観の創出など、市街地環境の整備を図り、都市として調和のとれた質の高い土地利用を実現するため、平成24年の都市計画変更により、5種類の高さの最高限度の制限を定めたものである。	対応困難	・本市における準工業地域においては、秩序ある良好なまちなみ景観の創出のため、31mもしくは高さ制限の撤廃は困難である。
12	[静岡市]工業地域の高さ制限の緩和又は撤廃	静岡市の工業地域の高さ制限が19mであるところ、土地の有効活用の観点から31mもしくは高さ制限の撤廃をしていただきたい。	静岡県都市開発協会	静岡市	・本市における高度地区は、市街地の高度利用を誘導する中心市街地などの商業地域や、住宅の建築が制限されている工業専用地域などを除き、周辺と比べて著しく高さの異なる高層建築物の無秩序な混在を抑制することにより、良好な住環境の維持・保全や秩序ある良好なまちなみ景観の創出など、市街地環境の整備を図り、都市として調和のとれた質の高い土地利用を実現するため、平成24年の都市計画変更により、5種類の高さの最高限度の制限を定めたものである。	現行制度内で対応可能と確認	・本市における工業地域においては、共同住宅等の用途に供する建築物以外の建築物であれば、現行の制度において31m以下の建築が可能である。
13	[島田市]土地利用事業に関する接道の幅員の制限の緩和	<ul style="list-style-type: none"> ・島田市細島・東町地内で、1000坪用地が準工業地域内で見つかったものの、開発許可を得るためには隣接する道路幅を拡幅する必要がある。 ・しかし、隣接道路の反対側が青地であり、道路拡幅ができず、開発許可の申請ができない状況である。 ・まとまった土地があっても、土地の有効活用ができない状況である。 	企業・団体	島田市都市政策課	<p>都市計画区域内の3,000㎡以上(区域外10,000㎡以上)の土地において、区画形質の変更を伴う建築行為を行う場合は、都市計画法の開発行為許可が必要になる。</p> <p>また、許可の要件の一つとして、幅員9m以上の道路に接続しなければならない。</p>	条件を満たせば可能性あり	<p>開発許可制度は、都市における無秩序な市街化を防止することを目的に創設されている。</p> <p>都市計画法第33条第1項第2号では、開発行為の許可に当たり接続する道路の幅員に規定が設けられ、都市計画法施行規則第20条により開発区域は幅員9m以上(住宅の建築の用に供する場合は6.5m以上)の道路に接続している必要がある。</p> <p>また、都市計画法施行令第25条第2号ただし書きでは、『環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合』は、道路幅員の要件を緩和できる規定がある。</p> <p>この規定を適用する場合は、周辺の環境を考慮し個別に対策を講じていただくことになる。</p>
14	[富士宮市]農地転用許可の柔軟な対応(工場用地への転用)	<ul style="list-style-type: none"> ・現状、農家の後継ぎがないことにより、耕作放棄地が増加している。 ・富士宮市内には、工場や倉庫が建設できる土地が不足しており、今後弾力的な土地利用ができないと有力企業の流出も懸念される。 ・また、後継者がいなくて農地転用を望む農家と、工場や倉庫の建築を希望する法人との引き合わせを行いたくても規制がかかり対応できない。 	企業・団体	富士宮市	農地を工場用地に転用する場合には、農地転用許可の基準を満たした上で、都道府県知事又は指定市町村の許可を受ける必要がある。	条件を満たせば可能性あり	<p>優良な農地を確保するとともに農地の効率的な利用の促進を図るという農地法の趣旨を踏まえ、適切に対応する。</p> <p>なお、案件によっては、農地法だけでなく、他法令との整合の必要もある。</p>

番号	提案事項	提案の具体的内容	提案主体	所管課	所管課の検討結果		
					制度の現状	措置の分類	措置の概要(対応策)
15	[富士宮市]法人による農地取得の緩和	<ul style="list-style-type: none"> ・現状、農家の後継ぎがないことにより、耕作放棄地が増加している。 ・小規模な農家や農地では農業として経営できないため、規制を緩和することで、耕作放棄地をまとめて大規模農地化し、大手法人が経営、農家は従業員というようなことも可能となる。 	企業・団体	富士宮市	法人による農地取得については、農地所有適格法人のみが認められているが、その他の法人であっても一定の条件を満たせば農地を貸借することができる。また、近年、農地法の改正により、要件等が緩和され農業法人の設立を促進させる傾向にある。併せて、農作物栽培施設について底面をコンクリートにする場合でも届出ることにより農地法における許可不要となった。	条件を満たせば可能性あり	農業法人による企業参入については、関係機関と連携して農地の確保等支援を行っている。
16	[吉田町]用途地域の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・吉田町川尻地区における第2種住居地域および第2種中高層住居専用地域の区分の見直し ・当該地区においては、隣接地に倉庫などが林立し、倉庫建設の需要が多数みられ、遊休地もあるものの、第2種住居地域及び第2種中高層住居専用地域であるため倉庫が作れない。 ・当該地区の用途地域の変更をしていただきたい。 	企業・団体	吉田町	<p>用途地域は、都市の将来像を想定した上で、機能的な都市活動の推進や良好な都市環境の形成を図るために、住居、商業、工業の用途を適切に配分し、建築物の用途、密度・容積、形態等に関する制限を設定するものである。</p> <p>提案のあった箇所の用途地域については、平成5年10月に第2種住居地域及び第2種中高層住居専用地域に用途地域の変更決定したものであり、その際には、地域の実情に応じて、土地所有者をはじめとした地域住民の意見も反映しつつ決定に至ったものである。</p>	対応困難	「用途地域は、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランに示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容とすべき(国土交通省発行「都市計画運用指針」抜粋)」とされており、個別の対応は困難である。
17	[函南町]市街化区域・市街化調整区域の区域区分見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・自然災害(地震、台風等)からの労働者の安全対策及びBCPの観点から、函南町塚本地内の製造業者が、老朽化した現状建物の建替え、耐震補強等を検討している。 ・しかし、敷地内に余剰がなく、現拠点での実施は困難な状況にある(建蔽率上限60%)。 ・近隣に建設可能な敷地がなく、一方で、遠方に移転した場合、労働者の継続的な確保が困難であることから、区域区分の見直しをしていただきたい。 	企業・団体	函南町	当町は、伊豆の国市と田方広域都市計画区域を編成しており、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第20条第1項の規定により、区域の変更や都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を変更している。	対応困難	<p>田方広域都市計画区域における土地利用の状況、社会的、経済的な区域等の状況から一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する区域を見直している。</p> <p>本区域の人口は今後減少傾向になると予想され、コンパクトシティの観点からも、無秩序な市街化を防止するため、現在のところ、市街化区域、市街化調整区域の区域区分の見直しは考えていない。</p>
18	[函南町]市街化調整区域における開発行為の許可時の条件見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・函南町塚本の製造業者が隣接する敷地を購入し、一部工場機能を移転し、現状建物の建替え、耐震補強等を行うことを検討している。 ・現状の敷地は市街化区域であるが、隣接した敷地は市街化調整区域のため、開発行為の許可が必要であるが、開発行為申請時に、現況の建築物の法適合が求められる。 ・しかし、建築物の検査済証がなく、法適合性が明らかでないことから、開発行為の許可が困難である。 ・隣地に一部工場機能を移転し、現状敷地内の建築物を建替え、改修することで、法適合を図るため、開発行為の許可後、一定期間内に法適合することを条件に、許可をしていただきたい。 	企業・団体	函南町	都市計画法第34条第14号に基づく、静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準8「地域振興上必要な工場等の増設」によると、「既存の工場は法に適合したもので、かつ、新築後10年以上経過していること」といった要件が明記されており、既存施設の適法性が確認できないことには許可を行うことができない。	対応困難	同基準は、法に適合しない(又は法に適合するか確認できない)建築物の増設を認めない趣旨であり、この基準には合理性が認められることから、一定期間内に法適合するとしても、一時的であっても法に適合するか確認できない建築物の増設に係る開発許可をすることは困難である。