市街化調整区域における
開発行為等の審査基準
（都市計画法第34条第14号編）

令和７年７月１日

沼津市都市計画部開発指導課

目　　次

番号	案　　件	頁
1	分家住宅（包括承認）	4
2	収用対象事業による移転（包括承認）	6
3	既存建築物の建替え（包括承認）	7
4	用途（使用主体の属性）の変更（包括承認）	11
5	地域振興のための既存建築物の用途変更（包括承認）	13
6	一戸建専用住宅、併用・兼用住宅等への用途変更 （使用主体の属性の変更を除く。）（包括承認）	16
7	その他の用途変更（個別付議）	17
8	接道の確保等のためやむを得ない敷地の拡大（包括承認）	18
9	災害危険区域等に存する建築物の移転（包括承認）	19
10	既存宅地の確認を受けた土地又は線引き前宅地の建築等（包括承認）	20
11	地域振興上必要な工場等の増設（包括承認）	21
12	既存の住宅の増築等のためやむを得ない場合の敷地拡大（包括承認）	22
13	既存集落内の建築物 ⑴　自己専用住宅（包括承認） ⑵　分家住宅（包括承認） ⑶　小規模な工場等（個別付議）	23
14	社寺仏閣又は納骨堂（個別付議）	27
15	研究所（個別付議）	28
16	事業所従事者の住宅、寄宿舎等（個別付議）	29
17	土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物等（個別付議）	30
18	地区集会所その他都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号に準ずる施設（包括承認）	31
19	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）	32
20	地域産業の振興を図るための工場等（個別付議）	33
21	大規模流通業務施設（個別付議）	36
22	有料老人ホーム（個別付議）	38
23	介護保険法に基づく介護老人保健施設（個別付議）	39
24	必要不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）（包括承認）	40

25	自然休養村整備事業（個別付議）	41
26	公共公益施設（個別付議）	42
27	国又は県等が開発を行った土地での建築（包括承認）	45
28	建築基準法第 51 条に規定するその他の処理施設 （廃棄物処理施設）（包括承認）	46
29	既存の土地利用を適正に行うために最低限必要な管理施設（包括承認）	47
30	地域経済牽引事業の用に供する施設（包括承認）	48
31	地区計画予定区域における開発行為（個別付議）	49

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適当と認める開発行為

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。

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。

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　開発審査会へ付議するについての原則的な基準

開発審査会に付議する場合、次に掲げる全ての要件を満たしていること。

⑴　計画地が農振農用地に指定されていないこと。

⑵　当該計画が沼津市の土地利用事業指導要綱に基づく承認を受ける等、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に適合していること。

⑶　申請者及び土地所有者に都市計画法又は関係法令の違反の事実がないこと。

⑷　沼津市の総合計画その他の計画に適合する等、土地利用に関する上位計画と整合していると認められるものであること。

２　都市計画法第34条第14号又は都市計画法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき、開発審査会に付議するための審査基準は以下に定めるものとする。

1　分家住宅（包括承認）

1　許可対象者

次に掲げる全ての要件に該当する者であること。

⑴　原則として自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

⑵　申請者世帯（婚約者を含む。）、当該土地の所有者及びその配偶者、申請者の両親並びに申請者の配偶者（婚約者を含む。）の両親が、沼津市内の市街化区域内に建築可能な土地を所有していないこと。

⑶　次のいずれかに該当し、住宅の建築が確実なものであること。

ア　結婚、婚約等により新たに世帯を独立するため、住宅を必要としていること。

イ　既に世帯は独立しているが、現在の住宅が過密、狭小、立退き、借家等であるため、住宅を必要としていること。

ウ　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が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、身体障害者にあっては４級以上、知的障害者にあっては療育度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。

エ　その他、社会通念上、新たに住宅を必要とする合理的理由のあること。

⑷　単身者世帯（⑶ウに該当する心身障害者又は婚約者がいる者を除く。）でないこと。

⑸　区域区分の線引き時土地所有者の直系卑属であること。ただし、区域区分の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、区域区分の線引き時土地所有者との同居の事実が確認できる場合に限り、直系卑属でない場合でも民法第725条に規定する親族の範囲に該当する者であれば対象とする。

2　許可対象の土地

次のいずれかに該当する土地であって、申請者が相続、贈与を受けた土地又は相続、贈与を受けることが確実であると認められる土地であること。

⑴　区域区分の線引き以前から本家たる世帯が所有（区域区分の線引き時土地所有者から現在の土地所有者まで、申請者の直系尊属が相続、贈与を受けて引き継いでいる場合を含む。以下同じ。）している土地。ただし、時効により取得した土地にあっては、線引き以前から占有していた事実が明確に証明された場合に限る。

⑵　区域区分の線引き以前から本家たる世帯が所有していた農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）に基づく農業振興地域内の土地について、線引き後、農振法による土地の交換分合が行われたことにより取得した土地

⑶　区域区分の線引き以前から本家たる世帯が所有していた土地の全てが、農振法に基づく優良農地のため農用地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土地の場合で、線引き後、これらの土地と交換取得した土地

⑷　区域区分の線引き以前から本家たる世帯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（当該代替地以外に住宅立地に適する土地を所有していない場合）には、その代替地として取得した土地

⑸　区域区分の線引き以前から本家たる世帯が永小作権、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（区域区分の線引き時土地所有者から現在の土地所有者まで、申請者の直系尊属が使用収益を行ってきた土地を含む。）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。

⑹　本家たる世帯が農家の場合で、区域区分の線引き以前から本家たる世帯が所有していた市街化区域内の農地を、線引き後全て売却して、新たに取得した市街化調整区域内の農地

3　許可対象面積

300㎡以下とする。

4　予定建築物

自己専用住宅であること。併用・兼用住宅は認めない。

5　その他

⑴　本家たる世帯を継承する者がいること。

⑵　分家住宅の許可は、原則として１回限りとする。

2　収用対象事業による移転（包括承認）

1　許可対象者

区域区分にかかわらず収用対象事業の施行に伴い、建築物が移転又は除去される者

2　許可対象の土地

次のいずれかに該当する土地であること。

⑴　代替地として斡旋された土地

⑵　三者契約により代替地として取得した土地

⑶　被収用者が保有している土地で、個別具体的な事情により、許可対象とすることがやむを得ないと認められる土地

3　許可対象面積

収用対象事業の施行に伴い移転又は除去しなければならない従前の建築物の敷地とほぼ同一（上限は1.2倍）の土地の面積。ただし、一戸建住宅（併用・兼用住宅を含む。）の場合は、従前の敷地の1.2倍が300㎡未満の場合にあっては、300㎡まで認めることとする。

4　予定建築物

収用対象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同一の規模、構造、用途であること。ここにおいて「同一の規模」とは従前の建築物の延床面積の1.5倍以下とする。ただし、自己専用住宅の場合は、この限りでない。

3　既存建築物の建替え（包括承認）

1　都市計画法施行規則第60条適合証明の対象となる建築物（建築許可が不要）

都市計画法に適合した現存する既存建築物の従前の敷地内での、用途、規模及び構造が同一の建替えについては、都市計画法第43条第１項の許可を要せず、都市計画法施行規則第60条適合証明の交付を受けて建築することができる。

都市計画法施行規則第60条適合証明の対象となる建築物は、次に掲げる全ての要件に該当するものであること。

⑴　都市計画法に適合している建築物が現存していること。

⑵　従前の敷地内での建替えであること。（従前の敷地に介在している官地で払い下げを受けた土地についても従前の敷地として扱う。）

⑶　用途、規模及び構造が同一であること。

ア　規模の同一

建替え後の用途不可分である全ての建築物の延床面積の合計が、従前の用途不可分である全ての建築物の延床面積の合計の1.5倍以下のもの

イ　構造の同一

（ア）　棟数（附属建築物を除く。）が同一以下であること。

（イ）　共同住宅等を建替える場合においては、戸数が同一以下であること。

（ウ）　階数が同一以下であること。なお、建替え後の階数が２階建て以下の場合は階数同一として取り扱う。

（エ）　構造種別（木造、鉄骨造、ＲＣ造等）の変更は構造同一として取り扱う。

ウ　用途の同一

建築物等の使用目的が外形的、物理的に変わらず、かつ、使用主体の属性の変更がないこと。

2　都市計画法第43条第１項の建築許可の対象となる既存建築物の建替え

⑴　延床面積1.5倍を超える建替え

延床面積1.5倍を超える建替えを行おうとする場合は、次に掲げる全ての要件に該当しなければならない。

ア　建替えが可能な建築物

延床面積1.5倍を超える建替えが可能な建築物は、一戸建専用住宅又は併用・兼用住宅の住宅部分に限る。

イ　既存建築物

都市計画法に適合している建築物が現存していること。

ウ　敷地

従前の敷地内での建替えであること。（従前の敷地に介在している官地で払い下げを受けた土地についても従前の敷地として扱う。）

エ　高さ

高さ10m以下の既存建築物の建替えにあっては10m以下、高さ10mを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

⑵　複数敷地の利用を伴う建替え

複数敷地を利用した建替えを行おうとする場合は、次に掲げる全ての要件に該当しなければならない。

ア　敷地

利用しようとする全ての敷地について建築が認められる敷地であること。

イ　既存建築物

都市計画法に適合した既存建築物が現存すること。

ウ　建替え後の建築物の用途

新たな建築物の用途が、利用しようとする敷地に現存する既存建築物（附属建築物を除く。）の用途と同一であること。ただし、開発審査会付議基準「６　一戸建専用住宅、併用・兼用住宅等への用途変更（使用主体の属性の変更を除く。）」の「１用途変更に至る事情」の要件に該当する場合は、別紙「用途変更対照表」の「従前の用途」に対応する「用途変更可能な範囲」であること。

エ　建替え後の建築物の規模

利用しようとする敷地に現存する各既存建築物（建築基準法に適合した附属建築物・増築部分を含む。）の延床面積の合計の1.5倍以下であること。ただし、既存宅地の確認を受けた敷地については、当該敷地上の既存建築物の延床面積の1.5倍の面積よりも当該地域の容積率の数値の方が大きい場合は、当該数値を用いるものとする。（既存宅地の確認を受けた敷地に建築物が現存しない場合は、当該地域の容積率の数値による。）

オ　高さ

高さ10m以下の既存建築物の建替えにあっては10m以下、高さ10mを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

⑶　戸数増加を伴う建替え

戸数増加を伴う建替えを行おうとする場合は、次に掲げる全ての要件に該当しなければならない。

ア　敷地

従前の敷地内での建替えであること。（従前の敷地に介在している官地で払い下げを受けた土地についても従前の敷地として扱う。）

イ　既存建築物

都市計画法に適合した複数の一戸建賃貸住宅、長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は寮が現存すること。

ウ　建替え後の建築物の用途

長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は寮への建替えであること。

エ　建替え後の建築物の規模

既存建築物の延床面積の1.5倍以下であること。

オ　建替え後の建築物の高さ

高さ10m以下の既存建築物の建替えにあっては10m以下、高さ10mを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

カ　戸数

建替え後の戸数は、原則として既存建築物の戸数の1.5倍以下であること。ただし、２階建て以下の建築物に建替える場合で、敷地内に建替え後の戸数の1.2倍（小数点以下は切り捨て）以上の平面駐車場が確保される場合には、既存建築物の戸数の２倍まで認めるものとする。

⑷　敷地分割を伴う建替え

ア　建替えに至る事情

敷地分割をする理由が倒産・廃業等のやむを得ないものであり、かつ、敷地分割をする理由に応じ、次に掲げる期間、既存建築物を適法に使用したものであること。

（ア）　商業施設や工場等における倒産、廃業、競売による譲渡の場合　期間不問

（イ）　商業施設や工場等における事業縮小の場合　10年以上

（ウ）　住宅（一戸建専用住宅、長屋建専用住宅、共同住宅等、併用・兼用住宅）における既存建築物の老朽化の場合　10年以上

※　なお、上記に該当しない場合で、許可しようとする時は、個別に開発審査会に付議するものとする。

イ　敷地

従前の敷地の範囲内であり、既存建築物の従前の敷地面積が、原則1,000㎡以下であること。ただし、従前の敷地面積が1,000㎡を超える場合で、許可しようとするときは、個別に開発審査会に付議するものとする。

ウ　既存建築物

都市計画法に適合した建築物が現存していること。

エ　建替え後の建築物

（ア）　建替え後の建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。

（イ）　建替え後の建築物の規模は、当該地域の建ぺい率及び容積率以内、高さ10m以内であること。

（ウ）　１区画の最低敷地面積は、原則165㎡以上であること。

オ　土地利用上の整合性

土地利用上支障がないこと。

4　用途（使用主体の属性）の変更（包括承認）

当該建築物の使用主体の属性によって認められて建築された建築物等の使用主体の属性を変更することについては、「用途の変更」に該当する。

1　該当事例

・既存権利に係る住宅　⇒　一般住宅
・農家住宅　⇒　一般住宅
・分家住宅　⇒　一般住宅
・収用移転住宅　⇒　一般住宅
・収用移転工場　⇒　一般工場
・農業用施設　⇒　非農業用施設
・技術先端型業種工場　⇒　一般工場

2　許可対象者

次に掲げる全ての要件に該当すること。

⑴　譲渡人は５年以上（競売や廃業による場合は期間不問）、当該建築物を適法に使用し、かつ、譲渡する理由がやむを得ないものであること。

⑵　譲受人は当該建築物を譲り受けするに相当な理由（自己の居住の用に供する住宅を所有していない等）があり、かつ、当該建築物が従前から有している機能をほぼ同一で使用するものであること。

3　その他

⑴　建替えを伴う場合

建替えを伴う場合は、従前の敷地内であり、延床面積1.5倍以下（一戸建専用住宅及び併用・兼用住宅の住宅部分についてはこの限りではない。）、同一構造、高さが10ｍ以下（既存の建築物の高さが10ｍを超える場合は既存の建築物の高さ以下）の建替えであること。

⑵　競売の場合における取り扱いについて

近年の競売物件の増加等の事情に鑑み、競売の円滑な執行を図る公益的な観点から、２⑵の要件に該当する者へ転売する目的で競落した建築物についても、次に掲げる全ての要件に該当する場合には、用途（使用主体の属性）の変更を許可できるものとする。

ア　競落の目的

競落人が、２⑵の要件に該当する者へ転売する目的で競落したものであること。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、２⑵の要件に該当する者へ転売する目的で競落したものとみなす。

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（２⑵の要件に該当する者への所有権の移転は認める。）、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（使用主体の属性）の変更の許可申請は、競落後原則として１年以内に行うものとする。ただし、１年以内に２⑵の要件に該当する者が見つからなかった場合はこの限りではない。

⑶　善意の第三者保護

取得する時に善意（都市計画法違反の事実を知らない）で当該建築物を取得した者が、おおむね 10 年を経過した後、都市計画法違反でない申請をした場合は、民法第 162 条第２項（時効制度）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。

5　地域振興のための既存建築物の用途変更（包括承認）

1　対象となる既存建築物

都市計画法に適合した建築物であり、次に掲げる全ての要件に該当するもの

用途変更をする理由が倒産・廃業等のやむを得ないものであり、かつ、用途変更をする理由に応じ、次に掲げる期間、既存建築物を適法に使用したものであること。

ア　商業施設や工場等における倒産、廃業、競売による譲渡の場合　期間不問

イ　商業施設や工場等における事業縮小の場合　10年以上

ウ　住宅（一戸建専用住宅、併用・兼用住宅及びこれらの住宅の附属建築物）において所有者不在の住宅。又は、居住者の減少等を理由に住宅の一部を変更する場合　10年以上

2　変更後の予定用途

変更後の予定用途は次のいずれかに該当するものであること。

⑴　地域振興のために必要な宿泊施設

次の全ての要件に該当するものであること。

ア　旅館業法第２条に規定される「旅館業」のうち、同法第２条第２項の規定による「旅館・ホテル営業」又は同法第２条第３項の規定による「簡易宿所営業」を営む施設であること。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第２条第６項の規定による「店舗型性風俗特殊営業」の対象となる施設を除く。

イ　対象延床面積が200㎡未満であること。

ウ　宿泊室分の駐車場を敷地内に配置すること。ただし、申請施設から200ｍの範囲内で、申請者が自ら確保できる駐車場があり、周辺道路の交通に支障がないことが明らかである場合は、全部あるいは一部の駐車場を当該駐車場に配置することを認める。

⑵　地域振興のために必要な飲食等の提供の用に供する施設

次の全ての要件に該当するものであること。

ア　食品衛生法第54条の規定に基づき政令で定められた施設のうち、飲食店営業又は喫茶店営業を行う施設。ただし、スナック、バー等酒類提供を主とする店舗、待合、料理店、キャバレー、舞踏場、その他これらに類するものは除く。

イ　対象延床面積が200㎡未満であること。

ウ　敷地内に概ね５台分の駐車場を配置すること。ただし、申請施設から200ｍの範囲内で、申請者が自ら確保できる駐車場があり、周辺道路の交通に支障がないことが明らかである場合は、全部あるいは一部の駐車場を当該駐車場に配置することを認める。

⑶　地域振興のために必要な販売店等

次の要件に該当するものであること。

ア　次のいずれかのものを主として販売するものであること。

（ア）　当該市街化調整区域内で生産された農林水産物

（イ）　当該市街化調整区域内で生産された農林水産物を主な原材料とする加工品

（ウ）　当該市街化調整区域を主題・背景とした芸術作品・工芸作品

イ　対象延床面積が200㎡未満であること。

ウ　敷地内に概ね５台分の駐車場を配置すること。ただし、申請施設から200ｍの範囲内で、申請者が自ら確保できる駐車場があり、周辺道路の交通に支障がないことが明らかである場合は、全部あるいは一部の駐車場を当該駐車場に配置することを認める。

エ　ア（イ）に該当するものに限り、販売物を生産するために必要な加工を行う作業所又は当該加工作業を体験する教室を併設することができる。ただし、作業所あるいは教室の床面積は、店舗の床面積を超えないものとする。

オ　ア（ウ）に該当するものに限り、作品を制作する工房あるいは作品の制作を教授又は制作作業を体験する教室を併設することができる。ただし、工房あるいは教室の床面積は、店舗の床面積を超えないものとする。

⑷　地域振興のために必要な展示施設等

次の要件に該当するものであること。

ア　次のいずれかのものを主として展示するものであること。

（ア）　当該市街化調整区域の歴史等を教示する資料

（イ）　当該市街化調整区域を主題・背景とした芸術作品、工芸作品

イ　対象延床面積が200㎡未満であること。

ウ　敷地内に５台分以上の駐車場を配置すること。ただし、申請施設から200ｍの範囲内で、申請者が自ら確保できる駐車場があり、周辺道路の交通に支障がないことが明らかである場合は、全部あるいは一部の駐車場を当該駐車場に配置することを認める。

エ　展示品に関連した商品等を販売する店舗を併設することができる。ただし、店舗の床面積は、展示施設の床面積を超えないものとする。

３　その他

⑴　都市計画法第34条第１号又は第２号に該当しないもの

⑵　建替え又は増築を伴うものでないこと

⑶　自然公園法の規定による自然公園の区域内にあっては当該自然公園の公園計画等に支障がないことについて、当該自然公園の指定者との調整がとれたものであること。

⑷　都市計画法第18条の２の規定に基づき市が定めた基本方針その他の計画等に即したものであり、関係部局と調整がとれたものであること。

⑸　市の地域振興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。

⑹　当該施設を運営するものが自ら居住する場合に限り、施設と住宅を兼用することができる。ただし、商業施設や工場等から用途を変更する場合は、住宅部分が全体の延床面積の 50%以下であること。

⑺　いずれの場合も原則として駐車場の出入り口は限定することとし、いわゆるハーモニカ式の駐車場計画は認めない。

⑻　当該建築物の使用主体の属性によって認められて建築された建築物等の場合は、使用主体の属性も併せて変更することができる。

6　一戸建専用住宅、併用・兼用住宅等への用途変更（使用主体の属性の変更を除く。）

（包括承認）

1　用途変更に至る事情

用途変更をする理由が倒産・廃業等のやむを得ないものであり、かつ、用途変更をする理由に応じ、次に掲げる期間、既存建築物を適法に使用したものであること。

⑴　商業施設や工場等における倒産、廃業、競売による譲渡の場合　期間不問

⑵　商業施設や工場等における事業縮小の場合　10年以上

⑶　住宅（一戸建専用住宅、長屋建専用住宅、共同住宅等、併用・兼用住宅）における既存建築物の老朽化による建替えの場合　10年以上

※　なお、上記に該当しない場合で、許可しようとする時は、個別に開発審査会に付議するものとする。

2　既存建築物

都市計画法に適合した建築物が現存していること。

3　予定建築物

予定建築物の用途は、別紙「用途変更対照表」の「従前の用途」に対応する「用途変更可能な範囲」であること。

4　その他

建替えを伴う場合は、従前の敷地内であり、延床面積1.5倍以下、高さ10m以下（既存の建築物の高さが10mを超える場合は既存の建築物の高さ以下）の建替えであること。

7　その他の用途変更（個別付議）

1　立地基準

次に掲げる全ての要件に該当するものであること。

⑴　基準４から基準６に該当しないものであること。

⑵　用途変更をする理由が倒産・廃業等のやむを得ないものであり、かつ、用途変更をする理由に応じ、次に掲げる期間、既存建築物を適法に使用したものであること。

ただし、特にやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。

ア　商業施設や工場等における倒産、廃業、競売による譲渡の場合　期間不問

イ　商業施設や工場等における事業縮小の場合　10年以上

ウ　住宅（一戸建専用住宅、長屋建専用住宅、共同住宅等、併用・兼用住宅）における既存建築物の老朽化による建替えの場合　10年以上

⑶　用途変更後に営業活動をする場合は、営業活動が従前のそれと同程度であり、新たに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。

⑷　変更後の用途について、当該地で行うことを必要とする理由があること。

⑸　変更後の用途について、周辺の環境上支障がないと認められるものであること。

⑹　建替えを伴う場合は、従前の敷地内であり、延床面積1.5倍以下、高さ10m以下（既存の建築物の高さが10mを超える場合は既存の建築物の高さ以下）の建替えであること。

８　接道の確保等のためやむを得ない敷地の拡大（包括承認）

【趣旨】

既存の敷地の利用上やむを得ない敷地の拡大を認める趣旨は、既存の敷地の利用上の問題（接道や介在する旧官地等）を解決するものであり、原則として既存の敷地の利用に大幅な変更は生じないものであることから、敷地の拡大をもって、みだりに開発行為に当たると解することは適当ではない。

１　敷地の拡大が認められる範囲

⑴　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（意図的に袋地としたものは除く。）が、道路に接するための必要最小限の区間、幅員（原則４ｍ未満）の範囲

⑵　官地の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

２　その他

既存の敷地の利用上やむを得ない敷地の拡大は、既存の敷地における建築行為又は開発行為に伴って行われるものであって、敷地の拡大のみの申請はできない。

９　災害危険区域等に存する建築物の移転（包括承認）

１　該当事例

・がけ地近接危険住宅移転事業

・地すべり等防止法第24条第１項の関連事業計画に基づく移転

・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第９条第３項の勧告に基づく移転

・建築基準法第10条第１項の勧告による移転

・その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく上記と同等と認められる移転

２　その他

移転前の建築物が市街化区域に存していた場合であっても許可の対象とする。

10　既存宅地の確認を受けた土地又は線引き前宅地の建築等（包括承認）

1　許可対象の土地

次のいずれかに該当する土地であること。

⑴　平成12年改正（平成13年５月18日施行）前の都市計画法第43条第１項第６号ロの確認（既存宅地の確認）を受けた土地

⑵　区域区分の線引きが行われた際に宅地であったことが公的な資料により証明でき、かつ、引き続き宅地である土地

⑶　既存権利に係る届出をし、その後５年以内に建築をした土地

2　予定建築物の用途

第２種低層住居専用地域に建築できる用途の建築物

3　予定建築物の高さ

10ｍ以下

4　敷地面積

平成14年11月28日（既存宅地の確認を受けた土地にあっては平成13年５月18日）以降に区画の分割を行う場合には、１区画の面積を原則として165㎡以上とすること。

11　地域振興上必要な工場等の増設（包括承認）

1　立地条件

⑴　当該工場等の増設が、地域の振興上必要なものであり、かつ、土地利用上支障がないものであること。

⑵　既存工場等は、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。

2　予定建築物

⑴　増設する工場等は、原則として日本標準産業分類による製造業又は電気・ガス・熱供給業で、かつ、既存工場等と同種又は関連した製品の生産施設、研究施設等であること。

⑵　増設する工場等には、⑴の施設と一体的に利用する倉庫等の付帯施設及び従業員のための福利厚生施設（寮等は除く。）を含むものとする。

3　対象となる敷地

⑴　増設する敷地は、既存工場等と一体的な土地利用が可能な次のような土地であること。

（例）

・隣接地

・道路に分断されているが、車両や人の行き来が容易にできる土地

・河川や水路等に分断されているが、占用が可能であり、かつ、車両や人の行き来が容易にできる土地

⑵　増設する敷地の面積（過去10年以内に増設している場合は、その増設した敷地の面積を含む。）は、既存工場等の10年前の敷地面積を超えない規模で、かつ、１ha未満であること。

4　その他

１⑵、３⑵の要件を満たさない場合において、当該工場等の増設についてやむを得ない理由があるものと認めて許可しようとするときは、開発審査会に個別に付議するものとする。

12　既存の住宅の増築等のためやむを得ない場合の敷地拡大（包括承認）

1　増築等にいたる事情

子供の結婚等で、既存の住宅が手狭になり行う増築、建替えであること。

※　「子供の結婚等」とは、子供の結婚、子供の成長、親等との同居あるいは申請者や同居人が事故や病気で車椅子を使うため、又は介護認定を受けた人の介護のため等、やむを得ず増築、建替えをする相当の理由があること。

※　既存の住宅が手狭になる事情（子供の結婚等）に係る者は、子、親等の親族（民法第725条に規定する親族をいう。以下この項において同じ。）のほか親族となる見込みの者及び現に世帯構成員である者を含む。

なお、申請者と世帯構成員等との関係及び住宅の増築、建替えを必要とする具体的な事情を住民票、戸籍謄本等により確認すること。

2　対象となる敷地

敷地は既存敷地を含め300㎡以下とする。

3　対象となる建築物

都市計画法に適合した一戸建住宅（併用・兼用住宅を含む。）

13　既存集落内の建築物（包括承認、個別付議）

1　既存集落とは

「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（区域区分を問わず、おおむね50戸を基準とする。）の建築物（車庫、物置等の附属建築物を除き、工場、学校等を含む。）が連たん（建築物の敷地相互間の距離がおおむね50m以内であること。）している集落をいう。

※　西浦地区等において、連たんする建築物が50戸に満たない集落であっても、自然的、社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域については、既存集落として扱う。

2　該当施設

⑴　自己専用住宅（包括承認）

ア　許可対象者

次に掲げる全ての要件に該当する者であること。

（ア）　次のいずれかに該当する者であること。

①　当該既存集落内に存する市街化調整区域において現在に至るまで継続して10年以上居住している者

②　収用対象事業の施行に伴い、当該既存集落内に存する市街化調整区域において居住することとなり、引き続き現在も居住している者

③　区域区分の線引き以前から所有している当該既存集落内に存する土地（区域区分の線引き時土地所有者から現在の土地所有者まで、相続、贈与により土地所有者からその親族（民法第725条に規定する親族をいう。以下この項において同じ。）に所有権が移転してきた土地を含む。）の所有者又は所有者から相続、贈与を受けることが確実であると認められる所有者の親族

④　③に規定する土地を収用対象事業の施行に伴い売却した場合に、代替地として斡旋された土地又は三者契約により代替地として取得した土地の所有者又は所有者から相続、贈与を受けることが確実であると認められる所有者の親族

（イ）　原則として自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。ただし、現在の住宅が被災した場合、立退きが必要な場合等やむを得ない事情がある場合はこの限りではない。

（ウ）　自己の居住の用に供する住宅を必要とする合理的理由があること。（①から③例示）

①　現在の住宅が過密、狭小、被災、立退き、借家等である場合

②　定年、退職等である場合

③　結婚等新たに独立して世帯を構成する必要がある場合

（エ）　申請者世帯（婚約者を含む。）が沼津市内の市街化区域に建築可能な土地を所有していないこと。

イ　許可対象の土地

（ア）　ア(ア)①又は②に該当する者の場合

現在居住している土地から申請地まで、建築物（市街化調整区域内に存する建築物に限る。）が連たん（建築物の敷地間距離がおおむね50m以内であること。）していること。

（イ）　ア(ア)③又は④に該当する者の場合

申請地から50戸以上の建築物（区域区分に関わらない。）が連たん（建築物の敷地間距離がおおむね50m以内であること。）していること。

ウ　許可対象面積

300㎡以下であること。

エ　予定建築物

自己専用住宅であること。併用・兼用住宅は認めない。

オ　その他

既存集落内における自己専用住宅の建築の許可は、原則として１回限りとする。

⑵　分家住宅（包括承認）

ア　許可対象者

次に掲げる全ての要件に該当する者であること。

（ア）　原則として自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

（イ）　申請者世帯（婚約者を含む。）、当該土地の所有者及びその配偶者、申請者の両親並びに申請者の配偶者（婚約者を含む。）の両親が、沼津市内の市街化区域内に建築可能な土地を所有していないこと。

（ウ）　次の要件のいずれかに該当し、住宅の建築が確実なものであること。

①　結婚、婚約等により新たに世帯を独立するため、住宅を必要としていること。

②　既に世帯は独立しているが、現在の住宅が過密、狭小、立退き、借家等であるため、住宅を必要としていること。

③　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が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、身体障害者にあっては４級以上、知的障害者にあっては療育度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。

④　その他、社会通念上、新たに住宅を必要とする合理的理由のあること。

（エ）　単身者世帯（（ウ）③に該当する心身障害者又は婚約者がいる場合を除く。）でないこと。

（オ）　当該既存集落内に存する市街化調整区域において現在に至るまで継続して10年以上居住している本家たる世帯の構成員であった者又は収用対象事業の施行に伴い、当該既存集落内に存する市街化調整区域において居住することとなり、引き続き現在も居住している本家たる世帯の構成員であった者

（カ）　本家たる世帯の世帯主の親族（民法第725条に規定する親族をいう。）である者

イ　許可対象の土地

本家たる世帯が現在居住している土地から申請地まで、建築物（市街化調整区域内に存する建築物に限る。）が連たん（建築物の敷地相互間の距離がおおむね50m以内であること。）していること。

ウ　許可対象面積

300㎡以下であること。

エ　予定建築物

自己専用住宅であること。併用・兼用住宅は認めない。

オ　その他

（ア）　申請者以外に本家を継承する者がいること。

（イ）　既存集落内における分家住宅の建築の許可は、原則として１回限りとする。

⑶　小規模な工場等（個別付議）

ア　許可対象者

次に掲げる全ての要件に該当する者であること。

（ア）　当該既存集落内に現在に至るまで継続して10年以上居住している者又は収用対象事業の施行に伴い、当該既存集落内に居住することとなり、引き続き現在も居住している者

（イ）　定年、退職等の事情によって、新規に事業を営むことにより自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該既存集落内において建築することがやむを得ないと認められること。

イ　許可対象の土地

現在居住している土地から申請地まで、建築物（市街化調整区域内に存する建築物に限る。）が連たん（建築物の敷地相互間の距離がおおむね50m以内であること。）していること。

ウ　予定建築物の用途・規模

（ア）　工場、事務所、店舗等である建築物であって周辺における土地利用と調和のとれていること。

（イ）　店舗については延床面積が500㎡以下であること。

（ウ）　スナック、バー等酒類提供を主とする店舗、マージャン屋、パチンコ店、射的場、待合、料理店、キャバレー、舞踏場、個室付浴場業に係る公衆浴場、その他これらに類するものは該当しない。

エ　敷地規模

1,000㎡以下であること。

オ　その他

既存集落内における小規模な工場等の建築の許可は、原則として１回限りとする。

14　社寺仏閣又は納骨堂（個別付議）

1　許可対象者

原則として、宗教法人（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。）

2　対象となる建築物

次のいずれかに該当するもの

⑴　原則として、当該市街化調整区域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し、既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等を構成する建築物を典型例とする。

⑵　⑴以外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、くり等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものとし、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まない。）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事情の存するもの

15　研究所（個別付議）

対象となる建築物

研究対象が当該市街化調整区域に存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建築物等

16　事業所従事者の住宅、寄宿舎等（個別付議）

1　対象となる建築物

⑴　当該市街化調整区域に存する都市計画法に適合した事業所等の従業員のための住宅又は寄宿舎（以下「社宅等」という。）であり、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないものであること。ただし、当該市街化調整区域に隣接若しくは近接している市街化区域に存する事業所等についても、やむを得ない理由により当該市街化区域において社宅等を建築することができない場合は、当該市街化調整区域に建築することを認める。

⑵　社宅等の規模は、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等に比して適切な規模であること。

2　立地基準

次に掲げる全ての要件に該当すること。

⑴　社宅等の敷地が事業所等の敷地からおおむね300m以内の距離であること。

⑵　事業所等の立地と一体的に計画されたものであって、当該社宅等が事業所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であること。

17　土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物等（個別付議）

18　地区集会所その他都市計画法第29条第１項第３号に準ずる施設（包括承認）

１　対象となる建築物

次に掲げる全ての要件に該当する建築物であること。

⑴　都市計画法第29条第１項第３号に準ずる施設で、地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法によるものを除く。）等準公益的な施設である建築物

⑵　他の目的と併用（例：レジャー的な施設との併用）されるものでないこと。

２　運営・管理

町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。

19　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）

1　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、周辺の状況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、次の各要件を満たすもの

⑴　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。

⑵　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。

20　地域産業の振興を図るための工場等（個別付議）

1　許可対象の土地

原則として次の区域を除く。

⑴　集団的農用地（団地規模がおおむね10ｈa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）

⑵　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

⑶　土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地

⑷　主産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

⑸　将来、住居系の土地利用が想定されている地区

2　立地条件等

次に掲げる全ての要件に該当すること。

⑴　市街化区域に適地がないと認められるものであること。

⑵　予定建築物の立地がその周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

⑶　周辺の住環境に支障をきたさないこと。

⑷　開発区域周辺の労働力を必要とする場合、清浄な空気・水、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近隣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、地域振興を図る必要があるものとして当該地に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。

⑸　地元雇用型であること。

3　該当施設

⑴　技術先端型業種の工場等

ア　予定建築物

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・同附属装置製造業、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、ロボット製造業、自動車・同附属品製造業（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。）その他別途運用基準に定める業種）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）

イ　敷地面積

５ｈa未満であること。

⑵　次世代産業に該当する業種の工場等

ア　予定建築物

沼津市企業立地促進事業費補助金交付要綱（平成18年３月22日市長決裁）別表第４下欄に規定する工場であって、以下のいずれかに該当すると市長が認めるもの。

（ア）　静岡県新産業集積クラスター（ファルマバレー、フーズ・サイエンスヒルズ、フォトンバレー）のプロジェクトに参画し、各プロジェクトに関連する製品を製造する工場

（イ）　医療・福祉機器、ロボット、航空宇宙、光・電子、環境技術（新エネルギー、次世代輸送機器）等に関連する製品を製造する工場

（ウ）　（ア）及び（イ）に掲げるもののほか、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工場

イ　敷地面積

５ｈa未満であること。

⑶　地場産品を活かした飲食料の製造工場及び販売所

ア　予定建築物

沼津市企業立地促進事業費補助金交付要綱（平成18年３月22日市長決裁）別表第４上欄に規定する業種のうち、飲食料に係る業種の製造工場であって、製品販売施設を併設するもののうち、次に掲げる全ての要件に該当すること。

（ア）　当該工場で扱う主な原材料が沼津市で生産された農林水産物であること、地場産品を活かした製品を生産している等、製品が地域の特性を活かしたものであること。

（イ）　当該工場の見学、体験等ができること。

イ　接道要件

原則として国道（国道の側道を除く。）又は県道に30m以上接していること。

⑷　（都）片浜池田線沿道ゾーン内における地域振興のための工場等

ア　予定建築物

製造業（日本標準産業分類の大分類Ｅ）の工場又は研究所（研究棟、管理棟等の施設）、情報通信業（日本標準産業分類の大分類Ｇ）の開発センター、計算センター、データセンター等、卸売業・小売業（日本標準産業分類の大分類Ｉ）のうち店舗面積10,000㎡以上の施設であって、次に掲げる全ての要件に該当すること。

（ア）　対象となる土地が、都市計画法第18条の２の規定に基づき市が定めた基本方針で示す（都）片浜池田線沿道ゾーン内であること。

（イ）　市の産業振興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。

（ウ）　騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと。ただし、これらの公害について対策が講じられており、市の環境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場合はこの限りではない。

イ　敷地面積

0.3ｈａ以上５ｈａ未満であること。

21　大規模流通業務施設（個別付議）

1　許可対象施設

⑴　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のうち、地方運輸局長等が積載重量５ｔ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日当たりの発着貨物が80ｔ以上あると認定した施設

⑵　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法第２条第１項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量５ｔ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日当たりの発着貨物が80ｔ以上あると認定した施設

⑶　物資の流通の効率化に関する法律（以下「物流効率化法」という。）第７条第２項に規定する認定総合効率化計画に記載された物流効率化法第４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法第２条第１項に規定する倉庫であること。

2　許可対象の土地

現在及び将来の土地利用上支障がない土地で、原則として次の区域を除く。

⑴　集団的農用地（団地規模がおおむね10ｈa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）

⑵　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

⑶　土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地

⑷　主産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

⑸　将来、住居系の土地利用が想定されている地区

3　立地条件

次のいずれかに該当すること。

⑴　４車線以上の国道、県道、市道等の沿道

⑵　高速自動車国道（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をいう。）のインターチェンジ（スマートインターチェンジを含む。以下同じ。）からおおむね１ｋｍ（１⑶の施設については２ｋｍ）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車道幅員が6.5m以上であること。

4　その他

⑴　当該施設の立地に当たって、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来たし、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であること。

⑵　４車線以上の国道、県道、市道等の沿道における立地にあっては、これらの道路に接していることを要すること。ただし、地形上の理由等によりやむを得ない場合はこの限りでない。

22　有料老人ホーム（個別付議）

老人福祉法第29条第１項に規定する有料老人ホームのうち、次に掲げる全ての要件に該当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国、県及び沼津市の策定する有料老人ホームの設置運営指導指針等における基準に適合しており、かつ、市の福祉等関係部局と連絡調整がなされており、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断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当たって、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等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適当であること。

４　当該有料老人ホームの立地につき、沼津市の高齢者保健福祉計画に適合したものであること。

23　介護保険法に基づく介護老人保健施設（個別付議）

介護保険法第94条に規定する介護老人保健施設（社会福祉法第２条第３項第10号に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。）のうち、次に掲げる全ての要件に該当するものであること。

１　地域の見込まれる需要を考慮した規模であること。

２　協力病院（診療所を除く。）が近隣に所在する場合等、当該施設を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。

３　当該施設が国及び県の策定する設置運営基準等に適合しており、かつ、県の介護老人保健施設担当部局から老人保健施設の開設の許可を受けることが確実であること。

４　当該介護老人保健施設の立地につき、沼津市の高齢者保健福祉計画に適合したものであること。

24　必要不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）（包括承認）

1　対象とする本体施設

対象とする本体施設は、１ha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、廃棄物最終処分場等開発許可を要しない施設のうち、次に掲げる全ての要件に該当するものであること。

⑴　設置に係る法令に適合していること。

⑵　市の土地利用上支障がないこと。

⑶　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。

⑴　本体施設に一体不可分のものとして附属すること。

⑵　本体施設の利用上、必要不可欠な機能であること。

⑶　各機能ごとの床面積は、原則100㎡以下で、かつ、必要最小限であること。

⑷　本体施設の敷地の総面積に対する附属建築物の総建築面積の割合は、原則２％以内であること。

※　⑶又は⑷の要件を満たさない場合において、当該施設の利用上やむを得ない理由があるものと認めて許可しようとするときは、開発審査会に個別に付議するものとする。

3　留意事項

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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。

25　自然休養村整備事業（個別付議）

1　対象とする施設

自然休養村整備事業を推進するにあたって必要最小限不可欠な施設であり、当該事業の趣旨に添った適切な内容の建築物であること。

26　公共公益施設（個別付議）

1　病院

⑴　立地基準

次に掲げる全ての要件に該当する施設であること。

ア　医療法第１条の５第１項に規定する病院（病床数20以上）であること。

イ　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。

ウ　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。

エ　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。

オ　市の土地利用上支障がないこと。

カ　次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

2　診療所

⑴　立地基準

次に掲げる全ての要件に該当する施設であること。

ア　医療法第１条の５第２項に規定する診療所（病床数19以下）の用に供する施設である建築物であること。

イ　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。

ウ　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。

エ　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。

オ　市の土地利用上支障がないこと。

3　助産所

⑴　立地基準

次に掲げる全ての要件に該当する施設であること。

ア　医療法第２条第１項に規定する助産所（病床数10未満）の用に供する施設である建築物であること。

イ　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。

ウ　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。

エ　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。

オ　市の土地利用上支障がないこと。

4　社会福祉施設

⑴　立地基準

次に掲げる全ての要件に該当する施設であること。

ア　都市計画法第34条第１号に該当しないもの

イ　社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業（社会福祉法第２条第４項第４号の規定は適用しない。）の用に供する施設（保育所を除く。）又は更生保護事業法第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する施設である建築物であること。

ウ　設置及び運営が国、県及び沼津市の定める基準に適合するものであること。

エ　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。

オ　市の福祉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。

カ　市の土地利用上支障がないこと。

キ　次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施設のそれぞれがもつ機能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等、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

5　保育所

⑴　立地基準

次に掲げる全ての要件に該当する施設であること。

ア　都市計画法第34条第１号に該当しないもの

イ　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。

ウ　市の土地利用上支障がないこと。

6　学校

⑴　立地基準

次に掲げる全ての要件に該当する施設であること。

ア　都市計画法第34条第１号に該当しないもの

イ　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。

ウ　市の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。

エ　市の土地利用上支障がないこと。

27　国又は県等が開発を行った土地での建築（包括承認）

1　市街化調整区域において、平成19年11月29日までに国又は県等が開発を行った土地又は平成19年11月30日に開発を行っている土地での建築は、下記に該当すること。

国又は県等がその開発を行った目的に適合する用途の建築物であること。

28　建築基準法第51条に規定するその他の処理施設（廃棄物処理施設）（包括承認）

1　該当施設

建築基準法第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、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

⑴　都市計画において、その敷地位置が決定しているもの

⑵　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

2　その他

⑴　その他の処理施設：廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条第１項の規定により産業廃棄物処理施設の設置の許可を要する施設であって、建築を伴うもの

⑵　建築基準法第51条に該当する場合には、都市計画審議会への付議等に一定の期間を要することから、申請予定者が、建築部門と速やかに相談できるように配慮すること。

29　既存の土地利用を適正に行うために最低限必要な管理施設（包括承認）

露天駐車場、露天資材置場、太陽光発電施設等、現に露天で適法に行っている土地利用又は新たに適法に露天で行う土地利用を適正に行うための、最低限必要な管理施設で、次に掲げる全ての要件に該当するもの

１　監視所、料金所、休憩所、トイレ、管理棟、燃料等保管庫等、維持管理の上で附属的に併設される施設で、それ自体独立して機能を果たすと認められないものであること。

２　建築面積 50 ㎡以下の平屋建てであること。

30　地域経済牽引事業の用に供する施設（包括承認）

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号に規定する施設であって、次の要件を満たすものは、施設の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　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に基づき、同法第 11 条第２項第１号に規定する土地利用調整区域内において整備される施設であること。

２　１の「土地利用調整区域内において整備される施設」が記載された地域未来投資促進法第 11 条第１項に規定する土地利用調整計画は、あらかじめ沼津市開発審査会に意見を求めた上で策定したものであること。

31　地区計画予定区域における開発行為（個別付議）

地区計画の決定を予定している土地の区域（以下「地区計画予定区域」という。）において、民間事業者が地区計画の決定に先行して行う開発行為で、次の要件を満たすもの。

１　当該開発行為が完了するまでの間に、市が地区計画を決定することが確実であること。

２　当該開発行為の内容が、市が予定している地区計画の案に適合したものであること。

３　当該開発行為を地区計画の決定に先行して行うことに市が同意していること。

４　当該開発行為に係る開発区域は、原則として地区計画予定区域の全域であること。

［別紙］用途変更対照表

従前の用途			用途変更可能な範囲
イ	ロ	ハ	
住宅	住宅Ａ	一戸建専用住宅（複数）	長屋建専用住宅
			共同住宅等
		長屋建専用住宅	一戸建専用住宅
			共同住宅等
	住宅Ｂ	共同住宅等 （共同住宅、寄宿舎、寮）	一戸建専用住宅
			長屋建専用住宅
	併用・兼用住宅	日用品店舗等併用・兼用住宅	一戸建専用住宅
			日用品店舗等
		飲食店併用・兼用住宅	一戸建専用住宅
		事務所併用・兼用住宅	一戸建専用住宅
		工場併用・兼用住宅	一戸建専用住宅
商業施設等	日用品店舗等		一戸建専用住宅
			日用品店舗等併用・兼用住宅
	飲食店		一戸建専用住宅
			飲食店併用・兼用住宅
	事務所		一戸建専用住宅
			事務所併用・兼用住宅
	歓楽施設Ａ	マージャン屋、パチンコ屋	一戸建専用住宅
	歓楽施設Ｂ	劇場、映画館	一戸建専用住宅
	歓楽施設Ｃ	待合、料亭	一戸建専用住宅
	歓楽施設Ｄ	キャバレー、舞踏場	一戸建専用住宅
	歓楽施設Ｅ	特殊浴場	一戸建専用住宅
	宿泊施設		一戸建専用住宅
工場等	工場		一戸建専用住宅
			工場併用・兼用住宅
	倉庫、作業場等		一戸建専用住宅

※　日用品店舗等とは、都市計画法第 34 条第 1 号に該当する業種の施設をいう。