

第1章 開発許可制度の趣旨

昭和30年代に始まるわが国経済の発展、産業構造の変化等に伴って、全国的に産業と人口の都市への集中が激しくなり、広範に都市化現象が進行した。これに伴って、既存の大都市や地方の拠点都市の周辺における工業用地、住宅用地等の需要は膨大な量にのぼり、地価の騰貴等により工場や住宅が交通手段の改善とも相まって外へ外へと拡大し、著しい土地利用の変貌をもたらす結果となった。

特に大都市周辺部においては、この動きが著しく、工場や住宅の立地が地価の動向に引き回され、開発に適しない地域において、いわゆる「バラ建ち」のごとき単発的開発が行われた。農地及び山林が蚕食的に宅地化されて無秩序に市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されるというスプロール現象を生じることとなり、種々の弊害をもたらすこととなった。

このような不良市街地を発生させた背景には、近代的な都市の水準からみた場合に、宅地に対して要求される最低限度の公共施設である道路、排水施設すらも備えていないような土地でも宅地として市場性を持ち得ることのほか、そのような土地であっても、いったん人が住みついてしまえば地方公共団体が事後的に道路、下水道等の公共施設を整備せざるを得なくなること、電気、ガス及び水道の設備も追隨的に整備されること等の事情があった。しかし、このような不良市街地が大量かつ急激に形成されるために、地方公共団体による公共施設の整備が追いつかず、そのため排水施設の不備により周辺に溢水の被害を及ぼす、道路が不備なため円滑な交通が阻害され、消防活動に支障をきたす等の弊害を生じる結果となった。しかも、スプロールの進行により不良市街地がいったん形成された後、地方公共団体は後追いのきわめて非効率的な公共投資を余議なくされることとなる。このようなスプロールの弊害を除去し、都市住民に健康的で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要であった。

このため、都市計画法では、都市地域を、既成市街地及びおおむね10年以内に市街化を促進する区域として市街化区域と当面市街化を抑制すべき区域としての市街化調整区域に分けることとして、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととした。

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として創設されたのが開発許可制度である。すなわち、市街化区域及び市街化調整区域においては、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（補足：平成25年度から印西市は千葉県知事から権限移譲を受けている。）の許可に係らしめて、開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内にあっては一定のものを除き開発行為を制限することとして、これらの目的を達しようとしている。

開発許可制度は、土地造成、道路、公園、排水施設、給水施設等について一定の基準を設け、この基準に適合したものに限り開発行為を認めることによって、都市基盤の整備された良好な市街地の形成を誘導しようとする制度であり、健康で文化的な都市生活と機能的な経済活動を確保することを目的としている。

また、市街化調整区域における土地利用について、開発行為のみならず建築行為についても市長の許可を要するものとしたり、土地利用の目的について市街化を促進しないものに限定するなど制限を強めることによって、線引き制度とあいまって無秩序な市街化を防止している。

第2章 定義

第1節 区域区分の定義

法律

(都市計画区域)

第5条 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

2 都道府県は、前項の規定によるもののほか、首都圏整備法（昭和31年法律第83号）による都市開発区域、近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）による都市開発区域、中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。

3 都道府県は、前2項の規定により都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

4 二以上の都道府県の区域にわたる都市計画区域は、第1項及び第2項の規定にかかわらず、国土交通大臣が、あらかじめ、関係都道府県の意見を聴いて指定するものとする。この場合において、関係都道府県が意見を述べようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

5 都市計画区域の指定は、国土交通省令で定めるところにより、公告することによつて行なう。

6 前各項の規定は、都市計画区域の変更又は廃止について準用する。

(区域区分)

第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分(以下「区域区分」という。)を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
〈ロ～ニ略〉

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

1. 都市計画区域（法第5条）

自然的・社会的条件、人口、産業、土地利用、交通量等の現況とその推移を考慮して、一体の都市として、総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある区域のことをいう。

☞ 印西市の全域が「印西都市計画区域」として指定（旧印西市区域は昭和37年9月18日、旧印旛村と旧本埜村区域は昭和41年12月27日）されている。

2. 区域区分（法第7条）

都市計画区域内の土地について、市街化区域と市街化調整区域に区分することをいう。（線引きともいう。）また、市街化区域を市街化調整区域に見直すことを逆線引きという。

（1）市街化区域

すでに市街地を形成している区域（いわゆる既成市街地及びその周辺部）及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（いわゆる新市街地）をいう。

☞ 法第13条に基づき、少なくとも用途地域を定めることとなっている。

（2）市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域をいう。市街化調整区域においては法第34条第1号から第9号まで及び第14号に列記されている市街化区域内において行うことが困難又は不適當な開発行為か、同条第10号から13号に掲げるように計画的な市街化を図る上で支障がない開発行為についてのみ例外的に開発が認められている。

表2-1-1 都市計画区域の指定及び区域区分の決定経緯

（平成27年4月1日現在）

項 目			印 西 市		
			旧印西市	旧印旛村	旧本埜村
都市計画区域の指定			昭和37年9月18日	昭和41年12月27日	
区 域 区 分	線引き①	—	昭和45年7月31日 （平賀学園台・印旛中央地区を除く）		
	線引き②	逆線引き①	昭和61年12月23日 （千葉ニュータウン区域の一部）	昭和61年12月23日 （平賀学園台）	—
	—	逆線引き②	—	平成3年3月26日 （平賀学園台の一部）	—
	線引き③	—	平成9年5月30日 （松崎・印旛中央地区）		—
	—	逆線引き③	平成25年2月19日 （千葉ニュータウン区域の一部）	—	—

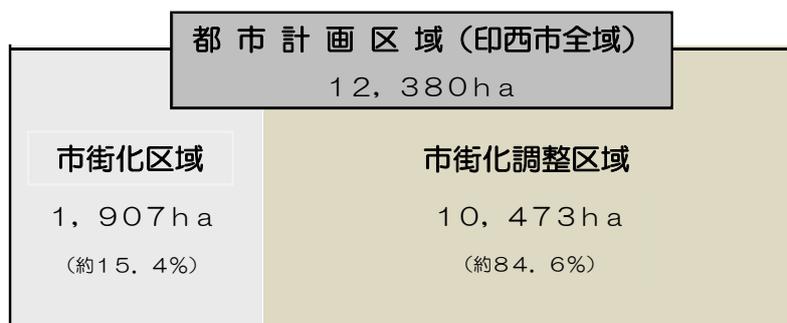


図 2-1-1 印西市の区域区分状況（イメージ図）

第2節 開発行為の定義

法律

(定義)

第4条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

〈第2項～9項略〉

10 この法律において「建築物」とは建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの(以下「第一種特定工作物」という。)又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの(以下「第二種特定工作物」という。)をいう。

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なう土地の区画形質の変更をいう。

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

〈第15項～16項略〉

法律【建築基準法】

(用語の定義)

第2条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、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並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含むものとする。

〈第二号～十二号略〉

- 十三 建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

政令

(特定工作物)

第1条 都市計画法(以下「法」という。)第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 アスファルトプラント
- 二 クラッシュャープラント
- 三 危険物(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第116条第1項の表の危険物品の種類

の欄に掲げる危険物をいう。)の貯蔵又は処理に供する工作物(石油パイプライン事業法(昭和47年法律第105号)第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法(昭和25年法律第218号)第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港及び漁場の整備等に関する法律(昭和25年法律第137号)第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法(昭和27年法律第231号)による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第16号に規定する電気事業(同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。)の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第13項に規定するガス工作物(同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものに限る。)に該当するものを除く。)

2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物(学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校(大学を除く。)の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法(昭和31年法律第79号)第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法(昭和32年法律第161号)第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。)

二 墓園

(公共施設)

第1条の2 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、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とする。

1. 開発行為 (法第4条第12項)

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。

☞ 単なる(建築物を建築しない。)土地の区画形質の変更は、開発行為に該当しない。

(1) 建築物 (法第4条第10項・建築基準法第2条)

建築基準法第2条第1号でいう建築物(土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。))をいう。

建築物として取り扱うかどうかの判断が難しいものについては、以下のとおりとする。

ア 建築物として取り扱うもの

○ コンテナ … 土地に定着させて倉庫等(他の用途、例えばカラオケルーム)に使用する場合。

☞ コンテナを利用した建築物の取扱いについて(技術的助言)(平成16年12月6日国住指第2174号)

○ 車両を利用した工作物 … バス、キャンピングカー及びトレーラーハウス等の車両(以下「トレーラーハウス等」という。)を用いて住宅・事務所・店舗等として使用するもののうち、以下のいずれかに該当するもの。

・トレーラーハウス等が随時かつ任意に移動することに支障のある階段、ポーチ、ベランダ、柵等があるもの。

- ・ 給排水、ガス、電気、電話、冷暖房等のための設備配線や配管等をトレーラーハウス等に接続する方式が、簡易な着脱式(工具を要さずに取り外すことが可能な方式)でないもの。
- ・ 規模(床面積、高さ、階段等)、形態、設置状況等から、随時かつ任意に移動できるとは認められないもの。

☞ トレーラーハウスに関する建築基準法の取扱いについて(昭和62年12月1日住指発第419号)
 トレーラーハウスの建築基準法上の取扱いについて(平成9年3月31日住指発第170号)

イ 建築物として取り扱わないもの

- 太陽光発電設備及びその附属施設・・・附属施設のパワーコンディショナ(太陽電池発電設備において発電された直流の電気を交流の電池に変換する設備)を収納するコンテナのうち、パワーコンディショナの機能を果たすため必要となる最小限の空間のみを有し、稼働時は無人で機器の重大な障害発生時等を除いて内部に人が立ち入らないもの。

☞ パワーコンディショナを収納する専用コンテナに係る建築基準法の取扱いについて(技術的助言)
 (平成24年3月30日国住指第4253号)

(建築物に該当するか否かについては、事前に建築確認担当部局又は指定確認検査機関で確認すること。)

(2) 特定工作物(法第4条第11項・政令第1条)

- ア 第一種特定工作物・・・コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物等

☞ コンクリートプラント<建築基準法別表第二(り)項第3号13の2参照>、アスファルトプラント<同表(ぬ)項第1号21参照>、クラッシャープラント<同表(り)項第3号13参照>、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条の表参照>

- イ 第二種特定工作物・・・ゴルフコース(面積規模は問わない)のほか、1ヘクタール以上の規模の運動施設(野球場、庭球場、陸上競技場)、レジャー施設(遊園地、動物園、観光植物園、サーキット、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場)、墓園、ペット霊園等

☞ ・市街化調整区域内の開発行為であっても法第34条の許可基準は適用されない。
 (この趣旨から工作物の中に建築物が併設される場合には、附属建築物の範囲や運動・レジャー施設である建築物が併設される場合の面積の比率等に留意して、主として第二種特定工作物の建設の目的で行う開発行為かどうか判断する必要がある。)
 ・用途の変更に関する規制(法第42条及び第43条参照)はない。

(3) 土地の区画形質の変更(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のもの)

- ア 区画の変更・・・道路等公共施設の新設又は改廃、分合筆、区画割の変更によって土地利用形態としての区画(宅地造成)、すなわち独立した物件としてその境界を明確にするものに変更することをいう。

- イ 形の変更・・・切土又は盛土造成、擁壁の築造によって土地の形状を物理的に変更することをいう。

- ウ 質の変更・・・農地(畑・田等)、林地を宅地にするといった土地の有する性質を変更することをいう。

2. 建 築 (建築基準法第2条第13号)

建築基準法第2条第13号に定める建築(新築、増築、改築又は移転)をいう。

- (1) **新築** … 既存建築物のない敷地に新たに建築物を建てることをいう。
(増築、改築又は移転に該当しないもの)
- (2) **増築** … 同一敷地内で、既存建築物の床面積を増加させることをいう。
(同一棟、別棟を問わない。)
- (3) **改築** … 建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等により滅失した後、引き続き同一敷地内において位置、用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物を建てることをいう。(用いる材料の新旧は問わない。)
- (4) **移転** … 同一敷地内で、建築物を別の位置に移すことをいう。
※敷地とは、1の建築物又は用途上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いう。
(第5章第1節1. (3)参照)

3. 開発区域 (法第4条第13項)

法第4条第13項に定める開発行為をする土地の区域をいう。

次のいずれかに該当する土地が、それぞれ一連する(複数の隣接する開発区域及び造成工事の区域が、計画的、構造的又は工事の施工方法が一体的なものと捉えられる)場合は、開発区域の対象となる。

- ア 建築物の敷地又は特定工作物の敷地
- イ 駐車場として敷地と一体的に利用される土地
- ウ 当該開発行為により新設される公共施設又は公益的施設の用に供される土地
- エ 当該開発行為により既存の道路を拡幅する場合の既存の道路部分と拡幅される土地
(道路法による道路を拡幅整備する場合で、拡幅される土地を印西市に帰属できる場合は、既存の道路部分を開発区域の対象から除くこともできる。)
- オ 造成工事を行う土地 ☞ 造成工事とは、土地において行う切土又は盛土をいう。
- カ 現に造成工事が行われている土地
- キ 造成協力地
☞ 造成協力地とは、造成工事の計画に伴い、造成工事を行う必要が生じた土地又は造成工事を行うことが望ましい土地で、かつ、開発区域内の当該造成地の土地所有者と当該開発区域内の造成協力地以外の土地所有者が異なっている土地をいう。
- ク 排水施設及びその設置に伴う工事のために必要とされる土地
- ケ 当該開発行為に関連して行われる道路及び水路等の付け替え、廃止及び払い下げが行われる土地

一体開発の判断

複数の隣接する開発区域及び造成工事の区域の一部又は全部について、一連性があるものとみなされる場合には、当該開発区域及び造成工事の区域は一体のものとみなす。(次ページ判断基準参照)

開発行為の一体性に関する判断基準

平成30年2月20日施行
(印西市開発指導課)

1 一体的な開発の区域

都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項に規定する主に建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的を持った土地の区画形質の変更（以下「開発行為」という。）で、次のいずれかに該当する場合は一体的な開発区域と判断する。

① 造成行為の一体性

一の事業者※1又は施工者※2が一団の土地を一括して開発行為を行う区域、若しくは一の事業者又は施工者による開発行為で、先行する開発行為が完了する前に引き続き開発行為を行う隣接又は近接した一連の区域

② 公共施設の一体性

一の事業者又は施工者が一団の土地において、道路、排水施設等の公共施設を接続し又は共用する等一連のものとして、近接した時期※3において開発行為を行う区域

③ 土地利用の一体性

隣接又は近接した土地において、近接した時期に行われる開発行為で、土地利用が一体不可分で一連のものと認められる開発行為の区域

※1 「事業者」とは開発行為を行おうとする者をいう。

※2 「施工者」とは開発行為に係る工事の施工者をいう。

※3 「近接した時期」とは、先の開発行為の法第36条第3項に規定する完了公告又は建築基準法（以下「建基法」という。）第42条第1項第5号に規定する道路に係る建基法施行規則第10条に規定する指定公告の日から

・法第29条第1項本文に規定する開発行為許可申請

・法第34条の2第1項に規定する開発行為協議申請

・建基法第42条第1項第5号に規定する道路に係る建基法施行規則第9条に規定する指定申請

・印西市開発事業指導要綱第5条第1項に規定する事前協議申請（法第32条第1項又は第2項に規定する公共施設の管理者との協議を要するものに限る。）

に該当するなかで最初の日の前日までの1年間をいう。

2 留意事項

① この基準をもって不利益処分にあつたものではなく、本基準は一体性を有する開発行為を適切に誘導するためのものである。

② 本基準により判断することが困難な場合、あるいは適切でない場合は、個別毎に判断するものとする。

③ 開発行為と建基法に基づく建築行為との一体性については、本基準に準じた上で、公共施設及び土地利用の一体性・一連性において判断するものとする。

④ 一体性・一連性の判断にあたり、法施行令第25条第4号道路により、区域が明確に分けられている場合は、この限りではない。

4. 公共施設

道路、公園その他政令第1条の2に定める施設(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)をいう。

- ☞ ・「道路」とは、道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所(道路交通法第2条第1項第1号)をいう。したがって、一般に開発されている土地改良区の管理する農道も含まれる。
- ・「下水道」とは、下水道法第2条第2号に規定する下水道を指すものと考えてよいが、同法第10条第1項に規定する排水設備は、公共の用に供するものとは解し難いので、これを含まない。
- ・「河川」とは、河川法に規定する一級河川及び二級河川に限らず、その他の河川(準用河川及び普通河川)をも含まれる。

第3章 開発許可制度の概要

第1節 開発行為の許可

法律

(開発行為の許可)

第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市(以下「指定都市等」という。))の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
 - 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
 - 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
 - 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
 - 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
 - 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
 - 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
 - 九 公有水面埋立法(大正10年法律第57号)第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
 - 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
 - 十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
- 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為
- <第3項略>

都市計画区域内において開発行為(詳しくは、第2章を参照)を行おうとする場合は、あらかじめ市長の許可を受けなければならない。

また、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事の完了公告があるまでの間は、原則として建築物を建築することができない。

1. 開発行為・建築行為等の許可

(1) 市街化区域内の開発行為の許可（法第29条）

開発区域が500平方メートル以上（第4節1. 参照）の開発行為を行う場合は、市長の許可（法第33条の**技術基準**（第7章参照）に適合）を受けなければならない。

(2) 市街化調整区域内の開発行為等の許可

原則として、開発行為の許可又は建築行為等の許可を受けなければ建築物等を建築することができない。

① 開発行為の許可（法第29条）

開発行為を行う場合は、市長の許可（法第34条の立地基準**（第8章参照）及び法第33条の**技術基準**に適合）を受けなければならない。**

また、許可の条件として、建蔽率・容積率・建築物の高さ等に関する制限を定めることがあるが、この制限を超えて建築物を建築する場合（法第41条：第6章第7節参照）や開発区域内における建築物等の用途変更を行う場合（法第42条：第6章第8節参照）は、市長の許可が必要となる。

② 建築行為等の許可（法第43条）（第9章参照）

開発許可を受けた開発区域外の区域において、**開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更**又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長の許可（法第34条の**立地基準**に適合）を受けなければならない。

都市計画法に基づく各種申請について

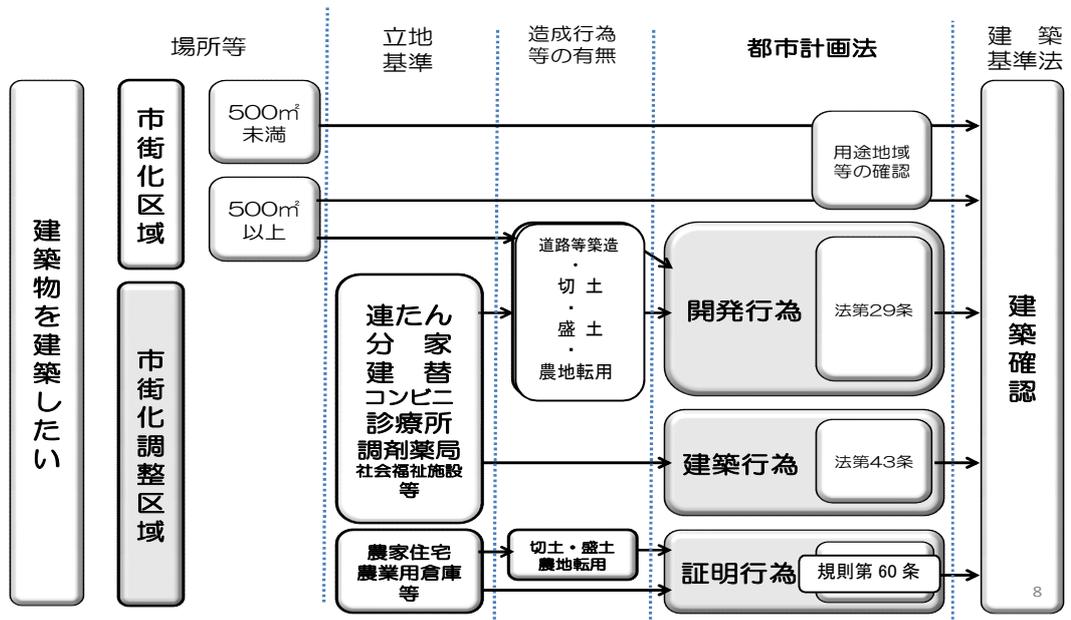


図 3-1-1 都市計画法に基づく各種申請について(イメージ図)

開発許可 (法第29条許可) の構成

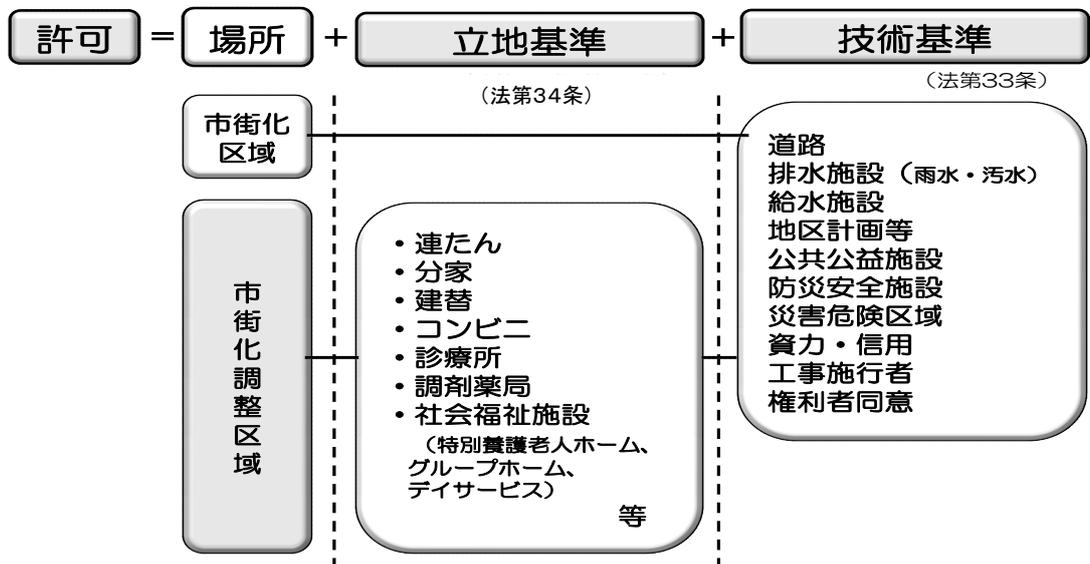


図 3-1-2 開発許可(法29条許可)の構成(イメージ図)

第2節 事務処理の特例

法律【地方自治法】

(条例による事務処理の特例)

第252条の17の2 都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができる。この場合においては、当該市町村が処理することとされた事務は、当該市町村の長が管理し及び執行するものとする。

2 前項の条例(同項の規定により都道府県の規則に基づく事務を市町村が処理することとする場合で、同項の条例の定めるところにより、規則に委任して当該事務の範囲を定めるときは、当該規則を含む。以下本節において同じ。)を制定し又は改廃する場合においては、都道府県知事は、あらかじめ、その権限に属する事務の一部を処理し又は処理することとなる市町村の長に協議しなければならない。

3 市町村の長は、その議会の議決を経て、都道府県知事に対し、第一項の規定によりその権限に属する事務の一部を当該市町村が処理することとするよう要請することができる。

4 前項の規定による要請があつたときは、都道府県知事は、速やかに、当該市町村の長と協議しなければならない。

県条例【千葉県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例】(平成12年千葉県条例第1号)

(趣旨)

第1条 この条例は、地方自治法(昭和22年法律第67号)252条の17の2第1項の規定により、知事の権限に属する事務の一部を市町村が処理することとすることに関し必要な事項を定めるものとする。

(市町村が処理する事務の範囲等)

第2条 別表の上欄に掲げる事務は、それぞれ同表の下欄に掲げる市町村が処理することとする。

別表(第2条)

<1～41略>

42 都市計画法(以下この号において「法」という。)、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下この号において「政令」という。)及び都市計画法施行規則(以下この号において「省令」という。)に基づく事務のうち、次に掲げる事務

イ 法第29条第1項及び第2項の規定による開発行為の許可

ロ 法第34条第13号の規定による既存の権利者からの届出の受理

ハ 法第34条第14号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定による開発審査会への付議

ニ 法第34条の2第1項の規定による開発行為の協議

ホ 法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更の許可

ヘ 法第35条の2第3項の規定による軽微な変更の届出の受理

ト 法第36条第1項の規定による工事の完了の届出の受理

チ 法第36条第2項の規定による工事の検査及び検査済証の交付

市川市、木更津市、
松戸市、野田市、
成田市、佐倉市、
習志野市、市原市、
流山市、八千代市、
我孫子市、鎌ヶ谷市、
浦安市、**印西市**及び
白井市

<ul style="list-style-type: none"> リ 法第36条第3項の規定による工事完了の公告 ヌ 法第37条第1号の規定による建築制限等の解除の承認 ル 法第38条の規定による工事の廃止の届出の受理 ヲ 法第41条第1項(法第34条の2第2項及び第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定による建築物の建蔽率等の指定 ワ 法第41条第2項ただし書(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定による建築物の建築の許可 カ 法第42条第1項ただし書及び第43条第1項の規定による建築物等の建築等の許可 ヨ 法第42条第2項及び第43条第3項の規定による建築物等の建築等の協議 タ 法第45条の規定による地位の承継の承認 レ 法第46条の規定による開発登録簿の調製及び保管 ソ 法第47条第1項(法第34条の2第2項及び第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定による開発登録簿への登録 ツ 法第47条第2項及び第3項の規定による開発登録簿への付記 ネ 法第47条第4項の規定による開発登録簿の修正 ナ 法第47条第5項の規定による開発登録簿の保管及び写しの交付 ラ 法第80条第1項の規定による報告及び資料の提出の要求並びに報告及び助言(イ、ホ、ヌ、ワ、カ及びタに掲げる事務に係るものに限る。) ム 法第81条第1項の規定による許可の取消し等の監督処分(イ、ホ、ヌ、ワ、カ及びタに掲げる事務に係るものに限る。) ウ 法第81条第2項の規定による措置及び公告(イ、ホ、ヌ、ワ、カ及びタに掲げる事務に係るものに限る。) キ 法第81条第3項の規定による公示 ノ 法第82条第1項の規定による立入検査(イ、ホ、ヌ、ワ、カ及びタに掲げる事務に係るものに限る。) オ 政令第36条第1項第3号ホの規定による開発審査会への付議 ク 省令第37条の規定による開発登録簿の閉鎖 ヤ 省令第38条第1項の規定による閲覧所の設置 マ 省令第38条第2項の規定による閲覧規則の制定等 ケ 省令第60条の規定による証明書等の交付(イ、ホ、ワ及びカに掲げる事務に係るものに限る。) <43以下略> 	
---	--

開発許可制度の許可権限移譲 (地方自治法第252条の17の2)

開発許可制度に係る法第3章第1節等の規定に関する事務は、都道府県知事若しくは指定都市・中核市等の長(法第29条)の権限に属しているが、地方自治法第252条の17の2第1項の規定による特例条例(「千葉県の特例に属する事務の処理の特例に関する条例」(平成12年千葉県条例第1号))により、**千葉県知事の権限に属する事務が平成25年4月1日より印西市に移譲されている。**

第3節 開発行為の許可等の特例

法律

(開発許可の特例)

第34条の2 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、開発許可があつたものとみなす。

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。

市規則 [印西市開発行為等の事務の処理に関する規則]

(開発行為等の特例協議)

第20条 法第34条の2第1項、法第42条第2項及び法第43条第3項に規定する協議については、市長が別に定める。

開発行為の許可等の特例 (法第34条の2)

国又は県、指定都市等若しくは事務処理市(本市該当)町村若しくは県、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等が行う開発行為(法第29条許可)及び市街化調整区域の開発許可を受けた開発区域以外の区域において開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設(法第43条許可)を行う場合は、印西市長との協議が成立することをもって、許可があつたものとみなす規定である。

(1) 開発行為に関連する手続きについて

他の開発行為と同様に工事完了検査(法第36条)、完了公告があるまでの建築制限(法第37条)、開発行為の廃止届(法第38条)が適用される。

(2) 法第33条・第34条の基準について

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る。(ただし、個々の開発行為について、特殊な行政事情がある場合等は、協議の中で、これらの事業が参酌されることも考えられる。)

(3) 国又は都道府県等とみなされるもの

①独立行政法人都市再生機構、②地方住宅供給公社、③土地開発公社 等

(4) 手数料

徴収しない。

第4節 許可を要しない開発行為等(適用除外)

政令

(許可を要しない開発行為の規模)

第19条 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県(指定都市等(法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。))又は事務処理市町村(法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。))の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。)は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000 平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上 1,000平方メートル未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000 平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上 3,000平方メートル未満

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

一 首都圏整備法(昭和31年法律第83号)第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯

<第二号～三号略>

(法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物)

第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設
その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法(昭和26年法律第183号)第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨

- 物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
 - 三 都市公園法第2条第2項 に規定する公園施設である建築物
 - 四 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正10年法律第76号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
 - 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
 - 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
 - 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港及び漁場の整備等に関する法律第3条に規定する漁港施設である建築物
 - 八 海岸法(昭和31年法律第101号)第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
 - 九 航空法 による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
 - 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
 - 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法(平成17年法律第100号)第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
 - 十二 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
 - 十三 放送法(昭和25年法律第132号)第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
 - 十四 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業(同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。)の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物(同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものに限る。)を設置する施設である建築物
 - 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法(昭和33年法律第84号)第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物

- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法(昭和25年法律第118号)第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法(昭和26年法律第285号)第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法(昭和24年法律第207号)第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法(昭和44年法律第64号)第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法(昭和28年法律第114号)第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律(昭和23年法律第140号)第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法(昭和58年法律第43号)第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法(昭和46年法律第35号)第2条第3項に規定する中央卸売市場若しくは同条第4項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等(法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。)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(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。)で国土交通省令で定めるもの

ホ 宿舎(職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。)

二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法(平成11年法律第176号)第16条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法(平成16年法律第155号)第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法(平成14年法律第182号)第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物

三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法(平成14年法律第161号)第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法(平成14年法律第145号)第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律(昭和55年法律第71号)第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

(開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

第22条 法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。)が50平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。)の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

(法第29条第2項の政令で定める規模)

第22条の2 法第29条第2項の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

省令

(令第21条第26号2の国土交通省令で定める庁舎)

第17条の2 令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 一 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

(令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍)

第17条の3 令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

表 3-4-1 許可を要しない開発行為等(適用除外)一覧表

項目番号	区域区分		条 項
	市街化区域	市街化調整区域	
	開発行為 [法第29条関係]		建築行為 [法第43条関係]
(1)	開発区域が500㎡未満のもの	—	法第29条第1項第1号 政令第19条
(2)	—	農林漁業用施設・農林漁業従事者用住宅を建築するために行うもの	法第29条第1項第2号 政令第20条 他
(3)	公益上必要な建築物を建築するために行うもの		法第29条第1項第3号 政令第21条
(4)	都市計画事業として施行されるもの		第29条第1項第4号
(5)～(9)	土地区画整理事業、市街地再開発事業等として施行されるもの		法第29条第1項第5～9号
(10)	非常災害のため必要な応急措置として行うもの		法第29条第1項第10号
(11) ア～オ	通常管理行為・軽易な行為で政令で定めるもの ア 仮設建築物 ^{※1} の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設 イ 車庫、物置等の附属建築物の建築 ^{※2} ウ 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の床面積又は築造面積10㎡以内であるもの ^{※3} エ 建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築をするもの ^{※3} オ 用途の変更を伴う改築で、その床面積10㎡以下であるもの		法第29条第1項第11号 政令第22条第1～5号
(11) カ	—	市街化調整区域居住者のための日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延床面積が50㎡以内(かつ業務用部分が過半であること)で開発区域が100㎡以内のもので、市街化調整区域居住者自らが営むもの	法第29条第1項第11号 政令第22条第6号
(12)	—	法第29条第1項第4号から第9号に規定された開発行為の区域内で行う建築等の行為及び旧宅地造成事業に関する法律に基づき認可を受けた住宅地造成事業として行われた開発区域内の行為	

※1 市街化調整区域内の建築行為においては、「仮設建築物の新築」に読み替える。なお、「仮設建築物」とは建築基準法第85条による建築物をいう。

※2 市街化調整区域内の建築行為においては、既存の建築物等の敷地内において行うものに限る。

※3 開発行為に限る。

1. 適用除外

都市計画区域(市街化区域・市街化調整区域等)等の区域内において開発行為をしようとする者は、法第29条第1項の規定により、あらかじめ市長の許可を受けなければならない。

ただし書は、都市計画区域等において行われる開発行為であっても、スプロールの弊害を引き起こすおそれのないもの、これを防除するため他に手法が備わっているもの、どうしてもやむを得ないもの等については、許可を受けることを要しないこととしたものである。

2. 開発行為・建築行為

(1) 市街化区域内における規制規模未満の開発 (法第29条第1項第1号、政令第19条)

市街化区域内において行う開発行為で、その規模が500㎡未満のもの

- ☞ ・市街化区域では、原則として1,000㎡未満の開発行為が適用除外となっているが、政令第19条第2項(首都圏整備法に規定する近郊整備地帯内)により、印西市は500㎡未満となっている。
- ・市街化調整区域においては、スプロール防止の観点から小規模な開発行為であっても内容に係る審査が必要になることから、規模による適用除外規定はない。

(2) 農林漁業用施設・農林漁業従事者用住宅の建築するために行うもの (法第29条第1項第2号、政令第20条)

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

① 農林漁業用施設 (法第29条第1項第2号前段及び第2項第1号前段、政令第20条第1号から第5号まで)

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

畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、その他これらに類するもの(農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等)の生産又は集荷の用に供する建築物

イ 農業、林業、又は漁業の生産資源の貯蔵又は保管の用に供する建築物 (政令第20条第2号)

堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、その他これらに類するもの(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)の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

ウ 家畜診療の用に供する建築物 (政令第20条第3号)

エ 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理用建築物又は索道用建築物 (政令第20条第4号)

オ ア～エまでに掲げるもののほか建築面積90㎡以内のもの (政令第20条第5号)

- ☞ 本号に該当しないものに係る開発行為は、法第34条第4号の規定に該当するものとして許可を受けることとなる。

② 農林漁業従事者住宅 (法第29条第1項第2号後段及び第2項第1号後段)

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

- (i) 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であること。
- (ii) 兼業者、被傭者を含むが、臨時的従業者(年間従事日数が60日未満)は含まない。
- (iii) 世帯員のうち1人以上の者が、これらの業務に従事する者であれば足りる。

- ☞ 原則として、世帯員全員につき1戸の建築物を建てることのできるものとする。

また、「農業の用に従事している者」とは、

- (i) 農業委員会が発行する農業従事証明(『農業経営の実態』)において、**耕作地**(経営面積)が**1,000㎡(10a)以上あり、かつ、耕作日数**(従農日数)が**60日以上ある者**をいう。

市規則 【印西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施行規則】

(農業を営まない者)

第4条 条例第6条第1項第1号に規定する農業を営まない者とは、市街化調整区域において10アール以上の農地について年間60日以上耕作の業務を営む者以外のものとする。

※「農業を営まない者は、〇〇以外のもの」→「農業を営む者は、〇〇のもの」と解釈する。

(ii) 農業生産法人の構成員で次のいずれかに該当する者

a その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者

b その法人が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するものとする。

(3) 公益上必要な建築物を建築するために行うもの (法第29条第1項第3号、政令第21条)

公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして、政令で定める建築物に係る開発行為を適用除外としたものである。

なお、これらの建築物は、次のように分類できる。

ア 専門的用途に特化した施設であるため集客性がなく、周辺の市街化を引き起こさないもの。

イ 一定の集客性はあるが、立地にあたり他制度による許認可等を要するもの。

ウ ア及びイ以外の公共公益施設であって、一定の集客性があるが、既に形成された市街地又は集落に立地するものであるために、郊外に単発的に立地(バラ建ち)せず、当該施設の立地を契機として周辺地域に新たな市街化をもたらすおそれがないもの。(又は、現時点において、市街化調整区域に単発的、選択的に立地する傾向までは観察されていないもの。)

具体的には、政令第21条各号に掲げる建築物が除外とされている。平成18年の都市計画法改正により、政令第21条第26号では、国、都道府県、市町村が直接その事務又は事業に用に供する建築物が挙げられており、例えば、体育館、研修センター等不特定多数の利用に供するために条例(地方自治法第244条の2に規定する設置管理条例)に基づき設置し、管理運営する建築物はこれに該当するが、都道府県や市町村が建設し運営する自転車競技法による競輪場についてはこれに該当しない。

また、これらの建築物に該当する工作物は、特定工作物の範囲から除外されている。

☞ 平成18年の都市計画法改正により、開発許可を不要とされていた社会福祉施設、医療施設、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(宿舍・庁舎等)について、開発許可を要するものとされた。

表3-4-2 政令第21条に定める施設(法第29条第1項第3号関係)

×印は該当しない例

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令
政令第21条	1	道路施設	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	河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法
	3	公園施設	休憩所、キャンプ場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法
	4	鉄道事業施設	鉄道事業、索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する建築物 軌道又は無軌条電車の用に供する建築物 駅舎、検査場、停車場、信号所、車庫、発電所、変電所、詰所、連輸等の修理場など	鉄道事業法 軌道法
	5	石油事業施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法
	6	一般乗合旅客自動車運送事業施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積み下ろし場、倉庫、待合所	道路運送法
		貨物自動車運送事業施設	特別積合せ貨物運送事業用施設 営業所、荷扱所、積卸施設、自動車車庫及び休憩、仮眠施設	貨物自動車運送事業法
		一般自動車ターミナル施設	一般自動車ターミナル、管理事務所 × 貸切バスは別(定期路線バスのみ)	自動車ターミナル法
	7	港湾施設	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)	港湾法
		漁港施設	厚生施設(船のり、労務者の休泊所、診療所)、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理施設、漁船・漁具保全施設	漁港及び漁場の整備等に関する法律
	8	海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の浸入又は浸食防止施設(堤防、突堤)管理施設	海岸法
	9	飛行場施設	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	気象観測施設	气象台、天文台、測候所、地震観測所、予報、警報施設	気象業務法
	11	郵便業務施設	郵便業務の用に供する施設 × 銀行窓口業務、保険窓口業務の用に供する施設、(郵便業務併用も含む)	日本郵便株式会社法
	12	電気通信事業施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法
	13	放送事業施設	放送局	放送法
	14	電気事業施設 (小売電気事業を除く)	発電、送電若しくは送配電事業のための変電、送電、配電所 × 小売電気事業を行う営業所、事務所、サービスステーション	電気事業法
		ガス事業施設 (ガス小売事業を除く)	一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホールダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 × ガス小売事業を行う営業所、事務所、サービスステーション	ガス事業法
	15	水道施設	取水、貯水、導水、浄水、送水、配水施設 × 事務所	水道法
		工業用水道施設	取水、貯水、導水、浄水、送水、配水施設 × 事務所	工業用水道事業法
		下水道施設	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	水害予防組合法	
17	図書館	地方公共団体、民間法人、日本赤十字社が設置する図書館	図書館法	
	博物館	地方公共団体、民間法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	博物館法	
18	公民館	公民館 × 自治会設置の準公民館(法第34条第14号、提案基準5)	社会教育法	
19	公共職業能力開発施設 職業能力開発大学校	国、地方公共団体、雇用・能力開発機構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 × 事業用職業訓練校(共同職業訓練所)	職業能力開発促進法	
20	火葬場	(位置について建築基準法第51条の制限あり)	墓地・埋葬等に関する法律	
21	と畜場	屠殺解体施設	と畜場法	
	化製場・死亡獣畜取扱場	死亡獣畜取扱場、化製場 × 魚貝類及び鳥類の処理場	化製場等に関する法律	

政令第21条	22	廃棄物処理施設	一般廃棄物処理施設(尿尿処理施設又はごみ処理施設) ×産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
		浄化槽	市町村が設置する公衆便所	浄化槽法
	23	卸売市場施設	中央卸売市場、(中央卸売市場以外の卸売市場で規模が330㎡以上の)青果物卸売市場、(200㎡以上の)水産物卸売市場、(150㎡以上の)肉類卸売市場、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法
	24	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	住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法
	26	国、都道府県等、市町村及び一部事務組合等の施設	研究所、試験場、その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物 ×学校教育施設 ×児童福祉施設、社会福祉施設、更生保護事業施設 ×医療施設 ×多数の者の利用に供する庁舎 ×宿舍(職務上常駐を必要とする職員施設、その他国土交通省令で定めるものを除く)	地方自治法
	27	量子科学技術研究開発機構の業務用施設	研究施設等	国立研究開発法人 量子科学技術研究開発機構法
	28	日本原子力研究開発機構の業務用施設	研究施設等	国立研究開発法人 日本原子力研究開発機構法
	29	水資源機構の業務用施設	ダム、水位調節施設等の開発施設	独立行政法人 水資源機構法
	30	宇宙航空研究開発機構の業務用施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人 宇宙航空研究開発機構法
	31	新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用施設		国立研究開発法人 新エネルギー・産業技術総合開発機構法 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

(4)都市計画事業として施行されるもの (法第29条第1項第4号)

都市計画上十分な監督のもとに行われるので、適用除外となっている。

☞ 地方公共団体が施行する(5)～(7)の事業は都市計画事業として行われる。

(5)土地区画整理事業として施行されるもの (法第29条第1項第5号)

都市計画上十分な監督のもとに行われるので、適用除外となっているが、市街化調整区域で施行される個人施行及び組合施行の土地区画整理事業については、事業の施行について開発行為の許可基準に準じて規制を受けることになる。

☞ 個人施行、会社施行等の者が対象

(6)市街地再開発事業として施行されるもの (法第29条第1項第6号)

☞ 個人施行、会社施行等の者が対象

(7)住宅街区整備事業として施行されるもの (法第29条第1項第7号)

☞ 個人施行、会社施行等の者が対象

(8)防災街区整備事業として施行されるもの (法第29条第1項第8号)

☞ 個人施行が対象

(9)公有水面埋立法の許可を受けた埋立地において行われるもの (法第29条第1項第9号)

(10)非常災害のため必要な応急措置として行うもの (法第29条第1項第10号)

法律 【災害対策基本法】

(定義)

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 災害 暴風、竜巻、豪雨、豪雪、洪水、崖崩れ、土石流、高潮、地震、津波、噴火、地滑りその他の異常な自然現象又は大規模な火事若しくは爆発その他その及ぼす被害の程度においてこれらに類する政令で定める原因により生ずる被害をいう。

政令 【災害対策基本法施行令】

(政令で定める原因)

第1条 災害対策基本法（以下「法」という。）第2条第1号の政令で定める原因は、放射性物質の大量の放出、多数の者の遭難を伴う船舶の沈没その他の大規模な事故とする。

(政令で定める異常な現象の種類)

第20条の4 法第49条の4第1項の政令で定める異常な現象の種類は、次に掲げるものとする。

- 一 洪水
- 二 崖崩れ、土石流及び地滑り
- 三 高潮
- 四 地震
- 五 津波
- 六 大規模な火事
- 七 前各号に掲げるもののほか、内閣府令で定める異常な現象の種類

ア 災害対策基本法関連 (災害対策法第2条第1号)

- (i) 災害 暴風、竜巻、豪雨、豪雪、洪水、崖崩れ、土石流、高潮、地震、津波、噴火、地滑りその他の異常な自然現象
- (ii) 大規模な火事若しくは爆発
- (iii) 放射性物質の大量の放出、多数の者の避難を伴う船舶の沈没、その他の大規模な事故

法律 【建築基準法】

(仮設建築物に対する制限の緩和)

第85条 非常災害があつた場合において、その発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するもの内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号のいずれかに該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から1月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

- 一 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの
- 二 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が30平方メートル以内のもの<第2項以下略>

イ 建築基準法関連（建築基準法第85条第1項）

- (i) 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの。
- (ii) 被災者が自ら使用するために建築するもので、延べ面積が30㎡以内のもの。

(11)通常管理行為・軽易な行為で政令で定めるもの（法第29条第1項第11号、政令第22条第1～6号）

ア 仮設建築物の建築のための開発行為（政令第22条第1号）

- (i) 建築基準法第85条第2項及び第5項の仮設建築物をいう。
- (ii) 「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」第2条に定める最終処分場における管理事務所、工事を施工するために現場に設ける事務所

イ 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用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第1号）

ウ 附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第2号）

主たる建築物に附属して建築される建築物（車庫、物置等）で、用途上不可分な建築物の増築等に伴う開発行為

- ☞ 建築物の規模は主たる建築物とのバランスにより判定することとし、敷地は既存建築物の敷地内とする。

エ 10㎡以内の増築等のための開発行為（政令第22条第3号）

既存建築物等と用途上不可分な建築物（10㎡以内）の増築等に伴う開発行為。

- ☞ 10㎡以内の増築については、一般に建築確認申請（防火地域及び準防火地域を除く）を要しない。
- ☞ 敷地の規模については必要最小限とする。

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

カ 建築物の改築で床面積の合計が10㎡以内のもの開発行為（政令第22条第5号）

キ 日用品販売等の小規模店舗等のための開発行為（政令第22条第6号）

法第34条第1号に規定する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものである。

- (i) 開発行為の主体は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住しているものが営業者のものに限られる。「居住している」とは、そこに生活の根拠をもっていることが必要である。単に住民登録しているだけでは該当しない。また自ら当該業務を営む者に限られるから貸店舗は該当しない。
- (ii) 前記主体の制限から、立地については既存集落の区域（旧法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く）又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られるものとする。
- (iii) 業種については「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られ法第34条第1号にいう「その他これに類するもの」の規定がない。従って身のまわり品小売業、食料品小売業などは該当するが、理容業、美容業等「物品」に係らないサービス業は該当しない。
- (iv) 建築物の床面積の合計は50㎡（同一敷地内に2以上の建築物を新築するときは、その合計）で、かつ、延床面積の合計の50パーセント以上がその業務に供する部分であること。後段の規定は本号が市街化調整区域内居住者の利便のための業務を許容するものであって、業務以外の部分（例えば居住部分）を許容するための規定ではない。
- (v) 開発区域面積が100㎡以内であること。

第4章 事前の手続き

第1節 開発事業指導要綱に基づく事前協議

市要綱 【印西市開発事業指導要綱】

〈第1条略〉

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づく開発行為又は同法に基づく特定工
作物の建設をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく建築物の建築をいう。
- (3) 開発事業 開発行為又は建築行為を行う事業をいう。
- (4) 事業区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (5) 事業者 開発事業を行う者をいう。
- (6) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道その他給水施設、下水道、河川、水路、治水及び
利水のための調整池、消防の用に供する施設その他公共の用に供する施設をいう。
- (7) 公益施設 教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設、交通施設、廃棄物処理施設、社会
福祉施設その他公益上必要な施設をいう。

(適用対象)

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する開発事業について適用するものとする。

- (1) 事業区域が500平方メートル以上のもの
- (2) その他市長が特に必要と認めるもの

(適用除外)

第4条 前条の規定にかかわらず、同条に規定する開発事業が次の各号のいずれかに該当する事業
である場合は、この要綱は適用しない。

- (1) 自己の居住の用に供する事業
- (2) その他市長が特にこの要綱の適用をしないと認める事業

(事前協議)

第5条 事業者は、第3条に規定する開発事業を行う場合は、都市計画法第30条に規定する申請、建
築基準法第6条に規定する申請その他法令の規定による当該開発事業に関する申請を行う前に、
市長に印西市開発事業事前協議(変更)申請書(別記第1号様式。以下「事前協議申請書」という。)
及び開発事業計画概要書(別記第2号様式)に別に定める必要図書を添えて提出し、あらかじめ市
長と事前協議を行わなければならない。

2 市長は、印西市開発事業指導審査会(以下「審査会」という。)を設置し、前項の事前協議申請書の
内容について、必要に応じて審査会に付議するとともに、前項の規定による事前協議が整ったとき
は、開発事業事前協議審査通知書(別記第3号様式。以下「通知書」という。)により事業者に通知す
るものとする。

- 3 事業者は、前項の通知書に基づき、市長と再協議を行った上で、開発事業事前協議結果報告書（別記第4号様式）を市長に提出しなければならない。
 - 4 市長は、前項の規定による再協議が整った場合は、開発事業事前協議同意書（別記第5号様式。以下「同意書」という。）を交付するとともに、市長が当該事業において必要があると認めるときは、事業者と協議書（別記第6号様式）を取り交わすものとする。
- 〈第6条～26条略〉

開発事業指導要綱に基づく事前協議

事業区域が**500平方メートル(m²)以上の開発行為や建築行為を行う場合は、市要綱に基づき、開発許可申請（法第30条）や建築確認申請（建築基準法第6条）を行う前に市と事前協議を行う必要がある。**

事前協議において、事業者が行うべき開発事業の構想の周知及び住民の意見の聴取、開発事業に伴い整備すべき施設等、土地利用の総合調整を行うことになる。

なお、開発行為の場合、法第32条の規定による同意・協議（第2節参照）は、原則事前協議の中で、法第33条の技術基準（第7章参照）や法第34条の市街化調整区域の立地基準（第8章参照）等の適合性も踏まえて行うものとし、その証しとして市要綱第5条第4項の協議書を締結することになる。

手続きの詳細については、「印西市開発事業指導要綱」及び「印西市開発事業指導要綱整備基準」を参照すること。

第2節 公共施設の管理者の同意等

法律

(公共施設の管理者の同意等)

- 第32条** 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。
- 3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

政令

(開発行為を行なうについて協議すべき者)

- 第23条** 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者(開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあつては、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9号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス事業者
 - 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

事業者は、開発許可申請に先だち、開発行為に関係がある公共施設の管理者と同意・協議の手続きを行い、許可申請書に同意・協議を得たことを証する書面(原則は印西市開発事業指導要綱の規定による事前協議(第1節参照)の中で行うこととなり、同要綱第5条第4項の協議書を締結する。)を添付すること。

1. 開発許可申請前に必要な公共施設の管理者との同意 (法第32条第1項)

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

(1) 開発行為に関係がある公共施設

- ア 開発区域内にある既存の公共施設 ☞ 「公共施設」については、法第4条第14項参照
- イ 開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設、その他開発行為の実施に伴って影響を受けることとなるもの

(2) 具体的な公共施設の管理者

- ア 開発区域内の里道・水路(赤道・青道)の変更、廃止等についてはそれぞれの用地管理者
- イ 開発区域内外の市道、県道の変更、廃止についてはそれぞれの道路管理者
- ウ 開発区域内の下水の放流先の河川、用排水路の管理者及び水利権者(河川管理者、市、水利組合、土地改良区等)

- エ 開発区域内の用排水路の付け替、拡幅、護岸工事等については、それぞれの用排水の管理者(市、水利組合、土地改良区)
- オ 農業用水路の管理者の同意を必要とする場合は、当該水路と一体となって影響を受けることとなる揚水機場又はため池で、水路管理者と異なる者が管理するものがあるときは、水路管理者をあわせて揚水機場又はため池の管理者の同意も必要とする。
- カ 公共施設の管理者とその土地の所有者が異なる場合には、管理者の同意を得ることは当然であるが用地の所有者の同意をも要すると解釈するのが適当である。ただし、公共施設の管理者に用地の処分権限まで委任されていると考えられる場合は、当然土地所有者の同意を必要とせず、また法第40条の規定により従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されるときは同条の規定によって土地交換の特例が認められたものと解され、この場合には公共施設の管理者のみの同意をもって足りる。

2. 開発許可申請前に必要な公共施設の管理者との協議 (法第32条第2項)

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

- ☞ 「開発行為に関する工事」とあるのは、開発行為を行う場合は、一般的に開発区域外の幹線道路との接続道路等の工事を同時に行うことが少なくなく、これが開発区域で行う開発行為に含まれない場合があるからである。

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

(1) 協議の相手方

開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理者は、法第39条の規定によって原則として印西市である。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき(例えば県道となる道路について道路法の規定によって県が管理者となることが定まっているとき)は、その管理者と協議することになる。また、これ以外に管理者を定めることができる(例えば社宅団地内の道路で事業主が管理するとき)が、この場合も原則的に管理者としての印西市と協議をすること。政令第23条は大規模開発について協議すべき特例として義務教育施設の設置義務者などを規定している。

(2) 協議の内容

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

ア 市(他の法律に基づく公共施設の管理者)との協議は、設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属などについて行う。

イ 水道事業者との協議は、給水施設に関する設計、管材料費用負担などについて行う。

ウ 義務教育施設の設置義務者、一般電気ガス事業者、鉄道事業者、軌道経営者との協議の規定を設けられた趣旨は、大規模な開発行為の施行が、これらの施設について新たな投資を必要とするなど施設の整備計画に影響をおよぼすこととなるので、これらの開発行為の施行に際してあらかじめ、開発行為の施行者とこれら施設の管理者との事前の話し合いを行い、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時適切にこれらの施設の整備を行い得るようにする趣旨である。協議の規定は、開発行為の実施と公共公益施設の整備との深い関連を有する点

から、その調整を図ろうとするものであり、開発行為を行う者の整備すべき公共公益施設の範囲は、法第33条(開発許可の基準)ならびにこれに基づく政令省令に明確に規定されている。従って、協議の規定は開発行為を行う者に特別の負担を課する趣旨のものではない。なお、開発行為によって設置された公共施設は原則として法第36条第3項の完了公告の翌日から印西市が管理し、その土地は印西市に帰属することとなるが(法第39条、第40条参照)、この帰属については不動産登記法による登記が必要である。

(3) 協議後の手続き

本条に基づき同意を得又は協議が整った者が公共施設に関する工事を行うときには、別途道路法第24条等の公物管理法上の許認可等を要する。

第5章 開発許可の申請から完了公告までの手続き

第1節 開発許可申請から許可までの手続き

法律

(許可申請の手続)

第30条 前条第1項又は第2項の許可(以下「開発許可」という。)を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

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

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

省令

(開発許可の申請書の記載事項)

第15条 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(当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。))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(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。))にあつては、第四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34四条の号及びその理由
- 四 資金計画

(開発許可の申請)

第16条 法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、別記様式第二又は別記様式第二の二の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 2 法第30条第1項第3号の設計は、設計説明書及び設計図(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にあつては、設計図)により定めなければならない。
- 3 前項の設計説明書は、設計の方針、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。以下次項及び次条において同じ。)内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画(公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。)を記載したものでなければならない。

4 第二項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。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にあつては、給水施設計画平面図は除く。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2,500分の1以上	一 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること 二 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1ヘクタール(令第23条の3ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模)以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1,000分の1以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ(地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。以下この項、第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ。)又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1,000分の1以上	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。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1,000分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れる方向、吐口の位置及び放流先の名称	500分の1以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500分の1以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質(土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ)、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	50分の1以上	一 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけについて作成すること 二 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込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	50分の1以上	

5 前条第四号の資金計画は、別記様式第三の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第2項の設計図には、これを作成した者が記名押印又は署名をしなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

第17条 法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
 - 二 開発区域区域図
 - 三 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類
 - 四 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類
 - 五 法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類
 - 六 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。)内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4項各号に掲げる行為を除く。第31条第2項において同じ。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第73条第4項第1号に規定する開発区域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。第四項及び第31条第2項において同じ。)に地盤面の高さが基準水位(同法第53条第2項に規定する基準水位をいう。第4項及び第31条第2項において同じ。)以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図
- 2 前項第1号に掲げる開発区域位置図は、縮尺50,000万分の1以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
- 3 第1項第2号に掲げる開発区域区域図は、縮尺2,500分の1以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。
- 4 第1項第6号に掲げる地形図は、縮尺1,000分の1以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第73条第4項第1号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第73条第2項第2号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

市規則 【印西市開発行為等の事務の処理に関する規則】

(趣旨)

第1条 この規則は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)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、開発行為等に係る法、政令及び省令の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

〈第2条略〉

(設計説明書)

第3条 省令第16条第2項に規定する設計説明書は、設計説明書(別記第1号様式)とする。

(資金計画書の添付書類)

第4条 省令第16条第5項に規定する資金計画書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 工事施行者が発行する工事費の内訳明細書
- (2) 自己資金又は借入金の調達が可能であることを証する書類

(開発行為許可申請書の添付書類)

第5条 省令第16条第1項に規定する開発行為許可申請書には、法第30条第2項及び省令第17条に規定するもののほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 開発区域の区域を明らかにする不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条第1項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面(以下「公図」という。)の写し
 - (2) 開発区域に含まれる土地の登記事項証明書又はこれに代わる書類
 - (3) 開発区域内外の権利者一覧図(公図の写しに権利者の住所及び氏名を転記したもの)
 - (4) 開発区域求積図(縮尺500分の1以上のもの)
 - (5) 申請者の資力及び信用に関する書類
 - (6) 工事施行者の能力に関する書類
 - (7) その他市長が必要と認める図書
- 2 前項第5号に掲げる申請者の資力及び信用に関する書類は、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1ヘクタール以上のものを除く。)の許可の申請の場合にあっては、第1号に掲げるもの)とする。
- (1) 住民票の写し(法人の場合にあっては当該法人の登記事項証明書、その他の団体等のものにあってはそれが明らかになる書類の写しで原本証明をしたもの。以下「住民票等」という。)
 - (2) 資産に関する調書及び所得税に関する納税証明書(法人の場合にあっては、前年度の財務諸表及び法人税に関する納税証明書)
 - (3) 事業経歴書
- 3 第1項第6号に掲げる工事施行者の能力に関する書類は、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1ヘクタール以上のものを除く。)の許可の申請の場合にあっては、第1号及び第2号に掲げるもの)とする。
- (1) 住民票等
 - (2) 工事経歴書
 - (3) 建設業許可証明書
- 4 省令第17条第1項第2号に規定する開発区域区域図は、縮尺2,500分の1の印西市都市計画基本図(以下「印西市地形図」という。)によるものとする。

- 5 省令第17条第1項第3号に掲げる書類は、開発行為施行同意書(別記第2号様式)とし、当該同意書に同意した者の印鑑登録証明書を添付しなければならない。
- 6 省令第17条第1項第4号に掲げる書類は、開発行為に関する工事設計者の資格申告書(別記第3号様式)とする。
- 7 法第30条第2項の規定による法第 32 条の公共施設の管理者の同意等については、同条第1項の規定に係るものについては、道路境界確定協議書、道路又は法定外公共物の占用許可書の写しその他公共施設の管理者から同意得られたことがわかる書類とし、同条第2項の規定に係るものについては、公共施設管理者と締結した協議書又は協議の状況を示す書類とする。

<第6条略>

(開発行為の許可又は不許可の通知)

第7条 市長は、法第29条の申請があった場合において、法第35条第1項の規定により、許可の決定をしたときは開発行為許可通知書(別記第5号様式)により、不許可と決定したときは、開発行為不許可通知書(別記第6号様式)により、申請者に通知するものとする。

<第8条～27条略>

(書類の提出部数等)

第28条 法、政令、省令及びこの規則に基づき市長に提出する申請書等の提出部数は、正本1部及び副本1部とする。

- 2 前項に規定する申請書等に添付する図書のうち、官公庁の作成に係るもの(第5条第5項に規定する印鑑証明書を除く。)については、その作成後3か月以内のものとする。
- 3 第1項に規定する申請書等に添付する図面(印西市地形図を除く。)には、これを作成した者が記名押印又は署名をしなければならない。

1. 開発許可申請 (法第30条)

開発許可(開発行為の許可)を受けようとする者は、(あらかじめ、「印西市開発事業指導要綱」及び「法32条に基づく公共施設等に関する同意・協議」が必要な場合は、**当該手続きを完了した後に**)申請書を市長に提出すること。

(1)開発区域 (法第4条第13項)

開発行為をする土地の区域をいう。

(2)工区

相当規模の開発行為を行う場合は、開発区域の中に「工区」を設定することができる。この場合、工事完了検査及び公告(法第36条)を工区単位で行うことができる。

(3)予定建築物等の用途

開発許可に関する処分を行うにあたっては、法第33条の基準の適用についても、予定建築物等の用途が問題となることから、申請にあたっては、必ず予定建築物の用途並びに敷地の形状を確定すること。(第2章第2節2.(4)※参照)用途については、建築物の利用の態様によって区分する。この場合、予定建築物の規模は必要事項とされていないが、中高層建築物を予定する場合等については、排水処理を判断するうえに必要と認められる範囲でその規模又は業務内容等を確定すること。

また、法第34条(政令第36条第1項第3号)の基準の適用についても、建築主が適格性を有するとして許可がなされる建築物等(以下、「属人性を有する建築物等」という。)場合は、その属人性が用途に含まれる。(建築基準法で規定する用途とは、異なる場合があるので注意を要する。)

例 ・法第29条第1項第2号にいう「農林漁業従事者の住宅」

- ・法第34条第12号(政令第36条第1項第3号ハ)にいう「分家住宅」等
- ・法第34条第13号(政令第36条第1項第3号ニ)にいう「既存権利者の自己用建築物等」
- ・法第34条第14号(政令第36条第1項第3号ホ)にいう「社会福祉施設等」等
- ・その他、属人性を有する建築物等

ア 住宅

戸建住宅や共同住宅(アパート・マンション等)をいう。寄宿舍、寮、下宿は含まない。

☞ 法第29条第1項第2号にいう「農林漁業従事者の住宅」の規定は、「住宅」に住む人の職業を規定している。建築にあたって、この条件を審査の対象とする。

イ 店舗

店舗で販売する物品をとらえて、「……を販売する店舗」を建築物の用途とする。

- ☞ ・市街化調整区域での集落内の食料品の販売店舗(法第34条第1号該当)の建築のため法第29条の開発許可を受けた土地において日用雑貨の販売店舗を建築する場合には、法第42条第1項ただし書の許可を受けなければならない。既に利用中の店舗で同様の変更をする場合には法第43条の用途変更の許可を受けなければならない。
- ・業種、業態の内容により、法第42条ただし書きの判断に影響することも考えるので、できるだけ具体的な内容を記載すること。

ウ 工場

工場の製品に着目して、原則として「……を製造する工場」として把握する。

- ☞ 用途地域制限では業態又は生産工程から制限のあるものを、それぞれ「……の製造工場」と規定し、その必要のないものは「原動機を使用する工場」として規定しているが、これらもすべて「……を製造する工場」として分類する。

エ 倉庫

市街化区域では、建築基準法上でいう倉庫(倉庫業を営む倉庫とそれ以外の倉庫の2種類)が、開発区域に定められている用途地域に抵触するか否かを判断する。

市街化調整区域では、倉庫に収用する物品によって次の3種類に用途を規定している。

- (ア) 農林漁業の生産資材などを貯蔵する倉庫(市街化調整区域で制限されない。法第29条第1項第2号)
- (イ) 農林漁業の生産物を貯蔵する倉庫(市街化調整区域で許可される。法第34条第4号)
- (ウ) その他の倉庫

(4) 工事施行者

工事施行者を決定したうえで申請することとしているが、施行者の決定が困難な場合は、未定として申請しても差し支えない。

(5) ○○の用に供するもの(自己用・非自己用の区分)・・・同節3. 参照

ア 自己の居住の用

開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用するもの

イ 自己の業務の用

当該建築物内において、継続的に自己の業務にかかる経済活動が行われるもの

ウ その他(非自己用)

ア、イに該当しないもの

2. 許可申請に必要な図書等 (省令第15条～17条・市規則第5条)

必要な書類及び図面等については、許可要件等により異なるので、必ず窓口で確認すること。

表5-1-1-1 法第29条許可申請書類一覧表

(提出部数: 正本1部・副本(正本のコピー)1部の計2部)

申請書類・図面等		必須の有無	備考		
申請書	開発行為許可申請書(省令様式第2)	○	宛名は、“印西市長 ○○ ○○”		
	領収済通知書(手数料)	市手数料条例による	○ 開発許可部局で交付する「納入通知書」により会計課で支払い後、4枚目の“(原課使用分)”を提出		
添付書類	委任状<任意書式>	手続きを第三者が行う場合	受任者の氏名、電話番号、FAX を記入。(※窓口に来課する担当者の氏名、連絡先も必ず明記すること)		
	建築理由書<市様式>	市街化区域の場合は不要	○ 市 HP 参照		
	誓約書<市様式>	市街化区域の場合は不要	○ 市 HP 参照(申請内容に応じて誓約書①～②の中から選択)。印は実印。		
	印鑑登録証明書(原本)	市街化区域の場合は不要	○		
	設計説明書	(その1) [市規則第1号様式]		○ 「土地の現況」欄は公簿、「土地利用計画」欄は実測で記入。ただし、筆の一部申請がある場合は、「土地の現況」欄には“公簿○○㎡の一部”と記入し、比率は記入不要。	
		(その2) [市規則第1号様式]	自己居住用は不要	自己居住用であっても公共施設の新設等がある場合は添付	
	資金計画書(省令様式第3)	自己居住用・自己業務用(1 ㎡未満)は不要		開発行為に係る費用のみ記入(建築工事費は不要)	
	工事施行者が発行する工事費の内訳明細書			任意様式	
	預貯金残高証明書(原本)	自己資金の場合			
	融資証明書(原本)	借入金の場合		銀行等以外が融資する場合は貸金業の許可書の写し(原本)も添付	
	開発行為施行同意書(市規則第2号様式)			(開発許可申請者氏名)欄に申請者名を記入。	
	開発区域内の土地等の所有者等	自己所有地の場合も必要	○	印は実印。「摘要」欄に“申請地”と記入。開発区域内は所有権以外の権利及び全ての権利者の同意が必要。	
	同意した者の印鑑登録証明書(原本)		○		
	開発区域に隣接する土地の所有者		○	「摘要」欄に“隣接地”と記入。認印でも可。	
	公共施設管理者同意書	法第 32 条協議対象の場合		「印西市開発事業指導要綱」の適用対象の場合は、事前協議同意書(第5号様式)の写しを添付	
	道路・水路等占用許可書等	道路第 24 条、32 条等を伴う場合		受付印のある申請書の写しでも可(許可後に許可書の写しを提出すること)	
	境界確定協議書		○	協議書全ての写しを添付(敷地との接道部分を赤ラインで明示)⇒土木管理課	
	公共施設管理者協議書	法第 32 条同意対象の場合		開発事業指導要綱の協議書(第5号様式)を添付。	
	埋蔵文化財の確認		○	埋蔵文化財の取扱いに関する回答文⇒生涯学習課	
	申請者の資力及び信用に関する書類	法人等	法人の登記事項証明書(原本)		○ 法人以外の団体等のものにあつてはそれが明らかになる書類の写し(原本を照明したもの)
前年度の財務諸表			自己居住用・自己業務用(1 ㎡未満)は不要		
法人税の納税証明書(原本)			自己居住用・自己業務用(1 ㎡未満)は不要		その1、その3
個人		事業経歴書	自己居住用・自己業務用(1 ㎡未満)は不要		
		住民票の写し(原本)		○	
		資産に関する調書(原本)	自己居住用・自己業務用(1 ㎡未満)は不要		預貯金残高証明書等
		所得税に関する納税証明書(原本)	自己居住用・自己業務用(1 ㎡未満)は不要		
事業経歴書	自己居住用・自己業務用(1 ㎡未満)は不要				

添付書類	工事施行者の能力に関する書類	法人	法人の登記事項証明書(原本)		○	
			工事経歴書		○	
			建設業許可証明書(原本)	自己居住用・自己業務用(1歳未満)は不要		土木工事業の許可が必須⇒土木事務所発行のもの
		個人	住民票の写し(原本)		○	
			工事経歴書		○	
			建設業者許可証明書(原本)	自己居住用・自己業務用(1歳未満)は不要		土木工事業の許可が必須⇒土木事務所発行のもの
	設計者の資格を証する書類(市規則第3号様式)			○	申告書は法人の代表者。1歳未満の場合は申告事項を証する書面は添付不要。	
	給水に関する書類	自己居住用の場合不要			公営水道の申告書の写し。自己居住用以外の開発行為で井戸給水の場合は工事完了前までに保健所、市環境保全課との協議録及び水質検査結果報告書の提出が必要。	
	農地法第4条又は第5条許可申請の写し	農地転用を伴う場合			農地転用許可を伴う場合は同時許可となります。⇒農業委員会	
	土地の登記事項証明書(原本)			○	インターネットのオンライン請求により取得したものは不可。	
添付図面	設計図	開発区域位置図(1/10,000以上)			○	
		開発区域区域図(1/2,500)			○	印西市都市計画基本図(「印西市地形図」)によるもの⇒都市計画部局
		連たん図(1/2,500以上)	法第34条11号の場合			市街化区域(建築物の建築が可能な区域)からの距離及び40戸以上の連たんがわかるもの
		公図の写し(法務局発行の原本)			○	隣接地の地目・面積・所有者の住所及び氏名を記入するか、一覧表を添付。
		現況図(1/2,500以上)			○	地盤高を表示
		土地利用計画図(1/1,000以上)			○	利用種別ごとに色分け。道路名称及び建築基準法該当条項、境界杭の種類、道路幅員、土留めの種類及び範囲等を表示。
		開発区域求積図(1/500以上)			○	
		造成計画平面図(1/1,000以上)			○	盛土、切土を色分け。申請地と隣接地の地盤高を表示。
		造成計画断面図(1/1,000以上)			○	盛土、切土を色分け。申請地と隣接地の地盤高を表示。
		道路縦横断面図(任意)	宅地分譲開発の場合			
		排水施設計画平面図(1/500以上)			○	流量計算書を添付。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、吐口の位置及び一次放流先の名称・経路を表示。
		排水施設計画縦断面図(1/500以上)	宅地分譲開発の場合			マンホールの位置、勾配、計画高、土かぶり高等を表示
		給水施設計画平面図(1/500以上)			○	・給排水施設計画平面図にまとめて表示しても可。 ・給水施設の位置を表示。井戸給水の場合は吐出口の口径を表示。
		がけの断面図・平面図(1/50以上)	該当がある場合			がけの抵触範囲を記入
	擁壁の断面図(1/50以上)	該当がある場合			擁壁の寸法・勾配・材料の種類、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杭の位置等を表示	
	擁壁構造図(認定擁壁の場合はカタログ書きで可)	地盤(土圧)高低差 1m 以上の場合は、構造計算書添付			・構造計算書に地盤支持力の根拠を添付(※許可後可)。 ・ブロック構造図、既存擁壁等の構造図も添付。(ブロック積み目の前後の地盤高低差は60cm以下とする。)	
	消防水利平面図(1/1,000以上)	自己居住用の場合不要			消防水利の種類(貯水層・消火栓)、位置を表示	
	各種構造図(1/50以上)			○	排水枘(汚水・雨水)、雨水貯留施設、合併浄化槽、側溝等排水接続断面平面図、コンクリートブロック、道路、消防水利等の寸法・材料を記入	
	予定建築物の平面図・立面図(1/200以上)	立面図は2面以上 宅地分譲開発の場合不要			・建築面積、延床面積の求積根拠を添付。 ・敷地面積、構造及び規模(建築面積・延床面積)、建蔽率、容積率、最高の高さを表示	

表5-1-1-2 法第29条(分家)許可申請書類一覧表

(提出部数: 正本1部・副本(正本のコピー)1部の計2部)

★具体的な相談の際は、◎印の書類を持参

申請書類・図面等		必須の有無	備考		
申請書	開発行為許可申請書(省令様式第2)	○	宛名は、“印西市長 ○○ ○○”		
	領収済通知書(手数料)	市手数料条例による	○	開発許可部局で交付する「納入通知書」により会計課で支払い後、4枚目の“(原課使用分)”を提出	
添付書類	委任状<任意書式>	手続きを第三者が行う場合		受任者の氏名、電話番号、FAX を記入。(※窓口に来課する担当者の氏名、連絡先も必ず明記すること)	
	建築理由書<市様式>		○	市 HP 参照	
	誓約書<市様式>		○	市 HP 参照(誓約書②、◎が該当)。印は実印。	
	印鑑登録証明書(原本)		○		
	家系図<任意書式>		◎	申請者、本家を表示	
	線引きの日前土地所有者(本家)の住民票の写し(原本)		○	⇒市民課	
	線引きの日前土地所有者(本家)の戸籍謄本及び附票(原本)		○	⇒市民課	
	申請者の戸籍謄本及び附票(原本)		◎	申請者が本家と2年以上の同居実績があること	
	固定資産課税台帳・名寄帳(原本)		◎	申請者と本家が市街化区域に土地等を有していないこと⇒資産税課	
	農業経営の実態(原本)	農家分家の場合		⇒農業委員会	
	設計説明書	(その1)〔市規則第1号様式〕		○	「土地の現況」欄は公簿、「土地利用計画」欄は実測で記入。ただし、筆の一部申請がある場合は、「土地の現況」欄には“公簿○○㎡の一部”と記入し、比率は記入不要。
		(その2)〔市規則第1号様式〕	公共施設の新設等がある場合		下水道施設(公設柵)、給水施設等
	開発行為施行同意書(市規則第2号様式)			△	(開発許可申請者氏名)欄に申請者名を記入。
	開発区域内の土地等の所有者等	自己所有地の場合も必要		○	印は実印。「摘要」欄に“申請地”と記入。開発区域内は所有権以外の権利及び全ての権利者の同意が必要。
	同意した者の印鑑登録証明書(原本)			○	
	開発区域に隣接する土地の所有者			○	「摘要」欄に“隣接地”と記入。認印でも可。
	公共施設管理者同意書			△	
	道路・法定外公共物(赤道、水路等)占用許可書等	道路第24条、32条等を伴う場合			受付印のある申請書の写しでも可(許可後に許可書の写しを提出すること)
	境界確定協議書			○	協議書全ての写しを添付(敷地との接道部分を赤ラインで明示)⇒土木管理課
	公共施設管理者協議書	法第32条同意対象の場合			開発事業指導要綱の協議書〔第5号様式〕を添付。
	埋蔵文化財の確認			○	埋蔵文化財の取扱いに関する回答文⇒生涯学習課
	申請者の資力及び信用に関する書類			△	
	住民票の写し(原本)			○	
添付書類	法人	法人の登記事項証明書(原本)		○	
		工事経歴書		○	
	個人	住民票の写し(原本)		○	
		工事経歴書		○	
	設計者の資格を証する書類(市規則第3号様式)			○	申告書は法人の代表者。18歳未満の場合は申告事項を証する書面は添付不要。
農地法第4条又は第5条許可申請の写し	農地転用を伴う場合			農地転用許可を伴う場合は同時許可となります。⇒農業委員会	

	土地の登記事項証明書(原本)		◎	・インターネットのオンライン請求により取得したものは不可。 ・線引き以前からの土地所有者の経過がわかるもの(閉鎖謄本等)	
添付図面	設計図	開発区域位置図(1/10,000以上)		○	
		開発区域区域図(1/2,500)		○	印西市都市計画基本図(「印西市地形図」)によるもの⇒都市計画部局
		公図の写し(法務局発行の原本)		○	隣接地の地目・面積・所有者の住所及び氏名を記入するか、一覧表を添付。
		現況図(1/2,500以上)		○	地盤高を表示
		土地利用計画図(1/1,000以上)		○	利用種別ごとに色分け。道路名称及び建築基準法該当条項、境界杭の種類、道路幅員、土留めの種類及び範囲等を表示。
		開発区域求積図(1/500以上)		○	
		造成計画平面図(1/1,000以上)		○	盛土、切土を色分け。申請地と隣接地の地盤高を表示。
		造成計画断面図(1/1,000以上)		○	盛土、切土を色分け。申請地と隣接地の地盤高を表示。
		排水施設計画平面図(1/500以上)		○	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、吐口の位置を表示。
		給水施設計画平面図(1/500以上)		○	・給水施設計画平面図にまとめて表示しても可。 ・給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法を表示。井戸給水の場合は吐出口の口径を表示。
		がけの断面図・平面図(1/500以上)	該当がある場合		がけの抵触範囲を記入
		擁壁の断面図(1/50以上)	該当がある場合		擁壁の寸法・勾配・材料の種類、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杭の位置等を表示
		擁壁構造図(認定擁壁の場合はカタログ書きで可)	地盤(土圧)高低差 1m 以上の場合は、構造計算書添付		・構造計算書に地盤支持力の根拠を添付(※許可後可)。 ・ブロック構造図、既存擁壁等の構造図も添付。(ブロック積みの方の地盤高低差は60cm以下とする。)
各種構造図(1/50以上)	該当がある構造物全てのもの添付要	○	排水樹(汚水・雨水)、合併浄化槽、側溝等排水接続断面平面図、コンクリートブロック等の寸法・材料を記入		
予定建築物の平面図・立面図(1/100以上)	立面図は2面以上	○	・建築面積、延床面積の求積根拠を添付。 ・敷地面積、構造及び規模(建築面積・延床面積)、建蔽率、容積率、最高の高さを表示		

開発行為許可申請書

都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。 (あて先)印西市長 (許可申請者) 住 所 氏 名		年 月 日 ※手数料欄
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	
	9 そ の 他 必 要 な 事 項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許可に付した条件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 指令第 号	

備 考

- 1 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされます。
- 2 宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第30条第1項の許可を受けたものとみなされます。
- 3 津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
- 4 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。
- 5 ※印のある欄は記載しないこと。
- 6 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 7 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

別 記

第1号様式(第3条)

設計説明書(その1)

設計の概要

1 設計の方針						
2 土地の現況(地目別概要)	区分	宅地	農地	山林	その他	計
	面積					
	比率					
3 土地利用計画	区分	宅地	公共用地	未利用地	その他	計
	面積					
	比率					
4 公共施設整備計画	区分	道路敷地	水路及び 下水道敷地	公園及び 緑地等用地	消防用貯水施設用地	その他
	面積					
	比率					
	都市計画街路			その他の都市計画施設		
5 計画内容						
6 摘要						

備考

- 1 面積は㎡、比率は%を単位とする。
- 2 4欄の比率は、3欄の面積の合計に対する各公共施設の敷地面積の比率とする。
- 3 5欄には、開発行為により設置される予定建築物及び特定工作物の計画内容等を記載すること。
- 4 6欄には、開発行為により設置される予定建築物及び公益施設(学校、保育所、幼稚園、官公庁施設、購買施設、医療施設等)の用地の面積等を記載すること。

※「設計の方針」では、開発行為の目的、住区、街区の構成と公益的施設の整備の方針等をできるだけ詳細に説明すること。
 ※「開発区域内の土地の現況」としては、土地の地目、その面積及びそれらの割合並びに開発行為の妨げとなる建築物等を記載すること。

※「土地利用計画」では、住宅用地、道路、その他公共の用に供する用地等の面積及びその割合を説明すること。

※「公共施設の整備計画」としては、公共施設の規模、構造等について説明すること。なお、これには、公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。

設計説明書(その2)

公共施設の管理者等に関する事項

種別	番号	概要			管理者	用地の帰属	摘要
		幅員・寸法	延長(m)	面積(m ²)			

備考

- 1 番号は、施設の種類別に付すこと。
- 2 公共施設の次に公益施設を記載すること。
- 3 公共施設の摘要には、新設、付け替え又は拡張の別を記載し、新設以外の場合は、従前の施設の概要及び管理者を記載すること。

開発行為施行同意書

年 月 日

印西市長 様

(同意権者)

住所

氏名

印

私が権利を有する次の物件について、(開発許可申請者氏名)の施行に係る開発行為については、異議がないのでその施行に同意します。

所在及び地番	地目又は工作物の種類	地積又は工作物の延べ面積	権利の種類	摘要
		m ²		

備考

- 1 同意権者とは、開発区域内に含まれる土地又は工作物の所有者、仮登記権者、抵当権者及びその他当該土地又は工作物の利用に関する権利を有する者並びに隣接土地の所有者等とし、その旨権利の種類欄に記載すること。
- 2 同意権者(隣接土地の所有者を除く。)については、同意印を実印とし、印鑑登録証明書1部を申請書正本に添付すること。
- 3 隣接土地の所有者の同意印は認印でも可とする。ただし、開発行為施行上必要と認めた場合は、当該同意印は実印とし、印鑑登録証明書1部を添付すること。
- 4 同意権者の同意を得られない場合には、別に疎明書を添付し、その旨を摘要欄に明示すること。

3. 自己用・非自己用の区分 (○:該当する、×:該当しない)…同節1.(5)、第7章参照

(1) 自己の居住の用

開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用するもの

- × 会社が従業員宿舎(寮・社宅)を建設する場合
- × 組合が組合員のための住宅を建設する場合
- × 別荘を建設する場合 ← 生活の本拠として使用するものではない。
- × 賃貸住宅を建設する場合 ← 自己の居住ではない。

(2) 自己の業務の用

当該建築物内において、継続的に自己の業務にかかる経済活動が行われるもの

- × 分譲住宅、賃貸住宅を建設する場合
- × 宅地造成のための開発行為(宅地分譲)の場合
- × 貸事務所、貸店舗、貸工場、貸倉庫、貸車庫等を建設する場合
- ホテル、旅館、結婚式場を建設する場合
- 中小企業等共同組合が設置する組合員の事業の用に供する共同施設を建設する場合
- 会社が従業員のための福利厚生施設等を建設する場合

(3) その他(非自己用)

(1)、(2)に該当しないもの

- 分譲住宅、賃貸住宅を建設する場合
- 宅地造成のための開発行為(宅地分譲)の場合

4. 申請手数料 (印西市手数料条例第2条)

表5-1-2 申請手数料

種類	区分		1件あたりの 金額(円)
	自己・非自己の区分	開発区域面積	
都市計画法第29条の 規定による開発行為の 許可の申請に対する 審査	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の 場合	0.1ヘクタール未満のとき	8,600
		0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のとき	22,000
		0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のとき	43,000
		0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のとき	86,000
		1ヘクタール以上3ヘクタール未満のとき	130,000
		3ヘクタール以上6ヘクタール未満のとき	170,000
		6ヘクタール以上10ヘクタール未満のとき	220,000
		10ヘクタール以上	300,000
	主として住宅以外の建築物で 自己の業務の用 に供するも のの建築又は自己の業務の 用に供する特定工作物の建 設の用に供する目的で行う開 発行為	0.1ヘクタール未満のとき	13,000
		0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のとき	30,000
		0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のとき	65,000
		0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のとき	120,000
		1ヘクタール以上3ヘクタール未満のとき	200,000
		3ヘクタール以上6ヘクタール未満のとき	270,000
		6ヘクタール以上10ヘクタール未満のとき	340,000
		10ヘクタール以上	480,000
	その他の場合	0.1ヘクタール未満のとき	86,000
		0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のとき	130,000
		0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のとき	190,000
		0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のとき	260,000
		1ヘクタール以上3ヘクタール未満のとき	390,000
		3ヘクタール以上6ヘクタール未満のとき	510,000
		6ヘクタール以上10ヘクタール未満のとき	660,000
		10ヘクタール以上	870,000

※自己用とは、開発者と実際に予定建築物等を使用する者が同一である場合をいう。

5. 設計者の資格 (法第31条)

法律

(設計者の資格)

第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書(開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面(現寸図その他これに類するものを除く。)及び仕様書をいう。)は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

省令

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

第18条 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

(設計者の資格)

第19条 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。

イ 学校教育法(昭和22年法律第26号)による大学(短期大学を除く。)又は旧大学令(大正7年勅令第388号)による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者

ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程(夜間において授業を行なうものを除く。)を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者

ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令(明治36年勅令第61号)による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者

ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令(昭和18年勅令第36号)による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者

ホ 技術士法(昭和58年法律第25号)による第2次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの

ヘ 建築士法(昭和25年法律第202号)による1級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの

ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者(以下「登録講習機関」という。)がこの省令の定めるところにより行う講習(以下「講習」という。)を修了した者

チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認められた者

2 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に

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

表 5-1-3 省令で定める設計者の資格

資 格	資格を要する設計	実務経験年数等(開発区域面積)	
		(1ha 以上20ha 未満)	(20ha 以上)
イ 大学卒(土木、建築、都市計画、造園)		2年以上	左記のいずれかに該当するもので、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの
ロ 短大卒(土木、建築、都市計画、造園)		3年以上	
ハ 高専卒(土木、建築、都市計画、造園)		4年以上	
ニ 高校卒(土木、建築、都市計画、造園)		7年以上	
ホ 技術士試験(建設、水道、衛生工学)合格者		2年以上	
ヘ 一級建築士		2年以上	
ト 大臣認定講習修了者		10年以上	
チ 大学院卒(土木、建築、都市計画、造園)		1年以上	

- イからニまでにおいて「正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修めて卒業した」者とは、通常大学等の工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者を指す。
- 「造園に関する課程を修めて卒業した」者とは、大学等の農学部の造園学科、園芸学科等の学科にあつて、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業した者を指す。なお、これらに該当するか否かについて疑義がある場合には具体の履修科目を確認した上で、個別に判断する。
- 「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいうものであつて、単なる図面のトレース、土木機械の運転は、この中に含まれない。
- 「国土交通大臣が定める部門」とは、昭和45年1月12日付け建設省告示第39号により、建設部門、上下水道部門、衛生工学部門と定められている。
- トでは、宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む、土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者(平成27年7月10日現在、一般財団法人全国建設研修センターが登録講習機関として登録を受けている。)が行う講習(宅地造成技術講習等)を修了した者が有資格者として規定されている。
- チについては、昭和45年1月12日付け建設省告示第38号で大学院等に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、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者が定められている。

開発行為に関する工事設計者の資格申告書

年 月 日							
印西市長	様						
住所 申告者 氏名 ㊟							
次のとおり、設計者の資格について申告します。							
1 設計者の氏名 及び生年月日	ふりがな() ㊟ 年 月 日生						
2 最終学歴	(学校名) (学部名) (学科名) 卒業 年 月 中退						
3 現住所等	事務所電話番号() 自宅電話番号()						
4 資格、免許等							
5 実務 経歴	(1)	会社又は事務所名	職務内容	期間	年数	年数計	
	職務 経 歴				年	年	
	(2)	工事名	工事発注者名	工事施行場所	工事面積	業務内容	期間
	工事 及 び 設 計 経 歴						

備考

- 1 申告書は、設計者が法人の従業員である場合は、当該法人とし、その他の場合は、設計者自身とする。
- 2 2欄及び4欄については、それぞれ当該申告事項を証する書類を添付すること。
- 3 5欄については、市長が必要と認めるときは、当該申告事項を証する書類を添付すること。

6. 許可又は不許可の通知（法第35条）

法律

（許可又は不許可の通知）

第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

市規則【印西市開発行為等の事務の処理に関する規則】

（開発行為の許可又は不許可の通知）

第7条 市長は、法第29条の申請があつた場合において、法第35条第1項の規定により、許可の決定をしたときは開発行為許可通知書（別記第5号様式）により、不許可と決定したときは、開発行為不許可通知書（別記第6号様式）により、申請者に通知するものとする。

6-1. 許可又は不許可の処分

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

- (1) 相当の期間の経過後も処分を行わない場合には、不作為に係る不服審査（許可権者に対する異議申立て又は開発審査会に対する審査請求）の対象となる場合がある。（第6章第10節参照）
- (2) 許可又は不許可の処分は必ず文書をもって当該申請者に通知しなければならない。
- (3) 許可の処分は開発許可通知書に所要の事項を記載し、かつ必要な条件を付して通知するものとする。
- (4) 不許可の処分は、不許可とする旨の文書に不許可とする理由を具体的に明示し、かつ審査請求に関する教示を付して通知するものとする。
- (5) 不許可の処分を行ったときは、関係行政庁に当該不許可通知書の写しを添えて処分を行った旨通知することとする。

6-2. 審査請求に関する教示

許可又は不許可通知に付する審査請求に関する教示は次ページ以降掲載様式（下段箇所）のとおり。

なお、この教示は法第81条第1項の規定による監督処分に関する命令書にあっても付記することとなる。

開発行為許可通知書

この申請書に係る開発行為については、次の条件を付して許可したので、都市計画法第35条第2項の規定により通知します。

様

指令第 号
年 月 日

印西市長 印

条 件		
開 発 行 為 の 概 要	1 許可申請者の住所及び氏名	
	2 開発区域に含まれる地域の名称	
	3 開発区域の面積	m ²
	4 予定建築物等の用途	
	5 工事施行者住所氏名	
	6 工事着手予定年月日	年 月 日
	7 工事完了予定年月日	年 月 日
	8 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又はその他のものの別	
	9 都市計画法第34条の該当号及び該当する理由	
	10 その他必要な事項	

教示

- この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、千葉県開発審査会に対して審査請求をすることができます。
- この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、印西市を被告として(訴訟において印西市を代表する者は印西市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

7. 許可の条件 (法第79条)

法律

(許可等の条件)

第79条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

許可の条件

法律の規定による許可又は承認には、都市計画上必要な条件を付することができる。この場合において、その条件は当該許可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

☞ 「不当な義務」とは、都市計画を推進する上で必要とされる合理的な範囲を超えて私権を制限する場合を指す。

具体的な条件として、次のようなものが考えられる。

(1) 法第29条許可の場合

- ① 工事施工中の防災措置
- ② 開発行為の廃止に伴う措置
 - ア 工事により損壊した公共施設の機能回復措置
 - イ 廃止後の防災措置
- ③ その他の開発行為の適正な施工を確保するための措置
 - ア 工事着手の時期又は完了の時期の指定
 - イ 公共施設整備の順序等の制限
 - ウ その他都市計画上必要な措置

(2) 法第43条許可の場合

建築物の敷地、構造及び設備に関する制限

(3) 法第34条第8号の2による許可の場合

代替建築物等の建築等に伴い、従前建築物等を除却すること

(4) 法第34条第11号(市条例第5条)による許可の場合

開発区域に政令第29号の9第6号の区域を含む場合、安全上及び避難上必要な措置

なお通常、許可に対する条件としては、次の(別紙)を標準として必要に応じて、これに必要な事項を付加した条件を付すものとする。

(別紙)

許可に付する条件

1. 当該許可に係る工事に着手したときは、印西市開発行為の事務の処理に関する規則第10条の規定による工事着手届(規則第11号様式)を2部提出し、同規則第22条の規定による許可済みの標識(第28号様式)を開発(施行)区域内の見やすい場所に表示すること。
2. 工事の施行に当たっては、工事管理者を現場に常駐させ、十分監督させること。
3. 工事施行中は、危険、火災、風水害等の防止のため適切な措置を講ずること。特に、工事施行中の防災対策については、工事着手以前に関係機関と十分協議のうえ決定し、その旨を工事施行者等にも周知徹底させるとともに、警備体制を確立し、防災に万全の措置を講ずること。
4. 従前からある公共施設の廃止、付け替え等の工事の施行にあたっては、交通、用排水その他に危険、公害、混乱等を生じないように十分注意すること。
5. 工事の施行中において、当初設計の前提とした土質、地盤等に著しく相違した箇所が生じた場合には、その状況を遅滞なく報告すること。
6. 軟弱な土地の造成や盛土をする場合は、あらかじめ地質調査、地耐力試験・試験盛土等を十分に行い、地盤沈下等が起きないように措置し、その旨を遅滞なく報告すること。
 - ・ 盛土工事の施行に当たっては、盛土厚0.3メートルごとに十分転圧を施すこと。
 - ・ 原地盤が急傾斜面の場合は、段切りのうえ盛土工事を行うこと。
7. 擁壁、人孔、その他相当の重量のある構造物を設置する場合は、その施行に当たっては、設置される構造が当該箇所の地形、地質等に適合した設計であるか否か検討し、その安定性を確認したうえで施行すること。

特に、擁壁等の設置工事に着手する前に、基礎地盤の地耐力を平板載荷試験等により確認し、遅滞なく報告すること。所要の地耐力が確保できない場合は、変更許可後に工事を行うこと。
8. 雨水貯留浸透施設を設置する場合は、工事施行前に地下水の有無を確認すること。また、床堀時に地下水浸出の有無を確認し写真を撮影すること。このとき、床堀面よりも地下水位が高いことが確認された場合は、雨水貯留浸透施設の構造の変更等の検討を行い、変更許可後に工事を行うこと。
9. 工事の施行によって、道路、河川その他公共施設を損傷したとき、又は、開発(施行)区域の周辺地域の農林水産物等その他に被害を及ぼしたとき若しくは、人の生活環境が損なわれたとき

は、開発行為の許可を受けた者の責任において、補償又は原状回復を行うこと。

10. 上記のほか、開発行為の施行に関する関係法令及び規則を遵守するとともに、工事の施行に当たって疑義を生じたときは指示を受けること。
11. 当該許可に係る工事が完了したときは、都市計画法第36条の規定による工事完了届出書（省令別記様式第4）を2部、工事写真を1部を提出し、検査を受けること。なお、印西市開発事業指導要綱適用対象の自己の業務の用に供するもの、その他のものにおいては、整備基準を満たす工事をもって完了とする。
 - ・ 工事の施行状況を調査するため必要とする関係図書を整備し、検査員が検査上の必要から提出を求めたときは、これを提出すること。
 - ・ 工事の記録写真は、別表に掲げる工程の各項目に達するごとに、その他検査員が指示した工事については指示した工程に達するごとに、当該部分の位置、構造、寸法等が設計図書に適合している状況が確認できる写真を撮影し、撮影年月日、その他必要事項を記入し、検査員に提出すること。ただし、検査員が必要ないと認めたもの及び工事完了後において外部から容易に確認できるものは、この限りでない。
12. 当該許可に係る工事を中止し、又は廃止する場合には、工事によって損なわれた公共施設の機能を速やかに回復するとともに、土地の形質の変更等によって周辺の地域に交通、用排水上の支障を来し、又は、土砂くずれ、溢水等による被害を及ぼす恐れのないように適切な措置を講ずること。
13. 当該許可後に当該開発区域内の土地の分合筆を行った場合は、その後の変更又は完了等、何かしらの手続きを行う際に申請書又は届出書に公図の写し及び登記簿謄本を添付すること。
14. 自己の業務の用に供するもの及びその他のものにおいて井戸給水による場合は、工事完了前までに水質検査を行い、遅滞なく報告すること。
所要の水質が確保できない場合は、変更許可を受け対策を講ずること。

別 表

工 事 の 種 類	工 程
擁 壁 工 事	1 根切を完了したとき 2 杭打、割栗石その他の基礎工事 3 基礎配筋が完了したとき 4 壁の配筋が完了したとき 5 練積み造の場合は、止水板を設置する前まで築造した時及び下端から3分の1の高さまで築造したとき 6 その他検査員が必要と認める工程
整 地 工 事	1 軟弱な地盤の改良等の工事を行うとき 2 急傾斜面の段切りを行うとき 3 浸透トレンチを敷設するとき 4 その他検査員が必要と認める工程
排 水 施 設 工 事	1 床掘りを完了したとき 2 杭打ち、割栗石締固めその他 3 基礎の配筋が完了したとき 4 壁の配筋が完了したとき 5 管渠を敷設するとき 6 その他検査員が必要と認める工程
道 路 工 事	1 路盤工事をするとき 2 舗装工事をするとき 3 その他検査員が必要と認める工程
貯 水 施 設 工 事	1 床掘りを完了したとき 2 杭打ち、割栗石締固めその他の基礎工事をするとき 3 床版の配筋を完了したとき 4 壁の配筋が完了したとき 5 その他検査員が必要と認める工程
その他検査員が 指 定 す る 工 事	1 検査員が必要と認める工程

8. 開発登録簿（法第46・47条）

法律

（開発登録簿）

第46条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

第47条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- 一 開発許可の年月日
 - 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
 - 三 公共施設の種類、位置及び区域
 - 四 前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
- 2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。
- 3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。
- 4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。
- 5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。
- 6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

省令

（開発登録等の記載事項）

第35条 法第47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

（開発登録簿の調製）

第36条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

- 2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

（登録簿の閉鎖）

第37条 都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

（登録簿の閲覧）

第38条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

- 2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

市規則 【印西市開発行為等の事務の処理に関する規則】

(開発登録簿の調書)

第21条 省令第36条第1項に規定する開発登録簿の調書は、印西市開発登録簿(別記第27号様式)とする。

8-1. 開発登録簿の調製・保管 (法第46条)

本法では、開発行為(法第29条)を始め、それに関連する建築行為等(法第37条、第41条及び第42条)を規制することとしているが、このためには、一般の第三者に対して、制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、一般の第三者が土地等の取引に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図らなければならない。

また、建築基準法による確認に際して、これらの制限に違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握できるように、特定行政庁がこれらの制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようにする必要がある。

そこで本法では、開発許可権者に開発登録簿を設けさせることにより、これらの目的を達しようとしているのである。

(1) 開発登録簿の調製

開発登録簿は、調書(別記第27号様式)と図面(開発区域位置図・土地利用計画図(給排水計画図を含む))をもって組成する。

(2) 開発登録簿の保管

開発登録簿は、開発許可部局で保管する。

8-2. 開発登録簿 (法第47条)

(1) 開発許可時の登録事項

開発許可の年月日、予定建築物等(用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。)の用途、公共施設の種類・位置及び区域、開発許可の内容、法第41条第1項の規定による制限の内容、その他省令で定める事項

(2) 手続き後の登録事項

以下の手続きがあった場合は、開発登録簿に追記又は修正する。

- ・ 法第35条の2の規定による変更許可等により登録簿に登録された事項について変動が生じた場合
- ・ 法第36条の規定による完了検査を行った場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めた場合
- ・ 法第41条第2項ただし書き若しくは第42条第1項ただし書きの規定による許可があったとき、又は同条第2項の協議が成立した場合
- ・ 法第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動が生じた場合

8-3. 開発登録簿の閉鎖 (省令第37条)

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、登録簿を閉鎖する。

第27号様式 (第21条)

印西市開発登録簿

開発許可番号		第 号の					許可に 基づく	地位の 承継	承継年月日					
開発許可を受けた者の住所及び氏名									承継人の住所及び氏名					
工事施工者の住所及び氏名							工事 施行者	の変更	変更許可番号					
開発区域に含まれる地名									変更後の工事施工者の住所及び氏名					
開発区域の面積		m ²	市街化区域	m ²	市街化調整区域	m ²	工事着手予定年月日		工事完了予定年月日					
用途地域				空地				法第41条第1項の制限の内容						
土地の 現況	(地目別概要)	区分	宅地	農地	山林	その他	計	設計 変更 許可 番号	年 月 日 第 号		設計 変更 の内容			
		面積					m ²		年 月 日 第 号					
比率						%	年 月 日 第 号							
比率						%	年 月 日 第 号							
設 計	土地利用計画	区分	宅地	公共用地	未利用地	その他	計	法第37条第1号の承認番号	年 月 日 第 号		内容			
		面積					m ²		法第41条第2項ただし書の許可番号			内容		
		比率					%		法第42条第1項ただし書の許可番号					
の 内 容	公共施設整備計画	区分	道路敷地	水路及び 下水道敷地	公園及び 緑地等用地	消防用貯水 施設用地	その他	法第37条第1号の承認番号	年 月 日 第 号		補助用 紙番号			
		面積					m ²	法第41条第2項ただし書の許可番号		内容				
		比率					%	法第42条第1項ただし書の許可番号						
都市計画街路				その他の都市計画施設				法第42条第2項の協議成立番号		年 月 日 第 号 内容				
その他の施設														
道 路	幅員構成	主要道路 m、 m、 m		その他の道路 m		取付道路 m		備 考						
	路面仕上	コンクリート舗装、アスコン舗装、簡易舗装、乳剤舗装、マカダム、砂利敷、その他()												
上水道		公営()		専用・小規模		自家()								
下 水 道	雨水	U字溝()・管渠()		地区外接続				区分 工区及び面積	完了検査年月日		検査済証		完了公告年月日	
		L字溝()・柵渠()		()					年 月 日		交付年月日 番号		交付年月日 番号	
	汚水		公共下水道()		波み取り・				m ² 年 月 日		年 月 日 第 号		年 月 日 第 号	
処理場()・浄化槽()		地区外接続()						m ² 年 月 日		年 月 日 第 号		年 月 日 第 号		
公園・緑地		公園 箇所 m ² (中央公園 m ²)		緑地 箇所 m ²				m ² 年 月 日		年 月 日 第 号		年 月 日 第 号		
消防水利		貯水槽 箇所・消火栓 基		ごみ処理施設				m ² 年 月 日		年 月 日 第 号		年 月 日 第 号		

市規則〔印西市開発登録簿閲覧規則〕

(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項の規定により、印西市開発登録簿閲覧所(以下「閲覧所」という。)における印西市開発登録簿(以下「登録簿」という。)の閲覧に関し必要な事項を定めるものとする。

(閲覧所)

第2条 登録簿の閲覧所は、都市建設部都市計画課とする。

(閲覧手続)

第3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(別記第1号様式)により、市長の承認を得なければならない。

(閲覧の日時等)

第4条 登録簿の閲覧日は、印西市の休日を定める条例(平成元年条例第19号)第1条の市の休日以外の日とし、その閲覧時間は、午前8時30分から午後5時までとする。

2 前項の規定にかかわらず、特別の事由があるときは、市長の承認を得て前項に規定する閲覧日以外の日又は閲覧時間以外の時間に閲覧することができる。

3 市長は、第1項の規定にかかわらず、登録簿の整理その他の理由により、閲覧させないことがある。この場合においては、あらかじめ、その旨を閲覧所に掲示する。

(登録簿の移動の禁止)

第5条 閲覧者は、登録簿を閲覧所以外の場所に移動させてはならない。

(閲覧の拒否)

第6条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者の閲覧を拒否し、又は中止させることができる。

- (1) この規則の規定に違反し、又は係員の指示に従わない者
- (2) 登録簿を汚損し、若しくは毀損し、又はそのおそれがあると認められる者
- (3) 他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる者

(登録簿の写しの請求)

第7条 登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿写し交付申請書(別記第2号様式)を市長に提出するものとする。

附 則

この規則は、平成25年4月1日から施行する。

8-4. 開発登録簿の閲覧・写しの交付 (法第47条)

市長は常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ請求があったときは、その写しを交付しなければならない。

(1) 開発登録簿の閲覧

開発許可部局窓口において、開発登録簿の閲覧をすることができる。

閲覧を希望する場合は、「開発登録簿閲覧申請書(別記第1号様式)」を提出すること。

(2) 開発登録簿の写しの交付

開発登録簿の写しが必要な場合は、「開発登録簿写し交付申請書(別記第2号様式)」を提出すること。なお、交付にあたっては、1枚につき470円の交付手数料がかかる。

開発登録簿閲覧申請書

印西市長 様

(申請者)

住所

氏名

印

印西市開発登録簿閲覧規則第3条の規定により、下記のとおり開発登録簿の閲覧を申請します。

記

1 閲覧の目的

2 閲覧の対象

- (1) 物件の所在地
- (2) 事業主
- (3) 許可年月日・番号

備考 申請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。

※市処理欄

課長				取扱者	受付印
備考					

開発登録簿写し交付申請書

印西市長 様

(申請者)

住所

氏名



印西市開発登録簿閲覧規則第7条の規定により、下記のとおり開発登録簿の写しの交付を申請します。

記

- 1 開発許可を受けた者の住所及び氏名
- 2 開発許可の番号及び年月日
- 3 開発区域に含まれる地域の名称
- 4 写しの交付申請部数
- 5 写しの交付申請の理由

備考

- 1 申請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。
- 2 手数料の額は、写し1枚につき470円となるが、登録簿付図の規格が定められていないため、図面枚数、サイズ等が一定していないので注意すること。

※市処理欄

課長				取扱者	受付印
交付番号		備考			

第2節 工事着手から完了公告までの手続き

1. 標識の掲示（市規則第22条）

市規則〔印西市開発行為等の事務の処理に関する規則〕

（開発許可済みの標識の掲示）

第22条 開発許可を受けた者は、工事の期間中当該開発区域内の見やすい場所に、開発許可済みの標識（別記第28号様式）を掲示しなければならない。

開発許可済みの標識の掲示

開発許可を受けた者は、一般の第三者に知らしめるため、開発区域内に「開発許可済みの標識（別記第28号様式）」を掲示すること。

第28号様式(第22条)

開発許可済みの標識

← 80センチメートル以上 →		
都市計画法第29条の規定による許可済み標識		
許可番号・許可年月日	指令第 号 年 月 日	
開発行為 施行者	住所	
	氏名	
工事施行者	住所	
	氏名	
開発区域に含まれる 地域の名称		
開発区域の面積		
予定建築物等の用途		
工事期間		年 月 日～ 年 月 日
現場管理者	氏名	
	連絡先	電話番号
↑ 60センチメートル以上 ↓		

2. 工事着手の届出

市規則 〔印西市開発行為等の事務の処理に関する規則〕

(工事着手の届出)

第10条 法第29条の許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手したときは、速やかに、開発行為に関する工事着手届出書(別記第11号様式)を市長に提出しなければならない。

工事着手の提出

開発許可を受けた者(実際は、工事施行者)が当該開発行為に関する工事に着手したときは、開発行為に関する工事着手届を提出すること。

工事着手届出書

年 月 日

印西市長 様

(届出者)

住 所

氏 名

印

印西市開発行為等の事務の処理に関する規則第10条の規定により、工事の着手について、下記により届け出ます。

記

1	開発許可番号及び年月日	指令第	号	年	月	日
2	開発区域に含まれる地域の名称					
3	工事着手年月日	年 月 日				
4	工事完了予定年月日	年 月 日				
5	現場管理者氏名及び連絡先					
6	開発行為に関する工事工程	工事の種類	工 程			

備考

- 1 開発区域内に表示されている「開発許可済みの標識」の写真を添付すること。
- 2 6欄開発行為に関する工事工程は別表を参照し記載すること(※別紙にまとめて記載可)。

3. 工事完了検査・工事完了公告（法第36条）

法律

（工事完了の検査）

第36条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、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。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第53条第2項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

省令

（工事完了の届出）

第29条 法第36条第1項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第四の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第五の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

（検査済証の様式）

第30条 法第36条第2項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第6とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第7とする。

（工事完了公告）

第31条 法第36条第3項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土

地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

市規則 【印西市開発行為等の事務の処理に関する規則】

(工事完了届出書の添付書類)

第11条 省令第29条に規定する工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 印西市地形図
- (2) 地積測量図(確定測量図)
- (3) 当該工事の完成図(省令第16条第4項に規定する土地利用計画図、排水施設計画平面図等の例により作成したもの)
- (4) その他市長が必要と認める図書

(工事完了公告の方法)

第12条 省令第31条に規定する工事の完了の公告は、印西市公告式規則(昭和54年規則第1号)の定めるところにより行うものとする。

3-1. 工事完了届出

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

ア 開発区域全部の工事を完了したとき。

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

ウ 公共施設の工事を完了したとき。

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

(2) 工事完了の届出は次により作成した工事完了届出書により行う。

1) 上記ア又はイの場合

- ① 工事完了届出書(省令第29条別記様式第4) 2部
- ② 完了検査 状況チェックシート
- ③ 工事写真 1部 「許可に付する条件」(同章第1節7. を参照)
- ④ 開発区域区域図(印西市地形図)
- ⑤ 開発区域確定測量図(地積測量図)
- ⑥ 当該工事の完成図(省令第16条第4項に規定する造成計画平面図の例により作成したもの)

2) 上記ウの場合

- ① 公共施設工事完了届出書(省令第29条別記様式第5)
- ② 工事により設置された公共施設の用に供する土地の地積図(縮尺500分の1以上)等

3-2. 工事完了届出に必要な図書等

表5-2-1 法第36条 工事完了届出 書類一覧表

(提出部数: 正本1部・副本(正本のコピー)1部の計2部)

申請書類・図面等		必須の有無	備考	
届出書	工事完了届出書(省令様式第4)	○	宛名は、“印西市長 ○○ ○○”宛てになります。 ・許可を受けた者が届出者となります。	
添付書類	委任状<任意書式> (手続きを第三者に委任する場合)		委任者及び担当者の氏名、電話番号、FAX を記入。(委任者でない者が申請手続き(訂正・受領を含む)をする場合は、別途委任状が必要になります。	
	完了検査 状況チェックシート<市書式>	○		
	工事写真	○	許可書に添付している「許可に付する条件」の11のとおり撮影したもの	
添付図面	開発区域区域図(1/2,500)	○	印西市都市計画基本図(「印西市地形図」という)によるもの ⇒ 都市計画部局	
	開発区域確定測量図	○		
	設計図	現況図(1/2,500 以上)		} 工事の完成図
		土地利用計画図(1/1,000 以上)		
		造成計画平面図(1/1,000 以上)		
		造成計画断面図(1/1,000 以上)		
		排水施設計画平面図(1/500 以上)		
		排水施設計画縦断面図(1/500 以上) (宅地分譲開発の場合)		
		給水施設計画平面図(1/500 以上)		
		がけの断面図・平面図(1/50 以上) (該当がある場合)		
擁壁断面図(1/50 以上) (該当がある場合)				

工事完了届出書

年 月 日

(あて先)印西市長

(届出者)

住 所

氏 名

都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事(当初許可番号: 年 月 日
指令第 号)が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した開発区域又は工区に含まれる地域の名称

※ 受付番号	年 月 日 第 号
※ 検査年月日	年 月 日
※ 検査結果	合 否
※ 検査済証番号	年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	年 月 日

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は記載しないこと。

公共施設工事完了届出書

年 月 日

(あて先)印西市長

(届出者)

住 所

氏 名

都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事(許可番号: 年 月 日 指令
第 号)が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した開発区域又は工区に含まれる地域の名称
- 3 工事を完了した公共施設

※ 受付番号	年 月 日 第 号
※ 検査年月日	年 月 日
※ 検査結果	合 否
※ 検査済証番号	年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	年 月 日

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は記載しないこと。

3-3. 工事完了検査

開発行為に関する工事(法第29条許可に基づく工事)が完了したときは、「工事完了届出書」(工事写真も添付)を提出し、工事完了検査を受けること。

検査は、それぞれの完了部分が設計並びに許可に付した条件に適合しているかどうかの確認を行うが、道路の路盤、排水管の埋設、擁壁の築造など、工事完了後は外見から確認できないような工事については、中間検査(工事期間中の検査)もしくは工事写真により確認する。

3-4. 検査済証の交付

検査の結果、工事の内容が開発許可の内容に適合していると認めるときは、開発行為に関する工事の検査済証(又は公共施設に関する工事の検査済証)を交付し、かつ、開発登録簿に登録する。

3-5. 工事完了の公告

(1) 検査済証を交付したときは、遅滞なく当該工事が完了した旨を次の事項を明示して公告する。

ア 開発行為に関する工事を完了した場合

(ア) 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

(イ) 開発許可を受けた者の住所及び氏名

イ 公共施設に関する工事を完了した場合

(ア) 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

(イ) 公共施設の種類、位置及び区域

(ウ) 開発許可を受けた者の住所及び氏名

(2) 工事完了公告は、市役所及び支所の掲示板への掲示により行う。

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

1) 公告のあったとき以後において開発区域内の宅地における建築が行い得る。(法第37条)

2) 公告の日の翌日において開発行為により設置された公共施設の管理はそれぞれの管理者に属する。(法第39条)

3) 公告の日の翌日において(法第40条)

(ア) 従前の公共施設用地は開発許可を受けた者に帰属する。

(イ) 代替として設置された新たな公共施設用地は、従前の公共施設用地の所有者(国又は地方公共団体)に帰属する。

(ウ) 新たに設置された公共施設用地((イ)及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除く)はそれぞれの管理者に帰属する。

4) 公告があったとき以後は開発区域内において予定建築物以外の建築物の建築等は禁止される。(法第42条)

開発行為に関する工事の検査済証

指令第 号
年 月 日

印西市長

下記の開発行為に関する工事は、 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

当初	年	月	日	指令第	号
変更	年	月	日	指令第	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

指令第 号
年 月 日

印西市長

下記の公共施設に関する工事は、 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
当初 年 月 日 指令第 号
変更 年 月 日 指令第 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

4. 開発行為等により設置された公共施設の管理 (法第39条)

法律

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

第39条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

本条は、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って設置された公共施設の管理権の帰属について規定したものである。すなわち、本法では、開発行為を行う場合、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務づけたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として、市において引き継ぐべきことを規定したものである。

5. 公共施設の用に供する土地の帰属 (法第40条)

法律

(公共施設の用に供する土地の帰属)

第40条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

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

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

政令

(法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

第32条 法第40条第3項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

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

二 河川

第33条 法第40条第3項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第36条第3項の規定による公告の日から起算して3月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

省令

(費用の負担の協議に関する書類)

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

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

本条は、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土地の帰属について規定したものである。

(1)従前の公共施設に代えて公共施設を設置する場合

開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止してこれに代わる新たな公共施設を設置する場合は、法第36条の完了公告の翌日において次のように土地の帰属が変更されることとなるが、この帰属について不動産登記法による登記が必要である。

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

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

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

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





(2) 新設の土地の帰属

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

即ち、

ア 原則として市

イ 他の法令による管理者があるときは、その管理者(国又は地方公共団体の機関の管理者となる場合には、国又は地方公共団体とする。)

ウ 協議によって管理者を特定し、その事業主自ら管理する場合は事業主に帰属する。

(3) 都市施設の費用負担

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

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

第6章 その他開発許可に関する手続き

第1節 変更許可

法律

(変更の許可等)

- 第35条の2** 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未滿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

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

- 第31条** 第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。
- 一 開発区域の位置、区域又は規模
 - 二 予定建築物等の用途
 - 三 協議をするべき者に係る公益的施設的设计
- 2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール(同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール)以上となる場合について準用する。

省令

(変更の許可の申請書の記載事項)

第28条の2 法第35条の2第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

第28条の3 法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第17条第2項から第4項までの規定を準用する。

市規則 [印西市開発行為等の事務の処理に関する規則]

(開発行為の変更の許可の申請及び通知)

第8条 法第35条の2第1項本文の規定による許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書(別記第7号様式)を市長に提出しなければならない。

2 前項の開発行為変更許可申請書には、省令第28条の3に規定する図書のほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 変更の理由及び内容を記載した図書
- (2) 印西市地形図
- (3) 第5条第1項に規定する図書のうち、開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもの
- (4) 工事の施行状況を記載した図書
- (5) 開発行為の変更が設計の変更に係る場合にあっては、設計変更説明図
- (6) その他市長が必要と認める図書

3 市長は、第1項の規定による申請があった場合において、法第35条の2第4項において準用する法第35条第1項の規定により、許可の決定をしたときは開発行為変更許可通知書(別記第8号様式)により、不許可と決定したときは、開発行為変更不許可通知書(別記第9号様式)により、申請者に通知するものとする。

1. 変更許可 (法第35条の2)

開発許可を受けた者が、開発許可申請書の記載事項を変更しようとする場合(法第79条による許可条件の変更を含む。)は、省令で定める軽微な変更をしようとする場合を除き、変更許可を受けなければならない。具体的には、以下の事項を変更しようとする場合に、許可が必要となる。

ア 開発区域(開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区)の位置、区域、規模

イ 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

ウ 開発行為に関する設計 ☞ 設計の変更により公共施設管理者と再協議が必要な場合も考えられる。

エ 工事施行者(非自己用又は自己業務用で施行区域の面積が1ha以上の場合)

オ 自己用・非自己用・居住用・業務用の別

カ 市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する都市計画法第34条の号及びその理由

キ 資金計画

なお、許可の対象となるのは、開発許可後で、かつ、完了公告前の変更であり、それ以外の変更については本条の適用はない。

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ことが必要となるので注意すること。

2. 変更許可申請に必要な図書等 (省令第28条の3・市規則第8条)

表6-1-1 変更許可申請書類一覧表

(提出部数: 正本1部・副本(正本のコピー)1部の計2部)

申請書類・図面等		必須の有無	備考
申請書	開発行為変更許可申請書〔市規則第7号様式〕	○	宛名は、“印西市長 ○○ ○○”宛てになります。
	領収済通知書(手数料)	○	開発許可部局でお渡しする「納入通知書」により会計課で支払い、4枚目の“(原課使用分)”を提出
添付書類	委任状<任意書式>		委任者及び担当者の氏名、電話番号、FAX を記入。(委任者でない者が申請手続き(訂正・受領を含む)をする場合は、別途委任状が必要になります。
	開発許可(変更許可)通知書の写し	○	(29条関連・当初(変更))
	変更の理由及び内容を記載した図書	○	変更する項目毎に当初との比較をし、変更内容及び理由を示す
	変更となる書類	○	・設計説明書等、変更となる全ての図書(変更後を赤字で表示) ・開発行為の変更に伴い当初の内容が変更される書類
	工事の施行状況を記載した図書	○	現在の工事の進捗状況を示す(直近の現場写真、工程表等)。
添付図面	開発区域区域図(1/2,500)	○	印西市都市計画基本図(「印西市地形図」という)によるもの ⇒ 都市計画部局
	設計変更説明図		(変更が設計の変更に係る場合) 変更する全ての図面(従前の設計図に変更に係る変更内容を明示したもの。図面右上に“変更前”“変更後”を添付

※ 変更事項については、“変更前”と“変更後”がわかるように記載すること。

開発行為変更許可申請書

<p>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。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>印西市長 様</p> <p style="text-align: right;">(申請者) 住所 氏名 ㊟</p>			
開 発 行 為 の 変 更 の 概 要	1	(1) 開発区域に含まれる地域の名称	
		(2) 開発区域の面積	㎡
		(3) 予定建築物等の用途	
		(4) 工事施行者住所氏名	
		(5) 都市計画法第34条の該当号及び該当する理由	
		(6) その他必要な事項	
2	開発行為の許可番号及び年月日	指令第 号 年 月 日	
3	変更の理由		

備考

- 1 (2)開発区域の面積の欄は、㎡を単位として記載すること。
- 2 (5)都市計画法第34条の該当号及び該当する理由の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 3 (6)その他必要な事項の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。
- 4 開発行為の変更の概要(「(6)その他必要な事項」を除く。)は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること(※ 別紙にまとめて記載可)。

開発行為変更不許可通知書

<p>年 月 日付けで申請のあった開発行為の変更については、次の理由により不許可としたので通知します。</p>	
<p style="text-align: right;">指令第 号 年 月 日</p>	
<p style="text-align: center;">様</p>	
<p style="text-align: right;">印西市長 印</p>	
<p>不許可の理由</p>	

教示

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、千葉県開発審査会に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、印西市を被告として(訴訟において印西市を代表する者は印西市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

第2節 変更届

省令

(軽微な変更)

第28条の4 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。)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(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

市規則 [印西市開発行為等の事務の処理に関する規則]

(開発行為の軽微な変更の届出)

第9条 法第35条の2第3項の規定による届出をしようとする者は、開発行為変更届出書(別記第10号様式)を市長に提出しなければならない。

- 2 前項の開発行為変更届出書には、前条第2項に掲げる図書を添付しなければならない。この場合において、省令第28条の4第1号に規定する変更にあつては設計変更説明図を、同条第2号に規定する変更にあつては第5条第3項に掲げる書類を併せて添付しなければならない。

1. 変更届 (法第35条の2第1項ただし書)

開発許可の変更のうち、軽微な変更については、許可は不要であるが、市長への届出が必要とされている。軽微な変更は、次に掲げるものとする。

(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、次に掲げるものを除く。(①・②は変更の許可になる。)

- ① 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
- ② 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

※ 第二種特定工作物については、敷地と開発区域が同一と考えられることから、敷地の形状の変更は開発区域の変更となり、許可が必要となる。

(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の面積が1ヘクタール以上の自己業務用の開発については、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る。

なお、自己居住用の開発行為及び開発区域の面積が1ヘクタール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である。

(3) 工事期間(時期)の変更

工事の予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

2. 変更の届出に必要な図書等 (省令第28条の4・市規則第9条)

表6-2-1 法第35条の2第3項 変更届出書類一覧表 (提出部数: 正本1部・副本(正本のコピー)1部の計2部)

申請書類・図面等		必須の有無	備考	
届出書	開発行為変更届出書〔市規則第10号様式〕	○	・宛名は、“印西市長 ○○ ○○”宛てになります。 ・許可を受けた者が届出者になります。	
添付書類	委任状<任意書式>		委任者及び担当者の氏名、電話番号、FAX を記入。(委任者でない者が申請手続き(訂正・受領を含む)をする場合は、別途委任状が必要になります。)	
	変更の理由及び内容を記載した図書	○	変更する項目毎に当初との比較をし、変更内容及び理由を示す	
	変更となる書類	○	・設計説明書等、変更となる全ての図書(変更後を赤字で表示) ・開発行為の変更に伴い当初の内容が変更される書類	
	工事の施行状況を記載した図書		(工事施行者の変更の場合)	
	法人	法人の登記事項証明書(原本)		
	個人	工事経歴書		
	住民票の写し(原本)			
	工事経歴書			
添付図面	変更する図面	○	設計変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更にあつては、設計変更説明図面(図面右上に“変更前”“変更後”と明記。)を添付	

※ 変更事項については、“変更前”と“変更後”がわかるように記載すること。

開発行為変更届出書

年 月 日

印西市長 様

(届出者)

住所

氏名

印

都市計画法第35条の2第3項の規定により、同法施行規則第28条の4に規定する軽微な変更について、下記により届け出ます。

記

1 変更に係る事項

変更した事項	変更前	変更後	変更理由

2 開発許可番号及び年月日

備考

- 1 変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。
- 2 開発許可番号及び年月日は、当初許可及び変更許可を全て記載すること。
- 3 予定建築物等の敷地の形状の変更は、従前の設計図に、変更後の設計の内容を明示したものとする。

第3節 建築制限等

法律

(建築制限等)

第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

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

市規則 【印西市開発行為等の事務の処理に関する規則】

(建築制限等の解除の承認及び通知)

第13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、工事完了公告以前の建築(建設)承認申請書(別記第12号様式)を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図面を添付しなければならない。

- (1) 建築物を建築しようとし、又は特定工作物を建設しようとする土地(以下「敷地」という。)の位置及び区域を表示する図面
- (2) 敷地内における建築物又は特定工作物の位置を表示する図面(縮尺500分の1以上のもの)
- (3) 敷地求積図(縮尺500分の1以上のもの)
- (4) 建築物又は特定工作物の平面図及び2面以上の立面図(縮尺200分の1以上のもの)
- (5) その他市長が必要と認める図書

3 市長は、第1項の規定による申請があった場合において、承認の決定をしたときは、工事完了公告以前の建築(建設)承認通知書(別記第13号様式)により、不承認と決定したときは、工事完了公告以前の建築(建設)不承認通知書(別記第14号様式)により、申請者に通知するものとする。

1. 工事完了公告以前の建築 (法第37条)

開発区域内の土地で、工事完了公告までの間において行われる建築又は建設の制限に関して定めた規定である。すなわち、工事完了の検査と公告があるまでは原則として建築又は建設を禁止することによって、開発行為(特に公共施設整備)が許可どおりに行われることを担保するものである。

この制限は、開発許可を受けた事業主のみでなく、何人も建築物を建築又は特定工作物を建設してはならない。

ただし、次に該当するものはこの限りではない。

- (1) 当該開発行為の施工のための工事用の仮設建築物の建築又は特定工作物の建設
- (2) 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者(開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者で、その開発行為に同意していない者)が自己の権利を有する土地に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場合
- (3) 市長が支障ないものとして認める場合

本条のただし書の適用は個々のケースごとに開発行為の進捗度及び施工中の防災措置などについて、開発許可を受けた者及び工事施行者が市長と協議し、建築又は建設の必要性などを勘案して行われるが、おおむね次に掲げる場合は承認するものとする。

- ア **公共施設**(道路、公園、調整池等) **及び公益的施設**(官公署、地区センター等)の工区を**先行的に整備する場合**。(本承認時期は、当該敷地が接する道路の検査済証交付後とする。)
- イ **建築工事との一体施工が必要な宅地の造成工事**で、宅地の造成工事と建築工事とを分離して行う事が物理的に又は施工管理上・品質管理上支障があるもの(建築物自体が雨水貯留機能を有する場合、建築物が擁壁を兼ねる場合、建築物が擁壁・管路等の構造物に近接して施工される場合等)

なお、**法第37条の承認にあたり、「法第36条第3項の規定による工事完了の公告があるときまで、建築物及び特定工作物の使用(入居または営業もしくは操業の開始)をしないこと」を条件として付し、開発行為完了前における使用を制限するものとする。**

2. 承認申請に必要な図書等 (市規則第13条)

表6-3-1 工事完了公告以前の建築(建設)承認申請書類一覧表

(提出部数: 正本1部・副本(正本のコピー)1部の計2部)

申請書類・図面等		必須の有無	備考
申請書	工事完了公告以前の建築(建設)承認申請書 〔市規則第12号様式〕	○	宛名は、“印西市市長 ○○ ○○”宛てになります。
添付書類	委任状<任意書式> (手続きを第三者に委任する場合)		委任者及び担当者の氏名、電話番号、FAX を記入。(委任者でない者が申請手続き(訂正・受領を含む)をする場合は、別途委任状が必要になります。)
	開発許可(変更許可)通知書の写し (29条関連・当初(変更))	○	
	防災施行計画書<市参考様式> 自己居住用・小規模な自己業務用は除く		市HP参照。施行中の防災措置等の概要(緊急時の連絡体制、土砂流出防止対策、周辺環境保全対策)を示す。
添付図面	開発区域位置図(1/10,000 以上)	○	
	開発区域区域図(1/2,500)	○	印西市都市計画基本図(「印西市地形図」という)によるもの → 都市計画部局
	近接施工図書(1/500 以上) (建築工事との一体施工が必要な宅地造成工事の場合)		先行して設置される構造物(擁壁等)と建築物の基礎構造及び近接距離を示す断面図、建設機械の配置を示す施工計画平面図(配置図等にまとめて図示可)
	設計図		
	配置図(1/500 以上)	○	敷地内における建築物又は特定工作物の位置
	敷地求積図(1/500 以上)	○	
	予定建築物等の平面図(1/100 以上)	○	建築面積、延床面積の求積根拠を添付。
	予定建築物等の立面図(1/100 以上) 2面以上	○	敷地面積、構造及び規模(建築面積、延床面積)、建蔽率、容積率、最高の高さを表示。

工事完了公告以前の建築(建設)承認申請書

<p>都市計画法第37条第1号の規定により、開発行為に関する工事の完了公告以前の建築(建設)の承認を申請します。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>印西市長 様</p> <p style="text-align: right;">(申請者) 住 所 氏 名 ⑩</p>		
1 開発許可の概要	(1) 開発許可を受けた者の住所及び氏名	
	(2) 開発許可番号及び年月日	指令第 号 年 月 日
	(3) 開発区域に含まれる地域の名称	
2	開発行為に関する工事の進捗状況	
3 建築建設の概要	(1) 建築(建設)をしようとする土地の所在及び地番	
	(2) 建築(建設)をしようとする土地の面積	m ²
	(3) 建築物(特定工作物)の構造及び規模	
	(4) 建築物(特定工作物)の用途	
4	工事完了公告以前に建築(建設)しようとする理由	

備 考

2欄は、整地工事、排水施設工事、道路工事、擁壁工事等の工事の区分と、着手した工事について申請書提出の日における当該工事の完了又は工事中の別を記載すること。

工事完了公告以前の建築(建設)承認通知書

この申請書に係る開発行為に関する工事の完了公告以前の建築(建設)承認申請については、次の条件を付して承認したので通知します。

指 令 第 号
年 月 日

印西市長

条 件			
1	承認申請者の住所及び氏名		
2 開 発 許 可 の 概 要	(1) 開発許可を受けた者の氏名		
	(2) 開発許可番号及び年月日	指令第 号 年 月 日	
	(3) 開発区域に含まれる地域の名称		
3 建 築 建 設 の 概 要	(1) 建築(建設)しようとする土地の所在及び地番		
	(2) 建築(建設)しようとする土地の面積		
	(3) 建築物(特定工作物)の構造及び規模		
	(4) 建築物(特定工作物)の用途		

備 考

この承認を受けても、開発行為が完了した際には、都市計画法第36条の完了検査を受けなければならないので注意すること。

教 示

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、千葉県開発審査会に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、印西市を被告として(訴訟において印西市を代表する者は印西市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

工事完了公告以前の建築（建設）不承認通知書

<p>年 月 日付けで申請のあった開発行為に関する工事の完了公告以前の建築（建設）承認申請については、次の理由により不承認としたので通知します。</p>	
<p style="text-align: right;">指令第 号 年 月 日</p>	
<p style="text-align: center;">様</p>	
<p style="text-align: center;">印西市長 印</p>	
<p>不承認の理由</p>	

教示

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、千葉県開発審査会に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、印西市を被告として（訴訟において印西市を代表する者は印西市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

第4節 開発行為の廃止

法律

(開発行為の廃止)

第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

省令

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

第32条 法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第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なうものとする。

(登録簿の閉鎖)

第37条 都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

市規則【印西市開発行為等の事務の処理に関する規則】

(工事廃止届出書の添付書類)

第14条 省令第32条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 廃止の理由を記載した書類
- (2) 当該工事を廃止した日における当該工事の廃止に係る土地の区域内の状況を明示する現況写真
- (3) 当該工事の廃止に係る土地の区域内に講ぜられた防災上の措置を記載した図書
- (4) その他市長が必要と認める図書

法律

(罰則)

第96条 第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。

1. 開発行為の廃止 (法第38条)

ア 開発許可を受けた開発行為に関する工事を廃止したときは、その旨を届け出なければならない。
イ 開発行為に関する工事の廃止は、その周辺地域に対し溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害する等のおそれがあるので、許可する際の基準として申請者の資力信用、工事施行者の事業施工能力を有することを要求するほか、許可の条件として万一廃止した場合の事後処理に関しても必要な措置を附し得ることとしている。

ウ 開発行為の廃止は開発区域の全部を廃止することをいい、部分的な廃止をしようとするときは法第35条の2の規定による開発行為の変更の許可申請により処理すること。

エ 本条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合には、開発登録簿を閉鎖する。

オ 本条の届出を怠り、又は虚偽の届出をすると、20万円以下の過料に処せられる。

カ 開発行為に関する工事の廃止の届出書に当該工事を廃止した日における当該工事の廃止に係る土地の区域内の状況を明示する現場写真を提出すること。

2. 開発行為の廃止申請に必要な書類等 (法第38条・市規則第14条)

表 6-4-1 法第38条 工事の廃止の届出書類一覧表 (提出部数: 正本1部・副本(正本のコピー)1部の計2部)

申請書類・図面等		必須の有無	備考
届出書	開発行為に関する工事の廃止の届出書 〔省令様式第8〕	○	・宛名は、“印西市長 ○○ ○○”宛てになります。 ・許可を受けた者が届出者になります。
添付書類	委任状<任意書式> (手続きを第三者に委任する場合)		委任者及び担当者の氏名、電話番号、FAX を記入。(委任者でない者が申請手続き(訂正・受領を含む)をする場合は、別途委任状が必要になります。
	開発許可(変更許可) 通知書(原本)	(29条関連・当初(変更))	○ 申請者に交付された許可通知書
	開発許可(変更許可) 申請書(副本)	(29条関連・当初(変更))	○ 申請者に返却された副本全部
	廃止理由書	任意	○
	区域内の現場写真	名刺判以上	○
	防災上の措置を記載した図書		○

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

(あて先)印西市長

(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: 年 月 日 指令第 号)
を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

- 1 開発行為に関する工事を廃止した年月日 年 月 日
- 2 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称
- 3 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積 m²

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。

第5節 申請の取下げ

市規則 【印西市開発行為等の事務の処理に関する規則】

(申請の取下げ)

第25条 法、政令、省令及びこの規則に基づき提出された申請を取り下げようとする者は、申請取下届(別記第32号様式)により市長に届け出なければならない。

1. 申請の取下げに申請に必要な図書等

提出した申請を取り下げしようとする場合は、「申請取下届」を提出すること。

表 6-5-1 取下届出書類一覧表

(提出部数: 正本1部・副本(正本のコピー)1部の計2部)

申請書類・図面等		必須の有無	備考
届出書	申請取下届出〔市規則第32号様式〕	○	・宛名は、“印西市長 ○○ ○○”宛てになります。 ・許可を受けた者が届出者になります。
添付書類	委任状<任意書式> (手続きを第三者に委任する場合)		委任者及び担当者の氏名、電話番号、FAX を記入。(委任者でない者が申請手続き(訂正・受領を含む)をする場合は、別途委任状が必要になります。)

申請取下届

年 月 日

印西市長 様

(届出者)

住所

氏名

㊟

年 月 日に提出した下記申請書を取り下げますので、届け出ます。

記

1 申請書の名称及び内容	
2 申請者の住所及び氏名	
3 申請地の地名及び地番	
4 建築物等の主要用途	
5 取 下 げ の 理 由	

備考 本書の提出者が届出者と異なる場合は、委任状を必ず添付すること。

第6節 工事の取りやめ

市規則【印西市開発行為等の事務の処理に関する規則】

(工事の取りやめの届出)

第26条 法、政令、省令及びこの規則に基づく許可、承認又は証明を受けた者(法第38条に基づく開発行為に関する工事の廃止の届出を行った者を除く。)は、これらの処分に係る工事を取りやめたときは、遅滞なく工事取りやめ届出書(別記第33号様式)にこれらの処分に係る許可通知書、承認通知書又は証明書の原本を添付して、市長に提出しなければならない。

1. 工事の取りやめ届申請に必要な図書等

許可、承認、証明を受けた者が工事を取りやめる場合は、「工事取りやめ届出書」(許可通知書、承認通知書、証明書等の原本を添付)を遅滞なくを提出すること。

表6-6-1 工事取りやめ届出書類一覧表

(提出部数: 正本1部・副本(正本のコピー)1部の計2部)

申請書類・図面等		必須の有無	備考
届出書	工事取りやめ届出書〔市規則第33号様式〕	○	・宛名は、“印西市長 ○○ ○○”宛てになります。 ・許可を受けた者が届出者になります。
添付書類	委任状<任意書式> (手続きを第三者に委任する場合)		委任者及び担当者の氏名、電話番号、FAX を記入。(委任者でない者が申請手続き(訂正・受領を含む)をする場合は、別途委任状が必要になります。)
	許可(変更)、承認、証明等の通知書(原本)	○	申請者に交付された許可等の通知書
	許可(変更)、承認、証明等の通知書(副本)	○	申請者に返却された許可等の申請書副本全部

工事取りやめ届出書

年 月 日

印西市長 様

(届出者)

住所

氏名

㊞

下記の許可(承認、証明)を受けた土地の建築(建設)行為に関する工事を取りやめたので届け出ます。

記

許可 承認 証明 の 内 容	1 許可等の名称及び内容	
	2 番 号 及 び 年 月 日	
	3 申請者の住所及び氏名	
	4 申請地の地名及び地番	
	5 建築物等の主要用途	
6 取りやめの理由		

備考

- 1 この届出書には、許可通知書等の原本(申請者に返却された副本全部)を添付すること。
- 2 本書の提出者が届出者と異なる場合は、委任状を必ず添付すること。

第7節 市街化調整区域における建蔽率等の指定

法律

(建築物の建蔽率等の指定)

第41条 都道府県知事は、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において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該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、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

市規則

〔印西市開発行為等の事務の処理に関する規則〕

(市街化調整区域内における建築物の特例許可の申請及び通知)

第15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、市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書(別記第15号様式)を市長に提出しなければならない。

2 前項に規定する市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書には、第13条第2項に規定する図面を添付しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による申請があった場合において、許可の決定をしたときは、市街化調整区域内における建築物の特例許可通知書(別記第16号様式)により、不許可の決定をしたときは、市街化調整区域内における建築物の特例不許可通知書(別記第17号様式)により、申請者に通知するものとする。

1. 建蔽率等の指定

(1) 制限の趣旨

市街化調整区域は、当分の間市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている。(法第13条第1項第7号後段)従って、用途地域を前提とした高度地区、高度利用地区等も定めることはできず、このため建築面積の建蔽率、建築物の高さ等の制限をすべてに課することは、原則として不可能である。

しかし相当規模の開発行為が市街化調整区域で行われる場合には、開発の目的、周辺の状況等からこのような制限をいわば先行的に行うことが適当である場合が考えられるので、開発行為について個別的に必要なに応じてこのような制限を定めこれを規制することとしたものである。

(2) 制限の内容

本条によって指定される制限の内容は次のようなものである。

ア 建蔽率 (建築基準法第53条)

イ 高さ (建築基準法第55条、第56条、第56条の2)

ウ 壁面の位置 (建築基準法第46条、第47条)

エ その他、建築物の敷地、構造、設備に関する制限

建築基準法第61条、第62条の防火地域、準防火地域内の構造制限、浄化槽に関する基準など本条の制限を定める場合とは、その地域に用途地域を定める必要のある場合であり、想定される用途地域(並びに用途地域を前提として定められる地域を含む)に関する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるべきである。

(3) 制限の効力

ア 本条の制限は、開発登録簿に登録することによって一般に公知できることになっており、特に別途公告の必要はない。

イ 本条制限に課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、その時に指定される用途地域制に応じて形態に関する地域、地区割が総合的に定められ、本条の制限の必要がなくなり、この場合は登録簿の制限内容を抹消する。

ウ 本市では、連たん制度において建蔽率(50パーセント以下)、容積率(100パーセント以下)及び高さ(10メートル以下)を指定する。(印西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施行規則第3条、第8章第10節参照)

2. 許可申請に必要な図書等 (市規則第15条)

表6-7-1 建築物の特例許可申請書類一覧表

(提出部数: 正本1部・副本(正本のコピー)1部の計2部)

申請書類・図面等		必須の有無	備考	
申請書	市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書(市規則第15号様式)	○	宛名は、“印西市長 ○○ ○○”宛てになります。	
	領収済通知書(手数料)	○	46,000円 (市手数料条例による)	
添付書類	委任状<任意書式>		(手続きを第三者に委任する場合)	
	開発許可(変更許可)通知書の写し	○	(29条関連・当初(変更))	
添付図面	開発区域位置図(1/10,000以上)	○		
	開発区域区域図(1/2,500)	○	印西市都市計画基本図(「印西市地形図」という)によるもの → 都市計画部局	
	設計図	配置図(1/500以上)	○	敷地内における建築物又は特定工作物の位置
		敷地求積図(1/500以上)	○	
		予定建築物等の平面図(1/100以上)	○	建築面積、延床面積の求積根拠を添付。
予定建築物等の立面図(1/100以上)		○	敷地面積、構造及び規模(建築面積、延床面積)、建蔽率、容積率、最高の高さを表示。	

市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書

都市計画法第41条第2項ただし書の規定により、市街化調整区域内における建築物の建築の許可を申請します。

年 月 日

印西市長 様

(申請者)
住 所
氏 名 ㊟

1 開 発 許 可 の 概 要	(1) 開発許可を受けた者の住所及び氏名					
	(2) 開発許可番号及び年月日	指令第 号 年 月 日				
	(3) 開発許可を受けた際に付せられた建築物の制限の内容	建蔽率	容積率	高さ	壁面の位置	その他
2	建築しようとする土地の所在及び地番					
3	建築物の概要	建蔽率	容積率	高さ	壁面の位置	その他
4	制限を超える建築物を建築しようとする理由					

備 考

この許可を受けても、建築基準法による確認を別途受けなければならないので注意すること。

市街化調整区域内における建築物の特例許可通知書

この申請書に係る建築物の建築については、許可したので通知します。						
指令第 号 年 月 日						
印西市長						
1 許可申請者住所及び氏名						
開発許可の概要	(1) 開発許可を受けた者の住所及び氏名					
	(2) 開発許可番号及び年月日	指令第 号 年 月 日				
	(3) 開発許可を受けた際に付せられた建築物の制限の内容	建蔽率	容積率	高さ	壁面の位置	その他
3 建築しようとする土地の所在及び地番						
4 建築物の概要		建蔽率	容積率	高さ	壁面の位置	その他

備考

この許可を受けても、建築物を建築しようとするときは、建築基準法による確認を別途受けなければならないので注意すること。

教示

- この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、千葉県開発審査会に対して審査請求をすることができます。
- この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、印西市を被告として(訴訟において印西市を代表する者は印西市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

市街化調整区域内における建築物の特例不許可通知書

<p>年 月 日付けで申請のあった建築物の建築については、次の理由により不許可としたので、通知します。</p>	
<p style="text-align: right;">指令第 号 年 月 日</p>	
<p style="text-align: center;">様</p>	
<p style="text-align: right;">印西市長 印</p>	
<p>不許可の理由</p>	

教 示

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、千葉県開発審査会に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、印西市を被告として(訴訟において印西市を代表する者は印西市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

第8節 予定建築物以外の建築(用途変更)

法律

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

- 第42条** 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。
- 2 国又は都道府県等が行なう行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

市規則【印西市開発行為等の事務の処理に関する規則】

(予定建築物以外の建築等の許可の申請及び通知)

- 第16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、予定建築物(特定工作物)以外の建築(建設)許可申請書(別記第18号様式)を市長に提出しなければならない。
- 2 前項に規定する予定建築物(特定工作物)以外の建築(建設)許可申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。
- (1) 第13条第2項に規定する図面
 - (2) その他市長が必要と認める図書
- 3 市長は、第1項の規定による申請があつた場合において、許可の決定をしたときは、予定建築物(特定工作物)以外の建築(建設)許可通知書(別記第19号様式)により、不許可の決定をしたときは、予定建築物(特定工作物)以外の建築(建設)不許可通知書(別記第20号様式)により申請者に通知するものとする。

1. 用途の制限 (法第42条)

(1) 制限の趣旨

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

ただし、その土地に用途地域等が定められた区域については、建築基準法などにより用途が制限されているので本条の適用除外となっている。

(2) 制限の効力

ア 本条の制限は法第41条制限と同様、開発登録簿に登録することによって一般に知らされる。

イ 本条の制限は建築物等の新設のみならず、用途の変更も規制している。なお本条制限はその土地(建築物の敷地)に付されたものであるが、従前の建築物等の用途を一にする増築については制

限がない。従って本条ただし書の規定による許可を受けたのち、増築が行われる場合には許可を要しない。

ウ 本条制限は法第41条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には自動的に消滅する。

(3) 例外許可

市街化調整区域における許可の運用にあたっては次のいずれかに該当する場合に許可するものとする。

(ア) 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物

(イ) 法第43条第1項第1号から第3号まで、又は第5号に該当する場合。

(ウ) 法第34条第1号から第12号までに該当し、その用途が法第33条第1項を満足させる場合。

(エ) 既存適法建築物の用途変更を伴う増改築等に該当する場合。

2. 許可申請に必要な図書等 (市規則第16条)

表6-8-1 予定建築物以外の建築許可申請書類一覧表 (提出部数: 正本1部・副本(正本のコピー)1部の計2部)

申請書類・図面等		必須の有無	備考		
申請書	予定建築物(特定工作物)以外の建築(建設)許可申請書(市規則第18号様式)	○	宛名は、“印西市長 ○○ ○○”宛てになります。		
	領収済通知書(手数料)	26,000円 (市手数料条例による)	開発許可部局でお渡しする「納入通知書」により会計課で支払い、4枚目の“原課使用分”を提出		
添付書類	委任状<任意書式>	(手続きを第三者に委任する場合)	委任者及び担当者の氏名、電話番号、FAX を記入。(委任者でない者が申請手続き(訂正・受領を含む)をする場合は、別途委任状が必要になります。		
	開発許可(変更許可)通知書の写し	(29条関連・当初(変更))	○		
	建築理由書<市様式>		○	市 HP 参照	
	申請者に関する事項		○		
	住民票の写し(原本)	(申請者が個人の場合)			
	法人の登記事項証明書(原本)	(申請者が法人等の場合)		法人以外の団体等のものにあつてはそれが明らかになる書類の写し(原本証明したもの)	
	誓約書<市書式>		○	市HP参照。(誓約書①)。印は実印。	
	印鑑登録証明書(原本)		○		
	土地の登記事項証明書(原本)		○	インターネットのオンライン請求により所得したものは不可	
土地等使用承諾書<市書式>	(第三者の土地を使用する場合)		市HP参照。売買契約書の写しは不可。印は実印。開発区域内は所有権以外の権利及び全ての権利者の同意が必要。		
	印鑑登録証明書(原本)				
添付図面	開発区域位置図(1/10,000 以上)		○		
	開発区域区域図(1/2,500)		○	印西市都市計画基本図(「印西市地形図」という)によるもの ⇒ 都市計画部局市街化区域からの距離及び40戸以上の連たんがわかるもの	
	連たん図(1/2,500 以上)	(法34条第11号の場合)			
	設計図	現況図(1/2,500 以上)		○	地盤高を表示
		配置図(1/500 以上)		○	敷地内における建築物又は特定工作物の位置
		敷地求積図(1/500 以上)		○	
予定建築物等の平面図(1/100 以上)			○	建築面積、延床面積の求積根拠を添付。	
予定建築物等の立面図(1/100 以上)	2面以上		○	敷地面積、構造及び規模(建築面積、延床面積)、建蔽率、容積率、最高の高さを表示。	

予定建築物(特定工作物)以外の建築(建設)許可申請書

<p>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(特定工作物)以外の建築物(特定工作物)の(新築(新設)・改築・用途の変更)の許可を申請します</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>印西市長 様</p> <p style="text-align: right;">(申請者) 住 所 氏 名 ㊟</p>		
1 開 発 許 可 の 概 要	(1) 開発許可を受けた者の住所及び氏名	
	(2) 開発許可番号及び年月日	指令第 号 年 月 日
	(3) 開発許可を受けた際の予定建築物(特定工作物)	
2	建築等をしようとする土地の所在及び地番	
3	新築(新設)、改築又は用途の変更後の建築物(特定工作物)の用途	
4	3の用途が都市計画法第34条第1号から第12号までに掲げる建築物(特定工作物)のいずれかに該当するかの記載及びその理由	
5	変更しようとする理由	

備 考

この許可を受けても、建築基準法による確認を別途受けなければならないので注意すること。

予定建築物(特定工作物)以外の建築物許可通知書

※ 許 可 通 知 欄	<p>この申請書に係る予定建築物(特定工作物)以外の建築(建設)許可申請については、次のとおり許可したので通知します。</p> <p style="text-align: right;">指 令 第 号 年 月 日</p> <p style="text-align: right;">印西市長</p>	
1	許可申請者住所および氏名	
2 開 発 許 可 の 概 要	(1)開発許可を受けた者の住所及び氏名	
	(2)開発許可番号及び年月日	指令第 号 年 月 日
	(3)開発許可を受けた際の予定建築物(特定工作物)	
3	建築等をしようとする土地の所在及び地番	
4	新築(新設)、改築又は用途の変更後の建築物(特定工作物)の用途	
5	4の用途が都市計画法第34条第1号から12号までに掲げる建築物(特定工作物)のいずれかに該当するかの記載及びその理由	

備 考

この許可を受けても、建築物を建築しようとするときは、建築基準法による確認を別途受けなければならないので注意すること。

教 示

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、千葉県開発審査会に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、印西市を被告として(訴訟において印西市を代表する者は印西市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

予定建築物（特定工作物）以外の建築（建設）不許可通知書

<p>年 月 日付けで申請のあった建築物の建築については、次の理由により不許可としたので、通知します。</p>	
<p style="text-align: right;">指令第 号 年 月 日</p>	
<p style="text-align: center;">様</p>	
<p style="text-align: right;">印西市長 印</p>	
<p>不許可の理由</p>	

教示

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、千葉県開発審査会に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、印西市を被告として（訴訟において印西市を代表する者は印西市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

第9節 地位の承継(一般承継・特定承継)

法律

(許可に基づく地位の承継)

第44条 開発許可又は前条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

市規則【印西市開発行為等の事務の処理に関する規則】

(許可の承継の届出)

第18条 法第44条の規定による承継をした者は、速やかに、許可承継届出書(別記第23号様式)に当該地位を承継したことを証する書類その他市長が必要と認める図書を添付して、市長に提出しなければならない。

(開発許可の承継の承認の申請及び通知)

第19条 法第45条の規定による承認を受けようとする者は、開発許可承継承認申請書(別記第24号様式)を市長に提出しなければならない。

2 前項の開発許可承継承認申請書には、次に掲げる図書(自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。)にあっては、第4号及び第5号に掲げるものを除く。)を添付しなければならない。

(1) 開発行為許可通知書(開発行為に変更があった場合は、開発行為変更許可通知書を含む。)の写し

(2) 住民票等

(3) 印西市地形図

(4) 第5条第1項第5号に掲げる申請者の資力及び信用に関する書類

(5) 省令第16条第5項に規定する資金計画書及び第4条に掲げる書類

(6) 承認を受けようとする者が開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類

(7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

3 市長は、第1項の規定による申請があった場合において、承認の決定をしたときは、開発許可承継承認通知書(別記第25号様式)により、不承認の決定をしたときは、開発許可承継不承認通知書(別記第26号様式)により申請者に通知するものとする。

1-1. 一般承継 (法第44条)

相続や法人の合併等により開発許可に基づく地位の承継する場合は、承継の届出が必要になる。

(1) 「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人(吸収合併の場合)又は合併により新た

に設立された法人(新設合併の場合)をいう。

(2)「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、例えば、許可権者との関係において

ア 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能

イ 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能

ウ 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位

エ 工事完了の届出義務、工事廃止の届出の義務

オ 法第40条第3項の費用の負担を求めることができる機能

※ 本条は、民事上の関係について規定するものでない。

(3)一般承継人は、開発許可又は法第43条第1項の許可に基づく地位を当然に承継するので、開発行為を行う意志がないときは、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らない。

1-2. 許可承継に必要な図書等 (市規則第18条)

表6-9-1 許可承継届出書類一覧表

(提出部数: 正本1部・副本(正本のコピー)1部の計2部)

申請書類・図面等		必須の有無	備考
届出書	許可承継届出書(市規則第23号様式)	○	・宛名は、“印西市長 ○○ ○○”宛てになります。 ・許可の承認を受けた者が届出者となります。
添付書類	委任状<任意書式> (手続きを第三者に委任する場合)		委任者及び担当者の氏名、電話番号、FAX を記入。(委任者でない者が申請手続き(訂正・受領を含む)をする場合は、別途委任状が必要になります。
	開発行為(変更)許可通知書の写し (当初許可が29条の場合)	○	
	建築物等新築等許可通知書の写し (当初許可が43条の場合)		
	被承継者の除籍謄本(原本) (相続による場合)	○	
	承継者の戸籍抄本(原本)	○	
	合併後の法人の登記事項証明書(原本) (法人の合併による場合)	○	
	分割後の法人の登記事項証明書(原本) 分割契約書 (法人の分割による場合)	○	新設分割の場合にあつては、分割計画書

許可承継届出書

年 月 日	
印西市長 様	
(届出者)	
住 所	
氏 名 ⑩	
都市計画法第44条の規定により、許可に基づく地位を承継したので、届け出ます。	
1 許可の概要	(1) 許可を受けた者の住所及び氏名
	(2) 許可番号及び年月日
	(3) 許可に係る土地の表示又は地域の名称
2 届出前の承継の経過	被承継者の住所及び氏名
	承継年月日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
3 届出に係る承継年月日	年 月 日
4 承継の原因	

備 考

- 1 1の(3)欄は、都市計画法第29条の許可(開発許可)の場合は開発区域に含まれる地域の名称を、都市計画法第43条の許可(建築等許可)の場合は土地の表示(所在、地番及び面積)を記載すること。
- 2 この届出書には、相続による承継にあつては被承継者の除籍謄本及び承継者の戸籍抄本を、法人の合併による承継にあつては合併後の法人の登記事項証明書を、分割による承継にあつては分割後の法人の登記事項証明書及び分割契約書(新設分割の場合にあつては、分割計画書)その他市長が必要と認める書類を添付すること。

2-1. 特定承継 (法第45条)

開発許可を受けた者から当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得して開発行為を行う場合には、承継の承認を受ける必要がある。

- (1) 開発許可を受けた者の特定承継人は、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る。
- (2) 「特定承継人」とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権、その他工事を施行する権原を取得したものをいう。
- (3) 本条は、法第43条第1項の許可に基づく地位の承継についての規定はない。
- (4) 法第34条第13号に該当するものとして開発許可を受けた開発行為については、本条による承認はできない。
- (5) 本条による承認は、開発許可に基づく地位の承継の効力発生要件である。
- (6) 「開発許可に基づく地位」については、「1-1. 一般承継(2)」を参照のこと。

2-2. 承認申請に必要な図書等 (市規則第19条)

表6-9-2 開発許可承継承認申請書類一覧表

(提出部数: 正本1部・副本(正本のコピー)1部の計2部)

申請書類・図面等		必須の有無	備考	
申請書	開発許可承継承認申請書〔市規則第24号様式〕	○	宛名は、“印西市長 ○○ ○○”宛てになります。	
	領収済通知書(手数料)	○	(市手数料条例による) 開発許可部局でお渡しする「納入通知書」により会計課で支払い、4枚目の“(原課使用分)”を提出	
添付書類	委任状<任意書式>		(手続きを第三者に委任する場合) 委任者及び担当者の氏名、電話番号、FAX を記入。(委任者でない者が申請手続き(訂正・受領を含む)をする場合は、別途委任状が必要になります。	
	開発行為(変更)許可通知書の写し	○		
	建築理由書<市様式>	○	市HP参照	
	誓約書<市書式>	○	市HP参照。(申請内容に応じて誓約書①～⑤の中から選定)。印は実印。	
	印鑑登録証明書(原本)	○		
	法人等	法人の登記事項証明書(原本)	○	法人以外の団体等のものにあつてはそれが明らかになる書類の写し(原本証明したもの)
		前年度の財務諸表		自己居住用・自己業務用(1歳未満)は不要
		法人税の納税証明書(原本)		自己居住用・自己業務用(1歳未満)は不要
		事業経歴書		自己居住用・自己業務用(1歳未満)は不要
	個人	住民票の写し(原本)	○	
		資産に関する調書(原本)		自己居住用・自己業務用(1歳未満)は不要 預貯金残高証明書等
		所得税に関する納税証明書(原本)		自己居住用・自己業務用(1歳未満)は不要
		事業経歴書		自己居住用・自己業務用(1歳未満)は不要
	土地の登記事項証明書(原本)	○	インターネットのオンライン請求により所得したものは不可	
	売買契約書の写し			
印鑑登録証明書(原本)				
工事を施行する権原を取得したことを証明する書類	○	被承継人の承諾書、承継人の誓約書、権原引渡確定書など		
添付図面	開発区域区域図(1/2,500)	○	印西市都市計画基本図(「印西市地形図」という)によるもの ⇒ 都市計画部局	
	公図の写し(原本)(1/600以上)	○	隣接地の地目・面積・所有者の住所及び氏名を記入するか、一覧表を添付。	
	土地利用計画図(1/1,000以上)	○	利用種別ごとに色分け。道路名称及び建築基準法該当条項、境界杭の種類、道路幅員、土留めの種類及び範囲等を表示。	

開発許可承継承認申請書

<p>都市計画法第45条の規定により、開発許可に基づく地位の承継の承認を申請します。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>印西市長 様</p> <p style="text-align: right;">(申請者) 住 所 氏 名 印</p>		
1 開 発 許 可 の 概 要	(1) 開発許可を受けた者の住所及び氏名	
	(2) 開発許可番号及び年月日	指令第 号 年 月 日
	(3) 開発区域に含まれる地域の名称	
2 申 請 前 の 承 継 の 経 過	被承継者の住所及び氏名	
	承継年月日	
	年 月 日	
	年 月 日	
	年 月 日	
	年 月 日	
	年 月 日	
3	承認申請に係る権原を取得した年月日	年 月 日
4	取得した権原の内訳	

開発許可承継承認通知書

<p>この申請書に係る開発許可に基づく地位の承継を承認したので通知します。</p>	
<p>指 令 第 号 年 月 日</p>	
<p>印西市長</p>	
1	承認申請者の住所及び氏名
2	開発許可を受けた者の住所及び氏名
	開発許可番号及び年月日
	開発区域に含まれる地域の名称
3	被承継者の住所及び氏名
	承継年月日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
4	承認申請に係る権原を取得した年月日
5	取得した権原の内訳

開発許可承継不承認通知書

<p>年 月 日付けで申請のあった開発許可に基づく地位の承継については、次の理由により不承認としたので通知します。</p>	
<p>指令第 年 月 日 号</p>	
<p>様</p>	
<p>印西市長 印</p>	
<p>不承認の理由</p>	

教示

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、印西市長に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、印西市を被告として（訴訟において印西市を代表する者は印西市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

第10節 不服申立て

法律

(不服申立て)

- 第50条** 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。
- 2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日(行政不服審査法(平成26年法律第68号)第23条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日)から2月以内に、裁決をしなければならない。
 - 3 開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。
 - 4 第1項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第31条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第9条第3項の規定により読み替えられた同法第31条第2項から第5項までの規定を準用する。

法律 【行政不服審査法】

(目的等)

- 第1条** この法律は、行政庁の違法又は不当な処分その他公権力の行使に当たる行為に関し、国民が簡易迅速かつ公正な手続の下で広く行政庁に対する不服申立てをすることができるための制度を定めることにより、国民の権利利益の救済を図るとともに、行政の適正な運営を確保することを目的とする。
- 2 行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為(以下単に「処分」という。)に関する不服申立てについては、他の法律に特別の定めがある場合を除くほか、この法律の定めるところによる。

(処分についての審査請求)

- 第2条** 行政庁の処分に不服がある者は、第4条及び第5条第2項の定めるところにより、審査請求をすることができる。

(不作為についての審査請求)

- 第3条** 法令に基づき行政庁に対して処分についての申請をした者は、当該申請から相当の期間が経過したにもかかわらず、行政庁の不作為(法令に基づく申請に対して何らの処分をもしないことをいう。以下同じ。)がある場合には、次条の定めるところにより、当該不作為についての審査請求をすることができる。

(審査請求をすべき行政庁)

- 第4条** 審査請求は、法律(条例に基づく処分については、条例)に特別の定めがある場合を除くほか、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める行政庁に対してするものとする。

一 処分庁等(処分をした行政庁(以下「処分庁」という。))又は不作為に係る行政庁(以下「不作為庁」という。))をいう。以下同じ。)に上級行政庁がない場合又は処分庁等が主任の大臣若しくは宮内庁長官若しくは内閣府設置法(平成11年法律第89号)第49条第1項若しくは第2項若しくは国家行政組織法(昭和23年法律第120号)第3条第2項に規定する庁の長である場合 当該処分庁等
〈第二号～四号略〉

1. 不服申立て

法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく**処分若しくはこれに係る不作為又は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に不服がある者**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、**専門的な機関である開発審査会に対して審査請求することとしたものである。**(訴訟により解決を図る前に専門的な審査期間による行政上の再検討を経ることとすることが適当であると考えられることによる。)

(1) 開発審査会に審査請求できる処分

法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分

(2) 開発許可権者に対して異議申立てできる処分

本法に基づく処分で本条に規定されているもの以外(法第37条第1号、第45条の規定に基づく承認等)については、行政不服審査法(第4条第1号)に規定されている一般則に基づく。

(3) 審査請求の相手方

事務処理市(本市)において、審査請求は千葉県開発審査会に対して行うこととなる。

なお、本条に掲げる処分に係る不作為については、開発審査会に対する審査請求との二者択一で、千葉県知事に異議申立てを行うことができる(行政不服審査法第4条1号)。

2. 開発審査会の裁決

(1) 審査請求を受理した日から2月以内に採決しなければならない。

(2) 採決を行う場合においては、あらかじめ、審査請求人、処分庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行う必要がある。

3. 審査請求の手続き

他の行政処分の場合と同様、行政不服審査法が全面的に適用される。

第11節 開発審査会

法律

(開発審査会)

- 第78条** 第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。
- 2 開発審査会は、委員5人以上をもつて組織する。
 - 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する
 - 4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。
 - 一 破産者で復権を得ない者
 - 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
 - 5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
 - 6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。
 - 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
 - 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
 - 7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。
 - 8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

政令

(開発審査会の組織及び運営に関する基準)

- 第43条** 法第78条第8項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
- 一 開発審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定めるものとする。
 - 二 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。
 - 三 開発審査会は、会長(会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。)のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。
 - 四 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

1. 開発審査会の組織及び運営

- (1) 千葉県開発審査会の組織及び運営については千葉県行政組織条例のとおりである。
- (2) 事務局は、千葉県組織規程により県土整備部都市整備局都市計画課に置かれている。
- (3) 事務処理市(本市)においては、開発審査会を設置することができないため、県の開発審査会を利

用することとなる。

2. 千葉県開発審査会の設置に関する条例

県条例〔千葉県行政組織条例〕

〈第1条～28条略〉

(組織等)

第29条〈第1項略〉

- 2 法令の規定により設置された附属機関のうち、その組織等について条例で定めることとされている各附属機関の組織、委員の構成、定数及び任期は、別表第四のとおりとする。

(会長及び副会長)

第30条 会長又は委員長(以下「会長」という。)<中略>は、委員の互選によつてこれを定める。

- 2 会長は、当該附属機関の事務を総理し、当該附属機関を代表する。
- 3 略
- 4 副会長が置かれていない附属機関(千葉県障害者介護給付費等不服審査会を除く。)にあつては、会長に事故のあるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指定する者が会長の職務を代理する。

(委員の任命等)

第31条 委員は、知事が任命又は委嘱する。

- 2 委員に欠員を生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会議)

第32条 附属機関の会議は、必要に応じて会長が招集し、会長が会議の議長となる。

- 2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ、開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数をもつて決し、可否同数のときは議長の決するところによる。
〈ただし書き略〉

〈第33条略〉

(会議の運営等)

第34条 この条例で定めるもののほか、附属機関の議事及び運営に関し必要な事項は、会長が定める。

(規則への委任)

第35条〈第1項略〉

- 2 各附属機関の庶務は、規則で定める機関においてこれを処理する。

〈第36条略〉

(知事への委任)

第37条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、知事が定める。

別表第四(他附属機関略)

附属機関名	組織	構成	定数	任期
千葉県開発審査会	会長 委員		7人	2年

3. 開発審査会の事務

(1) 法第50条第1項に規定する審査請求の審査及び裁決

次のア～オの規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為についての審査請求、または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についての審査請求に関して、審査及び裁決を行う。

ア 法第29条第1項又は第2項(開発行為の許可)

イ 法第35条の2第1項(開発行為の変更の許可)

ウ 法第41条第2項ただし書(市街化調整区域内における建築物の特例の許可)

エ 法第42条第1項ただし書(予定建築物以外の建築等の許可)

オ 法第43条第1項(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の許可)

(2) 市街化調整区域における次に掲げる許可に関する議決

ア 法第34条第14号に該当する開発行為の許可 (法第29条申請の場合)

イ 政令第36条第1項第3号ホに該当する建築等の許可 (法第43条申請の場合)