

# 開発許可制度の手引き



## 潟 上 市

- 当初：平成24年10月
- 改正：平成27年2月
- 改正：平成29年5月
- 改正：令和元年12月
- 改正：令和3年1月
- 改正：令和4年4月
- 改正：令和7年12月

# — 目 次 —

## 第1章 開発許可制度の概要

1. 開発許可制度の目的と沿革	1
2. 開発行為の許可、建築の許可	1
3. 開発行為及び建築行為の定義	2
4. その他法令との関係	9
5. 開発行為の制限と建築確認	11
6. 潟上市宅地開発事業に関する指導要綱	12

## 第2章 適用除外（許可不要）の開発行為（法第29条）

1. 規模未満の場合	13
2. 市街化調整区域における農林漁業の用に供する建築物、同従事者の住宅	14
3. 公益上必要な建築物	15
4. 都市計画事業の施行として行う開発行為	18
5. 土地区画整理事業の施行として行う開発行為	18
6. 市街地再開発事業として行う開発行為	18
7. 住宅街区整備事業として行う開発行為	18
8. 防災街区整備事業の施行として行う開発行為	18
9. 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて 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	19
10. 非常災害のために必要な応急措置	19
11. 通常の管理行為、軽易な行為	19

## 第3章 開発許可基準（技術基準）

1. 予定建築物等の用途地域適合	22
2. 公共空地（道路、公園等）	23
道 路	24
公園・緑地・広場	30
消防水利	32
3. 排水施設	34
4. 給水施設	43
5. 地区計画等	44
6. 公共・公益的施設	44
7. 宅地の防災	46
8. 災害危険区域等の除外	52
9. 樹木の保存・表土の保全	53
10. 緩 衝 帯	56
11. 輸送施設	58
12. 申請者の資力及び信用	58

13. 工事施工者の能力	59
14. 関係権利者の同意	60
15. 公有水面埋立法による埋立地における開発行為	60
16. 市街地再開発促進区域内における開発行為	61
17. ごみ集積所	61
18. 防犯灯等	61

#### 第4章 市街化調整区域における開発行為の許可基準（立地基準）

1. 市街化調整区域内での開発行為の取り扱い概要	62
2. 限定的許可事由について	63
3. 開発許可の特例	77

#### 第5章 市街化調整区域における開発許可を受けた土地以外での建築等の制限

#### 第6章 許可申請手続

1. 許可手続の概要（フロー）	81
2. 開発許可申請等添付図書一覧	82
3. 開発許可申請図書作成上の留意事項等	86
4. 開発許可手数料	88
5. 公共施設管理者の同意及び協議	92

#### 第7章 許可後の手続き等

1. 開発許可後の進行管理	97
2. 開発行為の変更許可	97
3. 開発行為の廃止	100
4. 許可に基づく地位の承継	100
5. 工事完了公告前の建築制限等	101
6. 工事の完了検査及び完了公告	102
7. 公共施設の管理及び敷地の帰属	102
8. 開発許可を受けた土地における建築等の制限	104
9. 開発登録簿	105

#### 第8章 不服申立て

#### 第9章 監督処分等

1. 報告、勧告等	107
2. 監督処分	107
3. 立入検査	108

#### 第10章 開発審査会

第11章 罰則規定	110
-----------	-----

## 第12章 資 料

1. 潟上市開発行為等の規制に関する規則	111
2. 諸様式	114
➤ 国土交通省令様式	116
➤ 市規則様式	126
➤ その他様式	143
3. 潟上市宅地開発事業に関する指導要綱	150
➤ 市要綱様式	155
4. 潟上市開発行為等に伴う上水道施設整備指導要綱	165
5. 潟上市開発登録簿閲覧規則	167
6. 潟上市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例	170
7. 通 知	
➤ 都市計画法施行令第25条第6号ただし書の運用について	172
➤ 公共施設以外の部分に舗装を施す計画の開発許可、工事完了公告前の 建築制限等の解除の認定及び完了検査について	173
➤ 都市計画法第37条の運用について	176
➤ 開発審査会付議基準について	177



## 第1章 開発許可制度の概要

### 1. 開発許可制度の目的と沿革

都市計画法は、都市の無秩序な市街地の拡大（スプロール）の防止と、計画的な市街化を図るため都市計画区域を設定するとともに、この都市計画区域内を優先的に市街化を促進する市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域とに区分し、段階的かつ計画的に市街化を図ること等を目的としています。そして、このような市街化区域及び市街化調整区域の制度を担保するものが開発許可制度で、昭和45年の法改正により創設されました。

開発許可制度は、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）を都道府県知事の許可に係らしめて、これにより開発行為に対して一定の水準を維持するとともに、市街化調整区域にあつては一定のものを除き、開発行為を制限することでこれらの目的を達成するものです。その後、昭和50年からは線引きされていない都市計画区域も開発許可制度の対象とされ、さらに平成12年の法改正では、モータリゼーションの進展等により都市的な土地利用が全国的に展開している状況を踏まえ、大規模な開発については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところです。

本市では、昭和46年3月30日に秋田都市計画区域が市街化区域と市街化調整区域に線引きされ、同日から開発許可制度が適用になり、平成23年4月1日からは開発許可事務が秋田県から権限委譲されました。

### 2. 開発行為の許可、建築の許可

(1) 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」をいいます。

(2) 開発行為を行おうとする者は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。

ア 市街化区域・・・・・・・・・・1,000㎡以上の開発行為

イ 市街化調整区域・・・・・・・・・・全部

※市街化調整区域内においては、開発行為を伴わない建築行為についても規制されます。

ウ 都市計画区域外・・・・・・・・・・10,000㎡以上の開発行為

(3) 開発行為又は市街化調整区域の建築行為を許可する場合は、次に掲げる許可基準及び手続きを満たすものでなくてはなりません。

ア 市街化区域

市街化区域の開発行為は、良好な水準の市街化形成を図る見地から、法令上に定める技術上の許可基準に適合し、かつ申請の手続きが適法である場合に限り認められます。

イ 市街化調整区域

市街化調整区域の開発行為は、法令上に定める技術的な基準のほかに、無秩序な市街化を抑制する見地から、例外的な立地上の許可基準を満たす場合に限り認められます。

また、市街化調整区域内においては、開発行為に加えて既存の宅地等で行われる建築行為

についても規制しており、建築の許可基準が規定されています。

#### ウ 都市計画区域外

都市計画区域外の開発行為は、法令に定める技術上の許可基準に適合し、かつ申請の手続きが適法である場合に限り認められます。

- (4) 市では、秩序あるまちづくりを推進し良好な居住環境の整備を図ることを目的に、都市計画法による開発行為の許可以外に開発事業（1,000㎡以上の開発行為や建築行為）に関する指導要綱を定めております。（P.150参照）

これらの行為を行う場合は、事前に指導要綱の適用の可否についてご相談ください。

### 3. 開発行為及び建築行為の定義

#### 1. 開発行為

##### 法第4条（定義）

12 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。

「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」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することをいいます。

なお、建築物の機能が土地全体の利用態様からみて付随的なものと認められるものは、開発行為に該当しません。

##### （例－1）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ません。

##### （例－2）太陽光発電機の付属施設

太陽光発電設備（建築基準法上の建築物でないもの）の付属施設について、その用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為に当たらないと開発許可権者が判断した際には、開発許可は不要です。

##### （例－3）第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設等の併設建築物

第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設等に不可分一体的なものとして付随的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等併設建築物については、主として当該併設建築物の建設を目的としたものではないと考えられることから、それ自体は開発許可を要しません。

これら開発許可が不要な開発行為においても、建築物である付属施設又は併設建築物を市街化調整区域に建築する場合には、原則として別途法第43条の適用があります。

「土地の区画形質の変更」とは、土地の〈区画の変更〉、〈形状の変更〉、〈性質の変更〉をいい、切土や盛土等の造成工事により、土地に対して物理力を行使する行為又は土地の利用状況を変更する行為をいいます。

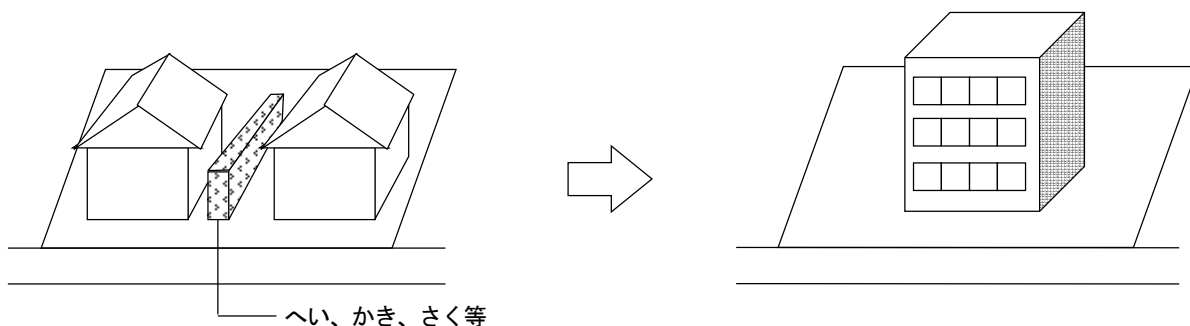
## (1) 土地の区画の変更

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公共施設の新設及び改廃を伴うものをいいます。

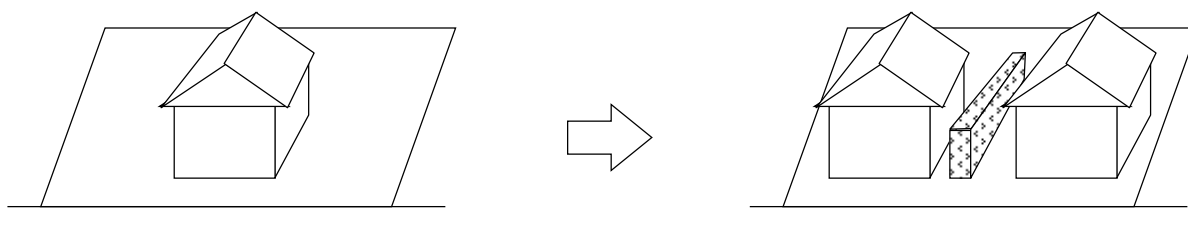
公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設をいいます（法第4条第14号）。なお、位置指定道路も都市計画法上の公共施設に該当します。

単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更や、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置にとどまるもので、公共施設の変更改が必要ないと認められるものについては、開発行為に該当しません。

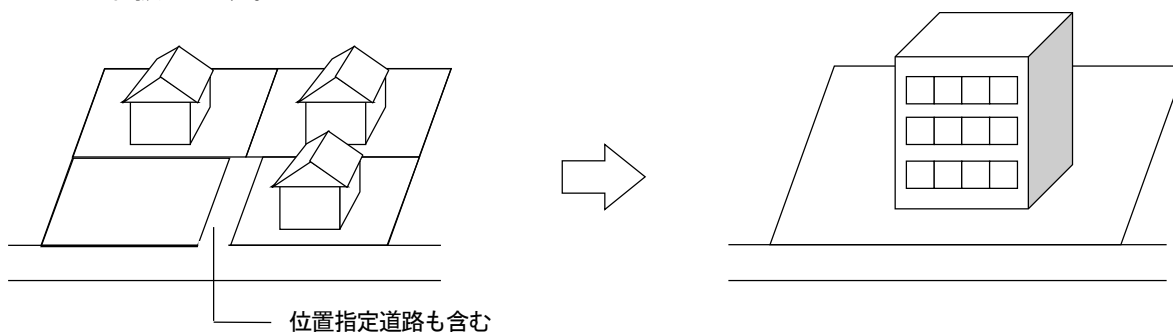
### (例一イ) 単なる形式的な区画の統合の場合



### (例一口) 単なる形式的な区画の分割の場合



ただし、へい、かき、さく等の除却にとどまらず、公共施設を廃止する場合は、開発行為に該当します。位置指定道路も公共施設に該当しますので、これを廃止する場合も開発行為として取扱います。



## (2) 土地の形状の変更

主として建築物又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の切土、盛土を伴うものをいいます。したがって、土地利用するにあたり、現状を変えて利用する場合には、原則として開発行為に該当することとなり、その判断基準は次のとおりです。

- ① 切土の高さが1メートルを超える場合
- ② 盛土の高さが1メートルを超える場合
- ③ 一体的な切盛土の高さが2メートルを超える場合
- ④ 抜根を伴う樹木の伐採

切土・盛土・整地・抜根等は、土地に対する物理的な行為となるため、開発行為に該当しますが、単なる樹木等の伐採行為は、土地の定着物に対する物理力の行使ですので、開発行為には該当しません。

また、建築物の建築と不可分な一体の工事と認められる場合に限り、基礎打ちや土地の掘削・整地等の行為も該当しません。

## (3) 土地の性質の変更

農地や山林のほか、雑種地や原野等宅地以外の土地を宅地とする行為及び特定工作物の用に供されていない土地を特定工作物の用に供する土地とする行為をいいます。

なお、宅地と取り扱うべきかどうかは、個別判断を要しますので一概には言えませんが、次の事項を基準として判断します。

- ① 現に建築物が存する土地。(仮設建築物及び違法建築物を除く)
- ② 線引き前から土地の登記簿等で宅地であると確認できる土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地。
- ③ 都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、完了公告がなされた土地。

## (4) 「山林現況分譲」「菜園分譲」「現況有姿分譲」等

「山林現況分譲」「菜園分譲」「現況有姿分譲」等と称して、土地の区画形質の変更を行おうとする事例が見受けられますが、宣伝文書に「建築不可」の文言があっても、区画割り、区画街路、給排水設備等の状況、販売価格、公益施設の整備等に関する説明内容、譲渡人又は譲受人の意志などを総合的に勘案して、建築物の建築を目的とするものと客観的に判断される場合には、開発行為に該当するものとして取り扱われます。

## 2. 建築行為

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。(建築基準法第2条第13号)

### (1) 「新築」

既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。

ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するときにも、敷地が区分され、既存建築物のない新たな敷地に建築するものとして、新築として取扱います。

### (2) 「増築」

既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。

ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築するとき、例えば既存の工場敷地内に従業員寮を建築するような場合には、増築ではなく、新築として取扱います。

既存の建築物の用途を変更し、従前と異なる建築物とする場合には、増築ではなく新築となります。

### (3) 「改築」

建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害によって滅失した後、引き続き同一敷地内において、これと用途、規模、構造の著しく異なるものを建てることをいいます。

したがって、用途、規模及び構造が著しく異なる建築物の建て替え（規模については建て替え後の床面積の合計が従前の床面積の合計の1.5倍を超えるもの）については、開発許可制度上は「新築」として取扱います。

### (4) 「移転」

同一敷地内における建築物の移動をいいます。

したがって、建築物の現在の敷地から他の敷地へ移すことは、移転ではなく新しい敷地での新築となります。

## 3. 建築物

土地に定着する建築物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに付属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫、その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設及び跨線橋、プラットホームの上屋、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備（電気、ガス、給排水の設備等）も含みます。（法第4条第10号、建築基準法第2条第1号）

「土地に定着する」とは、必ずしも基礎を必要とするものではなく、車輪がある等移動可能な構造であっても、具体的な設置状況によっては定着していると解される場合もあります。

## 4. 用途の変更

用途の変更については、明確な定義が定まっておらず、行政実例等を勘案のうえ個々具体的事例に即し判断することとなりますが、法の趣旨に鑑み、以下の取扱い基準により判断することにしています。

- ① 日本標準産業分類中、大分類相互間への業種の異動は、原則として用途変更に該当します。
- ② 大分類中「製造業」については、建築基準法別表二各欄で同一の取扱いを受けるものへの異動については、用途変更には該当しないものとして取扱います。
- ③ 大分類中、「金融・保険・不動産業」については、同分類内での異動は用途変更には該当しないものとして取扱います。
- ④ 大分類中、「運輸通信業」「電気・ガス・水道業」については、中分類中での異動は用途変更には該当しないものとして取扱います。
- ⑤ 大分類中、「卸小売業」「サービス業」については、小分類内での異動は用途変更には該当しないものとして取扱います。また、中分類内において、サービスの対象、内容、規模等に勘案して支障がない場合は、同様の取扱いをする場合があります。

- ⑥ 一般住宅、農家住宅、併用住宅、店舗、事務所、工場、倉庫について、それぞれ他のものになる場合は、用途変更該当するものとして取扱います。
- ⑦ 事務所であっても、製造機能、販売機能を伴わず、営業形態に変化のないものは①～⑤で用途の変更があるものとされる場合であっても、なお具体的事例に即し、該当しないものとする場合があります。

〈行政事例〉

・用途変更該当する場合

ボーリング場→倉庫      学校→工場      鶏卵出荷場→建築資材倉庫  
 店舗→住宅      自転車預かり店→パチンコ店

・用途変更該当しない場合

繊維工場→機械工場

5. 特定工作物（法第4条第11号、政令第1条）

特定工作物は、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分類されます。

(1) 「第一種特定工作物」

周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で、以下に掲げる用途に供するものをいいます。

① コンクリートプラント（建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13の2））

レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰めで、出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するものに供する工作物

② アスファルトプラント（同表（る）項第1号（21））

アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残рикаすを原料として製造するものの用途に供する工作物

③ クラッシャープラント（同表（ぬ）項第3号（13））

鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で、原動機を使用するもの

④ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（建築基準法施行令第116条第1項の表）

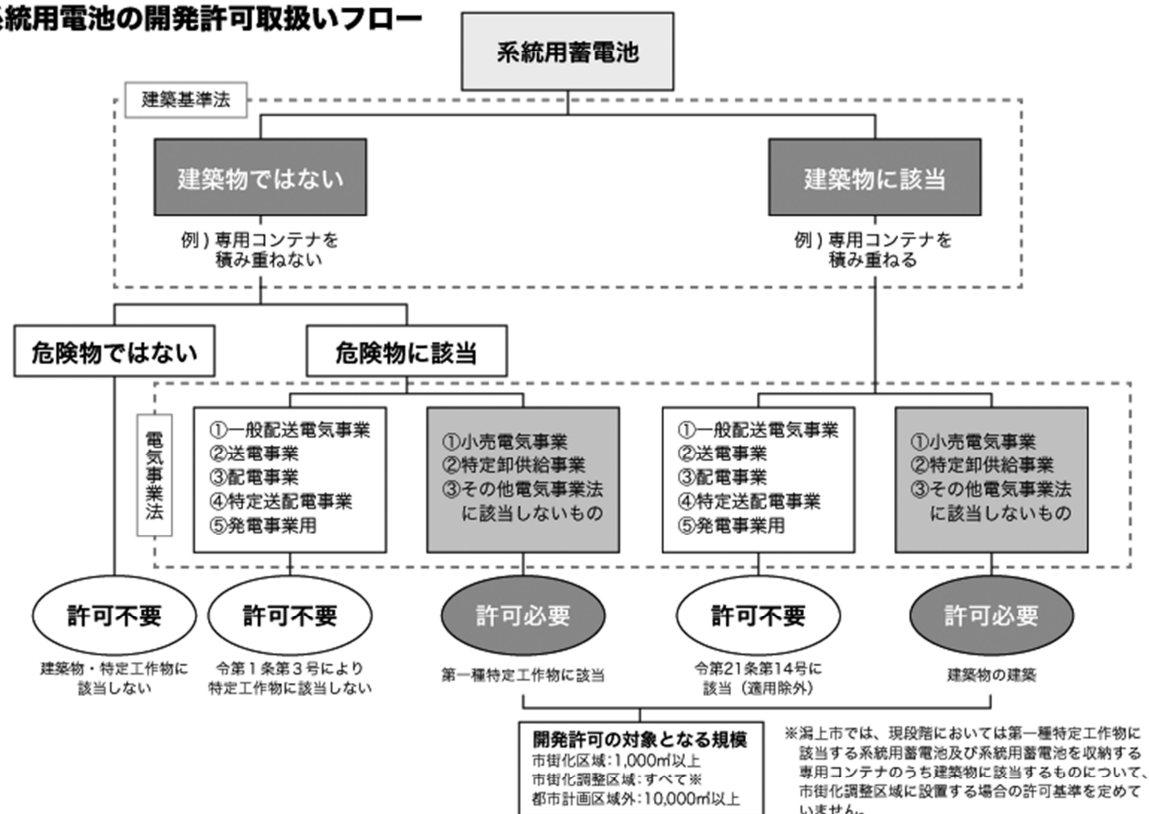
⑤ 系統用蓄電池

系統用蓄電池が第一種特定工作物にあたるかどうかや、開発許可が必要かどうかについては、P.7のフロー図を参考にしてください。

ただし、以下の工作物については、公益上必要な施設として第一種特定工作物から除かれています。

- ア 石油パイプライン事業用施設
- イ 港湾用保管施設
- ウ 船舶役務用施設
- エ 漁船用補給施設
- オ 航空機供給施設
- カ 電気工作物
- キ ガス工作物

## 系統用電池の開発許可取扱いフロー



## (2) 「第二種特定工作物」

大規模な工作物で下記に掲げるものをいいます。

- ① ゴルフ場
- ② 1ヘクタール以上の運動、レジャー施設

野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場等が該当します。工作物であっても、博物館法により博物館とされる動植物園や、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ（ヨット、ボート等の保管所）等は第二種特定工作物に含まれません。ただし、給排水施設や食堂、宿泊所などが整備され、土地の区画形質の変更が認められるキャンプ場やマリーナ関連施設等は運動・レジャー施設とみなします。

工作物及び構造物等の設置を伴わないモトクロス場も第二種特定工作物に該当しません。

ただし、以下の工作物については、公益上必要な施設として第二種特定工作物から除かれています。

- ア 学校（大学、専門学校、各種学校を除く）の施設
- イ 港湾環境整備施設
- ウ 都市公園
- エ 自然公園事業により建設される施設

- ③ 1ヘクタール以上の霊園

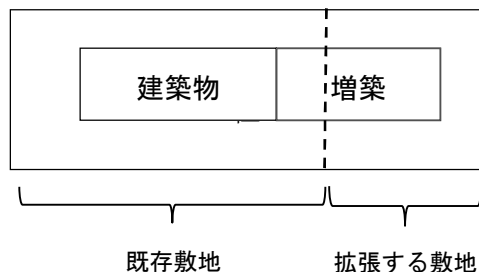
墓地、埋葬等に関する法律によらないペット霊園も該当します。

## 6. 開発区域

開発区域とは開発行為を行う土地の区域をいいます。(法第4条第13号)

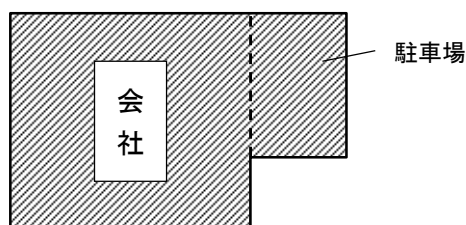
開発区域の対象となるのは、次の土地です。

### (1) 建築物の敷地又は特定工作物の敷地

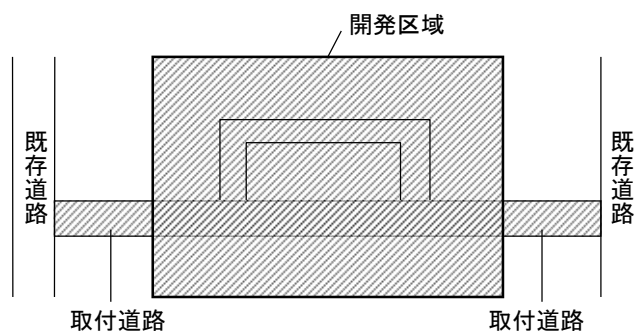


既存敷地を拡張する場合は、既存の土地を含めた全体の土地を開発区域とします。

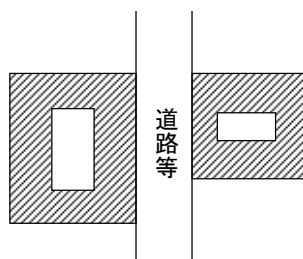
### (2) 建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、テニスコートのように建築物の敷地と一体不可分なものとして利用を図る土地については開発区域に含まれます。



### (3) 開発区域には既存の道路に接続させるために設置するいわゆる取付道路等の工事に係る部分は原則として含まれます。



### (4) 土地利用上一体であっても、幹線道路、河川等により明らかに分断されているものにあっても、各々別の開発区域として取扱います。ただし、側溝等に蓋をし、専用道路として両区域を継ぐ場合などは、全体を一の開発区域とします。





- (5) 隣接地を開発する場合において、開発行為の完了の日（公告日）の翌日から起算して概ね3年以内（ただし、3年を経過していても、開発行為の内容によっては一体の開発行為としてみなす場合があります）の開発行為で、かつ、開発行為者、土地所有者若しくは工事施行者のいずれかが実質的に同一である場合、又は公共施設（道路や水路等）が共用又は接続される場合は、一体の開発行為として捉え、全体の区域を開発区域とします。

開発時期 (概ね3年以内)	開発事業者等の 同一性	公共施設の一体性	開発行為の一体性
○	○	○	○
○	○	×	○
○	×	○	○

- (6) 開発区域が開発許可権者の異なる区域にわたる場合は、許可申請はそれぞれの開発許可権者に行う必要があります。この場合において、開発許可権者は十分に連携をとって審査を行なった上、許可あるいは不許可を同時に行うこととなります。

#### 4. その他法令との関係

開発行為を行う場合、都市計画法だけでなく他の法令等の規制を受ける場合があります。これらの関係する法令等の手続きについても、担当窓口と十分調整を行ってください。

##### 1. 農地法（担当課：農業委員会）

農地を農地以外に転用する場合、許可又は届出が必要です。

##### (1) 市街化区域の場合

次に掲げる事項を記載した届出書及び書類を農業委員会に提出しなければなりません。

- ① 農地法第4条第1項第7号又は第5条第1項第6号の規定による農地転用届出書
- ② 土地の位置図及び登記簿謄本
- ③ 対象となる農地が賃貸借の目的となっている場合には、その賃貸借につき農地法第18条第6項の規定による解約等の通知書
- ④ 対象となる農地が土地改良区の地区内にある場合には、その土地改良区にその農地について農地法第4条第1項第7号又は農地法第5条第1項第6号の届け出をする旨を通知したことを証する書面

##### (2) 市街化調整区域の場合

国土交通省と農林水産省の覚書に基づき、開発許可と農地転用許可は同時許可を原則としています。必要な申請書類を準備して、農業委員会と事前に十分調整したうえで、十分な時間の余裕をもって申請してください。

##### (3) 都市計画区域外の場合

(2)に準じて取扱うこととされています。

## 2. 農業振興地域の整備に関する法律（担当課：農林水産振興課）

農用地区域内の農地等を他の用途に供しようとする場合には、農用地区域からの除外を行うことが必要になります。

## 3. 森林法（担当課：農林水産振興課）

秋田県地域森林計画の対象となっている民有林であって、開発行為の規模が1ha超の林地開発は許可が必要となります。通達により、林地開発許可と都市計画法上の開発行為の許可は同時許可となっています。農林水産振興課と事前に十分協議したうえで、申請を行ってください。

(1) 次の場合は許可を必要としませんが、知事に対する協議等の手続きが必要です。

ア 国又は地方公共団体が行う場合

イ 火災、風水害その他の非常災害のために必要な応急処置として行う場合

ウ 森林の土地の保全に著しい支障を及ぼすおそれが少なく、かつ、公益性が高いと認められる事業で、省令で定めるものの施行として行う場合

(2) 許可申請にあたっては、秋田県林地開発許可制度実施要項第2条の規定に従って、申請書類を作成し、農林水産振興課を経由し知事に申請してください。

(3) 1ha以下で木竹等の伐採が生じる場合は、森林法に基づく伐採届を農林水産振興課に提出してください。

(4) 保安林及び保安施設地区、優良人工造林地又はこれに準ずる天然林等を含む区域の開発行為は、原則として許可されません。事前に、地域森林計画図並びに保安林台帳等によって確認してください。

(5) 開発行為の種類、目的、内容等に応じ、開発区域内にある一定の割合での森林又緑地の配置等が必要になる場合があるので、事前に確認しておいてください（P.53 「9. 樹木の保存・表土の保全」参照のこと）。

## 4. 国土利用計画法（担当課：都市建設課）

一定面積以上の土地売買等の契約を締結したときは、契約の日から2週間以内に届け出なければなりません。

(1) 届出が必要な面積

➤ 市街化区域・・・2,000㎡以上

➤ 市街化調整区域・・・5,000㎡以上

➤ 都市計画区域外・・・10,000㎡以上

(2) 届出後、土地利用の目的等について審査され、適正でない場合は勧告がなされます。

## 5. 道路法（担当課：都市建設課）

(1) 道路法第24条の承認工事

道路管理者以外の者が法面の埋立て又は切取り、新規道路の取付け、歩道の切下げ又は

ガードレールの撤去等、道路の構造を変える工事をする場合は、道路管理者の承認が必要です。

(2) 道路法第32条の道路占用許可申請

道路の占用とは、道路に一定の工作物又は施設を設け、継続して道路を使用することをいいます。道路を占用する場合は、道路管理者の許可が必要です。

6. 盛土規制法宅地造成及び特定盛土等規制法

宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土については、宅地造成及び特定盛土等工事規制法（以下「盛土規制法」と言う。）第15条第2項及び第34条第2項に基づき「みなし許可」となります。申請にあたっては、盛土規制法に基づいた申請内容としてください。

7. その他の法令

建築基準法、土砂災害防止法、河川法、文化財保護法等の法律や、潟上市水道水源保護条例など市の条例等に定めがある場合は、その規定に従い許認可等を受けてください。

## 5. 開発行為の制限と建築確認

都市計画法第3章の規定に基づく開発行為等の制限に、より実効があがるようにするために、開発許可行政と建築行政の密接な連携を図ることとしています。

そのための措置として、建築確認申請に係る建築物が都市計画区域内にある場合においては、その申請書を提出する場合、次に掲げる都市計画法の条文の規定に適合していることを証する書面の交付を受けることができるとされています。（省令第60条）

- ① 法第29条（開発の許可）
- ② 法第35条の2（開発行為の変更許可等）
- ③ 法第37条（開発許可を受けた開発区域内の土地における工事完了公告前の建築等の制限）
- ④ 法第41条（用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合の建ぺい率等の指定）
- ⑤ 法第42条（開発許可を受けた開発区域内の土地における工事完了公告後の建築等の制限）
- ⑥ 法第43条（市街化調整区域のうち、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）

ただし、次に掲げる場合は除きます。

(1) 申請に係る建築物の工事種別が大規模修繕又は大規模模様替えである場合

(2) (1)の①～⑤の規定に関しては、

ア 申請に係る建築物の敷地が市街化区域内にあり、かつ、その規模が開発許可の対象となる規模（1,000㎡）未満である場合

イ 申請に係る建築物の敷地が都市計画区域外にあり、かつ、その規模が開発許可の対象となる規模（10,000㎡）未満である場合

ウ 申請に係る建築物の敷地が市街化区域内にあり、かつ、当該建築物の工事種別が既存の建築物の敷地内における増築、改築又は移転である場合

## 6. 潟上市宅地開発事業に関する指導要綱

この要綱は、無秩序な市街化や環境の破壊及び災害を防止するため、都市計画法に規定するほか、本市の区域内における宅地開発事業の指導基準を示しています。

開発許可が不要とされる、市街化区域内で行われる開発行為が伴わない建築行為（1,000㎡以上の既存の宅地において行われる区画形質の変更を伴わない建築行為）や都市計画区域外において行われる1,000㎡以上10,000㎡未満の開発行為等に適用されます。

これらの行為を行う場合は、事前に指導要綱の適用の要否について協議してください。

## 第2章 適用除外（許可不要）の開発行為（法第29条）

### 法第29条（開発行為の許可）

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事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）～（十一）略

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）（二）略

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二以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

法第29条の趣旨は、開発行為をしようとする者は、あらかじめ、許可権者の許可を受けなければならないことを定めたものです。同条第1項ただし書きは、開発行為であっても、既に他の法律によって規制を受け、それによって本条の目的を達成することが可能であるもの、スプロール化（無秩序な開発）の弊害を引き起こすおそれのないものについては、本条の趣旨・目的から許可を要しないとしたものです。

### 1. 規模未満の場合（法第29条第1項第1号）

(1) 次の場合は許可が不要です。

- 市街化区域内における1,000㎡未満のもの（政令第19条第1項）
- 都市計画区域外における10,000㎡未満のもの（政令第22条第2項）
- 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内における3,000㎡未満のもの（政令第19条第1項）→潟上市に該当区域はありません

(2) 1回の開発行為が規模未満であっても、周囲の状況や開発された時期（概ね過去3年間）等から判断して、以前の開発行為と一体の開発行為とみなされる場合で、合算した規模が上記の規模以上となる場合（P.8「6. 開発区域」参照）は、許可が必要となります。

(3) 開発区域が2以上の区域にわたる場合（法第29条第3項、政令第22条の3）

（例－1） 開発区域が市街化区域と市街化調整区域とにわたる場合、その規模にかかわらず全体について許可が必要となります。

（例－2） 開発区域が都市計画区域外と市街化調整区域にわたる場合、都市計画区域外が1ha未満の場合は許可不要です。市街化調整区域については規模にかかわらず許可が必要となります。

## 2. 市街化調整区域における農林漁業の用に供する建築物、同従事者の住宅

(法第29条第1項第2号、政令第20条)

市街化調整区域内で、農林漁業に従事する者が、当該区域内で行う業務や居住の用に供する目的で行う開発行為は適用除外となります（市街化区域内で行う当該開発行為は適用除外とはなりません）。

### (1) 農林漁業の範囲

日本標準産業分野の大分類A－農業、B－林業、C－漁業・水産養殖業の範囲に含まれるものとし、季節的なものであってもこれに含まれるが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは含みません。

### (2) 「農林漁業に従事している者」の取扱い

(1)の範囲に属する業務に従事する者をいい、次の条件を満たす必要があります。

ア 被傭者、兼業者を含む

イ 臨時的と認められる者は含みまない

ウ 当該市街化調整区域で、これらの業務に従事する者であることを要する

エ 世帯のうち1人以上の者がこれらの業務に従事している者があれば足りる

なお、農業生産法人等の法人は含みますが、これらの法人が居住用建築物の建築主体となることはできません。

### (3) 次のいずれかに該当し、それを証することのできる者は、農業を営む者として取扱います。

具体的には、農業委員会が発行する耕作証明書等で確認します。

(昭和45年11月20日付建設省神計宅開発第12号、農林業センサス規則より)

ア 10a以上の農地について耕作の業務を営む者

イ 自らの生産する農産物の販売により年15万円以上の収入がある者

ウ 農業生産法人の構成員で、次のいずれかに該当する者

a 年間60日以上 of 農作業に従事している者

b その法人に10a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している者

### (4) 林業及び漁業は、それぞれの協同組合の発行する当該業務を営む者である旨の証明書等で確認します。

### (5) 農林漁業の用に供する建築物は以下に掲げるものをいいます。

#### ① 農林水産物の生産・集荷の用に供する建築物

畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、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、野菜出荷施設、果実出荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等

※ 「集荷の用に供する建築物」とは、農業、林業又は漁業の用に供され、これら生産物の一時的集荷のためのものに限られ、配送・卸売り業務等の商業活動のための集荷用建築物は該当しません。

- ② 農林水産物の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物  
堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、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
- ③ 家畜診療の用に供する建築物
- ④ 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
- ⑤ 上記以外の農林漁業の用に供する建築物で建築面積が90㎡以内のもの

法第29条第1項第2号の対象となる建築物は、上記①～⑤の建築物に限定されるので、それ以外の農林漁業の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為は、法第34条第4号の許可が必要となります。

### 3. 公 益 上 必 要 な 建 築 物

(法第29条第1項第3号、政令第21条、省令第17条の2、省令第17条の3)

これらの建築物は都市にとって公益上必要不可欠なものであり、また、ほとんどが国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる法人が設置主体であったり、設置についての管理法があったりなど、一般的にみて弊害を生じるおそれが少ないため適用除外とされています。

なお、平成18年の法改正（平成19年11月30日施行）により、開発許可が不要とされていた社会福祉施設、医療施設及び学校の建築の用に供する目的で行う開発行為及び都道府県等が行う一定の開発行為について、開発許可の対象となりました。

公益上必要な建築物は、次表の例によります。

表 2 - 1 公益施設\*<sup>1</sup>一覧表

×印は該当しない例

法令	号	公 益 施 設	具 体 例	根 拠 法 令
法第29条	3	駅舎その他の鉄道施設	駅舎、検査場、車庫、信号所、発変電所 ×バス施設	鉄道事業法 軌道法
		図書館	図書館法の図書館	図書館法
		公民館	公民館 ×町内会等設置の地区集会所	社会教育法
		変電所	東北電力の設置するもの ×企業独自のもの	電気事業法
令第21条	1	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道及び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、野営場、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道電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	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、貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業用施設（特別積合せ貨物運送事業に限る）、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、貨物積下ろし場、倉庫、待合所	道路運送法
			営業所、荷扱所、積卸施設、自動車車庫、休憩・睡眠施設 ×従業員寮、福利・厚生施設	貨物自動車運送事業法
			一般路線自動車ターミナル、管理事務所 ×一般貸切旅客用施設、一般区域貨物用施設	自動車ターミナル法
	7	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁場施設	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、漁船修理場、漁船漁具保全施設	港湾法 漁港漁場整備法
	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浸食防止施設（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	郵便事業施設	郵便事業株式会社が設置する郵便の業務の用に供する施設である建築物 ×住宅兼用の郵便局	郵便事業株式会社法
	12	第一種電気通信事業用施設	電話局、電気通信施設など	電気通信事業法
令第21条	13	放送法の放送事業の放送施設	放送局	放送法
	14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設	一般電気事業（一般の需要に応じて電気を供給）及び卸売電気事業（一般電気事業者への供給）のための発電所、変電、送電、配電所 ×事務所、サービスステーション	電気事業法
		ガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	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、配送、圧送、整圧設備 ×事務所、サービスステーション	ガス事業法
	15	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設	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	水道法
		工事用水道事業法の工業用水道施設	同上	工業用水道事業法
		下水道法の公共下水道、流域下水道、都市下水路の施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法



	16	水害予防施設	水防用倉庫	水防予防組合法
	17	図書館法の図書館	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	図書館法
		博物館法の博物館	地方公共団体、民法法人、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	博物館法
	18	社会教育法の公民館	公民館 × 町内会等設置の地区集会所	社会教育法
	19	職業能力開発促進法の公共職業訓練施設	国、地方公共団体、雇用促進事業団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 × 事業内職業訓練所（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	火葬場（位置について建築基準法第51条の制限あり） × 墓地、ペット霊園処理場	墓地、埋葬等に関する法律
	21	と畜場法のと畜場、化製場等に関する化製場もしくは死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設、死亡獣畜取扱場、化製場（位置について建築基準法第51条の制限あり） × 魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する法律
令 第 21 条	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設	市が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設又はごみ処理施設） （位置について建築基準法第51条の制限あり） × 産業廃棄物処理施設 ※同一敷地内に一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設が併設される場合及び一般廃棄物と産業廃棄物を合わせて対象とする破砕処理施設は、全体を許可対象とする。	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
		浄化槽法の浄化槽		浄化槽法
	23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、地方卸売市場の用に供する施設である建築物、市町村が設置する市場 （位置について建築基準法第51条の制限あり）	卸売市場法
	24	自然公園法の公園事業施設	宿舍、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、県等、市町村又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他直接事務又は事業の用に供する施設※2	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター、消防署 × 公営住宅 × 競馬場・競輪場	地方自治法
	27	日本原子力研究所の研究施設	日本原子力研究所の研究施設	日本原子力研究開発機構法
	28	水資源開発機構の水資源開発施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	水資源機構法

29	宇宙航空研究開発機構の業務施設	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	宇宙航空研究開発機構法
30	新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設		新エネルギー・産業技術総合開発機構法、非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

※１ 「公益施設」とは、原則として、各管理法に規定されている事業を実施する施設をいいます。

※２ ① 以下の建築物は該当しません。

ア 学校教育法に規定する学校、専修学校又は各種学校の用に供する施設である建築物

イ 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

ウ 医療法に規定する病院、診療所又は助産所の用に供する施設である建築物

エ 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。）

オ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものを除く。）

② 市町村等が設置する施設

体育館、研修センター、農村環境改善センター等、不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営するもの（地方自治法第244条の２に規定する指定管理者が管理するものを含む）は、「直接その事務又は事務の用に供するもの」に該当する。

③ 国、県等が直接その事務又は事業の用に供する建築物については、その整備手法は限定されていないので、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用して行われるもの（いわゆるＰＦＩ事業により行われるもの）も該当する。

#### 4. 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第29条第１項第４号）

#### 5. 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（法第29条第１項第５号）

#### 6. 市街地再開発事業として行う開発行為（法第29条第１項第６号）

#### 7. 住宅街区整備事業として行う開発行為（法第29条第１項第７号）

#### 8. 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第１項第８号）

※４号～８号の規定によって適用除外となるのは、当該事業そのものの内容として行う開発行為であり、事業施行区域内であっても、事業の完了後に土地所有者等が別個に開発行為を行う場合には、開発許可が必要になります。

**9. 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為（法第29条第1項第9号）**

**10. 非常災害のために必要な応急措置（法第29条第1項第10号）**

災害時における応急措置として早急に行う必要のある開発行為であって、やむを得ないと認められるので適用除外とされているものです。そのため、災害が発生しておらず、また逼迫した災害発生のおそれがあるともいえない状態であれば該当しません。

**11. 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号、政令第22条）**

- ① 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もの
  - 仮設建築物とは、一時的、臨時的に使用することを目的として建築する建築物又は季節的なものでその期間に限って使用することを目的として建築される建築物で、一定期間使用後に除却されることが明らかな建築物をいいます。
  - 住宅展示場については、展示されている建築物が分譲されないことが明らかであり、かつ一定の展示期間終了後に除却されることが明らかである場合は、仮設建築物として取扱います。
- ② 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もの
  - 主たる建築物に附属して建築される車庫、物置等は、規模も小さく、その機能は主たる建築物に含まれ、それ自体で独立した機能を果たすものではないので、許可不要とされています。
  - 市街化調整区域内においては、法第43条により建築行為が制限されており、車庫、物置等を建築する場合で建築許可が不要となるのは、政令35条第1号により既存の建築物の敷地内で建築する場合に限られます。
- ③ 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㎡以内であるものの用に供する目的で行うもの
- ④ 農林漁業用建築物若しくは農林漁業者用住宅又は公益上必要な建築物以外の建築物の改築で用途変更を伴わないもの又は特定建築物の改築の用に供する目的で行うもの
- ⑤ ④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㎡以内であるものの用に供するもの
- ⑥ 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の店舗等で、次に該当するもの
  - ア 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、事業場等であること
  - イ その延べ床面積（同一敷地に2以上の建築物を新築する場合は、その延べ床面積の合計）が、50㎡以内であること
  - ウ アの業務の用に供する部分の延べ床面積が、イの延べ床面積の50%以上であること
  - エ 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ものであること

オ 開発区域の面積が100㎡以内であること

- 一般に小売業や飲食業の店舗は、物品等を扱うため本号に該当しますが、理容業や美容業等の物品に関わらないサービスを提供する店舗は、本号に該当しません。
- 立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られます。

### 第3章 開 発 許 可 基 準（技術基準）

開発行為に関する許可基準は、技術基準（法第33条）と市街化調整区域における立地基準（法第34条）からなります。

開発許可の申請のあった開発行為は、法第33条に定める技術基準に適合し、市街化調整区域にあつては法第34条各号のいずれかに該当するものでなければなりません。

なお、技術基準の適用については、開発行為の目的等により、次のとおり区分されています。

各号	基準内容	建築物				特定工作物			備考
		一般	自己住宅	自己業務用		一般	自己用		
				1 ha未満	1 ha以上		1 ha未満	1 ha以上	
1	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○	
2	公共空地の確保等 (道路・公園・消防水利等)	○	×	○	○	○	○	○	
3	排水施設	○	○	○	○	○	○	○	
4	給水施設	○	×	○	○	○	○	○	
5	地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○	○	
6	公共公益施設	○	△	△	△	○	△	△	
7	防災・安全施設	○	○	○	○	○	○	○	
8	災害危険区域等の除外	○	×	×	×	○	×	×	
9	樹木の保存、表土の保全	○	○	×	○	○	×	○	
10	緩衝帯	○	○	×	○	○	×	○	
11	輸送施設	○	○	×	○	○	×	○	40ha以上で適用
12	申請者の資力・信用	○	×	×	○	○	×	○	
13	工事施行者の能力	○	×	×	○	○	×	○	
14	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○	

○：基準が適用されるもの

×：基準が適用されないもの

△：開発行為の目的に照らし判断するもの

## 自己用及び非自己用の区分

自己居住用、自己業務用及び非自己用（上表では「一般」と表記）の区分は、許可基準の適用条項、工事完了公告前の建築等の承認審査、市街化調整区域を区分する際における権利の届出制度の適用、開発行為の許可手数料等に関係することになりますが、その取扱いは次のとおりです。

### 【自己の居住用】

自己の居住用とは、開発行為の主体自らが生活の本拠として使用することをいい、自然人に限ります。

#### ◆非該当例

- ・ 会社が従業員のために行い建設する寮、社宅
- ・ 組合が組合員に譲渡するための住宅
- ・ 別荘（生活の本拠とは考えられないので原則として該当しません）
- ・ 賃貸住宅

### 【自己の業務用】

自己の業務用とは、当該建築物等内において、開発行為の主体が継続的に自ら使用し、自己の業務に係る経済活動を行うことをいいます。したがって、次に掲げるものは、自己の業務に係る営業資産であっても、自らが使用しないので該当しません。

#### ◆非該当例

分譲住宅、賃貸住宅及び分譲宅地、貸事務所、貸工場、貸店舗、貸倉庫、墓園等

#### ◆該当例

ゴルフ場、ホテル、旅館、結婚式場、会社自ら建設する工場、工場内の福利厚生施設（寮及び社宅は上記のとおり該当しません）、保険組合、共済組合の行う宿泊施設、レクリエーション施設、駐車場（時間貸しなど管理事務所のあるもの）、学校法人の建設する学校等

ひとつの開発区域で自己用の部分と非自己用の部分が不可分の場合は、非自己用が著しく小さい場合を除き、非自己用の取扱いになります。また、自己居住用の部分と自己業務用の部分が不可分の場合は、自己業務用が著しく小さい場合を除き、自己業務用の取扱いになります。

## 1. 予定建築物等の用途地域適合

### 法第33条（開発許可の基準）

- 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、

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、第49条の2若しくは第60条の3第2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13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13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

当該申請に係る開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地域、特定用途制限地域、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められているときは、予定建築物等がこれらの用途の制限に適合していなければなりません。

各地域・地区の根拠条文は下記のとおりです。

- ・「用途地域」、「特別用途地区」、「特定用途制限地域」：都市計画法第8条第1項
- ・「流通業務地区」：流通業務市街地の整備に関する法律第4条第1項
- ・「臨港地区の分区」：港湾法第39条第1項

## 2. 公共空地（道路、公園等）

### 法第33条（開発許可の基準）

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<sup>(ア)</sup>の開発行為にあっては、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<sup>(イ)</sup>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<sup>(ウ)</sup>、災害の防止上<sup>(エ)</sup>、通行の安全上<sup>(オ)</sup>又は事業活動の効率上<sup>(カ)</sup>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

（ア）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開発行為は除く

（イ）開発区域内に消防水利の基準を満たさない箇所があることをいう

（ウ）開発区域内に居住・事業することとなる者のために、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないことをいう

（エ）開発区域内に居住・事業することとなる者の避難活動上支障がないこと、消防・救急車等が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること

（オ）車両通行の安全、歩行者通行の安全について支障がないこと

(カ) 開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障を生じないこと

## 道 路

### (1) 開発区域内道路の全般的な基準

政令第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

- 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。

### (2) 予定建築物等の敷地が接する道路

政令第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

- 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 m以上12m以下で国土交通省令で定める幅員<sup>(ア)</sup>（小区間で通行上支障がない場合は4 m）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って、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<sup>(イ)</sup>が配置されているときは、この限りでない。

（ア）「国土交通省令で定める幅員」

省令第20条（道路の幅員）

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㎡未満のものにあつては6 m（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 m）、その他のものにあつては9 mとする。

（イ）「国土交通省令で定めるもの」

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）

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、次に掲げる要件に定めるものとする。

- 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 m以上であること。



## ① 道路の幅員

敷地が接する道路及び接続道路の幅員は、表 3－1 により定めなければなりません。

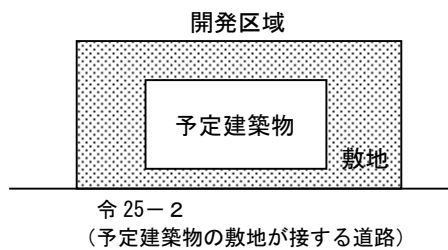
〈表 3－1〉

予定建築物等の敷地の面積		1,000㎡未満	1,000㎡以上
用 途	自己住宅	適用なし	適用なし
	それ以外の住宅	6 m	6 m
住宅以外の建築物		6 m	9 m
特定工作物		6 m	9 m

- ここでいう「敷地」は、建築基準法上の「敷地」の概念と同じもので、1つの建築物又は用途不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地を意味しています。なお、建築基準法にいう総合的設計による一団の計画の場合は、全体が1つの敷地となります。
- 予定建築物の敷地と開発区域との関係は、予定建築物等の敷地と開発区域が同一である場合〈図 3－1〉や、分譲宅地のように開発区域の中に複数の予定建築物等の敷地がある場合〈図 3－2〉があります。

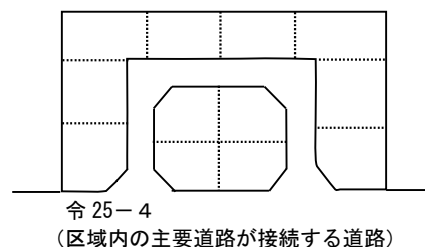
〈図 3－1〉

開発区域外の既存道路に直接接して行われる単体的な開発行為



〈図 3－2〉

開発区域内に道路を新設し、複数の敷地を配置する開発行為



## ② 小区間で通行上支障がない場合（令第25条第2号かっこ書）

その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合で、かつ、延長がおおむね街区の一辺の長さ以下（120m以下）のものであるような場合を指します。

なお、この規定の運用については、「小幅員区画道路の計画基準（案）について（昭和61年4月11日付け建設省建設経済局長通達）」によります。

## ③ 一敷地の単体的な開発行為における敷地が接する道路（令第25条第2号ただし書）

既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為〈図 3－1〉で、前面道路が幅員の充分でない道路で、周辺に既に建築物が建ち並んでいるなど、通路整備が著しく困難であり、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の場合には、4 m以上とすることができます。

なお、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合〈図 3－2〉については、当該既存道路には、政令第25条第4号の接続道路の規定が適

用されることとなります。

### (3) 市街化調整区域内における道路の配置の基準

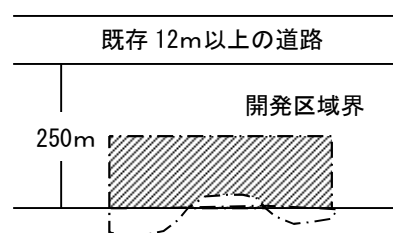
政令第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

三 市街化調整区域における開発区域の面積が20ha以上の開発行為（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。第6号及び第7号において同じ。）にあっては、予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。

市街化区域では幅員12m以上の道路が、おおむね500mメッシュを一応の目途として都市計画決定されることから、幅員12m以上の道路が開発区域内の各建築物の敷地から250m以内に設けられるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線道路の密度を確保しようとするものです。

なお、開発区域外に既にそれに適合する道路があれば、新たに幅員12m以上の道路を設ける必要はありません。（図3-3）

〈図3-3〉



■ の範囲内であれば 12m以上の道路を新設することなく建築物の敷地を設けることができる。

### (4) 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路

政令第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

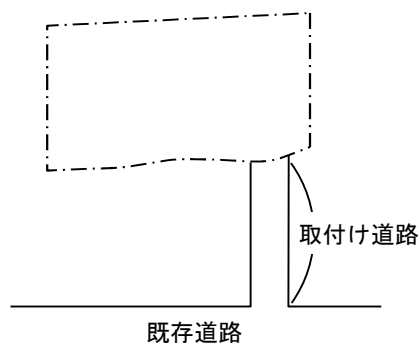
四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

〈表3-2〉 開発区域外接続道路の幅員

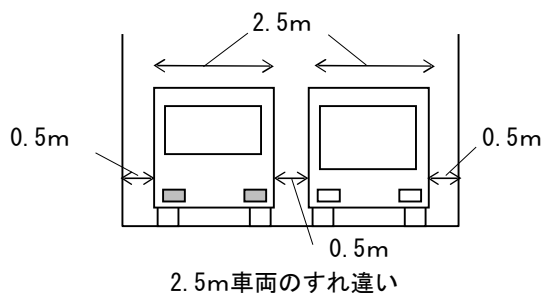
開発行為の目的	区域外接続道路の幅員
主として住宅の建築の用に供する	6.5m以上
上記以外	9.0m以上

開発区域外の道路とは、既存の道路を指しているものであり、図3-4のような旗竿開発の場合に新設されることとなる取付け道路を指しているものではありません。

また、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、接続道路の幅員を6.5m以上としたのは、住宅地で発生する交通量、交通種別が限定されており、バス等最大車幅2.5mの車両のすれ違いを満足するとともに、道路構造令の道路の最小幅員とも符合するとの理由によるものです（図3-5）。



〈図 3 - 4〉



〈図 3 - 5〉

## (5) 歩車道の分離

政令第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

五 開発区域内の幅員 9 m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

省令第24条（道路に関する技術的細目）

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。

車道について幅員 6 m以上が確保されるもの、すなわち少なくとも片側に2mの歩道及び両側に0.5mの路肩を想定し、幅員 9 m以上の道路について歩車道分離の義務を課しています。

## (6) 道路に関する技術的細目

省令第24条（道路に関する技術的細目）

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 %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 %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曲がり角は、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 公共施設の管理採択基準により、市で管理することとなる道路は、セメント・コンクリート舗装、アスファルト舗装その他これらに類するものとしてください。また、横断勾配は2 %を

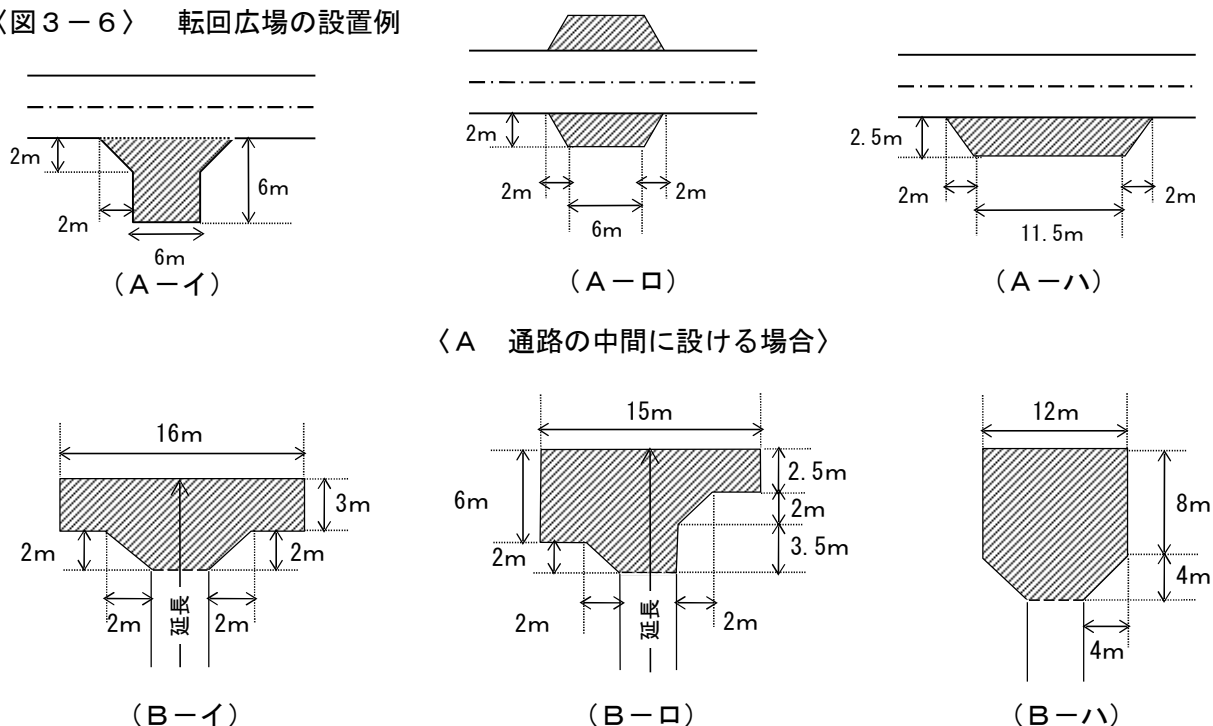
標準とします。

- ② 本市に帰属される道路縦断勾配は6%以下としてください。ただし、融雪施設等を設置した場合はこの限りではありません。なお、小区間に限り地形上特にやむを得ない場合は9%以下までとすることができます。
- ③ 第5号のただし書の運用にあつては、建築基準法施行令第144条の4第1項イ～ホの基準を準用して設計するものとします。また、転回広場の設置については図3-6を参照してください。

建築基準法施行令第144条の4（道に関する基準） ※抜粋

- 一 両端が他の道路に接続したものであること。ただし、次のイからホまでの一に該当する場合においては、袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。以下この条において同じ。）とすることができる。
- イ 延長（既存の幅員6m未満の袋路状道路に接続する道にあつては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。ハにおいて同じ。）が35m以下の場合
- ロ 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合
- ハ 延長が35mを超える場合で、終端及び区間35m以内ごとに国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合
- 二 幅員が6m以上の場合
- ホ イから二までに準ずる場合で、特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合

〈図3-6〉 転回広場の設置例



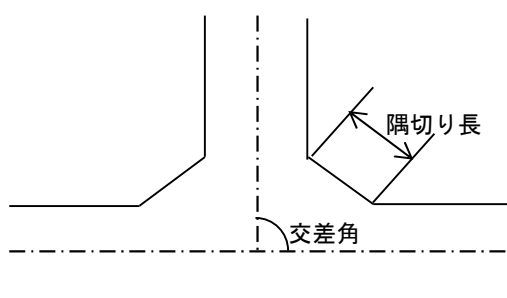
④ 第6号における隅切り長は表3-3を標準とします。

(「開発許可制度の解説」(株)ぎょうせい)

〈表3-3〉 隅切り長

道路幅員	20m	15m	12m	10m	8 m	6 m	4 m
20m	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
15m	8 10 6	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
12m	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
10m	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
8 m	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
6 m	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
4 m				3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2

上段 交差角 90° 前後  
中段 60° 以下  
下段 120° 以上

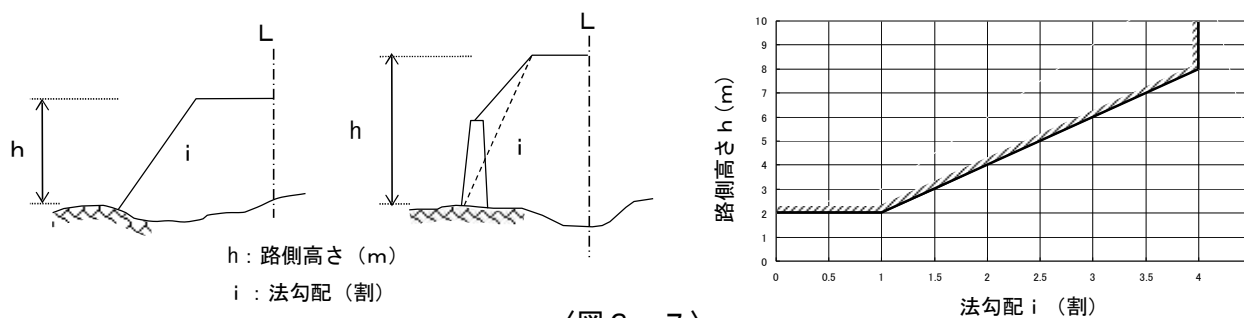


(7) その他

① 防護柵

開発行為による道路が河川、池沼、水路等に隣接している場合又は盛土法面勾配と路側高が〈図3-7〉に示す斜線範囲内にある場合は、ガードレール等により安全の措置を講じてください。

(「秋田県土木部設計マニュアル(道路編)」、「防護柵設置要綱(社)日本道路協会」)

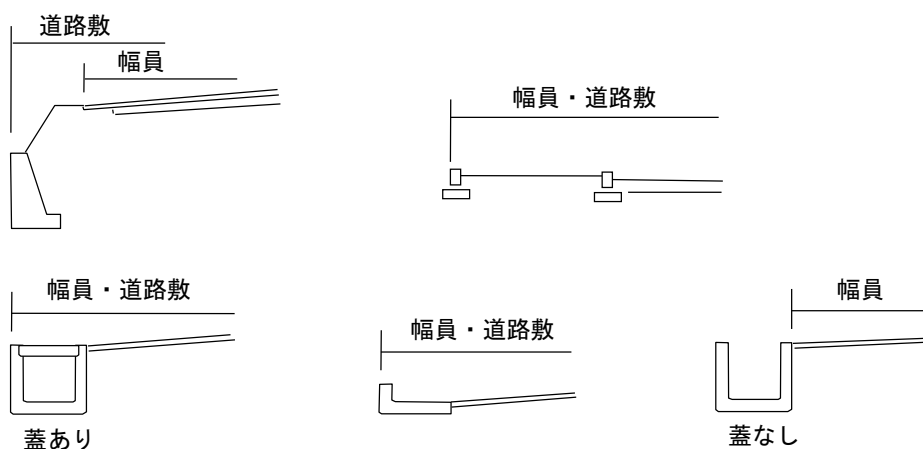


〈図 3-7〉

## ② 道路幅員の考え方

道路幅員の考え方は〈図 3-8〉のとおりとします。

(「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」について(昭和58年8月2日付け建設事務次官通達))



〈図 3-8〉

## 公園・緑地・広場

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開発行為は除かれます。

### (1) 公園・緑地・広場の設置基準

政令第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

六 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあっては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3%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、緑地又は広場の存する場合、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5ha以上の開発行為にあっては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%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。

省令第21条（公園等の設置基準）

開発区域の面積が5ha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）を設けなければならない。

- 一 公園の面積は、1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上であること。
- 二 開発区域の面積が20ha未満の開発行為にあつては、その面積が1,000㎡以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

① 公園等の規模、箇所数

開発区域の面積（A）	公園等の面積	規模と箇所数
$0.3\text{ha} \leq (A) < 5.0\text{ha}$	（A）の 3%以上	—
$5.0\text{ha} \leq (A) < 20.0\text{ha}$		1箇所の面積は300㎡以上 1,000㎡以上の公園が1箇所以上
$20.0\text{ha} \leq (A)$		1箇所の面積は300㎡以上 1,000㎡以上の公園が2箇所以上

政令第25条第6号のただし書を適用する場合には、「都市計画法施行令第25条第6号ただし書きの運用について（昭和62年1月7日付け秋田県土木部長通達都-597）」（P.172）を参考にしてください。

- ② 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、単に3%以上の面積を確保すればよいとするのではなく、雨水等を適切に処理するため、公園の配置は原則、開発区域内で最も低い位置に配置するよう協議する。
- ③ 公園、緑地又は広場は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものでありますが、都市計画法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら公共の利用の用に供する公園の整備まで要求されるものではありません。（「開発許可制度の解説」（株ぎょうせい））
- ④ 政令第25条第6号及び第7号の適用がない第二種特定建築物  
大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる附属的な建築物が建設される場合が含まれます。（「開発許可制度の解説」（株ぎょうせい））

## (2) 公園に関する技術的細目

### 省令第25条（公園に関する技術的細目）

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㎡以上の公園にあっては、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、さく又はへい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設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。

この規定は、仮に敷地が矩形の公園を考えた場合、その1辺に2箇所の出入口を設けるということではなく、最低2辺に出入口を設けることを要求していると解釈するべきで、公園の最低2辺は道路、広場等出入口を設けることが可能なものに接続している必要があります。

## 消 防 水 利

### 政令第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

- 八 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。

消防に必要な水利施設は下記技術基準によるほか、開発区域を所管する消防署と協議してください。

### 消 防 法 （昭和23年法律第186号）

（消防水利の基準及び水利施設の設置等の義務）

第20条 消防に必要な水利の基準は、消防署がこれを勧告する。

- 2 消防に必要な水利施設は、当該市町村がこれを設置し、維持及び管理するものとする。但し、水道については、当該水道の管理者が、これを設置し、維持し及び管理するものとする。

### 消防水利の基準 （昭和39年消防庁告示第7号）

第1条 この基準は、市町村の消防に必要な最低限の水利について定めるものとする。

第2条 この基準において、消防水利とは、消防法第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

- 2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- 一 消火栓
- 二 私設消火栓
- 三 防火水そう
- 四 プール
- 五 河川、溝等
- 六 濠、池等
- 七 海、湖



## 八 井戸

## 九 下水道

第3条 消防水利は、常時貯水量が40m<sup>3</sup>以上又は取水可能水量が1 m<sup>3</sup>/分以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。

2 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150mm以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の1辺が180m以下となるように配管されている場合は、75mm以上とすることができる。

3 私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第1項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第4条 消防水利は、市街地又は準市街地の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

2 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140m以下となるように設けなければならない。

3 前2項に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

第5条 消防水利が、指定水量（第3条第1項に定める数量）の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車が部署できるときは、当該水利の取水点から140m以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第6条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- 一 地盤面からの落差が4.5m以下であること。
- 二 取水部分の水深が0.5m以上であること。
- 三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- 四 吸管投入孔のある場合は、その1辺が0.6m以上又は直径が0.6m以上であること。

第7条 消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表（第4条関係）

（単位：m）

用途地域	年間平均風速	
	4 m／s 未満	4 m／s 以上
近隣商業、商業、工業、工業専用	100	80
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域	120	100

備考：用途地域区分は、都市計画法第8条第1項第1号に規定するところによる。

### 消 防 力 の 基 準 （昭和36年消防庁告示第2号）

第1条 この基準において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 市 街 地 建築物の密集した地域のうち平均建ぺい率（街区内の建築物の建築面積の合計のその街区の面積に対する割合をいう。以下各号において同じ。）が10%以上の街区の連続した区域で、その区域内の人口が1万人以上のものをいう。
- 二 準市街地 建築物の密集した地域のうち、平均建ぺい率が10%以上の街区の連続した区域であって、その区域内の人口が千人以上1万人未満のものをいう。

### 3. 排水施設

#### 法第33条（開発許可の基準）

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

（\*P. 23参照）

#### (1) 排水施設の管渠の勾配及び断面積

##### 政令第26条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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 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することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

##### 省令第22条（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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出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。

#### 計画雨水量の算定

計画雨水量の計算方法としては、合理式方法と実験式方法がありますが、宅地開発の場合は一般に合理式方法が用いられています。（「開発許可制度の解説」（櫛ぎょうせい））

合理式方法は下式で表されます。

$$Q = C \cdot I \cdot A / 360$$

$$I = a / (t + b) \quad (\text{タルボット式})$$

Q：計画雨水流出量（m<sup>3</sup>/秒）

C：流出係数（表3－4）

I：降雨強度（mm/時）

（公共下水道の算定式を用いる場合、表3－6の数値を用いてください）

A : 排水面積 (ha)

t : 洪水到達時間 (t = t<sub>1</sub> + t<sub>2</sub>) (分)

t<sub>1</sub> : 流入時間 t<sub>2</sub> : 流下時間

a, b : 定数

排水面積 A は、排水施設が流域単位で計画されるものであるから、地形の状況等により、開発区域外の土地の部分を含めて検討される必要があります。

流出係数 C は、降雨量から蒸発、浸透、河川等の水路による流出により地表水とならない水量を除外した割合を示すものであり、厳密には排水区域を地形、地質、土地利用状況により細分化したブロック毎に算出すべきものですが、大規模な開発以外は、道路用地、建築物等の敷地、公園緑地等各々の基礎的な流出係数値から、土地利用の面積率による加重平均で総合流出係数を算出しています。

降雨強度 I は、洪水到達時間が短い管路等の流下施設の計画に適したタルボット式を用いてください。公共下水道の雨水排除計画が定められている潟上市においては、確率年が 7 年であり、開発行為の基準とする 5 年確率と大きな違いがなく、計算の簡便化を図るため、公共下水道の算定式を用いてもよいこととしています。

流下時間 (t<sub>2</sub> : 分) は、管渠延長を maning (マニング) 式による平均流速で除して求められます。

$$t_2 = \frac{L}{60 \cdot V}$$

L : 管渠延長 (m)

V : maning (マニング) 式による平均流速 (m/秒)

$$V = R^{2/3} \cdot I^{1/2} / n$$

n : 粗度係数 (秒/m<sup>1/3</sup>) (表 3-7 参照)

R : 径深 (m) R = (流水の断面積) / (流水の潤辺)

I : 勾配

計算にあたっては「道路土工排水工指針 (社団法人日本道路協会)」、「下水道施設計画・設計指針と解説 (社団法人日本下水道協会)」、秋田県土木部設計マニュアル (河川編) を参照してください。

表 3-4 流出係数 C (工種別基礎流出係数標準値)

工 種 別	流出係数	地 域 別	流出係数
不 浸 透 性 道 路	0.70 ~ 0.95	市中の建て込んだ地区	0.70 ~ 0.90
アスファルト道路	0.85 ~ 0.90	建て込んだ住宅地区	0.50 ~ 0.70
マカダム道路	0.25 ~ 0.06	建て込んでいない住宅地区	0.25 ~ 0.50
砂利道	0.15 ~ 0.30	公園、広場	0.10 ~ 0.30
空地	0.10 ~ 0.30	芝生、庭園、牧場	0.05 ~ 0.25
公園、芝生、牧場	0.05 ~ 0.25	森林地方	0.01 ~ 0.20

表 3-5 用途別総合流出係数標準値

用 途 別	総合流出係数
敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団団地などの中層住宅団地や一戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域や畑地などが比較的残る郊外地域	0.35

表 3-6 地区毎の降雨強度式

地 区 名	昭和地区	飯田川地区	天王地区
降 雨 強 度 式 I	$\frac{4,538}{t+28}$	$\frac{4,444}{t+41}$	$\frac{4,650}{t+33}$
確 率 年	7		
流 入 時 間 $t_1$	10		

表 3-7 マニング式の粗度係数（「下水道施設設計指針と解説」社団法人日本下水協会）

管 種	粗 度 係 数
陶 管	0.013
鉄筋コンクリート管渠などの工場製品	0.013
現場打ち鉄筋コンクリート管渠	0.013
硬質塩化ビニル管	0.010
強化プラスチック複合管	0.010

### 計 画 汚 水 量

開発行為により汚水排除のため下水道を整備する場合で、市管理による公共下水道として帰属させる場合は、上下水道課と十分な協議を行うこととし、ここでは、計画汚水量算定の基礎的事項について述べることにします（下水道施設計画・設計指針と解説一前編一）。

#### ① 計画汚水量の算定

計画汚水は、生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量、すなわち計画人口 1 人 1 日最大給水量から算出される計画 1 日最大汚水量に、工場等の廃水量及び浸入が予想される地下水量を加え、時間最大汚水量を求め、これを支障なく排水できる断面及び勾配を定めることとしています。

#### ② 汚水量区分

生活汚水量	<p>一般家庭から排出される汚水量で、</p> <p>生活汚水量 = 1 人 1 日生活汚水量 × 計画住在人口</p> <p>給水が全て水道により行われている区域では、</p> <p>1 人 1 日最大生活汚水量 = 計画 1 人 1 日最大給水量</p> <p>1 人日平均生活汚水量 = 1 人 1 日最大生活汚水量 × (0.7~0.8)</p> <p>中規模以上の都市では、</p> <p>1 人 1 時間最大生活汚水量 = 1 人 1 日最大生活汚水量 × (1.3~1.8) ÷ 24</p>
-------	---

	<p>小規模市町村、観光地では、</p> <p>1人1時間最大生活污水量＝1人1日最大生活污水量×（1.5～2.0）÷24</p> <p>水道がない地域、井戸水等の自家水源と水道を併用している地域だけは、使用水量の実態を調査するか、近隣地域の例を参考として推定します。</p>
営業污水量	<p>営業污水量は、土地利用の実態及び将来の想定に基づいて推定します。</p> <p>水道の給水計画で、業務・営業水量が明確でない場合は、</p> <p>営業污水量＝生活污水量×用途地域別営業用水率（0.2～0.8）</p> <p>日平均、日最大及び時間最大の比は、生活污水量と同じ比率を用います。</p>
工場污水量	<p>工場污水量は実測することが望ましいが、困難な場合は、業種別の出荷額当たりは敷地面積当たりの排水量源単位に基づき推定します。</p> <p>日平均、日最大及び時間最大の比は1：1：2を用います。</p>
観光污水量	<p>污水量は、日帰り客と宿泊客に分けて推定します。</p> <p>観光污水量＝客別污水量源単位×客数</p> <p>日平均、日最大及び時間最大の比は生活污水量の比を準用してください。</p>
地下水量	<p>地下水量＝1人1日最大汚水量（生活污水量＋営業污水量）×（0.1～0.2）</p>
その他	<p>温泉排水、畜産排水等を必要に応じ考慮してください。</p>

### ③ その他

下記の事項については、下水道法、公共水域の水質の保全に関する法律等関係法令の規定に適合しなければならないのはもちろんですが、上下水道課と十分協議の上検討してください。

- ・計画汚濁負荷量及び計画流入水質
- ・処理目標水質
- ・管路計画
- ・ポンプ場計画
- ・処理場計画
- ・処理水の再利用
- ・高度処理
- ・汚泥処理・利用計画

#### 排水施設の断面決定

- ・雨水排水

排水断面流下量 $Q_1$  ≥ 計画雨水流出量 $Q$

$Q$ ：（ $m^3$ /秒）

$$Q_1 = A \cdot V \quad V = R^{2/3} \cdot I^{1/2} / n$$

$A$ ：流水の断面積（ $m^2$ ）

- ・下水（污水）排水

$V$ ：平均流速（ $m$ /秒）

排水断面流下量 $Q_2$  ≥ 計画汚水流出量 $Q$

（P. 35参照）

$$Q_2 = A \cdot V \quad V = R^{2/3} \cdot I^{1/2} / n$$

## (2) 排水の放流

政令第26条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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することができるように、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。

- 「有効かつ適正に」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という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が適切であるという意味です。
- 放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的な集中排水時にのみ不十分となる場合で、他に接続しうる十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り遊水池、ため池等を設け、一時貯留することができます。
- 相当規模以上の開発行為にあたっては、下流河川等の治水対策との関連で調整池の設置を求められることが通例となっています。調整池とは、開発事業に伴い河川流域の流出機構が変化して当該河川の流量を著しく増加させる場合に、下流河川改修に替わる洪水調節のための暫定的代替手段として設置されるものです。これに対して、将来の河川改修計画、明確に河川管理施設として位置付けられたときは、調節池と呼ぶのが一般的です。また、調整池の設置はあくまで下流河川改修との関連で求められるものですから、調整池は法第32条の公共施設管理者との協議に基づくものとも解され、管理もできる限り市の管理とするようにしてください。
- 天王地区の透水能力の高い区域の開発については浸透式による処理を検討してください。浸透可能量の判定により浸透安全値と判定された場合でも、集中豪雨等の一時的な集中排水時に十分な浸透ができない場合や周辺に放流施設がない場合には、浸透施設の設置に関して協議のうえ、公園内に浸透施設を設置することができます。

## (3) 排水施設の構造

政令第26条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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。

臭気の発生、環境衛生上等の観点から雨水以外の処理されていない汚水は、暗渠によって排出することとしています。また、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とは、合併処理浄化槽等で処理された汚水等が考えられます。

家庭雑排水については、雨水と同程度以上に清浄であるものと解するのは困難ですが、小規模な開発で周辺に公共の下水道がなく、区域内だけを暗渠とする意味が薄いような場合に限り、「原則」の例外として道路側溝等により排出することが認められます。（「開発許可制度の解説」（株）ぎょうせい）

## (4) 排水施設に関する技術細目

省令第26条（排水施設に関する技術的細目）

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講ぜられていること。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してすることができる。
- 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、その内径又は内のり幅が、20cm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. 管渠の内径又は内のり幅の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15cm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のり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) 雨水排水基準

- ① 排水路勾配は、原則として、下流に行くに従い緩勾配になるよう計画し、流速は、排水路の磨耗や土砂堆積が生じないように配慮し、0.8m～3.0m／秒とします。なお、理想的な流速は、1.0～1.8m／秒程度とされています。
- ② 流下断面の決定にあたっては、土砂の堆積等を考慮して20%程度の余裕をみてください。
- ③ 開渠の最小内幅は、宅地内排水、法面排水を除き、維持管理を考慮し30×30cmとします。
- ④ 雨水管渠の最小管径は、250mmとします。
- ⑤ 道路幅員内の側溝にはコンクリート蓋（T-25）を設置し、維持管理のため鋼製グレーチング蓋（T-25）を10mに1箇所程度の割合で設置するものとします。
- ⑥ 雨水枳は、公道と民有地の境界線付近で公道内に設置することを原則とします。雨水枳の形状及び構造は円形及び角形のコンクリート又は鉄筋コンクリート製とし、内径又は内のりを50cm、深さを100cm程度とします。
- ⑦ 雨水枀からの取付け管は、陶管、鉄筋コンクリート管、硬質塩化ビニール管又はこれと同等以上の強度及び耐久性のあるものを使用し、勾配を10%以上、最小管径を150mm以上とします。

また、本管への取付けは60度又は90度支管を用い、本管の中心線から上方に取り付けるものとします。

- ⑧ 吐き口の位置及び構造は、放流する河川、港湾、海岸等の管理者と事前に十分協議のうえ決定してください。

## 2) 汚水排水基準

- ① 汚水管は、原則として円形管とし、下水道用鉄筋コンクリート管、硬質塩化ビニール管、陶管等を用い土圧等に対して十分耐えられるものとしてください。
- ② 汚水管の直径は、計画時間最大汚水量に対して口径に応じた余裕を見込み算定します。余裕率は、小口径管（200～600mm）で100%、中口径管（700～1,500mm）で50～100%、大口径管（1,650～3,000mm）で25～50%とします。
- ③ 流速は、沈殿物が堆積しないように配慮し、0.6～3.0m/秒とします。ただし、理想的な流速は、雨水管渠同様、1.0～1.8m/秒程度としてください。
- ④ 最小管径は、200mmとします。ただし、新たな排水施設の接続が見込まれない地域で、理想的な管渠勾配が容易に確保される場合は150mmとします。
- ⑤ 汚水樹は、公道と民有地の境界付近とし、民有地内に設置することを原則としてください。汚水樹の形状及び構造は、円形及び角形のコンクリート製、鉄筋コンクリート製又は塩化ビニール製とし、内径又は内径を20～70cm、深さを70～100cmとします。
- ⑥ 汚水樹からの取付け管は、雨水樹の場合と同様ですが、最上流部にあたる取付け管は、本管に対し直線方向からマンホールに接続するか、インバートの形状を工夫して汚水の逆流防止を図るものとしてください。

## 3) 雨水・汚水共通排水基準

- ① 管渠を公共施設用地内に敷設する場合は、その埋設位置、深さ、構造等について当該施設管理者と協議しなければなりません。なお、最小土被りは、原則として1m（道路法施行令第12条第4号）としますが必要に応じて防護工を施さなければなりません。
- ② 管渠には、管渠の種類及び土質に応じて適切な基礎工を施さなければなりません。

表3-8 管の種類と基礎

地 盤		硬質土及び普通土	軟 弱 土	極 軟 弱 土
管 種	剛性管	鉄筋コンクリート管 砕石基礎 コンクリート基礎	はしご胴木基礎 コンクリート基礎	はしご胴木基礎 鳥居基礎 鉄筋コンクリート基礎
	陶管	砂 砕石基礎	砕石基礎 コンクリート基礎	鉄筋コンクリート基礎
可とう性管	硬質塩化ビニール管	砂基礎	砂基礎 ベットシート基礎	ベットシート基礎 ソイルセメント基礎
	強化プラスチック複合管	砂基礎 砕石基礎	ソイルセメント基礎	はしご胴木基礎 布基礎
	ダクトイル鋳鉄管剛	砂基礎	砂基礎	砂基礎 はしご胴木基礎 布基礎

注1 岩盤に布設する場合は、応力を均等に分布できる構造となる基礎としなければなりません

注2 地盤の区分を例示すると、表3-9のとおりです



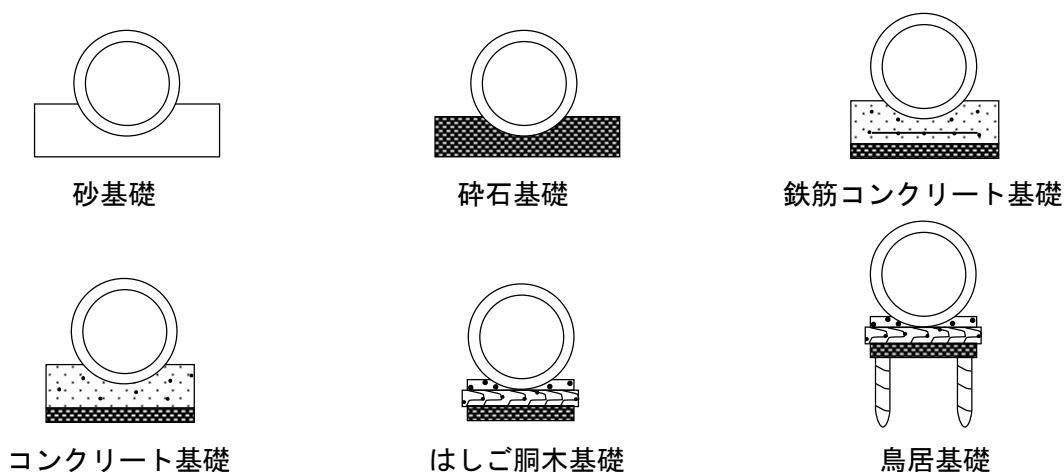


図 3－9 剛性管渠の基礎工の種類

表 3－9 地盤の区分例

地 盤	代 表 的 な 土 質
硬 質 土	硬質粘土、れき混じり土及びれき混じり砂
普 通 土	砂、ローム及び砂質粘土
軟 弱 土	シルト及び有機質土
極 軟 弱 土	非常に緩い、シルト及び有機質土

③ 管渠の接合は次のとおりとします。

管渠の方向、勾配、管渠径の変化する箇所又は管渠の合流箇所にはマンホールを設け、原則として水面接合又は管頂接合とします。

地表勾配が急な場合には、管渠径の有無に関わらず、原則として地表勾配に応じ、段差接合又は階段接合とします。段差接合では、1箇所当たりの段差は1.5m以内とし、階段接合の1段当たりの高さは0.3m以内とします。

2本の管渠が合流する場合の中心角は、原則として60度以下とし、曲線をもって合流する場合の曲線半径は、内径の5倍以上とします。

④ 管渠の継手は、水密性及び耐久性のあるものとしてください。軟弱地盤等において、管渠とマンホール等の剛性の高い構造物と接続する場合は、必要に応じて可とう性の継手を用いてください。

⑤ マンホールの間隔は、管径別のマンホール最大間隔が定められているので留意してください。

表 3－10 マンホールの管渠径別最大間隔

管渠径 (mm)	600以下	1,000以下	1,500以下	1,650以上
最大間隔 (m)	75	100	150	200

⑥ マンホールは、原則として形状寸法及び用途に応じた標準マンホール及び組立マンホールとするが、埋設物の関係、管渠の構造等により特殊マンホールを用いてください。

表 3-11 マンホールの形状別用途

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
1号マンホール	内 径 90cm 円 形	管の起点及び600mm以下の管の中間点並びに内径450mmまでの管の会合点。
2号マンホール	内 径 120cm 円 形	内径900mm以下の管の中間点及び内径600mm以下の管の会合点。
3号マンホール	内 径 150cm 円 形	内径1,200mm以下の管の中間点及び内径800mm以下の管の会合点。
4号マンホール	内 径 180cm 円 形	内径1,500mm以下の管の中間点及び内径900mm以下の管の会合点。
5号マンホール	内のり 210×120cm 角形	内径1,800mm以下の管の中間点。
6号マンホール	内のり 260×120cm 角形	内径2,200mm以下の管の中間点。
7号マンホール	内のり 300×120cm 角形	内径2,400mm以下の管の中間点。

表 3-12 組立マンホールの形状別用途

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
組立0号マンホール	内 径 75cm 円 形	小規模な排水又は起点。
組立1号マンホール	内 径 90cm 円 形	管の起点及び600mm以下の管の中間点並びに内径450mmまでの管の会合点。
組立2号マンホール	内 径 120cm 円 形	内径900mm以下の管の中間点及び内径600mm以下の管の会合点。
組立3号マンホール	内 径 150cm 円 形	内径1,200mm以下の管の中間点及び内径800mm以下の管の会合点。
組立4号マンホール	内 径 180cm 円 形	内径1,500mm以下の管の中間点及び内径900mm以下の管の会合点。

表 3-13 特殊マンホールの形状別用途

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
特1号マンホール	内のり 60×90cm 角形	土被りが特に少ない場合、他の埋設物等の関係等で1号マンホールが設置できない場合。
特2号マンホール	内のり 120×120cm 角形	内径1,000mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合。
特3号マンホール	内のり 150×120cm 角形	内径1,200mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合。
特4号マンホール	内のり 180×120cm 角形	内径1,500mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合。
現場打ち管渠用マンホール	内 径 90、120cm 円形 内のり D×120cm 角形	矩形渠、馬蹄形渠など及びシールド工法等による管渠の中間点。ただし、Dは管渠の内幅。
副管付きマンホール		管渠の段差が0.6m以上となる場合。

- ⑦ マンホールの蓋は、鋳鉄製を標準とします。
- ⑧ マンホールの足掛け金物は、鋼鉄製（樹脂被覆）を標準とし、幅30cm、設置間隔30cmとします。
- ⑨ マンホールの上・下流管の段差が60cm以上の場合は、本管の径に応じた副管を原則としてマンホールの外側に設置してください。

表 3－14

本管径 (mm)	200	250	300	350	400	450	500	600	700以上
副管径 (mm)	150	200	200	200	200	250	250	300	別途

## 4. 給 水 施 設

### 法第33条（開発許可の基準）

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っては、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。 （\*P. 23参照）

- 開発区域内の給水が、水道事業者からの給水によって行われる場合は、水道事業者との協議が整っている必要があります。また給水施設は、当該水道事業者が定める基準に適合したものでなければなりません。
- 将来、維持管理上必要とする水道施設（配水管はφ75mm以上）は、全て市に無償譲渡してください。また配水管はDCIP（ダクタイル鋳鉄管NS・GX形）又はHPPE（配水用ポリエチレン管）とします。ただし、管理者が必要と認めたものは、φ50mm以下（ポリエチレン管とする）の給水管も配水管に準じて取扱うものとします。

## 5. 地 区 計 画 等

### 法第33条（開発許可の基準）

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

- 「即して定められている」とあるのは、開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定められていると認められる場合を含んでいます。

なお、開発許可を受けた土地の区域内であっても、建築物の建築等を行う際は、法第58条の2等に規定する届出が必要となります。

- 本市の場合は、次の地区計画等があります。

- \* 街道下地区地区計画
- \* 豊川竜毛地区地区計画
- \* 阿弥陀堂地区地区計画
- \* 昭和工業団地地区計画
- \* 元木山四季の街地区計画
- \* 南きたの集落地区計画

## 6. 公 共 ・ 公 益 的 施 設

### 法第33条（開発許可の基準）

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。

- 「用途の配分が定められていること」とあるのは、公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨に沿って適切に配分されるような設計となっていることを指し、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではありません。
- 開発者が自ら整備すべき公共施設は、法第33条第1項第2号から第4号に規定されており、

それ以外の公共施設や公益的施設はそれぞれの施設管理予定者と協議した上で、用地が確保されていれば足りることとなります。

政令第27条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為にあつては、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<sup>(ア)</sup>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。<sup>(イ)</sup>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。<sup>(ウ)</sup>

主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為についての技術的細目です。

（ア）行政施設（交番、市町村・区役所、出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等が該当します。公益的施設の施設計画に際し必要となる各種基準、一般の住宅団地の住区構成と施設配置の標準及び土地利用構成の標準を表3－15に示すので参考としてください。

（イ）開発者自ら整備すべき旨を定めたものではなく、用地として確保すべきであるという趣旨です。

（ウ）誘致距離及び規模を勘案して、既存の施設が利用可能である場合の適用除外を定める緩和規定です。

表3－15 住区構成と施設配置

近隣区数			1	2	3
戸 数	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
人 口	200～600 (隣 保 区)	2,000～4,000 (分 区)	7,000～10,000 (近隣住区)	14,000～20,000 ( 地 )	28,000～40,000 ( 区 )
教 育 施 設		幼 稚 園	小 学 校	中 学 校	高 等 学 校
福 祉 施 設		保育園、託児所			(社会福祉施設)
保 健		診療所（巡回）	診療所（各科）		病院(入院施設) 保 健 所
保 安	防火水槽(消火栓)	警察派出所(巡回)	巡査駐在所 消防(救急)派出所		警 察 署 消 防 署
集 会 施 設	集 会 室	集 会 所			公 民 館
文 化 施 設				図 書 館	
管 理 施 設		管 理 事 務 所		市 役 所 出 張 所	
通 信 施 設		ポスト、公衆電話	郵 便 局、 電 話 交 換 所		
商 業 施 設		日 用 品 店 舗		専門店、スーパーマーケット	
サービス施設		共同浴場	新聞集配所	銀 行	映画館・娯楽施設

## 7. 宅地の防災

### 法第33条（開発許可の基準）

- 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。（以下省略）

### 政令第28条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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、特別な事情がない限り、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（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30cm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め固めるとともに、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) 軟弱地盤に対する措置

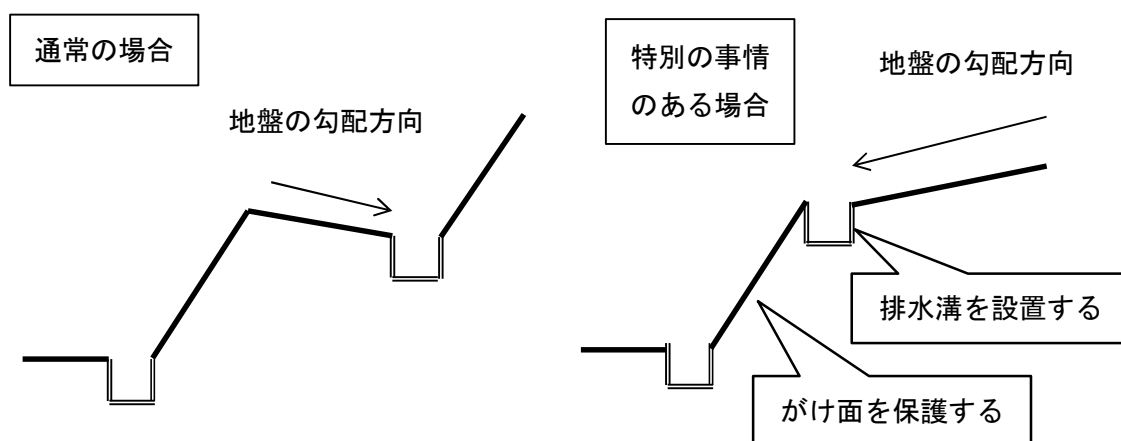
軟弱地盤対策は、「盛土等防災マニュアル」に準拠することとします。同マニュアルによれば、軟弱地盤判定の目安は地表面下10mまでの地盤に次のような土層の存在が認められる場合、軟弱地盤の可能性が高いとしています。

- ① 有機質土・高有機質土
- ② 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、あるいはスウェーデン式サウンディング試験において100kg以下の荷重で自沈するもの
- ③ 砂で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、あるいはスウェーデン式サウンディング試験において半回転数（N<sub>sw</sub>）が50以下のもの

なお、軟弱地盤の判定にあたって土質試験結果が得られている場合には、そのデータも参考にしてください。

## (2) 開発行為によって生ずるがけに対する措置

開発行為によってがけが生じる場合においては、がけの上端に続く地盤面は、特別な事情がない限り、そのがけの反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配をとってください。



### 省令第23条（がけ面の保護）

切土をした土地の部分に生ずる高さが2 mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1 m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 mをこえるがけ面は、擁壁でおおわれなければならない。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、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。（表3-16参照）

- 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
  - 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 m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浸食に対して保護しなければならない。

次のがけ面は擁壁で覆うようにしてください。

ア 切土をした土地の部分に生じる高さが2 mを超えるがけ

イ 盛土をした土地の部分に生じる高さが1 mを超えるがけ

ウ 切土と盛土と同時にした土地の部分に生じる高さが2 mを超えるがけ

ただし、切土をした土地の部分に生じることとなるがけ又はがけの部分で表3-16に該当するがけ面については、この限りではありません。

表3-16 土質区分による擁壁を要しない場合

土 質	(ア) がけの高さに関係なく法面仕上げでよい場合	がけの高さに関して法面仕立てでよい	
		(イ) がけの高さ $\leq 5$	(ウ) がけの高さ $> 5$
(a) 軟岩（風化が著しいものを除く）	がけの勾配 $\leq 60^\circ$ 1 : 0.6	$60^\circ < \text{がけ勾配} \leq 80^\circ$ 1 : 0.2	がけの上端から5 m以内のがけ面については(イ)に該当する。5 mを超えた分については擁壁で覆わなければならない。
(b) 風化が著しい岩	がけの勾配 $\leq 40^\circ$ 1 : 1.2	$40^\circ < \text{がけ勾配} \leq 50^\circ$ 1 : 0.8	
(c) 砂利、真砂土、硬質粘土、関東ローム、その他これに類するもの	がけの勾配 $\leq 35^\circ$ 1 : 1.5	$30^\circ < \text{がけ勾配} \leq 45^\circ$ 1 : 1.0	

- 「がけ」の定義（省令第16条第4項の表中「造成計画平面図の明示すべき事項」の欄）  
地表面が水平面に対し $30^\circ$ を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のもの
- 規定適用上の「がけ」の範囲（省令第23条第2項）  
一対のがけとみなされる場合を図示すると図3-10のとおりです。  
上段のがけの下端がCであるときは、ABCDEで囲まれる部分是一体のがけとみなされます。  
上段のがけの下端がFであるときは、ABCFGEで囲まれる部分是一体のがけとみなされず、それぞれABCH及びFGEIという別々のがけと取り扱われることとなります。

（「開発許可制度の解説」（株ぎょうせい））

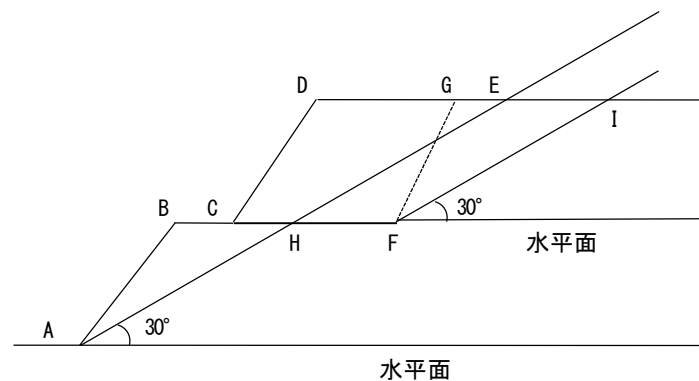


図3-10 一体のがけとみなされるがけ



➤ 表 3-16を図示すると図 3-11のようになります。

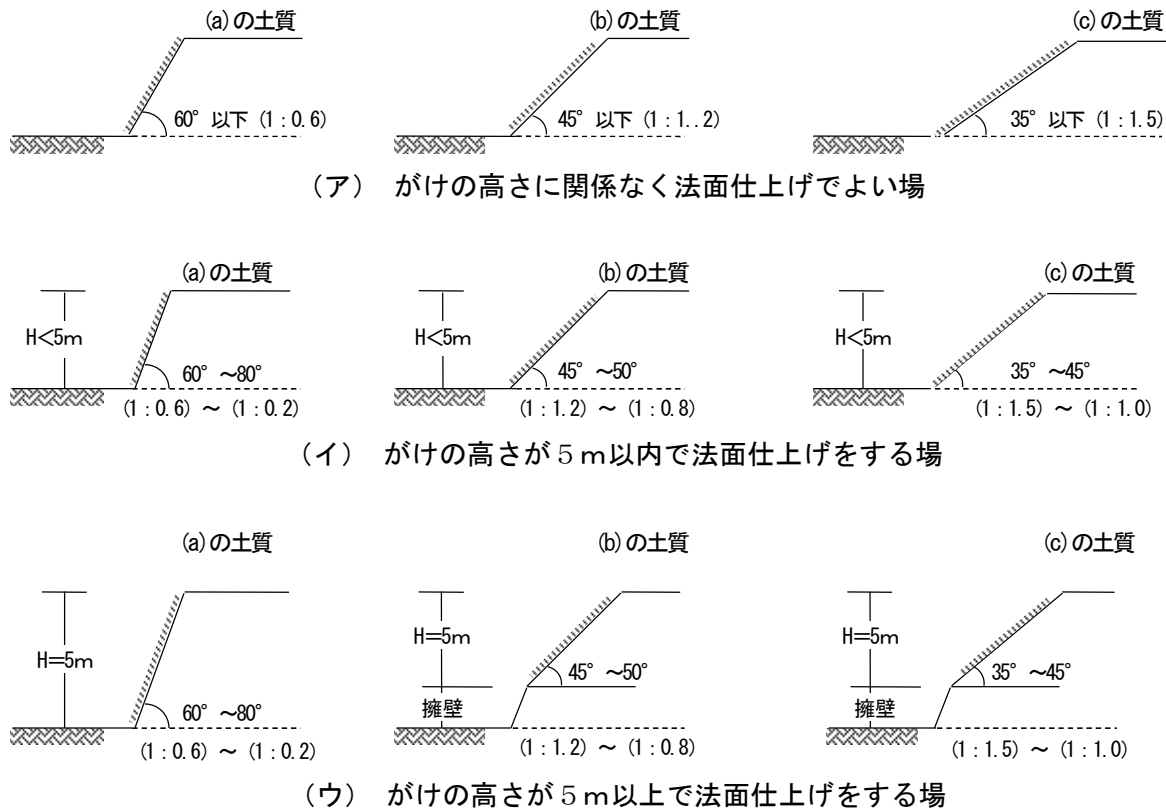


図 3-11 土質の区分による擁壁を要しない場合

省令第27条（擁壁に関する技術的細目）

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「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つては、この限りでない。

三 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2mを超えるものについては、建築基準法施行令第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。

建築基準法施行令 第142条（擁壁）

第138条第1項に規定する工作物のうち同項第5号に掲げる擁壁（以下この条において単に「擁壁」という。）に関する法第88条第1項において読み替えて準用する法第20条の政令で定める技術基準は、次に掲げる基準に適合する構造方法又はこれと同等以上に擁壁の破壊及び転

倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いることとする。

一 鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐食しない材料を用いた構造とすること。

二 石造の擁壁にあっては、コンクリートを用いて裏込めし、石と石とを十分に結合すること。

三 擁壁の裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものを詰めること。

四 次項において準用する規定（第7章の8（第136条の6を除く。）の規定を除く。）に適合する構造方法を用いること。

五 その用いる構造方法が、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって確かめられる安全性を有すること。

2 擁壁については、第36条の3から第39条まで、第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第73条第1項、第74条、第75条、第79条、第80条（第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第74条及び第75条の準用に関する部分に限る。）、第80条の2及び第7章の8（第136条の6を除く。）の規定を準用する。

鉄筋コンクリート造等擁壁の構造計算をする場合、都市計画法の省令にはその基準が定められていないため、宅地造成等規制法施行令第7条第2項の規定を準用することとし、計算の詳細は「宅地防災マニュアル」を参考にしてください。

宅地造成等規制法施行令 第7条（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）

2 前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

一 土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。

二 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの2/3以下であることを確かめること。

三 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の2/3以下であることを確かめること。

四 土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によって基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

法面保護工は、法面の勾配、土質、気象条件、保護工の特性及び維持管理等について総合的に検討し、経済性・施工性に優れた工法を選定するものとしませんが、詳細は「宅地防災マニュアル」によってください。

### (3) 切土をする場合の措置

「滑りやすい土質の層がある」（政令第28条第3号）とは、切土することにより、内部摩擦角が特に小さい等物理的に不安定な土質の層が露出する場合をいいます。

### (4) 盛土をする場合の措置

盛土の施工に先立ち、原地盤の草木の腐食による盛土の緩みや有害な沈下が生じないよう、樹木の伐開、除根及び除草を行ってください。また、盛土と原地盤との間に浸透水や湧水が生

じる場合は、必要に応じてフィルター層や地下排水溝を設け、それらを適切に処理してください。

土の敷均しは盛土を均一に締め固めるために最も重要な作業であり、一層当たりのまき出し厚さは、30cm～50cmを標準とします。

盛土高さが5mをこえるとは、盛土高さ5m毎に幅1～2mの小段を設けてください。この場合、小段には、2～5%程度の排水勾配をつけて施工し、必要に応じて排水溝を設置するなど法面の保護に配慮してください。

原地盤の勾配が15°（約1：4）程度以上の場合には、原地盤が岩である場合を除き、高さ50cm程度以上、幅1m程度以上の段切りを行い、段切り面には排水のための勾配をつけてください。

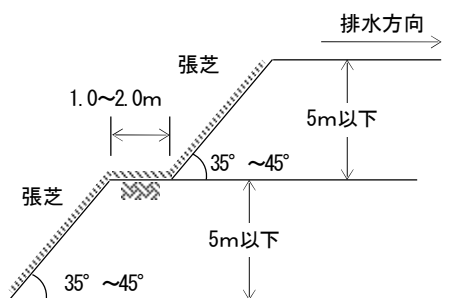


図3-12 切土法面の標準横断面図

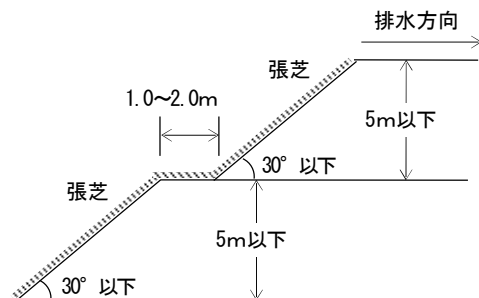


図3-13 盛土の裏面の標準横断面図

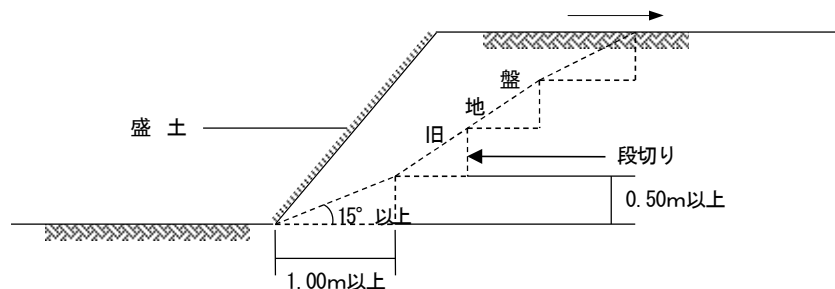


図3-14 傾斜地盤上の段切りと排水処理

#### (5) 従前のがけについての措置

開発行為を行う土地の区域内又は隣接地にがけが存在し存置する場合（従前のがけ）は、予定建築物の建築に際して、秋田県建築基準条例第4条の適用を受けるので、開発行為の土地利用計画にあたり予定建築物の位置及び擁壁の必要性等について検討する必要があります。

#### 秋田県建築基準条例 第4条（がけ付近の建築物）

高さ3mを超えるがけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす傾斜地をいう。以下この項において同じ。）の上又は下に建築物を建築する場合であって、当該建築物の位置が、がけの上にあってはがけの下端から、がけの下にあってはがけの上端からの水平距離ががけの高さの2倍以内にあるときは建築物の安全を確保するために必要な擁壁を設けなければならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一 がけの土質又は形状により建築物の安全上支障がないと認められるとき。
  - 二 がけの上に建築物を建築する場合であって、建築物の基礎ががけに影響を及ぼさないと認められるとき。
  - 三 がけの下に建築物を建築する場合であって、建築物の主要構造部（がけ崩れによる被害を受けるおそれのない部分を除く。）を鉄筋コンクリート造その他これと同等の耐力を有する構造とすることにより、又はがけと建築物との間に流土止を設けること等により建築物の安全上支障がないと認められるとき。
- 2 前項の擁壁については、建築基準法施行令第142条並びに宅地造成等規則法施行令第7条及び第8条の規定によらなければならない。ただし、建築物の安全上支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

## 8. 災害危険区域等の除外

### 法第33条（開発許可の基準）

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三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一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（平成十二年法律第五十七号）第九条第一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（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域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。

### 政令第23条の2（開発行為を行うのに適当でない区域）

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。

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を除き、開発区域内に次の土地を含まないでください。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、この限りではありません。

- ① 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- ② 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
- ③ 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止対策の推進に関する法律第9条第1項）
- ④ 急傾斜地崩落危険区域（急傾斜地の崩落による災害の防止に関する法律第3条第1項）

## 9. 樹木の保存・表土の保全

### 法第33条（開発許可の基準）

九 政令で定める規模以上の開発行為にあっては、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。

### 政令第23条の3（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）

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、1ha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、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ha以上1ha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（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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 高さが10m以上の健全な樹木<sup>①</sup>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<sup>②</sup>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<sup>③</sup>、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置<sup>④</sup>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（これらの規定を法第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得ないと認められる場合は、この限りでない。<sup>⑤</sup>
- 二 高さが1m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㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分<sup>⑥</sup>（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<sup>⑦</sup>の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

### 省令第23条の2（樹木の集団の規模）

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5mで、かつ、面積が300㎡とする。

#### ①「健全な樹木」

健全な樹木は、次により判断します。

- a 枯れていないこと。
- b 病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
- c 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。

②「樹木の集団」

樹木の集団とは、一団の樹林地で樹木が10㎡あたりおおむね1本以上の割合で存する場合を目途とします。

③「その存する土地を公園又は緑地として配置する等」

公園、緑地として保存・配置すること以外に、隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、法面等として活用することが考えられます。

④「保存の措置」

保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことを指しており、地区内での移植又は植樹を指しているではありません。係る措置を講じる場合、保存対象樹木又はその集団の存する土地のうち、少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要です（図3-15）。

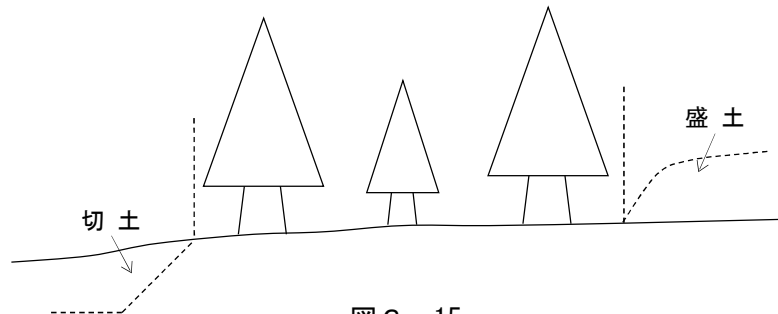


図3-15

⑤「やむを得ないと認められる場合」とは、

a 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

公園、緑地等として土地利用計画上定められている上地の部分の樹木は、保存措置を講じる必要がありますが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくても差し支えありません。

b 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、保存措置を講じます。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ありません。

c 南下がり斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

南下がり斜面は、一般的に宅地としての利用がもっとも望ましい部分であり、公園等として活用できる土地がほかにある場合、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ありません。

d その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

⑥「切土、盛土の面積」

面積の取り方は、開発区域内で1m以上の切土又は盛土を行う部分の面積の合計を用い、必ずしも一団の土地となっている必要はありません。

## ⑦「表土」

表土とは、通常植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいい、厚さは、図3-16のA層を中心とした土壌層を対象として考慮することが適当です。

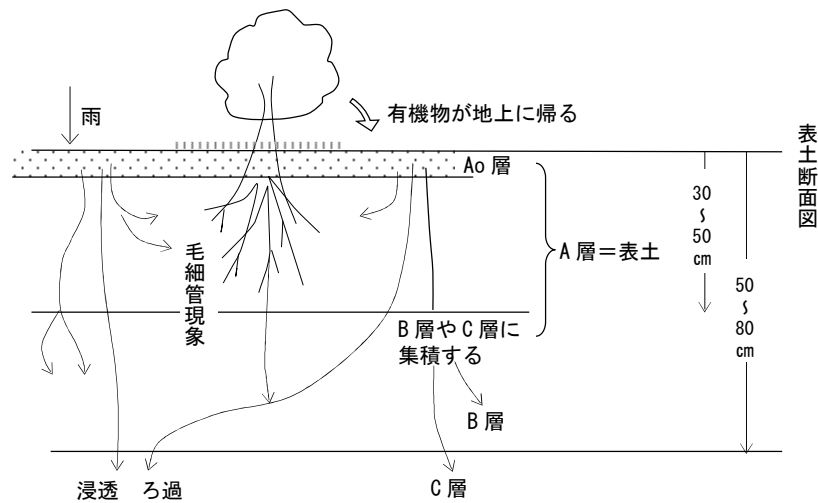


図3-16

Ao層（有機物層）：地表に蓄積した有機物の層で、土壌の有機物の母材となるもの。

A層（溶脱層）：下層のB層に比べて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土にはほとんど入ってゆかない。水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される部分。

B層（集積層）：A層の下につづき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分。

C層（母材料）：岩石が風化していない最下層の部分。

（「開発許可制度の解説」（株）ぎょうせい）

## 10. 緩 衝 帯

### 法第33条（開発許可の基準）

十 政令で定める規模以上の開発行為にあっては、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<sup>①</sup>の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯<sup>②</sup>が配置されるように設計が定められていること。

### 政令第23条の4（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）

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、1haとする。

### 政令第28条の3（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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<sup>③</sup>の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあっては、4mから20m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沿っ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。<sup>④</sup>

### 省令第23条の3（緩衝帯の幅員<sup>⑤</sup>）

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、1ha以上1.5ha未満の場合にあっては4m、1.5ha以上5ha未満の場合にあっては5m、5ha以上15ha未満の場合にあっては10m、15ha以上25ha未満の場合にあっては15m、25ha以上の場合にあっては20mとする。

#### ①「騒音、振動等による環境悪化」

騒音、振動等による環境悪化には、煤煙、悪臭が含まれると考えられますが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれません。

#### ②「緩衝帯」

緩衝帯は公共用地でなく、工場等の敷地の一部であるから、許可後の用途変更等が生じないようその区域を明らかにしておく必要があり、緩衝帯の境界に緑石又は境界杭を設置することが望まれます。

#### ③「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」

一般的に「工場」を指します。これは、通常工場では動力を用い、物の加工、処理及び運搬を行うため、騒音等を発生する蓋然性が高いものと考えられることによります。

#### ④ 緩衝帯幅員の緩和

開発区域の周辺に、公園、緑地、河川等緩衝効果を有するものが存する場合には、緩衝帯の設置の条件が緩和されます。その他、緩衝効果を有するものとして、池沼、海、植樹のされた



大規模な街路、法面等が考えられます。これらについては、その幅員の1/2を緩衝帯の幅員に参入することができます。

#### ⑤ 緩衝帯の幅員

開発行為の規模 (ha)	緩衝帯の幅員 (m)
1.0 以上 1.5未満	4 以上
1.5 以上 5.0未満	5 "
5.0 以上15.0未満	10 "
15.0以上25.0未満	15 "
25.0以上	20 "

#### 【他法令との調整を要する事項】

##### 工場立地法による環境施設

開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、政令第28条の3に規定する「緑地その他の緩衝帯」には、原則として工場立地法第4条第1項第1号の「環境施設」が含まれます。また、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用との調整に際しては、概ね国土交通省令で定める上記の幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に沿って内側に配置されていけばよいものとしています。

#### [ 参 考 ]

- 緑地及び環境施設で、工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するものとして工場立地法施行規則で定めるものは、下記のとおりです。

##### 緑 地（第3条）

- 一 樹木が生育する10㎡を超える区画された土地であって、次の基準の一に適合するもの及び樹冠\*の面積の大きさからみてこれと同等であると認められるもの
  - イ 10㎡当たり高木が1本以上あるもの
  - ロ 20㎡当たり高木が1本以上及び低木が20本以上あるもの

高木：成木に達したときの樹高が概ね4m以上の樹木  
低木：高木以外

\* 樹冠とは樹木の梢頭を構成している一段の枝葉をいいます。

- 二 低木又は芝その他の地被植物（除草等の手入れがなされているものに限る）で表面がおおわれている10㎡を超える土地

##### 環境施設（第4条）

- 一 次の各号に掲げる施設の用に供する区画された土地で、工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するように管理がなされるもの
  - イ 噴水、水流、池その他の修景施設
  - ロ 屋外運動場
  - ハ 広場

- ニ 屋内運動場
- ホ 教養文化施設
- ヘ 雨水浸透施設
- ト 太陽光発電施設

チ イからトに掲げる施設のほか、工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与することが特に認められるもの。

- 二 太陽光発電施設のうち建築物等施設の屋上その他の屋外に設置されるもの（緑地又は前号に規定する土地と重複するものを除く。）

➤ 環境施設の配置（工場立地に関する準則第4条）

環境施設の設置は、製造業等に係る工場又は事業場（以下「工場等」という。）の環境施設のうち、その面積の敷地面積に対する割合が15／100以上になるものを、当該工場等の敷地の周辺部に、当該工場等の周辺地域の土地の利用状況等を勘案して、その地域の生活環境の保持に最も寄与するように行うものとします。

**森林法による残置森林等**

森林法第10条の2の規定に基づく林地開発許可に当たっては、例えば住宅団地の場合には、残置し又は造成する森林又は緑地の割合を20%以上確保するとともに、開発される森林の面積が20ha以上の場合には、原則として周辺部に幅概ね30m以上の残置森林又は造成森林・緑地を配置することとされています（平成14年5月8日付14林整治第25号「開発行為の許可基準の運用細則について」参照）。

なお、詳細については「林地開発許可申請の手引」（平成28年3月改訂 秋田県農林水産部）を参照してください。

## 11. 輸 送 施 設

**法第33条（開発許可の基準）**

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。

**政令第24条（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）**

法第33条第1項第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40haとする。

40ha以上の開発行為にあつては、開発区域の中に居住することとなる者の通勤、通学等が道路、鉄道等の輸送の便からみて支障がないことが必要です。広域的な輸送の便を考慮し、特に必要がある場合と認められる場合には、開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保する等の措置を講ずることが必要となります。

## 12. 申請者の資力及び信用

**法第33条（開発許可の基準）**

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。

政令第24条の2（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）

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、1haとする。

申請者の資力及び信用の審査には、省令第15条第4号で定められている資金計画書のほか、潟上市開発行為等の規制に関する規則第2条第3号で定める下記書類の提出をもって行います。

- ① 法人の登記簿謄本（個人の場合は住民票の写し）
- ② 事業経歴書
- ③ 納税証明書（最近2箇年における国税、県税又は市税に係るもの）

### 13. 工事施工者の能力

**法第33条（開発許可の基準）**

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。

政令第24条の3（工事施行者に自己の開発行為に関する工事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）

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、1haとする。

非自己用の開発行為又は1ha以上で自己の業務用に供する目的で行う開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為を行うために必要な能力がなければなりません。

工事施工者の能力の審査は、潟上市開発行為等の規制に関する規則第2条第4号で定める次の書類の提出をもって行います。

- ① 法人の登記簿謄本
- ② 事業経歴書
- ③ 建設業の許可証明書

## 14. 関係権利者の同意

### 法第33条（開発許可の基準）

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<sup>①</sup>の相当数の同意を得ていること<sup>②</sup>。

- ① 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地及び建築物や工作物について権利を有している者をいいます。

権利の範囲は次のとおりです。

土地に関しての	所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等 （土地が保全処分の対象となっている場合には、保全処分をした者も含まれる）
建築物や工作物に関しての	所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権

- ② 「相当数の同意を得ていること」とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、おおむね

- (1) 同号に規定する権利を有するすべての者の2/3以上の同意を得ており、かつ
- (2) これら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の2/3以上の同意を得ている場合であって、さらに
- (3) 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2/3以上である場合

とされています。

なお、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、当該開発者は開発行為の許可を受けたからといって、当該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ため、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことはできません。

（「開発許可制度の解説」（株ぎょうせい））

## 15. 公有水面埋立法による埋立地における開発行為

### 法第33条（開発許可の基準）

7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があっ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、その定めをもっ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。

公有水面埋立法の基準との重複を避ける意味で設けられた規定です。

公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立の目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全とが図られるように、法33条第1項で定める事項と同じ事項について所要の措置が講ぜられることとされており、これを開発許可の基準とすることが手続上合理的であるとしています。

## 16. 市街地再開発促進区域内における開発行為

### 法第33条（開発許可の基準）

- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発行為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。

都市再開発法第7条第1項に規定されている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の特例についての規定です。市街地再開発促進区域内の開発行為は、通常は市街地再開発事業として行われるものと考えられますが、これ以外の実行行為が行われるときは、規模の大小に関わらず、市街地再開発促進区域に関する都市計画（公共施設の配置、単位整備区等）等に適合して行われるものでなければならないことから設けられたものです。

「別に法律で定める」許可基準については、都市再開発法第7条の8を指します。

## 17. ごみ集積所

### 市指導要綱第7条

- （9）ごみ収集施設整備については、事業区域内の予定建築戸数、おおむね20戸から30戸ごとに1箇所配置するものとし、1箇所の面積は予定戸数に0.16㎡を乗じて得た面積以上とする。  
なお、設置者は、事業区域の自治会長となることから、周辺状況を鑑み計画検討時から自治会と十分に協議するものとする。

## 18. 防犯灯等

### 市指導要綱第7条

- （10）防犯灯施設整備については、主として戸建て分譲住宅を目的とする開発行為にあつては防犯灯、街灯等を設置するものとする。ただし、防犯灯は、周辺状況を鑑み電柱2本に1灯の割合（距離で50m間隔）で、市が設置するLED防犯灯と同等のものを関係所管課と協議の上設置するものとする。

## 第4章 市街化調整区域における開発行為の許可基準（立地基準）

### 1. 市街化調整区域内での開発行為の取り扱い概要

- (1) 市街化調整区域は、原則として市街化を抑制する区域ですので、市街化調整区域内で行われる開発行為は第2章で述べた開発許可を要しない開発行為を除いて、規模の大小を問わず、すべて許可を受けなければ開発行為を行うことはできません。
- (2) 許可を必要とする開発行為については、都市計画法第33条に定める技術基準に該当するほか、法第34条に規定する立地基準に該当するものでなければ許可されません。ただし、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については、法第33条に定める要件に該当すれば、許可しなければならないとされています。

#### 1. 適用除外 (法第29条)

農林漁業生産用建築物、図書館等 —— 許可不要

#### 2. 限定的許可事由 (法第34条第1号～13号)

- (1) 公共公益施設又は日用物品の販売、加工、修理等の店舗等の建築物
- (2) 鉱物資源、観光資源その他の資源の活用上必要な建築物等
- (3) 特別な自然条件を必要とする建築物等
- (4) 農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等
- (5) 農林業等活性化基盤建築物
- (6) 中小企業の共同化、集団化事業用建築物等
- (7) 既存工業施設に密接に関連する事業用建築物等
- (8) 火薬庫等である建築物等
- (9) 道路管理施設、休憩所又は給油所等
- (10) 地区整備計画又は集落地区整備計画の区域内の建築物
- (11) 指定する土地の区域内の開発行為
- (12) 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為
- (13) 権利の届出をした自己用建築物等

#### 3. 一般包括的許可事由 (法第34条第14号)

##### 特例的許可事由

秋田県開発審査会の議を経て許可可能

- (1) 農家の二・三男等の分家住宅
- (2) 収用対象事業で移転又は除却が必要な建築物
- (3) 社寺、仏閣、納骨堂等
- (4) 特段の研究施設
- (5) 特例的従業員宿舍等
- (6) 土地区画整理事業が施行された土地での建築物
- (7) 秋田県知事が指定した大規模既存集落内における自己用住宅、分家住宅、小規模工場、公営住宅等
- (8) 準公共公益的な施設
- (9) 既存建築物の建替
- (10) 災害危険区域からの建築物の移転
- (11) 自然と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物
- (12) 秋田県知事が指定した地域において立地することがやむを得ないと認められる工場等
- (13) 特定流通業務施設
- (14) 優良な有料老人ホーム
- (15) 介護老人保健施設
- (16) 優良田園住宅
- (17) 社会福祉施設
- (18) 医療施設
- (19) 学校
- (20) その他

## 2. 限 定 的 許 可 事 由 に つ い て（法第34条第1～13号）

### 法第34条（開発許可の基準）

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

### 1. 周辺居住者の利用に供する公共公益施設又は日用物品の販売、加工、修理等の店舗等

#### 法第34条（開発許可の基準）

- 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<sup>(1)</sup>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<sup>(2)</sup>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

本号は、市街化調整区域である開発区域の周辺住民の日常生活に必要な公共公益施設又は当該住民を主たるサービス対象とする、身の回り品などの日常生活に必要な物品の小売業又は修理事業及びこの他これらに類するサービス提供業務を営む店舗等に限定して許可し得るとしたものです。なお、開発区域は、既存集落内である必要があります。

#### (1) 政令で定める公益上必要な建築物

政令第29条の5（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）

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。

政令第21条（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）

二十六 国、都道府県等、市町村又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

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

なお、イ～ハに該当しない施設は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者が主たる利用者である施設であっても該当しません。

(2) 日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等

- ① 該当する典型的な店舗等としては、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・あんま業、自動車修理工場等があげられます。また、主として周辺の居住者の需要に応ずると認められるガソリンスタンド及び自動車用液化ガススタンド、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等が該当します。
- ② 住居と併用する建築物の建築を目的とする場合は、住居部分の床面積が延べ床面積の50%以下に限ります。
- ③ 開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定しているため、著しく規模の大きい店舗等は認められません。

## 2. 鉱物資源、観光資源その他の資源の活用上必要な建築物等

法第34条（開発許可の基準）

- 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

次のいずれかに該当するものが対象となります。

- ① 日本標準産業分類「C－鉱業、採石業、砂利採取業」に属する事業に係るもの。具体的には、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もの
- ② 当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、碎石製造業等に属する事業に係るもの（鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しません）
- ③ 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、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるもの
- ④ 取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設、又は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

## 3. 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等

法第34条（開発許可の基準）

- 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

現在の工業技術水準では、人工的に温度、湿度等の条件が容易に可能であることから、本号の政令は制定されていません。したがって、現時点で本号により許可される開発行為はありません。

## 4. 農林漁業用建築物又は生産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等

法第34条（開発許可の基準）

- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で法第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

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）

- 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㎡以内の建築物

次のいずれかに該当するものが対象となります。

- ① 政令第20条第1号から第4号に掲げる建築物以外の農林漁業の用に直接供する建築物で、  
建築面積が90㎡を超える建築物
- ② 市街化調整区域内における生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等の用に供する建築物

## 5. 農林業等活性化基盤施設である建築物等

法第34条（開発許可の基準）

- 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

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第2条第3項第2号に該当する農林業等活性化基盤施設は、同法施行規則第1条の規定に基づく施設（地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等）が対象となります。

## 6. 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等

法第34条（開発許可の基準）

- 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

対象となる事業は、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ものに限ります。また、原則的には市街化区域で行うべきであるため、市街化調整区域で行う必要性が存する場合にのみ該当します。

## 7. 既存の工場と密接な関連を有する建築物等

### 法第34条（開発許可の基準）

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

市街化調整区域内の既存の工場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の建築等を目的とするもので、次の要件を具備するものが該当します。

- ① 自己の生産物の原料又は部品の50%以上を既存工場から依存し、あるいは自己の生産物の50%以上を原料又は部品として既存の工場に納入するなど、人的関連や資本的関連ではなく、具体的な事業活動において関連性があること
- ② これらの事業活動の効率化（質的改善、量的拡大）を図るために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と認められること

## 8. 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等

### 法第34条（開発許可の基準）

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

### 政令第29条の6（危険物等の範囲）

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。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法第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。

火薬類取締法第12条に規定する火薬庫の建築等を目的とするものが該当します。

## 9. 市街化区域内では不適当な建築物等

### 法第34条（開発許可の基準）

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

### 政令第29条の7（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）

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①、休憩所②又は給油所等③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

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で、政令第29条の7で規定されている建築物等が該当となります。

- ① 道路管理施設とは、高速自動車道、国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものです。
- ② 休憩所とは、自動車の運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない）であり、いわゆるドライブインで適切な規模のものが該当します。具体的には、国道、県道、一級市道に面し、ドライブインについては休憩スペースを20㎡以上有する場合に限ります。
- ③ 給油所等とは、いわゆるガソリンスタンドであり、これに類似している自動車用液化石油ガススタンドも含まれます。また、自動車用水素スタンド及び自動車用充電スタンドも含まれます。

## 10. 地区整備計画又は集落地区整備計画の区域内の建築物

法第34条（開発許可の基準）

- 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

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内において行われる開発行為で、開発行為の内容が、地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限り該当します。

なお、潟上市で定められた地区は次のとおりです。

- 地区計画・・・昭和工業団地地区整備計画
- 集落地区計画・・・南きたの地区集落地区整備計画

## 11. 指定する土地の区域内の開発行為

法第34条（開発許可の基準）

- 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。）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。

政令第8条（都市計画基準）

- 二 概ね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 洪水、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

政令第29条の9（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）

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

潟上市では、「潟上市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」（平成23年3月14日条例第2号）において区域及び用途を定め、平成23年度から適用しています。

市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条例で定めるものに該当しないものに限りします。

※ 具体的な区域・用途については都市建設課にて確認してください。

〈建築可能なものの例〉 一般住宅、小規模な店舗・事務所等

## 12. 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為

法第34条（開発許可の基準）

- 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当と認められる開発行為として、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るもの

政令第29条の10（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）

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、前条各号に掲げる土地の区域を含まないこととする。

平成12年の都市計画法の改正により、新たに追加されたものです。

第14号（開発審査会の議を経て許可する開発行為）に該当する開発行為について、法施行以来の実務の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくても定型的に処理することができる開発行為については、事前に条例で、区域、目的又は予定建築物等の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずとも許可することができるとするものです。

潟上市では、本号についての条例はありません。

### 13. 権利の届出をした自己用建築物等

法第34条（開発許可の基準）

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。）

政令第30条（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）

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。

省令第28条（既存の権利者の届出事項）

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て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

市街化調整区域に関する都市計画が決定（変更）されたことにより新たに市街化調整区域となった土地について、次の要件を満たすことにより、開発許可を受けることができます。

- (1) 届出（開発行為）ができる者は、計画決定（変更）の時点で当該土地の所有権又は利用権を有する者であること（一般継承人は地位承継可）
- (2) 計画決定（変更）の日の翌日から起算し、6か月以内に届出し、5年以内に届出の内容に則し許可を得て開発行為を完了する者であること（5年以内に開発行為を完了すればよく、建築

までは必要としない)

(3) 自己用に限る

## 14. 開発審査会の議を経て許可する開発行為

### 法第34条（開発許可の基準）

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不適当と認める開発行為

本号は、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、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められる場合は、開発審査会の議を経て、許可しうるものとしているものです。（「開発許可制度の解説」（棚ぎょうせい））

### 《本号の趣旨を踏まえ、通常原則として許可して差し支えないもの》

#### 1. 分家住宅

- (1) 市街化調整区域決定以前から当該区域に自己の土地を保有し、生活の本拠を有している者（本家）の土地であること
- (2) 本家たる世帯は、農家、非農家を問わない
- (3) ただし、線引き後農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地も含む
- (4) 相続又は贈与を受ける者（開発行為者）は、被相続人又は贈与者と6親等以内の血族、もしくは3親等以内の姻族の關係にあり、過去当該親族と同居した事実があること
- (5) 市街化の促進を防止するため、
  - ① 原則として自己の住居の用に供する一戸の専用住宅であり、開発区域が適正規模（おおむね300㎡以下）であること
  - ② 申請者の住居現況、収入等からみて、世帯を分離する合理的事情、市街化調整区域へ建築することについてもやむを得ない事情が認められること
  - ③ 原則として既存集落又はその周辺の地域に立地するものであること

#### 2. 収用対象事業の施行による移転又は除却が必要な建築物

- (1) 市街化調整区域に存する建築物が、収用対象事業の施行により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として、従前とほぼ同一の規模、用途及び構造で建築される建築物。

具体的な運用にあたっては次の要件を具備すること。

イ 代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らし適切なものであること

ロ 農用地区域内の土地等でないこと等、地域の土地利用と調整のとれたものであること

ハ 敷地が従前とほぼ同様の規模であり、予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること

- (2) 市街化区域に存する建築物が、収用対象事業の施行により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として、従前とほぼ同一の規模、用途及び構造で建築される建築物。

具体的な運用にあたっては次の要件のいずれかに該当するものであること。

- イ 密集市街地等であることにより市街化区域内に適地を確保することが困難である場合
- ロ 被収用者が従前から市街化調整区域に代替予定地としてではなく当該土地を所有しており、あえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合
- ハ 許可権者との調整を踏まえ、起業者において適切な土地を斡旋する場合等やむを得ない場合

### 3. 寺社、仏閣、納骨堂等

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、次のア又はイに該当するもの。

- ア 通常既存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
- イ 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、くり等で、次の要件を具備しているもの。
  - ① 規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいもの
  - ② 宿泊施設及び休憩施設は含まない
  - ③ 当該市街化調整区域及びその周辺の地域に立地する合理的事情の存するもの（広域を対象とする大規模なものは不適当）

### 4. 特段の研究施設

当該市街化調整区域に特段の研究対象が存する等の特別な場合に限定されます。

### 5. 従業員宿舎等

法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所に従事する者の住宅、寮等で、次の要件を具備するもの。

- ア 工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地する場合
- イ 事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模であること

### 6. 土地区画整理事業が施行された土地の区域内における建築物

### 7. 秋田県知事が指定した大規模既存集落内における自己用住宅、分家住宅、小規模工場、公営住宅等

独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって、当該都市計画区域内の市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落であって、あらかじめ知事等が指定した集落においては、一定の要件を満たす自己用住宅、分家住宅、小規模工場、公営住宅等の建築を目的とした開発行為について、許可し得るとしています。

秋田県知事が指定した大規模既存集落

- ・ 昭 和……大久保西地区
- ・ 飯田川……和田妹川・飯塚東地区、飯塚浜地区

① 自己用住宅

- イ 許可申請者が、原則として市街化調整区域の決定又は変更前から申請にかかる土地を保有していた（保有していた者から相続により取得した場合を含む。）者又は当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること
- ロ 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り、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること
- ハ 現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合、定年、退職、卒業等の事情がある場合等、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合

② 分家住宅

原則として市街化調整区域の決定又は変更前から当該指定既存集落に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員で、収用対策事業による移転等により市街化調整区域の決定又は変更後に当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の構成員も含みます。

なお、「１．分家住宅」に基づき運用することとします。

③ 小規模な工場等

- イ 小規模な工場とは、原則として当該指定既存集落に、市街化調整区域の決定又は変更前から生活の本拠を有する者が設置するものに限る。なお、収用対策事業による移転等により、市街化調整区域の決定又は変更後に当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者を含む
- ロ 工場、事務所又は店舗である建築物であって、予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること
- ハ 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるもの

④ 公営住宅

- イ 主として当該指定既存集落に居住する者を入居対象とする目的で建設されるもの
- ロ 公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅（都道府県、指定都市等が建設するものを除く）
- ハ その規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切であること

8. 準公共公益施設

地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設で、次の要件を具備すること。

- (1) 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法によるものを除く。）等準公益的な施設である建築物
- (2) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適切な管理が行われるもの
- (3) レジャー的な施設その他他の目的の建築物と併用されるものでないこと

9. 既存建築物の建替

市街化調整区域の決定又は変更前から市街化調整区域に存する建築物又は市街化調整区域に編入後に適法に許可等を得て建築された建築物<sup>\*</sup>の増改築で、次の要件を具備するもの。



イ 従前の自己用住宅の敷地が著しく過少である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること

ロ 原則として従前の建築物と同一の用途であること

ハ 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等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、許可を要しない「改築」として取扱う

※ 法第29条の許可を得て建築されたものについては、予定建築物と同一の用途の場合は建替について制限を受けません。

#### 10. 災害危険区域等に存する建築物の移転

建築物が建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存し、移転しなければならない場合には、収用対策事業に伴う移転に準じて取り扱う（市街化区域に建築物が存する場合も同様）こととし、対象となる建築物は次のとおりです。

- (1) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
- (2) 地すべり等防止法第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
- (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25条第1項の勧告に基づく移転
- (4) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転
- (5) その他、条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく i ～ iv までと同等と認められる移転

#### 11. 自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物

次に掲げる建築物が該当します。

- (1) 自然休養村整備事業を推進するにあたって必要最小限不可欠な施設である建築物
- (2) キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動、レジャー施設であって、管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物で、次の要件を満たすもの
  - ① 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること
  - ② 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること
  - ③ 用途の変更が容易なものでないこと
  - ④ 自然公園法その他の法令に適合していること
- (3) 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物  
第二種特定工作物の併設建築物に宿泊施設は含まれませんが、次の要件を満たすものにあつては別途開発審査会の議を経て個別具体的に許可を受けることができます。
  - ① 利用目的又は利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること
  - ② 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること

## 12. 秋田県知事等が指定した地域において立地することがやむを得ないと認められる工場等

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして都道府県知事等が指定した地域において立地することがやむを得ないと認められる※工場等が該当します。潟上市内では、昭和地区及び飯田川地区が指定されていますが、現在秋田県内において該当事例はありません。

※ 工場等の立地が当該市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、開発区域周辺の労働力を必要とする場合、清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合、空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合等、地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合が該当する

## 13. 特定流通業務施設

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という）第4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、次の要件を具備するもの。

- (1) 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること
- (2) 物流総合効率化法第4条第5項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街地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旨の意見があった施設であること

※秋田県には事例なし

## 14. 有料老人ホーム

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるものは、次の事項に基づき許可し得るとしたものです。

- (1) 「秋田県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合するものであること
- (2) 当該有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること
- (3) 市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であって適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不相当であること
- (4) 立地について、市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて当該市町村長が承認を与えたものであること
- (5) 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項により登録されたサービス付き高齢者向け住宅で、介護、食事の提供、家事又は健康管理のサービスが提供されるものは、優良老人ホームと同様に扱う

## 15. 介護老人保健施設

介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設のうち、次の要件を具備するもの。

- (1) 協力病院が近隣に所在する場合等、当該施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるもの
- (2) あらかじめ、老人保健施設担当部局が当該介護老人保健施設の開設を確実に許可する見込である旨の確認書を提出したもの

※ 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規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切ではありません。

## 16. 優良田園住宅

優良田園住宅の建設の促進に関する法律第5条の規定により、法の規定による許可を求められたときは、優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとされています。

## 17. 社会福祉施設

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設、又は更正保護事業法第2条第1項に規定する更正保護事業の用に供する施設であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、次の要件のいずれかに該当するものであること。

- (1) 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
- (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
- (3) 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

## 18. 医療施設

医療法第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であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、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のうち、次の要件のいずれかに該当するものであること。

- (1) 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
- (2) 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- (3) 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合

## 19. 学 校

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で、次の要件を具備するもの。

- (1) 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められること

- (2) その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること

## 20. その他

例えば、次のような事例についても、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、法第29条又は第43条の規定による許可が相当か否かの審査の対象となります。

- (1) 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置
- (2) 既存の住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大
- (3) 法に基づく許可を受けて建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更
- (4) 「秋田県教育施設等要綱」(昭和58年12月21日秋田県土木部長決裁)に基づくもの  
市街化調整区域に既に立地している大学、短大等の教育施設、福祉施設、研究施設等の利用の増進を図るため、やむを得ない事情で寄宿舍、従業員宿舎を当該市街化調整区域に建築する場合
- (5) その他      〈例〉ゴルフ打ちっ放し練習場

### 3. 開発許可の特例

#### 法第34条の2（開発許可の特例）

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）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、開発許可があったものとみなす。

2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

国、都道府県、開発許可権限を持っている市町村等が開発行為を行う場合、開発許可権者と協議を行い、協議が成立すれば開発許可があったものとみなします。

ただし、他の開発行為と同様に工事完了検査（第36条）、完了公告があるまでの建築制限（第37条）、開発行為の廃止届（第38条）等の規定が適用されます。

また、立地の適切性を確保しようとするものであることから、原則として法第33条及び第34条の基準への適合性が求められます。

なお、国又は都道府県等とみなされる者は次のとおりです。

- ① 独立行政法人空港周辺整備機構
- ② 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ③ 独立行政法人都市再生機構
- ④ 地方住宅供給公社
- ⑤ 土地開発公社
- ⑥ 日本下水道事業団

## 第5章 市街化調整区域における開発許可を受けた土地以外での建築等の制限

### 法第43条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

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<sup>\*（1）</sup>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<sup>\*（2）</sup>

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<sup>\*（3）</sup>。

3 （略）

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では、市長の許可を受けなければ次に掲げ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用途変更をして次に掲げる建築物以外の建築物にしてはいけません。

① 農林漁業の用に供する建築物又は農林漁業に従事する者の居住する住宅

（法第29条第1項第2号：P.14 2章－2参照）

② 公益上必要な建築物

（法第29条第1項第2号：P.15 2章－3参照）

したがって、建築行為のうち増築及び移転は制限の対象外となります。なお、従前建築物の建築されていた敷地におけるいわゆる建て替えの場合であっても、建て替え後の建築物の用途、規模又は構造が従前の建築物と著しく異なる場合には、新築に該当します。

### 〈1〉「政令で定める開発行為」

### 政令第34条（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）

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

### 政令第35条（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を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

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㎡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㎡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%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

〈2〉「政令で定めるもの」

〈3〉「政令で定める」

政令第36条（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）

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)～(4) （略）

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8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不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。

(1) 技術基準（政令第36条第1項第1号、第2号）

本条の建築許可は、既に宅地化された土地において行う建築物の建築についてのものですので、技術基準の適用は、法第33条第1項第3号の排水施設に関する基準、第7号の軟弱地盤の対策等に関する基準（用途変更の場合は除く）、第5号の地区計画等への適合に関する基準に限定されています。

(2) 立地基準（政令第36条第1項第3号）

建築又は建設を許可される建築物又は第一種特定工作物を規定したもので、イ及びニは、開発許可の立地基準である法第34条第1号から第10号及び第13号に対応するものなので、その審査基準は法第34条の審査基準を準用します。（P. 63～参照）

ロは、「潟上市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」(P. 170) で定める審査基準によります。

ハは、県条例で定める審査基準によります。また、ハは法第34条第12号に対応するものですが、法第34条第12号の条例とは別に条例を定めることとされています。

ホは、法第34条第14号に対応するものであり、許可に当たっては個別に開発審査会の議を経なければなりません。

法第43条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

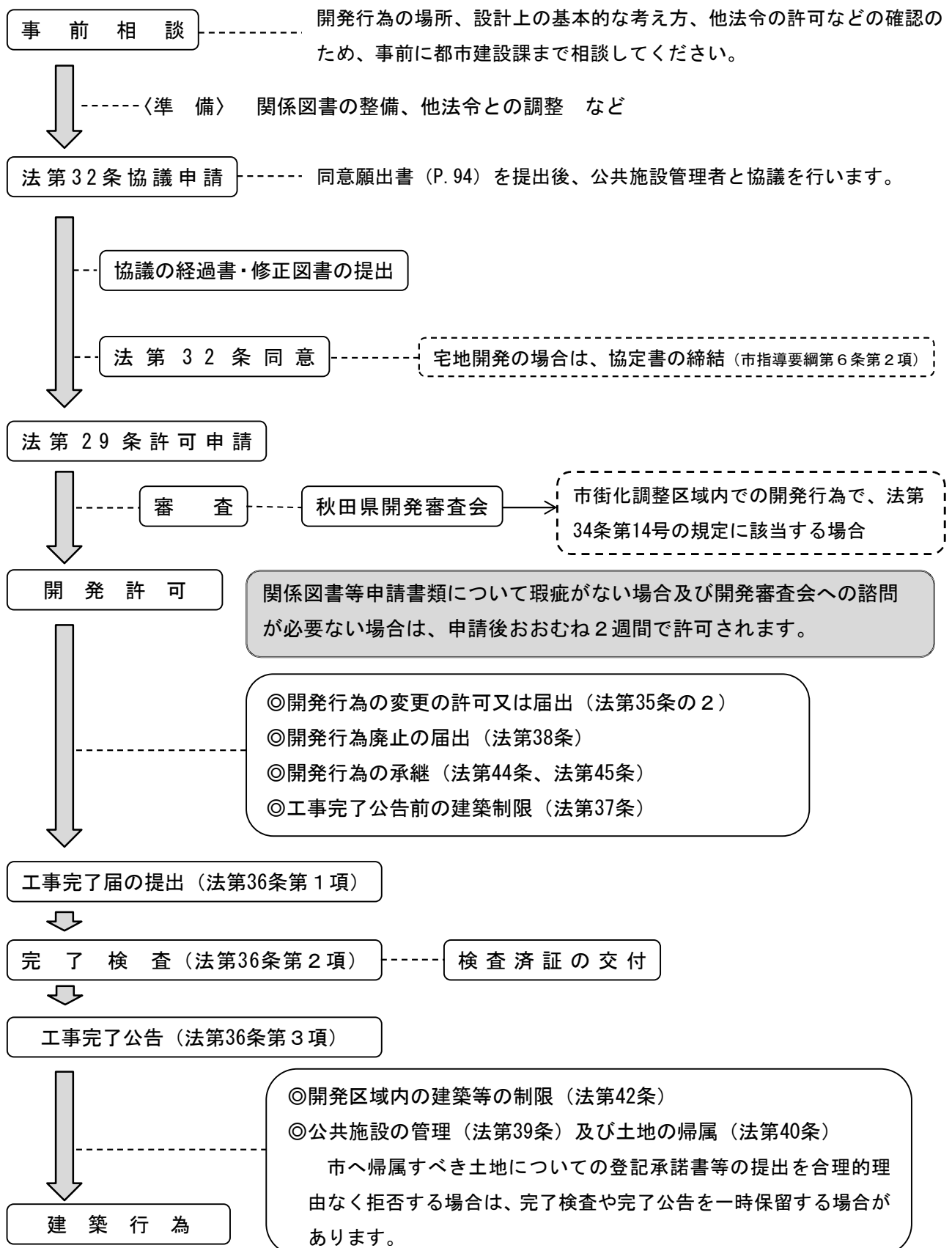
3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

国又は都道府県等が行う建築等については、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、許可があったものとみなします。（開発許可の特例：法第34条の2（P. 77 参照））



## 第6章 許可申請手続

### 1. 許可手続の概要（フロー）



## 2. 開発許可申請等添付図書一覧

### (1) 開発許可〈法第29条〉〈法第34条の2〉

書 類

○：必要、×：不要

※：1ha未満のものを除く。

添付 順序	書 類 の 名 称	申 請			区 分			備 考
		32 条 協 議	許 可 申 請	34 条 の 2 協 議 申 請	自 己 居 住 用	自 己 業 務 用	非 自 己 用	
◇	都市計画法第32条の規定に基づく同意願出書	○			×	○	○	その他様式－1 法定外公共物の場合はその他様式－2
1	開発行為許可申請書		○	×	○	○	○	別記様式第2又は第2の2
	開発行為協議申請書		×	○	×	○	○	その他様式－3
2	設計説明書		○	○	×	○	○	市規則様式第7号
3	資金計画書		○	○	×	※○	○	別記様式第3
4	公共施設管理者の同意書		○	○	○	○	○	市規則様式第1号
5	公共施設管理予定者との協議の経過書		○	○	○	○	○	市規則様式第2号
6	関係権利者の同意書		○	○	○	○	○	市規則様式第8号
7	法定外公共物の区域編入同意書		○	○	○	○	○	土地改良区、水利組合等
8	排水の同意書		○	○	○	○	○	土地改良区、水利組合等
9	給水施設							
	①水道事業者から給水を受ける場合 →水道事業者との協議経過書		○	○	×	○	○	
	②専用水道（共同井等）又は各井による給水を受ける場合 →保健所又は（財）予防衛生協会の水質検査合格証		○	○	×	○	○	
10	消防協議の経過を示す書面		○	○	×	○	○	
11	開発区域外の工事施工許可証等		○	○	○	○	○	道路に係る工事・占用 →道路法第24条・第32条 河川の占用・河川での工作物等の新築 →河川法第24条・第26条 海岸に係る工事・占用 →海岸法第7条・第13条 下水道等の工事 →下水道法第16条
12	開発区域内の土地の登記事項証明書		○	○	○	○	○	市規則第2条
13	設計資格証明書		○	○	※○	※○	※○	・最終学校卒業証明書 ・実務経歴証明書 ・主な設計経歴書など 省令第19条
14	申請者の資力信用に関する書類 (1) 法人登記事項証明書（個人の場合は住民票の写し） (2) 事業経歴書		○	○	×	※○	○	等級格付表登録者は不要 （等級格付通知書を添付） * 最近2箇年における国税又は県税に係るもの

	(3) 納税証明書 *							市規則第2条
15	工事施行者の能力に関する書類 (1) 法人登記事項証明書 (2) 事業経歴書 (3) 建設業の許可証明書		○	○	×	※○	○	等級格付表登録者は不要 (等級格付通知書を添付) 市規則第2条
16	手数料領収済通知書の写し		○	×	○	○	○	

図 面

○：必要、×：不要  
[ ] 内は縮尺

添付 順序	図 面 の 名 称	申 請			区 分			明 示 す べ き 事 項 等
		32 条 協 議	許 可 申 請	34 条の2 協 議 申 請	自 己 居 住 用	自 己 業 務 用	非 自 己 用	
1	位 置 図 [1/50,000以上]	○	○	○	○	○	○	・ 開発区域の位置、方位 ・ 周辺の主要交通機関、主要道路、排水先の河川その他目標となる地物
2	区 域 図 [1/2,500以上]	○	○	○	○	○	○	・ 開発区域 ・ 市町村界及び市町村の区域内の町又は字の境界 ・ 都市計画区域界、土地の地番及び形状
3	現 況 図 [1/2,500以上]	○	○	○	○	○	○	・ 地形（等高線は2mの標高差を表示） ・ 開発区域の境界 ・ 開発区域及び周辺の道路、水路等の公共施設の位置及び現況（道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員、消防水利の位置、防火対象範囲等） ・ 官公署、文教施設その他公益的施設の位置及び現況 ・ 樹木又は樹木の集団の状況（1ha以上の開発行為） ・ 切土、盛土を行う部分の表土の状況（1ha以上の開発行為）
4	公 図 写	○	○	○	○	○	○	・ 法務局備付けの公図
5	土地利用計画図 [1/1,000以上]	○	○	○	○	○	○	・ 開発区域の境界 ・ 公共施設、公益的施設の位置及び形状 ・ 予定建築物等の敷地の形状及び面積等 ・ 敷地に係る予定建築物等の配置、用途等 ・ 樹木又は樹木の集団の位置、緩衝帯の位置及び形状 ・ 都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 ・ 法面の位置及び形状 ◆この図面は、開発登録簿の図面として一般の閲覧に供されるので明確に表示すること。 ◆予定建築物等の用途は、各敷地ごとに住宅、店舗、共同住宅、工場と専用併用別に具体的に記入すること。 ◆開発区域は赤線で枠取りすること。
6	造成計画平面図 [1/1,000以上]	○	○	○	○	○	○	・ 開発区域の境界、工区界 ・ 切土又は盛土をする土地の部分 ・ がけ又は擁壁の位置、種類及び高さ ・ 道路の位置、形状、幅員及び勾配 ・ 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ・ 公園、緑地、広場の位置形状、面積、出入口及びさ

							く又はへの位置 ◆開発区域は赤線で枠取りすること。 ◆切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
7	造成計画断面図 [1/1,000以上]	○	○	○	○	○	・切土又は盛土をする前後の地盤図 ◆開発区域は赤線で枠取りすること。 ◆高低差の著しい箇所について作成すること。
8	排水施設計画平面図 [1/500以上]	○	○	○	○	○	・排水区域の区域界 ・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 ◆水の流れの方向は→で表示し、開発区域全体にわたって詳細に記入すること。
9	給水施設計画平面図 [1/500以上]	○	○	○	×	○	・給水施設の位置、形状、内のり寸法、取水方法 ・消火栓の位置、構造 ・予定建築物等の敷地の形状 ◆排水施設計画平面図にまとめてよい。
10	がけの断面図 [1/50以上]	○	○	○	○	○	・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、がけ面保護の方法 ◆切土した土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについて作成すること。 ◆擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は不要。
11	擁壁の断面図 [1/50以上]	○	○	○	○	○	・擁壁の寸法及び勾配 ・擁壁の材料の種類及び寸法 ・裏込め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
12	求積図 [1/1,000以上]	○	○	○	○	○	・開発区域内全体の求積表 ・開発区域内の宅地及び公共施設の求積図
13	境界確認図 [1/1,000以上]	○	○	○	○	○	・開発区域 ・隣地所有者の境界同意 （住所、氏名、押印、同意年月日）
14	その他市長が必要と認めたもの	○	○	○	○	○	・各種計算書等

## (2) 完了公告前の建築制限〈法第37条〉

番号	書類及び図面の名称	縮 尺	明 示 す べ き 事 項 等
1	工事完了公告前建築物等承認申請書	—	市規則様式第12号
2	配置図	1/500以上	敷地の形状、建築物又は特定工作物の配置
3	平面図	1/500以上	建築物又は特定工作物の形状、面積
4	建築物等の敷地の利用に関する権利を有することを証する書類	—	当該敷地の土地登記簿謄本、関係権利者の建築等についての同意等（開発許可の同意書とは異なる）
5	開発許可を受けた者の同意書	—	開発許可を受けた者の氏名、住所、許可番号、許可年月日、

			同意年月日
6	特に必要と認められる書類	—	開発許可に関する工事及び建築工事を対照した工程表等

(3) 開発許可を受けた土地における建築等の制限〈法第42条〉

番号	書類及び図面の名称	縮 尺	明 示 す べ き 事 項 等
1	予定建築物等以外の建築（建設、用途変更）の許可申請書	—	市規則様式第15号 法第42条第2項の協議の場合は、その他様式－5
2	配置図	1/500以上	敷地の形状、建築物又は特定工作物の配置
3	平面図	1/500以上	建築物又は特定工作物の形状、面積
4	土地の利用に関する権利を有することを証する書類	—	当該敷地の土地登記簿謄本、土地売買契約書等
5	手数料納入済通知書の写し	—	

(4) 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限〈法第43条〉

番号	書類及び図面の名称	縮 尺	明 示 す べ き 事 項 等
1	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	—	別記様式第9（第34条関係） 法第43条第3項の協議の場合は、その他様式－6
2	土地登記簿謄本（登記事項証明書）	—	
3	関係権利者の同意書	—	申請者と土地の所有者が異なる場合
4	現況写真	—	・ 四方から撮影した写真 ・ 当該区域を赤線で枠取りすること。
5	位 置 図 （案内図）	1/1,500 又は/2,500	・ 方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設 ・ 当該区域を赤線で枠取りすること。
6	公 図 写		・ 法務局備付けの公図 ・ 公図の原本と等縮尺とすること。 ・ 当該区域を赤線で枠取りすること。
7	建築物の配置図	1/500以上	・ 敷地の境界、建築物の位置又は第1種特定工作物の位置 ・ 敷地の現況も明示すること。（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） ・ 建築物の用途の変更の場合は、がけ及び擁壁の位置については省略してよい。
8	求 積 図	1/1,000以上	
9	建築物の平面図	1/500以上	
10	建築物の立面図	1/200以上	2面以上作成すること
11	手数料納入済通知書の写し		
12	その他市長が必要とする書類		

### 3. 開発許可申請図書作成上の留意事項等

#### 1. 工区の設定

相当規模の開発行為を行うときは、開発区域を複数の区域（工区）に分けて申請することができます。この場合、申請に係る図書は、開発区域全体及び工区ごとの内容が明確になるように作成されなければなりません。

また、工事完了の届出、検査及び工事完了公告は工区ごとに行われることになりますので、法第37条に規定する建築制限等は、工区単位でその適用が解除されることになります。

#### 2. 自己居住用、自己業務用、その他の用の区分

開発許可に係る技術基準は、開発行為の目的となる建築物等が、自己居住用、自己業務用、その他の用によって適用される範囲が異なります。

この区分は、法第33条の技術基準、法第34条の立地基準、許可申請手数料の算定等に関係することになります。（P.21）

#### 3. 設計者の資格

##### 法第31条（設計者の資格）

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<sup>①</sup>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<sup>②</sup>を有する者の作成したものでなければならない。

##### ①「国土交通省令で定めるもの」

開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事をいいます。（省令第18条）

##### ②「国土交通省令で定める資格」（省令第19条）

資格を要する設計 資 格	開発区域の面積	
	1 ha以上20ha未満	20ha以上
イ. 大学（短期大学を除く）で右の課程を修めて卒業後、 右の技術に対して、2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
ロ. 短期大学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、右の技術に関して、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、短期大学、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、右の技術 に関して、4年以上の実務の経験を有する者		
ニ. 高等学校、中学校又は旧中学校において、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		
ホ. 技術士法による本試験のうち右の部門に合格した者 で、右の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者	・ 建設、水道、衛生工学の部門  ・ 宅地開発に関する技術	

<p>ヘ. 建築士法による一級建築士の資格を有する者で、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有する者</p>	<p>・宅地開発に関する技術</p>	<p>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</p>
<p>ト. 右の技術に関する7年以上の実務経験含む土木、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、登録講習機関が行う講習を修了した者</p>		
<p>チ. 大学（短期大学を除く）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園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</p>		

### 3. 地権者等の同意

開発行為をしようとする土地若しくは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いて、開発行為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おく必要があります。（P. 60）

## 4. 開発許可手数料

「潟上市開発許可等手数料徴収条例」（平成23年3月14日潟上市条例第3号）

### 1. 開発行為許可申請手数料（法第29条第1項又は第2項）

開発区域の面積 (ha)	予定建築物が自己の居住 の用に供されるもの (自己居住用)	予定建築物が自己の業 務の用に供されるもの (自己業務用)	そ の 他 (非自己用)
0.1未満	8,600円	13,000円	86,000円
0.1以上0.3未満	22,000円	30,000円	130,000円
0.3以上0.6未満	43,000円	65,000円	190,000円
0.6以上1.0未満	86,000円	120,000円	260,000円
1.0以上3.0未満	130,000円	200,000円	390,000円
3.0以上6.0未満	170,000円	270,000円	510,000円
6.0以上10.0未満	220,000円	340,000円	660,000円
10.0以上	300,000円	480,000円	870,000円

### 2. 開発行為変更許可申請手数料（法第35条の2第1項）

変更許可申請1件につき、次に掲げる額を合算した額（ア＋イ＋ウ） ただし、その額が870,000円を超えるときは、その手数料は870,000円とする。		
ア	開発行為に関する設計の変更の場合 (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行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、新規許可申請手数料に1/10を乗じた額
イ	新たな土地の開発区域への編入 * 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、新規許可申請手数料と同額
ウ	その他の変更	10,000円

### 3. 市街化調整区域内における建築物の特例許可申請手数料

（法第41条第2項ただし書（第35条の2第4項において準用する場合を含む。））

手 数 料	46,000円
-------	---------



4. 予定建築物以外の建築等許可申請手数料（法第42条第1項ただし書）

手 数 料	26,000円
-------	---------

5. 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（法第43条第1項）

敷地の面積 (ha)	手 数 料
0.1未満	6,900円
0.1以上0.3未満	18,000円
0.3以上0.6未満	39,000円
0.6以上1.0未満	69,000円
1.0以上	97,000円

6. 開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料（法第45条）

承認申請の種類	手 数 料
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（開発区域の面積1ha未満）	1,700円
自己の業務の用に供するもの（開発区域の面積1ha以上）	2,700円
その他のもの	17,000円

7. 開発登録簿の写しの交付申請手数料（法第47条第5項）

用紙1枚につき	470円
---------	------

8. 優良宅地造成認定申請手数料

（「潟上市優良宅地造成認定申請手数料条例」（平成18年3月28日条例第4号）

造成宅地の面積 (ha)	手 数 料
0.1未満	86,000円
0.1以上0.3未満	130,000円
0.3以上0.6未満	190,000円
0.6以上1.0未満	260,000円
1.0以上3.0未満	390,000円
3.0以上6.0未満	510,000円
6.0以上10.0未満	660,000円
10.0以上	870,000円

【「２．開発行為変更許可申請手数料」について】

法第30条（許可申請の手続）

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。

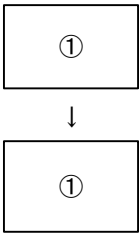
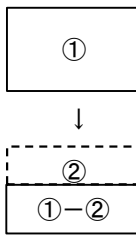
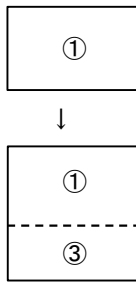
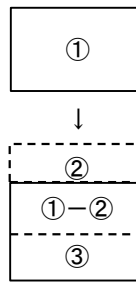
- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- 三 開発行為に関する設計
- 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施工する者をいう。以下同じ）
- 五 その他国土交通省令で定める事項

省令第15条（開発許可の申請書の記載事項）

法第30条第１項第５号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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1ha以上のものを除く。）にあつては、第４号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 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、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供す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、その他の開発行為の別
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- 四 資金計画

●変更申請のパターン

開発区域の規模 変更内容	増減なしの場合 ①	減の場合 ①－②	増の場合 ①＋③	増減ありの場合 (①－②)＋③
				
I. 設計の変更	①×1/10	(①－②)×1/10	①×1/10＋③ 又は③の手数料※	(①－②)×1/10＋③
II. 予定建築物等の用途	10,000円		上記③に含まれる	
III. 工事施行者	10,000円		上記③に含まれる	

IV. その他の変更 ・工事着手, 完成年月日 ・開発行為の目的の別 (自己用・非自己用等) ・法第34条の該当号及び 理由 ・資金計画	10, 000円
変更許可申請手数料	I + II + III + IV (87万円を限度額とする)

※ 変更前の開発区域の設計変更がない場合

## 5. 公共施設管理者の同意及び協議

### 法第32条（公共施設の管理者の同意等）

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。

### 政令第23条（開発行為を行なうについて協議すべき者）

開発区域の面積が20ha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40ha未満の開発行為にあつては、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2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者
- 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

### 〈公共施設管理者の同意〉

開発許可申請をしようとする者は、開発行為の円滑な施行と公共施設の管理の適正性等を確保するため、あらかじめ、当該開発行為に関係する公共施設の管理者と協議し、その同意を得る必要があります。この場合は、別記様式－1「都市計画法第32条の規定に基づく同意願出書」（P. 94）に必要な図面を添付のうえ、提出してください。

- (1) 「公共施設」とは、都市計画法上、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいいます。（法第4条第14号）
- (2) 「開発行為に関係がある公共施設」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあつて、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施にともなつて変更又は廃止されることとなる公共施設をいいます。
- (3) 公共施設である水路とその管理者  
開発区域内の用排水路の付け替え、拡幅、護岸の整備又は開発区域内の排水の放流先である開発区域外の用排水路については、市又は土地改良区が管理者となります。  
また、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で、当該水路の管理者と異なる者が管理している場合は、水路の管理者の同意と合わせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要となります。
- (4) 法定外公共物（里道及び水路）の取扱いについて
  - ① 開発区域内外の法定外公共物に関し同意を得ようとする場合は、別記様式－2「都市計画法第32

条の規定に基づく同意申請書」(P. 95)に、位置図、公図の写し、新たに設置しようとする公共物の平面図、その他必要な図書を添付のうえ、総務課に提出してください。

- ② 現在公共物として機能しておらず、公図で確認できることにとどまる場合、開発区域内に存在し、開発区域により変更を伴わない場合であっても同意が必要です。なお、新たに代わるべき公共施設が設置されない場合は、別途用途廃止に係る手続が必要となります。

「用途廃止」とは、道路や水路等の国有財産をその用に供する必要がないと認める手続きです。

### 〈公共施設管理者との協議〉

- (1) 協議の相手は、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設の管理予定者となります。

- ・ 道路、公園、緑地 → 都市建設課
- ・ 上水道、下水道 → 上下水道課
- ・ 防犯灯、ごみ集積所 → 市民課
- ・ 消火栓、防火水槽 → 総務課

- (2) 協議の内容

協議は、別記様式－１「都市計画法第32条の規定に基づく同意願出書」(P. 94)をもとに行うこととなります。協議の内容は、新たに設置される公共施設の位置、規模、構造等のほか、管理に関する事項や用地の帰属及び費用の負担等について協議します。

なお、協議終了後はその内容等を「公共施設管理予定者との協議の経過書」(P. 127)に明記し、相互に押印した上で、開発許可申請の際に添付することとなります。

- (3) 開発規模が大きい場合は、(2)の協議を行うほかにも次の相手との協議が必要となります。

20ha以上の開発	義務教育施設の設置義務者 水道法第3条第5項に規定する水道事業者
40ha以上の開発	一般電気事業者、一般ガス事業者 関係あるJR、地方鉄道事業者、軌道経営者
50ha以上の開発	国土交通省との防災協議

- (4) 5ha以上の開発行為及び大規模店舗、配送センター、レジャー施設、卸売市場等、大量の道路交通の集中・発生が予想される業務の用に供する建築物等の場合は、公安委員会の意見を聴取するなど、十分な連絡調整を行ってください。

- (5) その他必要な協議

開発行為に伴い給水施設を共同井等で設置する場合で、計画人口が100人を超える等一定の条件を満たす場合は、水道法第32条の確認を受ける必要がありますので、その協議の経過を示す書面を開発許可申請書に添付してください。

※ 専用水道の場合は、水道法等の規定に基づき水質等の検査が求められることとなりますが、計画人口が100人に満たない場合かつ共同井等で対処する場合、さらには各戸井で対処する場合であっても水質等の検査を受けてください。

- 〔 検体……………1.8ℓ程度
- 〔 検査の実施……保健所、(財)予防衛生協会

都市計画法第 3 2 条の規定に基づく同意願出書

令和 年 月 日

公共施設の管理者

潟上市長 様

同意願出人

住所

氏名

都市計画法第29条の規定による開発行為の許可を受けるため下記について、あらかじめ同意願います。

記

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. 公共施設の名称及び所在
4. 公共施設の形質変更面積 平方メートル
5. 予定建築物等の用途
6. 工事施行者住所及び氏名
7. 工事着手、完了予定年月日 令和 年 月 日 ～ 令和 年 月 日
8. その他必要な書類
9. 添付図面

図 面 の 種 類	縮 尺	明 示 す べ き 事 項
開発区域位置図	1/5,000以上	位置を表示した地形図
開発区域区域図	1/2,500以上	字の境界、土地の地番、形状
現 況 図	1/2,500以上	地形、開発区域の境界並びに開発区域内及び開発区域周辺の公共施設
土地利用計画図	1/1,000以上	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状
造成計画平面図	1/1,000以上	切土又は盛土する土地の部分、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
造成計画断面図	1/1,000以上	高低差の著しい箇所の切土又は盛土をする前後の地盤面
排水施設計画平面図	1/500以上	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

## 様式－２（法定外公共物の場合）

都市計画法第32条の規定に基づく同意申請書

開 発 行 為 場 所					
開 発 行 為 の 目 的					
開 発 区 域 の 面 積					
工 期					
法 定 外 公 共 物	所在				
	面積	道路	m <sup>2</sup>	その他	m <sup>2</sup>
新 た に 設 置 し、帰属することになる 公 共 物	面積	水路	m <sup>2</sup>	計	m <sup>2</sup>
	所在				
添 付 書 類	面積	道路	m <sup>2</sup>	その他	m <sup>2</sup>
	面積	水路	m <sup>2</sup>	計	m <sup>2</sup>
<p>上記のとおり、法定外公共物を開発区域に含めること並びに新たに設置する公共物のうち、市有財産とすることについて同意を得たく、都市計画法第32条の規定に基づき、申請する。</p> <p style="text-align: right;">令和      年      月      日</p> <p>渦上市長                      様</p> <p style="text-align: center;">開発許可申請者</p>					

〈添付書類・図面〉

① 利害関係人の同意書

② 位置図

国土地理院発行の1/25,000～1/50,000の地図又はこれに類する地図に赤線で当該財産の位置を明示してください。

③ 公図写

法務局備付の公図から、当該財産の箇所及びその隣接地の全部を転写したもの（着色箇所は同様に着色したうえ、当該財産を線で囲む等して明示する）に次に掲げる事項を記入してください。

ア 地番、地目及び土地所有者名

イ 当該公図の所在する法務局名

ウ 当該公図の転写年月日及び転写した者の氏名・押印

④ 現況平面図

縮尺は1/500～1/2,000程度

当該財産の箇所及びその周辺の地形並びに地物を表示してください。

⑤ 土地利用計画図

⑥ 公共施設の新旧対照図

⑦ 同意を求める公共施設の求積図

⑧ 開発後設置される公共施設の求積図（求積に当たり新たに帰属する面積を明確にしてください。）

⑨ 新たに設置され潟上市に帰属する公共施設の構造図

⑩ 申請財産及びその周辺の現況写真

公図写と、当該写真とが対照できるようにしてください。

⑪ 土地登記簿謄本

開発区域内の土地で新たに設置され、潟上市帰属となる公共施設の土地の登記簿謄本を添付してください。

⑫ 開発区域内の土地一覧表

開発区域内の土地の地番、地目、権利関係等を一覧表にして添付してください。

⑬ 境界確認図

所在地、測量方法、測量器具の種類、測量年月日、方位、縮尺、測量者職・氏名印等を記載してください。縮尺は原則として1/250又は1/500としてください。



## 第7章 許可後の手続き等

### 1. 開発許可後の進行管理

開発許可制度の適正な運用を図るため、特に次の点に留意し、許可後の進行管理に努めることとしています。

- ① 工事の実施状況の把握  
(5ha以上の大規模開発の場合はおおむね2か月毎に施工状況報告を提出してもらいます)
- ② 工事完了公告前の建築の防止・・・現地の巡回の強化
- ③ 適宜建築物の用途の確認・・・特に市街化調整区域
- ④ 工事完了予定年月日に基づく工事施行意思の確認
- ⑤ 廃止の意思があり、手続き遅延の場合の許可の取消し
- ⑥ 廃止の意思不明確でも地権者等の権利保護が必要な場合の取消し
- ⑦ 5ha以上の大規模開発において特に必要と認められる場合の中間検査の実施

### 2. 開発行為の変更許可

#### 法第35条の2（変更の許可等）

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。

政令第31条（開発行為の変更について協議すべき事項等）

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20ha（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ha）以上となる場合について準用する。

省令第28条の2（変更の許可の申請書の記載事項）

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

省令第28条の3（変更の許可の申請書の添付図書）

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項までの規定を準用する。

省令第28条の4（軽微な変更）

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1/10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㎡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1ha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

開発許可を受けた後に開発許可を受けた計画の内容や工事施行者を変更しようとするときは、原則として変更許可を受けなければなりません。ただし、許可の対象となるのは開発許可後、かつ、完了公告前の変更に限ります。

また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を

受ける必要があります。

(1) 具体的には、以下の事項を変更しようとする場合に、許可が必要となります。

- ① 開発区域（工区に分けたときは、開発区域又は工区）の位置、区域、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の用途
- ③ 開発行為に関する設計
- ④ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- ⑤ 工事施行者
- ⑥ 資金計画（1 ha未満の自己の居住用又は業務用の目的で行う開発行為については除く）
- ⑦ 市街化調整区域内において行う開発行為の場合は、該当する法第34条の号及びその理由

(2) 変更許可を受ける場合は、変更許可申請書（P. 129 市規則様式第4号）に開発行為の変更に伴いその内容が変更される図書を添付して市長に提出しなければなりません。

なお、開発許可の変更は、新規の開発行為に関する許可と同様、変更後の内容が法第33条及び第34条（市街化調整区域の場合に限ります）に規定する要件に適合するものでなければ許可されません。

(3) 次に掲げる事項に該当する場合は許可は要しませんが、「軽微な変更」として届出書（P. 130 市規則様式第5号）を市長に提出しなければなりません。

① 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、次の場合は変更許可が必要となります。

イ 予定建築物等の敷地の規模の1/10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㎡以上となるもの。

② 工事施行者の変更

ただし、非自己用の開発行為及び開発区域面積が1 ha以上の自己業務用の開発行為については、工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限り許可が不要となり、主体が変更される場合には許可が必要となります。

なお、自己居住用の開発行為及び開発区域面積が1 ha未満の自己業務用の開発行為については、工事施行者の主体が変更される場合であっても許可は不要となります。

③ 工事の着工予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

(4) 開発行為に関係がある既存の公共施設又は新たに設置される公共施設に関する事項に該当する場合には、法第32条の規定による同意又は協議を再度行うことが必要です。

### 3. 開発行為の廃止

#### 法第38条（開発行為の廃止）

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。

#### 省令第32条（開発行為に関する工事の廃止の届出）

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8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うものとする。

#### 省令第37条（登録簿の閉鎖）

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。

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したとき、遅滞なくその旨を市長に届出なければなりません。この届出は、開発行為に関する工事の廃止の届出書（P.124 省令別記様式第8）を提出して行います。

### 4. 許可に基づく地位の承継

#### 法第44条（許可に基づく地位の承継）

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（許可に基づく地位の承継）

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) 法第44条の一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）を指します。

一般承継人は、開発行為を行う意思がないときは、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をしなければなりません。

- (2) 開発許可を受けた者の一般承継人以外の者（特定承継人）は、市長の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができます。承認申請を行う場合、承認申請書（P.142 市規則様式第16号）及び市規則第2条第3号に規定する書類を提出して行います。

特定承継の承認については、次の要件をすべて満たす必要があります。

- ① 適法に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ていること。
- ② 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こと。

## 5. 工事完了公告前の建築制限等

### 法第37条（建築制限等）

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。

開発行為が許可の内容に従って行われることを担保するため、工事完了の検査及び完了公告があるまでは原則として建築物の建築又は特定工作物の建設はできません。

ただし、次のいずれかに該当するものに限り、工事完了公告前に建築等を行うことができます。

- ① 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は仮設工作物
- ② 市長が支障がないものとして承認した場合
- ③ 当該開発行為の関係権利者で当該開発行為に同意していない者が、その権利の行使として建築等を行う場合

- (1) 上記②に基づき、市長は支障がないものとして承認する場合は、当該開発行為の工程上や施行上やむを得ない場合であって、次のいずれかに該当するものでなければなりません。

ア 災害があった場合の応急仮設建築物

イ 駅舎、官公署等の公益的施設を先行的に建設する場合

ウ 開発区域内に既存の建築物等を移転し、又は改築する場合

エ その他次の条件を全て満たす場合

- ① 原則として自己の居住又は業務の用に供する建築物等であること
- ② 建築行為等が宅地の造成と同時に施行することが必要であることが、社会通念上相当な理由があるものと認められること
- ③ 建築物等が工事完了公告前に使用開始されるおそれがないこと

- (2) 工事完了公告前の建築等の承認は、申請書（P. 138 市規則様式第12号）に次の図書を添付したものを提出して行います。

- ① 建築物等の配置図及び平面図（1/500以上）
- ② 建築物等の敷地の利用に関する権利を有することを証する書類  
当該敷地の土地登記簿謄本及び関係権利者の建築等についての同意書等（開発許可の同意書とは異なります）
- ③ 開発許可を受けた者の同意書
- ④ 開発許可に関する工事及び建築工事を対照した工程表等特に必要と認められる書類

## 6. 工事の完了検査及び完了公告

### 法第36条（工事完了の検査）

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。（以下省略）

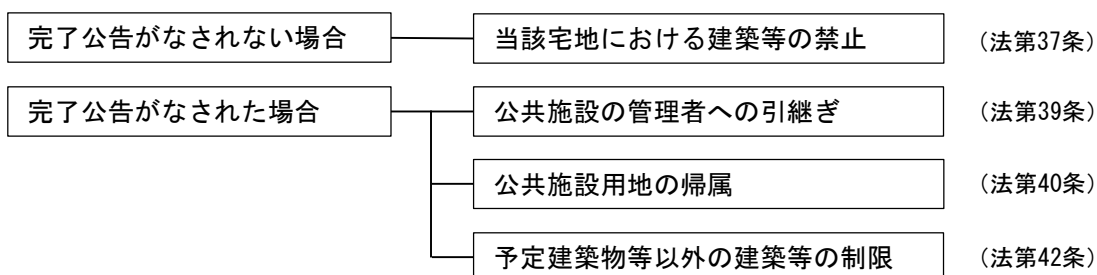
- (1) 開発行為に関する工事を完了したときは「工事完了届出書」（P. 120 省令別記様式第4）を、公共施設に関する工事を完了したときは「公共施設工事完了届出書」（P. 121 省令別記様式第5）を提出してください。

なお、事務処理の迅速化を図るうえで、許可申請時において公図と照合する地番一覧表を添付していない場合、この届出の際に添付してください。

- (2) 工事完了届出書の提出後、市長は、当該工事が開発許可の内容に適合しているかについて検査し、適合していると認められる場合には「開発行為に関する工事の検査済証」（P. 122 省令別記様式第6）を、公共施設に関する工事にあつては「公共施設に関する工事の検査済証」（P. 123 省令別記様式第7）を開発許可を受けた者に交付します。

完了検査を急ぐ必要がある場合には、検査実施日について予め調整をしてください。

- (3) 工事完了の効果は、工事完了公告をもって発生します。



## 7. 公共施設の管理及び敷地の帰属

### 法第39条（開発行為等により設置された公共施設の管理）

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。

法第40条（公共施設の用に供する土地の帰属）

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に帰属するものとする。

（次項省略）

- (1) 開発許可を受けて施行する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管理は、法第32条第2項の協議により別段の定めをしない限り、工事完了公告の日の翌日において、原則として市へ引き継がれます。

したがって、公共施設の管理が市へ円滑に移行できるように、工事完了までに開発者は当該用地を取得しておく等必要な措置を講じなければなりません。

- (2) 開発行為等によって従前の公共施設を廃止してそれに代わる公共施設を設置する場合は、工事完了公告の日の翌日において、新設された公共施設の用に供する土地はそれを管理すべき者に帰属し、既存の公共施設の用に供する土地は当該開発許可を受けた者に帰属します。

- (3) 「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一であることを要しません。したがって、従前の公共施設が複数であって、それらを一つの公共施設にまとめて整備する場合も含まれます。また、必ずしも新旧が等価であることを要しません。

- (4) 確実な帰属手続きを行うための措置

- ① 当該公共施設用地の帰属手続きについては、検査済証交付後遅滞なく、嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類を提出してください。
- ② ただし、開発者が地権者から所有権等を取得済みで、近い将来（完了公告後おおむね1ヶ月程度）確実に帰属手続きが行われる見通しがあると市長が認めたときは、この限りではありません。
- ③ 開発者が先行実施した開発行為に関し、正当な理由なく、①の手続きに協力しない場合は、原則として後発の開発行為に係る工事完了に伴う手続きを保留します。

## 8. 開発許可を受けた土地における建築等の制限

### 法第42条（開発行為を受けた土地における建築等の制限）

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 国が行う行為については、当該国の機関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) 制限の内容

開発許可を受けた開発区域においては、工事完了公告後

- ① 予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を、新築又は新設してはなりません。
- ② 建築物を改築し、又は用途を変更して予定建築物以外の建築物としてはなりません。

この制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において建築等を行おうとするすべての者に適用されます。

#### (2) 制限の特例

ただし、次に掲げる場合はこの限りではありません。

- ① 市長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場合
- ② 当該開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地域、特別用途制限地域、流通業務地域又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域の場合

※「建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物」とは、コンクリートプラント及びクラッシャープラントの場合は、準工業地域、工業地域及び工業専用地域以外の用途地域内にあるもの及びアスファルトプラントの場合は、工業地域及び工業専用地域以外の用途地域内にあるもの等が該当します。

#### (3) 許可の基準

(2)①の許可は、次のいずれかに該当するものに限ります。

- ① 当該申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条の2第1項に規定する建築物である場合
- ② 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで、又は第5号に該当する場合
- ③ 当該申請に係る建築物等が、法第34条第1号から第12号までに規定する建築物等で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する道路、公園、給排水施設等に関する基準に適合し、かつ、当該区域に法第41条第1項の建ぺい率等の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合に、当該建築物の用途がこれに適合する場合



(4) 許可申請の手続き

許可申請書（P. 141 市規則様式第15号）に次の図書を添付したものを提出して行います。

- ① 建築物又は特定工作物の配置図及び平面図（1/500）
- ② 土地の利用に関する権利を有することを証する書類

(5) 国及び国とみなされる機関が行う行為

国等が行う行為については、当該機関と市長との協議が成立することをもって(2)①の許可があったものとみなします。協議にあたっては、(3)許可の基準をもって行います。

## 9. 開 発 登 録 簿

### 法第46条（開発登録簿）

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等を除く。）の用途
  - 三 公共施設の種類、位置及び区域
  - 四 前三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
- （以下省略）

開発登録簿とは、開発許可内容の概要を記載した調書及び土地利用計画図であって、誰でも閲覧が可能であり、また、登録簿の写しの交付を請求することができます（手数料が必要です）。

## 第8章 不服申立て（法第50条～第52条）

次に掲げる開発許可等の処分若しくはこれに係る不作為又は監督処分に関する不服申し立ては、特に第三者による公正な判断が必要であること、専門的な知識を必要とすること、迅速な処理を要すること等の趣旨から、秋田県開発審査会に対し審査請求を行うこととなります。なお、法第50条第1項に規定されているもの以外の処分（法第37条第1号、第45条）についての審査請求は、行政不服審査法の一般則により開発許可権者の市に対して異議申し立てを行うこととなります。

### ◇ 審査請求の対象となる事項

- イ 法第29条第1項若しくは2項（開発許可）
- ロ 法第35条の2第1項（変更の許可等）
- ハ 法第41条第2項ただし書（形態制限の例外許可）
- ニ 法第42条第1項ただし書（予定建築物の制限の許可）
- ホ 法第43条第1項（市街化調整区域内の建築等の許可）
- ヘ これらの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分

## 第9章 監督処分等

(法第80条、法第81条、法第82条、政令第42条、省令第59条、省令第59条の2)

### 1. 報告、勧告等

#### 法第80条（報告、勧告、援助等）

国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

(以下省略)

開発許可権者は、開発許可等の許可又は承認を受けた者に対し、必要な報告若しくは資料の提出を求めたり、勧告若しくは助言をすることができることを規定しています。

なお、この規定により報告若しくは資料の提出を求められ、それに応じず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第93条第1号の規定により処罰されます。

### 2. 監督処分

#### 法第81条（監督処分等）

国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な程度において、この法律の規定によってした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期間を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
- 二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
- 三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
- 四 詐欺その他不正の手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

#### (1) 監督処分の対象

開発許可権者は次の各号に掲げる者に対して、都市計画上必要な限度において、違反是正のための措置をとることができます。

- ① 都市計画法若しくは法に基づく命令（政令、省令、条例、規則等）の規定違反した者

- ② ①の規定に基づく処分に違反した者
- ③ 当該違反の事実を知って、それに係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
- ④ 法令等の規定に違反した工事の注文主、工事施行者
- ⑤ 法令等の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反した者
- ⑥ 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

## (2) 監督処分の内容

命ぜられる処分の内容は、違反是正の必要度に応じて決定されます。

違反の内容	監督処分の内容
許可、認可	取消、変更
承認、確認	効力停止、条件の変更、新条件の付与
工事、その他の行為	停止
建築物その他の工作物	(相当期間を定めて) 改築、移転、除却
その他違反是正のため必要な措置	使用禁止、改善命令

## (3) 聴 聞

監督処分は、行政庁が行う不利益処分にあたるため、潟上市行政手続条例第15条から第29条に定める聴聞又は弁明の機会の付与の手続きを経て行うこととなります。

処分権者は、当該処分にあたって、聴聞等の結果を尊重することになります。

## (4) 監督処分に係る命令の公示

許可権者は、法第81条第1項の規定による命令をした場合には、標識の設置及び公報への掲載により、その旨を公示しなければなりません。

# 3. 立 入 検 査

## 法第82条（立入検査）

国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

（以下省略）

法第81条の規定による監督処分を行おうとするときには、当該土地の所有者、占有者又は管理者の同意が得られない場合においても、必要な限度において、これらの権限を行う者が、強制的に当該土地に立ち入り、必要な検査を行うことができます。

## 第10章 開 発 審 査 会 （法第78条、政令第43条）

開発審査会は、都道府県及び指定都市等にのみ置くこととされており、本市は秋田県開発審査会を利用することとなります。

なお、開発審査会の権限に属された事項は次のとおりです。

- ① 開発許可処分についての審査請求等法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決
- ② 市街化調整区域に係る開発行為のうち、法第34条第14号の規定により、市街化調整区域において行われても支障のないもの又はやむを得ないものとして開発許可権者が開発許可をしようとする場合についての議決
- ③ 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における建築物の新築・改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設のうち、政令第36条第1項第3号ホの規定により、市街化調整区域において行われてもやむを得ないものとして開発許可権者が建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設の許可をしようとする場合についての議決

## 第11章 罰 則 規 定

(法第91条～第94条及び第96条)

都市計画法における罰則のうち、開発許可制度に係るものは次のとおりです。

適用条	適用を受ける者	罰則の内容
第91条	開発許可権者の命令（監督処分）に違反した者 （第81条第1項）	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金
第92条	①土地の立入りを拒み、又は妨げた者（第25条第5項） ②無許可で障害物を伐採した者又は土地に試掘等を行った者 （第26条第1項） ③無許可で開発行為を行った者 （第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項） ④建築制限に違反して建築等の行為を行った者 （第37条、第41条第2項、第42条第1項、第43条第1項） ⑤建築制限に違反して用途を変更した者 （第42条第1項、第43条第1項） ⑥遊休土地に係る計画の届出をせず、又は虚偽の届出をした者 （第58条の7）	50万円以下の罰金
第93条	①届出をせず、又は虚偽の届出をした者 （第58条の2第1項又は第2項） ②報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者（第80条第1項） ③立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者（第82条第1項）	20万円以下の罰金
* 第94条	上記に掲げる違反行為者のほか、当該違反行為をさせた法人又は雇用者等（第91条～第93条）	上記各欄の罰金
第96条	届出をせず、又は虚偽の届出をした者 （第35条の2第3項、第38条）	20万円以下の過料

\* 法第94条はいわゆる両罰規定で、法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が違反行為をしたときは、行為者とともに、その法人又は人に対してもそれぞれ罰則が科されます。

## 第12章 資 料

### 1. 湯上市開発行為等の規制に関する規則

平成23年3月14日

規則第1号

改正 平成29年3月17日規則第12号

令和3年11月12日規則第47号

(趣旨)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第3章第1節の施行については、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）に定めるもののほか、この規則の定めるところによる。

(開発許可申請書の添付図書)

第2条 法第30条第1項の規定により市長に提出する申請書には、法及び省令に規定するもののほか、次に掲げる図書（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1ヘクタール未満の開発行為にあっては、第3号及び第4号に掲げるものを除く。）を添付しなければならない。

- (1) 開発区域の土地の登記事項証明書
- (2) 造成計画面積求積図（縮尺1,000分の1以上）
- (3) 申請者の法人の登記事項証明書（個人にあっては、住民票の写し。以下同じ。）、事業経歴書及び納税証明書（最近2箇年における国税、県税又は市税に係るもの。）
- (4) 工事施行者の法人の登記事項証明書、事業経歴書及び建設業の許可証明書
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(開発行為変更許可申請書の添付図書)

第3条 法第35条の2第2項の規定により市長に提出する申請書には、省令に規定するもののほか、前条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。

(工事着手の届出)

第4条 開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手したときは、速やかに、届出書を市長に提出しなければならない。

(既存の権利者の届出の添付書類)

第5条 法第34条第13号の規定による届出には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 土地の登記事項証明書又は所有権を証する書類
- (2) 土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合にあっては、その旨を証する書類
- (3) 農地にあっては、農地の転用の許可書の写し

(開発許可の表示)

第6条 開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事の期間中、工事現場の見やすい場所に標札を掲示しなければならない。

(工事完了公告前の建築等の承認申請)

第7条 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、申請書に次の各号に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

- (1) 建築物又は特定工作物の配置図及び平面図(縮尺500分の1以上)
- (2) 土地の利用に関する権利を有することを証する書類
- (3) 開発許可を受けた者の同意書
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(建築制限の緩和の許可申請)

第8条 法第41条第2項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、申請書に次の各号に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

- (1) 建築物概要書
- (2) 位置図(縮尺2,500分の1以上)
- (3) 建築物平面図(縮尺500分の1以上)
- (4) 建築物立面図(縮尺200分の1以上)
- (5) 建築物断面図(縮尺200分の1以上)

(予定建築物等以外の建築等の許可申請)

第9条 法第42条第1項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、申請書に次の各号に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

- (1) 建築物又は特定工作物の配置図及び平面図(縮尺500分の1以上)
- (2) 土地の利用に関する権利を有することを証する書類
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(地位の承継の承認申請)

第10条 法第45条の規定による承認を受けようとする者は、申請書に同条に規定する権利又は権原を取得したことを証する書面を添付して、市長に申請しなければならない。

(書類の様式)

第11条 次の表の左欄に掲げる法、省令及びこの規則の規定による同表中欄に掲げる書類は、それぞれ同表右欄に掲げる様式によるものとする。

左欄	中欄	右欄
法第30条第2項	公共施設管理者の同意書	様式第1号
法第30条第2項	公共施設管理予定者との協議の経過書	様式第2号
法第34条第13号	既存の権利者の届出書	様式第3号
法第35条の2第2項	開発行為変更許可申請書	様式第4号
法第35条の2第3項	開発行為変更届出書	様式第5号
法第81条第4項	標識	様式第6号
省令第16条第2項	設計説明書	様式第7号
省令第17条第1項第3号	関係権利者の同意書	様式第8号
省令第36条第1項	開発登録簿(調書)	様式第9号



第4条	工事着手届出書	様式第10号
第6条	標札	様式第11号
第7条	工事完了公告前建築等承認申請書	様式第12号
第8条	建築制限緩和許可申請書	様式第13号
第8条第1号	建築物概要書	様式第14号
第9条	予定建築物等以外の建築等許可申請書	様式第15号
第10条	地位承継承認申請書	様式第16号

附 則

この規則は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成29年3月17日規則第12号）

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（令和3年11月12日規則第47号）

この規則は、令和4年1月1日から施行する。

## 2. 諸 様 式

左欄	中欄	右欄
国 土 交 通 省 令 様 式		
省令第16条	開発行為許可申請書（都市計画区域内）	別記様式第 2
省令第16条	開発行為許可申請書（都市計画区域外）	別記様式第 2 の 2
省令第16条	資金計画書	別記様式第 3
省令第29条	工事完了届出書	別記様式第 4
省令第29条	公共施設工事完了届出書	別記様式第 5
省令第30条	開発行為に関する工事の検査済証	別記様式第 6
省令第30条	公共施設に関する工事の検査済証	別記様式第 7
省令第32条	開発行為に関する工事の廃止の届出書	別記様式第 8
省令第34条	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	別記様式第 9
市 規 則 様 式		
市規則第11条	公共施設管理者の同意書	様式第 1 号
市規則第11条	公共施設管理予定者との協議の経過書	様式第 2 号
市規則第11条	既存の権利者の届出書	様式第 3 号
市規則第11条	開発行為変更許可申請書	様式第 4 号
市規則第11条	開発行為変更届出書	様式第 5 号
市規則第11条	標識	様式第 6 号
市規則第11条	設計説明書	様式第 7 号
市規則第11条	関係権利者の同意書	様式第 8 号
市規則第11条	開発登録簿（調書）	様式第 9 号
市規則第 4 条・11条	工事着手届出書	様式第10号
市規則第 6 条・11条	標札	様式第11号
市規則第 7 条・11条	工事完了公告前建築等承認申請書	様式第12号
市規則第 8 条・11条	建築制限緩和許可申請書	様式第13号
市規則第 8 条・11条	建築物概要書	様式第14号
市規則第 9 条・11条	予定建築物等以外の建築等許可申請書	様式第15号
市規則第10条・11条	地位承継承認申請書	様式第16号
そ の 他 様 式		
法第32条第 1 項	都市計画法第32条の規定に基づく同意願出書	その他様式第 1 号
法第32条第 1 項	都市計画法第32条の規定に基づく同意申請書 （法定外公共物の場合）	その他様式第 2 号

法第34条の2第1項 法第35条の2第4項	開発行為について（協議） 開発行為の変更の協議について	その他様式第3号 その他様式第4号
法第42条第2項	予定建築物等以外の建築（建設、用途変更）の 協議について	その他様式第5号
法第43条第3項	建築物の新築、改築もしくは用途の変更又は第 一種特定工作物の新設協議書	その他様式第6号
省令第60条	開発行為又は建築に関する証明書等交付申請書	その他様式第7号

## 別記様式第2（第16条関係）

都市計画法第 2 9 条第 1 項の規定により、開発行為の許可を申請します。		※ 手数料欄	
令和 年 月 日			
潟上市長 様			
許可申請者 住 所 氏 名			
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	令和 年 月 日	
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日	令和 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 3 4 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	令和 年 月 日	第	号
※ 許可に付した条件			
※ 許 可 番 号	令和 年 月 日	第	号

- 116 -

# 開發行為許可申請書

	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。	令和　年　月　日	※手数料欄
	湯上市長　　　　　　　　　様  許可申請者　住所 氏名		
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	令和　年　月　日	
	６　工　事　完　了　予　定　年　月　日	令和　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	令和　年　月　日	第　号
※許可に付した条件			
※許可番号	令和　年　月　日	第　号	

備考

1. 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。
2. 許可申請者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
3. ※印のある欄は記載しないこと。
4. 「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。

## 資 金 計 画 書

## 1 収支計画

(単位 千円)

科 目		金 額
収    入	処 分 収 入	
	住 宅 処 分 収 入	
	○ ○ ○	
	補 助 負 担 金	
	○ ○ ○	
	○ ○ ○	
	計	
支       出	用 地 費	
	工 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 務 費	
	借 入 金 利 息	
	○ ○ ○	
	計	

## 2 年度別資金計画

(単位 千円)

科 目		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 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					
	○ ○ ○					
	○ ○ ○					
	計					
借 入 金 の 借 入 先						

## 工 事 完 了 届 出 書

令和 年 月 日

潟上市長 様

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  
令和 年 月 日 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 令和 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	令和 年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	令和 年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	令和 年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	令和 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. 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
  3. ※印のある欄は記載しないこと。



## 公共施設工事完了届出書

令和 年 月 日

潟上市長 様

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  
令和 年 月 日 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 令和 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  
に含まれる地区の名称

3 工事を完了した公共施設

※ 受 付 番 号	令和 年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	令和 年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	令和 年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	令和 年 月 日

- 備 考
- 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。
  - 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
  - ※印のある欄は記載しないこと。

## 開発行為に関する工事の検査済証

第 号  
令和 年 月 日

鴻上市長



下記の開発行為に関する工事は、令和 年 月 日検査の結果、都市計画法  
第29条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

### 記

1 許可番号

令和 年 月 日 第 号

2 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

3 許可を受けた者の住所及び氏名

## 公共施設に関する工事の検査済証

第 号  
令和 年 月 日

様

潟上市長



下記の公共施設に関する工事は、令和 年 月 日検査の結果、都市計画法  
第29条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

1 許可番号

令和 年 月 日 第 号

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

4 許可を受けた者の住所及び氏名

## 開発行為に関する工事の廃止の届出書

令和 年 月 日

潟上市長 様

届出者 住所

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（許可番号令和 年  
月 日 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

令和 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

平方メートル

- 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. 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

**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**

都市計画法第43条第1項の規定により、  の許可を申請します。		<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; display: inline-block; text-align: center;">           建 築 物 第1種特定工作物         </div> の <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; display: inline-block; text-align: center;">           新 築 改 築 用 途 の 変 更 新 設         </div>	※ 手 数 料 欄
<div style="text-align: right; margin-right: 100px;">令和    年    月    日</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>潟上市長</span> <span>様</span> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">       許可申請者    住所 氏名     </div>			
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	令和    年    月    日		第    号
※ 許可に付した条件			
※ 許 可 番 号	令和    年    月    日		第    号

- 備 考
- 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。
  - 許可申請者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
  - ※印のある欄は記載しないこと。
  - 「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、その手続の状況を記載すること。

公 共 施 設 管 理 者 の 同 意 書

第 号  
令和 年 月 日

様

公共施設管理者

住 所

氏 名

次の開発行為は、管理上支障がないものと認め、同意します。

- 1 関係する公共施設
- 2 開発許可の申請者住所及び氏名
- 3 開発区域の所在及び地番
- 4 開発区域の面積
- 5 開発行為の目的

## 公共施設管理予定者との協議の経過書

開発区域に含まれる地域の名称			
公 共 施 設 の 名 称			
協 議 項 目	協 議 内 容		協 議 結 果（条 件）
設 計			
管 理 方 法			
土 地 の 帰 属			
費 用 の 負 担			
そ の 他			
協 議 年 月 日	開 発 許 可 申 請 者 住 所 氏 名		
令 和 年 月 日	管 理 予 定 者 住 所 氏 名		

令和 年 月 日

鴻上市長 様

届出者 住 所

氏 名

### 既存の権利について（届出）

都市計画法第34条第13号の規定による権利を届け出ます。

届 出 者 の 職 業 （法人の場合は業務概要）		
届け出た土地の所在及び地番		
届け出た土地の地目及び地積		
土地又は土地の利用に関する所有権 以 外 の 権 利	種 類	
	内 容	
	取 得 年 月 日	
	目 的	

備考：土地の登記事項証明書、農地転用許可書の写し等届出の権利を証明する書類を添付してください。



令和 年 月 日

潟上市長

様

許可申請者 住 所

氏 名

## 開発行為の変更の許可について（申請）

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 法第34条の該当号及び該当する理由	
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	
開 発 許 可 の 許 可 番 号		令和 年 月 日 第 号
変 更 の 理 由		
※ 受 付 番 号		令和 年 月 日 第 号
※ 変更の許可に付した条件		
※ 変更の許可の許可番号		令和 年 月 日 第 号

- 備 考
- ※印のある欄は記入しないでください。
  - 「開発区域の面積」の欄は、平方メートルを単位として記入してください。
  - 「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入してください。
  - 「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、その手続きの状況を記入してください。
  - 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入してください。

令和 年 月 日

潟上市長 様

届出者 住 所

氏 名

### 開発行為の変更について（届出）

都市計画法第35条の2第3項の規定により、開発行為の変更について、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 開発許可の許可番号 令和 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、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記入すること。
  - 2 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入してください。

## 都市計画法による命令の公示

（土地又は工作物等の）所在地

命令を受けた者の氏名

この（土地又は工作物等）は、都市計画法に違反しているので、令和 年 月 日付  
けで、同法第81条の規定により、 を命じた。

注1 この標識を損壊した者は、公用文書等毀棄罪で罰せられます。

2 この命令に違反して、 を行った場合は、罰せられます。

3 令和 年 月 日  $\left\{ \begin{array}{l} \text{水道事業者名} \\ \text{電気事業者名} \\ \text{ガス事業者名} \end{array} \right\}$  に対して  $\left\{ \begin{array}{l} \text{水道} \\ \text{電気} \\ \text{ガス} \end{array} \right\}$  の供給の

申込みの承諾を保留するよう要請しています。

令和 年 月 日

潟上市長

設 計 説 明 書				① 設 計 者 住所及び氏名			
② 開発区域に含まれる 地 域 の 名 称				③ 申請者 氏 名			
設計 方針	④ 目 的						
	⑤ 基 本 方 針						
	⑥ そ の 他						
土 地 の 現 況	⑦ 地 域 (地区、街区等)	都市計画区域		用途地域		その他の地域(地区、街区等)	
	⑧ 地 目	区 分	宅 地	農 地	山 林	その他	合 計
		面積(m <sup>2</sup> )					
		比 率					100%
	⑨ 所有別	区 分	自己所有	買収予定	地主還元	その他	合 計
		面積(m <sup>2</sup> )					
		比 率					100%
	⑩ 備 考						
	⑪ 土地の地形、 地質及び措置						
⑫ 土地の 利用 計画	区 分	宅地用地	道路用地	公園緑地 広場用地	その他の 用地	合 計	
	面積(m <sup>2</sup> )						
	比 率					100%	
⑬ 街 区 の 計 画							
公 共 施 設 等 の 備 計 画	種 類	計 画 概 要				管理予定者	
	⑭ 道 路	幅員 延長 勾配 路面					
		接統道路名及び管理者					
	⑮ 排 水 施 設	方法及び構造					
		放流先名及び管理者					
	⑯ 給 水 施 設						
	⑰ ガス供給施設						
	⑱ 公園、緑地又は広場						
	⑲ 街 路 照 明						
	⑳ 消 防 水 利						
㉑ ご み 集 積 所							
㉒ 公 益 施 設							
㉓ そ の 他							

（裏）

備 考

1. ④ 目的欄には、開発区域の使用目的及び分譲、建売又は社員住宅の別を記入してください。
2. ⑤ 基本方針欄には、計画上特に配慮した点を記入してください。
3. ⑥ その他の欄には、土捨場又は土取場の位置、搬入又は搬出の方法経路等を記入してください。
4. ⑦ 地域（地区、街区等）欄には、市街化区域又は市街化調整区域の別及び用途地域その他の区分名等を記入してください。
5. ⑩ 備考欄には、現況図の補足説明を記入してください。
6. ⑪ 土地の地形、地質及び措置欄には、土地の勾配、切土又は盛土の別並びに土の置換え、擁壁等の措置を記入してください。
7. ⑬ 街区の計画欄には、宅地の区割の大きさ及び数を記入してください。
8. ⑭ 道路欄には、幅員（全ての種類）、延長距離、最大縦断勾配、路面の仕上等を記入してください。
9. ⑮ 排水施設欄には、雨水、汚水の排水方法別に構造（規格等）を記入してください。
10. ⑱ 公園、緑地又は広場欄には、公園、緑地又は広場の別並びにその中に設ける施設等を記入してください。
11. ⑳ 消防水利欄には、消防活動のための水の供給方法、消火栓、防火用水等を記入してください。
12. ㉑ ごみ集積所欄には、箇所数及び面積を記入してください。
13. ㉒ 公益施設欄には、教育、医療、購買等の施設を予定している場合にその施設を記入してください。
14. ㉓ その他の欄には、汚水処理施設等がある場合に、その種類、概要等を記入してください。

## 関係権利者の同意書

開発行為施行者

の施行に係る開発

事業計画については、異議がないので、事業の施行に同意します。

権利の 対象物	所 在 地	面 積 (用途)	権利の 種 類	同 意 年月日	権 利 者 の 住 所 ・ 氏 名 (署名)

注) 権利の対象物の欄には、土地、建物、その他対象物の種別を記入すること。

権利の種類欄には、土地所有権、抵当権、その他の権利の種別を記入すること。

開 発 登 録 簿 （ 調 書 ）

開 発 許 可 年 月 日 号	令和	年	月	日	第	号	令和	年	月	日	第	号	変 更	
開 発 許 可 を 受 け た 者 の 住 所 、 氏 名				第	号	地位の承継承認 年 月 日 、 番 号				第	号			
工 事 施 行 者 住 所 、 氏 名														
工 事 設 計 者 住 所 、 氏 名														
開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称 及 び 面 積				A =						平方メートル				
予 定 建 築 物 等 の 用 途														
開 発 の 目 的														
都 市 計 画 法 第 41 条 第 1 項 の 建 築 制 限 の 内 容														
許 可 条 件														
工 事 名														
工 事 完 了 年 月 日				令和	年	月	日				令和	年	月	日
工 事 完 了 検 査 年 月 日				令和	年	月	日				令和	年	月	日
検 査 済 証 交 付 年 月 日				令和	年	月	日				令和	年	月	日
公 告 年 月 日				令和	年	月	日				令和	年	月	日
備 考														

## 工 事 着 手 届 出 書

令和     年     月     日

鴻上市長

様

開発事業者   住   所  
氏   名

都市計画法に基づく開発行為について、下記のとおり工事に着手しましたので届け出ます。

### 記

工   着   手   年   月   日		令和     年     月     日
工 事 完 了 予 定 年 月 日		令和     年     月     日
開   発   行   為   の   名   称		
開   発   区   域   の   面   積		平方メートル
予 定 建 築 物 等 の 用 途		
工 事 施 行 者	住                      所	
	氏                      名	（電話：                      ）
	現 場 代 理 人	（電話：                      ）
	主 任 技 術 者	（電話：                      ）
設   計   者	住                      所	
	氏                      名	（電話：                      ）
開   発   許   可   番   号 （   協   議   可   番   号   ）		令和     年     月     日     第     号



## 標 札

5 0 セ ン チ メ ー ト ル 以 上	開 発 許 可 標	
	開 発 区 域 の 場 所	
	開 発 区 域 の 面 積	
	予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	開 発 許 可 を 受 け た 者 の 住 所 、 氏 名	
	工 事 施 行 者 の 住 所 、 氏 名	
	設 計 者 の 住 所 、 氏 名	
	工 事 予 定 期 間	令和 年 月 日から令和 年 月 日まで
	許 可 （ 協 議 ） 年 月 日 番 号	令和 年 月 日 第 号
	開 発 許 可 権 者	
80センチメートル以上		

- ※ 工事の期間中、工事現場において公衆の見やすい場所に標識を掲示すること。
- ※ 標識の寸法は、縦 50 cm 以上×横 80 cm 以上とすること。
- ※ 標識に記載した事項に変更があったときは、速やかに当該事項を訂正すること。

令和 年 月 日

湯上市長 様

申請者 住 所

氏 名

## 工事完了公告前の建築等の承認について（申請）

都市計画法第37条第1号の規定により、建築物（特定工作物）の着工の承認を受けたいので、申請します。

開発許可を受けた地域の名称	
開発許可年月日及び番号	令和 年 月 日 第 号
開発行為の工事予定年月日	令和 年 月 日
建築物（特定工作物）の敷地の名称	
建築物（特定工作物）の概要	
工事の状況	
理由	

令和 年 月 日

潟上市長 様

申請者 住 所

氏 名

### 建築制限の緩和について（申請）

都市計画法第 41 条第 2 項ただし書の規定により、建築制限の緩和の許可を受けたいので、申請します。

開 発 許 可 の 年 月 日 及 び 番 号	令和 年 月 日 第 号
定 め ら れ た 制 限 の 内 容	
建 築 物 の 用 途	
建 築 物 を 建 築 し よ う と す る 土 地 の 所 在 及 び 地 番	
許 可 を 受 け る 具 体 的 内 容	
申 請 の 内 容	

（備考） 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入すること。

## 建 築 物 概 要 書

主 要 用 途		敷地面積との比	パーセント
／	建築面積（㎡）	延べ面積（㎡）	敷地面積（㎡）
申 請 部 分			／
申請以外の部分			
合 計			

建 築 物 の 棟 別 の 概 要								
棟番号	用 途	工 事 種 別	構 造	階 数	建 築 面 積 （㎡）	延 べ 面 積 （㎡）	外 壁 の 上 げ	最 高 の 高 さ （m）

備 考

※ 工事種別の欄には、新築、改築、増築等の別を記入すること。

※ 備考欄には、その他許可申請に必要な事項を記入すること。

令和 年 月 日

潟上市長 様

申請者 住 所

氏 名

予定建築物等以外の建築（建設、用途変更）の許可について（申請）

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（建設、用途変更）の許可を受けたいので、申請します。

開発許可を受けた地域の名称	
開発許可年月日及び番号	令和 年 月 日 第 号
許可を受けた建築物（特定工作物）の用途	
予定建築物等以外の建築物（特定工作物）の用途	
理 由	

（備考） 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入すること。

令和            年            月            日

湯上市長 様

申請者 住 所

氏 名

## 地位承継の承認について（申請）

次の者から、都市計画法第４５条の規定より、次の開発許可に関する工事を施行する権原を取得したことから、当該開発許可に基づく地位を承継したいので、承認を受けたく申請します。

許可を受けた者の住所及び氏名	
許可を受けた土地の所在及び地番	
許可年月日及び番号	令和 年 月 日 第 号
許可の種類	
申請の理由	

(備考) 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入すること。

## その他様式

その他様式第1号

### 都市計画法第32条の規定に基づく同意願出書

令和 年 月 日

公共施設の管理者

湯上市長 様

同意願出人

住所

氏名

都市計画法第32条第1項の規定に基づき、下記の開発行為に関係がある公共施設について同意願います。

#### 記

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. 関係する公共施設の名称

5. 新たに設置する公共施設の名称

6. 工事施行者の住所及び氏名

7. 工事着手、完了予定年月日

8. その他必要な書類

9. 添付図面

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
開発区域位置図	1/50,000以上	位置を表示した地形図
開発区域区域図	1/2,500以上	字の境界、土地の地番、形状
現況図	〃	地形、開発区域の境界並びに開発区域内及び開発区域周辺の公共施設
土地利用計画図	1/1,000以上	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状
造成計画平面図	〃	切土又は盛土する土地の部分、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
造成計画断面図	〃	高低差の著しい箇所の切土又は盛土をする前後の地盤面
排水施設計画平面図	1/500以上	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

都市計画法第32条の規定に基づく同意申請書  
(法定外公共物の場合)

開 発 行 為 の 場 所					
開 発 行 為 の 目 的					
開 発 区 域 の 面 積		平方メートル			
工 期					
法定外公共物	所 在				
	面 積	道路	m <sup>2</sup>	その他	m <sup>2</sup>
		水路	m <sup>2</sup>	計	m <sup>2</sup>
新たに設置し、 帰属することになる公共物	所 在				
	面 積	道路	m <sup>2</sup>	その他	m <sup>2</sup>
		水路	m <sup>2</sup>	計	m <sup>2</sup>
添 付 書 類					

上記のとおり、法定外公共物を開発区域に含めること並びに新たに設置する公共物のうち、市有財産とすることについて同意を得たく、都市計画法第32条の規定に基づき申請します。

令和      年      月      日

鴻上市市長 様

開発許可申請者



( 文 書 番 号 )  
令和 年 月 日

鴻上市長 様

協議者 住 所

氏 名

### 開 発 行 為 に つ い て ( 協 議 )

このことについて、次のとおり開発行為をしたいので、都市計画法第34条の2  
第1項の規定により協議します。

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. 工事施行者の住所及び氏名

5. 工事着手予定年月日 令和 年 月 日

6. 工事完了予定年月日 令和 年 月 日

7. 法第34条の該当号及び該当する理由

8. その他必要な事項

令和 年 月 日

潟上市長 様

協議者 住所  
氏 名

### 開発行為の変更について（協議）

都市計画法第35条の2第4項の規定により、開発行為の変更の協議をします。

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 その他必要な事項	
開発行為の協議番号		令和 年 月 日 第 号
変更の理由		
※ 受付番号		令和 年 月 日 第 号
※ 変更の協議に付した条件		
※ 変更の協議の協議番号		令和 年 月 日 第 号

- 備考 1 ※印のある欄は記載しないこと。
- 2 「開発区域の面積」の欄は、平方メートルを単位として記載すること。
- 3 「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、届出、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。
- 4 開発行為の変更の概要（「その他必要な事項」を除く。）は、変更及び変更後の内容を対照させて記載すること。

令和 年 月 日

潟上市長 様

協議者 住 所

氏 名

### 予定建築物等以外の建築（建設、用途変更）の協議について

都市計画法第42条第2項の規定により、予定建築物等以外の建築（建設、用途変更）の協議をします。

開発許可を受けた地域の名称	
開発許可年月日及び番号	令和 年 月 日 第 号
許可を受けた建築物（特定工作物）の用途	
予定建築物等以外の建築物（特定工作物）の用途	
理 由	

備考 1 ※印のある欄は記載しないこと。  
2 「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、届出、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。

令和 年 月 日

潟上市長 様

申 請 者 住 所  
氏 名

開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書

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。）又は同法第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申請したいので、都市計画法施行規則第60条の規定により、次のことについて都市計画法の規定に適合している旨の証明書の交付を申請します。

建築（建設）敷地の所在、地番、地目及び面積	地 目 ：  面 積 ： m <sup>2</sup>			
区 域 区 分 等	<input type="checkbox"/> 市街化区域（用途地域：） <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域外			
都 市 計 画 法 の 該 当 条 文	<input type="checkbox"/> 第29条 <input type="checkbox"/> 第35条の2 <input type="checkbox"/> 第41条 <input type="checkbox"/> 第42条 <input type="checkbox"/> 第43条 <input type="checkbox"/> 第53条 <input type="checkbox"/> 第37条			
開 発 許 可 等 の 年 月 日 及 び 番 号	令和 年 月 日 第 号 令和 年 月 日 第 号			
都市計画法第41条 による制限の内容				
建築（建設）計画 の概要	開 発 行 為	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 （ m <sup>2</sup> ）		
	用 途		敷 地 面 積	m <sup>2</sup>
	行 為 の 種 別		建築（建設）面積	m <sup>2</sup>
	構 造		延 床 面 積	m <sup>2</sup>
※上記の建築（建設）計画については、都市計画法の規定に適合することを証明します。  令和 年 月 日 第 号  潟上市長 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">印</span>				

- 備 考
- 1 建築確認申請書の写しを添付すること。
  - 2 ☐欄は、該当する箇所には印を付けること。
  - 3 ※印のある欄は記載しないこと。

### 3. 潟上市宅地開発事業に関する指導要綱

平成17年3月22日

告示第71号

改正 平成19年3月14日告示第25号

平成27年3月5日告示第18号

平成29年4月21日告示第74号

令和元年11月28日告示第94号

令和3年11月12日告示第231号

#### (目的)

第1条 この告示は、潟上市において施行される宅地開発事業で、潟上市が管理する公共施設について、開発事業者の協力を求め、無秩序な市街化、環境の破壊及び災害を防止するため、潟上市開発行為等の規制に関する規則（平成23年潟上市規則第1号）に基づく同意に関する基準及び帰属に関する基準を定めることにより、住みよい環境と秩序あるまちづくりを推進し、良好な居住環境の整備を図ることを目的とする。

#### (定義)

第2条 この告示において、次に掲げる用語の意義は、当該各号による。

- (1) 「宅地開発事業」とは、開発行為及び建築行為という。（以下「事業」という。）
- (2) 「開発事業者」とは、宅地開発事業を行う者をいう。
- (3) 「開発行為」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する行為をいう。
- (4) 「建築行為」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する行為又は建築物の用途を変更する行為をいう。
- (5) 「公共施設」とは、道路、公園、緑地、広場、上・下水道、河川、水路、消防水利施設等公共の用に供する施設をいう。
- (6) 「公益施設」とは、教育施設、医療施設、交通安全施設、清掃施設、社会福祉施設、集会施設等公益上必要な施設をいう。
- (7) 「同意」とは、法第32条第1項に規定する同意のこと又は同条第2項に規定する協議が整うことをいう。

#### (適用の区域)

第3条 この告示は潟上市全域に適用する。

#### (適用の対象)

第4条 この告示は次に掲げる事業に適用する。

- (1) 1,000平方メートル以上の事業。ただし、1,000平方メートル未満の事業であっても市長が特にその必要を認めた場合は適用するものとする。
- (2) 同一開発事業者（系列法人等も含む。）の事業又は事業施行地の土地所有者等の権利関係から関連した一体の事業と認められるもので、事業完了後3年以内に隣接地で事業を行い、その区域の面積の合計が1,000平方メートル以上になるときについても適用するものとする。

- (3) 自己の居住の用に供する住宅を建築するものについては適用しないものとする。
- (4) 国及び地方公共団体が行う事業については適用しないものとする。

(協議)

第5条 開発事業者は、前条に該当する事業を計画した場合は、事業の許認可、確認等を申請する前に、宅地開発事業協議申請書（様式第1号）に別表に定める書類を添えて市長に提出し、この告示に定める事項について協議しなければならない。

- 2 市長は、前項の申請があったときは、速やかに当該協議に応ずるとともに、その意見を宅地開発事業協議承諾書（様式第2号）により開発事業者へ通知するものとする。
- 3 前各項の規定は計画変更についても準用する。ただし、軽微なものについては、この限りでない。

(公共・公益施設等の協議等)

第6条 開発事業者は、前条の協議終了後、公共・公益施設が法第32条に規定する協議を必要とする場合は、公共・公益施設管理予定者協議書（様式第3号）により市長と協議しなければならない。

- 2 前項の協議により合意した事項について、市長、開発事業者及び公共・公益施設等を管理することとなる者その他の関係者は、協定書を締結するものとする。

(公共・公益施設等の整備)

第7条 事業の計画は、法第33条第2項に定める技術的細目並びに関係法令及び別に定める市の公共施設の管理（帰属）採択基準（以下「採択基準」という。）に適合したものとし、かつ、次に掲げる事項を計画に含めるものとする。

- (1) 市で管理することとなる道路は、セメント・コンクリート舗装、アスファルト舗装その他これらに類するものとする。なお、道路幅員、縦・横断勾配、路盤構成等については採択基準による。
- (2) 事業区域内の面積が、1ヘクタール以上の区域内の主要道路及び区域外への取付道路の幅員は、地域状況及び交通量を勘案し、市長と協議して定めるものとする。
- (3) 公園、緑地、広場等の整備については、住民の利便性、安全性を考慮して道路に接して配置し外柵、車止め等を設置すること。なお、1箇所の設置面積が300平方メートルを越える場合には照明灯を設置すること。また、整備面積については採択基準による。
- (4) 消防水利施設整備については、消防法（昭和23年法律第186号）に基づく必要な水利施設を設けるものとし、管理予定者と協議して消火栓又は貯水槽を整備するものとする。
- (5) 事業区域外の河川、水路等を改修して排水する必要があるときは、原則として排水可能な地点まで開発事業者が整備するものとする。
- (6) 上水道及び簡易水道の整備が必要とされる場合は、開発事業者の負担により施設整備するものとする。施設については、水道管理者に帰属するものとする。
- (7) 排水施設整備については、事業の規模、地形、地質及び状況を勘案し、計画雨水量及び汚水量を有効かつ適切に排水できる構造、能力を有するものとし、放流先の排水能力、利用状況、その他状況を勘案して下水道、排水路その他の排水施設又は河川等に接続させなければならない。
- (8) し尿処理施設については、下水道整備区域においては下水道で、その他の区域にあっては合併浄化槽の配置計画をするものとする。なお、放流する場合は放流先の施設管理者（道路管理者、土地改良区、河川管理者等）と十分に協議するものとする。

- (9) ごみ収集施設整備については、事業区域内の予定建築戸数、おおむね20戸から30戸ごとに1箇所配置するものとし、1箇所の面積は予定戸数に0.16㎡を乗じて得た面積以上とする。なお、設置者は、事業区域の自治会長となることから、周辺状況を鑑み計画検討時から自治会と十分に協議するものとする。
- (10) 防犯灯施設整備については、主として戸建て分譲住宅を目的とする開発行為にあつては防犯灯、街灯等を設置するものとする。ただし、防犯灯は、周辺状況を鑑み電柱2本に1灯の割合（距離で50m間隔）で、市で設置するLED防犯灯と同等のものを関係所管課と協議の上設置するものとする。

（敷地面積の最低限度）

第8条 開発事業者は、事業区域内における良好な居住環境の確保を図るため1区画の面積を原則として150平方メートル以上とする。ただし、地区計画等において建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合はこの限りでない。

（費用負担）

第9条 市が維持管理することとなる公共・公益施設の用地は、開発事業者が無償で提供するものとする。ただし、都市計画施設、地区計画施設等の用地については、市と開発事業者とで協議のうえ定めるものとする。

（公共・公益施設等の維持管理）

第10条 この告示に基づいて行われた事業により設置された公共・公益施設等については、他の法律に基づく管理者が別に定められているとき、又は協議によって管理者が別に定められているときを除き、寄付採納届出書（様式第6号）により寄付採納後、市が維持管理するものとする。

（文化財の保護）

第11条 開発事業者は、事業にあたって埋蔵文化財が出土したときは、直ちに工事を中止し、市教育委員会に届出て文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定に基づく指示に従わなければならない。

（説明会の開催等）

第12条 開発事業者は、周辺住民から事業に係る計画について説明を求められたときは、説明会を開催しなければならない。なお、説明会の状況等を記載した実施報告書を市長に提出するものとする。

2 開発事業者は、周辺住民と紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じたときは、誠意をもって解決にあたらなければならない。

（土地の立入り等）

第13条 市長は事業区域内の土地に関係職員を立入らせ、工事の状況を調査させることができる。

2 開発事業者は、事業に関する工事が完了したときは、その旨を宅地開発事業工事完了届（様式第4号）により市長に届け出るとともに当該工事が協議の内容に適合しているかどうかについて、市長の確認を宅地開発事業工事確認書（様式第5号）により、受けるものとする。



(被害の補償)

第14条 開発事業者は、事業に伴う工事中、道路等に損害を与えたときは、その補償の責を負うものとする。

(責任期間)

第15条 市に帰属された公共施設において、帰属の日から2年以内に開発事業者が施工した工事の瑕疵が原因で損傷等が生じた場合は、開発事業者の責任において補修等を行う者とする。

(その他)

第16条 この告示に定めのない事項について必要があるときは、別に市長と開発事業者が協議して定めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成17年3月22日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の規定は、この告示の施行の前日までに法第32条の協議の申出があった開発行為の手続、その他の行為については適用しない。

附 則 (平成19年3月14日告示第25号)

この告示は、平成19年4月1日から施行する。

附 則 (平成27年3月5日告示第18号)

この告示は、平成27年4月1日から施行する。

附 則 (平成29年4月21日告示第74号)

この告示は、平成29年5月1日から施行する。

附 則 (令和元年11月28日告示第94号)

この告示は、令和元年12月1日から施行する。

附 則 (令和3年11月12日告示第231号)

この告示は、令和4年1月1日から施行する。

別 表 (第6条関係)

1. 宅地開発事業に関する協議の添付書類

No.	添 付 書 類
1	土地の登記簿謄本
2	公図の写し
3	公共・公益施設管理予定者協議書
4	消防水利協議書
5	事業区域位置図 (縮尺50,000分の1以上)
6	事業区域区域図 (縮尺2,500分の1以上)

7	現 況 図（縮尺2,500分の1以上）
8	土地利用計画図（縮尺1,000分の1以上）
9	造成計画平面図（縮尺1,000分の1以上）
10	造成計画断面図（縮尺1,000分の1以上）
11	排水施設計画平面図（縮尺500分の1以上）
12	給水施設計画平面図（縮尺500分の1以上）
13	がけの断面図（縮尺50分の1以上）
14	擁壁の断面図（縮尺50分の1以上）
15	求 積 図（縮尺1,000分の1以上）

2. 建築行為のみの場合は、「1.」のうち必要な書類と次表の書類を添付する。

No.	添 付 書 類
1	建築物概要書
2	位 置 図（縮尺2,500分の1以上）
3	建築物平面図（縮尺500分の1以上）
4	建築物断面図（縮尺200分の1以上）
5	建築物立面図（縮尺200分の1以上）

## 様式第1号（第5条関係）

湯上市宅地開発事業に関する指導要綱により、次のとおり申請します。

湯上市長	様
------	---

氏名

備考 1. ※印のある欄は記載しないこと。

2. 「その他必要な事項」の欄には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。

3. この書類には、別紙宅地開発事業計画書を添付すること。

4. 添付書類は、「潟上市宅地開発事業に関する指導要綱」別表のとおり。

## 宅 地 開 発 事 業 計 画 書

(その1)

1 設 計 者 住 所 氏 名							
2 事業区域に含まれる 地 域 の 名 称							
3 申 請 者 住 所 氏 名							
設計 方針	4 目 的						
	5 基 本 方 針						
土 地 の 現 況	6 地 域 (地区、街区等)	市街化区域		市街化調整区域		そ の 他	
	7 地 目	区 分	宅 地	農 地	山 林	その他	合 計
		面積 (㎡)					
		比 率					100%
	8 所有別	区 分	自己所有	買収予定	地主還元	その他	合 計
		面積 (㎡)					
		比 率					100%
9 土 地 の 地 形、 地 質 及 び 措 置							
10 土 地 の 利 用 計 画	区 分	宅地用地	道路用地	公園・緑地等	その他	合 計	
	面積 (㎡)						
	比 率					100%	
11 街 区 の 計 画							

(その2)

公 共 施 設 等 整 備 計 画	種 類	計 画 概 要	管理予定者
	12 道 路	幅員 延長 勾配 路面 接続道路名及び管理者	
	13 排 水 施 設	方法 構造 放流先名及び管理者	
	14 給 水 施 設		
	15 公 園、緑地、広 場		
	16 消 防 水 利 施 設		
	17 交 通 安 全 施 設		
	18 清 掃 施 設		
	19 そ の 他		
20 備 考			

第 号  
令和 年 月 日

様

潟上市長

## 宅 地 開 発 事 業 協 議 承 諾 書

令和 年 月 日付けをもって協議のありました宅地開発事業は適正と認める  
ので、下記により承諾します。

### 記

1 事業区域に含まれる地域の名称

2 事業面積

3 事業用途

公共・公益施設管理予定者協議書

潟上市宅地開発事業に関する指導要綱により、新たに設置する公共・公益施設及び既存公共・公益施設について、次のとおり協議します。

令和      年      月      日

鴻上市市長 様

協議者 住所  
氏名

事業区域に含まれる地域の名称		
公 共 ・ 公 益 施 設 の 名 称		
協 議 項 目	協 議 内 容	協 議 結 果 （ 条 件 ）
設 計		
管 理 方 法		
土 地 の 帰 属		
費 用 の 負 担		
そ の 他		
管理予定者 住 所 氏 名	上記のとおり協議しました。  <div>令和      年      月      日</div>	

宅地開發事業工事完了届

令和      年      月      日

鴻上市長

様

住所

氏名

令和 年 月 日付け第 号をもって承諾になった宅地開発事業に関する  
工事が次のとおり完了したので、届出します。

記

1 事業区域に含まれる地域の名称

2 工事完了年月日

令和      年      月      日



令和 年 月 日  
第 号

様

潟上市長

## 宅 地 開 発 事 業 工 事 確 認 書

次の工事は、令和 年 月 日検査の結果、潟上市宅地開発事業に関する指導要綱に適合していることを確認する。

### 記

1 協議承認年月日 令和 年 月 日

2 工事完了年月日 令和 年 月 日

3 事業区域に含まれる地域の名称

4 寄付採納の可否

令和 年 月 日

潟上市長 様

住所

氏名

### 寄 付 採 納 届 出 書

令和 年 月 日付け第 号をもって確認された宅地開発事業について、  
下記により書類を添え寄付採納いたします。

#### 記

- 1 位置図
- 2 登記承諾書
- 3 公図写し
- 4 地積測量図
- 5 土地登記簿謄本（全部事項証明書）
- 6 登記原因証明情報

## 市の公共施設の管理（帰属）採択基準

潟上市に管理又は帰属される公共施設については、第7条の規定により、次の条件に適合し、かつ、公共の用に寄与されるものでなければならないものとする。

### 1 道 路

- (1) 道路計画は、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第1号、第2号、第3号、第4号、第5号並びに都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第20条及び第24条各号に適合するものとする。
- (2) 前項の規定にかかわらず、道路縦断勾配は6パーセント以下とする。ただし、融雪施設等を設置した場合はこの限りでない。なお、小区間に限り地形上特にやむを得ない場合は9パーセント以下までとすることができる。また横断勾配は2パーセントを標準とする。
- (3) 道路計画は、道路構造令の第3種または第4種の道路（市町村道）基準により設計されているものとする。
- (4) 開発区域内の主要な道路は、区域外の6メートル以上の道路に接続していること。
- (5) 区画道路の幅員は6メートル以上とする。ただし、小区間で通行上支障ないと認められる支線道路については4メートル以上とするものとする。
- (6) 道路計画は袋小路でないものとする。ただし、車輛がUターンできるような回転広場を設けた場合はこの限りでない。
- (7) 舗装構成は開発区域内の交通量を勘案してアスファルト舗装要綱を準用するものとし、舗装厚は凍結深以上を確保すること。
- (8) 側溝の構造は、幅30センチメートル以上の既製コンクリート側溝とすること。また、区域内の雨水等を有効に排水するため区域外であっても側溝、排水路等を設け流下可能な既存排水路等に接続すること。

U字側溝の設置については、次のとおりとする。

- ① 道路幅員内に設置する場合は、原則として落蓋側溝とし、コンクリート蓋を設置し、維持管理のため鋼製グレーチング蓋を10メートルに1箇所程度の割合で設置すること。
- ② 側溝は原則としてJIS規格もしくは同等品を使用する。屈曲する部分においてもJIS規格もしくは同等品を使用し、かつ、蓋もJIS規格もしくは同等品をコンクリートカッター等で切断し使用する。
- ③ 道路横断については、横断暗渠工とし、原則として表層厚以上の土被りとする。
- ④ 集水桝は、会合箇所、側溝断面の変化点に設置する。
- ⑤ 集水桝の構造は、内法500mm×500mm以上の角型のコンクリート製とし、底部には15センチメートル以上の泥だめを設け、開閉式グレーチング蓋を設置する。なお、グレーチング蓋の寸法が800mm×800mm以上の場合は、観音開きとする。

L型側溝の設置については、次のとおりとする。

- ⑥ 雨水管を新設又は既存の雨水管がある場合に使用できるものとする。
- ⑦ 道路幅員、歩道の有無等を考慮して、250B型・300型・都市計画型等の既製品を使用する。
- ⑧ 道路排水の雨水桝は、20メートル程度の間隔で設置する。雨水桝は円形もしくは角型のコ

ンクリート又は鉄筋コンクリート造りとし、内径又は内法を50センチ、深さを100センチ程度とする、底には15センチメートル以上の泥だめを設ける。

⑨ 取付管等に関しては、雨水管渠の取付に準拠すること。

(9) 浸透側溝及び浸透集水枡等に用いる碎石は、単粒度4号と同等の資材を用い、透水シートで保護すること。

(10) 交通安全施設等の設置については、次のとおりとする。

① 開発区域内外の道路が次の各号に該当する場合は、交通安全施設（道路構造令（昭和45年政令第320号）第31条による「交通安全施設」）及び防護施設（道路構造令第33条による「防護施設」）を設置する。

イ 道路がガケ面又は河川、鉄道、水路等に接している箇所

ロ 道路が屈曲し通行の安全のため必要とする箇所

ハ 歩行者、通行車両及び住民の安全のため必要とする箇所

② 幹線道路には、原則として道路照明施設を設置するものとし、その規格及び設置間隔等については、法32条協議で道路管理者等と協議し定めるものとする。

③ 幹線道路のうち、自動車の走行及び歩行者の安全上必要とされる箇所には、法32条協議で道路管理者等と協議のうえ、センターライン、外側線の路面標示をする。

(11) 新たに設置する道路は、既存道路との取り付け部分は適正であり、一部の交通及び開発区域外との関連上支障がないこと。

(12) この基準に定めるもののほか、必要な事項は別途協議による。

## 2 公園・緑地及び広場

(1) 都市計画法施行令第25条第6号、第7号並びに都市計画法施行規則第21条及び第25条各号に適合するものとする。なお、公園・緑地・広場等（以下「公園等」という。）のスペースは、ごみ集積所、街区案内板設置、雪の堆積所等に活用できるものとする。

(2) 民有地と公園等との境界には外柵フェンス等を設けて明確にすることとし、出入口には車止めを設置しなければならない。

## 4. 潟上市開発行為等に伴う上水道施設整備指導要綱

平成22年4月1日

水道事業告示第7号

改正 平成29年1月31日水道事業告示第1号

(目的)

第1条 この告示は、潟上市給水区域内で行われる開発行為等で上水道の供給を受けるものについて、潟上市開発行為等に伴う給水装置工事の事務取扱要綱（平成17年水道事業告示第5号）のうち配水本管について、一定の施設整備基準を定め、もって本市水道事業の円滑な運営並びに給水区域内の適正な水量確保を図ることを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この告示は、次に掲げる開発行為等を施行するもの（以下「開発者」という。）に適用する。

- (1) 開発規模が1,000㎡以上のもの
- (2) 開発規模が1,000㎡未満であっても同一開発者が隣接地で行う開発行為で、その合算した面積が1,000㎡以上のもの
- (3) 2以上の開発者が隣接して開発行為を行う場合で、合計面積が1,000㎡以上のもの
- (4) 開発規模が1,000㎡未満のものであっても、上水道施設が未整備なもの
- (5) 開発規模が1,000㎡未満のものであっても、開発地に給水することにより周辺の給水環境に影響を与えるもの
- (6) 専用住宅以外で受水施設を必要とするもの
- (7) その他水道事業管理者（以下「管理者」という。）が必要と認めるもの

(給水施設の同意)

第3条 開発者は、開発地内又は配水管から開発地への給配水施設が計画人口、予定建築物の用途によって想定される需要に支障をきたさないよう、あらかじめ管理者から同意を得るものとする。

2 前項に定める同意事項は、次のとおりとする。

- (1) 開発地への給水施設は、同地区内の需要を十分満たすものであること。
- (2) 開発地への給水管の分岐は、最寄りの配水管から行うこと。
- (3) 給水規模が大きく、分岐する配水管の配水能力からみて分岐不可能の場合は、分岐可能な配水管から分岐、又は最寄りの配水管を増径して工事を行うこと。
- (4) 給水規模の大小にかかわらず、開発地に給水することにより周辺の給水環境に大きく影響を与える場合は、必要な配水施設の改良を行うこと。
- (5) 加圧地域内で開発地へ給水することにより加圧ポンプ施設に大きく影響を与える場合は、その施設の必要な改良を行うこと。
- (6) 前各号で新たに配水管等を布設した場合、同一道路内は維持管理の観点から原則として輻そう給水管を解消し、給配水管の整理統合を図ること。
- (7) 配水管から開発地までの給水経路で私有地又は私有道を含む場合、私有権者等の土地通過承諾書をあらかじめ提出すること。
- (8) 将来、維持管理上必要とする水道施設（配水管はφ75mm以上）は全て市に無償譲渡すること。また配水管はDCIP（ダクタイル鋳鉄管NS・GX形）又はHPPE（配水用ポリエチレン管）とする。

ただし、管理者が必要と認めたものは、φ50mm以下（ポリエチレン管とする）の給水管も配水管に準じて取扱うものとする。

- (9) 前号の水道施設の整備に伴い、維持管理上支障をきたすような物件又は障害物を道路上に設けることは一切行わないこと。また、後日管理者が必要と認めたときは、当該道路内の掘さく等を無条件に同意すること。
- (10) 配水管の口径は、別に定める基準に従い計画すること。
- (11) 受水施設及び給水管工事は、別に定める基準に従い計画すること。
- (12) 開発地内に不要の既設管がある場合は、配水管との分岐点で切断すること。
- (13) その他詳細については、給水工事申請以前に関係課と協議すること。
- (14) 開発地内に係わる権原を移転する場合は、前各号に掲げる事項を新権限者に継承させること。

#### （工事の施行）

第4条 開発に伴う水道施設の工事は、原則として管理者が行う。ただし、小規模な開発で管理者が必要と認めたものについては、別に定める基準に従い開発者が行うものとする。

#### （費用負担の原則）

第5条 開発に伴う水道施設に要する費用は、原則として開発者が全額これを負担するものとする。

#### （協定の締結）

第6条 開発者は、この告示に基づき管理者と協議のうえ、協定を締結するものとする。

#### （適用の特例）

第7条 この告示を適用することが不相当と認められる場合、管理者は、別の定めをすることができる。

#### （その他）

第8条 この告示の実施に関し必要な事項は、管理者が別に定める。

#### 附 則

この告示は、平成22年4月1日から施行する。

#### 附 則（平成29年1月31日水道事業告示第1号）

この告示は、公布の日から施行する。

## 5. 潟上市開発登録簿閲覧規則

平成23年3月14日

規則第2号

(趣旨)

第1条 この規則は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第38条第2項の規定に基づき、開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧及びその写しの交付に関し必要な事項を定めるものとする。

(閲覧場所)

第2条 登録簿の閲覧場所は、建設部都市建設課とする。

(閲覧時間)

第3条 登録簿の閲覧時間は、潟上市の執務時間を定める規則（平成17年潟上市規則第1号）に規定する執務時間とする。

2 登録簿の整理その他必要がある場合は、臨時に休日を設け、又は閲覧時間を変更することができる。

(閲覧手続)

第4条 登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧申請書（様式第1号）を市長に提出しなければならない。

2 登録簿の閲覧は、無料とする。

(遵守事項)

第5条 登録簿を閲覧する者は、職員の指示に従うとともに、次に掲げる事項を守らなければならない。

(1) 登録簿を閲覧場所の外に持ち出さないこと。

(2) 登録簿を破損し、若しくは汚損し、又はこれに加筆等の行為をしないこと。

(閲覧の禁止等)

第6条 市長は、この規則に違反し、又は職員の指示に従わない者については、登録簿の閲覧を停止させ、又は禁止することができる。

(登録簿の写しの交付申請)

第7条 登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿の写し交付申請書（様式第2号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請者は、別に定める額の手数料を納付しなければならない。

(その他)

第8条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成23年4月1日から施行する。

附 則(令和4年3月31日規則第19号)

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

## 開 発 登 録 簿 閲 覧 申 請 書

令和      年      月      日

鴻上市市長 様

申請者 住 所  
氏 名

次のとおり開発登録簿を閲覧したいので申請します。

開発許可を受けた者の 住所及び氏名	住 所  氏 名
開発区域に含まれる 地域の名称	
関 覧 の 理 由	
備 考	



## 開 発 登 録 簿 の 写 し 交 付 申 請 書

令和      年      月      日

鴻上市長 様

申請者 住所  
氏 名

次のとおり開発登録簿の写しの交付を受けたいので申請します。

記

登 録 番 号	第 号
開 発 許 可 年 月 日	令和 年 月 日
開 発 許 可 番 号	第 号
交 付 申 請 数	通
使 用 目 的	

## 6. 湯上市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例

平成23年3月14日

条例第2号

改正 平成25年12月20日条例第36号

令和4年3月25日条例第10号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第11号の規定に基づき、市街化調整区域に係る開発行為の許可基準について必要な事項を定めるものとする。

(指定する土地の区域)

第2条 法第34条第11号に規定する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と認められる土地の区域のうち、市長が指定するものとする。

(1) 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のうち、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。）が連たんしている土地（当該区域及びその周辺の地域における自然的社会的条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでない。）の区域

(2) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まない土地の区域

(3) 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を含まない土地の区域

2 市長は、前項の規定により土地の区域を指定したときは、その旨及び区域を告示するものとする。

3 前項の規定は、第1項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

第3条 法第34条第11号に規定する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、次の表の左欄に掲げる区域に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げるとおりとする。

区 域	用 途
幹線道路に接する土地の区域のうち 市長が定める区域	ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（と）項 に掲げる建築物の用途 イ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、 場外車券売場その他これらに類する建築物の用途
前項の区域を除く区域	建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の用途。た だし、事務所、ホテル又は旅館に供する部分の床面積の合計 が500平方メートル以内の建築物を除く。

(委任)

第4条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成23年4月1日から施行する。

附 則（平成25年12月20日条例第36号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年3月25日条例第10号）

（施行期日）

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例の施行の日前に都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条若しくは第35条の2又は第43条の規定によりされた許可の申請であって、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、改正後の潟上市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

## 7. 通 知

### 都市計画法施行令第25条第6号ただし書の運用について

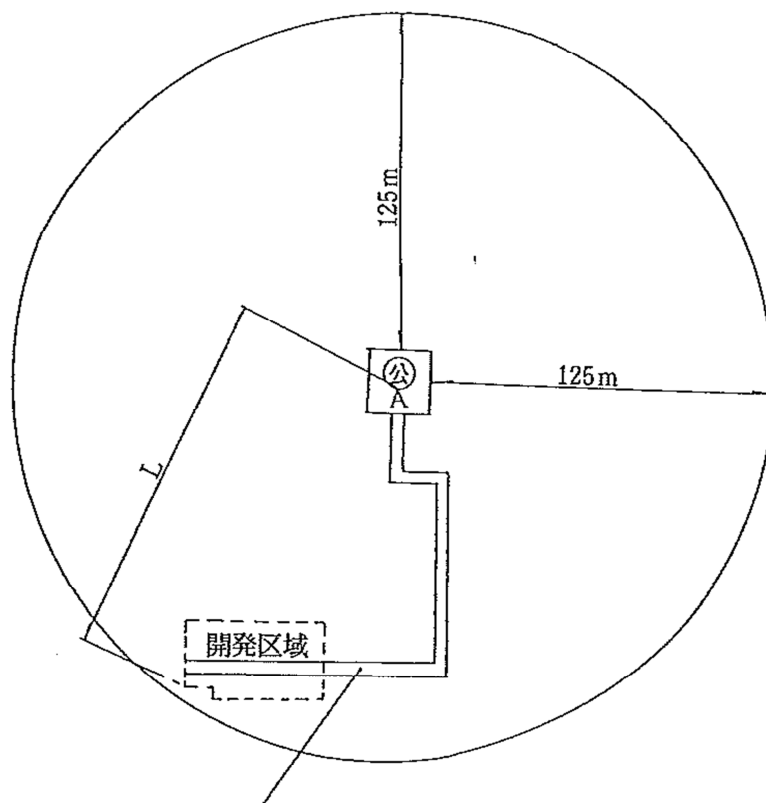
昭和62年1月7日 都-597

土木部長から各土木事務所長あて

このことについて、近年、開発行為を行おうとする区域の周辺に公園、緑地又は広場が存在するケースが増加してきていることにかんがみ、予定建築物等の用途が住宅である開発行為であって次に掲げる要件の全てを満たすものについては、環境の保全上、災害の防止上支障を及ぼさない限り、積極的に都市計画法施行令第25条第6号ただし書に該当するか否かの審査対象として差し支えないこととするので、この取扱いについて遺憾のないようにしてください。

- 1 開発行為の周辺に都市公園法上の都市公園で児童公園に該当するもの（土地区画整理事業又は開発行為により設置されたものを除く。）が設置されていること。
- 2 開発区域は、上記公園から125m以内の区域に含まれること。
- 3 上記公園は、当該公園を中心とする区域で開発区域をその中に含む区域の面積の3%以上の面積を有すること。
- 4 開発区域から上記公園までの距離は、道路延長で250m以内であること。
- 5 開発区域内に3%以上の公園、緑地又は広場を設けないことにつき、当該開発区域を所管する市町村長の同意を得ていること。

(参考図)



誘致距離は道路の実延長

既存の児童公園の面積

$$L^2 * 3.14 * 3\% \leq A$$

**公共施設以外の部分に舗装を施す計画の開発許可、工事完了公告前  
の建築制限等の解除の認定及び完了検査について（通知）**

〔 平成11年12月13日 都一1724  
土木部長から各土木事務所所長あて 〕

都市計画法の開発許可制度に関して、別紙のとおり取り扱うこととしましたので、運用にあたり適切な事務処理をお願いします。

なお、本通知は平成11年12月1日以降適用するものとします。

(別紙)

## 公共施設以外の部分に舗装を施す計画の開発許可、工事完了公告前 の建築制限等の解除の認定及び完了検査について

### 1 公共施設以外の部分に舗装を施す計画の開発許可について

公共施設以外の部分に舗装を施す計画の場合は、「碎石状態の路盤完成時をもって工事完了とする内容の許可申請」も今後は許可対象とし、当該計画内容に適合しているか否かの完了検査を実施するものとする。

ただし、上記許可申請時においては、舗装状態での流出量に適合した排水施設の設計を行う際、舗装完成後を想定した基準を満たす内容の設計を求めるものとする。また、必要な申請図書に加えて、舗装完成時の図書も併せて求めた上で、審査すること。

なお、舗装完了までの土砂の流出について、開発申請者に十分注意を促すこと。

### 2 工事完了公告前の建築制限の解除について

法の趣旨を十分尊重して、制限の解除が適当か否かの審査を実施すること。

特に、建築行為等が宅地の造成と同時に施工することが必要であるとする理由については、社会通念上相当であるとする客観的事由か否かについて十分に精査すること。工程上若しくは経費上の理由のみならず、宅地の安全性等を含めて総合的に審査した上で、解除の認定をすること。また、さらに詳細な図書が必要である場合は、規則により積極的に求めて、審査すること。

### 3 完了検査について

#### 1) 完了検査項目について

完了検査にあたっては、「土木工事施工管理基準及び規格値」(秋田県土木部共通仕様書)を参考にして、許可内容と適合するか否かの検査を実施し、写真等により記録すること。また、検査にあたり許可申請図書以外に資料が必要な場合は、開発申請者に提出を依頼すること。

なお、完成検査時では確認不可能な事項に関しては、形状、寸法等がわかるような工事写真又は施工管理資料等による書類検査を実施すること。

主要な検査項目としては以下のとおりである。

- |             |  |
|-------------|--|
| ①道路(回転広場含む) | 位置、接続状況、幅員、隅切長、延長、勾配、基準高、舗装厚(コア抜き取り)   |
| ②公園・緑地・広場   | 位置、辺長又は対角長、フェンス高                       |
| ③排水施設       | 位置、接続状況(系統)、側溝延長、側溝断面、調整池がある場合は貯水・放水断面 |

④給水施設	設置状況
⑤消防施設	位置確認、寸法・内空高等は設計図及び工事写真で確認
⑥地盤・宅地	整地及び締固状況、辺長、基準高、残土が発生した場合は、 処理場所・処理方法についての確認、置き換えの有無及び材料
⑦擁壁・ブロック積み	位置、延長、高さ、現場打ちの場合断面、プレキャストの場合は規格
⑧法面	緑化の場合は植生状況及び法長・勾配、モルタル等の場合は 設置状況及び法長・厚さ
⑨樹木、表土	保存状況
⑩緩衝帯	配置状況
⑪その他検査員が必要と認めた事項	

## 2) 完了検査時の立ち会いについて

完了検査時においては、少なくとも、開発許可申請者もしくはその代理人と認められる者、工事施行者又は公共施設を管理する市町村担当者の立ち会いを求めること。工事施行者が開発許可申請者の代理を兼ねる場合は委任状を求めること。

## 都市計画法第37条の運用について

平成12年12月25日 都-1613

建設交通部長から各建設事務所長あて

都市計画法第37条に基づく工事完了公告前の建築制限等の解除（以下「37条許可」という。）認定の考え方については、平成11年12月13日付け都-1724で通知したところでありますが、37条許可に当たっては、次の事項に留意の上、適切な運用を図ってください。

- 1 開発行為が開発許可の内容にしたがって厳正に実施されることを担保するために、37条許可については、その認定条件を満足するものについてのみ認めるべきであります。

しかし、最近、自己業務用の建築物等（駐車場を要する大型商業店舗等）において、主に工期の短縮及び工事費縮減を理由に容易に37条許可をしている事例が見受けられます。

37条許可に当たっては、これまでどおり建築行為等が宅地の造成と同時に施行することが必要であって、工程上若しくは経費上の理由のみならず、宅地の安全性等を含めて総合的に審査したうえで、解除の認定をしてください。

- 2 都市計画法第37条第1号の「その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。」とは、次のいずれかに該当するものでなければなりません。

- (1) 建築等の制限の解除を受けようとする建築物等が既存公道に面し、かつ、防災上支障がない場合（擁壁及び法面造成、法面等の排水処理及び雨水貯留地の造成のいずれもほぼ完成している場合）であって、次のいずれかに該当する場合

- (ア) 災害があった場合の応急仮設建築物

- (イ) 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合

- (ウ) 公的機関等の用地買収等により、現在地の立ち退きが迫られており、その代替地を開発区域内の求めなければならない場合

- (エ) 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合

- (2) その他次の条件をすべて満たす場合。

- (ア) 原則として自己の居住又は業務の用に供する建築物であること。

- (イ) 建築行為等が宅地の造成と同事に施行することが必要であることが社会通念上相当な理由があるものと認められること。

- (ウ) 建築物が工事完了公告前に供用開始されるおそれがないこと。

なお、2の(2)にあつては、建築等の制限の解除はすべてを解除するのではなく、必要最小限の範囲にとどめるようにすること。

(例) 宅地等の造成後、建築物の基礎工事等により擁壁、側溝等の排水施設が損壊するおそれがあるため杭打ち等の基礎工事を先行しなければならない場合、鉄骨工事・屋根工事までは必要としない。



## 開発審査会付議基準について

平成14年2月19日  
第93回秋田県開発審査会決定

### 〈市街化調整区域に関する都市計画が決定される前までに造成された宅地 に対する建築〉

以下のすべての要件に該当する建築行為を開発審査会に付議する。

- 1 申請する土地が、平成12年5月19日改正以前の都市計画法（昭和43年法律第100号）第43条第1項第6号ロの規定に基づく既存宅地の確認要件である、次のすべてに該当する土地であること。
  - (1) 当該土地が含まれる集落の一部が、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。
  - (2) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して区域が拡張された際すでに宅地であった土地であること。
- 2 周辺の建物又は土地利用と調和が図れる用途であること。
- 3 当該市町村の土地利用計画に支障がないこと。

## 〈市街化調整区域に関する都市計画が決定される前までに造成された宅地 に対する建築〉の審査に係る運用について

### 1 市街化区域との隣接・近接要件について

- (1) 「市街化区域に隣接」する区域とは、市街化区域に隣りあって接している地域であること。
- (2) 「市街化区域に近接」する区域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的関係、集落の形成の状況に照らして判断されるものであること。

### 2 日常生活圏の一体性の要件について

- (1) 「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」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体化な関係をもった地域であること。
- (2) 「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断されているものであること。
- (3) 「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する次に掲げるような施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断されるものであること。

ア 日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設

イ 児童公園、地区集会所、郵便局等の公益的施設

ウ 鉄道、バス、道路等の利用交通施設

### 3 50戸以上の連たん要件について

- (1) 「おおむね50以上の建築物の連たん」する区域については、原則として50戸以上であることを要するが、建築物が一定度集積し、市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいる区域その他やむを得ない場合にあっては、この限りでない。
- (2) 当該おおむね50戸以上の建築物が所在する範囲については、当該市街化調整区域に限られず、日常生活圏を一体にする限りにおいては市街化区域内に存するものも含めて差し支えない。
- (3) 当該おおむね50戸以上の建築物には、車庫、物置等の附属建築物は含まれないが、工場、学校などの住宅以外の建築物を除外するものではないこと。

### 4 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して区域が拡張された際すでに宅地であった土地の要件について

- (1) 市街化調整区域とされた時点において当該土地の現況が宅地であったか否かについては、土地登記簿、固定資産税課税台帳等により判断するものとする。

- (2) その他の諸資料、状況等に照らし、市街化調整区域とされた時点における土地の現況が宅地であったことの蓋然性が極めて高いと認められる土地については、次に掲げる資料等を総合的に勘案した上で判断すること。

ア 市街化調整区域とされた時点の航空写真

イ 農地法による農地転用の許可、農業委員会の諸証明その他農業的土地利用等から宅地的土地利用への転換を証する書類

ウ 宅地造成等規制法、建築基準法等に基づく宅地的土地利用を証する書類

エ 公的機関等の証明

オ 市街化調整区域とされた時点後申請時に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況

5 当該土地における予定建築物の用途、規模、土地利用計画の要件について

- (1) 当該土地に存する市街化調整区域の集落の土地利用の現況及び隣接又は近接する市街化区域の建築物の用途、建ぺい率、容積率との整合性が図られているものであること。
- (2) 当該土地に存する市町村の土地利用計画に支障があるか否かについては、当該市町村の意見を付することとする。