

# 成田市開発行為等の 手続等に関する手引き



令和 6 年 3 月  
成 田 市



## 大 目 次

第 1 編	都市計画法（本編）	3
第 2 編	都市計画法（様式集編）	239
第 3 編	宅地造成等規制法（本編）	281
第 4 編	宅地造成等規制法（様式集編）	323



## 目 次

<b>第1編 都市計画法（本編）</b> .....	3
目次 .....	3
第1 開発行為の許可（変更許可・届出）：法第4条，法第29条，法第35条の2 .....	5
第2 開発許可申請：法第30条 .....	25
第3 設計者の資格：法第31条 .....	34
第4 公共施設の管理者の同意等：法第32条 .....	37
第5 開発行為に関する予備的調査 .....	39
第6 開発許可の技術基準：法第33条 .....	40
1. 開発許可の基準（概要） .....	43
2. 開発許可の基準 .....	45
(1) 用途地域等との適合性：第1項第1号 .....	45
(2) -1 道路：第1項第2号 .....	46
(2) -2 道路（技術的細目）：第1項第2号 .....	53
(3) 公園，緑地又は広場：第1項第2号 .....	58
(4) 消防水利：第1項第2号 .....	60
(5) 排水施設：第1項第3号 .....	61
(6) 給水施設：第1項第4号 .....	69
(7) 地区計画等との適合性：第1項第5号 .....	69
(8) 公共，公益的施設：第1項第6号 .....	70
(9) 造成工事：第1項第7号 .....	72
(10) 危険区域の除外に関する基準：第1項第8号 .....	79
(11) 樹木の保存，表土の保全：第1項第9号 .....	80
(12) 緩衝緑地：第1項第10号 .....	82
(13) 申請者の資力信用：第1項第12号 .....	83
(14) 工事施行者の工事完成能力：第1項第13号 .....	83
(15) 関係権利者の同意：第1項第14号 .....	84
(16) 条例で技術的細目において定められた 制限を強化し，又は緩和する場合の基準：第3項 .....	85
(17) 敷地面積の最低限度：第4項 .....	86
第7 市街化調整区域の許可基準：法第34条 .....	87
1. 市街化調整区域の許可基準（概要） .....	88
2. 市街化調整区域の許可基準 .....	89
(1) 日常生活店舗・公益的施設：第1号 .....	89
(2) 鉱物資源，観光資源等の有効な利用上必要な建築物等：第2号 .....	93
(3) 特別の条件を必要とする建築物等：第3号 .....	94
(4) 農林漁業用処理貯蔵等施設：第4号 .....	94
(5) 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施設である建築物：第5号 .....	95
(6) 中小企業の事業の共同化又は 集団化に寄与する事業のための建築物等：第6号 .....	95

(7) 既存工場施設と密接な関連を有する工場施設：第7号	96
(8) - 1 危険物の貯蔵又は処理のための建築物等：第8号	97
(8) - 2 市街化調整区域内の災害危険区域等から 移転する建築物等：第8号の2	99
(9) 市街化区域内において建築 することが困難又は不適當な建築物等：第9号	100
(10) 地区計画に適合する施設：第10号	102
(11) 市街化区域と日常生活圏を構成して いると認められる地域における建築物等：第11号	103
(12) 条例で定める区域, 目的 又は用途に適合する建築物等：第12号	108
(13) 既存権利を有する者が行う建築物等：第13号	115
(14) 開発審査会の議を経た開発行為：第14号	116
第8 許可又は不許可の通知, 許可等の条件：法第35条, 法第79条	211
第9 工事完了の検査：法第36条	212
第10 完了公告前の建築制限等：法第37条	215
第11 開発行為の廃止：法第38条	217
第12 公共施設の管理：法第39条	218
第13 土地の帰属：法第40条	219
第14 開発許可を受けた土地における建築物等の制限：法第42条	222
第15 市街化調整区域内の建築制限：法第43条	225
第16 許可の承継：法第44条, 法第45条	230
第17 開発登録簿：法第46条, 法第47条	232
第18 他法令との関係	234
1. 建築基準法との関係：省令第60条, 開発行為等に関する申告書及び 都市計画法第53条に関する申告書	234
2. 宅地造成等規制法との関係：	236
第19 標準処理期間	237

## 第1 開発行為の許可（変更許可・届出）

### 1. 開発行為

（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。

土地の区画変更のなかには、文理上は土地の取引のみを目的とした権利区画の変更も含まれるが、本法においては趣旨上権利区画の変更は規制の対象とせず、土地の区画の変更とは建築物を建築するため、又は特定工作物を建設するための敷地の区画の変更を行うことをいい、土地の形質の変更とは土地について切土、盛土等の物理的な行為を加えて土地の性状、形質を変更することをいう。いわゆる宅地造成はこれに該当する。

土地の区画及び形質の変更とは土地の区画の変更と土地の形質の変更を同時に行うことをいう。

建築物の建築または特定工作物の建設行為自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は開発行為に該当しない。

土地の区画形質の変更について以下に示すが、「開発行為」に該当するかは総合的に判断するものとする。

#### （1）区画の変更

土地の「区画の変更」とは、道路等の公共施設の新設又は改廃を伴う敷地の変更をいい、土地の権利に関する分筆や合筆等の権利区画の変更は区画の変更に含まれない。

#### （2）形の変更

土地の「形の変更」とは、次のいずれかに該当する土地の切土及び盛土を行う行為をいう。

- 1) 高さが1メートルを超える盛土
- 2) 高さが2メートルを超える切土
- 3) 高さが2メートルを超える一体の切土及び盛土
- 4) 高さが30センチメートル以上の切土又は盛土で、それらを行う土地の面積が500平方メートル以上のもの（市街化調整区域では、面積の規定はなし。非線引き区域では、1000平方メートル以上のもの）

#### （3）質の変更

土地の「質の変更」とは、宅地以外の土地を宅地に変更することをいう。

なお、「市街化区域では、500平方メートル以上、市街化調整区域では、面積の規定はなし。非線引き区域では、1000平方メートル以上のもの」とする。

※宅地とは次の土地をいう。

- 1) 現に建築確認を通知され、建築された建築物の敷地として利用されている土地又は建築物の敷地として利用されていた土地（建築基準法施行前の建築物及び建築確認による証明が困難な建築物の敷地は、課税上の地目等を考慮して判断）
- 2) 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき建築物の敷地として造成事業が完了された土地
- 3) 法による開発許可を受けて建築物の敷地として開発行為が完了された土地

- 4) 法第29条第1項第4号, 第6号, 第7号, 第8号, 第9号の規定に該当する開発行為の区域内の土地で, 建築敷地として完了された土地
- 5) 土地区画整理法の規定による土地区画整理事業の認可を受けた土地で仮換地指定後(原則として使用収益開始後)の土地
- 6) 租税特別措置法に基づくいわゆる優良宅地認定を受けた土地
- 7) 地方公共団体等が過去に行った開発行為の区域内の土地で, 建築物の敷地として完了した土地

※発電設備の取扱いについて

1) 太陽光発電設備及びその付属施設

太陽光発電設備及びその付属施設が建築基準法第2条第1項に定める建築物でない場合は開発許可を要しない。

2) 風力発電機の付属施設

風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物については, 主として当該付属施設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。

3) ただし, 1) 及び2) については, 電気事業法に基づく発電事業以外の施設である場合に適用する。

## 2. 開発区域

(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。

開発区域とは, 開発行為をする土地の区域をいう。

なお, 複数の開発区域及び造成工事の区域について, 一連性があるものとみなされる場合には, 当該開発区域及び造成工事の区域についても一体のものとする。

### (1) 開発区域の対象

次に該当する土地が, それぞれ一連する場合は, 開発区域の対象となる。

- 1) 建築物の敷地又は特定工作物の敷地
- 2) 駐車場等前号の敷地と一体的に利用される土地
- 3) 当該開発行為により新設される公共施設又は公益的施設の用に供される土地
- 4) 当該開発行為により既存の道路を拡幅する場合の拡幅される土地
- 5) 造成工事を行う土地(造成協力地を含む)
- 6) 当該開発行為に関連して行われる道路及び水路等の付け替え, 廃止及び払い下げが行われる土地
- 7) 給排水施設及びその設置に伴う工事のために必要な土地

(道路法及び下水道法等の許可又は承認等を受けて行われる工事の部分を除く)

※造成工事とは, 土地において行う切土又は盛土のことをいう。

※造成協力地とは, 造成工事の計画に伴い, 造成工事を行う必要が生じた土地又は造成工事を行うことが望ましい土地で, かつ, 開発区域内の当該造成協力地の土地所有者と当該開発区域内の造成協力地以外の土地所有者が異なっている土地をいう。

(道路法及び下水道法等の許可又は承認等を受けて行われる工事の部分を除く)

## (2) 一体性の判断基準

一の開発関係者が一区域について行う開発区域はもちろん、先行した開発行為に隣接して行われる開発行為は、原則として一団の、又は一つの開発行為として取り扱い、下記の基準のいずれかに該当する場合は、一体的な開発区域として取扱う。

### 1) 造成行為の一体性

一の開発関係者が、一団の土地を一括して開発行為を行う区域、又は先行する開発行為が完了する前若しくは近接した時期に引続き開発行為を行う隣接若しくは近接した一連の区域

※先行する造成工事が宅地造成等規制法第8条第1項に規定する許可又は第11条に規定する協議を受けた区域において、同法第13条第2項に規定する検査済証が交付されていない場合又は検査済証交付後1年以内に、当該区域で建築物の建築又は特定工作物の建設を行う場合は、開発関係者の相違によらず、当該区域は開発許可を要する区域として扱う。

### 2) 公共施設の一体性

一の開発関係者が、一団の土地において道路、排水施設等の公共施設を接続又は供用する等一連のものとして、先行する開発行為が完了する前又は近接した時期に開発行為を行う区域

### 3) 土地利用の一体性

一の開発関係者が、隣接又は近接した土地において先行する開発行為が完了する前又は近接した時期に行われる開発行為で、土地の利用が一体不可分で一連のものと認められる区域

#### <留意事項>

① 対象となる開発行為とは、以下の開発行為（規制規模未滿を含む）をいう。

ア 法第29条第1項の規定に基づく許可に係る開発行為

イ 建築基準法第6条第1項の規定に基づく建築確認申請に係る開発行為

ウ 建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路位置指定に係る開発行為

② 開発関係者とは、開発行為の事業者若しくは工事の施工者又は開発区域内の土地の所有者若しくは土地の権利（貸借権、地上権等）設定者をいう。

③ 近接した時期とは、先行する開発行為の、

ア. については、法第36条第3項による工事完了公告日から1年以内

イ. については、開発区域内における最終棟にあたる建築基準法第7条第5項による検査済証の交付日又は開発区域内における最終棟にあたる建築基準法第6条第4項による確認済証の交付日から6ヶ月を経過した日のいずれか早い日から1年以内

ウ. については、開発区域内における最終棟にあたる建築基準法第7条第5項による検査済証の交付日又は建築基準法施行規則第10条による道路位置指定の完了公告日から6ヶ月を経過した日のいずれか早い日から1年以内

となる場合をいう。

なお、新たに行う開発行為の開発区域内の建築敷地が、先行する開発行為の開発区域内の建築敷地と不可分である場合は、当該建築敷地は時期に依らず一体的な開発区域として扱う。

④ 本基準により判断することが困難な場合、あるいは適切でない場合は、個別に判断するものとする。

なお、新たに行う開発行為の開発区域内の建築敷地が、先行する開発行為の開発区域内の建築敷地と不可分である場合は、当該建築敷地は時期に依らず一体的な開発区域として扱う。

### 3. (開発行為の許可)

(法第29条)

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項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、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。

- 一 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、それぞれの区域の区分に応じた政令で定める規模未満であるもの
  - 二 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
  - 三 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
  - 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
  - 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
  - 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
  - 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
  - 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
  - 九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、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
  - 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
  - 十一 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
- 2 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。
- 一 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
  - 二 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
- 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。

成田市は全域が都市計画区域（成田都市計画区域、下総大栄都市計画区域）で構成されている。また法第33条第6項に規定する事務処理市町村であるため、開発行為に着手する前に市長の許可を受けなければならない。

4. 開発行為の適用除外の主なもの（法第29条第1項第1号から第11号）

（許可を要しない開発行為の規模）

（政令第19条）

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。）の区域内にあっては、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

2 都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「1,000平方メートル」とあるのは、「500平方メートル」とする。

一 首都圏整備法第2条第3項（昭和31年法律第83号）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

二～三 略

（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）

（政令第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。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、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産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 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
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 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
- 五 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

（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公益上必要な建築物）

（政令第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。

- 一 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
- 二 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
- 三 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
- 四 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
- 五 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
- 六 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
- 七 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
- 八 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
- 九 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
- 十 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
- 十一 日本郵便株式会社が設置する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
- 十二 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）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
- 十三 放送法（昭和25年法律第132号）による放送事業の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第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及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）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2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物
- 十五 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
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

- 十七 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
- 十八 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
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人雇用・能力開発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雇用・能力開発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
- 二十 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
- 二十一 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
- 二十二 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
- 二十三 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6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
- 二十四 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
- 二十五 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
- 二十六 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。）、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又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、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生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生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 宿舎（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。）
- 二十七 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

二十八 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

二十九 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

三十 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

三十一 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号又は石油代替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

**(開発行為の許可を要しない通常の管理行為, 軽易な行為その他の行為)**

(政令第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。

一 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

二 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

三 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

四 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

五 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

六 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おいては, その延べ面積の合計。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延べ面積の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21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎)**

(省令第17条の2)

令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎は, 次に掲げるものとする。

一 国が設置する庁舎であって, 本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの

二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

三 都道府県庁, 都道府県の支庁若しくは地方事務所, 市役所, 特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎

四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

(令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舎)

(省令第17条の3)

令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舎は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

次のものは開発行為の許可が不要となる。

(1) 市街化区域内で開発区域が500平方メートル未満、又は非線引き都市計画区域内で開発区域が1,000平方メートル未満の開発行為(法第29条第1項第1号、政令第19条)

成田市は、成田都市計画区域、下総大栄都市計画区域の2つの都市計画区域から構成され、成田都市計画区域は「近郊整備地帯」の区域内であるため、線引きされており、許可を要する開発行為の開発区域の面積規模は、500平方メートル以上である。

下総大栄都市計画区域は、非線引き都市計画区域であり、条例第7条の規定により、許可を要する開発行為の開発区域の面積規模は、1,000平方メートル以上である。

(2) 農林漁業用施設等のための開発行為(法第29条第1項第2号、政令第20条)

市街化区域以外における農林漁業の業務用建築物又は農林漁業従事者の居住用建築物の建築のために行う開発行為は適用除外とする。

本号にいう農林漁業の範囲は、日本標準産業分類によるA―農業・林業、B―漁業・水産養殖業の範囲を基準とする。

1) 農林漁業用施設

ア 農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物(政令第20条第1号)

畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、その他これらに類する施設

例) 農作業舎、魚類蓄養施設、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、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等

イ 農業、林業、又は漁業の生産資源の貯蔵又は保管の用に供する建築物(政令第20条第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施設

例) 物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等

ウ 家畜診療用建築物(政令第20条第3号)

エ 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用建築物又は索道用建築物(政令第20条第4号)

オ ア～エまでに掲げるもののほか農林漁業用の建築物で建築面積90平方メートル以内のもの(政令第20条第5号)

2) 農林漁業従事者の居住用建築物

「農林漁業を営む者」とは前述の農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事するものとし、この場合において

ア 被傭者を含むものとする。

イ 兼業者を含むものとする。

ウ 臨時的と認められる者は含まないものとする。(臨時的従業者とは従事する日数が

年間60日未満のものをいう。)

- エ 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要するものとする。
- オ 世帯員のうち1人以上の者が、これらの業務に従事する者であれば足りるものとする。
- カ 居住用建築物として認められるのは、1世帯1軒に限るものとする。  
また、「農業を営む者」は、原則次の各号に該当する者をいう。
- キ 10アール以上の農地について耕作の業務を営む者
- ク 農業生産法人の構成員で次のいずれかに該当する者
  - (ア) その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者
  - (イ) その法人が10アール以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事するものとする。
- ケ 土地収用法、特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法又は公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律に規定する建築物の移転の場合、移転補償対象の土地が確認できるもの(収用証明書、移転証明書、資金証明書等の写し)及び誓約書(印鑑証明書を添付)により、上記カ及びキの要件を満たすことを確認するものとする。

(3) 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第1項第3号，政令第21条）

以下に具体例を記す。

×印は該当しない例

法令	号	公益施設	具 体 例	根 拠 法 令
政 令 第 21 条	1	道路法の道路 道路運送法の一般 自動車道若しくは 専用自動車道の施 設	道路管理者の設ける駐車場，料金徴収所 × サービスエリア内の売店	道路法 道路運送法
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所，ダム，水門，せき	河川法
	3	都市公園法の公園 施設	休憩所，キャンプ場，野球場，運動場，プール， 植物園，音楽堂，売店，飲食店，管理事務所	都市公園法
	4	鉄道事業法の索道 及び軌道法の軌道 又は無軌条電車の 事業施設	鉄道事業，索道事業で一般の需要に応ずるもの 用に供する建築物 軌道又は無軌条電車の用に供する建築物 ・ 駅舎，検査場，停車場，信号所，車庫，発電所， 変電所，詰所，連輜等の修理場など	鉄道事業法・軌道 法
	5	石油パイプライン 事業法の事業用施 設	石油輸送施設，タンク，圧送機	石油パイプライン 事業法
	6	道路運送法の一般 乗合旅客自動車運 送事業若しくは貨 物自動車運送事業 用施設又は自動車 ターミナル法の一 般自動車ターミナ ル施設	車庫，整備工場，バス停留所，貨物積下し場， 倉庫，待合所 特別積合せ貨物運送事業用施設 営業所，荷扱所，積卸施設，自動車車庫及び休 憩，仮眠施設 一般自動車ターミナル，管理事務所 × 貸切バスは別（定期路線バスのみ）	道路運送法  貨物自動車運送事 業法  自動車ターミナル 法

法令	号	公益施設	具 体 例	根 拠 法 令
政 令 第 21 条	7	港湾法の港湾施設 漁港法の漁港施設	荷さばき施設, 旅客施設 (乗降場, 待合所, 手荷物取扱所), 保管施設 (倉庫, 危険物置場, 貯油施設) 厚生施設 (船のり, 労務者の休泊所, 診療所), 廃油施設, 港湾浄化施設, 管理施設, 漁船修理施設, 漁船・漁具保全施設	港湾法  漁港法
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は侵食防止施設 (堤防, 突堤) 管理施設	海岸法
	9	航空法の公共用飛行場の機能施設, 飛行場利用者の利便施設, 公共用航空保安施設	ターミナル (乗降場, 送迎デッキ待合所, 切符売場, 食堂), 格納庫, 航空保安施設, 修理工場, 管理事務所	航空法
	10	気象, 海象, 地象, 洪水の観測又は通報施設	気象台, 天文台, 測候所, 地震観測所, 予報, 警報施設	気象業務法
	11	日本郵便株式会社が設置する業務用施設	日本郵便株式会社が設置する日本郵便株式会社法 (平成17年法律第100号) 第4条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物	日本郵便株式会社法
	12	認定電気通信事業施設	電話局, 電気通信施設, 修理施設, 研究施設	電気通信事業法
	13	放送法の放送事業 放送設備建築物	放送局	放送法
	14	電気事業法の電気事業 (小売電気事業及び特定卸供給事業を除く) の電気工作物を設置する施設又はガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	発電, 送電若しくは送配電事業のための変電, 送電, 配電所 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備, ガスホルダー, ガス精製, 排送, 圧送, 整圧設備 × 小売電気事業及び特定卸供給事業を行う営業所 × 事務所, サービスステーション	電気事業法  ガス事業法

法令	号	公益施設	具 体 例	根 拠 法 令
政 令 第 21 条	15	水道法の水道事業若しくは水道用水供給事業の水道施設建築物・工業用水道事業法の工業用水道施設建築物又は下水道法施設建築物	一般需要者に対する供給, 水道事業者への用水供給のための取水, 貯水, 導水, 浄水, 送水, 配水施設でその者が管理する施設 × 事務所 終末処理場, ポンプ場	水道法 工業用水道事業法 下水道法
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
	17	図書館法の図書館 博物館法の博物館	地方公共団体, 日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館 地方公共団体, 民間法人, 宗教法人, 日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	図書館法 博物館法
	18	社会教育法に規定する公民館	公民館 × 自治会設置の準公民館(法第34条第14号提案基準5)	社会教育法
	19	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設, 職業能力開発大学校	国, 地方公共団体が設置する専修職業訓練校, 高等職業訓練校, 職業訓練短期大学校, 技能開発センター, 職業訓練大学校, 身体障害者職業訓練校 × 事業内職業訓練校(共同職業訓練所)	職業能力開発促進法
	20	墓地埋葬等に関する法律の火葬場	(位置について建築基準法第51条の制限あり)	墓地, 埋葬等に関する法律
	21	と畜場法のと畜場, 化製場等に関する法律の化製場, 死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設 死亡獣畜取扱場, 化製場 × 魚貝類及び鳥類の処理場	と畜場法・化製場等に関する法律
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設, 浄化槽法の浄化槽	市町村が設置する公衆便所, 一般廃棄物処理施設(屎尿処理施設又はごみ処理施設) × 産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法
23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場, 中央卸売市場以外の卸売市場で規模が330㎡以上の青果物卸売市場, 200㎡以上の水産物卸売市場, 150㎡以上の肉類卸売市場, 地方公共団体が設置する市場	卸売市場法	

法令	号	公益施設	具 体 例	根 拠 法 令
政 令 第 21 条	24	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法
	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法
	26	国、都道府県等、市町村及び一部事務組合等の施設	研究所、試験場、その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物 × 学校教育法施設 × 社会福祉法施設、更生保護事業法施設 × 医療法施設 × 多数の者の利用に供する庁舎 × 宿舎（職務上常駐を必要とする職員施設 その他国土交通省令で定めるものを除く）	地方自治法
	27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務用施設	量子科学技術研究開発機構の研究施設等	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
	28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務用施設	日本原子力研究開発機構の研究施設等	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
	29	独立行政法人水資源機構の事業施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法
	30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務用施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用施設		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、石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	

**（４）都市計画事業（法第29条第1項第4号）**

都市計画施設の整備、市街地開発事業の施行が該当する。

**（５）土地区画整理事業（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については、土地区画整理法の認可を受けることによって、都市計画上十分な配慮がなされたうえで行われるから本法制限から除外されている。

**（６）市街地再開発事業（法第29条第1項第6号）**

**（７）住宅街区整備事業（法第29条第1項第7号）**

**（８）防災街区整備事業（法第29条第1項第8号）**

**（９）公有水面埋立事業（法第29条第1項第9号）**

(10) 非常災害の応急措置（法第29条第1項第10号）

非常災害のために必要な応急措置として行う開発行為は適用除外とする。

(11) 管理行為、軽易な行為等（法第29条第1項第11号、政令第22条）

1) 政令第22条第1号 仮設建築物の建築のための開発行為

ア 建築基準法第85条第2項及び第6項の仮設建築物

イ「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」第2条に定める最終処分場における管理事務所

2) 政令第22条第2号 附属建築物の建築のための開発行為

附属建築物とは、車庫、物置等で既存建築物の補助的な機能を有するもので、既存建築物と用途上不可分の建築物をいう。

3) 政令第22条第3号 10平方メートル以内の増築等のための開発行為

既存建築物等と用途上不可分な建築物の増築等に伴う開発行為である。なお10平方メートル以内の増築については、一般に建築確認申請（防火地域及び準防火地域は別）を要しない。

4) 政令第22条第4号 建築物の改築（法第29条第1項第2号及び第3号以外のもの）で用途変更を伴わない開発行為

5) 政令第22条第5号 建築物の改築で床面積の合計が10平方メートル以内のもの開発行為

6) 政令第22条第6号 日用品販売等の小規模店舗等のための開発行為本号に規定する開発行為

法第34条第1号に規定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る。

ア 開発行為の主体は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住しているものが自営するものに限られる。「居住している」とは、そこに生活の根拠をもっていることが必要である。単に住民登録しているだけでは該当しない。また自ら当該業務を営む者に限られるから貸店舗は該当しない。

イ 前記主体の制限から、立地については既存集落の区域（旧法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く）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ものとする。

ウ 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」の業務に限られ法第34条第1号にいう「その他これに類するもの」の規定がない。従って身のまわり品小売業、食料品小売業などは該当するが、理容業、美容業等「物品」に係らないサービス業は該当しない。

エ 建築物の床面積の合計は50平方メートル（同一敷地内に2以上の建築物を新築するときは、その合計）で、かつ、延床面積の合計の50パーセント以上がその業務に供する部分であること。後段の規定は本号が市街化調整区域内居住者の利便のための業務を許容するものであって、業務以外の部分（例えば居住部分）を許容するための規定ではない。

オ 開発区域面積が100平方メートル以内であること。

## 5. (開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用)

(政令第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。

- 一 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。
  - 二 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2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。
  - 三 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つては、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つては、その規模未満であること。
  - 四 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つては、その規模）未満であること。
  - 五 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つては、その規模）未満であること。
- 2 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。

- (1) 本市の都市計画区域及び許可を要する開発行為の開発区域の面積規模（規制規模）は、4.(1)のとおりである。
- (2) 本市において下記に該当する開発区域面積の場合は、開発区域全体で開発許可を要することとなる。
  - 1) 市街化区域と非線引き都市計画区域  
いずれかに該当する場合  
ア 開発区域全体で1,000㎡以上（第1項第2号）  
イ 市街化区域の開発区域で500㎡以上（第1項第3号）
  - 2) 非線引き都市計画区域と都市計画区域外  
いずれかに該当する場合  
ア 開発区域全体で10,000㎡以上（第2項）  
イ 非線引き都市計画区域の開発区域で1,000㎡以上（第1項第4号）
  - 3) 市街化区域と市街化区域（隣接市町）  
開発区域全体で500㎡以上（第1項第2号）
  - 4) ー 1 非線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域（規制規模が同一の場合）  
開発区域全体で1,000㎡以上（第1項第2号）

- 4) - 2 非線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域（規制規模が異なる場合）  
いずれかに該当する場合
- ア 開発区域全体で3,000㎡以上（第1項第2号）
  - イ 本市の開発区域で1,000㎡以上（第1項第3号）
- 5) 市街化調整区域と市街化調整区域（隣接市町）、市街化区域、又は  
非線引き都市計画区域の場合  
政令第22条の3で規定がないので、開発区域の面積に関わらず全ての場合が該当し、  
法第34条の立地基準の規定を満たす必要がある。
- (3) 開発区域が本市と隣接市町にまたがる開発行為に係る開発許可権限は、当該開発区域の属する行政区域を所管する各々の開発許可権者にある。この場合、開発許可申請は各開発許可権者にあてて、同一申請書にて行う必要がある。

## 6. (変更の許可等)

### (法第35条の2)

開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

- 2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
- 5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

### (開発行為の変更について協議すべき事項等)

#### (政令第31条)

第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

- 2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

### (変更の許可の申請書の記載事項)

#### (省令第28条の2)

法第35条の2第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

### (変更の許可の申請書の添付図書)

(省令第28条の3)

法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第17条第2項から第4項の規定を準用する。

開発行為の内容の変更の許可については、当該変更を行う前に市長の許可を受けなければならない。(法第79条による許可条件の変更を含む)

変更事項は次に掲げるものとする。(法30条第1項)

- (1) 開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区)の位置、区域及び規模
  - (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物(以下「予定建築物等」という。)の用途
  - (3) 開発行為に関する設計
  - (4) 工事施行者(開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。)
  - (5) その他国土交通省令で定める事項
    - ※その他国土交通省令…省令第15条第2号から第4号
    - 1) 自己居住用、自己業務用、非自己用の別(第2号)
    - 2) 市街化調整区域内での開発行為にあつては、当該開発行為が該当する都市計画法第34条の号及びその理由(第3号)
    - 3) 資金計画(第4号)
  - (6) 開発行為変更許可申請
- 申請書類は、第4 開発行為変更許可申請 1. (3)による。

### 7. (軽微な変更)

(省令第28条の4)

法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
  - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
  - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

法第35条の2に規定する開発行為の内容の変更の許可に該当しない軽微な変更については、遅滞なく市長に届出なければならない。

申請書類は、第4 開発行為変更許可申請 1. (4)による。

## 第2 開発許可申請

### 1. (許可申請の手続)

(法第30条)

前条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
- 五 その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

#### (1) 開発許可申請（法第30条、省令第15条～第17条、細則第5条～第7条、第20条、第21条）

開発許可（開発行為の許可）を受けようとする者は、法、省令及び細則に定めるところにより市長に申請書を提出しなければならない。

##### 1) 工区

相当規模の開発行為を行う場合は、開発区域の中に「工区」を設定することができる。この場合は、工事完了の検査及び公告は工区単位に取扱うことになる。

##### 2) 予定建築物

許可申請にあつては、必ず開発区域内に予定される建築物の用途ならびに敷地の形状を確定しなければならない。

##### 3) 用途

建築基準法では、建築物の用途は適用する制限規定の趣旨によって、それぞれ用途を分類している。

開発許可制度でも一般には、建築物の利用の態様によって用途を区分するが、都市計画法による市街化区域と市街化調整区域の趣旨から、その用途を判断する必要がある。

##### 4) 工事施行者

工事施行者については、決定したうえで、許可申請することとされているが、事実上申請前に決定することが困難な場合があるので、審査途中での確定も例外的に認める。

## (2) 開発行為許可申請書

開発許可申請書は、次に掲げる「開発行為許可申請書の作成要領」により作成しなければならない。

- 1) 申請書正本（1部）及び申請書副本（1部）は、「開発行為許可申請書（省令別記様式第二）」により作成することとする。
- 2) 申請書に添付する書類及び図面は、原則として、正副本とも同一とするが、次に掲げる書類については、正本のみ原本とし副本については、コピー等でもよい。
  - ア 資金計画書の添付書類のうち、自己資金又は借入金の調達が可能であることを証する書類（細則第2条第5項第2号）
  - イ 開発区域に含まれる土地の登記事項証明書（細則第2条第1項第2号）
  - ウ 申請者の資力及び信用に関する書類のうち、事業経歴書以外のもの（細則第2条第2項第1号及び第2号）
    - （ア）住民票の写し（法人の登記事項証明書）
    - （イ）資産調書（法人の前年度の財務諸表）
    - （ウ）納税証明書（所得税又は法人税）
  - エ 開発行為施行同意書（細則第2条第7項）
  - オ 開発区域内の同意をした者の印鑑証明書（開発行為施行同意書に添付するもの。）
- 3) 資金計画書（省令別記様式第三）

資金計画書は、「主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為」及び「住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）」については添付を要しない。
- 4) 設計説明書（細則第2条第4項別記第1号様式）

設計説明書は、「主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為」であれば添付は要さないこととされている。（省令第15条本文カッコ書、同第16条第2項カッコ書）が、これに該当する事案であっても、公共施設の新設、拡幅、付け替え等を伴う場合にあっては、設計説明書を添付する。
- 5) 設計図（省令第16条第4項）

設計図は、省令第16条第6項により設計図を作成した者がその氏名を記載することが定められている。
- 6) 設計者の資格申告書（細則第2条第8項別記第3号様式）

設計者の資格申告書は、「開発区域の面積が1ヘクタール未満の開発行為」にあっては添付を要しない（省令第18条）が、実務上、設計図の補正等について直接、設計者と接衝することとなるので、1ヘクタール未満の開発行為についても極力、添付すること。その場合、所定の資格報告書に記載するのみで足り、それぞれの申告事項を証する書類の添付を要しない。

### (3) 開発行為変更許可申請

(法第35条の2第2項, 省令第28条の2・第28条の3, 細則第5条) …第2 6. 参照

1) 申請書正本(1部)及び申請書副本(1部)は, 「開発行為変更許可申請書(細則第5条別記第7号様式)」により作成することとする。(申請書には, 開発許可の許可番号を記載し, 当初許可の写しを添付する。)

2) 申請書に添付する書類及び図面は, 下記のとおりである。

ア 変更前及び変更後の内容を記載した書面(細則第5条第2項第1号)

イ 開発区域区域図(細則第5条第2項第2号)

ウ 細則第2条第1項に規定する図書のうち, 開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものについて変更後の内容を明示したもの(細則第5条第2項第3号)

エ 開発行為の変更が設計の変更に係る場合にあつては, 設計変更説明図(細則第5条第2項第4号)

オ その他市長が必要と認める図書(細則第5条第2項第5号)

### (4) 開発行為変更届出

(法第35条の2第3項, 省令第28条の4, 細則第6条) …第2 6・7. 参照

法第35条の2第3項に規定する軽微な変更をしたときは, 遅滞なく届出すること。

1) 届出書正本(1部)及び届出書副本(1部)は, 「開発行為変更届出書(細則第6条別記第10号様式)」により作成することとする。

2) 届出書に添付する書類及び図面は, 上記(3). 2)と同様である。(細則第6条第2項)

〔開発行為許可申請書の作成要領〕

その一（書類）

書類名	様式	内 容	摘 要
1-1. 許可申請書	省令別記様式 第二	申請書正本 1部 申請書副本 1部	開発区域の名称欄内に開発区域に含まれるすべての土地の所在及び地番を記入しきれない場合は、別紙に記載のうえ添付する。 (省令第16条第1項)
1-2. 変更許可申請書	細則別記第7 号様式	同上	(省令第28条の2 細則第5条第1項)
1-3. 変更届出書	細則別記第10 号様式	同上	(省令第28条の2準用 細則第6条第1項)
2. 手数料	納入済通知書 (申請書添付 用)	手数料に相当する金額を成田市指定金融機関又は成田市収納代理金融機関に納入し、領収日付印が押印された納入済通知書(申請書添付用)を、許可申請書又は変更許可申請書(正本)裏面に貼付する。	(成田市手数料条例第2条別表第15)
3 設計 説明 書	(その一) 設計の概要	細則別記第1 号様式その一	1. 設計の方針 2. 土地の現況 3. 土地利用計画 4. 公共施設整備計画 5. 公益施設の面積等を記載する。  公簿面積と実測面積の異なる場合は、土地の現況を公簿、土地利用計画を実測により記入しそれぞれに(公簿)、(実測)とを表示する。 (省令第16条第2項 細則第2条第4項)
	(その二) 公共施設の 管理者等に 関する事項	細則別記第1 号様式その二	1. 公共施設の種類別ごとに番号を付し、公共施設の次に公益施設を記載する。 2. 摘要欄には新設、付け替え、拡幅の別を記載する。  自己の住宅用の場合は原則として不要 (省令第16条第2項 細則第2条第4項)

書類名	様式	内容	摘要
4. 資金計画書	省令別記様式第三	1. 収支計画 2. 年度別資金計画により記載する。	自己の住宅又は1ヘクタール未満の自己の業務用は不要 (省令第15条第4項・第16条第5項)
5. 資金計画書の添付書類	様式自由	1. 工事施行者が発行する工事費の内訳明細書 2. 自己資金又は借入金の調達が可能であることを証する書類(預貯金残高証明書・融資証明書等)	自己の住宅又は1ヘクタール未満の自己の業務用は不要 (細則第2条5項)
6. 開発行為施行同意書	細則別記第2号様式	開発区域内の土地又は工作物の所有者、仮登記権者、抵当権者等権利を有する者の実印同意書に当該同意をした者の印鑑証明書(印鑑証明書は各1部を申請書正本に添付するのみでよい)を添付すること。	隣接地の所有権の同意には、必要と認める以外は印鑑証明は不要。また、同意権者の同意を得られない場合、別に疎明書を添付し、その旨摘要欄に明示 (省令第17条第1項第3号 細則第2条第7項)
7. 公共施設管理者同意書	様式自由	1. 開発行為に関係がある公共施設の管理者(道路、水路等で財産権を有する者)の同意 2. その他直接利害関係を有する者(水利組合等)の同意	1. 土木工事許可又は占使用許可等が必要な場合は当該許可書の写しを申請書に添付する。 2. 同意書は同意内容を具体的に明示すること。 (法第30条第2項)
8. 公共施設管理者協議書	様式自由	開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者との協議の経過を示す書類又は図書	1. 公益施設についても併せて協議されていること。 2. 協議事項は具体的(面積等)に表示すること。 (法第30条第2項)

書類名	様式	内 容	摘 要
9. 申請者の資力及び信用に関する書類	法人の場合	1. 法人の登記事項証明書 2. 前年度の財務諸表 3. 法人税の納税証明書 4. 事業経歴書	自己の住宅又は1ヘクタール未満の自己業務用は、 1. のみで足りる。  (細則第2条第1項第4号・第2条第2項)
	個人の場合	1. 住民票の写し 2. 資産に関する調書 3. 所得税に関する納税証明書 4. 事業経歴書	
10. 工事施行者の能力に関する書類	法人の場合	1. 法人の登記事項証明書 2. 工事経歴書 3. 建設業者許可証明書	自己の住宅又は1ヘクタール未満の自己業務用は、 3. は不要  (細則第2条第1項第5号・第2条第3項)
	個人の場合	1. 住民票の写し 2. 工事経歴書 3. 建設業者許可証明書	
11. 設計者の資格を証する書類 (開発行為に関する工事設計者の資格申告書)	細則別記第3号様式	1. 1ヘクタール以上の開発行為の設計者が資格を有する者であることを証する書類 2. 資格、免許等の申告事項を証する書類(卒業証明書、合格書の写し等)を添付すること。 ※設計者の資格については、 法第31条(省令第18条・第19条)…第5 参照	1ヘクタール未満の事業についても添付させることとするが、この場合は申告事項を証する書面の添付は不要  (省令第17条第1項第4号 細則第2条第8項)
12. 給水に関する書類	様式自由	1. 市営水道の場合には「開発行為及び開発行為に準ずる事業における水道利用計画承認書」(受付印のあるもの)、 県営水道の場合には「上水道の給水検討について」の回答の写し 2. 専用水道、小規模水道については、施設の確認書の写し 3. 千葉県環境保全条例の規制対象となる井戸は許可書等の写し	自己の住宅用は添付不要  (省令第16条第4項準用)
13. 土地の登記事項証明書		開発区域に含まれる土地及び当該開発行為の区域外工事に関係する土地の登記事項証明書	(細則第2条第1項第2号)
14. その他市長が必要と認める図書(細則第5条第2項5号)			

その二（図 面）

（注）設計図には、設計者の氏名を記載しなければならない。（省令第16条第6号）

図面の種類		明示すべき事項	縮 尺	摘 要
1. 開発区域位置図		開発区域の位置	1/50,000以上 (1/25,000)	(省令第17条第2項)
2. 開発区域区域図		開発区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界, 市町村界, 字界, 都市計画区域界ならびに土地の地番及び形状	1/2,500	成田市地形図によること。(細則第2条第6項)
3. 公図写し		開発区域内の地番を表示し, 区域の境界を明示しているもの(不動産登記法第14条の地図の写し)	1/500以上 (1/600)	開発区域内の土地又は工作物の各権利を有する者, 隣接地の権利を有する者を記入すること。(細則第2条第1項第1号)
4. 求積図			1/500以上	周長を記入すること。(細則第2条第1項第3号)
5-1. 現況図		地形, 開発区域の境界, 開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設等	1/2,500以上	(省令第16条第4項)
5-2. 土地利用計画図		開発区域の境界, 公共施設の位置及び形状, 予定建築物の敷地の形状, 敷地に係る予定建築物等の用途, 公益的施設の位置等	1/1,000以上	利用種別ごとに色分けをすること。 ※街区設定(計画宅地面積)計画図 (省令第16条第4項)
5-3. 造成計画平面図		開発区域の境界, 切土又は盛土をする土地の部分, がけ(地表面が水平面に対し30度を越える角度を成す土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう)又は擁壁の位置並びに道路の位置, 形状, 幅員及び勾配, 宅地の地盤高, 面積	1/1,000以上	1. 盛土, 切土を色分けすること。  ※宅地高計画平面図, 道路計画平面図 (省令第16条第4項)
5-4.	造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面(色分けすること。)	1/1,000以上	1. 断面箇所は造成平面図に記入すること。  ※宅地横断面図, 道路縦断面図 (省令第16条第4項)
	道路縦横断面図	各路線ごとの断面を示すもの, また, 横断面図については各幅員ごとの標準断面を示したもの。	任 意	

図面の種類		明示すべき事項	縮 尺	摘 要
5 - 5.	排水施設計画 平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称（区域外排水も含めその接続状況を明示すること。）	1/500以上	排水計画の算定資料を提出すること。（雨、汚水の流量計算書等） ※排水流末系統図、排水関係縦断図 （省令第16条第4項）
	排水関係縦断 図	各排水系統ごとの縦断を示すもので、マンホールの位置、勾配、計画高、土かぶり高等を表示したもの	1/500以上	
5 - 6. 給水施設計画 平面図		給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	1/500以上	1. 排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。 2. 自己の住宅用は不要 ※給水配管平面図、給水施設平面図、消防水利平面図 （省令第16条第4項）
5 - 7. がけの断面図		がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	1/50以上	1. 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけについて作成すること。 2. 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は示すことを要しない。 （省令第16条第4項）

図面の種類	明示すべき事項	縮 尺	摘 要
5-8. 擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配, 擁壁の材料の種類及び寸法, 裏込コンクリートの寸法, 透水層の位置及び寸法, 擁壁を設置する前後の地盤面, 基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置, 材料及び寸法	1/50以上	※擁壁構造図 (省令第16条第4項)
5-9. 消防水利平面図	消防水利の種類別(貯水槽, 消火栓), 位置を表示したものの	1/1,000以上	自己の住宅用は不要
5-10. 各種構造図	貯水槽, 排水施設, 給水施設, 道路等の各構造を図示したもので, 寸法, 材料等を記入すること。	1/50以上	

その三(その他の図書)

(開発行為の変更許可申請, 開発行為の変更の届出の場合)

図書の種類	内 容	縮 尺	摘 要
変更前及び変更後の内容を記載した書面			(細則第5条第2項第1号・第6条第2項)
開発区域区域図	その二 2. と同じ (変更後の区域を反映する。)	1/2,500以上	(細則第5条第2項第2号・第6条第2項)
細則第2条第1項に規定する図書	開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものについて変更後の内容を明示したものの		(細則第5条第2項3号・第6条第2項)
設計変更説明図			開発行為の変更が設計の変更に係る場合 (細則第5条第2項4号・第6条第2項)
その他市長が必要と認める図書(細則第5条第2項5号・第6条第2項)			

### 第3 設計者の資格

#### 1. (設計者の資格)

(法第31条)

前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

#### (資格を有する者の設計によらなければならない工事)

(省令第18条)

法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

#### (設計者の資格)

(省令第19条)

法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
    - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
    - ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
    - ハ ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
  - 二 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
  - ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
  - ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
  - ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
  - チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同様以上の知識及び経験を有すると認めたる者
- 二 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的

な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

本条の規定による省令第19条で定める設計者の資格は以下のとおりである。

法 律 名	都市計画法第31条		参考) 宅地造成等規制法 第9条第2項
資 格	資格を有する設計	開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事 (省令第19条第1号)	開発区域の面積が20ha以上のもの (省令第19条第2号)
		( " )	( " )
イ 大学(短期大学を除く)で右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有するもの	土木、建築、都市計画、造園に関する課程 宅地開発に関する技術	左記のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者	土木、建築に関する課程 土木、建築に関する技術
ロ 短期大学(専門職大学の前期課程を含む)において右の修業年限3年の課程(夜間部は除く)を修めて卒業後(専門職大学の前期課程にあつては修了後)、右の技術に関して、3年以上の実務の経験を有する者	同 上	その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの(※)	同 上
ハ 上記の者を除き、短期大学(専門職大学の前期課程を含む)、高等専門学校、旧専門学校において、右の課程を修めて卒業後(専門職大学の前期課程にあつては修了後)、右の技術に関して、4年以上の実務の経験を有する者	同 上	※現在、特段の定めはない	同 上
ニ 高等学校、旧中等学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者	同 上		
ホ 技術士法による第二次試験のうち右の部門に合格した者で、右の技術に関して、右の年数以上の実務の経験を有する者	建設、上下水道、衛生工学の部門(昭和45年1月12日建設省告示第39号) 宅地開発に関する技		(宅造法省令第23条第2号)技術部門を建設部門とするもの 経験年数なし

	術2年以上		
--	-------	--	--

法律名	都市計画法第31条		参考) 宅地造成等規制法 第9条第2項
資格を有する設計 資格	開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事 (省令第19条第1号)	開発区域の面積が20ha以上のもの (省令第19条第2号)	高さが5メートルを超える擁壁の設置, 切土又は盛土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地の排水施設の設置 (宅造法第9条第2項, 宅造法政令第16条)
	( " )	( " )	(宅造法政令第17条)
へ 建築士法による一級建築士の資格を有するもので, 右の技術に関して, 右の年数以上の実務の経験を有する者	宅地開発に関する技術2年以上	左記のいずれかに該当する者で, 開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認められたもの (※)	(宅造法省令第23条第2号) 経験年数なし
ト 右の技術に関して, 右の年数以上の実務経験を有する者, 国土交通大臣が指定する講を修了した者	宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む10年以上の実務経験		(宅造法省令第23条第1号) 土木, 建築に関する技術10年以上
チ 上記に掲げたもののほか, <u>国土交通大臣が右に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認められた者 (※)</u>			
※昭和45年1月12日建設省告示第38号 大学 (短期大学は除く) の大学院又は専攻科, 旧大学の研究科に1年以上在学して, 右に関する事項を専攻した後, 右の技術に関して, 1年以上の実務の経験を有する者	土木, 建築, 都市計画, 造園に関する事項 宅地開発に関する技術	※現在, 特段の定めはない。	(宅造法省令第23条第2号) 土木, 建築に関する課程 土木, 建築に関する技術

## 第4 公共施設の管理者の同意等

### (公共施設の管理者の同意等)

(法第32条)

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

### (開発行為を行うについて協議すべき者)

(政令第23条)

開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあっては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般電気事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

#### 1. 公共施設の管理者の同意

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係のある公共施設（既存の公共施設）の管理者と協議し、その同意を得なければならない。それは既存の公共施設の機能を損なわず、かつ変更が伴うときは適正にそれを行う必要があるからである。

##### (1) 関係がある公共施設

- 1) 開発区域内にあるもの
- 2) 開発区域外に存する公共施設で開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるもの、その他開発行為の実施に伴って影響を受けることとなるもの

##### (2) 具体的な公共施設の管理者

- 1) 開発区域内の法定外道路・水路の変更、廃止等は市町の法定外公共物管理者
- 2) 開発区域内外の市町道、県道、国道の変更、廃止についてはそれぞれの道路管理者
- 3) 開発区域内の下水の放流先の河川、用排水路の管理者及び水利権者（河川管理者、市町、水利組合、土地改良区等）
- 4) 開発区域内の用排水路の付け替、拡幅、護岸工事等については、それぞれの用排水の管理者（市町、水利組合、土地改良区等）
- 5) 農業用水路の管理者の同意を必要とする場合は、当該水路と一体となって影響を受けることとなる揚水機場又はため池で、水路管理者と異なる者が管理するものがあるときは、水路管理者をあわせて揚水機場又はため池の管理者の同意も必要とする。
- 6) 公共施設の管理者とその土地の所有者が異なる場合には、管理者の同意を得ることは当然であるが用地の所有者の同意をも要する。ただし、公共施設の管理者に用地の処分権限まで委任されていると考えられる場合は、当然土地所有者の同意を必

要とせず、また法第40条の規定により従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されるときは同条の規定によって土地交換の特例が認められたものと解され、この場合には公共施設の管理者のみの同意をもって足りる。

## 2. 協議

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。

また、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発許可を申請しようとする者は、上述の公共施設を管理することとなる者と協議するとともに、義務教育施設の設置義務者等（政令第23条）の公益施設の管理者とも事前に協議しなければならない。

### (1) 協議の相手方

新たに設置される公共施設の管理者は、法第39条の規定によって原則としてその公共施設の存する市町である。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき（例えば県道となる道路について道路法の規定によって県が管理者となることが定められているとき）は、その管理者と協議することになる。また、これ以外に管理者を定めることができる（例えば宅地造成地内の道路で事業主が管理するとき）が、この場合も原則的に管理者としての市町との協議をすること。

政令第23条は大規模開発について協議すべき特例として義務教育施設の設置義務者などを規定している。

### (2) 協議の内容

協議は事業計画のうち関連のある部分について行われれば足りる。それぞれの協議の内容は次のとおりである。

- 1) 市町（他の法律に基づく公共施設の管理者）との協議は、設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属、法第40条第3項の規定に関する費用負担などについて行う。
- 2) 水道事業者との協議は、給水施設に関する設計、管材料費用負担などについて行う。
- 3) 義務教育施設の設置義務者、一般送配電事業者、一般ガス導管事業者、鉄道事業者、軌道経営者との協議の規定を設けられた趣旨は、大規模な開発行為の施行が、これらの施設について新たな投資を必要とするなど施設の整備計画に影響をおよぼすこととなるので、これらの開発行為の施行に際してあらかじめ、開発行為の施行者とこれら施設の管理者との事前の話し合いを行い、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時適切にこれらの施設の整備を行い得るようにする趣旨である。
- 4) 協議の規定は、開発行為の実施と公共公益施設の整備との深い関連を有する点から、その調整を図ろうとするものであり、開発行為を行う者の整備すべき公共公益施設の範囲は、法第33条（開発許可の基準）ならびにこれに基づく政令省令に明確に規定されている。従って、協議の規定は開発行為を行う者に特別の負担を課する趣旨のものではない。なお、開発行為によって設置された公共施設は原則として法第36条第3項の完了公告の翌日から市町が管理し、その土地は市町に帰属することとなるが（法第39条、第40条参照）、この帰属については不動産登記法による登記が必要である。

## 第5 開発行為に関する予備的調査

開発行為をしようとする者は先行して、開発区域内又はその周辺の基礎的資料として、次の各項に掲げる事項のうち必要なものについて、予備的調査を行うよう努めること。

### 1. 基礎的な調査事項

- (1) 地質、地盤調査及び土質調査
- (2) 土地の性質（現況及び地目の宅地、農地、森林等）の調査
- (3) 崖面の保護等の防災施設の調査
- (4) 埋蔵文化財及び保護文化財等の調査
- (5) 風向、日照条件等の自然的条件及び植生調査

### 2. 都市計画に関する事項

- (1) 区域区分（市街化区域、市街化調整区域及び非線引き都市計画区域の別）並びに用途地域、高度地区、高度利用地区、生産緑地地区、航空機騒音障害防止地区及び航空機騒音障害防止特別地区等の地域地区
- (2) 都市計画道路、都市計画公園及び下水道等都市計画施設
- (3) 宅地造成等規制法の宅地造成工事規制区域
- (4) 建築基準法関係
- (5) 成田都市計画区域マスタープラン、成田市都市計画マスタープラン、地区計画、建築協定及び景観計画等地域のまちづくりに関するルール

### 3. 道路に関する事項

- (1) 現道（国道、県道及び市道等）について、その位置及び利用状況等
- (2) 道路の境界明示、道路用地並びに施設の交換、廃止及び帰属等に関する管理者との調整
- (3) 隣接地所有者及び既設道路利用者の意見等に関する聴取
- (4) 進入道路が接続する道路の規模、構造及び能力の調査並びに管理者との調整

### 4. 公園等その他公共の用に供する空地に関する事項

- (1) 公園等の種別（街区公園、近隣公園及び地区公園等の利用区分による種別）、配置、規模及び整備状況
- (2) 公園等の利用状況及び利用距離の把握

### 5. 排水施設に関する事項

- (1) 河川、水路、下水道、農業用水路及びその他排水施設について、その位置及び利用状況等
- (2) 河川、水路、その他排水施設用地の境界明示、これら施設の用地並びに施設の交換、廃止及び帰属等
- (3) 流入位置及び直下流における水質調査
- (4) 既存排水施設等の規模、構造及び能力の調査並びに当該施設の管理者との打合せ

### 6. 給水施設に関する事項

給水施設の位置、形状、寸法及び利用状況等

### 7. 公益的施設に関する事項

教育施設、医療機関及び官公庁サービス機関の設置状況、電気、都市ガス及び塵芥焼却場などの整備状況及び供給処理余力並びにバス及び鉄道等の輸送機関の状況

## 第6 開発許可の技術基準

### (開発許可の基準)

(法第33条)

都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項若しくは第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による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設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

- ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況
- 四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。
- 五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。
- イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画
- ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画
- ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画
- ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画
- ホ 集落地区計画 集落地区整備計画
- 六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。
- 七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第9条の規定に適合していること。
- 八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、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9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
- 九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全そ

の他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条

例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 居住調整区域又は、市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

### 1. 開発許可の基準（概要）

開発行為の許可の基準は、法第33条に規定する技術基準及び法第34条に規定する市街化調整区域における立地基準から構成されている。そのうち、法第33条は良好な市街地の形成を図り、宅地に一定の水準を保持させることを目的とした基準である。

市街化調整区域以外の区域における開発行為が法第33条の基準に適合すると認めるときは許可しなければならない。

また、開発行為が市街化調整区域内である場合には第二種特定工作物に係るものを除き、法第33条の基準に適合することに加えて、法第34条の各号のいずれかに該当することが許可の前提条件となる。

さらに、開発の目的に応じて適用基準を限定しており、下表のようになる。

#### 目的別適用基準

技術基準 (番号は、法33条 第1項の各号)	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	非自 己用	自己用	非自 己用	自己用	非自 己用	自己用
1 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2 道路等空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	○	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	開発行為の目的に照らし判断	
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
9 樹木・表土(※1)	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯(※1)	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設(※2)	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	居住用 ×	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○
13 工事施行者		業務用 1ha未満 × 1ha以上 ○				
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○

※1 1ha以上 ※2 40ha以上 ○ 適用するもの × 適用しないもの

(1) 開発許可制度においては、開発行為をその目的によって次のように分類しており、それぞれ許可基準、手数料等の取扱いが異なる。

自己用 ————┐ 自己の居住の用に供する住宅（自己居住用）  
                  └─ 自己の業務の用に供する建築物等（自己業務用）  
非自己用 ————— 上記以外の建築物等

(2) 自己用の部分と非自己用の部分を有する一の開発行為は、非自己用と扱う。ただし、自己の業務以外の用に供される部分が、当該部分が著しく小さい場合等、自己の業務以外の用に供される部分が付随的と認められる場合に限り「自己の業務の用に供するもの」に該当するものと扱う。

## 2. 開発許可の基準

### (1) 用途地域等との適合性

(法第 33 条第 1 項第 1 号)

次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りではない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第 39 条第 1 項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第 49 条第 1 項若しくは第 2 項若しくは第 49 条の 2、第 60 条の 2 の 2 第 4 項若しくは第 60 条の 3 第 3 項（これらの規定を同法第 88 条第 2 項において準用する場合を含む。）又は港湾法第 40 条第 1 項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第 48 条第 14 項及び第 68 条の 3 第 7 項（同法第 48 条第 14 項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第 88 条第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

1) 申請に係る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場合は、予定建築物及び第一種特定工作物がこれに適合していること。なお、「適合している」とは、これらの地区における建築等の制限を受けない建築物等であること。

2) その他、本号による規定のほか、以下の点に留意する。

ア 地区計画等の定められた区域では、法第 33 条第 1 項第 5 号(地区計画等の整合性)の規定による規制を受ける。

イ 用途地域の指定のない地域（白地地域）のうち、市街化調整区域では法第 34 条（市街化調整区域の立地基準）の規制を受ける。

ウ 用途地域の指定のない地域（白地地域）のうち、非線引き都市計画区域では建築基準法第 48 条別表第二（わ）欄（大規模集客施設）の規制を受ける。

エ 第 1 号イ. の用途地域等が定められた地域以外の開発許可を受けた土地は完了公告後は、法第 42 条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）の規制を受ける。

オ 市街化調整区域のうち、開発許可を受けた以外の土地は、法第 43 条（開発許可を受けた以外の土地における建築等の制限）の規制を受ける。

カ 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（騒特法）第 5 条第 2 項の規定により、航空機騒音障害防止特別地区内においては、同条第 1 項に掲げる建築物（学校、病院及び住宅等）の建築制限を受ける。

## (2) - 1. 道路

(法第 33 条第 1 項第 2 号)

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

### (開発許可の基準を適用するについての技術的細目)

(政令第 25 条第 1 号から第 5 号)

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。  
ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、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規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
- 三 市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為（主として第2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。第6号及び第7号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。
- 四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあつては、6.5メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。
- 五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

### (道路の幅員)

(省令第 20 条)

令第 25 条第 2 号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあつては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

**(令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路)**

(省令第 20 条の 2)

令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が 4 メートル以上であること。

(条例第 3 条第 1 号)

法第 33 条第 3 項の規定により条例で定める技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 政令第 29 条の 2 第 1 項第 2 号の規定により政令第 25 条第 2 号で定める小区間で通行上支障がない場合の配置すべき道路(歩行者専用道路を除く。)の幅員の最低限度は、開発区域内において 6 メートルとする。

1) 道路計画、路線の決定

道路の配置については、将来の交通量、日照、災害時の避難等を考慮して決定するが、特に開発区域内に都市計画道路がある場合には、その用地について当該道路管理者及び事業主体と調整を図ること。

幹線道路が整備できるような大規模な住宅地の開発行為の場合には、区画道路の通過交通量ができるだけ少なくなるものであること。また、開発区域外にある既存道路に接続する場合は、周囲の状況を考慮し、新たな開発と一体となって、災害時の避難等が考慮され、既存道路の機能が有効に発揮されるように設計すること。

2) 道路の種類

道路は、管理形態から分類すると、公共団体が管理する公道と、一般私人が管理する私道に分けられる。

建築基準法第 42 条に道路の定義があり、ここでは公道と私道を含めた規定となっており、本審査基準で規定する道路に該当する。(第 1 編 第 1 (11) 参照)

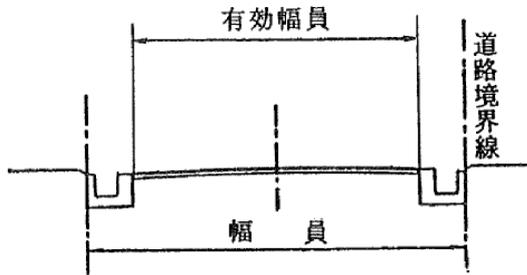
公道については、道路法に定める基準が適用されることになるので、開発行為によって設置される公道は、原則として道路法に基づく道路の構造の技術的基準を準用することになる。

3) 道路の幅員と構成

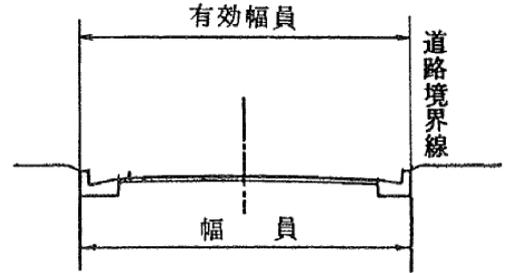
道路の幅員とは、道路の附属施設である保護路肩や排水溝は道路幅員に含まない。公共団体管理を前提とする開発行為に係る道路は、道路法の趣旨に沿うものとし、当該管理者と協議を行うものとする。幅員構成に含まれる各部分の名称及び道路敷と道路幅員は、次に掲げる図 12-1 を標準とし、U 字溝に蓋を設置する場合は、道路幅員に含め、設置しない場合は道路幅員より除外する。

図12-1 道路幅員

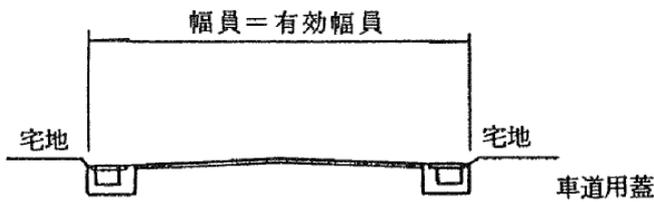
(a) U型側溝の場合



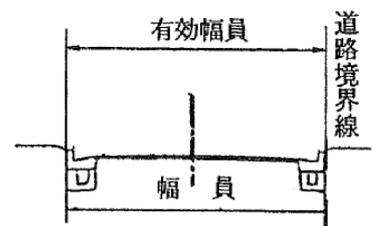
(b) L型側溝の場合



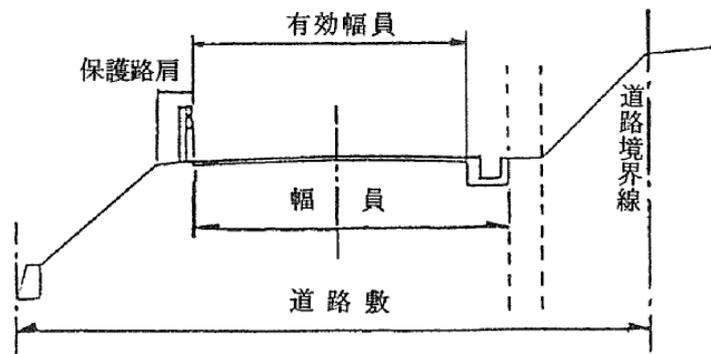
(c) U型側溝（蓋設置）築造の場合



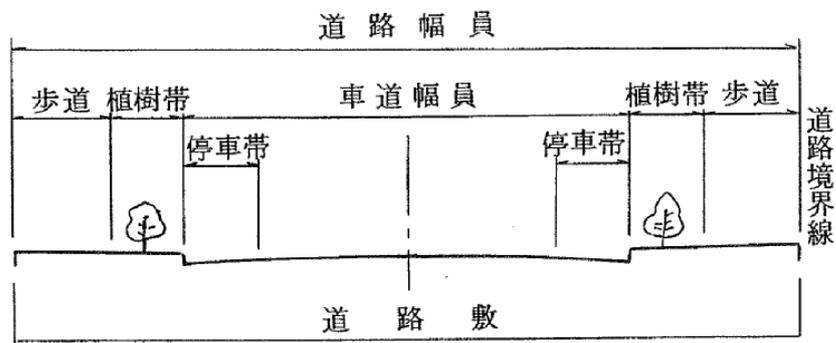
(C') LU型側溝の場合



(d) 防護柵を設ける場合



(e) 歩道を設ける場合



※ (d)の破線の境界線については、管理者と協議すること。

4) 基本整備基準

ア. 開発敷地が接する道路の幅員（政令第 25 条第 2 号， 条例第 3 条第 1 号）

目的	敷地面積	幅員	摘 要
住宅		6.0m以上	政令第 25 条第 2 号
住宅以外	1,000 m <sup>2</sup> 未満	6.0m以上	〃
	1,000 m <sup>2</sup> 以上	9.0m以上	〃
区域内小区間道路		6.0m以上	条例第 3 条第 1 号

イ. 開発行為の区域内道路が接する道路の幅員（政令第 25 条第 4 号）

目的	敷地面積	幅員
住宅		6.5m以上
住宅以外		9.0m以上

5) 運用による整備基準（政令第 25 条第 2 号ただし書き運用）

開発許可制度運用指針 I-5-1(1)を勘案して、ただし書きの主旨に合致する場合、下記道路幅員の数値を適用できる。

目的		開発区域と接する部分	開発区域外の主要な道路に至る部分
住宅	1 ha 未満	6.0m以上	4.0m以上
	1 ha 以上	6.0m以上	6.0m以上
住宅以外	0.1ha 未満	6.0m以上	4.0m以上
	0.1ha 以上	9.0m以上	6.0m以上

注) 1. 住宅 1 ha 以上及び住宅以外 0.1 以上において、開発区域外の主要な道路に至る部分を 6.0m以上とすることが真に困難で当該地の実情により支障がない場合は 4.0m以上とすることができる。

2. 4.0mの幅員を適用する場合、待避所及び隅切り設置の検討を十分に行い、道路拡幅に見合った整備を行う。

3. 「開発区域外の主要な道路に至る部分」とは、開発区域と接する部分から国道、県道又は都市計画道路等に至る区間をいう。

なお、「開発区域外の主要道路」とは開発区域外の既存の道路をいい、開発区域外で関連工事（法第 39 条の規定による開発行為に関する工事）として新たに整備される取付道路は含まれない。当該取付道路の幅員は開発区域内の主要な道路の幅員以上とする。

6) 運用による整備基準（政令第 25 条第 4 号括弧書き運用）

「開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない」場合とは、政令第 25 条第 4 号に規定する幅員の道路が現に存在しない場合で、開発区域の規模及び形状、周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らし著しく困難と認められる場合に適用する。なお、「著しく困難」の判断は、前記 5) . と同様、開発許可制度運用指針 I - 5 - 1 (1) の各項目により判断して、括弧書きの主旨に合致する場合、下記道路幅員の数値を適用できる。

目的		開発区域と接する部分 (敷地部分も含む)	開発区域外の主要な 道路に至る部分
住宅	1 ha 未満	6.0m以上	4.0m以上
	1 ha 以上	6.0m以上	6.0m以上
住宅以外	0.1ha 未満	6.0m以上	4.0m以上
	0.1ha 以上	9.0m以上	6.0m以上

注) 前記 5) . 注) を適用する。

7) 幅員構成（政令第 25 条第 5 号）

道路構造の一般的な事項を定めた道路法の規定を準用し、5.5m以上の車道を確保し、両側に 0.5m以上の路肩を設け、片側に 2.5mの歩道を設けることを想定した 9.0m以上の道路幅員を原則とする。歩道と車道の間には縁石等を設けて、物理的に分離すること。縁石を設ける場合は、車道に対してセミフラット形式を基本とすること。

8) ただし書き適用の要件

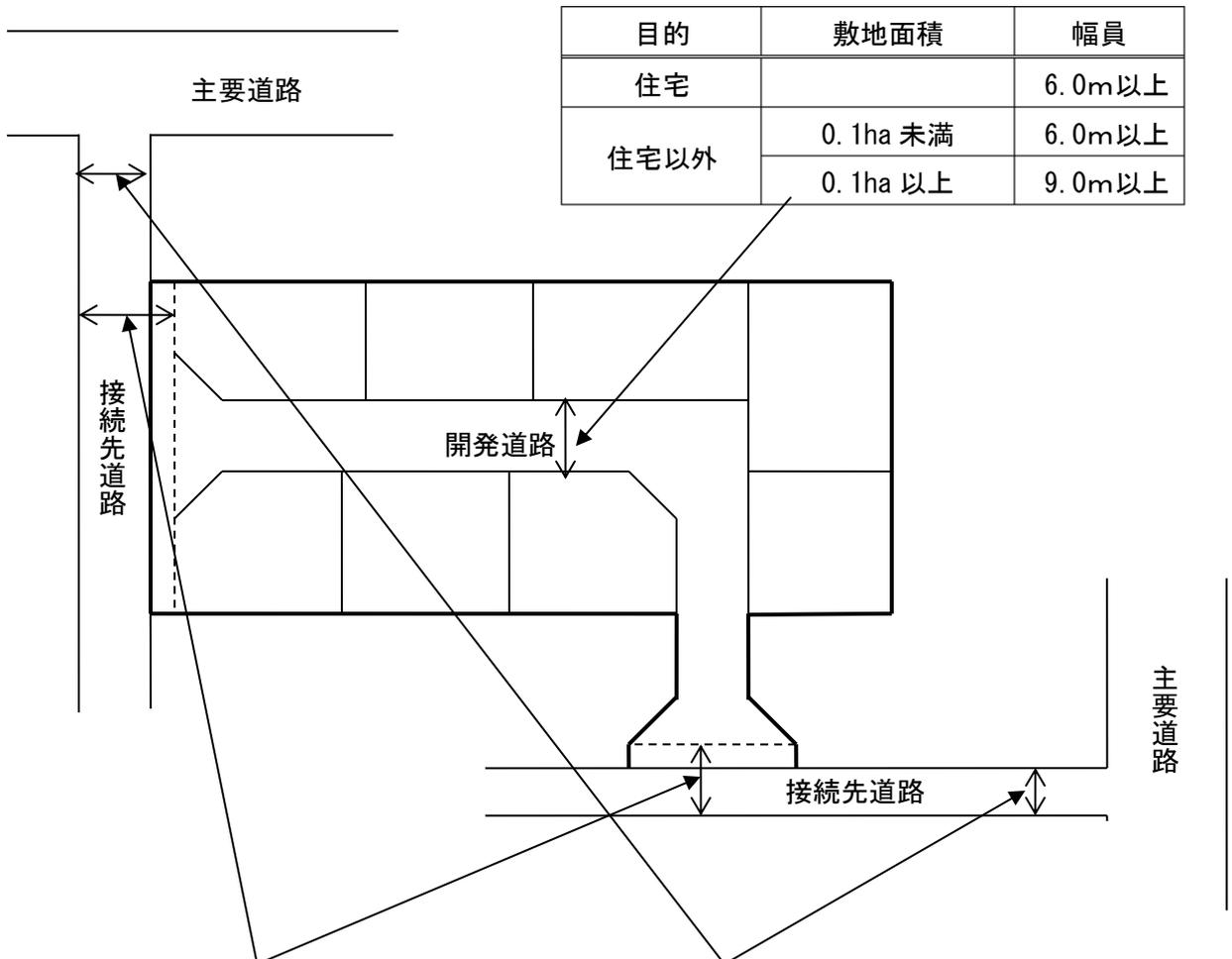
**政令 25 条第 2 号ただし書き・省令 20 条の 2(新たに道路が整備されない場合の区域に接する道路)**

「開発区域の規模及び形状、周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らし著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上、事業活動の効率上支障がない規模・構造」で開発区域に新たに道路が整備されない場合の区域に接する道路→4m以上

**【要件】**

- ・開発区域の形状 …規模が小さく本文道路配置に伴う負担が著しく過大、区域が扁平で困難
- ・土地の形状 …がけ、河川により本文道路配置が困難
- ・土地利用の態様 …既存道路沿いに建築物が連たんし、本文道路配置が困難、負担が過大
- ・環境の保全上 …日照・通風・採光に支障がない
- ・災害の防止上 …避難活動・消防活動上支障ない
- ・通行の安全上 …通過交通が少なく、かつ1日当り交通量も少ない。歩行者数が多くない

参考図《複数開発の場合》



目的	敷地面積	幅員
住宅		6.0m以上
住宅以外	0.1ha未満	6.0m以上
	0.1ha以上	9.0m以上

**【原則】**

目的	幅員
住宅	6.5m以上
住宅以外	9.0m以上

**【政令第25条第4号括弧書き運用】**

目的	敷地面積	幅員
住宅		6.0m以上
住宅以外	0.1ha未満	6.0m以上
	0.1ha以上	9.0m以上

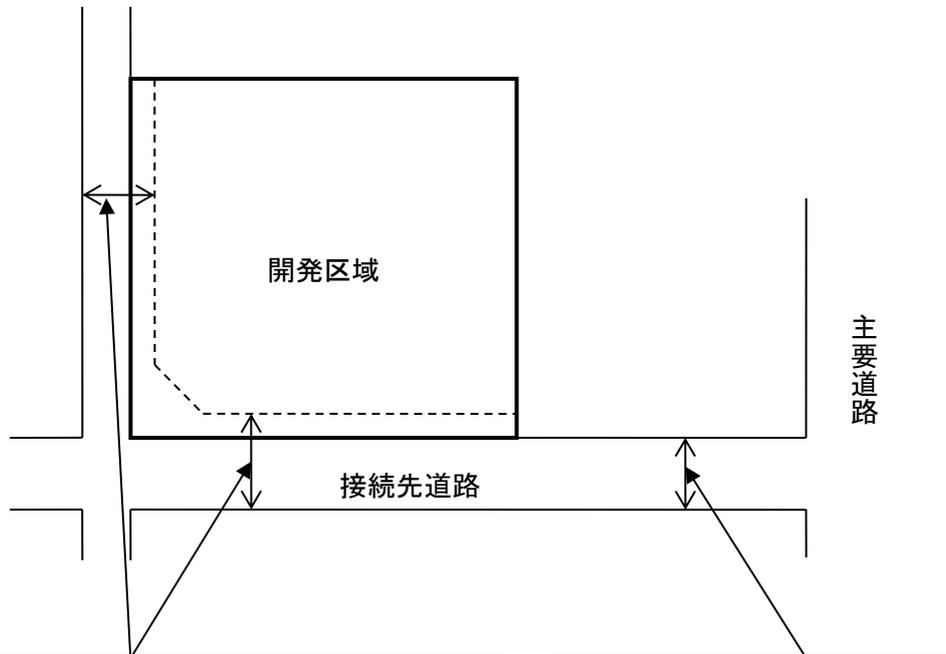
**【原則】**

目的	幅員
住宅	6.5m以上
住宅以外	9.0m以上

**【政令第25条第4号括弧書き運用】**

目的	敷地面積	幅員
住宅	1ha未満	4.0m以上
	1ha以上	6.0m以上
住宅以外	0.1ha未満	4.0m以上
	0.1ha以上	6.0m以上

参考図《単体開発の場合》※自己の居住の用に供する住宅を目的とする場合は、道路に関する規定は適用されない。



【原則】		
目的	敷地面積	幅員
住宅		6.0m以上
住宅以外	0.1ha 未満	6.0m以上
	0.1ha 以上	9.0m以上

【政令第 25 条第 2 号ただし書き運用】		
目的	敷地面積	幅員
住宅	1 ha 未満	6.0m以上
	1 ha 以上	6.0m以上
住宅以外	0.1ha 未満	6.0m以上
	0.1ha 以上	9.0m以上

【原則】		
目的	敷地面積	幅員
住宅		6.0m以上
住宅以外	0.1ha 未満	6.0m以上
	0.1ha 以上	9.0m以上

【政令第 25 条第 2 号ただし書き運用】		
目的	敷地面積	幅員
住宅	1 ha 未満	4.0m以上
	1 ha 以上	6.0m以上
住宅以外	0.1ha 未満	4.0m以上
	0.1ha 以上	6.0m以上

## (2) - 2. 道路 (技術的細目)

### (道路に関する技術的細目)

(省令第24条)

令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- 二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。
- 三 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
- 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- 六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

#### 1) 施設整備基準

管理することとなる公共施設管理者と協議すること。

#### 2) - 1. 道路の構造 (省令第24条第1号)

道路の構造は、設計施工に関する基準としては、「舗装設計施工指針」等を参考にするものとするが、管理する公共施設管理者との協議により決定する。

なお、道路の路面仕上げは、原則として、アスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装仕上とすること。(砂利敷等の場合、維持管理上支障が生じるので出来る限り避けること。)

#### 2) - 2. 横断勾配 (省令第24条第1号)

横断勾配は、路面の種類に応じ、下記に掲げる値を標準とすること。

区分	路面の種類	横断勾配 (%)
車道	セメントコンクリート舗装, アスファルト舗装	1.5~2.0
	上記以外の路面	3.0~5.0
歩道	アスファルト舗装等	1.5
	透水性舗装等	1.0以下

#### 3) 側溝 (省令第24条第2号)

路面排水のため5mおきにグレーチング蓋を設置すること。なお、グレーチング蓋については、盗難防止措置を設けること。

道路等の横断の箇所には、25トン以上対応の横断側溝とし、蓋はボルト固定型のグレーチング蓋を使用すること。また、側溝の基礎はコンクリート10cm、碎石10cmを布設すること。なお、横断側溝の両端に集水柵を設置し、車両が乗入れしない位置に調整すること。その集水柵蓋については、110度開閉型又は固定型とすること。

道路両側に側溝を布設すること。(拡幅道路は除く)

4) 縦断勾配（省令第24条第3号）

道路の縦断勾配は9%以下とする。地形等によりやむを得ないと認められる場合には、小区間に限り12%以下とすることができる。交差点取付け部の縦断勾配は、交通を安全かつ円滑に流すために、沿道条件の許すかぎり、できるだけ長い区間を2.5%以下の緩勾配とすること。

なお、急勾配路面等については、下記の特殊処理を講ずること。

ア 開発区域内の主要な道路で縦断勾配が6%を超えるものについては、その勾配の区間及びその前後についてすべり止め等の処置を行うこと。

イ 縦断勾配が8%を超える道路は、その勾配に係る区間40mごとに排水施設に排水の流速を減ずるための必要な施設を設けなければならない。

5) 階段道路（省令第24条第4号）

道路は階段状としてはならない。ただし、地形状その他やむを得ない理由により、階段道路となる場合は、次の各号に適合していなければならない。

ア 主要道路及び区画街路以外の細街路で通行避難の安全上支障がないと認められる場合

イ 階段全体の高さが7m以下で、かつ、高さ4m以内ごとに踏巾1.5m以上の踊場が設けられていること。

ウ 傾斜路を設置する場合は、「成田市が管理する市道に係る高齢者、障害者等の移動等の円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例」に基づくこと。

エ 階段内の雨水を適切に排水できる処置が講じてあること。

オ 構造は、セメントコンクリート造等とし、踏面30cm以上、けあげ15cm以下であること。

6) 袋路状の道路（省令第24条第5号）

道路は袋路状ではないこと。ただし、居住者の通行の用に供する道路で、通行上支障がないと認められ、下記に該当している場合はこの限りではない。

ア 袋路状の延長が35m以下の場合（既存の幅員6m未満の袋路状道路に接続する道路にあっては、当該道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。）

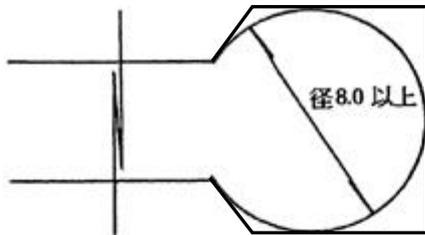
イ 当該道路について、他の道路（袋路状の道路を除く。）との接続が近い将来具体化されている場合

ウ 終端が、広場等で自動車の回転に支障がないものに接続している場合

エ 袋路状の延長が35mを超える場合で、終端に小型四輪自動車のうち最大なものが転回できる形状の転回広場が設けられている場合。

参考例

(b) (終端部に設けるもの)



注 数字の単位はメートルとする。

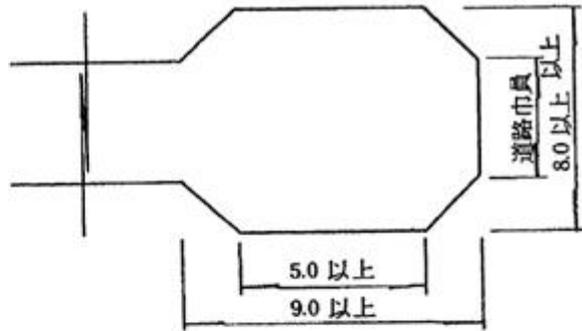


表12-4 道路運送車両法施行規則

自動車の種別	自動車の構造及び原動機	自動車の大きさ		
		長さ	幅	高さ
小型自動車	四輪以上の自動車及び被けん引自動車で自動車の大きさが右欄に該当するもののうち軽自動車、大型特殊自動車及び小型特殊自動車以外のもの（内燃機関（ジーゼル機関を除く。）を原動機とする自動車にあっては、その総排気量が2.00リットル以下のものに限る。）	4.70 メートル 以下	1.70 メートル 以下	2.00 メートル 以下

7) 道路の交差及び隔切り（省令第24条第6号）

ア 道路の交差

交差点の交差角は直角（最低75度以上）とし、喰い違い交差としないこと。図12-4、図12-5の(a)のような場合、(b)のようにすること。また、駅前広場などの特別の箇所を除き、同一箇所の同平面で5以上交差してはいけない。ただし、将来道路管理者及び警察との協議が調った場合は喰い違い交差としてもよい。

図12-4 交差角

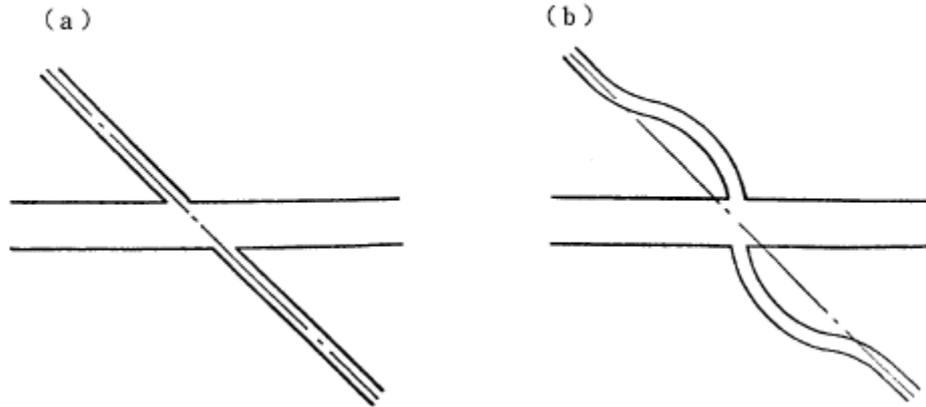
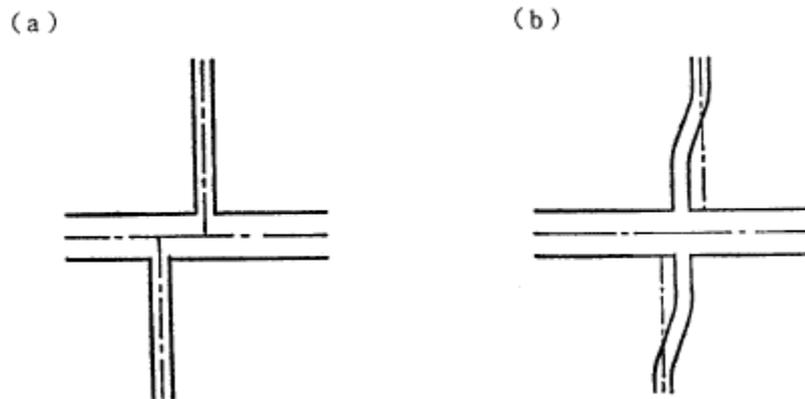


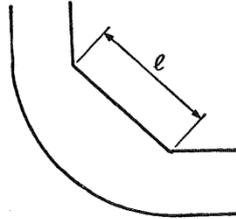
図12-5 くい違い交差



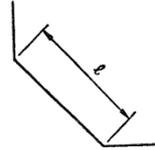
イ 隅切り

交通安全上一定の視距を確保するため、二つの道路が、同一平面で（十字に）交差または（T字に）接続する場合は両側に、（L字に）屈曲する場合は片側に、その角地（二つの道路の角に接する敷地）に下表に掲げる寸法以上の隅切りをしなければならない。

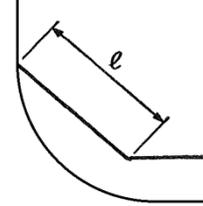
(a) 歩道のある場合



(b) 歩道のない場合



(c) 片側に歩道がある場合



l : 表に示す隅切長

表 隅切り長さ長

	4 以上 6 未満	6 以上 8 未満	8 以上 10 未満	10 以上 12 未満	12 以上 15 未満	15 以上 20 未満	20 以上 30 未満	30 以上 40 未満	40 以上
	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60
40 以上					5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	8 12 15
30 以上 40 未満				4 5 6	5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	
20 以上 30 未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8	6 8 10	8 10 12		
15 以上 20 未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8	6 8 10			
12 以上 15 未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8				
10 以上 12 未満	3 3 4	4 5 6	4 5 6	4 5 6					
8 以上 10 未満	3 3 4	4 5 6	4 5 6						
6 以上 8 未満	3 3 4	4 5 6							
4 以上 6 未満	3 3 4								

※1 行見出し1段目・列見出し 道路幅員（メートル），行見出し2段目 交差角（度）

2 交差角の範囲 120度…120度以上，90度…60度超 120度未満，60度…60度以下

3 数値は，三角形（真にやむを得ない場合を除き二等辺三角形）の底辺の長さ（単位メートル）とする。

### (3) 公園、緑地又は広場

(法第 33 条第 1 項第 2 号)

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

#### (開発許可の基準を適用するについての技術的細目)

(政令第 25 条第 6 号及び第 7 号)

六 開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七 開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が 1 箇所 300 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

(条例第 3 条第 2 号)

法第 33 条第 3 項の規定により条例で定める技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

(2) 政令第 29 条の 2 第 1 項第 5 号及び第 6 号の規定により政令第 25 条第 6 号及び第 7 号で定める設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、5 パーセントとする。

1) 「ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要が無いと認められる場合」とは次の場合等をいう。

ア 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、開発許可等により面的な整備事業が施行された区域内で、既に当該事業により公園、緑地、広場が、その区域の利用者のため確保されている場合

イ 開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地、広場が存在し、面積的、誘致距離の観点から開発区域内の居住者が支障なく利用できる既存の公園等が存在する場合

(よって、河川、鉄道等により開発区域と公園が分断される場合は、付近に橋梁、地下道又は踏切等の横断施設が存在する必要がある。)

- ア) 開発区域の各敷地から 250m以内に街区公園又は近隣公園又は地区公園に至る場合
- イ) 開発区域の各敷地から 500m以内に街区公園及び近隣公園又は地区公園に至る場合
- ウ) 開発区域の各敷地から 1,000m以内に街区公園及び近隣公園及び地区公園に至る場合

公園の構成及び誘致距離(開発許可制度運用指針 I-5-2)

区分	公園面積	誘致距離
街区公園	0.25ha	250m
近隣公園	2.00ha	500m
地区公園	4.00ha	1,000m

- ウ) 予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつその敷地が一である場合で、成田市緑化推進指導要綱に基づく緑化率以上の公園、緑地、広場の形態がその区域内の利用者のために確保される場合

**(公園等の設置基準)**

(省令第 21 条)

開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。)を設けなければならない。

- 一 公園の面積は、1 箇所 300 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上であること。
- 二 開発区域の面積が 20 ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が 1 箇所以上、開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が 2 箇所以上であること。

- 2) 「その利用者の有効な利用が確保されるような位置」とは、街区公園で標準面積 0.25ha / 誘致距離 250m、近隣公園で、標準面積 2.00ha / 誘致距離 500m を基準として、適正に配置されていることをいう。
- 3) 条例第 3 条第 2 号の規定に基づき、開発区域内で公園、緑地又は広場が開発区域の面積の 5% 以上となるようにする。
- 4) 予定建築物の用途が住宅の場合に設置すべき公園、緑地又は広場は、原則として公園とする。

**(公園に関する技術的細目)**

(省令第 25 条)

令第 29 条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 面積が 1,000 平方メートル以上の公園にあつては、2 以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

**5) 施設整備基準**

公園の施設整備の基準に関しては、管理することとなる公共施設管理者との協議により決定する。

#### (4) 消防水利

(法第 33 条第 1 項第 2 号)

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

#### (開発許可の基準を適用するについての技術的細目)

(政令第 25 条第 8 号)

消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法(昭和 23 年法律第 186 号)第 20 条第 1 項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

#### 1) 主な消防水利の種類

- ア 防火水槽
- イ 消火栓

#### 2) 消防水利の配置

消防水利の設置については、消防本部と協議の上設置すること。

#### 3) 防火水槽の用地等

- ア 防火水槽の用地および施設は、原則として公共施設管理者へ帰属すること。
- イ 公共施設管理者へ帰属しないものについては、開発者の責任において、適正に管理されること。

## (5) 排水施設

(法第 33 条第 1 項第 3 号)

排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 2 条第 1 号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による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設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

※「下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 2 条第 1 号に規定する下水」とは、生活若しくは事業（耕作事業を除く。）に起因し、若しくは付随する廃水（汚水）または雨水をいう。

※「構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること」とは、開発区域内の排水施設が政令第 26 条及び第 29 条並びに省令第 22 条及び第 26 条に適合した設計とすることをいう。

(政令第 26 条)

法第 33 条第 2 項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第 3 号（法 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

三 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。

※「有効かつ適切」とは、地形などから考え無理なく排出できるものであると同時に、接続先の能力が十分あること及び接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することである。

※「一時雨水を貯留する遊水池その他の適切な施設」とは、雨水流出量の増大に対して、放流先の排水能力が不十分となる場合、調整池等で一時貯留する施設をいう。

(政令第 29 条)

第 25 条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第 33 条第 1 項第 2 号から第 4 号まで及び第 7 号（これらの規定を法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

### (排水施設の管渠の勾配及び断面積)

(省令第22条)

令第26条第1号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

2 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

### (排水施設に関する技術的細目)

(省令第26条)

令第29条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が構ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、その内径又は内法幅が、20センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
  - イ 管渠の始まる箇所
  - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
  - ハ 管渠の長さがその内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあっては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

## 1) 整備基準

- ア 汚水排水施設の計画に当たっては、成田市公共下水道計画に基づき設計するとともに、計画汚水量を有効に排出できること。
- イ 公共団体管理となる施設または公共施設に接続する施設の場合は、公共施設管理者と協議すること。
- ウ 汚水は、公共下水道若しくは農業集落排水に接続放流することを原則とするが、これができない区域の計画に当たっては、真にやむを得ない場合を除き合併浄化槽施設を設置すること。
- エ 雨水施設の計画に当たっては、下記2)．以下に基づくものとし、計画雨水量を有効に処理出来るようにすること。ただし、事業区域が市街地開発事業等の行われた区域に存する場合は、この限りではない。

## 2) 調整池

### ア 貯留計画の設計基準

(ア) 貯留容量（開発面積 500 m<sup>2</sup>以上 1 ha 未満の場合）

必要調整容量  $V = 223 \text{ m}^3/\text{ha}$

ただし、排水接続先の施設管理者から調整容量を指示された場合は、その調整容量とする。

(イ) 貯留容量（開発面積 1 ha 以上の場合）

「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」第4条（雨水排水計画その1）又は第5条（雨水排水計画その2）・第6条（調整池の計画）によるものとする。また、堆砂量の考え方（原則 150 m<sup>3</sup>/ha/年）は、第7条（設計堆積土砂量）による。

ア) 雨水排水計画その1

放流比流量 0.025 m<sup>3</sup>/s/ha

・旧成田市域

必要洪水調節容量  $V = 1,300 \text{ m}^3/\text{ha}$ （総容量には堆砂量を加えること）

・旧大栄・下総町域

必要洪水調節容量  $V = 1,450 \text{ m}^3/\text{ha}$ （ " ）

イ) 雨水排水計画その2

計画降雨：年超過確率 1/50，後方集中型降雨波形，継続時間 24 時間

（下記必要洪水調節容量は、浸透量 0mm/h，浸透処理面積率 0%，

不浸透面積率 50%，流出率 0.80，放流比流量 0.025 m<sup>3</sup>/s/ha の場合(※)）

・旧成田市・下総町域（我孫子地区）

必要洪水調節容量  $V = 1,052 \text{ m}^3/\text{ha}$ （総容量には堆砂量を加えること）

・旧大栄町域（横利根地区）

必要洪水調節容量  $V = 1,392 \text{ m}^3/\text{ha}$ （ " ）

※これ以外の条件の場合は、「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」資料-2による。

### イ 流出率

流出率は下表に示すように屋根、道路、水面等の浸透域を 1.0 とし、公園緑地、庭、樹木等の浸透域を 0.6 とし、排水区域全体を加重平均して算定するが、その上限は 0.9 とすることができるものとする。

なお、排水区域が公共下水道区域に含まれる場合は、公共下水道管理者との協議に

よるものとする。

表 流出率

区分	流出率	備考
不浸透域	1.0	屋根, 道路, 舗装面, その他の不浸透域, 水面
浸透域	0.6	間地, 裸地, 芝・樹木の多い公園, 山林等

#### ウ 構造及び維持管理

開発面積 1 ha 以上の場合, 「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」第 8 条(調整池の構造)及び第 9 条(調整池の維持管理)による。

また, 自己用以外の帰属対応出来ない小規模開発の調整池については, 原則として調整池以外の雨水貯留施設にて計画するものとする。

### 3) 調整池以外の雨水貯留施設

#### ア 地下貯留

施設の維持管理するため放流孔の上部には内部の状況を常時, 確認できる構造とする。

#### イ オンサイト貯留

設計に当たっては, 「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」第 11 条(オンサイト貯留施設の計画)による。なお, 緑地への貯留は不可とする。

#### ウ 雨水貯留浸透施設(流末が無い場合の敷地内処理)

政令第 26 条第 2 項の規定により, 「開発区域内の排水施設は, 放流先の排水能力, 利水の状況その他の状況を勘案して, 開発区域内の下水を有効かつ適切に排出できるように, 下水道, 排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること」となっているが, 自己の居住の用に供する住宅の建築, 又は開発区域(法第 43 条第 1 項の許可申請にあっては敷地)の面積が 3,000 m<sup>2</sup>未満の自己の業務の用に供する建築物の建築を目的とするもので, 排水流末を他の排水施設に接続することが困難であり, かつ敷地内処理についても周辺に被害を生じる恐れのないものについては敷地内処理により扱うことができるものとし, 必要調整容量は安全を考慮し, 標準の  $V=223 \text{ m}^3/\text{ha}$  の倍である  $V=446 \text{ m}^3/\text{ha}$  以上とする。また, 雨水貯留浸透施設を設ける場合は, 浸透能力を現場試験により確認し, 「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」第 10 条(浸透施設計画)により設計を行うものとする。

#### エ 維持管理

「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」第 12 条(浸透施設とオンサイト貯留施設の維持管理)による。

### 4) その他, 雨水流出抑制施設の取扱いについて

本書における事項の外, 雨水流出抑制施設の取扱いについては「手引」, 「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準(案)」, 「防災調整池等技術基準(案)」, 「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説」, 「宅地防災マニュアルの解説」の他, 関連する各指針, 技術基準等に基づき取扱うこと。

### 5) オリフィスの算定

#### ア 開発面積 1ha 未満で基本単位貯留容量 $V=223 \text{ m}^3/\text{ha}$ の場合

排水面積	オリフィス径
2,000 m <sup>2</sup> 以下	φ 65mm

3,000 m <sup>2</sup> 以下	φ 75mm
5,000 m <sup>2</sup> 以下	φ 100mm
7,000 m <sup>2</sup> 以下	φ 125mm
10,000 m <sup>2</sup> 未満	φ 150mm

イ 開発面積 1 ha 以上で放流比流量  $q_a=0.025 \text{ m}^3/\text{s}/\text{ha}$  の場合

(ア) 許容放流量  $Q_a(\text{m}^3/\text{s}) = q_a \times A \text{ 1'}$  (集水面積 (ha))  
 $= 0.025 \times A \text{ 1' } / 10,000$

(イ) 放流量  $Q_o(\text{m}^3/\text{s}) = C \times A_o \times \sqrt{2 \times g \times h}$  (m<sup>3</sup>/s)  
 $C$  : 流量係数 0.6 (ベルマウスを有しない場合)  
 $A_o$  : オリフィスの断面積 (m<sup>2</sup>)  
 $g$  : 重力加速度 (9.8m/s)  
 $h$  : オリフィス中心より H.W.L までの水深 (m)

上記の式の流量  $Q_o$  に許容放流量  $Q_a$  (放流量  $Q_o \leq$  許容放流量  $Q_a$ ) をあてはめ、オリフィスの断面積を逆算すると

(ウ) 断面積  $A_o = Q_a / (C \times \sqrt{2 \times g \times h})$   
 $= Q_a / (0.6 \times \sqrt{2 \times 9.8 \times h})$

よって、オリフィス形状は

(エ) - 1. 円形の場合 直径  $D = 2 \times \sqrt{A_o / \pi}$  (m)

(エ) - 2. 正方形の場合 一辺  $L = \sqrt{A_o}$  (m)

6) 1次放流先河川等の比流量が  $0.025 \text{ m}^3/\text{s}/\text{ha}$  に満たない場合

放流先能力に適した許容放流量にするため、2段オリフィスの検討を行うこと。

7) 計画雨水量 (「調整池及びそれ以外の雨水貯留施設」以外)

ア 降雨強度

「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」巻末資料の我孫子地区 (旧成田市・下総町域) 又は横利根地区 (旧大栄町域) における 5~10 年に 1 回の降雨強度を選ぶ。又は下記計算式による。

$$I = 5,000 / (t + 40) \text{ (mm/h)}$$

$$t : \text{流達時間 } 5 + L / V \text{ (普通 } 5 + L / 60) \text{ (分)}$$

$$L : \text{流達距離 (m)}$$

イ 流出係数

流出係数は下表に示す値を標準とし、排水区域全体を加重平均して求めるものとする。

表 工種別基礎流出係数標準値

屋根	0.85~0.95	間地	0.10~0.30
道路	0.80~0.90	芝、樹木の多い公園	0.05~0.25
その他の不透水面	0.75~0.85	こう配のゆるい山地	0.20~0.40
水面	1.00	こう配の急な山地	0.40~0.60

ウ 雨水流出算定式

通常合理式を標準として算出する。

$$Q = (1 / 360) \times C \times I \times A$$

$$Q : \text{計画雨水量 (m}^3/\text{sec)}$$

$$C : \text{流出係数}$$

$$I : \text{降雨強度 (mm/h)}$$

$$A : \text{排水面積 (ha)}$$

8) 排水計画上の留意事項

ア 排水施設は、原則として自然流下により下水を排出できるよう設けること。

イ 排水は、雨水と汚水を分流すること。

- ウ 排水施設は、原則として排水路、下水管渠等に接続されていること。
- エ 公共の用に供する排水施設は、道路、その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- オ 宅内からの雨水を直接道路側溝に流れない排水処理とすること。
- カ 水中ポンプでの排水処理は、リターン管を設置させ、道路側溝に直接接続せず、最終樹で放流させること。
- キ 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として暗渠によって排水できるように定められていること
- ク 汚水排水計画
  - (ア) 公共下水道若しくは農業集落排水に接続する場合は当該施設管理者との協議により、合併浄化槽を用いる場合は、建築確認機関と協議により施設規模等を計画しなければならない。
  - (イ) 汚水の放流について当該区域外の河川、運河、水路及びその他の公共用水域に水質汚濁にかかる環境基準の指定のある場合は、各々の地域の実状に応じ環境基準が達成されなければならない。
  - (ウ) 汚水処理施設の位置は、その周辺に対し騒音及び臭気について十分配慮された計画でなければならない。
- ケ 建築基準法等に適合した施設であること。
- コ 「下水道施設計画・設計指針と解説」「下水道指針」「下水道ハンドブック」を参照すること。

9) 管渠の流速

流速が小さければ、管渠内に汚物が停滞しやすくなり、また逆に流速が大きいと、管渠の損傷ばかりでなく、到達時間が短縮されるので下流地点での雨水の流集量を大きくするので、許容の範囲内におさめること。

設計に当たっては、できるかぎり理想的な流速内におさまるよう計画すること。

表 管渠の流速

区分	最小流速	最大流速	理想的な流速
汚水の場合	0.6m/sec	3.0m/sec	1.0~1.8m/sec
雨水の場合	0.8m/sec	3.0m/sec	1.0~1.8m/sec

10) 管渠の管径

ア 管渠の最小管径

管径があまり小さいと、排水設備の取付および維持管理作業に不便を生ずるので公共施設となる管渠の内径は、下表以上とすること。

表

区分	最小内径
汚水の場合	200mm
雨水の場合	250mm

イ 管渠の余裕

「下水道施設計画・設計指針と解説」「下水道指針」「下水道ハンドブック」を準用すること。

11) 管渠の埋設深さ

管渠等を道路に埋設する場合の土かぶりは、原則として1.2m以上とすること。その他の地下埋設物等により、やむをえず1.2m以下となる場合にあっては、関係機関と協議のうえ施工すること。

12) 排水施設の材質

暗渠である排水管は、ヒューム管、硬質塩化ビニール管及び強化プラスチック複合管とすることができる。

13) ます及び人孔（マンホール）に関する共通事項

暗渠である構造の部分には、次に掲げる箇所にます、又は、マンホールが設けられていること。

- ア 公共の用に供する管渠の始まる箇所
- イ 下水の流路の方向、勾配又は、横断面が著しく変化する箇所、ただし、管渠の清掃に支障のないときは、この限りではない
- ウ 管渠の長さがその内径、又は内のり幅の120倍をこえない範囲において、管渠の維持管理上必要な箇所
- エ 雨水を排除すべきますにあつては、15cm以上の泥溜めを設けること。その他のます、又は、マンホールにあつては、その接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ、相当の幅のインパートが設けられていること。

14) 人孔（マンホール）

人孔は、下水管渠の検査、清掃のために出入口及び換気等の目的で設ける。下水管の接合のうちで段差の生ずる箇所にならずに人孔を設け、段差60cm以上の場合には、副管付き人孔を設けること。マンホールの種類は、標準マンホール又は特殊マンホールとする。

15) 雨水ます及び汚水ます

ア 雨水ます（街渠ます以外）

(ア) 位置及び配置

宅地と道路の境界付近の宅地内に1箇所を設ける。

(イ) 構造

円形及び角形のコンクリート製、鉄筋コンクリート製、またはプラスチック製とし、その大きさは内径又は内法を30cm～50cm、深さ80～100cm程度とし、蓋は規格品により耐力の十分あると認められるもの。また、底部には15cm以上の泥溜めを設けること。

イ 汚水ます（公共ます）

(ア) 位置及び配置

宅地と道路の境界線から1m以内の宅地内に1箇所を設ける。

(イ) 構造

円形及び角形のコンクリート製、鉄筋コンクリート製、またはプラスチック製としその大きさは内径または内法を次の表のとおりとし、蓋は規格品により耐力の十分あると認められるもの。また、底部にはインパートをつける。

表

ますの深さ（単位 cm）	ますの内径又は内法（単位 mm）	
	標準ます	小口径ます
30 以上 80 未満	300 以上	150 以上
80 以上 120 未満	400 以上	200 以上

16) 側溝（街渠）

原則としてU字溝（原則として蓋付き）、L型側溝又はLU型側溝を用いる。その大きさは、道路の幅員の大きさ、排水区域および勾配により流量計算から決定されるが、通常L型側溝の場合は全幅450mm以上を、またU型溝の場合は、内法240mm以上とする。

街渠ますの間隔は、流量計算により決定するが管理を考慮して20m以内を原則とする。道路等の横断の箇所には、横断側溝等車輛の上載荷重を考慮した構造の側溝を用いる。

17) 取付管

取付管の本管への取付位置は、本管に対して60度又は90度とし、管径は内径150mm以上とする。また、取付管の勾配は、原則として10‰よりゆるやかにしてはならない。

18) 計画排水断面の決定

原則として、マンニングの公式又はクッターの公式により決定し、下記の事項に注意する。

ア 管渠内の汚物が停滞しないような流速がとれていること。

通常、雨水のみの場合は、0.8m/sec～3.0m/sec、汚水の場合は、0.6m/sec～3.0m/sec

イ 管渠内の流速は上流より下流が流速を大きくすること。

流速が著しく大きいことは、管渠の損傷ばかりでなく、到達時間が短縮され、下流地点での雨水の流集量を大きくするので、許容の範囲内におさめること。

## (6) 給水施設

(法第 33 条第 1 項第 4 号)

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第 2 号イからホまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

### 整備基準

水道事業者管理となる施設または水道事業施設に接続する施設の場合は、水道事業施設管理者と協議すること。

## (7) 地区計画等との適合性

(法第 33 条第 1 項第 5 号)

当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第 12 条の 5 第 5 項第 1 号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第 1 号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

申請に係る開発区域内の土地について地区計画等が定められている場合は、予定建築物及び第一種特定工作物がこれに適合していること。なお、「即している」とは、これらの地区における建築等の制限を受けない建築物等であること。

## (8) 公共、公益的施設

(法第 33 条第 1 項第 6 号)

当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

(政令第 27 条)

主として住宅の建築の用に供する目的で行なう 20 ヘクタール以上の開発行為にあっては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

**(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)**

(政令第 29 条の 2 第 1 項第 7 号)

第 27 条の技術的細目に定められた制限の強化は、20 ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

(条例第 3 条第 3 号)

法第 33 条第 3 項の規定により条例で定める技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

(3) 政令第 29 条の 2 第 1 項第 7 号の規定により政令第 27 条で定める公益的施設を配置すべき開発行為の規模は、次に掲げるとおりとする。

ア ごみ収集場を配置すべき開発区域の面積は、500 平方メートル以上とする。

イ 電柱及び電話柱を設置する用地を配置すべき開発区域の面積は、500 平方メートル以上とする。

ウ 集会施設を配置すべき開発行為の規模は、住宅の計画戸数が 50 戸以上とする。

エ 各敷地における住宅の計画戸数以上の台数の自動車駐車施設を当該敷地内に配置すべき開発区域の面積は、500 平方メートル以上とする。

政令第 29 条の 2 第 1 項第 7 号の規定により政令第 27 条で定める公益的施設を配置すべき開発行為の規模は、条例第 3 条第 3 号及び規則に基づき次に掲げるとおりとする。

1) ごみ収集場 (条例第 3 条第 3 号ア (下記ア)、規則第 2 条 (下記イ～エ))

ア ごみ収集場を配置すべき開発区域の面積は、500 平方メートル以上とする。

イ 配置する面積は、有効面積とし、1カ所につき1平方メートル以上で、かつ、その面積の合計が、計画戸数に1戸当たり 0.09 平方メートルを乗じて得た面積以上となるように配置されていること。

ウ 1カ所当たりの計画供用戸数は、おおむね 20 戸とする。ただし、予定建築物が共同住宅の場合は、この限りでない。おおむねとは、10%を限度とする。

エ 配置する場所及び形状は、開発区域内で、ごみの収集及び周辺の道路通行に支障を来さないものとし、担当課と協議する。

2) 電柱用地（条例第3条第3号イ（下記ア），規則第3条（下記イ，ウ））

ア 電柱及び電話柱を設置する用地を配置すべき開発区域の面積は，500平方メートル以上とする。

イ 市に帰属する電柱等の用地は，一辺の長さが0.7メートル以上の正方形とする。ただし，当該開発区域の土地の形状及び利用の態様に照らして，正方形とすることが困難な場合は，この限りでない。

ウ 配置する場所は，道路に接する位置とする。ただし，当該開発区域の土地の形状及び利用の態様に照らして，道路に接することが困難な場合は，この限りでない。

エ 市に帰属する電柱等の用地は建柱後，原則としてコンクリート舗装（舗装厚10cm）すること。

3) 集会所（条例第3条第3号ウ（下記ア），規則第4条（下記イ））

ア 集会施設を配置すべき開発行為の規模は，住宅の計画戸数が50戸以上とする。

イ 次の表の住宅の戸数の欄に定める区分に応じ，同表の敷地面積の欄に定める面積により配置するものとする。ただし，予定建築物が共同住宅（長屋住宅を含む。）の場合は，当該区分に応じ，同表の床面積の欄に定める面積の集会室を当該共同住宅内に設置することをもって，これに代えることができるものとする。

住宅の戸数	床面積	敷地面積
500戸未満	65平方メートル	260平方メートル
500戸以上1,000戸未満	100平方メートル	400平方メートル
1,000戸以上1,500戸未満	180平方メートル	720平方メートル
1,500戸以上	260平方メートル	1,040平方メートル

4) 駐車場（条例第3条第3号エ）

各敷地における住宅の計画戸数以上の台数の自動車駐車施設を当該敷地内に配置すべき開発区域の面積は，500平方メートル以上とする。

ア 共同住宅及び長屋住宅の駐車場については，計画戸数以上の駐車台数を確保する。

イ 寄宿舎（社員寮等）については，送迎バスの運行計画がある，又は入居契約（規則）により自家用車の持ち込みが禁止事項とする旨の誓約書を提出する等，自家用車の持込が管理できる体制であれば，計画戸数以下の駐車計画においても可とできる。

ウ 駐車マスの寸法は5.0×2.3（小型車）を標準とする。（「道路構造令の解説と運用」準用）

エ 大規模な事業所等の駐車場算定については，「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針の解説」（平成19年5月経済産業省商務情報政策局流通政策課）の準用等により，根拠資料を添付するものとする。

## (9) 造成工事

(法第 33 条第 1 項第 7 号)

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 3 条第 1 項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第 9 条の規定に適合していること。

(政令第 28 条)

法第 33 条第 2 項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第 7 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- 二 開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留め（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね 30 センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- 五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。
- 六 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- 七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

### 1) 軟弱地盤の補強（政令第 28 条第 1 号）

開発区域が田又は湿地帯等により地盤が軟弱の場合は、あらかじめ地質調査を行い、その結果に基づいて、造成計画をたてること。

宅地造成の場合は、後日地盤沈下が生じないように軟弱地盤に対する補強措置が講じられること。

軟弱地盤の改良工法は、種々あるが地質調査によること。また、開発区域の周辺に被害をあたえない工法によらねばならない。

地盤改良を施した場合又は盛土厚の大きい場合等には、開発工事の完了検査の実施前に当該開発区域の地盤調査（ボーリング及び载荷試験等）を行い地耐力が十分か確認すること。

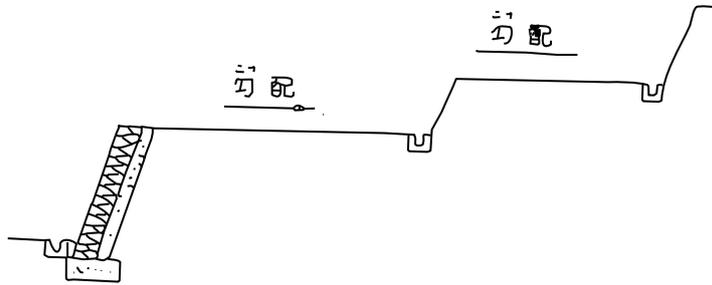
開発区域が軟弱地盤な場合には開発許可申請書に地盤調査及び地盤改良方法等の図書を必ず添付すること。

なお工事完了検査時点で所定の沈下量に達しているかどうか確認すること。

## 2) 法面の排水（政令第 28 条第 2 号）

法上端附近の地盤からの雨水その他の地表水が、法面を表流して侵食することや法上端付近で滞水して法地盤に浸透することを防止するためには、法の上端に続く地盤面は、法の反対方向に、排水のための勾配をつけなければならない。

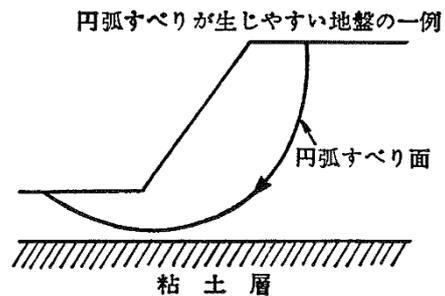
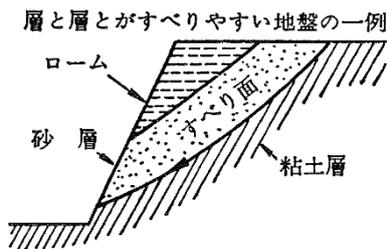
また、法の反対に表流水を流すことができない場合は、縦排水をとって排水する等の措置を講ずる必要がある。



## 3) 切土のすべり対策（政令第 28 条第 3 号）

滑りには、二つの場合が考えられ、一つは、地盤が異なる土質の層によって構成されているときの層と層との間の滑りであり、もう一つは、地盤が単一の土質による場合であっても周囲の状況によって生ずる円弧滑り等があげられる。

図18-2



切土のすべり対策としては地滑り抑止くい等の設置（すべり抵抗の増大）、土の置き換え（すべりの原因となる層を砂層等の良質土と置換）又は法面保護工等の安全措置を講ずること。

4) 盛土の転圧（政令第 28 条第 4 号）

地盤のゆるみ、沈下、崩壊を防ぐために締固め等の工事施工上の措置を講じなければならない。

ア 土の締固め

締固めが盛土全体に及ぶように下から 20cm~30cm ごとに層状に締固めを繰り返す。

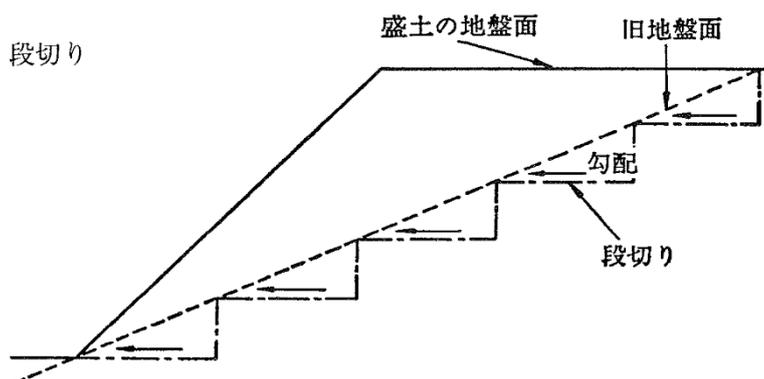
イ 余盛

盛土をした後の地盤は日時がたつにつれ沈下することが考えられるから、そのようなときは、悪影響がないように、沈下に対してあらかじめ余盛しておく必要がある。

5) 段切り（政令第 28 条第 5 号）

大きい法面又は、急勾配な斜面への盛土工事は、旧地盤面と盛面とにすべりが生じないよう段切り等の処置を講ずること。

図18-3 段切り



6) 擁壁（政令第 28 条第 6 号）

（がけ面の保護）

（省令第 23 条）

切土をした土地の部分に生ずる高さが 2メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが 2メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の 1 に該当するもののがけ面については、この限りでない。

一 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの。

（上欄）	（中欄）	（下欄）
土 質	擁壁を要しない 勾配の上限	擁壁を要する 勾配の下限
軟岩（風化の著しいもの除く）	60°	80°
風化の著しい岩	40°	50°
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35°	45°

二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離 5メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

2 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

3 第 1 項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

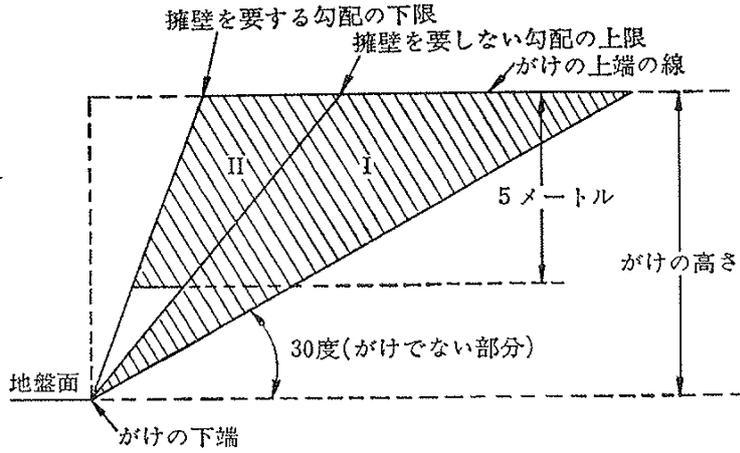
4 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

ア 擁壁の設置基準（省令第 23 条）

第 1 項本文の規定は、擁壁の設置義務であり、ただし書の規定は切土の場合における一種の緩和規定である。即ち切土をした土地の部分に生ずることとなるがけの部分の土質に応じ、擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第 1 項第 1 号及び第 2 号に規定されている。このうち第 1 号は、高さに関係なく擁壁を要しない勾配についての規定である。（図 18-4）この場合において、以下の規定は、第 1 号の規定に該当するがけの部分の上下に第 2 号の本文の規定に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなし、そのがけの上端から下方に垂直距離 5 m 以内の部分は、擁壁の設置義務を解除したものである。（図 18-5）

なお、緩和規定の適用にあつては、土質調査を実施して決定すること。

図 18-4 擁壁を要しないがけ又はがけの部分 (1)



擁壁を要しないがけ又はがけの部分 (2)

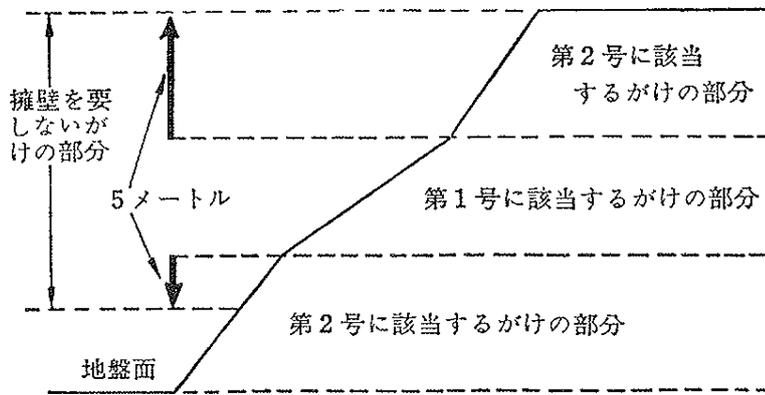
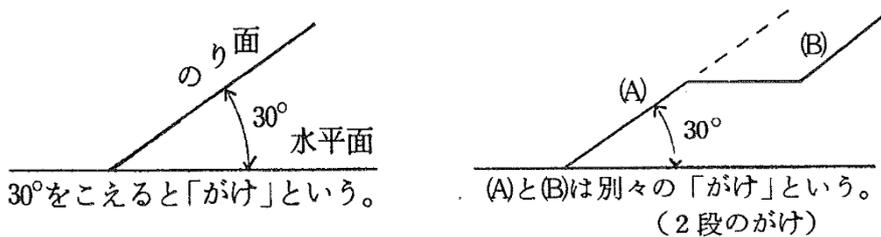


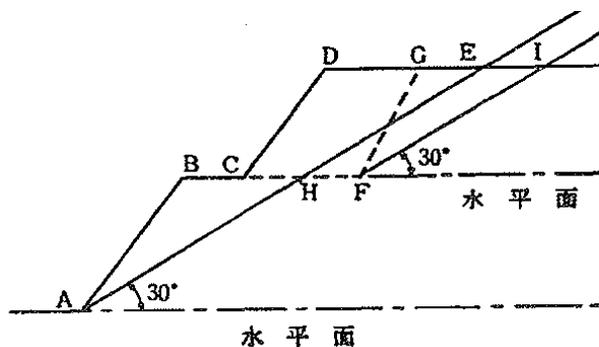
図 18-5 擁壁の設置義務解除例

土質	軟岩 (風化の著しいものを除く)	風化の著しい岩	砂利 真砂土 関東ローム硬質粘土 その他、これに類するもの
第1号がけ	がけの 下端 1:0.50 60°以下	1:1.90 40°以下	1:1.43 35°以下
第2号がけ	崖の上端 5m 80° 60°	5m 50° 40°	5m 45° 35°

なお、がけとは、水平面に対して30度をこえる角度をなす土地をいう。  
(省令第23条第2項)



がけは、その途中に小段、道路、建築敷地等を含んで上下に分類されている場合が多い。下図の場合、A、B、C、D、Eで囲まれる部分は一体のがけとみなされ、A、B、C、F、G、Eで囲まれる部分は一体のがけとみなされず、A、B、C、H及びF、G、E、Iの別々のがけとみなされる。



**(擁壁に関する技術的細目)**

(省令第27条)

第23条第1項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあっては、この限りでない。

2 開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2メートルを超えるものについては、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第142条(同令第7章の8の準用に関する部分を除く。)の規定を準用する。

イ 擁壁の構造(省令第27条)

省令第23条第1項の規定により設置される擁壁の構造については、宅地造成等規制法施行令に規定されている技術基準を準用しその設置する位置、地盤、背面の土圧等により安定計算した上で決定するが、住宅地の擁壁は外観にとらわれて構造を軽視する場合がありますので、特に注意すること。なお、計画に当たっては、「宅地防災マニュアルの解説」及び「構造図集擁壁」に基づき設計すること。また、高さが2mを超える擁壁については、中・大地震時の検討も行うものとする。

それ以外の擁壁の場合についても、法令等の規定を準用し設計者において安全を確認すること。

## 7) 法面

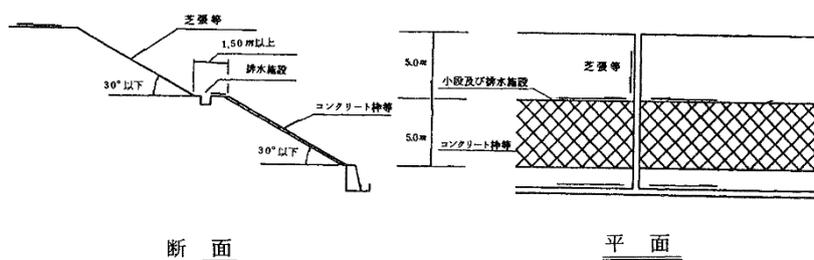
開発区域内には、大きい法面は設けないように設計すること。

地形等でやむを得ず生ずるときは、土質、日照、降雨等を考慮し、法の角度、法長、法の覆工法を決定すること。

特に、法面に直接雨水等が流出しないように処置を講ぜられていること。法高が5mを越える場合には小段（1.5m以上を標準とする）を設け、排水処置を講ずること。

（図18-8）

図18-8 小段の設置例（切土の場合）



法令上でがけ面（30度以下の場合）とならぬ、ゆるやかな斜面でも法長が大きすぎる場合には、小段を設けるなど表面水の処理や土砂の流出防止等の施設を設けること。

## 8) その他法面の保護についての留意事項

ア 法面保護工は、法面の安定を早急にはかるため、切土あるいは盛土がある程度まとまって完了したらすみやかに着手するものとする。

イ 橋梁等の構造物のがけなど雨及び日光のあたらない法面は、植生をさけ、石張り、コンクリートブロック張り等にする。

ウ 長大法面には、法枠工を併用すること。また、湧水のある法面には、排水工を行い、法枠工を用いること。

エ 法面が粘着性の少ない土質の場合は、洗掘又は表面のすべりが生じやすいので、植生を編さく工、法枠工を併用すること。

## (10) 危険区域の除外に関する基準

(法第 33 条第 1 項第 8 号)

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域、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 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。

ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

### (開発行為を行うのに適当でない区域)

(政令第 23 条の 2)

法第 33 条第 1 項第 8 号（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、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第 29 条の 7 及び第 29 条の 9 第 3 号において同じ。）とする。

自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為においては、開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域または急傾斜地崩壊危険区域内（以下、「災害レッドゾーン」という。）の土地を含まないこと。

ただし、次に掲げる場合は、「開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるとき」に該当するものとし、開発行為を例外的に許容するものとする。

- (1) 当該区域のうち、その指定が解除されることが決定している場合または短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- (2) 開発区域の面積に占める当該区域の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置する等により当該区域の利用を禁止し、制限する場合
- (3) 自己業務用の施設であつて、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- (4) 予定建築物が災害危険区域を指定する条例による「建築の制限」に適合する場合（地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を含む場合を除く。）

災害レッドゾーン一覧表

区域の名称	根拠法令
災害危険区域	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項
地すべり防止区域	地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項

## (11) 樹木の保存, 表土の保全

(法第 33 条第 1 項第 9 号)

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

(樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

(政令第 23 条の 3)

法第 33 条第 1 項第 9 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1 ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県知事は、条例で、区域を限り、0.3 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

(政令第 28 条の 2)

法第 33 条第 2 項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第 9 号（法 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが 10 メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第 33 条第 1 項第 2 号イからニまで（これらの規定を法 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむをえないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが 1 メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が 1,000 平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

(樹木の集団の規模)

(省令第 23 条の 2)

令第 28 条の 2 第 1 号の国土交通省令で定める規模は、高さが 5 メートルで、かつ、面積が 300 平方メートルとする。

### 1) 樹木の保存

- ア「集団」とは、10 m<sup>2</sup>当たり樹木が 1 本以上の割合で存する場合を目途とする。
- イ「保存の措置」とは、保全の対象となる樹木又は樹林地をそのまま保存しておくことで、地区内での移植又は植樹をさしているものではない。
- ウ 保存対象樹木又はその集団の存する土地は少なくとも枝張りの垂直投影面積下について切土や盛土は行わないことが必要である。

エ「やむを得ないと認められる場合」とは、次のとおりとする。

(ア) 開発区域の全域にわたって、保存対象樹木が存ずる場合

土地利用計画上、公園、緑地等として利用計画が定められている部分にのみ樹木の保存措置を講じること。

(イ) 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

原則的に樹木の濃い土地の部分を公園、緑地等として活用し、保存措置を講ずる。それ以外の樹木については、措置を講じなくても差し支えない。

また、土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適となる場合においても同様である。

(ウ) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

南下り斜面は、一般的に宅地としての利用が最も望ましい部分であり、公園等として活用できる土地が他にある場合、樹木の保存措置を講ずる公園等として活用しなくても差し支えない。

(エ) 開発区域内の公共・公益的施設、切土又は盛土、地盤改良若しくは、擁壁の設置等の計画上、当該樹木を保存することが困難な場合

## 2) 表土の保全

ア 公園、緑地等樹木を植栽することとなる土地の表面は、植物の育成に必要な土壤であること。

イ「表土」とは、植物の育成に必要な有機物を含む表層土壤のことをいう。

ウ「表土の復元」とは、開発区域内の表土を造成工事中にまとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分を復元することをいう。

エ「客土」とは、開発区域外の表土を採取して、その表土を開発区域内の必要部分に覆うことをいう。

オ「土壌の改良」とは、土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。

## (12) 緩衝緑地

(第 33 条第 1 項第 10 号)

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

**(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)**

(政令第 23 条の 4)

法第 33 条第 1 項第 10 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1 ヘクタールとする。

(政令第 28 条の 3)

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4 メートルから 20 メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

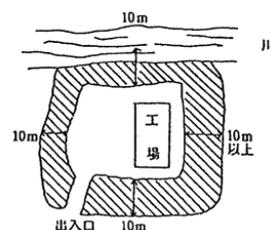
**(緩衝帯の幅員)**

(省令第 23 条の 3)

令第 28 条の 3 の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1 ヘクタール以上 1.5 ヘクタール未満の場合にあつては 4 メートル、1.5 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の場合にあつては 5 メートル、5 ヘクタール以上 15 ヘクタール未満の場合にあつては 10 メートル、15 ヘクタール以上 25 ヘクタール未満の場合にあつては 15 メートル、25 ヘクタール以上の場合にあつては 20 メートルとする。

- 1) 「騒音、振動等をもたらすおそれがある予定建築物等」とは、全ての工場及び第一種特定工作物をいう。
- 2) 緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿って設置され、その境界は縁石又は境界杭等の施工により明らかにされていること。
- 3) 「公園、緑地、河川等」とは、開発区域の周辺に存する公園、緑地、河川、池、沼、植樹された大規模な街路、法面をいう。これらについては、その幅員の 2 分の 1 を緩衝帯の幅員に算入することができる。
- 4) 工場立地に関する準則（平成 10 年 1 月 12 日付け大蔵省、厚生省、農林水産省、通商産業省、運輸省告示第 1 号）第 4 条（環境施設の配置）の規定による運用と齟齬を来さないように十分配慮する。

図 12-1



開発区域の面積—10ヘクタール

緩衝帯

(註) 出入口については、緩衝帯は不要である。

### (13) 申請者の資力信用

(法第 33 条第 1 項第 12 号)

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

(申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模)

(政令第 24 条の 2)

法第 33 条第 1 項第 12 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

1) 「資力」があるとは、次に該当する場合をいう。

ア 工事施行者による工事見積書（法第 37 条申請を前提としている場合は、建築物等の築造費用を含む）に対応する資金の裏付けがあること。

イ 所得税（法人税）の滞納をしていないか、支払いが可能な状況にあること。

2) 「資力信用」についての判断は、過去の開発行為の申請者としての事業実績（過去に誠実に開発行為を遂行しなかった前歴の有無）等を勘案して行う。具体的には、成田市都市計画法に基づく開発行為等規制細則第 2 条第 2 項各号及び第 5 項各号に規定する書類等により判断する。

### (14) 工事施行者の工事完成能力

(法第 33 条第 1 項第 13 号)

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

(工事施行者に自己の開発行為を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模)

(政令第 24 条の 3)

法第 33 条第 1 項第 13 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

工事施行者の能力の判断は、当該工事の難易度を考慮し、また実績（過去に誠実に工事を施行しなかった前歴の有無）等を勘案して行う。

具体的には、成田市都市計画法に基づく開発行為等規制細則第 2 条第 3 項各号に規定する書類等により判断する。

## (15) 関係権利者の同意

(法第 33 条第 1 項第 14 号)

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

- 1) 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有者、永小作権、地上権、賃借権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。また、工作物については所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地改良施設の管理者が含まれる。なお、隣接土地の所有者の同意書は、開発行為の施工上必要と認めた場合にのみ徴することが望ましく、また、その印鑑証明書についても同様とする。
- 2) 「相当数の同意」とは、次の全ての条件を満たすことをいう。
  - ア 公共施設となる土地について妨げとなる権利を有するものすべての同意を得ていること。
  - イ 当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の3分の2以上の同意を得ていること。
  - ウ イの者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること。
  - エ 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。この場合において、共有の土地又は借地権がある場合は、民法第 252 条の規定により共有者の持分の価格に従ってその過半数の同意があることをもって、同意した者が所有する土地又は同意した者が有する借地権の目的となっている土地とみなす。
- 3) 相当数の同意の効果
  - ア 相当数の同意をもって足りるとしたのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とするのは、申請者に対して過大の経済的危険負担をかけることとなるおそれがあるからである。
  - イ 土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発許可を受けた者は開発許可を受けたことによってその土地について何らの私法上の権限を取得するものではないから、その当該土地について権利者の同意を得るまでは、工事を行うことができないことが当然である。
  - ウ 相当数の同意をもって許可を与えた場合には、着手時期の不確定または設計内容の変更等が予測され許可を与えた開発行為の内容が不確定となるので、申請者の審査期間内に全員の同意を得る必要がある。

なお、同意が得られない場合には、別に疎明書を添付すること。

**(16) 条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準**

(法第 33 条第 3 項)

地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

**(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)**

(政令第 29 条の 2)

法第 33 条第 3 項（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のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第 25 条第 2 号、第 3 号若しくは第 5 号から第 7 号まで、第 27 条、第 28 条第 2 号から第 6 号まで又は前 3 条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二 第 25 条第 2 号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12 メートル（小区間で通行上支障がない場合は、6 メートル）を超えない範囲で行うものであること。

三及び四 略

五 第 25 条第 6 号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。

イ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。

ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は 1 箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6 パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

六 第 25 条第 7 号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは 1 箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度（6 パーセントを超えない範囲に限る。）について行うものであること。

七 第 27 条の技術的細目に定められた制限の強化は、20 ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

八以下 略

本市の条例で規定している制限の強化に関するものは下記のとおりである。（なお、緩和に関する規定は無い。）

- 1) 政令 29 条の 2 第 1 項第 2 号（小区間で通行上支障がない場合の配置すべき道路の幅員の最低限度）…条例第 3 条第 1 号（（2）－1. 道路. 4）ア. 表 参照）
- 2) 政令 29 条の 2 第 1 項第 5 号及び第 6 号（公園，緑地又は広場の面積の開発区域の面積に対する最低限度）…条例第 3 条第 2 号（（3）公園，緑地又は広場. 1）） 参照）
- 3) 政令 29 条の 2 第 1 項第 7 号（公益的施設を配置すべき開発行為の規模）…条例第 3 条第 3 号（（8）公共，公益的施設 参照）

#### (17) 敷地面積の最低限度

（法第 33 条第 4 項）

地方公共団体は，良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合において，政令で定める基準に従い，条例で，区域，目的又は予定される建築物の用途を限り，開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

#### （敷地面積の最低限度）

（条例第 4 条）

法第 33 条第 4 項の規定により条例で定める敷地面積の最低限度は，自己の居住の用に供する住宅以外の住宅の建築を目的として行う開発行為について，市街化区域にあっては 150 平方メートルと，市街化調整区域にあっては 165 平方メートルと，区域区分が定められていない都市計画区域にあっては 180 平方メートルとする。

法第 33 条第 4 項の規定により定める建築物の敷地面積に関する制限は，条例第 4 条の規定に基づき，自己の居住の用に供する住宅以外の住宅の建築を目的として行う開発行為について，市街化区域は 150 m<sup>2</sup>以上，市街化調整区域は 165 m<sup>2</sup>以上及び非線引き都市計画区域は 180 m<sup>2</sup>以上である。なお，敷地面積は原則として敷地延長部を含めないものとする。

敷地形状の関係でやむを得ず旗竿状の宅地とする場合は，旗竿部の幅を 2.5m 以上確保するとすると共に，旗竿部を除いた敷地面積は最低限度の 90% 以上確保するものとする。

## 第7 市街化調整区域の許可基準

(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續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。

- 一 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
- 二 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
- 三 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
- 四 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
- 五 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つ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
- 六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構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
- 七 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
- 八 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
- 八の二 市街化調整区域のうち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

九 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

十 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

十一 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っては、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

十二 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適當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

十三 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、当該目的に従って、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。）

十四 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當と認める開発行為

#### 1. 市街化調整区域の許可基準（概要）

市街化調整区域内において行う開発行為は、法第 33 条に定める技術基準に適合し、かつ、開発行為の立地性を規制する面から定められた基準である法第 34 条各号のいずれかに該当しなければ許可することはできない。

この許可条件は、市街化調整区域における開発行為のうち、

1) スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの

2) スプロール対策上支障があるがこれを認容すべき特別の必要性が認められるものについて許可しうるものとされている。

## 2. 市街化調整区域の許可基準

### (1) 日常生活店舗・公益的施設

(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

(主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物)

(政令第 29 条の 5)

法第 34 条第 1 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第 21 条第 26 号イからハまでに掲げる建築物とする。

#### 1) 日常生活店舗、事業場

##### ア サービス対象

当該店舗の利用者は、原則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こと。

##### イ 業種及び用途

本号に該当する業種及び用途は、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小売業、修理業、またはサービス業のうち、次に掲げるものとする。

##### (ア) 次表に掲げる業種

#### 日常生活に必要な店舗等の業種一覧

(日本標準産業分類 H25. 10 改定 総務省)

中分類	細分類
織物・衣服・身の回り品小売業(57)	洋品雑貨・小間物小売業(5793)
飲食品小売業(58)	各種食料品小売業(5811)、コンビニエンスストア(飲食品を中心とするものに限る)(5891)、野菜小売業(5821)、果実小売業(5822)、食肉小売業(卵、鶏肉を除く)(5831)、卵・鶏肉小売業(5832)、鮮魚小売業(5841)、料理品小売業(5895)、酒小売業(5851)、他に分類されない飲食品小売業(調味料小売業に限る)(5899)
機械器具小売業(59)	電気機械器具小売業(中古品を除く)(5931)、二輪自動車小売業(原動機付自転車を含む)(5914)、自転車小売業(5921)
その他の小売業(60)	燃料小売業(ガソリンスタンドを除く)(6052)、新聞小売業(6063)、金物小売業(6021)、医薬品小売業(調剤薬局を除く)(6032)、農業用機械器具小売業(6041)、紙・文具品小売業(6064)
飲食店(76)	食堂・レストラン(専門料理店を除く)(7611)、日本料理店(7621)、中華料理店(7623)、その他の専門料理店(7629)、そば・うどん店(7631)、すし店(7641)、喫茶店(7671)、他に分類されない飲食店(7699)
洗濯・理容・美容・浴場業(78)	普通洗濯業(7811)、美容業(7831)
医療業(83)	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所(8351)
自動車整備業(89)	自動車一般整備業(8911)
機械等修理業(90)	他に分類されない修理業(自動車修理業、自転車タイヤ修理業に限る)(9099)

(イ) (ア)に掲げる業種に類するものとして、①から⑤に掲げる建築物（(ア)に掲げる業種を除き、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日常生活のため必要な建築物に限る。）

なお、開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のため、必要な建築物とは、「宅地開発部局と調整の上、当該既存集落のうち、開発区域に隣接・近接する土地の区域に居住する40戸以上の住民から利便上必要であるとして、設置同意が得られた建築物」とする。

①日用品の販売を主たる目的とする店舗または食堂もしくは喫茶店

②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

③洋服店、畳屋、建具店、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

④自家販売のための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

⑤学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設

(ウ) 農機具修理加工店、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等

#### ウ 立地

法規制の主旨に沿って、当該地域における店舗の必要性、立地、営業の可能性等が満たされるものとして、当該開発区域が次のいずれかに該当する既存集落内であること。

(ア) 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物（20以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。（イ）において同じ。）が連たんしている地域

(イ) 敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの

#### エ 敷地等の規模

(ア) 建築物（農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等を除く。以下同じ。）の敷地面積は500平方メートル以下で、敷地周長の7分の1以上が建築基準法第42条第1項に掲げる道路（袋路状は除く）に接していること。

(イ) 建築物は、業種等利用形態による必要最少限の規模とし、その延べ面積は、150平方メートル以下とする。また、建物は原則として平家建てとする。

(ウ) 自動車一般整備業（自動車整備業及び自動車修理業に限る。）については建築物の敷地面積は、1,000平方メートル以内、建築物の延べ床面積は、200平方メートル以内とする。ただし、道路運送車両法第94条の2の指定を受けようとする事業については、建築物の延べ床面積を300平方メートル以内とする。

#### オ その他

(ア) 住居併用店舗については、既存の建築物の増改築、又は他の要件により建築できる住宅との併用に限られるものであること。

ただし、医薬品小売業または身体障害者が営む業種については、住居併用店舗は可能であるが、店舗等の部分の床面積が延べ面積の2分の1以上であること。（政令第22条第6号括弧書きを準用）

(イ) 申請者は原則として、当該土地の所有者、又は土地を使用する権利を有する者で

あること。

## 2) 郵便業務施設等

日本郵便株式会社、郵便貯金銀行及び郵便保険会社が業務の用に供するために設置する施設（なお、日本郵便株式会社が「郵便の業務」の用に供するために設置する施設については、政令第 21 条第 11 号の規定により開発許可適用除外）であって、主として周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な施設として認められるもの。

立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局）と調整が図られたものとする。

## 3) 公益上必要な建築物（政令第 29 条の 5）

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（政令第 21 条第 26 号イ・ロ・ハ）

### ア 政令 21 条第 26 号イについての運用

学校教育法第 1 条に規定する学校の用に供する施設のうち次に掲げるもの。

幼稚園、小学校、中学校、特別支援学校（主に通学する施設）とする。（特殊支援学校の「主に通学する施設」とは、通学が主体の施設であって、補助的に滞在できる部屋等を併設するものを含む）

※立地場所の妥当性及び施設規模については、通学区域等を考慮し、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局、文教担当部局）と調整が図られたものとする。

※高校、大学、特別支援学校（通学以外）については、法第 34 条第 14 号による。

### イ 政令 21 条第 26 号ロについての運用

児童福祉法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、社会福祉法による社会福祉事業又は更正保護事業法による更正保護事業の用に供する施設である建築物（社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉施設事業の用に供する施設及び更生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する施設）のうち次に掲げるもの。

（ア）主として通所系施設であるもの。（通所が主体の施設であって補助的に入所施設を併設するものを含む）

（イ）入所系施設（特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、認知症対応型老人共同生活援助事業所（グループホーム）、その他これらに類する施設）で入所定員 29 人以下のもの。

※申請建築物の用途が、複合的なものにあつては、主目的により判断すること。

※立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局、福祉担当部局）と調整が図られたものとする。

※30 人以上の入所系施設等については、法第 34 条第 14 号による。

※入所系施設（障害者支援施設、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、児童自立支援施設、共同生活援助事業所（グループホーム）、その他これらに類する施設）については、法第 34 条第 14 号による。

### ウ 政令 21 条第 26 号ハについての運用

医療法第 1 条の 5 及び第 2 条に規定する医療施設の用に供する施設である建築物のうち次に掲げるもの。

診療所、助産所

※立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局等（開発担当部局，都市計画部局，医療担当部局）と調整が図られたものとする。

※病院については、法第 34 条第 14 号による。

## (2) 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等

(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

### 1) 鉱物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

鉱物の採鉱、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並びに地質調査、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目的で行う開発行為を定めたもので、次に掲げるものをいう。

#### ア 日本標準産業分類C-鉱業に属する事業

金属鉱業（貴金属、非鉄金属、鉄属、軽金属、希有金属）

石炭、亜炭鉱業（石炭、石炭選別）

原油、天然ガス鉱業（原油、天然ガス（試掘請負業を含む））

非鉄金属鉱業（採石、砂・砂利・玉石採取、窯業原料用鉱物、化学・肥料原料用鉱物、粘土）

#### イ 当該市街化調整区域において産出する原料を使用する次の製造業

セメント製造業

生コンクリート製造業

コンクリート製品製造業

粘土かわら製造業

砕石製造業及びこれらに類するもの（E 製造業、21-窯業 土石製品製造業のうち該当するもの）

なお、次に掲げる製造業は本号に該当しない。

鉄鋼業

非鉄金属製造業

コークス製造業

石油精製業 等

### 2) 観光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

次に掲げる施設が該当する。なお、観光資源と称するもの自体の建築は本号に該当しない。（ヘルスセンター、遊園地等）

#### ア 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設

#### イ 観光価値を維持するため必要な宿泊施設又は休憩施設（別荘は除く）

#### ウ 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

### 3) 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

その他の資源としては、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設が本号に該当する。

なお、当該水を原料又は冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しないが、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する。

### (3) 特別の条件を必要とする建築物等

(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

本号に基づく政令が未制定であるので、現在のところ該当するものは存しない。

### (4) 農林漁業用処理貯蔵等施設

(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

#### 1) 一定の農林漁業用建築物

政令第 20 条第 1 号から第 5 号までの建築物（法第 29 条第 1 項第 2 号の規定により、開発許可制度の適用除外とされたもの）以外の農林漁業用建築物については、本号において許可し得るものとされている。

#### 2) 農林水産物の処理、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

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次に掲げる業種、又は、その他農林水産物の処理、加工の用に供する目的で行う開発行為が該当するものである。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、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（日本標準産業分類、A-0221 素材生産業も含む）、倉庫業（農林水産物の貯蔵を目的とするものに限る。）

なお、「処理、貯蔵」とは、集出荷、選果、保管の意味を含むものとして取扱うものとする。

**(5) 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施設である建築物**

(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

本市では、同法第 2 条に規定する特定農山村地域の指定は無いため、所有権移転等促進計画は、現在のところ存しない。

**(6) 中小企業の事業の共同化又は集団化に寄与する事業のための建築物等**

(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機構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

本号の規定は、都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は集団化のための開発行為を定めたものであり、これを許可し得るとされているのは中小企業の振興の重要性を考慮したからであり、また、都道府県の指導によってスプロールの防止対策上の措置がとられるものと期待し得ることが背景になっているものである。

しかしながら、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域で行われるべきものであることから、事前に中小企業担当部局と十分な調整を図り、真にやむを得ない場合に取扱うものとするよう、特に配慮するものとする。

## (7) 既存工場施設と密接な関連を有する工場施設

(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

本号の規定は、市街化調整区域に現に立地している工場における事業と密接な関連を有する事業用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため必要と認められるものの用に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用に当たっては次に掲げるところによる。

なお、当該開発行為を市街化調整区域内において行うことの必要性について十分注意すること。

### 1) 「密接な関連」について

本号でいう「密接な関連」とは、資本的なあるいは人的組織的な関連ではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいうものであり、その判断に当たっては、少なくとも次のいずれかに該当すること。

ア 自己の生産物の原料又は部品の2分の1以上を既存の工場（市街化調整区域内）に依存すること。

イ 自己の生産物の2分の1以上を既存の工場（市街化調整区域内）に納入すること。

なお、既存の工場における事業と当該密接な関連を有する事業の経営主体は同一であると別であるとを問わないものである。

また、既存の工場の単なる増設（敷地面積の増大を伴うものをいう）は原則として認められない。

### 2) 「事業活動の効率化」について

本号にいう「事業活動の効率化」とは、既存事業の質的改善が図られる場合を言うものであるが、その改善に当たり既存事業の量的拡大を伴う場合を含むものである。

### 3) その他

倉庫、事務所等の建築については主たる用途に変更がなく合理的な理由がある場合に限られるものであること。

なお、「合理的な理由」としては、原料等の保管が特に必要となった場合あるいは工場の経営管理上特に必要となった場合等があげられるが、具体的には事業計画等により個々に判断すること。

**(8) - 1 危険物の貯蔵又は処理のための建築物等**

(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

**(危険物等の範囲)**

(政令第 29 条の 6)

法第 34 条第 8 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。

2 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。

1) 政令で定める危険物

本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 項の火薬類で次に掲げるものをいう。

ア 火薬

(ア) 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

(イ) 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

(ウ) その他上記に掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であって経済産業省令で定めるもの（火薬類取締法施行規則第 1 条の 2、過塩素酸塩、酸化鉛又は過酸化バリウム、臭素酸塩、クロム酸鉛を主とする火薬）

イ 爆薬

(ア) 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

(イ) 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリットその他硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

(ウ) ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル

(エ) ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

(オ) 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロノンフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬

(カ) 液体酸素爆薬その他の液体爆薬

(キ) その他上記に掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であって経済産業省令で定めるもの（火薬類取締法施行規則第 1 条の 3）

ウ 火工品

(ア) 工業雷管, 電気雷管, 銃用雷管及び信号雷管

(イ) 実包及び空包

(ウ) 信管及び火管

(エ) 導爆線, 導火線及び電気導火線

(オ) 信号焰管及び信号火せん

(カ) 煙火その他上記ア. 及びイ. に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（火薬類取締法施行規則第1条の4で定めるものを除く）

2) 市街化区域内において建築すること等が不適当なもの

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は, 政令第29条の6第2項に規定するとおり, 火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。

なお, 火薬庫の設置に当たっては, 別途知事の許可が必要である。

## (8) - 2 市街化調整区域内の災害危険区域等から移転する建築物等

(法第 34 条第 8 号の 2)

市街化調整区域のうち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

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

(政令第 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険区域とする。

本号の規定は、災害リスクの高いエリアにある建築物等(建築物及び第一種特定工作物のこと。以下同じ。)のより安全なエリアへの移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域(災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域のこと。以下同じ。)内に存する建築物等(以下「従前建築物等」という。)が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物等(以下「代替建築物等」という。)に係る開発行為を許可し得ることとしたものであり、その運用に当たっては次に掲げるところによる。

- 1) 代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等の用途と同一の用途に供されることとなるものであることに加え、次の①から③までのいずれにも適合するものであること。
  - ①代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
  - ②代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
  - ③代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。
- 2) 許可に当たっては、法第 79 条により、代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等を除却することを条件として付すこと。なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者については、法第 81 条第 1 項第 3 号に該当する者として監督処分の対象となり得る。
- 3) 申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書を提出すること。

**(9) 市街化区域内において建築することが困難又は不適当な建築物等**

(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当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

**(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当な建築物等)**

(政令第 29 条の 8)

法第 34 条第 9 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 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
- 二 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

本号の規定は、第 1 号から第 8 号までに規定するもののほか市街化区域に立地することが不適当なもの等の開発行為を定めたもので、その具体的なものは政令第 29 条の 7 第 1 号及び第 2 号に規定されているが、この運用に当たっては、次に掲げるところによる。

1) 道路管理施設について

「道路管理施設」とは、高速自動車国道又は有料県道等において、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をいう。

2) 休憩所について

「休憩所」とは、いわゆるドライブイン（付帯施設含む）及びコンビニエンスストアであり、自動車の運転者の休憩場所及び便所が設置されている施設をいい、各々次に掲げるすべての要件に該当すること。

なお、下記の「幅員 12 メートル以上のその他の道路」とは、起点から終点の区間のうち過半が幅員 12 メートル以上の道路のことをいう。

ア「ドライブイン」

(ア) 国道、県道又は幅員 12 メートル以上のその他の道路に接していること。

なお、国道、県道に接して側道がある場合において、当該側道がその他の道路の場合は、幅員は当該側道単独で幅員 12 メートル以上必要である。

(イ) 敷地面積はおおむね 1,000 平方メートル以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

(ウ) 敷地面積のおおむね 30 パーセント以上が駐車場であること。

(イ) 及び (ウ) の「おおむね」とは、10 パーセントを限度とすること。

なお、付帯施設を設ける場合は、利用上やむを得ないと認められる入浴施設（集客施設を除く。）に限り、以下の要件に該当すること。

主たる施設のドライブインと同一棟であり、その用途に供する部分の延べ面積は、主たる用途に供する部分の 2 分の 1 以下で、かつ、200 平方メートル以下とし、浴室等は男女別で各 1 室までとすること。

#### イ「コンビニエンスストア」

(ア) 国道、県道又は幅員 12 メートル以上のその他の道路に接していること。

なお、国道、県道に接して側道がある場合において、当該側道がその他の道路の場合は、幅員は当該側道単独で 12 メートル以上必要である。

(イ) 敷地面積はおおむね 500 平方メートル以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

(ウ) 建築物の延べ面積は 200 平方メートル以下とし、原則平屋建てとする。

(イ) の「おおむね」とは、10 パーセントを限度とすること。

#### 3) 給油所について

「給油所」とは、自動車用液化ガススタンドを含み次に掲げるすべての要件に該当するものをいう。

(ア) 国道、県道又は幅員 12 メートル以上のその他の道路に接していること。

なお、国道、県道に接して側道がある場合において、当該側道がその他の道路の場合は、幅員は当該側道単独で 12 メートル以上必要である。

(イ) 敷地面積は、おおむね 500 平方メートル以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

(ウ) 危険物取扱いの規制に関する法令等に適合する施設であること。

(イ) の「おおむね」とは、10 パーセントを限度とすること。

(エ) 「給油所」に付随して設けられる施設は、小規模な洗車、自動車の点検、タイヤ・オイル交換等のサービスや道路運送車両の保安基準(昭和 26 年 7 月 28 日運輸省令第 67 号、平成 23 年 1 月 28 日国土交通省令第 7 号)に該当し、道路における危険又は他人に及ぼす迷惑を防止するための応急修理に供するものとする。

「点検」、「応急修理」における作業は、道路運送車両法施行規則第 3 条に規定する分解整備を伴うものを除く。(分解整備を伴う場合は、法第 34 条第 1 号に該当)

#### 4) 火薬類の製造所について

政令第 29 条の 7 第 2 号に規定する火薬類の製造所は、前記(8)危険物の貯蔵又は処理のための建築物等 1) . の火薬類を製造する業を営むものであること。

## (10) 地区計画に適合する施設

(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等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

本号は、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る）又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）においては、地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為について許可し得ることとしている。これは、都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていること等にかんがみ、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合して開発行為が行われるのであれば、スプロールの弊害もないことから許可することができることとしたものである。

本市では、平成 25 年 3 月に「市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準」が策定されており、この内容に適合する開発行為について、法 34 条第 10 号の立地基準に適合するものとして扱う。

なお、「内容に適合する」とは、地区計画の内容に正確に一致している場合に限られる。

## (11) 市街化区域と日常生活圏を構成していると認められる地域における建築物等

(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っては、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

(法第 34 条第 11 号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

(政令第 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。)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 3 条第 1 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 特定都市河川浸水被害対策法(平成 15 年法律第 77 号)第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域
- 六 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
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域

(都市計画基準)

(政令第 8 条)

区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。
- 二 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して市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとすること。
  - イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
  - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

三以下 略

**(令第 29 条の 9 第 6 号の国土交通省令で定める事項)**

(省令第 27 条の 6)

令第 29 条の 9 第 6 号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 土地利用の動向
- 二 水防法施行規則(平成 12 年建設省令第 44 号)第 2 条第 2 号、第 5 条第 2 号又は第 8 条第 2 号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第 2 条第 3 号、第 5 条第 3 号又は第 8 条第 3 号に規定する浸水継続時間
- 三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

**(法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域等)**

(条例第 5 条)

法第 34 条第 11 号の規定により条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域とする。

- (1) 開発区域の面積が 5 ヘクタール未満の土地の区域であって、当該開発区域の全部が市街化区域(工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。)から 1.1 キロメートルの範囲内に存するもの
  - (2) 既存集落内の土地の区域
  - (3) 政令第 29 条の 9 に掲げる土地の区域(災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。)を含まない土地の区域
- 2 法第 34 条第 11 号の規定により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条例で定める予定建築物等の用途は、建築基準法別表第 2 (ろ) 項に掲げる第 2 種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途以外の用途とする。

**(用語の意義)**

(条例第 2 条)

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 既存集落 市街化調整区域において、次のいずれかに該当する地域をいう。
  - ア 半径 150 メートルの範囲内に 40 以上の建築物(20 以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。イにおいて同じ。)が連たんしている地域
  - イ 敷地間の距離が 55 メートル以内で 40 以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が 55 メートルの範囲内であるもの
- (2) 以下略

**(予定建築物の建ぺい率等)**

(規則第5条)

条例第5条第1項の土地の区域における予定建築物は、建ぺい率50パーセント、容積率100パーセント、高さ10mをそれぞれ上限とする。

審査基準（法第34条第11号）

- 1) 条例第2条第1項第1号ア及びイにおける「建築物が連たんしている地域」には、地形・地物等により明らかに一体性を欠いていると認められる地域を含めないものとする。
- 2) 条例第5条第1項第3号における土地の区域は、下記に掲げる災害レッドゾーン、災害イエローゾーン及びその他除外すべき土地の区域を含まない土地の区域とする。
- 3) 条例第5条第1項第3号における「災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域」とは、浸水想定区域であって、かつ、次にいずれかに該当する土地の区域とする。
  - ア 予定建築物等の建築等を伴う場合は、予定建築物の床面の高床化又は敷地の地盤面の嵩上げにより、床面の高さが浸水想定深以上となる避難上有効な居室を設ける区域
  - イ 予定建築物等の建築等を伴わない場合は、敷地の地盤面の嵩上げにより、計画地盤面の高さが浸水想定深以上となる区域
- 4) 条例第2条第1項第1号ア及びイにおける建築物の連たんの算定にあたっては、車庫・物置その他の付属建築物を伴う場合これらを含む全体の敷地で1の建築物として数えるものとし、都市計画法に違反し違反指導を受けているものは算入しないこととする。
- 5) 条例第2条第1項第1号アにおける建築物の連たんの算定にあたっては、建築物の敷地が半径150メートルの円の内外にわたって存するものについては、連たん戸数に算入できるものとする。
- 6) 条例第2条第1項第1号イにおける市街化調整区域に存する20以上の建築物は、原則として敷地間の距離が55メートル以内で連たんしているものとし、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内にあるものを許可の対象とする。
- 7) 条例第5条における開発区域については、その全部が第1項第1号から第3号の土地の区域内にあるものを許可の対象とする。
- 8) 条例第5条第2項における予定建築物の用途は第二種低層住居専用地域に建築できる建築物としているが、予定建築物の形態についてはその用途を勘案し、規則第5条の規定により、建蔽率50%、容積率100%、高さ10mを上限とする。

災害レッドゾーン一覧表

区域の名称	根拠法令
災害危険区域	建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項
地すべり防止区域（※）	地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項
浸水被害防止区域（※）	特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77条）第56条第1項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する

	法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項
--	-------------------------------

災害イエローゾーン一覧表

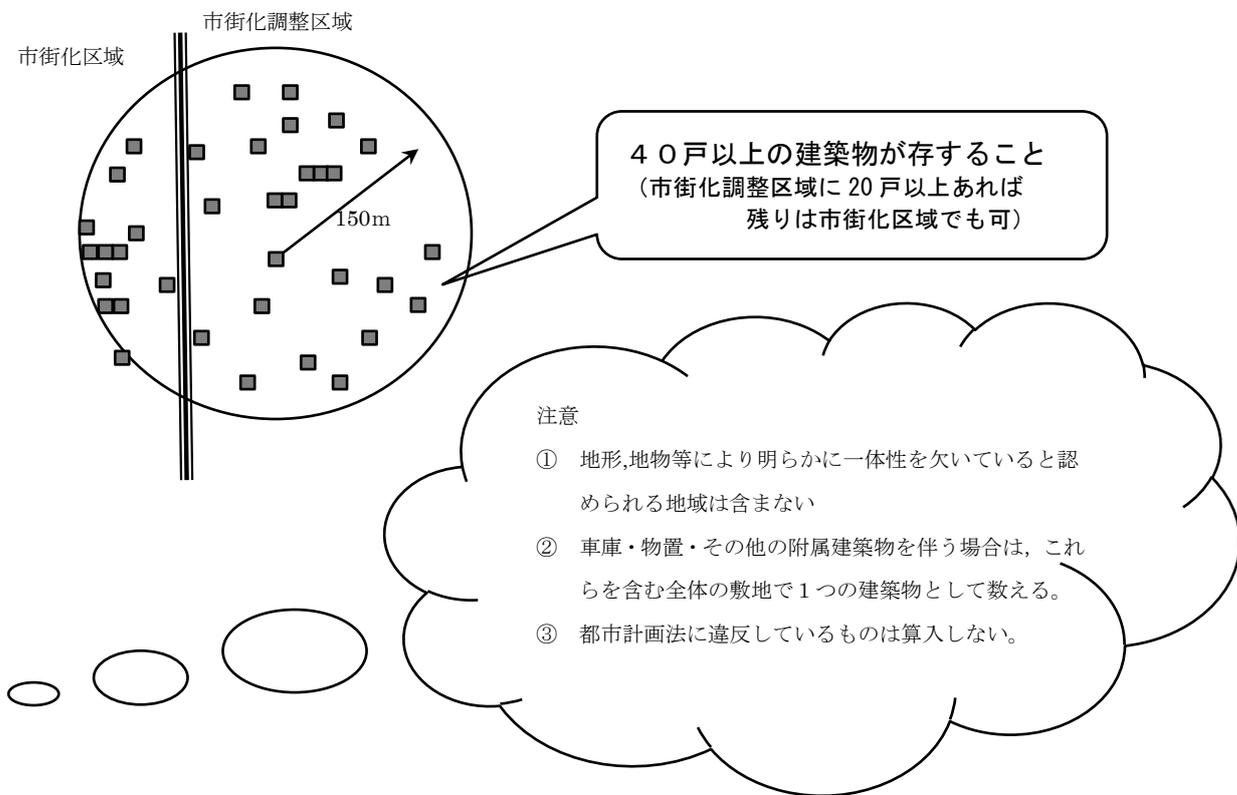
区域の名称	根拠法令
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項
浸水想定区域 （洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害を生ずるおそれがある土地の区域に限る。） →最大想定規模に基づく想定浸水深が 3.0m 以上となる区域	水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号

その他除外すべき土地の区域の一覧表

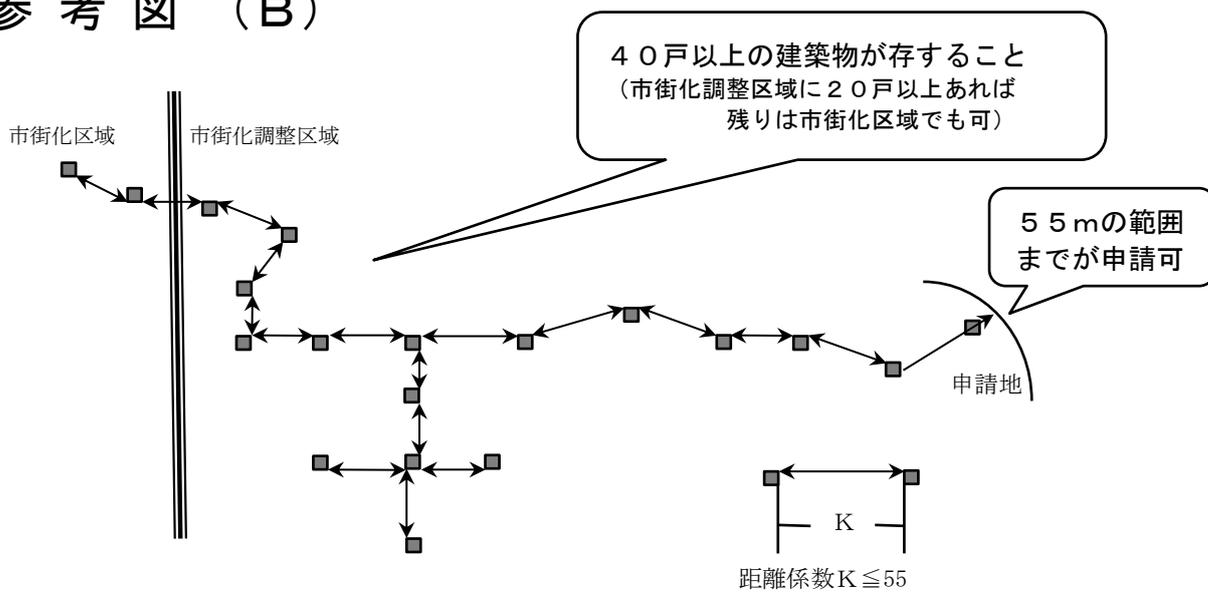
区域の名称	根拠法令
優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域（所管部局に確認のうえ、当該指定が解除されることが決定している区域、短期間のうちに解除される又は農地転用されることが確実と見込まれる区域を除く） →①農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号） →②第一種農地（農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 6 項第 1 号口及び第 5 条第 2 項第 1 号口） →③甲種農地（農地法施行令（昭和 27 年政令第 445 号）第 6 条 その他）	都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 8 条第 1 項第 2 号ハ
優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域（所管部局に確認のうえ、当該指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域を除く） →保安林（森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項及び同法第 25 条の 2 第 1 項、同第 2 項）	都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 8 条第 1 項第 2 号ニ

※ 令和 4 年 3 月 31 日現在、該当なし

# 参考図 (A)



# 参考図 (B)



## (12) 条例で定める区域、目的又は用途に適合する建築物等

(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

### (開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

(政令第 29 条の 10)

法第 34 条第 12 号(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。

### (法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)

(条例第 6 条)

法第 34 条第 12 号の規定により条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

- (1) 市街化調整区域において、区域区分日前土地所有者で当該区域区分日前土地所有者が所有する土地又はその周辺に居住しているもの(農業を営まない者にあつては、区域区分日前から引き続き当該土地又はその周辺に居住している者に限る。)及びその親族が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合に、当該親族が婚姻等により当該区域区分日前土地所有者が所有する土地において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、開発区域の面積が 500 平方メートル以下のもの
- (2) 既存集落内において、区域区分日前土地所有者が自己の居住の用に供する住宅を所有していない場合に、当該区域区分日前土地所有者が所有する土地において自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、開発区域の面積が 500 平方メートル以下のもの
- (3) 市街化調整区域において、区域区分日前から存する専用住宅又は建築基準法第 6 条第 1 項若しくは第 6 条の 2 第 1 項の規定により建築の確認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築(当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないものに限る。)を目的とする開発行為
- (4) 土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)第 3 条に規定する事業の施行により、市内に存する建築物を移転し、又は除却する必要がある場合(市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域に存する建築物を移転し、又は除却する場合、市街化調整区域に移転するときにあつては、市長が特にやむを得ないと認める場合に限る。)に、市街化調整区域において、従前と同一の用途及び同程度の規模のこれに代わる建築物の建築を目的として行う開発行為
- (5) 市内に存する建築物等(特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法(昭和 53 年法律第 26 号)第 9 条第 1 項に規定する建築物等及び公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律(昭和 42 年法律第 110 号)第 9 条第 1 項に規定する建物等をいう。以下この号において同じ。)をこれらの規定により移転し、又は除却する場合(市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域に存す

る建築物等を移転し、又は除却する場合で、市街化調整区域に移転するときにあつては、市長が特にやむを得ないと認める場合に限る。)で、当該建築物等を所有する者が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していないときに、市街化調整区域において、従前と同一の用途及び同程度の規模のこれに代わる建築物の建築を目的として行う開発行為

(6) 法第 18 条の 2 第 1 項に規定する基本方針等において流通業務の用に供する施設又は工業施設として規則で定める施設(以下「流通業務施設等」という。)の用に供する土地として利用を図ることとされている土地の区域のうち、次のいずれにも該当する区域として市長が指定する区域において、流通業務施設等の建築を目的として行う開発行為であつて、当該区域において市長が定める公共施設の計画に適合するもの

- ア 流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことにより、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こと。
- イ 市街化区域内において流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことが困難又は著しく不相当と認められること。
- ウ 政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域(災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。)を含まないこと。
- 2 市長は、前項第 6 号の規定により区域を指定しようとするときは、あらかじめ、成田市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。
- 3 市長は、第 1 項第 6 号の規定により区域を指定するときは、その旨及びその区域を告示しなければならない。
- 4 第 1 項第 6 号の規定による区域の指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。
- 5 第 1 項第 6 号及び前 3 項の規定は、同号の規定により指定した区域の変更又は廃止について準用する。

#### (用語の意義)

(条例第 2 条)

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 既存集落 市街化調整区域において、次のいずれかに該当する地域をいう。

ア 半径 150 メートルの範囲内に 40 以上の建築物(20 以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。イにおいて同じ。)が連たんしている地域

イ 敷地間の距離が 55 メートル以内で 40 以上の建築物が連たんしている地域であつて、当該建築物の敷地からの距離が 55 メートルの範囲内であるもの

(2) 区域区分日 法第 7 条第 1 項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、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日をいう。

(3) 区域区分日前土地所有者 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 区域区分日前から当該区域区分により市街化調整区域となった土地を所有する者

イ 区域区分日前から当該区域区分により市街化調整区域となった土地を所有していた者から当該区域区分日以後に相続により当該土地を所有する者

(4) 親族 区域区分日前土地所有者の親族(民法(明治29年法律第89号)第725条に規定する親族をいう。)のうち、自己の居住の用に供する住宅を所有していない者で当該区域区分日前土地所有者と2年以上の同居の事実があるものをいう。

(5) 専用住宅 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第1号に掲げる住宅(長屋を除く。)をいう。

(土地収用法第3条)

土地を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業は、次の各号のいずれかに該当するものに関する事業でなければならない。

一 ～ 三十五 省略

(特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第9条)

特定空港の設置者は、航空機騒音障害防止特別地区に関する都市計画が定められた際現に当該航空機騒音障害防止特別地区に所在する第5条第1項各号に掲げる建築物及び当該建築物と一体として利用されている当該建築物以外の建築物、立木竹その他土地に定着する物件(以下「建築物等」という。)の所有者が当該建築物等を航空機騒音障害防止特別地区以外の地域に移転し、又は除却するときは、当該建築物等の所有者その他の権原を有する者に対し、予算の範囲内において、当該移転又は除却により通常生ずべき損失を補償することができる。

(公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律第9条)

特定飛行場の設置者は、政令で定めるところにより第一種区域のうち航空機の騒音により生ずる障害が特に著しいと認めて国土交通大臣が指定する区域(以下「第二種区域」という。)に当該指定の際現に所在する建物、立木竹その他土地に定着する物件(以下「建物等」という。)の所有者が当該建物等を第二種区域以外の地域に移転し、又は除却するときは、当該建物等の所有者及び当該建物等に関する所有権以外の権利を有する者に対し、政令で定めるところにより、予算の範囲内において、当該移転又は除却により通常生ずべき損失を補償することができる。

(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物)

第8条 政令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める建築物は、第6条第1項各号に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物とする。

(成田市開発行為等の基準に関する条例施行規則 第6条)

(条例第6条第1項第6号の規則で定める施設)

条例第6条第1項第6号の規則で定める施設は、次に掲げる施設(建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ロ)項に掲げる建築物を除く。)とする。

(1) 倉庫

(2) 荷さばき施設

(3) 工場

## 審査基準（条例第6条）

### 1) 親族（分家）住宅（第1号）

- ア 分家するものは、従前同一世帯構成員として同居の事実のあるもの。
  - イ 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。また、申請者及びその両親において、市街化区域内に親族（分家）住宅を建築することが可能な土地を有していないこと。
  - ウ 申請地は、原則として既存の集落又はその周辺の区域とし、線引きの日前から所有又は相続（条例第2条第3号）により所有しているものとする。ただし、線引き後農業振興地域内の土地の交換分合（農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第13条の2の規定によるものをいう。）により取得した土地はこの限りではない。
  - エ 「同居の事実」の期間は2年以上のことをいう。
  - オ 「婚姻等」とは、次に掲げるいずれかに該当すること。
    - ア) 単身者にあつては、結婚により分家する場合
    - イ) 結婚した者が分家する場合（なお、結婚した者には、現在離婚している者若しくは配偶者が死亡した者も含む。）
  - カ 非農家の場合にあつては、市街化調整区域における当該土地及びその周辺の区域に当該線引きの日前から引き続きその生活の本拠を有している世帯からの分家であること。
  - キ 自己の居住の用に供する目的で建築する専用住宅で、開発区域の面積が500平方メートル以下であること。
- ※「その周辺の区域」とは、成田都市計画区域の市街化調整区域を原則とする。  
（それ以外の区域の場合は、当該土地に立地する必要のある真にやむを得ない理由、近接の程度等により個別に判断する。）
- ※「居住している」とは、実態としての居住を証する書類（住民票等）により判断する。

### 2) 既存集落内の自己の居住用の住宅（第2号）

- ア 当該土地を線引きの日前から所有しているか又は線引きの日以後に相続により所有する者であること。
- イ 自己の居住用の住宅を所有していないこと。ただし、定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らしやむを得ないと認められる場合はその限りでない。
- ウ 条例第2条第1号に規定する既存集落内に位置していること。
- エ 自己の居住の用に供する目的で建築する専用住宅で、開発区域の面積が500平方メートル以下であること。

### 3) 既存建築物の増改築（3号）

- ア 線引きの日前から存する専用住宅又は建築確認等を受けて建築された専用住宅であること。
- イ 敷地の変更（分割（2項セットバック、公共用地提供、適法な建築物の建築による敷地の減少ほか、やむを得ない事情がある場合はこの限りではない）、追加又は交換）及び増改築前と用途の変更がないものであること。

ウ 専用住宅において、規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況からみて適切なものであること。なお、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、都市計画法第43条の許可を要しない「改築」とする。（開発許可制度運用指針Ⅰ-7-1（9））

※既存建築物の増改築前の用途が専用住宅以外で増改築後に従前の延床面積の1.5倍を超える場合は、法第34条14号による。

※既存建築物の増改築前の用途が専用住宅以外で増改築後の用途が専用住宅の場合は、法第34条14号による。

#### 4) 土地収用法に規定する事業の施行に伴う建築物の移転（4号）

土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）の施行によって、市内に存する建築物（以下「収用対象建築物」という。）が移転又は除却する必要がある場合において、これに代わるべき建築物（以下「予定建築物」という。）については、収用対象建築物が市街化調整区域に存する場合は、次のアからクに掲げるすべての事項に該当し、収用対象建築物が市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域に存する場合は、次のアからコに掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 線引きの日前から存する収用対象建築物又は建築確認等を受けて建築された収用対象建築物であること。

イ 予定建築物の用途は、原則として収用対象建築物の用途と同一であること。

ウ 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。ただし、自己の居住の用に供するものを除く。

ア) 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

イ) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の災害危険区域

ウ) 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9条第1項の土砂災害特別警戒区域

エ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

エ 予定建築物の規模は、従前の床面積の1.5倍以内であること。

オ 予定建築物の位置については、地域の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。

カ 予定建築物の敷地の規模は、原則として従前とほぼ同じであること。

キ 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法（昭和26年法律第249号）第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。

ク 予定建築物の名称は、収用対象建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。

ケ 申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は収用対象事業の事業者において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないと認められる場合で、次のすべてに適合するものであること。

ア) 市街化調整区域への移転すべき理由が適切であること。

イ) 許可申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること。

ウ) 当該収用対象事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分認められること。

コ 上記ケについて、収用対象事業の事業者、宅地開発部局等の関係部局と調整がとれたものであること。

5) 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法及び公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律に規定する建築物等の移転（5号）

市内に存する特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（昭和53年法律第26号）第9条第1項に規定する建築物等及び市内に存する公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律（昭和42年法律第110号）第9条第1項に規定する建物等（以下「対象建築物」という。）が移転又は除却をする場合において、これに代わるべき建築物（以下「予定建築物」という。）については、対象建築物が市街化調整区域に存する場合は、次のアからケに掲げるすべての事項に該当し、対象建築物が市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域に存する場合は、次のアからサに掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 線引きの日前から存する対象建築物又は建築確認等を受けて建築された対象建築物であること。

イ 予定建築物の用途は、原則として対象建築物の用途と同一であること。

ウ 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。ただし、自己の居住の用に供するものを除く。

ア) 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

イ) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の災害危険区域

ウ) 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9条第1項の土砂災害特別警戒区域

エ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

エ 予定建築物の規模は、従前の床面積の1.5倍以内であること。

オ 予定建築物の位置については、地域の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。

カ 予定建築物の敷地の規模は、原則として従前とほぼ同じであること。

キ 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法（昭和26年法律第249号）第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。

ク 予定建築物の名称は、対象建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。

ケ 市街化区域内に住宅を建築することが可能な土地を有していないこと。

コ 申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に従前から所有しており（この場合、航空機騒音障害防止特別地区を変更した日（令和2年4月1日）以前から継続して所有している土地、又は10年以上継続して所有している土地をいう）、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は特定空港の設置者において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないと認められる場合で、次のすべてに適合するものであること。

ア) 市街化調整区域への移転すべき理由が適切であること。

イ) 許可申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること

サ 上記コについて、特定空港の設置者、宅地開発部局等の関係部局と調整がとれたものであること。

6) 区域指定方針等において流通業務の用に供する施設又は工業施設として規則で定める施設（6号）

ア 都市計画マスタープランに即した土地利用計画に基づき、市長が指定した区域において、下記の限られた用途の建築物を建築する目的で行う開発行為を認める。

イ 建築できる建築物の用途としては、「流通業務施設」又は「工業施設」であること。

※成田市内に市長が指定した区域は存在しない。（令和6年4月1日時点）

**(13) 既存権利を有する者が行う建築物等**

(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、当該目的に従って、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。）

**(区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間)**

(政令第 30 条)

法第 34 条第 13 号（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。

**(既存の権利者の届出事項)**

(省令第 28 条)

法第 34 条第 13 号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第 1 号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、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た市街化調整区域が拡張された際、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目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

本号の規定は、法第 7 条に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定又は変更（いわゆる線引き）により市街化調整区域となった土地についての経過的な措置として定められたもので、本市では、現在該当する区域はない。

#### (14) 開発審査会の議を経た開発行為

(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

本号の規定は、法第34条第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、周辺の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場合については、開発許可権者が開発審査会の議を経て許可しうることを定めたものである。第三者機関である開発審査会の議を経ることとなっているのは、本号の要件は一般的、包括的な規定で裁量的要素が多く、公正かつ慎重な運用を行う必要があるためである。

ここで、「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」とは、その開発行為を市街化調整区域内で行う場合と、市街化区域内で行う場合とを比較して、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をいう。この規定は、客観的にみて、その用途等から市街化調整区域内に存することが相当であり、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものであることをいうのであって、市街化区域に所有地や賃借不動産を有しないとか、市街化区域においてすでに家が建っていて空地が取得しにくいといった個人的事情は含まれない。(昭和51年12月22日名古屋地裁判例)

また、「開発審査会の議を経る」とは、開発審査会が開発許可権者と同じように許可基準の審査を行うのではなく、許可権者が許可相当と判断したことに対して、その判断が本号の規定に照らして適当かどうかを審議することをいう。

提案基準は、許可権者が開発審査会へ付議する上で「通常原則として許可して差し支えないものと考えられるもの」として定めたものであり、各提案基準に示す基準は、許可申請に当たって必要条件としての性格を持つものである。

なお、本市は千葉県開発審査会に付議することになる。

そして、千葉県開発審査会より許可相当の答申がなされた場合、最終的に法第 34 条の立地基準に該当すると判断されるものである。

法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定の運用について

開 発 審 査 会 提 案 基 準

(最終改正：令和 2 年 3 月 30 日)

番号	項 目	千葉県通知(現行)	備考(包括案件・個別案件の取扱い)
1	分家住宅	S46.3.1 第 135 号	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
2	収用対象事業の施行による移転 又は除却	〃	包括・個別(市街化から市街化調整区域) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
3	社寺仏閣及び納骨堂	S47.5.2 第 277 号	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
4	既存集落内の自己用住宅	S57.9.20 第 262 号	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号)
5	準公益的施設	S47.5.2 第 277 号	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
6	既存適法建築物の増改築等	S46.3.1 第 135 号	包括・個別 (自己用住宅以外の 2 倍を超えるも の) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
7	災害危険区域等に存する建築物 の移転	S57.9.20 第 262 号	包括・個別 (市街化から市街化調整区域) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
8	屋外施設等の付帯施設を建築す る目的で行う建築行為等	S47.5.2 第 277 号	包括 (一部改正 H6.3.31 第 549 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
9	既存の権利者の届出を怠った者 が行う開発行為等	〃	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号)
10	宅地開発を目的として造成され た区画内の土地における建築行 為等	S50.6.20	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号)
11	宅地開発事業の基準に関する条例に 基づく確認を受けて造成が行われた 土地に建築するもの	S57.9.20 第 262 号	包括 (一部改正 H23.3.23 第 800 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
12	災害防止上又は土地利用上住環 境の整備をすることが必要と認め られる土地における開発行為 【廃止】	〃	包括 (廃止 H27.1.22 第 613 号)
13	大規模既存集落 (指定既存集 落) 内の小規模開発等 1 自己用住宅 2 分家 3 小規模な工場等	S62.3.31 第 375 号	包括 (1・2)・個別 (3) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 H28.9.21 第 364 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
14	大規模な流通業務施設及び特定 流通業務施設	〃	個別 (一部改正 H20.7.11 第 271 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号)

番号	項目	千葉県通知(現行)	備考(包括案件・個別案件の取扱い)
			(一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
15	有料老人ホームのうち、設置及び運営が県の定める基準等に適合する優良なもの	S61.12.16 第 262 号	個別 (一部改正 H10.9.16 第 396 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
16	工場、研究所及び有料老人ホームに従事する者の社宅及び寮	S62.3.31 第 375 号	個別・包括 (同一敷地内) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
17	学校教育法に基づく大学(短期大学含む。)における学生寮	〃	個別・包括 (同一敷地内) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
18	病院の看護師寮	〃	個別・包括 (同一敷地内) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
19	幹線道路の沿道における大型自動車の修理工場	〃	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
20	介護老人保健施設	S63.9.20 第 193 号	個別 (一部改正 H13.7.31 第 276 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
21	既存適法第一種特定工作物の増改築	H2.6.14 第 111 号	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
22	地域振興を図るための工場等(成田市、酒々井町)	H3.3.20 第 381 号	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
23	線引前から宅地になっている土地における建築行為	H2.6.14 第 111 号	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号)
24	ヘリポート関連施設 【廃止】	H3.3.20 第 381 号	個別 (廃止 H27.1.22 第 613 号)
25	コンクリート廃材リサイクルプラントを建設する目的で行う開発行為等	H4.3.30 第 531 号	個別 (一部改正 H26.5.21 第 96 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
26	改良土プラントを建設する目的で行う開発行為等	H7.3.24 第 505 号	個別 (一部改正 H26.5.21 第 96 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
27	土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転	H5.5.13 第 79 号	個別 (一部改正 H26.5.21 第 96 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
28	住居系地域における既存用途不適格建築物等の移転	〃	個別 (一部改正 H8.3.22 第 394 号) (一部改正 H26.5.21 第 96 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
29	市町村営住宅を建設する目的で行う開発行為等	H5.7.16 第 214 号	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
30	空港周辺地域の屋外駐車場付帯事業所の建築行為等	H6.3.31 第 550 号	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)

番号	項目	千葉県通知(現行)	備考(包括案件・個別案件の取扱い)
31	納骨堂を建築する目的で行う開発行為等	H7.3.24 第 505 号	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
32	許認可・確認等を受け造成された区域における宅地の再分割の開発行為等	〃	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
33	木材の卸売りのために開設される市場の開発行為等	H8.10.31 第 276 号	個別 (一部改正 H26.5.21 第 96 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
34	病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした薬局	H12.4.28 第 82 号	包括 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
35	農産物の直売所のための開発行為等【廃止】	H15.3.28 第 643 号	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (廃止 R2.3.30 第 782 号)
36	使用済自動車の再資源化等に関する法律第 2 条第 13 項の「解体業」又は第 14 項の「破碎業」に係る既存の解体作業場等	H16.7.29 第 285 号	個別 (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
37	社会福祉施設等	H19.11.13 第 5133 号	個別 (一部改正 H25.8.19 第 282 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
38	医療施設	〃	個別 (一部改正 H23.3.23 第 800 号) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
39	学校	〃	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
40	国, 県等が行った開発許可適用除外造成地における建築行為	H21.3.30 第 1041 号	包括・個別 (基準内容 2(1)において当該開発行為の土地利用の目的が明確でない場合) (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 H28.1.5 第 618 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
41	地域包括支援センター	H20.11.6 578 号	個別 (一部改正 H27.1.22 第 613 号) (一部改正 R2.3.30 第 782 号) (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
42	地域再生のための用途変更等	R2.3.30 第 782 号	個別 (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
43	地域経済牽引事業	R2.3.30 第 782 号	個別 (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)
44	農林水産業の持続的な発展を図るための開発行為等	R2.3.30 第 782 号	個別 (一部改正 R6.3.25 第 1341 号)

	提案基準	基準内容	留意事項
1	分家住宅	<p>市街化調整区域において自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯がその世帯の通常の分化発展の過程で必要とする分家住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 申請者は、次のいずれかに掲げる者で分家する合理的理由があること。</p> <p>① 現に農業を営む世帯又は農家から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）から分家する者で、かつ、従前同一世帯構成員として2年以上の同居の事実のある者</p> <p>② 市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引」という。）前から引き続きその生活の本拠を有している世帯又は当該世帯から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）から分家する者で、かつ、従前同一世帯構成員として2年以上の同居の事実のある者</p> <p>(2) 「分家する合理的理由」とは、次のいずれかに該当すること。</p> <p>① 単身者にあつては、結婚により分家する場合</p> <p>② 結婚した者が分家する場合（なお、結婚したものには、現在離婚している者若しくは配偶者が死亡した者も含む。）</p> <p>(3) 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。また、申請者及び両親において、市街化区域内に分家住宅等を建築することが可能な土地を所有していないこと。</p> <p>(4) 許可申請地は、線引前から本家たる世帯が所有若しくは線引前から本家が所有していた土地を相続等により取得していた土地であること（敷地延長部分を除く。）。</p> <p>ただし線引後、農業振興地域の整備に関す</p>	<p>(1) 「世帯構成員」とは、民法(明治29年法律第89号)第725条に定める親族をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	分家住宅	<p>る法律(昭和44年法律第58号)第13条の2の規定による農業振興地域内の土地の交換分合により取得した土地はこの限りではない。</p> <p>(5) 開発区域又は建築物の敷地(以下「予定建築物の敷地」という。)の面積は500平方メートル以下とすること。</p> <p>(6) 農家世帯以外の分家住宅の場合の許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法(昭和26年法律第249号)第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「分家住宅」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
2	収用対象事業の施行による移転又は除却	<p>土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）の施行により建築物（以下「収用対象建築物」という。）が移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 収用対象建築物が市街化調整区域に存すること。ただし、市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する場合にあつては、その合理的理由について、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 「合理的理由」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は収用対象事業の事業者（以下「起業者」という。）において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、次のすべてに適合するものであること。</p> <p>① 市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること。</p> <p>② 許可申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること。</p> <p>③ 当該収用対象事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分認められること。</p> <p>(3) 予定建築物の用途は、原則として従前の建築物の用途と同一であること。</p> <p>(4) 都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 88 条第 3 項に規定する住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告の基準（以下「住宅等の届出に対する勧告基準」という。）及び同法第 90 条に規定する特定開発行為・特定建築行為の立地基準（以下「居住調整地域の立地基準」という。）</p>	<p>(1) 左欄(1)の「関係部局」とは、起業者、宅地開発部局等をいう。</p> <p>(2) 左欄(4)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	収用対象事業の施行による移転又は除却	<p>並びに同法第 108 条第 3 項に規定する誘導施設の立地を適正なものとするための勧告の基準（以下「誘導施設の届出に対する勧告基準」という。）との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 同法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第 90 条に規定する住宅等に該当する場合、及び同法施行令（平成 14 年政令第 190 号）第 27 条第 1 項に規定する規模以上の住宅の場合、並びに同条第 2 項に規定する規模以上の住宅の場合</p> <p>(5) 予定建築物の用途が、自己の業務の用に供する施設にあつては、許可申請地に原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 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</p> <p>② 地すべり等防止法(昭和 33 年法律第 30 号)第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和 44 年法律第 57 号)第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(6) 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として従前のものと相違しないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の位置については、地域の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
	収用対象事業の施行による移転又は除却	<p>(8) 予定建築物の敷地の規模は、原則として従前とほぼ同じであること。</p> <p>(9) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(10) 収用対象建築物の立地要件によっては、都市計画法(昭和43年法律第100号)第41条第1項の規定に基づく建築物の建蔽率等の制限（以下「都市計画法第41条制限」という。）を適切に設定すること。</p> <p>(11) 予定建築物の名称は、収用対象建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
3	社寺仏閣及び納骨堂	<p>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、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 既存の集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。</p> <p>(2) 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等からみて、当該地域に立地する合理的事情があること。なお、「宗教活動上の施設」とは、原則として宗教法人の行う儀式・教化育成のための施設及びこれに付属する社務所・庫裏をいい、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まない。</p> <p>(3) 建築物の規模、平面計画（間取り）等が用途に照らしてふさわしいものであること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(6) 予定建築物の名称は、「〇〇（宗教施設）」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
4	既存集落内の自己用住宅	<p>既存集落内において建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 既存集落とは次のいずれかの区域にあって、おおむね 50 戸以上の建築物が存在しているものであること。</p> <p>① 許可申請地を含む半径 150 メートルの円の範囲内</p> <p>② 国道、県道等の主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで、面積 7 ヘクタールの範囲内</p> <p>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</p> <p>上記①及び②に掲げるそれぞれの区域の境界部分に存する建築物の敷地に接している敷地、及びこれに連続している敷地があるときは、これを戸数に算入して差し支えない。</p> <p>(2) 戸数の算定に当たっては、車庫・物置・その他の付属建築物を伴う場合、これらを含む全体の敷地を一戸として数えるものとする（20 戸以上が市街化調整区域内に存するものであること。）。なお、現に存する建築物のみを算入すること。</p> <p>(3) 許可申請地は、申請者において線引前から所有していたものであること。なお、線引前から所有していた者から相続（被相続人からの生前贈与を含む。）によって取得した土地も含む。</p> <p>(4) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地の面積は、500 平方メートル以下とし、予定建築物の規模・構造等が一戸の専用住宅にふさわしいものであること。</p>	<p>(1) 「おおむね 50 戸以上の建築物」とは、最低 40 戸以上の建築物をいう。</p> <p>(2) 左欄(1)③の「おおむね」とは、10 パーセントを限度とすることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	既存集落内の自己用住宅	<p>(6) 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>① 現在の住居が家族構成等から見て過密、狭小であり、現在地で増築等の対処ができない事情があり、やむを得ないと認められるもの。</p> <p>② 現在の住居が被災し、現在地に建替えることが困難等の事情があり、やむを得ないと認められるもの。</p> <p>③ 定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし、やむを得ないと認められるもの。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「自己用住宅」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
5	準公益的施設	<p>地区集会所その他都市計画法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 主として市街化調整区域内居住者を対象とするものであって社会的、地域的に公益性が強いと認められる施設（地区集会所、消防器具庫等）であること。</p> <p>なお、市街化区域内居住者を含めて対象とするものであっても、市街化区域に土地を求めることが困難な場合など真にやむを得ないと認められるものはこの限りではない。</p> <p>(2) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(3) 施設の設置、管理及び運営を町内会・自治会等が行い、適正な管理が行われるものであること。</p> <p>(4) レジャー的な施設その他これらに類する建築物と併用されるものでないこと。</p> <p>(5) 施設の必要性、設置計画等の合理的事情から、当該施設が立地する市町村の市町村長の承認が得られているものであること。</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
	準公益的施設	<p>及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、下記を参考に適切に設定すること。</p> <p>①「地区集会所（準公益的施設）」</p> <p>②「青年館（準公益的施設）」</p> <p>③「消防器具庫（準公益的施設）」</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
6	既存適法建築物の増改築等	<p>1 用途変更を伴わない既存適法建築物の増改築等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の敷地は、原則として既存建築物の敷地とすること。ただし、既存建築物の敷地が100平方メートル未満であるなど著しく過小であり真にやむを得ないと認められる場合の専用住宅にあつては、敷地面積180平方メートルを限度とする。</p> <p>(2) 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として既存建築物の延べ面積の2倍を限度とする。ただし、合理的な事由がありやむを得ないと認められる場合にはこの限りではない。</p> <p>(3) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準並びに誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第90条に規定する住宅等に該当する場合、及び同法施行令第27条第2項に規定する規模以上の住宅の場合</p> <p>(4) 予定建築物の名称は、既存建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。</p>	<p>既存建築物の敷地内で行う建築行為であつて、増改築後の延べ面積が既存建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、用途の変更がない場合であれば、許可を要しない。</p> <p>(1) 「既存建築物」とは、申請日前に存するものをいう。</p> <p>(2) 「既存建築物の敷地」とは、線引時点又は線引後に都市計画法の規定に基づき許可等を得た時点における建築物の敷地をいう。</p> <p>(3) 左欄(3)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	既存適法建築物の増改築等	<p>2 既存適法建築物の使用者属性の変更に伴う用途変更等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1)対象建築物</p> <p>対象建築物は次に掲げるもので、建築後10年以上が経過しているものとする。ただし、建築後10年未満であっても、申請者の死亡、破産など真にやむを得ないと認められる場合はこの限りではない。</p> <p>① 都市計画法第29条第1項第2号に規定する農林漁業者の居住用住宅、若しくは改正前の都市計画法第29条第1項第3号に基づき運用した診療所併用住宅 (改正：平成18年5月31日 施行：平成19年11月30日)</p> <p>② 都市計画法第34条第1号の規定により許可された店舗等併用住宅</p> <p>③ 都市計画法第34条第13号の規定により許可された自己用住宅若しくは店舗併用住宅</p> <p>④ 都市計画法第34条第12号、第14号の規定により許可された分家住宅、自己用住宅及び店舗併用住宅</p> <p>(2) 予定建築物は一戸の専用住宅とすること。</p> <p>(3) 申請人は、現に建築物を所有し居住している者であること。</p> <p>(4) 予定建築物の敷地は、原則として既存建築物の敷地とする。ただし、既存建築物の敷地が100平方メートル未満であるなど著しく過小であり真にやむを得ないと認められる場合の専用住宅にあつては、敷地面積180平方メートルを限度とする。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「専用住宅」とすること。</p>	<p>(4) 「用途変更等」の「等」とは、用途変更に伴う増改築を含むものとする。</p> <p>(5) 審査に当たっては、次の資料を参考とする。</p> <p>① 都市計画法第29条第1項に基づく許可証及び同法第36条第2項に規定する検査済証、同法第43条第1項に基づく許可証並びに都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第60条の規定による証明書</p> <p>② 建築基準法第6条第1項及び同法第6条の2第1項に基づく確認通知書及び検査済証</p> <p>③ 地方税法(昭和25年法律第226号)第380条第1項に規定する固定資産課税台帳による課税証明書</p> <p>④ 不動産登記法(明治32年法律第24号)第2条第9号に規定する土地・建物登記簿謄本</p> <p>⑤ その他</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
7	災害危険区域等に存する建築物の移転	<p>冒頭の①から⑥に掲げる事業又は勧告により移転しなければならない建築物（以下「移転対象建築物」という。）がある場合において、これに代わるべきもので、次の(1)から(9)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転</p> <p>② 地すべり等防止法第 24 条第 1 項の規定による関連事業計画に基づく移転</p> <p>③ 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</p> <p>④ 建築基準法第 10 条第 1 項の勧告に基づく移転</p> <p>⑤ 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第 26 条第 1 項の勧告に基づく移転</p> <p>⑥ その他条例、要綱等に基づく①から⑤までと同等と認められるもの。</p> <p>(1) 移転対象建築物が市街化調整区域に存すること。ただし、市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する場合にあっては、その合理的理由について、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 「合理的理由」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は知事等により適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、次のすべてに適合するものであること。</p> <p>① 市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること。</p> <p>② 許可申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること。</p>	<p>(1) 左欄(1)の「関係部局」とは、左欄冒頭の①から⑥の担当部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	災害危険区域等に存する建築物の移転	<p>(3) 予定建築物の用途は、原則として移転対象建築物の用途と同一であること。</p> <p>(4) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準並びに誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第 90 条に規定する住宅等に該当する場合、及び同法施行令第 27 条第 1 項に規定する規模以上の住宅の場合、並びに同条第 2 項に規定する規模以上の住宅の場合</p> <p>(5) 予定建築物の敷地の規模は、移転対象建築物の敷地とほぼ同じであること。</p> <p>(6) 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として従前のものと相違しないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の位置については、地域の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、移転対象建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。</p> <p>(9) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p>	<p>(2) 左欄(4)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	災害危険区域等に存する建築物の移転	<p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(10) 許可申請地は, 原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
8	屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等	<p>1 キャンプ場等の屋外施設に係る付帯建築物であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 管理棟の延べ面積は、100 平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。</p> <p>(2) 屋外施設の規模・内容等から当該施設の管理上又は利用上必要と認められる最小限のクラブハウス・バンガロー等の宿泊施設であること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として屋外施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(4) 都市計画法第 41 条制限は、建築物の高さを原則として 5 メートル以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「管理棟（屋外施設）」、「クラブハウス（屋外施設）」、「バンガロー（屋外施設）」等とすること。</p> <p>2 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設、墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 28 号）第 2 条第 5 項に規定する墓地（以下「墓園」という。）等の屋外施設に係る付帯建築物であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 管理棟は、当該施設の管理上又は利用上必要最小限のもので、延べ面積 100 平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。</p> <p>(2) 墓園の管理棟にあつては、既存の墓園の管理棟を対象とする。ただし、同法第 10 条の規定による墓地、納骨堂又は火葬場の経営の許可等の基準その他墓地等の経営に関し必要な事項を定めた当該市町村の</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
	屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等	<p>条例の規定による事前協議を経たものであって、確実に許可される見込みがあるものはこの限りではない。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として屋外施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(4) 都市計画法第 41 条制限は、建築物の高さを原則として 5 メートル以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は「管理棟（運動・レジャー施設）」、「管理棟（墓園）」等とすること。</p> <p>3 駐車場及び資材置場に係る付帯建築物であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 管理棟は、営業活動又は事業活動を目的としない防犯管理上必要最小限のもので、延べ面積 100 平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。</p> <p>(2) 原則として既存の駐車場及び資材置場に係る管理棟を対象とする。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として駐車場及び資材置場の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(4) 都市計画法第 41 条制限は、建築物の高さを原則として 5 メートル以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「防犯管理棟」とすること。</p> <p>4 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）第 15 条第 1 項に規定する産業廃棄物処理施設（最終処分場を除く。）又は千葉県廃棄物の処理の適正</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
	屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等	<p>化等に関する条例(平成 14 年条例第 3 号)第 12 条第 1 項に規定する小規模産業廃棄物処理施設に係る管理事務所であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 管理事務所の延べ面積は、おおむね 30 平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。</p> <p>(2) 既存の産業廃棄物処理施設に係る管理事務所を対象とする。ただし、千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱第 4 条に規定する事前協議を経たものであって、確実に許可される見込みがあるものはこの限りではない。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として産業廃棄物処理施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(4) 都市計画法第 41 条制限は、建築物の高さを原則として 5 メートル以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「管理事務所（産業廃棄物処理施設）」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
9	既存の権利者の届出を怠った者が行う開発行為等	<p>都市計画法第34条第13号に規定する届出を怠った者が自己用住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 線引の日から起算して5年以内に開発行為等が行われるものであること。</p> <p>(2) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(3) 線引前に土地又は土地の利用に関する権利を有していたことが客観的に認められること。</p> <p>(4) 審査に当たっては、次の資料等を参考とする。なお、申請人が過去において同様の許可を受けている場合は、原則として本提案基準の対象としない。</p> <p>① 不動産登記法第2条第9号に規定する土地登記簿謄本</p> <p>② 農地法（昭和27年法律第229号）第3条第1項に基づく農地転用許可証</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「自己用住宅」とする。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
10	宅地開発を目的として造成された区画内の土地における建築行為等	<p>線引前に宅地開発を目的として造成された土地における建築行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 線引前に宅地開発が行われた土地で現況が宅地となっており、かつ、給排水・電気等の施設が整備されているものであること。なお、「線引前に宅地開発が行われた土地」の判断に当たっては、次の事項を参考とする。</p> <p>① 線引前に宅地造成が行われた（線引時に工事中のものを含む。）土地であることが、当該市町村の調査によって明らかであること。</p> <p>② 道路位置指定等から見て線引前に宅地造成が行われた（線引時に工事中のものを含む。）土地であることが確認できること。</p> <p>(2) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(3) 予定建築物の名称は、「専用住宅」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
11	宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けて造成が行われた土地に建築するもの	<p>宅地開発事業の基準に関する条例（昭和44年条例第50号）第7条に基づく確認を受けて造成が行われた土地に建築物を建築するもので、次に掲げる事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた際の建築物の用途と同一であること。</p> <p>(2) 宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた土地において、未利用地を宅地へ転用する場合には、確認を受けた際の土地利用と相違しないこと。</p> <p>(3) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準並びに誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第90条に規定する住宅等に該当する場合、及び同法施行令第27条第1項に規定する戸数以上の住宅、並びに同条第2項に規定する規模以上の住宅の場合</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p>	(1) 左欄(3)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。

	提案基準	基準内容	留意事項
	<p>宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けて造成が行われた土地に建築するもの</p>	<p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、宅地開発事業の基準に関する条例により確認を受けた建築物の用途を適切に設定すること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
13	大規模既存集落（指定既存集落）内の小規模開発等	<p>1 自己用住宅について</p> <p>線引前から現在に至るまで引き続いて指定既存集落に生活の本拠を有する者が自己用住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、「生活の本拠を有する者」とは、少なくとも 10 年以上継続して居住していた事実が確認できる者をいう。ただし、収用対象事業の移転又は災害危険区域からの移転等により当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者については、10 年以上の継続居住の要件は適用しない。また、転勤等社会通念上やむを得ない理由により継続期間が中断した場合は、中断期間を除いて継続しているものとみなす。</p> <p>(1) 予定建築物は、原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(2) 予定建築物の敷地面積は 500 平方メートル以下とし、予定建築物の規模・構造等が一戸の専用住宅にふさわしいものであること。</p> <p>(3) 申請者は自己の住宅を所有していないこと。ただし、次のいずれかに該当している場合はこの限りではない。</p> <p>① 現在の住居が家族構成などから過密過小であり、現在地での増築等で対処できない事由からやむを得ないと認められるもの。</p> <p>② 現在の住居の被災、定年退職、卒業等の事情があり社会通念に照らしてやむを得ないと認められるもの。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「自己用住宅」とす</p>	(1) 対象となる指定既存集落は、大規模既存集落指定地域（別紙 1）のとおり。

	提案基準	基準内容	留意事項
	大規模既存集落（指定既存集落）内の小規模開発等	<p>ること。</p> <p>2 分家住宅について</p> <p>線引前から現在に至るまで引き続いて指定既存集落に生活の本拠を有する世帯の通常の分化発展の過程で必要とする分家住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、「生活の本拠を有する世帯」とは、少なくとも 10 年以上継続して居住していた事実が確認できる世帯をいう。ただし、収用対象事業の移転又は災害危険区域からの移転等により当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった世帯については、10 年以上の継続居住の要件は適用しない。また、転勤等社会通念上やむを得ない理由により継続期間が中断した場合は、中断期間を除いて継続しているものとみなす。</p> <p>(1) 申請者は、線引前から引き続き指定既存集落にその生活の本拠を有している世帯又は当該世帯から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）から分家する者、かつ、従前同一世帯構成員として 2 年以上の同居の事実がある者で、分家する合理的な理由があること。</p> <p>(2) 「分家する合理的理由」とは、次のいずれかに該当すること。</p> <p>① 単身者にあつては、結婚により分家する場合</p> <p>② 結婚した者が、独立した世帯を構成しようとして分家する場合（結婚した者には、現在離婚している者若しくは配偶者が死亡した者も含む。）。</p> <p>(3) 申請者及び従前の世帯において、市街化区域内に分家住宅を建築することが可能な土地を所有していないこと。</p> <p>(4) 申請者は自己の住宅を所有していないこ</p>	<p>(2) 「世帯構成員」とは、民法第 725 条に規定する親族をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	大規模既存集落（指定既存集落）内の小規模開発等	<p>と。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地の面積は 500 平方メートル以下であること。</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「分家住宅」とすること。</p> <p>3 小規模な工場等について</p> <p>線引前から現在に至るまで引き続いて指定既存集落に生活の本拠を有する者が小規模な工場等を建設する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべてに該当するもの。</p> <p>なお、「生活の本拠を有する者」とは、少なくとも 10 年以上継続して居住していた事実が確認できる者をいう。ただし、収用対象事業の移転又は災害危険区域からの移転等により当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者については、10 年以上の継続居住の要件は適用しない。また、転勤等社会通念上やむを得ない理由により継続期間が中断した場合は、中断期間を除いて継続しているものとみなす。</p> <p>(1) 「工場等」の「等」とは事務所、店舗をいうものであること。ただし、店舗については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 条第 1 項各号及び第 6 項各号に規定する店舗は除く。</p> <p>(2) 予定建築物は、許可申請地の周辺の土地利用と調和のとれた自己の業務の用に供する建築物であること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地の面積は 1,000 平方メートル以下であること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
	大規模既存集落（指定既存集落）内の小規模開発等	<p>(4) 予定建築物が店舗にあつては、延べ面積を原則として 500 平方メートル（予定建築物の敷地が国・県道等に接している場合は 1,000 平方メートル）以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物がその経営形態，運営管理上等自己の生計を維持するため必要であるとする合理的理由があること。</p> <p>(6) 「合理的理由」とは，定年退職等の事情により，社会通念に照らし，新規に事業を営むことが，やむを得ないと認められるものをいう。なお，市街化区域等に現に工場等を有していないこと。</p> <p>(7) 許可申請地は，原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(8) 許可申請地は，原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(9) 予定建築物の用途が店舗の場合の都市計画法第 41 条制限は次のとおりとすること。</p> <p>基準内容(4)に規定する延べ面積を予定建築物の敷地で除して得た値を用いて，容積率を設定すること。</p> <p>(10) 予定建築物の名称は，「自己用小規模店舗（〇〇）」，「自己用小規模工場（〇〇）」等とすること。</p>	<p>(3) 「国・県道等」とは，幅員 6 メートル以上の市町村道を含む。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
14	大規模な流通業務施設及び特定流通業務施設	<p>4車線以上の国・県道等並びに高速自動車国道等のインターチェンジ等の周辺における①から③に掲げる大規模な流通業務施設及び特定流通業務施設に係る開発行為等で、関係部局と調整がとれたものであって、次の(1)から(7)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>ただし、貨物自動車運送事業法に基づく施設のうち、休憩、睡眠等のための施設及び点検施設等を単体で建築しようとする場合は、当提案基準の対象とはならない。</p> <p>なお、当該流通業務施設に併設される児童福祉法（昭和22年法律第164号）第59条の2第1項に規定する認可外保育施設（児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業を目的とした施設であって、当該流通業務施設の従業員の用に供するものに限る。）については、当該流通業務施設の一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>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項の特別積合せ貨物運送に係るものを除く。）の用に供する施設のうち、地方運輸局長が相当規模なものと認定したもので、自己の業務の用に供する施設（以下「一般貨物自動車運送事業用施設（相当規模）」という。）</p> <p>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条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長が相当規模と認定したもので、自己の業務の用に供する施設（以下「倉庫業の倉庫（相当規模）」という。）</p> <p>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）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</p>	<p>(1) 「関係部局」とは、運輸部局、道路管理部局、交通管理部局、都市計画部局、宅地開発部局等をいう。</p> <p>(2) 「調整がとれたもの」とは、立地場所の選定にあたり大型車等による当該道路への交通上の支障の有無（道路法（昭和27年法律第180号）第47条第1項（車両制限）、道路交通法（昭和35年法律第105号）第8条（大型自動車通行規制））についてあらかじめ道路管理者等と協議して確認されたもの等であることをいう。</p> <p>(3) 「相当規模」とは、積載重量5t以上の大型自動車概ね1日平均延べ20回以上発着するものをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	大規模な流通業務施設及び特定流通業務施設	<p>物自動車運行事業法第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項の特別積合せ貨物運送に係るものを除く。）の用に供す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認定事業者が設置する施設（以下「特定流通業務施設」という。）</p> <p>(1) 大規模な流通業務施設の立地については、当該市町村のまちづくり上支障がないよう十分配慮された次に掲げる指定した区域であること。なお、「インターチェンジ」には、運用時間及び対象車種を限定するスマートインターチェンジは、原則として含まない。</p> <p>① 一般貨物自動車運送事業用施設（相当規模）及び倉庫業の倉庫（相当規模）の施設にあつては、次のいずれかに該当すること。</p> <p>ア 原則として4車線以上の国・県道等の沿道で指定した区域。</p> <p>イ 高速自動車国道等のインターチェンジの周辺（インターチェンジの出入り口で一般道と接する地点より半径500メートルの範囲）の2車線以上で、原則として幅員9メートル以上かつ幅員1メートル以上の歩道が整備された国・県道等の沿道で指定した区域。</p> <p>② 特定流通業務施設にあつては、高速自動車国道等のインターチェンジ又は成田国際空港のゲートの周辺（いずれの場合も出入り口で一般道と接する地点より半径5キロメートルの範囲）の2車線以上で、原則として幅員9メートル以上かつ幅員1メートル以上の歩道が整備された国・県道等の沿道で指定した区域。</p>	<p>(4) 「認定事業者」とは、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第5条第1項に規定する認定総合効率化事業者をいう。</p> <p>(5) 対象となるインターチェンジ、空港のゲート及び国・県道等の沿道で指定した区域は別添指定図のとおり。</p> <p>(6) 「国・県道等」には、市町村道を含む。</p> <p>(7) 「高速自動車国道等」とは、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及び道路法第48条の4に規定する自動車専用道路とする。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	大規模な流通業務施設及び特定流通業務施設	<p>(2) 予定建築物の敷地の一部は、上記(1)の指定した区域内にあって区域指定された路線（以下「指定路線」という。）に接すること。なお、地形等によりやむを得ず敷地が路地状の部分で道路に接する場合は、路地状部分の延長は 25 メートルを限度とする。なお、交通管理者との協議等より、やむを得ず車が指定路線以外の道路から出入りする場合でも、進入路の幅員は原則として 9 メートル以上であること。</p> <p>(3) 許可申請地は、将来においても住居系の土地利用がなされないこと。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</li> <li>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</li> <li>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</li> <li>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</li> </ul> <p>(5) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(6) 車両の出入りは、原則として上記(2)の指定路線から行うものとし、進入路の幅員は 9 メートル以上とすること。</p> <p>(7) 駐車場については、従業員分も含め所要台数が適切に確保されていること。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、下記を参考に適切に設定すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 「一般貨物自動車運送事業用施設（相</li> </ul>	

	提案基準	基準内容	留意事項
	大規模な流通業務施設及び特定流通業務施設	<p>当規模)」</p> <p>② 「倉庫業の倉庫（相当規模）」</p> <p>③ 「特定流通業務施設」</p>	<p>(8) 申請者は、「千葉県良好な景観の形成の推進に関する条例」（平成 20 年条例第 3 号）第 21 条に規定する「景観づくり事業者協定」の締結に努めること。</p> <p>※指定区域等（別紙 2）</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
15	<p>有料老人ホームのうち、設置及び運営が県の定める基準等に適合する優良なもの</p>	<p>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で、施設の設置、運営が「千葉県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合し、健康福祉部局と十分な連絡調整のうえ安定的な経営確保が図られていることが确实と判断されるもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、当該有料老人ホームに併設される児童福祉法第 59 条の 2 第 1 項に規定する認可外保育施設（児童福祉法第 6 条の 3 第 12 項に規定する業務を目的とした事業所内保育事業であって、当該有料老人ホームの従業員の用に供するものに限る。）については、当該有料老人ホームの一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>(1) 原則として借地及び借家方式でないこと。ただし、やむを得ない理由により借地及び借家する場合は、長期・安定的契約となっていること。</p> <p>(2) 権利関係については、利用権方式又は賃貸借方式であること。</p> <p>(3) 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當であること。</p> <p>(4) 当該施設が立地する市町村の福祉施策、都市計画の観点から、当該市町村長から支障がない旨の承認が得られたものであること。</p> <p>(5) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準並びに誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当</p>	<p>(1) 「長期・安定的契約」とは、借地で 30 年以上、借家で 20 年以上をいう。</p> <p>(2) 「市街化区域に立地することが困難又は不適當」とは、当該市街化調整区域又は近接する市街化区域等に所在する病院又は特別養護老人ホームの医療、介護機能と密接に連携して立地する必要がある場合等であることをいう。</p> <p>なお、「密接に連携して立地する」とは、医療機関と提携協力の契約を交わしてい</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	<p>有料老人ホームのうち、設置及び運営が県の定める基準等に適合する優良なもの</p>	<p>する場合、又は同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第 90 条に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の敷地は、原則として幅員 6 メートル以上の道路と接すること。</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(9) 都市計画法第 41 条制限は、建蔽率 50 パーセント、容積率 100 パーセントとすること。</p> <p>(10) 予定建築物の名称は、「有料老人ホーム」とすること。</p>	<p>ることをいう。</p> <p>(3) 左欄(5)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
16	工場、研究所及び有料老人ホームに従事する者の社宅及び寮	<p>冒頭の①から③に掲げる事業所に従事する者の社宅及び寮で、次の(1)から(8)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① 改正前の都市計画法第34条第10号イ及び改正後の同法第14号並びに同法施行令第36条第1項第3号ホにより審議会の議を経て許可された事業所、若しくは許可されるものとして取り扱われる事業所（改正：平成18年5月31日 施行：平成19年11月30日）</p> <p>② 上記①以外の同法の規定に基づき許可された事業所</p> <p>③ 従前から市街化調整区域に存する事業所</p> <p>(1) 当該事業の計画書等により許可申請地に立地することがやむを得ないと認められること。</p> <p>(2) 施設の立地については、原則として当該事業所の敷地内に設置されるものであること。 ただし、地形等により同一区域内に立地することができない等やむを得ないと認められる場合で、かつ隣接地若しくは近接する既存集落内に設置されるものにあつてはこの限りではない。</p> <p>(3) 施設の規模については、当該事業所の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案して適切であること。</p> <p>(4) 管理は事業者が行い、管理人等が設置され適切に管理運営されること。</p> <p>(5) 予定建築物は、原則として共同住宅方式であること。</p> <p>(6) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p>	<p>(1) 事業所とは、工場、研究所、有料老人ホームをいう。</p> <p>(2) 「地形等」には、敷地面積及び敷地形状を含む。</p> <p>(3) 「近接する既存集落」とは、開発許可を受けた区域からおおむね500メートル以内の既存集落をいい、「既存集落」には「大規模既存集落指定地域（別紙1）」を含む</p> <p>(4) 左欄(6)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	工場、研究所及び有料老人ホームに従事する者の社宅及び寮	<p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、予定建築物の用途が都市再生特別措置法施行令第 27 条第 1 項に規定する戸数以上の住宅、並びに同条第 2 項に規定する規模以上の住宅に該当する場合</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(9) 予定建築物の名称は、「社宅」、「寮」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
17	学校教育法に基づく大学（短期大学を含む。）における学生寮	<p>学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）に基づく大学（短期大学を含む。）の学生寮で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 許可申請地は、大学の区域若しくは改正前の都市計画法第 34 条第 10 号イにより開発許可を受けた区域から、原則として 500 メートル以内に存すること。（改正：平成 18 年 5 月 31 日 施行：平成 19 年 11 月 30 日）</p> <p>(2) 当該大学の学生のための専用寮であること。</p> <p>(3) 管理人室を設置し常駐させること。</p> <p>(4) 寮に係る居室面積は、1 人当たり 20 平方メートルを限度とすること。</p> <p>(5) 申請者が大学と管理協定を締結すること。</p> <p>(6) 予定建築物は、原則として共同住宅方式であること。</p> <p>(7) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、予定建築物の用途が都市再生特別措置法施行令第 27 条第 1 項に規定する戸数以上の住宅、並びに同条第 2 項に規定する規模以上の住宅に該当する場合</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p>	(1) 左欄(7)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。

	提案基準	基準内容	留意事項
	<p>学校教育法に基づく大学（短期大学を含む。）における学生寮</p>	<p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(9) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(10) 予定建築物の名称は、「学生寮」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
18	病院の看護師寮	<p>保健師助産師看護師法（昭和 23 年法律第 203 号）第 2 条，第 3 条及び第 5 条に規定する看護師等が病院において業務に従事するために必要不可欠である寮で，次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 に規定する病院が自ら設置するものであり，維持管理においても永続的に当該病院が行うものであること。</p> <p>(2) 予定建築物は，当該病院の敷地内に設置するものであること。</p> <p>ただし，既存の病院が設置しようとする場合等で，その敷地が過小等の理由により同一敷地内に設置することが困難である場合には，当該病院の敷地から原則として 500 メートル以内に許可申請地が存すること。</p> <p>(3) 予定建築物は原則として共同住宅方式とし，居室面積は 1 人当たり 20 平方メートルを限度とすること。</p> <p>(4) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準との連携のため，予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は，関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において，予定建築物の用途が同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において，予定建築物の用途が都市再生特別措置法施行令第 27 条第 1 項に規定する戸数以上の住宅，並びに同条第 2 項に規定する規模以上の住宅に該当する場合</p>	<p>(1) 「過小等」には，敷地形状及び地形を含むものとする。</p> <p>(2) 左欄(4)の「関係部局」とは，立地適正化計画関係部局，宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	病院の看護師寮	<p>(5) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「看護師寮」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
19	幹線道路の沿道における大型自動車の修理工場	<p>広域的な主要幹線道路のうち国道 6 号, 14 号, 16 号及び 51 号の沿道に立地する大型自動車の修理工場で, 次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町村の市街化区域に工業系の用途地域がないか, あっても適地がない等の理由により, 市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>(2) 当該施設が立地する市町村のまちづくりの観点から, 当該市町村長から支障がない旨の承認が得られたものであること。</p> <p>(3) 当該施設は, 原則として自動車販売に供するものは含まないものとする。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 許可申請地は, 原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(6) 建築基準法施行条例(昭和 36 年県条例第 39 号) 第 5 条及び第 7 条に適合した敷地であること。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は, 「修理工場(大型自動車)」とすること。</p>	<p>「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは, 許可申請地の境界から 200 メートル(当該施設が, 「自動車修理工場の立地に関する建築基準法第 48 条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)」(国土交通省住宅局市街地建築課長通達(平成 24 年 3 月 31 日 国住街第 257 号))と同等な対応が図れる場合は, 150 メートル)の範囲内で, 原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
20	介護老人保健施設	<p>介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第27項に規定する介護老人保健施設で、施設の設置、運営が介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準を定める条例（平成24年条例第72号）に適合したもので、健康福祉部局において開設許可事前協議書の受付が完了し施設の開設が確実に許可される見込みであるものであって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、次のいずれかに掲げる事業所等については当該介護老人保健施設の一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>① 当該介護老人保健施設に併設される介護保険法第8条第1項に規定する居宅サービス事業を行う事業所（介護保険法第41条第1項に規定する指定居宅サービス事業者の指定を受けられるものが行うもの。）。</p> <p>② 当該介護老人保健施設に併設される児童福祉法第59条の2第1項に規定する認可外保育施設（児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業を目的とした施設であって、当該介護老人保健施設の従業員の用に供するものに限る。）。</p> <p>(1) 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準を定める条例第34条第1項に規定する協力病院が、原則として近隣に所在すること。</p> <p>(2) 当該施設が立地する市町村の老人保健、都市計画の観点から当該市町村長から支障がない旨の承認が得られたものであること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路と接すること。</p> <p>(4) 予定建築物の規模については、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮したものであること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
	介護老人保健施設	<p>なお、他の地域からの利用を数多く想定した大規模なものでないこと。</p> <p>(5) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準並びに誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第 90 条に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(8) 都市計画法第 41 条制限は、建蔽率 50 パーセント、容積率 100 パーセントとすること。</p>	<p>左欄(5)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	介護老人保健施設	(9) 予定建築物の名称は、「介護老人保健施設」とすること。	

	提案基準	基準内容	留意事項
21	既存適法第一種特定工作物の増改築	<p>既存適法第一種特定工作物(都市計画法第4条第11項に規定する第一種特定工作物)の増改築で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 原則として既存工作物の敷地内で行う増改築であること。</p> <p>(2) 予定工作物は、原則として既存工作物の規模の2倍以下であること。なお、工作物の規模については、次の値を参考とする。</p> <p>① コンクリートプラントについては、騒音規制法施行令(昭和43年政令第324号)別表第一第5号イの混練容量</p> <p>② アスファルトプラントについては、騒音規制法施行令別表第一第5号ロの混練重量</p> <p>③ 危険物の貯蔵又は処理施設については、危険物の数量や処理能力</p> <p>(3) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(4) 環境対策の観点から支障がないものとして、当該市町村長が支障ないと承認したものであること。</p> <p>(5) 開発区域又は工作物の敷地(以下「予定工作物の敷地」という。)は、幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(6) 予定工作物の敷地の規模は、環境対策としての外周部緑化、駐車場等を考慮し、適正なものであること。</p>	<p>(1) 予定工作物の規模が既存工作物の規模以下の場合、許可を要しない。</p> <p>(2) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から200メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
22	地域振興を図るための工場等（成田市，酒々井町）	<p>成田市及び酒々井町における地域振興を図るための工場等で，次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町が策定した土地利用計画等に適合していること。</p> <p>(2) 工場等については，製造業の工場又は研究所であって，許可申請地の周辺における土地利用と調和のとれたものであること。</p> <p>(3) 予定建築物は自己の業務の用に供する目的で行うものであること。</p> <p>(4) 予定建築物の敷地の面積は1ヘクタール以上5ヘクタール未満であること。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地は幅員が6メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(6) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(7) 許可申請地は，原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は，「工場(〇〇)」，「研究所」とすること。</p>	<p>(1) 「土地利用計画等」とは，当該市町の土地利用に関して，将来の具体的な計画として位置付けたものをいう。</p> <p>(2) 「製造業」とは，日本標準産業分類 E-1 製造業に属する事業とする。</p> <p>(3) 「幅員が6メートル以上の国・県道等」とは，車道部分の有効幅員が6メートル以上のものをいう。また，これと同等以上に整備された市町道も含む。</p> <p>(4) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは，許可申請地の境界から150メートルの範囲内で，原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
23	線引前から宅地になっている土地における建築行為	<p>線引前から宅地になっている土地における建築行為で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 線引前から既に宅地になっている土地で、給排水・電気等の施設が整備されていること。</p> <p>(2) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(3) 予定建築物の名称は、「専用住宅」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
25	コンクリート廃材リサイクルプラントを建設する目的で行う開発行為等	<p>冒頭の①及び②に掲げるコンクリート廃材リサイクルプラントで、「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に基づく事前協議終了通知がなされたもので、確実に許可される見込みがあるものであって、次の(1)から(10)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① 都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 1 条第 1 項第 2 号に規定するクラッシュプラントのうち、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和 46 年政令第 300 号）第 2 条第 9 号に規定するコンクリートの破片その他これに類する不要物を破砕し再生処理するもの</p> <p>② ①を建築物で覆った工場</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町村の土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(2) 「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に適合しているものであること。</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として自己所有地であること。なお、借地の場合は、借地契約が長期・安定的なものとなっていること。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 予定工作物の敷地は幅員 6 メートル以上の国・県道等に接していること。なお、地形等によりやむを得ず敷地延長で計画する場合、その延長は 25 メートルを限度とし、その幅員は 6 メートル以上とすること。</p> <p>(6) 予定工作物の敷地の面積は、原則として 5,000 平方メートル以上で、環境対策としての外周部緑化、駐車場、積換保管場所等を考慮し、適正なものであること。</p>	<p>(1) 「土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が、十分な環境対策がなされており、かつ、廃棄物の運搬経路を含む許可申請地の周辺の土地利用に支障がないものであること等をいう。</p> <p>(2) 「市町村長の承認」に当たっては、環境部局と密接な連携をとり、県廃棄物処理計画並びに地域特性等を十分踏まえること。</p> <p>(3) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から 200 メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	<p>コンクリート 廃材リサイクル プラントを 建設する目的 で行う開発行 為等</p>	<p>(7) 環境対策としての外周部緑化については、幅員 10 メートル以上の残地森林又は造成森林が適正に配置されていること。</p> <p>(8) 既存のコンクリートプラントに併設してクラッシャープラントを建設する場合も本取扱いを準用する。この場合、事業区域全体について環境対策を行うこと。</p> <p>(9) 付帯施設としての管理事務所の規模は維持管理上から必要とされる最小限度とすること。</p> <p>(10) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
26	改良土プラントを建設する目的で行う開発行為等	<p>冒頭の①及び②に掲げる改良土プラントで、次の(1)から(9)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① 都市計画法施行令第1条第1項第2号の規定するクラッシャープラントのうち、公共工事等から発生した不良土を再生処理し、地方自治法（昭和22年法律第67号）第1条の3に規定する地方公共団体の規定する品質基準に適合することができる改良土プラント</p> <p>② ①を建築物で覆った工場</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町村の土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(2) 「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に適合しているものであること。</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として自己所有地であること。なお、借地の場合は、借地契約が長期・安定的なものとなっていること。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 予定工作物の敷地は幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。なお、地形等によりやむを得ず敷地延長で計画する場合、その延長は25メートルを限度とし、その幅員は6メートル以上とすること。</p> <p>(6) 予定工作物の敷地の面積は、原則として5,000平方メートル以上で、環境対策としての外周部緑化、駐車場、積換保管場所等を考慮し、適正なものであること。</p> <p>(7) 環境対策としての外周部緑化については、幅員10メートル以上の残地森林又は造成森林が適正に配置されていること。</p>	<p>(1) 「不良土」とは、公共工事等から発生する土砂（コンクリート・アスファルト塊、その他の産業廃棄物を除く。）で埋戻しに適さない土砂をいう。</p> <p>(2) 「土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が、十分な環境対策がなされており、かつ、廃棄物の運搬経路を含む許可申請地の周辺の土地利用に支障がないものであること等をいう。</p> <p>(3) 「市町村長の承認」に当たっては、環境部局と密接な連携をとり、県廃棄物処理計画並びに地域特性等を十分踏まえること。</p> <p>(4) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	改良土プラントを建設する目的で行う開発行為等	<p>(8) 付帯施設としての管理事務所の規模は維持管理上から必要とされる最小限度とすること。</p> <p>(9) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p>	行われたもの」とは、許可申請地の境界から200メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。

	提案基準	基準内容	留意事項
27	土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転	<p>都市計画法第12条第1項各号に規定する土地区画整理事業等の施行により既存用途不適格の工場等が、施行地区から市街化調整区域に移転を余議なくされる場合における開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転（以下「移転対象建築物等」という。）で、「2 取用対象事業の施行により移転又は除却」と同様の移転すべき事由及び事業に対する効果を十分有しており、かつ市街化調整区域への移転事由が適切である等真にやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>(2) 「移転事由が適切」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は土地区画整理事業の事業者（以下「起業者」という。）において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、次のすべてに適合するものであること。</p> <p>① 市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること。</p> <p>② 許可申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること。</p> <p>③ 当該土地区画整理事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分認められること。</p> <p>(3) 予定建築物等は、小規模な工場など自己の業務用施設であり、許可申請地の周辺における市街化を促進するおそれのないものであること。</p>	<p>(1) 「既存用途不適格建築物等」とは、建築基準法第3条第2項の規定による既存の用途地域に適合しない、主として工場等の建築物及び都市計画法第4条第11項の規定によるコンクリートプラント等の第一種特定工作物をいう。</p> <p>(2) 「小規模」とは、原則として予定建築物等の敷地の面積が1,000平方メートル以下であることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転	<p>(4) 移転対象建築物等の立地については、当該施設が立地する市町村の土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(5) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(6) 予定建築物等の敷地の規模は、原則として移転対象建築物等の敷地とほぼ同一であること。</p> <p>(7) 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(8) 予定建築物等の用途は、移転対象建築物等と同一であること。</p> <p>(9) 予定建築物等の規模は、原則として移転対象建築物等とほぼ同一であること。</p> <p>(10) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(11) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(12) 予定建築物の名称は、移転対象建築物と同一とするなど適切に設定すること。</p>	<p>(3) 「土地利用計画及び環境対策の観点等から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が十分な環境対策がなされており、かつ、許可申請地の周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。</p> <p>(4) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議」とは、許可申請地の境界から150メートル（予定建築物等が第一種特定工作物の場合は200メートル）の範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
28	住居系地域における既存用途不適格建築物等の移転	<p>住居系地域における既存用途不適格建築物等（以下「移転対象建築物等」という。）の移転で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 移転対象地域は、原則として次に掲げる用途地域とし、当該地域に存する既存用途不適格建築物等が、許可申請地の周辺の地域の良好な居住環境の保全といった観点から地方自治法第1条の3に規定する地方公共団体の要請等に基づき移転するもので、移転事由が適切であるなど真にやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>① 第一種低層住居専用地域  ② 第二種低層住居専用地域  ③ 第一種中高層住居専用地域  ④ 第二種中高層住居専用地域</p> <p>(2) 予定建築物等は、小規模な工場、事業所等の自己の業務用施設であり、許可申請地の周辺における市街化を促進するおそれのないものであること。</p> <p>(3) 移転対象建築物等の立地については、当該施設が立地する市町村の土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 予定建築物等の敷地の規模は、原則として移転対象建築物等の敷地とほぼ同一であること。</p> <p>(6) 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(7) 予定建築物等の用途は、移転対象建築物等と同一であること。</p> <p>(8) 予定建築物等の規模は、原則として移転対象建築物等とほぼ同一であること。</p>	<p>(1) 「既存用途不適格建築物等」とは、建築基準法第3条第2項の規定による既存の用途地域に適合しない、主として工場等の建築物及び都市計画法第4条第11項の規定によるコンクリートプラント等の第一種特定工作物という。</p> <p>(2) 「地方公共団体の要請等に基づき移転するもの」にあつては、県都市計画課と事前協議がなされたものであること。</p> <p>(3) 「小規模」とは、原則として予定建築物等の敷地の面積が1,000平方メートル以下であることをいう。</p> <p>(4) 「土地利用計画及び環境対策の観点等から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が十分な環境対策がなされており、かつ、許可申請地の周辺の土地</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	住居系地域における既存用途不適格建築物等の移転	<p>(9) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(10) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(11) 予定建築物の名称は、移転対象建築物等と同一とするなど適切に設定すること。</p>	利用に支障がないものであることをいう。

	提案基準	基準内容	留意事項
29	市町村営住宅を建設する目的で行う開発行為等	<p>市街化区域を含めた市街化の状況，市街化区域と市街化調整区域の区域区分の態様等から，市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる公営住宅で，次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町村の土地利用計画等を勘案し支障のないものであること。</p> <p>(2) 許可申請地は，原則として市街化区域に隣接する土地で，予定建築物の用途が隣接する用途地域に整合するとともに，義務教育施設，給水・電気等の供給処理施設の利用に支障を生じないものであること。</p> <p>(3) 許可申請地周辺の住民との十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(4) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準との連携のため，予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は，関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において，予定建築物の用途が同法第 88 条第 1 項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において，予定建築物の用途が都市再生特別措置法施行令第 27 条第 1 項に規定する戸数以上の住宅，並びに同条第 2 項に規定する規模以上の住宅に該当する場合</p> <p>(5) 許可申請地は，原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害</p>	<p>(1) 「立地することがやむを得ないと認められる公営住宅」とは，市街化区域内に開発適地がないことなどの事由により市町村営住宅を建設することが困難となっており，かつ，市街化調整区域に立地することについての合理的な理由を有するものであることをいう。</p> <p>(2) 「市町村の土地利用計画等を勘案し支障がないもの」とは，当該事業計画が将来の計画的な土地利用，公共施設の整備等を進める上で，支障がないものであることをいう。</p> <p>(3) 左欄(4)の「関係部局」とは，立地適正化計画関係部局，宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	市町村営住宅を建設する目的で行う開発行為等	<p>防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 都市計画法第41条制限は、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントとすること。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「公営住宅」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
30	空港周辺地域の屋外駐車場付帯事業所の建築行為等	<p>1 成田国際空港周辺地域において空港利用者の自動車を専門的に預かる駐車場のうち、空港利用者のサービス利便を図る上で必要と認められる駐車場と一体的に設置される屋外駐車場付帯事業所で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の立地については、成田国際空港の第2ゲートからおおむね2キロメートル以内にあつて、土地利用計画等を勘案し支障がないものであること。なお、国道295号沿道については、第2ゲートから東関東自動車道成田インターチェンジの出入口までの区間を対象とする。</p> <p>(2) 事業所の設置は、原則として駐車場法(昭和32年法律第106号)第12条に基づく設置の届出がなされ、安定的な駐車場経営についての十分な実績等を有していると認められる駐車場について取り扱うものであること。なお、複数の駐車場を有している場合においても、事業所の数は1とすること。</p> <p>(3) 駐車場の面積は、事業所の敷地部分を除いて、原則として1,000平方メートル以上であること。</p> <p>(4) 駐車場用地及び事業所の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地は、駐車場用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(6) 予定建築物は、駐車場の規模、事業所の従業者、利用者のための待合室等に見合った必要最小限のもので、延べ面積100平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。</p> <p>(7) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを原則として5メートルとすること。</p>	<p>(1) 「おおむね」とは、10パーセントを限度とする。</p> <p>(2) 「土地利用計画等を勘案し支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであることをいう。</p> <p>(3) 「安定的な駐車場経営についての十分な実績等」とは、当該地において1年以上の駐車場経営の実績を有していること等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	空港周辺地域の屋外駐車場付帯事業所の建築行為等	<p>(8) 予定建築物の名称は、「事務所（屋外駐車場）」とすること。</p> <p>2 成田国際空港周辺地域において空港利用者のサービス利便を図る上で必要と認められる自家用自動車有償貸渡業（以下、「レンタカー事業」という。）の事業所で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の立地については、成田国際空港の第2ゲートからおおむね2キロメートル以内にあつて、土地利用計画等を勘案し支障がないものであること。なお、国道295号沿道については、第2ゲートから東関東自動車道成田インターチェンジの出入口までの区間を対象とする。</p> <p>(2) 事業所の設置は、道路運送法（昭和26年法律第183号）第80条第1項の規定に基づく許可を受け、安定的なレンタカー事業経営についての十分な実績等を有していると認められる事業所について取り扱うものであること。なお、複数の保管場所を有している場合においても、事業所の数は1とすること。</p> <p>(3) 事業所の敷地面積は、原則として1,000平方メートル以上であること。</p> <p>(4) 事業所の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(5) 予定建築物は、運営上必要最小限のもので、延べ面積の合計は400平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。なお、主たる用途に供する部分は150平方メートル以下とすること。</p> <p>(6) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを原則として5メートルとすること。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「店舗（レンタカー事業所）」とすること。</p>	<p>(1) 「おおむね」とは、10パーセントを限度とする。</p> <p>(2) 「土地利用計画等を勘案し支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであることをいう。</p> <p>(3) 「安定的なレンタカー事業経営についての十分な実績等」とは、1年以上のレンタカー事業経営の実績を有していること等をいう。</p> <p>(4) 「保管場所」とは、レンタカー事業の用に供する自動車を保管する場所をいう。</p> <p>(5) 「事業所の数」には、空港の範囲内に存するものは含まない。</p> <p>(6) 「事業所の敷地」とは、許可申請地をいう。</p> <p>(7) 「主たる用途に供する部分」とは、受付・事務室、利用者のための待合室、従業員の休憩室等とする。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
31	納骨堂を建築する目的で行う開発行為等	<p>墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂で、同法第10条の規定による墓地、納骨堂又は火葬場の経営の許可等の基準その他墓地等の経営に関し必要な事項を定めた当該市町村の条例の規定による事前協議を経たものであって、確実に許可される見込みがあるもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町村の市街化区域に適地がない等の理由により、市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>(2) 申請者は、地方自治法第1条の3に規定する地方公共団体又は宗教法人法(昭和26年法律第126号)第12条の規定により認証を受けた宗教法人格を有する者とする。</p> <p>(3) 納骨堂の立地については、当該施設が立地する市町村の土地利用計画及び公衆衛生上の観点等から支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 環境対策としての外周部緑化については、幅員3メートル以上の残地森林又は造成森林が適正に配置されていること。</p> <p>(6) 納骨堂の計画が「墓地計画標準について」(昭和34年5月11日建設省発計第25号各都道府県知事及び五大市長あて建設事務次官通知)に整合しているものであること。</p> <p>(7) 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(8) 予定建築物の敷地の面積はおおむね3,000平方メートル以上であって、車両の出入が容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。</p>	<p>(1) 市街化調整区域を中心として地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連したものとして、寺院が既存の墓地等において改装のために建設する小規模な納骨堂については、「3社寺仏閣及び納骨堂」にて取り扱う。</p> <p>(2) 「土地利用計画及び公衆衛生上の観点等から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が将来の墓地需要を勘案し適正な規模と判断し得るものであり、かつ、周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。</p> <p>(3) 「市町村長の承認」に当たっては公衆衛生部局と密接な連携をとり、墓園に関する都市計画との整合及び地域特性等を十分踏まえること。</p> <p>(4) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から150メートルの範囲に居住する世帯の3分の2以上の同意が得られている</p>

提案基準	基準内容	留意事項
納骨堂を建築する目的で行う開発行為等	<p>(9) 予定建築物の敷地の面積のおおむね30%以上が駐車場であること。</p> <p>(10) 納骨堂に付帯して設置される管理運営上必要なものとしては、事務室、休憩室及び花販売所として、その規模は必要最小限度とすること。</p> <p>(11) 広場、休憩地等には、花壇、噴水、壁泉、彫像、パーゴラ、あずまや等の修景施設を適宜配置すること。</p> <p>(12) 納骨堂に墓地を併設する場合においても、納骨堂の部分については上記(10)から(11)を適用するものとする。</p> <p>(13) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(14) 都市計画法第41条制限は、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントとすること。</p> <p>(15) 予定建築物の名称は、「納骨堂」とすること。</p>	<p>ことをいう。</p> <p>(5) 「墓地計画標準について」(昭和34年5月11日建設省発計第25号各都道府県知事及び五大市長あて建設事務次官通知)については、以下のとおり。</p> <p>① 市街地に近接せず、かつ、将来の発展を予想し市街化の見込みのない位置であって、市街地からおおむね一時間以内で到達できる位置であること。ただし、既設墓地を整備して納骨堂とするときであって、かつ、やむを得ないときにおいては、この限りではない。</p> <p>② 納骨堂の配置は、主要な道路、鉄道及び軌道に接しないこと。</p> <p>③ 火葬場と併置しないこと。</p> <p>④ 幹線となる主要園路の幅員は、6メートル以上とし、必要な箇所には自動車の回転し得る広場を設けること。</p> <p>⑤ 既存の風致は、保存するよう極力努めること。</p> <p>⑥ 墓地外縁部は、植樹帯で囲むこと。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
32	許認可・確認を受け造成された区域における宅地の再分割の開発行為等	<p>改正前の都市計画法第34条第10号イ(改正：平成18年5月31日 施行：平成19年11月30日)、旧住宅地造成事業に関する法律及び宅地開発事業の基準に関する条例に基づき許認可及び確認された宅地、並びに線引前に宅地開発が行われた土地の再分割で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。なお、集合住宅用地から戸建住宅用地への分割は対象とするが、戸建住宅用地から集合住宅用地への取扱いは当提案基準の対象としない。</p> <p>(1) 計画人口の増加及び宅地数の増加に伴い、道路・公園等の公共施設、及び下水道・ゴミ収集所等の生活環境施設への影響がないこと。</p> <p>(2) 戸建の専用住宅を建築するために区画を変更する行為で、敷地の最低面積は165平方メートル以上とすること。</p> <p>(3) 造成工事が完了している区域内であること。</p> <p>(4) 区画を再分割することについて支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(5) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、予定建築物の用途が同法施行令第29条第1項に規定</p>	<p>(1) 「線引前に宅地開発が行われた土地」とは、「10 宅地開発を目的として造成された区画内の土地における建築行為等」の基準内容(1)に適合するものをいう。</p> <p>(2) 左欄(5)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	許認可・確認を受け造成された区域における宅地の再分割の開発行為等	<p>する戸数以上の住宅，並びに同条第 2 項に規定する規模以上の住宅に該当する場合</p> <p>(6) 許可申請地は，原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(7) 予定建築物の名称は，「専用住宅」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
33	木材の卸売りのために開設される市場の開発行為等	<p>木材の卸売り取引の為に定期または継続して開設される市場で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 公益性があり地域経済に資する市場であって、市街化区域に工業系の用途地域がないか、あっても適地がない等の理由により、市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>(2) 木材市場の立地については、当該施設が立地する市町村長の承認が得られ、かつ、許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(3) 環境対策として外周部に緩衝緑地が適正に配置されていること。</p> <p>(4) 予定建築物は、木材市場の機能を発揮するため必要不可欠と認められる施設であること。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地は、幅員9メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(6) 建築基準法施行条例第5条に適合した敷地であること。</p> <p>(7) 敷地規模が1ヘクタール以上の開発行為等の場合は、都市計画法施行規則第23条の3に基づき外周部に適正な幅員の緩衝緑地を設けること。</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(9) 都市計画法第41条制限は、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントとすること。</p> <p>(10) 予定建築物の名称は、「木材市場」とすること。</p>	<p>(1) 「公益性があり地域経済に資する市場」とは、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）第40条の20の規定により林野庁長官から認定を受けられる市場（「木材市場」という。）であることをいう。</p> <p>(2) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から150メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
34	病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした薬局	<p>病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした市街化調整区域内に立地する薬局で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該施設が立地する合理的理由があること。</p> <p>(2) 許可申請地は、病院又は診療所の敷地境界から、原則として 50 メートルの範囲に含まれる土地であること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地の面積は 500 平方メートル以下であり、敷地周長の 7 分の 1 以上が建築基準法第 42 条第 1 項に掲げる道路に接していること。ただし、袋路状の道路は除く。</p> <p>(4) 予定建築物の延べ面積は 150 平方メートル以下とし、原則として平屋建てとすること。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域及び並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 当該施設が市町村の医療施策、都市計画の観点から立地する市町村長の承認が得られたものであること。</p>	<p>(1) 「薬局」とは、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和 35 年法律第 145 号）第 2 条第 12 項に規定する薬局であり、かつ、健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）第 63 条第 3 項第 1 号に規定する保険薬局をいう。</p> <p>(2) 「当該施設が立地する合理的理由」とは、許可申請地に立地する必要性及び事業の実現性等をいう。</p> <p>(3) 「市町村長の承認」とは、医療部局を含む関係各課の調整が図られ、支障がないと判断されたものであることをいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	<p>病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした薬局</p>	<p>(8) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを原則として5メートル以下とすること。</p> <p>(9) 予定建築物の名称は、「調剤薬局」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
35	<p>農産物の直売所のための開発行為等 (廃止R2.3.30第782号)</p>	<p>農産物の直売所のための開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 申請人は次のいずれかとする。</p> <p>① 市町村又は当該市町村が出資している法人</p> <p>② 農業協同組合法(昭和22年法律第132号)第5条に規定する農業協同組合</p> <p>③ 3人以上の農業従事者が構成員である団体</p> <p>なお、③にあつては、農業振興を目的とした国・県・市町村の補助事業により農産物直売所を設置しようとする団体で、補助事業を所管する部局と調整がとれた団体とする。</p> <p>(2) 販売の対象となるものは、当該市街化調整区域及びその周辺で生産された農産物及びその加工品であること。なお、「当該市街化調整区域及びその周辺で生産された」の判断については、予定される販売品目の収穫地及び販売量等を参考とする。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(4) 予定建築物の敷地の面積は500平方メートル以上であること。</p> <p>(5) 予定建築物の延べ面積は150平方メートル以上とし、原則として平屋建てであること。</p> <p>(6) 当該施設が立地する市町村長の承認が得られていること。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「農産物直売所」とすること。</p>	<p>(1) 「農産物の直売所」とは、当該市街化調整区域及びその周辺で生産された農産物及びその加工品を市場に通さずに直接販売する施設をいう。なお、それに付帯する施設を含むことができる。</p> <p>(2) 「3人以上の農業従事者が構成員である団体」とは、農地法第2条第3項に規定する農業生産法人もしくは農業協同組合法第72条の16により設立された農事組合法人を含むものとする。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
36	使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成14年法律第87号。以下「自動車リサイクル法」という。）第2条第13項の「解体業」又は14項の「破砕業」に係る既存の解体作業場等	<p>1 本基準の対象施設は、自動車リサイクル法の許可制度の施行日（平成16年7月1日）前から、次のいずれかの事業を都市計画法に適合して営む施設であって、自動車リサイクル法の許可基準に適合する予定建築物又は第1種特定工作物として、建築物の建築等施設改善を目的とする開発行為等とする。（開発区域は上記施行日時点の事業所の範囲内とする。）</p> <p>(1) 解体業に係る解体作業場</p> <p>(2) 破砕業（解体自動車のみを処理するものとする。他の産業廃棄物の処理は行わない。）に係る破砕施設</p> <p>(3) 破砕業（上記（2）と同様。）に係る破砕前施設</p> <p>なお、上記の各項目の事業・施設には次の付帯施設が含まれるものとする。</p> <p>① 廃油・廃液の処理・保管施設</p> <p>② 解体後の部品又は自動車破砕残さの保管場所</p> <p>③ 管理事務所</p> <p>2 開発区域が存する市町村の土地利用計画を勘案して支障がないものとして当該市町村の同意を得たものであること。</p>	<p>1 「自動車リサイクル法に適合する」とは、同法の許可申請書が受理されたものとする。</p> <p>（平成16年6月末まで廃掃法の積替え・保管業の許可を取得している業者については届出が受理されたもの）</p> <p>さらに、左記基準1（2）破砕施設については、廃掃法（処理能力5トン以上）又は関係条例（5トン未満）の事前協議終了通知書が添付されていること。</p> <p>同様に、基準1①廃油・廃液の処理・保管施設のうち消防法（昭和23年法律第186号）上の危険物を扱う施設にあつては、危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）及び当該施設が存する市町村の火災予防条例の技術基準に適合するものであること。</p> <p>また、対象施設は、既存の施設の施設改善を認めるものであつて、例えば左記1(1)解体業の施設に同(2)破砕施設を新規に設置することを認めるものではない。</p> <p>なお、「都市計画法に適合して営む施設」とは、線引き前から事業を行っていた施設や屋外で解体作業を行っていた施設である。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	<p>使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成14年法律第87号。以下「自動車リサイクル法」という。）第2条第13項の「解体業」又は14項の「破砕業」に係る既存の解体作業場等</p>	<p>3 6メートル以上の国・県道等に接することとし、その敷地は当該道路の境界より幅6メートルで奥行25メートル以内にあること。 （25メートル以上の敷地延長は認められない趣旨である。）</p> <p>4 前記1（1）解体作業場の建築面積は、自動車リサイクル法の許可制度の施行日（平成16年7月1日）前から解体業として使用してきた範囲内とし、前記1（2）破砕施設及び同（3）破砕前施設の建築面積又は能力は上記施行日前から破砕作業又は破砕前作業に使用していた範囲内であって、同一規模とする。 ただし、周辺住民と十分な協議が行われたものについては、上記施行日時点の事業所の敷地の範囲内であって、同時点の建築面積又は能力の1.5倍を限度として認める。</p> <p>5 前記1付帯施設の③管理事務所の延床面積は、自動車リサイクル法の手続きに必要な最小限の規模であって、30平方メートル以下であること。</p>	<p>2 国・県道等は車線の有効幅員6メートル以上のもので、同等の市町村道を含むものとする。 また、道路等公共施設については、都市計画法第33条の技術基準が適用される場合には、左記基準の数値と比較し、大きい数値を適用するものとする。</p> <p>3 予定建築物等の敷地は、原則として屋外の保管施設の用地と明確に区分されたものであって、必要最小限の設定がされているものとする。 「周辺住民と十分な協議」とは、基準1（2）破砕施設は、境界から300メートルの範囲内に居住する全世帯の同意を得るものとし、それ以外の施設は、境界から150メートルの範囲内に居住する全世帯の同意を得るものとする。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
37	社会福祉施設等	<p>冒頭の①から③に掲げる社会福祉法（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で、次の(1)から(5)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、当該社会福祉施設等に併設される児童福祉法第59条の2第1項に規定する認可外保育施設（児童福祉法第6条の3第12項に規定する業務を目的とした事業所内保育事業であって、当該社会福祉施設等の従業員の用に供するものに限る。）については、当該社会福祉施設等の一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>① 社会福祉事業の用に供する施設（老人福祉法第5条の3に規定する老人福祉施設に限る。）であって、入所定員が30人以上であるもの。  ア 養護老人ホーム  イ 特別養護老人ホーム  ウ 軽費老人ホーム  エ その他これらに類する施設</p> <p>② 社会福祉事業の用に供する施設（①に掲げる施設を除く。）であって、主として入所系施設であるもの。  ア 障害者支援施設  イ 乳児院  ウ 母子生活支援施設  エ 児童養護施設  オ 児童自立支援施設  カ 共同生活援助事業所(グループホーム)  キ その他これらに類する施設</p> <p>③ 更生保護事業の用に供する更生保護施設</p>	(1) 左欄の冒頭①に掲げる施設であって、入所定員が29人以下であるもの及び通所系施設であるものについては、都市計画法第34条第1号により取り扱う。

	提案基準	基準内容	留意事項
	社会福祉施設等	<p>(1) 設置及び運営が国及び県の定める基準に適合し、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び福祉施策等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のうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。</p> <p>① 近隣に關係する医療施設、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</p> <p>② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合</p> <p>③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、許可申請地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合等、許可申請地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合</p> <p>(2) 誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合</p> <p>② 同法第 89 条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第 90 条に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p>	<p>(2) 左欄(1)の「関係部局」とは、市町村の都市計画部局、宅地開発部局及び福祉部局等をいう。</p> <p>(3) 「密接に連携」とは、当該社会福祉施設等の事業内容に応じて、医療施設との提携契約が得られたものであることをいう。</p> <p>(4) 左欄(2)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	社会福祉施設等	<p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、上記(1)、(2)、(3)の施設名称や関係法令に規定する施設名称を踏まえ、適切に設定すること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
38	医療施設	<p>冒頭の①から③までのいずれかに該当する医療法第1条の5第1項に規定する病院で、施設の設置及び運営が国及び県の定める基準に適合するものであって、その位置・規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び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、次の(1)から(4)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、当該医療施設に併設される児童福祉法第59条の2第1項に規定する認可外保育施設（児童福祉法第6条の3第12項に規定する業務を目的とした事業所内保育事業であって、当該医療施設の従業員の用に供するものに限る。）については、当該医療施設の一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>① 救急医療（病院群輪番制に参画することが見込まれる場合を含む。）、周産期医療又は小児医療のほか、県の保健医療計画に掲げる医療を提供する病院であり、患者等の搬送手段の確保のため許可申請地の周辺の幹線道路等が整備されている場合</p> <p>② 当該医療施設の入院患者等にとって、許可申請地の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</p> <p>③ 市街化調整区域内に立地している既存病院が、病床数の増加等により敷地を拡大して一体的に増設する場合</p> <p>(1) 誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p>	<p>(1) 左欄冒頭の「関係部局」とは、市町村の都市計画部局、宅地開発部局及び医療部局をいう。</p> <p>(2) 「幹線道路等」とは、国・県道、又は主要な市町村道で幅員9メートル以上のものをいい、当該施設から容易にアクセスできるものをいう。</p> <p>(3) 左欄(1)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	医療施設	<p>都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合</p> <p>(2) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(4) 予定建築物の名称は、「病院」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
39	学校	<p>学校教育法第 1 条に規定する学校のうち高校、中等教育学校、高等専門学校、大学、特別支援学校（通学施設を除く。）で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) その設置目的から、主として許可申請地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、許可申請地周辺の資源、環境等が必要であることなど、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り、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び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。</p> <p>(2) 誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p>	<p>(1) 左欄の冒頭の特別支援学校のうち通学する施設については、都市計画法第 34 条第 1 号により取り扱う。</p> <p>(2) 左欄(1)の「関係部局」とは、市町村の都市計画部局、宅地開発部局及び文教部局をいう。</p> <p>(3) 左欄(2)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	学校	<p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「高校」、「中等教育学校」、「高等専門学校」、「大学」、「特別支援学校」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
40	国，県等が行った開発許可適用除外造成地における建築行為	<p>改正前の都市計画法第 29 条第 1 項第 4 号により，適用除外として実施された開発区域内における建築行為で，(1)又は(2)のいずれかで，(3)及び(4)に該当するもの。なお，当該市町村において当該開発区域内であることの確認がなされているものであること。</p> <p>(改正：平成 18 年 5 月 31 日 施行：平成 19 年 11 月 30 日)</p> <p>(1) 改正都市計画法の施行日（平成 19 年 11 月 30 日）において，建築の用に供していない更地の場合は，原則として当該開発行為の土地利用の目的に沿ったものであること。</p> <p>(2) 改正都市計画法の施行日（平成 19 年 11 月 30 日）において，建築の用に供している敷地（その後の更地を含む）の場合，原則として既存建築物と同一規模以下の同一用途であり，かつ既存建築物の敷地と同一であること。</p> <p>(3) 許可申請地は，原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(4) 予定建築物の名称は，当該開発行為の土地利用の目的に沿うよう適切に設定すること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
41	地域包括支援センター	<p>介護保険法第115条の46第1項に規定する地域包括支援センターで、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 申請者は、市町村から委託を受けた老人福祉法第20条の7の2に規定する老人介護支援センターの設置者及び介護保険法施行規則(平成11年厚生労働省令第36号)第140条の67に規定する者であること。</p> <p>(2) 主として当該市街化調整区域に居住している者を支援の対象とし、位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれのないもの。</p> <p>(3) まちづくり及び福祉施策等の観点から支障ないことについて、関係部局と調整がとれていること。</p> <p>(4) 誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域</p>	<p>(1) 左欄(3)の「関係部局」とは、市町村の都市計画部局、宅地開発部局及び福祉部局をいう。</p> <p>(2) 左欄(4)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	地域包括支援センター	<p>の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「地域包括支援センター」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
42	地域再生のための用途変更等	<p>地域経済の活性化、地域における雇用機会の創出等地域の活力の再生のため、既存建築物を地域資源として活用する目的で行う用途変更等で次の1から4に掲げるもの</p> <p>1 古民家を活用して店舗、宿泊施設等に用途変更等するもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、当該市町村の都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」及び当該市町村の地域振興、観光振興等に関する方針・計画と整合が図られたものであること。</p> <p>(2) 当該用途変更等に当たって、関係法令等の許可等を受ける必要がある場合は、当該関係法令等を所掌している関係部局との調整が図られたものであること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地の面積は、既存の建築敷地より原則として増加しないこと。</p> <p>(4) 予定建築物が店舗にあっては、延べ面積を原則として500平方メートル（予定建築物の敷地が、国・県道等に接している場合は1,000平方メートル）以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物の用途、予定建築物の敷地の規模に応じて、都市計画法施行規則第20条で定める幅員（ただし、都市計画法施行令第29条の2に基づき当該市町村の条例により制限を強化又は緩和している場合は、当該条例に規定する幅員）以上の道路が当該予定建築物の敷地に接していること。</p> <p>(6) 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p>	<p>(1) 「用途変更等」の「等」とは、用途変更に伴う増改築を含むものとする。</p> <p>(2) 「古民家」とは次のいずれかに該当するものをいう。</p> <p>① 築50年以上経過している伝統的木造建築技術（軸組工法で造られたもの、伝統的な継手及び仕口等を用いたもの）により建築されたもの</p> <p>② 景観法（平成16年法律第110号）に基づく景観重要建造物</p> <p>③ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく指定文化財又は登録文化財</p> <p>④ 文化財保護法に基づく重要伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物</p> <p>(3) 「国・県道等」とは、幅員6メートル以上の市町村道を含む。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	地域再生のための用途変更等	<p>(7) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「古民家再生店舗(〇〇)」、「古民家再生宿泊施設(〇〇)」等とすること。</p> <p>2 既存公共施設を活用して店舗、宿泊施設等に用途変更等するもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、当該市町村の公共施設等総合管理計画と整合したものであって、公募型プロポーザル等により示された計画を当該市町村が地域再生に資すると認めたものであること。</p> <p>(2) 予定建築物の敷地の面積は、既存の建築敷地より原則として増加しないこと。</p> <p>(3) 予定建築物の用途、予定建築物の敷地の規模に応じて、都市計画法施行規則第 20 条で定める幅員（ただし、都市計画法施行令第 29 条の 2 に基づき当該市町村の条例により制限を強化又は緩和している場合は、当該条例に規定する幅員）以上の道路が当該予定建築物の敷地に接していること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p>	<p>(4) 「宿泊施設」とは、旅館業法（昭和23 年法律第138 号）第2条第2 項から第4 項に規定される施設又は住宅宿泊事業法（平成29 年法律第65 号）第3 条第1 項の届出に係る住宅をいう。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	地域再生のための用途変更等	<p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「地域再生店舗(○)」、「地域再生宿泊施設(○○)」、「地域再生工場(○○)」等とすること。</p> <p>3 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「空家法」という。)第2条第1項に規定する空家等となった既存適法建築物の用途変更等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、空家法第6条に規定する当該市町村の空家等対策計画及び当該市町村の都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」並びに当該市町村の地域振興、観光振興等に関する方針・計画と整合が図られたものであること。</p> <p>(2) 当該用途変更等に当たって、関係法令等の許可等を受ける必要がある場合は、当該関係法令等を所掌している関係部局との調整が図られたものであること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地の面積は、既存の建築敷地より原則として増加しないこと。</p> <p>(4) 予定建築物の用途が店舗にあっては、延べ面積を原則として500平方メートル(予定建築物の敷地が、国・県道等に接している場合は1,000平方メートル)以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物の用途、予定建築物の敷地の規模に応じて、都市計画法施行規則第20</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
	地域再生のための用途変更等	<p>条で定める幅員（ただし、都市計画法施行令第29条の2に基づき当該市町村の条例により制限を強化又は緩和している場合は、当該条例に規定する幅員）以上の道路が当該予定建築物の敷地に接していること。</p> <p>(6) 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「空家再生店舗（○ ○）」、「空家再生宿泊施設（○○）」等とすること。</p> <p>4 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第12号に規定する農村地域等移住者が居住するための既存適法建築物の用途変更等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、当該市町村の都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」及び当該市町村の地域振興、観光振興等に関する方針・計画と整合が図られたものであること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
	地域再生のための用途変更等	<p>(2) 地域再生法第17条の54第1項に規定する既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画が同条第7項（同条第8項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたものであること。</p> <p>(3) 許可申請地は、上記(2)の既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画に記載された地域再生法第5条第4項第12号に規定する農村地域等移住促進区域内であること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「地域再生専用住宅」とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
43	地域経済牽引事業	<p>地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成 19 年法律第 40 号。以下「地域未来投資促進法」という。）第 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くものであって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 地域未来投資促進法第 11 条第 2 項第 1 号に規定する土地利用調整区域内において同法第 13 条第 3 項第 1 号に規定する施設であること。</p> <p>(2) 予定建築物等の用途が、地域未来投資促進法第 3 条の規定に基づき定められた「地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針」第 1 へ(3)①及び②に適合しているものであること。</p> <p>(3) 予定建築物の用途，予定建築物の敷地の規模に応じて，都市計画法施行規則第 20 条で定める幅員（ただし，都市計画法施行令第 29 条の 2 に基づき当該市町村の条例により制限を強化又は緩和している場合は，当該条例に規定する幅員）以上の道路が当該予定建築物の敷地に接していること。</p> <p>(4) 許可申請地は，原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(5) 予定建築物の名称は，「地域経済牽引工場（〇〇）」，「地域経済牽引物流施設（〇〇）」等とすること。</p>	

	提案基準	基準内容	留意事項
44	農林水産業の持続的な発展を図るための開発行為等	<p>農林水産業の持続的な発展を図ることを目的とした施設を建築する目的で行う開発行為等で、次の1から3に掲げるもの。</p> <p>1 直売所であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該市町村及びその周辺で生産された農林水産物を地元において消費する地産地消の促進を図るため、当該市町村が作成する直売所の整備に関する必要な施策（法定計画に限る。）との整合が図れたものであること。また、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくりの観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 予定建築物の敷地は、幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(3) 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1</p>	<p>(1) 「直売所の整備に関する必要な施策（法定計画に限る。）」には、地産地消の促進を図るための直売所における具体的施策や直売所の規模、農林水産物の取扱品目等を定めること。</p> <p>(2) 「国・県道等」とは、幅員6メートル以上の市町村道を含む。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	農林水産業の持続的な発展を図るための開発行為等	<p>項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(6) 予定建築物の名称は、「直売所」とすること。</p> <p>2 レストランであって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該市町村及びその周辺で生産された農林水産物を地元において消費する地産地消の促進を図るため、当該市町村が作成する農業等を営む者と食事の提供を行う事業者との連携の促進に関する必要な施策（法定計画に限る。）との整合が図られたものであること。また、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくりの観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第 2 項第 3 号に規定する誘導施設に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域並びに森林法第 25 条及び同法第 25 条の 2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域</p>	<p>(3) 「農業等を営む者と食事の提供を行う事業者との連携の促進に関する必要な施策（法定計画に限る。）」には、地産地消を図るためのレストランにおける具体的施策やレストランの規模等を定めること。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	農林水産業の持続的な発展を図るための開発行為等	<p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「農家レストラン」等とすること。</p> <p>3 体験施設であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該市町村が作成する農作業を体験することができる環境の整備に関する必要な施策（法定計画に限る。）との整合が図られたものであること。また、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくりの観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 予定建築物の敷地は、幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(3) 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p>	<p>(4) 「農作業を体験することができる環境の整備に関する必要な施策（法定計画に限る。）」には、必要な体験施設の内容（林業、水産業を含むことができる。）、予定建築物の用途及び規模等を定めること。</p>

	提案基準	基準内容	留意事項
	農林水産業の持続的な発展を図るための開発行為等	<p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(6) 予定建築物の名称は、「農業体験施設」等とすること。</p>	

## 大規模既存集落指定地域（提案基準番号 13）

大 字	小 字
松崎	辺田谷津， 辺田， 浅間， 外小代， 内小代， 富宮， 東北， 備後， 鳥ノ内讃岐の各全部の区域 塙， 名代， 二斗蒔， 塙下の各一部の区域
大竹	辺田， 湯ノ木， 宮田， 堂谷津， 坂東， 宮ノ谷津の各全部の区域 下埜原， 大芝， 居鑓， 和田， 細田， 内沼の各一部の区域
北羽鳥	天神峰， 上萱場， 下萱場， 獅子台， 平台， 北， 要害， 広， 雷， 谷津， 高台， 辻， 瓦作， 根田前， 根田， 辺田前の各全部の区域 内野の一部の区域
南部	辺田前の一部の区域
北須賀	上宿， 大坂， 宿， 西の各全部の区域 和田， 西前， 前宿， 和田前の各一部の区域
船形	稲荷下の全部の区域 船形， 内沼の各一部の区域

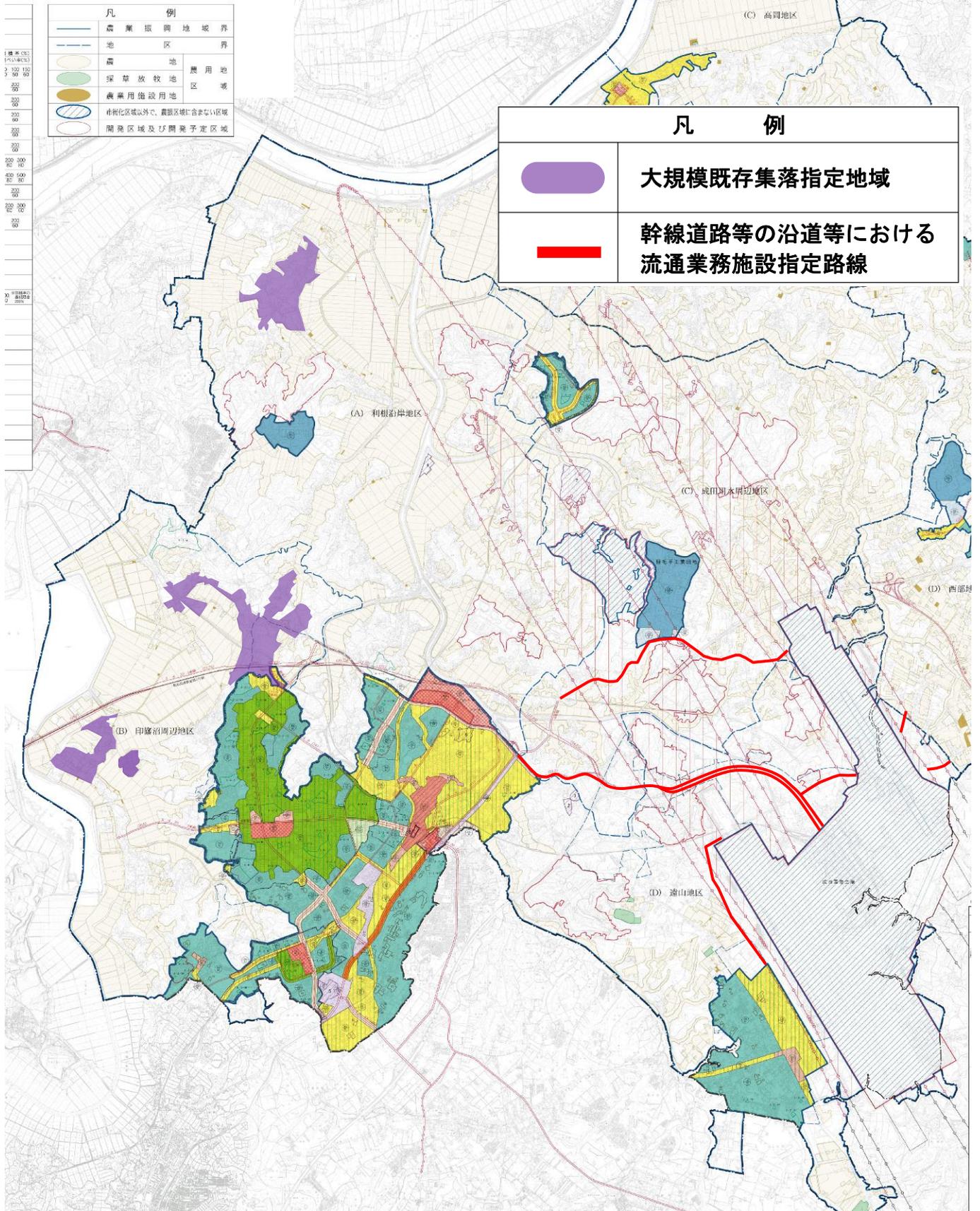
（注）指定区域に含まれているか否かの確認については，指定図が市役所 5 階都市計画課に備え付けてあるのでそれによる。（参考に，指定の概略図を次々ページに示す）

幹線道路等沿道等における流通業務施設の立地にかかる指定区域等（提案基準番号 14）

- (1) 4車線以上の国・県道等の沿道における指定区域（提案基準（1）-①-ア）
  - 1) 国道 51 号
  - 2) 国道 295 号
- (2) 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺（500メートル範囲）における指定区域（提案基準（1）-①-イ）
  - 1) 国道 295 号（新空港自動車道成田インターチェンジ）
- (3) 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺（5キロメートル範囲）における指定区域（提案基準（1）-②）
  - 1) 国道 51 号（新空港自動車道成田インターチェンジ）
  - 2) 国道 295 号（＼）
  - 3) 主要地方道成田小見川鹿島港線（＼）
  - 4) 市道南三里塚駒井野線（＼）
  - 5) 市道成田市場線（＼）

(注) 上記路線全区間が指定区域に指定されている訳ではない。指定区域に含まれているかの確認については、指定図が市役所 5 階都市計画課に備え付けてあるのでそれによる。  
(参考に、指定の概略図を次ページに示す)

# 都市計画法第34条の規定による指定区域



## 第8 許可又は不許可の通知

### 1. (許可又は不許可の通知)

(法第35条)

都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

開発許可申請があったときは、許可権者は遅滞なく許可又は不許可の処分を行わなければならない。

(1) 許可の処分は、「開発行為許可通知書」(細則第4条別記第5号様式)に所要の事項を記載し、かつ必要な条件を付して通知するものとする。

(2) 不許可の処分は、「開発行為不許可通知書」(細則第4条別記第6号様式)不許可とする旨の文書に不許可とする理由を具体的に明示し、かつ審査請求に関する教示を付して通知するものとする。

(3) 不許可の処分を行ったときは、関係行政庁に当該不許可通知書の写しを添えて処分を行った旨通知することとする。

#### (4) 工事着手の届出等

開発行為の許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事に着手したときは、速やかに「工事着手届出書」(細則第7条別記第11号様式)及び「開発行為に関する工事工程届出書」(別記様式その1)正本1部副本1部を市長に提出しなければならない。また当該許可のあった旨の標識(細則第17条別記第28号様式)を施行区域内の見やすいところに表示しなければならない。併せて標識の表示状況写真を工事着手届書に添付する。

## 第9 工事完了の検査

### 1. (工事完了の検査)

#### (法第36条)

開発許可を受けた者は、当該開発区域(開発区域を工区に分けたときは、工区)の全部について当該開発行為に関する工事(当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事)を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。

#### (工事完了の届出)

#### (省令第29条)

法第36条第1項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第四の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第五の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

#### (検査済証の様式)

#### (省令第30条)

法第36条第2項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第六とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第七とする。

#### (工事完了公告)

#### (省令第31条)

法第36条第3項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類の、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

### (1) 工事完了届出

#### 1) 概要

開発許可を受けた工事が次の区分により完了したときは、開発許可を受けた者は省令第29条に定める完了届を提出して検査を受けなければならない。

ア 開発区域全部の工事を完了したとき。

イ 開発区域を工区に分けて許可を受けたときは、それぞれの工区の全部の工事を完了したとき。

ウ 公共施設の工事を完了したとき。

なお、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切離して届け出ることができることとしたのは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続の処理を迅速に進めることが合理的だからである。ただし、これは必ず公共施設を分離して検査を受けることとする規定ではないから都市計画街路の築造等の特別の場合を除いては、通常上記のア、又はイ、の段階で包括的に検査を受けることとなる。

#### 2) 工事完了届出書

工事完了の届出は次により作成した工事完了届出書により行う。

- ア 上記1). ア又は1). イの場合・・・工事完了届出書(省令第29条別記様式第四)
  - イ 上記1). ウの場合・・・公共施設工事完了届出書(省令第29条別記様式第五)
- 3) 添付図書(細則第8条各号)

- ア 確定測量図
- イ 開発区域区域図
- ウ 工事完成図(土地利用計画図及び排水施設計画平面図の例により作成したもの)
- エ その他市長が必要と認める図書
  - (ア) 工事写真(施工前, 施工中, 施工後)
  - (イ) 電子データ(CD媒体)
    - ※設計説明書, 公共施設管理者同意書又は協議書, 開発区域区域図, 公図の写し, 求積図, 土地利用竣工図, 造成計画平面(断面)図, 道路縦断面図, 排水計画竣工図, 給水計画竣工図, 排水関係縦断面図, がけの断面図, 擁壁の断面図, 消防水利平面図, 各種構造図, 緑地図, 構造計算書, 安定計算書, 水利計算書等
    - ※PDF形式とし, 上記の添付書類の名称と同じファイル名で作成し格納
  - (ウ) 公共施設用地の帰属申請書及び添付書類一式
    - ※分筆, 地目変更, 抵当権抹消等が必要
  - (エ) その他

4) 提出部数等

「工事完了届出書」又は「公共施設工事完了届出書」正本1部, 副本1部を市長に提出する。

**(2) 工事完了の検査及び検査済証の交付**

1) 工事完了の検査

工事完了の検査は, それぞれの完了部分が設計並びに許可に付した条件に適合しているかについて, 図書及び現地の検査を行う。検査にあたっては, 細則第8条第4号の規定に定める図書として, 下記に定めるもの等を提出する。

- ア 工事写真(特に, 工事完了後外見から検査することが困難な部分(工事着手前の開発区域, 根切り, 段切り, 地盤改良, 基礎, 埋設される構造物(舗装, 管渠, 地下貯水槽, 擁壁の根入れ等)の部分, 鉄筋コンクリート構造物の配筋等)の寸法及び施工状況等は必ず添付する。)
- イ 工事に関する品質を証する書類(納入材料・製品の品質を証する書類等(出荷証明, 納入伝票等))
- ウ 施工の品質を証する書類(現場採取したコンクリートの強度・地盤改良の強度・擁壁等構造物の支持地盤の強度を証する書類等)

2) 検査済証の交付

工事完了検査の結果, 工事の内容が開発許可の内容に適合していると認めるときは, 開発行為に関する工事の検査済証(省令第30条別記様式第六)又は公共施設に関する工事の検査済証(省令第30条別記様式第七)を交付すると共に開発登録簿に登録する。

**(3) 工事完了の公告**

1) 上記の検査済証を交付したときは, 遅滞なく当該工事が完了した旨を次の事項を明示して公告しなければならない。

- ア 開発行為に関する工事を完了した場合
  - (ア) 開発区域又は工区に含まれる地域の名称
  - (イ) 開発許可を受けた者の住所及び氏名
- イ 公共施設に関する工事を完了した場合
  - (ア) 開発区域又は工区に含まれる地域の名称
  - (イ) 公共施設の種類, 位置及び区域
  - (ウ) 開発許可を受けた者の住所及び氏名

2) 工事完了公告は市役所の掲示板への掲示に市長名にて行うこと。

3) 完了公告の効果

工事完了の効果は検査ならびに検査済証の交付によるものではなく, 工事完了公告をもって初めて発生する。

- ア 公告後において開発区域内の宅地における建築が行うことが出来る。(法第37条)

- イ 公告の日の翌日において開発行為により設置された公共施設の管理はそれぞれの管理者に属する。(法第 39 条)
- ウ 公告の日の翌日において (法第 40 条)
  - (ア) 従前の公共施設用地は開発許可を受けた者に帰属する。
  - (イ) 代替として設置された新たな公共施設用地は、従前の公共施設用地の所有者(国又は地方公共団体)に帰属する。
  - (ウ) 新たに設置された公共施設用地((イ)及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除く)はそれぞれの管理者に帰属する。
- エ 公告があったとき以後は開発区域内において予定建築物以外の建築物の建築等は禁止される。(法第 42 条)

## 第10 完了公告前の建築制限等

### 1. (建築制限等)

(法第37条)

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

(1) 本条のただし書きの適用は、個々のケースごとに開発行為の進捗度及び施工中の防災措置などについて、開発許可を受けた者及び工事施行者が市長と協議し、建築又は建設の必要性などを勘案して行われる。

(2) 本条第1号後段の「支障がないと認めたとき」とは以下のいずれかに該当する場合をいう。

- 1) 自己の居住の用に供する住宅を目的とする開発行為における建築物の建築
- 2) 自己の業務の用に供する建築物の建築（特定工作物の建設）を目的とする開発行為の建築物の建築（特定工作物の建設）
- 3) 公共施設（道路、公園、調整池等）及び公益施設（官公署、地区センター等）の工区を先行的に整備する場合。（本承認時期は、当該敷地が接する道路の検査済証交付後とする。）
- 4) 建設工事との一体施行が必要な宅地造成で、建築工事と宅地の造成工事とを分離して行う事が物理的に又は施行管理上・品質管理上支障があるもの。（建築物自体が雨水貯留機能を有する場合、建築物が擁壁を兼ねる場合、建築物が擁壁、管路等の構造物に近接して施行される場合等）
  - ア 建築物自体が雨水貯留機能を有する場合
  - イ 建築物が擁壁を兼ねる場合
  - ウ 建築物が擁壁、管路等の構造物に近接して施工される場合
  - エ 雨水貯留施設が駐車場等と兼用されている計画で、外構工事と一体整備の必要性があり先行して施工出来ない場合
  - オ 浸透貯留槽が出入口付近等に計画され先行設置すると工事による破損が危惧される場合
  - カ 建築工事中の工事車両等の出入口確保のために擁壁工事等が先行して施工出来ない場合
- 5) その他、特に必要があると認められる理由のあるもの（ただし、当該建築行為のため、開発区域及びその周辺の地域に災害が生じないこと（防塵対策・仮排水設置等））  
なお、「法第36条第3項の規定による工事完了の公告があるときまで、建築物及び特定工作物の使用（入居または営業もしくは操業の開始）をしないこと」を条件として付するものとする。

(3) 上記(2)において、区域内に開発道路を築造する場合（接道の一部を開発区域として拡幅する場合を除く）は工区分けのうえ、開発道路がある工区の検査済後の承認を原則とする。

ただし、施工管理及び品質管理上支障がある場合は、開発道路施工の進捗状況（道路

形態が施工され完了が確実等)により、申請を受けるものとする。なお、工区分けの必要性について事前に当該建築物等の建築確認審査機関と調整を図るのが望ましい。

#### (4) 承認申請

事前建築承認の申請は、「工事完了公告前の建築等承認申請書」(細則第9条第1項別記第12号様式)に図書(同条第2項)を添付した申請書を正本1部、副本1部、市長に提出する。

また市長は、承認の決定をした時は「工事完了公告以前の建築又は建設承認通知書」(細則第9条別記第13号様式)により、不承認の決定をした時は「工事完了公告以前の建築又は建設不承認通知書」(細則第9条別記第14号様式)により、申請者に通知する。

##### 1) 添付図書

ア 土地利用計画図に建築物又は特定工作物の敷地の場所を表示したもの

イ 開発区域区域図

ウ 建築物又は特定工作物の敷地求積図

エ 建築物又は特定工作物の平面図(縮尺1/200以上)及び2面以上の立面図(縮尺1/200以上)

オ その他市長が必要と認める図書

##### (ア) 防災施行計画書

・施行中の防災措置等の概要(緊急時の連絡体制, 土砂流出防止対策, 周辺環境保全対策)

※自己の居住及び小規模な自己の業務の用に供する開発行為を除く。

##### (イ) 近接施工図書

・先行して設置される構造物(擁壁等)と建築物の基礎構造及び近接距離を示す断面図, 建設機械の配置を示す施工計画平面図(配置図等にまとめて図示してもよい)

※上記4)の場合

##### (ウ) その他

## 第11 開発行為の廃止

### 1. (開発行為の廃止)

(法第38条)

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

(省令第32条)

法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第八による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

(登録簿の閉鎖)

(省令第37条)

都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

開発許可を受けた開発行為に関する工事を廃止したときは、その旨を届け出なければならない。

- (1) 開発行為に関する工事の廃止は、その周辺地域に対し溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害する等のおそれがあるので、許可する際の基準として申請者の資力信用、工事施行者の事業施工能力を審査するとともに、許可の条件として万一廃止した場合に必要な措置を要求することができることになっている。
- (2) 開発行為の廃止は開発区域の全部を廃止することをいい、部分的な廃止をしようとするときは法第29条の規定による開発行為の変更の許可申請により処理する。
- (3) 開発行為の廃止の届け出があった場合には、当該開発行為に関する開発登録簿を閉鎖しなければならない。
- (4) 開発行為の廃止の届出は、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」(省令第32条別記様式第八)に当該工事を廃止した日における当該工事の廃止に係る土地の区域内の状況を明示する。また細則第10条に規定する図書を添付して正本1部、副本1部を市長に提出する。

#### 1) 添付書類

- ア 工事廃止の理由を記載した書類
- イ 開発区域区域図
- ウ 工事廃止に係る土地の区域内に講ぜられた防災上の措置を記載した図書及び写真
- エ その他市長が必要と認める図書

## 第12 公共施設の管理

### 1. (開発行為等により設置された公共施設の管理)

(法第39条)

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

(1) 本法では、開発行為を行う場合に一定水準の公共施設の整備を義務付けたことに関連して、設置された公共施設が適正に管理されることが必要であり、そのため個々の施設について管理能力のある管理者を特定することとし、次の場合を除いて原則として地元市町村の管理を定めたものである。

- 1) 他の法律に基づく管理者が別にあるとき。
- 2) 法第32条第2項の協議によって別に管理者を定めたとき。

(2) 法第32条第2項の協議が整わない公共施設についても、法的には市町村が管理することとなる。しかし、協議が整わない場合には、円滑に管理を引継ぐことは困難であるし、多くの問題が生じることとなる恐れがあるので、事前にできるかぎり十分協議を整えておくことが望ましい。

#### (3) 他法令による管理者

他の法律に基づく管理者が別にあるときは、例えば県道となる道路について、道路法の規定により県が管理者となることが当然に定まるような場合で次のようなものがある。

- 1) 道路法の道路管理者（道路法の認定、区域の決定を必要とする。）
- 2) 河川法の河川管理者
- 3) 土地改良区

#### (4) 協議による管理者の特定

- 1) 法第32条の協議により、開発者自らが管理する場合で、建築物の管理とあわせて管理し、かつ十分な管理能力を有するものと認められるようなときである。管理者の特定に当たっては、管理者の管理能力ならびに持続性について充分審査を行う。
- 2) 都市計画施設を開発区域に含む場合、法第40条第3項の費用負担と絡んで県又は国などに管理者を特定することがある。

## 第13 土地の帰属

### 1. (公共施設の用に供する土地の帰属)

(法第40条)

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第1号法定受託事務（以下単に「第1号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

(法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

(政令第32条)

法第40条第3項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道(管渠を除く。)、運河及び水路
- 二 河川

(政令第33条)

法第40条第3項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第36条第3項の規定による公告の日から起算して3月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

## (費用の負担の協議に関する書類)

(省令第 33 条)

令第 33 条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第 36 条第 3 項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 二 負担を求めようとする額
- 三 費用の負担を求めようとする土地の法第 36 条第 3 項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
- 四 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

### (1) 従前の公共施設に代えて公共施設を設置する場合 (第 1 項)

1) 開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止してこれに代わる新たな公共施設を設置する場合は、法第 36 条の完了公告の翌日において、

ア 従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の所有地は、開発許可を受けた者の所有

イ 代替施設として新たに設置された公共施設の土地は、国又は地方公共団体の所有に土地の帰属が変更されることとなるが、この帰属について不動産登記法による登記が必要である。

2) このような土地の権利の変動は、契約による譲渡又は交換によって行うべきであるが本法が公共的な施設の整備を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、その敷地と従前の公共施設の敷地が当然に交換されるものとして整理することが事務処理上便宜であると考えられるので、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令について特例として定められた規定である。

3) この規定は、従前の公共施設の用地が国又は地方公共団体の所有にかかる場合のみ適用される。従前の公共施設用地が民有地である場合は当然事業主が買収するなどによって必要な権原を取得すべきである。この場合にも設置される公共施設は、原則として公共団体の管理とすべきである。

4) 「開発許可を受けた者」とは、複数事業の場合はそれぞれの事業者すべてと考える。この場合は代替施設用地の提供との関連もあり、事業計画の中で帰属すべき事業者を決定しておくべきである。

5) 「従前の公共施設に代えて」とは、機能的にみて従前の施設に代わる機能を果すもので、その構造規模が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であっても、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合もある。また新旧が等価であることを要しない。

### (2) 新設の土地の帰属 (第 2 項)

第 1 項の規定に定める交換される土地を除いて、開発行為及び開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の用地は、法第 36 条の完了公告の翌日において法第 39 条の規定により定められた当該施設の管理者に帰属する。

### (3) 都市施設の費用負担（第3項）

都市地域における土地利用の合理化を図るため、都市施設の整備に要する費用の負担区分を明確化する必要がある。その場合、市街化区域内の根幹的施設については国又は地方公共団体が、その他の施設（市街化区域内の支線的施設及びその他の区域内の施設）については開発行為を行う者が負担することが合理的であるとの考え方に立って第3項が規定された。

- 1) 従前の所有者が土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる市街化区域内の根幹的公共施設は、法第40条第2項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなるもののうち、都市計画施設である幅員12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠は除く）、運河、水路及び河川である。
- 2) 負担を求めることのできるのは、市街化区域内における上記の公共施設の用に供する土地の取得に用する費用の額の全部又は一部であって、市街化区域におけるその他の公共施設、その他の区域における公共施設、築造費、工事費等は含まれない。
- 3) 負担を求めることのできるのは、「土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部」であり土地の取得価額の全部又は一部ではない。開発行為を行う場合には、その相当以前に開発区域となるべき土地を取得するケースが多いし、又祖先から受け継いだ土地で行う場合もあるので、土地の取得価額を正確に把握することは困難であるし、適当でないからである。
- 4) 「取得に要すべき費用の額」を算定するには、開発行為の着手時を基準とする場合と、国又は地方公共団体に帰属することとなる時期（法第36条第3項の公告の日の翌日）を基準とする場合があるが、開発行為の着手時の方が適当であろう。この場合地価公示法第6条の規定による土地鑑定委員会が公示した標準地の価額を参考とする。
- 5) 土地の取得に要すべき費用の負担を求めるためには従前の所有者（法第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していたもの）は、政令第33条に定める手続を経なければならない。

## 第 14 開発許可を受けた土地における建築物等の制限

### 1. (開発許可を受けた土地における建築等の制限)

(法第 42 条)

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等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にあつては、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。

2 国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

(1) 開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築し又は建築する予定の建築物等を申請させ、その建築物等がそれぞれの許可基準に適合することによって許可が与えられる。従つて予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されることとなると、開発許可制度による規制の効果は著しく失われるので、原則としてこれを認めないことにしたものである。

ただし、その土地に用途地域等が定められた区域については、建築基準法などにより用途が制限されているので本条の適用除外となっている。

#### (2) 制限の効力

1) 本条の制限は法第 41 条制限と同様、開発登録簿に登録することによって一般に知らされる。

2) 本条の制限は建築物等の新設のみならず、用途の変更も規制している。なお本条制限はその土地（建築物の敷地）に付されたものであるが、従前の建築物等の用途を一にする増築については制限がない。従つて本条ただし書の規定による許可を受けたのち、増築が行われる場合には許可を要しない。

3) 本条制限は法第 41 条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には自動的に消滅する。

#### (3) 例外許可

1) 法第 42 条第 1 項ただし書の許可の申請は予定建築物以外の建築等許可申請書（細則第 12 条別記第 18 号様式）に細則第 12 条 2 項に掲げる図書を添付した申請書を正本 1 部、副本 1 部、市長に提出する。

また市長は、許可の決定をした時は「予定建築物等以外の建築物の建築又は特定工作物の建設許可通知書」（細則第 12 条別記第 19 号様式）により、不許可の決定をした時は「予定建築物等以外の建築物の建築又は特定工作物の建設不許可通知書」（細則第 12 条別記第 20 号様式）により、申請者に通知する。

2) 市街化調整区域における許可の運用にあたっては次のいずれかに該当する場合に許可するものとする。

(開発許可制度運用指針 Ⅲ-13, 千葉県開発審査会の運用 (下記 ウ))

ア 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である場合

イ 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

ウ 法第 34 条第 1 号から第 12 号までに該当し、その用途が法第 33 条第 1 項を満足させる場合

3) 区域区分が定められていない都市計画区域で用途地域が定められていない区域 (非線引き白地地域) における許可の運用にあたっては次のいずれかに該当する場合に許可するものとする。

ア 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である場合

イ 建築物の用途が支障がないと認められ、その用途が法第 33 条第 1 項を満足させる場合

4) 本条第 2 項の規定について、協議の書式及び添付書類等は、法第 34 条の 2 (第 3. 開発行為, 建築行為等の協議) を参照する。

#### (4) 用途変更の有無の判断

1) 申請に係る建築物等と「予定建築物等の用途」とを比べた場合、建築基準法でいう「用途」においては同一であっても、開発許可の内容とされている「予定建築物等の用途」に鑑み、これと異なると判断される場合、それは予定建築物等では無いとする。

2) 法第 42 条及び法第 43 条の用途変更は、原則として別表 (昭和 46 年 3 月 1 日付け、県土木部長通知、「開発許可制度に関する事務の取扱いについて」準用) (ロ) の欄上下間の変更を用途変更とするが、別表に無き用途の場合も含めて、申請内容を十分に検討したうえで判断することとなる。

3) 「予定建築物等の用途」のための開発が属人要件 (農家住宅, 親族住宅等) で許可された場合、建築基準法上は、「予定建築物等の用途」の範囲に含まれるが、原則としてここではその範囲に含まれない。

別表 建築物の用途の分類表

	イ	ロ	ハ	備考			
	大分類	中分類	小分類（具体例）				
	住宅施設	専用住宅	一戸建住宅，長屋				
		共同住宅，寄宿舎	低層共同住宅，中層共同住宅，高層共同住宅 低層寄宿舎，中層寄宿舎，高層寄宿舎				
	施設倉庫	危険物倉庫	危険物倉庫				
		倉庫業用倉庫	倉庫業用倉庫				
		一般倉庫					
	一般店舗施設	建材店舗		材木店，銘木店，建材店 ガラス店，塗料店，建築金物店			
			機械類販売店舗	自動車販売店，機械機具販売店			
		飲食店舗		そば屋，すし屋 日本料理店，西洋料理店，中華料理店			
				喫茶店			
		風俗営業店舗		料亭 バー，キャバレー，ナイトクラブ，舞踏場，特殊浴場			
				パチンコ店，碁会所，麻雀クラブ，玉突場			
			趣味愛好品店舗		書籍店，絵画材料店，美術工芸店，古美術骨とう店 華道具店，茶道具店，生花・造花店 装身具店，貴金属宝石店，カメラ店 がん具店，模型店 楽器レコード店，釣具店，スポーツ用品店 愛がん動物販売店，鑑賞用魚類販売店 銃砲刀剣類販売店		
		日常生活上必要な店舗		日用品店舗	文房具店，紙店 燃料販売店 米穀類販売店，酒類販売店，牛乳販売店 雑貨店，菓子店，パン店，青果物店 八百屋，肉屋，魚屋，漬物店，豆腐店，乾物店 薬局，化粧品店，医薬品販売店 金物店，セトモノ店，電気器具店，漆器具店， 家庭用計量機器販売店 時計店，眼鏡店 生地店，呉服店，洋品洋装衣料店，糸・毛糸店，裁縫材 料店 くつ履物店，かさ雨具店，帽子店，足袋・袋物店 家具調度用品店，寝具店		
					日用サービス店舗	理容店，美容店 クリーニング店 公衆浴場 新聞販売店 ガソリンスタンド，自動車用液化ガススタンド，自動 車用天然ガス燃料供給施設 大衆食堂	
						日用品修理加工施設	農機具等の修理加工店，漁業機具等の修理加工店 自転車店，電気器具修理加工店，家庭用品修理加工 店 かさ・雨具修理加工店，くつ履物修理加工店

## 第 15 市街化調整区域内の建築制限

### 1. (開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の制限)

(法第 43 条)

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としてはならない。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。

- 一 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
- 二 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
- 三 仮設建築物の新築
- 四 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
- 五 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

2 前項の規定による許可の基準は、第 33 条及び第 34 条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3 国又は都道府県等が行う第 1 項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設(同項各号に掲げるものを除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為)

(政令第 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。

- 一 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
- 二 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

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

(政令第 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。

- 一 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
- 二 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
- 三 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  
四 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

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

(政令第 36 条)

都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、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。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあっては、口を除く。）に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(1) 当該地域における降水量

(2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 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。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が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していること。

三 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相当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 29 条の 9 各号に掲げる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

2 第 26 条、第 28 条及び第 29 条の規定は、前項第 1 号に規定する基準の適用について準用する。

**(都市計画基準)**

(政令第8条)

区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。
  - 二 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して市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
    - イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
    - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
    - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
  - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域
- 三以下 略

**(建築物の新築等の許可の申請)**

(省令第34条)

法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第九による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

- 2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面(令第36条第1項第3号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、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ことを証する書類)を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(一) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (二) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

(1) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域においては、市長の許可を受けなければ、法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 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、建築物を増築・改築し、又は用途を変更（新築・増築は問わない）して上記以外の建築物としてはならない。

(2) 適用除外

制限対象外の行為として、法第 43 条第 1 項ただし書きは、同第 1 号から第 5 号までに掲げるものについて適用除外としている。なお、

- 1) 法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に掲げる建築物又は第一種特定工作物とする場合には、許可を要しない。（法第 43 条第 1 項本文）
- 2) 法 43 条第 1 項第 4 号については、法第 29 条に規定する各事業により造成分譲された土地において、その行為（建築等）の主体を問わず適用除外となる。ただし、当該土地について新たに開発行為を行う場合は、開発許可を受けることが必要である。
- 3) 法 43 条第 1 項第 5 号については、政令第 35 条第 3 号に規定される行為については、法 34 条第 1 号の審査基準を満足すること。

(3) 許可の基準

許可の基準は、政令第 36 条第 1 項により基準を定めているので、申請にかかる敷地ならびに建築物がそれぞれの基準に適合した場合に許可することとなる。なお、

- 1) 第 1 号について、自己の居住用または敷地面積 3,000 平方メートル未満の自己の業務の用に供するものについては、敷地内処理を認める。（技術基準については、第 8 開発許可の基準 2. (5). 3). ウ参照）
- 2) 第 3 号について、
  - ア 同号ハ. は法第 34 条第 12 号に同じである。
  - イ 同号の基準の運用については、法第 34 条の基準の運用（第 9 市街化調整区域の許可基準）に準じて取扱うものとする。

(4) 許可申請の手続き

法第 43 条第 1 項の許可を受けようとする者は、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許可申請書（省令第 34 条別記様式第九）に、省令第 34 条第 2 項及び細則第 13 条第 1 項各号に掲げる図書を添付した許可申請書を正本 1 部、副本 1 部、市長に提出する。

また市長は、許可の決定をした時は「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許可通知書」（細則第 13 条別記第 21 号様式）により、不許可の決定をした時は「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不許可通知書」（細則第 13 条別記第 22 号様式）により、申請者に通知する。

1) 添付図書

- ア 住民票等
- イ 申請理由書
- ウ 建築物又は第一種特定工作物の敷地を明らかにする公図の写し
- エ 建築物又は第一種特定工作物の敷地となるべき土地の登記事項証明書
- オ 建築物又は第一種特定工作物の敷地の求積図
- カ 建築物又は第一種特定工作物の敷地の配置図（縮尺 1/500 以上）、平面図（縮尺 1/200 以上）及び 2 面以上の立面図（縮尺 1/200 以上）
- キ 建築物又は第一種特定工作物の敷地の現況図及び断面図
- ク その他市長が必要と認める図書

(5) 法第 43 条第 3 項の規定について

協議の書式及び添付書類等は、法第 34 条の 2 を参照する。

(6) 政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ. の規定について

第 9 市街化調整区域の許可基準 2. (14)開発審査会の議を経た開発行為 による。

(7) 用途変更について

第 17 開発許可を受けた土地における建築物等の制限 1. (4) を参照する。

## 第16 許可の承継

### (許可に基づく地位の承継)

(法第44条)

開発許可又は前条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

(法第45条)

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

#### 1. 一般承継人 (法第44条)

法第44条は開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の一般承継人について、許可に基づく地位の承継を規定したものである。

- (1) 一般承継人とは相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により設立された法人（新設合併の場合）を指す。
- (2) 一般承継人は被承継人の有していた開発許可に基づく地位を当然に引き継ぐものとする。
- (3) 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次のような事項がある。
  - 1) 適法に開発行為又は法第43条の建築等を行うことができる権能
  - 2) 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
  - 3) 法第40条第3項の費用の負担を求めることができる権能
  - 4) 土地所有者等との関係において、工事につき同意を得ているという地位
  - 5) 工事完了、工事廃止の届出の義務
- (4) 一般承継のあったときは、次の承継したことを証する書類を添えて、その旨を「許可に基づく地位の承継届出書」（細則第14条別記第23号様式）を正本1部、副本1部、市長に提出する。
  - 1) 相続による承継にあつては被承継者の除籍謄本および承継者の戸籍謄本その他承継を証する書類
  - 2) 法人の合併による承継にあつては合併後の法人の登記事項証明書、その他承継を証する書類
- (5) 一般承継人に事業を継続する意志のないときは承継の届出とともに工事の廃止届を出さなくてはならない。この場合、廃止に伴う防災工事等は当然行わなければならない。

## 2. 特定承継人（法第 45 条）

法第 45 条は開発許可を受けた者の特定承継人について、開発許可に基づく地位の承継を規定したものである。

(1) 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権、その他工事を施行する権原を取得したものである。

(2) 一般承継人と異なり、特定承継人は市長の承認を得て、その地位を承継することができる。

1) 承継の承認を受けようとする者は「開発許可に基づく地位の承継承認申請書」（細則第 15 条別記第 24 号様式）に次の書類を添えて、正本 1 部、副本 1 部を市長に提出する。

### 2) 添付図書

ア 開発行為許可通知書（開発行為に変更があった場合は、開発行為変更許可通知書を含む）の写し

イ 開発区域区域図

ウ 申請者の資力および信用に関する書類

エ 資金計画書及び工事施行者が発行する工事費の内訳明細書、自己資金又は借入金の調達が可能であることを証する書類

オ 承認を受けようとする者が開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類（土地の登記事項証明書、売買契約書写し（印鑑証明書添付）等）

カ その他市長が必要と認める図書

(3) 承認を与えるかどうかの判断の基準は主として申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権原を取得しているかどうか、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうかによる。

また市長は、承認の決定をした時は「開発許可に基づく地位の承継承認通知書」（細則第 15 条別記第 25 号様式）により、不承認の決定をした時は「開発許可に基づく地位の承継不承認通知書」（細則第 15 条別記第 26 号様式）により、申請者に通知する。

(4) 承継の承認が与えられなかった場合は、当初に許可を受けた者が廃止届を提出すること。

## 第17 開発登録簿

### 1. (開発登録簿)

(法第46条)

都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

(法第47条)

都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- 一 開発許可の年月日
- 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
- 三 公共施設の種類、位置及び区域
- 四 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- 五 第41条第1項の規定による制限の内容
- 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行った場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

### (開発登録等の記載事項)

(省令第35条)

法第47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

### (開発登録簿の調製)

(省令第36条)

開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもって組成する。

2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

### (開発登録簿の閉鎖)

(省令第37条)

都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

### (登録簿の閲覧)

(省令第38条)

都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を

定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

**(1) 開発登録簿の調製及び保管並びに閲覧等**

- 1) 開発登録簿の様式（細則第16条第27号様式）
- 2) 本市において省令第38条第2項に規定する「閲覧規則」とは、「成田市開発登録簿閲覧規則」であり、「閲覧所」とは、閲覧規則第2条の規定により都市計画主管課（開発許可担当課）である。
- 3) 開発登録簿の閲覧は、閲覧所に備え付けてある「閲覧簿」（閲覧規則第3条別記第1号様式）に必要な事項を記入する。
- 4) 開発登録簿の写しの申請は、「開発登録簿写し交付申請書」（閲覧規則第7条別記第2号様式）により1部を市長に提出する。

## 第18 他法令との関係

### 1. 建築基準法との関係

#### (1) (開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

(省令第60条)

建築基準法第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とし、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条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局長に委任されている場合にあっては当該市町村の長又は港務局長とする。）に求めることができる。

2 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和3年法律第34号）第3条第1項の認定（同法第4条第1項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第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とし、指定都市等以外の市における場合にあっては当該市の長とする。）に求めることができる。

#### 1) 証明書の概要

開発行為等の規制（開発許可制度）は、最終的に建築基準法の規制により建築物が建築されて初めてその目的を達する。

このため本条第1項において、建築基準法第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、その計画が建築基準法施行規則第1条の3第1項第1号ロ、（1）表二（77）～（81）に掲げる法第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条又は第43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市長に求めることができる。

また、本条第2項において、畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律第3条第1項の認定（同法第4条第1項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第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市長に求めることができる。

#### 2) 証明書交付申請の手続き

省令第60条の証明書の交付を受けようとする者は、「開発行為又は建築に関する証明書交付申請書」（細則第18条別記第29号様式）に、細則第18条第2項に掲げる図書を添付した申請書を正本1部、副本1部、市長に提出する。

また市長は、申請内容を適当と認めた時は、「開発行為又は建築に関する証明書」（細則第18条別記第30号様式）により申請者に交付する。

#### 3) 開発行為等に関する申告書の概要

開発行為等に関する申告書は、省令第60条の証明対象事項及び証明対象事項以外（法第29条の開発許可（旧宅地造成事業に関する法律に基づく認可を含む。）等を要するもの及びそれ以外のものをいう。）に関して法第3章第1節の規定に適合するこ

と等を判断するものである。また、申告書は、本市の建築主事に建築確認申請書を提出する場合にのみ添付する書類として取扱える。

4) 証明書交付申請又は申告書提出にあたっての注意点

本市の建築主事に建築確認申請書を提出する場合に、省令第60条の証明対象事項に関する証明については、当該建築主事に、証明書又は申告書どちらの書類が必要であるか（必要の有無を含めて）事前に確認すること。

証明書交付によるもの

条文（法、令）	建築物の種類	条 件
＜市街化区域、非線引都市計画区域＞		
29条2号	農林業業用建築物（市街化区域を除く）	農家住宅（敷地面積が規制規模以上のもの） 農家住宅以外の農林業業用建築物（敷地面積が規制規模以上のもの）
29条3号	公益上必要な建築物	敷地面積が規制規模以上のもの（公益性が明確なものは除く）
令22条2号	附属建築物	敷地の増加に伴い、かつその面積が規制規模以上のもの
42条	開発許可を受けた開発区域内における建築物	大規模開発の区域内など開発許可書等の添付ができないもので、かつ用途地域が無指定の場合
＜市街化調整区域＞		
29条2号	農林業業用建築物（新築）	農家住宅 農家住宅以外の農林業業用建築物
29条3号	公益上必要な建築物	新築・用途変更（公益性が明確なものは除く）
令22条6号 令35条3号	日常生活用品の販売・加工等の業務用の建築物	50㎡以内の調整区域内居住者の自己業務用建築物の新築、
42条	開発許可を受けた開発区域内における建築物	大きな住宅団地開発の区域内の建築などで、開発許可書等の添付ができないもの
29条 43条	既存適法建築物の延べ面積が1.5倍以内の増改築	用途変更を伴わない場合に限る（既存部分の適法性が建築確認等で確認できる場合等を除く） 近接した時期に行われる増改築は一体のもののみなす

5) 添付図書

- ア 住民票等
- イ 申請理由書
- ウ 開発区域又は建築物若しくは特定工作物の敷地を明らかにする公図の写し
- エ 開発区域又は建築物若しくは特定工作物の敷地に含まれる土地の登記事項証明書
- オ 開発区域区域図又は敷地現況図
- カ 開発区域又は建築物若しくは特定工作物の敷地の求積図
- キ 建築物又は特定工作物の配置図（縮尺 1/500 以上）、平面図（縮尺 1/200 以上）及び2面以上の立面図（縮尺 1/200 以上）
- ク その他市長が必要と認める図書

(2) 確認、検査等の手続上の規定の免除（建築基準法第88条第4項）

法第29条第1項又は法35条の2第1項の規定により許可を受けなければならない場合に設置する擁壁（いわゆる「義務擁壁」）については、建築基準法第88条第4項の規定により建築基準法の確認、検査等の手続上の規定（建築基準法第6条から第7条の5、第18条（第1項及び第23項を除く）及び第89条）は免除されている。



## 2. 宅地造成等規制法との関係

### (1) 確認、検査等の手続上の規定の免除（宅造法第8条第1項ただし書き）

法第29条第1項の許可（法第34条の2のみなし許可含む）を受けて行われる当該許可の内容（法第35条の2第5項の規定によりその内容とみなされるものを含む。）に適合した宅地造成に関する工事の場合、宅造法第8条第1項の規定による許可は免除されている。

## 第19 標準処理期間

### 1. 標準処理期間

成田市行政手続条例第6条の規定による標準処理期間（申請が行政庁に到達してから行政庁が当該申請に対する処分を行うまでに、通常必要となる標準的な期間）については、下記のとおりである。

- |   |       |
|---|-------|
| (1) 開発行為の許可（法第29条第1項）                       |       |
| 1) 法第34条第14号の開発審査会案件又は1.0ha以上               | 60日以内 |
| 2) それ以外                                     | 30日以内 |
| (2) 変更の許可（法第35条の2第1項）                       | 30日以内 |
| (3) 工事完了の検査及び検査済証の交付（法第36条第2項）              | 15日以内 |
| (4) 工事完了公告前の建築物等の建築等の承認<br>（法第37条第1号）       | 15日以内 |
| (5) 建築物の建蔽率等の指定<br>（法第41条第2項ただし書き）          | 30日以内 |
| (6) 開発許可を受けた土地における建築等の制限<br>（法第42条第1項ただし書き） | 30日以内 |
| (7) 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<br>（法第43条第1項） |       |
| 1) 法第34条第14号の開発審査会案件                        | 60日以内 |
| 2) それ以外                                     | 30日以内 |
| (8) 許可に基づく地位の承継の承認（法第45条）                   | 20日以内 |
| (9) 開発登録簿の写しの交付（法第47条第5項）                   | 1日以内  |
| (10) 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第60条）            | 15日以内 |

### 2. 注意点

- (1) あくまで目安であるため、申請の内容等によっては、標準処理期間以上の処理日数がかかることも考えられる。
- (2) 書類又は現地等に修正事項があった場合等は、その修正等に要する日数を除く。
- (3) 特別な理由により標準処理期間を著しく超えることが予測される場合には、必要に応じてその理由等を申請者に通知する。
- (4) 一定規模以上の開発行為等は、許可申請等の前までに「成田市開発行為等指導要綱」に基づく事前協議の期間が必要となります。

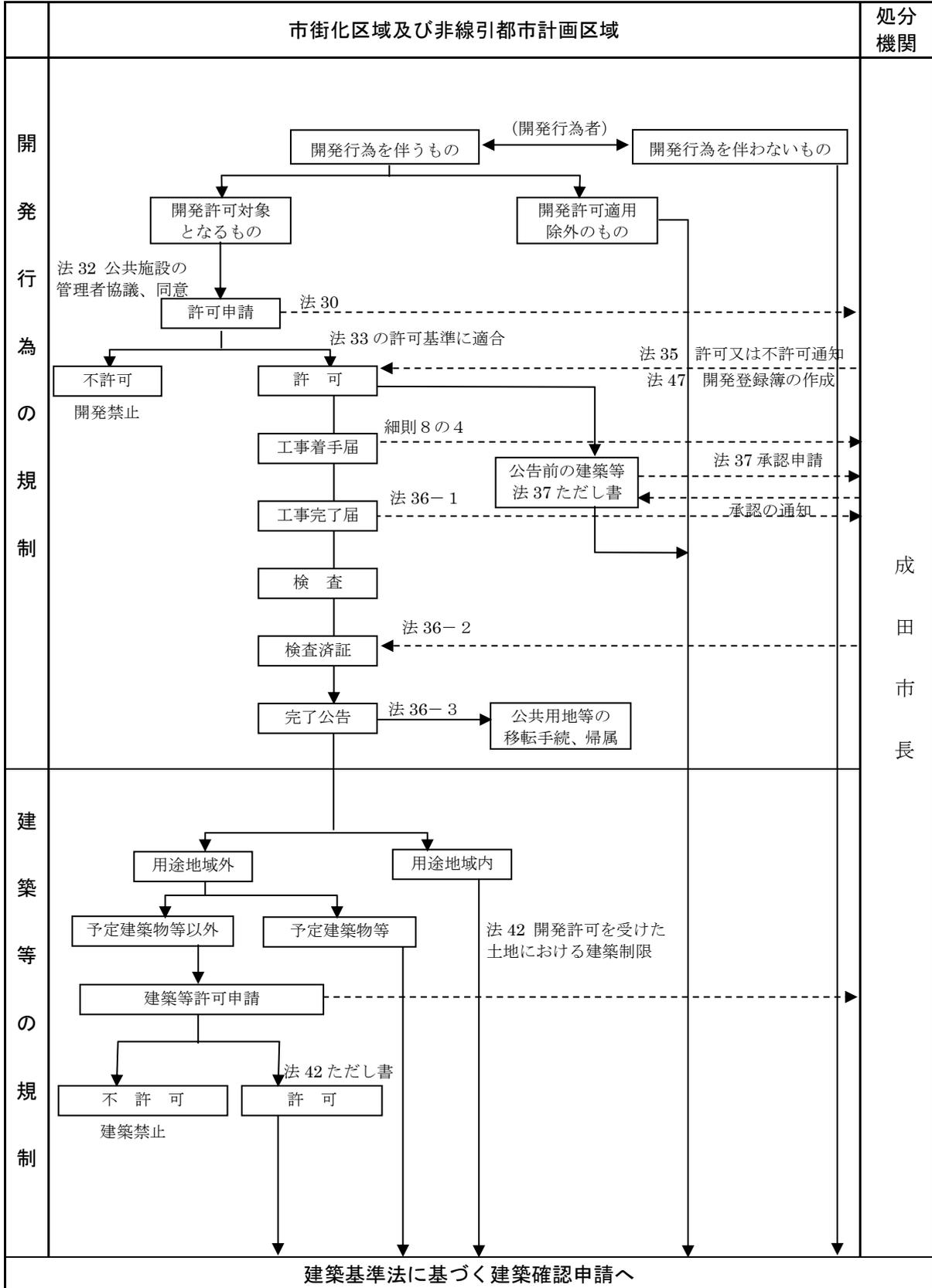
※「成田市開発行為等指導要綱」の内容については、別途確認が必要



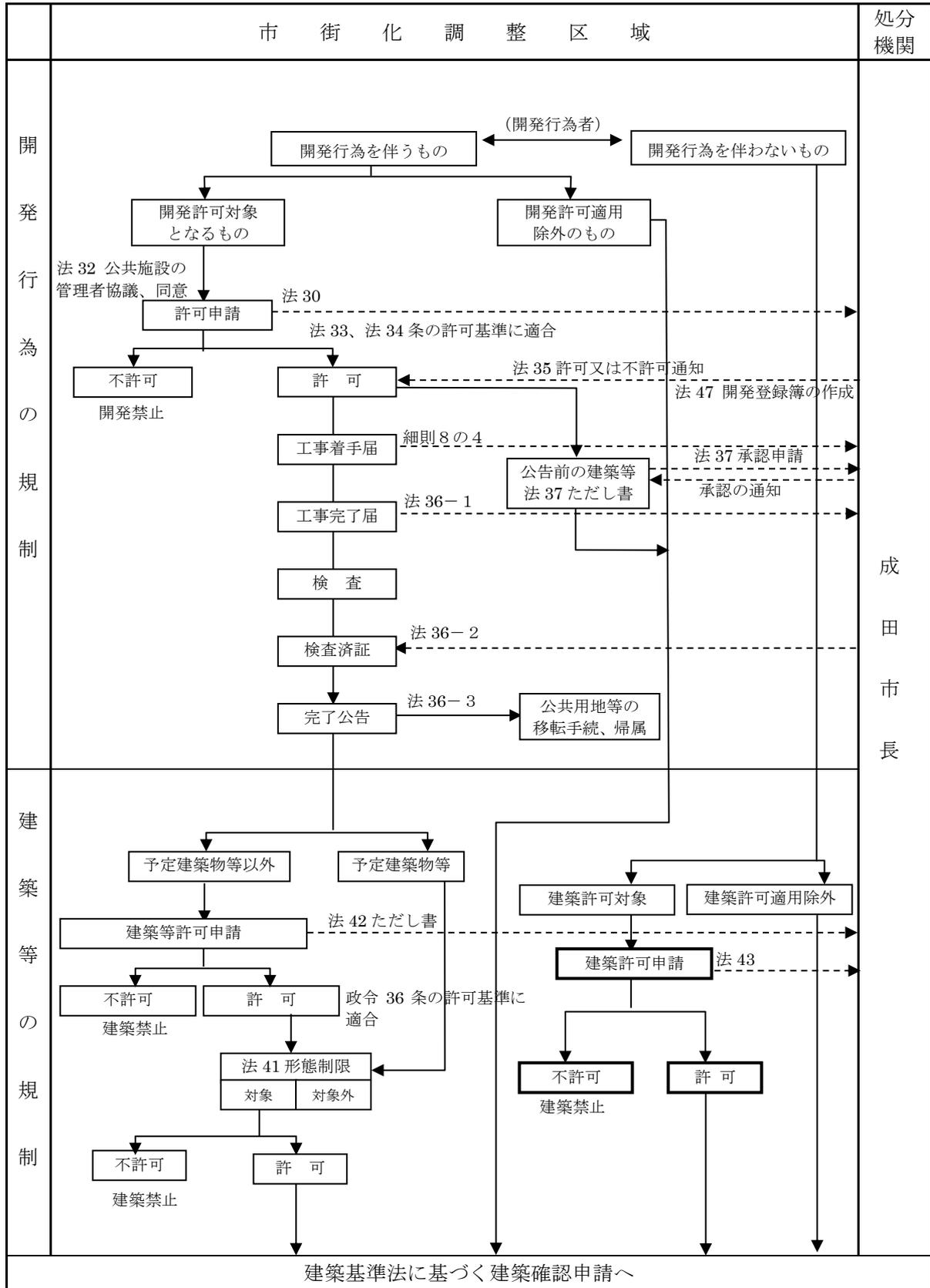
## 目 次

第2編 都市計画法（様式集編）	239
目次	239
1. 申請様式	
法第30条（開発行為等の申請フロー）	240
法第29条（開発行為許可申請様式）	242
法第35条の2（開発行為変更許可申請様式）	244
資金計画書	246
設計説明書	248
開発行為施行同意書	250
開発行為に関する工事設計者の資格申告書	251
工事着手届出書	252
開発行為に関する工事工程届	253
開発許可済みの標識	254
法第36条（工事完了届出様式）	255
法第37条（工事完了公告以前の建築承認申請様式）	257
法第38条（開発行為の廃止届出様式）	258
法第40条（公共施設用地の帰属申請様式）	260
法第42条（予定建築物以外の建築物許可申請様式）	263
法第43条（都市計画法第43条による建築許可申請様式）	264
法第44条・第45条（許可承継届出様式及び開発許可承継承認申請様式）	265
法第47条（開発登録簿閲覧申請及び写しの交付申請様式）	267
省令第60条（都市計画法適用除外証明申請書式）	268
（開発行為等に関する申告書）	269
2. チェックリスト等	
法第29条・35条の2（開発許可・開発変更許可）	271
法第36条（工事完了届出）	273
法第37条（工事完了公告以前の建築承認）	274
法第43条（建築許可）	275
省令第60条（都市計画法適用除外証明）	277
手数料一覧表（成田市手数料条例 別表第15）	279

■開発許可等の申請フロー  
 〈市街化区域及び非線引き都市計画区域の場合〉



〈市街化調整区域の場合〉



## 別記様式第二(第十六条関係)

## 開発行為許可申請書

都市計画法第 29 条第 1 項の規定により、開発行為の許可を申請します。 年 月 日 (あて先) 成田市長 許可申請者住所 氏名		※ 手数料欄
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	
	9 そ の 他 必 要 な 事 項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許可に付した条件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 宅地造成等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)第 3 条第 1 項の宅地造成工事規制区域内においては、本許可を受けることにより、同法第 8 条第 1 項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
- 2 津波防災地域づくりに関する法律(平成 23 年法律第 123 号)第 73 条第 1 項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
- 3 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 4 ※印のある欄は記載しないこと。
- 5 「法第 34 条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 6 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

別記様式第二の二(第十六条関係)

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第 29 条第 2 項の規定により、開発行為の許可を申請します。 年 月 日 (あて先) 成田市長 許可申請者住所 氏名		※ 手数料欄
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8 そ の 他 必 要 な 事 項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許可に付した条件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 宅地造成等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)第 3 条第 1 項の宅地造成工事規制区域内においては、本許可を受けることにより、同法第 8 条第 1 項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
- 2 津波防災地域づくりに関する法律(平成 23 年法律第 123 号)第 73 条第 1 項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
- 3 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 4 ※印のある欄は記載しないこと。
- 5 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

第7号様式

開発行為変更許可申請書

年 月 日

(あて先)成田市長

住 所  
申請者  
氏 名

都市計画法第35条の2第1項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。

開発行為の変更の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	
	6 法第34条の該当号及び該当する理由	
	7 そ の 他 必 要 な 事 項	
開発許可番号及び年月日	成田市指令第 号	年 月 日
変 更 の 理 由		
※ 受付番号及び年月日	第 号	年 月 日
※ 変更の許可に付した条件		
※ 変更の許可の許可番号及び年月日	第 号	年 月 日

備考

- ※印のある欄は記載しないこと。
- 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 「その他必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。
- 開発行為の変更の概要(「その他必要な事項」を除く。)は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

開発行為変更届出書

年 月 日

(あて先)成田市長

住 所  
届出者  
氏 名

都市計画法第35条の2第3項の規定により，開発行為の変更を，次のとおり届け出ます。

1 変更に係る事項	
2 変更の理由	
3 開発許可番号及び年月日	成田市指令第 号 年 月 日

備考 変更に係る事項は，変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

別記様式第三(第十六条関係)

資 金 計 画 書

1 収 支 計 画

(単位 千円)

科 目		金 額
収	処 分 収 入 宅 地 処 分 収 入 ○ ○ 補 助 負 担 金 ○ ○ ○ ○	
入	計	
支	用 工 地 事 費 整 地 工 事 費 道 路 工 事 費 排 水 施 設 工 事 費 給 水 施 設 工 事 費 ○ ○ 附 帯 工 事 費 事 借 入 金 利 費 ○ ○ ○ ○	
出	計	

2 年度別資金計画

(単位 千円)

科 目 \ 年 度		年 度	年 度	年 度	年 度	計
支 出	事 業 費					
	用 地 費					
	工 事 費					
	附 帯 工 事 費					
	事 務 費					
	借 入 金 利 息					
	○ ○ ○					
借 入	借 入 償 還 金					
	○ ○ ○					
	計					
収 入	自 己 資 金					
	借 入 金					
	○ ○ ○					
	処 分 収 入					
	宅 地 処 分 収 入					
	○ ○ ○					
補 助 負 担 金	補 助 負 担 金					
	○ ○ ○					
	○ ○ ○					
	計					
借 入 金 の 借 入 先						

その1 設計の概要

1 設計の方針							
2 土地の現況 (地目別概況)	区 分	宅 地	農 地	山 林	そ の 他	計	
	面 積						
	比 率						
3 土地利用計画	区 分	宅 地	公 共 用 地	未 利 用 地	そ の 他	計	
	面 積						
	比 率						
4 公共施設整備計画	区 分	道 路 敷 地	水 路 及 び 下 水 道 敷 地	公 園 及 び 緑 地 等 用 地	消 防 用 貯 水 施 設 用 地	ご み 収 集 場 用 地	そ の 他
	面 積						
	比 率						
	都 市 計 画 街 路				そ の 他 の 都 市 計 画 施 設		
5 計画内容							
6 摘要							

備考

- 1 面積は平方メートル，比率はパーセントを単位とする。
- 2 1欄には，造成計画及び公共施設整備計画の詳細を記載すること。
- 3 4欄の比率は，3欄の面積の合計に対する各公共施設の敷地面積の比率とする。
- 4 5欄には，開発行為により設置される建築物又は特定工作物の計画内容等を記載すること。
- 5 6欄には，開発行為により設置される公益施設(学校，保育所，幼稚園，官公庁施設，購買施設，医療施設)の用地の面積等を記載すること。

その2 公共施設の管理者等に関する事項

種 類	番 号	概 要			施 設 の 管 理 者	用 地 の 帰 属	摘 要
		幅員・寸法	延 長(m)	面 積(m <sup>2</sup> )			

備考

- 1 番号は、施設の種別別に付すこと。
- 2 公共施設の次に公益施設を記載すること。
- 3 公共施設の摘要には、(新設)、(付け替え)、(拡幅)の別を記載し、新設以外の場合は、従前の施設の概要及び管理者を記載すること。

第2号様式

開発行為施行同意書

『 』の施行に係る開発行為については、異議がないのでその施行に同意します。

所在及び地番	地目又は 工作物の種類	地積又は 工作物の延面積	権利の種類	同意年月日	同意権者の住所氏名	印	摘要

備考

- 『 』内には、許可申請者の氏名を記載すること。
- 同意権者とは、開発区域内に含まれる土地又は工作物の所有者、仮登記権者及び抵当権者並びにその他当該土地又は工作物の利用に関する権利を有する者並びに隣接土地の所有者等とする。
- 隣接土地の所有者を除く同意権者については、同意印の印鑑証明書1部を申請書正本に添付すること。
- 隣接土地の所有者の同意書は、開発行為施行上必要と認めた場合にのみ徴することとし、その印鑑証明書についても同様とする。
- 同意権者の同意を得られない場合には、別に疎明書を添付し、その旨を摘要欄に明示すること。

第3号様式

開発行為に関する工事設計者の資格申告書

年 月 日

(あて先)成田市長

住 所  
申告者  
氏 名

次のとおり、設計者の資格について申告します。

1	設計者の氏名	フリガナ		年 月 日		
	及び生年月日					
2	最終学歴	(学校名) (学部名) (学科名)		年 月 卒業・中退		
3	連絡先	事務所電話番号( — — )		緊急連絡先( — — )		
4	資格・免許等					
5 実務 経歴	(1)	会社又は 事務所名	職務内容	期間	年数 (年)	年数計 (年)
	(2)	工事名	工事 発注者名	工事 施行場所	工事面積	実務内容

備考

- 1 申告者は、設計者が法人の従業員である場合は当該法人とし、その他の場合は設計者自身とする。
- 2 2欄及び4欄については、それぞれ当該申告事項を証する書類を添付すること。
- 3 5欄については、市長が必要と認めるときは、当該申告事項を証する書類を添付すること。

第11号様式

工事着手届出書

年 月 日

(あて先)成田市長

住 所  
届出者  
氏 名

工事に着手したので、次のとおり届け出ます。

1 開発許可番号及び年月日	成田市指令第 号 年 月 日	
2 開発区域に含まれる地域の名称		
3 工事着手年月日		
4 工事完了予定年月日		
5 現場管理者 ( 工事施行者又は工事施行者の定めた者 )	氏 名	
	連 絡 先	
	電 話 番 号	

別 記  
様式その1

開発行為に関する工事工程届出書

年 月 日

(あて先) 成田市長

届出者 住 所  
氏 名

許可番号・許可年月日	成田市指令第 号	年 月 日
開発行為施行者		
開発区域に含まれる地域の名称		
届出する工事の工程	工事の区分	工 程
摘 要		



別記様式第四(第二十九条関係)

工事完了届出書

年 月 日

(あて先) 成田市長

届出者 住所  
氏名

都市計画法第 36 条第 1 項の規定により、開発行為に関する工事(許可番号 年 月 日 成田市指令第 号 )が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した開発区域  
又は工区に含まれる地域の名称

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 ※印のある欄は記載しないこと。

別記様式第五(第二十九条関係)

公共施設工事完了届出書

年 月 日

(あて先) 成田市長

届出者 住所  
氏名

都市計画法第 36 条第 1 項の規定により、公共施設に関する工事(許可番号 年 月日成田市指令第 号 )が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した公共施設が存する開発区域  
又は工区に含まれる地域の名称
- 3 工事を完了した公共施設

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

- 備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。  
2 ※印のある欄は記載しないこと。

工事完了公告以前の建築又は建設承認申請書

年 月 日

(あて先)成田市長

住 所  
申請者  
氏 名

都市計画法第37条第1号の規定により, 開発行為に関する工事の完了公告以前の(建築・建設)の承認を申請します。

1 開 発 許 可 の 概 要	(1) 開発許可を受けた者の住所及び氏名	
	(2) 開発許可番号及び年月日	成田市指令第 号 年 月 日
	(3) 開発区域に含まれる地域の名称	
2	開発行為に関する工事の進行状況	
3 建 築 又 は 建 設 の 概 要	(1) 建築又は建設をしようとする土地の所在及び地番	
	(2) 建築又は建設をしようとする土地の面積	平方メートル
	(3) 建築物又は特定工作物の構造及び規模	
	(4) 建築物又は特定工作物の用途	
4	工事完了公告以前に建築又は建設しようとする理由	

備考 2欄には, 整地工事, 排水施設工事, 道路工事, 擁壁工事等の区分により, 着手した工事について申請書提出の日における当該工事の完了又は工事中の別を記載すること。

別記様式第八(第三十二条関係)

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

(あて先) 成田市長

住所  
届出者  
氏名

都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事(許可番号 年 月 日  
成田市指令第 号 )を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

- 1 開発行為に関する工事を廃止した年月日 年 月 日
- 2 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称
- 3 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積

備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

申請取下届出書

年 月 日

(あて先)成田市長

住 所  
届出者  
氏 名

年 月 日に提出した 申請を取り下げしますので、次のとおり届け  
出ます。

1 土地の名称	
2 土地の面積	平方メートル
3 予定建築物等の用途	
4 取下げの理由	
5 その他必要な事項	

公共施設用地の帰属申請書

年 月 日

(あて先) 成田市長

住 所

申請者

氏 名

開発行為が完了しましたので、都市計画法第40条第2項に基づき公共施設の用に供する土地の帰属登記の手続きをお願いします。

記

添付資料

1. 土地調査台帳
2. 登記原因証明情報兼登記承諾書
3. 印鑑証明書及び資格証明書
4. 公図の写し
5. 土地の登記事項証明書
6. 検査済証の写し
7. 完了公告の写し
8. 事前協議協定書（法32条協議）の写し
9. 開発区域区域図、求積図及び土地利用計画図



## 登記原因証明情報兼登記承諾書

一、不動産の表示 末尾記載のとおり

下記不動産、 年 月 日 都市計画法第40条第2項  
の規定に基づき、 敷地として成田市に帰属しましたので所有権移転  
登記されることに承諾いたします。

年 月 日

住 所

氏 名

印

(あて先) 成 田 市 長

記

市町村名	大 字	字	地 番	地 目	地	積 m <sup>2</sup>
成田市						

第 18 号様式

予定建築物等以外の建築物の建築又は特定工作物の建設許可申請書

年 月 日

(あて先)成田市長

住 所  
申請者  
氏 名

都市計画法第42条第1項ただし書の規定により、予定建築物等以外の(建築物・特定工作物)の(新築・改築・用途の変更・新設)の許可を申請します。

1 開発許可の概要	(1) 開発許可を受けた者の住所及び氏名	
	(2) 開発許可番号及び年月日	第 号 年 月 日
	(3) 開発許可を受けた際の予定建築物等の用途	
2	建築等しようとする土地の所在及び地番	
3	建築しようとする建築物, 用途の変更後の建築物又は新設しようとする特定工作物の用途	
4	3の用途が都市計画法第34条第1号から第12号までに掲げる建築物又は特定工作物のいずれに該当するかの記載及びその理由	
5	変更しようとする理由	

別記様式第九(第三十四条関係)

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定  
工作物の新設許可申請書

<p>都市計画法第43条第1項の規定により、</p> <p style="text-align: center;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新 築</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">改 築</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">用途の変更</span> </p> <p style="text-align: center;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新 設</span> </p> <p style="text-align: center;">の許可を申請します。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">(あて先) 成田市長</p> <p style="text-align: center;">許可申請者住 所 氏 名</p>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">建 築 物</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">第一種特定 工 作 物</span>	の ※手数料欄
1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積		
2 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途		
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途		
4 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記事及びその理由		
5 その他必要な事項		
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許可に付した条件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は記載しないこと。
- 3 「その他必要な事項」の欄には、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をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

第 23 号様式

許可に基づく地位の承継届出書

年 月 日

(あて先)成田市長

住 所  
届出者  
氏 名 ㊟

都市計画法第44条の規定により許可に基づく地位を承継したので、届け出ます。

1 許可の概要	(1) 許可を受けた者の住所及び氏名	
	(2) 許可番号及び年月日	成田市指令第 号 年 月 日
	(3) 区域の名称又は土地の表示	
2 届出前の承継の経過	被承継者の住所及び氏名	承継年月日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
3	届出に係る承継年月日	年 月 日
4	承継の原因	

備考

- 1 1の(3)欄には、都市計画法第29条第1項の許可の場合は開発区域に含まれる地域の名称を、同法第43条の許可の場合は土地の表示(所在、地番及び面積)を記載すること。
- 2 この届出書には、相続による承継にあつては被承継者の除籍謄本及び承継者の戸籍謄本を、法人の合併による承継にあつては合併後の法人の登記事項証明書を添付すること。

開発許可に基づく地位の承継承認申請書

年 月 日

(あて先)成田市長

住 所  
申請者  
氏 名 ㊟

都市計画法第45条の規定により，開発許可に基づく地位の承継の承認を申請します。

1 開発許可の概要	(1) 開発許可を受けた者の住所及び氏名	
	(2) 開発許可番号及び年月日	成田市指令第 号 年 月 日
	(3) 開発地域に含まれる地域の名称	
2 申請前の承継の経過	被承継者の住所及び氏名	承継年月日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
3 承認申請に係る権原を取得した年月日		年 月 日
4 取得した権原の内訳		

第2号様式

開発登録簿写し交付申請書

年 月 日

(あて先)成田市長

住所

申請者

氏名

都市計画法第47条第5項の規定により，開発登録簿の写しの交付を申請します。

開発許可の概要	1	開発許可を受けた者の住所及び氏名			
	2	開発許可番号及び年 月 日	第 号	年 月 日	
	3	開発区域に含まれる地域の名称			
4		写しの交付部数			
5		申請理由			
※処理欄	交 付 年 月 日				※取扱者
	交 付 番 号				

備考 ※印のある欄は，記載しないでください。

開発行為又は建築に関する証明書交付申請書

年 月 日

(あて先)成田市長

住 所  
申請者  
氏 名

都市計画法施行規則第60条の規定により、次の事項に係る証明書の交付を申請します。

1 建築物の敷地となる土地の名称							
2 地 目 及 び 面 積	<table border="0"> <tr> <td>実 測</td> <td>平方メートル</td> </tr> <tr> <td>地目</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公 簿</td> <td>平方メートル</td> </tr> </table>	実 測	平方メートル	地目		公 簿	平方メートル
実 測	平方メートル						
地目							
公 簿	平方メートル						
3 都 市 計 画 法 の 適 合 条 項							
4 都 市 計 画 法 の 適 合 条 項 の 内 容							
5 開 発 行 為 の 有 無	有 ・ 無						
6 予 定 建 築 物 の 用 途 ・ 構 造 ・ 規 模							
7 農 地 法 に 係 る 手 続 の 状 況							
8 そ の 他 必 要 な 事 項							

様式その二

(建築確認申請書添付書類)

開発行為等に関する申告書										
1 申告書提出年月日		年 月 日			7 建築 の 区 分	ア 新 築				
2 建築確認申請者 住所及び氏名						イ 用途の変更を伴う改築				
3 敷地となる土地を含む区域 の都市計画の区域区分		ア 市街化区域	イ 市街化調整区域			ウ 用途の変更を伴わない改築				
		ウ 非線引区域			エ 増 築					
4 敷地となる土地の面積		m <sup>2</sup>	8 建築(新築・改築・増築)床面積			m <sup>2</sup>				
5 建築を行うために開発行為 を伴うことの有無		ア 伴う	イ 伴わない		9 用途の変更を伴う改築床面積			m <sup>2</sup>		
6 開発行為を伴う場合の 開発区域の面積		m <sup>2</sup>	10 建築物の用途							
11 敷地となる土地の表示	所 在		地 番		地 目		面 積			
							m <sup>2</sup>			
12 都市計画法第二十九条または第四十三条に関する事項	(1) 市街化区域・調整区域・非線引区域共通	ア 都市計画法第 29 条第 3 号に規定する公益施設の建築			(2) 市街化区域・非線引区域	ア 市街化区域内における 市街地開発事業	(ア) 土地区画整理事業区域内			
		イ 都市計画施設の整備に関する事業区域内における建築					(イ) 工業団地造成事業区域内			
		ウ 市街地開発事業でない土地区画整理事業区域内における建築					(ウ) 新住宅市街地開発事業区域内			
		エ 公有水面埋立事業竣工許可前の土地における建築					(エ) 市街地再開発事業区域内			
		オ 非常災害のための必要な応急措置としての建築			イ 既存(従前)建築物の敷地における建築					
		カ 車庫・物置等附属建築物の建築			ウ { [1000 平方メートル(非線引区域)] } { 500 平方メートル(市街化区域) } 未満の造成地 (道路位置指定等)における建築					
		キ 開発許可を受けた造成地における建築								
	ク 住宅地造成事業認可等を受けた造成地における建築			(3) 市街化調整区域	ア 法第 43 条の許可を受けた建築物の建築					
					イ 開発行為を伴わない増築					
					ウ 用途の変更を伴わない改築					
		エ 政令第 20 条第 1 号から第 4 号までの農林漁業用建築物								
(4) 市街化調整区域内		ア 農林漁業用住宅または政令第 20 条第 5 号の 90 平方メートル以内の農林漁業用建築物								
		イ 物品の販売等を行う 50 平方メートル以内の店舗、事業所等で業務用の面積が 2 分の 1 以下(開発行為を行う場合は、敷地 100 平方メートル以内)のもの建築(政令第 22 条第 6 号、第 35 条第 3 号)								
(5) { [非線引区域内] } { 市街化区域内 }		で(1)および(2)以外の { 1000 平方メートル } { 500 平方メートル } 以上の開発行為を伴う建築物の建築								
(6) 市街化調整区域内で(1)から(4)までに掲げる土地の区域以外の土地		における建築または(1)から(4)までに掲げる建築物以外の建築								
摘 要										
13 農地転用の許可または届出受理の番号および年月日										
※ 確 認 欄	上記事項につき確認したところ				1 都市計画法第 3 章第 1 節の規定に適合すると認める。 2 別途、市長の発行する証明書の添付を必要と認める。 3 都市計画法に基づく許可(第 条)を受ける必要を認める。					
	成田市開発許可担当課		課長	課長補佐	係長	係員	年 月 日			

- 備 考
- 1 この申告書は、都市計画法施行規則第 6 0 条に代えるものです。(12)の(4)欄については、別途証明書必要となる場合があります。
  - 2 ※印のある欄は記入しないこと。
  - 3 3・5・7 および 12 の欄は、該当するものの記号を丸で囲むこと。
  - 4 12 の(4)欄に該当するものは、別途市長の証明書を受けてから、建築確認を受けることとなる場合があります。
  - 5 12 の(6)欄に該当するものは、別途許可を受けてから、建築確認を受けること。
  - 6 12 の摘要欄には、許可・認可・検査等、関係する手続きについて、番号・年月日等(開発許可にあつては、予定建築物、その他の条件等を含む。)必要な事項を記載すること。
  - 7 この申告書の提出にあたっては、建築確認申請者自身で所要の事項を記載し、その記載事項について成田市開発許可担当課の確認を受けてから、建築確認申請書に提出してください。
  - 8 非線引区域とは、市街化区域、市街化調整区域の指定のない都市計画区域をいう。

都市計画法第53条に関する申告書				1	提出 年月日	年 月 日
2	建築主の氏名 及び住所	氏名			住所	〒
3	建築物の敷地 所在及び地番	〒				
4	連絡先 住所氏名 電話番号	〒		氏名 [	]	TEL [ - - ]
5	主要部の構造 A 木造 B 鉄骨造 C C. B. 造 D その他 ( )	6 建築の区分	A 新築 B 改築 C 増築 D 移転	7	敷地面積	. m <sup>2</sup>
				8	建築面積	. m <sup>2</sup>
				9	延べ面積	. m <sup>2</sup>
10	都市計画施設の区域 内に含まれているか	A 敷地及び建築物ともに含まれていない。 B 敷地は含まれているが建築物は含まれていない。 C 敷地及び建築物ともに含まれている。 [都市計画施設名]	11	市街地開発事業の施行区域内に含まれているか	A 敷地及び建築物ともに含まれていない。 B 敷地は含まれているが建築物は含まれていない。 C 敷地及び建築物ともに含まれている。 [市街地開発事業名]	
12	10-Cまたは11-C に該当している場合 当該建築行為の内容	A 都市計画事業の施行として行う行為。 B 都市計画法施行令第37条で定める行為。 C 非常災害のため必要な応急措置として行う行為。 D Aに準ずる行為として都市計画法施行令第37条の2で定める行為 E 都市計画法施行令第37条の3で定める行為。 F 都市計画法第53条第2項で定める行為。 G 都市計画事業の認可を受けた事業地内で行う行為。 H 上記以外の行為。				
確認欄	ア 10-A, Bまたは11-A, B → 都市計画法第53条の規定に無関係 イ 12-A, B, C, D, E → 別途都市計画法第53条に関する知事の証明を受ける必要がある。 ウ 12-F → 都市計画法第53条第2項に基づく協議が必要である。 エ 12-G → 都市計画法第53条第3項に基づき、同法第53条第1項の規定は適用しない。 オ 12-H → 都市計画法第53条第1項の許可を受ける必要がある。					
決裁	課長	課長補佐	係長	係員	決裁年月日	

都市計画法第 29 条開発許可申請(都市計画法第 35 条の 2 第 1 項 開発変更許可)チェックリスト①

申請者名				チェック者				
項	目	適	否	摘 要 欄		備 考 欄	申請者 チェック欄	様式の 有無
1	開発行為許可申請書							有
2	委任状			<ul style="list-style-type: none"> <li>申請者以外が申請行為を代行する場合</li> <li>正本副本それぞれ申請者朱肉で押印</li> </ul>		委任事項を記載		
3	設計説明書			<ul style="list-style-type: none"> <li>自己の住宅用の場合は原則として不要</li> </ul>				有
4	資金計画書			<ul style="list-style-type: none"> <li>自己の住宅及び 1.0ha 未満の自己業務用は不要</li> </ul>				有
5	資金計画書の添付書類			<ul style="list-style-type: none"> <li>工事施行者が発行する工事費の内訳明細書</li> <li>自己資金または借入金の調達が可能であることを証する書類(銀行からの借入れ証明書等)</li> </ul>				
6	開発行為施行同意書			<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域内の土地または工作物の所有者、仮登記権者、抵当権者等の実印による同意(正本には同意した者の印鑑証明(原本)を添付し、副本にはその写しを添付)</li> <li>隣接地の所有者の同意(必要と認める以外は認印で可)</li> </ul>		(申請者と所有者が同じ場合も添付)		有
7	公共施設管理者同意書			<ul style="list-style-type: none"> <li>開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意(道路、水路等で財産権を有する者)</li> <li>直接の利害関係を有する者の同意(水利組合等)</li> </ul>				
				<ul style="list-style-type: none"> <li>道路法第 24 条または 32 条及び、下水道第 16 条等の許可書の写し(申請時は、受付印のある申請書でも可)</li> </ul>				
8	公共施設管理者協議書			<ul style="list-style-type: none"> <li>開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者との協議経過を示す書類または函書等</li> <li>事前協議協定書(法 32 条協議)の写し</li> </ul>				
9	申請者の資力及び信用に関する書類			<ul style="list-style-type: none"> <li>住民票等(受付日より3ヶ月以内で直近のもの) 法人の場合: 法人の登記事項証明書 個人の場合: 住民票</li> </ul>		(自己の居住用住宅または 1ha 未満の自己業務用の開発行為にあたっては住民票等で可) (法人の登記事項証明書については、現在事項全部証明書) (納税証明書については、その1からその3までとする)		
				<ul style="list-style-type: none"> <li>資産調書 法人の場合: 前年度の財務諸表 個人の場合: 資産に関する調書(名寄帳等)</li> </ul>				
				<ul style="list-style-type: none"> <li>納税証明(受付日より3ヶ月以内で直近のもの) 法人の場合: 法人税に関する納税証明書 個人の場合: 所得税に関する納税証明書</li> </ul>				
				<ul style="list-style-type: none"> <li>事業経歴書</li> </ul>				
10	工事施行者の能力に関する書類			<ul style="list-style-type: none"> <li>住民票等(受付日より3ヶ月以内で直近のもの) 法人の場合: 法人の登記事項証明書 個人の場合: 住民票</li> </ul>		(自己の居住用住宅または 1ha 未満の自己業務用の開発行為にあたっては住民票等及び工事経歴書で可)		
				<ul style="list-style-type: none"> <li>工事経歴書</li> </ul>				
				<ul style="list-style-type: none"> <li>建設業許可証明書(受付日より3ヶ月以内で直近のもの)</li> </ul>				
11	設計者の資格を証する書類			<ul style="list-style-type: none"> <li>開発行為に関する工事設計者の資格申告書</li> <li>資格、免許等の申告事項を証する書類(卒業証明書、免許書の写し、実務経歴証明書等)</li> </ul>		(1ha 未満の事業についても添付、この場合は申告事項を証する書面の添付は不要)		有
12	給水に関する書類			<ul style="list-style-type: none"> <li>公営水道により給水される場合は、水道利用計画協議書等(受付印のあるもの)の写し</li> </ul>		(自己の居住の用に供する場合は添付不要)		
13	土地の登記事項証明書			<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域に含まれる土地及び当該開発行為の工事に関する土地</li> <li>正本には原本を添付</li> <li>受付日より 3 ヶ月以内で直近のもの</li> </ul>				
14	農地転用許可申請書			<ul style="list-style-type: none"> <li>地目が農地で転用許可が必要な場合には、農業委員会の受付印のある転用申請書の写し</li> </ul>				
15	その他市長が必要と認める函書			<ul style="list-style-type: none"> <li>道路境界の確定できる函書</li> <li>連たん図(法 34 条 11 号の場合)</li> </ul>				

都市計画法第 29 条開発許可申請(都市計画法第 35 条の 2 第 1 項 開発変更許可)チェックリスト②

※(注)設計図面には、設計者の氏名を記載しなければならない。

項	目	適	否	摘	要	欄	備	考	欄	申請者	チェック欄
設 計 図 面											
1	開 発 区 域 位 置 図			1/25000 都市計画図に位置及び方位を示す							
2	開 発 区 域 区 域 図			1/2500 地形図に区域及び方位を示す							
3	公 図 の 写 し			縮尺 1/500 以上 (1/600) ・開発区域区域内の地番を表示し、区域の境界を明示したものに各権利者を記入 ・調査日が受付日より 3 ヶ月以内で直近のもの ・調査者の氏名を記載すること							
4	現 況 図			縮尺 1/2500 以上 ・既存建築物がある場合には明示 ・地形、開発区域の境界・地盤高、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設等							
5	開 発 区 域 の 求 積 図			縮尺 1/500 以上 ・境界杭の種類及び周長を記載							
6	土 地 利 用 計 画 図			縮尺 1/1000 以上 ・開発区域の境界を朱線、開発区域の計画高、公共施設の位置及び形状、外構等、予定建築物の敷地の形状、公益的施設の位置等 ・境界線名、境界杭の種類及び周長を記載 ・予定建築物に関しては、配置のみを記載 ・接続道路名・幅員・建築基準法の位置付けを記載							
7	造 成 計 画 平 面 図			縮尺 1/1000 以上 ・開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配、宅地造成前後の地盤高、面積 ・切土・盛土は色分けすること							
8	造 成 計 画 断 面 図			縮尺 1/1000 以上 ・切土又は盛土をする前後の地盤高 ・断面箇所は造成平面図に記入すること							
9	道 路 縦 横 断 図			・各路線ごとの断面を示すもの、また、横断面については各幅員ごとの標準断面を示したもの							
10	排 水 施 設 計 画 平 面 図			縮尺 1/500 以上 ・排水、給水まとめて図示可							
11	給 水 施 設 計 画 平 面 図			・給水施設計画平面図は自己居住用の住宅建築の場合は不要							
12	排 水 関 係 縦 断 図			縮尺 1/500 以上 ・各排水系統毎の縦断を示すもので、マンホールの位置、勾配、計画高、土被り等を示したもの							
13	が け の 断 面 図			縮尺 1/50 以上							
14	擁 壁 の 断 面 図			縮尺 1/50 以上 透水路、水抜き、根入れ寸法							
15	消 防 水 利 平 面 図			縮尺 1/1000 以上 ・消防水利の種類別位置を表示したもの					自己居住用の住宅建築の場合は不要		
16	各 種 構 造 図			縮尺 1/50 以上 ・貯水槽、排水施設、給水施設、道路等の各構造を図示したもので、寸法、材料等を記入すること							
17	その他市長が必要と認める図面			・緑地図 ・建築物の平面図、立面図、求積図							
そ の 他 の 資 料											
1	構 造 計 算 書			・擁壁の安定計算(現地に設置する構造のもの)					躯体地上高 2m 以上の場合は中・大地震時必要		
2	安 定 計 算 書			・崖面の安定計算					土質試験等を添付		
3	水 理 計 算 書										
4	その他市長が必要と認める計算書										
5	地区計画への適合が確認できる資料										

都市計画法第 36 条第 1 項工事完了届出チェックリスト

※(注)設計図面には、設計者の氏名を記載しなければならない。

申請者名				チェック者		
項	目	適	否	摘 要 欄		申請者 チェック 欄
1	工事完了届出書			・別記様式第四 ・第 5 号様式(事前協議を行っている場合のみ)		
2	委任状			・申請者以外が届出行為を代行する場合 ・正本副本それぞれ申請者朱肉で押印		
3	開発区域区域図			1/2500 地形図に区域及び方位を示す		
4	確定測量図			縮尺 1/500 以上 ・境界杭の種類及び周長を記載(原則として、許可を受けた求積図とする)		
5	土地利用竣工図			縮尺 1/1000 以上 ・都市計画法第 29 条開発許可申請チェックリスト②と同様		
6	排水施設竣工図			縮尺 1/500 以上 ・都市計画法第 29 条開発許可申請チェックリスト②と同様		
7	工事写真			・施工前, 施工後(全景が分かるもの) ・施工後に外見から検査することが困難な部分の寸法及び施工状況等が分かるもの		
8	工事に関する品質を証する書類			・納入材料・製品の品質を証する書類等(出荷証明, 納入伝票等)		
9	施工の品質を証する書類			・現場採取したコンクリートの強度・地盤改良の強度・擁壁等構造物の支持地盤の強度を証する書類等		
10	電子データ (CD 媒体)			・設計説明書, 公共施設管理者同意書又は協議書, 開発区域区域図, 公図の写し, 求積図, 土地利用竣工図, 造成計画平面(断面)図, 道路縦断面図, 排水計画竣工図, 給水計画竣工図, 排水関係縦断面図, がけの断面図, 擁壁の断面図, 消防水平面図, 各種構造図, 緑地図, 構造計算書, 安定計算書, 水利計算書等 ・PDF 形式とし, 上記の添付書類の名称と同じファイル名で作成し格納		
11	公共施設用地の帰属申請書及び添付書類一式			・公共施設用地の帰属申請書(様式有) ・土地調査台帳(様式有), 登記原因情報兼登記承諾書(様式有), 印鑑証明書, 資格証明書, 公図の写し, 土地の登記事項証明書(※分筆, 地目変更, 抵当権抹消等が必要), 事前協議協定書(法 32 条協議)の写し, 区域図, 求積図, 土地利用計画図		
12	その他市長が必要と認める図書					
[必要部数等]						
・正本・副本 計2部 ※正本にはチェックリストを添付する。						
・電子データ(CD媒体) 正1部						
・公共施設用地の帰属申請書及び添付書類一式 正1部・副本2部 計3部						

関係各課の完了検査等状況

項 目	担 当 部 署	帰属の有無		許 可 等 用 地 施 設 年 月 日	完 了 届 等 提 出 ( 報 告 ) 年 月 日	検 査 ( 確 認 ) 年 月 日	指 摘 事 項 の 有 無	指 摘 事 項 是 正 年 月 日
道路法 32 条	道路管理課			R . .	R . .			R . .
	県成田土木			R . .	R . .			R . .
道路法 24 条	道路管理課			R . .	R . .			R . .
	県成田土木			R . .	R . .			R . .
開発道路	道路管理課				R . .	R . .		R . .
	工務課				R . .	R . .		R . .
上水道	県企業局				R . .	R . .		R . .
下水道法 16 条	下水道課			R . .	R . .	R . .		R . .
下水道法 24 条	下水道課			R . .	R . .	R . .		R . .
ごみ収集場	クリーン推進課				R . .	R . .		R . .
消防施設	警防課				R . .	R . .		R . .
交通安全施設	交通防犯課			R . .	R . .	R . .		R . .
防犯灯				R . .	R . .	R . .		R . .
集会施設	市民協働課				R . .	R . .		R . .
公園・緑地	公園緑地課				R . .	R . .		R . .
敷地内緑地 (緑化協定)				R . .	R . .	R . .		R . .
残土条例	環境対策課			R . .	R . .	R . .		R . .
その他				R . .	R . .	R . .		R . .

都市計画法第 37 条第 1 号 工事完了公告以前の建築又は建設承認申請チェックリスト

※(注)設計図面には、設計者の氏名を記載しなければならない。

申請者名				チェック者			
項	目	適	否	摘	要	欄	申請者 チェック欄
申 請 書 ・ そ の 他							
1	建築又は建設承認申請書			・正副共申請者朱肉で押印			
2	委 任 状			・申請者以外が申請行為を代行する場合 ・正副共申請者朱肉で押印		委任事項を記載	
3	開 発 許 可 書 の 写 し						
4	その他市長が必要とする図書			・防災計画図書等			
設 計 図 面							
1	開 発 区 域 区 域 図			1/2500 地形図に区域を示す			
2	土 地 利 用 計 画 図			・建築物等の敷地の場所及び建築物等の位置を表示したもの			
3	建築物等の敷地求積図			・敷地の区域, 形状, 面積			
4	建築物等の平面図			1/200 以上 ・構造及び規模(建築物の延べ面積, 建築面積)			
5	建築物等の立面図			1/200 以上 2 面以上			
6	その他市長が必要とする図面			・近接施工図書(建築物と支障となる施設の関連資料等)			
承 認 基 準							
1	承 認 項 目			・支障がないと認めたとき			

承 認 項 目 (該当項目を○で囲む)※市で記載

- 1) 自己の居住の用に供する住宅を目的とする開発行為における建築物の建築
- 2) 自己の業務の用に供する建築物の建築(特定工作物の建設)を目的とする開発行為の建築物の建築(特定工作物の建設)
- 3) 公共施設(道路, 公園, 調整池等)及び公益施設(官公署, 地区センター等)の工区を先行的に整備する場合。
- 4) 建設工事との一体施行が必要な宅地造成で, 建築工事と宅地の造成工事とを分離して行う事が物理的に又は施行管理上・品質管理上支障があるもの。
  - ・建築物自体が雨水貯留機能を有する場合
  - ・建築物が擁壁を兼ねる場合
  - ・建築物が擁壁, 管路等の構造物に近接して施工される場合
  - ・雨水貯留施設が駐車場等と兼用されている計画で, 外構工事と一体整備の必要性があり先行して施工出来ない場合
  - ・浸透貯留槽が出入口付近等に計画され先行設置すると工事による破損が危惧される場合
  - ・建築工事中の工事車両等の出入口確保のために擁壁工事等が先行して施工出来ない場合
- 5) その他, 特に必要があると認められる理由のあるもの(ただし, 当該建築行為のため, 開発区域及びその周辺の地域に災害が生じないこと(防塵対策・仮排水設置等))

都市計画法第43条建築許可申請チェックリスト【土地収用法，騒特法又は騒防法による移転を除く】

※(注)設計図面には，設計者の氏名を記載しなければならない。

申請者名				チェック者			
項	目	適	否	摘 要 欄		備 考 欄	
申 請 書 ・ そ の 他							
1	建 築 許 可 申 請 書						
2	委 任 状			・申請人以外が申請行為を代行する場合 ・正副共申請者朱肉で押印		委任事項を記載	
3	住 民 票 等			・個人の場合：住民票 ・法人の場合：法人の登記事項証明 ・受付日より3ヶ月以内で直近のもの		(法人の登記事項証明書については，現在事項全部証明書)	
4	土地の登記事項証明書			・正本には原本を添付 ・受付日より3ヶ月以内で直近のもの			
5	土地 使用 承 諾 書			・申請者と土地所有者が異なる場合 ・実印による承諾(印鑑証明を添付)			
6	申 請 理 由 書			・分家住宅の場合は，分家の事由を記載			
7	公共施設管理者同意書			・排水先の同意，道路法の施行・占用許可等			
8	その他の書類(既存建築物の建替えの場合)			・昭和45年の家屋課税または建築確認通知書の写し等 ・線引前の航空写真			
9	その他の書類(分家住宅の場合)			・戸籍謄本、附票(S45以降の移動が確認できるもの)及び家系図(本家と申請者の関係が判断ができるもの) ・誓約書、諸証明(申請者及び両親→市街化区域に土地を有していない旨の証明書，名寄帳) ・農家要件の証明(農家分家の場合)			
10	その他の書類(法34条11号の場合)			・要件を確認できる連たん図(1/2500 地形図に記入)			
11	その他必要とする図書						
設 計 図 面							
1	位 置 図			1/25000 都市計画図に位置を示す			
2	区 域 図			1/2500 地形図に区域を示す			
3	公 図 の 写 し			・申請地を明示 ・調査日が受付日より3ヶ月以内で直近のもの			
4	敷 地 の 現 況 図			・既存建築物の位置を示す			
5	敷 地 の 断 面 図						
6	敷 地 の 求 積 図			・境界杭の種類及び周長を記載			
7	建 築 物 の 配 置 図			1/500 以上 ・接続道路名，幅員，建築基準法の位置付けを記載 ・外構等，計画地盤，境界線名，境界杭の種類を記載			
8	“ 平 面 図			1/200 以上			
9	“ 立 面 図			1/200 以上 2面以上			
10	“ 求 積 図			1/200 以上			
11	給 排 水 平 面 図			1/500 以上			
12	“ 構 造 図			1/50 以上			
13	外 構 の 構 造 図			1/50 以上			
14	がけ及び擁壁の断面図等			1/50 以上			
15	その他必要とする図面						

都市計画法第43条建築許可申請チェックリスト【土地収用法，騒特法又は騒防法による移転】

※(注)設計図面には，設計者の氏名を記載しなければならない。

申請者名				チェック者					
項	目	適	否	摘	要	欄	備考	欄	申請者 チェック 欄
申 請 書 ・ そ の 他									
1	建 築 許 可 申 請 書								
2	委 任 状					・申請人以外が申請行為を代行する場合 ・正副共申請者朱肉で押印	委任事項を記載		
3	住 民 票 等					・個人の場合：住民票 ・法人の場合：法人の登記事項証明 ・受付日より3ヶ月以内で直近のもの	(法人の登記事項証明書については，現在事項全部証明書)		
4	土地の登記事項証明書					・正本には原本を添付 ・受付日より3ヶ月以内で直近のもの			
5	土 地 使 用 承 諾 書					・申請者と土地所有者が異なる場合 ・実印による承諾(印鑑証明を添付)			
6	申 請 理 由 書					・分家住宅の場合は，分家の事由を記載			
7	公 共 施 設 管 理 者 同 意 書					・排水先の同意，道路法の施行・占用許可等			
8	その他の書類(土地収用法，騒特法又は騒防法による移転の場合)					・移転補償対象の土地が確認できるもの(収用証明書，移転証明書，資金証明書等の写し)及び誓約書(印鑑証明を添付) ・(収用)対象建築物の昭和45年の家屋課税又は建築確認通知書の写し等 ・(収用)対象建築物の従前の敷地が確認できるもの(航空写真等) ・諸証明(申請者→市街化区域に土地を有していない旨の証明書，名寄帳) ・申請地が農用地区域及び保安林を含まないことが確認できるもの			
9	その他必要とする図書								
設 計 図 面									
1	位 置 図					1/25000 都市計画図に位置を示す			
2	区 域 図					1/2500 地形図に区域を示す			
3	公 図 の 写 し					・申請地を明示 ・調査日が受付日より3ヶ月以内で直近のもの			
4	敷 地 の 現 況 図					・既存建築物の位置を示す			
5	敷 地 の 断 面 図								
6	敷 地 の 求 積 図					・境界杭の種類及び周長を記載			
7	建 築 物 の 配 置 図					1/500 以上 ・接続道路名，幅員，建築基準法の位置付けを記載 ・外構等，計画地盤，境界線名，境界杭の種類を記載			
8	〃 平 面 図					1/200 以上			
9	〃 立 面 図					1/200 以上 2面以上			
10	〃 求 積 図					1/200 以上			
11	給 排 水 平 面 図					1/500 以上			
12	〃 構 造 図					1/50 以上			
13	外 構 の 構 造 図					1/50 以上			
14	がけ及び擁壁の断面図等					1/50 以上			
15	その他必要とする図面								

※(注)設計図面には、設計者の氏名を記載しなければならない。

申請者名				チェック者						
項	目	適	否	摘	要	欄	備	考	欄	申請者
申請書・その他										
1	開発行為又は建築に関する証明書交付申請書									
2	委任状				・申請者以外が申請行為を代行する場合 ・正副共申請者朱肉で押印		委任事項を記載			
3	農(林漁)業従事者証明				・農家等の要件が確認できるもの					
4	農地転用許可申請書				・地目が農地で転用許可が必要な場合には、農業委員会の受付印のある転用申請書の写し					
5	住民票等				・正本には、原本を添付 ・農家住宅の場合は、世帯全員の住民票 ・農業用倉庫の場合は、申請者の住民票 ・法人の場合は、法人の登記事項証明書 ・受付日より3ヶ月以内で直近のもの		(法人の登記事項証明書については、現在事項全部証明書)			
6	土地の登記事項証明書				・正本には、原本を添付 ・受付日より3ヶ月以内で直近のもの					
7	土地の使用承諾書				・申請者と土地所有者が異なる場合 ・実印による承諾(印鑑証明を添付)					
8	申請理由書									
9	公共施設管理者同意書				・排水先の同意、道路法の施行・占用許可等					
10	その他市長が必要とする図書				・農家住宅の場合は、申請者世帯全員の名寄帳もしくは居住用建築物を有していないことの証明書 ・土地収用法等による移転の場合、移転補償対象の土地が確認できるもの(収用証明書、移転証明書、資金証明書等の写し)及び誓約書(印鑑証明を添付)					
設計図面										
1	位置図				1/25000 都市計画図に位置を示す					
2	区域図				1/2500 地形図に区域を示す					
3	公図の写し				・申請地を明示、調査日は受付日より3ヶ月以内で直近のもの					
4	敷地現況図				・既存建築物がある場合は明示					
5	敷地の求積図				・境界杭の種類及び周長を記載					
6	建築物の配置図				1/500 以上 ・接続道路名、幅員、建築基準法の位置付けを記載 ・外構等、計画地盤、境界線名、境界杭の種類を記載					
7	平面図				1/200 以上 ・農業用倉庫の場合は利用形態を表示					
8	立面図				1/200 以上 2面以上					
9	求積図				1/200 以上					
10	給排水平面図				・予定建築物の配置図と兼用可					
11	構造図				1/50 以上					
12	外構の構造図				1/50 以上					
13	造成計画平面図				・造成工事が無い場合は、建築物の配置図に造成工事が無い旨を記載					
14	断面図									
15	がけ及び擁壁の断面図等				1/50 以上					
16	既存建築物の平面図等				・既存建築物が残る場合は、建築・延床面積及び構造を表示					
17	その他市長が必要と認める図面									

省令第 60 条の証明書交付申請チェックリスト【農林漁業用建築物を除く】

(法第 29 条、法第 43 条許可不要(法第 29 条第 1 項第 2 号、法第 43 条本文(29-1-2)以外))

※(注)設計図面には、設計者の氏名を記載しなければならない。

申請者名				チェック者				
項	目	適	否	摘	要	欄	備考欄	申請者 チェック欄
申 請 書 ・ そ の 他								
1	開発行為又は建築に関する証明書交付申請書			・正副共申請者朱肉で押印				
2	委任状			・申請者以外が申請行為を代行する場合 ・正副共申請者朱肉で押印			委任事項を記載	
3	住民票等			・正本には、原本を添付 ・個人の場合：住民票 ・法人の場合：法人の登記事項証明書 ・受付日より3ヶ月以内で直近のもの			(法人の登記事項証明書については、現在事項全部証明書)	
4	土地の登記事項証明書			・正本には、原本を添付 ・受付日より3ヶ月以内で直近のもの				
5	土地の使用承諾書			・申請者と土地所有者が異なる場合 ・実印による承諾(印鑑証明を添付)				
6	申請理由書							
7	既存建築物に関する書類			・昭和45年の家屋課税又は建築確認通知書の写し等 ・線引前の航空写真				
8	公共施設管理者同意書			・排水先の同意、道路法の施行・占用許可等				
9	その他市長が必要とする図書							
設 計 図 面								
1	位置図			1/25000 都市計画図に位置を示す				
2	区域図			1/2500 地形図に区域を示す				
3	公図の写し			・申請地を明示、調査日は受付日より3ヶ月以内で直近のもの				
4	敷地現況図			・既存建築物がある場合は明示				
5	敷地の求積図			・境界杭の種類及び周長を記載				
6	建築物の配置図			1/500 以上 ・接続道路名、幅員、建築基準法の位置付けを記載 ・外構等、計画地盤、境界線名、境界杭の種類を記載				
7	平面図			1/200 以上				
8	立面図			1/200 以上 2面以上				
9	求積図			1/200 以上				
10	給排水平面図			・予定建築物の配置図と兼用可				
11	構造図			1/50 以上				
12	外構の構造図			1/50 以上				
13	造成計画平面図			・造成工事が無い場合は、建築物の配置図に造成工事が無い旨を記載				
14	断面図							
15	がけ及び擁壁の断面図等			1/50 以上				
16	既存建築物の平面図等			・既存建築物が残る場合は、建築・延床面積及び構造を表示				
17	その他市長が必要と認める図面							

成田市手数料条例 別表第15

都市計画法(昭和43年法律第100号)関係手数料

手数料の種類	区分	金額	
開発行為許可申請手数料	主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為 開発区域の面積が0.1ヘクタール未満のもの	1件につき 8,600円	
	開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のもの	1件につき 22,000円	
	開発区域の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のもの	1件につき 43,000円	
	開発区域の面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のもの	1件につき 86,000円	
	開発区域の面積が1ヘクタール以上3ヘクタール未満のもの	1件につき 130,000円	
	開発区域の面積が3ヘクタール以上6ヘクタール未満のもの	1件につき 170,000円	
	開発区域の面積が6ヘクタール以上10ヘクタール未満のもの	1件につき 220,000円	
	開発区域の面積が10ヘクタール以上のもの	1件につき 300,000円	
	主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為	開発区域の面積が0.1ヘクタール未満のもの	1件につき 13,000円
		開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のもの	1件につき 30,000円
		開発区域の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のもの	1件につき 65,000円
		開発区域の面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のもの	1件につき 120,000円
		開発区域の面積が1ヘクタール以上3ヘクタール未満のもの	1件につき 200,000円
		開発区域の面積が3ヘクタール以上6ヘクタール未満のもの	1件につき 270,000円
		開発区域の面積が6ヘクタール以上10ヘクタール未満のもの	1件につき 340,000円
		開発区域の面積が10ヘクタール以上のもの	1件につき 480,000円
	その他の開発行為	開発区域の面積が0.1ヘクタール未満のもの	1件につき 86,000円
		開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のもの	1件につき 130,000円
		開発区域の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のもの	1件につき 190,000円
開発区域の面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のもの		1件につき 260,000円	
開発区域の面積が1ヘクタール以上3ヘクタール未満のもの		1件につき 390,000円	

	開発区域の面積が3ヘクタール以上6ヘクタール未満のもの	1件につき 510,000円	
	開発区域の面積が6ヘクタール以上10ヘクタール未満のもの	1件につき 660,000円	
	開発区域の面積が10ヘクタール以上のもの	1件につき 870,000円	
開発行為変更許可申請手数料		1件につき 次に掲げる額を合算した額(その額が870,000円を超える場合にあっては、870,000円) ア 開発行為に関する設計の変更(イのみに該当する場合を除く。) 開発区域の面積(イに規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積)に応じ、開発行為許可申請手数料の額に10分の1を乗じて得た額 イ 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更新たに編入される開発区域の面積に応じ、開発行為許可申請手数料の額 ウ その他の変更 10,000円	
市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料		1件につき 46,000円	
予定建築物以外の建築等許可申請手数料		1件につき 26,000円	
開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料	敷地の面積が0.1ヘクタール未満のもの	1件につき 6,900円	
	敷地の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のもの	1件につき 18,000円	
	敷地の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のもの	1件につき 39,000円	
	敷地の面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のもの	1件につき 69,000円	
	敷地の面積が1ヘクタール以上のもの	1件につき 97,000円	
開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料	承認申請をする者が行おうとする開発行為が、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行うもの	1件につき 1,700円	
	承認申請をする者が行おうとする開発行為が、主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うもの	開発区域の面積が1ヘクタール未満のもの	1件につき 1,700円
		開発区域の面積が1ヘクタール以上のもの	1件につき 2,700円
	承認申請をする者が行おうとする開発行為が、その他のもの	1件につき 17,000円	
開発登録簿の写しの交付申請手数料		1枚につき 470円	