

都市計画法に基づく開発行為等の審査基準

福岡県久留米市都市計画課

(令和 7 年 3 月 31 日改正、
令和 7 年 7 月 1 日施行)

凡例

法令等の略語については、次のとおりとする。

- ・都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）……………「法」
- ・都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）……………「令」
- ・都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）……………「規則」
- ・久留米市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
（令和 4 年久留米市条例第 8 号）……………「条例」
- ・久留米市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則
（平成 16 年久留米市規則第 43 号）……………「市規則」
- ・久留米市都市計画法施行細則
（平成 9 年久留米市規則第 6 号）……………「市細則」

目 次

§ 1 都市計画法第29条の規定に基づく開発行為の許可申請に係る審査基準	1
1 法第4条に規定する開発行為の定義	1
2 許可不要の開発行為	7
3 開発行為許可申請の手続（法第30条）	9
4 設計者の資格（法第31条）	9
5 公共施設管理者の同意・協議（法第32条）	10
6 開発許可の基準（法第33条）	11
(1) 用途地域等への適合	12
(2) 道路、公園等の公共空地の確保等	12
ア 道路	12
イ 公園	21
ウ 消防の用に供する貯水施設	22
(3) 排水施設	22
ア 開発区域内の下水の排出	22
イ 開発区域外の排水施設等との接続	24
ウ 排水施設の構造等	24
(4) 給水施設	25
(5) 地区計画等	26
(6) 公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分	26
(7) 擁壁の設置等	27
ア 擁壁等の構造基準	27
イ 切土	28
ウ 盛土	34
(8) 災害危険区域等の除外	36
(9) 樹木の保存、表土の保全	36
ア 樹木の保存	36
イ 表土の保全	37
(10) 緩衝帯	41
(11) 輸送施設	43
(12) 申請者の資力・信用	43
(13) 工事施行者の能力	43
(14) 関係権利者の同意	43
(15) 敷地面積の最低限度	44

7 市街化調整区域における開発許可の基準（立地基準）（法第34条）	45
(1) 主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の利用に供する 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、修理等を営む店舗等（令第 22 条第 6 号に該当するものを除く。）	45
(2) 当該市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要 な建築物又は第一種特定工作物	46
(3) 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業用の建築物 及び第一種特定工作物	47
(4) 農林漁業用建築物（法第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物以外 のもの）又は市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯 蔵、加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物	47
(5) 農林業等活性化基盤施設	47
(6) 中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する建築物 若しくは第一種特定工作物	47
(7) 既存工場と密接な関連を有する事業用建築物又は第一種特定工作物	48
(8) 火薬庫である建築物又は第一種特定工作物	48
(9) 道路管理施設、休憩所若しくは給油所等である建築物又は第一種特定 工作物及び火薬類取締法第 2 条第 1 項に規定する火薬類の製造所である 建築物	48
(10) 地区計画又は集落地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物	50
(11) 条例第 5 条第 1 項に基づく指定区域内における開発行為	50
(12-1) 条例第 6 条第 1 項第 1 号に基づく指定区域内における開発行為	51
(12-2) 条例第 6 条第 1 項第 2 号に基づく開発行為	52
ア 分家住宅（条例第 6 条第 1 項第 2 号イ）	52
イ 既存集落内の自己用住宅（条例第 6 条第 1 項第 2 号ロ）	53
ウ 収用対象事業の施行に伴う転居に係る自己用住宅 （条例第 6 条第 1 項第 2 号ハ）	54
(13) 既存の権利者の開発行為	54
(14) 開発審査会の議を経て認められる開発行為	55
1 号 収用対象事業の施行に伴う移転に係る建築物 （7 の（13）のウを除く）	55
2 号 社寺仏閣・納骨堂、その他の宗教活動上の施設	55
3 号 既存事業所等の社宅、寮等	56
4 号 準公益的な施設	56
5 号 介護老人保健施設	56
6 号 技術先端型業種の工場等	56
7 号 調剤薬局	57
8 号 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定める産業廃棄物処理施設	57
9 号 市紛争防止条例に定める産業廃棄物処理施設	57
10号 従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における開発	57

11号 既存住宅の増改築に伴う敷地拡大	58
12号 既存の土地利用等を適正に行うため最低限必要な管理施設	58
13号 レクリエーション施設を構成する建築物	58
14号 優良な有料老人ホーム	59
15号 社会福祉施設	59
16号 医療施設	60
17号 学校関係施設	60
18号 条例区域を除く市街化調整区域での自己用住宅の開発	61
19号 条例区域を除く指定幹線道路沿道区域での店舗等の開発	61
20号 その他のもの	62
21号 属人性のある建築物の所有者変更	62
22号 従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における建築物の 建築等の許可	62
(参考) 介護老人保健施設等の取り扱い	64
§ 2 開発行為の変更許可申請に係る審査基準（法第35条の2）	65
§ 3 開発行為に関する工事の検査済証交付に係る審査基準（法第36条）	66
§ 4 開発行為に関する工事完了公告前の建築物等の建築等承認申請 に係る審査基準（法第37条第1項）	68
§ 5 建築物の特例許可申請に係る審査基準（法第41条第2項ただし書）	69
§ 6 予定建築物等以外の建築等許可申請に係る審査基準（法第42条第1項ただし書）	70
§ 7 開発許可を受けて行われた市街化調整区域における大規模開発の 法第29条、第35条の2及び第42条の規定に基づく許可等の基準	72
1 土地の区画形質の変更	72
2 予定建築物の用途変更	72
§ 8 市街化調整区域における建築行為等許可申請に係る審査基準（法第43条第1項）	74
§ 9 地位承継承認申請に係る審査基準（法第45条）	77

別表

別表 1	提出図書の一覧表	79
別表 2	法第 34 条に関する申請に必要な図書	84
別表 3	申請者の資力・信用及び工事施行者の能力に関する書類	86
別表 4	設計者の資格について	87
別表 5	設計製図凡例	88
別表 6	設計図の作成要領	90
別表 7	都市計画法に基づく開発許可事務等標準処理期間	94
別表 8	申請等手数料	95
別表 9	開発許可標識の表示	97
別表 10	日常生活関連業務	98

別冊 1（様式関係）

様式一覧表

様式第 1 号～26号

参考様式 1～3

別冊 2（法第 32 条協議関係）

1	法32条協議の同意協議機関	1
2	技術細目	2
(1)	道路施設	2
(2)	公園施設	14
3	土地に関する他法令の許可（参考）	

《本編、別冊》

審査基準はページ数が多く、内容に応じて本編と別冊 1～2 に分けました。

審査基準の本冊は、開発許可の基本的な内容となるもので、主に開発検討（許可の見込みを予見）するための指針となるものです。別冊 2 は、公共施設の詳細検討に必要な内容です。

《本書の見方》

文中にこの枠囲みで記載している事項がありますが、文書の解説や注意事項、過去の変遷といった注釈を示したものです。本書は、許認可の判断過程の透明性を向上させるため公表していますが、職員が確認するものでもあり、あえて表現を変えています。

(枚数調整のための空ページ)

§ 1 都市計画法第29条の規定に基づく開発行為の許可申請に係る審査基準

1 法第4条に規定する開発行為の定義

(1)「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、資材置場、無蓋駐車場、家庭菜園場、観光農園場等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地（以下「資材置場等敷地」という。以下同じ。）の区画形質の変更は、開発行為に該当しない。

また、資材置場等敷地に、作業員休憩所、監視所、駐車料金所、作業用具物置（資材保管庫は除く。）、便所等当該敷地の利用を行うために必要な最小限の管理施設（延床面積が資材置場等敷地面積の10分の1以下かつ10㎡以内のものに限る。）が建築される場合も、その主たる土地利用目的が建築物に係るものではないと認められるため、当該土地の区画形質の変更は、開発行為に該当しない。

《許可が必要な開発区域の規模》

開発行為が行われる土地（開発区域）で、一定規模以上のものが開発許可の対象です。

都市計画法上の区分			許可を要する規模
都市計画 区 域	線引き都市計画区域	市街化調整区域	原則として全て
		市街化区域	1,000㎡以上
	非線引き都市計画区域		1,000㎡以上 ※

※令和4年10月より3,000㎡以上から1,000㎡以上へ変更

(2)「土地の区画形質の変更」とは、次に定める「区画」、「形」又は「質」の変更をいい、単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は含まれない。

ア 区画の変更

開発区域内における道路、里道、水路等の公共施設の新設又は廃止を伴う既存建築物の敷地の増減、統合・分割等建築物の敷地区画の変更をいう。

《すでに機能が失われた公共施設》

・当初の機能がない公共施設の払い下げは、区画の変更に該当しないものとして扱います。ただし、質（地目）の変更は該当するものとします。

イ 形の変更

造成工事の前後における地盤の高さの差が、盛土においては100cm超、切土においては50cm超となる土地の形状の変更をいう。

《盛土高の見直し》

・令和4年4月より、浸水対策として、盛土における基準を100cm超に見直しています。

《形の変更面積の緩和》

形の変更に該当する土地の形状の変更面積が、開発区域の 15%以内かつ 1,000 m²未満の場合は、形の変更に該当しません（市街化調整区域は除きます。）。

ウ 質の変更

農地等宅地以外の土地の宅地への変更をいう。

※ 「宅地」の例

次のような土地で、現在、農地や山林として利用されていないもの。

- ① 土地登記簿の地目が「宅地」である土地
- ② 固定資産課税台帳の現況地目が「宅地」である土地
- ③ 建築基準法に基づく建築確認を受けて適法に建築された建築物の敷地として利用されている土地又は利用されていた土地
- ④ 建築物の敷地として開発許可を受け、工事の完了公告がなされた土地
- ⑤ 法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までの規定に該当する開発行為の区域内で建築物の敷地として開発行為が終了した土地
- ⑥ 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地
- ⑦ 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分公告がなされた土地

《地目が「宅地」である期間》

- ・市街化区域および非線引き都市計画区域は、現在まで 2 年以上継続していること。
- ・市街化調整区域は、線引き（昭和 46 年 9 月 14 日）前から現在まで継続していること。

《変更面積の緩和》

形の変更面積の緩和と同様に扱います。ただし、質だけでなく形も同時に緩和する場合は、それぞれの該当面積の合計が、開発区域の 15%以内、かつ 1,000 m²未満に限ります。

- (3) 建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、建築物の建築行為又は特定工作物の建設行為とみられるので開発行為に該当しない。したがって、すでに建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物又は特定工作物の敷地としての土地の区画を変更する場合を除き、原則として開発行為に該当しない。
- (4) 切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められる単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為は、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しない。
- (5) 「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して区画形質の変更を行うものについては、区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等を総合的にみて、建築

目的と客観的に判断しうるものであれば、たとえ宣伝文書中に「建築不可」の文言があったとしても開発行為に該当する。

- (6) 隣近接して行われる複数の土地の区画形質の変更については、土地の利用目的、物理的形状等からみて、お互いに補完的で全体が一体と認められる形態は、「一体の開発行為」とする。

「土地の利用目的、物理的形状等からみて、お互いに補完的で全体が一体と認められる形態」とは、店舗と駐車場、工場と製品倉庫のように密接に関係し一体的に利用されるもの、ショッピングモールのように複数棟の集客施設*が駐車場等の施設を共用することにより一体的に利用されるもの、開発行為によって設置される公共施設（道路・公園等・防火水槽・水路（調整池を含む））を連続させ、又は共用するもの、複数の土地の区画形質の変更であるが同種の事業が行われるもの（宅地分譲、賃貸住宅等の事業で事業者、土地所有者、工事施行者又は設計者等の同一性が確認されるもの）等をいう。

※ 集客施設とは、劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

《土地利用形態の一体性》

開発区域に隣接する土地を一体的に利用する場合、その隣接地に開発行為がなくとも、一体の開発行為として扱います。ただし、フェンスや塀等の工作物により隣接地と直接往来できない場合は、一体とはみなしません。

《開発区域の明示》

開発区域の境界に工作物を設け、その他の区域と明確に分ける必要があります。ただし、公共施設や高低差のある擁壁など、将来にわたりその状態の維持が見込まれる場合は、工作物の設置は不要です。

市街化区域や非線引き都市計画区域では、周辺で行われている開発行為の状況をふまえ、C B等の簡易な工作物の設置を求めています。市街化調整区域での開発行為は厳しく制限されており、隣接地との一体利用（開発区域の拡大）を防止するため、フェンス等（住宅用途のように周辺への影響が少ない場合はC B等）での区画が必要です。

なお、隣接地の工作物を使用する場合は、同意書が必要となります。

《公共施設の共用》

別の開発行為で築造された公共施設を共用する場合（位置指定道路の共用等）、一体の開発行為として扱います。ただし、その築造された公共施設が帰属や寄附により公有地となっている場合は、一体とはみなしません。

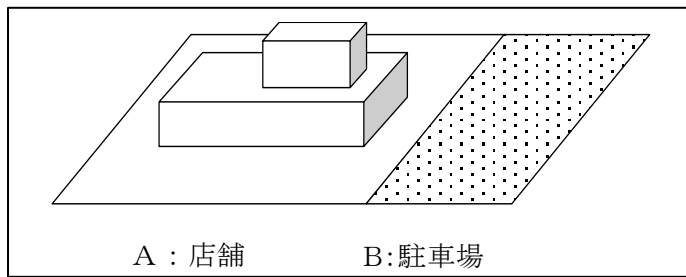
《近隣接する複数の土地で行われる開発行為との同一性》

隣接地及び近接地で行われる開発行為について、その土地所有者や事業者等が同一である場合、一体の開発行為として扱います。ただし、工事完了後2年を経過している場合は、一体とはみなしません。

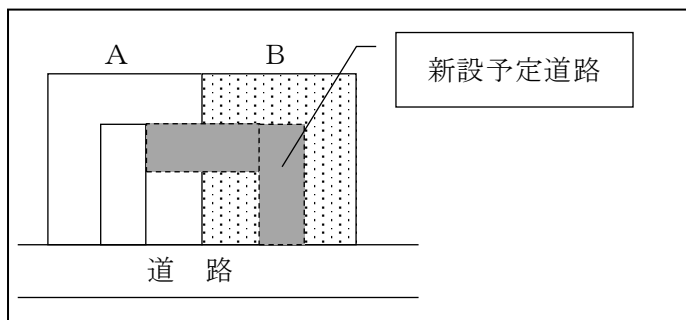
【一体の開発行為の具体例】

以下のような事例では、AとBは一体の開発行為とみる。

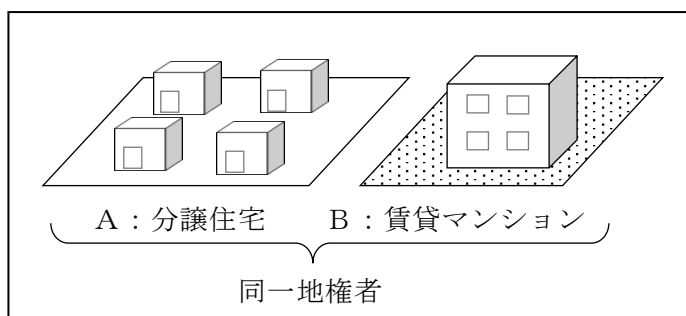
① 土地利用形態の一体性



② 公共施設の共用



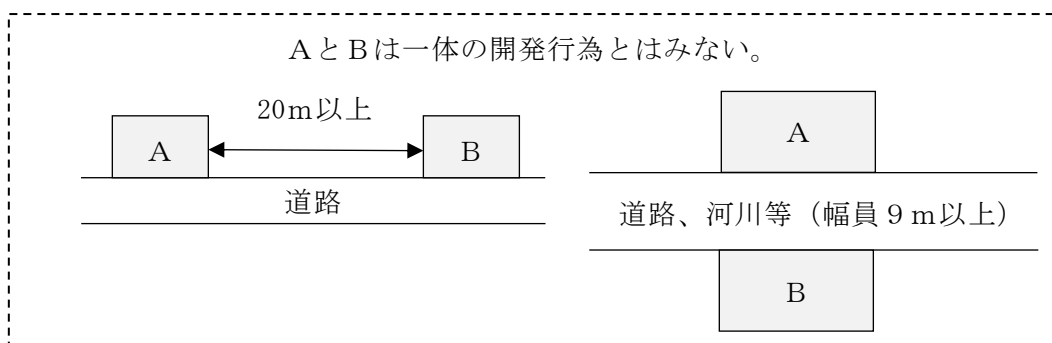
③ 同種の事業で土地所有者等の同一性が確認されるもの



フェンス等で往来できない場合は、一体とはみなしません。

ただし、土地の区画形質の変更のうち、開発行為が行われる敷地間の距離が全て20mを超えている場合又は幅員9m以上の道路若しくは河川（開発行為により新設されるものは除く。）で隔てられている場合（専用の連絡橋等により来場者が回遊可能な場合など利用形態等からみて一体性がある場合を除く。）は、一体の開発行為に該当しないものとする。

【一体の開発行為とみなさない例】



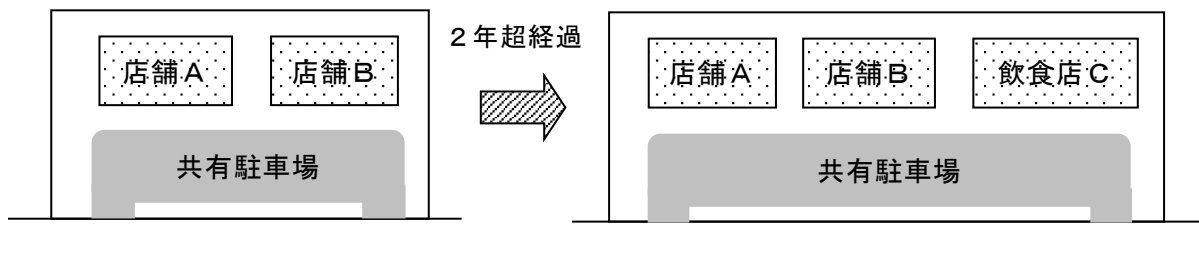
(7)「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいうが、一体の開発行為に該当するものについては、全体を一つの開発区域とする。

ただし、一体の開発行為に該当するもののうち、開発行為の時期にずれがあり、後に行われる開発行為の着手が前の開発行為の完了公告日（前の開発行為完了が許可不要開発行為の場合は、宅地若しくは建物の登記の日又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号の規定により道の位置の指定を受けた日）から2年を超えて行われる場合は、後に行われる開発行為の区域を開発区域とする。

ただし、ショッピングモールのように複数棟の集客施設が駐車場等の施設を共用することにより一体的に利用される場合はこの限りではない。

《2年を経過して行われる開発行為》

意図的に開発許可が必要となる規模未満に抑え、複数回に分けて行う開発行為（いわゆる開発逃れ）は認められません。規模未満に抑える正当な理由がある場合は、その理由と一定の期間を空けて工事する旨の誓約書を求めています。



※ 飲食店C建設のための敷地拡張に係る開発行為は、前の開発行為から2年経過していても、共有駐車場を含むA+B+Cの敷地全体を一つの開発区域とみる。したがって、例えば市街化区域において飲食店Cが拡張する敷地の面積が1000㎡未満であり、店舗A、Bに区画形質の変更はない場合であっても、共有駐車場を含むA+B+Cの敷地全体の面積が1000㎡以上であれば、開発許可が必要となる。

(8) 開発区域には、原則として開発行為のための造成が行われる区域が全て含まれる。

ただし、開発行為のための造成が行われる区域であっても、アのいずれかに該当するものについては、造成協力地としてイの取扱いをすることができる。

なお、開発区域の隣接地の所有者の協力を得て、当該隣接地に擁壁等の構造物を設置する場合は、当該構造物（設置する際に必要となる水平部分を含む）及び一体のがけとみなされる範囲並びに当該構造物の安全に必要な範囲までを開発区域とする。

ア 造成協力地とできる区域

当該開発許可申請区域の土地の所有者又は許可申請者以外の者が所有する開発許可申請区域に接する土地であって、開発許可申請区域と併せて造成工事を行うことで、擁壁や法面が不要となるなど、安全かつ合理的な工事を施工することが可能となる必要最小限の土地の区域

イ 造成協力地の取扱い

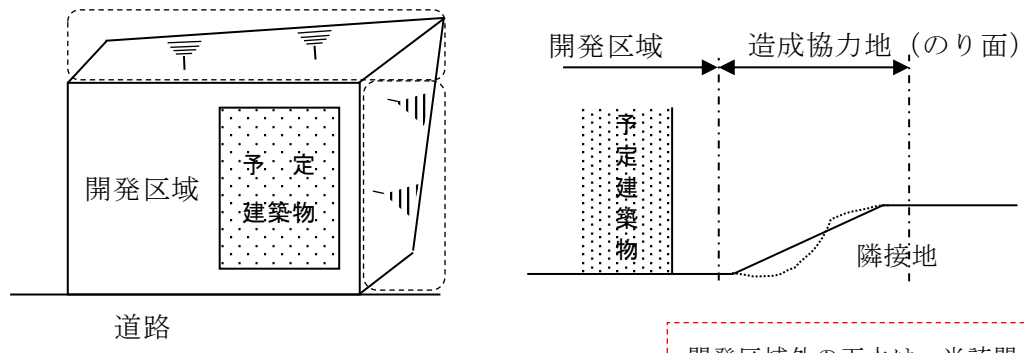
(ア) 造成協力地は開発区域と一体のものとして審査を行う。許可申請書には開発許可申請区域面積とともに当該区域面積と造成協力地の面積を併記する。また、造成協力地の面積は、1 (2) イの「形の変更」の対象規模には含めないものとする。

(イ) 法第 33 条第 1 項に規定する開発許可の基準のうち、同項第 7 号（災害の防止）及び第 14 号（関係権利者の同意）以外の各規定については、適用しない。

(ウ) 法第 36 条第 2 項の規定による検査の対象となるが、同条第 3 項の規定による完了公告の対象からは除外される。

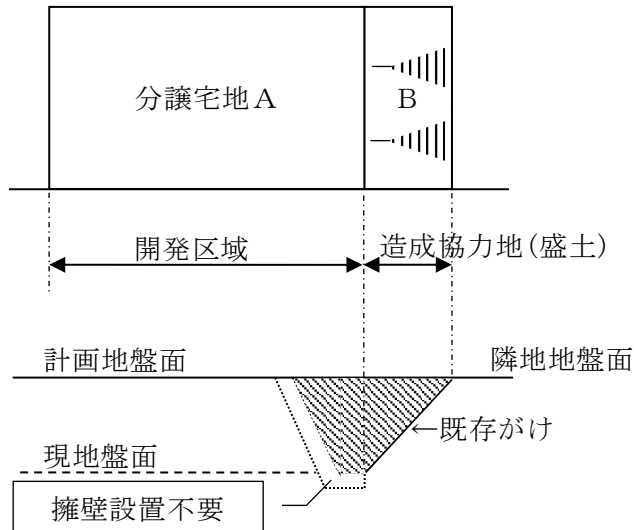
【造成協力地の例】

○造成協力地（のり面）



開発区域外の下排水は、当該開発区域内を經由せずに排出する必要があります。

○造成協力地（盛土）



(9) 太陽光発電設備及びその附属施設が建築基準法第 2 条第 1 号に規定する建築物に該当しない場合は、法第 29 条の規定による開発許可は不要である。

なお、太陽光発電設備が建築基準法第 2 条第 1 号に規定する建築物に該当しない場合において、その附属施設が同号に規定する建築物に該当するときであっても、その規模、用途、配置や発電設備との不可分性等から主として当該附属施設の建築を目的とした開発行為に当たらないと判断されるときは、開発許可は不要とする。ただし、市街化調整区域にあっては、当該附属施設について法第 43 条第 1 項の規定による建築許可を要する。

《開発区域の検討》

土地利用を効率的に進めるため、開発予定区域に隣接する機能が失われた水路や里道等（当該開発により機能が失われるものも含む。）がある場合、開発区域に含めることができないか検討してください。

《周辺への事前説明》

近隣との権利調整を含めた周辺への事前説明は、市街化調整区域における条例に基づく開発（自己用の住宅を除く。）を除き、手続き上の義務化は行っていません。ただし、その他の開発行為においても、工事のトラブル予防を含め、任意の事前説明をお願いします。

2 許可不要の開発行為

（１）農家住宅、農業用倉庫（法第29条第1項第2号、第2項第1号、令第20条第2号）

ア 「農業を営む者」とは、農業委員会の耕作面積証明書により、1,000 m²以上の自作地（原則として市内に存するものに限り、開発区域等に含まれ農地転用される見込みである土地を除く。）の耕作者であることが確認できる者をいう。

イ 「農業を営む者の居住の用に供する建築物」とは、上記アの者が建築主（建築基準法第6条第1項による申請をする者。連名申請可）となる住宅のことをいう。

ウ ただし、過去に、農家住宅としての取扱いを受けたと判断される建築物を建築した者が、別の土地において、再度、上記イにおける住宅を建築しようとする場合は、別途協議を要する。

この場合において、次のいずれの場合にも該当しないときは、原則として開発許可を要する。

（ア）既存の住宅の敷地が線引き前からの宅地（従前の既存宅地）である場合

（イ）既存の住宅を除却する場合

（ウ）既存の住宅を農業用倉庫に用途変更する場合

エ 令第20条第2号に該当する「農業用倉庫」については、上記イに準じるほか、その規模が耕作面積等からみて適切であり、原則として開発区域が耕作地に近隣接することを要する。

（２）農業、林業又は漁業（法第29条第1項第2号、第2項第1号、令第20条第5号）

令第20条第5号に規定する建築物の用途は、農業、林業又は漁業の範囲において、日本標準産業分類におけるA－農業、林業、B－漁業の範囲を基準とする。

（３）附属建築物（法第29条第1項第11号、令第22条第2号）

「附属建築物」に関する規定は、次のとおりとする。

ア 建築面積は、原則として 30 m² (物置併用車庫の場合は総 2 階まで) 以内であること。

イ 当該建築に伴う敷地の拡張については、母屋の敷地が狭小である等、土地利用から判断して合理的な理由があり、拡張面積が原則として 50 m²以内であること。

(4) 軽易な行為その他の行為 (法第 29 条第 1 項第 11 号、令第 22 条第 3 号)

「増築」に関する規定は、原則として次のとおりとする。

ア 当該建築に伴う敷地については、従前の範囲内であること。

イ 増築部分の用途は、従前の用途と同一またはその附属建築物の用途であること。

ウ 増築する床面積は、10 m²以内であること。

エ 前回の増築 (建築行為が完了した日) から 2 年以上経過していること。

(5) 軽易な行為その他の行為 (法第 29 条第 1 項第 11 号、令第 22 条第 4 号、第 5 号)

「改築」に関する規定は、原則として次のとおりとする。

ア 既存建物が存在し、その全部又は一部を除却後に建築すること。すでに除却している場合は、除却後 2 年以内の建築とする。

イ 当該建築に伴う敷地については、従前の範囲内であること。

ウ 構造は、従前と同構造であること。

エ 改築後の規模は、従前の床面積の 1.5 倍以下であること。ただし、用途の変更を伴う場合は、従前の床面積に 10 m²を加えた値以内であること。

3 開発行為許可申請の手続

根拠法令等：法第30条、規則第15条、第16条、第17条、市細則第3条

提出図書の一覧表（別表1）のとおり開発行為許可申請書を提出すること。

なお、開発行為許可申請書中「開発行為の概要」の「3 予定建築物等の用途」欄は、次の要領で記入することとし、用途については日本標準産業分類に掲げる小分類のうち、該当するものを記入すること。

- （1）戸建住宅（専用住宅、分家住宅、既存集落内の自己用住宅、収用移転住宅等の別を明示）
 - （2）分譲住宅（戸数を明示）
 - （3）長屋住宅
 - （4）共同住宅
 - （5）併用住宅（住宅以外に使用する部分の用途を明示）
 - （6）店舗（用途を明示）
 - （7）事務所（用途を明示）
 - （8）工場（用途を明示）
 - （9）倉庫（用途を明示）
- ※（1）～（9）に該当しないものは用途を詳細に記入すること。

4 設計者の資格

根拠法令等：法第31条、規則第18条及び第19条

- （1）規則第19条第1号のイからニまでにおいて「正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修めて卒業した」者とは、大学等の工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者を指す。また、「造園に関する課程を修めて卒業した」者とは、大学等の農学部造園学科、園芸学科等の学科にあつて、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業した者を指す。
 - （2）規則第19条第1号のイからトまでにおいて「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいうものであつて、単なる図面のトレース、土木機械の運転は、この中に含まれない。
 - （3）規則第19条第2号の「その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの」については現在特段の定めはない。
- ※ 別表2参照。

5 公共施設管理者の同意・協議

根拠法令：法第32条、令第23条

(1) 公共施設（法第4条第14項、令第1条の2）

公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路（調整池を含む。）及び消防の用に供する貯水施設をいう。

(2) 同意

ア 公共施設管理者の同意は、「開発行為に関係がある公共施設」について行われれば足りるので、開発行為に関する工事によって既存の公共施設に物理的改変が加えられる場合に必要となる。

すなわち、開発区域にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設の管理者の同意書が必要となる。

イ 農業用の水路の管理者の同意を得なければならない場合において、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理するときは、これとあわせて当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要となる。

ただし、河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等の公共施設管理者でない者とは、必要がある場合においては開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うこと。

(3) 協議

ア 「設置される公共施設を管理することとなる者」は、法第39条のとおり、原則として、その公共施設の存する市町村である。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき又は法第32条の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者となる。

「別段の定めをしたとき」とは、公共施設管理者との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられる。

イ 協議しなければならない内容としては、法第32条第1項の協議については開発行為に関係のある公共施設の変更等、同条第2項の協議については設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属等である。

なお、新たに設置され市に帰属する水道施設については、法第32条第2項の協議の対象となる公共施設には含まれないが、同項の協議の内容に含めて協議を行うことが望ましい。

《水道施設の事前協議》

水道施設はこれまで32条協議という形で申請していた状況をふまえ、便宜上、32条協議として扱い、提出様式も作成しています。

6 開発許可の基準

開発行為に関する許可基準は、法第33条に規定する技術基準及び法第34条に規定する市街化調整区域における立地基準から構成されている。

開発の目的に応じて適用基準が定められており、次の表のとおりである。

〔技術基準の適用区分表〕

都 計 法 第 33 条 第 1 項 各 号	技術基準	開発目的(予定建築物の用途)					
		自 己 用				非自己用	
		住宅	業務用 建築物	第一種特 定工作物	第二種特 定工作物	建築物	第一種・第二 種特定工作物
第 1 号	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	
第 2 号	道路、公園等の公共空地 の確保等	×	○	○	○	○	
第 3 号	排水施設	○	○	○	○	○	
第 4 号	給水施設	×	○	○	○	○	
第 5 号	地区計画等	○	○	○	○	○	
第 6 号	公共施設、公益的施設等	開発行為の目的に照らし判断する。					
第 7 号	擁壁の設置等	○	○	○	○	○	
第 8 号	災害危険区域等の除外	×	○	○	○	○	
第 9 号	樹木の保存、表土の保全	△	△	△	△	△	
第 10 号	緩衝帯の設置	△	△	△	△	△	
第 11 号	輸送施設(40ha 以上)	○	○	○	○	○	
第 12 号	申請者の資力信用	×	△	△	△	○	
第 13 号	工事施行者の能力	×	△	△	△	○	
第 14 号	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	

○印は、適用があるもの

△印は、開発区域の面積が、1ha以上の場合に適用があるもの

×

注：自己用の住宅・業務用建築物

(1) 自己用の住宅：開発行為を申請する者が生活の本拠として使用するもの。申請者は当然自然人に限られる。

① 該当する例 個人住宅、店舗併用住宅（住宅を主としたもの）

② 該当しない例 社宅、社員寮、学校の寮

(2) 自己用の業務用建築物：当該建築物内において、継続的に自己の業務に係わる経済活動が行われているもの。

① 該当する例 自社工場、事務所、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、企業の福利厚生施設、研修所、各種学校の校舎

② 該当しない例 分譲又は賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園、有料老人ホーム、学校寮

(1) 用途地域等への適合

根拠法令：法第33条第1項第1号

- ア 開発区域内の土地について用途地域が定められている場合は、予定建築物の用途が建築基準法第48条に規定する用途（同条第1項から第13項までの各項ただし書の許可を受けた場合は当該許可を受けた用途を含む。）の制限に適合していること。
- イ 開発区域内の土地について特別用途地区、特定用途制限地域が定められている場合は、当該地区等に定められた用途の制限に適合していること。
- ウ 開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）内の土地に限る。）について用途地域が定められていない場合は、予定建築物の用途が建築基準法第48条第14項に規定する用途（同項ただし書の許可を受けた場合は当該許可を受けた用途を含む。）の制限に適合していること。
- エ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」の「大規模集客施設の立地誘導方針」に該当する大規模集客施設については、都市計画課（都市計画チーム）と、同方針との整合について協議を行うこと。

(2) 道路、公園等の公共空地の確保等（法第33条第1項第2号）

ア 道路

根拠法令：令第25条第1号から第5号、規則第20条、第20条の2、第24条

(ア) 令第25条第1号

開発区域内に設ける道路の計画、街区の設定等は、都市計画街路の設計を取り入れると共に、開発区域外にある都市計画街路や、既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合であっても、取り付けられる道路と取り付ける道路の機能を阻害することなく、機能が有効に発揮されるように設計されていること。

開発区域外に既存道路がある場合でそれを延長し、又はそれに接続することが、交通上当然に合理性があると考えられるときは、開発区域内だけのことを考えるにとどまらず、それらとの関連を考慮しなければならない。

《開発区域内の道路》

公共の道路として、見通しがよく安全であることのほか、不要な規模とせず最低限のものとなるよう留意してください。自己管理とする場合は、縁石等を設置する等、区域を明示してください。

(イ) 令第25条第2号

開発区域内道路幅員及び予定建築物等の敷地が開発区域内の道路とは接することなく、直接開発区域外の道路と接する場合の道路幅員は、表【第2号道路】のとおりである。なお、当該道路幅員は、開発区域に接する部分のみならず、当該道路幅員を有する他の道路までの区間の幅員である。

- ① 法第33条第1項第2号における「敷地」とは、建築基準法上の「敷地」の概念と同じもので、1の建築物又は用途不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地を意味している。なお、建築基準法にいう総合的設計による一団の計画の場合は全体が一の敷地となる。

- ② 令第25条第1号は、開発区域内の道路はもちろんのこと、予定建築物等の敷地が開発区域内の道路とは接することなく、直接開発区域外の道路と接する場合も、この基準の対象となる。
- ③ 「小区間で通行上支障がない場合」とは、主として住宅建築の用に供する目的で行う開発行為において、原則として次のいずれかに該当する場合とする。
- a 道路の段階構成が幹線道路、補助幹線道路及び生活道路と明確に整備される場合における行き止り状でない生活道路であって、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じる可能性がなく、道路延長が概ね35m以下のもの。
 - b 幅員6m以上の道路に接続する行き止り状の生活道路であって、地形上の理由等によりやむを得ないと認められる場合で、道路延長が35m以下のもの。
- ④ 街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めることとし、住宅地における街区の長辺は80～120mまでを標準とする。
- ⑤ 開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為で、令第25条第2号のただし書きを適用する場合は、次の事項に留意すること。
- a 開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第2号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合は想定されないことから、規則第20条の2第1号により、令第25条第2号ただし書の適用はないこととされたこと。
 - b 令第25条第2号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第25条第4号の規定が適用されること。
 - c 令第25条第2号ただし書の要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が規則第20条の2の要件に該当し、かつ、「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造」を有することが必要であること。
 - d 「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。
- (a) 開発区域の規模
開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等
 - (b) 開発区域の形状
開発区域が偏平である場合等で開発区域内において、令第25条第2号本文所定の幅員の道路を配置することが、著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等
 - (c) 開発区域の周辺の土地の地形
開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第25条第2号本文

所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが、著しく困難である場合等

(d) 開発区域の周辺の土地の利用態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が要求されるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合（資金や工期等）で事実上拡幅できないというだけでは困難性は認められない。）等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第2号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断するものである。

- e 「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない」について、以下のすべての条件を満たしていることが必要であり、必要に応じてセットバック等による道路の拡幅を求めることを通じて、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めるものとする。

(a) 環境の保全

良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

(b) 災害の防止

延焼のおそれのないこと。

避難活動上支障がないこと。

消防活動上支障がないこと（消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮すること。）。

(c) 通行の安全

通過交通が少なく、かつ、1日当たりの車両の交通量も少ないこと（車両の交通量については、道路構造令に規定されている計画交通量等を参考とすること。）。

歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないと考えられること。）。

予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと（例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられること。）。

(d) 事業活動の効率

業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

- f 開発区域を含めた周辺市街地を良好な市街地として育成する観点から、都市整備担当部局と綿密な連携をとること。

- g 自然公園法等による土地利用規制を受ける開発区域内において車両の通行が想定される道路が設けられない場合には、開発区域外から開発区域へ到達する道路については令第25条第1号本文の規定は適用されないものであること。

- ⑥ 令第25条第2号のただし書きが適用される場合であっても、開発区域が道路に接する部分について、原則として表【第2号道路】次のとおり道路拡幅を行うこと。ただし、道路反対側の地形等により、道路反対側に拡幅困難な場合は、道路反対側より次の拡幅距離の2倍に道路を拡幅すること。

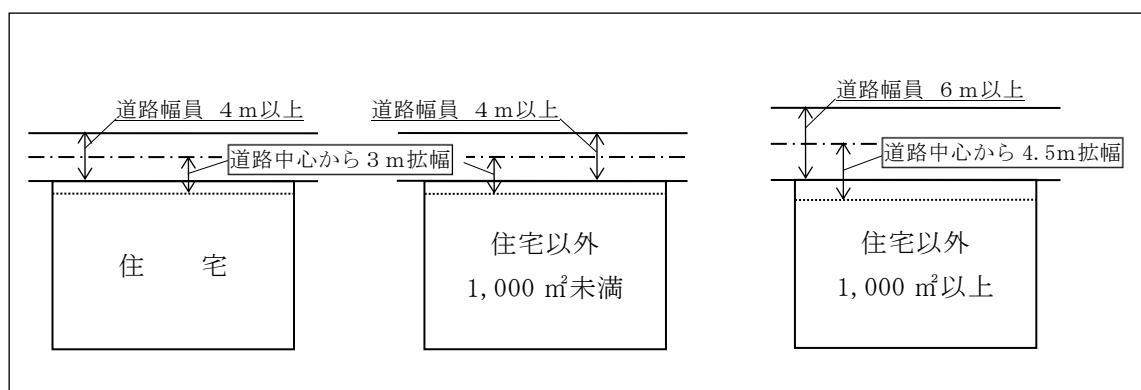
表【第2号道路】

予定建築物の用途	開発区域の規模	道路幅員	表下の⑥の道路拡幅の措置を行うことで令第25条第2号のただし書きの道路として取り扱う開発区域に直接接する開発区域外の道路幅員	道路中心からの拡幅距離
住 宅	限定なし	6.0m以上	4.0m以上	3.0m
住宅以外	1,000㎡未満			
	1,000㎡以上	9.0m以上	6.0m以上	4.5m
		法の基本幅員	市の現状を考慮し 上記を適用（⑤⑥）	

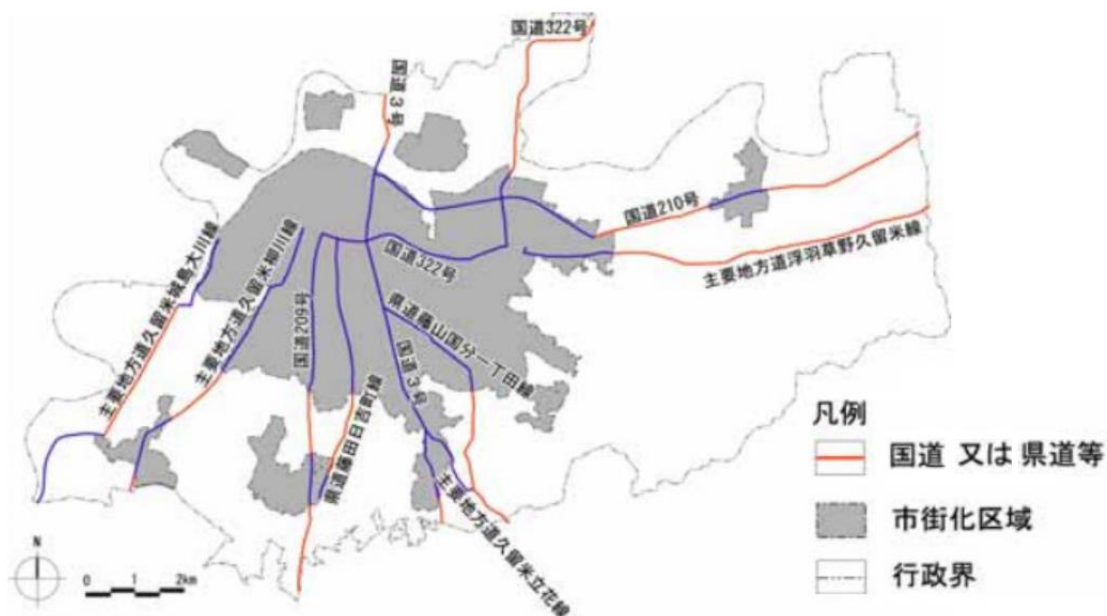
※ 本表の幅員は、車両の通行に使用可能な幅員(有効幅員)とする。

※ 本表の住宅とは、自己用の住宅を除く。

図【第2号道路】



《主要な道路から開発区域に接するまで規定の幅員が必要》



《道路の定義》

いわゆる「公道」に限らず、一般交通の用に供すると判断されるものを含み、次に掲げるものをいいます。

- ア 道路法第2条第1項に規定する道路
(例)国道、県道、市道
- イ 道路運送法第2条第8項に規定する自動車道
- ウ 一般交通の用に供するその他の場所(道路交通法第2条第1項第1号)
(例)建築基準法上の道路(位置指定道路、建築基準法42条2項道路で生垣、柵、舗装等により後退の意思を明確にしたもの等)等

《幅員「4m」に関する基準》

開発区域周辺の主要な道路から予定建築物等の敷地(第4号括弧書きの場合は、開発区域内の主要な道路)に至る道路の取り扱いは、次のとおりです。

- ア 有効幅員について、電柱、道路標識等、占用許可を受けて設置されている物件は、幅員の計算から除く。
- イ 有効幅員4m未満の区間を含む場合で、次のいずれかに該当し、通行上支障がないと認められる場合は、「幅員が4m以上ある」ものとする。
 - (ア) 有効幅員4m未満の区間が、1宅地程度かつ概ね20m以内で、不足幅が概ね10cm以内であるもの。
 - (イ) 官地幅が4m以上で有効幅員が4m未満のものについて、開発完了までに有効幅員4m以上で整備することが見込まれるもの。

《複数の道路に接する敷地》

複数の道路に接する場合で、1の路線に面する部分が塀等で開発区域往と往来できないものは、第2号及び第4号の道路とはみなしません。ただし、建築基準法の規定(道路中心線からの敷地境界の後退)は緩和されません。

(ウ) 令第25条第3号

開発区域外に既にこれに適合する道路がある場合は、新たに設ける必要はない。

(エ) 令第25条第4号

開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の道路幅員は、次の表のとおりであり、開発に当たっては、開発区域内の主要な道路が、次の表の幅員未満の既存道路(里道等を含む。)と接続する計画としないこと。なお、当該道路幅員は、開発区域に接する部分のみならず、当該道路幅員を有する他の道路までの区間の幅員である。

令第25条第4号の括弧書に規定する車両の通行に支障がない道路であっても、開発区域が当該道路に接する部分について、原則として次の表のとおり道路拡幅を行うこと。ただし、道路反対側の地形等により、道路反対側に拡幅困難な場合は、道路反対側より次の拡幅距離の2倍に道路を拡幅すること。

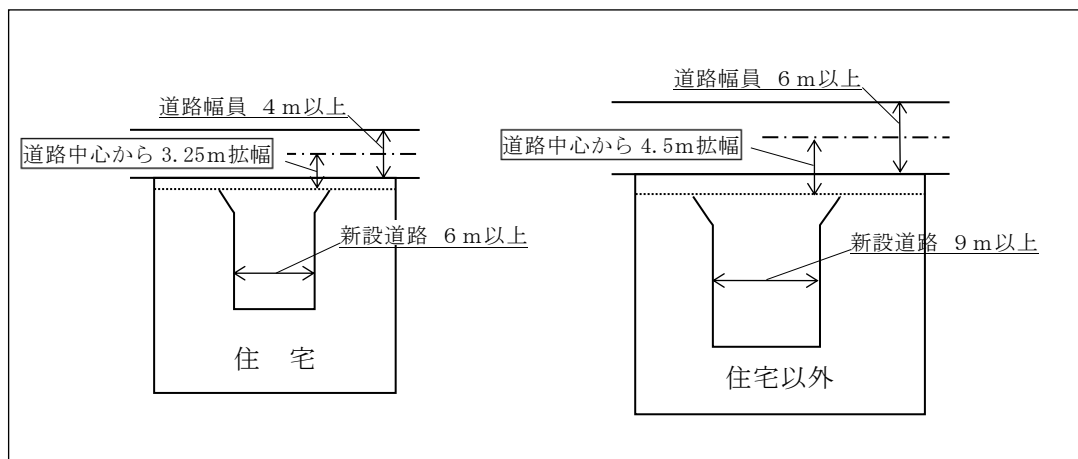
表【第4号道路】

開発行為の目的	区域外の取付先道路幅員	道路拡幅の措置を行うことで「車両の通行に支障ない道路」として取り扱う取付先道路幅員	道路中心からの拡幅距離
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m以上	4.0m以上	3.25m
上記以外	9.0m以上	6.0m以上	4.5m
	法の基本幅員	市の現状を考慮し上記を適用	

※ 本表の幅員は、車両の交通に使用可能な幅員(有効幅員)とする。

※ 本表の住宅とは、自己用の住宅を除く。

図【第4号道路】



※ 主要な道路からの幅員や道路の定義等は、令第25条第2号の扱いと同じ。

(オ) 令第25条第2号括弧書の運用（再開発型開発行為に関する道路の基準の運用）

幹線街路に面していない前面道路の幅員が9メートル未満の開発であって、幹線街路に面して既に中高層の建築物が存する場合等道路拡幅用地の確保が事実上不可能と考えられる場合について、幹線街路に至るまでの道路の拡幅を求めることは、結果として、開発行為の規制を避けるための小規模な開発を生じせしめることとなり、かえって都市の秩序ある整備に支障を及ぼすおそれがあると考えられる。

従って、予定建築物の用途が住宅以外のものであっても次の要件のすべてに該当する開発行為については、省令第20条の規定にかかわらず、令第25条第2号括弧書を適用し、小区間で通行上支障がない場合として取り扱うものとする。

- ① 予定建築物が建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもので当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。
- ② 幹線道路への接続距離が短いこと。
- ③ 開発区域の2面以上が幅員6メートル以上の道路に接していること。

(カ) 市街化調整区域における道路の適用

法第33条第2項により制限される道路以外に、区域及び予定建築物の用途に応じて、条例第5条第1項第4号及び第7条第1項第3号、開発審査会付議基準により制限が適用される。

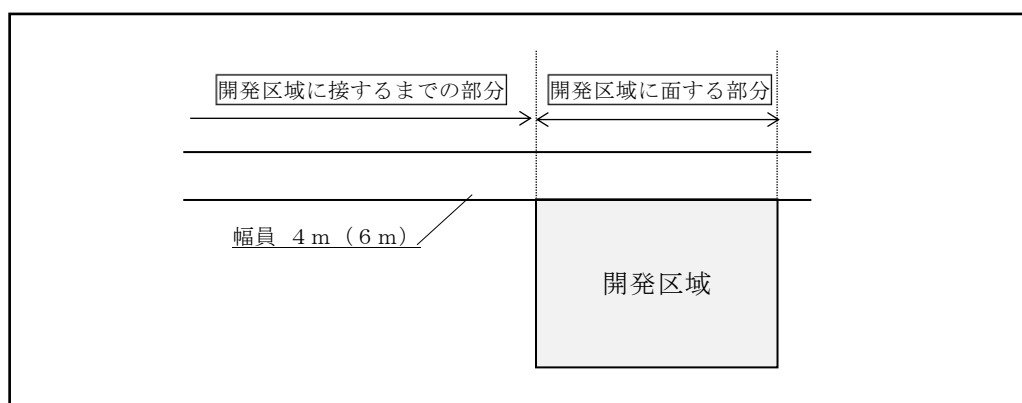
原則として、令第25条第2号および第4号と同じ規定とする。

《市街化調整区域での注意事項》

許可申請時点において、開発区域に面する部分も規定の道路幅員が必要です。幅員が不足する場合、道路管理者と協議をし、拡幅工事及び寄附をし、規定幅員を確保してから許可申請をしてください（市街化区域及び非線引き都市計画区域では、造成工事に合わせての拡幅が可能です。）。

なお、主要な道路から開発区域に接するまでの部分は、区域に関係なく、申請時点において規定幅員が必要です。

図【条例及び付議基準による制限】



表【拡幅後の取り扱い】

拡幅前の状況	建築基準法上	
	42条道路・43条通路	道路扱いしない
市道	○	○
里道（官地）	○	○
私道	○	×

※ 表中の×印は、道路拡幅により規定幅員を確保しても道路の位置付けがなく、開発区域に接する・面する道路としては扱わない。

(カ) 道路の構造（規則第24条）

道路の構造については、原則として道路構造令（昭和45年10月29日政令第320号）による。また、道路管理者となる者と十分協議すること。

① 路面構造

開発区域内の道路は、原則として、アスファルトコンクリート舗装又はこれと同等以上の舗装とすること。アスファルトコンクリート舗装又はセメントコンクリート舗装とする場合は、路盤の強度、交通量等を勘案し、路盤表層の厚さ、施工方法等を定めるものとする（舗装厚その他については、日本道路協会のアスファルトコンクリート舗装要綱等を参考とすること。）。

路床が軟弱な場合は、良質土による盛土工法、置換工法、安全処理工法等により改良すること。

② 横断勾配

路面排水を有効に行うため、道路横断勾配については、アスファルトコンクリート舗装又はセメントコンクリート舗装の場合は、1.5～2.0%とし、その他の路面では、3.0～5.0%とする。

③ 縦断勾配

道路の縦断勾配が9%を超える場合は、すべり止め工法とすること。なお、道路縦断勾配が7%以上又は地形の状況からすべりによる事故が予想される個所には、すべり止め工法を考慮すること。

④ 隅切り

- a 歩道のない道路が平面交差し又は屈曲する場合は、一定の視距を確保するため、原則として次のとおり隅切りを施工すること。

〔道路交差隅切り表（斜長m）〕

道路幅員	道路幅員 交差角度	12m	9 m	(6.5m) 6 m	4 m
4 m	120度前後	3	3	3	3
	90 "	3	3	3	3
	60 "	3	3	3	3
6 m (6.5m)	120 "	3	3	3	3
	90 "	3	3	3	3
	60 "	3	3	3	3
9 m	120 "	4	3	3	3
	90 "	5	4	3	3
	60 "	5	5	3	3

- b 隅切りは原則として両側に設けること。
c 歩道のない開発道路が歩道のある既存道路と接続する場合も、一定の視距を確保するため、隅切りを設けるよう努めること。

⑤ その他

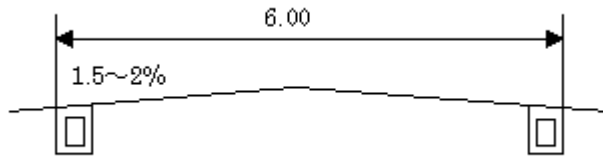
- a 道路が、崖、池、河川、水路等に隣接している場合、あるいは屈曲部分で危険と判断される箇所には、防護施設（ガードレール等）を設置しなければならない。
b 上記及び都市計画法施行規則に定めがない場合は、道路構造令（昭和45年10月29日政令第320号）によるものとする。

道路の幅員概念図

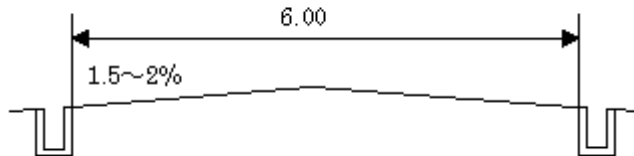
※ 幅員は有効幅員とする。

6 m道路

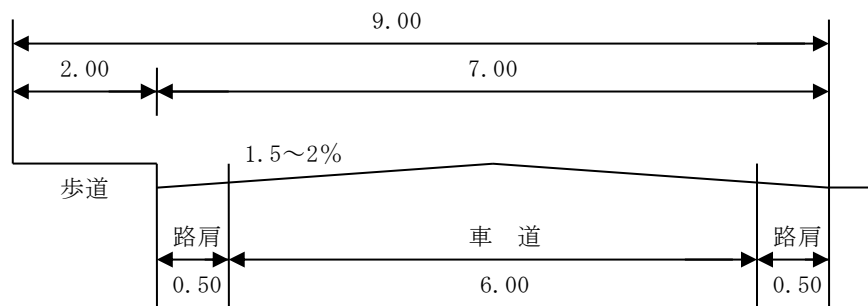
・側溝蓋のある場合



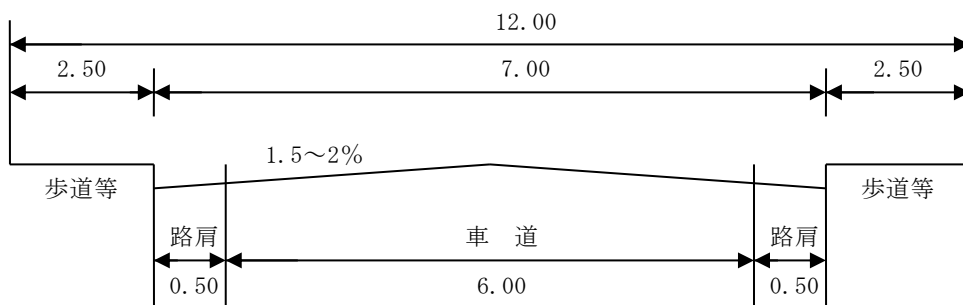
・側溝蓋のない場合



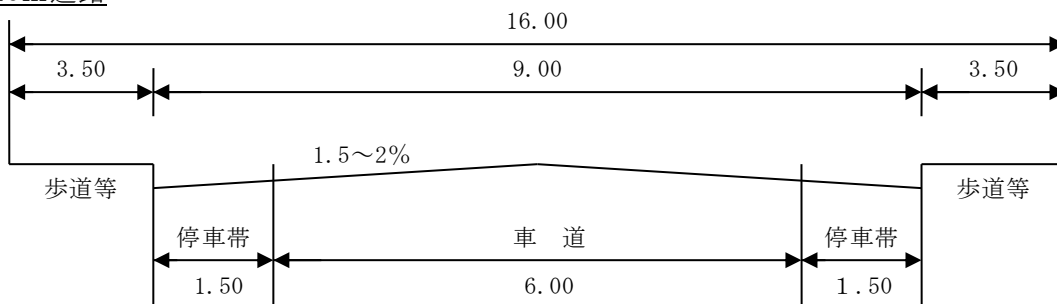
9 m道路



12m道路



16m道路



イ 公園

根拠法令：令第25条第3号、第6号及び第7号、規則第21条及び第25条、条例第3条の2

(ア) 公園の面積等

開発区域の面積	公園の面積等
<u>1 ha以上 5 ha未満</u>	開発区域面積の3%以上（ <u>緑地又は広場でもよい</u> ）
5 ha以上20ha未満	開発区域面積の3%以上、1か所300㎡以上であり、かつ、1,000㎡以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、 <u>緑地又は広場</u> ）が1か所以上あること。
20ha以上	開発区域面積の3%以上、1か所300㎡以上であり、かつ、1,000㎡以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、 <u>緑地又は広場</u> ）が2か所以上あること。

※上表中、公園については1箇所あたり500㎡以上とする。

《公園等の設置基準の変更》

条例第3条の2により、設置基準を0.3haから1ha以上に緩和し、公園1箇所あたりの面積を500㎡以上と強化しています。

（例：1haの開発区域の場合、300㎡でなく500㎡の公園が必要。）

《帰属》

公園は市に帰属しますが、緑地や広場は自己管理をお願いします。また、帰属の有無に関らず、開発完了時には分筆や縁石等での区画明示が必要です。

(イ) 開発区域の面積が1ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、公園、緑地又は広場を開発区域面積の3%以上設けなくてもよい（令第25条第6号ただし書）。

なお、「開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合」といえるためには、開発区域内に居住する者が、支障なくその公園等を利用することができ、かつ、次の要件をすべて満たすものでなければならない。

- 市の公園管理者が、公園を設置しなくても支障がないと判断していること。
- 対象となる既存公園（面積が1,000㎡以上の公的に管理された公園に限る。）の最も近い入口から開発区域の最も遠い敷地までの距離は250m以内であること。この場合の距離は、直線距離ではなく実際通ることとなる経路を計測したものとすること。
- 対象となる既存公園の面積（A）が次の計算式により導きだされる数値以上であること。

計算式

$$A \geq B^2 \times 3.14 \times 0.03$$

A：対象となる既存公園の面積（㎡）

B : 対象となる既存公園の中心からの開発区域の最も遠い地点までの距離 (m)
ただし、対象となる既存公園以外の区域内 ($B^2 \times 3.14$) に1,000㎡以上の公園が存在する場合は、その面積をAに加えてもよいものとする。

(ウ) 再開発型開発行為に関する公園等について

再開発型開発行為については、次を基準とする。

- ① 開発区域内において法第33条に定める基準を充たす公園等と同等の機能を有すると認められる総合設計等に基づく公開空地等の確保が担保される場合には、公園等のための空地を公園管理者に移管せずに建築物の敷地として一体的に開発行為者に管理させても、実質的に良好な都市環境が確保されることから、建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為については、公園管理担当部局と協議のうえ令第25条第6号ただし書を適用し、形式的に公園等の確保を求めなくてもよいこととする。
- ② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整理事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発については、同号ただし書に該当するものとして、二次的な開発に際して公園等を更に求める必要がないものであること。
- ③ 総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第3項の工事完了公告後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つことを担保するため、開発許可に際しての条件の付与等の措置を事案に応じて講ずるとともに、公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。
- ④ 総合設計の許可の事前審査と開発許可の事前協議手続は、建築確認担当部局と開発許可担当部局との十分な連絡調整を図りつつ並行して実施することとし、総合設計の許可が確実と見込まれる段階で開発許可を行うこと。

ウ 消防の用に供する貯水施設

根拠法令：令第25条第8号

- (ア) 消防に必要な水利が十分でない場合（消防法第20条の規定に基づく「消防水利の基準」に適合していない場合）に設置する消防の用に供する貯水施設は、「消防水利の基準」に適合していなければならない。
- (イ) 消火栓を設ける場合も「消防水利の基準」に適合していなければならない。

(3) 排水施設

根拠法令：法第33条第1項第3号、令第26条、規則第22条、第26条

ア 開発区域内の下水の排出

(ア) 計画雨水量

- ① 計画雨水量は、降雨量と地形から想定されるもので、開発区域内の雨水を排出しなければならない。なお、周辺の地形の状況から考えて、たとえば背後に丘陵地があるなど、当然その区域の雨水が開発区域に流入するおそれがある場合は、当該開発区域外でその雨水を処理できるよう隣接地の排水計画も行うこと。

② 計画雨水量の算定方法は、原則として次式による。

合理式

$$Q = 1/360 \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q：計画雨水量（ $\square/\text{秒}$ ）

C：流出係数

I：降雨強度（ $\text{mm}/\text{時}$ ）

A：排水面積（ha）

③ 集水面積を求める場合は、1：5000 地形図から算出するのを基本とする。

やむを得ない場合及び面積が広いときは、1：10000～1：50000 地形図によって求めるものとする。

（イ）降雨強度は、10年に1回の確率で想定される最大降雨強度以上をとること。

なお、洪水調整池・調節池の算定においては、30年に1回の確率で想定される最大降雨強度以上をとること。

○降雨強度の算定方法は、原則として次式による。（別表：雨量強度式参照）

タルボット式	参 考 シャーマン型 $I = a / t^n$ 石黒式 $I = a / (b + \sqrt{t})$
$I = a / (t + b)$ a、b：定数 t：流達時間	

（ウ）工種別基礎流出係数

工 種 別	流出係数	工 種 別	流出係数
屋 根	0.85～0.95	間 地	0.10～0.30
道 路	0.80～0.90	芝、樹木の多い公園	0.05～0.25
その他の不浸透面	0.75～0.85	勾配の緩い山地	0.20～0.40
水 面	1.00	勾配の急な山地	0.40～0.60

（エ）計画汚水量

汚水については、予定建築物の用途、敷地の規模等から想定される生活又は事業に起因し、若しくは付随する排水量及び進入が予想される地下水量から算定したものの。

〔別表：雨量強度式（タルボット式）〕

適用地域	10年確率	30年確率	100年確率
久留米市	$\frac{7033}{t+41}$	$\frac{8484}{t+46}$	$\frac{9983}{t+49}$

流域面積	流達時間
50ha以下	10分
100ha以下	20分
500ha以下	30分

《特定都市河川の流域内の場合》

法第32条協議と並行して特定都市河川の対策が必要です。その場合、降雨強度式等は許可権者（河川課）の指示に従い、上記の式によらなくても構いません。

なお、開発行為の許可と雨水浸透阻害行為の許可は、同日日の許可となる予定です。

イ 開発区域外の排水施設等との接続

- (ア) 排水管渠の計画に当たっては、まず計画区域内について排水区域、排水方式、地形、既存の排水施設、流末の処理施設の位置を考慮して排水系統を定めなければならない。
- (イ) 開発区域で発生する下水の既存水路への排出により、放流先の排水能力を超過することとなれば、下流区域に溢水、冠水等の被害が生じる原因となることから、申請者は、①放流先となる既存水路について十分な排水能力を有しているか、②開発区域内の排水施設は、放流先の能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるかを確認の上、このような被害が予想される場合、排水能力を向上させるための既存水路等の改修又は十分な排水能力を有する他の放流先への排出等必要な措置を講じなければならない。
- (ウ) 放流先となる河川そのものの排水能力が十分でなく、他に接続できる放流先もない場合には、一時雨水を貯留する遊水池を設置するなど必要な措置を講じなければならない。
- (エ) 開発区域面積 1 ha 以上の開発行為については河川課と協議すること（降雨強度式等については、河川課の指示に従うこと。）。

ウ 排水施設の構造等

- (ア) 原則として、コンクリート管、陶管、その他の耐水性の材質で造られたもの。
- (イ) 外圧・地盤沈下・移動に対して安定していること。
- (ウ) がけ地・多量の盛土地などをさけること。
- (エ) 漏水防止措置をとること。
- (オ) 排水施設の参考構造図等を添付すること。
- (カ) 排水溝(管)の断面の決定は余裕を見込んでおこない、満流々量の80%をその排水路の許容流量として計画する。山間部やその他の地域で土砂流がある所においては流量計算の3倍を限度に断面を大きくするのがよい。
- (キ) 排水構造物の排水能力(排水量)は次式によって求める。

$$Q = A \cdot V \quad \text{ここに } Q : \text{排水量}(\text{m}^3/\text{sec})$$
$$A : \text{流水部分の断面積}(\text{m}^2)$$
$$V : \text{平均流速}(\text{m}/\text{sec})$$

平均流速はマンニング公式を利用する。

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

ここに n : 粗度係数で排水設備材料により次表に示す値をとればよい。

$$R : \text{径深で潤辺長を } P(\text{m}) \text{ とすれば } R = A / P(\text{m})$$

排水断面の決定にあたっては、先に求めた流出量及び現地の実状、管理面を考慮して断面を決定すること。

流出 < 排水能力 となるように断面を決定する。

《既存側溝等への流出抑制》

流末水路の負担となるため、敷地内の舗装・溜桝等の流出抑制対策をお願いします。
なお、浸透桝を設置する場合でも、オーバーフロー対策として開発区域外への排水経路の確保は必要です。

〔粗度係数の値〕

水路の形式	水路の状況	n の範囲	n の標準値
カルバート	現場打ちコンクリート		0.015
	コンクリート管		0.013
	コルゲートメタル管(1形)		0.024
	〃 (2形)		0.033
	〃 (ペービングあり)		0.012
	塩化ビニル管		0.010
	コンクリート2次製品		0.013
ライニングした水路	鋼、塗装なし、平滑	0.011～0.014	0.012
	モルタル	0.011～0.015	0.013
	木、かんな仕上げ	0.012～0.018	0.015
	コンクリート、コテ仕上げ	0.011～0.015	0.015
	コンクリート、底面砂利	0.015～0.020	0.017
	石積み、モルタル目地	0.017～0.030	0.025
	空石積み	0.023～0.035	0.032
	アスファルト、平滑	0.013	0.013
ライニングなし水路	土、直線、等断面水路	0.016～0.025	0.022
	土、直線水路、雑草あり	0.022～0.033	0.027
	砂利、直線水路	0.022～0.030	0.025
	岩盤直線水路	0.025～0.040	0.035
	整正断面水路	0.025～0.033	0.030
自然水路	非常に不整性な断面、雑草、立木多し	0.075～0.150	0.100

〔許容される平均流速の範囲〕

側溝の材質	平均流速の範囲(m/sec)
コンクリート	0.6 ～ 3.0
アスファルト	0.6 ～ 1.5
石張りまたはブロック	0.6 ～ 1.8
きわめて堅硬な砂利又は粘土	0.6 ～ 1.0
粗砂または砂利質土	0.3 ～ 0.6
砂または砂質土で相当量の粘土を含む	0.2 ～ 0.3
微細な砂質土またはシルト	0.1 ～ 0.2

(4) 給水施設

根拠法令：法第33条第1項第4号

ア 水道法（昭和32年法律第177号）の基準による。

イ 井戸水を利用する場合は、原則として水道法第4条に規定する水質基準に適合していること。ただし、食品関係の営業許可を必要とする施設の用に供する建築物の建築及び第三者に飲料水を提供しない業務の用に供する建築物若しくは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であるときは、水質基準が当該営業許可の基準に適合していること。

(5) 地区計画等

根拠法令：法第33条第1項第5号

法第33条第1項第5号において「即して定められている」とは、開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合の外、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定められていると認められる場合も含まれる。

(6) 公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分

根拠法令：法第33条第1項第6号、令第27条

ア 法第33条第1項第6号において「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨にそって適切に配分される設計となっておれば足り、開発者がこれらの施設を自ら整備すべき旨を定めたものではない。

開発者が自ら整備すべき公共施設等の範囲は、第2号から第4号までに規定されているのであるから、それ以外の公共施設・公益的施設は、それぞれの設置予定者又は施設の管理予定者と協議した上で、その用地を確保すれば足りる。

イ 令第27条において「配置されていなければならない」とは、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではなく、用地として確保することである。

ウ 誘致距離及び規模から考えて、既存のものが十分利用できる場合は、当該施設の用地を定めなくてもよい。

(7) 擁壁の設置等

根拠法令：法第33条第1項第7号、令第28条、規則第23条、第27条

ア 擁壁等の構造基準

(ア) 擁壁等の構造は、本審査基準に規定するもののほか、国土交通省「宅地防災マニュアル」によること。

(イ) 擁壁工のうち練積造の場合は、地盤面より直高5.00m以下とすること。

(別図参照)

(ウ) のり面は、安定勾配により計画したのり面保護工を行い、直高5.00m以下とすること。なお、5.00mを超える場合は、直高5.00m以内ごとに、幅1.50m以上の小段（犬走り）を設け、表面水を速やかに排出できるよう排水施設等の措置を講じ万全を図ること。

のり面保護工例：張芝工、筋芝工、植生盤工、種子吹付植生工、筋芝編柵枠工、コンクリート・ブロック張工、石張工、法枠ブロック工、玉石羽口工、モルタル吹付工、鋼製ネット張工等

(エ) 擁壁の根入れの深さについては、別表の練積み造擁壁の根入れの深さによる。

(オ) 擁壁にプレキャスト製品（二次製品）を用いる場合は、当該製品は宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第17条の規定による認定を受け、又は構造計算により安全性が確認されたものを用いること。

※ 許可申請書に製品の認定書の写し、認定書の別記の写し、別記の地質・土質等を明示した標準仕様書の写し、工場認定書の写しを添付すること。また、別記の地質・土質の記載内容により必要な場合は、土質調査・地質調査を行うこと。

(カ) 鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁については、安定計算を行うこと。

(キ) 擁壁高が1mを超える擁壁については、開発行為許可申請書に構造計算書を添付すること。

(ク) 擁壁高が2mを超える擁壁の構造計算を行う場合には、地震時における安全性を確認すること。

(ケ) 構造計算について

① 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づき計算を行うこと。

② 前面受動土圧については、基礎工事後の掘削により、この部分の土が乱されている場合が多いことや、洗堀等の影響により長期にわたる確実性が期待できないことから、通常は安定検討上考慮しない（逆L型擁壁も含む）。

③ 摩擦係数については、土質試験がされない場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令別表第三の値を用いることができる。（表以外の値を用いる場合は、土質試験を行った場合のみ、 $\tan \phi$ により求めることができる。）

《地盤調査、中間検査》

従来は施工者責任のもとで省略可としていましたが、盛土規制法の運用開始後は、地盤調査が必要となります。また、一部工事で中間検査が必要となります。

(コ) 逆L型擁壁について

- ① 粘着力は、原則として考慮しない。
- ② 前面受動土圧は、原則として考慮しない。
- ③ 突起を設けなくても安全であることが望ましい。突起を設ける場合は、次の条件による必要がある。
 - a 突起は、原則として硬質地盤（堅固な地盤や岩盤）に対して適用すること。
 - b 突起の高さは、底版幅に対して 0.10～0.15 の範囲内であること。
 - c 底版幅は、突起なしでも滑りに対する安全率 1.0 を確保できる幅であること。
 - d 突起の位置は、擁壁背面側（後方）に設けること。

《水抜き穴からの雨水処理》

水抜き穴から流れ出る雨水について、隣接地への配慮をお願いします。

(例)

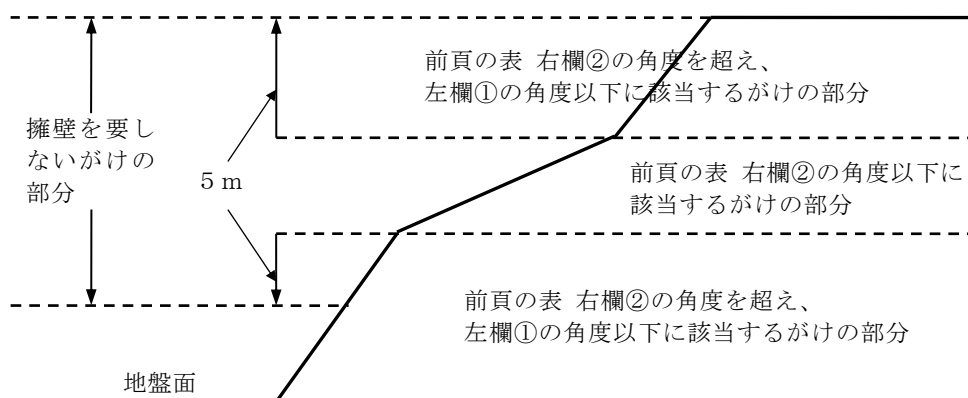
- ・隣接地へ事前説明し、雨天後の水抜き穴からの溢水について理解を得る。
- ・隣地境界と擁壁の間に一定距離を確保し、開発区域内に浸透域または側溝を設ける。
- ・水抜き穴に代えて、開発区域内に通水層を設け、土中の雨水を側溝等へ誘導する。

イ 切土

◇ 擁壁の設置を要しない切土のり面の勾配

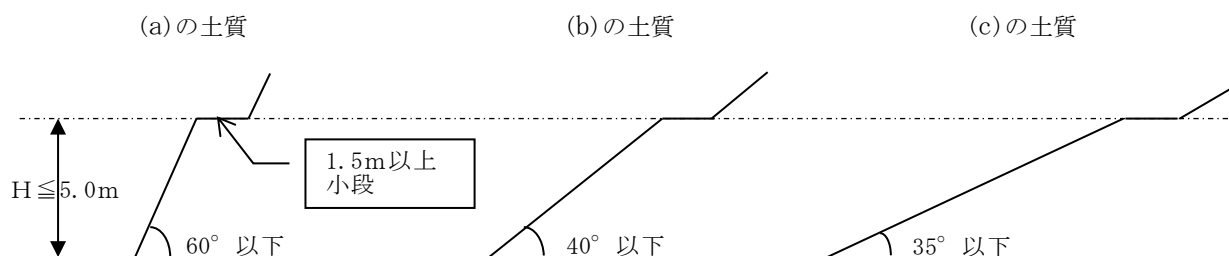
のり高 のり面の土質	① $H \leq 5 \text{ m}$ (がけの上端からの垂直距離)	② $H > 5 \text{ m}$ (がけの上端からの垂直距離)
(a) 軟岩（風化の著しいものは除く。）	80度（約 1 : 0.2）以下	60度（約 1 : 0.6）以下
(b) 風化の著しい岩	50度（約 1 : 0.9）以下	40度（約 1 : 1.2）以下
(c) 砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	45度（約 1 : 1.0）以下	35度（約 1 : 1.5）以下
上記以外の土質（岩屑、腐植土（黒土）、埋土、その他これらに類するもの）	30度（約 1 : 1.8）以下	30度（約 1 : 1.8）以下

◇ 擁壁を要しないがけ又はがけの部分（例図）

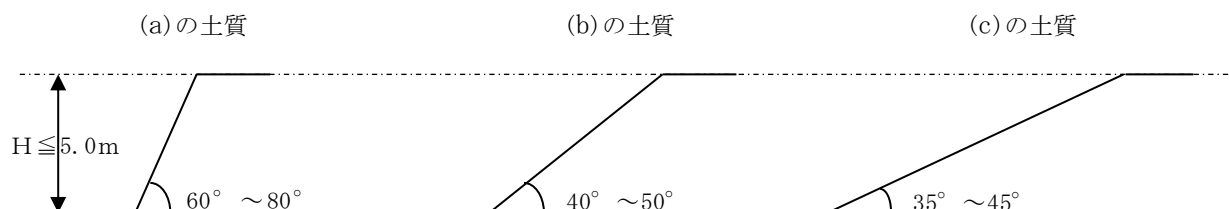


◇ がけ面の保護

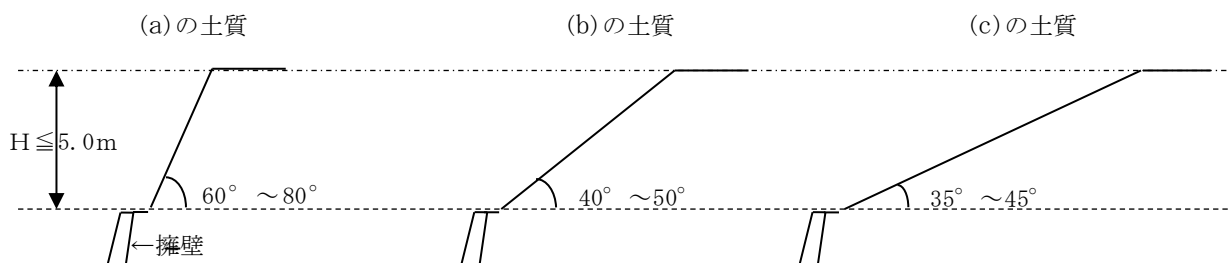
- ① がけの高さに関係なくのり面仕上げとできる場合（ただし、 $H=5.0\text{m}$ ごとに小段を設けること。）



- ② がけの高さが5.0m以下のり面仕上げとできる場合



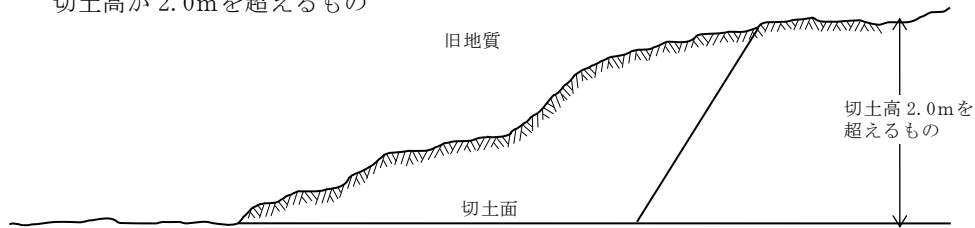
- ③ がけの高さが5.0mを超えるもののり面仕上げとする場合



◇ 擁壁でおおわなければならないがけ面（例図）

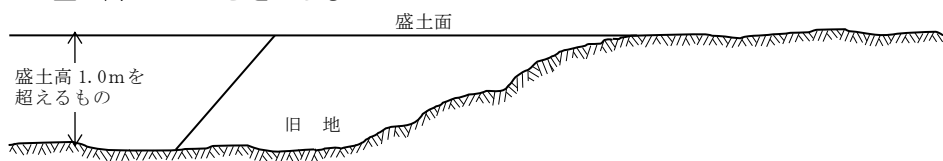
① 切土の場合

切土高が 2.0m を超えるもの



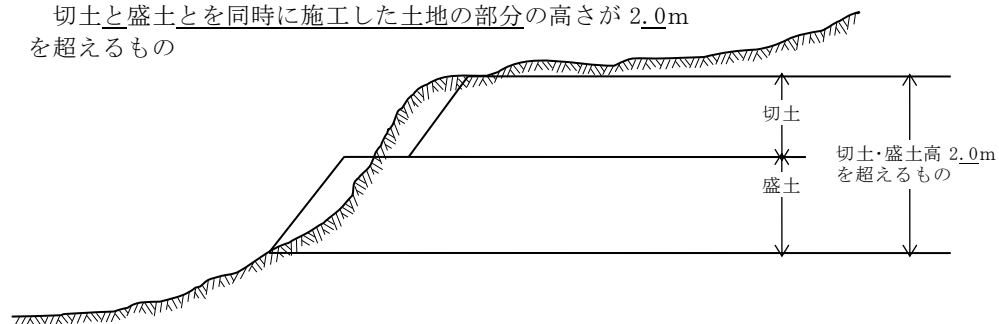
② 盛土の場合

盛土高が 1.0m を超えるもの



③ 切土及び盛土を同時施工の場合

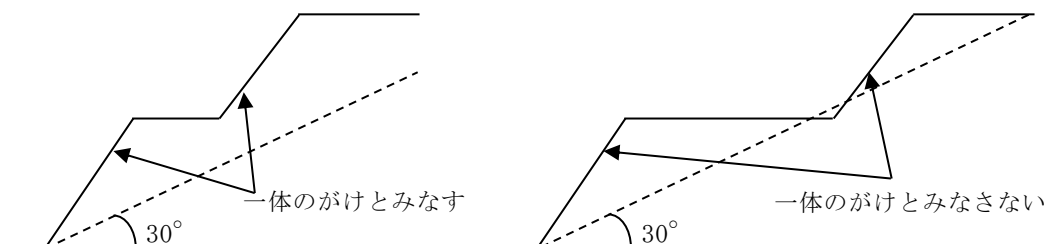
切土と盛土とを同時に施工した土地の部分の高さが 2.0m を超えるもの



◇ 切土、盛土のり面には斜面の保護を講ずること（法面保護工例参照）。

◇ がけ面は、石張り、芝張り、モルタル吹付等によって、風化その他の侵食に対する保護が加えられているものであること。

◇ 小段によって上下に分離されたがけの取扱い



練積み造擁壁構造基準

1 地盤

擁壁を設置する場所の土質は設計条件を満足するか否か確かめること。相違する場合は、設計内容を再検討すること。

2 伸縮目地

伸縮目地は原則として擁壁長さ10m以内ごとに一箇所設け、特に地盤の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の構造を異にする所は有効に伸縮目地を設け、基礎地盤まで切断すること。また、擁壁の屈曲部は隅角部から擁壁高の分だけ避けて設置すること。

3 隅角部の補強

擁壁の屈曲する箇所は隅角をはさむ二等辺三角形の部分をコンクリートで補強すること。二等辺の一边の長さは擁壁の高さの3m以下で50cm、3mを超えるものは60cmとすること。

4 コンクリートの打設

胴込め及び裏込めのコンクリート打設はコンクリートが間知石と一体になるように十分突き固めること。なお、コンクリートの強度は $18\text{N}/\text{mm}^2$ 以上すること。

5 水抜穴

擁壁の背面排水をよくするため水抜穴を設け、湧水箇所は集水しやすい所に有効に設置し、最下段はなるべく下部地表面近くに設けること。また、水抜穴の配置は平行に配置するのを避け、千鳥に配置し、排水方向に勾配をとって配置すること。

なお、水抜パイプはL.W.L以上には $\phi 50\text{mm}$ の場合は 2m^2 に一箇所以上、 $\phi 75\text{mm}$ の場合は 3m^2 に一箇所以上配置すること。

6 擁壁高

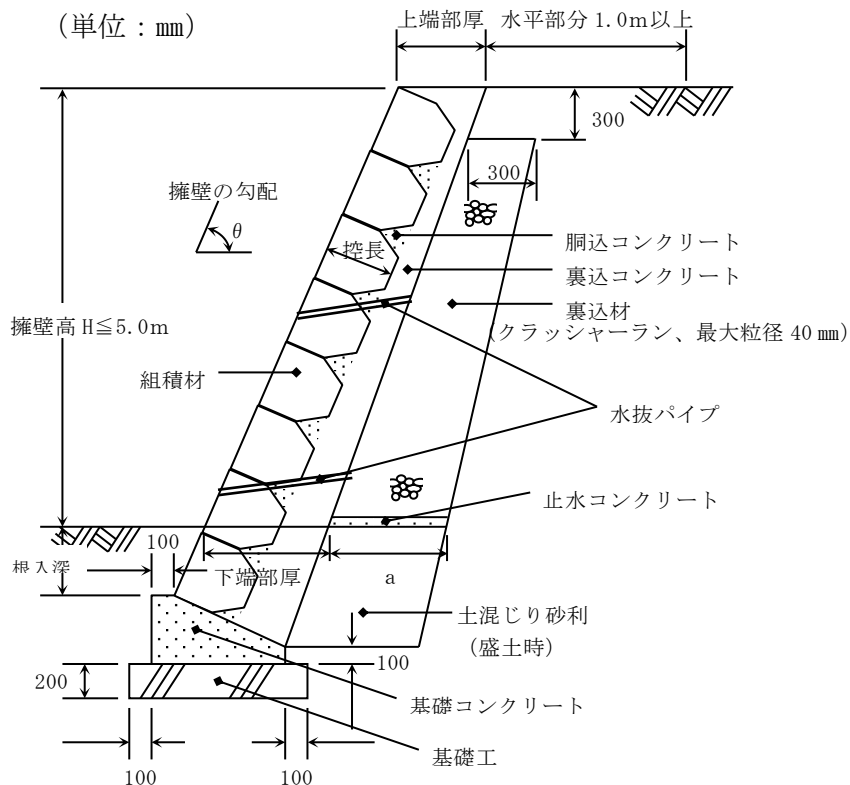
練積み擁壁の高さは、5mを超える高さのものであってはならない。

7 練積みブロック

練積みブロックは圧縮強度 $18\text{N}/\text{mm}^2$ 以上のものとする。施工においては、原則として谷積みとし、擁壁天端面に法面を施工する場合は、幅1.0m以上(上端部厚除く)の水平部分を設けること。

積載荷重及び仮定すべり面前面荷重が $5\text{kN}/\text{m}^2$ を超える場合は別途安定計算等を行うこと。

【練積み造擁壁の部位別名称】



擁壁高 (m)	a
1.00	400
1.50	450
2.00	500
2.50	550
3.00	600
3.50	650
4.00	700
4.50	750
5.00	800

練積み造擁壁各種寸法（土質別）

土 質		擁 壁					
		勾 配 θ	擁 壁 高	下端部厚	上端部厚	控 長	根 入 長
第一種	岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	70 度を超え 75 度以下	2 m 以下	40 cm 以上	40 cm 以上	30 cm 以上	擁壁高 $\times 0.15$ かつ 35 cm 以上
			2 m を超え 3 m 以下	50 cm 以上			
		65 度を超え 70 度以下	2 m 以下	40 cm 以上			
			2 m を超え 3 m 以下	45 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	50 cm 以上			
		65 度以下	3 m 以下	40 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	45 cm 以上			
			4 m を超え 5 m 以下	60 cm 以上			
第二種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	70 度を超え 75 度以下	2 m 以下	50 cm 以上	40cm 以上	30cm 以上	擁壁高 $\times 0.15$ かつ 35cm 以上
			2 m を超え 3 m 以下	70 cm 以上			
		65 度を超え 70 度以下	2 m 以下	45 cm 以上			
			2 m を超え 3 m 以下	60 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	75 cm 以上			
		65 度以下	2 m 以下	40 cm 以上			
			2 m を超え 3 m 以下	50 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	65 cm 以上			
			4m を超え 5m 以下	80 cm 以上			
第三種	その他の土質	70 度を超え 75 度以下	2 m 以下	85 cm 以上	70cm 以上	30cm 以上	擁壁高 $\times 0.2$ かつ 45cm 以上
			2 m を超え 3 m 以下	90 cm 以上			
		65 度を超え 70 度以下	2 m 以下	75 cm 以上			
			2 m を超え 3 m 以下	85 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	105 cm 以上			
		65 度以下	2 m 以下	70 cm 以上			
			2 m を超え 3 m 以下	80 cm 以上			
			3 m を超え 4 m 以下	95 cm 以上			
			4 m を超え 5 m 以下	120 cm 以上			

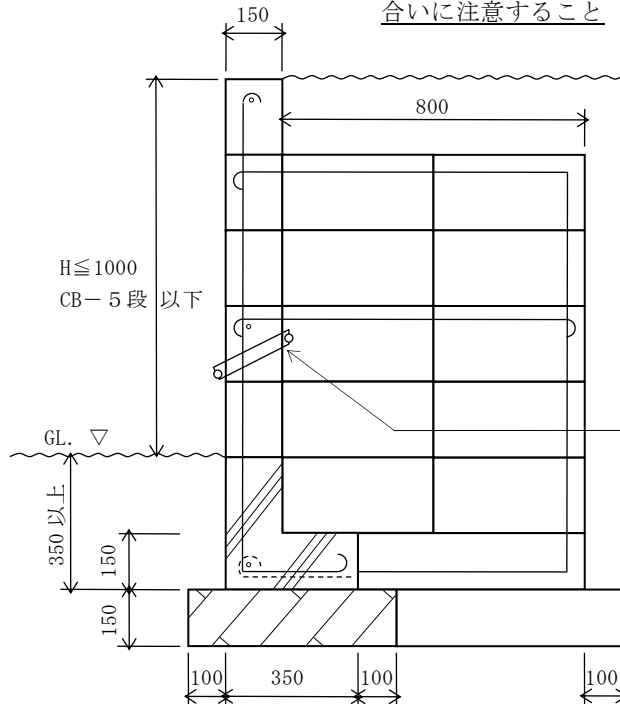
※ 1 上端及び下端部分の厚さは組積材の控長と裏込めコンクリートの厚さの水平方向の和をいう。

2 地盤等の状況により、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の基礎工を増設すること。また、杭打ち等の措置もあわせて行うこと。

建築用空洞ブロック土留基準

【3段積み以上の場合】

当該土留の上端付近に側溝を配置する場合は、控え壁との取合いに注意すること

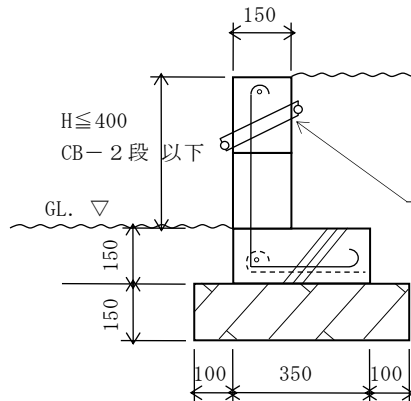


余盛りは認めない

控 壁 C B 地上 3 段積み以上の
場合設ける
横 2 枚
ピッチ 3200

水抜穴 3 m²毎に 1 か所で 75 φ
(2 m²毎 " 50 φ)
裏に透水材を設けること

【2段積み以下の場合】



余盛りは認めない

水抜穴 C B 地上 2 段積みの場合
設ける
3 m²毎に 1 か所で 75 φ
(2 m²毎 " 50 φ)
裏に透水材を設けること

【共通の仕様】

高 さ H ≤ 1 m かつ C B 5 段積み以下

ブロック C 種 - 150

鉄 筋 9 φ 以上 壁頂・基礎には横筋、隅角部には縦筋

壁内は縦横 @800 以下

鉄筋末端は、かぎ状に折曲げてかぎかけ定着

ブロック縦目地、鉄筋を入れた空洞部にはコンクリート充填

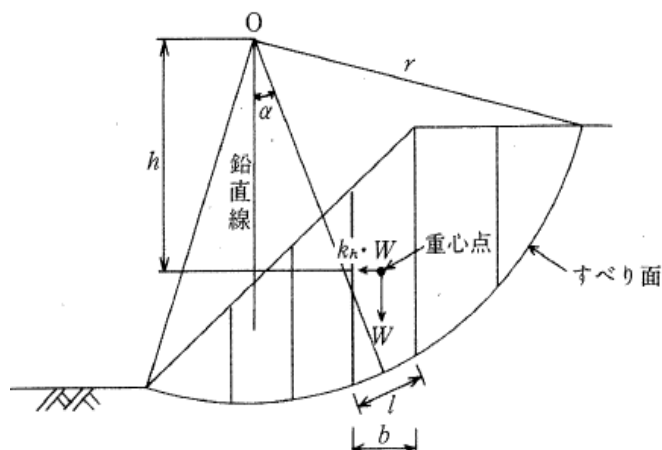
ウ 盛土

◇ 盛土のり面の安定性の検討

次のような場合には、盛土のり面の安定性の検討を行うこと。

- 1) 盛土のり高が 15m 以上の高盛土の場合
- 2) 盛土が地山からの湧水の影響を受けやすい場合
(腹付け盛土、斜面上の盛土、谷間を埋める盛土)
- 3) 盛土箇所の原地盤が軟弱地盤や地滑り地等、不安定な場合
- 4) 盛土が崩壊すると隣接物（住宅等の人の居住する施設等）に重大な影響を与えるおそれがある場合

検討は、円弧滑り面法によるのが一般的であり、これは盛土のり面の滑り面形状が一般に円弧で近似できることによるものであるが、勾配の緩い谷地形（凹地形）に腹付け盛土する場合などは、滑り面の形状が非円弧となる場合があるので、このような場合は、実状に応じた適切な滑り面を設定する必要がある。



円弧滑り面法における各分割片に働く力

◇ 盛土全体の安定性の検討

兵庫県南部地震等の大規模地震では、谷や沢を埋め立てた造成宅地又は傾斜地盤上に腹付けした造成宅地において、盛土と地山との境界面等における盛土全体の地滑りの変動が生じるなど、宅地造成における崖崩れ又は土砂の流出による被害が生じている。したがって、宅地造成に伴い谷や沢を埋めたために盛土内に水の侵入を受け易く、形状的に盛土側面に谷部の傾斜が存在することが多い谷埋め盛土、又は傾斜地盤上の高さの高い腹付け盛土などを施工した次の大規模盛土造成地については、盛土全体の安定性の検討を行う必要がある。

なお、詳細な検討方法等は、「宅地防災マニュアルの解説」及び「大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン及び同解説」を参照とすること。

※「大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン及び同解説」平成 27 年 5 月

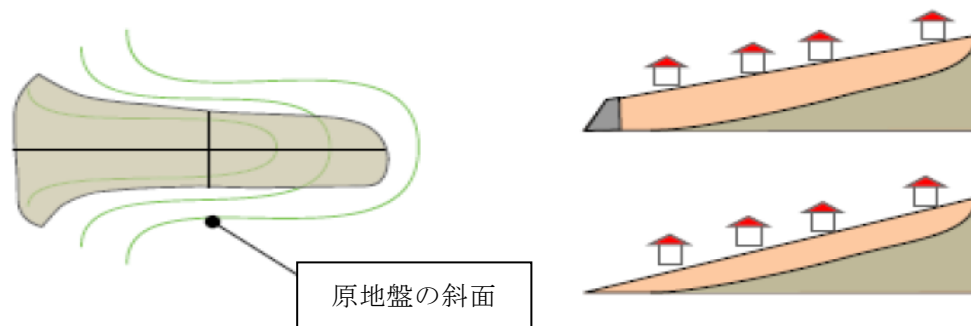
http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000015.html

1) 谷埋め型大規模盛土造成地

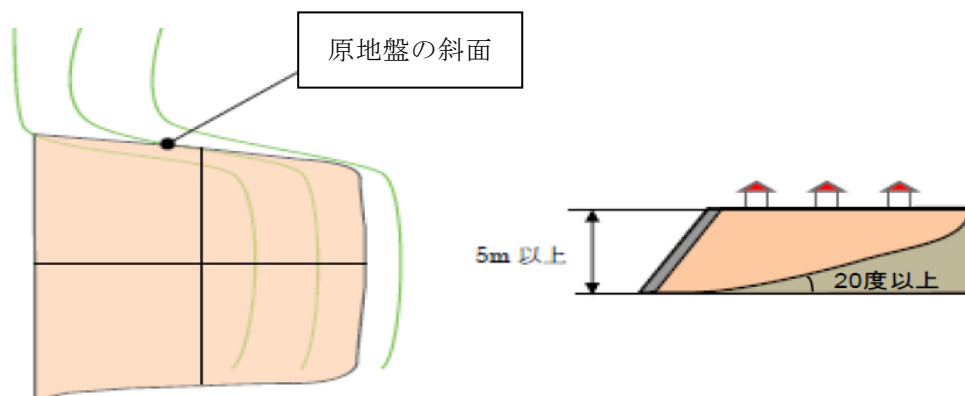
盛土をする土地の面積が 3,000 m²以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの。

2) 腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し 20° 以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが 5 m 以上となるもの。



谷埋め型大規模盛土造成地のイメージ



腹付け型大規模盛土造成地のイメージ

(8) 災害危険区域等の除外

根拠法令：法第33条第1項第8号、令第23条の2

ア 次に掲げる場合は、法第33条第1項第8号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」に該当するものとして、開発行為を例外的に許可し得るものとする。

- (ア) 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合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場合
- (イ) 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
- (ウ) 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- (エ) 予定建築物が災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合

イ 開発地付近において傾斜が30度以上で高さが5m以上ののり面があり、又は開発行為によって傾斜30度以上で高さ5m以上ののり面を用いる計画がある場合は、開発許可の申請後に土砂災害(特別)警戒区域に指定される可能性があることから、周辺のり面の傾斜が30度以上で高さが5m以上とならないようにするか、影響範囲を開発範囲から除外する等、所管の県土整備事務所又は県庁砂防課と協議すること。

(9) 樹木の保存、表土の保全

根拠法令：法第33条第1項第9号、令第23条の3及び第28条の2、規則第23条の2

ア 樹木の保存

(ア) 令第23条の3における「健全な樹木」とは、次により判断する。

- ① 枯れていないこと
- ② 病気(松食虫、落葉病等)がないこと
- ③ 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること

(イ) 令第28条の2第1号における「集団」とは、一団の樹木地で概ね10㎡当り樹木が一本以上の割合で存する場合とする。

(ウ) 令第28条の2第1号の規定の趣旨は、必ずしも健全な樹木又はその集団の存する土地をすべて公園、緑地として保存するのではなく、樹木の位置を考慮して、公園、緑地等の配置設計を定めて保存することにある。

(エ) 令第28条の2第1号における「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことで、区域内での移植又は植樹を行うことではない。

(オ) 保存対象樹木又はその集団の枝張り垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないこと(例図参照)。

(カ) 保存対象樹木又は樹木の集団の状況を工事着手前に現況写真を撮っておくこと。

(キ) 次のような場合は、令第28条の2第1号ただし書により、「保存の措置」を行わないことができる。ただし、これらの場合でも、必要以上の樹木の伐採は避けるべきである。

- ① 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合
公園、緑地等として土地利用計画上定められている土地の部分の樹木は保存措置

を講じる必要があるが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくてもよい(例図中、1 参照)。

- ② 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合。

原則的に樹木の濃い土地の部分を公園、緑地等として活用し、保存措置を講じる。それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくてもよい(例図中、2 参照)。

また、土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適となる場合(例：開発区域の周辺部で利用上不便な場合等)においても同様(例図中、3 参照)。

- ③ 南下りの宅地予定地に保存対象樹木がある場合。

- ④ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合。

イ 表土の保全

(ア) 「表土」とは、通常、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。

(イ) 表土の保全方法には、次のような方法がある。ただし、表土の復元の措置が最善の措置であり、客土・土壌の改良、その他の措置は、やむを得ない場合の代替措置と考えられるものである。

- ① 表土の復元：開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元すること(例図参照)。

- ② 客土：開発区域外の表土を開発区域内の必要部分におおうこと。

- ③ 土壌の改良：土壌改良剤と肥料を与え耕起すること。

- ④ その他の措置

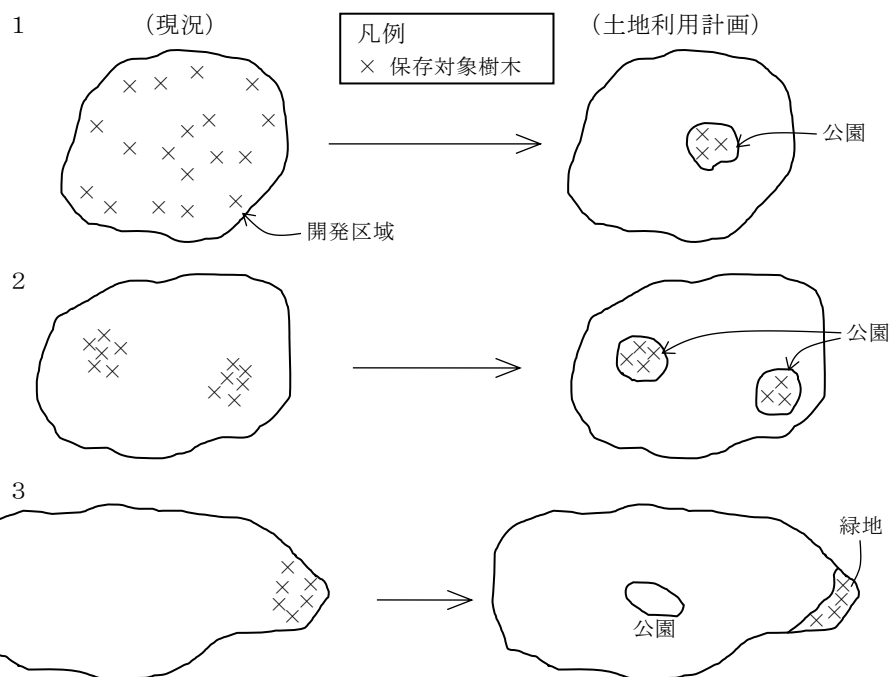
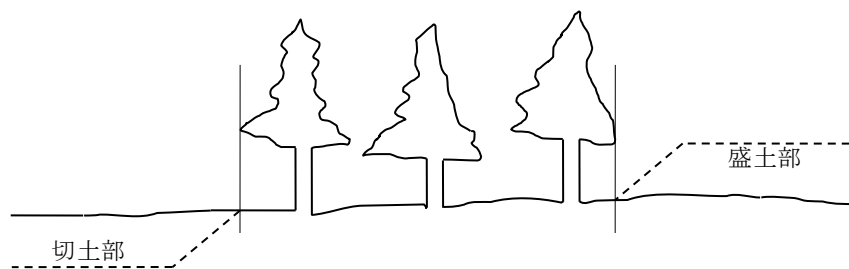
リッパーによる引掻きを行い、土壌を膨軟にする。

発破使用により土壌を膨軟にする。

粘土均しを行い保水性の悪い土壌の改良をする。

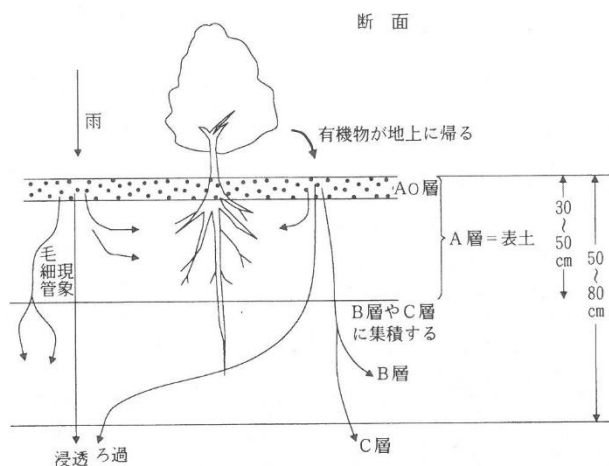
樹木の保存例図

例 図



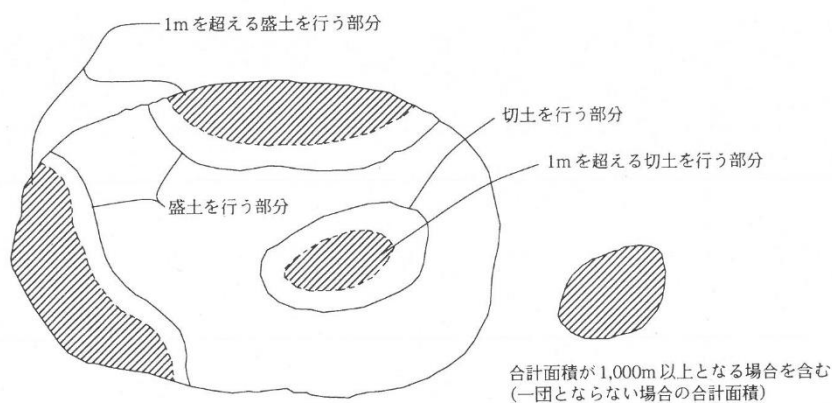
表土の保全例図

(表土の概念図)

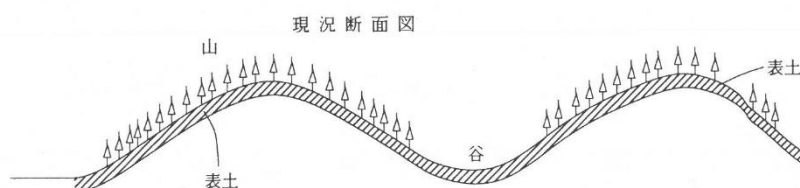


- Ao層 (有機物層): 地表に堆積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。
- A層 (溶脱層): 下層のB層に比べて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。
植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆ど入ってゆかない。
水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される層である。
- B層 (集積層): A層の下につつき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。
- C層 (母材料): 岩石が風化していない最下層の部分である。

(7) 例 図

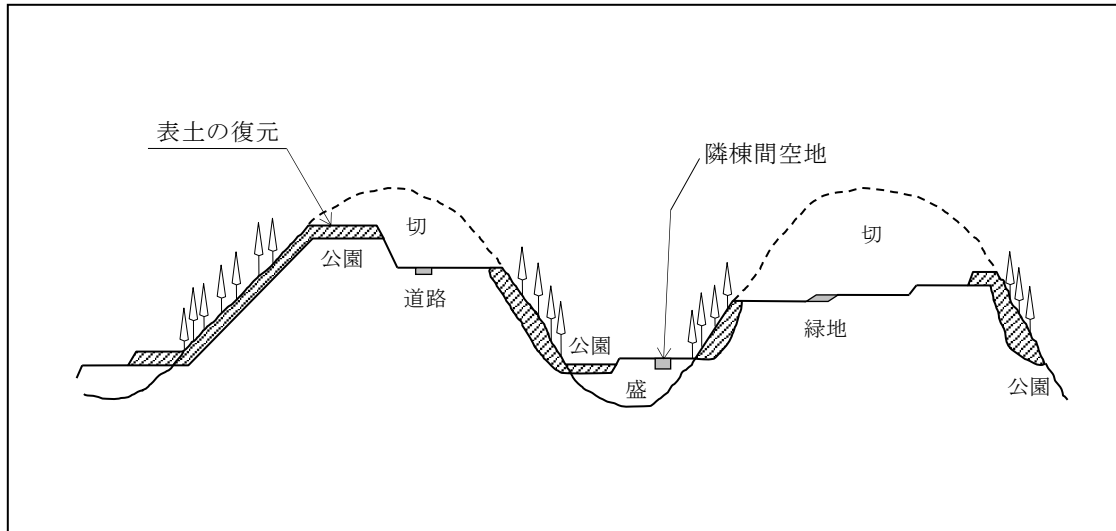


(1) 例 図

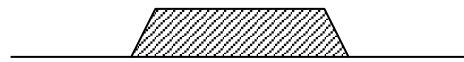


土地利用計画（完成断面図）例図

1 表土の復元の良い造成工事の例示

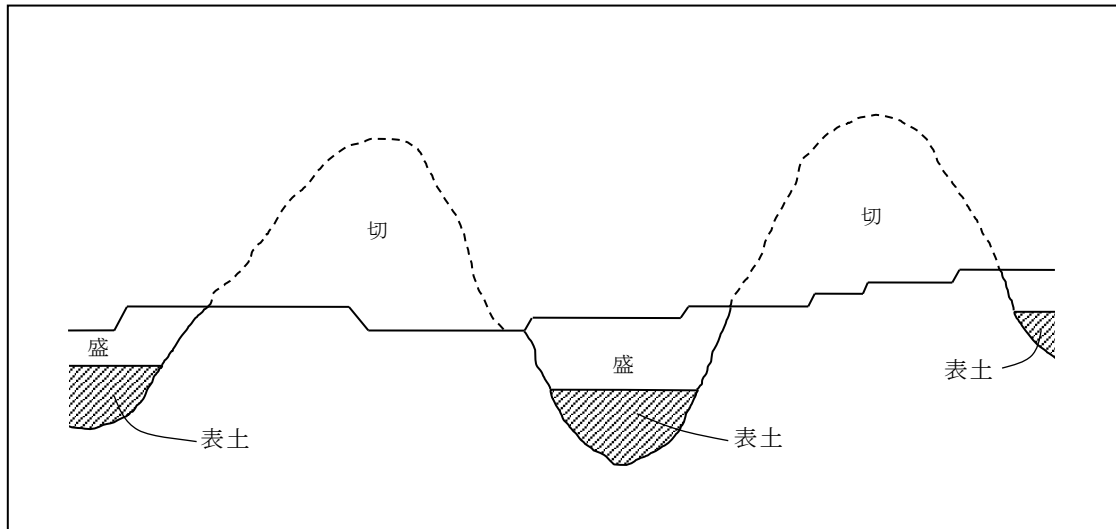


(注) 区域内の表土を工事中まとめて保存して粗造成が終了する段階で必要部分に復元する厚さ 20cm～40cm 程度



工事中まとめて保存する（表土置場等定めて）

2 表土の復元の悪い造成工事の例示



(10) 緩衝帯

根拠法令：法第33条第1項第10号、令第23条の4及び第28条の3、規則第23条の3

ア 緩衝帯の幅員については、下表のとおりとする。ただし、予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、振動源等が明らかであり、かつ、工場立地法、騒音規制法、振動規制法その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が講じられる場合は、この限りでない。

開発区域の面積	緩衝帯の幅員	備 考
1.0 h a 以上 1.5 h a 未満	4 m 以上	工場立地法（環境施設）に定められているものの割合とほぼ一致している。
1.5 h a 以上 5.0 h a 未満	5 m 以上	
5.0 h a 以上 15.0 h a 未満	10 m 以上	
15.0 h a 以上 25.0 h a 未満	15 m 以上	
25.0 h a 以上	20 m 以上	

イ 法第33条第1項第10号における「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものであって、区域外から発生するものではない。

騒音、振動の他に煤煙、悪臭が含まれる。

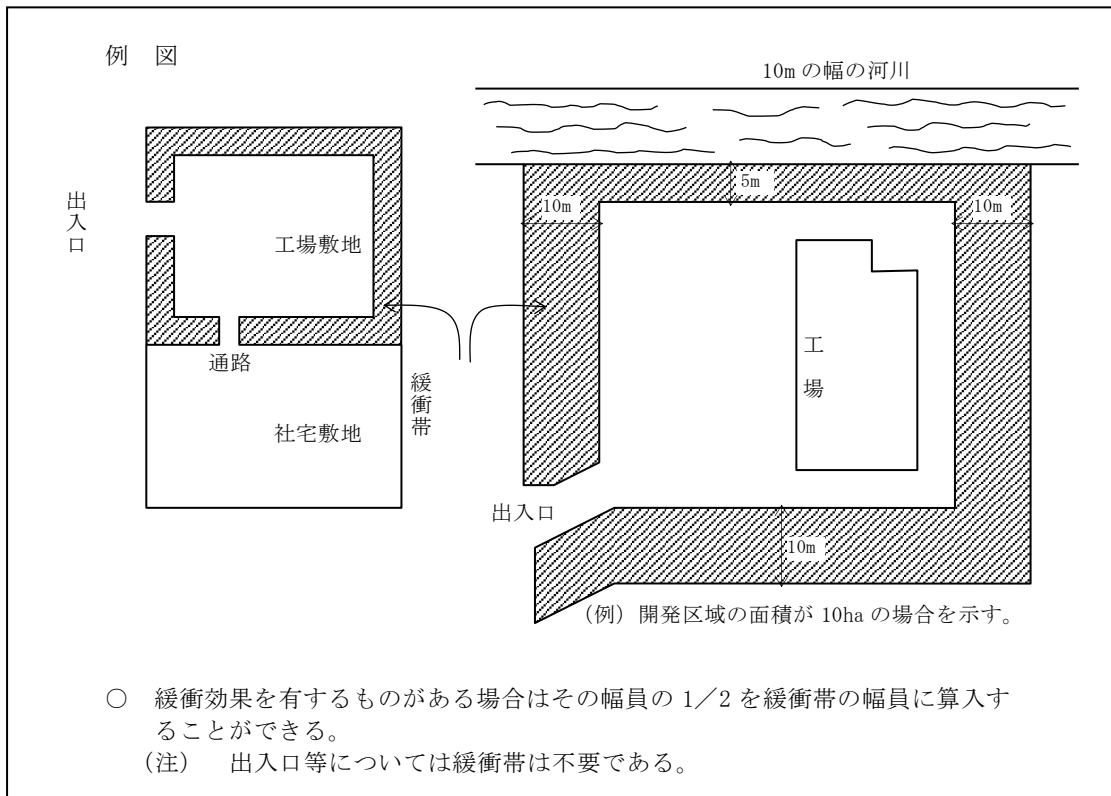
ウ 令第28条の3における「騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等」とは、工場（動力（三相200 v）等を用いるもの）をさし、第一種特定工作物も該当する。

エ 緩衝帯は、開発区域（又は敷地）の境界の内側にそって設置するものであり、その用地を確保していればよい。

オ 緩衝帯は、公共用地ではなく工場等の敷地の一部となるので、その区域を明らかにしておくこと（緑石・境界杭等）。

カ 開発区域の周辺に既存の公園、緑地、河川、池、沼、海、植樹された大規模な街路、法面等緩衝効果を有するものが存する場合、緩衝帯の幅員が緩和されることがある（例図参照）。

緩衝帯例図



(11) 輸送施設

根拠法令：法第33条第1項第11号、令第24条

40ha以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要がある
と認められる場合は、開発区域内に鉄道施設等の用に供する土地を確保する等の措置をと
らなければならない。

(12) 申請者の資力・信用

根拠法令：法第33条第1項第12号、令第24条の2

ア 事業計画どおり開発行為を完遂するための資金的能力があること。

イ 申請者に誠実に許可条件等を遵守して開発行為を完遂するであろうと認められる信用
があること（資金計画書、法人の登記事項証明書、納税証明書（個人の場合は税務署発行
の納税証明書、法人の場合は都道府県発行の法人事業税の納税証明書）、事業経歴書（宅
地造成に係るもの）等で判断する）。

(13) 工事施行者の能力

根拠法令：法第33条第1項第13号、令第24条の3

開発行為の規模等具体的事例により差異があるが、当該工事の難易を考慮し、工事实績
等を勘案して、工事施行者に当該工事を完成させる能力があること（法人の登記事項証明
書、事業経歴書（宅地造成に係るもの）、建設業許可証明書等で判断する）。

(14) 関係権利者の同意

根拠法令：法第33条第1項第14号

ア 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については、所有権、永小作権、地上権、
賃借権、地役権、質権、抵当権、先取特権等を有する者であること。

工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者。

イ 原則として、「妨げとなる権利を有する者」の全員の同意が必要であること。

ウ 造成協力地として取り扱われる区域については、法第33条第1項第14号の規定が適用
されることから、上記ア及びイを踏まえて「妨げとなる権利を有する者」の同意を得る
こと。

(15) 敷地面積の最低限度

根拠法令：法第33条第4項、

開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、次のとおりである。

区 域	敷地面積の 最低限度
条例第4条第1項の規定により市長が指定した土地 の区域	200㎡

※ 上の表は、市街化調整区域における条例で指定する区域に適用する。

※ やむを得ないと認める場合、165㎡以上とする。

《敷地面積の最低限度》

条例による基準は定めていませんが、いわゆるミニ開発を防止し、良好な環境を形成するため、分譲住宅における一区画の面積は原則として165㎡以上で計画をお願いしています。

7 市街化調整区域における開発許可の基準（立地基準）

法第34条各号のいずれかに該当するものでなければ許可を得ることができない。

- （１）主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の利用に供す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、修理等を営む店舗等（令第22条第6号に該当するものを除く。）

根拠法令：法第34条第1号

公益上必要な建築物とは、カ又はキに示すものとし、日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等とは、ク～シに示すものをいう。

ア 申請地は、原則として既存集落（市街化調整区域内において、50戸以上連たん（建築物の敷地相互間の距離が概ね50m以内であること。）し、申請地を中心とした半径500m内に100戸以上あるものをいう。）内の土地であること。

イ 申請者は、当該建築物を所有し、自ら営む者に限ること。

ウ 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であることとし、フェンス、塀等の工作物により隣接地と一体的に利用できないように設計がされていること。

エ 計画平面図及び立面図等から判断して、当該予定建築物等として適切な設計及び規模等であること。

オ 高さは、原則として12m以下とする。

カ 社会福祉施設は、次のいずれにも該当するものであること。

（ア）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の用に供する施設又は更生保護法（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あること。

（イ）介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第14項に規定する地域密着型サービスを行う施設又はこれらと同等と認められる施設であること。

（ウ）社会福祉法等に基づき施設の開設許可・指導・監督を行う等当該施設を所管する県又は市の関係部局と関係法令、当該施設の開設に係る基準、配置計画等に照らし支障がないことについて調整がとれており、設置許可又は設置の見込みがあること。

（エ）主として当該集落内の居住者が利用するものであること。

キ 医療施設は、次のいずれにも該当するものであること。

（ア）医療施設（医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所）であること。

（イ）医療法に基づき施設の開設許可・指導・監督を行う等当該施設を所管する県又は市の関係部局と関係法令、当該施設の開設に係る基準、配置計画等に照らし支障がないことについて調整がとれており、設置許可又は設置の見込みがあること。

（ウ）既存の医療施設を敷地拡大する場合は、原則として診療科増の場合に限ること。

（エ）主として当該集落内の居住者が利用するものであること。

《開発審査会による社会福祉施設、医療施設》

既存集落の要件によらないものは、開発審査会付議基準第15号（社会福祉施設）、同第16号（医療施設）の対象となる場合があります。

ク 日常生活のため必要な物品の販売を営む店舗

- （ア）対象業務は、別表10の表で該当するもの。
- （イ）開発区域の面積は、原則として500㎡を限度とする。
- （ウ）原則として売場面積が100㎡以下で、附属部分が延床面積の30%程度とする。
- （エ）店舗併用住宅の場合の住居部分の規模は、原則として延床面積の2分の1以下であること。

ケ 日常生活のため必要な物品の修理業、理容業、美容業及びはり・灸・按摩業等

- （ア）対象業務は、別表10の表で該当するもの。
- （イ）開発区域の面積は、原則として500㎡を限度とする。
- （ウ）原則として店舗等部分の面積が150㎡以下とする。
- （エ）店舗併用住宅の場合の住居部分の規模は、原則として延床面積の2分の1以下であること。
- （オ）申請者が当該業務の営業を行う場合に必要な免許又は資格等を有すること。

コ 自動車修理工場

- （ア）開発区域の面積は、原則として1,000㎡を限度とする。
- （イ）原則として屋内作業面積が72㎡程度のものとする。
- （ウ）店舗併用住宅の場合の住居部分の規模は、原則として延床面積の2分の1以下であること。
- （エ）自動車分解整備事業を行う事業場（指定自動車整備事業の指定事業場及び板金のみを行うものを除く。）については、道路運送車両法（昭和26年法律第185号）第78条第1項の規定に基づく九州運輸局長等の認証を受けることとし、申請者が認証申請に必要な2級自動車整備士以上の資格を有すること。

サ ガソリンスタンド

- （ア）ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド、水素スタンド、EV充電スタンドであること。
- （イ）店舗併用住宅の場合の住居部分の規模は、原則として延床面積の2分の1以下であること。
- （ウ）申請者が当該業務の営業を行う場合に必要な免許又は資格等を有すること。

シ 農林漁業団体事務所、農機具修理施設等

- （ア）農林漁業団体事務所の場合、申請者が当該団体の代用者であること。

（2）当該市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

根拠法令：法第34条第2号

ア 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、物理深鉱などの深鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの

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セメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係るもの

ウ 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設で、周辺の環境を著しく損なうことのないものであること。

(3) 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業用の建築物及び第一種特定工作物

根拠法令：法第34条第3号

本号に基づく政令が未設定であるので、本号により許可されるものは存しない。

(4) 農林漁業用建築物（法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの）又は市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物

根拠法令：法第34条第4号

ア 農業、林業又は漁業の範囲は、それぞれ、日本標準産業分類A－農業、林業、B－漁業による。

イ 農作物の処理加工等に必要な建築物は、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・農産保存食料品製造業、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、倉庫業等の用に供するもの。

ウ 農産物の処理加工等については、原材料が、主に当該市街化調整区域内において生産されたもので、かつ、当該生産地において速やかに処理又は加工する必要性があること。

エ 建築物等の規模は、当該市街化調整区域内の農林水産物の生産量等を勘案して適切な規模であること。

オ 農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集出荷用建築物で、主として当該市街化調整区域において生産されるものの集出荷に供されるものについては、本号を適用する。

(5) 農林業等活性化基盤施設

根拠法令：法第34条第5号

本市においては、現在対象となるものは存しない。

(6) 中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する建築物若しくは第一種特定工作物

根拠法令：法第34条第6号

県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成するものでなければならず、県が同機構の貸付けを受けて中小企業の店舗等の集団化事業に必要な資金の貸付けを行ったり、逆に同機構が県から貸付けを受けて中小企業の集団化事業を行ったりする場合等が同号に該当する。

(7) 既存工場と密接な関連を有する事業用建築物又は第一種特定工作物

根拠法令：法第34条第7号

ア 「関連」とは、資本的なあるいは人的組織的な関連ではなく、具体的な事業活動の関連のことをいう。

イ 「密接な関連を有する」と認められるのは、自己の生産物の原料又は部品の50%以上を既存の工場の製品に依存し、あるいは、自己の生産物の50%以上を当該既存の工場に原料又は部品として納入する等の強い関連がある場合。

ウ 既存工場の「事業の効率化を図るため」必要な場合でなければならず、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合でもよい。

エ 既存工場の敷地の拡大を行う場合、拡大後の敷地面積は、原則としてもとの面積の2.0倍以内。

オ 密接関連施設と認められる建築物等の規模は、事業計画、作業工程等を勘案して適切な規模であること。

カ 密接関連施設の敷地は、原則として当該既存工場の敷地に隣接していること。

《既存工場の敷地の拡大》

従来は1.5倍以内でしたが、国の技術的助言の発出を受け、従前の2.0倍以内に見直しています。また、敷地を拡大する造成工事が完了し、2年経過すれば、次の敷地拡大が可能となります。

(8) 火薬庫である建築物又は第一種特定工作物

根拠法令：法第34条第8号、令第29条の6

火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項に規定する火薬類の貯蔵・処理に供する同法第12条に定める火薬庫の建築等を目的とするものが該当する。

(9) 道路管理施設、休憩所若しくは給油所等である建築物又は第一種特定工作物及び火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の製造所である建築物

根拠法令：法第34条第9号、令第29条の7

ア 「道路管理施設」とは、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの。

イ 「休憩所」とは、いわゆるドライブインのことであり、モーター等宿泊施設及びコンビニエンスストア等物品販売店舗は含まれない。

休憩所の規模は適切なもので、原則として、客席数の半数以上の駐車台数を確保できる駐車場があること。

ウ 「給油所等」とは、いわゆるガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び水素スタンド、EV充電スタンドのことで、小修理を行うために通常併設されている適切な規模の自動車修理場が併設される場合も含まれ、その規模は屋内の作業場面積が72㎡程度（普通自動車分解整備を行う事業場として、道路運送車両法第78条第1項の規定に基づく九州運輸局長等の認証が取得可能な最小限の作業場面積）とする。

エ 休憩所及び給油所等（以下「休憩所等」という。）は、道路の円滑な交通を確保するため、交通量、市街化区域からの距離、周辺の状況等を総合的に勘案して、適切な位置に設けられるものであること。

なお、当該道路については、次の要件を満たしていること。

（ア）下表に掲げる指定路線（指定範囲内にあるものに限る。）に接していること。

（イ）当該道路から交通上支障なく出入りできること。

都市計画法第34条第9号に係る指定路線

番号	道路種別	路線名	起点・終点（指定の範囲）	
1	国 道	国道 3 号線	(起点) 小森野六丁目 (終点) 高野一丁目	上津町字向野 (17) 上津町字湯ノ曾
2	〃	〃 209 号線	(起点) 野伏間一丁目 (終点) 荒木町荒木字山本	荒木町荒木字東山 荒木町荒木字入字
3	〃	〃 210 号線	(起点) 山川市ノ上町 (終点) 善導寺町木塚字人尾(1)	善導寺町飯田字西縁 大橋町合楽字八反田
4	〃	〃 322 号線	(起点) 東合川九丁目 (終点) 宮の陣町八丁島字西原田	
5	県 道 (主要地方道)	久留米～城島～大川線	(起点) 安武町武島字打越 (終点) 大善寺町中津字津福田	
6	〃	久留米～柳川線	(起点) 安武町安武本字沼口 (2) (終点) 大善寺町宮本蛭川	大善寺町夜明字甲ノ面 大善寺町夜明字小豆町
7	〃	久留米～立花線	(起点) 藤山町字溝川 (終点) 藤山町字谷 (3)	
8	〃	浮羽～草野～久留米線	(起点) 山川町字池引 (終点) 草野町紅桃林字春	
9	一 般 県 道	藤田～日吉町線	(起点) 藤光町字樋ヶ浦 (終点) 本山二丁目	
10	〃	藤山～国分～一丁田線	(起点) 藤山町字溝川 (終点) 高良内町字下戸田	

※15ページを参照

(10) 地区計画又は集落地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物

根拠法令：法第34条第10号

地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地域整備計画が定められている区域に限る。）内において、地区計画又は集落地区計画の内容に一致している開発行為が該当する。

(11) 条例第5条第1項に基づく指定区域内における開発行為

根拠法令：法第34条第11号、条例第5条、条例第9条、市規則第4条、市規則第5条、市規則第13条

条例第5条に基づく指定区域内における予定建築物を建築する目的で行う開発行為が該当する。

ア 立地要件

- (ア) 開発区域の全部又は一部が市街化区域から概ね500m以内にあること。
- (イ) 概ね50戸以上連たんしていること。
- (ウ) 次の区域に該当しないこと。
 - ① 令第29条の9に規定する禁止区域（災害レッドゾーン）
 - ② 条例規則第4条に規定する開発不適区域
 - ③ 条例規則第4条第8号に定める市長が必要と認めた区域（災害イエローゾーン）
 - ・土砂災害警戒区域（土砂イエローゾーン）。ただし、土砂災害の防止、軽減のための対策の実施がなされる場合及び市地域防災計画に定められた指定避難所から概ね1km以内の範囲を除く。
 - ・浸水想定深3m以上区域（浸水ハザードゾーン）。ただし、床面の高さが浸水想定深以上となる居室を設ける場合のほか本市地域防災計画に定められた指定避難所等から概ね1km以内の範囲を除く。
- (エ) 次項の条例第7条第1項（法第34条第12号）に該当する区域に該当しないこと。

イ 予定建築物の用途

- (ア) 戸建て住宅
- (イ) 戸建ての兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができるもの）
- (ウ) その他店舗等
 - ① 第一種中高層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等
 - ② 第二種中高層住居専用地域内に建築することができる工場
 - ③ 事務所

ウ 建築形態等の制限

	戸建て住宅 戸建ての兼用住宅	その他店舗等
敷地面積	200㎡以上500㎡以下	200㎡以上1,000㎡以下
敷地形状	間口15m以上で奥行概ね50m以下（若しくは、間口4m以上で奥行概ね30m以下）	間口15m以上で奥行概ね50m以下（若しくは、間口6m以上で奥行概ね30m以下）
建蔽率	60%以下	60%以下
容積率	100%以下	200%以下
高さの限度	12m	12m
外壁の後退距離	1m以上	1m以上
延床面積、階数	—	1,200㎡以下、2階建て以下

※建築基準法の確認申請における建蔽率・容積率の緩和は、適用しない。

エ 周辺住民への説明

自己の居住の用に供する目的のもの以外は、法第32条協議が調うまでに、周辺住民に対し計画の内容を説明し、報告書を提出すること。

《誓約書等の提出》

分譲住宅等の自己外の住宅が前面道路中心線より開発敷地側へ後退（開発セットバック）するのに対し、自己用の住宅については後退が不要です。両者を区分するため、自己用住宅の許可は、申請時に誓約書と無資産証明の提出を求めています。

《11号区域の変更》

従来は、すべての市街化調整区域を対象に、建築物が概ね50戸以上連たんする既存集落を11号区域として取り扱っていました。令和4年度の条例改正により、11号区域を市街化区域より概ね500m以内の範囲とし、一方で予定建築物に分譲の戸建て住宅および賃貸の戸建て住宅を追加しています。

なお、市街化区域より概ね500mを超える範囲は、法第34条第14号の規定に係る開発審査会の付議基準第18号（条例区域を除く市街化調整区域での自己用住宅の開発）及び同第19号（条例区域を除く指定幹線道路沿道区域での店舗等の開発）の対象となりました。

（12-1）条例第6条第1項第1号に基づく指定区域内における開発行為

根拠法令：法第34条第12号、条例第7条、条例第9条、市規則第4条、市規則第9条、市規則第13条

条例第7条第1項に基づく指定区域内における予定建築物を建築する目的で行う開発行為が該当する。

ア 立地要件

（11）アと同じ。

イ 予定建築物の用途

(11) イと同じ。

ウ 建築形態等の制限

	戸建て住宅 戸建ての兼用住宅	その他店舗等
敷地面積	200㎡以上500㎡以下	200㎡以上
敷地形状	間口15m以上で奥行概ね50m以下（若しくは、間口4m以上で奥行概ね30m以下）	間口6m以上
建蔽率	60%以下	60%以下
容積率	100%以下	200%以下
高さの限度	12m	12m
外壁の後退距離	1m以上	1m以上
延床面積、階数	—	1,500㎡以下、2階建て以下

※建築基準法の確認申請における建蔽率・容積率の緩和は、適用しない。

※11号区域とは、その他店舗等の敷地面積及び敷地形状の制限が異なる

エ 周辺住民への説明

(11) エと同じ。

(12-2) 条例第6条第1項第2号に基づく開発行為

根拠法令：法第34条第12号、条例第6条、市規則第6条、市規則第7条

条例第6条第1項に基づく予定建築物を建築する目的で行う開発行為が該当する。

ア 分家住宅（条例第6条第1項第1号）

(ア) いわゆる本家（以下「本家」という。）とは、市街化調整区域における既存集落又はその周辺の地域（市街化区域等を含む。）の自己所有住宅に、線引きの日前から引き続き生活の本拠（住所）として居住している者又は線引きの日以後に相続により当該住宅を取得後引き続き生活の本拠（住所）として居住している者をいう。

(イ) 申請地は、本家が線引きの日前から引き続き所有している土地又は線引きの日以後に相続により当該土地を取得後引き続き所有している土地であること。

ただし、市街化調整区域に関する都市計画の決定後であっても、「農業振興地域の整備に関する法律」（昭和44年法律第58号）による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地等については、これに含めてよい。

(ウ) 申請者は、民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する本家の親族のうち、申請時に、同法第887条、第889条及び第890条の規定に基づく申請地の相続権を有する本家の世帯構成員（住民票で同一の世帯に記載されている者）、又は当該親族のうち、現に本家から相続又は生前贈与により申請地の所有権を取得した本家の世帯構成員であること。

ただし、申請者は、従前同一の世帯構成員として同居の事実があれば足り、現時点

における本家の世帯との同居を要しない。

(エ) 申請者は、過去において当該許可を得ていないこと。

(オ) 新たに住宅を確保する必要性が認められること。

(カ) 本家若しくは申請者又はそれらの世帯構成員が、市街化区域、法第34条第14号の規定に係る開発審査会付議基準第22号に該当する土地（従来の建築許可不要宅地の要件を満たす土地）、条例第5条第1項又は第7条第1項に基づく指定区域（以下「市街化区域等」という。）に建築可能な土地を所有していないこと。

(キ) 勤務地が適正と認められること（通勤時間2時間程度まで）。

(ク) 敷地面積は500㎡以下で、建物の規模からみて適正なものであること。

この場合、接道幅が4m未満のいわゆる旗竿敷地については、その敷地延長部分を除いた有効面積（以下、同じとする。）とする。

(ケ) 予定建築物の用途は一戸建の専用住宅とし、規模等が世帯構成員等からみて適正（40㎡以上、280㎡以下）であり、高さの限度が12mであること。

《土地の贈与に代わる賃貸借》

申請人が土地所有者の推定相続人で直系卑属にあたる場合、賃貸借契約により土地所有の要件を満たすものとします。

《本家の開発》

申請者自身が本家に該当する場合も、名目上は分家住宅として扱います。
具体例：申請地の近隣にあるアパートに区域区分の日前から引き続き居住し、当該地を区域区分の日前から所有しているケース。

イ 既存集落内の自己用住宅（条例第6条第1項第2号）

(ア) 申請地は、既存集落（敷地相互間の距離が概ね100m以内にある建築物が概ね40戸以上連たんしている区域）内の土地であること。

(イ) 申請地は、申請者が区域区分の日前から所有していた土地（申請者が、区域区分の日前から申請に係る土地を所有していた者の親族であって、相続又は生前贈与により取得した土地を含む。）であること。

(ウ) 申請者は、過去において当該許可を得ていないこと。

(エ) 新たに住宅を確保する必要性が認められること。

(オ) 勤務地が適正と認められること（通勤時間2時間程度まで）。

(カ) 申請者及び申請者の世帯構成員が市街化区域等に建築可能な土地を所有していないこと。

(キ) 敷地の有効面積は500㎡以下で、建物の規模からみて適正なものであること。

(ク) 予定建築物の用途は一戸建の専用住宅とし、規模等が世帯構成員等からみて適正（40㎡以上、280㎡以下）であり、高さの限度が12mであること。

《分家住宅との違い》

申請人の意向によらず、相続により市街化調整区域にある申請地を取得することがあります。そうした場合に、一定の立ち並びがある集落での開発を可能としています。

ウ 収用対象事業の施行に伴う転居に係る自己用住宅(条例第6条第1項第3号)

- (ア) 申請者は、土地の全部の収用により自己の居住の用に供する一戸建の専用住宅からの転居を余儀なくされた者であること。ただし、残地がある場合であっても、構外再築の移転補償がなされ、かつ、当該残地で再建が困難と認められる場合は、この限りでない。
- (イ) 申請者は、収用された土地に存する一戸建の専用住宅の所有者であること。
- (ウ) 転居が収用対象事業の施行に伴うものであることが収用証明書により確認できること。
- (エ) 移転に係る住宅は、建築基準法、都市計画法等に適合するものであること。
- (オ) 申請者及び申請者の世帯構成員が市街化区域等に建築可能な土地を所有していないこと。
- (カ) 申請地の敷地の規模は、収用された土地の敷地面積の1.5倍以下（ただし、土地の全部が収用されなかった場合であって、申請者が残地を自己の居住の用に供する一戸建の専用住宅の敷地として使用しない旨が書面で確認できる場合は、残地の面積を収用された土地の敷地面積の1.5倍以下に加算することができるものとする。）又は300㎡以下の有効面積を有すること。
- (キ) 予定建築物の用途は一戸建の専用住宅で、規模等が世帯構成員等からみて適正（当該移転に係る建築物の延べ床面積の1.5倍以下、又は280㎡以下）であり、高さの限度が12mであること。

《開発審査会による収用対象事業の施行に伴う移転に係る建築物》

専用住宅の移転によらないものは、開発審査会付議基準第1号の対象となります。

(13) 既存の権利者の開発行為

根拠法令：法第34条第13号、令第30条、規則第28条

条例第6条第1項に基づく予定建築物を建築する目的で行う開発行為が該当する。

本市においては、現在対象となるものは存しない。

(14) 開発審査会の議を経て認められる開発行為

根拠法令等：法第34条第14号

本号により許可を受けるためには、あらかじめ開発審査会の議を経なければならないと定められているため、開発審査会に付議する基準を次のように定める。

ただし、18号、19号、21号及び22号については、開発審査会において包括承認されているため、あらかじめ同審査会の議を経る必要がない。

1号 収用対象事業の施行に伴う移転に係る建築物（(12-2)ウに係るものを除く。）

- (ア) 申請者は、土地の全部が収用対象事業の用に供されることにより建築物の移転を余儀なくされた者であること。ただし、残地がある場合であっても、原則として構外再築の移転補償がなされ、かつ、当該残地で再築が困難と認められる場合は、この限りでない。
- (イ) 申請者は、収用対象事業の用に供される土地に存する建築物の所有者であること。
- (ウ) 移転が、収用対象事業の施行に伴うものであることが収用証明書により確認できること。
- (エ) 移転に係る建築物は、建築基準法、都市計画法等に適合するものであること。
- (オ) 収用対象事業の用に供される土地が市街化区域に存する場合は、個別具体的事情によりやむを得ないと認められるものであること。
- (カ) 申請者が、利用可能な市街化区域等内の土地（付議基準 20 号 従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における建築物の建築等の許可）の要件を満たす市街化調整区域内の土地であって利用可能なものを含む。）を所有していないこと。
- (キ) 予定建築物の立地については、その用途及び地域の土地利用等に照らし、適切で支障がないものであること。
- (ク) 申請地の敷地の規模（有効面積。敷地と道路が接する部分の長さが 4 m 未満である敷地延長部分は除く。）は、従前の敷地の有効面積の 1.5 倍以下（申請地に残地を含む場合は、従前の敷地のうち収用対象事業の用に供される部分の面積の 1.5 倍以下に当該残地面積を加えた面積）又は 300 ㎡以内であること。
- (ケ) 予定建築物の用途が従前と同一で、規模がほぼ同一（延べ面積が従前の 1.5 倍以下）であること。

2号 社寺仏閣・納骨堂、その他の宗教活動上の施設

- (ア) 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であるもの。

通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂を構成する建築物が該当する。
- (イ) 「その他の宗教活動上の施設」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、くり等をいう。
- (ウ) 当該施設の規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要性に照らして、ふさわしいもの（宿泊施設、休憩施設は含まない。）
- (エ) 社寺仏閣等については、宗教活動の実態及び信者等の分布状況に照らして、当該地

に立地することに合理的理由があるもの。

なお、当該施設に係る信者等の半数以上が、当該市街化調整区域に居住していること。

3号 既存事業所等の社宅、寮等

- (ア) 対象となる事業所は、法第34条第1号から第9号までの許可を受けた開発行為に係る事業所又は当該市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から市街化調整区域に存する事務所であること。
- (イ) 当該事業所の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案して、当該地に建築することがやむを得ないと認められるもの。
- (ウ) 当該事業所の業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内にあって当該事務所に近接している場合で、かつ、市街化区域に隣接し、又は近接していないこと。
- (エ) 予定建築物及び敷地の規模は、当該事業所の規模等からみて適切であること。

4号 準公益的な施設

- (ア) 地区集会所、集落青年会館、公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）によるものを除く。）等の建築物。
- (イ) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
- (ウ) 利用計画、利用者等からみて適切な規模であること。
- (エ) 申請地は、既存集落内又はその周辺の地域であること。

5号 介護老人保健施設

（社会福祉法第2条第3項第4号に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。）

- (ア) 介護保険法第94条の規定に基づく開設許可の見込みが確実であること。
- (イ) 協力病院が近隣に所在する等当該施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められること。

6号 技術先端型業種の工場等

- (ア) 工場等は、医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子部品・デバイス・電子回路製造業、医療用機械器具・医療用品製造業又は光学機械器具・レンズ製造業等の技術先端型業種の用に供する工場又は研究所であること。
- (イ) 当該工場等は、周辺の土地利用状況、交通、雇用等を総合的に勘案してやむを得ないと認められるもの

7号 調剤薬局

- (ア) 薬事法（昭和 35 年法律第 145 号）第 5 条の規定に基づく開設許可、及び健康保険法（大正 11 年法律第 70）第 63 条第 3 項第 1 号の規定に基づく保険薬局の指定について、あらかじめ、それぞれの所管部局と十分な協議を行うこと。
- (イ) 立地要件は、原則として市街化区域に隣接していないこと。
- (ウ) 開発区域の面積は、必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。

8号 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定める産業廃棄物処理施設

廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和 46 年政令第 300 号）第 7 条各号に掲げる産業廃棄物処理施設で、都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの、又は建築基準法第 51 条ただし書の規定により、特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障ないと認めて許可したもの

9号 市紛争防止条例に定める産業廃棄物処理施設

- (ア) 久留米市産業廃棄物処理施設の設置に係る紛争の予防及び調整に関する条例（平成 19 年 12 月久留米市条例第 63 号。以下「市紛争防止条例」という。）に定める産業廃棄物処理施設のうち、再生利用を促進するために不可欠な施設として次に掲げるもので、市紛争防止条例に基づく手続きを終了し、かつ、環境保全協定の締結に至ったものの

汚でい発酵施設	処理能力	5 t / 1 日を超えるもの
木くず発酵施設	処理能力	5 t / 1 日を超えるもの
動植物性残さ発酵施設	処理能力	5 t / 1 日を超えるもの
ガラスくず及び陶磁器くず破砕施設	処理能力	5 t / 1 日を超えるもの

- (イ) 市街化区域の工業系用途地域内に適地がないなど、市街化調整区域内に立地することがやむを得ないと認められること。
- (ウ) 開発区域の位置は、処理対象廃棄物の発生場所（原則として処理量全体の過半が当該都市計画区域から発生する廃棄物であること。）及び産業廃棄物の搬入・搬出経路等を考慮し、合理的な位置と認められること。
また、現在及び将来の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺の土地利用との整合が図られるものであること。
- (エ) 施設の規模は、処理量、駐車スペース、保管場所等を考慮し、適切な規模であること。
- (オ) 環境保全協定に基づき、騒音、粉塵、振動、悪臭、煤塵等に対する適切な環境保全対策が講じられていること。
- (カ) 開発区域は、通行車両等を勘案し、通行の安全上支障のない幅員 6 m 以上の道路に接していること。

10号 従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における開発

- (ア) 付議基準 22 号（従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における建築物の建築等の許可）の（１）から（３）までの要件を満たす土地において行うものである

ること。

(イ) 開発行為を伴わない建築行為のみでは、不整形な土地利用等をもたらすこととなるものについて対象とする。

(ウ) 予定建築物の用途は、第2種低層住居専用地域内で建築できるものであり、その高さは12m以下であること。

11号 既存住宅の増改築に伴う敷地拡大

(ア) 敷地拡大についてやむを得ない事情（従前の敷地が狭小又は不整形、世帯員の増加等）が認められること。

(イ) 拡大する敷地は従前の敷地と隣接していること。

(ウ) 拡大後の敷地面積（有効面積をいう。従前の場合も同様）は、原則として、従前の1.5倍以内（ただし500㎡を超えないこと）又は200㎡以内であること。

(エ) 対象となる増築又は改築（以下、単に「増改築」という。）は、当該市街化調整区域に関する都市計画が決定された際に現に存する建築物又は当該都市計画決定後適法に建築された自己用住宅（専用住宅又は併用住宅）に係るものであること。

(オ) 増改築後の住宅の用途は、併用住宅を専用住宅とする場合を除き、従前と同一であること。

12号 既存の土地利用等を適正に行うため最低限必要な管理施設

(ア) 対象となるのは、露天の資材置場、作業場、有料駐車場等又は自動車、墓石等の露天展示場等において設置する監視所、料金所、休憩所、便所、管理棟等の管理施設とする。

(イ) 予定建築物の延床面積は、概ね30㎡以下であること。

(ウ) 露天展示場等の立地については、原則として、法第34条第9号に係る指定路線沿いとし、当該道路から交通上支障なく出入りできる位置にあること。また、当該展示場等の敷地面積は、概ね500㎡以内であること。

(エ) 新たな土地利用における管理施設の設置についても同様に取り扱う。

13号 レクリエーション施設を構成する建築物

(ア) 自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の法令に適合するものであること。

(イ) 予定建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

① 自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最小限不可欠な施設であり、当該事業の趣旨に沿った適切な内容の建築物

② キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物で、次の各要件を満たすもの

i 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。

ii 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

- iii 用途の変更が容易なものでないこと。
- ③ 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物で、次の各要件を満たすもの
 - i 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
 - ii 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

14号 優良な有料老人ホーム

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置運営が国で定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められ、次の事項に該当するものであること。

- ① 当該施設の設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は県が当該指針を参考に策定する指導指針等が適用される場合であっても同基準に適合しており、かつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実に判断されるものであること。
- ② 当該施設に係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであること。（分譲方式のものは老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームには当たらないことから認められない。）
- ③ 当該施設が市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であっても適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- ④ 当該施設の立地につき、市の福祉施策及び都市計画の観点から支障がないと認められるものであること。

15号 社会福祉施設（（１）カに係るものを除く。）

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更正保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設であって、次に掲げる全ての要件を満たすもの。

- （ア）設置及び運営が国の定める基準に適合するもの。
- （イ）当該施設の位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市の福祉施策の観点から支障がないことについて関係部局と調整がとれたものであること。
- （ウ）次のいずれかに該当するもの。
 - ① 近隣（申請地を中心とした半径500m以内）に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
 - ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合

- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められるなど、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
- (エ) 事前に当該社会福祉施設担当部局と協議を行い、設置許可又は認定の見込みがあること。
- (オ) 当該社会福祉施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たす施設であること。
- (カ) 予定建築物の床面積は、当該事業を行うにあたって必要最低限の規模であること。
- (キ) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- (ク) 予定建築物の高さは、原則として 12m 以下であること

16 号 医療施設（（１）キに係るものを除く。）

医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所であつて、次に掲げる全ての要件を満たすもの。

- (ア) 設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであること。
- (イ) 当該施設の位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整が取れたものであること。
- (ウ) 次のいずれかに該当するもの。
 - ① 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。
 - ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
 - ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合
- (エ) 事前に当該医療施設担当部局と協議を行い、設置許可又は認定の見込みがあること。
- (オ) 当該医療施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たす施設であること。
- (カ) 予定建築物の床面積は、当該事業を行うにあたって必要最低限の規模であること。
- (キ) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- (ク) 予定建築物の高さは、原則として 12m 以下であること

17 号 学校関係施設

主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、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、次に掲げる各要件の全てに該当するもの。

- (ア) 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるもの。
- (イ) 当該施設の位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

- (ウ) 事前に当該学校施設担当部局と協議を行い、設置許可の見込みがあること。
- (エ) 当該学校施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たす施設であること。
- (オ) 予定建築物の床面積は事業を行うにあたって必要最低限の規模であること。
- (カ) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- (キ) 予定建築物の高さは、校舎等は原則として 12m 以下、体育館はその利用状況から勘案して適切な高さであること。

18 号 条例区域を除く市街化調整区域での自己用住宅の開発

周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、次に掲げるいずれの要件にも該当するもの。

- (ア) 敷地間の距離が概ね 50m 以内で概ね 50 以上の建築物が連たんしている区域であること。
- (イ) 都市計画法 33 条第 1 項第 8 号等に定める区域等（開発不適区域）以外の区域であること。
- (ウ) 敷地の大きさは 200 m²以上 500 m²以下であること。その間口は 4 m 以上で道路に接し、奥行きは道路境界から概ね 30m 以内であること。ただし間口が 15m 以上の場合、奥行きは道路境界から概ね 50m 以内であること。
- (エ) その敷地における建ぺい率は 60% 以下、容積率は 100% 以下であること。
- (オ) 予定建築物の用途は、自己用住宅または自己用併用住宅であること。
- (カ) 予定建築物の外壁面と敷地境界線との間の距離は 1 m 以上であること。
- (キ) 予定建築物の高さは、原則として 12m 以下であること。
- (ク) 4 m 以上の幅員の道路が当該敷地に接するように配置されていること。
- (ケ) 新規の住宅確保の必要性が認められ、本市内において他に利用可能な土地を所有していない者であること。

19 号 条例区域を除く指定幹線道路沿道区域での店舗等の開発

周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、次に掲げるいずれの要件にも該当するもの。

- (ア) 敷地間の距離が概ね 50m 以内で概ね 50 以上の建築物が連たんしている区域であること。
- (イ) 都市計画法 33 条第 1 項第 8 号等に定める区域等（開発不適区域）以外の区域であること。
- (ウ) 市街化調整区域内の指定幹線道路沿いの区域であるもの。
- (エ) 敷地の大きさは 200 m²以上 1,000 m²以下であること。その間口は 6 m 以上で道路に接し、奥行きは道路境界から概ね 30m 以内であること。ただし間口が 15m 以上の場合、奥行きは道路境界から概ね 50m 以内であること。
- (オ) その敷地における建ぺい率は 60% 以下、容積率は 200% 以下であること。
- (カ) 予定建築物は、床面積が 1,200 m²以内、かつ、2 階建て以下であること。
- (キ) 予定建築物の用途は、自己用住宅、自己用併用住宅、第一種中高層住居専用地域内

に建築できる店舗及び食品製造業を営む工場等及び事務所であること。

(ク) 予定建築物の外壁面と敷地境界線との間の距離は1 m以上であること。

(ケ) 予定建築物の高さは、原則として 12m以下であること。

(コ) 4 m（住宅用途以外にあっては6 m）以上の幅員の道路が当該敷地に接するように配置されていること。

(ケ) 住宅用途については、新規の住宅確保の必要性が認められ、本市内において他に利用可能な土地を所有していない者であること。

20号 その他のもの

周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為又は建築物の建築について、その目的、規模、位置等を総合的に検討し、特に市長がやむを得ないと

21号 属人性のある建築物の使用者変更

(ア) 対象となるのは、次に掲げる、属人性のある（建築物を適法に使用できる者が限定される）建築物の使用者の変更

① 「既存権利の届出による建築物」の、一般承継人以外の者への使用者変更

② 「農家又は非農家の分家住宅」又は「既存集落内の自己用住宅」の、一般承継人以外の者への使用者変更

③ 「農林漁業従事者用住宅」の、一般承継人以外の者への使用者変更

(イ) 使用者が変更することについて、真にやむを得ない事情があると認められるものであること。

(ウ) 用途の変更を伴わないこと。

(エ) 次のいずれかに該当するものであること。

① その建築後、原則として5年を経過しており、その間適法に使用されているもの

② 建築後、建築主による使用期間が5年未満に建築主に破産や倒産等の事由が発生し、当該建築物を売却する必要がある場合で、使用用途の変更をせずに一般承継人以外の者に使用者を変更するもの

③ その建築後、建築主による使用期間があり、20年を経過しているもの

22号 従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における建築物の建築等の許可

(ア) 申請地は、市街化区域から概ね4 km以内の地域に存すること

(イ) 申請地は、建築物の敷地から建築物の敷地までが概ね50m以内の距離で連続し、集落（概ね50戸以上）を形成している地域に存すること。「建築物」には、車庫、物置その他の附属建築物は含まないが、工場、学校等住宅以外の建築物を含む。

(ウ) 申請地は、市街化調整区域に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された（以下、これらを「線引き」という。）際既に宅地であった土地であることが、次のいずれかにより確認できること。

① 土地の登記事項証明書による確認は、地目が、線引き前（表題部「登記の日付」欄により確認）より引き続き宅地であること。

なお、当該土地の「登記の日付」が、分筆のため線引き後となっているものは、分筆前の地番の土地が、線引き前から宅地となっていること。（合筆の場合は、線引き前から宅地である部分に限る。）

② アの登記事項証明書による確認ができない場合は、次の資料等を総合的に勘案して確認できるものであること。

i 当該土地が、線引き時点で「宅地並み課税」されていたことを証する固定資産課税証明書（ただし、申請時まで継続して宅地（並み）課税されていること。また、線引き時点で申請地に建築物があった場合は、建物の評価証明書において建築年月日（線引き前）が記されたもの）

ii 当該土地に係る農地法による農地転用許可書（許可日が線引き前のもの）の写し又は農業委員会の証明書

iii 当該土地に建築された建物の登記事項証明書（登記の日付が線引き前のもの）

iv 当該土地に建築された建物に係る建築基準法による検査済証（日付が線引き前のもの）

v 線引きの際撮影した当該土地が、宅地と判別できる航空写真

（エ）当該許可の申請に係る建築物の用途は、第2種低層住居専用地域内で建築できるものであり、その高さは12m以下であること。

（オ）（ア）から（エ）の要件を満たしていても、開発行為を伴う場合には、開発許可を受けなければならない。

《「概ね」の取り扱い》

緩和側に1割として取り扱うことを、開発審査会で了承されています。

（例）概ね50戸 → 45戸、概ね50m → 55m

《建ぺい率・容積率》

原則、市街化調整区域は用途指定なし区域と同じ扱いで建ぺい率70%、容積率200%です。ただし、条例（改正前条例を含む）により指定された区域（条例第11号・第12号区域と付議基第18号・19号区域）の開発許可及び建築許可は、別途制限があります。

《審査会の流れ》

1. 開発許可申請

2. 審査会資料の提出：審査会開催日の前月25日まで

設計平面図・写真（2方向）を1部

（第3者への説明を考慮して資料を作成すること）

3. 審査会への諮問：月末

4. 市長への答申

5. 開発許可

(参考) 介護老人保健施設等の取り扱い (令和4年度第5回開発審査会より))

[付議基準 5 号 介護老人保健施設]

養護老人ホーム	社会福祉法	
特別養護老人ホーム		
軽費老人ホーム (ケアハウス)		
介護老人福祉施設	介護保険法	施設系事業所 (施設)

[付議基準 14 号 優良な有料老人ホーム]

有料老人ホーム	老人福祉法	
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律	
特定施設入居者生活介護	介護保険法	居宅介護事業所 (施設)

[付議基準 15 号 社会福祉施設]

老人デイサービスセンター	社会福祉法	
老人短期入所施設		
老人福祉センター		
老人介護支援センター		

[付議基準 20 号 その他のもの]

居宅介護支援、訪問介護、 訪問入浴介護、訪問看護、 訪問リハビリテーション	介護保険法	居宅介護事業所 (事務所等)
通所介護、通所リハビリテーション、 短期入居生活介護、短期入所療養介護		居宅介護事業所 (施設)
小規模多機能型居宅介護、 複合型サービス		地域密着型事業所 (施設・事務所等)
定期巡回・随時対応型訪問介護看護、 夜間対応型訪問介護		地域密着型事業所 (事務所等)
認知症対応型共同生活介護、 認知症対応型通所介護、 地域密着型通所介護 地域密着型介護老人福祉施設 (29 床以下)		地域密着型事業所 (施設)
介護老人福祉施設 (付議基準 5 号、15 号に 該当しないもの)、介護医療院		施設系事業所 (施設)
1 号訪問事業		要支援者が利用する 訪問介護及び通所介護 (事務所等)
1 号通所事業		要支援者が利用する 訪問介護及び通所介護 (施設)

§ 2 開発行為の変更許可申請に係る審査基準

根拠法令等：法第35条の2、規則第28条の2、第28条の3、第28条の4、市細則第4条

1 変更許可申請

(1) 変更許可を受けなければならない場合

- ア 開発区域を増加するとき又は縮小するとき。
- イ 土地利用計画等の変更（公共施設の配置・規模、排水経路、敷地の形状、擁壁（擁壁高が1 m以下のものを除く）等の設計変更）を行うとき。
なお、公共施設の変更を伴うときは、法第32条による同意、協議の手続が必要。
- ウ 予定建築物の用途の変更を行うとき。
- エ 工区の変更を行うとき。
- オ 工事施行者の変更を行うとき。（自己用住宅目的の開発行為又は開発区域の面積が1 ha未満で自己業務用建築物等を目的の開発行為の場合を除く。）
- カ 資金計画の変更を行うとき。（自己用住宅目的の開発行為又は開発区域の面積が1 ha未満で自己業務用建築物等を目的の開発行為の場合を除く。）

(2) 変更許可申請書

- ア 変更に係る事項、変更の理由、開発許可年月日及び開発許可番号を記載した申請書を提出すること。
- イ 次に掲げる図書を添付すること。
（ア）法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもの。
（イ）市長が必要と認める図書
- ウ 申請書及び添付図書は、変更内容が対照となるように記載すること。
- エ 申請は原則として変更しようとするときに行うこと。

(3) 審査基準については、開発行為の許可と同一とする。

《軽微な変更の届出》 市細則第5条

変更許可申請の変更に該当しない変更事項については、開発行為変更届出書により提出してください。届出のため手数料はかかりません。

§ 3 開発行為に関する工事の検査済証交付に係る審査基準

根拠法令等：法第36条、規則第29条、市細則第7条

- 1 開発許可を受けた者から当該開発行為に関する工事の完了届出書の提出があったとき検査を実施する。

(1) 提出図書の一覧表のとおり完了届出書を提出すること。

(2) 完了届出書とともに提出する工事工程写真は、開発工事が次の工程に達したとき、工程ごとに撮影されたものを提出すること。

ア 盛土工事

- (ア) 暗渠を敷設したとき
- (イ) 急傾斜面の段切を行ったとき
- (ウ) 30 c m以下の厚さの層に分けて土を盛り、その層を盛る毎に締め固めるとき
- (エ) その他、防災施設が工事完了後埋設される部分を施工するとき

イ 排水施設工事

- (ア) 軟弱な地盤における排水施設の基礎工事を行ったとき
- (イ) 主要な暗渠を敷設したとき

ウ 道路工事

- (ア) 側溝下の基礎栗石を敷設したとき
- (イ) 舗装工事を始めるとき

エ 給水・貯水施設工事

- (ア) 給水管を敷設したとき
- (イ) 根切を完了したとき
- (ウ) 底版の配筋を完了したとき
- (エ) 床版の配筋を完了したとき

オ 擁壁工事

- (ア) 根切を完了したとき
- (イ) 基礎配筋を完了したとき
- (ウ) 壁配筋を完了したとき
- (エ) 練石積造擁壁の基礎が完了したとき
- (オ) 練石積造擁壁を下端から1/2の高さまで築造したとき

(3) 開発許可を受けた者は、原則として完了届提出時までに次の事項を行うこと。

ア 開発区域については、区域を特定するため分筆を行うこと。

イ 開発行為により設置される公共施設の用に供する土地については、原則として分筆を行い、所有権以外の権利を抹消すること。

ウ 開発行為により未登記の公有地の払下げを受けた土地については、当該土地の表題登

記を行うこと。

2 検査の結果、当該工事が開発許可の内容に適合していると認められた場合に検査済証を交付する。

(1) 「許可の内容」には、許可に附された条件を含む。

(2) 検査は許可を受けた設計のとおり工事が行われているか、設計図書、工事工程写真等を基に行い、検査の結果、設計のとおり工事が行われていない場合は、手直し工事等の指示を行い、手直し工事等の完了を確認した後でなければ、検査済証は交付されない。

§ 4 開発行為に関する工事完了公告前の建築物等の建築等承認申請に係る審査基準

根拠法令等：法第37条第1号、市細則第9条

1 開発許可を受けた開発区域内の土地における建築物の建築又は特定工作物の建設の承認を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり建築等承認申請書を提出すること。

2 本条による建築制限等の解除の承認は、次のいずれかに該当する場合に認められる。
なお、造成工事着手後であって、開発工事の工程上又は施工上やむを得ないと認められるものであること（工期の短縮はこれに該当しない。）。

（1）官公署、市民センター、その他の公益的施設を先行的に建設するとき。

（2）開発区域の既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合。

（3）開発許可を受けた者が、自己の業務の用に供する建築物を建築するとき。ただし、造成工事が概ね80%以上完了していること。

（4）開発許可を受けた者が、モデルハウスを建築するとき。ただし、造成工事が概ね90%以上完了しており、かつ、申請戸数が予定建築物の戸数の概ね10%以内（予定建築物の戸数が10戸未満の場合は1戸）であること。

（5）地上階数が3以上である建築物を建築するとき。

（6）宅地の造成と切り離して施工することが不適当と認められるとき。

《開発道路に面する建築物》

建築基準法の確認申請において、開発道路のみを接道要件とした建築物は、未接道状態であり、開発工事が完了するまで確認申請の許可は下りません。

§ 5 建築物の特例許可申請に係る審査基準

根拠法令等：法第41条第2項ただし書、市細則第10条

- 1 法第41条第2項ただし書の規定により建築物の特例許可を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり建築物特例許可申請書を提出すること。
- 2 特例許可は、当該開発許可を受けた区域及びその周辺の土地利用状況、将来の土地利用計画、当該予定建築物の設計等を勘案して、特に支障がないと認められる場合又は公益上やむを得ないと認められる場合とする。

§ 6 予定建築物等以外の建築等許可申請に係る審査基準

根拠法令等：法第42条第1項ただし書、市細則第11条

- 1 法第42条第1項ただし書の規定により予定建築物等以外の建築等許可を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり予定建築物等以外の建築等許可申請書を提出すること。

《開発行為の完了地が対象》

未完了の開発許可区域であれば、開発行為の変更許可（§ 2）の対象です。

《過去に開発行為が行われていない場合》

市街化調整区域では、許可不要の物件を除き、許可が必要となります。開発行為を伴わなければ、法第43条の建築行為等許可（§ 8）の対象です。

- 2 法第42条第1項ただし書の規定に基づく許可は、次のいずれかに該当する場合とする。

（1）市街化調整区域の場合

- ア 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- イ 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- ウ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が、法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合すると認められるものである場合
- エ 収用対象事業による移転に伴い開発許可を受けた土地において、許可を受けた者以外の者が建築行為等を行う場合については、建築物等の用途、規模が開発許可に係る予定建築物等とほぼ同一である場合
- オ 法第34条第14号の規定に係る開発審査会付議基準（審査基準§ 6. 7（14））のいずれかに該当する場合で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの（開発審査会で包括承認されているものは除く。）。

（2）市街化調整区域以外の用途無指定地域の場合

許可申請に係る建築物又は特定工作物が、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められるもの。

《用途地域等がある地域の場合》

用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域は、この章（§ 6）の対象外です。法第33条の技術基準が維持されていることが前提です。

- 3 従前と同じ敷地で、当初許可時に建築された建築物等と同一用途で、規模、構造がほぼ同一の「改築」は許可を要しない（開発許可を受けて行われた市街化調整区域における大規模

開発の法第29条、第35条の2及び第42条の規定に基づく許可等の基準に係る建築物は同基準による。)。

- (1) 業務の用に供する建築物の用途については、交通量の発生、振動、排水、取扱品目の危険性等周辺環境への影響が従前と同程度であって、従前の業務内容と改築後の業務内容が日本標準産業分類の同一の中分類に分類されるものを「同一用途」とする。

ただし、開発審査会の議を経て認められる開発行為及び業務内容が次の表に分類されるものには適用せず、個別案件毎に同一性について審査を行う。

大分類	中分類
鉱業、採石業、砂利採取業	鉱業、採石業、砂利採取業
製造業	化学工業、石油製品・石炭製品製造業、その他の製造業
情報通信業	映像・音声・文字情報制作業
運輸業、郵便業	道路貨物運送業、倉庫業
卸売業・小売業	その他の卸売業、その他の小売業
学術、専門・技術サービス業	専門サービス業（他に分類されないもの）
生活関連サービス業、娯楽業	洗濯・理容・美容・浴場業、その他の生活関連サービス業、娯楽業
教育、学習支援業	その他の教育、学習支援業
医療、福祉	医療業、社会保険・社会福祉・介護事業
サービス業（他に分類されないもの）	廃棄物処理、その他の事業サービス業、政治・経済・文化団体、宗教、その他のサービス業
分類不能の産業	

- (2) 「規模が同一」とは、戸建専用住宅を除き、従前の延床面積の1.5倍以内であること。また、高さは、原則として12m以下であること。

なお、戸建専用住宅の場合は延床面積が280㎡又は従前の1.5倍以内であること。また、地上3階、地下1階の範囲内とする。

通常規模（30㎡程度）の物置・車庫等の附属建築物の面積は、延床面積に含めない。

- (3) 構造

従前の構造（木造や鉄骨造、鉄筋コンクリート造等）と同じであること。ただし、鉄筋コンクリート造を鉄骨造へ、鉄骨造を木造へ、木造を軽量鉄骨造へ変更する場合は、同一の構造とみなす。

- 4 市街化調整区域においては、従前と同じ敷地で、当初許可時に建築された建築物と用途、規模が著しく異なる「増築」は許可を要する。

なお、許可不要の基準については、前述した「改築」の取り扱いを準用する（（2）規模の内容について、附属建築物の面積は延床面積に含めない旨の一文は除く。）。

§ 7 開発許可を受けて行われた市街化調整区域における大規模開発の法第29条、第35条の2及び第42条の規定に基づく許可等の基準

都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号。平成18年5月31日公布、平成19年11月30日施行）の制定による改正前の法第34条第10号イ（以下、「旧10号イ」という。）の規定に基づく開発許可を受けて行われた大規模開発（住宅団地及び工業団地は除く。）における建築物の用途変更等の基準は、次のとおりとする。

1 土地の区画形質の変更

（1）開発行為完了前の変更許可（法第35条の2）

ア 予定建築物の敷地規模の変更

認められない。ただし、当該開発区域について地区計画が策定されている場合には、当該地区計画に適合するものは法第34条第10号に該当する。なお、当初敷地の規模の1/10未満の増減は許可を要しない（開発区域の拡張を伴うものは除く。）。

イ 道路、公園、調整池等公共施設の位置・設計変更等

法第33条に照らし（地区計画適合性含む）、基準を満たすものは許可可能（立地基準に係るものではないため開発審査会への付議は不要。）

（2）開発行為完了後の再開発行為（法第29条）

認められない。ただし、当該開発区域について地区計画が策定されている場合には、当該地区計画に適合する開発行為は、法第34条第10号に該当する。なお、1,000㎡未満の切土・盛土及び開発完了区域内における建築物敷地未利用地の宅地以外の地目から宅地への地目変更は、開発行為に該当しない。

2 予定建築物の用途変更

（1）建築物の用途及び延床面積の固定

平成19年11月30日現在の建築物の用途及び延床面積を次の基準により固定する。

ア 基準用途

次の用途を基準用途とし、開発許可時点における予定建築物の計画図書及び現在の土地利用状況を勘案して、各事案に（ア）又は（イ）のいずれかを適用する。

（ア）開発行為許可時点において計画されていた各予定建築物の用途（商業施設等での建築物の中に複数のテナントがある場合は、テナント全ての用途）

（イ）平成19年11月30日現在の現存建築物の用途（商業施設等での建築物の中に複数のテナントがある場合は、テナント全ての用途）

※（ア）及び（イ）の用途は、日本標準産業分類に掲げる中分類の区分に統一する。

イ 基準延床面積

次の延床面積を基準延床面積とし、開発許可時点における予定建築物の計画図書及び現在の土地利用状況を勘案して、各事案に（ア）又は（イ）のいずれかを適用する。

(ア) 開発行為許可時点において計画されていた各予定建築物の延床面積

(イ) 平成19年11月30日現在の現存建築物の延床面積

ウ 開発区域内の未利用地における基準用途及び基準延床面積

開発区域内に未利用の建築物の敷地（遊休地）がある場合は開発許可時に当該未利用地に計画されていた予定建築物の用途及び延床面積とする。

(2) 開発行為完了前の予定建築物の用途変更に係る変更許可（法第35条の2）

認められない。ただし、当該開発区域について地区計画が策定されている場合には、当該地区計画に適合する開発行為は、法第34条第10号に該当する。また、次の変更は法第35条の2の規定に基づく許可を要しない。

ア 開発区域内の個々の建築物の基準用途の同一中分類内の他の小分類への用途変更

イ 建築物の使用者の変更

ウ 基準延床面積の1.2倍以内の増築、改築等の拡張（増改築等拡張部分の床面積には駐車場部分は参入しない。また、商業施設のうち、一の既存建築物の延床面積が50,000㎡以上の場合は、増加できる床面積は10,000㎡未満までとする。）

(3) 開発行為完了後の予定建築物の用途等の変更（法第42条）

認められない。ただし、当該開発区域について地区計画が策定されている場合には、当該地区計画に適合する開発行為は、法第34条第10号に該当する。また、次の変更は法第42条の規定に基づく許可を要しない。

ア 開発区域内の個々の建築物の基準用途の同一中分類内の他の小分類への用途変更

イ 建築物の使用者の変更

ウ 基準延床面積の1.2倍以内の増築、改築等の拡張（増改築等拡張部分の床面積には駐車場部分は参入しない。また、商業施設のうち、一の既存建築物の延床面積が50,000㎡以上の場合は、増加できる床面積は10,000㎡未満までとする。）

§ 8 市街化調整区域における建築行為等許可申請に係る審査基準

根拠法令等：法第43条第1項、令第34条、第35条、第36条、市細則第12条

- 1 法第43条第1項の規定により建築行為等の許可を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり建築行為等許可申請書を提出すること。

《開発行為を伴う場合》

市街化調整区域では、許可不要の物件を除き、許可が必要となります。この章（§ 8）では開発行為を伴わないものが対象です。開発行為を伴う場合、法第29条の開発行為の許可（§ 1）の対象となります。

2 許可の技術基準

（1）排水施設（令第36条第1項第1号イ）

法第33条の規定に基づく開発許可の基準のうち、6の（3）排水施設に関する基準を準用する。

（2）擁壁の設置等（令第36条第1項第1号ロ）

法第33条の規定に基づく開発許可の基準のうち、6の（7）擁壁の設置等に関する基準を準用する。

（3）地区計画等（令第36条第1項第2号）

法第33条の規定に基づく開発許可の基準のうち、6の（5）地区計画等に関する基準を準用する。

3 許可は、次のいずれかの立地基準に該当する場合になされる。

（1）令第36条第1項第3号イ

法第34条の規定に基づく開発許可の基準のうち、7の（1）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、修理等を営む店舗等から（10）地区計画又は集落地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物までに係る基準（（9）ウ（エ）を除く。）を準用する場合

（2）令第36条第1項第3号ロ

法第34条の規定に基づく開発許可の基準のうち、7の（11）条例第5条に基づく指定区域内における開発行為に関する基準を準用する場合

（3）令第36条第1項第3号ハ（次のア又はイに該当すること）

ア 法第34条の規定に基づく開発許可の基準のうち、7の（12）条例第7条に基づく指定区域内における開発行為に関する基準を準用する場合

イ 条例第6条第1項に規定する自己の居住の用に供する一戸建の専用住宅である場合

(4) 令第36条第1項第3号ホ

法第34条第14号の規定に係る開発審査会付議基準（審査基準§6.7(14)）のいずれかに該当する場合で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの（開発審査会で包括承認されているものは除く。）。

- 4 従前と同じ敷地において、従前と同一用途・同一規模の建築物を建築する場合は、許可を要しない「改築」として取り扱う。ただし、従前の建築物が区域区分の日以前に建築されたものである場合、当該建築物は区域区分の日においても存在したことが必要である。なお、建築物が滅失した後、引続き従前と同一用途・同一規模の建築物を建築するまでの間、一時的に建築物が存在しなかった場合についてはこの限りではない。

(1) 建築物の用途、規模の同一性の有無は、原則として下記の日における建築物の用途、規模を基準として判断する。

ア 区域区分の日以前に建築された建築物

区域区分の日

イ 平成12年改正前都市計画法第43条第1項第6号の規定に基づく既存宅地制度により建築された建築物

平成18年5月17日

ウ 平成18年改正前都市計画法第29条第1項3号及び4号に基づき、許可不要で建築された公益施設又は公共施設

平成19年11月30日

エ 区域区分の日以後建築許可を受けて新築された建築物

建築許可日

- (2) 業務の用に供する建築物の用途については、交通量の発生、振動、排水、取扱品目の危険性等周辺環境への影響が従前と同程度であって、従前の業務内容と改築後の業務内容が日本標準産業分類の同一の中分類に分類されるものは「同一用途」とする。

ただし、開発審査会の議を経て認められる開発行為及び業務内容が§8.3(1)に示す表に分類されるものには適用せず、個別案件毎に同一性について審査を行う。

- (3) 「規模が同一」とは、戸建専用住宅を除き、従前の延床面積の1.5倍以内とする。

なお、戸建専用住宅の場合は延床面積が280㎡又は従前の1.5倍以内であること。また、地上3階、地下1階の範囲内とする。

通常規模（30㎡程度）の物置・車庫等の附属建築物の面積は、延床面積に含めない。

- 5 従前と同じ敷地において、従前の建築物と用途、規模が著しく異ならないような「増築」を行う場合は、許可を要しない。

なお、許可不要の基準については、前述した「改築」の取り扱いを準用する（（2）規模の内容について、附属建築物の面積は延床面積に含めない旨の一文は除く。）。

- 6 資材置場等敷地における作業員休憩所、監視所、駐車料金所、作業用具物置（資材保管庫は除く。）、便所等当該敷地の主たる土地利用を行うために必要な最小限度の管理施設（延

床面積が資材置場等敷地面積の10分の1以下かつ10㎡以内のものに限る。)の建築は、資材置場等敷地として土地を利用するための「通常管理行為」であり許可を要しない（法第43条第1項第5号該当）。

《許可区域の明示》

この章（§8）では従前から建築物があった（開発行為を伴わない）土地が前提のため、利用のされ方が大きく変わらない場合、区域の明示は求めています。

ただし、集客力の高い店舗等を建築する場合、開発行為の許可と同様、フェンス等での区画を求めています。

《属人性のある建築物の使用者変更》

既存権利の届出による建築物や分家住宅、既存集落内の自己用住宅は、開発申請者の要件が厳しい（属人性が高い）分、道路等の規定が緩和されています。そのため、所有者名義の変更をするにも、開発審査会付議基準第21号に応じた要件や、この章（§8）の手続きが必要です。

また、収用移転事業の施行に伴う転居に係る自己用住宅も属人性があるため、この内容を準用しています。

§ 9 地位承継承認申請に係る審査基準

根拠法令等：法第45条、市細則第14条

- 1 当該開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継の承認を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり地位承継承認申請書を提出すること。
- 2 本条による地位の承継の承認は、次の要件をすべて満たす場合に認められる。
 - (1) 申請者は、適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施工する権原を取得していること。
 - (2) 申請者に当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があること（自己用住宅の建築目的の開発行為又は開発区域の面積が1 ha未満で自己業務用建築物の建築若しくは自己業務用特定工作物の建設目的の開発行為の場合を除く。）。法第33条の規定に基づく開発許可の基準のうち、開発許可の基準5の（12）申請者の資力・信用に関する基準を準用する。

《相続人その他の一般承継の届出》 市細則第13条

承継者が相続人や合併により存続又は設立する法人の場合は、地位承継届出書を提出する必要があります。届出のため手数料はかかりません。

(枚数調整のための空ページ)

別表 1 提出図書の一覧表

申請書の製本の際には提出図書の一覧表の小分類の番号順に整理しその目録を作成し、表紙の次に添付してください。なお、申請書はそれぞれ控図書に添付してください。

※ これらの書類を申請者本人以外の者が提出する場合は、委任状を添付してください。

1 開発許可申請 ○印 … 添付 △印 … 該当する場合は添付 ー印 … 添付不要

図書 区分	申請図書（添付書類を含む）		様式 番号	種 別			備 考
				自己外	自己 業務用	自己 居住用	
1	A	開発行為許可申請書	第 1 号	○	○	○	法第30条
2	A	開発行為に関する協議の一覧表	第 2 号の 1	○	○	○	
	B	都市計画法第32条の規定による協議申請書	第 4 号	○	○	○	※本表下を参照
	C	都市計画法第32条の規定による同意書（放流 先水路管理者）		○	○	○	同上
	D	同上（道路管理者）		○	○	○	同上
	E	同上（公共施設用地の交換帰属）		△	△	△	同上
	F	法第40条第 1 項の適用を受ける公共施設用地 の交換帰属の明細書	第 4 号	△	△	△	同上
3	A	公 図		○	○	○	3か月以内有効
	B	土地の登記事項証明書		○	○	○	3か月以内有効
4	A	土地の登記関係一覧表	第 2 号の 4	○	○	○	
	B	施行の妨げとなる権利者の同意書	第 2 号の 5	○	○	○	
	C	同意者の印鑑証明書		○	○	○	
5	A	申請者の資力及び信用・工事施行者の能力に 関する書類（別表 3 参照）		○	△	ー	△は1ha以上
	B	資金計画書	第 2 号の 2	○	△	ー	△は1ha以上
6	A	設計者の資格調書	第 2 号の 3	△	△	△	1ha以上
	B	設計者の資格証明書（別表 4 参照）		△	△	△	同上
7		市街化調整区域内の場合は法第34条に該当す ることを証する図書（別表 2 参照）		△	△	△	
8		他法令による許可等の写し		△	△	△	
9	A	位 置 図		○	○	○	
	B	附近見取図		○	○	○	位置図と兼用可
	C	求 積 図		○	○	○	
	D	現 況 図		○	○	○	
	E	土地利用計画図（開発登録簿要とは別）		○	○	○	
	F	造成計画平面図		○	○	○	
	G	切盛分布図		○	○	○	
	H	造成計画縦横断面図		○	○	○	
	I	がけの断面図		△	△	△	
	J	擁壁の断面図		△	△	△	
	K	道路計画縦横断面図		△	△	ー	

図書 区分	申請図書（添付書類を含む）		様式 番号	種 別			備 考
				自己外	自 己 業務用	自 己 居住用	
9	L	道路構造図		△	△	—	
	M	排水施設計画平面図		○	○	○	
	N	排水流域図		○	○	△	
	O	排水施設縦横断面図		○	○	—	
	P	排水施設構造図		○	○	○	
	Q	給水施設計画平面図		○	○	—	
	R	工作物構造図		△	△	△	
10	A	構造計算書（擁壁）		△	△	△	
	B	流量計算書		○	○	△	
	C	工作物等の施設の能力に関する計算書		△	△	△	
11	A	防災計画図		△	△	—	1ha以上
	B	防災連絡用の書類（国土交通省用）		△	△	—	50ha以上
12		開発登録簿（裏面に土地利用計画図を添付）	第3号	○	○	○	
13		市長が必要と認める書類		△	△	△	

※ 県土整備事務所へ協議・同意申請する場合は県様式を使用してください。（福岡県の審査基準に様式あり）

2 開発許可に係る承認、届出等

図書 区分		申請図書（添付書類を含む）	様式 番号	種 別			備 考
				自己外	自己 業務用	自己 居住用	
1	A	工事着手届出書	第15号	○	○	○	細則第6条
	B	現況写真（許可標識も確認できること）		○	○	○	
2	A	工事完了届出書	第16号	○	○	○	法第36条
	B	土地の登記関係一覧表	第2号の4	○	○	○	
	C	公 図		○	○	○	分筆後のもの
	D	土地の登記事項証明書（公共施設のみ）		△	△	△	帰属する公共施設の部分は写しで可
	E	確定測量図（公共施設のみ）		△	△	△	
	F	完成平面図		○	○	○	
	G	竣工写真		○	○	○	
	H	工事工程写真		○	○	○	
	I	市長が必要と認める書類		△	△	△	
3	A	公共施設工事完了届出書（帰属のみ）	第17号	○	○	○	法第36条
	B	登記承諾書兼登記原因証明情報		○	○	○	
	C	印鑑証明書		○	○	○	
	D	2のC～F		○	○	○	
	E	位置図		○	○	○	
	F	市長が必要と認める書類		△	△	△	
4	A	開発行為に関する工事の廃止の届出書	第18号	○	○	○	法第38条
	B	同上に係る理由書及び防災措置		○	○	○	
	C	現況平面図		○	○	○	
	D	現況写真		○	○	○	
	E	市長が必要と認める書類					
6	A	地位承継届出書（一般承継）	第19号	○	○	○	法第44条
	B	地位承継の事由を証する書類		○	○	○	
	C	市長が必要と認める書類		△	△	△	
7	A	地位承継承認申請書（特定承継）	第20号	○	○	○	法第45条
	B	地位承継の原因を証する書類		○	○	○	
	C	地位承継承諾書	第20号－参考	○	○	○	（権利者）
	D	公 図		○	○	○	3か月以内有効
	E	土地の登記事項証明書		○	○	○	3か月以内有効
	F	施行の妨げとなる権利者の同意書		○	○	○	所有権者のみ
	G	同意者の印鑑証明書		○	○	○	
	H	申請者の資力及び信用に関する書類（別表3参照）		○	△	－	△は1ha以上
	I	市長が必要と認める書類		△	△	△	
5	A	建築等承認申請書	第21号		○		法第37条

図書 区分	申請図書（添付書類を含む）	様式 番号	種 別			備 考
			自己外	自 己 業務用	自 己 居住用	
	B 誓約書（申請者、施工者、設計者）	第21号－参考		○		
	C 位置図			○		
	D 現況平面図			○		
	E 現況写真			○		
	F 建築物等の平面図			○		
	G 市長が必要と認める書類			△		用途によっては 立面図

3 建築許可申請等

図書 区分	申請図書（添付書類を含む）	様式 番号	種 別			備 考
			自己外	自己 業務用	自己 居住用	
1	A 予定建築物等以外の建築等許可申請書	第23号		○		法第42条
	B 公 図			○		3 か月以内有効
	C 位 置 図			○		
	D 附近見取図			○		
	E 用途別現況図			△		
	F 配 置 図			○		排水施設も明示 すること
	G 建築物等の平面図			○		
	H 法第34条各号に該当することを証する図書			△		別表 2 参照
	I 市長が必要と認める図書			△		
2	A 建築行為等許可申請書	第24号		○		法第43条
	B 公 図			○		3 か月以内有効
	C 土地の登記事項証明書			○		3 か月以内有効
	D 建築行為等同意書	第24号－参考		△		所有権者のみ
	E 同意者の印鑑証明書			△		
	F 法第34条各号に該当することを証する図書			○		別表 4 参照
	G 位 置 図			○		
	H 附近見取図			○		
	I 求 積 図			○		
	J 現 況 図					
	K 現況敷地横断面					
	L 現況写真					
	M 配 置 図			○		排水施設も明示 すること
	N 敷地縦横断面図			○		
	O 擁壁の断面図			△		
	P 建築物等の平面図、立面図			○		
	Q 建築物等の求積図			○		容積率建ぺい率 も明示すること
	R 市長が必要と認める図書			△		
3	A 証 明 願	第26号		○		
	B 公 図			○		3 か月以内有効
	C 土地の登記事項証明書			○		3 か月以内有効
	D 位 置 図			○		
	E 附近見取図			○		
	F 求 積 図			○		
	G 現 況 図			○		
	H 土地利用計画平面図			○		

図書 区分		申請図書（添付書類を含む）	様式 番号	種 別			備 考
				自己外	自 己 業務用	自 己 居住用	
3	I	建築物等の平面図			○		
	J	現況写真			○		
	K	市長が必要と認める書類			△		

別表２ 法第 34 条に関する申請に必要な図書

各号	内容	必要な図書
第 1 号	日用品店舗等	1 周辺建築用途現況図（Ｓ：１／2,500～3,000） 2 配 置 図（Ｓ：１／300） 3 各階平面図、立面図（Ｓ：１／100） 4 販売、加工、修理等の業務内容 5 営業に必要な免許証の写し等
第 2 号	資源の利用に必要な施設	1 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面（Ｓ：１／300） 2 施設の配置図（Ｓ：１／300） 3 利用目的、利用方法、利用対象、規模等 4 平面図、立面図
第 4 号	農林漁業用施設	1 利用目的、利用方法、利用対象、規模等 2 生産地との関係、取扱量 3 配 置 図 4 平面図、立面図
第 6 号	中小企業団地	1 全体配置図（Ｓ：１／500） 2 事業の概要を説明する書類 3 配 置 図 4 平面図、立面図
第 7 号	関連工場	1 既存工場に関する申告書（業種、業態、工程、原料、製品名） 2 申請工場に関する申告書（業種、業態、工程、原料、製品名） 3 両工場の関連を説明する書類（作業工程及び原材料、製品等の輸送等） 4 全体計画平面図、立面図 5 配 置 図
第 8 号	火薬庫	1 周辺建物用途別現況図（Ｓ：１／500） 2 配 置 図 3 建物の平面図、立面図 4 火薬類の貯蔵に関する概要
第 9 号	市街化区域に建築が困難なもの（給油所等）	1 周辺建物用途別現況図（Ｓ：１／500） 2 配 置 図 3 建物の平面図、立面図 4 業務内容を説明する書類
第11号	条例に基づく指定区域	1 周辺連たん現況図（Ｓ：１／2,500～3,000） 2 自己の居住用の住宅であることを示すア～エの書類（自己用住宅のみ） ア 誓約書 イ 印鑑証明書 ウ 住民票 エ 無資産証明書 3 建物の平面図、立面図

第12号	条例に基づく 指定区域	1 自己の居住用の住宅であることを示ア～エの書類（自己用住宅のみ） ア 誓約書 イ 印鑑証明書 ウ 住民票 エ 無資産証明書 2 建物の平面図、立面図
	自己用住宅 （共通）	1 市街化調整区域における住宅確保の必要性を示す書類 ア 申請理由書 兼 誓約書 イ 印鑑証明書 ウ 資産・無資産証明書 エ 住民票 2 建物の平面図、立面図
	分家住宅	3 開発区域と本家所在地との位置関係図（S：1／2,500～3,000） 4 本家の構成員であることを示す戸籍謄本 5 申請者の勤務先証明書 6 当該開発地以外に適切な利用可能な土地がないことを示す書類 ア 本家の資産証明書（名寄帳兼課税簿） イ 当該開発地の贈与証明書（又は賃貸証明書） 7 申請者の世帯員に関する書類 ア 誓約書（申請者と連名可） イ 印鑑証明書 ウ 無資産証明書
	既存集落 内の自己 用住宅	3 周辺連たん現況図（S：1／2,500～3,000）
	収容移転	3 収用証明書 4 事業認可等の写し 5 開発区域と収用地との位置関係図（S：1／2,500～3,000） 6 収用地・建築物の概要が分かるもの（図面、登記事項証明書等）

※ その他、市長が必要と認める書類を求めることがあります。

別表 3 申請者の資力・信用及び工事施行者の能力に関する書類

区分	添付書類	申請者	
		法人の場合	個人の場合
申請者の資力及び信用に関する書類	1 法人の登記事項証明書	○	—
	2 最近の事業年度における法人事業税に関する納税証明書又は市民税に未納がないことの証明書（市税収納推進課）	○	—
	3 最近の事業年度における所得税に関する納税証明書又は未納の税額がないことの証明書（税務署発行）	—	○
	4 事業経歴書（宅地造成に係るもの）	○	○
	5 預金残高証明書※ ¹	△	△
	6 銀行その他から融資をうける場合は融資額証明書※ ¹	△	△
	7 工事請負契約書又は工事請負見積書※ ¹	△	△
	8 宅地建物取引業者免許済を証する書類※ ²	△	△
	9 固定資産の評価証明書※ ³	—	△
区分	添付書類	工事施行者	
		法人の場合	個人の場合
工事施行者の能力に関する書類	1 建設業法第3条第1項の規定による建設業（土木工事業）許可済であることを証する書類（ただし同法施行令第1条の2により500万円未満の工事に係るものを除く）	○	○
	2 法人の登記事項証明書	○	—
	3 事業経歴書	○	○

※¹ 開発区域面積1ha以上の場合又は市長が必要と認める場合添付

※² 分譲目的の場合添付

※³ 市長が必要と認める場合添付

別表 4 設計者の資格について

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与え、また設計について専門的な能力を要すると考えられる 1 ha 以上の開発行為は、次に示す資格を有する者が設計したものでなければなりません（規則第 19 条）。

1 開発区域の面積が 1 ha 以上 20 ha 未満の工事

- イ 大学（短大を除く）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業後 2 年以上の実務経験者 ※¹
- ロ 3 年制の短大（夜間において授業を行うものを除く）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業後 3 年以上の実務経験者 ※¹
- ハ 短大、高専又は旧専門学校において正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業後 4 年以上の実務経験者 ※¹
- ニ 高校又は旧中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業後 7 年以上の実務経験者 ※¹
- ホ 技術士法による第 2 次試験のうち国土交通大臣の定める部門※²に合格した者で 2 年以上の実務経験者 ※¹
- ヘ 一級建築士で 2 年以上の実務経験者 ※¹
- ト 土木、建築、都市計画又は造園に関する 10 年以上の実務経験者※（うち 7 年以上は、宅地開発に関する実務経験者※¹であること）で国土交通大臣の登録を受けた登録講習機関が行う講習※³を修了した者
- チ 大学の大学院又は専攻科（旧大学令による大学の大学院又は研究科）で 1 年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、1 年以上の実務経験者 ※¹その他国土交通大臣がイからトと同等以上の知識及び経験を有すると認めた者

2 開発区域の面積が 20 ha 以上の工事

- イ 前号のいずれかに該当するもので、20ha 以上の開発行為に関する工事の総合的な設計 ※⁴にかかる図書の作成に関する実務に従事したことのある者
- ロ 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めた者

※ 1 実務経験とは、宅地造成工事の設計図面の作成、宅地造成工事の監理の経験をいう。

※ 2 国土交通大臣が定める部門とは、建設部門、水道部門及び衛生工学部門である。

※ 3 国土交通大臣の登録を受けた登録講習機関が行う講習には、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 22 条第 1 号から第 4 号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を定める件で、大臣認定を受けて昭和 44 年以前に行われた講習を含む。

※ 4 総合的な設計とは、開発行為全体の設計経験をいい、例えば、擁壁の設計、排水の設計など個々の施設の設計に関する設計図書を作成した経験を有する者は該当しない。

別表5 設計製図凡例

名 称	記 号	名 称	記 号
方 位		間知ブロック積壁	
開発区域境界線		重力式擁壁	
工 区 境 界		R C 擁 壁	
街 区 番 号		消 防 水 利 施 設	消火栓 防火水槽は実在の形にする。
宅 地 番 号		階 段	
公 共 公 益 用 地		ガ ー ド レ ー ル	
造 成 計 画 高		ガ ー ド フ ェ ン ス	
敷 地 面 積		落 石 防 護 柵	
B M		車 止 め	可動式又は固定式
位 置		暗 渠 円 形 馬 蹄 形 矩 形 卵 形	円 形
高 さ			馬 蹄 形
道路番号及び巾員			矩 形
測 点			卵 形
勾 配 、 延 長		開 渠 U形側溝及び寸法 L形側溝及び寸法 LU形側溝及び寸法 グレーチング側溝 その他の開渠	U形側溝及び寸法
変 化 点			L形側溝及び寸法
縦 断 曲 線			LU形側溝及び寸法
法面、勾配、高さ			グレーチング側溝
			その他の開渠

名 称	記 号	名 称	記 号
柵 類		有孔ヒューム管	
管 番 号	雨水 ○ i = L = 汚水 □ i = L =	盲 集 水 柵	
管 径		給 水 管	
勾 配		境 界 杭	
管 延 長		街 渠 柵	
流 水 方 向		現 況 保 存	
雨 水 管 渠	HP 300φ ○ ————— ○	表 土 除 去	
汚 水 管 渠		斜 面 段 切 (斜面に盛土をする場合で) (段切の必要のある部分)	
合 流 管 渠		公 園 、 緑 地 (広 場)	
既 設 管 渠		芝 工	
横 断 暗 渠		鉄 線 蛇 籠 工 フ ト ン 籠 工	
雨 水 円 形 人 孔		格 子 枠 工 ブ ロ ッ ク 工	
汚 水 円 形 人 孔		張 ブ ロ ッ ク 工	
雨 水 角 型 人 孔		供 給 処 理 施 設	
汚 水 角 型 人 孔		樹 木	
礫 暗 渠			
蛇 籠 暗 渠			

別表 6 設計図の作成要領

(※ 設計図には、これを作成した者がその氏名を記載すること。)

図面名称	縮尺	明示すべき事項	備考
位 置 図	1 / 25, 000 以上	1 方 位 2 開発地域（朱書き） 3 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称 4 各鉄道駅からの交通機関の系路名称 5 開発区域内において排水される雨水・汚水の流末 6 用途地域及びその他規制区域等	・地図（地形図）に表示のこと ・規制区域等は、開発区域及びその周辺について図示のこと。
附近見取図	1 / 2, 500 1 / 3, 000 以上	1 方 位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 土地の形状 4 県界及び市町村界と名称 5 市町村の区域内の町又は字の境界と名称 6 都市計画区域界と名称	・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・現況図にまとめて図示してもよい。
現 況 届	1 / 1, 000 以上	1 方 位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 道路・河川・水路の幅員 4 地形（等高線は2mの標高差を示すもの） 5 開発区域内及びその周辺の公共・公益的施設の位置及び形状 6 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 7 現況写真との照合符号と撮影方向 8 樹木又は樹木の集団及び切土又は盛土を行う部分の表土の状況	・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあっては規模が1 ha以上の開発区域について記載すること。
土地利用計画図	1 / 1, 000 以上	1 方 位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 工区界 4 道路の位置、形状、幅員 5 公共・公益的施設の位置及び形状 6 予定建築物の敷地の形状、面積 7 敷地に係る予定建築物の用途 8 樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状 9 凡 例	・予定建築物の用途は住宅 ・共同住宅・店舗・〇〇工場と具体的に各敷地毎に記入すること。 ・この図面は開発登録簿の図面として一般の閲覧に供されるので明確に表示すること。
求 積 図	1 / 500 以上	1 方 位 2 開発区域の全面積	

図面名称	縮尺	明示すべき事項	備考
求 積 図	1 / 500 以上	3 道路・水路・公園、広場等の公共・公益的 施設を区別した空地の面積 4 工区別の面積	・求積図の代わりに求積書を添付してもよい。
造成計画平面図	1 / 1, 000 以上	1 方 位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 切土又は盛土及び表土復元部分の色別 4 がけ・擁壁・法面の位置、形状及び記号 5 道路の位置、形状、延長、角切長さ、幅員 勾配及び記号 6 道路の中心線とその測点及び計画高 7 敷地の形状及び計画高 8 街区長辺及び短辺の長さ 9 公園・緑地その他公共用の空地及び公益的 施設の位置、形状、規模及び名称 10 工区界 11 地形（現況線） 12 縦横断面線の位置及び記号 13 ベンチマークの位置及び高さ 14 消防水利施設の名称、位置及び形状 15 遊水池（調整池）の位置及び形状 16 凡 例	・現況図は細線で記すこと （等高線は2 mの標高差を示すこと）。 ・道路、擁壁、のり、公園等を色別すること。
切盛分布図	1 / 500 以上	1 切土・盛土・表土の復元をする土地の部分	・切土部は黄色、盛土部は緑色、表土復元部は桃色の各々淡色で色別すること。
造成計画 縦横断面図	1 / 500 以上	1 縦横断面線記号 2 区域境界位置 3 基準線（DL） 4 現地盤面及び計画地盤面 5 切土・盛土・表土復元の色別 6 がけ・擁壁・道路の位置、形状及び記号 7 ボックスカルバート、無孔管暗渠、その他 構造物の位置、形状、勾配及び保護の方法 8 法面の位置、形状、勾配及び保護の方法	・現況図は細く、計画線は太く表示のこと。 ・切土部は黄色、盛土部は緑色、表土復元部は桃色の各々淡色で色別すること。 ・区域境界付近の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
排水施設 計画平面図	1 / 500 以上	1 方 位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 排水施設の位置、種類、形状、材料及び内 のり寸法、勾配 4 水の流れの方向 5 吐口の位置	・放流先図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。

図面名称	縮尺	明示すべき事項	備考
排水施設 計画平面図	1/500 以上	6 放流先河川、水路の名称 7 排水施設の記号 8 流量計算書との照合符号 9 道路・公園その他の公共・公益的施設及び 予定建築物の敷地等の計画高 10 汚水処理場の位置、形状 11 凡 例	
給水施設 計画平面図	1/500 以上	1 方 位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 給水施設の位置、種類、形状、材料及び 内のり寸法 4 取水方法及び位置 5 消火栓の位置及び種類 6 ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置 及び形状	・取水方法及び位置の図示 に必要な範囲の外周区域 を包括したものでなけれ ばならない。 ・排水計画平面図にまとめ て図示してもよい。
道路計画 縦断面図	1/500 以上	1 測点 2 勾配（％） 3 計画地盤図 4 計画地盤高 5 単距離及び追加距離 6 基準線（DL） 7 道路記号	・区域外取付道路との関連 の図示に必要な範囲の外 周区域を包括したもので なければならない。
排水計画 縦断面図	1/500 以上	1 測点 2 排水渠勾配及び管径 3 管底高 4 人孔種類、位置及び記号 5 人孔間距離 6 基準線（DL） 7 排水施設記号	・道路計画縦断面図にまと めて図示してもよい。
がけの断面図	1/500 以上	1 がけの記号 2 がけの高さ及び勾配 3 土質（土質の種類が2以上であるときは、それ ぞれの土質及びその地層の厚さ） 4 がけ面の保護の方法 5 現地盤面 6 がけの前後地盤面	・現況線は細く、計画線は 太く表示のこと。
擁壁の断面図	1/50 以上	1 擁壁の記号 2 擁壁の寸法及び勾配	

図面名称	縮尺	明示すべき事項	備考
擁壁の断面図	1/50 以上	3 擁壁の材料の種類及び寸法 4 裏込コンクリートの品質及び寸法 5 透水層の位置及び寸法 6 水抜穴の位置、材料及び内径寸法 7 基礎構造の種類と寸法 8 基礎地盤の土質 9 基礎くい位置、材料及び寸法 10 擁壁を設置する前後の地盤面	・鉄筋コンクリート造擁壁のときは配筋図が必要。
排水施設構造図	1/50 以上	1 排水施設の記号 2 開渠、暗渠、会所、落差工、吐口等 3 放流先河川、水路の名称、断面、水位（低水位、高水位）及び吐口の高さ	・鉄筋コンクリート造擁壁のときは配筋図が必要。
道路構造図	1/50 以上	1 道路の記号 2 道路の幅員構成 3 横断勾配（％） 4 路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法 5 道路側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法	・排水計画図にまとめて図示してもよい。
工作物構造図	1/50 以上	1 施設の名称 2 施設の寸法、材料の詳細	・橋梁、終末処理施設、消防水利施設等
防災計画図	1/2,500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 等高線 4 計画道路位置 5 段切位置 6 表土除去範囲 7 ヘドロ除去範囲及び除去深さ 8 工事中の雨水排水系路及び沈砂池 9 防災施設の位置、形状、寸法及び名称 10 防災施設の設置時期及び期間 11 凡 例	・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・防災計画説明書を添付して提出のこと。
排水流域図	1/1,000 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 集水系統ブロック別に色分け 4 地表水及び排水施設の水の流れの方向 5 流量計画書との照合符号	・区域外の集水状況を図示できる範囲で外周区域を包括したものでなければならない。 ・排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。

別表 7 都市計画法に基づく開発許可事務等標準処理期間

許可・承認等の区分	根拠法令条項	標準処理期間（日）		
開発行為の許可 （5 ha未満）	法第29条第1項、第2項			25
〃 （5 ha以上20 ha未満）	〃			45
〃 （20 ha以上）	〃			50
開発行為の変更許可	法第35条の2第1項			25
工事完了公告前の建築等承認	法第37条第1号			20
建築物の敷地等に関する制限 の例外許可	法第41条第2項			20
予定建築物以外の建築等許可	法第42条第1項			20
開発許可を受けた区域以外に おける建築等許可	法第43条第1項			20
開発許可に基づく地位の承継 の承認	法第45条			20
工事完了検査及び検査済証の 交付	法第36条第2項			30
開発登録簿の謄本交付	法第47条第5項			5
諸証明書等の交付				20

注1 ここでの標準処理期間とは、適法な申請が行政庁に到達してから処分に至るまで通常要すべき標準的な期間であって、行政庁の責に帰すことのできない事情により要する期間は含まない。

注2 開発審査会に付議するために要する期間（通常1か月）は、標準処理期間に含まない。

注3 他法令の許認可等を必要とする開発行為に係る許可・承認等であって、当該他法令の許認可等と同時にを行うものについては、この表に定める標準処理期間を適用しない。

別表 8 申請等手数料

申請の際は次に掲げる手数料が必要です。

1 開発行為許可申請手数料

ア 当初申請の場合（法第29条）

開発行為の種類	(1) 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為	(2) 主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為	(3) その他の場合
開発区域の面積	手数料	手数料	手数料
0.1ha未満のとき	8,600円	13,000円	86,000円
0.1ha以上 ～ 0.3ha未満	22,000円	30,000円	130,000円
0.3ha以上 ～ 0.6ha未満	43,000円	65,000円	190,000円
0.6ha以上 ～ 1.0ha未満	86,000円	120,000円	260,000円
1.0ha以上 ～ 3.0ha未満	130,000円	200,000円	390,000円
3.0ha以上 ～ 6.0ha未満	170,000円	270,000円	510,000円
6.0ha以上 ～ 10.0ha未満	220,000円	340,000円	660,000円
10.0ha以上のとき	300,000円	480,000円	870,000円

イ 変更申請の場合（法第35条の2）

変更理由	手数料（左の理由の一つに該当する場合）	手数料（左の理由に二つ以上該当する場合）
イ．設計の変更（ロを除く）	開発区域の面積に応じ上表に規定する額の10分の1	イ＋ロ＋ハ
ロ．新たな土地の区域への編入による変更（第30条第1項第1号～4号に掲げる事項の変更）	新たに編入される面積に応じ、上表に規定する額	
ハ．その他の変更	10,000円	

ただし、イロハの合計額が1件の申請で87万円を超えるときの手数は87万円とする。

2 市街化調整区域内における建築物の特例許可申請手数料（法第41条第2項ただし書）

建築物の敷地、構造および設備に関する制限の特例	市長が建築物の形態制限区域およびその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、または公益上やむを得ないと認めた場合	46,000円
-------------------------	--	---------

3 予定建築物等以外の建築等許可申請手数料（法第42条第1項ただし書）

開発許可を受けた土地における建築等の制限の特例	用途地域等が定められているとき、または市長が利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認める場合	26,000円
-------------------------	--	---------

4 開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料（法第43条）

建築の種類	敷地の面積	手数料
開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等の行為	0.1ha未満の場合	6,900円
	0.1ha以上 ～ 0.3ha未満の場合	18,000円
	0.3ha以上 ～ 0.6ha未満の場合	39,000円
	0.6ha以上 ～ 1.0ha未満の場合	69,000円
	1.0ha以上の場合	97,000円

5 開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料（法第45条）

承認申請の種類	手数料
（1）主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行うもの又は主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール未満のものである場合	1,700円
（2）主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール以上のものである場合	2,700円
（3）（1）及び（2）以外のものである場合	17,000円

6 開発登録簿の写しの交付手数料（法第47条第4項）

開発登録簿の写し	1枚当たり	470円
----------	-------	------

7 諸証明手数料関係

土地又は建物に関する諸証明	1件当たり	200円
---------------	-------	------

別表 9 開発行為許可標識の表示

法第 29 条の規定に基づく開発行為の許可を受けた者は、市細則規則第 15 条第 1 項の規定に基づき、開発行為許可標識を当該開発行為に係る工事の期間中及び工事完了後相当の期間、当該工事の現場の見やすい場所に掲示してください。

許可標識の表示例

100センチメートル			
開発行為許可標識			
		年 月 日	
許可番号		都第 ー 号	
工 事 の 期 間	年 月 日 ら 年 月 日 まで		
工 事 場 所 の 所 在 及 び 地 番			
施 行 面 積			
工 事 の 名 称			
開発行為者 住 所 氏 名			
工事施行者 住 所 氏 名			
設 計 者 氏 名		工 事 現 場 管理者氏名	
検 査 済 証 番 号	年 月 日 都第 ー 号		
G L ▽			

90
セ
ン
チ
メ
ー
ト
ル
以
上

80
セ
ン
チ
メ
ー
ト
ル
以
上

別表 10 日常生活関連業務 [法第 29 条第 1 項第 11 号 (令第 22 条第 6 号)・法第 34 条第 1 号]
(分類は、日本標準産業分類 (平成 19 年 11 月改定) による。)

大分類 I 卸売業, 小売業のうちで該当するもの

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第 22 条第 6 号該当	法第 34 条第 1 号該当
57 織物, 衣服, 身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業	5711 呉服・服地小売業		呉服店,反物,帯小,服地,小ぎれ,裏地,らしや小売業。下着類,くつ下,足袋等は (5792)	○	○
		5712 寝具小売業		ふとん,毛布,ふとん地,敷布,蚊帳,ふとん綿小売業	×	×
	572 男子服小売業	5721 男子服小売業	既製,注文を問わぬ	テーラーショップ。顧客所有の布地による仕立,加工は (7931)	○	○
	573 婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業	既製,注文を問わぬ	婦人服小売,婦人服仕立,洋服裁店。顧客所有の布地による仕立,加工は (7931)	○	○
		5732 子供服小売業	既製,注文を問わぬ	子供服小売, 子供服仕立業	○	○
	574 靴・履物小売業	5741 靴小売業	各種靴類	靴,ゴム靴,地下足袋小売業。中古靴小売は (6098), 靴修理は (9093)	○	○
		5742 履物小売業 (靴を除く)		げた屋,草履,スリッパ小売業	○	○
	579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5791 かばん・袋物小売業		かばん,ハンドバック, 袋物,トランク小売業	○	○
		5792 下着類小売業			○	○
		5793 洋品雑貨, 小間物小売業		洋品店,装身具,ワイシャツ, ふろしき,タオル,足袋,靴下小売業	○	○
		5799 他に分類されないもの		洋傘,和傘,ステッキ,白衣小売業	○	○
58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業	5811 各種食料品小売業	各種食料品を一括して小売する	各種食料品店,食料雑貨店	○	○

582	野菜・果実 小売業	5821	野菜小売業		八百屋,野菜小売業	○	○
		5822	果実小売業		果物屋,果実小売業	○	○
583	食肉小売業	5831	食肉小売業 (卵,鳥肉 を除く)		肉屋,獣肉,塩臓肉,冷凍肉, 肉製品小売業	○	○
		5832	卵,鳥肉小 売業		卵,鳥肉小売業	○	○
584	鮮魚小売業	5841	鮮魚小売業		魚屋,鮮魚,貝類,かき,川魚, 食用かえる,冷凍魚小売業	○	○
585	酒小売業	5851	酒小売業		酒屋	○	○
586	菓子・パン 小売業	5861	菓子小売業 (製造小売)	製造小売	洋菓子,和菓子,干菓子,駄菓 子,せんべい,あめ,ケーキ, 饅頭,餅,アイスクャンデー	×	×
		5862	菓子小売業	製造小売で ないもの	小売業	○	○
		5863	パン小売業 (製造小売)	製造小売	パン小売業。 調理パン小売は(5895)	×	×
		5864	パン小売業	製造小売で ないもの		○	○
589	その他の飲 食料品小売 業	5891	コンビニエ ンスストア (飲 食 料 品 を中心とす るもの)		コンビニエンスストア	○	○
		5892	牛乳小売業		牛乳小売業,牛乳スタンド	○	○
		5893	飲料小売業		清涼飲料,ミネラルウォーター 小売業	○	○
		5894	茶類小売業		茶,こぶ茶,コーヒー,ココ ア,紅茶,麦茶小売業	○	○
		5895	料理品小売 業	主として各 種の料理品 (折詰料理, 惣菜など)の 小売	惣菜屋,折詰,揚物小売業,弁 当仕出屋,調理パン小売業, 駅弁売店	○	○
		5896	米穀類小売 業		米麦,雑穀,豆類小売業	○	○

		5797	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	製造小売でないもの	豆腐,こんにゃく,納豆,つくだ煮,漬物,たいみそ,ちくわ,おでん材料小売業	○	○	
		5898	乾物小売業	水産物,農産物の乾物	乾物屋,干魚,干びょう,ふ,乾燥野菜,こうや豆腐小売業	○	○	
		5899	他に分類されない飲食料品小売業		氷,インスタントラーメン,乳製品,調味料(塩,味噌,醤油,食酢,砂糖,食用油脂)小売業	○	○	
59	機械器具小売業	5911	自動車(新車)小売業		自動車(新車)小売業	×	×	
		5912	中古自動車小売業		中古自動車小売業	×	×	
		5913	自動車部品・附属品小売業		自動車部品,附属品,自動車タイヤ小売業	×	×	
		5914	二輪自動車小売業		二輪自動車,スクーター,原動機付自転車小売業	○	○	
	592	自転車小売業	5921	自転車小売業		自転車,リヤカー,自転車部品,付属品,自転車タイヤ,チューブ小売業	○	○
	593	機械器具小売業	5931	電気機械器具小売業	中古品を除く	家庭用電気機械器具小売業	×	○
			5932	電気事務機械器具小売業	中古品を除く	電気事務機械器具小売業	×	○
			5933	中古電気製品小売業			×	○
			5939	その他の機械器具小売業		ガス器具,ミシン,石油ストーブ,度量衡器,浄水器小売業	×	○
	60	その他の小売業	6011	家具小売業		家具,洋家具,和家具,いす,机,卓子,ベッド,本箱小売業	×	×
			6012	建具小売業		建具,木製建具,金属製建具小売業	×	×
			6013	畳小売業		畳,ござ,花むしろ小売業	×	×
6014			宗教用具小売業		仏具,神具小売業	×	×	

602	じゅう器小売業	6021	金物小売業	家庭用その他各種の金属雑貨の小売,バケツ,じょうろの板金製品の製造小売を含む	金物店,刃物,くぎ,ほうろう鉄器,アルミニウム製品,錠前小売業	○	○
		6022	荒物小売業		荒物屋,日用雑貨,ほうき,ざる,たわし,バスケット小売業	○	○
		6023	陶磁器・ガラス器小売業		瀬戸物,焼物,土器,陶器,磁器,ガラス器小売業	○	○
		6029	他に分類されないじゅう器小売業		漆器,茶道具,茶器小売業	×	×
603	医薬品・化粧品小売業	6031	ドラッグストア		ドラッグストア	○	○
		6032	医薬品小売業(調剤薬局を除く)		薬局,薬店漢方薬,生薬,薬種小売業	○	○
		6033	調剤薬局		薬局,ファーマシー(調剤を主とするもの)	×	×
		6034	化粧品小売業		化粧品,香水,香油,おしろい,整髪料,石けん小売業 化粧道具小売は(5793)	○	○
604	農耕用品小売業	6041	農業用機械器具小売業		農機具,すき,くわ,鳥獣害防除器具,畜産用機器,養蚕用機器,耕うん機,ハンドトラクター小売業	×	○
		6042	苗・種子小売業		種苗,苗木,種子小売業	×	○
		6043	肥料・飼料小売業		化学肥料,有機質肥料,複合肥料,飼料,農薬小売業	×	○
605	燃料小売業	6051	ガソリンスタンド		ガソリンスタンド,給油所,液化石油ガス(LPG)スタンド	×	○

		6052	燃料小売業 (ガソリン スタンドを 除く)		薪炭,練炭,石炭,プロパンガ ス,灯油小売業	○	○
606	書籍・文房 具小売業	6061	書籍・雑誌 小売業	古本を除く	書店,洋書取次店,古本屋,楽 譜小売業。 貸本屋は(7099)	×	○
		6063	新聞小売業		新聞販売店,新聞取次店	×	○
		6064	紙・文房具 小売業		洋紙,板紙,ふすま紙,障子 紙,帳簿類,ノート,万年筆, 鉛筆,ペン,インキ,製図用 具,そろばん小売業	○	○
607	スポーツ用 品・がん具・ 娯楽用品・ 楽器小売業	6071	スポーツ用 品小売業		運道具,スポーツ用品,ゴル フ,釣具,スポーツ用靴小売 業	×	○
		6072	がん具・娯 楽用品小売 業		おもちゃ屋,人形,模型がん 具,教育がん具,羽子板,娯楽 用品小売業	○	○
		6073	楽器小売業		洋楽器,ピアノ,和楽器,三味 線,レコード,ミュージック テープ,C D小売業	×	○
608	写真機・写 真材料小売 業	6081	写真機・写 真材料小売 業		写真機,写真感光材料小売 業。 フィルム現像,焼付は (7993)	×	○
		6082	時計・眼鏡・ 光学機械小 売業		時計屋,眼鏡小売業。 時計修理は(9092) 眼鏡修理は(9099)	○	○
609	他に分類さ れない小売 業	6091	ホームセン ター		ホームセンター	×	×
		6092	たばこ・喫 煙具専門小 売業	専ら煙草,喫 煙具を小売 するもの	たばこ,喫煙具専門小売店。 たばこ・喫煙具の小売と他の 商品の小売を兼ねているもの は他の商品によって分類され る。	○	○
		6093	花・植木小 売業		花屋,切花小売業,フローリ スト。 造花小売は(6099), 苗木小売は(6042)	×	○

		6094	建築材料小売業		木材,セメント,板ガラス,ブロック小売業	×	×
		6095	ジュエリー製品小売業		宝石,金製品,銀製品,装身具小売業(貴金属製のもの)	×	×
		6096	ペット・ペット用品小売業		ペットショップ,愛がん用動物,観賞用魚小売業	×	×
		6097	骨とう品小売業		骨とう品小売業	×	×
		6098	中古品小売業(骨とう品を除く)		中古衣服,古道具,中古家具,古建具,古楽器,古写真機,古運道具,中古靴,中古レコード小売業	×	×
		6099	他に分類されない小売業		美術品,名刺,印判,帆布,造花,標本,旗ざお,碑石小売業	×	×

大分類N 生活関連サービス業、娯楽業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる 業種の例示	令第 22 条第 6 号該当	法第 34 条第 1 号該当
78 洗濯・ 理容・ 美容・ 浴場業	781 洗濯業	7811 普通洗濯業	衣服などを 原型のまま 洗濯する事 業	洗濯業,クリーニング業,ラ ンドリー業	○	○
				クリーニング工場	×	×
		7812 洗濯物取 次業		洗濯物取次所,クリーニン グ取次所	×	×
		7813 リネンサ プライ業	繊維製品を 洗濯し,使用 させるため に貸与し,使 用後回収し て洗濯し,こ れをくり返 し行う	リネンサプライ業,貸おむ つ業,貸おしぼり業。 貸ふとん業は(7099)	×	×
	782 理容業	7821 理容業		理髪店,床屋,理容院	×	○
	783 美容業	7831 美容業		美容院,髪結業,ビューティ サロン	×	○
	784 一般公衆 浴場業	7841 一般公衆 浴場業		銭湯業,ふろ屋	×	○
	785 その他の 公衆浴場 業	7851 その他の 公衆浴場 業		温泉浴場,蒸し風呂,ソープ ランド業	×	×
	789 その他の 洗濯,理容, 美容,浴場 業	7891 洗張・染物 業	衣服などを 分解し,洗 張,湯のし, しみ抜き,又 は衣類,織物 などの染色 を行う	洗張業,湯のし業,しみ抜き 業	×	×
				染物屋,京染屋,染直し業		
		7892 エステテ ィック業		エステティックサロン	×	×
		7899 他に分類 されない 洗濯,理容, 美容,浴場 業		コインシャワー,コインラ ンドリー,マニキュア業,ネ イルサロン	×	×

79	その他の生活関連サービス業	793	衣服裁縫修理業	7931	衣服裁縫修理業	個人持ちの材料で衣服の裁縫,衣服の修理を行う	衣服裁縫業,衣服修理業	○	○
		794	物品預り業	7941	物品預り業		自転車預り業 手荷物預り業,荷物一時預り業,コインロッカー業	×	○
		795	火葬・墓地管理業	7951	火葬業			×	×
				7952	墓地管理業			×	×
		796	冠婚葬祭業	7961	葬儀業		斎場	×	×
				7962	結婚式場業		結婚式場業	×	×
				7963	冠婚葬祭互助会		冠婚葬祭互助会	×	×
		799	他に分類されない生活関連サービス業	7991	食品賃加工業	家庭消費用として原料 個人持ちの粉及び穀類などを賃加工する	小麦粉賃加工 精米賃加工	×	○
				7992	結婚相談,結婚式場紹介業			×	×
				7993	写真現像・焼付業	専らフィルム現像,焼付,引伸を行う	写真現像,焼付業,DPE取次業	×	×
				7999	他に分類されないその他の生活関連サービス業		易断所,観光案内所,靴磨き業,運転代行業	×	×
							古綿打直し業		

大分類R サービス業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる 業種の例示	令第 22 条第 6 号該当	法第 34 条第 1 号該当
89 自動車整備業	891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業		(道路運送車両法第 7 7 条に規定する認証工場としての自動車修理工場について)	×	○
		8919 その他の自動車整備業				
90 機械等修理業 (別掲を除く)	901 機械修理業(電気機械器具を除く)	9011 一般機械修理業 (建設, 鉱山機械を除く)		農業用トラクター修理業	×	×
				機械修理業, 内燃機関修理業, ミシン修理業		
		9012 建設・鉱山機械整備業		建設機械整備業, 鉱山機械修理業	×	×
	902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業	(9021) のうち家庭用電気機械器具の修理をするもの	ラジオ修理業, テレビ修理業	○	○
			その他の修理をするもの	変圧器修理業		
	903 表具業	9031 表具業		表具業, ふすま張業	×	×
	909 その他の修理業	9091 家具修理業		家具修理業, いす修理業	×	×
		9092 時計修理業		時計修理業	○	○
		9093 履物修理業		靴修理業, げた修理業	○	○
		9094 かじ業		かじ業, 農機具修理業(手工鍛造によるもの)	×	○
		9099 他に分類されない修理業	(9099) のうち自転車修理業, 金物修理業	自転車修理業, 自転車タイヤ修理業, 金物修理業	○	○

			その他の修理をするもの	楽器修理業,かばん・袋物修理業,のこぎり目立業		
--	--	--	-------------	-------------------------	--	--

大分類Q 複合サービス業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
87 協同組合 (他に分類されないもの)	871 農林水産業等協同組合(他に分類されないもの)	8711 農業協同組合		農協(各種事業を行うもの)	×	○
		8712 漁業協同組合		漁協(各種事業を行うもの)	×	○
		8713 水産加工業協同組合			×	○
		8714 森林組合			×	○
	872 事業協同組合(他に分類されないもの)	8721 事業協同組合		織物協同組合 ニット工業協同組合	×	○

大分類P 医療, 福祉のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
83 医療業	835 療術業	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所		あん摩業,マッサージ業,指圧業,はり業,きゅう業,柔道整復業	×	○
		8359 その他の療術業		温泉療法業,太陽光線療法業,催眠療法業	×	×