

第8章 市街化調整区域の立地基準

法律

(開発許可の基準)

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。)については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律(平成5年法律第72号)第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的(同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。)に従つて行う開発行為
- 六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作

物(いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。)の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為(政令で定める期間内に行うものに限る。)

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認める開発行為

政令

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

第29条の5 法第34条第1号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハまでに掲げる建築物とする。

(危険物等の範囲)

第29条の6 法第34条第8号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める危険物は、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項の火薬類とする。

2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

第29条の7 法第34条第8号の2(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等(法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。)及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等)

第29条の8 法第34条第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

第29条の9 法第34条第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の浸水被害防止区域
- 六 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

第29条の10 法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

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

第30条 法第34条第13号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

省令

(令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項)

第27条の6 令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 土地利用の動向

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

(既存の権利者の届出事項)

第28条 法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの(自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第1号に掲げるものを除く。)とする。

- 一 届出をしようとする者の職業(法人にあつては、その業務の内容)
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

本条は、市街化調整区域において行う開発行為について、法第33条に加えて、その許可基準を定めたものである。

法第33条は主として市街地の水準の確保の面から開発許可基準を定めたものであるが、本条は、市街化調整区域における開発行為の立地を規制する面から開発許可基準を定めたものである。

したがって、**市街化調整区域において行う開発行為は、法第33条に定める基準に適合しなければならぬことに加え、本条各号のいずれかに該当するものでなければ、許可が得られない。**

本条各号に掲げられている開発行為は、

- ア. スプロール対策上支障のないもの
- イ. スプロール対策上支障があるが、これを容認すべき特別の必要性の認められるもの
- ウ. スプロール対策上支障があり、これを容認すべき特別の必要性の認められないもの

の3つの類型に分けられるが、本条においては、**アとイの類型の開発行為について許可しうるものとし、ウのものについては、許可すべきでないものと規定したものである。**なお、同条各号の規定のうち、第3号については、政令が未制定であるので、第3号により許可されるものはない。

第1節 日常生活に必要な施設(店舗・公共公益施設等) (法第34条第1号)

法律

(開発許可の基準)

第34条

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

政令

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

第29条の5 法第34条第1号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物とする。

市街化調整区域に居住している者の日常生活に必要な施設(店舗・公共公益施設等)に係る開発行為等を定めたもので、その運用にあたっては次に掲げるものとする。

(1) 日用品販売店舗等

① 店舗等のサービスの対象範囲について

当該店舗等の利用者は、原則として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を対象とする。

② 業種について

本号に該当する業種は、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小売業、修理業又はサービス業で、次に掲げるものとする。

ア 日用品小売業

紙・文房具小売業、燃料小売業、各種食料品小売業、コンビニエンスストア、酒小売業、他に分類されない飲食料品小売業、野菜小売業、果実小売業、食肉小売業、鮮魚小売業、料理品小売業、医薬品小売業、金物小売業、電気機械器具小売業(中古品を除く)、洋品雑貨・小間物小売業

イ 日用品修理、加工業

農機具修理加工店、自転車・二輪自動車修理加工店、自動車一般整備業

ウ 日用品サービス業

理容業、美容業、普通洗濯業、食堂・レストラン、日本料理店、中華料理店・その他専門料理店、そば・うどん店、すし店、喫茶店、その他の飲食店、新聞小売業

エ その他の業種

施術所(あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師)

※ 上記ア、イ、ウ、エに記載された業種は、日本標準産業分類に基づくものであり、細分類の業種(農機具、自転車等の修理加工店を除く。)を列挙したものである。

なお、各業種は細分類に定義されている品目を総合的に扱う店舗をいう。

③ 立地について

法規制の主旨に沿って、当該地域における店舗の必要性、立地、営業の可能性等が満たされるもので、次に掲げるすべての事項に該当すること。

ア 当該店舗等を中心とする半径500mの区域内に当該業種を必要とする所定の戸数(当該業種の標準的支持戸数の2分の1の戸数をいう。)以上の戸数が存在すること。

この場合、当該店舗等を中心とする半径500mの区域内に市街化区域を含むときは、市街化調整区域内の戸数が所定の戸数の2分の1以上であること。

なお、半径500mの区域内の戸数の算定にあたっては、改正前の法第34条第10号イの発行行為に係る区域に含まれる戸数を除くこと。(改正前:平成18年5月31日改正、平成19年11月30日施行)

イ 所定の戸数のカウント方法については、次の事項によることができる。

(ア) 当該地の周辺地域の住民(少なくとも100戸以上の住民)から利便上必要であるとして立地要望等が当該市へ提出され、市においても支障なしとした店舗等については、規定する「所定の戸数」を2分の1とすることができる。

(イ) 工場、学校、研究所等の事業所等は、その職員、従業員(パートタイマー等は除く。)4人につき1戸とみなすことができる。

標準的支持戸数は、次式により算定する。

$$\text{標準的支持戸数} = \text{年間販売高} / \text{家計支出額}$$

- ・年間販売高: 中小企業庁編「経営指標」又は「千葉県商業統計」による。
- ・家計支出額: 総務庁統計局編「家計調査年報」による。

上記により算定したものは次表のとおり。

(所定の戸数にあっては50戸単位とし上限を500戸とする。)

表8-1-1 標準的支持戸数及び所定の戸数

(単位:戸)

業 種 (〔 〕内の数値は、日本産業分類の分類コード)		標 準 的 支 持 戸 数	所 定 の 戸 数
日 用 品 小 売 業	1 紙・文房具小売業 [6064]	1,452	500
	2 燃料小売業(ガソリンスタンドを除く) [6052]	677	300
	3 各種食料品小売業 [5811]・コンビニエンスストア [5891]	85	50
	4 酒小売業 [5851] 他に分類されない飲食料品小売業 [5899]	305	150
	5 野菜小売業 [5821]・果実小売業 [5822]	177	100
	6 食肉小売業 [5831・5832]	200	100
	7 鮮魚小売業 [5841]	256	100
	8 料理品小売業 [5895]	275	100
	9 医薬品小売業(調剤薬局を除く) [6032] ※ドラッグストア[6031]は含まれないので注意	1,040	500
	10 金物小売業 [6021]	1,737	500
	11 電気機械器具小売業(中古品を除く) [5931]	834	400
	12 洋品雑貨・小間物小売業 [5793]	201	100

日用品修理加工業	13	農機具修理加工店	4,443	500
	14	自転車・二輪自動車修理加工店	1,212	500
	15	自動車一般整備業〔8911〕	693	300
日用品サービス業	16	理容業〔7821〕	640	300
	17	美容業〔7831〕	868	400
	18	普通洗濯業〔7811〕	865	400
	19	食堂・レストラン（専門料理店を除く）〔7611〕、日本料理店〔7621〕、中華料理店〔7623〕、その他専門料理店〔7629〕、そば・うどん店〔7631〕、すし店〔7641〕、喫茶店〔7671〕、その他の飲食店〔769〕	317	150
	20	新聞小売業〔6063〕	909	450
その他	21	施術所（あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師、柔道整復師）〔8351〕	472	200

④ 敷地・建築物の規模等について

〔自動車一般整備以外の業種の場合〕

ア 敷地面積は500㎡以下で、敷地周長の7分の1以上が建築基準法第42条第1項に掲げる道路に接していること。（ただし、袋路状の道路は除く。）

イ 建築物は原則平家建で、延床面積は150㎡以下とする。

〔自動車一般整備業の場合〕 ※千葉県建築基準施行条例に、道路幅員等の規定があるので、注意すること。

ア 敷地面積は1,000㎡以下とする。

イ 延床面積は200㎡以下とする。ただし、道路運送車両法第94条の2の指定を受けようとする事業所については、延床面積を300㎡以下とする。

法律 〔道路運送車両法〕（昭和26年6月1日法律第185号）

（指定自動車整備事業の指定等）

第94条の2 地方運輸局長は、自動車分解整備事業者の申請により、自動車分解整備事業の認証を受けた事業場であつて、自動車の整備について前条第1項の国土交通省令で定める基準に適合する設備、技術及び管理組織を有するほか、国土交通省令で定める基準に適合する自動車の検査の設備を有し、かつ、確実に第94条の4第1項の自動車検査員を選任して第94条の5第1項の自動車の点検及び整備について検査をさせると認められるものについて、指定自動車整備事業の指定をすることができる。

2 第78条第2項から第4項まで及び第80条第1項（同項第2号ロからニまでに係る部分に限る。）の規定は、前項の指定について準用する。この場合において、同号ロ中「第93条の規定による自動車分解整備事業の認証」とあるのは「第94条の8第1項の規定による指定」と、「当該認証」とあるのは「当該指定」と読み替えるものとする。

3 第1項の規定の適用については、2以上の自動車分解整備事業の事業場のために用

いられる自動車の検査の整備は、その管理の方法、位置その他について国土交通省令で定める要件を備えるときは、当該2以上の事業場のそれぞれに所属する自動車の検査の設備とみなすことができる。

県条例【**建築基準法施行条例**】（昭和36年11月10日条例第39号）

（大規模な建築物の敷地と道路との関係）

第5条 延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計。第50条の3第1項第1号において同じ。）が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、道路に6メートル以上接しなければならない。ただし、知事が当該建築物の敷地の周囲の公園、広場等の空地の状況その他土地の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、この限りでない。

（出入口の位置）

第44条 倉庫、自動車車庫及び自動車修理工場（以下「車庫等」という。）の用途に供する建築物の敷地の自動車の出入口は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- 一 幅員6メートル未満の道路に面して設けないこと。
- 二 道路の交差点又は曲り角から5メートル以内の場所に面して設けないこと。
- 三 出入口から2メートル後退した自動車の車路の中心線上で、道路の中心線に直角に向かつて左右にそれぞれ60度以上の範囲内において、当該道路を通行する者の存在を確認できる空地又は空間を有すること。

2 前項第1号の規定は、当該出入口が次の各号のいずれかに該当する場合においては、適用しない。

- 一 車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル以下である建築物の敷地の自動車の出入口であり、幅員4メートル以上の道路（法第42条第2項の規定により道路とみなされる道（同項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の敷地の部分を道路として築造するものに限る。）を含む。次号において同じ。）に面するもの

- 二 建築物（倉庫であつてその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの及び自動車修理工場であつてその用途に供する部分の床面積の合計が30平方メートルを超えるものを除く。次号において同じ。）でこれに附属する自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超え150平方メートル以下のものの敷地の自動車の出入口であり、幅員4メートル以上の道路に面するもの

- 三 建築物でこれに附属する自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超え300平方メートル以下のものの敷地の自動車の出入口であり、幅員5メートル以上の道路に面するもの

3 前項に定めるもののほか、第1項の規定は、知事が当該出入口の周囲の状況により交通の安全上支障がないと認める場合は、適用しない。

⑤ その他

ア 申請者は原則として、当該土地の所有者、又は土地を使用する権利を有する者であること。

- イ 一定の資格を有することが必要な業種については、資格取得後に申請すること。
- ウ 店舗併用住宅(医療品小売業、身体障害者が営む業種は除く)については、既存の建築物増改築、又は他の要件により建築できる住宅との併用に限られるものであること。この場合、店舗部分の延床面積は全体の2分の1以上であること。
- エ 農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取扱うことができる。
- オ 本号の許可に当たっては、許可事項を厳守すること及びこれに反した場合の監督処分についての教示を行うこと等の措置をとり、確実に事業目的に供せられるようにすること。
- カ 本号に該当するもののうち政令第22条第6号に該当するものは許可が不要とされているが、この場合にあっても省令第60条に規定する証明等の際、本号の主旨を踏まえ敷地等の規模等について適切なものとなるよう申請者に対して指導すること。

(2) 郵便業務施設等

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な施設として、日本郵政株式会社、日本郵便株式会社、株式会社ゆうちょ銀行及び株式会社かんぽ生命保険が業務の用に供するために設置する施設(日本郵便株式会社が「郵便の業務」の用に供するために設置する施設(政令第21条第11号参照)を除く。)であること。

立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局(開発・都市計画部局等)と調整を図ること。

(3) 公益上必要な施設等

政令

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

第29条の5 法第34条第1号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物とする。

(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。

26 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同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物、学校教育法による学校、社会福祉法等に基づく社会福祉施設、医療法に基づく医療施設などの施設。

運用にあたっては、次に掲げるものとする。

① 学校施設

法律 【**学校教育法**】（昭和22年3月29日法律第26号）

第1条 この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。

○対象施設について(学校教育法第1条に規定する学校の用に供する施設のうち次に掲げるもの)

幼稚園、小学校、中学校、特別支援学校(主に通学する施設)

※特殊支援学校の「主に通学する施設」とは、通学が主体の施設であつて補助的に滞在できる部屋等を併設するものを含む。

○立地場所の妥当性・施設規模について

通学区域等を考慮し、関係部局(開発許可・都市計画・文教部局等)と調整が図られたもの。

② 社会福祉施設

法律 【**児童福祉法**】（昭和22年法律第164号）

第6条の3

〈第1項～8項略〉

9 この法律で、家庭的保育事業とは、次に掲げる事業をいう。

一 子ども・子育て支援法(平成二十四年法律第六十五号)第十九条第一項第二号の内閣府令で定める事由により家庭において必要な保育を受けることが困難である乳児又は幼児(以下「保育を必要とする乳児・幼児」という。)であつて満三歳未満のものについて、家庭的保育者(市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。))が行う研修を修了した保育士その他の厚生労働省令で定める者であつて、当該保育を必要とする乳児・幼児の保育を行う者として市町村長が適当と認めるものをいう。以下同じ。)の居宅その他の場所(当該保育を必要とする乳児・幼児の居宅を除く。)において、家庭的保育者による保育を行う事業(利用定員が五人以下であるものに限る。次号において同じ。)

二 満三歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満三歳以上のものについて、家庭的保育者の居宅その他の場所(当該保育が必要と認められる児童の居宅を除く。)において、家庭的保育者による保育を行う事業

10 この法律で、小規模保育事業とは、次に掲げる事業をいう。

一 保育を必要とする乳児・幼児であつて満三歳未満のものについて、当該保育を必要とする乳児・幼児を保育することを目的とする施設(利用定員が六人以上十九人以下であるものに限る。)において、保育を行う事業

二 満三歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満三歳以上のものについて、前号に規定する施設において、保育を行う事業

〈第11項略〉

12 この法律で、事業所内保育事業とは、次に掲げる事業をいう。

一 保育を必要とする乳児・幼児であつて満三歳未満のものについて、次に掲げる施設において、保育を行う事業

イ 事業主がその雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら

設置する施設又は事業主から委託を受けて当該事業主が雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設

ロ 事業主団体がその構成員である事業主の雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は事業主団体が委託を受けてその構成員である事業主の雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設

ハ 地方公務員等共済組合法(昭和三十七年法律第百五十二号)の規定に基づく共済組合その他の厚生労働省令で定める組合(以下ハにおいて「共済組合等」という。)が当該共済組合等の構成員として厚生労働省令で定める者(以下ハにおいて「共済組合等の構成員」という。)の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は共済組合等から委託を受けて当該共済組合等の構成員の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設

ニ 満三歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満三歳以上のものについて、前号に規定する施設において、保育を行う事業

<第13項以下略>

法律 【社会福祉法】(昭和26年3月29日法律第45号)

第2条 この法律において「社会福祉事業」とは、第1種社会福祉事業及び第2種社会福祉事業をいう。

2 次に掲げる事業を第1種社会福祉事業とする。

一 生活保護法(昭和25年法律第144号)に規定する救護施設、更生施設その他生計困難者を無料又は低額な料金で入所させて生活の扶助を行うことを目的とする施設を経営する事業及び生計困難者に対して助葬を行う事業

ニ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)に規定する乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童心理治療施設又は児童自立支援施設を経営する事業

三 老人福祉法(昭和38年法律第133号)に規定する養護老人ホーム、特別養護老人ホーム又は軽費老人ホームを経営する事業

四 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(平成17年法律第123号)に規定する障害者支援施設を経営する事業

五 削除

六 売春防止法(昭和31年法律第118号)に規定する婦人保護施設を経営する事業

七 授産施設を経営する事業及び生計困難者に対して無利子又は低利で資金を融通する事業

3 次に掲げる事業を第2種社会福祉事業とする。

一 生計困難者に対して、その住居で衣食その他日常の生活必需品若しくはこれに要する金銭を与え、又は生活に関する相談に応ずる事業

一の二 生活困窮者自立支援法(平成25年法律第105号)に規定する認定生活困窮者就労訓練事業

二 児童福祉法に規定する障害児通所支援事業、障害児相談支援事業、児童自立生活援助事業、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、乳児家庭全戸訪問事業、養育支援訪問事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業、小規模住居型児童養育事業、小規模保育事業、病児保育事業又は子育て援助活動支援事業、同法に規定する助産施設、保育所、児童厚生施設又は児童家庭支援センターを経営する事業及び児童の福祉の増進について相談に応ずる事業

二の二 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成18年法律第77号)に規定する

幼保連携型認定こども園を経営する事業

二の三 民間あつせん機関による養子縁組のあつせんに係る児童の保護等に関する法律(平成28年法律第110号)に規定する養子縁組あつせん事業

三 母子及び父子並びに寡婦福祉法(昭和39年法律第129号)に規定する母子家庭日常生活支援事業、父子家庭日常生活支援事業又は寡婦日常生活支援事業及び同法に規定する母子・父子福祉施設を経営する事業

四 老人福祉法に規定する老人居宅介護等事業、老人デイサービス事業、老人短期入所事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業又は複合型サービス福祉事業及び同法に規定する老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター又は老人介護支援センターを経営する事業

四の二 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害福祉サービス事業、一般相談支援事業、特定相談支援事業又は移動支援事業及び同法に規定する地域活動支援センター又は福祉ホームを経営する事業

五 身体障害者福祉法(昭和24年法律第283号)に規定する身体障害者生活訓練等事業、手話通訳事業又は介助犬訓練事業若しくは聴導犬訓練事業、同法に規定する身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設又は視聴覚障害者情報提供施設を経営する事業及び身体障害者の更生相談に応ずる事業

六 知的障害者福祉法(昭和35年法律第37号)に規定する知的障害者の更生相談に応ずる事業

七 削除

八 生計困難者のために、無料又は低額な料金を、簡易住宅を貸し付け、又は宿泊所その他の施設を利用させる事業

九 生計困難者のために、無料又は低額な料金を診療を行う事業

十 生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法(平成9年法律第123号)に規定する介護老人保健施設又は介護医療院を利用させる事業

十一 隣保事業(隣保館等の施設を設け、無料又は低額な料金をこれを利用させることその他その近隣地域における住民の生活の改善及び向上を図るための各種の事業を行うものをいう。)

十二 福祉サービス利用援助事業(精神上の理由により日常生活を営むのに支障がある者に対して、無料又は低額な料金を、福祉サービス(前項各号及び前各号の事業において提供されるものに限る。以下この号において同じ。))の利用に関し相談に応じ、及び助言を行い、並びに福祉サービスの提供を受けるために必要な手続又は福祉サービスの利用に要する費用の支払に関する便宜を供与することその他の福祉サービスの適切な利用のための一連の援助を一体的に行う事業をいう。)

十三 前項各号及び前各号の事業に関する連絡又は助成を行う事業

4 この法律における「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。

一 更生保護事業法(平成7年法律第86号)に規定する更生保護事業(以下「更生保護事業」という。)

二 実施期間が6月(前項第13号に掲げる事業にあつては、3月)を超えない事業

三 社団又は組合の行う事業であつて、社員又は組合員のためにするもの

四 第2項各号及び前項第1号から第9号までに掲げる事業であつて、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては5人、その他のものにあつては20人(政令で定めるものにあつては、10人)に満たないもの

五 前項第13号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成の金額が毎年度500万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度50に満たないもの

法律 【更生保護事業法】（平成7年法律第86号）

第2条 この法律において「更生保護事業」とは、継続保護事業、一時保護事業及び連絡助成事業をいう。

2 この法律において「継続保護事業」とは、次に掲げる者であつて現に改善更生のための保護を必要としているものを更生保護施設に収容して、その者に対し、宿泊場所を供与し、教養訓練、医療又は就職を助け、職業を補導し、社会生活に適応させるために必要な生活指導を行い、生活環境の改善又は調整を図る等その改善更生に必要な保護を行う事業をいう。

一 保護観察に付されている者

二 懲役、禁錮又は拘留につき、刑の執行を終わり、その執行の免除を得、又はその執行を停止されている者

三 懲役又は禁錮につき刑の全部の執行猶予の言渡しを受け、刑事上の手続による身体の拘束を解かれた者（第一号に該当する者を除く。次号及び第五号において同じ。）

四 懲役又は禁錮につき刑の一部の執行猶予の言渡しを受け、その猶予の期間中の者

五 罰金又は科料の言渡しを受け、刑事上の手続による身体の拘束を解かれた者

六 労役場から出場し、又は仮出場を許された者

七 訴追を必要としないため公訴を提起しない処分を受け、刑事上の手続による身体の拘束を解かれた者

八 少年院から退院し、又は仮退院を許された者（第一号に該当する者を除く。次号において同じ。）

九 婦人補導院から退院し、又は仮退院を許された者

十 国際受刑者移送法（平成十四年法律第六十六号）第十六条第一項第一号若しくは第二号の共助刑の執行を終わり、若しくは同法第二十五条第二項の規定によりその執行を受けることがなくなり、又は同法第二十一条の規定により適用される刑事訴訟法（昭和二十三年法律第三十一号）第四百八十条若しくは第四百八十二条の規定によりその執行を停止されている者

3 この法律において「一時保護事業」とは、前項に規定する者に対し、宿泊場所への帰住、医療又は就職を助け、金品を給与し、又は貸与し、生活の相談に応ずる等その改善更生に必要な保護（継続保護事業として行うものを除く。）を行う事業をいう。

4 この法律において「連絡助成事業」とは、継続保護事業、一時保護事業その他第二項各号に掲げる者の改善更生を助けることを目的とする事業に関する啓発、連絡、調整又は助成を行う事業をいう。

5 この法律において「被保護者」とは、継続保護事業又は一時保護事業における保護の対象者をいう。

6 この法律において「更生保護法人」とは、更生保護事業を営むことを目的として、この法律の定めるところにより設立された法人をいう。

7 この法律において「更生保護施設」とは、被保護者の改善更生に必要な保護を行う施設のうち、被保護者を宿泊させることを目的とする建物及びそのための設備を有するものをいう。

○ 対象施設について（児童福祉法第6条の3第9・10・12項、社会福祉法第2条及び更生保護事業法第2条に規定する施設のうち次に掲げるもの）

・主として通所系施設であるもの。

補助的に入所施設を併設するものを含む。

・入所系施設で小規模なもの

特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、認知症対応型老人共同生活援助施設（グループホーム）、その他これらに類する施設で定員29人以下のもの

・複合的な用途のものにあつては、主目的により判断すること。

○ 立地場所の妥当性・施設規模について

施設の必要性等を考慮し、関係部局（開発許可・都市計画・福祉部局等）と調整が図られたもの。

③ 医療施設

法律 【医療法】（昭和23年7月30日法律第205号）

第1条の5 この法律において、「病院」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であつて、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。病院は、傷病者が、科学的でかつ適正な診療を受けることができる便宜を与えることを主たる目的として組織され、かつ、運営されるものでなければならない。

2 この法律において、「診療所」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であつて、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。

第2条 この法律において、「助産所」とは、助産師が公衆又は特定多数人のためその業務（病院又は診療所において行うものを除く。）を行う場所をいう。

2 助産所は、妊婦、産婦又はじよく婦10人以上の入所施設を有してはならない。

○対象施設について（医療法第1条の5及び2条に規定する医療の用に供する施設のうち次に掲げるもの）

歯科、診療所、助産所（動物病院は該当しない。）

○立地場所の妥当性・施設規模について

施設の必要性等を考慮し、関係部局（開発許可・都市計画・医療部局等）と調整が図られたものの。

第2節 観光資源等の有効利用上必要な施設等 (法第34条第2号)

法律

(開発許可の基準)

第34条

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供する目的で行う開発行為を定めたもので、次に掲げるもの。

ア 日本標準産業分類C－鉱業に属する事業に係る施設

- ・金属鉱業(貴金属、非鉄金属、鉄属、軽金属、希有金属)
- ・石炭、亜炭鉱業(石炭、石炭選別)
- ・原油、天然ガス鉱業(原油、天然ガス(試掘請負業を含む))
- ・非鉄金属鉱業(採石、砂・砂利・玉石採取、窯業原料用鉱物、化学・肥料原料用鉱物、粘土)

イ 当該市街化調整区域において産出する原料を使用する次の製造業

- ・セメント製造業
- ・生コンクリート製造業
- ・コンクリート製品製造業
- ・粘土かわら製造業
- ・砕石製造業及びこれらに類するもの(E－製造業、21－窯業・土石製品製造業のうち該当するもの)

※なお、日本産業分類F－製造業に属する鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は本号に該当しない。

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

次に掲げる施設が該当する。

ア 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設

イ 観光価値を維持するため必要な宿泊施設又は休憩施設(別荘は除く)

ウ その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるもの

※なお、観光資源と称するもの自体(ヘルスセンター、遊園地等)の建築は本号に該当しない。

(3) その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

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

※なお、当該水を原料又は冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは、本号に該当するものとする。

第3節 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設 (法第34条第4号)

法律

(開発許可の基準)

第34条

- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

政令

(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

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

○ 農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物

主として、市街化調整区域内(市内)において生産される生産物を対象とする、次に掲げる業種、又は、その他農林水産物の処理、加工の用に供する目的で行う開発行為が該当する。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業(日本標準産業分類 A -0221 素材生産業も含む)、倉庫業(農林水産物の貯蔵を目的とするものに限る。)

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

○ 市街化調整区域(市内)における生産物の確認について

・施設を必要とする理由書(建築理由書)、農産物の収穫地箇所図、

農産物の収穫地における作付面積、農産物の計画収穫量、農産物生産農家名簿一覧

○ 農林水産物の処理等の業種について

・法人登記簿謄本、事業経歴書、農産物の計画収穫量及び加工物の用途内訳、

倉庫内に設置する設備内容及び施設配置図、予定建築物の平面・立面図

第4節 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤施設である施設

(法第34条第5号)

法律

(開発許可の基準)

第34条

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律(平成5年法律第72号)第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的(同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。)に従って行う開発行為

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

第5節 中小企業の事業の共同化又は集団化に寄与する事業のための施設

(法第34条第6号)

法律

(開発許可の基準)

第34条

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号の規定は、都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は集団化のための開発行為を定めたものであり、これを許可し得るとされているのは中小企業の振興の重要性を考慮したからであり、また、都道府県の指導によってスプロールの防止対策上の措置がとられるものと期待し得ることが背景になっているものである。しかし、このような開発行為といえども、原則は市街化区域で行われるべきものであることから、事前に中小企業担当部局と十分な調整を図り、真にやむを得ない場合に対処しよう、特に配慮する。

第6節 市街化調整区域内の既存工場の関連施設 (法第34条第7号)

法律

(開発許可の基準)

第34条

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

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

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

(1)「密接な関連」について

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

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

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

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

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

(2)「事業活動の効率化」について

本号にいう「事業活動の効率化」とは、既存事業の質的改善又は量的拡大が図られる場合を言うものであるが、原則として、事業拡大として新設する工場は既存工場に隣接する土地とし、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とする。

(3)その他

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

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

第7節 危険物の貯蔵又は処理のための施設 (法第34条第8号)

法律

(開発許可の基準)

第34条

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政令

(危険物の範囲)

- 第29条の6** 法第34条第8号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める危険物は、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項の火薬類とする。
- 2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

(1) 政令で定める危険物

本号の政令で定める危険物は、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項の火薬類で次に掲げるものをいう。

ア 火薬

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

イ 爆薬

- (ア) 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬
- (イ) 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリットその他硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬
- (ウ) ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル
- (エ) ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬
- (オ) 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬
- (カ) 液体酸素爆薬その他の液体爆薬
- (キ) その他上記に掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であって経済産業省令で定めるもの(火薬類取締法施行規則第1条の3)

ウ 火工品

- (ア) 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管
- (イ) 実包及び空包

- (ウ) 信管及び火管
- (エ) 導爆線、導火線及び電気導火線
- (オ) 信号焰管及び信号火せん
- (カ) 煙火その他上記ア. 及びイ. に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品(火薬類取締法施行規則第1条の4で定めるものを除く)

(2) 市街化区域内において建築すること等が不適当なもの

市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものは、政令第29条の6第2項に規定するとおり、火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。なお、火薬庫の設置に当たっては、別途知事の許可が必要である。

第8節 災害危険区域等からの移転促進 (法第34条第8号の2)

法律

(開発許可の基準)

第34条

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物(いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。)の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政令

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

第29条の7 法第34条第8号の2(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等(法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。)及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

本号の規定は、市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域に存する建築物又は第一種特定工作物(以下、「従前建築物等」という。)が、従前と同一の用途で同じ市街化調整区域のよりリスクの低い区域に移転する際の実施行為を定めたものである。

従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物(以下、「代替建築物等」という。)は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等と同一の用途であることに加え、次の①～③のいずれにも適合すること。

- ① 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
- ② 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
- ③ 代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。

なお、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却する必要がある。許可申請時にはその移転計画を示した移転計画書(参考様式)を添付し、除却が完了した際は除却工事完了届出書(参考様式)を提出すること。

(参考様式)

移転計画書

都市計画法第 34 条第 8 号の 2 に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等及びこれに代わるべき建築物等について、次のとおり申告します。なお、申告の内容に変更が生じた場合には、その理由を添えて直ちに変更内容を申告します。

【申告内容】

		従前建築物等	代替建築物等
建築物等の概要	所在地		
	開発不適区域の種類		
	用途		
	規模		
	構造		
建築物等の所有権を有する者	住所		
	氏名		
工事予定時期	着手予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日
	完了予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日

備考 代替建築物等の「建築物等の所有権を有する者」の欄については、当該代替建築物等の所有権を有することとなる者の住所及び氏名を記載すること。

従前建築物等の除却完了予定年月日は、代替建築物等の建築基準法第 7 条第 5 号に基づく検査済証の交付後、6 か月以内とすること。

(参考様式)

除却工事完了届出書

年 月 日

(あて先) 印西市長

(届出者)

住 所

氏 名

開発行為に関する工事（当初許可番号： 年 月 日 指令第 号）
に伴う従前建築物等の除却工事が下記のとおり完了しましたので届出ます。

記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した区域に含まれる地域の名称

印西市

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 除却工事完了後の写真を添付すること。

第9節 ドライブイン・コンビニエンスストア・給油所等 (法第34条第9号)

法律

(開発許可の基準)

第34条

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政令

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等)

第29条の8 法第34条第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

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

(1) 道路管理施設について

高速自動車国道又は有料県道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものをいう。

(2) 休憩所について

自動車運転者の休憩施設(宿泊施設は含まない。)で、いわゆるドライブイン(トイレが設置されているもの。付帯施設を含む。)やコンビニエンスストアのことをいう。次に掲げるすべての要件に該当すること。

① ドライブイン

沿道サービス施設(ファミリーレストラン等)などのことをいう。

ア 国道、県道又は幅員12m以上のその他の道路に接していること。

イ 敷地面積はおおむね1,000㎡以上(そのうち、おおむね30%以上が駐車場)で、車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

※「おおむね」とは、10%を限度とする。

なお、付帯施設として、利用上やむを得ないと認められる入浴施設(集客施設を除く。)に限り、設置することができる。この場合は、ウの要件を満たすこと。

ウ 主たる施設のドライブインと同一棟で、入浴施設に供する部分の延床面積は、ドライブインに供する部分の2分の1以下で、かつ、200㎡以下とし、浴室等は男女別で各1室までとすること。

② コンビニエンスストア

ア 国道、県道又は幅員12m以上のその他の道路に接していること。

イ 敷地面積はおおむね500㎡以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。 ※「おおむね」とは、10%を限度とする。

ウ 建築物の原則平家建てで、延床面積は200㎡以下とする。

(3) 給油所について

ガソリンスタンド、これに類似している自動車用液化石油スタンドをいい、次に掲げるすべての要件に該当すること。

ア 国道、県道又は幅員12m以上のその他の道路に接していること。

イ 敷地面積はおおむね500㎡以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。 ※「おおむね」とは、10%を限度とする。

ウ 危険物取扱いの規制に関する法令等に適合する施設であること。

エ 「給油所」に付随して設けられる施設は、小規模な洗車、自動車の点検、タイヤオイル交換等のサービスや道路運送車両法の保安基準(昭和26年7月28日運輸省令第67号、平成15年9月26日国土交通省令第95号)に該当し、道路における危険又は他人に及ぼす迷惑を防止するための応急修理に供するものとする。

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

(4) 火薬類の製造所

政令第29条の7第2号に規定する火薬類の製造所は、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項の火薬類(火薬・爆薬・火工品等)を製造する業を営むものであること。

なお、設置にあたっては、別途経済産業大臣の許可が必要となる。

第10節 地区計画等が定められた区域内における行為 (法第34条第10号)

法律

(開発許可の基準)

第34条

十 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域に限る。)又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域(集落地区整備計画が定められている区域に限る。)においては、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する開発行為について許可し得る。

☞ 「内容に適合する」とは、地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致している場合をいう。

これは、都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていること、地区計画又は集落地区計画に適合して開発行為が行われるのであれば、無秩序・無計画な土地利用が進展するおそれがないことから許可できることとされたものである。

第11節 連たん制度 (法第34条第11号)

法律

(開発許可の基準)

第34条

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね 50 以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

政令

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

第29条の9 法第34条第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の浸水被害防止区域
- 六 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

政令

(都市計画基準)

第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

〈第1項第1号略〉

- 二 おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備

- の見通し等を勘案して市街化することが不適當な土地の区域
- ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
 - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

〈第1項第3号、第2項略〉

省令

(令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項)

第27条の6 令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

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

1. 法改正の経緯

地域の実情に応じて規制の合理化を図ることを目的とした**平成12年の法改正により、既存宅地制度が廃止され、法第34条第11号に基づいて区域を指定する新たな制度に移行された。**

(平成12年度まで)

(平成13年度から)

既存宅地確認制度

⇒

法第34条第11号(連たん制度)

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね地域であっておおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域は、すでに相当程度公共施設が整備されていることが想定され、また、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから、開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール対策上支障がないと考えられる。

このため、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県条例で定めるものに該当しないものを、市街化調整区域で許容される開発行為の類型とした。

※ 支障があると認められる用途として都道府県条例で定めるものに該当しないもの

「支障がある用途」 + 「該当しないもの」 = (2重否定で)「支障がない用途」と解釈する。

2. 印西市における取扱い

連たん制度は、都道府県の条例で定められるものとなっているが、開発許可等に関して、本市は平成25年度から県より事務処理の委任を受ける事務処理市に移行し、併せて本制度を市条例に定めた。

市条例【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】

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)及び都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)の規定に基づき、開発行為等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

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

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

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

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

〈第2条第1項(2)～(5)、第2条第2項、第3条～4条略〉

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域及び予定建築物等の用途)

第5条 法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域とする。

(1) 開発区域の面積が5ヘクタール未満の土地の区域であって、当該開発区域の全部が市街化区域(工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。)から1.1キロメートルの範囲内に存する土地の区域

(2) 既存集落内の土地の区域

(3) 政令第29条の9各号に掲げる区域(災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。)を含まない土地の区域

2 法第34条第11号の規定により開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、建基法別表第2(ろ)項に掲げる第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途以外の用途とする。

〈第6条～7条略〉

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。

(都市計画法に基づく開発行為に係る技術的細目の強化等に関する条例の廃止)

2 都市計画法に基づく開発行為に係る技術的細目の強化等に関する条例(平成16年条例第27号)は、廃止する。

(経過措置)

- 3 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)から起算し2年を経過する日までの間に、法第34条第11号に規定する開発行為で自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築等に係る法第29条第1項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可の申請があった場合の当該許可の基準については、第5条の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 4 施行日前に受理された開発行為等の許可の申請であって、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、この条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

この条例は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行日前に受理された開発行為等の許可の申請であって、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、この条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

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】

(趣旨)

- 第1条** この規則は、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(平成24年条例第27号。以下「条例」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(既存集落における連たん建築物)

- 第2条** 条例第2条第1項第1号ア及びイの規則で定める建築物(以下「連たん建築物」という。)は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。)第2条第1号に掲げる建築物をいい、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条第11号に規定する特定工作物(以下同じ。)及び特定工作物に併設される建築物並びに法又は建基法に違反している建築物を含まないものとする。
- 2 連たん建築物に車庫、物置その他の附属建築物を伴う場合は、これらを含む全体の敷地内にある建築物を一つの連たん建築物として算定するものとする。

(条例第5条第2項の予定建築物等の規模)

- 第3条** 法第41条の規定に基づき、条例第5条第2項に規定する予定建築物等は、次の各号のいずれにも該当する規模のものとする。
- (1) 建築物の建蔽率が50パーセント以下であること。
 - (2) 建築物の容積率が100パーセント以下であること。
 - (3) 建築物の高さ(階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する用途に供する部分の高さを含む。)10メートル以下であること。

〈第4条～7条略〉

附 則

この規則は、平成31年1月23日から施行する。

3. 連たん制度の概要

(1)[条件]を満たした土地において、(2)[建築物の用途]及び(3)[規模]を建築することができる。

(1) 条件

次の①、②、③のいずれにも該当する土地の区域

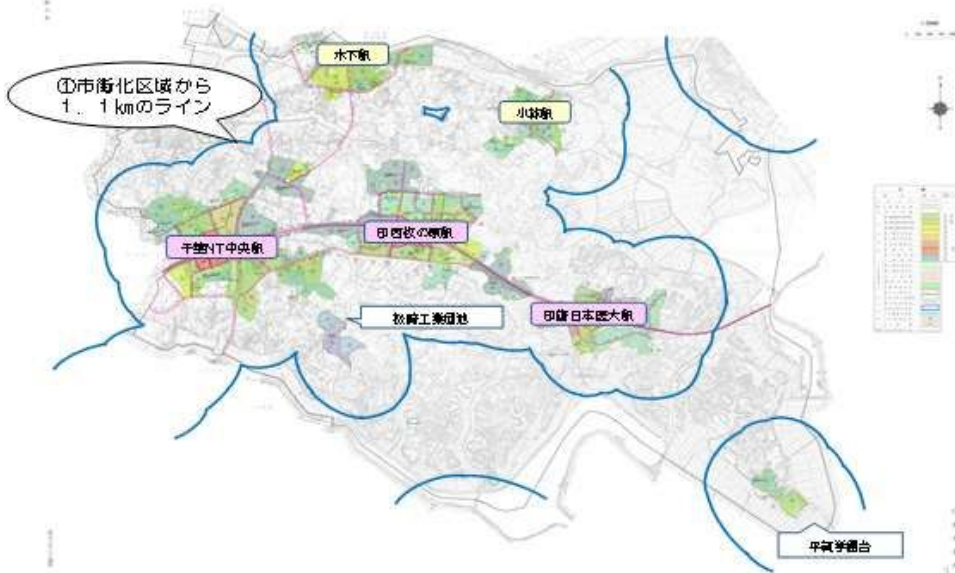
①市街化区域から 1.1 km以内

(市条例第5条第1項(1))

区域の全部が市街化区域から1.1kmの範囲内にあること

<概略イメージ図>

印西都市計画図(印西市)



※ただし、工業専用地域（松崎工業団地の一部）及び地区計画により住宅の建築ができない地域は市街化区域とはみなしません。ここでいう市街化区域には、市外（我孫子市、栄町、佐倉市、八千代市）の市街化区域を含む。

②既存集落内（半径150m以内に40戸又は敷地間距離55m以内で40戸

（市条例第2条第1項(1)・市条例第5条第1項・市規則第2条）



※特定工作物及び特定工作物に併設される建築物並びに都市計画法又は建築基準法に違反している建築物を含まない。また、車庫、物置等の附属建築物を伴う場合は、これらを含む敷地を一つの敷地とみなす。

③政令第29条の9各号に掲げる区域を含まない土地の区域

政令第29条の9各号に示された、以下の区域を含まないこと。

1. 災害危険区域(建築基準法第39条第1項)
2. 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)
3. 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
4. 土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項)
5. 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)
6. 浸水想定区域(水防法第15条第1項第4号)のうち、洪水等が発生した場合に、建物の倒壊、浸水により、住民等の人命等に危害が生じるおそれがある区域
7. 政令第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域

ただし、以下に示す基準を満たす場合は、災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められることから区域に含めることができる。

- 1) 上記 1 ~ 7 のうち、その区域指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域。
- 2) 上記 6 の区域において、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けるなど、安全上及び避難上の対策を実施するもの。

(2)建築物の用途、(3)規模

①～③の条件を満たした土地の区域（5ha 未満）で、**建築基準法で規定する第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物を建築することができる。**
（建蔽率 50%、容積率 100%、最高の高さ 10m 以内となる。）

【第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の例】

専用住宅（宅地分譲含む）、事務所（又は店舗）兼用住宅、長屋住宅、共同住宅、寄宿舍、神社・寺院・教会、老人ホーム、保育所、診療所、150㎡以内の日用品店舗又は飲食店 等

※ 用途・規模等に応じて、都市計画法や関係法令で定める技術基準（接道要件や排水基準など）を満たす必要がある。

また、印西市開発事業指導要綱に基づく手続きが必要（自己の居住の用に供する住宅以外の場合で、土地の区域が500平方メートル以上）となる場合がある。

第12節 開発審査会案件の条例化 (法第34条第12号)

法律

(開発許可の基準)

第34条

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

政令

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

第29条の10 法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

市条例 【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】

〈第1条略〉

(定義)

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

〈第1項(1)略〉

(2) 線引き 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定又は変更により、市街化調整区域として区分されたことをいう。

(3) 線引きの日前土地所有者 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者

イ 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有していた者から当該線引きの以後に相続又は贈与(当該土地を所有していた者の生前において効力が発生するものに限る。)により当該土地を所有する者

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

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

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法、政令及び建基法の例による。

〈第3条～5条略〉

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第6条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

- (1) 線引きの日前土地所有者で当該線引きの日前土地所有者が所有する土地又はその周辺に居住しているもの(農業を営まない者にあつては、線引きの日前から引き続き当該土地又はその周辺に居住している者に限る。)及びその親族が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合に、当該親族が婚姻等により当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの
- (2) 既存集落内において、線引きの日前土地所有者が自己の居住の用に供する住宅を所有していない場合に、当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの
- (3) 線引きの日前から存する専用住宅又は建基法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築の確認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築(当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないものに限る。)を目的とする開発行為
- (4) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条に規定する収用対象事業の施行により、市街化調整区域内に存する建築物の移転又は除却をする必要がある場合に、従前と同一の用途及び同程度の規模のこれに代わる建築物の建築を目的として行う開発行為

(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物)

第7条 政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物は、前条各号に規定する開発行為に係る予定建築物等の要件に該当する建築物とする。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。
(都市計画法に基づく開発行為に係る技術的細目の強化等に関する条例の廃止)
- 2 都市計画法に基づく開発行為に係る技術的細目の強化等に関する条例(平成16年条例第27号)は、廃止する。

(経過措置)

- 3 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)から起算し2年を経過する日までの間に、法第34条第11号に規定する開発行為で自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築等に係る法第29条第1項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可の申請があった場合の当該許可の基準については、第5条の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 4 施行日前に受理された開発行為等の許可の申請であつて、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、この条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

この条例は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行日前に受理された開発行為等の許可の申請であって、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、この条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

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】

(趣旨)

第1条 この規則は、印西市都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例(平成24年条例第27号。以下「条例」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

〈第2条～3条略〉

(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。

(市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない事由)

第5条 条例第6条第1項第1号に規定する市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合とは、市街化区域に土地を所有していない場合又は市街化区域に土地を所有している場合で当該所有する土地が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときとする。

- (1) 当該土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。
- (2) 当該土地が狭小又は不整形であること。
- (3) 当該土地が傾斜地等であり、造成をしなければ宅地として利用できないこと。
- (4) 当該土地が建基法第43条第1項の規定に適合しないこと。
- (5) 当該土地が生産緑地法(昭和49年法律第68号)第2条第3号に規定する生産緑地等に指定されていること。

(条例第6条第3号の建築物の規模)

第6条 条例第6条第3号に規定する専用住宅の増築又は改築は、延べ面積が既存建築物の1.5倍以上2倍未満とする。

(その他)

第7条 この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成31年1月23日から施行する。

1. 法改正の経緯

平成12年の法改正により、新たに追加された。本号は、法第34条第14号(開発審査会案件(提案基準))に該当する開発行為について、法施行以来の実務の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審

議を経なくとも定型的に処理することができるものがあり、これらの開発行為については、事前に条例で、区域、目的又は予定建築物等の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずとも許可することができることとし、手続きの合理化、迅速化を図れるようになった。したがって、開発審査会案件(提案基準)のうち定型的なものは原則条例化することが可能になった。

2. 印西市における取扱い

本号の内容は、都道府県の条例で定められるものとなっているが、本市は平成25年度から開発許可等に関して、県より事務処理の委任を受ける事務処理市に移行し、併せて本号の内容を市条例に定めた。

3. 県開発審査会の議を経る必要のない案件

県開発審査会の議を経る必要はないが、審査会の提案基準に準じて審査を行う。

(1) 農家等の二・三男等が分家する場合の住宅等 (市条例第6条(1))

法律 【民法】 (明治29年4月27日法律第89号)

(親族の範囲)

第725条 次に掲げる者は、親族とする。

- 一 6親等内の血族
- 二 配偶者
- 三 3親等内の姻族

線引きの日前土地所有者で当該線引きの日前土地所有者が所有する土地又はその周辺に居住しているもの(農業を営まない者にあつては、線引きの日前から引き続き当該土地又はその周辺に居住している者に限る。)及びその親族が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合に、当該親族が婚姻等により当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、開発区域の面積が500平方メートル以下のものは、許可の対象とする。

※「その周辺」とは、印西市の市街化調整区域を原則とする。

※「居住している」とは、実態としての居住を証する書類(住民票)により判断する。

(2) 既存集落内の土地における開発行為等 (市条例第6条(2))

既存集落内において、線引きの日前土地所有者が自己の居住の用に供する住宅を所有していない場合に、当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、開発区域の面積が500平方メートル以下のものは、許可の対象とする。

(3) 既存適法建築物の増改築等 (市条例第6条(3))

線引きの日前から存する専用住宅又は建基法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築の確認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築(当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないものに限る。)を目的とする開発行為は、許可の対象とする。

(4) 収用対象事業の施行による移転に伴う開発行為等 (市条例第6条(4))

土地収用法第3条に規定する収用対象事業の施行により、市街化調整区域内に存する建築物の移転又は除却する場合、従前と同一の用途及び同程度の規模の建築物の建築を目的とする開発行為は、許可の対象とする。

法律 【土地収用法】 (昭和26年6月9日法律第219号)

(土地を収用し、又は使用することができる事業)

第3条 土地を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業は、次の各号のいずれかに該当するものに関する事業でなければならない。

- 一 道路法(昭和27年法律第180号)による道路、道路運送法(昭和26年法律第183号)による一般自動車道若しくは専用自動車道(同法によ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)による一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)又は駐車場法(昭和32年法律第106号)による路外駐車場
- 二 河川法(昭和39年法律第167号)が適用され、若しくは準用される河川その他公共の利害に係りのある河川又はこれらの河川に治水若しくは利水の目的をもって設置する堤防、護岸、ダム、水路、貯水池その他の施設
- 三 砂防法(明治30年法律第29号)による砂防設備又は同法が準用される砂防のための施設
- 三の二 国又は都道府県が設置する地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)による地すべり防止施設又はばた山崩壊防止施設
- 三の三 国又は都道府県が設置する急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)による急傾斜地崩壊防止施設
- 四 運河法(大正2年法律第16号)による運河の用に供する施設
- 五 国、地方公共団体、土地改良区(土地改良区連合を含む。以下同じ。)又は独立行政法人石油天然ガス・金属鉱物資源機構が設置する農業用道路、用水路、排水路、海岸堤防、かんがい用若しくは農作物の災害防止用のため池又は防風林その他これに準ずる施設
- 六 国、都道府県又は土地改良区が土地改良法(昭和24年法律第195号)によつて行う客土事業又は土地改良事業の施行に伴い設置する用排水機若しくは地下水源の利用に関する設備
- 七 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)による鉄道事業者又は索道事業者がその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設
- 七の二 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が設置する鉄道又は軌道の用に供する施設
- 八 軌道法(大正10年法律第76号)による軌道又は同法が準用される無軌条電車の用に供する施設
- 八の二 石油パイプライン事業法(昭和47年法律第105号)による石油パイプライン事業の用に供する施設
- 九 道路運送法によ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。)又は貨物自動車運送事業法による一般貨物自動車運送事業(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
- 九の二 自動車ターミナル法(昭和34年法律第136号)第3条の許可を受けて経営する自動車ターミナル事業の用に供する施設
- 十 港湾法(昭和25年法律第218号)による港湾施設又は漁港漁場整備法(昭和25年法律第137号)による漁港施設

- 十の二 海岸法(昭和31年法律第101号)による海岸保全施設
- 十の三 津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)による津波防護施設
- 十一 航路標識法(昭和24年法律第99号)による航路標識又は水路業務法(昭和25年法律第102号)による水路測量標
- 十二 航空法(昭和27年法律第231号)による飛行場又は航空保安施設で公共の用に供するもの
- 十三 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
- 十三の二 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
- 十四 国が電波監視のために設置する無線方位又は電波の質の測定装置
- 十五 国又は地方公共団体が設置する電気通信設備
- 十五の二 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(同法の規定により土地等を使用することができるものを除く。)
- 十六 放送法(昭和25年法律第132号)による基幹放送事業者又は基幹放送局提供事業者が基幹放送の用に供する放送設備
- 十七 電気事業法(昭和39年法律第170号)による一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業又は発電事業の用に供する電気工作物
- 十七の二 ガス事業法(昭和29年法律第51号)によるガス工作物
- 十八 水道法(昭和32年法律第177号)による水道事業若しくは水道用水供給事業、工業用水道事業法(昭和33年法律第84号)による工業用水道事業又は下水道法(昭和33年法律第79号)による公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設
- 十九 市町村が消防法(昭和23年法律第186号)によつて設置する消防の用に供する施設
- 二十 都道府県又は水防法(昭和24年法律第193号)による水防管理団体が水防の用に供する施設
- 二十一 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校又はこれに準ずるその他の教育若しくは学術研究のための施設
- 二十二 社会教育法(昭和24年法律第207号)による公民館(同法第42条に規定する公民館類似施設を除く。)若しくは博物館又は図書館法(昭和25年法律第118号)による図書館(同法第29条に規定する図書館同種施設を除く。)
- 二十三 社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業若しくは更生保護事業法(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又は職業能力開発促進法(昭和44年法律第64号)による公共職業能力開発施設若しくは職業能力開発総合大学校
- 二十四 国、地方公共団体、独立行政法人国立病院機構、国立研究開発法人国立がん研究センター、国立研究開発法人国立循環器病研究センター、国立研究開発法人国立精神・神経医療研究センター、国立研究開発法人国立国際医療研究センター、国立研究開発法人国立成育医療研究センター、国立研究開発法人国立長寿医療研究センター、健康保険組合若しくは健康保険組合連合会、国民健康保険組合若しくは国民健康保険団体連合会、国家公務員共

済組合若しくは国家公務員共済組合連合会若しくは地方公務員共済組合若しくは全国市町村職員共済組合連合会が設置する病院、療養所、診療所若しくは助産所、地域保健法(昭和22年法律第101号)による保健所若しくは医療法(昭和23年法律第205号)による公的医療機関又は検疫所

二十五 墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)による火葬場

二十六 と畜場法(昭和28年法律第114号)によると畜場又は化製場等に関する法律(昭和23年法律第140号)による化製場若しくは死亡獣畜取扱場

二十七 地方公共団体又は廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第15条の5第1項に規定する廃棄物処理センターが設置する同法による一般廃棄物処理施設、産業廃棄物処理施設その他の廃棄物の処理施設(廃棄物の処分(再生を含む。)に係るものに限る。)及び地方公共団体が設置する公衆便所

二十七の二 国が設置する平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法(平成23年法律第110号)による汚染廃棄物等の処理施設

二十八 卸売市場法(昭和46年法律第35号)による中央卸売市場及び地方卸売市場

二十九 自然公園法(昭和32年法律第161号)による公園事業

二十九の二 自然環境保全法(昭和47年法律第85号)による原生自然環境保全地域に関する保全事業及び自然環境保全地域に関する保全事業

三十 国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第2項に規定する都市計画区域について同法第二章の規定により定められた第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は田園住居地域内において、自ら居住するため住宅を必要とする者に対し賃貸し、又は譲渡する目的で行う50戸以上の一団地の住宅経営

三十一 国又は地方公共団体が設置する庁舎、工場、研究所、試験所その他直接その事務又は事業の用に供する施設

三十二 国又は地方公共団体が設置する公園、緑地、広場、運動場、墓地、市場その他公共の用に供する施設

三十三 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

三十四 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)による水資源開発施設及び愛知豊川用水施設

三十四の二 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

三十四の三 国立研究開発法人国立がん研究センター、国立研究開発法人国立循環器病研究センター、国立研究開発法人国立精神・神経医療研究センター、国立研究開発法人国立国

際医療研究センター、国立研究開発法人国立成育医療研究センター又は国立研究開発法人国立長寿医療研究センターが高度専門医療に関する研究等を行う国立研究開発法人に関する法律(平成20年法律第93号)第13条第1項第1号、第14条第1号、第15条第1号若しくは第3号、第16条第1号若しくは第3号、第17条第1号又は第18条第1号若しくは第2号に掲げる業務の用に供する施設

三十五 前各号のいずれかに掲げるものに関する事業のために欠くことができない通路、橋、鉄道、軌道、索道、電線路、水路、池井、土石の捨場、材料の置場、職務上常駐を必要とする職員の詰所又は宿舎その他の施設

第13節 既存の権利の届出 (法第34条第1項第13号)

法律

(開発許可の基準)

第34条

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為(政令で定める期間内に行うものに限る。)

政令

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

第30条 法第34条第13号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

省令

(既存の権利者の届出事項)

第28条 法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの(自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第1号に掲げるものを除く。)とする。

- 一 届出をしようとする者の職業(法人にあつては、その業務の内容)
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

市規則 【印西市開発行為等の事務の処理に関する規則】

(既存の権利者の届出)

第6条 法第34条第13号の規定による届出は、既存の権利者の届出書(別記第4号様式)により行うものとする。

1. 既存の権利の届出の要件

区域区分に関する都市計画の決定又は変更により市街化調整区域となった土地(いわゆる逆線引き)についての経過的な措置として定められたもので、次の(1)～(4)のすべてに該当すること。

(1) 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とするもの

ア 自己とみなす範囲

次に掲げるものにあつては、それぞれ自己とみなして処理する。

○ 配偶者

土地の権利を有している者(既存の権利の届出者)の配偶者が当該土地において届出の目的にかかる建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする者(建築確認申請者)である場合は、建築をしようとする者が既存の権利を有しているものとみなし、建築をしようとする者から申請させることとする。

この場合にあつては、婚姻関係を証する書類(住民票の写し等)を添付すること。

○ 小規模法人の役員

小規模の法人であつて、当該法人の役員若しくは従業員が、同一世帯員若しくは同一親族の構成員により構成されているもの等で、個人企業と同様とみなされるものについては、当該法人の業務の用に供する建築物を建築する目的で、当該法人の役員である個人が権利を有している土地(個人名で既存の権利の届出)に当該法人が届出の目的にかかる建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする場合は、当該法人が既存の権利を有しているものとみなし、当該法人から申請させることとする。

また、これらの法人が権利を有する土地(法人名で既存の権利の届出)に、当該法人の役員である個人が届出にかかる当該法人の業務の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする(個人が建築確認申請者ならびに許可申請者)場合は、当該法人と当該法人の役員である個人とを同一とみなすものとする。

これらの場合にあつては、当該法人の実態を判定するに足る書類を添付すること。

イ 自己用とみなされる建築物

「自己の居住又は業務の用に供する」の意味については、法第33条と同様(第7章参照)である。

※ 「自己の業務の用に供する建築物」には、届出をした者が、将来、当該建築物を建築するときにおいて従事することとなる業務の用に供するものである場合も含む。

(2)市街化調整区域に決定(変更)された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者

(3)市街化調整区域に決定(変更)された日から6か月以内に知事に届け出た者

(4)市街化調整区域に決定(変更)された日から5年以内に行う開発行為であること。

2. 権利の種類

土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい、借地権(賃貸権、使用貸借)又は地上権は該当するが、抵当権、先取特権等は該当しない。

また、仮登記、仮契約、売買予約等は、ここにいう本来の権利でないから当然該当しない。

3. 権利の承継

届出をした者の地位は、届出者の相続人又は届出をした法人の合併後存続する法人若しくは合併により設立した法人に限り継承し得る。

※ 届出をした者の地位とは、開発許可を受けることができる権利のみでなく、引き続き建築もできることをいう。

※ 開発許可を受け完了公告後であっても、本号に該当して許可を受けたものにあつては、一般承継人以外の者は建築確認を受けられない。(例外として、自己用住宅若しくは店舗併用住宅に関しては、法第45条の特定承継人の承認を受けたものは建築確認を受けることができる。)

4. 農地法の許可

開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合において、本号の規定の適用を受けるためには、市街化調整区域となる前に当該許可を受けている必要がある。

☞ 所有権その他の権利の変動の効力は、許可があって初めて生ずるからである。（第10章第2節参照）

しかし、農地法第5条の規定による許可以外の許可等、すなわち、届出の目的にかかる建築物を建築し当該業務を行うために、農地法第4条の規定による許可又は旅館業法、食品衛生法若しくは薬事法等の法令等に基づく許認可等を必要とする場合にあつては、それらの許認可等は法第29条（又は法第43条第1項）の規定による許可を受けるときまでに、それぞれの許可等の手続きを行っておけばよい。

5. 届出に必要な図書等（省令第28条・市規則第6条）

表8-12-1 既存の権利の届出申請書類一覧表

（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	
届出書	既存の権利者の届出書〔市規則第4号様式〕	○	宛名は、“印西市長 ○○ ○○”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。)	
	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)
	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
	土地の売買契約書の写し			
	土地の貸借契約書の写し	(借地の場合)		
	賃借料の領収書等の写し	(借地の場合)		
農地法第5条許可書の写し	(農地転用を伴う場合)		市街化調整区域となる日以前の許可書	
添付図面	位置図(1/10,000 以上)			
	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)		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。	

市街化調整区域に指定された際(指定の前日までに)に、権利を有していたことを証する書面(原則として申請者(届出者)の所有権又は地上権等の登記のある土地の登記簿謄本)を添付すること。

農地法第5条の規定による許可を受けた場合もしくは割賦販売方式により土地を取得した場合(この場合は、申請(届出)に係る土地が市街化調整区域となる前に当該土地の利用権が発生しているもの)にあつては、当該許可書の写し、もしくは当該割賦販売方式による土地の売買契約書の写しをもって土地の登記簿謄本に代えることとする。また、個人間における借地権についても、やむを得ない場合は、土地の貸借契約書、賃借料の領収書等によることとする。

第4号様式(第6条)

(表)
既存の権利者の届出書

				年 月 日
印西市長		様		
		(届出者)		
		住所		
		氏名		㊟
都市計画法第34条第13号の規定により、次のとおり届け出ます。				
1	届出者の職業 (法人にあつては、その業務の内容)			
2 届出に係る土地の表示	所在	地番	地目	地積(m ²)
3	市街化調整区域の決定又は変更のあった年月日		年 月 日	
4	3の時期において土地又は権利を有していた目的		(1) 居住用()	
			(2) 業務用()	
5	予定建築物の用途			
6	権利の種類及び内容	種類		
		内容		
7	権利を取得した年月日		年 月 日	
8	届出に係る土地に建築物を建築又は第一種特定工作物を建設しようとする際、開発行為を伴う必要の有無			有・無

注 裏面の注意事項をよく読んでから記載のこと。

(裏)

注 意 事 項

1 届出に関する注意事項

- (1) この届出書は、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築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都市計画法による市街化調整区域内の土地又は土地の利用に関する権利を有していた者が、その旨を当該市街化調整区域に関する都市計画の決定又は変更のあった日から6か月以内に市長に届け出る場合に用いるものである。
- (2) 「自己の居住の用に供する」とは、自らの生活の本拠として使用することをいい、ここにいう自己とは自然人に限り、会社等の従業員宿舍又は組合が組員に譲渡する住宅の建設のために行う行為等は含まない。
- (3) 「自己の業務の用に供する建築物」とは、分譲住宅及び賃貸住宅並びに賃貸用の事務所、倉庫及び店舗等を含まず、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業協同組合の事業用共同施設及び会社等の従業員用福利厚生施設(従業員宿舍を除く。)を含む。
- (4) 届出に係る土地において開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を必要とする場合は、市街化調整区域となる前に当該許可を受けていなければならない。
- (5) 届出に係る土地に開発行為又は建築物の建築若しくは第一種特定工作物の建設を行う場合には、この届出をした上で別途に都市計画法第29条又は第43条の許可を受ける必要があるので留意すること。

2 記載上の注意

- (1) 届出者が法人である場合には、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) 4欄の記載に当たっては、該当番号を○で囲み、具体的な目的を記載すること。
- (3) 5欄の記載に当たっては、具体的な用途を記載すること。
- (4) 6欄のうち権利の内容の欄は、土地の利用に関する所有権以外の権利(地上権、借地権等)を有する場合だけ記載すること。
- (5) 8欄は、農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として開発行為を伴うもの(したがって、都市計画法第29条の許可すなわち開発許可を必要とする。)として取り扱われるので、これにより記載すること。

6. その他

本号の届出に係る土地が宅地又は開発行為を伴わないものである場合、届出をするときにおいて当該土地を敷地とする建築物又は第一種特定工作物が現に存しており、かつ、当該建築物又は第一種特定工作物が使用されていても本号の届出の対象として差し支えないものとする。

すなわち、市街化調整区域の決定(変更)後5年以内に既存の建築物又は第一種特定工作物の建て替え(用途の変更を伴う場合を含む)を予定している場合には、本号の届出により取り扱うことも支障ないものである。

なお、この場合においても法第43条第1項の規定による許可が必要である。

第14節 開発審査会案件(提案基準) (法第34条第1項第14号)

法律

(開発許可の基準)

第34条

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

政令

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

第36条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

〈第一号～二号略〉

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

〈イ～二略〉

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

1. 法第34条第14号(開発審査会付議案件)の位置付け

法第34条第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合は、開発審査会の議を経て、許可しうることとしている。

ここで、「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為」とは、その開発行為を市街化調整区域内で行う場合と、市街化区域内で行う場合とで比較して、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為をいう。

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

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

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

本号に基づく許可にあたりこのような手続きを要することとしたのは、本号の要件は一般的、包括的な規定であるので裁量的要素が強く、公正かつ慎重な運用を行う必要があるためである。

2. 印西市における取扱い

開発審査会は都道府県と指定都市、中核市及び特例市にのみ設置することとされているので、地方自治法第252条の17の2第1項の規定により、開発行為等の規制に係る事務を処理することとされている事務処理市の本市が本号に基づき開発許可を行う場合であっても、県に設置されている開発審査会の議を経る必要がある。

3. 申請別の根拠法令

- (1) 法第29条(開発行為)許可申請の場合：法第34条第14号
- (2) 法第43条(建築行為等)許可申請の場合：政令第36条第1項第3号ホ

4. 千葉県開発審査会提案基準

法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、千葉県開発審査会へ諮問する上で「通常原則として許可して差し支えないものと考えられるもの」として以下のように定められている。

法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホの規定の運用について

開 発 審 査 会 提 案 基 準

(最終改正：令和2年3月30日)

番号	項 目	千葉県通知	案件区分	
			包括案件	個別案件
1	分家住宅	昭和46年3月1日 第135号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	○	—
2	収用対象事業の施行による移転又は除却	昭和46年3月1日 第135号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	○	○ 市街化区域から市街化調整区域への移転の場合

3	社寺仏閣及び納骨堂	昭和47年5月2日 第277号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	—		○	
4	既存集落内の自己用住宅	昭和57年9月20日 第262号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号	○		—	
5	準公益的施設	昭和47年5月2日 第277号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	○		—	
6	既存適法建築物の増改築等	昭和46年3月1日 第135号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	○		○	
7	災害危険区域等に存する建築物の移転	昭和57年9月20日 第262号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	○		○	市街化区域から 市街化調整区 域への移転の場 合
8	屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等	昭和47年5月2日 第277号 (一部改正) 平成6年3月31日 第549号 平成27年1月22日 第613号	○		—	
9	既存の権利者の届出を怠った者が行う開発行為等	昭和47年5月2日 第277号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号	○		—	
10	宅地開発を目的として造成された区画内の土地における建築行為等	昭和50年6月20日 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号	○		—	
11	宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けて造成が行われた土地に建築するもの	昭和57年9月20日 第262号 (一部改正) 平成23年3月23日 第800号 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	○		—	
12	災害防止上又は土地利用上住環境の整備をすることが必要と認められる土地における開発行為	昭和57年9月20日 第262号 (廃止) 平成27年1月22日 第613号	○		—	
13	大規模既存集落(指定既存集落)内の小規模開発等 (1)自己用住宅 (2)分家 (3)小規模な工場等	昭和62年3月31日 第375号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 平成28年9月21日 第364号 令和2年3月30日 第782号	○	(1)・(2)	○	(3)
14	大規模な流通業務施設及び特定流通業務施設	昭和62年3月31日 第375号 (一部改正) 平成20年7月11日 第271号 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	—		○	
15	有料老人ホームのうち、設置及び運営が県の定める基準等に適合する優良なもの	昭和61年12月16日 第262号 (一部改正) 平成10年9月16日 第396号 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	—		○	
16	工場、研究所及び有料老人ホームに従事する者の社宅及び寮	昭和62年3月31日 第375号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	○	同一敷地内	○	
17	学校教育法に基づく大学(短期大学含む)における学生寮	昭和62年3月31日 第375号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	○	同一敷地内	○	
18	病院の看護師寮	昭和62年3月31日 第375号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	○	同一敷地内	○	

19	幹線道路の沿道における大型自動車の修理工場	昭和62年3月31日 第375号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号	—	○
20	介護老人保健施設	昭和63年9月20日 第193号 (一部改正) 平成13年7月31日 第276号 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	—	○
21	既存適法第一種特定工作物の増改築	平成2年6月14日 第111号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号	—	○
22	地域振興を図るための工場等(成田市、酒々井町)	平成3年3月20日 第381号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号	—	○
23	線引き前から宅地になっている土地における建築行為	平成2年6月14日 第111号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号	○	—
24	ヘリポート関連施設	平成3年3月20日 第381号 (廃止)平成27年1月22日第613号	—	⊖
25	コンクリート廃材リサイクルプラントを建設する目的で行う開発行為等	平成4年3月30日 第531号 (一部改正) 平成26年5月21日 第96号 平成27年1月22日 第613号	—	○
26	改良土プラントを建設する目的で行う開発行為等	平成7年3月24日 第505号 (一部改正) 平成26年5月21日 第96号 平成27年1月22日 第613号	—	○
27	土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転	平成5年5月13日 第79号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	—	○
28	住居系地域における既存用途不適格建築物等の移転	平成5年5月13日 第79号 (一部改正) 平成8年3月22日 第394号 平成26年5月21日 第96号 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	—	○
29	市町村営住宅を建設する目的で行う開発行為等	平成5年7月16日 第214号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	—	○
30	空港周辺地域の屋外駐車場付帯事業所の建築行為等	平成6年3月31日 第550号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 平成30年3月30日 第780号	○	—
31	納骨堂を建築する目的で行う開発行為等	平成7年3月24日 第505号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号	—	○
32	許認可・確認等を受け造成された区域における宅地の再分割の開発行為等	平成7年3月24日 第505号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	○	—
33	木材の卸売りのために開設される市場の開発行為等	平成8年10月31日 第276号 (一部改正) 平成26年5月21日 第96号 平成27年1月22日 第613号	—	○
34	病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした薬局	平成12年4月28日 第82号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	○	—
35	農産物の直売所のための開発行為等	平成15年3月28日 第643号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 (廃止) 令和2年3月30日 第782号	—	⊖

36	使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第13項の「解体業」又は第14項の「破砕業」に係る既存の解体作業場等	平成16年7月29日 第285号	—	○	
37	社会福祉施設等	平成19年11月13日 第5133号 (一部改正) 平成25年8月19日 第282号 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	—	○	
38	医療施設	平成19年11月13日 第5133号 (一部改正) 平成23年3月23日 第800号 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	—	○	
39	学校	平成19年11月13日 第5133号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	—	○	
40	国、県等が行った開発許可適用除外造成地における建築行為	平成21年3月30日 第1041号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 平成28年1月5日 第618号 令和2年3月30日 第782号	○	○	(1)において当該開発行為の土地利用の目的が明確でない場合
41	地域包括支援センター	平成20年11月6日 第578号 (一部改正) 平成27年1月22日 第613号 令和2年3月30日 第782号	—	○	
42	地域再生のための用途変更等	令和2年3月30日 第782号	—	○	
43	地域経済牽引事業	令和2年3月30日 第782号	—	○	
44	農林水産業の持続的な発展を図るための開発行為等	令和2年3月30日 第782号	—	○	

(基準改正に伴う経過措置)

- 改正千葉県開発審査会提案基準番号44(一部改正 令和2年3月30日付け第782号)の施行に伴い、旧千葉県開発審査会提案基準番号35(一部改正 平成27年1月22日付け第613号)に該当するものとして、令和3年3月31日までに許可申請されたものに係る開発審査会の基準は、改正基準に係わず旧基準による。
- 「許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。(①建築基準法第39条第1項の災害危険区域 ②地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ③土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域 ④急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域)」の取り扱いについては、令和3年3月31日までに許可申請されたものに限り適用されない。
(千葉県開発審査会提案基準番号2,3,5,7,11,13,14,16,17,18,27,28,29,32,34,39,40,41)

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
1	分家住宅 〔包括〕	<p>市街化調整区域において自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯がその世帯の通常の分化発展の過程で必要とする分家住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 申請者は、次のいずれかに掲げる者で分家する合理的理由があること。</p> <p>① 現に農業を営む世帯又は農家から分家住宅として開発許可を受けた世帯(これらに関する子孫の世帯を含む。)から分家する者で、かつ、従前同一世帯構成員として2年以上の同居の事実のある者</p> <p>② 市街化調整区域に関する都市計画の決定(以下「線引」という。)前から引き続きその生活の本拠を有している世帯又は当該世帯から分家住宅として開発許可を受けた世帯(これらに関する子孫の世帯を含む。)から分家する者で、かつ、従前同一世帯構成員として2年以上の同居の事実のある者</p> <p>(2) 「分家する合理的理由」とは、次のいずれかに該当すること。</p> <p>① 単身者にあつては、結婚により分家する場合</p> <p>② 結婚した者が分家する場合(なお、結婚したものには、現在離婚している者若しくは配偶者が死亡した者も含む。)</p> <p>(3) 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。また、申請者及び両親において、市街化区域内に分家住宅等を建築することが可能な土地を所有していないこと。</p> <p>(4) 許可申請地は、線引前から本家たる世帯が所有若しくは線引前から本家が所有していた土地を相続等により取得していた土地であること(敷地延長部分を除く。)</p> <p>ただし線引後、農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第13条の2の規定による農業振興地域内の土地の交換分合により取得した土地はこの限りではない。</p> <p>(5) 開発区域又は建築物の敷地(以下「予定建築物の敷地」という。)の面積は500平方メートル以下とすること。</p> <p>(6) 農家世帯以外の分家住宅の場合の許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法(昭和26年法律第249号)第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「分家住宅」とすること。</p>	<p>(1) 「世帯構成員」とは、民法第725条に規定する親族をいう。</p>

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
2	収用対象事業の施行による移転又は除却 〔包括〕 〔個別〕市街化区域から市街化調整区域	<p>土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条に規定する事業(以下「収用対象事業」という。)の施行により建築物(以下「収用対象建築物」という。)が移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 収用対象建築物が市街化調整区域に存すること。ただし、市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する場合には、その合理的理由について、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 「合理的理由」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は収用対象事業の事業者(以下「起業者」という。)において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、次のすべてに適合するものであること。</p> <p>① 市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること。</p> <p>② 許可申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること。</p> <p>③ 当該収用対象事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分認められること。</p> <p>(3) 予定建築物の用途は、原則として従前の建築物の用途と同一であること。</p> <p>(4) 都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第88条第3項に規定する住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告の基準(以下「住宅等の届出に対する勧告基準」という。)及び同法第90条に規定する特定開発行為・特定建築行為の立地基準(以下「居住調整地域の立地基準」という。)並びに同法第108条第3項に規定する誘導施設の立地を適正なものとするための勧告の基準(以下「誘導施設の届出に対する勧告基準」という。)との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 同法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合</p>	<p>(1) 左欄(1)の「関係部局」とは、起業者、宅地開発部局等をいう。</p> <p>(2) 左欄(4)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

		<p>② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第90条に規定する住宅等に該当する場合、及び同法施行令(平成14年政令第190号)第29条第1項に規定する戸数以上の住宅の場合、並びに同条第2項に規定する規模以上の住宅の場合</p> <p>(5) 予定建築物の用途が、自己の業務の用に供する施設にあつては、許可申請地に原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害計画区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(6) 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として従前のもとの相違しないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の位置については、地域の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。</p> <p>(8) 予定建築物の敷地の規模は、原則として従前とほぼ同じであること。</p> <p>(9) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(10) 収用対象建築物の立地要件によっては、都市計画法(昭和43年法律第100号)第41条第1項の規定に基づく建築物の建蔽率等の制限(以下「都市計画法第41条制限」という。)を適切に設定すること。</p> <p>(11) 予定建築物の名称は、収用対象建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。</p>	
--	--	---	--

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
3	社寺仏閣及び納骨堂 〔個別〕	<p>原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とし、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 既存の集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。</p> <p>(2) 宗教活動上の施設であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布等からみて、当該地域に立地する合理的事情があること。なお、「宗教活動上の施設」とは、原則として宗教法人の行う儀式・教化育成のための施設及びこれに付属する社務所・庫裏をいい、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まない。</p> <p>(3) 建築物の規模、平面計画(間取り)等が用途に照らしてふさわしいものであること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害計画区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(6) 予定建築物の名称は、「〇〇(宗教施設)」とすること。</p>	

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
4	既存集落内の自己用住宅 〔包括〕	<p>既存集落内において建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 既存集落とは次のいずれかの区域にあって、おおむね50戸以上の建築物が存在しているものであること。</p> <p>① 許可申請地を含む半径150メートルの円の範囲内</p> <p>② 国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで、面積7ヘクタールの範囲内</p> <p>③ 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内</p> <p>上記①及び②に掲げるそれぞれの区域の境界部分に存する建築物の敷地に接している敷地、及びこれに連続している敷地があるときは、これを戸数に算入して差し支えない。</p> <p>(2) 戸数の算定に当たっては、車庫・物置・その他の付属建築物を伴う場合、これらを含む全体の敷地を一戸として数えるものとする(20戸以上が市街化調整区域内に存するものであること)。なお、現に存する建築物のみを算入すること。</p> <p>(3) 許可申請地は、申請者において線引前から所有していたものであること。なお、線引前から所有していた者から相続(被相続人からの生前贈与を含む。)によって取得した土地も含む。</p> <p>(4) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地の面積は、500平方メートル以下とし、予定建築物の規模・構造等が一戸の専用住宅にふさわしいものであること。</p> <p>(6) 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>① 現在の住居が家族構成等から見て過密、狭小であり、現在地で増築等の対処ができない事情があり、やむを得ないと認められるもの。</p> <p>② 現在の住居が被災し、現在地に建替えることが困難等の事情があり、やむを得ないと認められるもの。</p> <p>③ 定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし、やむを得ないと認められるもの。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「自己用住宅」とすること。</p>	<p>(1) 「おおむね50戸以上の建築物」とは、最低40戸以上の建築物をいう。</p> <p>(2) 左欄(1)③の「おおむね」とは、10パーセントを限度とすることをいう。</p>

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
5	準公益的施設 〔包括〕	<p>地区集会所その他都市計画法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 主として市街化調整区域内居住者を対象とするものであって社会的、地域的に公益性が強いと認められる施設(地区集会所、消防器具庫等)であること。</p> <p>なお、市街化区域内居住者を含めて対象とするものであっても、市街化区域に土地を求めることが困難な場合など真にやむを得ないと認められるものはこの限りではない。</p> <p>(2) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(3) 施設の設置、管理及び運営を町内会・自治会等が行い、適正な管理が行われるものであること。</p> <p>(4) レジャー的な施設その他これらに類する建築物と併用されるものでないこと。</p> <p>(5) 施設の必要性、設置計画等の合理的事情から、当該施設が立地する市町村の市町村長の承認が得られているものであること。</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、下記を参考に適切に設定すること。</p> <p>①「地区集会所(準公益的施設)」</p> <p>②「青年館(準公益的施設)」</p> <p>③「消防器具庫(準公益的施設)」</p>	

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
6	<p>既存適法建築物の増改築等</p> <p>〔包括〕</p> <p>〔個別〕</p>	<p>1 用途変更を伴わない既存適法建築物の増改築等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の敷地は、原則として既存建築物の敷地とすること。ただし、既存建築物の敷地が100平方メートル未満であるなど著しく過小であり真にやむを得ないと認められる場合の専用住宅にあつては、敷地面積180平方メートルを限度とする。</p> <p>(2) 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として既存建築物の延べ面積の2倍を限度とする。</p> <p>ただし、合理的な事由がありやむを得ないと認められる場合にはこの限りではない。</p> <p>(3) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準並びに誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第90条に規定する住宅等に該当する場合、及び同法施行令第29条第2項に規定する規模以上の住宅の場合</p> <p>(4) 予定建築物の名称は、既存建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。</p> <p>2 既存適法建築物の使用者属性の変更に伴う用途変更等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1)対象建築物</p> <p>対象建築物は次に掲げるもので、建築後10年以上が経過しているものとする。ただし、建築後10年未満であっても、申請者の死亡、破産など真にやむを得ないと認められる場合はこの限りではない。</p> <p>① 都市計画法第29条第1項第2号に規定する農林漁業者の居住用住宅、若しくは改正前の都市計画法第29条第1項第3号に基づき運用した診療所併用住宅 (改正:平成18年5月31日 施行:平成19年11月30日)</p> <p>② 都市計画法第34条第1号の規定により許可された店舗等</p>	<p>既存建築物の敷地内で行う建築行為であつて、増改築後の延べ面積が既存建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、用途の変更がない場合であれば、許可を要しない。</p> <p>(1)「既存建築物」とは、申請日前に存するものをいう。</p> <p>(2)「既存建築物の敷地」とは、線引時点又は線引後に都市計画法の規定に基づき許可等を得た時点における建築物の敷地をいう。</p> <p>(3)左欄(3)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p> <p>(4)「用途変更等」の「等」とは、用途変更に伴う増改築を含むものとする。</p> <p>(5)審査に当たっては、次の資料を参考とする。</p> <p>① 都市計画法第29条第1項に基づく許可証及び同法第36条第2項に規定する検査済証、同法第43条第1項に基づく許可証並びに都市計画法施行規則(昭和44年建設省</p>

		<p>併用住宅</p> <p>③ 都市計画法第34条第13号の規定により許可された自己用住宅若しくは店舗併用住宅</p> <p>④ 都市計画法第34条第12号、第14号の規定により許可された分家住宅、自己用住宅及び店舗併用住宅</p> <p>(2) 予定建築物は一戸の専用住宅とすること。</p> <p>(3) 申請人は、現に建築物を所有し居住している者であること。</p> <p>(4) 予定建築物の敷地は、原則として既存建築物の敷地とする。ただし、既存建築物の敷地が100平方メートル未満であるなど著しく過小であり真にやむを得ないと認められる場合の専用住宅にあつては、敷地面積180平方メートルを限度とする。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「専用住宅」とすること。</p>	<p>令第49号)第60条の規定による証明書</p> <p>② 建築基準法第6条第1項及び同法第6条の2第1項に基づく確認通知書及び検査済証</p> <p>③ 地方税法(昭和25年法律第226号)第380条第1項に規定する固定資産課税台帳による課税証明書</p> <p>④ 不動産登記法(明治32年法律第24号)第2条第9号に規定する土地・建物登記簿謄本</p> <p>⑤ その他</p>
--	--	--	--

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
7	災害危険区域等に 存する建築物の移 転 〔包括〕 〔個別〕市街化区域か ら市街化調整区域	<p>冒頭の①から⑥に掲げる事業又は勧告により移転しなければならない建築物(以下「移転対象建築物」という。)がある場合において、これに代わるべきもので、次の(1)から(9)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転</p> <p>② 地すべり等防止法第24条第1項の規定による関連事業計画に基づく移転</p> <p>③ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転</p> <p>④ 建築基準法第10条第1項の勧告に基づく移転</p> <p>⑤ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第26条第1項の勧告に基づく移転</p> <p>⑥ その他条例、要綱等に基づく①から⑤までと同等と認められるもの。</p> <p>(1) 移転対象建築物が市街化調整区域に存すること。ただし、市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する場合にあっては、その合理的理由について、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 「合理的理由」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は知事等により適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、次のすべてに適合するものであること。</p> <p>① 市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること。</p> <p>② 許可申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること。</p> <p>(3) 予定建築物の用途は、原則として移転対象建築物の用途と同一であること。</p> <p>(4) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準並びに誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合</p>	<p>(1) 左欄(1)の「関係部局」とは、左欄冒頭の①から⑥の担当部局、宅地開発部局等をいう。</p> <p>(2) 左欄(4)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

		<p>② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第90条に規定する住宅等に該当する場合、及び同法施行令第29条第1項に規定する戸数以上の住宅の場合、並びに同条第2項に規定する規模以上の住宅の場合</p> <p>(5) 予定建築物の敷地の規模は、移転対象建築物の敷地とほぼ同じであること。</p> <p>(6) 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として従前のものと相違しないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の位置については、地域の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、移転対象建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。</p> <p>(9) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 ② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域 ④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域 <p>(10) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p>	
--	--	--	--

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
8	屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等 [包括]	<p>1 キャンプ場等の屋外施設に係る付帯建築物であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 管理棟の延べ面積は、100平方メートル以下とし、原則として平家建てとすること。</p> <p>(2) 屋外施設の規模・内容等から当該施設の管理上又は利用上必要と認められる最小限のクラブハウス・バンガロー等の宿泊施設であること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として屋外施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(4) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを5メートル以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「管理棟(屋外施設)」、「クラブハウス(屋外施設)」、「バンガロー(屋外施設)」等とすること。</p> <p>2 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設、墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第5項に規定する墓地(以下「墓園」という。)等の屋外施設に係る付帯建築物であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 管理棟は、当該施設の管理上又は利用上必要最小限のもので、延べ面積100平方メートル以下とし、原則として平家建てとすること。</p> <p>(2) 墓園の管理棟にあつては、既存の墓園の管理棟を対象とする。ただし、同法第10条の規定による墓地、納骨堂又は火葬場の経営の許可等の基準その他墓地等の経営に関し必要な事項を定めた当該市町村の条例の規定による事前協議を経たものであつて、確実に許可される見込みがあるものはこの限りではない。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として屋外施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(4) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さ5メートル以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は「管理棟(運動・レジャー施設)」、「管理棟(墓園)」等とすること。</p> <p>3 駐車場及び資材置場に係る付帯建築物であつて、次に掲げる</p>	

		<p>すべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 管理棟は、営業活動又は事業活動を目的としない防犯管理上必要最小限のもので、延べ面積100平方メートル以下とし、原則として平家建てとすること。</p> <p>(2) 原則として既存の駐車場及び資材置場に係る管理棟を対象とする。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として駐車場及び資材置場の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(4) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを5メートル以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「防犯管理棟」とすること。</p> <p>4 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号。以下「廃掃法」という。)第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設(最終処分場を除く。)又は千葉県廃棄物の処理の適正化等に関する条例(平成14年条例第3号)第12条第1項に規定する小規模産業廃棄物処理施設に係る管理事務所であつて、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 管理事務所の延べ面積は、おおむね30平方メートル以下とし、原則として平家建てとすること。</p> <p>(2) 既存の産業廃棄物処理施設に係る管理事務所を対象とする。ただし、千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱第4条に規定する事前協議を経たものであつて、確実に許可される見込みがあるものはこの限りではない。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として産業廃棄物処理施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(4) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを5メートル以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「管理事務所(産業廃棄物処理施設)」とすること。</p>	
--	--	--	--

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
9	既存権利者の届出を怠った者が行う開発行為等 〔包括〕	<p>都市計画法第34条第13号に規定する届出を怠った者が自己用住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 線引の日から起算して5年以内に開発行為等が行われるものであること。</p> <p>(2) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(3) 線引前に土地又は土地の利用に関する権利を有していたことが客観的に認められること。</p> <p>(4) 審査に当たっては、次の資料等を参考とする。なお、申請人が過去において同様の許可を受けている場合は、原則として本提案基準の対象としない。</p> <p>① 不動産登記法第2条第9号に規定する土地登記簿謄本</p> <p>② 農地法(昭和27年法律第229号)第3条第1項に基づく農地転用許可証</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「自己用住宅」とする。</p>	

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
10	宅地開発を目的として造成された区画内の土地における建築行為等 〔包括〕	<p>線引前に宅地開発を目的として造成された土地における建築行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 線引前に宅地開発が行われた土地で現況が宅地となっており、かつ、給排水・電気等の施設が整備されているものであること。なお、「線引前に宅地開発が行われた土地」の判断に当たっては、次の事項を参考とする。</p> <p>① 線引前に宅地造成が行われた(線引時に工事中のものを含む。)土地であることが、当該市町村の調査によって明らかであること。</p> <p>② 道路位置指定等から見て線引前に宅地造成が行われた(線引時に工事中のものを含む。)土地であることが確認できること。</p> <p>(2) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(3) 予定建築物の名称は、「専用住宅」とすること。</p>	

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
11	宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認をうけて造成が行われた土地に建築するもの [包括]	宅地開発事業の基準に関する条例(昭和44年条例第50号)第7条に基づく確認を受けて造成が行われた土地に建築物を建築するもので、次に掲げる事項に該当するもの。 (1) 予定建築物の用途は、宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた際の建築物の用途と同一であること。 (2) 宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受けた土地において、未利用地を宅地へ転用する場合には、確認を受けた際の土地利用と相違しないこと。 (3) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準並びに誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。 ① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合 ② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第90条に規定する住宅等に該当する場合、及び同法施行令第29条第1項に規定する戸数以上の住宅、並びに同条第2項に規定する規模以上の住宅の場合 (4) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。 ① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 ② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域 ④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域 (5) 予定建築物の名称は、宅地開発事業の基準に関する条例により確認を受けた建築物の用途を適切に設定すること。	(1) 左欄(3)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
13	大規模既存集落 (指定既存集落)内 の小規模開発等 [包括] (1)(2) [個別] (3)	<p>1 自己用住宅について</p> <p>線引前から現在に至るまで引き続いて指定既存集落に生活の本拠を有する者が自己用住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、「生活の本拠を有する者」とは、少なくとも10年以上継続して居住していた事実が確認できる者をいう。</p> <p>ただし、収用対象事業の移転又は災害危険区域からの移転等により当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者については、10年以上の継続居住の要件は適用しない。また、転勤等社会通念上やむを得ない理由により継続期間が中断した場合は、中断期間を除いて継続しているものとみなす。</p> <p>(1) 予定建築物は、原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(2) 予定建築物の敷地の面積は500平方メートル以下とし、予定建築物の規模・構造等が一戸の専用住宅にふさわしいものであること。</p> <p>(3) 申請者は自己の住宅を所有していないこと。ただし、次のいずれかに該当している場合はこの限りではない。</p> <p>① 現在の住居が家族構成などから過密過小であり、現在地での増築等で対処できない事由からやむを得ないと認められるもの。</p> <p>② 現在の住居の被災、定年退職、卒業等の事情があり社会通念に照らしてやむを得ないと認められるもの。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「自己用住宅」とすること。</p> <p>2 分家住宅について</p> <p>線引前から現在に至るまで引き続いて指定既存集落に生活の本拠を有する世帯の通常分化発展の過程で必要とする分家住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、「生活の本拠を有する世帯」とは、少なくとも10年以上継続して居住していた事実が確認できる世帯をいう。ただし、収</p>	<p>(1) 対象となる指定既存集落は、大規模既存集落指定地域(別紙1)のとおり。</p>

		<p>用対象事業の移転又は災害危険区域からの移転等により当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった世帯については、10年以上の継続居住の要件は適用しない。また、転勤等社会通念上やむを得ない理由により継続期間が中断した場合は、中断期間を除いて継続しているものとみなす。</p> <p>(1) 申請者は従前同一世帯構成員として2年以上の同居の事実がある者で、分家する合理的な理由があること。</p> <p>(2) 「分家する合理的理由」とは、次のいずれかに該当すること。</p> <p>① 単身者にあつては、結婚により分家する場合</p> <p>② 結婚した者が、独立した世帯を構成しようとして分家する場合(結婚した者には、現在離婚している者若しくは配偶者が死亡した者も含む。)</p> <p>(3) 申請者及び従前の世帯において、市街化区域内に 分家住宅を建築することが可能な土地を所有していないこと。</p> <p>(4) 申請者は自己の住宅を所有していないこと。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地の面積は500平方以下メートルであること。</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「分家住宅」とすること。</p> <p>3 小規模な工場等について</p> <p>線引前から現在に至るまで引き続いて指定既存集落に生活の本拠を有する者が小規模な工場等を建設する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべてに該当するもの。</p> <p>なお、「生活の本拠を有する者」とは、少なくとも10年以上継続して居住していた事実が確認できる者をいう。</p> <p>ただし、収用対象事業の移転又は災害危険区域からの移転等により当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者については、10年以上の継続居住の要件は適用しない。また、転勤等社会通念上やむを得ない理由により継続期間が中断した場合は、中断期間を除いて継続しているものとみなす。</p> <p>(1) 「工場等」の「等」とは事務所、店舗をいうものであること。ただし、店舗については風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項各号</p>	<p>(2) 「世帯構成員」とは、民法第725条に規定する親族をいう。</p>
--	--	--	---

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

(別紙1) 大規模既存集落指定地域 (印西市域のみ抜粋)

市町村名	大字	小字
印西市	岩戸	木ノ下、中里、市場、木ノ宮、上ノ坊、本郷、辺田、宮坂の各全部の区域、広台、道上の各一部の区域
	瀬戸	内江川、水神前、梨ノ木、法経堂、石堂、宮畑、新生、鈴耕地、大畑、井戸向、宮作、上湯屋、新山の各全部の区域、辺田前、堂下、松ノ木作、細田台、外江川、エ

		ゴ作、房田の各一部の区域
山 田		市井の一部の区域
浦 部		大宮、神台、神保台、物見台、御手洗、山王下、鍛冶ヶ下の各全部の区域、出口、松山下、辺田口、普請場、大溝、北浦、寺下の各一部の区域
白 幡		泉倉坊、観上台、小船戸の各全部の区域、庚申前の一部の区域
浦幡新田		池の尻の一部の区域
笠 神		根古屋、郷の各全部の区域、舟戸、笠神前、下池、向辺田、東前、町田の各一部の区域
中 根		下島合、上島合、大畑、笹上、戸崎谷、宮作、愛宕山、高木内、辺田前、山崎の各全部の区域、宇津保の一部の区域

※指定図(開発許可部局窓口で確認のこと)のとおり。

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
14	<p>大規模な流通業務施設及び特定流通業務施設 〔個別〕</p>	<p>4車線以上の国・県道等並びに高速自動車国道等のインターチェンジ等の周辺における①から③に掲げる大規模な流通業務施設及び特定流通業務施設に係る開発行為等で、関係部局と調整がとれたものであって、次の(1)から(7)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>ただし、貨物自動車運送事業法に基づく施設のうち、休憩、睡眠等のための施設及び点検施設等を単体で建築しようとする場合は、当提案基準の対象とはならない。</p> <p>なお、当該流通業務施設に併設される児童福祉法(昭和22年法律第164号)第59条の2第1項に規定する認可外保育施設(児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業を目的とした施設であって、当該流通業務施設の従業員の用に供するものに限る。)については、当該流通業務施設の一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>① 貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項の特別積合せ貨物運送に係るものを除く。)の用に供する施設のうち、地方運輸局長が相当規模なものと認定したもので、自己の業務の用に供する施設(以下「一般貨物自動車運送事業用施設(相当規模)」という。)</p> <p>② 倉庫業法(昭和31年法律第121号)第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長が相当規模と認定したもので、自己の業務の用に供する施設(以下「倉庫業の倉庫(相当規模)」という。)</p> <p>③ 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律(平成17年法律第85号)第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨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項の特別積合せ貨物運送に係るものを除く。)の用に供する施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫で認定事業者が設置する施設(以下「特定流通業務施設」という。)</p> <p>(1) 大規模な流通業務施設の立地については、当該市町村のまちづくり上支障がないよう十分配慮された次に掲げる指定した区域であること。なお、「インターチェンジ」には、運用時間及び対象車種を限定するスマートインターチェンジは、原則として</p>	<p>(1) 「関係部局」とは、運輸部局、道路管理部局、交通管理部局、都市計画部局、宅地開発部局等をいう。</p> <p>(2) 「調整がとれたもの」とは、立地場所の選定にあたり大型車等による当該道路への交通上の支障の有無(道路法(昭和27年法律第180号)第47条第1項(車両制限)、道路交通法(昭和35年法律第105号)第8条(大型自動車通行規制))についてあらかじめ道路管理者等と協議して確認されたもの等であることをいう。</p> <p>(3) 「相当規模」とは、積載重量5t以上の大型自動車(概ね1日平均延べ20回以上発着するものをいう。)</p> <p>(4) 「認定事業者」とは、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第5条第1項に規定する認定総合効率化事業者をいう。</p> <p>(5) 対象となるインターチェンジ、空港のゲート及び国・県道等の沿道で指定した区域は別添指定図のとおり。</p> <p>(6) 「国・県道等」には、市町村道を含む。</p>

		<p>含まない。</p> <p>① 一般貨物自動車運送事業用施設(相当規模)及び倉庫業の倉庫(相当規模)の施設にあつては、次のいずれかに該当すること。</p> <p>ア 原則として4車線以上の国・県道等の沿道で指定した区域。</p> <p>イ 高速自動車国道等のインターチェンジの周辺(インターチェンジの出入り口で一般道と接する地点より半径500メートルの範囲)の2車線以上で、原則として幅員9メートル以上かつ幅員1メートル以上の歩道が整備された国・県道等の沿道で指定した区域。</p> <p>② 特定流通業務施設にあつては、高速自動車国道等のインターチェンジ又は成田国際空港のゲートの周辺(いずれの場合も出入り口で一般道と接する地点より半径5キロメートルの範囲)の2車線以上で、原則として幅員9メートル以上かつ幅員1メートル以上の歩道が整備された国・県道等の沿道で指定した区域。</p> <p>(2) 予定建築物の敷地の一部は、上記(1)の指定した区域内にあつて区域指定された路線(以下「指定路線」という。)に接すること。なお、地形等によりやむを得ず敷地が路地状の部分で道路に接する場合は、路地状部分の延長は25メートルを限度とする。なお、交通管理者との協議等より、やむを得ず車が指定路線以外の道路から出入りする場合でも、進入路の幅員は原則として9メートル以上であること。</p> <p>(3) 許可申請地は、将来においても住居系の土地利用がなされないこと。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(6) 車両の出入りは、原則として上記2の指定路線から行うものとし、進入路の幅員は9メートル以上とすること。</p>	<p>(7) 「高速自動車国道等」とは、高速自動車国道法(昭和32年法律第79号)第4条第1項に規定する高速自動車国道及び道路法第48条の4に規定する自動車専用道路とする。</p> <p>(8) 申請者は、「千葉県良好な景観の形成の推進に関する条例」(平成20年条例第3号)第21条に規定する「景観づくり事業者協定」の締結に努めること。</p> <p>※指定区域等(別紙2)</p>
--	--	---	---

	<p>(7) 駐車場については、従業員分も含め所要台数が適切に確保されていること。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、下記を参考に適切に設定すること。</p> <p>① 「一般貨物自動車運送事業用施設(相当規模)」</p> <p>② 「倉庫業の倉庫(相当規模)」</p> <p>③ 「特定流通業務施設」</p>	
--	---	--

(別紙2) 幹線道路等沿道等における流通業務施設の立地にかかる指定区域等 (印西市域のみ抜粋)

(1) 4車線以上の国・県道等の沿道における指定区域 (提案基準(1)－①－ア)

路線名	市町村名	備考
国道464号	鎌ヶ谷市、白井市、印西市	指定図(開発許可部局窓口で確認
県道佐倉印西線	印西市(旧印旛村)	のこと)のとおり

※提案基準(1)－①－イ及び(1)－②にかかる指定区域は無し。

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
15	<p>有料老人ホームのうち、設置及び運営が県の定める基準等に適合する優良なもの</p> <p>〔個別〕</p>	<p>老人福祉法(昭和38年法律第133号)第29条第1項に規定する有料老人ホームで、施設の設置、運営が「千葉県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合し、健康福祉部局と十分な連絡調整のうえ安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、当該有料老人ホームに併設される児童福祉法(昭和22年法律第164号)第59条の2第1項に規定する認可外保育施設(児童福祉法第6条の3第12項に規定する業務を目的とした事業所内保育事業であって、当該有料老人ホームの従業員の用に供するものに限る。)については、当該有料老人ホームの一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>(1) 原則として借地及び借家方式でないこと。ただし、やむを得ない理由により借地及び借家する場合は、長期・安定的契約となっていること。</p> <p>(2) 権利関係については、利用権方式又は賃貸借方式であること。</p> <p>(3) 機能運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。</p> <p>(4) 当該施設が立地する市町村の福祉施策、都市計画の観点から、当該市町村長から支障がない旨の承認が得られたものであること。</p> <p>(5) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準並びに誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第90条に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路と接すること。</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p>	<p>(1) 「長期・安定的契約」とは、借地で30年以上、借家で20年以上をいう。</p> <p>(2) 「市街化区域に立地することが困難又は不適當」とは、当該市街化調整区域又は近接する市街化区域等に所在する病院又は特別養護老人ホームの医療、介護機能と密接に連携して立地する必要がある場合等であることをいう。</p> <p>なお、「密接に連携して立地する」とは、医療機関と提携協力の契約を交わしていることをいう。</p> <p>(3) 左欄(5)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

		<p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(9) 都市計画法第41条制限は、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントとすること。</p> <p>(10) 予定建築物の名称は、「有料老人ホーム」とすること。</p>	
--	--	---	--

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
16	工場、研究所及び有料老人ホームに従事する者の社宅及び寮 〔包括〕 同一敷地内 〔個別〕	<p>冒頭の①から③に掲げる事業所に従事する者の社宅及び寮で、次の(1)から(8)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① 改正前の都市計画法第34条第10号イ及び改正後の同法同条第14号並びに同法施行令(昭和44年政令第158号)第36条第1項第3号ホにより審査会の議を経て許可された事業所、若しくは許可されるものとして取り扱われる事業所(改正:平成18年5月31日 施行:平成19年11月30日)</p> <p>② 上記①以外の同法の規定に基づき許可された事業所</p> <p>③ 従前から市街化調整区域に存する事業所</p> <p>(1) 当該事業の計画書等により許可申請地に立地することがやむを得ないと認められること。</p> <p>(2) 施設の立地については、原則として当該事業所の敷地内に設置されるものであること。</p> <p>ただし、地形等により同一区域内に立地することができない等やむを得ないと認められる場合で、かつ隣接地若しくは近接する既存集落内に設置されるものにあつてはこの限りではない。</p> <p>(3) 施設の規模については、当該事業所の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案して適切であること。</p> <p>(4) 管理は事業者が行い、管理人等が設置され適切に管理運営されること。</p> <p>(5) 予定建築物は、原則として共同住宅方式であること。</p> <p>(6) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、予定建築物の用途が同法施行令第29条第1項に規定する戸数以上の住宅、並びに同条第2項に規定する規模以上の住宅に該当する場合</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p>	<p>(1) 事業所とは、工場、研究所、有料老人ホームをいう。</p> <p>(2) 「地形等」には、敷地面積及び敷地形状を含む。</p> <p>(3) 「近接する既存集落」とは、開発許可を受けた区域からおおむね500メートル以内の既存集落をいい、「既存集落」には「大規模既存集落指定地域(別紙1)」を含む。</p> <p>(4) 左欄(6)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

		<p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(9) 予定建築物の名称は、「社宅」、「寮」とすること。</p>	
--	--	---	--

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
17	学校教育法に基づく大学(短期大学を含む)における学生寮 [包括] 同一敷地内 [個別]	学校教育法(昭和22年法律第26号)に基づく大学(短期大学を含む。)の学生寮で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。 (1) 許可申請地は、大学の区域若しくは改正前の都市計画法第34条第10号イにより開発許可を受けた区域から、原則として500メートル以内に存すること。(改正:平成18年5月31日 施行:平成19年11月30日) (2) 当該大学の学生のための専用寮であること。 (3) 管理人室を設置し常駐させること。 (4) 寮に係る居室面積は、1人当たり20平方メートルを限度とすること。 (5) 申請者が大学と管理協定を締結すること。 (6) 予定建築物は、原則として共同住宅方式であること。 (7) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。 ① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合 ② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、予定建築物の用途が同法施行令第29条第1項に規定する戸数以上の住宅、並びに同条第2項に規定する規模以上の住宅に該当する場合 (8) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。 ① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 ② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域 ④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域 (9) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。 (10) 予定建築物の名称は、「学生寮」とすること。	(1) 左欄(7)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
18	病院の看護師寮 〔包括〕 同一敷地内 〔個別〕	<p>保健師助産師看護師法(昭和23年法律第203号)第2条、第3条及び第5条に規定する看護師等が病院において業務に従事するために必要不可欠である寮で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院が自ら設置するものであり、維持管理においても永続的に当該病院が行うものであること。</p> <p>(2) 予定建築物は、当該病院の敷地内に設置するものであること。</p> <p>ただし、既存の病院が設置しようとする場合等で、その敷地が過小等の理由により同一敷地内に設置することが困難である場合には、当該病院の敷地から原則として500メートル以内に許可申請地が存すること。</p> <p>(3) 予定建築物は原則として共同住宅方式とし、居室面積は1人当たり20平方メートルを限度とすること。</p> <p>(4) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、予定建築物の用途が同法施行令第29条第1項に規定する戸数以上の住宅、並びに同条第2項に規定する規模以上の住宅に該当する場合</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「看護師寮」とすること。</p>	<p>(1) 「過小等」には、敷地形状及び地形を含むものとする。</p> <p>(2) 左欄(4)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
19	幹線道路の沿道における大型自動車の修理工場 〔個別〕	<p>広域的な主要幹線道路のうち国道6号、14号、16号及び51号の沿道に立地する大型自動車の修理工場で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町村の市街化区域に工業系の用途地がないか、あっても適地がない等の理由により、市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>(2) 当該施設が立地する市町村のまちづくりの観点から、当該市町村長から支障がない旨の承認が得られたものであること。</p> <p>(3) 当該施設は、原則として自動車販売に供するものは含まないものとする。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2 に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(6) 建築基準法施行条例(昭和36年県条例第39号)第5条及び第7条に適合した敷地であること。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「修理工場(大型自動車)」とすること。</p>	<p>「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から200メートル(当該施設が、「自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)」(国土交通省住宅局市街地建築課長通達(平成24年3月31日 国住街第257号))と同等な対応が図れる場合は、150メートル)の範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
20	介護老人保健施設 〔個別〕	<p>介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第28項に規定する介護老人保健施設で、施設の設置、運営が介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準を定める条例(平成24年条例第72号)に適合したもので、健康福祉部局において開設許可事前協議書の受付が完了し施設の開設が確実に許可される見込みであるものであって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、次のいずれかに掲げる事業所等については当該介護老人保健施設の一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>① 当該介護老人保健施設に併設される介護保険法第8条第1項に規定する居宅サービス事業を行う事業所(介護保険法第41条第1項に規定する指定居宅サービス事業者の指定を受けられるものが行うもの。)</p> <p>② 当該介護老人保健施設に併設される児童福祉法第59条の2第1項に規定する認可外保育施設(児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業を目的とした施設であって、当該介護老人保健施設の従業員の用に供するものに限る。)</p> <p>(1) 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準を定める条例第34条第1項に規定する協力病院が、原則として近隣に所在すること。</p> <p>(2) 当該施設が立地する市町村の老人保健、都市計画の観点から当該市町村長から支障がない旨の承認が得られたものであること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路と接すること。</p> <p>(4) 予定建築物の規模については、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮したものであること。</p> <p>なお、他の地域からの利用を数多く想定した大規模なものでないこと。</p> <p>(5) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準並びに誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合、又は同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合</p>	<p>左欄(5)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

		<p>② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第90条に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(8) 都市計画法第41条制限は、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントとすること。</p> <p>(9) 予定建築物の名称は、「介護老人保健施設」とすること。</p>	
--	--	---	--

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
21	既存適法第一種特定工作物の増改築〔個別〕	<p>既存適法第一種特定工作物(都市計画法第4条第11項に規定する第一種特定工作物)の増改築で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 原則として既存工作物の敷地内で行う増改築であること。</p> <p>(2) 予定工作物は、原則として既存工作物の規模の2倍以下であること。なお、工作物の規模については、次の値を参考とする。</p> <p>① コンクリートプラントについては、騒音規制法施行令(昭和43年政令第324号)別表第一第5号イの混練容量</p> <p>② アスファルトプラントについては、騒音規制法施行令別表第一第5号ロの混練重量</p> <p>③ 危険物の貯蔵又は処理施設については、危険物の数量や処理能力</p> <p>(3) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(4) 環境対策の観点から支障がないものとして、当該市町村長が支障ないと承認したものであること。</p> <p>(5) 開発区域又は工作物の敷地(以下「予定工作物の敷地」という。)は、幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(6) 予定工作物の敷地の規模は、環境対策としての外周部緑化、駐車場等を考慮し、適正なものであること。</p>	<p>(1) 予定工作物の規模が既存工作物の規模以下の場合には、許可を要しない。</p> <p>(2) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から200メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
22	地域振興を図るための工場等(成田市、酒々井町) 〔個別〕	<p>成田市及び酒々井町における地域振興を図るための工場等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町が策定した土地利用計画等に適合していること。</p> <p>(2) 工場等については、製造業の工場又は研究所であつて、許可申請地の周辺における土地利用と調和のとれたものであること。</p> <p>(3) 予定建築物は自己の業務の用に供する目的で行うものであること。</p> <p>(4) 予定建築物の敷地の面積は1ヘクタール以上5ヘクタール未満であること。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地は幅員が6メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(6) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「工場(〇〇)」、「研究所」とすること。</p>	<p>(1) 「土地利用計画等」とは、当該市町の土地利用に関して、将来の具体的な計画として位置付けたものをいう。</p> <p>(2) 「製造業」とは、日本標準産業分類E-製造業に属する事業とする。</p> <p>(3) 「幅員が6メートル以上の国・県道等」とは、車道部分の有効幅員が6メートル以上のものをいう。また、これと同等以上に整備された市町道も含む。</p> <p>(4) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から150メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
23	線引前から宅地になっている土地における建築行為 〔包括〕	<p>線引前から宅地になっている土地における建築行為で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 線引前から既に宅地になっている土地で、給排水・電気等の施設が整備されていること。</p> <p>(2) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(3) 予定建築物の名称は、「専用住宅」とすること。</p>	

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
25	<p>コンクリート廃材リサイクルプラントを建設する目的で行う開発行為等〔個別〕</p>	<p>冒頭の①及び②に掲げるコンクリート廃材リサイクルプラントで、「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に基づく事前協議終了通知がなされたもので、確実に許可される見込みがあるものであって、次の(1)から(10)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① 都市計画法施行令第1条第1項第2号に規定するクラッシャープラントのうち、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令(昭和46年政令第300号)第2条第9号に規定するコンクリートの破片その他これに類する不要物を破碎し再生処理するもの</p> <p>② ①を建築物で覆った工場</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町村の土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(2) 「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に適合しているものであること。</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として自己所有地であること。なお、借地の場合は、借地契約が長期・安定的なものとなっていること。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 予定工作物の敷地は幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。なお、地形等によりやむを得ず敷地延長で計画する場合、その延長は25メートルを限度とし、その幅員は6メートル以上とすること。</p> <p>(6) 予定工作物の敷地の面積は、原則として5,000平方メートル以上で、環境対策としての外周部緑化、駐車場、積換保管場所等を考慮し、適正なものであること。</p> <p>(7) 環境対策としての外周部緑化については、幅員10メートル以上の残地森林又は造成森林が適正に配置されていること。</p> <p>(8) 既存のコンクリートプラントに併設してクラッシャープラントを建設する場合も本取扱いを準用する。この場合、事業区域全体について環境対策を行うこと。</p> <p>(9) 付帯施設としての管理事務所の規模は維持管理上から必要とされる最小限度とすること。</p> <p>(10) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p>	<p>(1) 「土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が、十分な環境対策がなされており、かつ、廃棄物の運搬経路を含む許可申請地の周辺の土地利用に支障がないものであること等をいう。</p> <p>(2) 「市町村長の承認」に当たっては、環境部局と密接な連携をとり、県廃棄物処理計画並びに地域特性等を十分踏まえること。</p> <p>(3) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から200メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
26	改良土プラントを建設する目的で行う開発行為等〔個別〕	<p>冒頭の①及び②に掲げる改良土プラントで、次の(1)から(9)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① 都市計画法施行令第1条第1項第2号に規定するクラッシャープラントのうち、公共工事等から発生した不良土を再生処理し、地方自治法(昭和22年法律第67号)第1条の3に規定する地方公共団体の規定する品質基準に適合することができる改良土プラント</p> <p>② ①を建築物で覆った工場</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町村の土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(2) 「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に適合しているものであること。</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として自己所有地であること。なお、借地の場合は、借地契約が長期・安定的なものとなっていること。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 予定工作物の敷地は幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。なお、地形等によりやむを得ず敷地延長で計画する場合、その延長は25メートルを限度とし、その幅員は6メートル以上とすること。</p> <p>(6) 予定工作物の敷地の面積は、原則として5,000平方メートル以上で、環境対策としての外周部緑化、駐車場、積換保管場所等を考慮し、適正なものであること。</p> <p>(7) 環境対策としての外周部緑化については、幅員10メートル以上の残地森林又は造成森林が適正に配置されていること。</p> <p>(8) 付帯施設としての管理事務所の規模は維持管理上から必要とされる最小限度とすること。</p> <p>(9) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p>	<p>(1) 「不良土」とは、公共工事等から発生する土砂(コンクリート・アスファルト塊、その他の産業廃棄物を除く。)で埋戻しに適さない土砂をいう。</p> <p>(2) 「土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が、十分な環境対策がなされており、かつ、廃棄物の運搬経路を含む許可申請地の周辺の土地利用に支障がないものであること等をいう。</p> <p>(3) 「市町村長の承認」に当たっては、環境部局と密接な連携をとり、県廃棄物処理計画並びに地域特性等を十分踏まえること。</p> <p>(4) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から200メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
27	土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転 [個別]	<p>都市計画法第12条第1項各号に規定する土地区画整理事業等の施行により既存用途不適格の工場等が、施行地区から市街化調整区域に移転を余議なくされる場合における開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転で、「2 取用対象事業の施行による移転又は除却」と同様の移転すべき事由及び事業に対する効果を十分有しており、かつ市街化調整区域への移転事由が適切である等真にやむを得ないと認められるもの(以下「移転対象建築物等」という。)であること。</p> <p>(2) 「移転事由が適切」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は土地区画整理事業の事業者において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、次のすべてに適合するものであること。</p> <p>① 市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること。</p> <p>② 許可申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること。</p> <p>③ 当該土地区画整理事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分認められること。</p> <p>(3) 予定建築物等は、小規模な工場など自己の業務用施設であり、許可申請地の周辺における市街化を促進するおそれのないものであること。</p> <p>(4) 移転対象建築物等の立地については、当該施設が立地する市町村の土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(5) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(6) 予定建築物等の敷地の規模は、原則として移転対象建築物等の敷地とほぼ同一であること。</p> <p>(7) 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(8) 予定建築物等の用途は、移転対象建築物等と同一であること。</p> <p>(9) 予定建築物等の規模は、原則として移転対象建築物等とほ</p>	<p>(1) 「既存用途不適格建築物等」とは、建築基準法第3条第2項の規定による既存の用途地域に適合しない、主として工場等の建築物及び都市計画法第4条第11項の規定によるコンクリートプラント等の第一種特定工作物をいう。</p> <p>(2) 「小規模」とは、原則として予定建築物等の敷地の面積が1,000平方メートル以下であることをいう。</p> <p>(3) 「土地利用計画及び環境対策の観点等から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が十分な環境対策がなされており、かつ、許可申請地の周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。</p> <p>(4) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議」とは、許可申請地の境界から150メートル(予定建築物等が第一種特定工作物の場合は200メートル)の範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

		<p>ば同一であること。</p> <p>(10) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 ② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域 ④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域 <p>(11) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(12) 予定建築物の名称は、移転対象建築物と同一とするなど適切に設定すること。</p>	
--	--	--	--

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
28	住居系地域における既存用途不適格建築物等の移転〔個別〕	<p>住居系地域における既存用途不適格建築物等の移転で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 移転対象地域は、原則として次に掲げる用途地域とし、当該地域に存する既存用途不適格建築物等が、許可申請地の周辺の地域の良好な居住環境の保全といった観点から地方自治法第1条の3に規定する地方公共団体の要請等に基づき移転するもので、移転事由が適切であるなど真にやむを得ないと認められるもの(以下「移転対象建築物等」という。)であること。</p> <p>① 第一種低層住居専用地域</p> <p>② 第二種低層住居専用地域</p> <p>③ 第一種中高層住居専用地域</p> <p>④ 第二種中高層住居専用地域</p> <p>(2) 予定建築物等は、小規模な工場、事業所等の自己の業務用施設であり、許可申請地の周辺における市街化を促進するおそれのないものであること。</p> <p>(3) 移転対象建築物等の立地については、当該施設が立地する市町村の土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 予定建築物等の敷地の規模は、原則として移転対象建築物等の敷地とほぼ同一であること。</p> <p>(6) 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(7) 予定建築物等の用途は、移転対象建築物等と同一であること。</p> <p>(8) 予定建築物の規模は、原則として移転対象建築物等とほぼ同一であること。</p> <p>(9) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(10) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第</p>	<p>(1) 「既存用途不適格建築物等」とは、建築基準法第3条第2項の規定による既存の用途地域に適合しない、主として工場等の建築物及び都市計画法第4条第11項の規定によるコンクリートプラント等の第一種特定工作物をいう。</p> <p>(2) 「地方公共団体の要請等に基づき移転するもの」にあつては、県都市計画課と事前協議がなされたものであること。</p> <p>(3) 「小規模」とは、原則として予定建築物等の敷地の面積が1,000平方メートル以下であることをいう。</p> <p>(4) 「土地利用計画及び環境対策の観点等から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が十分な環境対策がなされており、かつ、許可申請地の周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。</p>

		<p>25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(11) 予定建築物の名称は、移転対象建築物等と同一とするなど適切に設定すること。</p>	
--	--	---	--

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
29	市町村営住宅を建設する目的で行う開発行為等〔個別〕	<p>市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域の区域区分の態様等から、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる公営住宅で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町村の土地利用計画等を勘案し支障のないものであること。</p> <p>(2) 許可申請地は、原則として市街化区域に隣接する土地で、予定建築物の用途が隣接する用途地域に整合するとともに、義務教育施設、給水・電気等の供給処理施設の利用に支障を生じないものであること。</p> <p>(3) 許可申請地周辺の住民との十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(4) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、予定建築物の用途が同法施行令第29条第1項に規定する戸数以上の住宅、並びに同条第2項に規定する規模以上の住宅に該当する場合</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 都市計画法第41条制限は、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントとすること。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「公営住宅」とすること。</p>	<p>(1) 「立地することがやむを得ないと認められる公営住宅」とは、市街化区域内に開発適地がないことなどの事由により市町村営住宅を建設することが困難となっており、かつ、市街化調整区域に立地することについての合理的な理由を有するものであることをいう。</p> <p>(2) 「市町村の土地利用計画等を勘案し支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で、支障がないものであることをいう。</p> <p>(3) 左欄(4)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
30	空港周辺地域の屋外駐車場付帯事業所の建築行為等〔包括〕	<p>1 成田国際空港周辺地域において空港利用者の自動車を専門的に預かる駐車場のうち、空港利用者のサービス利便を図る上で必要と認められる駐車場と一体的に設置される屋外駐車場付帯事業所で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の立地については、成田国際空港の第2ゲートからおおむね2キロメートル以内にあつて、土地利用計画等を勘案し支障がないものであること。なお、国道295号沿道については、第2ゲートから東関東自動車道成田インターチェンジの出入口までの区間を対象とする。</p> <p>(2) 事業所の設置は、原則として駐車場法(昭和32年法律第106号)第12条に基づく設置の届出がなされ、安定的な駐車場経営についての十分な実績等を有していると認められる駐車場について取り扱うものであること。なお、複数の駐車場を有している場合においても、事業所の数は1とすること。</p> <p>(3) 駐車場の面積は、事業所の敷地部分を除いて、原則として1,000平方メートル以上であること。</p> <p>(4) 駐車場用地及び事業所の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地は、駐車場用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(6) 予定建築物は、駐車場の規模、事業所の従業者、利用者のための待合室等に見合った必要最小限のもので、延べ面積100平方メートル以下、原則として平家建てであること。</p> <p>(7) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを原則として5メートルとすること。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「事務所(屋外駐車場)」とすること。</p> <p>2 成田国際空港周辺地域において空港利用者のサービス利便を図る上で必要と認められる自家用自動車有償貸渡業(以下、「レンタカー事業」という。)の事業所で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の立地については、成田国際空港の第2ゲートからおおむね2キロメートル以内にあつて、土地利用計画等を勘案し支障がないものであること。なお、国道295号沿道については、第2ゲートから東関東自動車道成田インターチェンジの出入口までの区間を対象とする。</p> <p>(2) 事業所の設置は、道路運送法(昭和26年法律第183号)第8</p>	<p>(1) 「おおむね」とは、10パーセントを限度とする。</p> <p>(2) 「土地利用計画等を勘案し支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであることをいう。</p> <p>(3) 「安定的な駐車場経営についての十分な実績等」とは、当該地において1年以上の駐車場経営の実績を有していることをいう。</p> <p>(1) 「おおむね」とは、10パーセントを限度とする。</p> <p>(2) 「土地利用計画等を勘案し支障がないもの」とは、当該事業計画が</p>

		<p>0条第1項の規定に基づく許可を受け、安定的なレンタカー事業経営についての十分な実績等を有していると認められる事業所について取り扱うものであること。なお、複数の保管場所を有している場合においても、事業所の数は1とすること。</p> <p>(3) 事業所の敷地面積は、原則として1,000平方メートル以上であること。</p> <p>(4) 事業所の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(5) 予定建築物は、運営上必要最小限のもので、延べ面積の合計は400平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。なお、主たる用途に供する部分は150平方メートル以下とすること。</p> <p>(6) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを原則として5メートルとすること。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「店舗(レンタカー事業所)」とすること。</p>	<p>将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであることをいう。</p> <p>(3) 「安定的なレンタカー事業経営についての十分な実績等」とは、1年以上のレンタカー事業経営の実績を有していること等をいう。</p> <p>(4) 「保管場所」とは、レンタカー事業の用に供する自動車を保管する場所をいう。</p> <p>(5) 「事業所の数」には、空港の範囲内に存するものは含まない。</p> <p>(6) 「事業所の敷地」とは、許可申請地をいう。</p> <p>(7) 「主たる用途に供する部分」とは、受付・事務室、利用者のための待合室、従業員の休憩室等とする。</p>
--	--	--	--

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
31	納骨堂を建築する 目的で行う開発行 為等 〔個別〕	<p>墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂で、同法第10条の規定による墓地、納骨堂又は火葬場の経営の許可等の基準その他墓地等の経営に関し必要な事項を定めた当該市町村の条例の規定による事前協議を経たものであって、確実に許可される見込みがあるもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該施設が立地する市町村の市街化区域に適地がない等の理由により、市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>(2) 申請者は、地方自治法第1条の3に規定する地方公共団体又は宗教法人法(昭和26年法律第126号)第12条の規定により認証を受けた宗教法人格を有する者とする。</p> <p>(3) 納骨堂の立地については、当該施設が立地する市町村の土地利用計画及び公衆衛生上の観点等から支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 環境対策としての外周部緑化については、幅員3メートル以上の残地森林又は造成森林が適正に配置されていること。</p> <p>(6) 納骨堂の計画が「墓地計画標準について」(昭和34年5月11日建設省発計第25号 各都道府県知事及び五大市長あて建設事務次官通知)に整合しているものであること。</p> <p>(7) 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(8) 予定建築物の敷地の面積はおおむね3,000平方メートル以上であって、車両の出入が容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。</p> <p>(9) 予定建築物の敷地の面積のおおむね30パーセント以上が駐車場であること。</p> <p>(10) 納骨堂に付帯して設置される管理運営上必要なものとしては、事務室、休憩室及び花販売所として、その規模は必要最小限度とすること。</p> <p>(11) 広場、休憩地等には、花壇、噴水、壁泉、彫像、パーゴラ、あずまや等の修景施設を適宜配置すること。</p> <p>(12) 納骨堂に墓地を併設する場合においても、納骨堂の部分については上記(10)から(11)を適用するものとする。</p> <p>(13) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法</p>	<p>(1) 市街化調整区域を中心として地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連したもとして、寺院が既存の墓地等において改装のために建設する小規模な納骨堂については、「3社寺仏閣及び納骨堂」にて取り扱う。</p> <p>(2) 「土地利用計画及び公衆衛生上の観点等から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が将来の墓地需要を勘案し適正な規模と判断し得るものであり、かつ、周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。</p> <p>(3) 「市町村長の承認」に当たっては公衆衛生部局と密接な連携をとり、墓園に関する都市計画との整合及び地域特性等を十分踏まえること。</p> <p>(4) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から150メートルの範囲に居住する世帯の3分の2以上の同意が得られていることをいう。</p> <p>(5) 「墓地計画標準</p>

		<p>律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(14) 都市計画法第41条制限は、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントとすること。</p> <p>(15) 予定建築物の名称は、「納骨堂」とすること。</p>	<p>について)(昭和34年5月11日 建設省発計第25号 各都道府県知事及び五大市長あて建設事務次官通知)については、以下のとおり。</p> <p>① 市街地に近接せず、かつ、将来の発展を予想し市街化の見込みのない位置であつて、市街地からおおむね一時間以内で到達できる位置であること。ただし、既設墓地を整備して納骨堂とするときであつて、かつ、やむを得ないときにおいては、この限りではない。</p> <p>② 納骨堂の配置は、主要な道路、鉄道及び軌道に接しないこと。</p> <p>③ 火葬場と併置しないこと。</p> <p>④ 幹線となる主要園路の幅員は、6メートル以上とし、必要な箇所には自動車の回轉し得る広場を設けること。</p> <p>⑤ 既存の風致は、保存するよう極力努めること。</p> <p>⑥ 墓地外縁部は、植樹帯で囲むこと。</p>
--	--	---	---

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
32	<p>許認可・確認等を受け造成された区域における宅地の再分割の開発行為等 〔包括〕</p>	<p>改正前の都市計画法第34条第10号イ(改正:平成18年5月31日 施行:平成19年11月30日)、旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)及び宅地開発事業の基準に関する条例に基づき許認可及び確認された宅地、並びに線引前に宅地開発が行われた土地の再分割で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。なお、集合住宅用地から戸建住宅用地への分割は対象とするが、戸建住宅用地から集合住宅用地への取扱いは当提案基準の対象としない。</p> <p>(1) 計画人口の増加及び宅地数の増加に伴い、道路・公園等の公共施設、及び下水道・ゴミ収集所等の生活環境施設への影響がないこと。</p> <p>(2) 戸建の専用住宅を建築するために区画を変更する行為で、敷地の最低面積は165平方メートル以上とすること。</p> <p>(3) 造成工事が完了している区域内であること。</p> <p>(4) 区画を再分割することについて支障がないものとして、当該市町村長の承認が得られるものであること。</p> <p>(5) 住宅等の届出に対する勧告基準及び居住調整地域の立地基準との連携のため、予定建築物の用途が次のいずれかに該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同法第88条第1項に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、予定建築物の用途が同法施行令第29条第1項に規定する戸数以上の住宅、並びに同条第2項に規定する規模以上の住宅に該当する場合</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「専用住宅」とすること。</p>	<p>(1) 「線引前に宅地開発が行われた土地」とは、「10宅地開発を目的として造成された区画内の土地における建築行為等」の基準内容(1)に適合するものをいう。</p> <p>(2) 左欄(5)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
33	木材の卸売りのために開設される市場の開発行為等〔個別〕	<p>木材の卸売り取引の為に定期または継続して開設される市場で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 公益性があり地域経済に資する市場であって、市街化区域に工業系の用途地域がないか、あっても適地がない等の理由により、市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>(2) 木材市場の立地については、当該施設が立地する市町村長の承認が得られ、かつ、許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(3) 環境対策として外周部に緩衝緑地が適正に配置されていること。</p> <p>(4) 予定建築物は、木材市場の機能を発揮するため必要不可欠と認められる施設であること。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地は、幅員9メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(6) 建築基準法施行条例第5条に適合した敷地であること。</p> <p>(7) 敷地規模が1ヘクタール以上の開発行為等の場合は、都市計画法施行規則第23条の3に基づき外周部に適正な幅員の緩衝緑地を設けること。</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(9) 都市計画法第41条制限は、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントとすること。</p> <p>(10) 予定建築物の名称は、「木材市場」とすること。</p>	<p>(1) 「公益性があり地域経済に資する市場」とは、租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号)第40条の20の規定により林野庁長官から認定を受けられる市場(「木材市場」という。)であることをいう。</p> <p>(2) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から150メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
34	病院又は診療所に 通院する患者の利 便性を目的とした薬 局 [包括]	病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした市街化調整区域内に立地する薬局で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。 (1) 当該施設が立地する合理的理由があること。 (2) 許可申請地は、病院又は診療所の敷地境界から、原則として50メートルの範囲に含まれる土地であること。 (3) 予定建築物の敷地の面積は500平方メートル以下であり、敷地周長の7分の1以上が建築基準法第42条第1項に掲げる道路に接していること。ただし、袋路状の道路は除く。 (4) 予定建築物の延べ面積は150平方メートル以下とし、原則として平屋建てとすること。 (5) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。 ① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 ② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域 ④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域 (6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。 (7) 当該施設が市町村の医療施策、都市計画の観点から立地する市町村長の承認が得られたものであること。 (8) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを原則として5メートル以下とすること。 (9) 予定建築物の名称は、「調剤薬局」とすること。	(1) 「薬局」とは、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律法(昭和35年法律第145号)第2条第12項に規定する薬局であり、かつ、健康保険法(大正11年法律第70号)第63条第3項第1号に規定する保険薬局をいう。 (2) 「当該施設が立地する合理的理由」とは、許可申請地に立地する必要性及び事業の実現性等をいう。 (3) 「市町村長の承認」とは、医療部局を含む関係各課の調整が図られ、支障がないと判断されたものであることをいう。

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
36	<p>使用済自動車の再資源化等に関する法律 (平成14年法律第87号。以下「自動車リサイクル法」という。)第2条第13項の「解体業」又は14項の「破砕業」に係る既存の解体作業場等 〔個別〕</p>	<p>1 本基準の対象施設は、自動車リサイクル法の許可制度の施行日(平成16年7月1日)前から、次のいずれかの事業を都市計画法に適合して営む施設であって、自動車リサイクル法の許可基準に適合する予定建築物又は第1種特定工作物として、建築物の建築等施設改善を目的とする開発行為等とする。(開発区域は上記施行日時点の事業所の範囲内とする。)</p> <p>(1) 解体業に係る解体作業場</p> <p>(2) 破砕業(解体自動車のみを処理するものとする。他の産業廃棄物の処理は行わない。)に係る破砕施設</p> <p>(3) 破砕業(上記(2)と同様。)に係る破砕前施設</p> <p>なお、上記の各項目の事業・施設には次の付帯施設が含まれるものとする。</p> <p>① 廃油・廃液の処理・保管施設</p> <p>② 解体後の部品又は自動車破砕残さの保管場所</p> <p>③ 管理事務所</p> <p>2 開発区域が存する市町村の土地利用計画を勘案して支障がないものとして当該市町村の同意を得たものであること。</p> <p>3 6メートル以上の国・県道等に接することとし、その敷地は当該道路の境界より幅6メートルで奥行25メートル以内にあること。(25メートル以上の敷地延長は認められない趣旨である。)</p> <p>4 前記1(1)解体作業場の建築面積は、自動車リサイクル法の許可制度の施行日(平成16年7月1日)前から解体業として使用してきた範囲内とし、前記1(2)破砕施設及び同(3)破砕前施設の建築面積又は能力は上記施行日前から破砕作業又は破砕前作業に使用していた範囲内であって、同一規模とする。ただし、周辺住民と十分な協議が行われたものについては、上記施行日時点の事業所の敷地の範囲内であって、同時点の建築面積又は能力の1.5倍を限度として認める。</p> <p>5 前記1付帯施設の③管理事務所の延床面積は、自動車リサイクル法の手続きに必要な最小限の規模であって、30平方メートル以下であること。</p>	<p>1 「自動車リサイクル法に適合する」とは、同法の許可申請書が受理されたものとする。(平成16年6月末まで廃掃法の積替え・保管業の許可を取得している業者については届出が受理されたもの)さらに、左記基準1(2)破砕施設については、廃掃法(処理能力5トン以上)又は関係条例(5トン未満)の事前協議終了通知書が添付されていること。</p> <p>同様に、基準1①廃油・廃液の処理・保管施設のうち消防法(昭和23年法律第186号)上の危険物を扱う施設にあつては、危険物の規制に関する政令(昭和34年政令第306号)及び当該施設が存する市町村の火災予防条例の技術基準に適合するものであること。</p> <p>また、対象施設は、既存の施設の施設改善を認めるものであつて、例えば左記1(1)解体業の施設に同(2)破砕施設を新規に設置することを認めるものではない。</p> <p>なお、「都市計画法に適合して営む施設」とは、線引前から事業を行っていた施設や屋外で解体作業を行っていた施設である。</p>

			<p>2 国・県道等は車線の有効幅員6メートル以上のもので、同等の市町村道を含むものとする。また、道路等公共施設については、都市計画法第33条の技術基準が適用される場合には、左記基準の数値と比較し、大きい数値を適用するものとする。</p> <p>3 予定建築物等の敷地は、原則として屋外の保管施設の用地と明確に区分されたものであって、必要最小限の設定がされているものとする。</p> <p>「周辺住民と十分な協議」とは、基準1(2)破砕施設は、境界から300メートルの範囲内に居住する全世帯の同意を得るものとし、それ以外の施設は、境界から150メートルの範囲内に居住する全世帯の同意を得るものとする。</p>
--	--	--	--

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
37	社会福祉施設等 〔個別〕	<p>冒頭の①から③に掲げる社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条に規定する社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設で、次の(1)から(5)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、当該社会福祉施設等に併設される児童福祉法第59条の2第1項に規定する認可外保育施設(児童福祉法第6条の3第12項に規定する業務を目的とした事業所内保育事業であって、当該社会福祉施設等の従業員の用に供するものに限る。)については、当該社会福祉施設等の一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>① 社会福祉事業の用に供する施設(老人福祉法第5条の3に規定する老人福祉施設に限る。)であって、入所定員が30人以上であるもの。</p> <p>ア 養護老人ホーム イ 特別養護老人ホーム ウ 軽費老人ホーム エ その他これらに類する施設</p> <p>② 社会福祉事業の用に供する施設(①に掲げる施設を除く。)であって、主として入所系施設であるもの。</p> <p>ア 障害者支援施設 イ 乳児院 ウ 母子生活支援施設 エ 児童養護施設 オ 児童自立支援施設 カ 共同生活援助事業所(グループホーム) キ その他これらに類する施設</p> <p>③ 更生保護事業の用に供する更生保護施設</p> <p>(1) 設置及び運営が国及び県の定める基準に適合し、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び福祉施策等の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。</p> <p>① 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合</p> <p>② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合</p> <p>③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、許可申</p>	<p>(1) 左欄の冒頭①に掲げる施設であって、入所定員が29人以下であるもの及び通所系施設であるものについては、都市計画法第34条第1号により取り扱う。</p> <p>(2) 左欄(1)の「関係部局」とは、市町村の都市計画部局、宅地開発部局及び福祉部局等をいう。</p> <p>(3) 「密接に連携」とは、当該社会福祉施設等の事業内容に応じて、医療施設との提携契約が得られたものであることをいう。</p> <p>(4) 左欄(2)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発</p>

		<p>請地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合等、許可申請地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合</p> <p>(2) 誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>① 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合</p> <p>② 同法第89条に規定する居住調整地域を定めた市町村において、同法第90条に規定する住宅等に該当する場合</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、上記(1)、(2)、(3)の施設名称や関係法令に規定する施設名称を踏まえ、適切に設定すること。</p>	<p>部局等をいう。</p>
--	--	--	----------------

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
38	医療施設 〔個別〕	<p>冒頭の①から③までのいずれかに該当する医療法第1条の5第1項に規定する病院で、施設の設置及び運営が国及び県の定める基準に適合するものであって、その位置・規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び医療施策の観点から支障がないことについて関係部局と調整がとれたもので、次の(1)から(4)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、当該医療施設に併設される児童福祉法第59条の2第1項に規定する認可外保育施設(児童福祉法第6条の3第12項に規定する業務を目的とした事業所内保育事業であって、当該医療施設の従業員の用に供するものに限る。)については、当該医療施設の一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>① 救急医療(病院群輪番制に参画することが見込まれる場合を含む。)、周産期医療又は小児医療のほか、県の保健医療計画に掲げる医療を提供する病院であり、患者等の搬送手段の確保のため許可申請地の周辺の幹線道路等が整備されている場合</p> <p>② 当該医療施設の入院患者等にとって、許可申請地の周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合</p> <p>③ 市街化調整区域内に立地している既存病院が、病床数の増加等により敷地を拡大して一体的に増設する場合</p> <p>(1) 誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合</p> <p>(2) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p>	<p>(1) 左欄冒頭の「関係部局」とは、市町村の都市計画部局、宅地開発部局及び医療部局をいう。</p> <p>(2) 「幹線道路等」とは、国・県道、又は主要な市町村道で幅員9メートル以上のものをいい、当該施設から容易にアクセスできるものをいう。</p> <p>(3) 左欄(1)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

		(4) 予定建築物の名称は、「病院」とすること。	
--	--	--------------------------	--

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
39	学校 〔個別〕	<p>学校教育法第1条に規定する学校のうち高等学校、中等教育学校、高等専門学校、大学、特別支援学校(通学施設を除く。)で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) その設置目的から、主として許可申請地周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、許可申請地周辺の資源、環境等が必要であることなど、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「高等学校」、「中等教育学校」、「高等専門学校」、「大学」、「特別支援学校」とすること。</p>	<p>(1) 左欄の冒頭の特別支援学校のうち通学する施設については、都市計画法第34条第1号により取り扱う。</p> <p>(2) 左欄(1)の「関係部局」とは、市町村の都市計画部局、宅地開発部局及び文教部局をいう。</p> <p>(3) 左欄(2)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
40	<p>国、県等が行った開発許可適用除外造成地における建築行為</p> <p>〔包括〕</p> <p>〔個別〕 (1)において当該開発行為の土地利用の目的が明確でない場合</p>	<p>改正前の都市計画法第29条第1項第4号により、適用除外として実施された開発区域内における建築行為で、(1)又は(2)のいずれかで、(3)及び(4)に該当するもの。なお、当該市町村において当該開発区域内であることの確認がなされているものであること。</p> <p>(改正:平成18年5月31日 施行:平成19年11月30日)</p> <p>(1) 改正都市計画法の施行日(平成19年11月30日)において、建築の用に供していない更地の場合は、原則として当該開発行為の土地利用の目的に沿ったものであること。</p> <p>(2) 改正都市計画法の施行日(平成19年11月30日)において、建築の用に供している敷地(その後の更地を含む。)の場合、原則として既存建築物と同一規模以下の同一用途であり、かつ既存建築物の敷地と同一であること。</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 ② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域 ④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域 <p>(4) 予定建築物の名称は、当該開発行為の土地利用の目的に沿うよう適切に設定すること。</p>	

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
41	地域包括支援センター [個別]	<p>介護保険法第115条の46第1項に規定する地域包括支援センターで、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 申請者は、市町村から委託を受けた老人福祉法第20条の7の2に規定する老人介護支援センターの設置者及び介護保険法施行規則(平成11年厚生労働省令第36号)第140条の67に規定する者であること。</p> <p>(2) 主として当該市街化調整区域に居住している者を支援の対象とし、位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれのないもの。</p> <p>(3) まちづくり及び福祉施策等の観点から支障ないことについて、関係部局と調整がとれていること。</p> <p>(4) 誘導施設の届出に対する勧告基準との連携のため、予定建築物の用途が次に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 ② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域 ④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域 <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「地域包括支援センター」とすること。</p>	<p>(1) 左欄(3)の「関係部局」とは、市町村の都市計画部局、宅地開発部局及び福祉部局をいう。</p> <p>(2) 左欄(4)の「関係部局」とは、立地適正化計画関係部局、宅地開発部局等をいう。</p>

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
42	地域再生のための用途変更等〔個別〕	<p>地域経済の活性化、地域における雇用機会の創出等地域の活力の再生のため、既存建築物を地域資源として活用する目的で行う用途変更等で次の1から4に掲げるもの</p> <p>1 古民家を活用して店舗、宿泊施設等に用途変更等するもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、当該市町村の都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」及び当該市町村の地域振興、観光振興等に関する方針・計画と整合が図られたものであること。</p> <p>(2) 当該用途変更等に当たって、関係法令等の許可等を受ける必要がある場合は、当該関係法令等を所掌している関係部局との調整が図られたものであること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地の面積は、既存の建築敷地より原則として増加しないこと。</p> <p>(4) 予定建築物が店舗にあつては、延べ面積を原則として500平方メートル(予定建築物の敷地が、国・県道等に接している場合は1,000平方メートル)以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物の用途、予定建築物の敷地の規模に応じて、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第20条で定める幅員(ただし、都市計画法施行令第29条の2に基づき当該市町村の条例により制限を強化又は緩和している場合は、当該条例に規定する幅員)以上の道路が当該予定建築物の敷地に接していること。</p> <p>(6) 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「古民家再生店舗(〇〇)」、「古民家再生宿泊施設(〇〇)」等とすること。</p>	<p>(1) 「用途変更等」の「等」とは、用途変更に伴う増改築を含むものとする。</p> <p>(2) 「古民家」とは次のいずれかに該当するものをいう。</p> <p>① 築50年以上経過している伝統的木造建築技術(軸組工法で造られたもの、伝統的な継手及び仕口等を用いたもの)により建築されたもの</p> <p>② 景観法(平成16年法律第110号)に基づく景観重要建造物</p> <p>③ 文化財保護法(昭和25年法律第214号)に基づく指定文化財又は登録文化財</p> <p>④ 文化財保護法に基づく重要伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物</p> <p>(3) 「国・県道等」とは、幅員6メートル以上の市町村道を含む。</p> <p>(4) 「宿泊施設」とは、旅館業法(昭和23年法律第138号)第2条第2項から第4項に規定される</p>

	<p>2 既存公共施設を活用して店舗、宿泊施設等に用途変更等するもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、当該市町村の公共施設等総合管理計画と整合したものであって、公募型プロポーザル等により示された計画を当該市町村が地域再生に資すると認めたものであること。</p> <p>(2) 予定建築物の敷地の面積は、既存の建築敷地より原則として増加しないこと。</p> <p>(3) 予定建築物の用途、予定建築物の敷地の規模に応じて、都市計画法施行規則第20条で定める幅員(ただし、都市計画法施行令第29条の2に基づき当該市町村の条例により制限を強化又は緩和している場合は、当該条例に規定する幅員)以上の道路が当該予定建築物の敷地に接していること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 ② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域 ④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域 <p>(5) 予定建築物の名称は、「地域再生店舗(〇〇)」、「地域再生宿泊施設(〇〇)」、「地域再生工場(〇〇)」等とすること。</p> <p>3 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「空家法」という。)第2条第1項に規定する空家等となった既存適法建築物の用途変更等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、空家法第6条に規定する当該市町村の空家等対策計画及び当該市町村の都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」並びに当該市町村の地域振興、観光振興等に関する方針・計画と整合が図られたものであること。</p> <p>(2) 当該用途変更等に当たって、関係法令等の許可等を受ける必要がある場合は、当該関係法令等を所掌している関係部局との調整が図られたものであること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地の面積は、既存の建築敷地より原則として増加しないこと。</p> <p>(4) 予定建築物の用途が店舗にあつては、延べ面積を原則として</p>	<p>施設又は住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)第3条第1項の届出に係る住宅をいう。</p>
--	---	---

		<p>500平方メートル(予定建築物の敷地が、国・県道等に接している場合は1,000平方メートル)以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物の用途、予定建築物の敷地の規模に応じて、都市計画法施行規則第20条で定める幅員(ただし、都市計画法施行令第29条の2に基づき当該市町村の条例により制限を強化又は緩和している場合は、当該条例に規定する幅員)以上の道路が当該予定建築物の敷地に接していること。</p> <p>(6) 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 ② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域 ④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域 <p>(8) 予定建築物の名称は、「空家再生店舗(〇〇)」、「空家再生宿泊施設(〇〇)」等とすること。</p> <p>4 地域再生法(平成17年法律第24号)第5条第4項第12号に規定する農村地域等移住者が居住するための既存適法建築物の用途変更等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、当該市町村の都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」及び当該市町村の地域振興、観光振興等に関する方針・計画と整合が図られたものであること。</p> <p>(2) 地域再生法第17条の54第1項に規定する既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画が同条第7項(同条第8項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたものであること。</p> <p>(3) 許可申請地は、上記(2)の既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画に記載された地域再生法第5条第4項第12号に規定する農村地域等移住促進区域内であること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 ② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 	
--	--	--	--

		<p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「地域再生専用住宅」とすること。</p>	
--	--	---	--

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
43	地域経済牽引事業 〔個別〕	<p>地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律(平成19年法律第40号。以下「地域未来投資促進法」という。)第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づくものであって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 地域未来投資促進法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において同法第13条第3項第1号に規定する施設であること。</p> <p>(2) 予定建築物等の用途が、地域未来投資促進法第3条の規定に基づき定められた「地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針」第1へ(3)①及び②に適合しているものであること。</p> <p>(3) 予定建築物の用途、予定建築物の敷地の規模に応じて、都市計画法施行規則第20条で定める幅員(ただし、都市計画法施行令第29条の2に基づき当該市町村の条例により制限を強化又は緩和している場合は、当該条例に規定する幅員)以上の道路が当該予定建築物の敷地に接していること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「地域経済牽引工場(〇〇)」、「地域経済牽引物流施設(〇〇)」等とすること。</p>	

NO.	提案基準	基準内容	留意事項
44	<p>農林水産業の持続的な発展を図るための開発行為等〔個別〕</p>	<p>農林水産業の持続的な発展を図ることを目的とした施設を建築する目的で行う開発行為等で、次の1から3に掲げるもの。</p> <p>1 直売所であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該市町村及びその周辺で生産された農林水産物を地元において消費する地産地消の促進を図るため、当該市町村が作成する直売所の整備に関する必要な施策(法定計画に限る。)との整合が図れたものであること。また、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくりの観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 予定建築物の敷地は、幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(3) 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(6) 予定建築物の名称は、「直売所」とすること。</p> <p>2 レストランであって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該市町村及びその周辺で生産された農林水産物を地元において消費する地産地消の促進を図るため、当該市町村が作成する農業等を営む者と食事の提供を行う事業者との連携の促進に関する必要な施策(法定計画に限る。)との整合が図れたものであること。また、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくりの観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたもので</p>	<p>(1) 「直売所の整備に関する必要な施策(法定計画に限る。)」には、地産地消の促進を図るための直売所における具体的施策や直売所の規模、農林水産物の取扱い品目等を定めること。</p> <p>(2) 「国・県道等」とは、幅員6メートル以上の市町村道を含む。</p> <p>(3) 「農業等を営む者と食事の提供を行う事業者との連携の促進に関する必要な施策(法定計画に限る。)」には、地産地消を図るためのレストランにおける具体的施策やレストランの規模等を定めること。</p>

		<p>あること。</p> <p>(2) 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(3) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 ② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域 ④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域 <p>(5) 予定建築物の名称は、「農家レストラン」等とすること。</p> <p>3 体験施設であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該市町村が作成する農作業を体験することができる環境の整備に関する必要な施策(法定計画に限る。)との整合が図られたものであること。また、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくりの観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 予定建築物の敷地は、幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(3) 都市再生特別措置法第81条第1項に規定する立地適正化計画を作成した市町村において、予定建築物の用途が同条第2項第3号に規定する誘導施設に該当する場合は、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域並びに森林法第25条及び同法第25条の2に規定する保安林を含まないこと。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 ② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域 	<p>(4) 「農作業を体験することができる環境の整備に関する必要な施策(法定計画に限る。)」には、必要な体験施設の内容(林業、水産業を含むことができる。)、予定建築物の用途及び規模等を定めること。</p>
--	--	--	---

		④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域 (6) 予定建築物の名称は、「農業体験施設」等とすること。	
--	--	---	--

5. 開発審査会案件の許可申請上必要となる書類等

各提案基準に示す基準は、許可申請にあたって必要条件としての性格を持つものである。許可にあたっては、各提案基準の趣旨に照らして総合的見地から審査するので、通常の許可申請とは別に必要となる書類等があるので、事前に窓口で確認すること。

6. 開発審査会の審議

法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホの規定に該当する開発審査会案件は、許可申請書の提出後に開発審査会の議を経ることとなる。

開発審査会の開催日(年間8回程度)に合わせて、別途、説明資料、図面(データを含む)等を作成(開催日の約1カ月前までに県事務局に提出)することになるので、注意すること。

7. 開発審査会後の流れについて

開発審査会で『許可相当』と答申が出された案件については、答申後に市長が許可通知書を交付する。

第9章 建築行為等の許可

法律

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 三 仮設建築物の新築
 - 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設(同項各号に掲げるものを除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があつたものとみなす。

政令

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為)

第34条 法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

第35条 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な

物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。)の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

第36条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあつては、ロを除く。)に適合していること。
 - イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
 - (1) 当該地域における降水量
 - (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
 - (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
 - (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途
 - ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。
- 二 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。
- 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。
 - イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
 - ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
 - ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。
 - ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)
 - ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認め

られ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

省令

(建築物の新築等の許可の申請)

第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第九による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面(令第36条第1項第3号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあつては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類)を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(一) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (二) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

市規則 【印西市開発行為等の事務の処理に関する規則】

(建築物の新築等の許可の申請書添付図書及び通知)

第17条 省令第34条第1項に規定する建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書には、同条第2項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) 住民票等
- (2) 位置図
- (3) 印西市地形図
- (4) 敷地の区域を明らかにする公図の写し
- (5) 敷地に含まれる土地の登記事項証明書
- (6) 敷地求積図
- (7) 土地利用計画図
- (8) 給排水施設計画平面図
- (9) 予定建築物等の平面図及び2面以上の立面図

(10) その他市長が必要と認める図書

2 市長は、法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、許可の決定をしたときは、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可通知書(別記第21号様式)により、不許可の決定をしたときは、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設不許可通知書(別記第22号様式)により申請者に通知するものとする。

1. 建築行為等の許可 (法第43条)

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域で市長の許可を受けなければ、法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又は用途を変更して上記以外の建築物としてはならない。

※ 本条でいう「新築」とは建築物のなかった敷地での建築物の建築に限られず、従前建築物の建築されていた敷地におけるいわゆる建て替えの場合であっても、建て替え後の建築物の用途、規模又は構造が従前の建築物と著しく異なる場合には、「新築」に該当するものと解される。

本条は、市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について、法第29条第1項と同様の趣旨から制限を行おうとする規定である。

法第29条第1項の開発許可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土地の区画形質の変更(開発行為)を規制することにより秩序ある市街化の形成を図ることを実現しようとするものであるが、規制の効果を完全にするためには、開発行為の規制だけでは不充分であって、例えば市街化調整区域に関する都市計画が決定される前までに造成された宅地に住宅がそのまま建築される場合のように、開発行為を伴わずに行われる建築行為等も規制の対象とすることが必要となる。

そこで、市街化を抑制するという趣旨から特に徹底して規制を行うことが望ましい市街化調整区域においては、開発行為を伴わない、つまり、開発許可を要することなく行われる建築行為等を本条により規制することとしたものである。

(1) 法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物

- ① 第2号 農林漁業従事者の住宅及び農林漁業用施設
- ② 第3号 公益上必要な施設

(2) 許可を受けなければ行えない行為

- ① 建築物の新築又は第一種特定工作物の新設
- ② 用途の変更を伴う改築
- ③ 用途の変更を伴う増築
- ④ 建築行為を伴わない用途の変更

※主たる目的が建築物の建築に係るものでないとして「開発行為」に該当しないとされた区域(野外運動場等)内についても、建築物(クラブハウス、更衣室等)の新築又は第一種特定工作物の新設に際しては、法第43条第1項の許可を受けなければならない。

2. 適用除外

本質的に法第29条と同様であり、法第43条の許可を不要とする行為の範囲は、法第29条第1項ただし書の行為に準ずるもの(法第43条第1項、令第34条及び第35条)である。

法43条第1項前段により、法第29条第1項第2号(農林漁業用施設及び農林漁業用住宅)並びに同項第3号(公益施設)の建築物の建築等においては、当然許可を要しない。(法第43条第1項)(第3章第4節1.(2)・(3)参照)

また、法第43条第1項ただし書きにより、同第1号から5号までに掲げるものについて適用除外として
いる。(第3章第4節1.(4)～(11)参照)

(1) 都市計画事業の施行として行う建築等 (法第43条第1号)

(2) 非常災害のため必要な応急措置として行われる建築等 (法第43条第2号)

(3) 仮設建築物の新築 (法第43条第3号)(第3章第4節2.(11)ア 参照)

(4) 一定の開発行為が行われた土地の区域内における建築等 (法第43条第4号、政令第34条)

法第29条に規定する各事業により造成分譲等された土地等において、その行為(建築等)の主体
を問わず適用除外となる。

ア 都市計画事業として行った開発行為(法第29条第4号)の区域内における建築等

イ 土地区画整理事業として行った開発行為(法第29条第5号)の区域内における建築等

ウ 市街地再開発事業として行った開発行為(法第29条第6号)の区域内における建築等

エ 住宅街区整備事業として行った開発行為(法第29条第7号)の区域内における建築等

オ 防災街区整備事業として行った開発行為(法第29条第8号)の区域内における建築等

カ 公有水面埋立事業として行った開発行為(法第29条第9号)の区域内における建築等

キ 旧住宅地造成事業に関する法律の認可を受けて住宅地造成事業として行った開発行為の区域
内における建築等

※第4号については、法第29条に規定する各事業により造成分譲等された土地等において、その
行為(建築等)の主体を問わず適用除外となる。ただし、当該土地について新たに**開発行為**を行
う場合は、開発許可を受けることが必要である。

(5) 通常の管理行為、軽易な行為等 (法第43条第1項第5号、政令第35条)

ア 既存建築物の敷地内における車庫、物置、附属建築物の建築

イ 建築物の改築又は用途の変更で、床面積の合計が10㎡以内のもの

ウ 調整区域内居住者が自営する日常生活品の販売店等で延面積(同一敷地内に2以上の建築
物を建築する場合は、それぞれの延べ面積の合計)が50㎡以内のもの(業務用部分の延面積が
全体の延面積の50%以上のものに限る。)の新築

エ 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

3. 許可の基準

許可の基準は政令第36条第1項第1号により敷地の基準を、同項第3号において建築物又は第
一種特定工作物に係る基準を定めているので、申請にかかる敷地ならびに建築物がそれぞれの
基準に適合した場合に許可することとなる。

(1) 敷地の基準

ア 排水路その他の排水施設が、降水量、敷地の規模、形状及び地盤の性質、周辺の状況及び
放流先の状況ならびに申請建築物の用途からみて、敷地内の下水を有効に排出するよう配置
されていること。なお、その排出によって周辺の土地に溢水等の被害を及ぼさないこと。

(注) 自己の居住用または敷地面積1,000㎡以下の自己の業務の用に供するものについては、
敷地内処理を認める。(第7章第5節9. 参照)

また、用途及び規模に応じて雨水流出抑制施設を設ける。(第7章第5節10. 参照)

イ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

(2)建築物に係る基準

申請にかかる建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

第1号 日用品販売店舗等、郵便業務施設等

第2号 鉱物、観光及び水資源の有効利用上必要な建築物

(第3号 政令未制定のため該当施設なし)

第4号 農林漁業用施設(政令第20条に掲げる施設を除く。)及び農林水産物の処理、貯蔵又は加工施設

第5号 特定農山村法による地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等

第6号 県が国等と一体となって助成する中小企業共同化施設

第7号 既存工場と密接な関連を有する工場等

第8号 危険物の貯蔵又は処理施設

第9号 道路管理施設、休憩所又は給油所等及び火薬類の製造所

第10号 地区計画又は集落地区計画に適合する建築物等

ロ 法第34条第11号の条例で指定する区域における建築物又は第一種特定工作物

ハ 市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域に建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められるもので、条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの(法第34条第12号に同じ)

ニ 既存の権利者の届出(法第34条第13号)をした者が5年以内に建築する自己用建築物、又は第一種特定工作物(届出の目的とした建築物又は第一種特定工作物)

ホ 市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域に建築し、又は建設することが困難または著しく不適当と認められるもので、あらかじめ、開発審査会の議を経たもの(法第34条第14号に相当するもの)なお、本号の基準の運用については、法第34条の基準の運用に準じて取扱うものとする。(第8章参照)

4. 許可申請に必要な図書等 (法第43条)

表8-1-1 法第43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	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請(省令様式第9)	○	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。)
	建築理由書<市様式>	○	市 HP 参照
	申請者の住民票の写し(原本)		申請者が個人の場合
	法人の登記事項証明書(原本)	○	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<市様式>		○	市HP参照(申請内容に応じて誓約書①、②が該当)。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取得したものは不可
	土地等使用承諾書<市様式>	第三者の土地を使用する場合		・市HP参照。売買契約書のうち写しは不可。印は実印。 ・申請区機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)			
	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
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	
添付図面	付近見取図(1/2,500)	位置図を兼ねる	○	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)	政令第36条第1項第3号ロの場合		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(原本)(1/600以上)		○	
	敷地現況図(1/100以上)		○	地盤高を表示。
	敷地求積図(1/100以上)		○	
	敷地断面図(1/1,000以上)		○	切土、盛土がない旨を表示。申請地と隣接地の地盤高を表示。
	配置図(1/100以上)	土地利用計画図	○	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。
	給排水施設計画平面図(1/50以上)		○	・給排水施設の位置、経路、吐口の位置及び一次放流先の名称を表示。 ・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		がけの抵触範囲を表示
	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等で可)	該当がある場合 H=1m以上の場合は、構造計算書を添付 ※敷地の管理行為に限る		・構造計算書に地盤支持力の根拠を添付。 ・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	○	排水桝(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・材料等を記入。
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。	

表8-1-2 法第43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)

★具体的なご相談の際は、◎印の書類を持参

申請書類・図面等		必須の有無	備考	
申請書	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請〔省令様式第9〕	○	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>		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	
	申請者の住民票の写し(原本)	○		
	誓約書<市様式>	○	市HP参照(申請内容に応じて誓約書②、③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(登載証明)・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)	
	土地等使用承諾書<市様式>		・市HP参照。売買契約書のうち写しは不可。印は実印。 ・申請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)			
	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	
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	
添付図面	付近見取図(1/2,500)	位置図を兼ねる	○	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(原本)(1/600以上)		○	
	敷地現況図(1/100以上)		○	地盤高を表示。
	敷地求積図(1/100以上)		○	
	敷地断面図(1/1,000以上)		○	切土、盛土がない旨を表示。申請地と隣接地の地盤高を表示。
	配置図(1/100以上)	土地利用計画図	○	道路名称及び建築基準法該当条項、境界杭の種別、道路幅員、土留めの種類及び範囲等を表示。
	給排水施設計画平面図(1/50以上)		○	・給排水施設的位置、経路、吐口的位置及び一次放流先の名称を表示。 ・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		がけの抵触範囲を表示	

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等で可)	該当がある場合 H=1m 以上の場合、構造計算書を添付 ※敷地の管理行為に限る		・ブロック構造図、既存擁壁等の構造図も添付。(ブロック積みの前後の地盤高低差は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	○	排水桝(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・材料等を記入。
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。

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書

都市計画法第43条第1項の規定により、 の許可を申請します。 (あて先)印西市長 (許可申請書) 住 所 氏 名		(建 築 物) (第 一 種 特 定) (工 作 物)	の	(新 築) (改 築) (用 途 の 変 更) (新 設)	※手数料欄 年 月 日
1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積				
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途				
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途				
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由				
5	その他必要な事項				
※ 受付番号		年	月	日	第 号
※ 許可に付した条件					
※ 許可番号		年	月	日	指令第 号

備 考

- 1 許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※のある欄は記載しないこと。
- 3 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設不許可通知書

<p>年 月 日付けで申請のあった 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、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判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判決）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判決）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章 その他の法律との関係

第1節 建築基準法との関係

省令

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

第60条 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあつては当該市の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局の長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。

2 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和3年法律第34号）第3条第1項の認定（同法第4条第1項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等以外の市における場合にあつては当該市の長とする。）に求めることができる。

省令 【建築基準法施行規則】

(確認申請書の様式)

第1条の3 法第6条第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。第4項において同じ。）の規定による確認の申請書は、次の各号に掲げる図書及び書類とする。ただし、次の表一の(イ)項に掲げる配置図又は各階平面図は、次の表二の(二十四)項の(ろ)欄に掲げる道路に接して有効な部分の配置図若しくは特定道路の配置図、同表の(二十九)項の(ろ)欄に掲げる道路高さ制限適合建築物の配置図、隣地高さ制限適合建築物の配置図若しくは北側高さ制限適合建築物の配置図又は同表の(三十)項の(ろ)欄に掲げる日影図と、表一の(ろ)項に掲げる二面以上の立面図又は二面以上の断面図は、表二の(二十九)項の(ろ)欄に掲げる道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図、隣地高さ制限適合建築物の二面以上の立面図若しくは北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図又は同表の(四十七)項の(ろ)欄に掲げる防災都市計画施設に面する方向の立面図と、それぞれ併せて作成することができる。

一 別記第二号様式による正本1通及び副本1通に、それぞれ、次に掲げる図書及び書類を添えたもの（正本に添える図書にあつては、当該図書の設計者の記名及び押印があるものに限る。）。

イ 次の表一の各項に掲げる図書（用途変更の場合においては同表の(ハ)項に掲げる図書を、国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造の建築物又はその部分に係る場合で当該認定に係る認定書の写しを添えたものにおいては同項に掲げる図書のうち国土交通大臣の指定し

たものを除く。)

ロ 申請に係る建築物が次の(1)から(3)までに掲げる建築物である場合にあっては、それぞれ当該(1)から(3)までに定める図書及び書類

(1) 次の表二の各項の(い)欄に掲げる建築物 当該各項の(ろ)欄に掲げる図書(用途変更の場合においては表二の(一)項の(ろ)欄に掲げる図書を、国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造の建築物又はその部分に係る場合で当該認定に係る認定書の写しを添えたものにおいては表二の(一)項の(ろ)欄並びに次の表五の(一)項、(四)項及び(五)項の(ろ)欄に掲げる計算書並びに同表の(三)項の(ろ)欄に掲げる図書のうち国土交通大臣が指定したものを除く。)

<(2)～表二(七十六)略>

二.

	(い)	(ろ)	
		図書の書類	明示すべき事項
(七十七)	都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項又は第2項の規定が適用される建築物	都市計画法第29条第1項又は第2項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第29条第1項又は第2項の規定に適合していること
(七十八)	都市計画法第35条の2第1項の規定が適用される建築物	都市計画法第三十五条の二第1項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第35条の2第1項の規定に適合していること
(七十九)	都市計画法第41条第2項(同法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定が適用される建築物	都市計画法第41条第2項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第41条第2項の規定に適合していること
(八十)	都市計画法第42条の規定が適用される建築物	都市計画法第42条の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第42条の規定に適合していること
(八十一)	都市計画法第43条第1項の規定が適用される建築物	都市計画法第43条第1項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第43条第1項の規定に適合していること
(八十二)	都市計画法第53条第1項又は同条第2項において準用する同法第52条の2第2項の規定が適用される建築物	都市計画法第53条第1項又は同条第2項において準用する同法第52条の2第2項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第53条第1項又は同条第2項において準用する同法第52条の2第2項の規定に適合していること

<(八十三)以下略>

市規則 【印西市開発行為等の事務の処理に関する規則】

(開発行為又は建築に関する証明書の交付の申請及び交付)

第24条 省令第60条の規定により法第29条第1項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第4

- 3条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を受けようとする者は、開発行為又は建築に関する証明書交付申請書(別記第30号様式)を市長に提出しなければならない。
- 2 前項の開発行為又は建築に関する証明書交付申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。
- (1) 住民票等
 - (2) 申請内容を明らかにする書類
 - (3) 位置図
 - (4) 印西市地形図
 - (5) 敷地の区域を明らかにする公図の写し
 - (6) 敷地に含まれる土地の登記事項証明書
 - (7) 敷地現況図
 - (8) 敷地求積図
 - (9) 土地利用計画図
 - (10) 給排水施設計画平面図
 - (11) 予定建築物等の平面図及び2面以上の立面図
 - (12) 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、当該申請内容を適当と認めるときは、開発行為又は建築に関する証明書(別記第31号様式)により申請者に交付するものとする。

1. 証明書等の交付 (省令第60条)

建築基準法第6条第1項に基づく建築確認において、その建築計画が、都市計画法(第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項)の規定のすべて適合していることも、確認を受けるべき内容としている。

そこで、建築基準法施行規則第1条の3において、建築確認の申請にあたっては、原則として、その建築計画が、都市計画法の規定に適合していることを証する書面(以下、「適合証明書」という。)を添付することとしている。

これを受け、都市計画法施行規則第60条は、建築確認を受けようとする者は、開発許可権者に対し、「適合証明書」の交付を求めることができるとしており、開発許可権者は、その建築計画が以下に掲げる都市計画法の規定に適合することを確認した場合は、「適合証明書」を交付しなければならない。

なお、「適合証明書」の添付が必要か否かは、建築主事が判断する。

ア 法第29条第1項(開発行為の制限)

イ 法第35条の2第1項(開発行為の変更の制限)

ウ 法第41条第2項(市街化調整区域内の開発許可に際し指定された建蔽率等の制限)

エ 法第42条(予定建築物以外の建築等の制限)

オ 法第43条第1項(市街化調整区域内の開発許可を受けない土地における建築等の制限)

カ 法第53条第1項(都市計画施設等の区域内の建築等の規制) ※別様式:都市計画課受付・交付

< (証明書交付によるもの) >

条文(法、令)	建築物の種類	条 件
<市街化区域>		
29条3号	公益上必要な建築物	敷地面積が規制規模以上のもの(公益性が明確なものは除く)
令22条2号	附属建築物	敷地の増加を伴い、かつその面積が規制規模以上のもの
42条	開発許可を受けた開発区域内における建築物	大規模開発の区域内など開発許可書等の添付ができないもので、かつ用途地域が無指定の場合
<市街化調整区域>		
29条2号	農林漁業用建築物(新築)	農家住宅
		農家住宅以外の農林漁業用建築物
29条3号	公益上必要な建築物	新築・用途変更(公益性が明確なものは除く)
令22条6号 令35条3号	日常生活用品の販売・加工等の業務用の建築物	50㎡以内の調整区域内居住者の自己業務用建築物の新築
42条	開発許可を受けた開発区域内における建築物	大きな住宅団地開発の区域内の建築などで、開発許可書等の添付ができないもの
29条 43条	既存適法建築物の延べ面積が1.5倍以内の増改築	用途変更を伴わない場合に限る(既存部分の適法性が建築確認等で確認できる場合等を除く) 既存適法建築物の敷地設定内

※原則は、許可の適用除外案件の証明とする。

2. 開発行為等に関する申告書及び都市計画法第53条に関する申告書の概要

開発行為等に関する申告書は、省令第60条の証明対象事項及び証明対象事項以外(法第29条の開発許可(旧宅地造成事業に関する法律に基づく認可を含む。)等を要するもの及びそれ以外のものをいう。)に関して法第3章第1節の規定に適合すること等を判断するものである。また、都市計画法第53条に関する申告書は、都市計画施設の区域内又は市街地開発事業の施行区域内に含まれているか判断するものである。これら申告書は、本市又は千葉県の実務に建築主事に建築確認申請書を提出する場合にのみ添付する書類として取扱える。

3. 証明書交付申請又は申告書提出にあたっての注意点

本市又は千葉県の実務に建築主事に建築確認申請書を提出する場合に、省令第60条の証明対象事項に関する証明については、当該建築主事に、証明書又は申告書どちらの書類が必要であるか(必要の有無を含めて)事前に確認すること。

4. 確認、検査等の手続上の規定の免除(建築基準法第88条第4項)

法第29条第1項又は法35条の2第1項の規定により許可を受けなければならない場合に設置する擁壁(いわゆる「義務擁壁」)については、建築基準法第88条第4項の規定により建築基準法の確認、検査等の手続上の規定(建築基準法第6条から第7条の5、第18条(第1項及び第23項を除く)及び第89条)は免除されている。(高さ2m超の擁壁)

開発行為又は建築に関する証明書交付申請書	
年 月 日	
印西市長 様	
(申請者)	
住所	
氏名 ㊟	
都市計画法施行規則第60条の規定により、次の事項に係る証明書の交付を申請します。	
1 建築物の敷地となる土地の 名称	
2 地目及び面積	地目 公簿 m ² 実測 m ²
3 都市計画法の適合条項	
4 都市計画法の適合条項の内 容	
5 開発行為の有無	有 (m ²) ・ 無
6 予定建築物の用途・構造・規 模	
7 農地転用許可の有無	不要 ・ 有 ・ 無
8 その他必要な事項	

備考

- 3欄は、本申請において適合していることの証明を求めることができる規定（都市計画法第29条第1項若しくは第2項、同法第35条の2第1項、同法第41条第2項、同法第42条、同法第43条第1項又は同法第53条第1項）のうち、証明を希望する規定を記入すること。
- 6欄は、既存建築物がある場合はその用途、規模、構造について記入すること。

開発行為又は建築に関する証明書							
<p>この申請書に係る建築物の建築は、次のとおり都市計画法第 条第 項 第 号の規定に適合していることを証明します。</p> <p style="text-align: right;">第 年 月 日</p> <p style="text-align: center;">印西市長 印</p>							
1 申請者住所氏名							
2 建築物の敷地となる土地の名称							
3 地目及び面積	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;">地目</td> <td style="width: 40%;">公簿</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>実測</td> <td style="text-align: right;">m²</td> </tr> </table>	地目	公簿	m ²		実測	m ²
地目	公簿	m ²					
	実測	m ²					
4 都市計画法の適合条項							
5 都市計画法の適合条項の内容							
6 開発行為の有無	有 (m ²) ・ 無						
7 予定建築物の用途・構造・規模							
8 その他必要な事項							

備考 この証明書は5欄（都市計画法の適合条項の内容）に記載した内容のみを証明するものです。

様式その二
(建築確認申請書添付書類)

※提出部数…1部(建築指導課へ提出)
※添付書類…①位置図(都市計画図1/2,500)
②配置図(1/500以上)

開 発 行 為 等 に 関 す る 申 告 書							
1 申告書提出年月日	年 月 日				7 建築の区分	ア 新 築	
2 建築確認申請者住所及び氏名	住所 氏名					イ 用途の変更を伴う改築	
3 敷地となる土地を含む区域の都市計画の区域区分	ア 市街化区域 イ 市街化調整区域					ウ 用途の変更を伴わない改築	
4 敷地となる土地の面積	㎡				8 建築(新築・改築・増築)床面積	申請 申請以外	
5 建築を行うために開発行為を伴うことの有無	ア 伴う イ 伴わない				9 用途の変更を伴う改築床面積	㎡	
6 開発行為を伴う場合の開発区域の面積	㎡				10 建築物の用途		
11 敷土地となる示	所 在		地 番		地 目		
	印西市						
12 都市計画法第二十九条または第四十三条に関する事項	(1) 市街化区域・調整区域共通	ア 都市計画法第29条第3号に規定する公益施設の建築					
		イ 都市計画施設の整備に関する事業区域内における建築					
		ウ 市街地開発事業でない土地区画整理事業区域内における建築					
		エ 公有水面埋立事業竣工許可前の土地における建築					
		オ 非常災害のための必要な応急措置としての建築					
	(2) 市街化区域	イ 既存(従前)建築物の敷地における建築					
		ウ 500平方メートル(政令で定める規模)未満の造成地(道路位置指定等)における建築					
		(3) 市街化調整区域	ア 法第43条の許可を受けた建築物の建築				
			イ 開発行為を伴わない増築				
			ウ 用途の変更を伴わない改築				
エ 政令第20条第1号から第4号までの農林漁業用建築物							
(4) 市街化調整区域内	ア 農林漁業用住宅または政令第20条第5号の90平方メートル以内の農林漁業用建築物						
	イ 物品の販売等を行う50平方メートル以内の店舗、事業所等で業務用の面積が2分の1以下(開発行為を行う場合は、敷地100平方メートル以内)のもの(政令第22条第6号、第35条第3号)						
(5) 市街化区域内で(1)および(2)以外の500平方メートル(政令で定める規模)以上の開発行為を伴う建築物の建築							
(6) 市街化調整区域内で(1)から(4)までに掲げる土地の区域以外の土地における建築または(1)から(4)までに掲げる建築物以外の建築							
適用	備考6の番号等						
13 農地転用の許可または届出受理の番号および年月日							
※ 確認欄	上記事項につき確認したところ					※	
	1 都市計画法第3章第1節の規定に適合すると認める。 2 別途、市長の発行する証明書の添付を必要と認める。 3 都市計画法に基づく許可(第 条)を受ける必要を認める。						
印西市 課 課長		主任		担当	処理年月日 年 月 日		
					処理年月日 年 月 日		

備 考

- この申告書は、都市計画法施行規則第60条に代えるものです(12の(4)欄については、別途証明書必要)。
- ※印のある欄(太枠)は記入しないこと。
- 3、5、7および12の欄は、該当するものの記号を○で囲むこと。
- 12の(4)欄に該当するものは、別途知事の証明書を受けてから建築確認を受けること。
- 12の(6)欄に該当するものは、別途許可を受けてから、建築確認を受けること。
- 12の摘要欄には、許可・認可・検査等、関係する手続等について、番号・年月日等(開発許可にあつては、予定建築物、その他の条件等を含む。)必要な事項を記載すること。
- この申告書の提出にあつては、建築確認申請者自身で所要の事項を記載し、その記載事項について市町村開発許可担当部署の確認を受けてから、建築確認申請書に添付して提出してください。

都市計画法第53条に関する申告書				1 提出年月日		年 月 日	
2 建築主の氏名 および住所		氏名	◎	住所	〒		
3 建築物の敷地の 所在および地番							
4 連絡先住所氏名 電話番号		〒 氏名() Ⅱ()					
5 主要部の 構造	A 木造	6 建築の 区分	A 新築	7 敷地面積			
	B 鉄骨造		B 改築	8 建築面積			
	C R.C造		C 増築	9 延床面積			
	D その他 ()		D 移築 他()				
10 都市計画 施設 の 区 域 に お け る か	A 敷地および建築物ともに含まれていない		11 市街地 開 発 事 業 に 含 ま れ て い る か	A 敷地および建築物ともに含まれていない			
	敷地は含まれているが建築物は含まれていない			敷地は含まれているが建築物は含まれていない			
	B 都市計画施設名 〔 〕			B 市街地開発事業名 〔 〕			
	敷地および建築物ともに含まれている			敷地および建築物ともに含まれている			
	C 都市計画施設名 〔 〕			C 市街地開発事業名 〔 〕			
12 10-Cまたは 11-Cに該当 している場 合当該建築 行為の 内容		A 都市計画事業の施行として行う行為 B 都市計画法施行令第37条で定める行為 C 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 D Aに準ずる行為として都市計画法施行令第37条の2で定める行為 E 都市計画法施行令第37条の3で定める行為 F 都市計画法第53条第2項で定める行為 G 都市計画事業の認可を受けた事業地内で行う行為 H 上記以外の行為					
確認 欄	ア 10-A、Bまたは11-A、B → 都市計画法第53条の規定に無関係						
	イ 12-A、B、C、D、E → 別途都市計画法第53条に関する印西市長の証明を受ける必要がある						
ウ 12-F → 都市計画法第53条第2項に基づく協議が必要である							
エ 12-G → 都市計画法第53条第3項に基づき、同法第53条第1項の規定は適用しない							
オ 12-H → 都市計画法第53条第1項の許可を受ける必要がある							
(都市 計画 課) 決 裁	部長	課長	主幹	班員	担当	決裁年月日	
						年 月 日	

第2節 農地法との関係

法律 〔農地法〕

(農地の転用の制限)

第4条 農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事(農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村(以下「指定市町村」という。))の区域内にあつては、指定市町村の長。以下「都道府県知事等」という。)の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一 次条第1項の許可に係る農地をその許可に係る目的に供する場合
- 二 国又は都道府県等(都道府県又は指定市町村をいう。以下同じ。)が、道路、農業用排水施設その他の地域振興上又は農業振興上の必要性が高いと認められる施設であつて農林水産省令で定めるものの用に供するため、農地を農地以外のものにする場合
- 三 農業経営基盤強化促進法第19条の規定による公告があつた農用地利用集積計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第4条第4項第1号の権利に係る農地を当該農用地利用集積計画に定める利用目的に供する場合
- 四 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る農地を当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合
- 五 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第8条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第5条第8項の権利に係る農地を当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合
- 六 土地収用法その他の法律によつて収用し、又は使用した農地をその収用又は使用に係る目的に供する場合
- 七 市街化区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項の市街化区域と定められた区域(同法第23条第1項の規定による協議を要する場合にあつては、当該協議が調つたものに限る。))をいう。)内にある農地を、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合
- 八 その他農林水産省令で定める場合

<第2項以下略>

(農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限)

第5条 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの(農地を除く。次項及び第四項において同じ。)にするため、これらの土地について第3条第1項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、当事者が都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一 国又は都道府県等が、前条第1項第2号の農林水産省令で定める施設の用に供するため、これらの権利を取得する場合
- 二 農地又は採草放牧地を農業経営基盤強化促進法第19条の規定による公告があつた農用地利

用集積計画に定める利用目的に供するため当該農用地利用集積計画の定めるところによつて同法第4条第4項第1号の権利が設定され、又は移転される場合

三 農地又は採草放牧地を特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画に定める利用目的に供するため当該所有権移転等促進計画の定めるところによつて同法第2条第3項第3号の権利が設定され、又は移転される場合

四 農地又は採草放牧地を農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第8条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画に定める利用目的に供するため当該所有権移転等促進計画の定めるところによつて同法第5条第8項の権利が設定され、又は移転される場合

五 土地収用法 その他の法律によつて農地若しくは採草放牧地又はこれらに関する権利が収用され、又は使用される場合

六 前条第1項第7号に規定する市街化区域内にある農地又は採草放牧地につき、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地及び採草放牧地以外のものにするためこれらの権利を取得する場合

七 その他農林水産省令で定める場合

<第2項以下略>

運用指針 【開発許可制度運用指針】

II 一般的事項

II-4 農地転用許可との調整

開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可(法第34条の2に基づく協議の成立を含む。以下(1)①において同じ。)又は農地転用許可に関する処分を行おうとするときは、あらかじめ相互に連絡調整を行い、これらの処分が同時に行われることが望ましいが、特に、市街化調整区域及び区域区分が定められていない都市計画区域における開発許可等と農地転用許可との調整については、その円滑化を図るため、次に掲げる事項に留意して農地担当部局(4haを超える農地等が含まれるときは地方農政局(北海道にあつては農村振興局、沖縄県にあつては沖縄総合事務局))と連絡調整を図ることが望ましい。また、事務処理市町村にあつては、農業委員会等を通じる等により農地転用許可権者との連絡調整を図ることが望ましい。

(1) 処分に関する連絡又は調整

開発許可権者又は農地転用許可権者は、その権限に係る処分をしようとする場合において、当該処分に係る土地が農地等であるときは、次により相互に連絡又は調整を図ることが望ましい。

① 開発許可及び農地転用許可に関する処分

ア 開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可又は農地転用許可(これらの許可に関し事前審査の制度が設けられている場合にあつては、当該事前審査の申出についての内示を含む。以下同じ。)に関する処分をしようとするときは、あらかじめ相互に連絡し、可及的速やかに調整を図ること。

イ 開発許可及び農地転用許可は、アによる調整を了した後に同時にすること。

② 法第42条の規定による許可

開発許可権者は、法第42条第1項ただし書の規定による許可をしようとする場合において、当該許可の申請に係る事業が転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡し、可及的速やかに調整を行うこと。

③ 法第45条の規定による承認

開発許可権者は、法第45条の規定による承認をしようとする場合において、当該承認の申請に係る事案が転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡し、可及的速やかに調整を行うこと。

④ 法第81条の規定による処分

開発許可権者は、法第81条第1項の規定による処分をしようとする場合において、当該処分の内容が転用許可に係る農地等の全部又は一部をその許可に係る事業の用に供し得なくするもの等当該処分に係る開発行為についての開発許可及び農地転用許可の調整の内容を変更することとなるものであるときは、あらかじめ当該処分の内容並びに当該処分をする理由及び時期を農地転用許可権者に連絡すること。

(2) その他の連絡等

① 開発許可権者は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合において、当該開発行為に係る土地の全部又は一部が農地等であるときは、その旨を農地転用許可権者に連絡すること。

② 開発許可権者又は農地転用許可権者は、法第29条第1項、同条第2項若しくは第43条第1項又は農地法第4条第1項、第5条第1項若しくは第73条第1項の規定に違反して開発行為等を行っている事例(開発許可又は農地転用許可の条件に違反しているものを含む。)を知った場合において、当該事例に係る土地の全部又は一部が農地等であるときは、遅滞なくその旨を相互に連絡すること。

③ 開発許可権者は、法第29条又は第43条の規定の適用等に関する疑義について農地転用許可権者から照会を受けたときは、書面により回答する等適切な措置を講ずること。

1. 農地法の許可

(1) 第4条の許可

「転用」を行うもの。自分の農地を転用する(土地の名義・持ち主はそのままに、農地を宅地等に変更する)場合の許可。許可申請者は、転用を行う者(農地所有者)となる。

(2) 第5条の許可

「権利移動」と「転用」を同時に行うもの。事業者等が農地を買って転売する場合や、農地を宅地にして子が家を建てる場合等。許可申請は、売主(または貸主、農地所有者)と買主(または借主、転用事業者)の2者で行うこととなる。

2. 開発許可及び農地転用許可に関する処分

(1) 市街化区域内の農地転用

ア 農地の転用を行う場合は、農業委員会に届出なければならない。

イ 開発許可を要する農地の転用については、届出の受理がされた後に、工事に着手することとなる。

(2) 市街化調整区域内の農地転用

ア 農地の転用を行う場合は、県知事の許可を得なければならない。

イ 農地転用許可申請の審査と開発行為許可申請の審査は、同一時期に平行して審査し、それぞれの許可又は不許可の処分は同時に行う。

第3節 宅地建物取引業法との関係

1. 契約締結等の時期の制限

法律 【宅地建物取引業法】

(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、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 宅地 建物の敷地に供せられる土地をいい、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外のものを含むものとする。

〈第二号以下略〉

(契約締結等の時期の制限)

第36条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第29条第1項又は第2項の許可、建築基準法第6条第1項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならない。

政令 【宅地建物取引業法施行令】

(公共施設)

第1条 宅地建物取引業法(以下「法」という。)第2条第1号の政令で定める公共の用に供する施設は、広場及び水路とする。

(法第33条等の法令に基づく許可等の処分)

第2条の5 法第33条及び第36条の法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画法(昭和43年法律第百号)第35条の2第1項本文、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書、第43条第1項、第52条第1項、第52条の2第1項(同法第57条の3第1項において準用する場合を含む。)、第53条第1項及び第65条第1項の許可並びに同法第58条第1項の規定に基づく条例の規定による処分

第二号以下 略

運用指針 【宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方】:国土交通省

第2条第1号関係 建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地について本号に規定する「宅地」すなわち「建物の敷地に供せられる土地」とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わないものとする。

(1) 宅地建物取引業者（宅地建物取引業第2条第3号）は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、都市計画法については法第29条第1項ほか宅地建物取引業法施行令第2条の5第1号に規定する許可等があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならない。

なお、宅地建物取引業法における宅地とは同法第2条に規定されている。

① 市街化区域、市街化調整区域共通で適用

建物の敷地に供せられる土地(宅地建物取引業法の運用指針により、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わない)

② 用途地域(本市では市街化区域)のみ上乘せされて適用

法第8条第1項第1号の用途地域内のその他の土地(道路等公共施設は除く)

(2) そのため、宅地建物取引業者が宅地の売主の場合は、民法上は成立(諾成契約)していても宅地建物取引業法には抵触することとなる。なお、特別法(上記の場合は相対的に宅地建物取引業法)は一般法(同民法)に優先する原則がある。

2. 自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限

法律 【宅地建物取引業法】

(自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限)

第33条の2 宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物について、自ら売主となる売買契約(予約を含む。)を締結してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一 宅地建物取引業者が当該宅地又は建物を取得する契約(予約を含み、その効力の発生が条件に係るものを除く。)を締結しているときその他宅地建物取引業者が当該宅地又は建物を取得できることが明らかな場合で国土交通省令・内閣府令で定めるとき。
- 二 当該宅地又は建物の売買が第41条第1項に規定する売買に該当する場合で当該売買に関して同項第1号又は第2号に掲げる措置が講じられているとき。

(手付金等の保全)

第41条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、次の各号のいずれかに掲げる措置を講じた後でなければ、買主から手付金等(代金の全部又は一部として授受される金銭及び手付金その他の名義をもって授受される金銭で代金に充当されるものであつて、契約の締結の日以後当該宅地又は建物の引渡し前に支払われるものをいう。以下同じ。)を受領してはならない。ただし、当該宅地若しくは建物について買主への所有権移転の登記がされたとき、買主が所有権の登記をしたとき、又は当該宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額(既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額)が代金の額の百分の五以下であり、かつ、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の利益の保護を考慮して政令で定める額以下であるときは、この限りでない。

- 一 銀行その他政令で定める金融機関又は国土交通大臣が指定する者(以下この条において「銀行等」という。)との間において、宅地建物取引業者が受領した手付金等の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務を連帯して保証することを委託する契約(以下「保証委託契約」という。)を締結し、かつ、当該保証委託契約に基づいて当該銀行等が手付金等の返還債務を連帯して保証することを約する書面を買主に交付すること。
- 二 保険事業者(保険業法(平成7年法律第105号)第3条第1項又は第185条第1項の免許を受けて保険業を行う者をいう。以下この号において同じ。)との間において、宅地建物取引業者が受領した手付金等の返還債務の不履行により買主に生じた損害のうち少なくとも当該返還債務の不履行に係る手付金等の額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結し、かつ、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付すること。

<第2項以下略>

省令 【宅地建物取引業法施行規則】

(法第33条の2第1号の国土交通省令・内閣府令で定めるとき)

第15条の6 法第33条の2第1号の国土交通省令・内閣府令で定めるときは、次に掲げるとおりとする。

- 一 当該宅地が都市計画法(昭和43年法律第100号)の規定により当該宅地建物取引業者が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係るものであつて、かつ、公共施設(同法第4条第14項に規定する公共施設をいう。)の用に供されている土地で国又は地方公共団体が所有するものである場合において、当該開発許可に係る開発行為又は開発行為に関する工事の進捗の状況からみて、当該宅地について同法第40条第1項の規定の適用を受けることが確実と認められるとき。
- 二 当該宅地が新住宅市街地開発法(昭和38年法律第134号)第2条第1項に規定する新住宅市街地開発事業で当該宅地建物取引業者が施行するものに係るものであつて、かつ、公共施設(同条第5項に規定する公共施設をいう。)の用に供されている土地で国又は地方公共団体が所有するものである場合において、当該新住宅市街地開発事業の進捗の状況からみて、当該宅地について同法第29条第1項の規定の適用を受けることが確実と認められるとき。
- 三 当該宅地が土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第100条の2の規定により土地区画整理事業の施行者の管理する土地又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号)第83条の規定において準用する土地区画整理法第100条の2の規定により住宅街区整備事業の施行者の管理する土地(以下この号において「保留地予定地」という。)である場合において、当該宅地建物取引業者が、当該土地区画整理事業又は当該住宅街区整備事業に係る換地処分の公告の日の翌日に当該施行者が取得する当該保留地予定地である宅地を当該施行者から取得する契約を締結しているとき。
- 四 当該宅地又は建物について、当該宅地建物取引業者が買主となる売買契約その他の契約であつて当該宅地又は建物の所有権を当該宅地建物取引業者が指定する者(当該宅地建物取引業者を含む場合に限る。)に移転することを約するものを締結しているとき。

原則として宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物について、自ら売主となる売買契約(予約を含む。)を締結してはならない。

例えば、農地法第5条の規定による農地転用許可を伴う開発行為許可申請の場合、宅地建物取引業者が農地を農地所有者から取得し、その後宅地建物取引業者では無い第三者と宅地売買契約を締結し、その第三者が農地転用及び開発行為許可申請を行うのは、農地転用許可が宅地建物取引業法第33条第1項1号の(停止)条件に相当することから、同条同項第2号に規定する措置(手付金等の保全)を講じていなければ同法の規定に抵触することとなる。(なお、民法と宅地建物取引業法との関係は1. 参照)

第11章 違反行為に対する監督処分

第1節 報告・勧告・援助等

法律

(報告、勧告、援助等)

第80条 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

2 市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

開発許可権者(市長)は、法に基づく許可又は承認を受けた者に対し、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言する権限について規定したものである。

第2節 監督処分等

法律

(監督処分等)

第81条 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件(以下この条において「工作物等」という。)の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者

二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者

三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることが

できる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

- 3 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

政令

(公告の方法等)

第42条 法第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）、第57条第1項、第60条の2第2項、第66条又は第81条第2項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。

- 2 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長（法第55条第4項の規定により、法第57条第2項本文の規定による届出の相手方として公告された者があるときは、その者）、施行予定者又は施行者は、法第60条の2第2項、第57条第1項、第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）又は第66条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。
- 3 都道府県知事又は市長は、法第81条第2項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

省令

第59条 法第81条第2項の公告をした場合における令第42条第3項の規定による掲示は、その公告をした日から10日間しなければならない。

(公示の方法)

第59条の2 法第81条第3項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事又は市長の命令に係るものにあつては当該都道府県又は市町村の公報への掲載とする。

1. 監督処分

(1) 監督処分の対象

県知事は、次に掲げる者に対して都市計画上必要な限度において、違反是正のための措置をとることを命ずることができる。

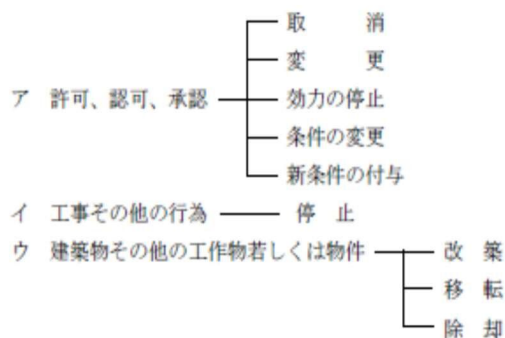
ア この法律若しくはこの法律の命令（政令、省令、条例、細則等）の規定に違反した者。又は、違反の事実を知っていて、その違反物件を譲り受けたり、賃貸借等により使用の権利を取得した者。

イ 法律等の規定に基づく処分に違反した者。

- ウ 法律等の規定に違反した工事の注文主、工事施行者(請負工事の下請人を含む)。
- エ 法令等の規定に基づく処分に違反した工事の注文主、工事施行者。
- オ この法律の規定による許可、認可又は承認に附した条件に違反した者。
- カ 詐欺、その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者。

(2) 監督処分の内容

命ずることのできる処分の内容は、次のとおりであり、違反是正のために必要と認められるものを選んで命ずることとなる。是正命令書は、令達文書により行い教示を付する。



(この場合は相当の期限を定めて命ずることになる。)

- エ その他の違反是正のため必要な措置(使用禁止等)

(3) 聴聞

市長が、監督処分(処分又は必要な措置をとることの命令)を行おうとするときは、あらかじめ監督処分を行おうとする相手方について、聴聞をしなければならない。

第3節 立入検査

法律

(立入検査)

- 第82条** 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。
- 2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。
 - 3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
 - 4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第4節 罰則

法律

第91条 第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

第92条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- 一 第25条第5項の規定に違反して、同条第1項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者
- 二 第26条第1項に規定する場合において、市町村長の許可を受けずに障害物を伐除した者又は都道府県知事等の許可を受けずに土地に試掘等を行つた者
- 三 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者
- 四 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者
- 五 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者
- 六 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者
- 七 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者
- 八 第52条第1項の規定に違反して、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は同項の政令で定める物件の堆積を行つた者
- 九 第58条の8の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

第92条の2 第58条の9第2項の規定による報告を求められて、報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、30万円以下の罰金に処する。

第93条 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- 一 第58条の2第1項又は第2項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 二 第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- 三 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第94条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

<第95条略>

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。

<第97条略>

第12章 標準処理期間

印西市開発許可等の標準処理期間(平成25年4月1日設定)

1. 標準処理期間の目的

都市計画法等に基づく開発許可等の事務の迅速な処理の確保を図るため、行政手続法(平成5年法律第88号)第6条及び印西市行政手続条例(平成9年条例第31号)第6条の規定により、各申請の処理に要する期間の「目安」として、標準処理期間を別表のとおり定めるものとする。

～行政手続法抜粋～
 (標準処理期間)
 第6条 行政庁は、申請が当該行政庁の事務所に到達してから当該申請に対する処分を行うまでに通常要すべき標準的な期間(条例等の規定により当該行政庁と異なる機関が当該申請の提出先とされている場合は、併せて、当該申請が当該提出先とされている機関の事務所に到達してから当該行政庁の事務所に到達するまでに通常要すべき標準的な期間)を定めるよう努めるとともに、これを定めたときは、これらの当該申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法によりこれを公にしておかなければならない。

2. 標準処理期間の算定

- (1) 標準処理期間は、申請書を受理した日の翌日から起算して当該処理通知を行うまでの日数とする。
- (2) 標準処理期間には、印西市の休日を定める条例(平成元年条例第19号)に定める休日は含めない。

3. 標準処理期間の不算入

- (1) 申請書の補正期間
- (2) 申請の途中で申請者が申請内容を変更するための期間
- (3) 審査のために必要なデータを追加するための期間
- (4) 千葉県開発審査会に付議するために要する期間

4. 標準処理期間の公表

標準処理期間の公表は、市役所都市計画課に備え付けて掲示するとともに、市ホームページに掲載するものとする。

(別表)

区 分		根拠法令・条項	標準処理期間
開発行為の許可	市街化区域	5ha未満	法第29条第1項
		5ha～	〃
	市街化調整区域	1ha未満	〃
		1ha～	〃
		5ha～	〃
開発行為の変更許可	5ha未満	法第35条の2第1項	
	5ha～	〃	
工事完了公告以前の建築許可		法第37条第1項	10日
建築物の建蔽率等の特例許可		法第41条第2項ただし書	10日
予定建築物以外の建築等許可		法第42条第1項ただし書	10日
開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可		法第43条第1項	20日
地位の承継承認		法第45条	10日
開発登録簿の写しの交付		法第47条第5項	2日
開発行為又は建築に関する証明書の交付		規則第60条	20日
優良宅地認定		租税特別措置法	15日

都市計画法による開発許可の手引き

平成31年4月 初版
令和2年4月 第2版
令和3年4月 第3版
令和4年4月 第4版
令和6年4月 第5版

発行 千葉県 印西市
編集 都市建設部 都市計画課
〒270-1396
印西市大森2364番地2
電話 0476-42-5111 (代)
0476-33-4654 (直)
