

我孫子市開発行為等運用・審査基準

令和6年4月

我孫子市都市部市街地整備課

はじめに

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水施設等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものです。

この運用・審査基準は、開発行為の許可申請又は市街化調整区域内に建築の許可申請等をしようとする方たちが、その手続きを円滑に進められるよう、開発許可等に関する基準や必要な手続きについてそのあらましをまとめたものです。

つきましては、この運用・審査基準により開発許可制度を御理解していただき、本市の特性に応じたまちづくりを推進し、良好な都市環境の形成を実現するため、そして、魅力ある我孫子市の発展に御協力くださるようお願いいたします。

目 次

<p>第1章 総則 ……1- 1</p> <p>第1 目的 ……1- 1</p> <p>第2章 一般的事項 ……2- 1</p> <p>第1節 定義 ……2- 1</p> <p>第2 定義 ……2- 1</p> <p>第3 建築物等 ……2- 3</p> <p>第4 第一種特定工作物 ……2- 4</p> <p>第5 第二種特定工作物 ……2- 4</p> <p>第6 開発行為（土地の区画形質の変更） ……2- 6</p> <p>第7 開発区域 ……2-14</p> <p>第2節 開発行為等の事前相談 ……2-20</p> <p>第8 市街化区域内の開発行為に関する事前相談 ……2-20</p> <p>第9 市街化調整区域内の開発行為等に関する事前相談 ……2-20</p> <p>第3節 我孫子市及び開発事業者の責務 ……2-21</p> <p>第10 我孫子市の責務 ……2-21</p> <p>第11 開発事業者の責務 ……2-21</p> <p>第4節 基本的事項 ……2-23</p> <p>第12 市街化区域内の開発行為の規模 ……2-23</p> <p>第13 許可を要しない開発行為 ……2-24</p> <p>第14 市街化調整区域内における許可を要しない開発行為の指導基準 ……2-24</p> <p>第15 市街化調整区域内の農地転用 ……2-24</p> <p>第3章 開発許可 ……3- 1</p> <p>第16 農業又は漁業の用に供する建築物等 ……3- 1</p> <p>第17 開発行為の許可を要しない通常管理行為等 ……3- 3</p> <p>第18 許可を要しない日用品店舗等の建築 ……3- 3</p> <p>第19 省令第60条証明 ……3- 4</p>	<p>第4章 開発許可の申請 ……4- 1</p> <p>第20 開発許可の申請 ……4- 1</p> <p>第21 自己居住用 ……4- 7</p> <p>第22 自己業務用 ……4- 7</p> <p>第23 その他（非自己用） ……4- 7</p> <p>第5章 設計者の資格 ……5- 1</p> <p>第24 設計者の資格 ……5- 1</p> <p>第6章 管理者の同意等 ……6- 1</p> <p>第25 公共施設の管理者の同意等 ……6- 1</p> <p>第7章 開発許可の技術基準 ……7- 1</p> <p>第1節 用途地域等の適合性 ……7- 1</p> <p>第26 用途地域等 ……7- 1</p> <p>第2節 公共施設の基準 ……7- 2</p> <p>第27 街区 ……7- 2</p> <p>第28 道路 ……7- 3</p> <p>第29 公園・緑地 ……7-33</p> <p>第30 消防水利 ……7-41</p> <p>第31 排水施設 ……7-42</p> <p>第3節 その他の基準 ……7-44</p> <p>第32 給水施設 ……7-44</p> <p>第33 地区計画等 ……7-45</p> <p>第34 公益的施設 ……7-46</p> <p>第35 造成工事 ……7-51</p> <p>第36 開発不適地の除外 ……7-69</p> <p>第37 樹木の保存、表土の保全 ……7-70</p> <p>第38 緩衝緑地 ……7-72</p> <p>第39 輸送施設 ……7-73</p> <p>第40 申請者の資力及び信用 ……7-73</p> <p>第41 工事施行者の能力 ……7-74</p> <p>第42 関係権利者の同意 ……7-75</p> <p>第43 敷地面積の最低限度 ……7-76</p> <p>第44 景観 ……7-78</p>
--	---

第45	事務処理市	・・・7-79
第8章	市街化調整区域の開発許可の基準	・・・8-1
第46	市街化調整区域の開発許可の基本的な考え	・・・8-1
第47	周辺市街化調整区域居住者のための公益上 必要な建築物及び店舗等	・・・8-3
第48	鉱物資源、観光資源施設等	・・・8-8
第49	特別な自然条件を必要とする開発行為	・・・8-10
第50	農林漁業用施設	・・・8-11
第51	農林業等活性化のための施設	・・・8-11
第52	中小企業振興のための施設	・・・8-12
第53	既存工場関連施設	・・・8-12
第54	火薬類施設	・・・8-13
第55	開発不適地に存する建築物等の移転	・・・8-15
第56	沿道施設	・・・8-16
第57	地区計画区域内の開発行為	・・・8-18
第58	条例で指定する開発行為	・・・8-19
第59	条例第17条による専用住宅	・・・8-21
第60	既存権利の届出	・・・8-30
第61	開発審査会に諮問する開発行為	・・・8-33
第62	国又は都道府県等が行う開発行為	・・・8-51
第9章	変更許可	・・・9-1
第63	変更許可	・・・9-1
第10章	工事完了検査	・・・10-1
第64	工事完了の検査	・・・10-1
第11章	建築制限	・・・11-1
第65	建築制限等	・・・11-1
第66	建築物の建蔽率等の指定	・・・11-2
第67	開発許可を受けた土地における建築等の制限	・・・11-4
第12章	市街化調整区域の建築制限	・・・12-1
第68	開発許可を受けた土地以外の土地における 建築等の制限等	・・・12-1
第13章	許可の承継	・・・13-1
第69	一般承継	・・・13-1

第70	特定承継	・・・13-2
第14章	その他の事務処理上の運用基準	・・・14-1
第71	許可又は不許可、許可等の条件	・・・14-1
第72	開発行為の廃止	・・・14-3
第73	公共施設の管理	・・・14-4
第74	公共施設の土地の帰属	・・・14-7
第75	開発登録簿	・・・14-11
第76	審査請求	・・・14-12
第77	裁定の申請	・・・14-13
第78	報告、勧告等	・・・14-14
第79	監督処分	・・・14-15
第80	立入検査	・・・14-18
第15章	その他	・・・15-1
第81	標準処理期間	・・・15-1

参考資料（法第34条第1号及び第14号関係）

別記様式1
別記様式2
別記様式3
別記様式4
別記様式5
別記様式6
別記様式7
別記様式8

第1章 総 則

第1 目 的

- 1 この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項に規定する開発行為の許可（以下「開発許可」という。）等に関し、法令の運用及び審査上の具体的な基準を明確にするとともに、我孫子市開発行為に関する条例（平成19年市条例第25号。以下「条例」という。）とあいまって、本市の特性に応じたまちづくりを推進し、良好な都市環境の形成を図ることを目的とする。

趣旨：この審査基準は、行政手続法（平成5年法律第88号）第5条に基づき、法令の定めに従って判断するために必要とされる具体的な事項を定めたものであり、市街地整備課窓口に備え付けるものとする。なお、「開発許可等」とは、法第29条第1項に基づく許可、法第35条の2第1項に基づく許可、法第37条第1号に基づく承認、法第41条第2項ただし書に基づく許可、法第42条第1項ただし書に基づく許可、法第43条第1項に基づく許可及び法第45条に基づく承認をいう。

【条例】

（目的）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項に規定する開発行為の許可（以下「開発許可」という。）に関し、開発許可の申請に伴う事前の手續に関する事項を定めるとともに、法に基づく開発行為の規模、開発許可の基準及びまちづくりに関する諸制度の活用のほか、まちづくりを推進する上で必要な整備すべき施設等の基準等を定めることにより、本市の特性に応じたまちづくりを推進し、良好な都市環境の形成を図ることを目的とする。

【規則】

（趣旨）

第1条 この規則は、我孫子市開発行為に関する条例（平成19年条例第25号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

第2章 一般的事項

第1節 定義

第2 定義

【条例】

(用語の定義)

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

- (1) 開発行為 法第4条第12項に規定する土地の区画形質の変更で規則で定めるものをいう。
- (2) 開発事業者 開発行為を施行する者をいう。
- (3) 開発区域 法第4条第13項に規定する開発行為をする土地の区域をいう。
- (4) 公共施設 法第4条第14項に規定する道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (5) 公益的施設 義務教育施設、保育施設、学童保育施設（我孫子市学童保育室の設置及び管理に関する条例（平成7年条例第23号）に基づき設置される学童保育室をいう。）、集会施設、医療施設、ごみ集積所その他住民の共同の福祉又は利便の増進のために供する施設をいう。
- (6) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (7) 建築 建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。
- (8) 線引き 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定又は変更により市街化調整区域として新たに区分されたことをいう。
- (9) 線引きの日前土地所有者 次のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 線引きの日（昭和45年7月31日（千葉県告示第487号）。以下同じ。）前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者
 - イ アに規定する者から当該線引きの日以後に順次相続（民法（明治29年法律第89号）第887条の規定による代襲者が相続する場合を含む。）により当該土地を承継し、所有する者
- (10) 既存集落 市街化調整区域において、次のいずれかに該当する地域をいう。
 - ア 半径150メートルの円の範囲内に、40以上の車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物（20以上の車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。次のイにおいて同じ。）が連たんしている地域。ただし、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物の算出に当たっては、規則で定める建築物を算入することができる。
 - イ 建築物の敷地間の距離が55メートル以内で40以上の車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの
- (11) 親族 線引きの日前土地所有者の親族（民法第725条に規定する親族をいう。）のうち、自己の居住の用に供する住宅を所有していない者で、当該線引きの日前土地所有者と2年以上の同居の事実があるものをいう。
- (12) 共同住宅等 住戸数が3以上の共同住宅、長屋、寄宿舎その他これらに類する用途に供す

る建築物をいう。

- (13) 専用住宅 住宅であって、兼用住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる住宅をいう。）及び共同住宅等以外のものをいう。
- (14) 戸建て住宅 専用住宅、兼用住宅又は住戸数が2の共同住宅若しくは長屋をいう。
- (15) 特定工作物 法第4条第11項に規定する工作物をいう。
- (16) 既存道路 開発区域に接する道路をいい、建築基準法第42条第1項又は第2項（幅員が2.7メートル以上のものに限る。）に規定する原則として公道である道路をいう。
- (17) 主要な道路 開発区域内に配置する複数の道路のうち骨格となる道路（配置する道路が1の場合は、当該道路）をいう。
- (18) 袋路状道路 道路の一端のみが他の道路に接続した道路をいう。
- (19) 地区計画 法第20条の規定により告示された地区計画をいう。
- (20) 建築協定 我孫子市建築協定条例（昭和47年条例第35号）に基づく建築協定をいう。
- (21) 緑地協定 我孫子市緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例（昭和47年条例第39号）に基づく緑地協定をいう。

第3 建築物等

1 「建築物」とは、条例第2条第6号に規定する建築物をいう。「建築」とは、条例第2条第7号に規定する建築で、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいい、次によるものとする。また、「建替」とは、従前の建築物の敷地の範囲内で行う建築物の増築又は改築をいう。

(1) 新築

「新築」とは、建築物のない敷地に新たに建築物を建築することをいう。

新築には、「棟単位」と「敷地単位」の取扱いがあるが、開発許可等の施行に関しては「敷地単位」で取扱うこととする。

(2) 増築

「増築」とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、増加させる部分が同一棟と別棟とを問わない。ただし、用途上不可分にある建築物の敷地に限るものとする。

(3) 改築

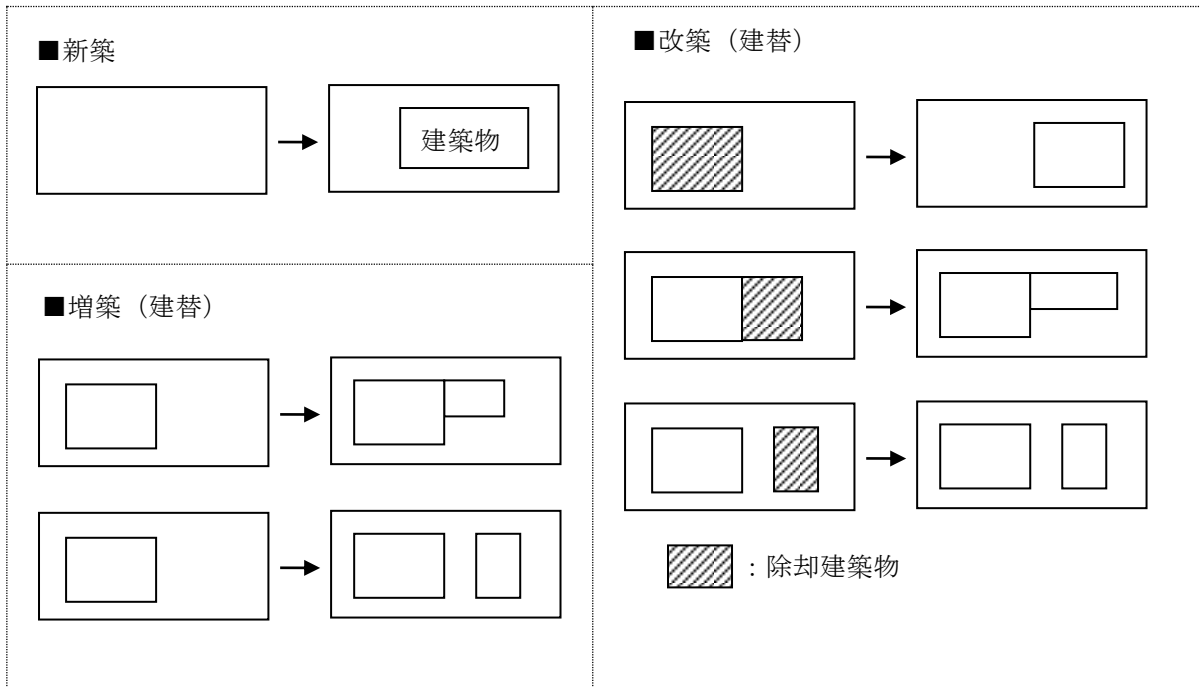
「改築」とは、既存建築物の全部若しくは一部を除却し、又は既存建築物の全部若しくは一部が災害等により滅失した後、引続き同一敷地内で同用途、同規模の建築物の建築又はその部分を建築することをいう。

(4) 移転

「移転」とは、既存建築物の同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

趣旨：開発許可等の施行に関し、建築物の建築を目的とする「建築物」及び「建築」について、開発許可等の運用を円滑に行うため、定義するものである。

* 開発許可等に関する新築、増築、改築及び建替の参考図



第4 第一種特定工作物

- 1 「第一種特定工作物」とは、法第4条第11項に規定するコンクリートプラントのほか、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物をいう。
- 2 コンクリートプラント、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第1条第1項第1号に規定する「アスファルトプラント」及び同項第2号に規定する「クラッシャープラント」は、それぞれ建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項第3号（13の2）、同表（る）項第1号（21）及び同表（ぬ）項第3号（13）の用途に供する工作物に該当するものをいう。

参考：建築基準法別表第2による分類

コンクリートプラント	レディミクスコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5KWを超える原動機を使用するもの
アスファルトプラント	アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造
クラッシャープラント	鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの

第5 第二種特定工作物

- 1 「第二種特定工作物」とは、法第4条第11項に規定するゴルフコースのほか、政令第1条第2項に規定する開発区域の規模が1ヘクタール以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）及び墓園をいう。

第二種特定工作物を建設するときで、当該開発区域に隣接若しくは近接して設ける利用者等の用に供する自動車駐車場は、開発区域に含むものとする。

- 2 政令第1条第2項第1号に規定する「その他の運動・レジャー施設」の取扱いは、次の各号に掲げるとおりとする。
 - (1) 観光植物園、サーキット及びゴルフの打放し練習場（打席が建築物でないゴルフの打放し練習場を含む。）
 - (2) ショートゴルフコース、ミニゴルフコース
 - (3) 運動・レジャー施設といえない博物館法（昭和26年法律第285号）に規定する施設は含まない。
 - (4) 工作物とはいえないキャンプ場、モトクロス場等は含まない。

【条例】

（自動車駐車施設）

第25条 開発事業者は、次の各号に定める開発行為の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める

自動車の駐車施設を規則で定める基準により、開発区域内に設置しなければならない。

(1)～(3) 略

(4) 第2種特定工作物の建設を目的とする開発行為 第2種特定工作物の開発区域内に設ける利用者等の用に供する自動車の駐車場

【規則】

(条例第25条に規定する自動車の駐車施設の設置基準)

第14条 条例第25条の規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1)～(3) 略

(4) 第2種特定工作物の開発区域内に設ける利用者等の用に供する自動車の駐車場は、確保すべき台数について市長と協議するものとする。ただし、墓園の建設を目的とする開発行為にあつては、予定する墳墓の区画数に0.05を乗じて得た数(その数に1未満の端数が生じたときは、これを切り上げた数)以上の台数を確保しなければならない。

2 前項の規定により確保すべき1台当たりの自動車の駐車場の規模は、幅を2.5メートル以上、奥行きを5メートル以上としなければならない。

第6 開発行為（土地の区画形質の変更）

（定義）

法第4条第12項

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

趣旨：「開発行為」とは、法第4条第12項に規定されているが、開発許可を要する「開発行為」の定義については、開発許可に関する円滑な運用を図るため、国土交通省が作成した開発許可制度運用指針を参考に具体的に定めるものである。

【条例】

（用語の定義）

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

(1) 開発行為 法第4条第12項に規定する土地の区画形質の変更で規則で定めるものをいう。

【規則】

（条例第2条第1号の規則で定める土地の区画形質の変更）

第2条 条例第2条第1号の規則で定める土地の区画形質の変更は、次の各号に定める区分に応じ、それぞれ当該各号に定める行為をいう。

(1) 土地の区画の変更 公共施設の新設、変更又は廃止をする行為（分合筆等単なる土地の権利区画の変更又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定により指定された道路の後退に係るものを除く。）

(2) 土地の形の変更 土地の切土又は盛土をする行為で、次のいずれかに該当するもの（建築物の建築又は特定工作物の建設（以下「建築物の建築等」という。）自体と不可分一体の工事と認められる基礎工事、土地の掘削等の行為、建築基準法第42条第2項の規定により指定された道路の後退に係る行為、既存擁壁を同じ位置で造り替える行為及び第2種特定工作物である既存のゴルフコース内において行われるホールごとに形を変更する行為（複数のホールを重複して変更するものを除く。）を除く。）

ア 高さが2メートルを超える切土

イ 高さが1メートルを超える盛土

ウ 高さが2メートルを超える一体の切土及び盛土

エ 市街化区域内において、高さが30センチメートルを超える切土又は盛土で、それらを行う土地の面積の合計が300平方メートル以上のもの

オ 市街化調整区域内において、高さが30センチメートルを超える切土又は盛土。ただし、道路から出入りする駐車場又はアプローチ部分に係る切土又は盛土については、それらを行う土地の面積の合計が30平方メートル以上となるものに限る。


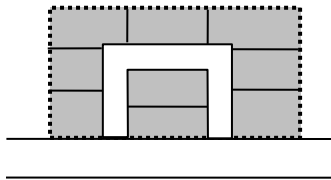
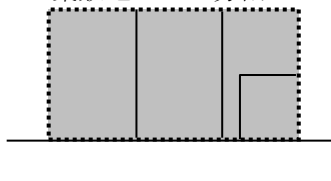
(3) 土地の質の変更 次に掲げる土地以外の土地を建築物の建築等の用に供する土地にする行為（市街化区域内において、建築物の建築等を目的とした土地の面積の合計が300平方メートル以上の場合で、当該土地の区域内に次に掲げる土地が含まれ、当該次に掲げる土地以外の土地の面積の合計が300平方メートル未満のときに、当該土地を建築物の建築等の用に供する土地にする行為及び都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（昭和49年

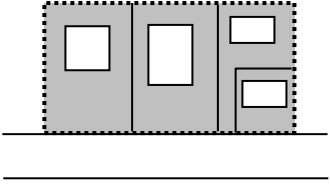
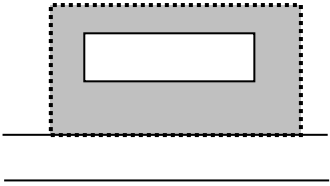
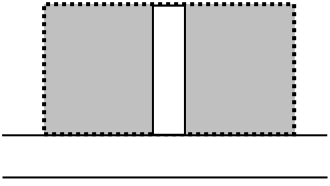
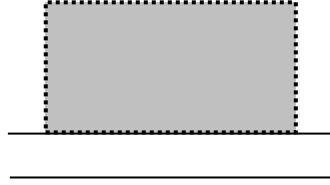


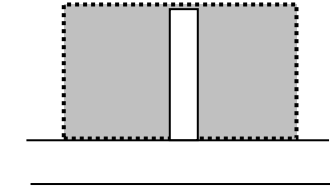

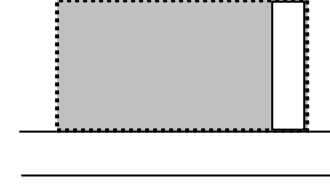
法律第67号)による都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条第11項の規定の施行前の既存の特定工作物に係る土地において当該特定工作物を建て替えることを目的とする行為を除く。)


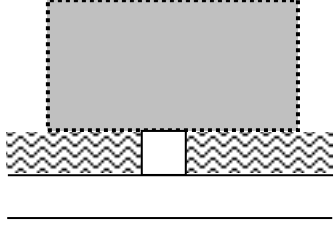

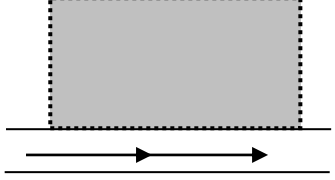
- ア 不動産登記法(平成16年法律第123号)に基づく土地の登記事項証明書の地目が宅地である土地
- イ 地方税法(昭和25年法律第226号)に基づく固定資産課税台帳の現況地目が宅地である土地
- ウ 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認済証(建築基準法の一部を改正する法律(平成10年法律第100号)による改正前の建築基準法第6条に規定する確認通知書を含む。)の交付を受け建築された建築物(仮設建築物を除く。)の敷地として現に利用されている土地又は当該建築物の敷地として利用されていたことを証明できる土地
- エ 建築基準法第42条第1項第5号の規定により道路位置の指定を受けた土地の区域内で、建築物の建築の用に供する土地
- オ 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)に基づき建築物の敷地として造成事業が完了した土地
- カ 法第29条第1項第4号、第5号及び第7号から第10号までの規定に該当する開発行為の区域内の土地で、建築物の敷地として当該開発行為が完了した土地
- キ 法第36条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地
- ク 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第103条第4項の規定による換地処分公告に係る土地

規則第2条第1号の運用(土地の区画の変更の判断基準)

※市街化区域においては、以下の基準は、開発行為をする土地の区域の面積が300㎡以上の場合に適用する。

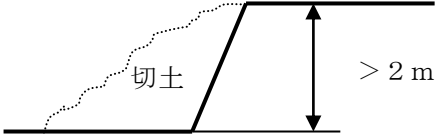
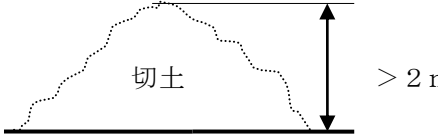
現況	計画	判断	説明
	<p>■道路を新設</p> 	該当する	「公共施設の新設」であるため。
	<p>■建築敷地として分割</p> 	該当しない	「単なる土地の権利区画の変更」であるため。

	<p>■既存の建築敷地を統合</p> 	<p>該当しない</p>	<p>「単なる土地の権利区画の変更」であるため。</p>
<p>公共施設（形態あり）</p> 	<p>■公共施設を廃止</p> 	<p>該当する</p>	<p>「公共施設の廃止」であるため。</p>
	<p>■公共施設の付替</p> 	<p>該当する</p>	<p>「公共施設の変更」であるため。</p>
<p>公共施設（形態なし）</p> 	<p>■公共施設を同じ位置で整備</p> 	<p>該当しない</p>	<p>整備することが「公共施設の新設又は変更」でないため。</p>
	<p>■公共施設を廃止</p> 	<p>該当しない</p>	<p>形態のない公共施設の廃止は区画の変更に該当しないため。</p>
	<p>■公共施設の付替え</p> 	<p>該当する</p>	<p>「公共施設の変更」であるため。</p>

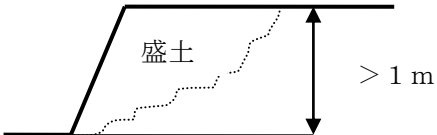
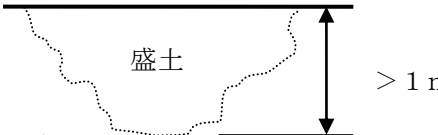
<p>河川・水路</p> 	<p>■河川・水路の占用許可</p> 	<p>該当しない</p>	<p>占用許可部分は、「公共施設の新設」でないため。</p>
	<p>■公共下水道等の整備</p> 	<p>該当しない</p>	<p>公共施設の整備を要する計画であるが、開発区域外であるため。</p>

規則第2条第2号の土地の形の変更の解説

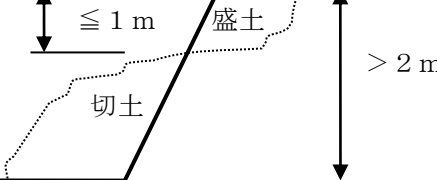
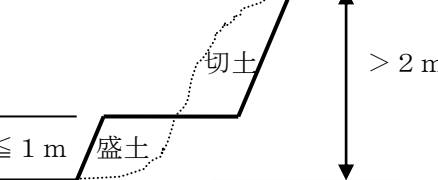
アについて（高さが2メートルを超える切土）

<p>(ア) 高さが2メートルを超える切土面が生じる場合</p> 	<p>(イ) 切土により、地盤高さが2メートルを超えて下がる場合</p> 
--	---

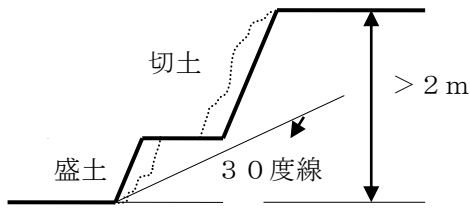
イについて（高さが1メートルを超える盛土）

<p>(ア) 高さが1メートルを超える盛土面が生じる場合</p> 	<p>(イ) 盛土により、地盤高さが1メートルを超えて上がる場合</p> 
--	---

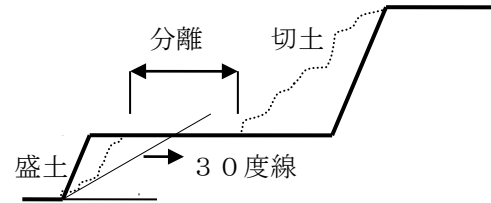
ウについて（高さが2メートルを超える一体の切土盛土）

<p>(ア) 連続する切土盛土の高さが2メートルを超える場合</p> 	<p>(イ) 連続する切土盛土の高さが2メートルを超える場合</p> 
--	---

(ウ) 連続しない切土盛土が水平面と30度をなす面より上方にあり、高さが2メートルを超える場合

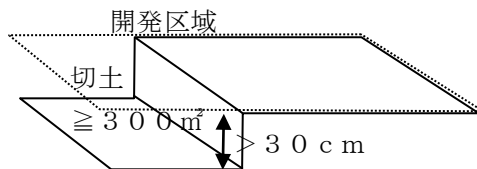


(エ) 一体的な切土盛土とみなさない例

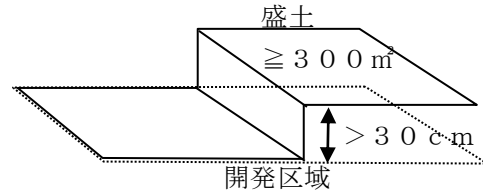


エについて（市街化区域内において、高さが30センチメートルを超える切土又は盛土で、それらを行う土地の面積の合計が300平方メートル以上のもの）

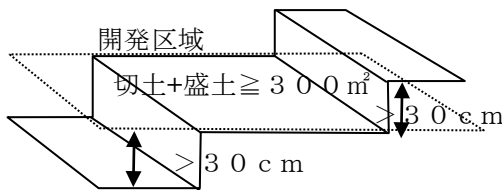
(ア) 高さが30cmを超える切土をする土地の面積が300㎡以上の場合



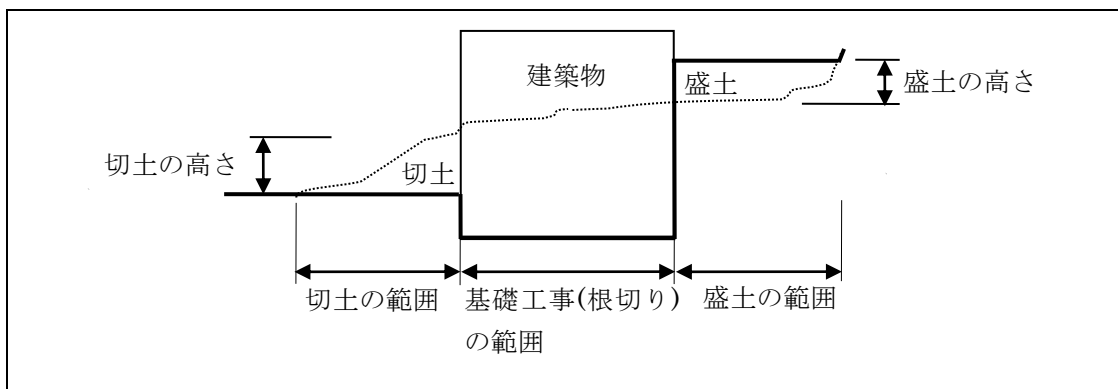
(イ) 高さが30cmを超える盛土をする土地の面積が300㎡以上の場合



(ウ) 高さが30cmを超える切土と盛土を併せてする土地の面積が300㎡以上の場合



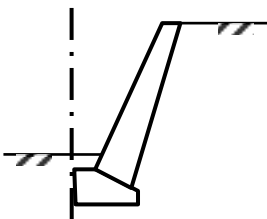
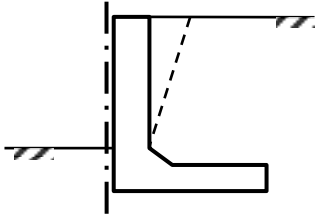
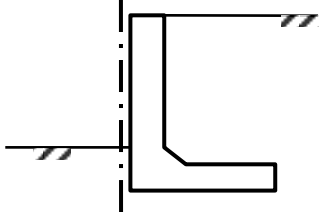
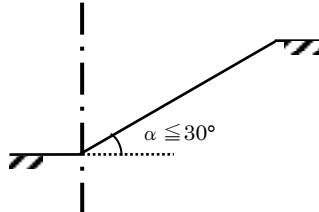
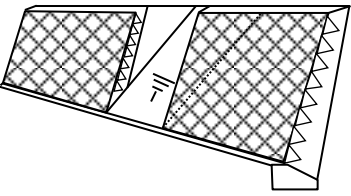
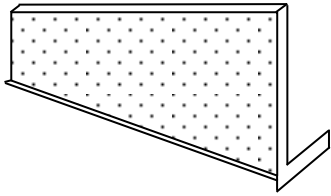
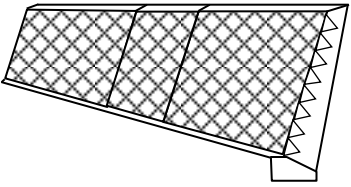


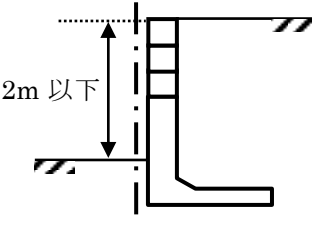
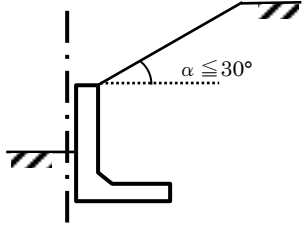
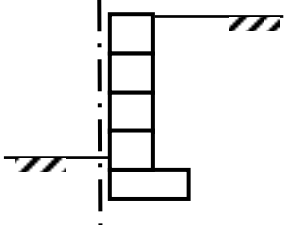
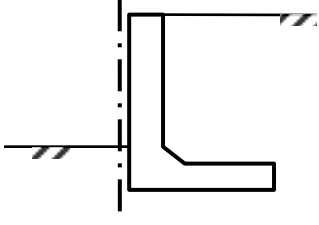
規則第2条第2号本文の解説（建築物の建築等自体と不可分一体の工事と認められる基礎工事、土地の掘削等の行為について）



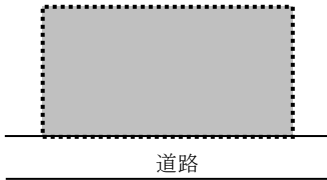
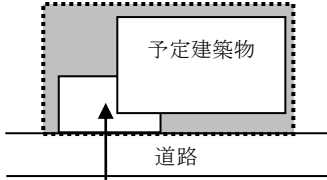
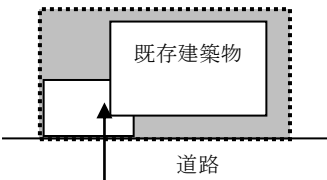
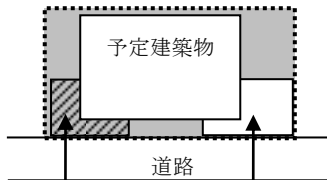
規則第2条第2号の運用（土地の形の変更の判断基準）

※市街化区域においては、以下の基準は、開発行為をする土地の区域の面積が300㎡以上の場合に適用する。

現況	計画	判断	説明
	<p>■アからオに該当する切土・盛土</p> 	該当する	「建築物の建築のための形の変更」であるため。
<p>練り積造等既存擁壁</p> 	<p>■異なる種類の擁壁</p> 	該当しない	「既存擁壁を同じ位置で造り替える行為」に該当するため。
<p>既存擁壁</p> 	<p>■法処理</p> 		
<p>入口等により間の空いている既存擁壁</p>  <p>※入口等とは、道路から出入りする駐車場やアプローチ部分のこと</p>	<p>■一体の擁壁</p>  <p>■既存擁壁と同じ擁壁</p> 		

<p>既存擁壁</p>  <p>2m 以下</p>	<p>■ 擁壁の一部撤去し、法処理</p>  <p>$\alpha \leq 30^\circ$</p>	<p>該当しない</p>	<p>「既存擁壁を同じ位置で造り替える行為」に該当するため。ただし、擁壁は背面土圧を耐えられる構造の場合に限る。</p>
<p>擁壁ではない既存土留め</p> 	<p>■ 擁壁</p> 	<p>該当しない</p>	<p>「形の変更」に該当しないため。</p>

規則第 2 条第 2 号オただし書の運用（土地の形の変更の判断基準）

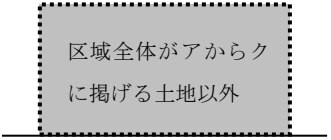
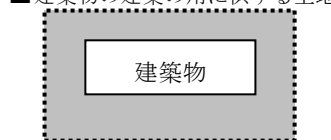
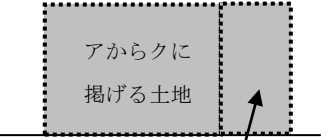
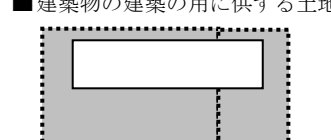
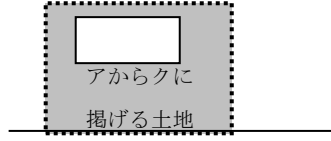
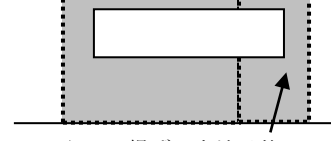
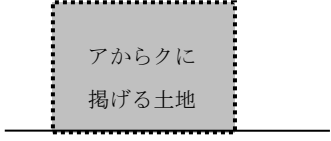
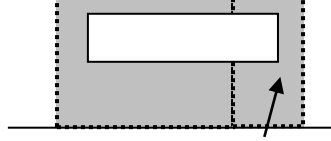
現況	計画	判断	説明
 <p>道路</p>	 <p>予定建築物</p> <p>道路</p> <p>駐車場及びアプローチ部分で、30cmを超える切土又は盛土を行う面積の合計が30㎡未満の場合。</p>	<p>該当しない</p>	<p>ただし書の内容に該当するため。</p>
 <p>既存建築物</p> <p>道路</p> <p>既存の駐車場及びアプローチ部分</p>	 <p>予定建築物</p> <p>道路</p> <p>既存部分を盛土 新設部分を切土</p> <p>駐車場及びアプローチ部分で、30cmを超える切土又は盛土を行う面積の合計が30㎡未満の場合。</p>		

規則第2条第3号ウの運用

「建築物（建築基準法第85条第1項、第2項及び第4項に規定する仮設建築物を除く。）の敷地として利用されていたと証明できる土地」についての判断は、税務証明書（評価証明、公課証明、登録証明）及び航空写真等を参考に行うこととする。

規則第2条第3号の運用（土地の質の変更の判断基準）

※市街化区域においては、以下の基準は、開発行為をする土地の区域の面積が300㎡以上の場合に適用する。

現況	計画	判断	説明
 <p>区域全体がアからクに掲げる土地以外</p>	<p>■ 建築物の建築の用に供する土地</p>  <p>建築物</p>	該当する	「建築物の建築の用に供する土地にする行為」であるため。
 <p>アからクに掲げる土地</p> <p>アからクに掲げる土地以外で 300㎡未満</p>	<p>■ 建築物の建築の用に供する土地</p> 	該当しない	市街化区域内においては、アからクに掲げる土地とアからクに掲げる土地以外の土地が含まれる場合で、アからクに掲げる土地以外の土地の面積が300㎡未満のときは、土地の質の変更に該当しない
 <p>アからクに掲げる土地</p>	<p>■ 増築のため敷地増設</p>  <p>アからクに掲げる土地以外で 300㎡未満</p>		
 <p>アからクに掲げる土地</p>	<p>■ 新築のため敷地増設</p>  <p>アからクに掲げる土地以外で 300㎡未満</p>		

第7 開発区域

(定義)

法第4条第13項

この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

趣旨：開発行為をする土地の区域についてその対象を示すとともに、隣接しあう複数の開発行為については、当該開発行為が施行時期や施行者等の事情により、一体の開発行為となるか否かを判断する必要があることから、判断基準を示すものである。

【条例】

第2条

(3) 開発区域 法第4条第13項に規定する開発行為をする土地の区域をいう。

1 開発区域（開発行為をする土地の区域）の対象

次に該当する土地を開発区域の対象とする。

- (1) 建築物の敷地又は特定工作物の敷地
 - (2) 駐車場として前号の敷地と一体的に利用される土地
 - (3) 当該開発行為により当該開発区域内に新設される公共施設又は公益的施設の用に供される土地
 - (4) 造成工事を行う土地
 - * 「造成工事」とは、土地において行う切土又は盛土をする工事をいう。
 - (5) 現に造成工事が行われている土地
 - (6) 造成協力地
 - * 「造成協力地」とは、造成工事の計画に伴い、造成工事を行う必要が生じた土地又は造成工事を行うことが望ましい土地で、かつ、開発区域内の当該造成協力地の土地所有者と当該開発区域内の造成協力地以外の土地所有者（当該開発区域内の土地所有者）が異なっている土地をいう。
 - (7) 当該開発行為により排水施設を設置する土地
 - (8) 当該開発行為に関連して行われる道路及び水路等の付け替え、廃止及び払い下げが行われる土地
- 2 法第4条第13項に規定する「開発行為をする土地の区域」とは、規則第4条第1項に掲げる表の「開発行為等の区分」に応じた各々の「開発区域」をいう。

【条例】

(適用する開発行為)

第3条 この条例を適用する開発行為は、次に掲げるとおりとする。ただし、自己の居住の用に供する専用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為については、第2章、第3章第2節、第4章第1節及び第2節並びに第5章の規定は、適用しない。

- (3) 一体的に利用されている土地、同一の者が所有している土地又は隣接した土地において行う開発行為のうち、規則で定めるところにより全体として一体的な土地利用とみなす開発行為

【規則】

(条例第3条第3号の規則で定める全体として一体的な土地利用とみなす開発行為)

第4条 条例第3条第3号の規則で定める全体として一体的な土地利用とみなす開発行為とは、

次に掲げる場合の開発行為とする。

- (1) 当該開発行為の申請日（次の表の左欄に掲げる開発行為等について、法令に基づく申請の書類が行政庁（同表第2の項に規定する開発行為においては、建築基準法第77条の21に規定する指定確認検査機関を含む。）の事務所に到達した日をいう。ただし、同表第1の項に規定する開発行為については、条例第6条に基づく事前協議に係る申請の書類が到達した日をいう。）において、同表の左欄に掲げる開発行為等につきそれぞれ右欄に掲げる期間を満了していない開発行為等（以下この号において「先行開発行為」という。）がある場合に、当該開発行為の開発区域（同表の左欄に掲げる開発行為等につきそれぞれ中欄に示す開発区域をいう。以下この条において同じ。）が先行開発行為の開発区域に隣接し、かつ、当該開発行為を行う開発事業者若しくは工事施工者又は土地所有者が、先行開発行為を行う開発事業者若しくは工事施工者又は土地所有者である場合（開発事業者又は工事施工者が法人である場合は、当該開発行為を行う法人の代表者、役員又は従業員が、先行開発行為を行う法人の代表者、役員又は従業員であるときを含む。）

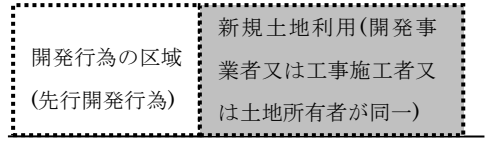
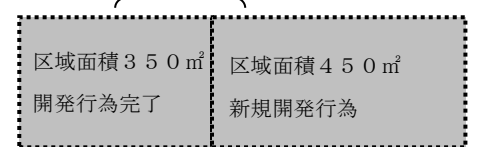
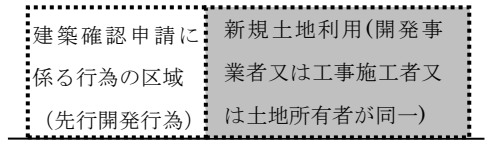
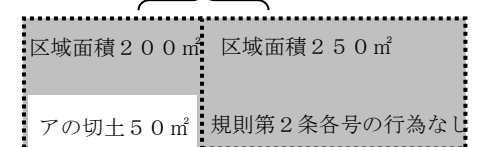
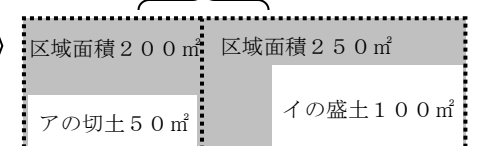
開発行為等の区分	開発区域	開発行為等の完了後の期間
1 法第29条に基づく開発行為	土地利用計画図に開発区域と図示された土地	法第36条第3項に基づく工事完了の公告の日から1年を経過した日
2 法第29条に基づく開発許可を要しない建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に基づく建築確認申請に係る行為	配置図に図示された申請建築物の敷地	(1) 建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に基づく検査済証の発行日から1年を経過した日（複数の建築予定地があるときは、過半を超える建築予定地に最後に建築された建築物の検査済証の発行日から1年を経過した日） (2) 検査済証の交付を受けていない戸建住宅（建築物の建築工事に着手しているものに限る。）の場合は、確認済証の交付を受けた日から15月を経過した日（複数の建築予定地があるときは、過半を超える建築予定地に最後に確認済証の交付を受けた日から15月を経過した日）とし、戸建て住宅以外（建築物の建築工事に着手しているものに限る。）の場合は、20月を経過した日
3 建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路位置の指定に係る行為	地籍図に図示された道路位置の指定を受ける土地及びその土地に接する建築予定地	道路位置の指定の公告の日から1年を経過した日

- (2) 土地所有者が同一の者であった一団の土地（市街化区域においては、土地の面積が300

平方メートル以上のものに限る。)を分筆又は分割し、当該土地の所有権を移転して1年を経過しない土地について、新たに土地所有者となったもの又は開発事業者が開発行為を行う場合

(3) 第1号の表第1又は第2の項に規定する開発行為等で、開発区域に隣接する土地を、開発区域内における居住者又は業務の用に供する駐車場として利用する場合

全体として一体的な土地利用とみなす開発行為の概要を示す例図

開発行為等の区分	全体として一体的な土地利用とみなす開発行為の判断
<p>■法29条に基づく開発行為の例</p> <p>開発行為等の区域⇔隣接地(新規土地利用の区域)</p> 	<p>□先行する開発行為に係る工事完了の公告の日から1年未満に開発行為等を行う場合一体的な土地利用とみなす</p> <p>区域面積800㎡の一体的な土地利用とみなす</p> 
<p>■建築確認申請に係る行為</p> 	<p>□先行開発行為(区域面積:300㎡未満)が規則第2条第2号ア〜ウに規定する切土・盛土をする場合</p> <p>判断1:先行開発行為の建築物に係る検査済証の交付を受けた日から1年未満に規則第2条各号のいずれにも該当しない行為をする場合で、先行開発行為と当該開発行為の区域の面積の合計が300㎡以上となるときは一体的な土地利用とみなす</p> <p>区域面積450㎡の一体的な土地利用とみなす</p> 
	<p>判断2:先行開発行為の建築物に係る検査済証の交付を受けた日から1年未満に規則第2条各号に規定する行為をする場合一体的な土地利用とみなす</p> <p>区域面積450㎡の一体的な土地利用とみなす例</p> 

建築確認申請に係る行為の区域
(先行開発行為)

新規土地利用(開発事業者又は工事施工者又は土地所有者が同一)

□先行開発行為が規則第2条第2号エに規定する切土・盛土をし、それらを行う土地の面積の合計が300㎡未満の場合

判断1：先行開発行為の建築物に係る検査済証の交付を受けた日から1年未満に規則第2条第2号エに規定する切土・盛土をする行為をする場合で、先行開発行為と当該開発行為の切土・盛土をする土地の面積の合計が300㎡以上となる場合は一体的な土地利用とみなす

区域面積800㎡の一体的な土地利用とみなす例

区域面積350㎡	区域面積450㎡
エの切土150	エの盛土200㎡

区域面積450㎡の一体的な土地利用とみなす例

区域面積200㎡	区域面積250㎡
エの切土150	エの盛土200㎡

判断2：先行開発行為の建築物に係る検査済証の交付を受けてなく、確認済証の交付を受けた日から15ヶ月未満に規則第2条各号に規定する行為をする場合一体的な土地利用とみなす

区域面積800㎡の一体的な土地利用とみなす例

区域面積350㎡	区域面積450㎡
エの切土150	アの切土50㎡

建築確認申請に係る行為の区域 (先行開発行為) 新規土地利用(開発事業者又は工事施工者又は土地所有者が同一)

□先行開発行為が規則第2条第3号に規定する質の変更をする場合

判断1：先行開発行為の建築物に係る検査済証の交付を受けた日から1年未満に規則第2条第3号に該当する行為をする場合で、先行開発行為と当該開発行為の質の変更をする土地の面積の合計が300㎡以上となるときは一体的な土地利用とみなす

区域面積800㎡の一体的な土地利用とみなす例

区域面積350㎡	区域面積450㎡
質の変更150	質の変更200㎡

区域面積450㎡の一体的な土地利用とみなす例

区域面積200㎡	区域面積250㎡
質の変更150	質の変更200㎡

判断2：先行開発行為の建築物に係る検査済証の交付を受けた日から1年未満に規則第2条各号に規定する行為をする場合一体的な土地利用とみなす

区域面積450㎡の一体的な土地利用とみなす例

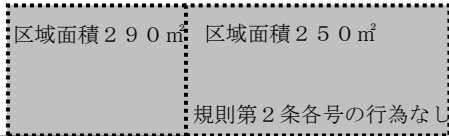
区域面積200㎡	区域面積250㎡
質の変更150	アの切土50㎡

■道路位置の指定の区域の場合

道路位置の指定に係る行為の区域
新規土地利用(開発事業者又は工事施工者又は土地所有者が同一)

□道路位置の指定の公告の日から1年未満に規則第2条各号に定める行為又は規則第2条各号のいずれにも該当しない行為をする場合一体的な土地利用とみなす

区域面積540㎡の一体的な土地利用とみなす例



第2節 開発行為等の事前相談

第8 市街化区域内の開発行為に関する事前相談

1 市街化区域内で建築物の建築又は特定工作物の建設（以下「建築物の建築等」という。）を計画する者は、その計画（建築物の建築等に関する土地の面積が300㎡以上のもの又は従前の土地の面積が300㎡以上のもので、当該土地の分筆又は分割により、建築物の建築等に関する土地の面積が300㎡未満のものとなるものに限る。）が法第29条第1項の規定に適合するものであること又は開発許可を要する開発行為に該当しないことについて、あらかじめ事前相談書（別記様式1）に次の各号に掲げる図書を添えて市長に相談しなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 現況図
- (3) 不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項に規定する地図の写し又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写し
- (4) 不動産登記法の規定による土地の登記事項証明書（必要に応じて当該土地に関する建築物の登記事項証明書の写し）の写し
- (5) 土地利用計画図
- (6) 造成計画平面図及び造成計画断面図（現況地盤面を記入の上、切土・盛土部分を明示する。）
- (7) 予定建築物の各階平面図及び建築物の高さを明示した立面図
- (8) その他市長が必要と認める図書

第9 市街化調整区域内の開発行為等に関する事前相談

1 建築物の建築若しくは用途の変更又は特定工作物の建設を計画する者は、その計画が法第29条第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書、第43条第1項の規定に適合するものであること又は法第29条第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書、第43条第1項の許可を要する行為に該当しないことについて、あらかじめ事前相談書（別記様式1）に次の各号に掲げる図書を添えて市長に相談しなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 現況図
- (3) 不動産登記法第14条第1項に規定する地図の写し又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写し
- (4) 不動産登記法の規定による土地の登記事項証明書（必要に応じて当該土地に関する建築物の登記事項証明書の写し又は土地、建築物に関する閉鎖登記簿謄本の写し）の写し
- (5) 土地利用計画図
- (6) 造成計画平面図及び造成計画断面図（現況地盤面を記入の上、切土・盛土部分を明示する。）
- (7) 予定建築物の各階平面図及び建築物の高さを明示した立面図
- (8) その他市長が必要と認める図書

第3節 我孫子市及び開発事業者の責務

第10 我孫子市の責務

【条例】

(市の責務)

第4条 市は、地域の特性に応じたまちづくりを推進するため、この条例の適切かつ円滑な運用が図られるよう必要な措置を講じるものとする。

2 市は、良好な都市環境の形成を図るため、地区計画、建築協定その他のまちづくりに関する諸制度の活用にも努めるものとする。

第11 開発事業者の責務

【条例】

(開発事業者の責務)

第5条 開発事業者は、次に掲げる事項に留意し、本市の良好な都市環境の形成に努めなければならない。

(1) 開発行為の計画に当たっては、自然環境の活用、緑化の推進等を行い、当該開発区域の周辺の景観に十分配慮し、魅力ある景観を形成するよう計画すること。

(2) 開発区域に隣接する土地の所有者等に対して、あらかじめ、開発行為の計画内容を説明するとともに、隣接する土地の所有者については、当該開発行為について同意を得るよう努めること。

(3) 高齢者、障害者等が安全で快適に利用できる施設の整備に努め、バリアフリーのまちづくりに協力すること。

2 開発事業者は、開発行為の計画に当たっては、関係する法令、規則で定める条例等を遵守するとともに、殊更に小規模な開発区域を設定することのないように努め、自らの負担と責任において必要な公共施設及び公益的施設を整備しなければならない。

3 開発事業者は、工事の施工に当たっては、工事現場内及びその周辺において、土砂崩れ若しくは溢（いっ）水の防止又は工事車両の安全運行、安全操作等に十分注意し、事故等が発生しないよう必要な措置を講じ、事故等が発生したときは、速やかに市長に報告するとともに、必要な措置を講じなければならない。

4 開発事業者は、開発行為に伴い整備する公共施設及び公益的施設について、本市への帰属手続その他の必要な措置を講じなければならない。

【規則】

(条例第5条第2項の規則で定める条例等)

第5条 条例第5条第2項の規則で定める条例等は、次に掲げるものとする。

(1) 我孫子市緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例（昭和47年条例第39号）、我孫子市における建築、開発行為等に係る紛争の予防と調整に関する条例（平成元年条例第28号）、我孫子市手賀沼沿い斜面林保全条例（平成11年条例第10号）、我孫子市墓地等の経営の許可等に関する条例（平成13年条例第2号）、我孫子市埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生防止に関する条例（平成15年条例第22号）及び我孫子市景観条例（平成18年条例第21号）並びにこれらの条例に基づき定められた規則

(2) 市長が別に定める我孫子市開発行為等運用・審査基準

(3) 前2号に掲げるもののほか、開発行為に応じて市長が指定する条例及び規則並びに基準
(公共施設等の帰属)

第17条 開発事業者は、市に帰属する公共施設及び公益的施設に係る所有権の登記手続に必要な書類については、都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）第29条に規定する公共施設工事完了届出書の提出に併せて市長に提出しなければならない。

1 開発行為の計画に関する予備的調査

開発事業者は、本市の良好な都市環境の形成を実現するために開発行為の計画に先行して、開発行為をしようとする土地の区域内又はその周辺の土地に関し、次に掲げる事項について予備的調査を行うよう努めるものとする。

(1) 基礎的な調査事項

- ア 地質、地盤調査及び土質に関する調査
- イ 崖に関する調査
- ウ 埋蔵文化財の確認・手続きに関する調査
- エ 日照条件等の自然的条件及び植生に関する調査

(2) 都市計画等に関する事項

- ア 市街化区域、市街化調整区域の区域区分、用途地域等の地域地区の調査・確認
- イ その他の都市計画（地区計画、都市計画道路、下水道等）に関する調査・確認
- ウ 建築基準法令に関する調査・確認
- エ 景観協議に関する手続き等の調査・確認
- オ 消防水利施設の設置状況の調査・確認

(3) 道路に関する事項

- ア 国道、県道、市道等に係る当該位置及び幅員並びに歩道、側溝等の状況の調査・確認
- イ 道路境界、道路用地並びに当該用地の交換、廃止及び帰属等に関する道路管理者との事前打合せ

(4) 公園等に関する事項

公園等の配置、規模、整備及び帰属等に関する管理者との打合せ

(5) 排水施設に関する事項

- ア 河川、水路、下水道、農業用水路、その他の排水施設に係る当該施設の位置及び状況等の調査・確認
- イ 河川、水路、その他の排水施設用地の境界、これらの施設の用地並びに当該用地の交換、廃止及び帰属等に関する管理者との事前打合せ
- ウ 豪雨等に伴い水害が発生する地区又は水害の発生が見込まれる地区に関する雨水流出状況の調査・確認
- エ 既存排水施設等の規模、構造、能力の調査・確認
- オ 接続が予想される公共下水道施設と規模の調査並びに当該施設管理者との事前打合せ

(6) 給水施設に関する事項

給水施設の位置、形状、寸法等の状況の調査・確認

(7) 公益的施設に関する事項

義務教育施設、保育施設、医療施設等の設置状況、あるいは電気、都市ガスなどの整備状況の調査・確認

第4節 基本的事項

第12 市街化区域内の開発行為の規模

(開発行為の許可)

法第29条第1項

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

(1) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの（許可を要しない開発行為の規模）

政令第19条第1項

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

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上1,000平方メートル未満

【条例】

(政令第19条第1項ただし書の条例で定める開発行為の規模)

第10条 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第19条第1項ただし書に規定する条例で定める開発行為の規模は、300平方メートルとする。

本市の市街化区域内の開発行為の規模の変遷

- 1 平成5年6月24日まで 1,000㎡
- 2 平成5年6月25日から平成14年3月31日まで 500㎡
(平成5年の都市計画法施行令及び建築基準法施行令の一部改正による。)
- 3 平成14年4月1日から 300㎡
(平成13年5月18日付けで事務処理市となったことから、我孫子市開発行為等の規制に関する規則を一部改正する。)
- 4 平成15年4月1日から 300㎡
(平成14年11月7日付けの「地方分権の推進のための条例に委任する事項の整理に関する政令」の公布に伴い、我孫子市開発行為に関する条例を一部改正する。)

第13 許可を要しない開発行為

- 1 法第29条第1項第3号の規定により開発許可を要しない開発行為をしようとする者は、無秩序な市街化を防止し都市の健全な発展と秩序ある整備を図る観点から、法、政令、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）、条例、我孫子市開発行為に関する条例施行規則（平成19年規則第51号。以下「規則」という。）及びこの基準等を遵守することに努めなければならない。

第14 市街化調整区域内における許可を要しない開発行為の指導基準

- 1 市街化調整区域内では第13許可を要しない開発行為に規定するほか、法第29条第1項第3号の規定により開発許可を要しない開発行為をしようとする者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。
 - (1) 農地法（昭和27年法律第229号）及び農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に適合する土地であること。
 - (2) 他法令に基づく許可又は認可等を要する場合には、その許可又は認可等を必要とする。

第15 市街化調整区域内の農地転用

- 1 市街化調整区域内の農地転用は、転用する農地の面積が2ヘクタール以下のものは我孫子市農業委員会の許可を、2ヘクタールを超え4ヘクタール以下のものは県知事の許可を、4ヘクタールを超えるものは農林水産大臣の許可を受けなければならない。
- 2 法第29条許可申請、法第43条許可申請及び省令第60条の規定による証明書交付申請の審査と農地転用許可申請の審査とは、同一時期に申請し、かつ、同一時期に並行して審査することとし、それぞれの許可又は不許可の処分は同時に行うこととする。

第3章 開発許可

(開発行為の許可)

法第29条第1項

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

- (1) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- (2) 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- (3) 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (4) 都市計画事業の施行として行う開発行為
- (5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- (6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- (7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- (8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- (9) 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
- (10) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- (11) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 略

3 略

第16 農業又は漁業の用に供する建築物等

1 農業又は漁業用施設

- (1) 法第29条第1項第2号の政令第20条で定める建築物は、次に掲げるものとする。

ア 農産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵（ふ）卵育雛（すう）施設、搾（さく）乳施設、集乳施設その他これらに類する施設

* 「その他これらに類する施設」とは、農作業舎、米麦乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設等とする。

イ 農業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物又は工作物

堆（たい）肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する施設

* 「その他これらに類する施設」とは、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設等とする。

ウ 家畜診療の用に供する建築物

エ 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

オ アからエに掲げるもののほか、農業又は漁業用施設で建築面積が90平方メートル以内の建築物

(2) 上記に掲げる建築物を建築できる者又は工作物を建設できる者は、次に掲げるものとする。

ア 市又は他の市町村の農業委員会から「農業経営の実態の証明書」の交付を受けることができる者で、農地所有適格法人又は1,000平方メートル以上の農地において耕作の業務を営む個人

イ 本市において農業に従事することが確実と認められる農地所有適格法人

ウ 本市において農地以外の土地で、継続的に農業に従事することが確実と認められる法人又は個人

エ 漁業を営む者で、別に定める「漁業の業務用建築物又は漁業従事者の居住用建築物の審査基準」に該当するもの

2 農業又は漁業従事者の居住用建築物

法第29条第1項第2号に規定する「農業、林業若しくは漁業を営む者」とは、農業及び漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいい、次によるものとする。

(1) 農業を営む者

ア 市の農業委員会から「農業経営の実態の証明書」の交付を受けることができる者とし、この場合において

(ア) 被傭者又は兼業者を含むものとする。(従事する日数が年間60日以上であること。)

(イ) 臨時的と認められる者は含まないものとする。(臨時的と認められる者とは、従事する日数が年間60日未満のものをいう。)

(ウ) 当該市街化調整区域において、農業に従事する者であることを要するものとする。

(エ) 農業を営む世帯のうち、世帯員の1人以上が農業を営む者であれば足りるものとする。

イ 本市の市街化調整区域内において農業に従事する農地所有適格法人の構成員で、次のいずれかに該当する者

(ア) その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者

(イ) その法人に1,000平方メートル以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づき使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事しているものとする。

(2) 漁業を営む者

別に定める「漁業の業務用建築物又は漁業従事者の居住用建築物の審査基準」に該当するもの。

解説：法第29条第1項第2号にいう農業、林業、漁業の範囲は、日本標準産業分類によるA－農業、林業及びB－漁業の範囲を基準とする。

第17 開発行為の許可を要しない通常の管理行為等

- 1 法第29条第1項第11号の政令第22条で定める開発行為は、次に掲げるものとする。
 - (1) 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
本号に規定する「仮設建築物」は、建築基準法第85条第2項に規定する「工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場等」及び第5項に規定するものとする。
*「工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場等」とは、当該開発区域内で行う建築又は建設工事若しくは道路又は下水道工事等の施工に伴うものに限るものとする。
 - (2) 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
「附属建築物」とは、既存の主たる建築物の補助的な機能を有するもの（車庫、物置等）で、既存の主たる建築物と用途上不可分の建築物とする。
 - (3) 10平方メートル以内の増築等のための開発行為
既存の主たる建築物と用途上不可分な建築物の増築等とする。
 - (4) 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わない開発行為
 - (5) 建築物の改築で床面積の合計が10平方メートル以内のもの開発行為
 - (6) 市街化調整区域内の小規模な日用品店舗等の建築（新築に限る。）のための開発行為

第18 許可を要しない日用品店舗等の建築

- 1 政令第22条第6号の開発行為は、法第34条第1号に規定する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、次の各号のすべてに該当しなければならない。
 - (1) 市街化調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むものであること。
*「居住している」とは、生活の実態を有していなければならない。単に住民登録しているだけでは該当しない。
 - (2) 立地については、市街化調整区域に居住している者の既存集落内又は当該既存集落に隣接すると認められる区域であること。
 - (3) 業種については、開発区域の周辺に居住している者の日常生活のための必要な物品の販売、加工、修理等（サービス業を除く。）とし、**第47**周辺市街化調整区域居住者のための公益上必要な建築物及び店舗等の別表に掲げる洋品雑貨・小間物小売業の項から燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）の項まで及び紙・文房具小売業の項の建築物の建築（新築に限る。）のように供する目的で行う開発行為であること。
 - (4) 予定建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の用途上不可分な建築物（例：日用品店舗と倉庫等）を建築する場合は、それぞれの延べ面積の合計）の合計は50平方メートル以下（業務の用に供する部分の面積が延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）とする。
 - (5) 開発区域面積（敷地面積）は100平方メートル以下とする。

第19 省令第60条証明

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

省令第60条

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

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

- 1 本条は、建築基準法第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を市長に求めることができることから、その運用は次に定めるとおりとする。

(1) 証明対象事項は次の表による。

区域	条文（法、政令）	開発行為等の種類	条件
市街化区域	法第29条第1項第3号	公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為	敷地面積が300㎡以上のもので、駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館等その他これらに類する政令第21条各号で定める建築物の建築
市街化調整区域	法第29条第1項第2号	農業若しくは漁業の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為	政令第20条各号で定める農業若しくは漁業の用に供する建築物又は農業若しくは漁業を営む者の居住の用に供する建築物の建築
	法第29条第1項第3号	公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為	駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館等その他これらに類する政令第21条各号で定める建築物の建築及び用途変更
	政令第22条第6号 政令第35条第3号	小規模な日用品店舗等の建築物の建築（新築に限る。）の用に供する目的で行う開発行為	市街化調整区域に居住している者が、既存集落内で自己の業務の用に供する日用品店舗等の建築物（延べ面積50㎡以内）の建築

法第42条 法第43条第1項第4号	・開発許可を受け、完了公告された区域内における建築物の建築 ・旧住宅地造成事業に関する法律の認可を受け、完了公告された区域内における建築物の建築	・開発行為の完了公告の区域内における用途の変更のない建築物の建築 ・旧住宅地造成事業の完了公告区域内における用途の変更のない建築物の建築
法第43条第1項	建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築確認を受けて建築された既存の適法な建築物の増改築	用途変更を伴わない建築物の延べ面積が1.5倍以内の増改築（法第34条第1号（店舗等）及び同条14号（屋外施設の附帯施設等の建築物、調剤薬局及び農産物直売所等）は除く。）

(2) 審査対象事項は、次のいずれかとする。

ア 開発許可の適用除外対象建築物であること。

イ 既存の開発許可等の内容と計画が整合していること。

(3) 申請者は、当該予定建築物及び土地を使用する権利を有する者が含まれていること。

(4) 申請地は、申請者が所有する土地であること。申請者が所有する土地以外の場合は、当該土地所有者と当該予定建築物及び土地を使用する権利を有する者との間で当該予定建築物及び土地に関して長期・安定的な賃貸借契約が締結されていること。

(5) 申請書は次に掲げる図書により作成し、提出部数は正本、副本各1部とする。

ア 書類

(ア) 開発行為又は建築に関する証明書交付申請書：我孫子市開発行為等の規制に関する規則（平成13年規則第27号）（以下「規制に関する規則」という。）様式第33号

(イ) 委任状（申請に係る手続を代理人に委任して行うときに添付する。）

(ウ) 建築理由書

(エ) 土地の登記事項証明書

(オ) 不動産登記法第14条第1項に規定する地図の写し又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写し

(カ) 申請者の住民票の写し（法人の場合は現在事項全部証明書）

(キ) 埋蔵文化財の所在の有無及びその取扱についての回答書の写し

(ク) 農業経営の実態の証明書（対象が法第29条第1項第2号の場合に限る。）

(ケ) 申請者である法人の設置認可、施設の設置許可の写し等公益性を説明する資料（対象が法第29条第1項第3号の場合に限る。）

(コ) 自己の業務を裏付ける資格等を説明する資料（対象が政令第22条第6号又は政令第35条第3号の場合に限る。）

(サ) 既存の許可書、証明書

(シ) 市街化調整区域内において行う農地転用に係る許可申請書の写し

(ス) その他必要と認める書類（申請者と土地所有者が異なる場合に必要とする土地の賃貸借契約書の写し等）

イ 図面（設計者の記名を必要とする。括弧内は縮尺を示す。）

(ア) 位置図（1/2，500以上）

(イ) 道路及び水路境界確定図（1/500以上）

(ウ) 土地の求積図（任意）

(エ) 予定建築物の配置図、敷地断面図、給排水計画図、建築物平面図、立面図、擁壁の断面図、がけの断面図（任意）

(オ) 浄化槽図書

(6) その他

申請に際しては、条例第28条の規定に基づき、我孫子市建築行為等に関する留意事項を遵守するものとする。

(7) 開発行為等に関する申告書

開発行為等に関する申告書(別記様式2)は、第1項の証明対象事項及び証明対象事項以外(法第29条の開発許可(旧宅地造成事業に関する法律に基づく認可を含む。)等を要するもの及びそれ以外のものをいう。)に関して法第3章第1節の規定に適合すること等を判断するもので、建築基準法第6条第1項の規定に基づき本市の建築主事に建築確認申請書を提出する場合に添付する書類として取扱うものとする。

参考 政令第 2 1 条各号で定める適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない
公益上必要な建築物

号	建築物
1	道路法第 2 条第 1 項に規定する道路又は道路運送法第 2 条第 8 項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第 3 条第 1 号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物
2	河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
3	都市公園法第 2 条第 2 項に規定する公園施設である建築物
4	鉄道事業法第 2 条第 1 項に規定する鉄道事業若しくは同条第 5 項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
5	石油パイプライン事業法第 5 条第 2 項第 2 号に規定する事業用施設である建築物
6	道路運送法第 3 条第 1 号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第 6 項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第 2 条第 5 項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
7	港湾法第 2 条第 5 項に規定する港湾施設である建築物又は漁港及び漁場の整備等に関する法律第 3 条に規定する漁港施設である建築物
8	海岸法第 2 条第 1 項に規定する海岸保全施設である建築物
9	航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第 2 条第 5 項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
1 0	気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
1 1	日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第 4 条第 1 項第 1 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
1 2	電気通信事業法第 1 2 0 条第 1 項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
1 3	放送法第 2 条第 2 号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
1 4	電気事業法第 2 条第 1 項第 1 6 号に規定する電気事業（同項第 2 号に規定する小売電気事業及び同項第 1 5 号の 3 に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第 1 8 号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第 2 条第 1 3 項に規定するガス工作物（同条第 2 項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物
1 5	水道法第 3 条第 2 項に規定する水道事業若しくは同条第 4 項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第 8 項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法第 2 条第 6 項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第 2 条第 3 号から第 5 号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
1 6	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
1 7	図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法第 2 条第 1 項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
1 8	社会教育法第 2 0 条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
1 9	国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法第 1 5 条の 7 第 3 項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第 2 7 条第 1 項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

20	墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項に規定する火葬場である建築物
21	と畜場法第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
23	卸売市場法第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
24	自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
25	住宅地区改良法第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
26	<p>国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの</p> <p>イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物</p> <p>ロ 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物</p> <p>ハ 医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物</p> <p>ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの</p> <p>ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）</p>
27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第16条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
29	独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

第4章 開発許可の申請

(許可申請の手続)

法第30条

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

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

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

第20 開発許可の申請

1 開発許可を受けようとする者は、市長に申請書を提出しなければならない。

(1) 工区

相当規模の開発行為を行う場合又は道路を新設（既存道路の拡幅を含む。）する場合は、開発区域を「工区分け」することができる。

この場合、工事完了の検査及び公告は、工区ごとに行うこととする。

(2) 予定建築物等の用途

「予定建築物等の用途」とは、当該開発行為に当たって、予定されている建築物又は特定工作物の用途をいう。

開発区域内に予定する建築物又は特定工作物は、その用途並びに敷地の形状を確定しなければならない。予定建築物の用途が複数となるときは、主たる予定建築物の用途のすべてを記載する。

予定建築物を共同住宅、店舗及び事業所等とする場合については、当該建築物に必要な駐車場の台数、交通の安全性、排水処理等を判断するうえに必要と認められる範囲で、その規模又は業務内容等を確定することとする。

(3) 工事施行者

開発許可を申請するときは、工事施行者を決定していなければならないが、事実上、申請前に決定することが困難な場合があるので、例外的に審査途中で決定することを認めることとする。

2 申請書の受付は次のとおりとする。

(1) 申請書の受付は、当該開発許可の申請に係る開発行為に関して法第32条に基づく関係部局の同意並びに協議を必要とする場合は、それぞれの手続を終了し、協議書の締結後に受付するものとする。

(2) 申請書の提出部数は、正本1部、副本1部とする。なお、申請書等の様式は省令及び規制に関する規則によるものとする。

3 申請書は、次に掲げる図書により作成する。

(1) 書類（各書類にはインデックス（書類名入り）を貼付する。）

ア 証明書等は、原本であり、申請時から3か月以内に発行されたもの、かつ、最新の内容であるものに限る。

イ 同意書に付する印鑑証明書は、同意日から3か月以内に発行されたものに限る。

書類の名称	様式	内容	摘要
許可申請書	省令別記様式第2		・ 副本には申請書の写しを添付すること。
申請添付用領収書			
委任状			・ 開発許可申請に係る手続を代理人に委任して行うときに添付すること。
設計説明書 (その1) 設計の概要	規制に関する規則様式第1号	設計の方針、土地の現況、土地利用計画、公共施設整備計画、摘要(公益的施設の面積等)を記載すること。	・ 公簿面積と実測面積が異なる場合は、土地の現況を公簿、土地利用計画を実測により記載し、それぞれ(公簿)、(実測)を明示すること。
設計説明書 (その2) 公共施設の管理者等に関する事項	規制に関する規則様式第2号	公共の種別ごとに番号を付し、公共施設の次に公益的施設を記載すること。 摘要の欄には新設、付替え拡張の別を記載すること。	・ 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は添付を要さない。 (省令第16条第2項)
資金計画書	規制に関する規則様式第3号	・ 収支計画 ・ 年度別資金計画 を記載すること。	・ 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物等で自己の業務の用に供するものの建築等の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が1ha以上のものを除く。)は添付を要さない。 (省令第15条)
工事費の内訳明細書		工事施行者が発行する工事費の内訳明細書(附带工事費を含む。)を添付すること。	同上
資金証明書		自己資金を有すること又は融資が可能であることを証する書類を添付すること。なお、金融機関以外からの融資証明書には、融資元の実印を押印し、印鑑証明書及び預金残高証明書を添付すること。	同上
開発行為施行同意書	規制に関する規則様式第4号	同意権者とは、開発区域内の土地又は工作物の所有者、仮登記権者、抵当権者、その他当該土地又は工作物の利用	・ 開発区域内の土地又は工作物の所有者、仮登記権者、抵当権者、その他当該土地又は工作物の利用に関する権利を有する者は、実印

		に関する権利を有する者及び開発区域に隣接する土地所有者とする。	を押印するとともに印鑑証明書（原本を正本、写しを副本とする。）を添付すること。
公共施設管理者の同意書	様式任意	開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得たことを証する書面及び協議の経過を示す書類を添付すること。	
開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者との協議書	様式任意	開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者との協議の経過を示す書類及び図書を添付すること。	・ 公益的施設についても併せて協議されていること。
申請者の資力及び信用に関する書類		<ul style="list-style-type: none"> ・ 住民票の写し（法人の場合は現在事項全部証明書又は履歴事項証明書） ・ 資産に関する調書（法人の場合は前年度の財務諸表） ・ 所得税納税証明書（法人の場合は法人税納税証明書） ・ 事業経歴書 を添付すること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物等で自己の業務の用に供するものの建築等の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）は、住民票の写し（法人の場合は現在事項全部証明書又は履歴事項証明書）で足りる。 ・ 財務諸表とは、決算書類をいい貸借対照表、損益計算書を添付すること。
工事施行者の能力に関する書類		<ul style="list-style-type: none"> ・ 住民票の写し（法人の場合は現在事項全部証明書又は履歴事項証明書） ・ 工事経歴書 ・ 建設業許可証明書の写し又は建設業許可通知書の写し を添付すること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物等で自己の業務の用に供するものの建築等の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）は添付を要さない。
開発行為に関する工事設計者の資格申告書	規制に関する規則様式第5号	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1ha以上の開発行為の設計者が省令第19条の資格を有する者であることを証する書類 ・ 資格、免許等の申告事項を証する書類（最終学歴の卒業証明書の写し又は合格書の写し等） を添付すること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域の面積が1ha未満の開発行為について、設計者が省令第19条の資格を有する者である場合は、当該資格を有する者であることを証する書類を添付することとし、申告事項を証する書類の添付は要さない。
土地の登記事項証明書		開発区域に含まれる土地又は開発行為に関する工事を行う	

		土地の登記事項証明書	
既存の権利を証する書類		<ul style="list-style-type: none"> ・登記簿謄本（閉鎖） ・農地法第5条に基づく許可書の写し等を添付すること。 	
その他市長が必要と認める書類		<ul style="list-style-type: none"> ・土地の地盤調査報告書 ・農地転用に係る許可申請書の写し ・その他必要と認める書類（第三者が撮影年月日を証明する航空写真の原本等）を添付すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の地盤調査報告書を求める場合は、開発区域内の土地が低地のとくとする。 ・農地転用に係る許可申請書の写しを求める場合は、市街化調整区域内で行う開発行為に限る。

(2) 図面（設計者の記名を必要とし、各図面にはインデックス（図面名入り）を貼付する。）

ア 当該開発区域の位置を表示した縮尺2,500分の1以上の地形図

イ 当該開発区域を明らかにする不動産登記法第14条第1項に規定する地図の写し又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写し

ウ 設計図及び各図面の種類に応じて明示すべき事項は次表による。（省令第16条第4項）

図面の種類 （括弧内は、原則の縮尺を示す。）	明示すべき事項の具体的項目	備考
現況図 （500分の1以上）	<ul style="list-style-type: none"> ・方位及び開発区域の境界 ・開発区域内及び隣接地の地盤高及び標高差を示す等高線 ・開発区域内及び開発区域周辺の公共施設の位置及び形状 ・開発区域内及び開発区域周辺の既存建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状 ・都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団の位置（1ヘクタール以上の開発行為に限る。） ・政令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置（1ヘクタール以上の開発行為に限る。） 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界は、赤色で明示すること。
求積図 （500分の1以上）	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域全体の求積図及び求積表 ・公共施設、公益的施設及び予定建築物等の各敷地の求積図及び求積表 	<ul style="list-style-type: none"> ・求積は、三斜又は座標によるものとする。
道路及び水路境界確定図 （500分の1以上）	<ul style="list-style-type: none"> ・道路境界確定図 ・水路境界確定図 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路及び水路管理者が発行するものに限る。
土地利用計画図	<ul style="list-style-type: none"> ・方位及び開発区域の境界 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界は、赤色

<p>(500分の1以上)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域内及び開発区域周辺の道路の位置、形状及び幅員 ・公園、緑地又は広場の位置、形状、面積及び出入口の位置 ・開発区域周辺の河川、水路等の位置及び形状 ・排水施設の位置及び形状 ・消防水利又は消防隊活動用地の位置及び形状 ・都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 ・調整池の位置、形状及び面積 ・予定建築物等の敷地の位置、形状及び面積 ・自動車駐車施設又は自転車駐輪施設の位置及び形状 ・公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ・樹木又は樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置、形状及び幅員 	<p>で明示すること。その他は、原則として利用種別ごとに色分けして明示すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路の幅員は、新たに配置する道路にあっては当該幅員を明示し、既存道路を拡幅する道路にあっては幅員に応じて現況幅員、後退幅員及び合計幅員を明示すること。
<p>造成計画平面図 (500分の1以上)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・方位及び開発区域の境界 ・切土又は盛土をする土地の部分 ・法面（がけを含む。）の位置及び形状 ・擁壁の位置、種類及び高さ ・道路の中心線、幅員、延長、勾配、測点及び交差点の計画地盤高 ・予定建築物等の敷地の位置、形状及び計画地盤高 ・開発区域周辺の地盤高 ・調整池の位置及び形状 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界は、赤色で明示すること。 ・切土及び盛土を色分けして明示すること。
<p>造成計画断面図 (500分の1以上)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界 ・切土又は盛土をする前後の地盤面 ・擁壁の位置及び形状 ・法面（がけを含む。）の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の計画地盤高 ・隣接地及び開発区域周辺の地盤高 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界は、赤色で明示すること。 ・断面位置は、造成計画平面図に明示すること。 ・切土及び盛土を色分けして明示すること。
<p>道路断面図 (任意)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・各道路の縦断面図及び横断面図 	<ul style="list-style-type: none"> ・横断面図は、標準断面とする。
<p>排水施設計画平面図 (500分の1以上)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・方位及び開発区域の境界 ・排水区域の区域界 ・調整池の位置及び形状 ・道路側溝その他の排水施設の位置、形状、種類及び水の流れの方向 ・排水管の勾配及び管径 ・人孔の位置及び人孔間の距離 ・吐口の位置 ・放流先の道路側溝、河川、水路その他の排水施設の名称、位置及び形状 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界は、赤色で明示すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画に定められた排水施設の名称、位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画地盤高 ・道路、公園その他の公共施設の位置、形状及び計画地盤高 ・法面（がけを含む。）又は擁壁の位置及び形状 	
排水関係縦断図 (500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・各排水系統の縦断を示すもので、マンホールの位置、勾配、計画高、土かぶり高等を表示すること。 	
給水施設計画平面図 (500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・方位及び開発区域の境界 ・給水施設の位置、形状及び内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画地盤高 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界は、赤色で明示すること。 ・自己の居住の用に供する場合は、不要
がけの断面図 (50分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ） ・切土又は盛土をする前後の地盤面 ・がけ面の保護方法 	<ul style="list-style-type: none"> ・当該開発行為にがけがある場合に限る。
擁壁の断面図 (50分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の寸法及び勾配 ・擁壁の材料の種類及び寸法 ・裏込めコンクリートの寸法 ・透水層の位置及び寸法 ・擁壁を設置する前後の地盤面 ・基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法 ・鉄筋の位置、径及び間隔 ・水抜穴の位置、材料及び寸法 ・安定・構造計算書 	<ul style="list-style-type: none"> ・当該開発行為に擁壁がある場合に限る。 ・安定・構造計算書は、原則として高さが2メートルを超える場合に添付すること。ただし、市長が必要があると認めるときは、高さが2メートル以下の場合においても添付すること。
擁壁の縦壁配筋図 (50分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・前面部と背面部の鉄筋の径及び間隔 ・主筋長が変化する場合は、変化する位置までの長さ 	<ul style="list-style-type: none"> ・同上
擁壁の底版配筋図 (50分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・上面部と下面部の鉄筋の径及び間隔 ・主筋長が変化する場合は、変化する位置までの長さ 	<ul style="list-style-type: none"> ・同上
擁壁の展開図 (50分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の寸法（高さ及び長さ） ・水抜穴の位置 	<ul style="list-style-type: none"> ・同上
消防水利平面図 (500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・消防水利の種類（貯水槽、消火栓の別）及び位置 	<ul style="list-style-type: none"> ・自己の居住の用に供する場合は、不要
予定建築物の平面図、立面図 (100分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・各階平面図 ・立面図 	<ul style="list-style-type: none"> ・立面図は、2面以上を必要とすること。
その他市長が必要と認める図面 地盤改良図 等 (任意)	<ul style="list-style-type: none"> ・改良する土地の範囲 ・改良する土地の厚み等 	<ul style="list-style-type: none"> ・当該開発行為で土地を地盤改良する場合に限る。

第21 自己居住用

- 1 省令第15条第2号に規定する「自己の居住の用に供する」(以下「自己居住用」という。)とは、開発行為を施行する主体(自然人に限る。)が自らの生活の本拠として建築物を使用する場合をいう。

第22 自己業務用

- 1 省令第15条第2号に規定する「自己の業務の用に供する」(以下「自己業務用」という。)とは、開発行為を施行する主体が自ら建築物等を使用して継続的に自己の業務に関する経済活動を行う場合をいう。
- 2 自己居住用建築物と自己業務用建築物等を兼用して建築する目的で行う開発行為は、**第21**にかかわらず自己業務用の開発行為とする。

*自己業務用の例

店舗、事務所、ホテル、旅館、ゴルフ場、介護老人保健施設、会社自らが建設する工場又は倉庫、学校法人が建設する学校(寄宿舍を除く。)、駐車場(管理事務所が設置されるものに限る。)等

第23 その他(非自己用)

- 1 省令第15条第2号に規定する「その他」(以下「非自己用」という。)とは、自己居住用及び自己業務用以外のすべての場合をいう。
- 2 自己居住用建築物又は自己業務用建築物等と非自己用建築物等を兼用して建築する目的で行う開発行為は、**第21**自己居住用及び**第22**自己業務用にかかわらず非自己用の開発行為とする。

*非自己用の例

住宅系

：分譲若しくは賃貸のための住宅又は宅地開発、寮、社宅、有料、サービス付き高齢者向け住宅等

非住宅系：分譲又は賃貸のための墓園、貸事務所、貸工場、貸倉庫、貸店舗、貸車庫等

第5章 設計者の資格

第24 設計者の資格

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

1 国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。（省令第19条第1号）

資格	資格を要する設計	開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事
(1) 大学（短期大学を除く。）で右欄に掲げる課程を修めて卒業後、右欄の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者		土木、建築、都市計画、造園に関する課程 宅地開発に関する技術
(2) 短期大学において右欄に掲げる修業年限3年の課程（夜間部は除く。）を修めて卒業後、右欄に掲げる技術に関して3年以上の実務の経験を有する者		同上
(3) 上記（(1)、(2)）の者を除き、短期大学、高等専門学校、旧専門学校において、右欄に掲げる課程を修めて卒業後、右欄に掲げる技術に関して4年以上の実務の経験を有する者		同上
(4) 高等学校、旧中等学校において、右欄に掲げる課程を修めて卒業後、右欄に掲げる技術に関して7年以上の実務の経験を有する者		同上
(5) 技術士法（昭和32年法律第124号）による第2次試験のうち右に掲げる部門に合格した者で、右欄に掲げる技術に関して2年以上の実務の経験を有する者		建設、水道、衛生工学の部門
(6) 建築士法（昭和25年法律第202号）による1級建築士の資格を有するもので、右欄に掲げる技術に関して2年以上の実務の経験を有する者		宅地開発に関する技術
(7) 右欄に掲げる技術に関して、右欄の年数以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣が指定する講習を修了した者		宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験
(8) 上記（(1)～(7)）に掲げたもののほか、国土交通大臣が右欄に掲げる事項と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者		上記(1)から(7)に掲げる事項

2 開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。（省令第19条第2号）

第6章 管理者の同意等

第25 公共施設の管理者の同意等

(公共施設の管理者の同意等)

法第32条

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

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

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

(開発行為を行うについて協議すべき者)

政令第23条

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

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

1 本条は、開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、公共施設の管理者の同意を得る等の手続を必要とすべき旨を定めることによって、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を期することを目的とした規定である。

(1) 同意

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

ア 関係がある公共施設

(ア) 開発区域内にある既存の公共施設又は新設する公共施設

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

イ 具体的な公共施設の管理者

(ア) 開発区域内の公共物の変更又は廃止……道路管理者、水路管理者

*「公共物」とは、道路法(昭和27年法律第180号)、河川法(昭和39年法律第167号)等の適用又は準用を受けないものをいう。

(イ) 開発区域内外の国道、県道及び市道の変更又は廃止……それぞれの道路管理者

(ウ) 開発区域内の下水の直接放流(放流先:河川、用排水路、下水道等)

……(河川管理者、水路管理者、土地改良区、下水道事業者等)

(エ) 開発区域内の用排水路の付替え、拡幅、護岸工事等……(水路管理者、土地改良区)

(オ) 農業用水路の管理者の同意を必要とする場合、当該水路と一体となって影響を受けるこ

となると認められる用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、水路の管理者の同意とあわせて、当該用水機場又はため池の管理者の同意も必要とするものとする。

- (カ) 公共施設の管理者とその土地の所有者が異なる場合には、公共施設の管理者の同意とともに工事に関する公共施設の用地の所有者の同意も要するものとする。ただし、公共施設の管理者に用地の処分権限まで委任されていると考えられる場合は、その用地の所有者の同意を要しないものとする。また、法第40条の規定により従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されるときは、同条の規定により特例が認められたものとし、この場合には公共施設の管理者のみの同意をもって足りるものとする。

(2) 協議

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

ア 協議の相手方

開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理者は、法第39条の規定により原則として市とする。ただし、他の法律に基づく公共施設の管理者が別にあるとき（例：道路法の規定によって管理者となることが別に定まっているとき等）は、当該管理者と協議することとする。

イ 協議の内容

協議の内容は次のとおりとする。

- (ア) 市及び他の法律に基づく公共施設の管理者との協議は、設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属等について行うものとする。
- (イ) 水道事業者との協議は、給水施設に関する設計と管材料の費用負担等について行うものとする。

(3) 手続

【条例】

(事前協議)

第6条 開発行為を行おうとする者は、あらかじめ、次に掲げる事項について、規則で定める図書を添えて市長に協議を申請しなければならない。

- (1) 当該開発行為に伴い必要となる公共施設及び公益的施設に関する事項
- (2) 当該開発行為に伴う緑化の推進に関する事項
- (3) その他当該開発行為に関し市長が必要と認める事項

2 前項の協議（以下「事前協議」という。）の申請は、我孫子市景観条例（平成18年条例第21号。以下この項において「景観条例」という。）第15条第2項の規定による申請書の提出後及び我孫子市における建築、開発行為等に係る紛争の予防と調整に関する条例（平成元年条例第28号。以下この項において「紛争予防条例」という。）第5条第1項の規定による標識の設置後、景観条例第15条第1項に規定する期間及び紛争予防条例第5条第1項の規定による標識の設置の期間が経過した後に行わなければならない。ただし、景観条例第15条第2項の規定による申請書の提出後、同条第3項の規定により市長が当該行為に係る手続に着手することを認めた場合においては、紛争予防条例第5条第1項の規定による標識の設置後、当該標識の設置の期間が経過したときは、事前協議の申請を行うことができる。

3 市長は、事前協議に際し、開発行為が規則で定める開発行為に該当し、かつ、必要があると認

めるときは、当該開発行為を行おうとする者に対し、次条に規定する我孫子市開発行為検討会において当該開発行為の計画について説明を求めることができる。

(我孫子市開発行為検討会の設置)

第7条 市長は、前条第1項各号に定める事項に関し総合調整を図るため、我孫子市開発行為検討会を置く。

2 前項の我孫子市開発行為検討会に関し必要な事項は、規則で定める。

(協議書の締結)

第8条 市長は、事前協議の申請があったときは、当該申請に係る内容について、規則で定める基準に基づいて、当該事前協議の申請者と協議を行うものとする。

2 市長は、事前協議が整ったときは、速やかに当該開発行為を行おうとする者と協議書を締結するものとする。

3 前項の協議書は、法第30条第1項の規定による開発許可の申請をする前に締結しなければならない。

4 第2項の協議書は、当該協議書の締結の日から起算して1年を経過する日までの間に、当該開発行為を行おうとする者が当該協議書に係る法第30条第1項の規定による開発許可の申請をしないときは、当該経過する日をもってその効力を失うものとする。

(事前協議の変更)

第9条 前条第2項の規定により協議書を締結し、法第35条第2項の規定により開発許可の通知を受けた開発事業者は、当該協議書の協議事項を変更しようとするときは、規則で定める図書を添えて、市長に事前協議の変更の申請をしなければならない。

2 市長は、前項の申請があったときは、当該申請に係る内容について、規則で定める基準に基づいて当該開発事業者と協議を行うものとする。

3 市長は、前項の協議が整ったときは、速やかに当該開発事業者と変更の協議書を締結するものとする。

4 前項の協議書は、法第35条の2第2項の規定による変更の許可の申請をする前に締結しなければならない。

【規則】

(条例第6条第1項に規定する事前協議の手続)

第6条 条例第6条第1項に規定する協議の申請は、我孫子市開発行為事前協議申請書(様式第1号)により行うものとする。

2 条例第6条第1項の規則で定める図書は、次に掲げるものとする。

(1) 設計説明書(設計の概要)(様式第2号)及び設計説明書(公共施設及び管理者等に関する事項)(様式第2号の2)

(2) 別表第1の左欄に定める協議担当課(以下「協議担当課」という。)ごとに、それぞれ右欄に掲げる協議事項に応じて市長が指定する図書

(3) 協議担当課と事前に行った協議事項報告書(様式第3号)

(4) 当該開発区域の位置を表示した縮尺2,500分の1以上の地形図

(5) 当該開発区域を明らかにする不動産登記法第14条第1項に規定する地図の写し又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写し

(6) 当該開発行為をする土地及び当該開発行為に関する工事をする土地の登記事項証明書の写し

(7) 当該開発区域内の土地が低地のときは、当該土地に係る地盤調査報告書

- (8) 別表第2に定める図面
- (9) 前各号に定めるもののほか、次に掲げる図書で開発行為に応じて市長が指定するもの
- ア 我孫子市景観条例に基づく我孫子市景観計画区域内行為事前協議申請書の写し
 - イ 消防施設に関する協議書の写し
 - ウ 雨水に関する排水放流申請回答書の写し
 - エ ごみ集積所設置事前協議書の写し
 - オ 埋蔵文化財の取扱いについての回答書の写し
 - カ 土砂等の埋立て等事前計画書の写し
 - キ 事前協議に係る手続を代理人に委任して行うときは、委任状
 - ク その他市長が必要があると認める図書

3 前項に規定する図書の提出部数は、当該協議の申請に係る開発行為につき協議を要する協議担当課の数とする。

別表第1（第6条、第10条関係）

協議担当課		主な協議事項
企画総務部	企画政策課	大規模開発行為に関する事
市民生活部	市民協働推進課	集会施設に関する事
健康福祉部	健康づくり支援課	病院に関する事
	障害者支援課	社会福祉施設に関する事
	高齢者支援課	
子ども部	子ども支援課	学童保育施設に関する事
	保育課	保育施設に関する事
環境経済部	生活衛生課	ごみ集積所、騒音、埋立て及び土壌汚染等に関する事
	商業観光課	商業施設及び観光施設等に関する事
	企業立地推進課	企業立地に関する事
	農政課	森林法（昭和26年法律第249号）、農地法（昭和27年法律第229号）等に関する事
建設部	道路課	道路施設、排水施設及び都市計画道路の整備に関する事
	交通政策課	自転車駐車施設に関する事
	下水道課	下水道施設に関する事
	治水課	雨水排水施設及び水路施設に関する事
都市部	都市計画課	土地区画整理事業、大規模開発行為、都市計画施設、地区計画及び景観に関する事
	建築住宅課	建築基準法その他関係法令に関する事
	公園緑地課	公園、緑地及び緑化並びに墓園に関する事
	市街地整備課	開発区域及び自動車駐車施設等に関する事
消防本部	警防課	消防施設に関する事
水道局	給水課	水道施設に関する事

教育委員会 教育総務部	総務課 学校教育課	義務教育施設に関すること。
教育委員会 生涯学習部	文化・スポーツ課	埋蔵文化財に関すること。
農業委員会事務局		農地転用及び農業経営の実態に関すること。

別表第2（第6条、第10条関係）

図面の種類 (括弧内は、原則の縮尺を示す。)	明示すべき事項の具体的項目	備考
現況図 (500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> 方位及び開発区域の境界 開発区域内及び隣接地の地盤高及び標高差を示す等高線 開発区域内及び開発区域周辺の公共施設の位置及び形状 開発区域内及び開発区域周辺の既存建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団の位置（1ヘクタール以上の開発行為に限る。） 政令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置（1ヘクタール以上の開発行為に限る。） 	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界は、赤色で明示すること。
求積図 (500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域全体の求積図及び求積表 公共施設、公益的施設及び予定建築物等の各敷地の求積図及び求積表 	<ul style="list-style-type: none"> 求積は、三斜又は座標によるものとする。
道路及び水路境界確定図 (500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> 道路境界確定図 水路境界確定図 	<ul style="list-style-type: none"> 道路及び水路管理者が発行するものに限る。
土地利用計画図 (500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> 方位及び開発区域の境界 開発区域内及び開発区域周辺の道路の位置、形状及び幅員 公園、緑地又は広場の位置、形状、面積及び出入口の位置 開発区域周辺の河川、水路等の位置及び形状 排水施設の位置及び形状 消防水利又は消防隊活動用地の位置及び形状 都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 調整地の位置、形状及び面積 予定建築物等の敷地の位置、形状及び面積 	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界は、赤色で明示すること。その他は、原則として利用種別ごとに色分けして明示すること。 道路の幅員は、新たに配置する道路にあっては当該幅員を明示し、既存道路を拡幅する道路にあっては幅員に応じて現況

	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車駐車施設又は自転車駐輪施設の位置及び形状 ・公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ・樹木又は樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置、形状及び幅員 	幅員、後退幅員及び合計幅員を明示すること。
造成計画平面図 (500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・方位及び開発区域の境界 ・切土又は盛土をする土地の部分 ・法面（がけを含む。）の位置及び形状 ・擁壁の位置、種類及び高さ ・道路の中心線、幅員、延長、勾配、測点及び交差点の計画地盤高 ・予定建築物等の敷地の位置、形状及び計画地盤高 ・開発区域周辺の地盤高 ・調整地の位置及び形状 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界は、赤色で明示すること。 ・切土及び盛土を色分けして明示すること。
造成計画断面図 (500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界 ・切土又は盛土をする前後の地盤面 ・擁壁の位置及び形状 ・法面（がけを含む。）の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の計画地盤高 ・隣接地及び開発区域周辺の地盤高 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界は、赤色で明示すること。 ・断面位置は、造成計画平面図に明示すること。 ・切土及び盛土を色分けして明示すること。
道路断面図 (任意)	<ul style="list-style-type: none"> ・各道路の縦断面図及び横断面図 	・横断面図は、標準断面とする。
排水施設計画平面図 (500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・方位及び開発区域の境界 ・排水区域の区域界 ・調整地の位置及び形状 ・道路側溝その他の排水施設の位置、形状、種類及び水の流れの方向 ・排水管の勾配及び管径 ・人孔の位置及び人孔間の距離 ・吐口の位置 ・放流先の道路側溝、河川、水路その他の排水施設の名称、位置及び形状 ・都市計画に定められた排水施設の名称、位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画地盤高 ・道路、公園その他の公共施設の位置、形状及び計画地盤高 ・法面（がけを含む。）又は擁壁の位置及び形状 	・開発区域の境界は、赤色で明示すること。
排水関係縦断面図 (500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・各排水系統の縦断を示すもので、マンホールの位置、勾配、計画高、土かぶり高等を表示すること。 	
給水施設計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・方位及び開発区域の境界 	・開発区域の境界は、

(500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・給水施設の位置、形状及び内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画地盤高 	赤色で明示すること。
がけの断面図 (50分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ） ・切土又は盛土をする前後の地盤面 ・がけ面の保護方法 	・当該開発行為にがけがある場合に限る。
擁壁の断面図 (50分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の寸法及び勾配 ・擁壁の材料の種類及び寸法 ・裏込めコンクリートの寸法 ・透水層の位置及び寸法 ・擁壁を設置する前後の地盤面 ・基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法 ・鉄筋の位置、径及び間隔 ・水抜穴の位置、材料及び寸法 ・安定・構造計算書 	<ul style="list-style-type: none"> ・当該開発行為において、公共施設の用に供する土地の区域内に擁壁がある場合に限る。 ・安定・構造計算書は、原則として高さが2メートルを超える場合に添付すること。ただし、市長が必要があると認めるときは、高さが2メートル以下の場合においても添付すること。
擁壁の縦壁配筋図 (50分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・前面部と背面部の鉄筋の径及び間隔 ・主筋長が変化する場合は、変化する位置までの長さ 	・同上
擁壁の底版配筋図 (50分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・上面部と下面部の鉄筋の径及び間隔 ・主筋長が変化する場合は、変化する位置までの長さ 	・同上
擁壁の展開図 (50分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の寸法（高さ及び長さ） ・水抜穴の位置 	・同上
消防水利平面図 (500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・消防水利の種類（貯水槽、消火栓の別）及び位置 	・自己の居住の用に供する場合は、不要
地盤改良図（任意）	<ul style="list-style-type: none"> ・改良する土地の範囲 ・改良する土地の厚み等 	・当該開発行為において、公共施設の用に供する土地の区域内を地盤改良する場合に限る。
道路幅員系統図 (2,500分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・接続道路が幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては6.5メートル）以上の道路に接続していることを表す図面 	
予定建築物の平面図及び立面図 (100分の1以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・各階平面図 ・立面図 	・立面図は、2面以上を必要とすること。

(条例第6条第3項の規則で定める開発行為)

第7条 条例第6条第3項の規則で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為
- (2) 建築物の用途が共同住宅等であって、計画する住戸数が50以上の開発行為
(我孫子市開発行為検討会)

第8条 我孫子市開発行為検討会(以下「検討会」という。)は、都市部長、市街地整備課長及び別表第3に掲げる課等に属する職員のうちから都市部長が指名する者をもって構成する。

- 2 検討会に会長及び副会長1人を置き、会長には都市部長を、副会長には市街地整備課長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を取りまとめ、検討会を代表する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。
- 5 検討会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。
- 6 検討会は、必要があると認めるときは、会議に第1項に掲げる職員以外の者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。
- 7 検討会の庶務は、都市部市街地整備課において処理する。
- 8 前各項に定めるもののほか検討会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

(条例第8条第1項、第9条第2項及び第15条第2号の規則で定める基準)

第9条 条例第8条第1項、第9条第2項及び第15条第2号の規則で定める基準は、我孫子市開発行為等運用・審査基準に定めるとおりとする。

(条例第9条第1項に規定する事前協議の変更手続)

第10条 条例第9条第1項に規定する事前協議の変更の申請は、我孫子市開発行為事前協議変更申請書(様式第4号)により行うものとする。

- 2 条例第9条第1項の規則で定める図書は、次に掲げるものとする。
 - (1) 変更の理由書及び変更事項の内容を記載した書面
 - (2) 事前協議の変更に係る設計説明書(設計の概要)(様式第5号)及び設計説明書(公共施設及び管理者等に関する事項)
 - (3) 協議担当課ごとに、それぞれ別表第1の右欄に掲げる協議事項に応じて市長が指定する変更事項に係る図書
 - (4) 協議担当課と事前に行った変更協議事項報告書(様式第6号)
 - (5) 変更事項に該当する別表第2に定める変更前及び変更後の図面
 - (6) 前各号に定めるもののほか、市長が必要があると認める図書
- 3 前項に規定する図書の提出部数は、当該事前協議の変更の申請に係る開発行為につき協議を要する協議担当課の数とする。

第7章 開発許可の技術基準

第1節 用途地域等の適合性

第26 用途地域等

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

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

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

ロ 略

- 1 本号イは、用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われる場合において、予定建築物等が建築基準法による用途規制を受けるものであるときは、その用途がこれに適合しているべきであるとする規定である。用途地域等との適合については建築行為等の際に改めて確認されるが、その時点で予定建築物等の立地が否定されることによる混乱を避けるために、開発行為の段階であらかじめ確認をしておこうとする趣旨である。建築基準法第48条に基づく特定行政庁の許可を受ける場合については、どのような取扱いをすべきかが文理上明確ではないが、本号の立法趣旨からみてこれらの規制も含め、建築基準法による用途規制への適合をあらかじめ審査することとする趣旨であると解すべきである。

【条例】

(地区計画、建築協定及び緑地協定)

第19条 市及び開発事業者は、開発区域内の良好な街区を保全するため地区計画の活用に努めなければならない。

2 市及び開発事業者は、開発区域内で住宅地としての環境を保護し、又は商店街としての利便性を維持増進するため建築協定の活用に努めなければならない。

3 市及び開発事業者は、開発区域内の緑化を推進するため緑地協定の活用に努めなければならない。

第2節 公共施設の基準

第27 街区

- 1 予定建築物を戸建て住宅とする場合に設計する街区は、長辺80～120m、短辺30mを標準とする。
- 2 予定建築物を戸建て住宅以外とする場合の街区は、予定建築物の用途、規模及び配置、周辺の街区構成の状況等を総合的に考慮して設計するものとする。

第 28 道路

(開発許可の基準)

法第 33 条

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

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

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

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

政令第 29 条の 2

法第 33 条第 3 項（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

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

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

(3) 第 25 条第 3 号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。

(4) 第 25 条第 5 号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5メートルを下らない範囲で行うものであること。

(12) 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

(令第 29 条の 2 第 1 項第 12 号の国土交通省令で定める基準)

省令第27条の4

令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 第24条、第25条第2号、第26条第4号又は第27条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- (2) 第24条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。
- (3) 以下略

1 法第33条第1項第2号は、開発区域内の道路、公園、広場等の公共の用に供する空地が、本号イ〜ニに掲げる事項を勘案し、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されるように設計が定められていることを規定している。

2 上記の環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造とは次に掲げるものをいう。

(1) 環境の保全上支障がない規模及び構造

環境の保全上支障がないとは、開発区域内に居住又は事業することとなる者のために、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないことをいう。

(2) 災害の防止上支障がない規模及び構造

災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住又は事業することとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないこと（消防車、救急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）をいう。

(3) 通行の安全上支障がない規模及び構造

通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住又は事業することとなる者の通行（車両通行の安全、歩行者の安全）について、支障がないことをいい、開発行為の見合った道路の配置（幅員構成、道路の構造等）がなされていることを求めている。

(4) 事業活動の効率上支障がない規模及び構造

事業活動の効率上支障がないとは、開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障を生じないことをいう。

3 法令の解説・基準等

(1) 道路の機能

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

政令第25条

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

- (1) 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

ア 本号は、開発区域内に設けられる道路の技術的細目の基本的考え方（都市計画道路並びに開発区域外にある既存道路の機能を阻害するものではないことはもちろんのこと、これらと一体となって機能が有効に発揮されるものである旨規定している。）を定めたものであり、開発区域

内に配置する道路の計画、街区の設定等は、開発区域外にある都市計画道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に留意するようにという趣旨である。

(2) 予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路の幅員

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第25条

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

(2) 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

(道路の幅員)

省令第20条

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

(令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路)

省令第20条の2

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

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

ア 政令第25条第2号本文は、開発区域内に配置すべき道路は、「予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。」としている。本号本文括弧書の「小区間で通行上支障がない場合は、4メートル」とは、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られる場合で、かつ、延長が概ね街区の一辺の長さ以下のものであるような場合を指す。

(ア) 開発区域内に配置する道路の幅員の最低限度

【条例】

(道路の幅員の最低限度)

第11条 法第33条第3項に規定する条例で定める政令第25条第2号本文に定められた配置すべき道路の幅員に関する技術的細目についての制限の強化は、政令第29条の2第1項第2号の基準に従い、次に掲げるとおりとする。

- (1) 開発区域内に配置すべき道路のうち、主要な道路の幅員の最低限度は、当該開発区域の面積及び予定建築物等の用途に応じて次の表に定めるとおりとする。ただし、予定建築物等の

用途が戸建て住宅又は共同住宅等（戸建て住宅と共同住宅等を併せて建築する場合を含む。以下この条において同じ。）で、かつ、開発区域内に配置する道路が主要な道路のみで、その延長距離が100メートル未満（袋路状道路にあつては、70メートル未満）の場合には、その延長距離及び予定建築物等の用途に応じ、次号の表を適用することができる。

開発区域の面積 \ 予定建築物等の用途	戸建て住宅	共同住宅等	戸建て住宅若しくは共同住宅等以外の建築物又は特定工作物
1ヘクタール未満	6メートル	6.5メートル	9メートル。ただし、敷地の規模が1,000平方メートル未満の場合にあつては、6.5メートルとする。
1ヘクタール以上 3ヘクタール未満	6.5メートル	9メートル	9メートル
3ヘクタール以上 5ヘクタール未満	9メートル	11メートル	11メートル
5ヘクタール以上	12メートル	12メートル	12メートル

(2) 開発区域内に配置すべき道路（前号に規定する道路を除く。）のうち、予定建築物等の敷地に接するように配置する小区間で通行上支障がない道路（延長距離が100メートル未満のものに限る。）の幅員の最低限度は、その延長距離及び予定建築物等の用途に応じて、次の表に定めるとおりとする。ただし、開発区域の形状により、当該小区間で通行上支障がない道路の形状を袋路状道路とする場合（予定建築物等の用途が戸建て住宅又は共同住宅等で、市長がやむを得ないと認める場合に限る。）は、当該道路の延長距離の限度を70メートル未満とし、その終端部には規則で定める転回広場を設置しなければならない。

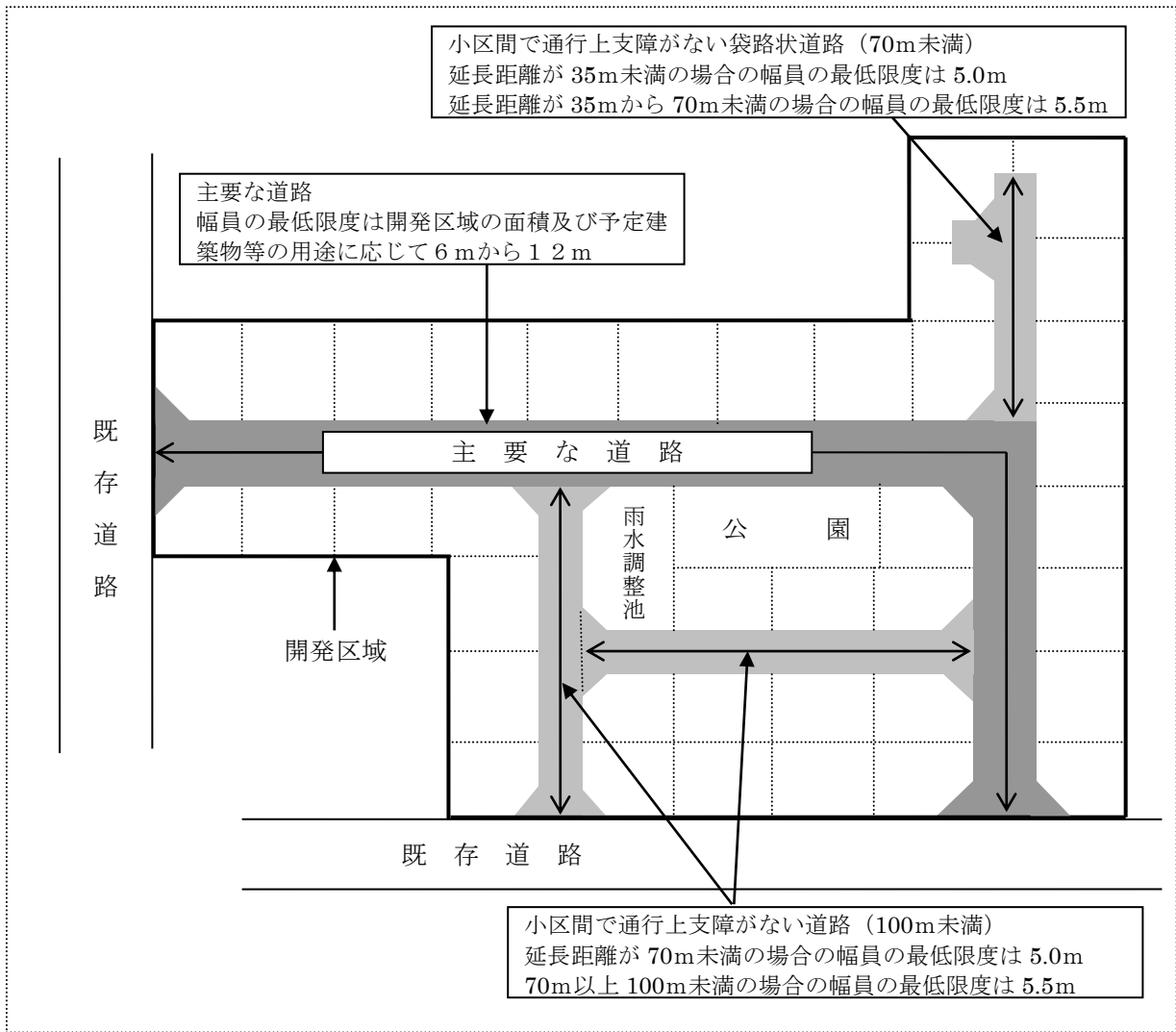
延長距離 \ 予定建築物等の用途	戸建て住宅	共同住宅等	戸建て住宅若しくは共同住宅等以外の建築物又は特定工作物
70メートル未満	5メートル。ただし、袋路状道路の延長距離が35メートル以上の場合にあつては、5.5メートルとする。	5.5メートル。ただし、袋路状道路の延長距離が35メートル以上の場合にあつては、6メートルとする。	6メートル
70メートル以上 100メートル未満	5.5メートル	6メートル	

(3) 開発区域内に前2号に規定する道路以外の道路（袋路状道路を除く。）を配置する場合の当該道路の幅員の最低限度は、6メートルとする。ただし、開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合は、当該道路の幅員について、第1号の表に定める基準の範囲内で市長と協議するものとする。

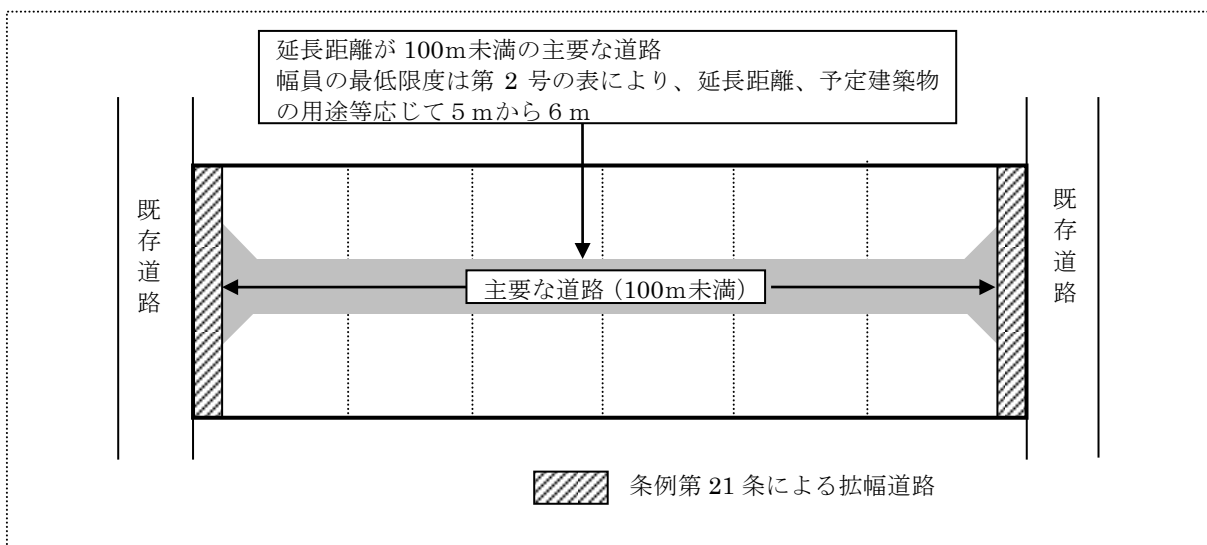
* 道路の延長距離は、道路中心線で算定する。

* 既存道路を条例第21条の規定により拡幅する場合の新設する道路の延長距離は、拡幅道路と接する部分から算定する。（例図2-1参照）

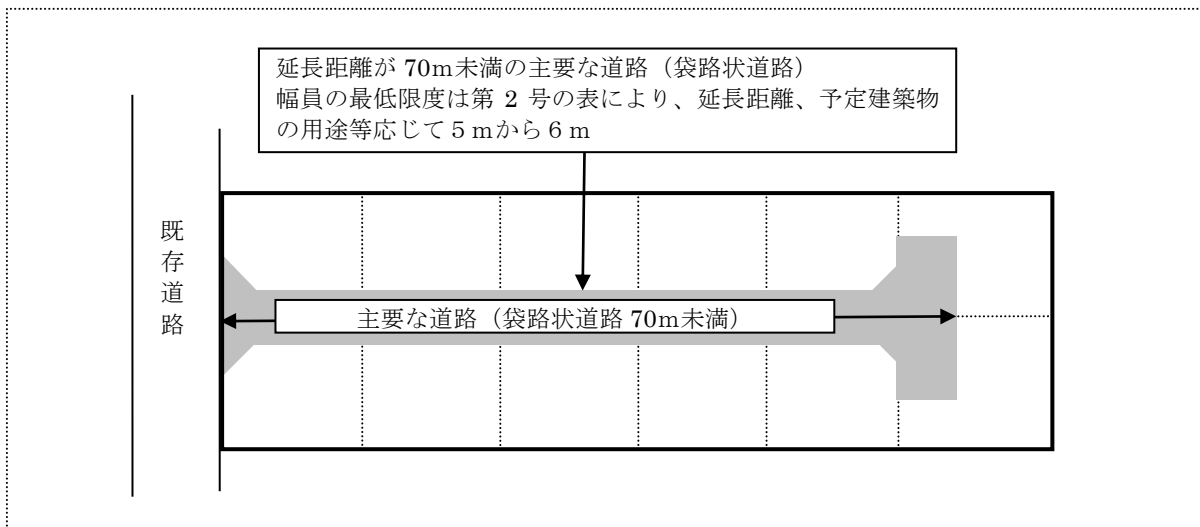
例図 1 区域内に配置する主要な道路及び小区間で通行上支障がない道路の例（戸建て住宅を計画する場合）
 条例第 11 条第 1 号、第 2 号



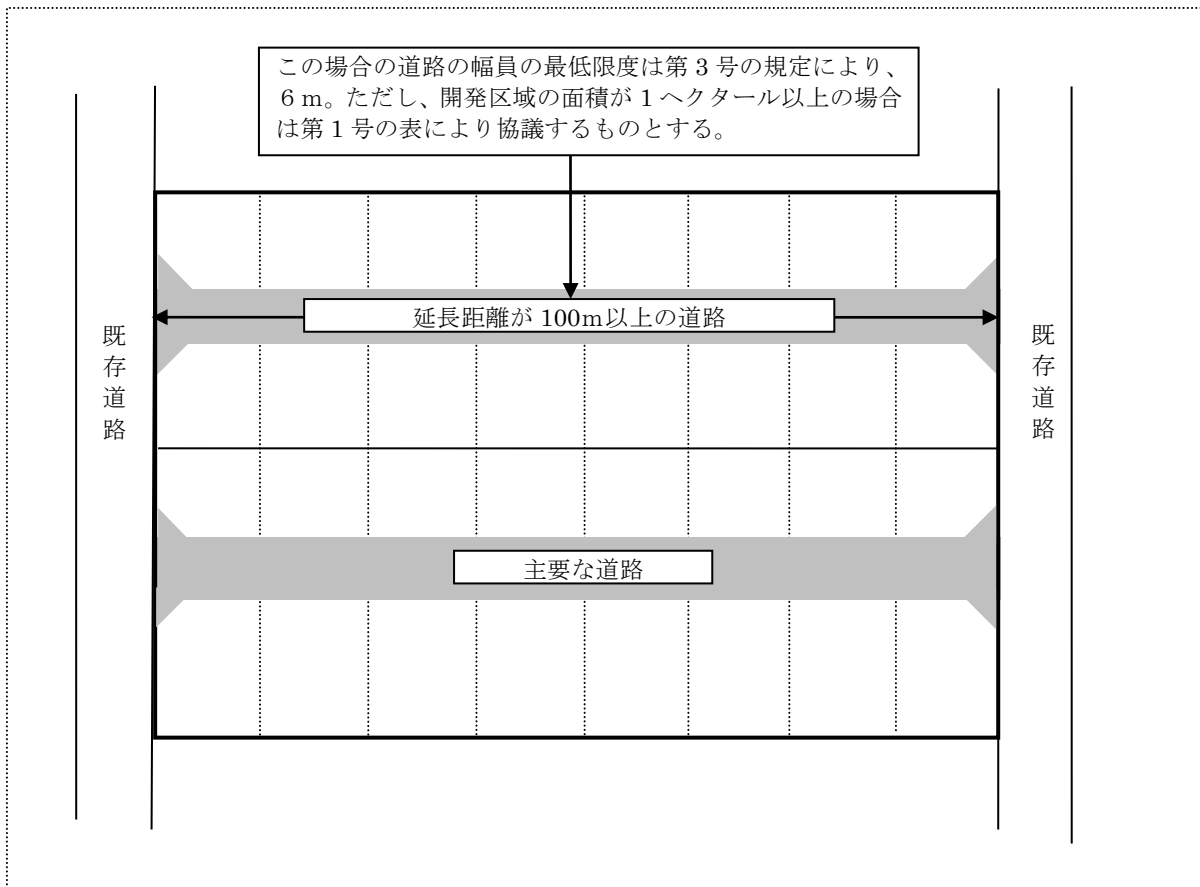
例図 2-1 配置する道路がーの場合の主要な道路の例（予定建築物等の用途が戸建住宅又は共同住宅等に限る。）
 条例第 11 条第 1 号ただし書



例図 2-2 配置する道路が一の場合の主要な道路（袋路状道路）の例（予定建築物等の用途が戸建住宅又は共同住宅等に限る。） 条例第 11 条第 1 号ただし書



例図 2-3 条例第 11 条第 1 号及び第 2 号に規定する道路以外の道路の例 条例第 11 条第 3 号



イ 政令第25条第2号ただし書

(ア) 概要

本号ただし書は、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為について適用されるものであり、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、本号本文で定めた道路幅員を確保することが著しく困難と認められる場合には、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で、省令第20条の2で定められているものが配置されていればよいとした緩和規定である。

省令第20条の2では、開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であることと道路の幅員が4メートル以上であることを要件としている。

(イ) 本号ただし書の趣旨

開発許可制度が制定当初に想定していた開発行為は、開発区域内に複数の敷地を配置し、区画道路を整備する面的な団地開発であり、開発許可の道路に関する基準も団地開発に適用することを想定して作られている。そのため、本号本文は、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為の場合、必ずしも合理的とは言いがたい場合も生じていた。このため、平成5年の政令改正で、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為については、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、本号本文の要件を満たすことが著しく困難な場合、通行の安全等の点で支障がないと認められる道路が予定建築物等の敷地に接して配置されていれば足りるとした緩和規定として、本号ただし書が追加された。

本号ただし書は、法第33条第1項第2号でいう開発区域内に配置すべき道路が求めている要件と同じ「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造」を求めていることから、開発区域外の既存の道路が、開発区域内に整備される道路とほぼ同じ機能を有していると認められる場合には、幅員が足りないことだけをもって、基準に適合しないとすることが不合理であるとの考えから設けられている。そして、その最低水準として、道路幅員を4メートル以上としていると考えられる。

しかしながら、本市においては、都市基盤が整備された地区を除くと4メートル未満の狭隘な道路が市域全般に多く存在し、法第18条の2に基づく本市の都市計画に関する基本的な方針（「我孫子市都市計画マスタープラン」という。）で示す方針（2-2道路・交通施設の整備方針、3生活道路の安全性の向上）で狭隘道路の解消を図るとしている。したがって、省令第20条の2の対象となる道路幅員は原則として4メートルとするが、本市の狭隘道路の現状を踏まえると狭隘道路の解消を推進する観点から、開発行為において、当該道路の幅員が2.7メートル以上のものについても省令第20条の2に規定する道路とみなして取扱う必要があると考える。

(ウ) 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な場合

a 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全、防災、通行の安全、効率的な事業活動に与える影響と比較して本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

開発区域が扁平である場合等で開発区域内において、本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、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全、防災、通行の安全、効率的な事業活動に与える影響と比較して本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 開発区域周辺の土地の地形

開発区域周辺にがけや河川等が存在しているため、本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困難である場合等

d 開発区域周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしているため、本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困難である場合等

「連たん」とは、建築物の数のみで判断されるべきものではなく、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全、防災、通行の安全、効率的な事業活動に与える影響と比較して本号本文所定の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められること等を総合的に勘案する必要がある。

(エ) 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

この要件は、個別の案件ごとに以下のすべてに照らし判断を行う必要があり、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として、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ことが必要である。

個別の案件ごとに以下のすべてに照らし判断を行う必要があるとしたのは、法第33条第1項第2号で掲げる勘案すべき事項が、開発行為ごとに異なるからである。例えば、ある同じ道路を使用する場合でも、予定建築物等の用途や開発区域の規模等により、求められる規模及び構造、すなわち、配置されているべき幅員は、発生する車両の差等により、通行の安全上支障がある場合とない場合に分かれるからである。

a 環境の保全上支障がない規模及び構造

環境の保全上支障がないとは、開発区域内に居住又は事業することとなる者のために、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないことをいう。

b 災害の防止上支障がない規模及び構造

災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住又は事業することとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないこと（消防車、救急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）をいう。

c 通行の安全上支障がない規模及び構造

通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住又は事業することとなる者の通行（車両通行の安全、歩行者の安全）について、支障がないことをいう。

車両通行の安全とは、通過交通が少なく、かつ、一日あたりの車両の交通量も少ないことをいう。（車両の交通量については、道路構造令で規定される計画交通量等を参考にする。）

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

また、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をいう（例えば、大規模商業施設、大規模流通業務施設は通常該当しないと考えられる）。

d 事業活動の効率上支障がない規模及び構造

事業活動の効率上支障がないとは、開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障を生じないことをいう。

(オ) 既存道路に接して行われる開発区域内に道路を配置しない開発行為のうち、一敷地の単体的な開発行為以外の開発行為の道路の幅員

既存道路に接して行われる開発区域内に道路を配置しない開発行為のうち、一敷地の単体的な開発行為以外の開発行為の道路の幅員は、上記解説の(ウ)及び(エ)を踏まえ、同様に取扱うものとする。

*既存道路に接して行われる開発区域内に道路を配置しない開発行為のうち、一敷地の単体的な開発行為以外の開発行為とは、一敷地の土地を新たに道路を配置せずに単なる分筆又は分割により行う戸建て住宅の建築を目的とした形及び質の変更によるものをいう。

(カ) 基準

a 上記(ア)～(オ)を踏まえ、政令第25条第2号ただし書による開発区域内に新たに道路が整備されない場合の予定建築物等の主要な出入り口となる既存道路の幅員は、予定建築物等の用途及び開発区域の面積に応じて次の表に示す幅員以上の幅員を有するものでなければならないものとする。この場合において、当該既存道路は、開発区域外の相当規模の道路（戸建て住宅又は共同住宅等にあつては6.5m以上の道路に、戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物又は特定工作物にあつては9m以上の道路）に至るまでの区間においても、当該既存道路の幅員以上の幅員を確保しなければならないものとする。また、既存道路の幅員が6m未満であるときは、条例第21条の規定を適用するものとする。（例図3参照）

表（一敷地の単体的な開発行為における予定建築物等の主要な出入り口となる既存道路の幅員）

予定建築物等の用途 開発区域の面積	戸建て住宅	共同住宅等（戸建て住宅と共同住宅等を併せて建築する場合を含む。）	戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物又は特定工作物
0.15ha未満	4.0m注1	4.0m注2	4.0m注3
0.3ha未満	4.0m注2	4.0m注2	5.0m注3
0.3ha以上0.5ha未満	4.0m	4.0m	6.0m注3
0.5ha以上1ha未満	—	5.0m	6.0m注3
1ha以上3ha未満	—	6.5m	6.5m注3
3ha以上	—	6.5m	9.0m注3

注1：既存道路が建築基準法第42条第2項に規定する幅員2.7m以上の原則として公道である道路を、既存道路とすることができる。

注2：既存道路が建築基準法第42条第2項に規定する幅員3.6m以上の原則として公道である道路を、既存道路とすることができる。

注1及び注2において、「原則として公道であるもの」としたのは、公道以外は、道路に埋設されているガス、上下水道等の埋設物の使用や道路の通行等において、民事間でのトラブルが生じる場合があると考えられるためである。

注3：開発区域が市街化調整区域内で、戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物の建築又は特定工作物を建設する場合、当該建築物又は当該特定工作物の用途に応じて道路幅員に関して別に定めがあるときは、当該別に定める道路幅員以上でなければならない。

*戸建て住宅の建築を目的（一戸の戸建て住宅又は一敷地の土地を新たに道路を配置せずに単なる分筆又は分割により行うものをいう。）とした開発区域の面積を0.5ha未満に限定したのは、一般的に、既存道路に接して行われる開発区域内に道路を配置しない開発行為の規模について、当該規模が限度であると想定したためである。

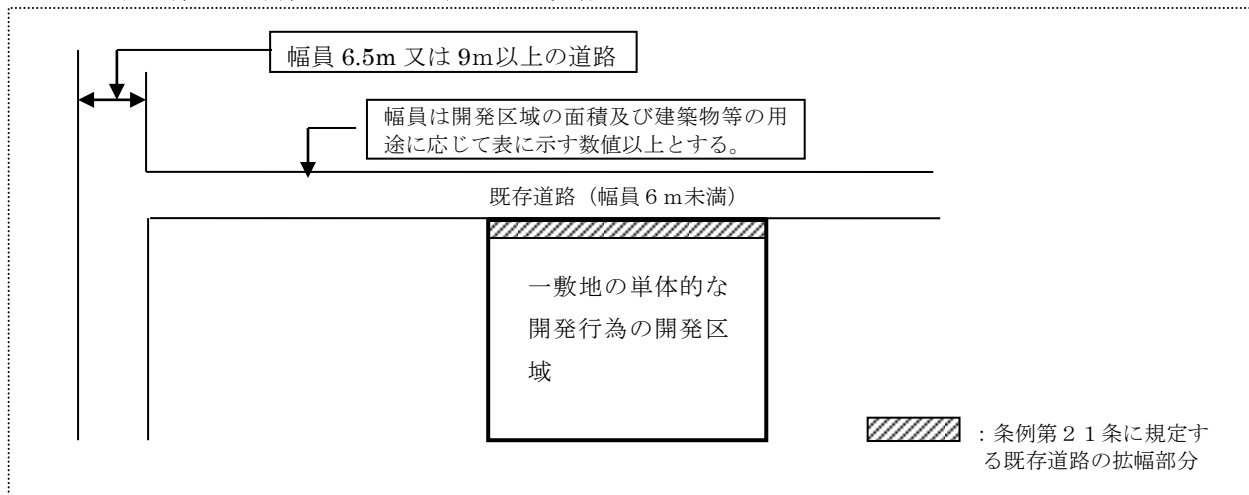
b 開発行為を行う土地が法第20条の規定により告示された地区計画の区域内にあり、当該地区計画に係る地区整備計画において道路に関して地区施設の配置及び規模が定められているときは、条例第21条第6項の規定を適用する。

c 既存道路の幅員が開発行為を行う土地の面積に応じた幅員を有しておらず、開発行為を行う土地の面積に応じて、既存道路を拡幅しなければならないときは、開発区域外の幅員9m（主として住宅に建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5m）以上の道路との交差部分にはすみ切りを設けなければならない。また、拡幅する既存道路が屈曲している場合は、当該屈曲部分にもすみ切りを設けなければならない。ただし、やむを得ない事情ですみ切りの設置が困難な場合等においては、市長（道路管理者）と協議の上必要に応じて設けるものとする。（例図4参照）

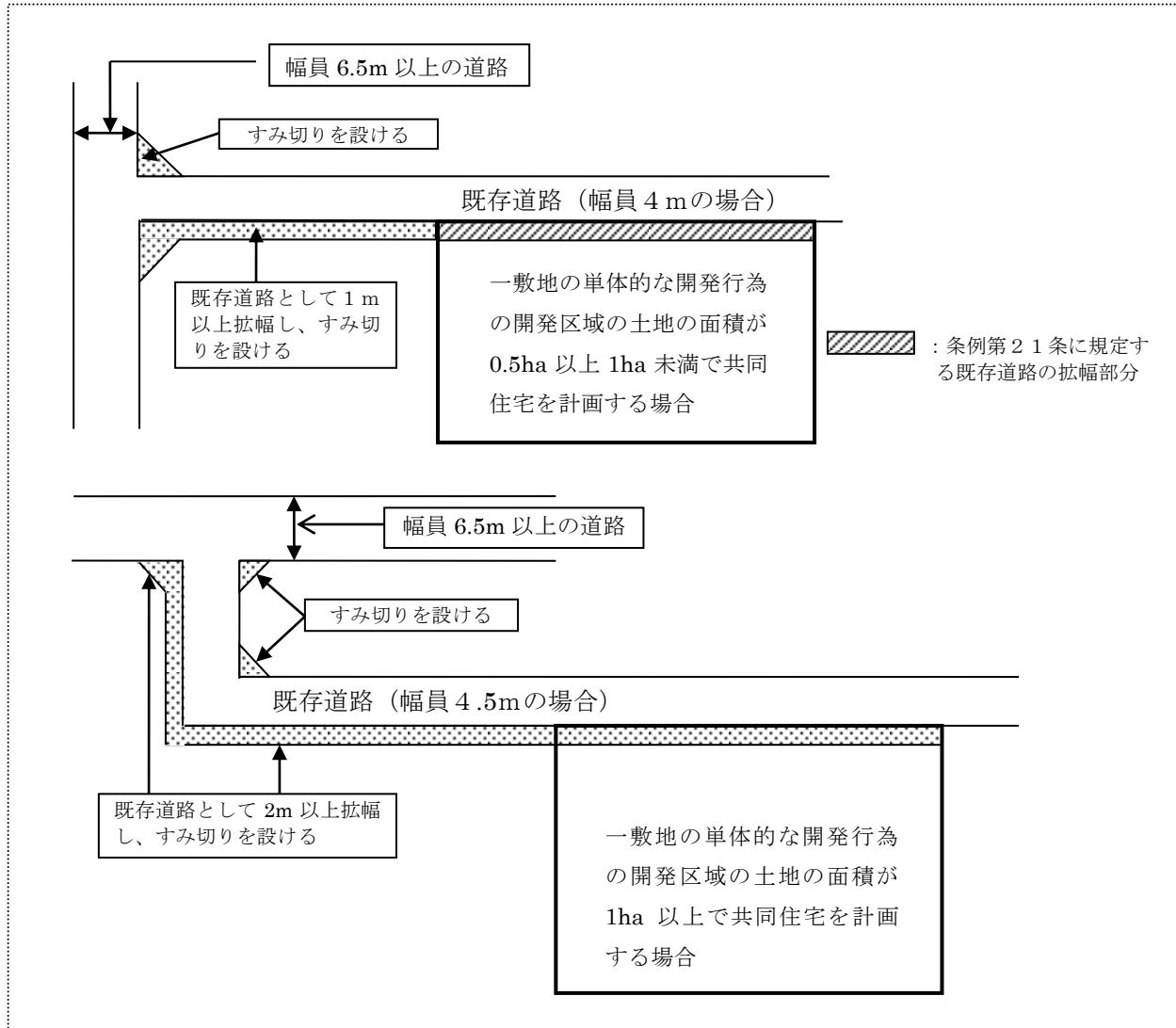
*すみ切り長等は、後述する「道路の交差、すみ切り」の基準を準用する。

d 自動車その他の交通手段を利用して多数の集客が見込まれる商業施設、医療施設その他の施設の開発行為を行うときは、aの表の規定にかかわらず市長と協議しなければならない。

例図3 政令第25条第2号ただし書による既存道路



例図4 開発行為を行う土地の面積に応じて既存道路を拡幅しなければならない場合の例



(3) 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の既存道路

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第25条

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

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

ア 本号は、法第33条第1項第2号で規定している「開発区域内の主要な道路が開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。」を開発区域外の道路の最小幅員を規定することにより、具体化させたものである。これは、開発区域内の道路を開発区域外の既存の道路に接続することにより、新たな開発行為を行う土地と周辺地域が、道路交通機能上一体となることを目的としている。

また、本号であえて開発区域外の道路に関する幅員を定めているのは、予定建築物等の用途により、ある程度の区間その幅員が確保されているべきとの趣旨であると考えられる。

イ 幅員

開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路が、原則として確保しなければならない最小幅員は、次の表のとおりである。また、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路に接続していることを規定している。

用途	幅員
住宅以外	9 m
住宅	6.5 m
開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるとき	車両の通行に支障がない道路

ウ 開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるとき

開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときとは、開発しようとする土地の周辺に上記の用途に応じ9mや6.5m以上の道路が現に存在しないときで、やむを得ない理由があるときをいう。なお、やむを得ない理由は、(2)予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路の幅員のイ政令第25条第2号ただし書の(イ)及び(ウ)で示した要件をもとに判断すべきと考える。

エ 車両の通行に支障がない道路

車両の通行に支障がない道路とは、車両通行の安全と歩行者の安全の両方を踏まえ、開発行為によって発生することが予想される車両がすれ違うのに支障がない幅員を有する道路のことをいう。判断に当たっては、(2)予定建築物又は特定工作物の敷地に接する道路の幅員のイ政令第25条第2号ただし書の(エ)、c通行の安全上支障がない規模及び構造で示した判断をもとに、少なくとも、発生することが予想される車両がすれ違うことが可能な幅員である必要がある。

オ 基準

(ア) 上記ア～エを踏まえ、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の既存道路が原則

として確保しなければならない幅員は、次の表 1 に示す幅員以上の幅員を有するものでなければならない。ただし、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときの車両の通行に支障がない既存道路の幅員は、予定建築物等の用途及び開発区域の面積に応じて表 2 に示す幅員以上の幅員を有するものでなければならないものとする。この場合において、当該既存道路は、開発区域外の相当規模の道路（戸建て住宅又は共同住宅等にあつては 6.5 m 以上の道路に、戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物又は特定工作物にあつては 9 m 以上の道路）に至るまでの区間においても、当該既存道路の幅員以上の幅員を確保しなければならないものとする。また、開発区域に接する既存道路の幅員が 6 m 未満であるときは、条例第 21 条の規定を適用する。（例図 5 参照）

表 1

用途	幅員
住宅以外	9 m
住宅	6.5 m

表 2（開発区域内の主要な道路が接続する既存道路の幅員）

予定建築物等の用途 開発区域の面積	戸建て住宅	共同住宅等（戸建て住宅と共同住宅等を併せて建築する場合を含む。）	戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物又は特定工作物
0.15 ha 未満	4.0 m注 1	4.0 m注 2	4.0 m注 4
0.3 ha 未満	4.0 m注 2	4.0 m注 2	5.0 m注 4
0.3 ha 以上 0.5 ha 未満	4.0 m	4.0 m	6.0 m注 4
0.5 ha 以上 1 ha 未満	4.0 m	5.0 m	6.0 m注 4
1 ha 以上 3 ha 未満	5.0 m	6.5 m注 3	6.5 m注 4
3 ha 以上	6.5 m注 3	6.5 m注 3	9.0 m注 4

注 1：既存道路が建築基準法第 42 条第 2 項に規定する幅員 2.7 m 以上の原則として公道である道路を、既存道路とすることができる。

注 2：既存道路が建築基準法第 42 条第 2 項に規定する幅員 3.6 m 以上の原則として公道である道路を、既存道路とすることができる。

注 1 及び注 2 において、「原則として公道であるもの」としたのは、公道以外は、道路に埋設されているガス、上下水道等の埋設物の使用や道路の通行等において、民事間でのトラブルが生じる場合があると考えられるためである。

注 3：土地区画整理法第 103 条第 4 項の規定による換地処分公告に係る土地における開発行為で、当該土地区画整理事業の区域内に幹線道路などの主要な道路が計画的に配置されているものは、既存道路の幅員を 6 m とすることができる。

注 4：開発区域が市街化調整区域内で、戸建て住宅、共同住宅等以外の建築物の建築又は特定工作物を建設する場合、当該建築物又は当該特定工作物の用途に応じて道路幅員に関して別に定めがあるときは、当該別に定める道路幅員以上でなければならない。

(イ) 開発行為を行う土地が法第 20 条の規定により告示された地区計画の区域内にあり、当該地区計画に係る地区整備計画において道路に関して地区施設の配置及び規模が定められている場合は、条例第 21 条第 6 項の規定を適用する。

(ウ) 既存道路の幅員が開発行為を行う土地の面積に応じた幅員を有しておらず、開発行為を行う土地の面積に応じて、既存道路を拡幅しなければならないときは、開発区域外の幅員 9 m（主として住宅に建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5 m）以上の道路との交差部分にはすみ切りを設けなければならない。また、拡幅する既存道路が屈曲している場合は、当該屈曲部分にもすみ切りを設けなければならない。ただし、やむを得ない事情ですみ切りの設置が困難な場合等においては、市長（道路管理者）と協議の上必要に応じて設けるものとする。

*すみ切り長等は、後述する「道路の交差、すみ切り」の基準を準用する。（例図 6 参照）

(エ) 自動車その他の交通手段を利用して多数の集客が見込まれる商業施設、医療施設その他の施設の開発行為を行うときは、(ア)の表の規定にかかわらず市長と協議しなければならない。

(オ) 開発区域内に配置する主要な道路が開発区域外の既存道路に接続する基準

a 通り抜け道路の場合

開発区域内に配置する主要な道路は、当該道路の両端が、建築基準法第 4 2 条第 1 項又は第 2 項に規定する幅員が 2.7 メートル以上の開発区域外の既存道路に接続し、その一端は、(ア)に掲げる表 1 又は表 2 の予定建築物等の用途及び開発区域の面積に応じた幅員を有する原則として公道である既存道路に接続しなければならない。

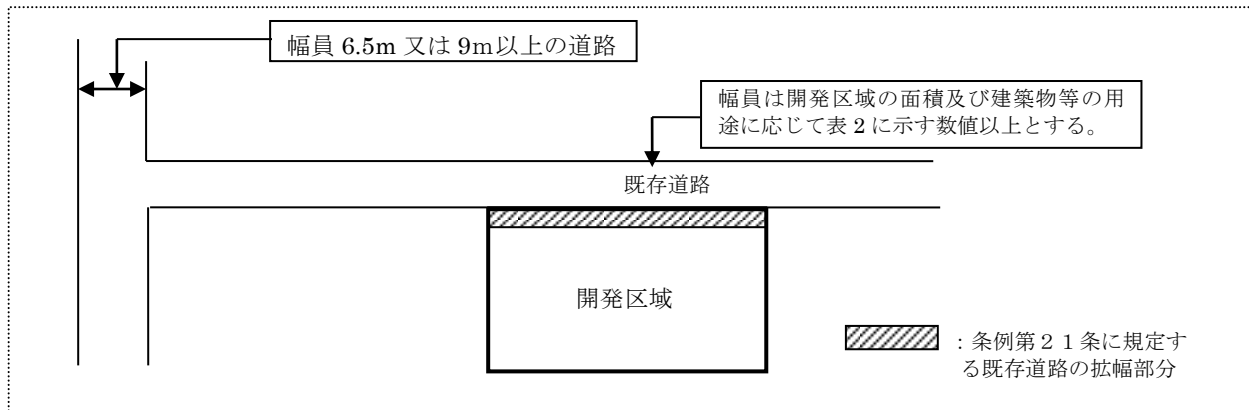
b 袋路状道路の場合

開発区域内に配置する袋路状道路（主要な道路）の始端は、(ア)に掲げる表 1 又は表 2 の予定建築物等の用途及び開発区域の面積に応じた幅員を有する開発区域外の建築基準法第 4 2 条第 1 項又は第 2 項に規定する原則として公道である既存道路に接続しなければならない。

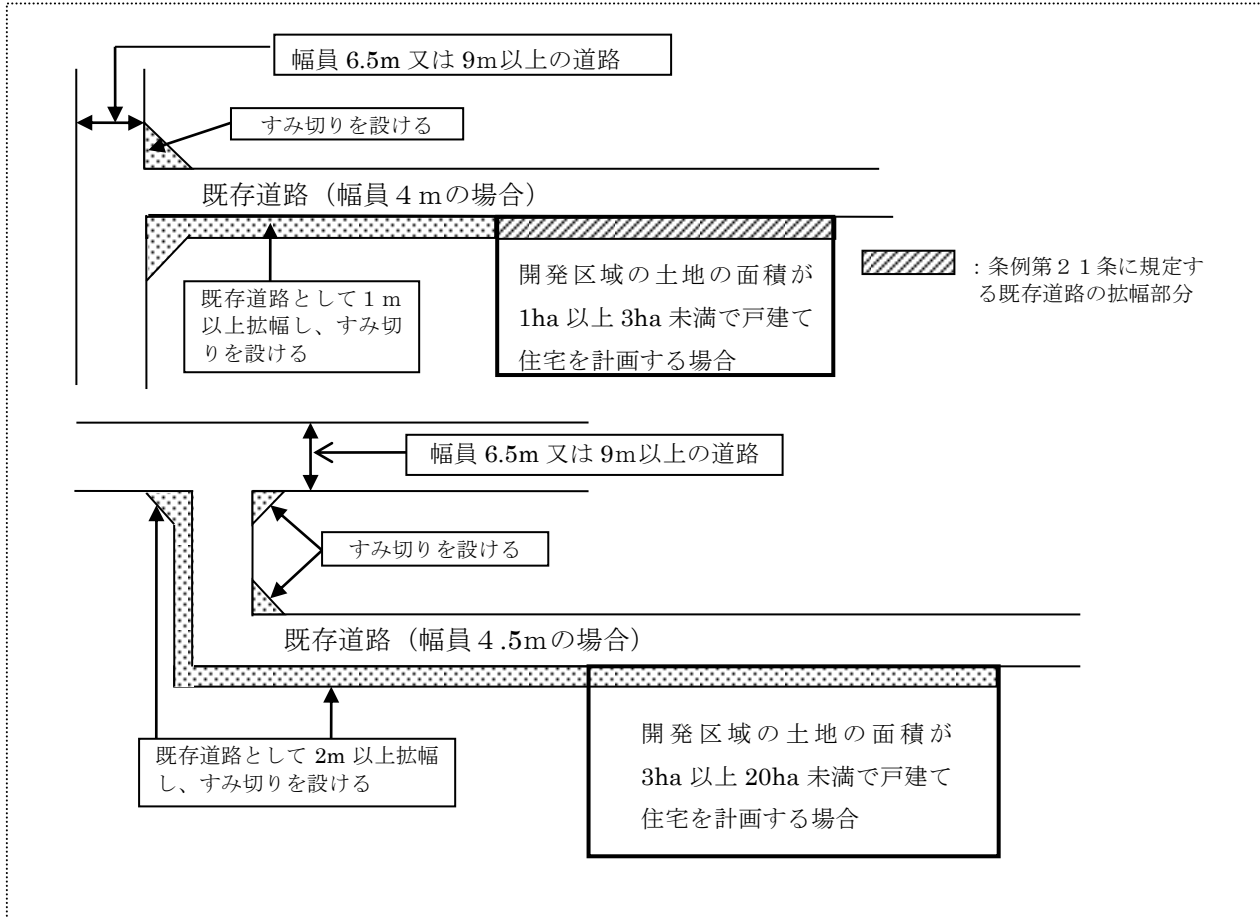
c 主要な道路が接続する既存道路を拡幅する場合

a 及び b の場合で、既存道路を拡幅するときは、開発区域内に配置する主要な道路は、拡幅する道路に接続するものとなる。

例図 5 開発区域周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる車両の通行に支障がない既存道路



例図6 開発行為を行う土地の面積に応じて既存道路を拡幅しなければならない場合の例



(4) 既存道路の拡幅

【条例】

(既存道路の拡幅)

第21条 既存道路の幅員が6メートル未満のときは、車両の通行及び歩行者の安全を確保するため、開発区域に接する部分の既存道路を拡幅するものとする。

2 開発区域に接する部分の既存道路の拡幅後の幅員は、原則として当該既存道路の中心線から水平距離で当該開発区域側に3メートル後退し、かつ、当該既存道路のうち当該開発区域に接する側の反対側の境界線から5メートル以上とする。

3 開発区域に接する部分の既存道路の反対側が線路敷地、水路、川、池沼その他これらに類するときは当該既存道路の拡幅後の幅員は、前項の規定にかかわらず、当該既存道路のうち当該開発区域が接する側の反対側の境界線から水平距離で当該開発区域の側に6メートル以上とする。

4 開発区域に接する部分の既存道路が第2項の規定により拡幅が完了した道路であるときは、同項の規定にかかわらず、当該既存道路の拡幅後の幅員は、当該既存道路のうち当該開発区域が接する側の反対側の境界線から水平距離で当該開発区域の側に6メートル以上とする。

5 開発区域又は開発区域に接する部分の既存道路（第2項の規定により拡幅が完了した道路を除く。以下この項において同じ。）が規則で定める区域内にあるときで、当該既存道路の幅員が5メートル以上確保されているときは、前各項の規定にかかわらず、当該開発区域に接する部分の既存道路の拡幅は、要しないものとする。ただし、開発区域が規則で定める区域外にあり、かつ、当該開発区域が接する部分の既存道路が規則で定める区域内にある場合に、当該開発行為の規模及び予定建築物等の用途により、車両の通行及び歩行者の安全を確保する上で支障があると市長が認めるときは、当該既存道路は、前各項の規定を適用して拡幅するものとする。

6 地区計画の区域内において、当該地区計画の区域内に存する既存道路が、当該地区計画に係る地区整備計画において、道路に関して地区施設の配置及び規模が定められているときは、この条の規定は適用しない。

7 開発事業者は、既存道路が第23条に規定する市が新設又は改良を計画している道路であるときは、この条の規定の適用について、市長と協議しなければならない。

8 開発事業者は、自動車その他の交通手段を利用して多数の集客が見込まれる商業施設、医療施設その他の施設の開発行為を行うときは、第2項から第5項までの規定にかかわらず、この条の適用について、市長と協議しなければならない。

(既存道路以外の道路が当該開発区域に接するときの当該道路の拡幅及び整備に関する協議)

第22条 開発事業者は、既存道路以外の道路が当該開発区域に接するときは、当該道路の拡幅及び整備に関して、市長と協議しなければならない。

2 市長は、前項の協議に当たっては、当該開発区域の規模及び形状、当該開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様等を考慮し、必要があると認めるときは、当該道路の拡幅及び整備を開発事業者に要請するものとする。

(市が新設又は改良を計画している道路又は公園の整備)

第23条 開発事業者は、市が新設又は改良を計画している道路又は公園（都市計画決定された道路又は公園以外のものに限る。）が開発区域内にある場合又は開発区域に接している場合で、当該道路又は公園に関して定めた整備計画等があるときは、当該道路又は公園の整備を当該整備計画等に適合したものとしなければならない。

【規則】

(条例第21条第5項の規則で定める区域)

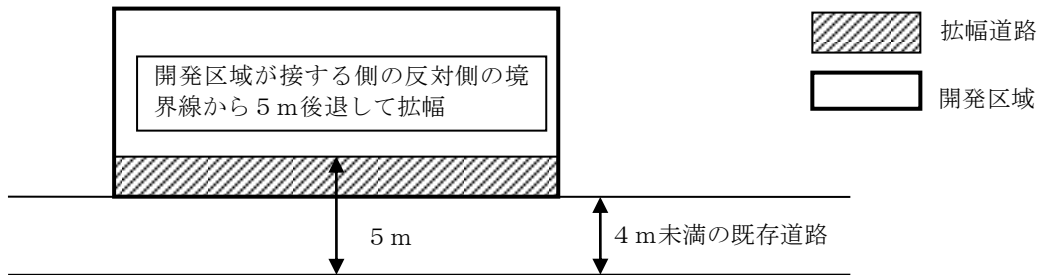
第12条 条例第21条第5項の規則で定める区域は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 開発区域が法第36条第3項に規定する工事の完了の公告に係る土地の区域内
- (2) 開発区域が旧住宅地造成事業に関する法律に基づき建築物の敷地として造成事業が完了した土地の区域内
- (3) 土地区画整理法第103条第4項に規定する換地処分公告に係る土地の区域内

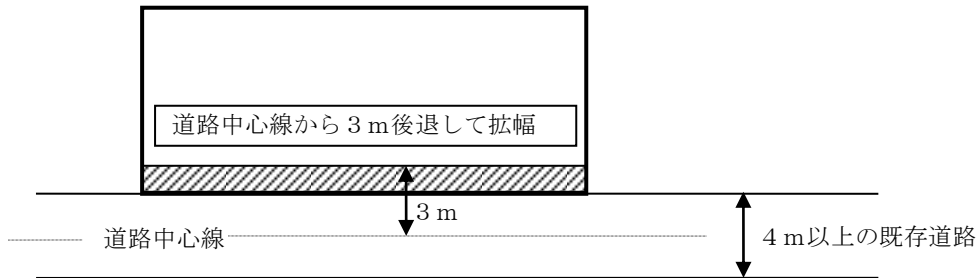
例図7-1 既存道路の拡幅の例

条例第21条第2項、第3項、第4項

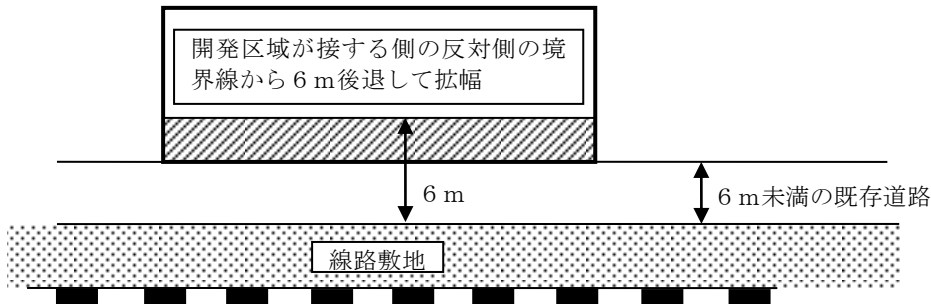
- 1 条例第21条第2項による拡幅（開発区域が接する既存道路が4メートル未満の場合）



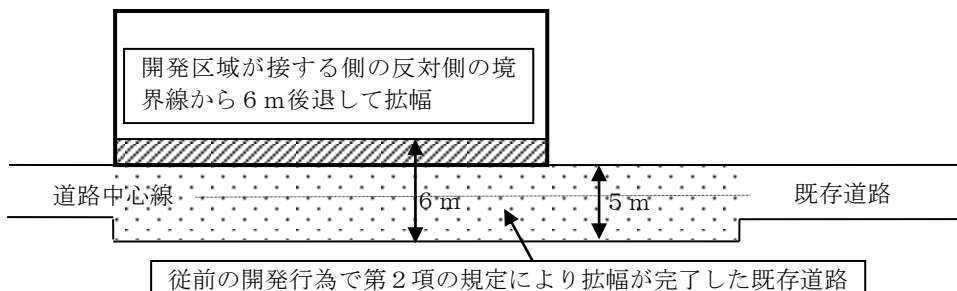
- 2 条例第21条第2項による拡幅（開発区域が接する既存道路が4メートル以上の場合）



- 3 条例第21条第3項による拡幅（開発区域に接する部分の既存道路の反対側が線路敷地の場合）



- 4 条例第21条第4項による拡幅（開発区域に接する部分の既存道路の反対側が第2項の規定より拡幅済みの場合）



(5) 歩道幅員

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第25条

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

(5) 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

ア 開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道を分離し、次表に定める幅員構成とするものとする。なお、歩道に植樹する場合は、歩道の有効幅員を2m以上確保するものとする。

幅員	車道	歩道
9.0m	7.0m	2.0m×1
11.0m	7.0m	2.0m×2
12.0m	7.0m	2.5m×2

(6) 道路の構造

政令第29条

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

(道路に関する技術的細目)

省令第24条

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

(1) 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

(7) 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

【条例】

(道路の構造)

第12条 法第33条第3項に規定する条例で定める都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）第24条第1号に定められた道路の構造に関する技術的細目についての制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

(1) 車道は、アスファルト・コンクリート又はセメント・コンクリートによる舗装とする。

(2) 歩道は、アスファルト・コンクリートによる透水性舗装とする。ただし、インターロッキング等で施工する舗装で、歩行者の通行の安全に支障がなく、道路の維持及び管理上からも支障がない構造であると市長が認めるときは、この限りでない。

ア 車道の舗装構成

車道の舗装構成は、次表のとおりとする。

表層	密粒度As（13mm）又は再生密粒度As（13mm）	5cm
上層路盤	粒度調整碎石（M30）又は再生粒度調整碎石（RM30）	15cm
下層路盤	碎石（C40）又は再生碎石（RC40）	20cm

*道路の縦断勾配が6%以上の場合は、すべり止め措置を講ずるものとする。

*開発行為を行う土地が軟弱と予想される場合は、市長（道路管理者）と協議し、舗装構成を決定する。

*幅員が6mを超える道路については、路床の設計CBRを決定し、舗装設計施工指針に基づき舗装構成を決定するものとする。この場合の設計交通量は、A交通（大型車交通量100台以上250台未満/日・方向）以上とする。

イ 歩道の舗装構成

歩道の舗装構成は、次表のとおりとする。ただし、車両の出入口部の舗装構成については、車道の舗装構成と同一とする。

表層	透水性開粒度As（13mm）	4cm
路盤	砕石（C40）又は再生砕石（RC40）	10cm
下層路盤	フィルター層用砂（川砂等）	5cm

*路盤上のプライムコートは、雨水の浸透を阻害するため施工してはならない。

ウ 道路の横断勾配

（ア）車道 2%

（イ）歩道 1%

(7) 排水施設

政令第29条

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

（道路に関する技術的細目）

省令第24条

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

（2）道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

ア 基準

（ア）排水施設は、自然流下とし強制排水施設は設けないものとする。

（イ）雨水排水は、原則として道路用地の流路を経て排水すること。

（ウ）排水施設は、車両荷重（T-25）に耐えられる構造とすること。

イ 構造

（ア）側溝

道路には、原則として道路及び道路に接する宅地の雨水等を有効に排出するため、次に掲げる排水施設を道路の両側に設けるものとする。

a 側溝は落蓋式U型側溝又はLU側溝を標準とし、最小断面を240×240mmとする。

b 側溝の排水勾配は0.3%以上を確保するものとする。ただし、LU側溝で勾配が確保できない場合は、L型側溝の下部に管渠を埋設し（以下「LO側溝」という。）勾配を確保するものとする。なお、この場合の管渠の最小径は250mmとする。

c 側溝には、道路表面の雨水を排水するため、10mに1箇所の割合で有孔蓋又は側溝

用グレーチング（L U側溝の場合はL型縁塊並びにグレーチング蓋、L O側溝の場合は街渠柵を設置した上でグレーチング蓋）を設置するものとする。

- d 車両の出入口箇所については、側溝を暗渠とし、暗渠の両端に集水柵を設置するものとする。この場合、道路境界部に地先境界ブロックを敷設するものとする。なお、戸建て住宅における車庫等、車両の出入りが少ない箇所において落蓋式U型側溝を設置する場合は、標準部分と同様とし、L型側溝を設置する場合は、切下げによるものとする。
- e 歩道には排水施設を設けてはならない。ただし、やむを得ず設ける場合は、歩行者等の通行の安全を確保した構造とする。
- f グレーチング側溝は、現場に合わせた工場加工品（2次製品）を使用すること。
- g グレーチングの種類は、歩行者の通行等を勘案し決定すること。

(イ) 集水柵

- a 道路には、道路の表面排水を処理するため集水柵を設けるものとする。
- b 道路に設ける集水柵を設置する間隔は、20mを標準とする。
- c 側溝には、次に掲げる箇所に集水柵を設けるものとする。
 - (a) 側溝の断面及び構造の変化点
 - (b) 排水施設の合流点（戸建て住宅の排水施設の合流点は除く。）
 - (c) 道路内に埋設されている雨水管への取付け管設置部分
 - (d) 側溝が屈折する変化点
 - (e) 道路を横断する側溝の両端
- d 集水柵は角型を標準とし、蓋はグレーチング（片ヒンジ付又は鎖付）とする。グレーチングの種類は、歩行者の通行等を勘案し決定すること。
- e 集水柵の底部には、150mmの泥だまりを設けること。ただし、当該集水柵に雑排水が流入する場合は、泥だまりを設けてはならない。
- f 取付け管の管径は150mm以上とする。

(8) 縦断勾配

政令第29条

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

(道路に関する技術的細目)

省令第24条

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

(3) 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。

ア 道路の縦断勾配は、9%以下とする。ただし、小区間でやむを得ず9%を超える場合は、市長（道路管理者）と協議するものとする。

イ 縦断勾配の変移する箇所には、道路構造令に基づき縦断曲線を設けるとともに、地区外道路と地区内道路との取り付け部は、2.5%以下の勾配とする区間を6m以上とし、通行の安全性を確保するものとする。

(9) 階段

政令第29条

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

(道路に関する技術的細目)

省令第24条

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

(4) 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

ア 開発区域の地形等の状況から市長（道路管理者）が通行上及び避難上支障がないと認めるもので、次に掲げるすべてに適合した場合、道路を階段状とすることができるものとする。

(ア) 階段状の道路は、主要な道路及び区画街路以外の道路であること。

(イ) 道路敷となる幅員は4m以上とする。

(ウ) 原則として縦断勾配は25%以下であること。ただし、当該勾配の確保が困難なときは、当該勾配の確保によらず、踏面の寸法を30cm以上、けあげの寸法を15cm以下とすることができる。

(エ) 縦断勾配を25%以下とするときの階段の形式は、斜路付き階段であること。

(オ) 階段の高さが3mを超える場合は、高さ3m以内ごとに踊り場を設けること。この場合、踊り場の踏み幅は、斜路付き階段のときは1.7m以上とし、それ以外のときは1.2m以上とする。

(カ) 他の道路と接続する階段の始終部には、原則として2m以上の平坦部及び車止めを設けること。

(キ) 階段内には、雨水を適切に排水できる措置を講じること。

(ク) 階段には手すりを設けること。

(10) 袋路状道路

政令第29条

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

(道路に関する技術的細目)

省令第24条

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

(5) 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

【条例】

(袋路状道路)

第13条 法第33条第3項に規定する条例で定める省令第24条第5号ただし書に定められた袋路状道路(第11条第2号ただし書に規定する道路を除く。)を配置する場合の技術的細目についての制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 開発区域内に配置する道路は一とし、当該開発区域の形状により、当該道路の一端のみが当該開発区域外の既存道路への接続が困難と認められるときに限る。
- (2) 予定建築物等の用途が戸建て住宅又は共同住宅等の場合は、開発区域の面積の限度を1ヘクタール未満とする。
- (3) 開発区域の面積が0.5ヘクタール以上となる場合は、避難通路の設置について、市長と協議しなければならない。
- (4) 当該道路の終端部には、規則で定めるところにより転回広場を設置するものとし、当該道路の幅員を9メートル以上とする場合には、当該転回広場の形状について、市長と協議しなければならない。ただし、当該道路の形状を規則で定める形状の道路(以下「P字型道路」という。)とする場合は、この限りでない。
- (5) 当該道路の延長距離(P字型道路を配置するときは、始端から最初に交差する部分までの距離をいう。)が70メートルを超える場合には、区間距離70メートル以内ごとに、規則で定めるところにより転回広場を設置しなければならない。ただし、当該道路の幅員を9メートル以上とするときは、この限りでない。
- (6) 当該道路を既存の袋路状道路(開発行為により設置した道路又は建築基準法第42条第1項第5号により設置した道路に限る。)に接続する場合には、第11条第1号ただし書に規定する当該道路の延長距離は、既存の袋路状道路の始端から当該接続する道路の終端までとする。

【規則】

(転回広場)

第10条の2 条例第11条第1項第2号並びに第13条第4号及び第5号の規定により設置する転回広場の形状は、別図第1のとおりとする。

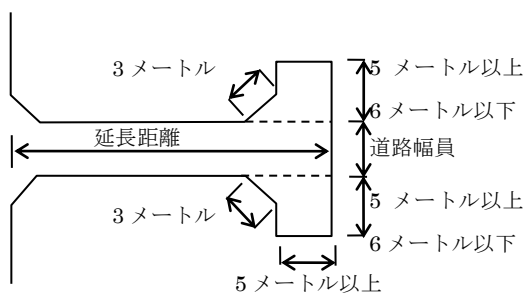
(条例第13条第4号の規則で定める形状の道路)

第10条の3 条例第13条第4号に規定するP字型道路の形状は、別図第2のとおりとする。

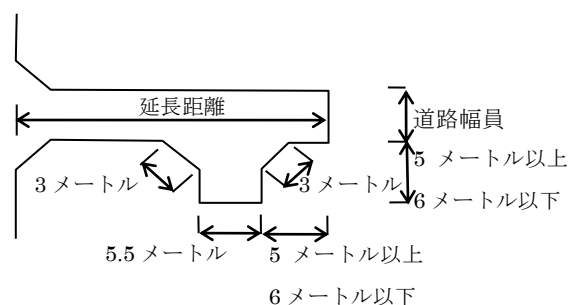
別図第1 (第10条の2関係)

1 袋路状道路の終端部に設置する転回広場の形状

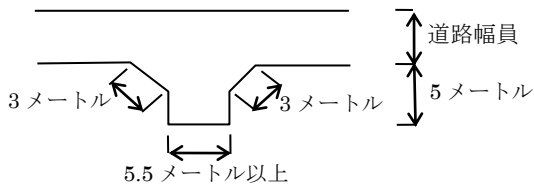
(1) T型の場合



(2) L型の場合

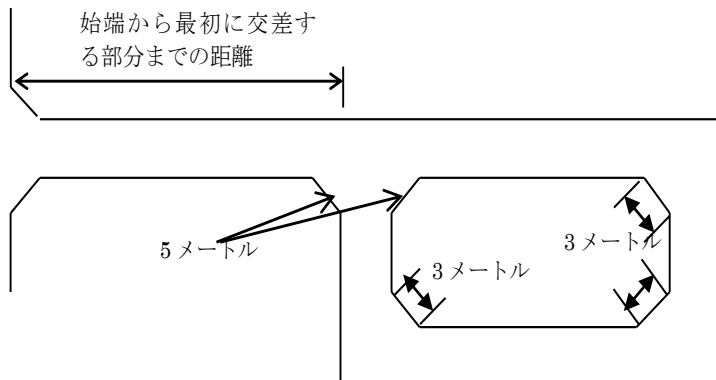


2 袋路状道路の延長距離（P字型道路にあっては、始端から最初に交差する部分までの距離）が70メートルを超える場合に70メートル以内ごとに設置する転回広場の形状

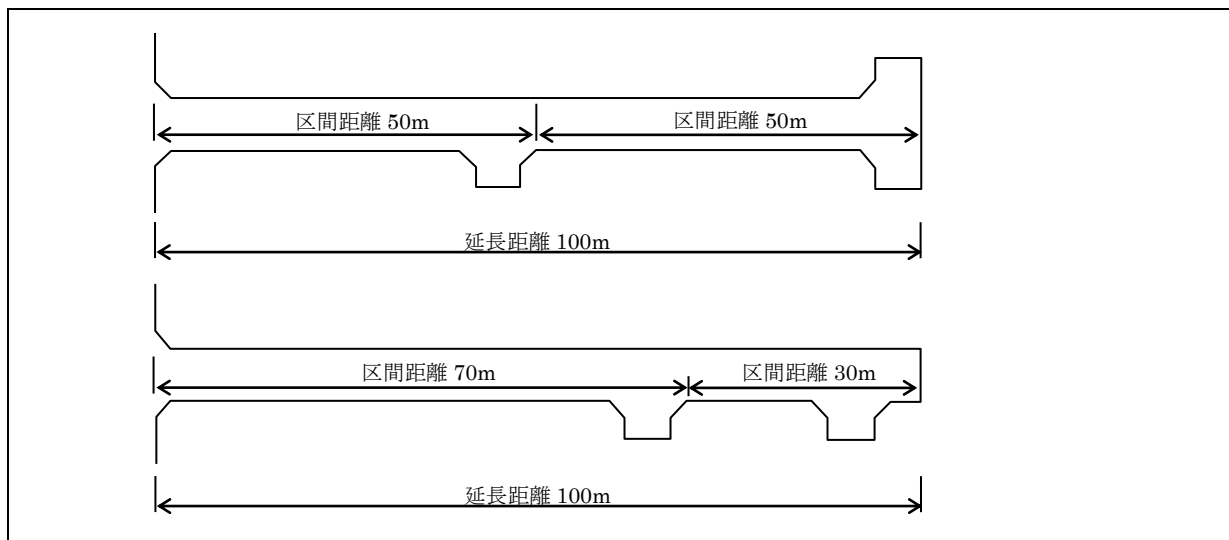


別図第2（第10条の3関係）

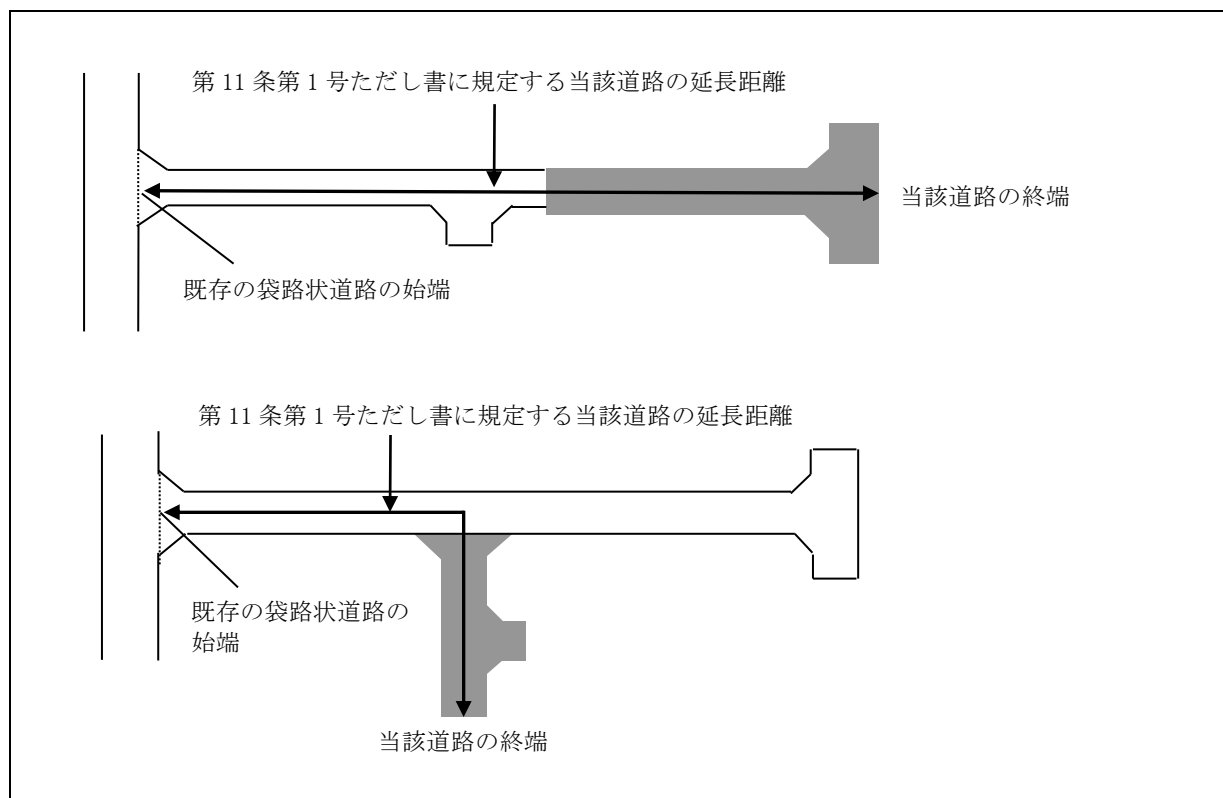
P字型道路の形状



例図8-1 袋路状道路の延長距離が70メートルを超える場合における当該道路の区間距離70メートル以内ごとに設置する転回広場の例（延長距離が100メートルの場合）



例図 8-2 第 13 条第 6 号の規定による既存の袋路状道路に接続する場合における当該道路の延長距離の例



(11) 道路の交差、すみ切り

政令第 29 条

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

(道路に関する技術的細目)

省令第 24 条

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

(6) 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

ア 道路の交差

道路は可能な限り直角又は直角に近い角度で交差するものとし、同一平面では、原則として 4 以下の交差とするものとする。

また、国道、県道、都市計画道路等の幹線道路との交差は、少なくなるよう考慮しなければならない。なお、詳細については、市長（道路管理者）と協議するものとする。

イ すみ切り

道路のすみ切りは、両側すみ切りを原則とし、すみ切り長（すみ切り長は、二等辺三角形の底辺とする。）は次表に示す数値以上とする。

例図 9 参照

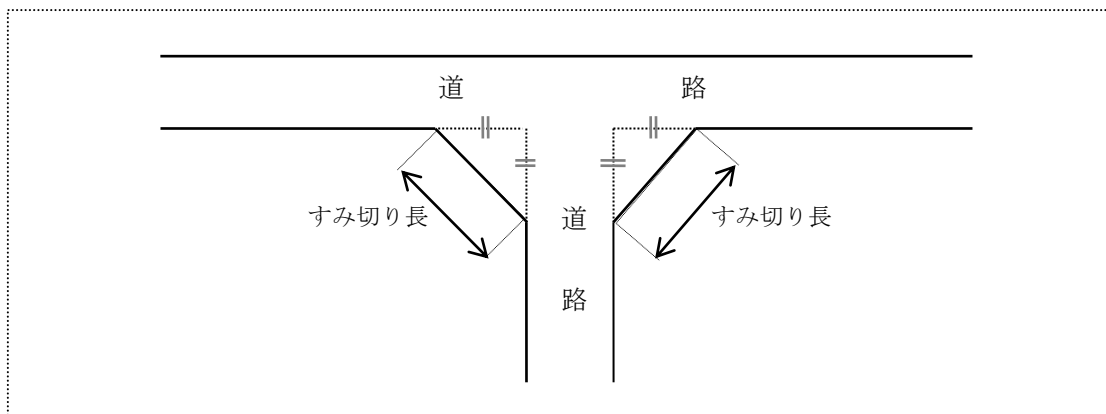
道路幅員	6 m未満	6 m以上 12 m未満	12 m以上
6 m未満	4 m (60° 以下) 3 m (60° を超え120° 未満) 3 m (120° 以上)	4 m (60° 以下) 3 m (60° を超え120° 未満) 3 m (120° 以上)	4 m (60° 以下) 3 m (60° を超え120° 未満) 3 m (120° 以上)
6 m以上 12 m未満	4 m (60° 以下) 3 m (60° を超え120° 未満) 3 m (120° 以上)	6 m (60° 以下) 5 m (60° を超え120° 未満) 4 m (120° 以上)	6 m (60° 以下) 5 m (60° を超え120° 未満) 4 m (120° 以上)
12 m以上	4 m (60° 以下) 3 m (60° を超え120° 未満) 3 m (120° 以上)	6 m (60° 以下) 5 m (60° を超え120° 未満) 4 m (120° 以上)	8 m (60° 以下) 6 m (60° を超え120° 未満) 5 m (120° 以上)

*カッコ内の数値は交差、接続又は屈曲する角度を示す。

*表によりがたい場合は、市長（道路管理者）と協議するものとする。

*やむを得ず片側すみ切りとする場合は、すみ切り長（すみ切り長は、二等辺三角形の底辺とする。）を5 m以上とする。

例図9 すみ切り



(12) 電柱等の設置及び用地等

例図 10 参照

ア 設置位置

電柱又は電話柱（以下「電柱等という。」）の設置にあたっては、電気事業者及び電気通信事業者などと十分協議し、電柱等の位置及び種類を決定するものとする。

イ 用地

開発区域内に電柱等を設置する場合又は開発区域内に存する電柱等を移設する場合は、道路敷きの一部として 700×700mm 以上の用地を確保し、当該用地に設置するものとする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(ア) 電柱等を宅地内に設置する場合。ただし、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）に基づく重要事項説明書に「電柱・電話柱（電柱等の支線又は支柱を含む。）は道路内に移設することは出来ない。」旨を明記する場合に限るものとする。

(イ) 電柱等を公園内に設置する場合。ただし、市長（公園管理者）がやむを得ないと認めた場合に限るものとする。

(ウ) 開発区域内に存する電柱等を当該開発区域内の別の位置に移設する場合。ただし、市長（道路管理者）がやむを得ないと認めた場合に限るものとする。

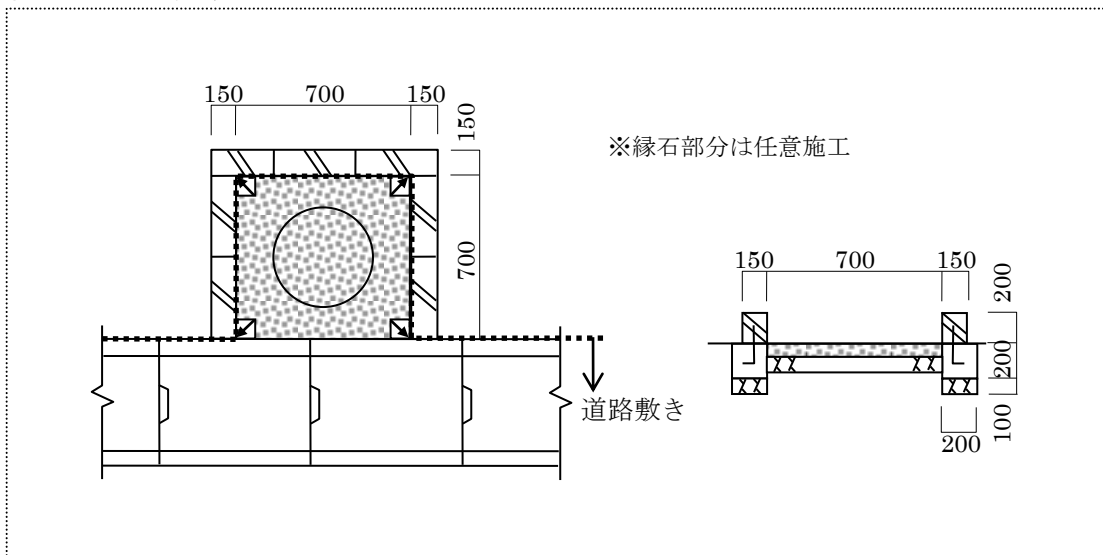
ウ 支線又は支柱

電柱等の支線又は支柱を宅地内に設置する場合は、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明書に「電柱等の支線又は支柱は道路内に移設することは出来ない。」旨を明記するものとする。

エ 開発区域外の電柱等

開発区域外に存する電柱等が当該開発区域に近接する場合は、当該電柱等の移設又は撤去について、市長（道路管理者）と協議するものとする。

例図 10 電柱等用地



(13) 安全施設（法第33条第1項第2号）

ア 防護柵

(ア) 次のいずれかに該当する道路の区間においては、主として車両の路外逸脱を防止するため、車両用防護柵を設置するものとする。

- a 道路が隣接地よりも高く、法部分が急勾配な箇所及び道路が水路又は鉄道敷き等に接している区間で危険と認められる箇所
- b 車道幅員の減少部分及び車道曲線部分等道路の形状により危険と認められる区間
- c 橋梁、高架等構造物との関連で必要と認められる区間
- d その他防護柵が必要と認められる区間

(イ) 次のいずれかに該当する道路の区間においては、歩行者、自転車等を保護するため、歩行者自転車用柵を設置しなければならない。

- a 歩行者、自転車等を車両より保護するために必要と認められる区間
- b 歩行者、自転車等の横断防止のために必要と認められる区間
- c 歩行者、自転車等の路外への転落防止のために必要と認められる区間
- d 歩行者専用道路、歩行者・自転車専用道路及び自転車専用道路において、歩行者、自転車等の通行上の安全を確保する必要があると認められる区間

イ 街路灯の設置

開発区域内に設置する道路又は開発区域に接する既存道路には、市長（道路管理者）と協議の上、必要に応じて街路灯を設置するものとする。

(ア) 街路灯の種類

- a 道路照明灯
もっぱら車両や歩行者の通行の安全のために設置する街路灯をいう。
- b 防犯灯
開発区域及びその周辺の防犯のために設置する街路灯をいう。

(イ) 街路灯の設置及び帰属

開発事業者は、街路灯を開発行為に関する工事の完了までに設置及び通電を行い、検査後速やかに市に帰属するものとする。ただし、開発行為に関する工事の完了までに街路灯を設置及び通電を行うことが困難な場合は、事業者の責任において必ず設置及び通電を行い、検査後速やかに市に帰属するものとする。

(ウ) 設置する街路灯の器具

街路灯の器具は、LED灯を基本とする。ただし、周辺の土地利用の状況や景観に配慮し、やむを得ないと市長（道路管理者）が認めた場合はこの限りではない。

ウ 交通安全施設

道路又は道路敷きには、通行上の安全を確保するため、必要に応じて交通安全施設を設置するものとする。

なお、主な交通安全施設の設置基準は次のとおりとし、詳細については市長（道路管理者）と協議するものとする。

(ア) 反射鏡（カーブミラー）

見通しの悪い交差点又は道路の曲線部及び屈折部で必要と認められる場合

(イ) 道路標識

次のいずれかに該当する場合

- a 案内標識

待避所及び行き止まり道路に設置するものとする。

b 警戒標識

交差点や道路幅員減少等の危険箇所を予知させるため設置するものとする。

c 規制標識

道路交通法（昭和35年法律第105号）による規制標識については、公安委員会と協議が整った場合に設置するものとする。

d 道路標示及び視線誘導標

車道中央部及び路側部において必要と認められる場所に設置するものとする。

e その他

a から c の基準にかかわらず、公安委員会より交通安全対策の指示があった場合については、当該交通安全施設を設置するものとする。

(14) 道路の帰属

【条例】

（開発事業者の責務）

第5条

1～3 略

4 開発事業者は、開発行為に伴い整備する公共施設及び公益的施設について、本市への帰属手続その他の必要な措置を講じなければならない。

【規則】

（公共施設等の帰属）

第17条 開発事業者は、市に帰属する公共施設及び公益的施設に係る所有権の登記手続に必要な書類については、都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）第29条に規定する公共施設工事完了届出書の提出に併せて市長に提出しなければならない。

(15) その他

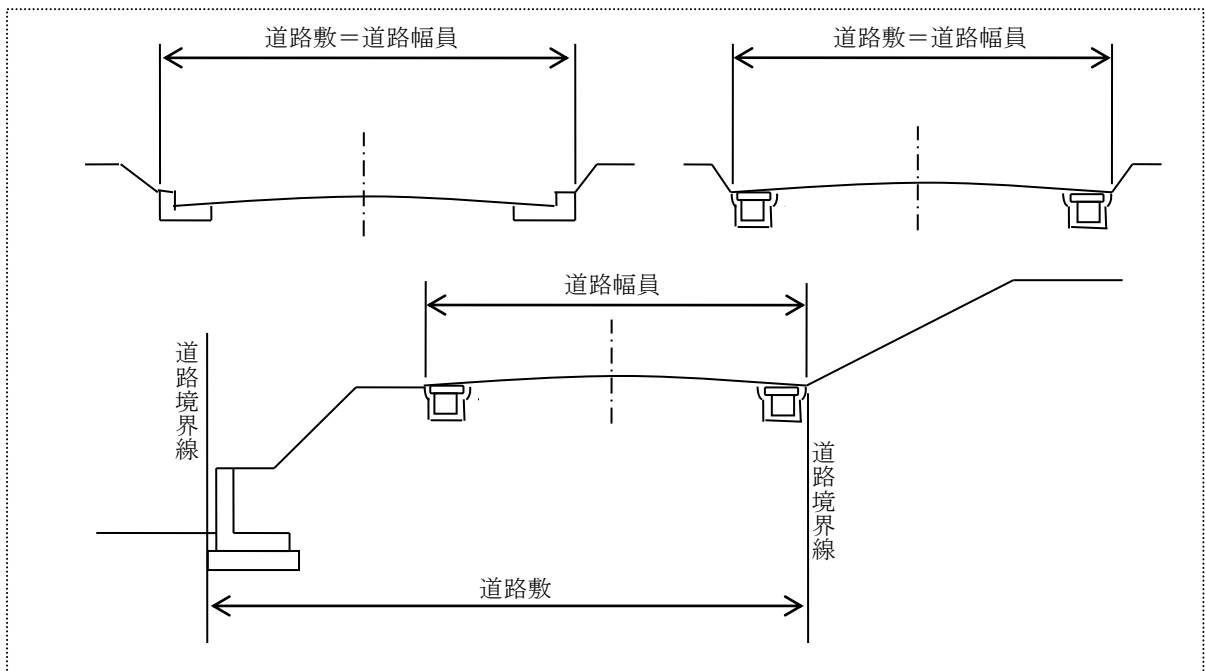
ア 道路の幅員と構成は例図11を標準とし、道路に接して擁壁を設置する場合は、次のとおりとする。

（ア）道路が宅地より高い場合は、有効幅員を確保の上道路内に擁壁を設置し、道路敷として市に帰属するものとする。

（イ）道路が宅地より低い場合は、宅地内に擁壁を設置すること。

イ 境界石の設置及び道路の確定図面の作成並びに道路への宅地内の雨水排水の接続等については、市長（道路管理者）と協議するものとする。なお、この基準に記載のない道路に関する設計事項については、道路に関する参考図書（別掲）に基づいて市長（道路管理者）と協議するものとする。

例図 1 1 道路幅員と構成の考え方



道路に関する参考図書

図書名	発行者
道路構造令の解説と運用	日本道路協会
舗装の構造に関する技術基準・同解説	日本道路協会
舗装設計施工指針	日本道路協会
透水性歩道舗装設計・施工・管理指針	千葉県
道路土木－擁壁工指針	日本道路協会
道路土木－排水工指針	日本道路協会
道路土木－カルバート工指針	日本道路協会
道路土木－のり工面・斜面安定工指針	日本道路協会
道路土木－軟弱地盤対策工指針	日本道路協会
土木構造物設計マニュアル	国土交通省
防護柵の設置基準・同解説	日本道路協会
立体横断施設技術基準・同解説	日本道路協会
道路照明施設設置基準・同解説	日本道路協会
視線誘導標設置基準・同解説	日本道路協会
道路標識設置基準・同解説	日本道路協会
道路反射鏡設置指針	日本道路協会
視覚障害者誘導用ブロック設置指針・同解説	日本道路協会
歩道整備マニュアル	千葉県
千葉県福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル	千葉県
道路の移動円滑化整備ガイドライン	国土技術研究センター
土木工事共通仕様書	千葉県
土木工事施工管理基準	千葉県

第29 公園・緑地

(開発許可の基準)

法第33条

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

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

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

2 前項各号に規定する基準を適用するについての必要な技術的細目は、政令で定める。

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

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

政令第29条の2

法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

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

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

- イ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。
- ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。
- ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

(6) 第25条第7号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは一箇所当たりの面積の最低限度又はそれ

らの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度(6パーセントを超えない範囲に限る。)について行うものであること。

1 定義

政令第25条第6号及び第7号に規定する「公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)」とは、それぞれ都市公園法(昭和31年法律第79号)第2条第1項に定める都市公園をいう。

2 公園等の配置及び規模の基準

- (1) 公園等の配置及び規模の基準は、都市公園法施行令第2条に基づくものとし、適正に配置すること。
- (2) 公園等は、地形・地質等の環境条件の適否を勘案し、良好な環境を確保できる位置に配置すること。

3 法令の解説・基準等

(1) 設置すべき施設の種類の種類及び面積等

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第25条

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

- (6) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。
- (7) 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場)が設けられていること。

(公園等の設置基準)

省令第21条

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

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

【条例】

(公園、緑地又は広場の設置)

第14条 法第33条第3項に規定する条例で定める政令第25条第6号本文に定められた公園、緑地又は広場に関する技術的細目についての制限の強化は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該区域内に良好な樹林地等の緑地があり、これを保全することが適当であるとして市長が緑地の混在を認めた開発行為を除く。）において設置すべき施設の種類の種類は、政令第29条の2第1項第5号イに定める基準に従い、公園に限定する。
- (2) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置する公園の合計の面積の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、政令第29条の2第1項第5号ハに定める基準に従い、6パーセントとする。
- 2 法第33条第3項に規定する条例で定める政令第25条第7号に定められた公園、緑地又は広場に関する技術的細目についての制限の強化は、政令第29条の2第1項第6号に定める基準に従い、6パーセントとする。ただし、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第4項の規定による換地処分公告に係る土地の区域内において行う開発行為については、この限りでない。

ア 公園等の適用除外

政令第25条第6号のただし書の適用は、次のいずれかに該当する場合とする。

- (ア) 開発区域が旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第12条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地又は法第36条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地において、公園等が既に適正に確保された当該土地の区域内で主として住宅の建築の用に供する目的で行う二次的な開発行為
- (イ) 開発区域が土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第4項の規定による換地処分公告に係る土地において、公園等が既に適正に確保された当該土地の区域内で主として住宅の建築の用に供する目的で行う二次的な開発行為
- (ウ) 開発区域外に既に存する街区公園の機能を有する面積0.25ヘクタール以上の都市公園から、直線距離にして250メートル以内に開発区域内の予定建築物のすべての敷地が含まれる場合の開発行為
- *この場合、予定建築物の敷地と当該都市公園の経路の間に、開発区域に居住する利用者が安全に通行する上で支障となる車線数が4以上の道路、線路敷（経路の間に踏切がある場合を除く。）、河川（経路の間に橋梁がある場合を除く。）、崖地など分断するものがある場合はならない。
- (エ) 予定建築物の用途が住宅以外のもので、商業・業務施設の用に供する目的で行う開発行為
- *「商業・業務施設」とは、物品販売業、サービス業等を含む店舗、飲食店、ショールーム、ホテル等の商業施設及び事務所並びに附属する駐車場及び倉庫をいう。
- (オ) 予定建築物の用途が住宅以外のもので、工業・業務施設の用に供する目的で行う開発行為
- *「工業・業務施設」とは、製造業を営む工場、自動車整備工場等の工業施設及び事務所並びに配送センター、駐車場及び倉庫をいう。
- (カ) 次のいずれかに該当する建築物の建築を目的で行う開発行為
- a 介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する介護老人保健施設である建築物
- b 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に定義される社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条に定義される更生保護事業の用に供する施設である建築物

- c 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所及び同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- d 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物
- e 医療法第1条の5第1項に規定する病院の敷地に隣接又は近接して建築される看護師寮である建築物
- f 学校教育法第1条に規定する学校のうち、大学の敷地に隣接又は近接して建築される学生寮である建築物
- (キ) 第1種特定工作物又は第2種特定工作物の建設を目的で行う開発行為
- (ク) 宗教法人法（昭和26年法律第126号）に規定する宗教団体が社寺、寺院及び教会その他の宗教施設の建築を目的で行う開発行為
- (ケ) 政令第21条第26号ニに規定する庁舎で法第34条の2に規定する協議を要する開発行為

イ 緑地の設置

条例第14条に規定する緑地を設置する場合は、本市の自然環境の保全並びに景観の向上に資するものであり、次に掲げる事項に該当しなければならない。

(ア) 原則として面積が300㎡以上の健全な樹木の集団で形成される一団の土地であり、散策等の利用が可能であること。

(イ) 散策等の利用が可能な平坦地を基本とし、がけを含む場合は、開発区域内及び隣接地の土地の安全性を確保するために擁壁の設置等必要な措置を講じなければならない。

また、がけの角度が30度以下の場合においても、擁壁の設置又は地すべり・崩落等のおそれがない措置を講じなければならない。

ウ 開発区域内の緑化

【条例】

(地区計画、建築協定及び緑地協定)

第19条

3 市及び開発事業者は、開発区域内の緑化を推進するため緑地協定の活用にならなければならない。

(開発区域内の緑化)

第20条 開発事業者は、我孫子市緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例に基づく緑化基準により、積極的に開発区域内を緑化しなければならない。

(2) 公園の出入口

政令第29条

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

(公園に関する技術的細目)

省令第25条

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

(1) 面積が1,000平方メートル以上の公園にあっては、2以上の出入口が配置されていること。

ア 設置基準

(ア) 公園の出入口は、公園利用者の便宜を図るため及び公園を災害時の避難場所として周辺住民等の利用に供するため、適切な位置、箇所数及び構造を備えているものとする。

(イ) 公園には、原則として2箇所以上の出入口を設けるものとする。

(ウ) 公園は、道路（条例第11条、第13条及び第21条に規定する道路又は既存道路のうち幅員が5m以上の道路に限る。）以外に対して出入口を設けてはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

*「市長がやむを得ないと認めた場合」とは、水路が暗渠等で施工され、利用者の通行上支障がないと市長が認めた場合をいう。

(エ) 公園の出入口のうち、少なくとも1箇所は、車いす利用者等が通行上支障なく利用できる形態及び構造とし、やむを得ず勾配が生じる場合は、縦断勾配を12分の1以下とする。

(オ) 公園の出入口のうち、少なくとも1箇所は、管理用車両が容易に出入りできる形態及び構造とし、その有効幅員は3.5m以上とする。

(カ) 公園の出入口の位置は、原則として交差点角部又はすみ切り終端部から5m以内には設けてはならないものとする。

(キ) 公園の出入口には、車止めを設けるものとし、管理用車両の出入口は可動式とする。

(ク) (エ)及び(オ)に規定する出入口を除き、公園の出入口がやむを得ず階段となる場合には、踏面30cm以上、けあげ13cmを標準とする。

(ケ) 緑地の出入口についても上記を準用する。

(3) 公園利用者の安全の確保を図るための措置

政令第29条

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

(公園に関する技術的細目)

省令第25条

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

(2) 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

ア 公園には、利用者の危険防止のため、原則として出入口以外の敷地の周囲に適切なさくを設けるものとする。

イ 緑地についても上記を準用する。

(4) 公園の形状及び勾配

政令第29条

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

（公園に関する技術的細目）

省令第25条

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

(3) 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。

ア 公園の敷地の形状

(ア) 形状は、公園内に広場、遊戯施設等が有効に配置できるように原則次のとおりとする。

- a 矩形であること。
- b 最小幅は最大幅の3分の1以上とする。
- c 著しい狭長、屈曲及び複雑な形状でないこと。

(イ) 平地部分は、公園敷地面積の70%以上とする。

イ 園路

(ア) 園路は、歩行又は車いすによる通行及び散策の利用に適した経路、線形及び勾配とすること。

(イ) 主要な園路の縦断勾配は、15分の1以下とする。

(ウ) 園路の横断勾配は、2%以下とし、適切な排水施設を設けること。

ウ 公園内広場

(ア) 公園内広場は、遊戯、運動等の利用目的に応じた規模と形状を有したものとすること。

(イ) 公園内広場は、芝又はダスト舗装等で表面処理を施すこととする。

エ 公園の敷地の造成

(ア) 公園の敷地は、その利用及び維持管理並びに災害防止を踏まえ必要な造成を行うこと。

(イ) 造成する土地が、ガラ、ごみ等の混入の著しい廃土が含まれている場合は、良質土と入れ替えるものとする。また、造成する土地の地盤が軟弱な場合は、**第35条**造成工事の規定により必要な措置を講じなければならない。

(ウ) 良好な表土は、一時保存し造成に活用するものとする。

(エ) 公園の敷地の造成部分に、公園及び緑地の景観に資するものとして又は利用形態等の観点から、現状のまま維持、保全することが適当であると認められる植生、湧水等がある場合は、これを維持、保全するとともに当該植生、湧水等に配慮した造成を行うものとする。

(オ) 緑地についても上記を準用する。

(5) 公園の排水施設

政令第29条

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

（公園に関する技術的細目）

省令第25条

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

(4) 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

ア 設置の基準

- (ア) 公園内の雨水は、原則として浸透させるものとする。ただし、雨水の浸透が困難な場合はこの限りでない。
- (イ) 公園内には、雨水の浸透が困難な場合の雨水等の地表水及び汚水を排出するために必要な排水設備を設置し、公共の排水施設に接続するものとする。
- (ウ) 緑地についても上記を準用する。

(6) その他の公園施設等

ア 公園施設

(ア) 主な公園施設は、次表に掲げるものを標準とし、周辺の公園整備状況等を考慮して設置するものとする。

種別	主な施設
街区公園	遊具類（砂場、ブランコ、すべり台、鉄棒、複合遊具等）、公園内広場、ベンチ、水飲み、照明灯、さく、車止め、植栽、園名板等
近隣公園	街区公園に設置するもののほかに園路、便所、休憩所等

(イ) 公園施設の設計は、高齢者及び障害をもつ人の利用を十分に考慮し、「千葉県福祉のまちづくり条例、施設整備マニュアル」に適合したものとする。

イ 植栽

(ア) 公園内には、面積を公園面積の10%以上とする植栽を施すものとし、植栽量は植栽面積10㎡当たり次表に定めるとおりとする。

樹木の区分	樹木の規格寸法	本数
高木	高さ3m以上 目通り周15cm以上	1本以上
中木	高さ1.5m以上 枝張り40cm以上	2本以上
低木	高さ30cm以上	10本以上

(イ) 植栽は、良質土（表土を含む。）を客土とするものとする。

(ウ) 植栽する樹種及び樹木の大きさの選定は、地域の植生、公園の形態及び周辺の環境等を十分考慮して行うものとする。

(エ) 樹木には、種類ごとに樹名板を設置するものとする。

(オ) 樹木には、必要に応じ支柱を設置するものとする。

ウ 照明

(ア) 公園等の園路、公園内広場その他必要な場所には照明を設けるものとする。

(イ) 照明の点灯及び消灯は自動点滅式とする。

(ウ) 照明灯の配線は、地下ケーブルとし、土かぶりは60cm以上とする。

エ 境界

公園敷地境界には、境界石又は境界プレートを公園敷地内に設置するものとする。

オ 傾斜面の保護

公園等の土地の傾斜面は、必要に応じて擁壁又は芝張りその他の緑化工法等により、十分な保護を施すものとする。

カ 災害防止のための措置

公園等の敷地内又は公園等の敷地境界に接して崩壊等のおそれが著しい傾斜地等がある場合は、土砂止めの擁壁等、災害を防止するために必要な措置を講ずるものとする。

キ 公園施設以外の施設等

公園等の敷地内には、公園施設以外の施設、工作物等を設けてはならない。ただし、都市公園法第7条及び同法施行令第12条各号に掲げるもので、市長が認めたものについてはこの限りでない。

(7) 公園、緑地の帰属

【条例】

(開発事業者の責務)

第5条

4 開発事業者は、開発行為に伴い整備する公共施設及び公益的施設について、本市への帰属手続その他の必要な措置を講じなければならない。

【規則】

(公共施設等の帰属)

第17条 開発事業者は、市に帰属する公共施設及び公益的施設に係る所有権の登記手続に必要な書類については、都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）第29条に規定する公共施設工事完了届出書の提出に併せて市長に提出しなければならない。

第30 消防水利

(開発許可の基準)

法第33条

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

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

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

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第25条

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

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

1 消防水利の種別

消防水利の種別は、我孫子市消防水利施設整備基準に適合した防火水槽及び消火栓とする。

2 消防水利の設置

消防水利の設置は、我孫子市消防水利施設整備基準によるものとする。

3 その他

- (1) 消防水利の設置に係る手続きについては、我孫子市消防水利施設整備基準によるものとする。
- (2) 消防活動用空地の設置及びその手続きについては、我孫子市消防活動用空地設置基準によるものとする。

第31 排水施設

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

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

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

- 1 「下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水」とは、生活若しくは事業（耕作事業を除く。）に起因し、又は付随する廃水（汚水）並びに雨水をいい、排水施設計画は分流式とする。

政令第26条

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

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

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

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

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

省令第22条

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

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

- 2 「一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設」とは、調整池等で一時貯留する施設をいう。

3 施設整備基準

- (1) 汚水排水施設の計画に当たっては、「我孫子市開発行為等に伴う排水計画技術基準（汚水編）」に基づき設計し、計画汚水量を有効に排出するものとする。
- (2) 汚水は、公共下水道に接続し放流するものとするが、公共下水道に接続できない区域の計画にあたっては、浄化槽法（昭和58年法律第43号）に基づき浄化槽施設を設置し、計画汚水量を有効に排出するものとする。
- (3) 雨水排水施設の計画に当たっては、「我孫子市開発等に伴う排水計画技術基準（雨水編）」に基づき設計し、計画雨水量を有効に処理又は排出するものとする。また、開発事業者は、雨水の排水施設の整備にあたっては、浸透施設を設置し、地下水位の低下を防止するとともに、地下水の涵（かん）養を図ることによって、自然のもつ保水機能等の回復に努めるものとする。ただし、宅地、擁壁等の安全性又は管理に影響を及ぼすおそれがある場合には、この限りでない。
- (4) 開発事業者は、排水施設（汚水、雨水）を道路以外の土地に設置する場合は、維持管理に必要な用地を確保し、市に帰属又は寄附しなければならない。

第3節 その他の基準

第3-2 給水施設

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

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

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

1 水道施設

施設の新設等について我孫子市水道局と協議を必要とする。

2 給水施設

給水施設は、水道法（昭和32年法律第177号）、我孫子市水道事業給水条例、同施行規程等及び関係法令に基づき、設計、施工するものとする。

第33 地区計画等

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

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

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

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

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区(幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

1 地区計画等が定められている区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為については、法第58条の2に基づいて届出・勧告制をとることにより、その計画の実現を担保しているが、同条第1項第5号では、第29条第1項の許可を要する行為等は届出の適用を除外している。

そこで本号は、当該土地の区画形質の変更について開発許可が必要な場合は、これらの届出・勧告制度の適用を除外とする代わりに開発許可基準に地区計画等に関する基準を設けて、開発許可の段階で地区計画等の計画内容のある程度実現しようとするものである。

この場合に「即して定められている」とは、地区計画区域内で開発行為を行う場合は、開発行為の設計等が当該地区計画で定められた内容（地区整備計画）に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが当該地区計画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とする。なお、開発許可を受けた土地の区域内であっても、建築物の建築等を行う際には、改めて届出・勧告制度の対象となる（法第58条の2等）。

*戸建て住宅の敷地面積の最低限度

地区計画の区域内の戸建て住宅の敷地面積の最低限度は、条例第16条本文の規定により、法第20条の規定により告示された地区計画で、当該地区計画に係る当該地区整備計画において、建築物の敷地面積の最低限度の制限が定められている面積とする。

第34 公益的施設

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

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

法第33条第3項

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

政令第27条

主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第29条の2

法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

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

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

1 開発行為の規模が20ha以上の場合に必要とする公益的施設

(1) 教育施設

「教育施設」とは、次のとおりとする。

小学校、中学校

(2) 医療施設

「医療施設」とは、次のとおりとする。

病院、診療所等

(3) その他の公益的施設

「その他の公益的施設」とは、次のとおりとする。

社会福祉施設、行政施設、集会施設、ごみ収集施設等

ア 「社会福祉施設」とは、次のとおりとする。

保育所

イ 「行政施設」とは、次のとおりとする。

警察官派出所、市役所出張所、消防分署等

*各公益的施設の設置については、別途、市長と協議を必要とする。

2 開発行為の規模が20ha未満の場合に特に必要とする公益的施設及び開発行為の規模

(1) ごみ集積所の設置基準

【条例】

(ごみ集積所及び集会施設を配置すべき開発行為の規模)

第15条 法第33条第3項に規定する条例で定める政令第27条に定められたその他の公益的施設のうちごみ集積所及び集会施設に関する技術的細目についての制限の強化は、政令第29条の2第1項第7号に定める基準に従い、次に掲げるとおりとする。

(1) ごみ集積所を配置すべき開発行為の規模は、住宅の用に供する目的で行う開発行為で、戸建て住宅の区画数又は共同住宅等の住戸数が10以上のものとする。ただし、戸建て住宅の区画数又は共同住宅等の住戸数が10未満であるときで、次のいずれかに該当するときは、ごみ集積所を配置しなければならない。

ア 当該開発区域付近に既存のごみ集積所が存在しない場合で、市長が配置する必要があると認めるとき。

イ 当該開発区域付近に既存のごみ集積所が存在する場合で、当該ごみ集積所を管理する団体等から当該ごみ集積所の使用に関する同意を得ることができないとき。

(2) 略

ア ごみ集積所の面積等の設置基準、周辺の同意、立会検査の申請、ごみ集積所設置の申請、ごみ集積所の寄附、ごみ集積所の維持管理及びごみ集積所を建築物とする際の形状等については、「我孫子市ごみ集積所設置及び維持管理基準」による。

(2) 集会施設の設置基準

【条例】

(ごみ集積所及び集会施設を配置すべき開発行為の規模)

第15条 法第33条第3項に規定する条例で定める政令第27条に定められたその他の公益的施設のうちごみ集積所及び集会施設に関する技術的細目についての制限の強化は、政令第29条の2第1項第7号に定める基準に従い、次に掲げるとおりとする。

(1) 略

(2) 集会施設を配置すべき開発行為の規模は、住宅の用に供する目的で行う開発行為で、戸建て住宅の区画数又は共同住宅等の住戸数が100以上のものとし、開発事業者は、戸建て住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては当該開発区域内に集会所の用地を、共同住宅等の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては当該開発区域内又は当該共同住宅等の建築物内に集会の用に供することができる室を、それぞれ規則で定める基準に基づき確保しなければならない。

【規則】

(条例第8条第1項、第9条第2項及び第15条第2号の規則で定める基準)

第9条 条例第8条第1項、第9条第2項及び第15条第2号の規則で定める基準は、我孫子市開発行為等運用・審査基準とする。

ア 集会施設用地の確保又は施設の設置等

(ア) 戸建て住宅の区画数が100以上にあつては、用地を当該開発行為によって設置される公園に隣接して確保し、当該用地を市に帰属するものとする。

(イ) 戸数が100以上の共同住宅等にあつては、施設を設置し、備品（机、椅子等）を備えるものとする。また、当該施設の所有及び管理は、開発事業者又は当該共同住宅等の管理組合とする。

【条例】

(開発事業者の責務)

第5条

4 開発事業者は、開発行為に伴い整備する公共施設及び公益的施設について、本市への帰属手続その他の必要な措置を講じなければならない。

【規則】

(公共施設等の帰属)

第17条 開発事業者は、市に帰属する公共施設及び公益的施設に係る所有権の登記手続に必要な書類については、都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）第29条に規定する公共施設工事完了届出書の提出に併せて市長に提出しなければならない。

イ 集会施設用地又は施設の規模

(ア) 用地の規模は、戸建て住宅の区画数×2㎡以上とする。

(イ) 施設の規模は、共同住宅等の戸数×1㎡以上とする。

3 開発行為の規模が20ha未満の場合の公益的施設等の設置又は整備等

【条例】

(義務教育施設、保育施設、学童保育施設及び医療施設の設置等)

第24条 開発事業者は、開発行為を行う場合において、開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の場合は、当該開発行為の予定建築物の用途及び規模に応じて、市長が義務教育施設、保育施設、学童保育施設、医療施設その他規則で定める施設の設置、整備等の必要があると認めるときは、規則で定める基準により、当該施設の設置、整備等に必要な措置を講じなければならない。

(自動車駐車施設)

第25条 開発事業者は、次の各号に定める開発行為の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める自動車の駐車施設を規則で定める基準により、開発区域内に設置しなければならない。

(1) 戸建て住宅の建築を目的とする開発行為 戸建て住宅の敷地内に設ける居住者の用に供する自動車の駐車場

(2) 共同住宅等の建築を目的とする開発行為 共同住宅等の敷地内に設ける居住者等の用に供する自動車の駐車場（自走式駐車場及び機械式駐車場を含む。次号において同じ。）

(3) 戸建て住宅及び共同住宅等以外の建築物の建築を目的とする開発行為 戸建て住宅及び共同住宅等以外の建築物の敷地内に設ける利用者等の用に供する自動車の駐車場

(4) 第2種特定工作物の建設を目的とする開発行為 第2種特定工作物の開発区域内に設ける利用者等の用に供する自動車の駐車場

(自転車駐車施設)

第26条 開発事業者は、開発区域内に規則で定める基準により、自転車駐車施設を設置しなければならない。

【規則】

(条例第24条の規則で定める施設)

第13条 条例第24条の規則で定める施設は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 警察法（昭和29年法律第162号）第53条第5項に規定する交番その他の派出所又は駐在所の用に供する土地又は建築物
- (2) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第155条第1項に規定する支所又は出張所（我孫子市役所行政サービスセンター設置規則（平成17年規則第7号）に基づく我孫子市役所行政サービスセンターを含む。）の用に供する土地又は建築物
- (3) 消防組織法（昭和22年法律第226号）第9条に規定する消防署（消防署の下部組織として設置する我孫子市消防署の組織に関する規程（昭和62年消防本部訓令第1号）に規定する分署を含む。）の用に供する土地又は建築物

2 条例第24条の規則で定める基準は、別表第5に掲げるとおりとする。

別表第5（第13条第2項関係）

区 分	基 準
1 義務教育施設	(1) 戸建て住宅又は共同住宅等の建築を目的とする開発行為であって、当該開発行為によって市内の小学校又は中学校に転入学する児童又は生徒の人数が相当数見込まれる場合は、当該開発区域の属する小学校又は中学校の学区内の小学校又は中学校の敷地の確保、校舎の増設等の措置とする。 (2) 前号の規定による小学校又は中学校の敷地の確保、校舎の増設等の措置に関して必要となる事項については、市長と協議するものとする。
2 保育施設	(1) 戸建て住宅又は共同住宅等の建築を目的とする開発行為であって、戸建て住宅の区画数又は共同住宅等の住戸数が500以上（戸建て住宅又は共同住宅等の建築を併せて行うことを目的とする開発行為にあつては、戸建て住宅の区画数及び共同住宅等の住戸数の合計が500以上）の場合は、保育施設を確保するものとする。ただし、市長が既に設置されている保育施設の整備によることを認めるときは、この限りでない。 (2) 前号の規定による保育施設の確保又は既に設置されている保育施設の整備に関して必要となる事項については、市長と協議するものとする。
3 学童保育室	(1) 戸建て住宅又は共同住宅等の建築を目的とする開発行為で、当該開発行為によって既に設置されている学童保育施設に入室する児童の人数が相当数見込まれる場合は、当該開発区域の属する小学校の学区内の学童保育施設の整備とする。 (2) 前号の規定による学童保育施設の整備に関して必要となる事項については、市長と協議するものとする。
4 医療施設	(1) 戸建て住宅又は共同住宅等の建築を目的とする開発行為で、戸建て住宅の区画数又は共同住宅等の住戸数が1,00

	<p>0以上（戸建て住宅又は共同住宅等の建築を併せて行うことを目的とする開発行為にあつては、戸建て住宅の区画数及び共同住宅等の住戸数の合計が1,000以上）の場合は、医療施設を確保するものとする。ただし、市長が当該開発区域の周辺の医療施設の整備状況を勘案し、新たな医療施設を確保する必要がないと認めるときは、この限りでない。</p> <p>(2) 前号に規定する医療施設の確保に関して必要となる事項については、市長と協議するものとする。</p>
5 その他の公益施設	<p>(1) 戸建て住宅又は共同住宅等の建築を目的とする開発行為で、当該開発行為によって相当数の人口の増加が見込まれる場合は、第13条第1項に規定する施設を確保するものとする。</p> <p>(2) 前号の規定による施設の整備に関して必要となる事項については、市長と協議するものとする。</p>

(条例第25条に規定する自動車の駐車施設の設置基準)

第14条 条例第25条の規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 戸建て住宅の敷地内に設ける居住者の用に供する自動車の駐車場は、1の戸建て住宅の敷地ごとに1台以上を確保しなければならない。
- (2) 共同住宅等の敷地内に設ける居住者等の用に供する自動車の駐車場（自走式駐車場及び機械式駐車場を含む。次号において同じ。）は、予定建築物内において計画する住戸数に別表第6に定める計画住戸数に対する割合を乗じて得た数（その数に1未満の端数が生じたときは、これを切り上げた数）以上の台数を確保しなければならない。ただし、サービス付き高齢者向け住宅、学生寮その他これらに類する共同住宅等について、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

別表第6（第14条関係）

区分		計画住戸数に対する割合
市街化区域	商業地域、近隣商業地域	50%
	その他の地域	80%
市街化調整区域		100%

- (3) 戸建て住宅及び共同住宅等以外の敷地内に設ける利用者等の用に供する自動車の駐車場は、確保すべき台数について市長と協議するものとする。
 - (4) 第2種特定工作物の開発区域内に設ける利用者等の用に供する自動車の駐車場は、確保すべき台数について市長と協議するものとする。ただし、墓園の建設を目的とする開発行為にあつては、予定する墳墓の区画数に0.05を乗じて得た数（その数に1未満の端数が生じたときは、これを切り上げた数）以上の台数を確保しなければならない。
- 2 前項の規定により確保すべき1台当たりの自動車の駐車場の規模は、幅を2.5メートル以上、奥行きを5メートル以上としなければならない。

(条例第26条に規定する自転車等の駐車施設の設置基準)

第15条 条例第26条の規則で定める基準は、市長が別に定める我孫子市自転車置場設置基準に定めるとおりとする。

第35 造成工事

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

(7) 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模（同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

1 法第33条第1項第7号は、開発区域内の土地が、地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害のおそれがある土地の場合は、安全上必要な措置が講ぜられるように設計されていることを規定している。

具体的な基準については以下の政令、省令でその詳細を規定している。

条文	基準の概要
政令第28条第1号	地盤の沈下対策等に関する基準
政令第28条第2号	崖の上端に続く地盤面処理の基準
政令第28条第3号	切土した後の地盤の滑り防止に関する基準
政令第28条第4号	盛土した後の地盤の安定に関する基準
政令第28条第5号	著しく傾斜している土地に盛土を行った際の地盤の滑り防止に関する基準
政令第28条第6号	開発行為によって生じた崖面の保護についての基準
政令第28条第7号	開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出する基準

省令第23条第1項	政令第28条第6号から委任を受けた擁壁の基準
省令第23条第2項	前項の適用に当たっての崖の範囲に関する基準
省令第23条第3項	第1項の規定の適用除外
省令第23条第4項	擁壁の設置義務のない崖の保護に関する基準
省令第27条	政令第29条の規定に基づく、擁壁の構造又は能力に関する技術的細目
省令第27条第1項第1号	擁壁の構造計算及び実験の原則
省令第27条第1項第2号	水抜穴の設置及び構造についての規定
省令第27条第2項	高さ2メートルを超える擁壁について建築基準法施行令の規定を準用する規定

なお、政令、省令に規定するもののほか、開発行為に関する設計・施工の計画に当たっては、「盛土等防災マニュアルの解説」によるものとする。

2 災害を防止するための必要な措置に関する基本的留意事項

基本的に次の事項に留意して行うものとする。

- (1) 開発行為の計画に当たっては、開発区域の地形、地質構造、土質、環境、土地利用状況等について必要な調査を行い、その結果を踏まえて適切な措置を講じること。なお、必要に応じて開発区域周辺も含めて調査を行なうこと。
- (2) 防災措置の検討に当たっては、当該開発行為の設計・施工計画との整合性に留意すること。
- (3) 工事施工中における濁水、土砂の流出等による災害及び障害を防止するために必要な措置を講ずること。
- (4) 他の法令等による行為規制が行われている区域内であるときは、関係機関と調整、協議等を行うこと。

3 法令の解説・基準等

(1) 地盤の沈下対策等（政令第28条第1号）

政令第28条

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

- (1) 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

ア 本号は、土の置換えや地盤改良、各種ドレーン工法による水抜き等の措置を講じ、地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように設計とすることを規定している。

イ 軟弱地盤対策

(ア) 軟弱地盤の定義

軟弱地盤とは、腐植土、軟らかい有機質土、粘性土等、盛土及び構造物等の荷重によって、斜面の安定や沈下等に対して影響の大きい地盤をいう。

(イ) 軟弱地盤の判定の目安

軟弱地盤の判定の目安は、地表面下10mまでの地盤に次のような土層の存在が認められる場合とする。

- a 有機質土・高有機質土
- b 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、スウェーデン式サウンディング試験

において100kg以下の荷重で自沈するもの、又はオランダ式2重管コーン貫入試験におけるコーン指数(qc)が4kgf/cm²以下のもの

なお、これらはいくまでも目安であるので、盛土及び構造物等の荷重の大きさなどに応じて、検討の対象とする土層やその調査深度などは適切に判断する必要がある。

(ウ) 軟弱地盤上の盛土は、土質調査試験を行って設計すること。

(2) 崖の上端に続く地盤面の処理 (政令第28条第2号)

政令第28条

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

(2) 開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

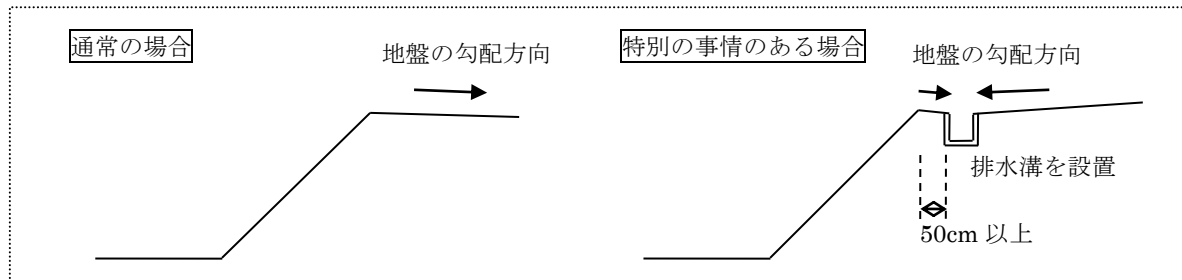
ア 概要

本号は、開発行為によって崖が生じた場合における崖上端に続く地盤面の処理についての規定である。雨水その他の地表水が、崖面を流れて侵食することや、崖上端付近で雨水その他の地表水が崖地盤へ浸透することなどを防止し、崖面の崩壊を防止することを目的としている。

「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。(省令第16条第4項)

イ 特別の事情

開発区域の地理的条件などからやむを得ず崖の方向に勾配をつけなければならない場合は、崖上端部付近に堅固な排水溝を設置する等の措置を講じ、雨水その他の地表水を流下できるようにし、本号の趣旨である崖面の保護を図った上で、特別な事情があるものとして認められる。



(3) 切土地盤の滑り防止 (政令第28条第3号)

政令第28条

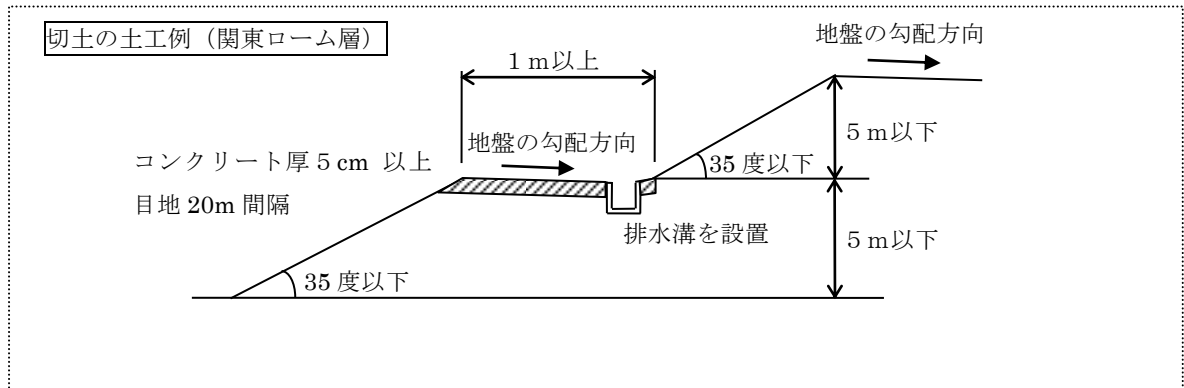
法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

(3) 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留(次号において「地滑り抑止ぐい等」という。)の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

ア 本号は、滑りやすい地盤を切土する場合には、切土面の安定性を確保するため、杭打ち、土の置換えなど、滑り面の抵抗力を増加させる措置を講ずることを規定している。

「滑りやすい土地の層がある」とは、切土をすることにより、内部摩擦角が特に小さい等物理的に不安定な土質の層が露出する場合をいう。

イ のり高の大きい切土のり面では、のり高 5 m 以内ごとに幅 1 m 以上の小段を設けること。この場合、小段には適当な勾配をつけるとともに、コンクリートにより小段の面を保護し、排水溝を設置すること。



(4) 盛土地盤の措置 (政令第 28 条第 4 号)

政令第 28 条

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

(4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね 30 センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の措置その他の措置が講ぜられていること。

ア 本号は、盛土をした後の地盤の安定に関する基準である。盛土した地盤は一般に土粒子間の結合がゆるく、雨水その他の地表水の浸透が容易であり、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下又は崩壊が起こりやすい状態にある。したがって、地盤の圧縮性を少なくし地耐力を増加させるため、締め固めなどを行うことを規定したものである。

(5) 盛土地盤の滑り防止 (政令第 28 条第 5 号)

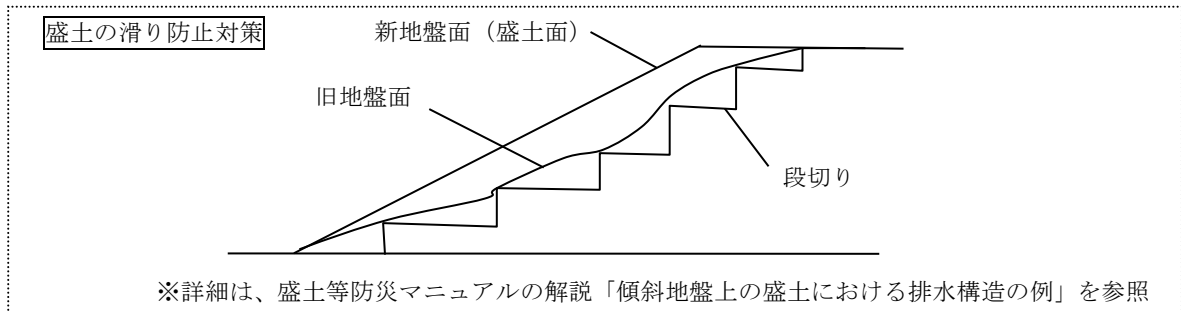
政令第 28 条

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

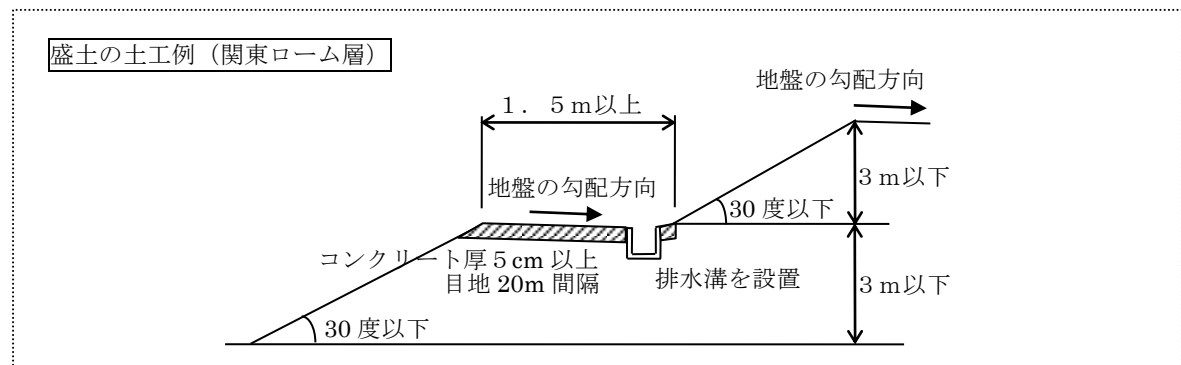
(5) 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

ア 本号は、著しく傾斜している土地に盛土を行った場合の滑り防止に関する基準である。著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水その他の地表水又は地震による震動等により、新旧地盤の接する面を滑り面とする滑りが起こりやすいので、段切りなどを行い新旧地盤の接触面積を増加させるなど、滑りに対する安全措置を講ずることを規定したものである。

なお、その他の措置として、雑草などが茂っている地面に直接盛土をすると、植物が次第に腐食し新旧地盤の接する面に弱い層が形成され、滑りが起こりやすくなることから、盛土を行う前に雑草などを除去しなければならない。



イ のり高の大きい盛土のり面では、のり高3m以内ごとに幅1.5m以上の小段を設けること。この場合、小段には適当な勾配をつけるとともに、コンクリートにより小段の面を保護し、排水溝を設置すること。



(6) 崖面の保護（政令第28条第6号）

政令第28条

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

(6) 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

省令第23条

切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものがけ面については、この限りでない。

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

土質	軟岩（風化の著しいもの除く。）	風化の著し岩	砂利、真砂、関東ローム、硬質粘その他これらに類するもの
擁壁を要しない勾配の上限	60度	40度	35度
擁壁を要する勾配の下限	80度	50度	45度

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

- 2 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。
- 3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。
- 4 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

(擁壁に関する技術的細目)

省令第27条

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

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

- イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。
- ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
- ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。
- ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

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

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

ア 概要

本号は、開発行為によって生じた崖面は、擁壁の設置などの措置によって保護を図ることを規定している。崖面の保護の具体的な方法については、省令第23条で規定している。また、擁壁の構造などについては、省令第27条で規定している。

イ 崖面の保護工

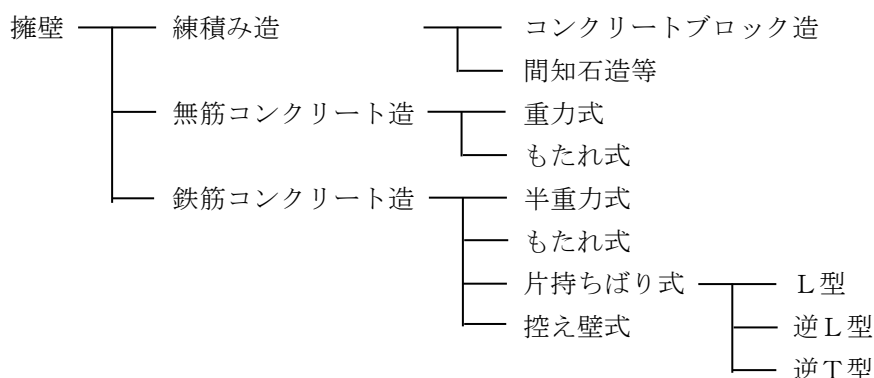
崖面の保護工は、崖面の緑化工、構造物による崖面の保護工等がある。ただし、これらの崖面保護工は、本来土圧の生じない箇所に設置するものであるため、建築物の建築、駐車場の設置等により土圧が生じる場合には擁壁を設置しなければならない。

ウ 擁壁

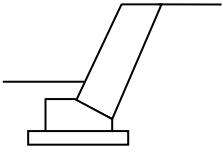

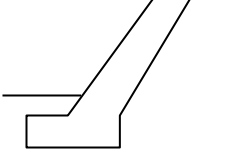
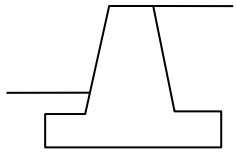
(ア) 擁壁の種類

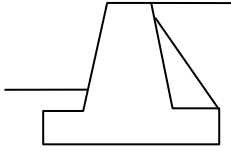
一般的に用いられる擁壁の種類は、次のとおり大別される。なお、建築材料として用いられる軽量コンクリートブロックは、安定計算や構造に関する安全性を検査することができないため、省令第23条第1項の規定により設置される擁壁（以下「義務擁壁」という。）として用いることはできない。

【擁壁の種類】



【各種擁壁の概要】

種類	形状	特徴・留意
練積み造		<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートブロックや間知石を積み重ねた簡易な擁壁 ・のり勾配、のり長及び線形を自由に変化させることができ、のり留及び構造物との取り合いなどが容易
重力式		<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁自体の重量により土圧に抵抗する擁壁で、擁壁壁体内にコンクリート許容引張力以上の引張力が生じないように設計 ・基礎地盤が良好である場合に使用
もたれ式		<ul style="list-style-type: none"> ・練積み造擁壁と重力式・半重力式擁壁の中間的形式のもので、練積み造と同様に自立不可能 ・主として切土部に用いられ、無筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造のものがある。
片持ちばり式 (L型)		<ul style="list-style-type: none"> ・逆T型とL型等がある。 ・壁体は鉄筋コンクリート構造で、壁体の断面は重力式や半重力式に比べ小さくてすむ。 ・高さ5m～7mの場合に最も経済的 ・L型擁壁は壁面に土地境界が接してつま先版が設けられない場合に採用

控え壁式		<ul style="list-style-type: none"> ・高さが高くなると、片持ばり式擁壁では土圧が増大し、不経済な断面となるため控え壁を入れた構造 ・三辺固定にすることで壁体に生ずる応力を小さくできる。 ・高さ7 m以上の場合によく採用
------	---	---

(イ) 擁壁の構造計算

一般的な擁壁の構造を定めている宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令16号）では、コンクリート造の擁壁は、理論的検討を行い得るため、これらについては構造計算によってその安全性を確保することとしている。

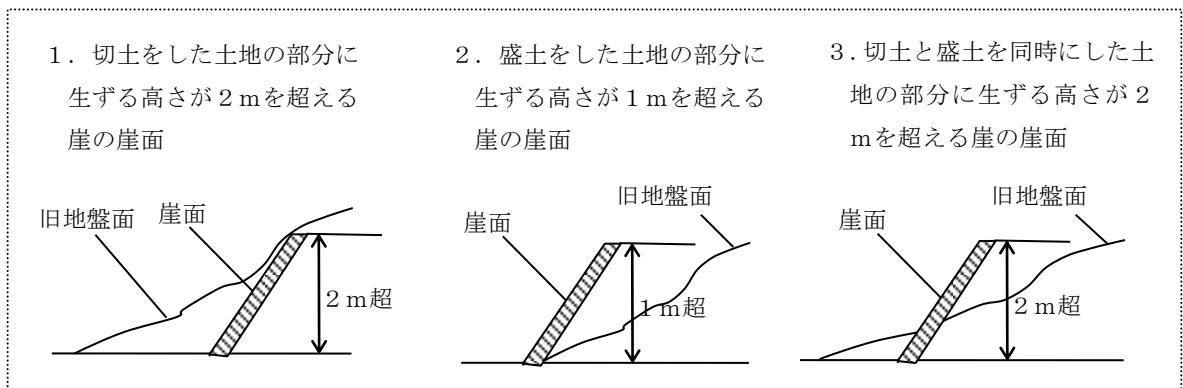
また、間知石その他の練積み造擁壁は、構造形式からは一種の重力式擁壁と見なすことができ、ある範囲内においては、構造耐力上の信頼性は鉄筋コンクリート造等の擁壁と同等と考えられるものの、理論上の安全性を検討することは困難なため、経験的な観点から構造について定めている。

義務擁壁を設ける場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令を準用し、設計することとする。

エ 省令第23条第1項

(ア) 擁壁の種類

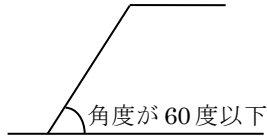
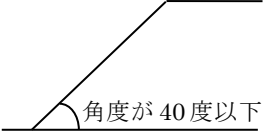
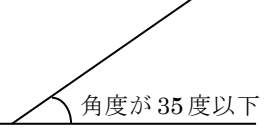
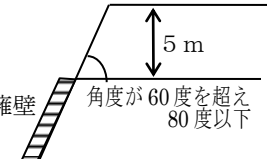
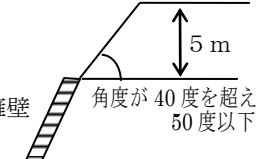
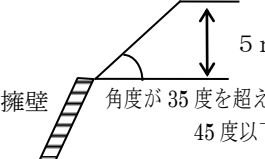
本項本文では、原則として擁壁で覆わなければならない崖を規定している。これを図に示すと次のとおりである。



(イ) 第1項第1号及び第2号前段

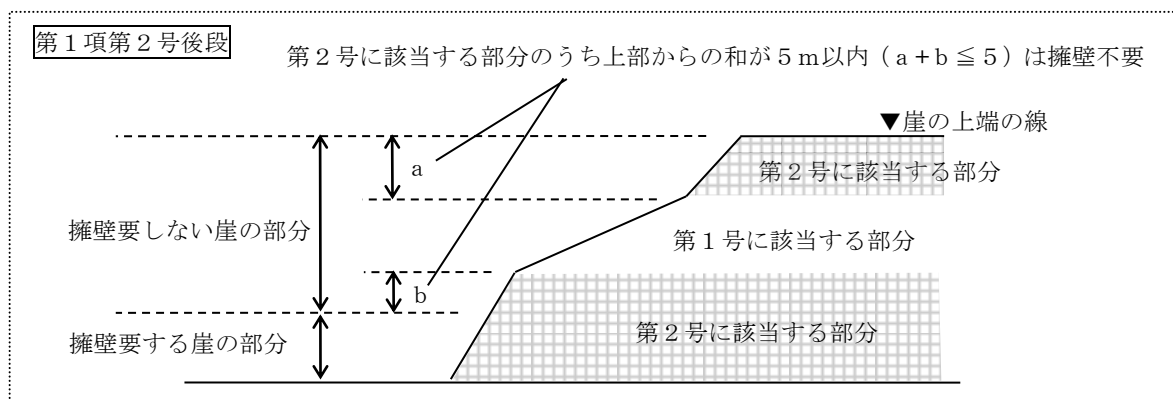
第1項第1号は、切土の場合でそれぞれ土質に応じて、崖の勾配が規定の角度以下のものについては、擁壁を要しないとしている。

第1項第2号前段は、切土の場合でそれぞれ土質に応じて、崖の勾配が規定の範囲内にある場合は、崖の上端から垂直距離で5 m以内に擁壁を設けないでよいとしている。

	軟岩 (風化の著しいものを除く)	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの
(第1項第1号) 擁壁を要しない	 角度が60度以下	 角度が40度以下	 角度が35度以下
(第1項第2号前段) 崖の上端から5m以内は擁壁を要しない	 角度が60度を 超え80度以下 5 m	 角度が40度を 超え50度以下 5 m	 角度が35度を 超え45度以下 5 m

(ウ) 第1項第2号後段

第1項第2号後段の「この場合において」以下は、第1号に規定する崖の部分の上下に第2号前段に規定する崖の部分があるときは、第1号に規定する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなし、その崖の上端から下方に垂直距離で5m以内の部分は、擁壁の設置義務を解除したものである。これを図に示すと次のとおりである。

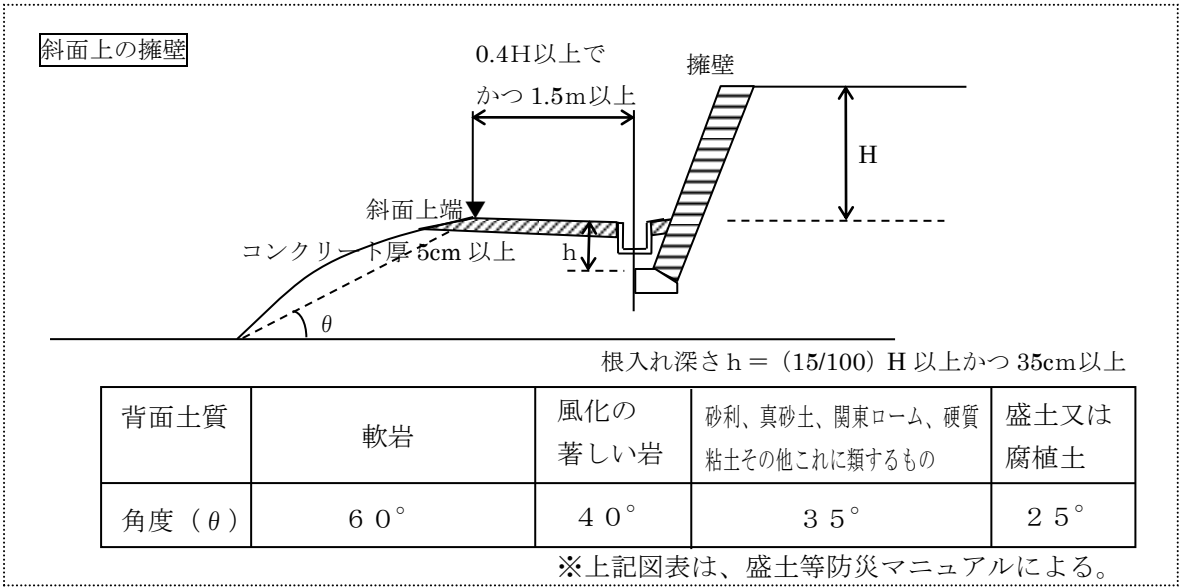


(エ) その他の基準

a 斜面上の擁壁

斜面に近接してその上部に擁壁を設置する場合は、次のすべてを満たさなければならない。

- (a) 擁壁の高さは、原則として3m以下であること。
- (b) 擁壁の斜面上端からの距離及び根入れ深さは、次の図表に示す以上であること。
- (c) 擁壁の斜面上端から後退した部分は、コンクリート打ち等により風化侵食のおそれのない状態にすること。



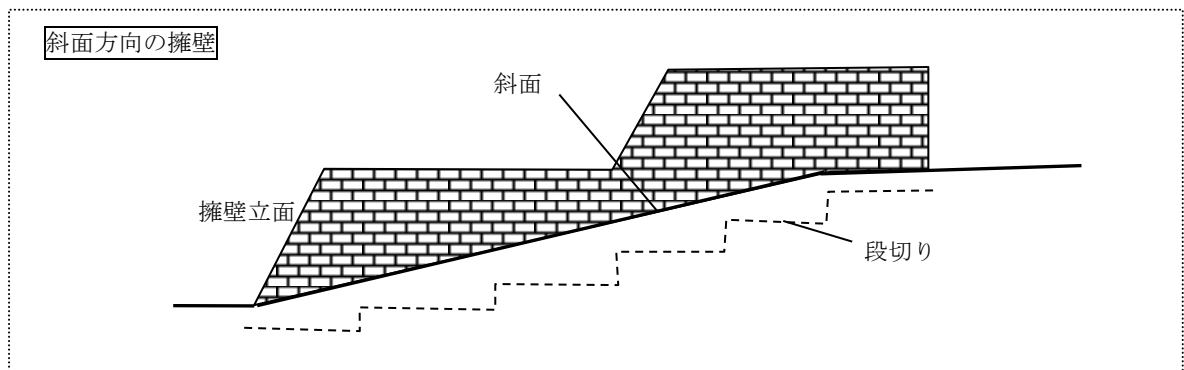
b 水路沿いの擁壁

水路・河川に接して擁壁を設置する場合は、河床からの根入れ深さを35cm以上かつ高さの15/100以上とすること。なお、未改修の水路・河川に接して設置する場合は、河床からの根入れ深さを80cm以上かつ高さの1/4以上とすること。

*「未改修」とは、護岸や河床が洗掘等に対する安全対策が施されていないものをいう。

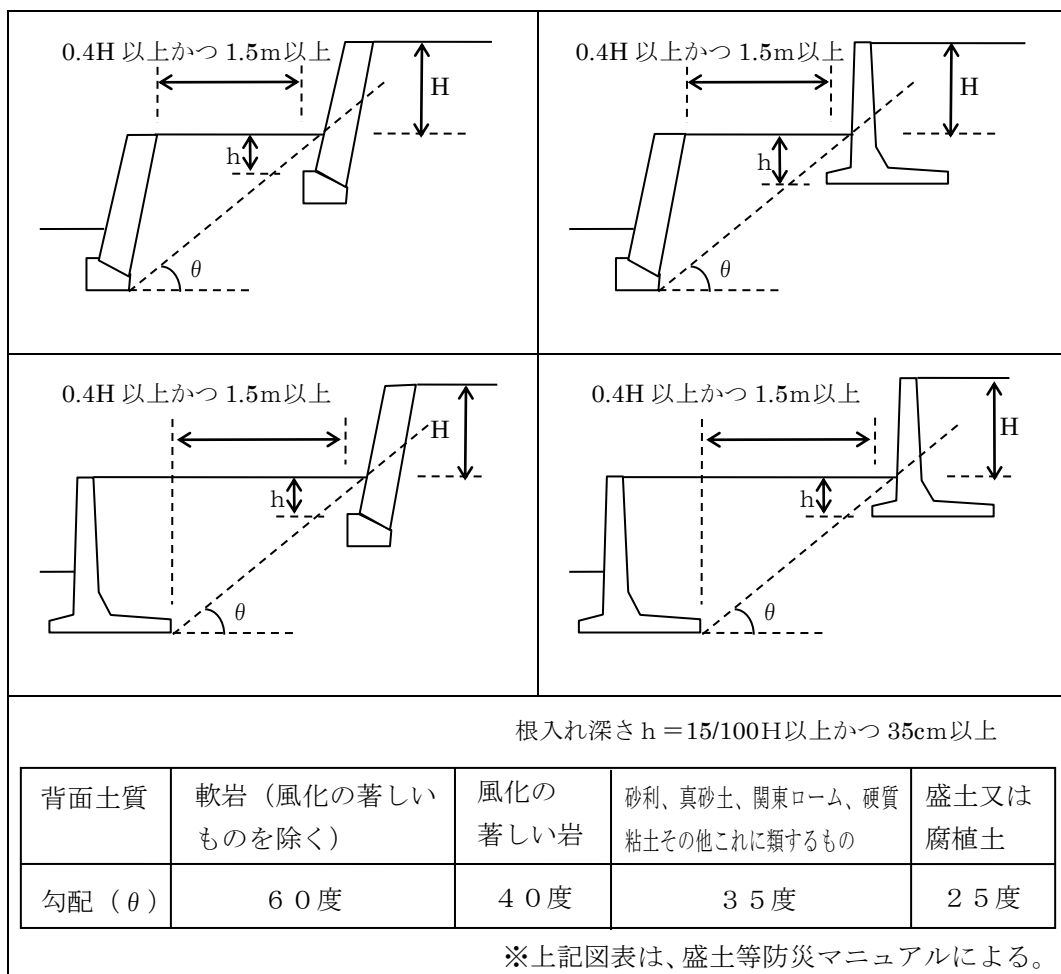
c 斜面方向の擁壁

斜面に沿って擁壁を設置する場合は、基礎部分を段切りにより水平にすること。



d 多段擁壁

上下に近接する各擁壁の位置関係について、上段と下段の擁壁を同時に新設または下段の擁壁のみを新設する場合は、次の図表に示すとおりとする。なお、上段の擁壁を新設し下段の既存擁壁の構造が法の基準に適合していることが確認できない場合は、別途協議によるものとする。



(オ) 既存の擁壁の定義

a 法の基準に適合している既存の擁壁

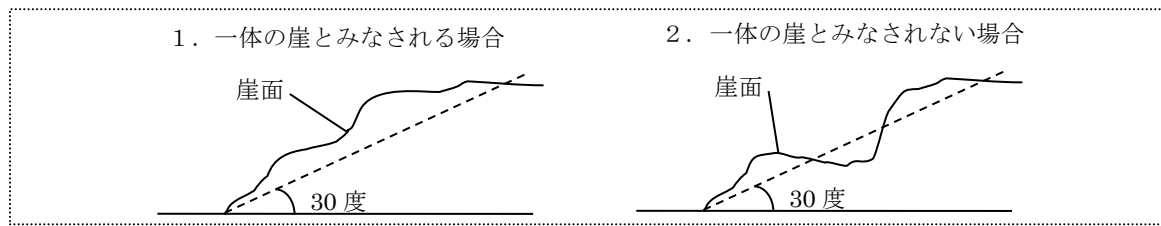
法の基準に適合している既存の擁壁とは、建築基準法に基づく検査済証を受けているもの若しくは旧住宅地造成事業に関する法律第12条第2項の規定による検査済証を受けているもの若しくは法第36条第2項の規定による検査済証を受けているものをいう。

b 法の基準に適合していることが確認できない既存の擁壁

法の基準に適合していることが確認できない既存の擁壁とは、建築基準法に基づく検査済証を受けていないもの若しくは旧住宅地造成事業に関する法律第12条第2項の規定による検査済証を受けていないもの若しくは法第36条第2項の規定による検査済証を受けていないものをいう。

オ 省令第23条第2項

本項は、第1項の規定を適用する崖の範囲を規定している。小段等を含んで上下に分離されている場合は、下層の崖面下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面を想定し、その面に対して上層の崖面下端がその上方にある場合は、上下の崖は一体の崖とみなされる。これを図に示すと次のとおりである。



カ 省令第23条第3項

本項は、第1項の規定を適用除外とする基準である。切土、盛土をした場合を問わず、土質試験等、例えばボーリングを行い試料採取し試験を行うなど、試験結果に基づく地盤の安定計算をした結果、崖の安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地で、擁壁設置以外の他の保護工が行われている場合については、擁壁の設置義務は解除されている。

キ 省令第23条第4項

本項は、擁壁の設置義務のない崖について、風化、地表水などの浸食から保護するため、何らかの保護工を行わなければならない旨を規定している。

(ア) 擁壁の設置基準

開発行為によって生じるがけ面又は開発区域内に存することとなるがけ面で次に掲げる場合は、がけ崩れ又は土砂の流出を防止するため擁壁を設置しなければならない。

- a 地盤面間において、高さが60センチメートルを超えるがけ面が生じ、又は存することとなる場合
- b 水平面に対し30度を超える角度をなすがけ面で、芝張り等の保護がなされていない場合

ク 省令第27条

本条は、政令第23条第1項の規定により設置される擁壁の構造又は能力に関する技術的細目を定めている。

ケ 省令第27条第1項第1号

本号は、擁壁の構造計算、実験の原則を示したものである。擁壁は、土圧等によって破壊されないこと、転倒しないこと、基礎が滑らないこと及び沈下しないことを構造計算や実験などによって確かめることを規定している。

コ 省令第27条第1項第2号

本号は、擁壁には裏面の排水を良くするために水抜穴の周辺その他必要な場所に砂利等の透水層が設けられていることを規定している。ただし書は、空積造などの擁壁で裏面の水が有効に排出できる構造であれば水抜穴を設けなくて良いとした規定である。

雨水、地下水によって擁壁の背面土の含水量が増加すると、背面土の単位体積重量が増加するとともに、土の粘着力が弱くなり強度が低下する。また、静水圧が加わることにもなり、結果として、土圧及び水圧が増大することによって擁壁が倒壊するおそれがある。そのため、擁壁には雨水や地下水を排出することのできるように水抜穴を設けるものである。

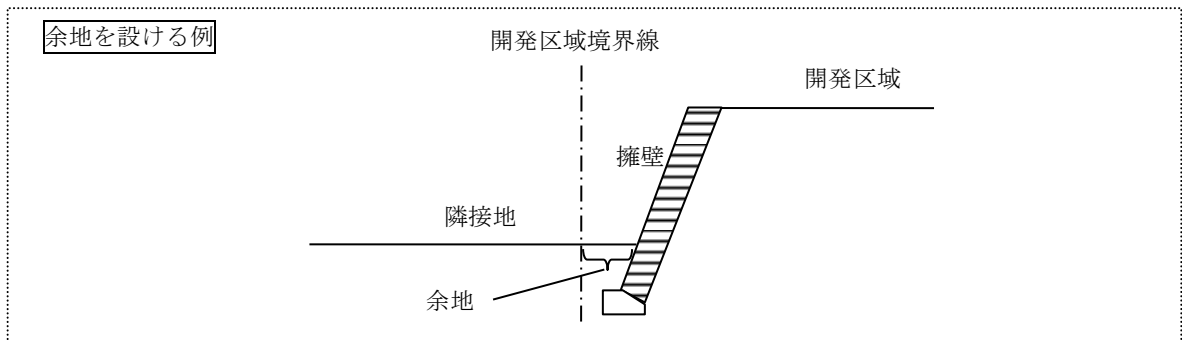
(ア) 水抜穴の配置

1個の内径を7.5cm以上とする水抜穴が、壁面の面積3㎡以内ごとに配置されていなければならない。(宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第12条)

(イ) 水抜穴からの排水の措置

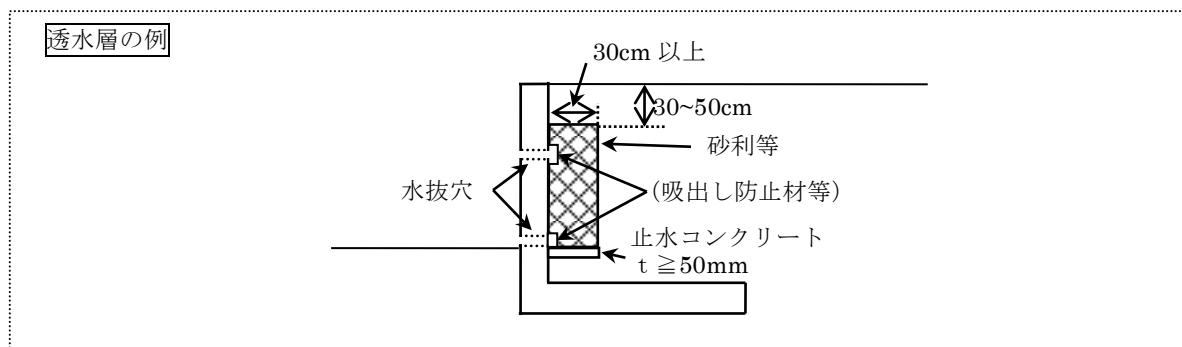
開発区域境界線に隣接して擁壁を設置し、水抜穴が隣接地側に配置される場合は、隣接地

とのトラブル防止のため、原則として水抜穴から排水される雨水を浸透させるための余地を設けるなどの措置を講じるものとする。



(ウ) 透水層の設置

透水層は、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所に砂利等で設けること。砂利等の厚さは、背面土圧の軽減及び有効排水の観点から原則として300mm以上確保すること。止水コンクリートは、水抜穴から排出できるよう透水層の厚さ以上の幅かつ50mm以上の厚さとする。なお、透水マットを使用する場合には、「擁壁用透水マット技術マニュアル」によること。



サ 省令第27条第2項

本項は、開発行為によって築造される擁壁で高さが2mを超えるものは、建築基準法施行令第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用することを規定しているものである。

義務擁壁でない擁壁も含め、開発行為によって築造される擁壁で高さが2mを超えるものは本項の適用を受けることになる。

シ 伸縮目地と隅角部の補強

伸縮目地は、原則として擁壁長さ20m以内ごとに一箇所設けることとする。特に地盤の変化する箇所、擁壁の高さが著しく異なる箇所、擁壁の構造工法を異にする箇所は、有効に伸縮目地を設け、基礎部分まで切断すること。また、擁壁の屈曲部は、隅角部から擁壁の高さ分だけ避けて設置すること。

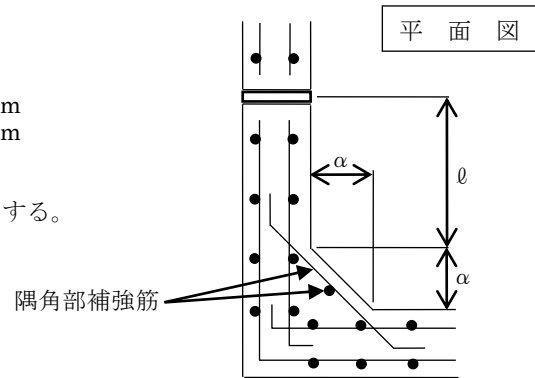
擁壁の屈曲する箇所は、隅角を挟む二等辺三角形の部分鉄筋及びコンクリートで補強すること。二等辺の一辺の長さは、擁壁の高さ3m以下で50cm、3mを超えるものは60cmとする。なお、補強を要する屈曲角は、原則として60°以上120°以下とし、隅角部補強筋は、縦壁の配筋と同等以上とすること。

伸縮目地と隅角部補強の例

- 擁壁の高さが 3.0m 以下のとき $\alpha = 50\text{cm}$
- 擁壁の高さが 3.0m を超えるとき $\alpha = 60\text{cm}$

- 伸縮目地の位置
 ℓ は、2.0m を超え、かつ擁壁の高さ程度とする。

- ※擁壁の高さとは、擁壁の全高とする。



(7) 地下水の有効かつ適切な排出（政令第 28 条第 7 号）

政令第 28 条

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

- (7) 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

政令第 29 条

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

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

省令第 22 条 略

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

（排水施設に関する技術的細目）

省令第 26 条

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

- (1) 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- (2) 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。
- (3) 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- (4) 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、その内径又は内法幅が、20 センチメートル以上のもの）であること。
- (5) 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます

又はマンホールが設けられていること。

イ 管渠の始まる箇所

ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所。(管渠の清掃上支障がない箇所を除く。)

ハ 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所

(6) ます又はマンホールには、ふた(汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。)が設けられていること。

(7) ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

(8) その他の基準

ア 擁壁の構造

擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、又は間知石練積み造その他の練積み造のものとしなければならない。

イ 擁壁の構造計算及び構造

鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造計算は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条の規定を準用する。

また、間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条の規定を準用する。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

前条第1項第2号の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

- (1) 土圧、水圧及び自重(以下「土圧等」という。)によつて擁壁が破壊されないこと。
- (2) 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- (3) 土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。
- (4) 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

2 前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 土圧等によつて擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。
- (2) 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの三分の二以下であることを確かめること。
- (3) 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の三分の二以下であることを確かめること。
- (4) 土圧等によつて擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によつて基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

3 前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第二の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いるこ

とができる。

(2) 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第90条（表1を除く。）、第91条、第93条及び第94条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値

(3) 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第三の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条

（練積み造の擁壁の構造）

第8条第1項第2号の間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

(1) 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第4項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表上欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは40センチメートル以上、その他のものであるときは70センチメートル以上であること。

(2) 石材その他の組積材は、控え長さを30センチメートル以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。

(3) 前二号に定めるところによつても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。

(4) 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第4上欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは擁壁の高さの100分の15（その値が35センチメートルに満たないときは、35センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの100分の20（その値が45センチメートルに満たないときは、45センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

別表第2（第9条、第30条、第35条関係）

土質	単位体積重量（一立方メートルにつき）	土圧係数
砂利又は砂	1.8トン	0.35
砂質土	1.7トン	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	1.6トン	0.50

別表第3（第9条、第30条、第35条関係）

土質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも十五センチメートルまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。）	0.3

別表第4（第9条、第30条関係）

土質		擁壁				
		勾配	高さ	下端部分の厚さ		
第1種	岩、岩屑、砂利又は砂利まじり砂	70度を超え 75度以下	2メートル以下	40センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	50センチメートル以上		
		65度を超え 70度以下	2メートル以下	40センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	45センチメートル以上		
			3メートルを超え 4メートル以下	50センチメートル以上		
		65度以下	3メートル以下	40センチメートル以上		
			3メートルを超え 4メートル以下	45センチメートル以上		
			4メートルを超え 5メートル以下	60センチメートル以上		
		第2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メートル以下	50センチメートル以上
					2メートルを超え 3メートル以下	70センチメートル以上
65度を超え 70度以下	2メートル以下			45センチメートル以上		
	2メートルを超え 3メートル以下			60センチメートル以上		
	3メートルを超え 4メートル以下			75センチメートル以上		
65度以下	2メートル以下			40センチメートル以上		
	2メートルを超え 3メートル以下			50センチメートル以上		
	3メートルを超え 4メートル以下			65センチメートル以上		
	4メートルを超え 5メートル以下			80センチメートル以上		
第3種	その他の土質			70度を超え 75度以下	2メートル以下	85センチメートル以上
		2メートルを超え 3メートル以下	90センチメートル以上			
		65度を超え 70度以下	2メートル以下	75センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	85センチメートル以上		
			3メートルを超え 4メートル以下	105センチメートル以上		
		65度以下	2メートル以下	70センチメートル以上		

			2メートルを超え 3メートル以下	80センチメートル以上
			3メートルを超え 4メートル以下	95センチメートル以上
			4メートルを超え 5メートル以下	120センチメートル以上

ウ 法の基準に適合している既存の擁壁の安全性の確認

開発区域内または開発区域に隣接若しくは近接して存する法の基準に適合している既存の擁壁で、相当の年数が経過したものの当該既存の擁壁の安全性の適否については、国土交通省が作成した「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」で開発事業者及び市が相互にチェックを実施した総合評価を参考に判断するものとする。

エ 法の基準に適合していない既存の擁壁に対する開発区域内の土地の安全性の確保

開発区域内または開発区域に隣接若しくは近接して存する法の基準に適合していない既存の擁壁に対する当該開発区域内の土地の安全性の確保の措置については、待ち受け擁壁の設置等別途市と協議するものとする。

オ 余盛

擁壁を設置した場合、当該宅地等の地盤面は、擁壁天端高さと同じまたはそれ以下とし、余盛は行わないこと

カ 擁壁の根入れ深さ

根入れ深さは、基礎底版が地表にでないよう、また排水施設等の構造物より十分な余裕をみて設定しなければならない。このため、原則として擁壁の高さの100分の15（その値が35センチメートルを満たさないときは、35センチメートル）以上とすること。

第36 開発不適地の除外

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

- (8) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の浸水被害防止区域(次条第8号の2において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(開発行為を行うのに適当でない区域)

政令第23条の2

法第33条第1項第8号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。)とする。

- 1 法第33条第1項第8号は、個別の規制法により必要な危険防止措置が定められている、災害が生ずる恐れのある区域において、市街化の進展を抑止することを目的とする基準である。

(1) 開発不適地における制限

自己業務用及び非自己用の開発行為については、原則、開発区域内に開発不適地を含んではならない。

ここで、開発不適地とは法第33条第1項第8号で規定する区域内の土地をいい、本市では土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項の土砂災害特別警戒区域(以下「土砂災害特別警戒区域」という。)に指定されている土地が該当する。

なお、本号ただし書きにより開発区域内に土砂災害特別警戒区域内の土地を含めることができる例として、次に掲げる場合が挙げられる。

ア 土砂災害特別警戒区域の指定の解除が決定している場合又は短期間のうちに指定の解除が見込まれる場合

イ 開発区域の面積に占める土砂災害特別警戒区域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土砂災害特別警戒区域内の土地の利用を禁止し、又は制限する場合

第37 樹木の保存、表土の保全

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

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

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

政令第23条の3

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

政令第28条の2

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

(1) 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

(2) 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

(樹木の集団の規模)

省令第23条の2

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

1 樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計すべき開発行為の規模は、1haとし、樹木の保存、表土の保全等必要な措置を講じなければならない。

(1) 樹木の保存

ア 「健全な樹木」とは、次により判断する。

(ア) 枯れていないこと

(イ) 病気（松食虫、落葉病等）がないこと

(ウ) 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること

イ 「保存の措置」とは、健全な樹木又はその集団（以下「保存対象樹木」という。）をそのまま

存置し、かつ、公園又は緑地として配置することをいい、地区内での移植又は植樹をさすものではない。

保存対象樹木の存する土地のうち少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土や盛土は行わないこと。ただし、保存対象樹木の存する土地又は隣接する土地が、がけを含む場合は、開発区域内及び隣接地の土地の安全性を確保するために擁壁を設置しなければならない。また、がけの角度が30度以下の場合においても、擁壁の設置又は地すべり・崩落等のおそれがないよう必要な措置を講じなければならない。

*「保存対象樹木」とは、次のものをいう。

(ア) 高さ10m以上の健全な樹木

(イ) 高さ5m以上の樹木が、概ね10㎡に1本以上の割合でまとまって存する面積が300㎡以上の樹木の集団

ウ 「保存対象樹木の保存措置を講じないことがやむを得ないと認められる場合」とは、次のとおりとする。

(ア) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

*公園、緑地として土地利用計画上定められている土地の部分は、保存措置を講じること。

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

(ウ) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

(エ) その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

エ 上記によるやむを得ないと認められる場合は、次により樹木の保存に代わる措置を講ずること。

(ア) 既存樹木は、可能な限り開発区域内の別の場所に移植すること

(イ) 移植が不可能な場合は、四季を感じる樹木を新植して復元を図ること

(2) 表土の保全

ア 保全の対象となる造成は、1mを超える切土又は盛土を行う土地の面積の合計が1,000㎡以上とする。

イ 保全の対象となる造成の場合は、開発区域内の表土を公園又は緑地となる土地に復元しなければならない。また、表土の復元に代わることができる措置は次のとおりとする。

(ア) 客土

(イ) 土壌の改良

*「表土」とは、植物の育成に必要な有機物質を含む表層土壌をいう。

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

*「客土」とは、開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおおうことをいう。

*「土壌の改良」とは、土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。

第38 緩衝緑地

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

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

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

政令第23条の4

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

政令第28条の3

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

1 「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を指し、区域外から発生するものを指すものではない。

2 「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、工場及び第1種特定工作物を指す。

(省令第23条の3)(緩衝帯の幅員)

令第28条の3の国土交通省令で定める開発区域の規模と幅員は次表のとおりとする。

開発区域の規模	幅員
1ha以上1.5ha未満	4m以上
1.5ha以上5ha未満	5m以上
5ha以上15ha未満	10m以上
15ha以上25ha未満	15m以上
25ha以上	20m以上

「政令第28条の3ただし書」は、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等緩衝効果を有するものが存する場合には、緩衝帯の設置の条件が緩和される旨を規定している。公園、緑地、河川の他、緩衝効果を有するものは、池、沼、植樹された大規模な街路、法面であり、これらについては、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができることを原則とする。

第 3 9 輸送施設

(開発許可の基準)

法第 3 3 条第 1 項

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

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

(輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模)

政令第 2 4 条

法第 3 3 条第 1 項第 1 1 号（法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、4 0 ヘクタールとする。

- 1 開発行為の規模が 4 0 h a 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には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となる。

* 開発行為の規模が 4 0 h a 以上の開発行為については、政令第 2 3 条第 4 号の規定により、開発許可申請者は当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者と法第 3 2 条による協議を行うこととされている。

第 4 0 申請者の資力及び信用

(開発許可の基準)

法第 3 3 条第 1 項

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

(12) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 1 2 条第 1 項又は第 3 0 条第 1 項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

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

政令第 2 4 条の 2

法第 3 3 条第 1 項第 1 2 号（法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は 1 ヘクタールとする。

- 1 申請者の資力及び信用の判断は、開発許可制度運用指針 I - 5 - 7 のとおり、資金計画、過去の実績等を勘案して行うこととし、次の各号に掲げる事項とする。

(1) 資金計画書（工事費の内訳明細書、資金証明書）

(2) 住民票の写し（法人の場合は現在事項全部証明書又は履歴事項全部証明書）

- (3) 資産に関する調書（法人の場合は前年度の財務諸表）
- (4) 所得税納税証明書（法人の場合は法人税納税証明書）
- (5) 事業経歴書
- (6) その他市長が必要と認める書類

第4-1 工事施行者の能力

（開発許可の基準）

法第33条第1項

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

(13) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

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

政令第24条の3

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

1 工事施行者の能力の判断は、開発許可制度運用指針I-5-8のとおり、当該工事の難易度、過去の実績等を勘案して行うこととし、次の各号に掲げる事項とする。

- (1) 住民票の写し（法人の場合は現在事項全部証明書又は履歴事項全部証明書）
- (2) 工事経歴書
- (3) 建設業許可証明書の写し又は建設業許可通知書の写し（原則として、土木一式工事及び建築一式工事とする。）
- (4) その他市長が必要と認める書類

第42 関係権利者の同意

(開発許可の基準)

法第33条第1項

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

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

- 1 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。また、工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者を含む。
- 2 「相当数の同意」とは、次のすべての要件を満たしている場合をいう。
 - (1) 公共施設となる土地について妨げとなる権利を有する者すべての同意を得ていること。
 - (2) 当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の3分の2以上の同意を得ていること。
 - (3) (2)の者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること。
 - (4) 同意をした者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。また、共有の土地又は借地権がある場合は、共有者の持分の価格に従ってその過半数の同意があることをもって、同意した者が所有する土地又は同意した者が有する借地権の目的となっている土地とみなす。

第43 敷地面積の最低限度

(開発許可の基準)

法第33条第4項

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

(条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準)

政令第29条の3

法第33条第4項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル)を超えないこととする。

【条例】

(敷地面積の最低限度)

第16条 法第33条第4項に規定する政令第29条の3に定める基準に従い条例で定める開発区域内において予定される建築物は、戸建て住宅とし、その敷地面積の最低限度は、次の各号に掲げる区域(地区計画の区域内で、当該地区計画に係る地区整備計画において、建築物の敷地面積の最低限度が定められている区域を除く。)に応じ、それぞれ当該各号に定める面積とする。ただし、規則で定めるやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

(1) 市街化区域(第3号に掲げる区域を除く。) 135平方メートル

(2) 市街化調整区域 165平方メートル。ただし、次条第6号に規定する開発行為においては、自己の居住の用以外に供する専用住宅の建築を目的として当該開発区域を2以上の区画に分割する場合とする。

(3) 我孫子市手賀沼沿い斜面林保全条例(平成11年条例第10号)第2条第1号に規定する区域のうち規則で定める区域 200平方メートル

2 前項各号に定める区域において、予定される建築物の敷地内に道路に接する幅員が2メートル以上3メートル未満で、かつ、奥行きが4メートル以上の通路の形状を有する部分(以下この項において「路地状部分」という。)がある場合は、当該路地状部分の面積は、前項各号に定める建築物の敷地面積の最低限度の面積に算入しない。

【規則】

(条例第16条第1項本文ただし書の規則で定めるやむを得ないと認める場合の敷地面積の最低限度等)

第11条 条例第16条第1項本文ただし書の規則で定めるやむを得ないと認める場合は、4以上の戸建て住宅の建築の用に供する敷地(以下「宅地」という。)を確保する開発行為で、良好な住環境の保持を考慮した上で、市長が特に認める場合とし、この場合における宅地の面積の最低限度は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める面積とする。ただし、当該宅地内に条例第16条第2項に規定する路地状部分がある場合は、当該路地状部分の面積は、次の各号に定める面積に算入しない。

(1) 市街化区域 2の宅地を限度として100平方メートル以上とすることができる。この場合において、100平方メートル以上の面積の適用を受けることとなった宅地以外の宅地の面積の最低限度は、135平方メートル以上とする。

(2) 市街化調整区域 2の宅地を限度として135平方メートル以上とすることができる。こ

の場合において、135平方メートル以上の面積の適用を受けることとなった宅地以外の宅地の面積の最低限度は、165平方メートル以上とする。

(3) 次項に定める区域 2の宅地を限度として165平方メートル以上とすることができる。

この場合において、165平方メートル以上の面積の適用を受けることとなった宅地以外の宅地の面積の最低限度は、200平方メートル以上とする。

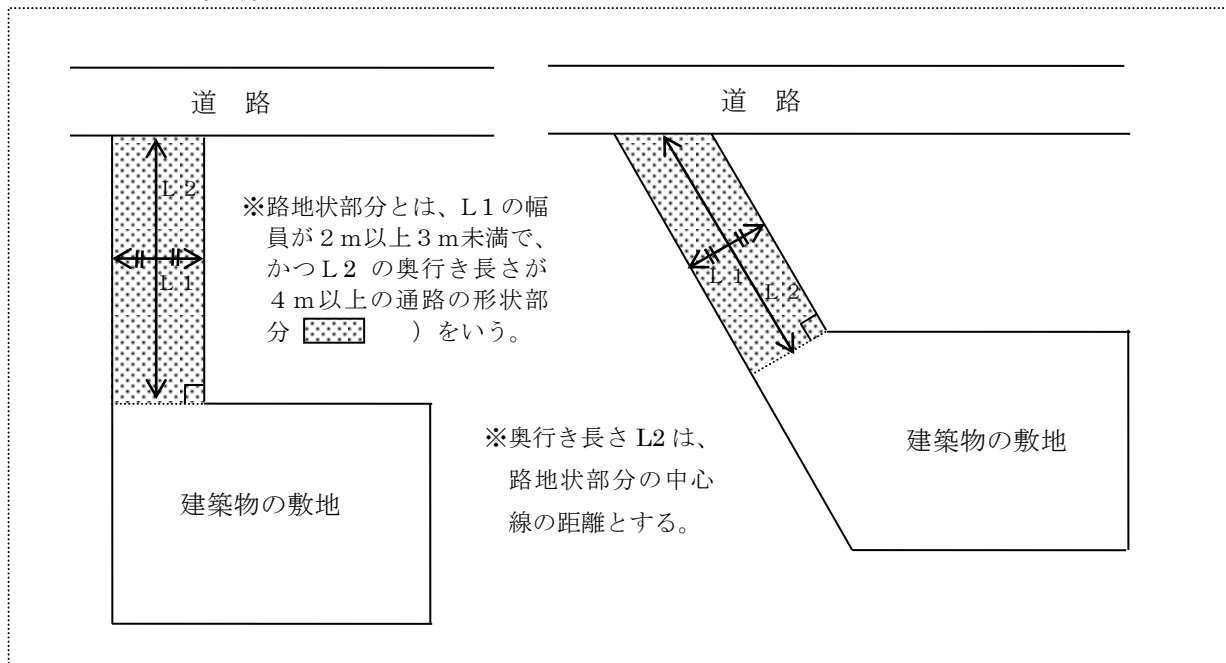
2 条例第16条第1項第3号の規則で定める区域は、別表第4に掲げる区域とする。

3 開発区域内に配置される宅地が前項に定める区域と第1項第1号又は第2号に定める区域の双方に属することとなるときは、各々の宅地について、宅地の過半の属する区域の規定を適用する。

別表第4（第11条第2項関係）

高野山（市街化調整区域を除く。）、寿2丁目、緑1丁目、緑2丁目、白山1丁目、白山2丁目、白山3丁目、船戸1丁目、船戸2丁目及び船戸3丁目の各区域の一部

例図12 路地状部分



第44 景観

(開発許可の基準)

法第33条第5項

景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

(景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を条例で開発許可の基準として定める場合の基準)

政令第29条の4

法第33条第5項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 切土若しくは盛土によって生じる法の高さの最高限度、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又は木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限を、良好な景観の形成を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- (2) 切土又は盛土によって生じる法の高さの最高限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、開発区域内の土地の地形に応じ、1.5メートルを超える範囲で行うものであること。
- (3) 開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、300平方メートルを超えない範囲で行うものであること。
- (4) 木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合が60パーセントを超えない範囲で行うものであること。

2 前項第2号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。
(法の高さの制限に関する技術的細目)

省令第27条の5

令第29条の4第2項の国土交通省令で定める技術的細目は、小段等によって上下に分離された法がある場合にその上下の法を一体のものとみなすことを妨げないこととする。

現在、条例で基準を定めていない。

ただし、我孫子市景観条例に基づいて協議が必要となる。

第45 事務処理市

(開発許可の基準)

法第33条第6項

指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

市は、地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき第3章第1節（開発行為等の規制：第29条～第51条）の規定により千葉県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた事務処理市となっている。

当該事務に関する千葉県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた日：平成13年5月18日

第8章 市街化調整区域の開発許可の基準

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

第46 市街化調整区域の開発許可の基本的な考え

1 市街化調整区域の性格

法第7条第3項では、「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。」としている。この市街化調整区域の性格は、昭和42年3月にまとめられた宅地審議会の「都市地域における土地利用の合理化を図るための対策に関する答申（第6次答申）」による4地域の区分の考え方を基礎としている。この4地域の区分は、当時激増し続けるのであろう大量の開発需要に対して、環境、利便、公共投資の効率等の観点から、都市とその周辺地域について、できる限り好ましい順序と形態によって市街化を受け入れることを目的としたものであり、次の4地域ごとに、公共投資、開発規制、農地保全等の施策を地域の趣旨に沿った形で総合的に実施することを内容としている。

ア 既成市街地 : 連担市街地及びこれに接続して市街化しつつある地域

イ 市街化地域 : 一定期間内に計画的に市街化すべき区域

ウ 市街化調整地域 : ア、イ及びエ以外の地域であり、一定期間市街化を抑制又は調整する必要がある地域

エ 保存地域 : 地形等から開発が困難な地域、歴史、文化、風地上保存すべき地域、緑地として保存すべき地域

これらの4地域の区分のうち、アの既成市街地とイの市街化地域の考え方を踏まえた「市街化区域」とウの市街化調整地域とエの保存地域の考え方を踏まえた「市街化調整区域」の2区域にまとめられ、現行法の区域区分制度（以下「線引き制度」という。）となっている。

このことから、市街化調整区域は、エの保存地域の考え方を踏まえた「保存を図るために将来にわたり市街化を抑制すべき区域」と、ウの市街化調整地域の考え方を踏まえた「一定の要件を満たさない限り市街化を抑制又は調整する区域」の2つの区域で構成されていることとなる。

参考

【条例】

(用語の定義)

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

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

(9) 線引きの日前土地所有者 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 線引きの日（昭和45年7月31日（千葉県告示第487号）。以下同じ。）前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者

イ 略

2 将来にわたり市街化を抑制すべき区域

現行法の線引き制度は、4地域の区分ではなく、2区域の区分となっているため、保存地域のよ

うに将来にわたり市街化を抑制すべき区域としては、原則として市街化区域に含めない土地とされており、政令第8条第1項第2号ロからニの規定が適用されることが考えられる。このため、法第34条に該当する開発行為は、原則として市街化調整区域全域が対象となるが、法第34条第11号及び第12号の規定により条例で指定する区域においては、政令第8条第1項第2号ロからニに該当する土地を含めることはできないとしている。また、開発許可制度運用指針I-7では、法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホの規定の運用については、「優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生の恐れがある区域など保全することが適当な区域を除き、法第34条の趣旨に照らしながら、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて地域の実情等に応じた運用を行なうことが望ましい。」としている。

参考

政令第8条第1項第2号

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

3 一定の要件を満たす区域

上記2（政令第8条第1項第2号ロからニに該当する土地）以外の市街化調整区域においては、法第34条各号のいずれかに該当する開発行為が原則として認められることとなる。

法第34条は、市街化調整区域において行う開発行為について、法第33条に加えて、その許可基準を定めたものである。法第33条の基準は、市街地の水準の面からの開発許可の基準であるが、本条は市街化調整区域における開発行為の立地性を規制する面から定めたものである。

市街化調整区域において行う開発行為は、法第33条に定める基準に適合しなければならないことはもちろんのこと、加えて本条各号のいずれかに該当するものでなければ、都道府県知事（市長）は許可をすることができない。

開発行為は、①スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの、②スプロール対策上支障があるが、これを認容すべき特別の必要性の認められるもの、③スプロール対策上支障があり、これを認容すべき特別の必要性の認められないものの3つの類型に分けられるが、本条においては、①と②の類型の開発行為について許可し得るものとし、③については許可すべきでないものとしたものである。

* 「スプロール」とは、市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成することをいう。

第47 周辺市街化調整区域居住者のための公益上必要な建築物及び店舗等

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- (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政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

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

政令第29条の5

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

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

政令第21条

(26) 本文略

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

- 1 本号前段の政令で定める公益上必要な建築物は、以前は法第29条第1項第3号に規定（大学、専修学校及び各種学校を除く。）され、開発許可の対象から除外されていたものであるが、平成18年5月の「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」により、開発許可の対象として平成19年11月30日から施行するものである。運用に当たっては次のとおりとする。

(1) 立地基準

ア 学校教育法第1条に規定する学校のうち幼稚園、小学校、中学校及び特別支援学校（通学施設に限る。）の用に供する施設である建築物

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

*学校教育法第1条に規定する学校とは、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、大学、高等専門学校、特別支援学校及び幼稚園をいう。

イ 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業及び事業所内保育事業の用に供する施設、社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物のうち次に掲げるもの

(ア) 主として通所系の施設であるもの。（通所が主体の施設であって補助的に入所施設を併設するものを含む。） 具体的な施設：保育所、老人デイサービスセンター等

(イ) 入所系の施設（老人福祉法に規定する施設に限る）のうち、入所定員が29人以下のもの

の。 具体的な施設：特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、認知症対応型老人共同生活支援事業所（グループホーム）、その他これらに類する施設

(ウ) 申請建築物の用途が当該イに規定する建築物の用途以外のものと複合するものにあつては、主目的となる建築物の用途により判断するものとする。

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

* 社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設とは、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をいう。

ウ 医療法第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の用に供する施設である建築物

* 主として開発区域の周辺居住者が利用するもので、立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局、医療担当部局）と調整が図られたものとする。

(2) その他

ア 当該既存施設（平成19年11月30日以前に法第29条第1項第3号に基づく省令第60条の規定により建築された建築物）のうち敷地の拡大に伴い、土地の区画形質の変更が生じるものは、新たに法第29条による許可を必要とし、土地の区画形質の変更が生じないものは、法第43条第1項（令第36条第1項第3号イ又はホ）の許可が必要となる。

イ 資格、認可又は許可等（以下「資格等」という。）を有することが必要な公益上必要な建築物については、その資格等を取得後に申請するものとする。

ウ 申請者は、当該土地の所有者又は当該土地を使用する権利を有する者であること。また、資格等を有することが必要な業種であるときは、当該資格等を取得している者であること。

エ 申請地は、申請者が所有する土地であること。申請者が所有する土地以外の場合は、当該土地所有者と当該土地を使用する権利を有する者との間で土地に関して長期・安定的な賃貸借契約が締結されていること。

オ 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3.(2)イ(カ)aの基準を適用する。

2 本号後段は、当該開発区域周辺の市街化の状況に応じて住民の利便の用に供するものとして、通常存在すると認められる業種に係る建築物の用（以下「店舗等」という。）に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、運用に当たっては次のとおりとする。

(1) 対象

当該店舗等は、主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者を対象とする。

(2) 予定建築物（業種）

本号に該当する建築物とは、農林漁業団体事務所及び別表「日常生活のため必要な店舗等及び所定の戸数」の区分の欄に掲げる業のいずれかに該当する建築物とする。

(3) 立地条件

予定建築物の敷地周辺には、当該敷地の中心から半径500メートル以内の区域に当該業種を必要とする所定の戸数以上の建築物（法文の主旨に照らして主に住宅をいうものとする。）が存在すること。

* 半径500メートル以内の区域の戸数の算定にあたって、改正前の法第34条第10号イの開発行為に係る区域に含まれる戸数は除く。

* 「所定の戸数」とは、当該業種の店舗等に必要戸数とする。

この場合、申請地を中心とする半径500メートル以内の区域に市街化区域を含むときは、市街化調整区域内の戸数が所定の戸数の2分の1以上であることを必要とする。

ただし、当該地の周辺地域の住民（少なくとも100戸以上の住民）から、利便上必要であるとして立地に関する要望書等が市へ提出され、市において支障ないと認めた店舗等については、規定する「所定の戸数」を2分の1とすることができる。

また、当該区域に工場、学校、研究所その他の事業所がある場合は、当該事業所の従事者（パートタイマーを除く。）4人を1戸と換算することができる。

*「当該区域に工場、学校、研究所その他の事業所がある場合」の適用は、法文の主旨に照らして住宅が市街化調整区域内に複数存する場合に適用するものとする。

*「周辺地域の住民」とは、市街化区域内の住民を含めて差し支えないものとする。

(4) 予定建築物の敷地

予定建築物の敷地は、次のいずれにも該当すること。

ア 敷地面積は500平方メートル以下であること。ただし、自動車一般整備業に供する建築物の敷地面積は1,000平方メートル以下とする。

イ 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3.(2)イ(カ)aの基準を満たし、かつ、袋路状でないこと。また、敷地の周長の7分の1以上が当該基準に規定する道路に接していること。

(5) 予定建築物の規模

予定建築物は原則平屋建とし、延べ面積は150平方メートル以下とする。ただし、自動車一般整備業に供する建築物の延べ面積は200平方メートル以下とし、道路運送車両法第94条の2の指定を受ける建築物の延べ面積は300平方メートル以下とする。

(6) 住宅との兼用

店舗等の用に供する建築物で兼用住宅とすることができるものは、既存の建築物の増改築のほか、次の各号のいずれかに該当する場合に限り認めるものとする。ただし、ア、イにあっては、建築物の延べ面積は150平方メートルを限度とし、かつ、店舗等の用に供する部分の床面積の合計が建築物の延べ面積の2分の1以上でなければならない。

ア 店舗等の用途が医薬品小売業であること。

イ 店舗等の用途が障害を持つ人により営まれること。

ウ 法に基づき適法に建築できる住宅との兼用であること。

(7) 資格等の事前取得

資格、認可又は許可等（以下「資格等」という。）を有することが必要な業種については、その資格等を取得後に申請するものとする。

(8) 申請者

申請者は、当該土地の所有者又は土地を使用する権利を有する者であること。

また、申請者と資格等取得者との関係において申請者が資格等取得者でない場合は、資格等取得者が当該店舗等の事業に携わることが証明されるときに限るものとする。

<留意事項>

予定建築物（業種）によって、建築物の規模（延べ面積）が許可の要件となっていることから、許可にあたっては次の条件を付すること。

「この許可に係る建築物の延べ面積を増加させる目的で行う建築行為は、原則として認められないこと。」

別表

日常生活のため必要な店舗等及び所定の戸数

(単位：戸)

区 分	番号	例 示	所定の戸数
洋品雑貨・小間物小売業	5793	洋品店、小間物店	100
各種食料品小売業	5811	各種食料品店、食料雑貨店	50
野菜・果実小売業	5821	八百屋	100
	5822	果物屋	
食肉小売業	5831	肉屋	100
	5832	卵・鳥肉店	100
鮮魚小売業	5841	魚屋	100
酒小売業	5851	酒屋	150
菓子・パン小売業	5861	洋菓子屋、和菓子屋	100
	5863	パン屋	
コンビニエンスストア (飲食料品を中心とするものに限る)	5891	コンビニエンスストア	50
料理品小売業(他から仕入れたもの又は作り置きのもの)	5895	各種料理品(惣菜、揚物、調理パン、おにぎり)店	100
二輪自動車小売業(原動機付自転車を含む)	5914	二輪自動車店(修理を行うものに限る)	500
自転車小売業	5921	自転車店(修理を行うものに限る)	500
電気機械器具小売業(中古品を除く)	5931	電器店	400
金物小売業	6021	金物店	500
医薬品小売業(調剤薬局を除く)	6032	薬局(一般用医薬品の小売りを主とするもの)	500
燃料小売業(ガソリンスタンドを除く)	6052	灯油小売店、プロパンガス小売店	300
新聞小売業	6063	新聞販売店	450
紙・文房具小売業	6064	文房具店	500
飲食業	7611	食堂、大衆食堂、お好み食堂、定食屋、めし屋、ファミリーレストラン(各種の料理を提供するもの)	150
	7621	てんぷら料理店、うなぎ料理店、とんかつ料理店、かに料理店、しゃぶしゃぶ店、すき焼き店	
	7623	中華料理店、上海料理店、北京料理店、台湾料理店、餃子店、ちゃんぽん店	
	7624	ラーメン店、中華そば店	
	7625	焼肉店	
	7629	フランス料理店、イタリア料理店、スパゲティ店、朝鮮料理店、印度料理店、カレー料理店	
	7631	そば屋、うどん店、きしめん店、ほうとう店	

	7641	すし屋	
	7671	喫茶店、フルーツパーラー、珈琲店、カフェ	
	7691	ハンバーガー店	
	7692	お好み焼き店、焼きそば店、たこ焼店、もんじゃ焼 店	
	7699	大福屋、今川焼屋、ところ天屋、氷水屋、甘酒屋、 甘味処、アイスクリーム店	
持ち帰り飲食サービス業	7711	持ち帰りすし店、持ち帰り弁当屋	150
配達飲食サービス業	7721	仕出し料理・弁当屋	150
普通洗濯業（コインランドリーを含む）	7811	クリーニング店、コインランドリー	400
洗濯物取次業	7812	洗濯物取次所、クリーニング取次所	400
理容・美容業	7821	理容店、理髪店、床屋	300
	7831	美容室、美容院	
あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	8351	鍼灸院、接骨院、整骨院	200
自動車一般整備業	8911	自動車整備店、自動車修理店、オートバイ整備修理 店	300

第48 鉱物資源、観光資源施設等

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

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

1 本号に定める開発行為のうち、観光資源の有効な利用上必要な建築物等（以下「観光関連施設」という。）の建築の用に供する目的で行う開発行為の運用にあたっては、本市の手賀沼観光施設誘導方針及び観光施設の立地に関する協議基準に基づき次のとおりとする。

(1) 観光関連施設を立地できる区域

手賀沼観光施設誘導方針で定められた我孫子新田地区とする。

(2) 観光関連施設の立地基準

ア 手賀沼の有効な利用上必要な施設及び維持管理施設

(ア) 予定建築物は観光案内所、観光客が利用する貸しボート店、レンタサイクル店、水上アクティビティ施設、遊覧船待合所、展望施設などその他これらに類する施設及び駐車場の管理事務所などの維持管理施設とする。なお、当該施設に併設することができる倉庫、ロッカー・更衣室、シャワー室等の規模については必要最小限のものとする。

(イ) 敷地内に当該施設に必要とされる駐車場を確保すること。

(ウ) 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3.(2)イ(カ)aの基準を適用する。

(エ) 住宅と兼用する場合は、当該予定建築物の敷地の規模及び予定建築物については、(3)の基準を適用する。

イ 飲食店等

(ア) 予定建築物は観光客を対象としたレストラン、各種食堂、喫茶店（菓子製造小売業、パン製造小売業と併用するものを含む。）等の飲食店及びコンビニエンスストアで次表のとおりとする。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する営業を行う店舗に該当するものは除くものとする。

区 分	例 示
食堂、レストラン(7611)	食堂、大衆食堂、お好み食堂、定食屋、めし屋、ファミリーレストラン（各種の料理を提供するもの）
日本料理店(7621)	てんぷら料理店、うなぎ料理店、とんかつ料理店、かに料理店、しゃぶしゃぶ料理店、すき焼き店
中華料理店(7623)	中華料理店、上海料理店、北京料理店、台湾料理店、餃子店、ちゃんぽん店
ラーメン店(7624)	ラーメン店、中華そば店
焼肉店(7625)	焼肉店
その他の専門料理店(7629)	フランス料理店、イタリア料理店、スパゲティ店、朝鮮料理店、インド料理店、カレー料理店
そば・うどん店(7631)	そば屋、うどん店、きしめん店、ほうとう店
喫茶店(7671)	喫茶店、フルーツパーラー、珈琲店、カフェ

ハンバーガー店(7691)	ハンバーガー店
お好み焼き・焼きそば・たこ焼店(7692)	お好み焼き店、焼きそば店、たこ焼店、もんじゃ焼店
他に分類されない飲食店(7699)	大福屋、今川焼屋、ところ天屋、氷水屋、甘酒屋、甘味処、アイスクリーム店
コンビニエンスストア(5891)	コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る）

※コンビニエンスストア以外の飲食店は主として店舗内で飲食できるものであること。

※（）内の番号については日本標準産業分類細分類番号を示す。

- (イ) 予定建築物の敷地の規模は、原則として1000平方メートル以上とする。ただし、建築物の延べ面積が200平方メートル以下の予定建築物（コンビニエンスストアを除く。）の敷地の規模については、この限りでない。
- (ウ) 敷地内に当該施設に必要とされる駐車場を確保すること。
- (エ) 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3.（2）イ（カ）aの基準を適用する。
- (オ) 住宅と兼用する場合は、当該予定建築物の敷地の規模及び予定建築物については、（3）の基準を適用する。

ウ 土産物販売店

- (ア) 予定建築物は手賀沼及び我孫子市に関連する土産物の販売を主たる目的とする店舗であること。
- (イ) 予定建築物の敷地の規模は、原則として500平方メートル以下とする。
- (ウ) 予定建築物の延べ面積は150平方メートル以下とする。
- (エ) 予定建築物は原則として平屋建てとする。
- (オ) 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3.（2）イ（カ）aの基準を適用する。
- (カ) 住宅と兼用する場合は、当該予定建築物の敷地の規模及び予定建築物については、（3）の基準を適用する。

(3) 住宅との兼用

上記（2）のいずれかの建築物（複合となる施設を除く。）のうち、店舗の用に供する建築物で兼用住宅とすることができるものは、次のいずれかに該当しなければならない。

- (ア) 法に基づき適法に建築できる住宅との兼用であること。
- (イ) 予定建築物の敷地は、500平方メートル以下とする。
- (ウ) 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3.（2）イ（カ）aの基準を適用する。

(4) その他

上記（1）から（3）の観光関連施設は、観光施設の立地に関する協議基準に基づき、事業者と市長（観光担当部局）との間で協議が整ったものであること。

- 2 本号に定める開発行為のうち、鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物については、本市の市街化調整区域では鉱物資源の産出の実績がないため、当該開発行為については該当がないものとする。また、その他の資源としては水が含まれるが、取水、導水、利水又は浄化のための必要な施設については、別途、市長と協議するものとする。

第49 特別な自然条件を必要とする開発行為

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- (3) 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号は、政令が未制定であるため該当なし。

第50 農林漁業用施設

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

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

1 本号は、政令第20条に規定された建築物以外のものの建築で、スプロール対策上著しく支障を及ぼすおそれがないもの及び農産物、水産物等（以下「農産物等」という。）の処理加工等に必要な建築物又は第1種特定工作物に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用にあたっては次のとおりとする。

(1) 農業若しくは漁業の用に供する建築物

農業若しくは漁業の用に供する建築物のうち、農業若しくは漁業に従事している者又は農地所有適格法人が行う開発行為で政令第20条第1号から第5号で定める建築物以外の建築物については、本号で許可するものとする。

(2) 農産物等の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物又は第一種特定工作物

当該市街化調整区域内における生産物を主として対象とする農産物等の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物を次に掲げる業種の用に供する目的で行う開発行為は、本号で許可するものとする。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食品製造業、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、倉庫業（農産物等の貯蔵を目的にするものに限る。）

*「処理、貯蔵」とは、集出荷、選果、保管の意味を含めて取り扱うものとする。

(3) 予定建築物の敷地

予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3.(2)イ(カ)aの基準を適用する。

第51 農林業等活性化のための施設

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

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

本号は、本市では適用なし。

第52 中小企業振興のための施設

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(6) 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

- 1 本号は、県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業により、中小企業の振興が図られることを目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用については、第四次総合計画及び企業立地方針を踏まえ、市長（商工担当部局）と協議が整ったものについて本号を適用する。

第53 既存工場関連施設

法第34条

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

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

- 1 本号は、市街化調整区域に現に立地している工場（以下「既存の工場」という。）の事業と密接な関連を有する事業用建築物等で事業の効率化を図るため必要と認められる建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、当該開発行為を市街化調整区域内で行う必要性が重要な要件であるとともに、その運用にあたっては次のとおりとする。

- (1) 密接な関連を有すること。

「密接な関連」とは、資本的、人的組織的な関連ではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいい、その判断は少なくとも次のいずれかに該当するものとする。

ア 自己の生産物の原料又は部品の2分の1以上を既存の工場に依存すること。

イ 自己の生産物の2分の1以上を既存の工場に納入すること。

*既存の工場の事業と当該密接な関連を有する事業の経営主体は、同一あるいは別であることを問わない。

*既存の工場の単なる増設（敷地面積の増大を伴うものをいう。）は認めない。

- (2) 事業活動の効率化が図られること。

「事業活動の効率化」とは、既存事業における生産工程の効率化等の質的改善が図られる場合をいい、その改善にあたり既存事業の量的拡大を伴う場合も含むものとする。

(3) その他の建築物の建築

倉庫、事務所等の建築については、主たる用途に変更がなく合理的理由がある場合に限られるものとする。

*「合理的な理由」とは、原料等の保管が特に必要となった場合あるいは工場の経営管理上特に必要となった場合等であるが、具体的には事業計画等により個々に判断する。

第54 火薬類施設

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(8) 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第1種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(危険物等の範囲)

政令第29条の6

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

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

1 本号は、危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものであり、かつ、市街化調整区域において立地することがやむを得ない政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用にあたっては次のとおりとする。

(1) 政令第29条の6で定める危険物

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

ア 火薬

(ア) 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

(イ) 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

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

イ 爆薬

(ア) 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

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

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

- (エ) ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬
- (オ) 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬
- (カ) 液体酸素爆薬その他の液体爆薬
- (キ) その他上記に掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であって、火薬類取締法施行規則で定めるもの（同規則第1条の3、爆発の用途に供せられる硝酸尿素及びこれを主とする爆薬、ジアゾジニトロフェノールを含み、かつ、無水ケイ酸を75%以上含む爆薬）

ウ 火工品

- (ア) 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管
 - (イ) 実包及び空包
 - (ウ) 信管及び火管
 - (エ) 導爆線、導火線及び電気導火線
 - (オ) 信号焰管及び信号火せん
 - (カ) 煙火その他上記ア、イに掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（火薬類取締法施行規則で定めるもの（閃絡表示器及び避雷器遮断装置）を除く。）
- (2) 市街化区域内において建築すること等が不適当なもの（政令第29条の6第2項）
- 市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものは、政令第29条の6第2項に規定するとおり、火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。
- *火薬庫の設置にあたっては、別途知事の許可を必要とする。

第55 開発不適地に存する建築物等の移転

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(8の2) 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

政令第29条の7

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

1 本号は、頻発・激甚化する災害による被害を未然に防止するため、市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物について、当該区域外において、従前と同一の用途で市街化調整区域への移転を認める立地基準として、令和2年の都市計画法改正（令和4年4月1日施行）により追加された。その運用は次のとおりとする。

(1) 対象となる区域

本号による移転の対象となる区域は、市街化調整区域のうち、開発行為を行うのに適当でない区域として政令第29条の7で定める区域であり、本市では、土砂災害特別警戒区域が該当する。

(2) 対象となる建築物等

本号による移転の対象となる建築物等は、本号の対象区域内の土地に存する建築物又は第1種特定工作物とする。

なお、本号の対象区域外の土地に存する建築物等の市街化調整区域への移転を目的とする開発行為は、法第34条第14号（第61開発審査会に諮問する開発行為（7））によるものとする。

(3) 移転前の建築物等に代わるべきもの

本号の規定及び本号が追加された趣旨を踏まえ、移転後の建築物等は、次のいずれにも該当しなければならない。

ア 移転後の建築物等は、移転前の建築物等と同一の用途であること。

イ 移転後の建築物等は、移転前の建築物等と同規模であること。

ウ 移転後の建築物等に係る開発区域に、(1)の区域内の土地が含まれていないこと。

(4) その他

ア 申請者は、移転前の建築物等を所有し、若しくは使用するための権利を有し、かつ、現に当該建築物等を使用していること。

イ 申請者は、移転後については移転前の建築物等を使用しないこと。

ウ 申請者が移転後の建築物等を使用すること。

第56 沿道施設

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

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

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等)

政令第29条の8

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

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

【条例】

(法第34条第9号の規定により政令で定める建築物等を目的とした開発行為の接道基準)

第27条 法第34条第9号の政令で定める休憩所又は給油所の建築物を建築しようとするときは、開発区域が規則で定める国道、県道又は市道に接していなければならない。

【規則】

(条例第27条の規則で定める国道、県道及び市道)

第16条 条例第27条の規則で定める国道、県道及び市道は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 国道6号
- (2) 国道356号
- (3) 主要地方道・船橋我孫子線
- (4) 別表第7に定める市道の区間

別表第7（第16条関係）

市道の路線名	区間
00-003号線	船戸3丁目1160番7地先から根戸1351番1地先まで
00-012号線	青山442番1地先から中峠4番地先まで
00-013号線	我孫子1669番1地先から柴崎137番4地先まで
00-022号線	我孫子新田20番1地先から呼塚新田179番1地先まで
00-023号線	我孫子新田96番2地先から高野山新田28番2地先まで
	高野山新田13番5地先から高野山新田1番1地先まで
	岡発戸新田60番1地先から都部新田15番2地先まで
	中里新田66番2地先から日秀139番3地先まで
00-024号線	中峠4162番4地先から下ヶ戸1623番1地先まで
00-038号線	下ヶ戸1742番1地先から下ヶ戸1907番地先まで

- 1 本号は、第1号（第47周辺市街化調整区域居住者のための店舗等）から第8号の2（第55開発不適地に存する建築物等の移転）までに規定するもののほか、市街化区域に立地することが困難又は不適当な建築物等の目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用にあたっては次のとおりとする。

(1) 道路管理施設

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

(2) 休憩所

「休憩所」とは、自動車の運転者及び同乗者（以下「運転者等」という。）が休憩するための施設で、各種食堂、レストラン又はコンビニエンスストアをいい、次に掲げるすべての要件に該当するものをいう。

ア 予定建築物の敷地は、規則で定める国道、県道又は市道に接していること。

イ 敷地は、概ね1000平方メートル以上の面積を有するとともに車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

ウ 敷地面積の概ね30パーセント以上が駐車場であること。

エ 自動車の運転者等が利用できる便所（男女別又は共用とする場合は複数とする。）を設置するものとする。

オ コンビニエンスストアの延べ面積は、概ね200平方メートル以下とする。なお、自動車の運転者等が休憩できるスペース（概ね10平方メートル）を建築物内に設置するものとする。

*イ、ウ及びオの「概ね」とは、10パーセントを限度とする。

カ 予定建築物は原則として平屋建てとすること。

(3) 給油所

「給油所」とは、ガソリンスタンド、自動車用液化ガススタンド及び水素スタンド（高圧ガス保安法第5条第1項の規定に基づき、一般高圧ガス保安規則第7条の3に掲げる基準に適合するものとして都道府県知事の許可を受けたものであるなど安全性が確保されている圧縮水素スタンドに限る。）をいい、次に掲げるすべての要件に該当するものをいう。

ア 予定建築物の敷地は、条例及び規則で定める国道、県道又は市道に接していること。

イ 敷地は、概ね500平方メートル以上の面積を有するとともに車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

*イの「概ね」とは、10パーセントを限度とする。

ウ 危険物取扱いの規制に関する法令等に適合する施設であること。

エ 「給油所」に付随して設けられる施設は、小規模な洗車、自動車の点検、タイヤ・オイル交換等のサービスや道路運送車両法の保安基準に該当し、道路における危険又は他人に及ぼす迷惑を防止するための応急修理に供するものとする。「点検」、「応急修理」における作業は、道路運送車両法施行規則第3条に規定する分解整備を伴うものを除く。（分解整備を伴う場合は、法第34条第1号に該当。）

(4) 火薬類の製造所

政令第29条の8第2号に規定する火薬類の製造所は、第54火薬類施設(1)の火薬類を製造する業を営むものであること。*製造所の設置にあたっては、別途経済産業大臣の許可を必要とする。

第57 地区計画区域内の開発行為

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(10) 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

- 1 本号は、市街化調整区域の地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画に定められた内容に適合する目的で行う開発行為を定めたものである。本市においては、都市計画マスタープランで示す土地利用方針を踏まえ、一定規模以上の土地における産業振興を目的とした開発行為又は観光資源の活用を目的とした複数の観光資源施設の立地が見込まれる一団の土地の開発行為で、市長（都市計画、産業振興部局及び商業観光部局のほか関係する部局）と協議が整い、当該地区計画に定められた内容に適合する開発行為について本号を適用する。
- 2 我孫子新田地区地区計画の区域内における開発行為については、当該地区計画で定められた内容に適合するもののほか、その運用については次のとおりとする。
 - (1) 観光関連施設
第48鉱物資源、観光資源施設等の1. (2)の観光関連施設の立地基準を適用する。
 - (2) 専用住宅
第59条例第17条による自己居住用の専用住宅の1. (1)から(6)までの立地基準を適用する。
 - (3) 併用住宅
上記(1)の観光関連施設と(2)の専用住宅を兼ねる併用住宅については、第48鉱物資源、観光資源施設等の1. (3)の立地基準を適用する。
 - (4) 上記(1)及び(3)については、我孫子市観光施設の立地に関する協議基準に基づき、事業者と市長（商業観光部局）との間で協議が整ったものであること。
 - (5) 地区計画の決定告示前に、開発許可を受けた区域内において建築された専用住宅以外の既存適法建築物の増改築
 - ア 予定建築物の敷地は、既存建築物の敷地と同一であること。
 - イ 予定建築物の用途は、既存建築物の用途と同一であること。
 - ウ 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3. (2)イ(カ)aの基準を適用する。
* 増改築時において、土地の区画形質の変更を伴わない場合は許可を要しない。
 - (6) 地区計画の決定告示前に、建築された専用住宅以外の既存適法建築物（(5)に該当する建築物を除く。）の増改築
 - ア 予定建築物の敷地は、既存建築物の敷地と同一であること。
 - イ 予定建築物の用途は、既存建築物の用途と同一であること。
 - ウ 予定建築物の敷地が接する道路は、第28道路の3. (2)イ(カ)aの基準を適用する。前記の規定に係らず、開発行為を伴わない既存適法建築物の増改築（ア及びイに該当する場合に限る。）で、予定建築物の延べ面積が既存建築物の延べ面積の1.5倍以下である場合は、許可を要しない。

第58 条例で指定する開発行為

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

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

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

政令第29条の9

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

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

政令第8条第1項第2号

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

(令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項)

省令第27条の6

令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 土地利用の動向
- (2) 水防法施行規則(平成12年建設省令第44号)第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第3号、第5条第3号又は第

8条第3号に規定する浸水継続時間

(3) 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

本市では、本号に基づく条例を制定していない。

第59 条例第17条による専用住宅

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

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

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

政令第29条の10

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

1 本号は、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相当と認められる開発行為として政令で定める基準に従い、条例第17条で目的及び予定建築物の用途を限り定めたもので、その運用はそれぞれ次に定めるところによる。

*法第43条に基づく政令第36条第1項第3号ハの規定においても当該規定を適用する。この場合、条文中の「開発行為」を「建築行為」と読み替えるものとする。

【条例】

（用語の定義）

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

(9) 線引きの日前土地所有者 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 線引きの日（昭和45年7月31日（千葉県告示第487号）。以下同じ。）前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者

イ アに規定する者から当該線引きの日以後に順次相続（民法（明治29年法律第89号）第887条の規定による代襲者が相続する場合を含む。）により当該土地を承継し、所有する者

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

ア 半径150メートルの円の範囲内に、40以上の車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物（20以上の車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。次のイにおいて同じ。）が連たんしている地域。ただし、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物の算出に当たっては、規則で定める建築物を算入することができる。

イ 建築物の敷地間の距離が55メートル以内で40以上の車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの

【規則】

（条例第2条第10号ア及び第17条第6号アの規則で定める建築物）

第3条 条例第2条第10号ア及び第17条第6号アの規則で定める建築物は、半径150メー

(1) 分家住宅の建築

【条例】

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第17条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 市街化調整区域において、線引きの日前土地所有者の親族が婚姻等により、当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において、新たに自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの。この場合において、線引きの日前土地所有者又は当該親族は、次に定める要件のいずれにも該当していなければならない。

ア 線引きの日前土地所有者及び当該親族は、市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していないこと。

イ 線引きの日前土地所有者は、当該土地又はその周辺に居住していること。ただし、農業を営まない線引きの日前土地所有者にあつては、線引きの日前から引き続き当該土地又はその周辺の市街化調整区域に居住していること。

農家等の二、三男等が分家する場合の自己居住の用に供するための専用住宅を建築する目的で行う開発行為は、次に掲げるすべての事項に該当しなければならない。

ア 分家する者は、次のいずれかに掲げるもので分家する合理的理由があること。

(ア) 現に農業を営む世帯で、従前同一世帯構成員として2年以上同居の事実があるもの

(イ) 上記以外にあつては、「線引き」の日前から引き続きその生活の本拠を市街化調整区域に有している世帯から分家する者で、かつ、従前同一世帯構成員として2年以上同居の事実があるもの

* 「世帯構成員」とは、民法第725条に定める親族とする。

* 「分家する合理的理由」とは、次に掲げるものとする。

a 単身者にあつては、結婚により分家する場合

b 結婚した者が分家する場合（結婚した者とは、現在は離婚した者及び配偶者が死亡した者を含む。）

c 継続して同居している単身の二、三男等（成人者であつて、扶養等によらず自ら生計を営む者に限る。）が、本家たる世帯の後継者の婚姻等の事情により、引き続き継続して同居することが困難と認められる場合

イ 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。また、申請者及びその両親において、市街化区域内に住宅を建築することが可能な土地を所有していないこと。

ウ 申請地は、線引きの日前から本家たる世帯が所有若しくは線引きの日前から本家が所有していた土地を相続により取得した土地であること。ただし、次に掲げる土地はこの限りでない。

(ア) 敷地延長部分と判断する土地

(イ) 線引きの日前から本家が所有していた土地を贈与（被相続人からの生前贈与に限る。）により取得した土地

(ウ) 線引きの日後、農業振興地域内の土地の交換分合により取得した土地である場合は、この限りでないものとする。（交換分合とは、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第13条の2の規定によるものとする。）

エ 申請地の敷地面積は、500平方メートル以下とする。

* 農家から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）又は線引

きの日前から引き続きその生活の本拠を有している世帯から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）から分家住宅を建築する目的で行う開発行為は、法第34条第14号（第61開発審査会に諮問する開発行為(1)）を適用する。

(2) 既存集落内の自己用住宅の建築

【条例】

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第17条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

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

既存集落内の土地における自己居住の用に供する専用住宅の建築を目的とした開発行為は、次に掲げるすべての事項に該当しなければならない。

ア 許可を受け得る者

(ア) 申請者は、線引きの日前土地所有者とする。

*生前贈与（被相続人からの贈与に限る。）を受けた者は、法第34条第14号（第61開発審査会に諮問する開発行為(4)）を適用する。

(イ) 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。

ただし、次のいずれかに相当する理由があり、やむを得ないと認められる場合はこの限りでないものとする。

a 現在の住居が、家族構成等からみて過密、狭小であり、現在地での増築等で対処できない事情がある場合

b 現在の住居が被災し、現在地に建替えることが困難等である事情がある場合

c 定年、退職、卒業等の事情がある場合

イ 対象となる土地

(ア) 申請地は、既存集落内に存している土地であること

(イ) 申請地は、申請者が線引きの日前から所有している土地（農用地区域内の土地を除く。）であること

*「線引きの日前から所有している土地」については、線引きの日前から所有していた者から相続によって取得した土地を含めることができる。

(ウ) 申請地の敷地面積は、500平方メートル以下とする。

(3) 既存適法建築物の建替（増改築）を目的とする専用住宅の建築

【条例】

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第17条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(3) 市街化調整区域において、線引きの日前から存する専用住宅又は建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築の確認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築（当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないものに限る。）を目的とする開発行為

既存適法建築物の建替（増改築）を目的とする専用住宅の建築は、次に掲げるすべての事項に該当しなければならない。

- * 「既存適法建築物」とは、線引きの日前から存する建築物（専用住宅に限る。）又は線引きの日以後に法に基づく許可、確認及び証明のいずれかがなされ、かつ、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築の確認を受けて建築された建築物（専用住宅に限る。）をいう。
 - * 「建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築の確認を受けて建築された建築物」とは、法第43条第1項本文による許可及び平成12年に法が改正される以前の法第43条第1項第6号ロに基づく既存宅地確認通知書の交付を受けたもの又は省令第60条の規定により証明書の交付を受けて建築された建築物（専用住宅に限る。）をいう。
- ア 予定建築物の敷地は、既存建築物と同一であること。
- * 敷地を拡張する場合は、法第34条第14号（第61開発審査会に諮問する開発行為(6)-1）を適用する。
- イ 予定建築物の規模は、既存建築物と比較して過大でないこと。
- * 予定建築物の延べ面積は、既存建築物の延べ面積及び用途等を勘案して過大ではなく、かつ、既存建築物の延べ面積の2倍以内であること。ただし、真にやむを得ないと認められる場合はこの限りでないものとする。
 - * 前記の規定に係らず、建築行為で予定建築物の延べ面積が既存建築物の延べ面積の1.5倍以下である場合は、許可を要しないものとする。
 - * 既存適法建築物の建替（増改築）を目的とする開発行為で専用住宅以外の予定建築物の延べ面積が既存建築物の延べ面積の1.5倍を超える場合は、法第34条第14号（第61開発審査会に諮問する開発行為(6)-2）を適用する。
 - * 用途変更を伴う場合は、法第34条第14号（第61開発審査会に諮問する開発行為(6)-3）を適用する。

(4) 建築物の建築を目的として造成された区画内の土地における自己居住の用に供する専用住宅の建築

【条例】

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第17条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (4) 市街化調整区域において、線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地に、自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為

建築物の建築を目的として造成された区画内の土地における自己居住の用に供する専用住宅の建築を目的とした開発行為は、次に掲げるすべての事項に該当しなければならない。

ア 線引きの日前に宅地開発が行われたことが明らかな土地であること。

イ 現況が宅地となっており、かつ、給排水、電気等の施設が整備されているものであること。

*上記のいずれにも該当するもので、災害防止又は土地利用上の観点から住環境を整備することが必要と認められ、かつ、市長が都市計画上支障ないと認めた場合は、開発行為の許可の対象とするものとする。

*「線引きの日前に宅地開発が行われたことが明らかな土地」の判断は、次のいずれかによる。

(ア) 線引きの日前に建築物の建築を目的として造成が行われた（線引きの日前に工事中のものを含む。）土地であることが調査によって明らかであること。

(イ) 道路位置指定等の状況からみて、線引きの日前に建築物の建築を目的として造成が行われた（線引きの日前に工事中のものを含む。）土地であることが確認できること。

(5) 収用対象事業の施行による移転に伴う自己居住の用に供する専用住宅の建築を目的とした開発行為

【条例】

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第17条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (5) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する収用対象事業の施行により、本市の市街化調整区域に存する専用住宅を移転し、又は除却する必要がある場合に、これらに代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で当該市街化調整区域において建築することを目的として行う開発行為

収用対象事業の施行による移転に伴う自己居住の用に供する専用住宅の建築を目的とした開発行為は、次に掲げるすべての事項に該当しなければならない。

ア 収用対象建築物（専用住宅に限る。）が本市の市街化調整区域に存すること。

イ 予定建築物の用途は、従前の建築物と同一であること。

ウ 予定建築物の規模は、原則として従前の建築物の規模と相違しないこと。

エ 予定建築物の敷地は、原則として従前の建築物の敷地と同程度の規模であること。

オ 予定建築物の位置は、周辺の用途及び土地利用の状況等に照らして適切なものであること。

* 収用対象事業の施行により、市街化調整区域内に存する建築物（専用住宅以外の建築物）及び市街化区域に存する建築物を移転し、又は、除却する必要がある場合等に、当該市街化調整区域内に建築することを目的として行う開発行為は、法第34条第14号（第61開発審査会に諮問する開発行為(2)）を適用する。

(6) 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域で、線引きされた際既に宅地であった土地における専用住宅の建築

【条例】

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第17条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(6) 市街化調整区域において、線引きの際既に宅地であった土地が市街化区域から1キロメートル以内であり、かつ、次のいずれかの地域内にあるときに、当該土地において専用住宅の建築を目的として行う開発行為で、当該専用住宅の建ぺい率が50パーセント、容積率が100パーセント及び高さが10メートルを超えないもの

ア 半径150メートルの円の範囲内に、40以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。ただし、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く。以下この号において同じ。）が連たんしている地域。ただし、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物の算出に当たっては、規則で定める建築物を算入することができる。

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

【規則】

(条例第2条第10号ア及び第17条第6号アの規則で定める建築物)

第3条 条例第2条第10号ア及び第17条第6号アの規則で定める建築物は、半径150メートルの円の範囲内の地域の境界部分に存する建築物の敷地に接している敷地及びこれに連続して接している敷地に存する車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物とする。

市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域で、線引きされた際既に宅地であった土地における専用住宅の建築を目的とした開発行為は、次のア及びイに掲げるすべての事項に該当しなければならない。

ア 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域であること。

(ア) 申請地は、市街化区域から1キロメートル以内にあること

* 「市街化区域」には、工業専用地域は含まないものとする。

(イ) 申請地は、半径150メートルの円の範囲内又は建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続して40戸以上の建築物（車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く。）が連たんして存在する区域であること

イ 線引きの際既に宅地であった土地であること。

当該土地の宅地としての要件の判断は、次のいずれかの資料による。

* 土地の登記事項証明書又は土地登記簿謄本（地目が宅地で、かつ、宅地として登記した日が線引きの日以前であるもの。）

* 道路位置指定の有無（当該道路位置指定の区域内であるもの。）

* 既存宅地確認通知書

上記の資料により判断し得ない場合は、建築物が立地していたこと、建築物の用途及び敷地形状が確認できる次の資料により総合的に判断するものとする。

* 建築確認通知書

* 家屋登記簿謄本（登記日が線引きの日以前のもの。）

* 固定資産税の領収書（課税日が線引きの日以前のもの。）

* 建築物に関する税務証明書（評価証明、公課証明、登録事項証明）（備考欄に建築

年月日が記載されているもの。)

- * 農地転用許可書（許可条件の用途が建築物であるもの。）
- * 第三者が撮影年月日を証明する航空写真（撮影日が線引きの日以前のもの。）
- * その他公的機関が発行した領収書等

* 中峠大坂台の道路位置指定(昭和36年12月1日第329号)の区域内については、公図、航空写真、現地調査等を踏まえ、宅地であった蓋然性が極めて高いと市が認める範囲を宅地とし、区域内に存する斜面部分は宅地とは認めないものとする。

第60 既存権利の届出

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- (13) 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

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

政令第30条

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

- 1 本号は、法第7条に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定又は変更（線引き）により、市街化調整区域となった土地についての経過的な措置として定められたもので、次に掲げるすべてに該当しなければならない。

- (1) 自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物を建設する目的であること
- (2) 市街化調整区域に決定若しくは変更された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者
- (3) 市街化調整区域に決定若しくは変更された日から6ヶ月以内に市長に届け出た者
- (4) 市街化調整区域に決定若しくは変更された日から5年以内に行う開発行為であること

なお、「自己の業務の用に供する建築物」とは、既存の権利者の届出をした者が市街化調整区域の決定時において従事する自己の業務の用に供するもののみをいうものではなく、届出をした者が、将来、当該建築物を建築するときにおいて従事することとなる業務の用に供するものである場合を含むものである。

- 2 自己とみなす範囲

- (1) 配偶者

土地の権利を有している者（既存の権利の届出者）の配偶者が、当該土地において届出の目的にかかる建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする者（建築確認申請者）である場合は、建築又は建設をしようとする者が既存の権利を有している者とみなし、建築又は建設をしようとする者から法第29条又は第43条第1項の許可申請をすることができる。

- (2) 小規模法人

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

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

3 権利

(1) 権利の種類

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

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

(2) 既存の権利を証する書類

本号の規定により許可（法第29条又は第43条第1項）を受けようとする場合には、許可申請者が市街化調整区域に指定された際（指定の前日までに）に権利を有していたことを証する書面をそれぞれの許可申請書に添付しなければならない。

この権利を証する書面は、原則として、申請者（届出者）の所有権又は地上権等の登記のある登記簿謄本とするが、農地法第5条の規定による許可を受けた場合若しくは割賦販売方式により土地を取得した場合（この場合は、申請（届出）に係る土地が市街化調整区域となる前に当該土地の利用権が発生しているものに限る。）にあつては、当該許可書の写し若しくは当該割賦販売方式による土地の売買契約書の写しをもって土地の登記簿謄本に代えることとする。

また、個人間における借地権についても、原則として土地の登記簿謄本によることとするが、やむを得ない場合は、土地の賃貸借契約書、賃貸料の領収書等によることとする。

(3) 農地法第5条の許可等

開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合にあつては、市街化調整区域に指定される前に当該許可を受けていなければならない。

これは、農地に関する所有権その他の権利の変動の効力が当該許可があつてはじめて生ずるからである。

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

3 届出

本号に該当するものは、その土地が市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に既存の権利者の届出書（規制に関する規則様式第6号）により、次の事項（省令第28条）を市長に届出なければならない。

(1) 届出をしようとする者の職業（法人の場合はその業務の内容）

(2) 土地の所在、地番、地目及び地積

(3) 届出をしようとする者が土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的

(4) 所有権以外の権利を有しているときは、その権利の種類と内容

*届出書の受付時においては、その権利の内容を証する書類の提示を求めるものとする。

4 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、届出者の相続人又は届出をした法人の合併後存続する法人若しくは合併により設立した法人に限り承継し得るものとする。

*「届出をした者の地位」とは、開発許可を受けることができる権利のみでなく、引続き建築もできることをいう。開発許可を受け完了公告後であっても、本号に該当して許可を受けたものにあつては、一般承継人以外の者は建築確認を申請することができない。(例外として法第45条の承継の承認)

5 届出書の処理

(1) 提出部数

既存の権利書の届出書の提出部数は2部とし、届出者は開発許可担当課に提出するものとする。

(2) 処理

開発許可担当課は、提出された届出書に受付印を押印し、1部を既存の権利書の届出書処理簿に記入のうえ保管し、1部を届出者に交付するものとする。

受理にあたっては、届出書の4欄及び5欄の目的及び用途が具体的に明記されていることを確認するものとする。また、第3項「」で記述した主旨を申請者に周知徹底させるものとする。

6 その他

本号の届出に係る土地が宅地又は開発行為を伴わないものである場合、届出時において当該土地を敷地とする建築物又は第1種特定工作物が現存しており、かつ、当該建築物又は第1種特定工作物が使用されていても本号の届出の対象とするものとする。

このことは、市街化調整区域の決定若しくは変更された日から5年以内に既存の建築物又は第1種特定工作物の建替え(用途変更を伴う場合を含む。)を予定している場合には、本号の届出により取扱うことできるものである。この場合においても法第43条第1項の規定による許可を必要とする。

第6章 開発審査会に諮問する開発行為

法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

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

1 本号は、市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為を定めたもので、千葉県開発審査会に諮問することができるものは原則として次に掲げるものとする。

*法第43条に基づく政令第36条第1項第3号ホの規定においても当該規定を適用する。この場合、条文中の「開発行為」を「建築行為」と読み替えるものとする。

(1) 分家住宅

農家から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）又は線引きの日前から引き続きその生活の本拠を有している世帯から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）から分家住宅を建築する目的で行う開発行為で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 申請者は、分家住宅として開発許可を受けた世帯で、従前同一世帯構成員として2年以上の同居の事実がある者。

*「世帯構成員」とは、民法第725条に定める親族とする。

イ 申請者は次に掲げるいずれかに該当する合理的理由があること。

(ア) 単身者にあつては、結婚により分家する場合

(イ) 結婚した者が分家する場合（結婚した者とは、現在は離婚した者及び配偶者が死亡した者を含む。）

ウ 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。また、申請者及びその両親において、市街化区域内に分家住宅を建築することが可能な土地を所有していないこと。

エ 申請地は、分家住宅として開発許可を受けた世帯が、その本家たる世帯の線引きの日前土地所有者より、線引きの日前から所有していた土地を相続等により取得した土地（敷地の一部が路地状の部分（敷地延長部分）は除く。）であること。ただし、線引きの日後、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第13条の2の規定による農業振興地域内の土地の交換分合により取得した土地は、この限りではない。

オ 申請地の敷地面積は、500平方メートル以下とする。

カ 申請地は原則として、農業振興地域整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）並びに森林法（昭和26年法律第249号）第25条及び同法第25条の2に規定する保安林（以下「保安林」という。）を含まないこと。

(2) 収用対象事業の施行による移転に伴う開発行為等

土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）の施行による建築物（以下「収用対象建築物」という。）の移転に伴う開発行為（第57(5)に掲げる開発行為を除く。）で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

- ア 収用対象建築物が市街化調整区域に存すること。ただし、市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する場合にあつては、その合理的理由について、収用対象事業の事業者（以下「起業者」という。）及び市長と調整がとれたものであること。
- イ 「合理的理由」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は起業者において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、次のすべてに適合するものであること。
 - (ア) 市街化区域から市街化調整区域へ移転する理由が適切であること
 - (イ) 当該申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること
 - (ウ) 当該収用対象事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分認められること
- ウ 予定建築物の用途は、原則として収用対象建築物の用途と同一であること。
- エ 申請地は、原則として農用地区域並びに保安林を含まないこと。
- オ 予定建築物の用途が、自己の業務の用に供する施設にあつては、申請地に原則として次の土地を含まないこと。
 - (ア) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域（以下「災害危険区域」という。）
 - (イ) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域（以下「地すべり防止区域」という。）
 - (ウ) 土砂災害特別警戒区域
 - (エ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域（以下「急傾斜地崩壊危険区域」という。）
- カ 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として収用対象建築物の規模と相違しないこと。
- キ 予定建築物の位置は、地域の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。
- ク 予定建築物の敷地は、原則として収用対象建築物の敷地と同程度の規模であること。
- ケ 収用対象建築物の立地要件によっては、法第41条第1項の規定に基づく建築物の建蔽率等の制限を適切に設定すること。

(3) 社寺仏閣及び納骨堂の建築

原則として、当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設の建築を目的とした開発行為で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

- ア 既存の集落等における地域性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。
- イ 宗教活動上の施設（原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裏、納骨堂をいい、宿泊施設及び休憩施設は含まない。）であつて、次に掲げるすべての事項に該当するものであること。
 - (ア) 当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布等からみて、当該地域に立地する合理的事情があること
 - (イ) 建築物の規模、平面計画（間取り）等が用途に照らしてふさわしいものであること
- ウ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。
 - (ア) 農用地区域並びに保安林
 - (イ) 災害危険区域
 - (ウ) 地すべり防止区域
 - (エ) 土砂災害特別警戒区域

(オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(4) 既存集落内の自己用住宅

既存集落内の土地を線引きの日前土地所有者から生前贈与（被相続人からの贈与に限る。）を受けた者が、自己の居住の用に供する専用住宅を建築する目的で行う開発行為で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

(ア) 現在の住居が家族構成等から見て過密、狭小であり、現在地で増築等の対処ができない事情があり、やむを得ないと認められるもの。

(イ) 現在の住居が被災し、現在地に建替えることが困難等の事情があり、やむを得ないと認められるもの。

(ウ) 定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし、やむを得ないと認められるもの。

イ 申請地は、既存集落内に存している土地であること。

* 「既存集落」とは、千葉県開発審査会提案基準「4 既存集落内の自己用住宅」の基準内容(1)①又は③の地域をいう。

* 既存集落の戸数の算定は、同提案基準「4 既存集落内の自己用住宅」の基準内容(2)によるが、詳細は千葉県が定める取扱いによる。

ウ 申請地の敷地面積は、500平方メートル以下とする。

エ 申請地は原則として、農用地区域並びに保安林を含まないこと。

(5) 準公益的施設を建築する目的で行う開発行為

地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 予定建築物は、主として市街化調整区域内居住者を対象とするものであって、社会的、地域的に公益性が高いと認められる施設（地区集会所、地区青年館、消防器具庫等）であること。

なお、市街化区域内居住者を含めて対象とするものであっても、市街化区域に土地を求めることが困難な場合等、真にやむを得ないと認められるものはこの限りでない。

イ 予定建築物は、町内会、自治会等が施設の設置、管理及び運営を行い、適正な維持管理が行われるものであること。

ウ レジャー的施設その他これらに類する建築物と併用されるものでないこと。

エ 申請地は、原則として農用地区域並びに保安林を含まないこと。

オ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

(ア) 災害危険区域

(イ) 地すべり防止区域

(ウ) 土砂災害特別警戒区域

(エ) 急傾斜地崩壊危険区域

(6)-1 既存適法建築物の建替え（増改築）を目的とし、かつ、敷地を拡張する建築物の建築

既存適法建築物の建替え（増改築）を目的とし、かつ、敷地を拡張する建築物の建築は、第59(3)に掲げるすべての事項に該当するもののほか、次によるものとする。

ア 従前の既存建築物の敷地が100平方メートル未満であるなど著しく過小であり、真にやむ

を得ないと認められる場合で、申請する建築物（専用住宅に限る。）の敷地面積は180平方メートルを限度とする。

＊「従前の既存建築物の敷地」とは、線引時点又は線引後に法の規定に基づき許可等を得た時点における建築物の敷地をいう。

(6)-2 既存適法建築物の建替え（増改築）を目的とする専用住宅以外の建築

既存適法建築物の建替え（増改築）による専用住宅以外の建築物の建築を目的とした開発行為等で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

＊「既存適法建築物」とは、線引きの日前から存する専用住宅以外の建築物及び線引きの日以後、法第43条第1項本文による許可又は省令第60条の規定により証明を受けて建築された専用住宅以外の建築物で、用途の変更を伴わないものをいう。

ア 予定建築物の敷地は、原則として既存建築物の敷地と同一であること。

イ 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として既存建築物の延べ面積の2倍を限度とする。ただし、合理的な理由がありやむを得ないと認められる場合にはこの限りではない。

＊前記の規定に係らず、建築行為で予定建築物の延べ面積が既存建築物の延べ面積の1.5倍以下である場合は、許可を要しない。

(6)-3 用途変更を伴う既存適法建築物の増改築等

既存適法建築物の使用者属性の変更に伴う用途変更等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

※「用途変更等」の「等」とは、用途変更に伴う増改築を含むものとする。

ア 対象建築物は、次に掲げる既存適法建築物で、建築後10年以上が経過しているものとする。ただし、建築後10年未満であっても、申請人の死亡、破産等真にやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

(ア) 法第34条第1号の規定により許可された店舗等併用住宅

(イ) 法第34条第12号、第13号及び第14号の規定により許可された分家住宅、自己用住宅若しくは店舗併用住宅

(ウ) 法第29条第1項第2号に規定する農林漁業者の居住用住宅、若しくは改正前の法第29条第1項第3号に基づき運用した診療所併用住宅

イ 予定建築物は1戸の専用住宅とする。

ウ 申請者は、現に当該建築物を所有し居住している者であること。

エ 予定建築物の敷地は、原則として既存建築物の敷地とする。ただし、既存建築物の敷地が100平方メートル未満であるなど著しく過小であり、真にやむを得ないと認められる場合にあっては、敷地面積180平方メートルを限度とする。

オ 審査にあたっては、次の資料を参考とする。

(ア) 法第43条第1項に基づく許可書、省令第60条に基づく証明書

(イ) 建築基準法第6条第1項及び同法6条の2第1項に基づく確認通知書及び検査済証

(ウ) 固定資産課税台帳による課税証明書

(エ) 土地・建物登記事項証明書

(オ) その他

(7) 災害危険区域等に存する建築物の移転

災害危険区域等に存する建築物（次のアに掲げる事業又は勧告により移転しなければならない

建築物（以下「移転対象建築物」という。）の移転を目的で行う開発行為等で、イからキに掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 移転対象建築物

- (ア) かけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転
- (イ) 地すべり等防止法第24条第1項の規定による関連事業計画に基づく移転
- (ウ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転
- (エ) 建築基準法第10条第1項の勧告に基づく移転
- (オ) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第26条第1項の勧告に基づく移転
- (カ) その他条例、要綱等に基づく(ア)から(オ)までと同等と認められるもの。

イ 移転対象建築物が市街化調整区域に存すること。ただし、市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する場合にあっては、その合理的理由について、関係部局と調整がとれたものであること。

*「関係部局」とは、アの(ア)から(カ)の事業等の担当部局、開発部局等をいう。

*「合理的理由」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は知事等により適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること及び申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであることをいう。

ウ 予定建築物の用途は、原則として移転対象建築物の用途と同一であること。

エ 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として移転対象建築物の規模と相違しないこと。

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

カ 予定建築物の敷地は、移転対象建築物の敷地と相違しないこと。

キ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

- (ア) 農用地区域並びに保安林
- (イ) 災害危険区域
- (ウ) 地すべり防止区域
- (エ) 土砂災害特別警戒区域
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(8) 屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等

屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等で、次に掲げるいずれかの事項に該当するもの。

*予定建築物の敷地となる土地について、不動産登記法に基づく当該土地の登記事項証明書の地目が田又は畑以外であるときは、土地の区画形質の変更にかかわる質の変更はないものとする。

ア キャンプ場等の屋外施設に係る付帯建築物であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

- (ア) 管理棟の延べ面積は、100平方メートル以下であること。
- (イ) 屋外施設の規模・内容等から当該施設の管理上又は利用上必要と認められる最小限のクラブハウス、バンガロー等の宿泊施設であること。
- (ウ) 予定建築物の敷地は、原則として屋外施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているもの。

(エ) 法第41条の制限は、建築物の高さを5メートル以下とすること。

イ 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設、墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第2

8号)第2条第5項に規定する墓地(以下「墓園」という。)等の屋外施設に係る付帯建築物であつて、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

(ア) 管理棟は、当該施設の管理上又は利用上必要最小限のもので、延べ面積100平方メートル以下であること。

(イ) 墓園の管理棟にあつては、既存の墓園の管理棟を対象とする。ただし、我孫子市墓地等の経営の許可等に関する条例の規定による事前協議を経たものであつて、確実に許可される見込みがあるものはこの限りではない。

(ウ) 予定建築物の敷地は、原則として屋外施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているもの。

(エ) 法第41条の制限は、建築物の高さを5メートル以下とすること。

ウ 露天の駐車場及び資材置場に係る付帯建築物であつて、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

(ア) 管理棟は、営業活動又は事業活動を目的としない防犯管理上必要最小限のもので、延べ面積100平方メートル以下であること。

(イ) 原則として既存の駐車場及び資材置場に係る管理棟を対象とする。

(ウ) 予定建築物の敷地は、原則として駐車場及び資材置場の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。

(エ) 法第41条の制限は、建築物の高さを5メートル以下とすること。

エ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設(最終処分場を除く。)又は千葉県廃棄物の処理の適正化等に関する条例(平成14年条例第3号)第12条第1項に規定する小規模産業廃棄物処理施設に係る管理事務所であつて、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

(ア) 管理事務所の延べ面積は、おおむね30平方メートル以下であること。

(イ) 既存の産業廃棄物処理施設に係る管理事務所を対象とする。ただし、千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱第4条に規定する事前協議を経たものであつて、確実に許可される見込みがあるものはこの限りではない。

(ウ) 予定建築物の敷地は、原則として産業廃棄物処理施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。

(エ) 法第41条制限は、建築物の高さを5メートル以下とすること。

(9) 既存の権利の届出を怠った者が行う開発行為等

法第34条第13号に規定する届出を怠った者が自己用住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 線引きの日から起算して5年以内に開発行為が行われるものであること。

イ 予定建築物は、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。

ウ 線引きの日前に土地又は土地の利用に関する権利を有していたことが客観的に認められるものであること。なお、「客観的に認められる」の判断は、次の資料等を参考とする。

(ア) 土地の登記事項証明書

(イ) 農地転用許可書

エ 申請者が過去において同様の事由により許可を受けていないこと。

(10) 幹線道路等の沿道等における大規模な流通業務施設

大規模な流通業務施設(アに掲げる施設(貨物自動車運送事業法に基づく施設のうち、休憩、

睡眠等のための施設及び点検施設等を単体で建築する場合を除く。))に係る開発行為等で、関係部局と調整がとれたものであって、次のイからクに掲げるすべての事項に該当するもの。なお、当該流通業務施設に併設される児童福祉法（昭和22年法律第164号）第59条の2第1項に規定する認可外保育施設（児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業を目的とした施設であって、当該流通業務施設の従業員の用に供するものに限る。）については、当該流通業務施設の一部とみなして取り扱うものとする。

*「関係部局」とは、運輸部局、道路管理部局、交通管理部局、都市計画部局、開発部局等をいう。

*「調整がとれたもの」とは、立地場所の選定にあたり大型車等による当該道路への交通上の支障の有無（道路法（昭和27年法律第180号）第47条第1項（車両制限）、道路交通法（昭和35年法律第105号）第8条（大型自動車通行規制））についてあらかじめ道路管理者等と協議して確認されたもの等であることをいう。

ア 対象施設は、次の(ア)及び(イ)のいずれかに該当するものであること。

(ア) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項の特別積合せ貨物運送に係るものを除く。）の用に供する施設のうち、地方運輸局長が相当規模なものと認定したもので、自己の業務の用に供する施設。

*「相当規模」とは、積載重量5トン以上の大型自動車が概ね1日平均延べ20回以上発着するものをいう。

(イ) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長が相当規模と認定したもので、自己の業務の用に供する施設。

*「相当規模」とは、積載重量5トン以上の大型自動車が概ね1日平均延べ20回以上発着するものをいう。

イ 大規模な流通業務施設の立地については、本市のまちづくり上支障がないよう十分配慮された4車線以上の国道の沿道で指定した区域。

*「4車線以上の国道の沿道」とは、本市では国道6号をいい、千葉県開発審査会提案基準に規定する指定図に示された区域とする。なお、当該指定図は、市街地整備課に備え置くものとする。

ウ 敷地の一部は、上記イの指定した区域内にあって国道6号に接すること。なお、地形等によりやむを得ず敷地が路地状の部分で道路に接する場合は、路地状部分の延長は25メートルを限度とする。

エ 車両は、原則として国道6号から出入りするものとし、進入路の幅員は9メートル以上とする。なお、交通管理者との協議等より、やむを得ず車が指定路線以外の道路から出入りする場合でも、進入路の幅員は原則として9メートル以上であること。

オ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

(ア) 農用地区域並びに保安林

(イ) 災害危険区域

(ウ) 地すべり防止区域

(エ) 土砂災害特別警戒区域

(オ) 急傾斜地崩壊危険区域

カ 当該施設に係る必要な駐車場（従業員が利用する駐車場を含む。）が確保された計画であること。

- キ 申請者は、「千葉県良好な景観の形成の推進に関する条例」(平成20年条例第3号)第21条に規定する「景観づくり事業者協定」の締結に努めること。
- ク 申請地は、将来においても住居系の土地利用がなされないこと。

(11) 幹線道路の沿道における大型自動車の修理工場

国道6号の沿道に立地する大型自動車の修理工場の建築を目的とした開発行為等で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 本市の市街化区域に工業系の用途地域(準工業地域)内に大型自動車の修理工場が立地する適当な土地がない等の理由により、市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。

イ 当該開発計画において、市長の同意が得られるものであること。

ウ 予定建築物は、原則として自動車販売に供するものは含まないものとする。

エ 申請地は、原則として農用地区域並びに保安林を含まないこと。

オ 予定建築物の敷地は、千葉県建築基準法施行条例(昭和36年千葉県条例第39号)の規定に適合していること。

カ 申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。

*「申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、申請地の境界から200メートル(当該施設が、「自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)」(国土交通省住宅局市街地建築課長通達(平成24年3月31日国住街第257号))と同等な対応が図れる場合は、150メートル)の範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。

(12) 介護老人保健施設

介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第27項に規定する介護老人保健施設で、施設の設置、運営が千葉県介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準を定める条例(平成24年条例第72号)に適合したもので、健康福祉部局において開設許可事前協議書の受付が完了し施設の開設が確実に許可される見込みであるものであって、次のウからキに掲げるすべての事項に該当するもの。なお、次のア及びイのいずれかに掲げる事業所等については当該介護老人保健施設の一部とみなして取り扱うものとする。

ア 当該介護老人保健施設に併設される介護保険法第8条第1項に規定する居宅サービス事業を行う事業所(介護保険法第41条第1項に規定する指定居宅サービス事業者の指定を受けられるものを行うもの。)

イ 当該介護老人保健施設に併設される児童福祉法第59条の2第1項に規定する認可外保育施設(児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業を目的とした施設であって、当該介護老人保健施設の従業員の用に供するものに限る。)

ウ 千葉県介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準を定める条例第34条第1項に規定する協力病院が、原則として近隣に所在すること。

エ 市長が次の観点から支障がない旨の同意をしたものであること。

(ア) 当該施設の立地に関する福祉施策の観点

(イ) 当該施設の立地に関する都市計画の観点

*「支障がない旨の同意」とは、基本的な見解を示すことをいう。

オ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

(ア) 農用地区域並びに保安林

(イ) 災害危険区域

- (ウ) 地すべり防止区域
- (エ) 土砂災害特別警戒区域
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

カ 法第41条の制限は、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントとすること。

キ 予定建築物の敷地に接する主要な道路の幅員は原則として6メートル以上であること。

(13) 既存適法第一種特定工作物の増改築

既存適法第一種特定工作物（法第4条第11項に規定する第一種特定工作物）の増改築を目的とした開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 原則として既存工作物の敷地内で行う増改築で、従前の規模の2倍以下であること。なお、工作物の規模については、次の値を参考とする。

(ア) コンクリートプラントについては、騒音規制法施行令（昭和43年政令第324号）別表第一第5号イの混練容量

(イ) アスファルトプラントについては、騒音規制法施行令別表第一第5号ロの混練重量

(ウ) 危険物の貯蔵又は処理施設については、危険物の数量や処理能力

イ 申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。

* 「申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、申請地の境界から200メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。

ウ 環境対策の観点から市長が支障ないと認めたものであること。

エ 当該工作物の敷地に接する主要な道路は国道又は県道であり、幅員は6メートル以上であること。

オ 予定工作物の敷地の規模は、環境対策としての外周部緑化、駐車場等を考慮し、適正なものであること。

(14) 線引きされる前から宅地となっている土地における建築（既成宅地）

線引きされた際に既に宅地となっている土地における建築行為で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 線引きの日前から宅地になっている土地で、給排水、電気等の施設が整備されていること。

イ 予定建築物は、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。

(15) コンクリート廃材リサイクルプラントを建設する目的で行う開発行為等

政令第1条第1項第2号に規定するクラッシュプラントのうち、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）第2条第9号に規定するコンクリートの破片その他これに類する不要物を破砕し再生処理するもの又はそれらを建築物で覆ったコンクリート廃材リサイクルプラントで、「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に基づく事前協議終了通知がなされたもので、確実に許可される見込みがあるものであって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア コンクリート廃材リサイクルプラントの立地については、市の土地利用計画等を勘案し支障がないものであり、かつ環境対策等の観点から支障がないものとして、市長の同意が得られるものであること。

(ア) 「土地利用計画等を勘案し支障がないもの」とは、申請に係る土地が本市の将来の計画的な土地利用及び公共施設の整備等を進めるうえで支障がないものであることをいう。

(イ) 「環境対策等の観点から支障がないもの」とは、申請に係る事業計画において十分な環

境対策の措置が講じられており、かつ、廃棄物の運搬経路を含む周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。

- (ウ) 開発同意に際しては、当該基準に適合することは勿論のこと、千葉県が策定した産業廃棄物処理計画並びに本市の地域特性等に十分配慮されたものであることを勘案し判断する。
- イ 「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に適合しているものであること。
- ウ 申請地は、原則として自己所有地であること。なお、借地の場合は、借地契約が長期・安定的なものとなっていること。
- エ 申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。
- ＊「申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、申請地の境界から200メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。
- オ 予定工作物の敷地に接する主要な道路は国道又は県道等であり、幅員は6メートル以上であること。なお、地形形状等により、やむを得ず路地状敷地で計画する場合は、路地状部分の延長距離は25メートルを限度とし、その幅員は6メートル以上とすること。
- カ 予定工作物の敷地の面積は、原則として5,000平方メートル以上で、環境対策としての外周部緑化、駐車場、積換保管場所等を考慮し、適正なものであること。
- キ 環境対策としての外周部緑化については、幅員10メートル以上の残置森林又は造成森林が適正に配置されていること。
- ク 付帯施設としての管理事務所の規模は、維持管理上から必要とされる最小限度とすること。
- ケ 申請地は、原則として農用地区域並びに保安林を含まないこと。

(16) 既存のコンクリートプラントに併設して建設するクラッシュープラント

既存のコンクリートプラントに併設してクラッシュープラントの建設を目的とする開発行為で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

- ア (15)コンクリート廃材リサイクルプラントを建設する目的で行う開発行為等に掲げる事項に適合していること。
- イ 開発区域の全体について環境対策の措置が講じられているものであること。

(17) 改良土プラントの建設

政令第1条第1項第2号に規定するクラッシュープラントのうち、公共工事等から発生した不良土を再生処理し、地方自治法（昭和22年法律第67号）第1条の3に規定する地方公共団体の規定する品質基準に適合することができる改良土プラント又は改良土プラントを建築物で覆った工場（以下「不良土リサイクルプラント」という。）の建設を目的とした開発行為で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

- ア 不良土リサイクルプラントの立地については、市の土地利用計画等を勘案し支障がないものであり、かつ、環境対策等の観点からも支障がないものとして、市長の同意が得られるものであること。
- ＊「不良土」とは、公共工事等から発生した土砂（コンクリート・アスファルト魂、その他の産業廃棄物を除く。）で埋め戻しに適さない土砂をいう。
- (ア) 「土地利用計画等を勘案し支障がないもの」とは、申請に係る土地が本市の将来の計画的な土地利用及び公共施設の整備等を進める上で支障がないものであることをいう。

(イ) 「環境対策等の観点から支障がないもの」とは、申請に係る事業計画において十分な環境対策の措置が講じられており、かつ、廃棄物の運搬経路を含む周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。

(ウ) 開発同意に際しては、当該基準に適合することは勿論のこと、千葉県が策定した産業廃棄物処理計画並びに本市の地域特性等に十分配慮されたものであることを勘案し判断する。

イ 「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」に適合しているものであること。

ウ 申請地は、原則として自己所有地であること。なお、借地の場合は、借地契約が長期・安定的なものとなっていること。

エ 申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。

* 「申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、申請地の境界から200メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。

オ 予定工作物の敷地に接する主要な道路は国道又は県道等であり、幅員は6メートル以上であること。なお、地形形状等により、やむを得ず路地状敷地で計画する場合は、路地状部分の延長距離は25メートルを限度とし、その幅員は6メートル以上とすること。

カ 予定工作物の敷地の面積は、原則として5,000平方メートル以上で、環境対策としての外周部緑化、駐車場、積換保管場所等を考慮し、適正なものであること。

キ 環境対策としての外周部緑化については、幅員10メートル以上の残置森林又は造成森林が適正に配置されていること。

ク 付帯施設としての管理事務所の規模は、維持管理上から必要とされる最小限度とすること。

ケ 申請地は、原則として農用地区域並びに保安林を含まないこと。

(18) 土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転

法第12条第1項各号に規定する土地区画整理事業等の施行により既存用途不適格建築物等が、施行地区から市街化調整区域に移転を余議なくされる場合における開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

* 「既存用途不適格建築物等」とは、建築基準法第3条第2項の規定による現行の用途地域に適合しない、主として工場等の建築物及び法第4条第11項の規定によるコンクリートプラント等の第一種特定工作物をいう。

ア 土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転（以下「移転対象建築物等」という。）で、「(2)収用対象事業の施行により移転」と同様の移転すべき事由及び事業に対する効果を十分有しており、かつ市街化調整区域への移転事由が適切である等真にやむを得ないと認められるものであること。

イ 「移転事由が適切」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に従前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は土地区画整理事業の事業者（以下「起業者」という。）において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、次のすべてに適合するものであること。

(ア) 市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること。

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

(ウ) 当該土地区画整理事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分認められること。

ウ 予定建築物等は、小規模な工場等、自己の業務用施設であり、申請地の周辺における市街化を促進する恐れのないものであること。

- *「小規模」とは、原則として予定建築物等の敷地の面積が1,000平方メートル以下をいう。
- エ 建築物等の移転先への立地については、市の土地利用計画等を勘案し支障がないものであり、かつ、環境対策等の観点から支障がないものとして、市長の同意が得られるものであること。
 - *「土地利用計画等を勘案し支障がないもの」とは、申請地が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであることをいう。
 - *「環境対策等の観点から支障がないもの」とは、申請に係る事業計画において十分な環境対策の措置が講じられており、かつ、周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。
- オ 申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。
 - *「申請地周辺の住民と十分な協議」とは、申請地の境界から150メートル（予定建築物等が第一種特定工作物の場合は200メートル）の範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。
- カ 予定建築物等の敷地の規模は、原則として移転対象建築物等の敷地とほぼ同一であること。
- キ 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。
- ク 予定建築物等の用途は、移転対象建築物等と同一であること。
- ケ 予定建築物等の規模は、原則として移転対象建築物等とほぼ同一であること。
- コ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。
 - (ア) 農用地区域並びに保安林
 - (イ) 災害危険区域
 - (ウ) 地すべり防止区域
 - (エ) 土砂災害特別警戒区域
 - (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(19) 住居系用途地域における既存用途不適格建築物等の移転

住居系用途地域における既存用途不適格建築物等（以下「移転対象建築物等」という。）の移転に伴う当該建築物等の建築を目的とした開発行為等で次のすべての事項に該当するもの。

- *「既存用途不適格建築物等」とは、建築基準法第3条第2項の規定による現行の用途地域に適合しない、主として工場等の建築物及び法第4条第11項の規定によるコンクリートプラント等の第一種特定工作物をいう。
- ア 移転対象地域は、原則として次に掲げる用途地域とし、当該地域に存する既存用途不適格建築物等が、周辺の地域の良好な居住環境の保全といった観点から地方自治法第1条の3に規定する地方公共団体の要請等に基づき移転するもので、移転事由が適切であるなど真にやむを得ないと認められるものであること。
 - (ア) 第一種低層住居専用地域
 - (イ) 第二種低層住居専用地域
 - (ウ) 第一種中高層住居専用地域
 - (エ) 第二種中高層住居専用地域
 - *「地方公共団体の要請等に基づき移転するもの」の取扱いについては、事前に市開発担当課が開発審査会事務局と協議を必要とする。
- イ 予定建築物は、小規模な工場、事務所等の自己の業務用施設であり、申請地の周辺における市街化を促進するおそれのないものであること。
 - *「小規模」とは、原則として予定建築物等の敷地の面積が1,000平方メートル以下をいう。
- ウ 建築物等の移転先への立地については、本市の土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないものとして、市長の同意が得られるものであること。

*「土地利用計画及び環境対策の観点等から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること及び当該事業計画の内容が十分な環境対策がなされており、かつ、申請地の周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。

エ 申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。

オ 予定建築物等の敷地の規模は、原則として移転対象建築物等の敷地とほぼ同一であること。

カ 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。

キ 予定建築物等の用途は、移転対象建築物等と同一であること。

ク 予定建築物等の規模は、原則として移転対象建築物等とほぼ同一であること。

ケ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

(ア) 農用地区域並びに保安林

(イ) 災害危険区域

(ウ) 地すべり防止区域

(エ) 土砂災害特別警戒区域

(オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(20) 納骨堂を建築する目的で行う開発行為等

墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂で、同法第10条の規定による墓地、納骨堂又は火葬場の経営の許可等の基準その他墓地等の経営に関し必要な事項を定めた我孫子市墓地等の経営の許可等に関する条例の規定による事前協議を経たものであって、確実に許可される見込みがあるもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

*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ものとして、寺院が既存の墓地等において改装のために建設する小規模な納骨堂については、「(3)社寺仏閣及び納骨堂の建築」にて取扱うものとする。

ア 本市の市街化区域に適地がない等の理由により、当該市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。

イ 申請者は、地方自治法第1条の3に規定する地方公共団体又は宗教法人法（昭和26年法律第126号）第12条の規定により認証を受けた宗教法人格を有する者とする。

ウ 立地については、本市の土地利用計画及び公衆衛生上の観点等から支障がないものとして、市長の同意が得られるものであること。

*「土地利用計画及び公衆衛生上の観点等からも支障がないもの」とは、申請地が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が将来の墓地需要を勘案し適正な規模と判断し得るものであり、かつ、申請地周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。

*開発同意に際しては、当該基準に適合することは勿論のこと、都市計画及び公衆衛生部局と密接な連携を図り、墓園に関する都市計画との整合及び本市の地域特性等に十分配慮されたものであることを勘案し判断する。

エ 申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。

*「申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、申請地の境界から150メートルの範囲に居住する世帯の3分の2以上の同意が得られていることをいう。

オ 環境対策としての外周部緑化については、幅員3メートル以上の残置森林又は造成森林が適正に配置されていること。

カ 納骨堂の計画が「墓地計画標準について」（昭和34年5月11日建設省発計第25号各都道

府県知事及び五大市長あて建設事務次官通知)の次の内容に整合しているものであること。

*市街地に近接せず、かつ、将来の発展を予想し市街化の見込みのない位置であって、市街地からおおむね1時間以内で到達できる位置であること。ただし、既設墓地を整備して納骨堂とするときであって、かつ、やむを得ないときにおいては、この限りではない。

*納骨堂の配置は、主要な道路、鉄道及び軌道に接しないこと。

*火葬場と併置しないこと。

*幹線となる主要園路の幅員は、6メートル以上とし、必要な箇所には自動車の回転し得る広場を設けること。

*既存の風致は、保存するよう極力努めること。

*墓地外縁部は、植樹帯で囲むこと。

キ 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。

ク 予定建築物の敷地の面積は概ね3,000平方メートル以上であって、車両の出入が容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

ケ 予定建築物の敷地の面積の概ね30パーセント以上が駐車場であること。

コ 納骨堂に付帯して設置される管理運営上必要な施設は、事務室、休憩室及び花の販売所とし、その規模は必要最小限度とすること。

サ 広場、休憩地等には、花壇、噴水、壁泉、彫像、パーゴラ、あずまや等の修景施設を適宜配置すること。

シ 納骨堂に墓地を併設する場合においても、納骨堂の部分については上記コからサを適用するものとする。

ス 法第41条制限は、建蔽率50パーセント、容積率100パーセントとすること。

セ 申請地は、原則として農用地区域並びに保安林を含まないこと。

(21) 許認可・確認等を受け造成された区域における宅地の再分割の開発行為等

改正前の法第34条第10号イ、旧住宅地造成事業に関する法律及び千葉県宅地開発事業の基準に関する条例に基づき許認可及び確認された宅地、並びに線引前に宅地開発が行われた土地の再分割で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。なお、共同住宅等の用地から戸建住宅用地への分割は対象とするが、戸建住宅用地から共同住宅等の用地への取扱いは当提案基準の対象としない。

*「線引前に宅地開発が行われた土地」とは、条例第17条第4号に規定する基準内容に適合するものをいう。

ア 計画人口の増加及び宅地数の増加に伴い、道路、公園等の公共施設及び下水道、ごみ収集所等の生活環境施設への影響がないこと。

イ 専用住宅を建築するために区画を変更する行為で、分割後の敷地の最低面積は165平方メートル以上とすること。

ウ 造成工事が完了している区域であること。

エ 区画を再分割することについて、周辺の公共施設等の観点から支障がないものとして協議が整うものであること。

オ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

(ア) 災害危険区域

(イ) 地すべり防止区域

(ウ) 土砂災害特別警戒区域

(エ) 急傾斜地崩壊危険区域

(22) 病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした薬局

病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした市街化調整区域内に立地を要する薬局の建築を目的とした開発行為等で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 薬局とは、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第145号）第2条第12項に規定する薬局であり、かつ、健康保険法（大正11年法律第70号）第63条第3項第1号に規定する保険薬局であり、設置する合理的理由があること及び市長の同意が得られるものであること。

*「合理的理由」とは、申請地に立地する必要性及び事業の実現性等をいう。

*「市長の同意」とは、医療部局を含む関係各課との調整が図られ、支障がないと判断されたものであることをいう。

イ 申請地は、病院又は診療所の敷地境界線から原則として50メートルの範囲に含まれる土地であること。

ウ 予定建築物の敷地の面積は500平方メートル以下であり、敷地の外周の7分の1以上が建築基準法第42条第1項に規定する道路に接していること。ただし、建築基準法第42条第1項に規定する道路であっても、袋路状道路は除く。

エ 予定建築物の延べ面積は150平方メートル以下とし、原則として平屋建てとする。

オ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

- (ア) 農用地区域並びに保安林
- (イ) 災害危険区域
- (ウ) 地すべり防止区域
- (エ) 土砂災害特別警戒区域
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

カ 法第41条の制限は、建築物の高さを原則として5メートル以下とする。

(23) 社会福祉施設等

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（ア、イ又はウ）で、エ及びオに掲げる事項に該当するもの。なお、当該社会福祉施設等に併設される児童福祉法第59条の2第1項に規定する認可外保育施設（児童福祉法第6条の3第12項に規定する業務を目的とした事業所内保育事業であつて、当該社会福祉施設等の従業員の用に供するものに限る。）については、当該社会福祉施設等の一部とみなして取り扱うものとする。

ア 社会福祉事業の用に供する施設（老人福祉法第5条の3に規定する老人福祉施設に限る。）であつて、入所定員が30人以上であるもの。

- (ア) 養護老人ホーム
- (イ) 特別養護老人ホーム
- (ウ) 軽費老人ホーム
- (エ) その他これらに類する施設

イ 社会福祉事業の用に供する施設（アに掲げる施設を除く。）であつて、主として入所系施設であるもの。

- (ア) 障害者支援施設
- (イ) 乳児院
- (ウ) 母子生活支援施設
- (エ) 児童養護施設
- (オ) 児童自立支援施設

- (カ) 共同生活援助事業所
- (キ) その他これらに類する施設
- ウ 更生保護事業の用に供する更生保護施設
- エ 設置及び運営が国及び県の定める基準に適合し、その位置、規模等からみて申請地周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び福祉施策等の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当するものであること。
 - * 「関係部局」とは、市の都市計画部局、開発部局及び福祉部局等をいう。
 - (ア) 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
 - * 「密接に連携」とは、当該社会福祉施設等の事業内容に応じて、医療施設との提携契約が得られたものであることをいう。
 - (イ) 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
 - (ウ) 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、申請地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合等、申請地周辺の資源及び環境等の活用が必要である場合
- オ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。
 - (ア) 農用地区域並びに保安林
 - (イ) 災害危険区域
 - (ウ) 地すべり防止区域
 - (エ) 土砂災害特別警戒区域
 - (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(24) 医療施設

医療法第1条の5第1項に規定する病院（アからウに該当するもの。）で、施設の設置及び運営が国及び県の定める基準に適合するものであって、その位置・規模等からみて申請地周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び医療施策の観点から支障がないことについて関係部局と調整がとれたもので、次のエに掲げる事項に該当するもの。なお、当該医療施設に併設される児童福祉法第59条の2第1項に規定する認可外保育施設（児童福祉法第6条の3第12項に規定する業務を目的とした事業所内保育事業であって、当該医療施設の従業員の用に供するものに限る。）については、当該医療施設の一部とみなして取り扱うものとする。

* 関係部局とは、市の都市計画部局、宅地開発部局及び医療部局をいう。

- ア 救急医療（病院群輪番制に参画することが見込まれる場合を含む。）、周産期医療又は小児医療のほか、千葉県の保健医療計画に掲げる医療を提供する病院であり、患者等の搬送手段の確保のため申請地周辺の幹線道路等が整備されている場合
 - * 「幹線道路等」とは、国道、県道、又は主要な市道で幅員9メートル以上のものをいい、当該施設から容易にアクセスできるものをいう。
- イ 当該医療施設の入院患者等にとって、申請地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
- ウ 市街化調整区域内に立地している既存病院が、病床数の増加等により敷地を拡大して一体的に増設する場合
- エ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。
 - (ア) 農用地区域並びに保安林
 - (イ) 災害危険区域

- (ウ) 地すべり防止区域
- (エ) 土砂災害特別警戒区域
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(25) 学校

学校教育法第1条に規定する学校のうち高校、中等教育学校、高等専門学校、大学、特別支援学校（通学施設を除く。）で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア その設置目的から、主として申請地周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、申請地周辺の資源、環境等が必要であることなど、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等からみて申請地周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

*「関係部局」とは、市の都市計画部局、開発部局及び文教部局をいう。

イ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

- (ア) 農用地区域並びに保安林
- (イ) 災害危険区域
- (ウ) 地すべり防止区域
- (エ) 土砂災害特別警戒区域
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(26) 大学の学生寮

学校教育法に基づく大学（短期大学含む。）における学生寮の開発行為等で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 申請地は、大学の区域若しくは改正前の法第34条第10号イにより開発許可を受けた区域から原則として500メートル以内に存すること。

イ 学生寮を設置する大学の学生のための専用の寮であること。

ウ 管理人室を設置し、管理人を常駐させること。

エ 寮に係る居室面積は、1人当たり20平方メートルを限度とすること。

オ 申請者が大学と管理協定を締結すること。

カ 予定建築物は、共同住宅（寄宿舍を含む。）とすること。

キ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

- (ア) 農用地区域並びに保安林
- (イ) 災害危険区域
- (ウ) 地すべり防止区域
- (エ) 土砂災害特別警戒区域
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

(27) 病院の看護師寮

保健師助産師看護師法（昭和23年法律第203号）第2条、第3条及び第5条に規定する看護師等が病院において業務に従事するために必要不可欠である寮で次に掲げるすべての事項に該当するもの。

ア 医療法（昭和23年法律205号）第1条の5に規定する病院が自ら設置するものであり、維持管理においても永続的に当該病院が行うものであること。

イ 予定建築物は、病院の敷地内に設置するものであること。ただし、既存の病院が設置しようとする場合等で、その敷地が過小等の理由により同一敷地内に設置することが困難である場合

には、申請地が当該病院の敷地から原則として500メートル以内に存すること。

※「過小等」とは、敷地形状及び地形を含むものとする。

ウ 予定建築物は共同住宅（寄宿舍を含む。）とし、居室面積は1人当たり20平方メートルを限度とする。

エ 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

- (ア) 農用地区域並びに保安林
- (イ) 災害危険区域
- (ウ) 地すべり防止区域
- (エ) 土砂災害特別警戒区域
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

第62 国又は都道府県等が行う開発行為

(開発許可の特例)

法第34条の2

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす。

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

1 国又は都道府県等が行う開発行為は、以前は法第29条第1項第4号に規定され、開発許可の対象から除外されていたものであるが、平成18年5月の「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」により、開発許可の対象として平成19年11月30日から施行するものである。

2 国又は都道府県等が行う我孫子都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）で協議の対象となるものは、次のとおりとする。

(1) 協議の対象となる開発行為

ア 政令第21条第26号イ～ホに規定する建築物

【政令】

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

第21条

法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

(26) 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

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

ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの

ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国

土交通省令で定めるものを除く。)

【省令】

(令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎)

第17条の2

令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

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

(令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍)

第17条の3

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

*省令第17条の2第3号に規定する市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎は、本庁舎とする。(参考：国土交通省作成の開発許可制度運用指針I-2-3)

*法第34条の2第1項に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社(都道府県等が設立したものに限る。)、独立行政法人空港周辺整備機構については、法第34条の2第1項の国又は都道府県等とみなし、市との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

(参考：国土交通省作成の開発許可制度運用指針I-8)

イ ア以外で国又は都道府県等が行う開発行為

具体例：工業地の造成を目的とした開発行為等

ウ 国又は都道府県等が設置する直接その事務・事業の用に供する建築物ではない建築物

具体例：公営住宅等

(2) 協議の対象とならない開発行為

法第29条第1項各号に掲げる開発行為

3 市との協議

(1) 協議の申出

ア 法第34条の2第1項の規定による協議をしようとする者は、あらかじめ、我孫子市開発行為に関する条例第6条に基づく事前協議及び都市計画法第32条に基づく関係部局の同意並びに協議をするものとする。

イ 法第34条の2第1項の規定による協議をしようとする者は、開発行為協議申出書(別記様式3)を、法第35条の2第4項において準用する第1項の規定による変更の協議をしようとする者は、開発行為変更協議申出書(別記様式4)を市長に提出しなければならない。提出する部数は、それぞれ正本1部副本1部とする。

(2) 協議の申出に添付する書類等

開発行為協議申出書に添付する書類及び図面は、第4章開発許可の申請に準じたものを作成するものとする。

(3) 協議

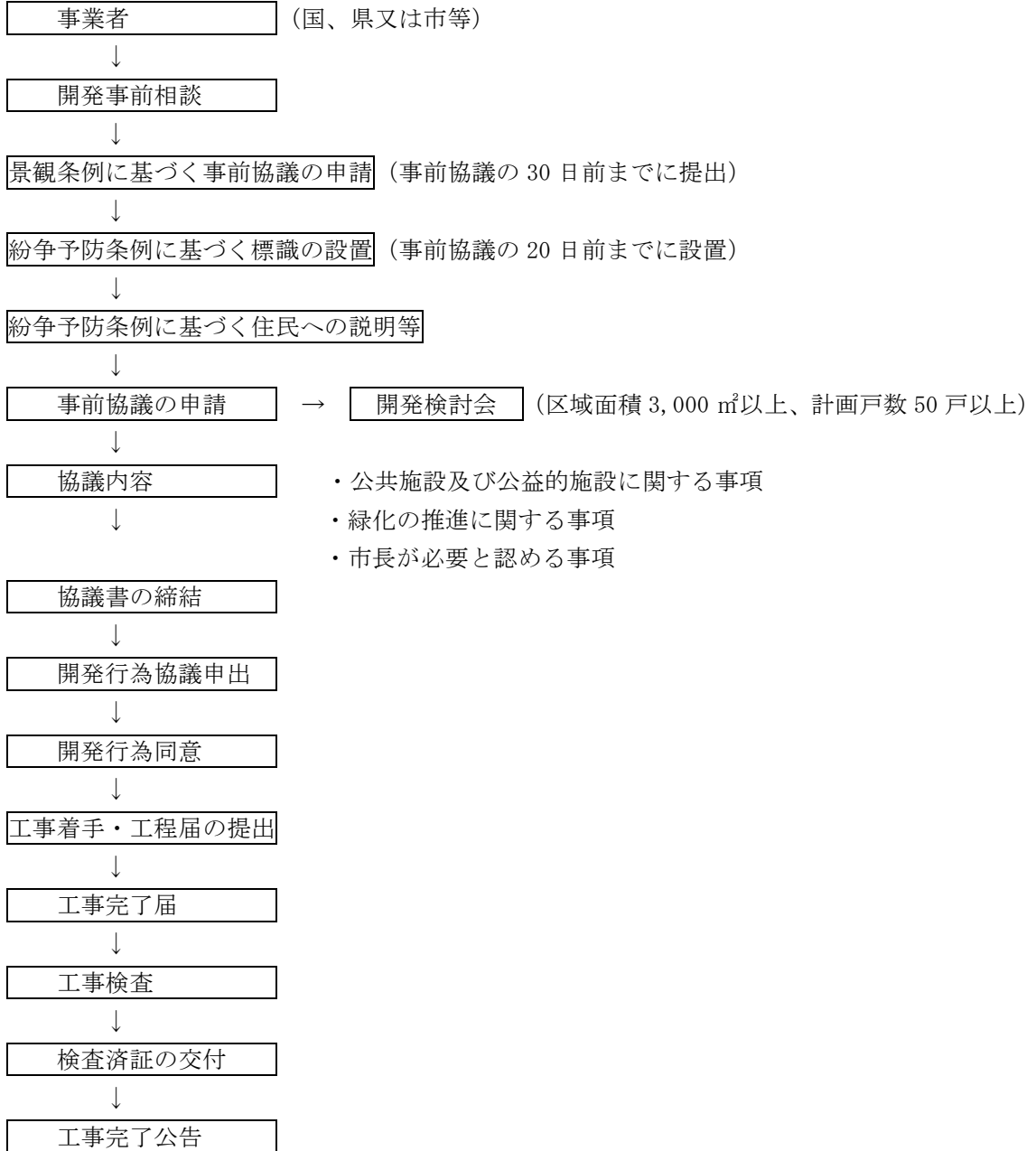
協議は、法第33条及び第34条の基準にかんがみて行うものとし、協議する内容及び添付図

書は、条例の規定を準用するほか当該運用・審査基準によるものとする。

(4) 協議の成立

市長は、協議の内容が適当と認められたときは、申出者に対して開発行為同意書（別記様式5）又は開発行為変更同意書（別記様式6）を交付するものとする。

(5) 国、県又は市等が行う開発行為の手続きの流れ



第9章 変更許可

第63 変更許可

(変更の許可等)

法第35条の2

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

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

(開発行為を行うについて協議すべき者)

政令第23条

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

(1) 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

(2) 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者

(3) 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者

(4) 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

政令第31条

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

- (1) 開発区域の位置、区域又は規模
 - (2) 予定建築物等の用途
 - (3) 協議をするべき者に係る公益的施設的设计
- 2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

1 開発許可の変更

開発許可を受けた者が開発許可の変更を行う場合は、当該変更を行う前に市長の許可を受けなければならない。（法第79条による許可条件の変更を含む。）

変更事項は次に掲げるものとする。

- (1) 開発区域の変更（区域の拡大もしくは縮小）
- (2) 工区の変更
- (3) 設計の変更
- (4) 予定建築物及び予定工作物の用途の変更
- (5) 工事施行者の変更
- (6) 資金計画の変更

*上記事項に係り法第79条による許可条件の変更が伴う場合は、許可条件を変更すること。

*開発許可を受けた内容の変更が、当初の開発許可を受けた内容と同一性を失うような大幅な変更である場合は、その開発許可を廃止し、新たに開発許可を受けるものとする。

2 軽微な変更（省令第28条の4）

法第35条の2第1項ただし書の軽微な変更は次に掲げるものとし、当該変更を行う前に市長に届出なければならない。

- (1) 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものについては変更の許可を必要とする。

ア 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの。

イ 住宅以外の建築物又は第1種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの。

- (2) 次に掲げる工事施行者の変更

ア 自己居住用（専用住宅に限る。）及び住宅以外の自己業務用（開発区域面積が1ha未満に限る。）の開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）における工事施行者の変更。

イ 住宅以外の自己業務用（開発区域面積が1ha以上に限る。）及び非自己用の開発行為における工事施行者の変更のうち、工事施行者の氏名及び名称又は住所の変更。

- (3) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

3 変更の申請等手続

- (1) 変更の許可申請

申請書正本（1部）は、開発行為変更許可申請書（規制に関する規則様式第9号）、申請書副本（1部）は、開発行為変更許可申請書（写し）を次に掲げる図書等を添えて市長に提出しなければならない。

ア 変更の理由及び内容を説明した書類

イ 第1項に規定する変更事項のうち、開発行為の変更に伴いその内容が変更される図書

ウ 開発行為の変更が設計の変更に係る場合にあつては、設計変更説明図

(2) 変更の届出

届出書（正本1部）は、開発行為変更届出書（規制に関する規則様式第12号）を次に掲げる図書等を添えて市長に提出しなければならない。

ア 変更の理由及び内容を説明した書類

イ 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更にあつては、設計変更説明図

ウ 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更にあつては、工事工程表

4 変更の通知

(1) 市長は変更許可の決定をしたときは、開発行為変更許可通知書（規制に関する規則様式第10号）により申請者に通知する。

(2) 市長は変更不許可の決定をしたときは、開発行為変更不許可通知書（規制に関する規則様式第11号）により申請者に通知する。

第10章 工事完了検査

第64 工事完了の検査

(工事完了の検査)

法第36条

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

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

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第53条第2項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

* 「開発許可の内容」には、許可に付された条件を含む。

1 工事完了届

(1) 工事完了の届出

(工事完了の届出)

省令第29条

法第36条第1項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第4の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第5の公共施設工事完了届出書を提出して行うものとする。

開発許可を受けた者は、開発許可を受けた工事が完了したときは、省令に定める工事完了届出書（部数：1部）を市長に提出して検査を受けなければならない。

ア 開発区域全部の工事を完了したとき

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

ウ 公共施設の工事を完了したとき

なお、公共施設に関する工事の部分全体を切り離して届出ることができることとしたのは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査することにより、公共施設管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続の処理を迅速に進めることが合理的だからである。

ただし、これは必ず公共施設を分離して検査を受けることとする規定ではないため、都市計画道路の築造等特別な事情の場合を除いては、通常、上記のア又はイの段階で包括的に検査を行うこととする。

(2) 工事完了届出書

工事完了届出書は、規制に関する規則第10条に規定する次の図書を添えて市長に提出する。

ア 当該工事の完成図（造成計画平面図の例により作成したもの）

イ 開発区域又は工区に含まれる地域の名称一覧表

ウ 当該工事により設置された公共施設の用に供する土地の地積図（縮尺500分の1以上）

2 工事完了検査

工事完了検査は、別に定める工事完了検査実施要領に基づき、それぞれの完了部分が開発許可の内容（許可に付した条件を含む。）に適合しているかについて検査を行う。

3 検査済証の様式

（検査済証の様式）

省令第30条

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

前記2の検査の結果、当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、上記省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

4 工事完了の公告（省令第31条）

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

(1) 開発行為に関する工事を完了した場合

ア 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

イ 開発許可を受けた者の住所及び氏名

(2) 公共施設に関する工事を完了した場合

ア 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

イ 公共施設の種類、位置及び区域

ウ 開発許可を受けた者の住所及び氏名

(3) 公告の方法は、我孫子市公告式条例（昭和30年条例第3号）に基づき掲示場に掲示して行う。

(4) 完了公告の効果

工事完了の効果は次のとおりで、検査並びに検査済証の交付によるものではなく、工事完了公告をもって始めて発生する。

ア 公告のあった日以後において、開発区域内の宅地で建築物を建築することができる。（法第37条）

イ 公告の日の翌日において、開発行為により設置された公共施設の管理は公共施設管理者に属する。（法第39条）

ウ 公告のあった日以後は、開発区域内において予定建築物以外の建築物の建築は禁止される。（法第42条）

5 開発登録簿への登録

工事完了検査を実施したとき、検査の結果、工事の内容が開発許可内容に適合すると認め検査済証を交付したとき及び完了公告をしたときは、開発登録簿にその旨登録しなければならない。

第 1 1 章 建築制限

第 6 5 建築制限等

(建築制限等)

法第 3 7 条

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

(1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。

(2) 第 3 3 条第 1 項第 1 4 号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

1 市長が「支障がないと認めたとき」とは、開発区域内の土地において行う工事の工程上や施工上やむを得ない場合に適用するものとし、次のいずれかに該当する場合とする。また、当該建築物等の建築又は建設をする前に市長の承認を受けなければならない。

(1) 中高層建築物、店舗及び共同住宅等の建築又は特定工作物の建設を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切り離して施工することが不適當な場合

(2) 開発許可を受けた者が公的機関の融資を受けて行う一団の分譲住宅の建築

(3) 土地付住宅分譲（いわゆる建売住宅）を目的とする開発行為の場合における展示用モデル住宅の建築（一つの開発行為につき一つの建築物を原則とする。）

(4) 自己の居住の用に供する住宅の建築及び自己の業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切り離して施工することが不適當な場合

(5) 官公署、地区センターなど公益的施設の建築

2 承認にあたっては、次の条件を附するものとする。

(1) 建築基準法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項に基づく確認を別途受けること。

(2) 法第 3 6 条第 3 項の規定に基づく工事の完了公告があるときまで、建築物を使用（入居又は営業若しくは操業の開始）しないこと。

3 承認申請の手続

承認を受けようとする者（申請者）は、次に掲げる図書を添えて市長に申請書を提出しなければならない。

申請書正本（1 部）は、工事完了公告以前の建築（建設）承認申請書（規制に関する規則様式第 1 5 号）、副本（1 部）は、工事完了公告以前の建築（建設）承認申請書（写し）とする。

(1) 位置図（縮尺：1/2，500 以上）

(2) 予定建築物の配置図、各階平面図、立面図（2 面以上）、（縮尺：1/100 程度）

4 承認の通知

(1) 市長は承認の決定をしたときは、工事完了公告以前の建築（建設）承認通知書（規制に関する規則様式第 1 6 号）により申請者に通知する。

(2) 市長は不承認の決定をしたときは、工事完了公告以前の建築（建設）不承認通知書（規制に関する規則様式第 1 7 号）により申請者に通知する。

第66 建築物の建蔽率等の指定

(建築物の建蔽率等の指定)

法第41条

都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

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

1 制限の趣旨

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

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

2 制限の内容

指定される制限の内容は次のとおりである。

- (1) 容積率 : 建築基準法第52条
- (2) 建蔽率 : 建築基準法第53条
- (3) 高さ : 建築基準法第55条、同第56条、同第56条の2
- (4) 壁面の位置 : 建築基準法第46条、同第47条
- (5) その他 : 建築物の敷地、構造、設備に関する制限

* 建築基準法第61条、同第62条の防火地域、準防火地域内の構造制限及び浄化槽に関する基準など本条の制限を定める場合とは、当該開発区域に用途地域を定める必要がある場合であり、想定される用途地域に関する建築物の敷地、構造、設備に関する制限である。

3 制限の効力

- (1) 本条の制限の内容は、開発登録簿に登録することによって一般に公知できることになっており、公告の必要はない。
- (2) 本条の制限に課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、編入と同時に指定される用途地域等の制限が適用されることから、本条による制限の必要がなくなるので、この場合は開発登録簿の制限内容を抹消する。

4 特例許可の申請

法第41条第2項ただし書の許可を受けようとする者(申請者)は、次に掲げる図書を添えて市長に申請書を提出しなければならない。

申請書正本(1部)は、市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書(規制に関する規則様式第18号)、副本(1部)は、市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書(写し)とする。

- (1) 位置図(縮尺: 1/2, 500以上)

(2) 予定建築物の配置図、各階平面図、立面図（2面以上）、（縮尺：1/100程度）

5 特例許可の通知

(1) 市長は許可の決定をしたときは、市街化調整区域内における建築物の特例許可通知書（規制に関する規則様式第19号）により申請者に通知する。

(2) 市長は不許可の決定をしたときは、市街化調整区域内における建築物の特例不許可通知書（規制に関する規則様式第20号）により申請者に通知する。

第67 開発許可を受けた土地における建築等の制限

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

法第42条

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第1種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

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

1 制限の趣旨

開発許可の申請に際しては、将来当該開発区域内において建築等をされることが予定されている建築物等について、その用途が申請書に記載され、当該予定建築物等の用途その他種々の条件が勘案されて道路、公園、排水施設等の規模等が決定されることとされている。また、市街化調整区域内においては、法第34条の規定により、一定の用途以外の予定建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為は許可されないこととされている。

したがって、将来当該開発区域内に予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築し、又は建設されることとなれば、本制度による規制の効果は著しく失われることとなるので、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途の変更について制限を行うこととしたのである。

2 制限の効力

本条の制限の内容は、法第41条の制限と同様に開発登録簿に登録することによって一般に公知できることになっており、公告の必要はない。

3 例外許可の申請

(1) 法第42条第1項ただし書の許可を受けようとする者は、委任状を含め次に掲げる図書を添えて市長に申請書を提出しなければならない。

申請書正本(1部)は、予定建築物以外の建築等許可申請書(規制に関する規則様式第21号)、副本(1部)は、予定建築物以外の建築等許可申請書(写し)とする。

ア 書類

- (ア) 住民票の写し(法人の場合は現在事項全部証明書)
- (イ) 土地の登記事項証明書
- (ウ) 開発区域内の土地所有者の同意書及び印鑑証明書(申請者と土地所有者が異なる場合に限る。)

イ 図面

- (ア) 位置図(縮尺:1/2, 500以上)
- (イ) 不動産登記法第14条第1項に規定する地図の写し又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写し
- (ウ) 予定建築物の配置図(縮尺:1/100程度)
- (エ) 各階平面図(縮尺:1/100程度)
- (オ) 立面図(2面以上)(縮尺:1/100程度)

- ウ その他市長が必要があると認める図書
- (2) 市街化調整区域における許可の運用にあたっては、次のいずれかに該当する場合に限るものとする。なお、地区計画区域内においては、当該地区計画に適合するものに限るものとする。
- ア 法第29条第1項第2号及び第3号に規定する建築物
 - イ 法第43条第1項第1号から第4号に該当する行為
 - ウ 法第34条第1号から第12号までに該当し、その用途が法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準を勘案して支障がないと認められる場合
 - エ 既存適法建築物（属人的許可に限る。）の用途の変更を伴う増改築等に該当する場合
用途変更を伴う既存適法建築物の増改築等は、次に掲げるすべての事項に該当しなければならない。
 - (ア) 「既存適法建築物」とは、建築後10年以上経過しているもので、次に掲げるものをいう。ただし、建築後10年未満であっても、申請人の死亡、破産等真にやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
 - a 法第34条第1号の規定に基づき、許可された店舗等併用住宅
 - b 法第34条第12号、第13号及び第14号の規定により許可された自己用住宅若しくは店舗等併用住宅
 - (イ) 予定建築物は1戸の専用住宅とする。
 - (ウ) 申請人は、現に当該建築物を所有し居住している者であること。
 - (エ) 予定建築物の敷地は、既存建築物の敷地とする。
- (3) 例外許可の通知
- ア 市長は許可の決定をしたときは、予定建築物以外の建築等許可通知書（規制に関する規則様式第22号）により申請者に通知する。
 - イ 市長は不許可の決定をしたときは、予定建築物以外の建築等不許可通知書（規制に関する規則様式第23号）により申請者に通知する。

第 1 2 章 市街化調整区域の建築制限

第 6 8 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限等

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第 4 3 条

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第 2 9 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第 1 種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第 1 種特定工作物の新設については、この限りでない。

- (1) 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第 1 種特定工作物の新設
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第 1 種特定工作物の新設
- (3) 仮設建築物の新築
- (4) 第 2 9 条第 1 項第 9 号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第 1 種特定工作物の新設
- (5) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 前項の規定による許可の基準は、第 3 3 条及び第 3 4 条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

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

1 建築等の許可（法第 4 3 条第 1 項本文）

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、市長の許可を受けなければ、法第 2 9 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物等以外の建築物を新築し、又は第 1 種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。

(1) 法第 2 9 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物は次のものをいう。

ア 農林漁業従事者の住宅及び農林漁業施設（第 2 号）

イ 公益上必要な施設（第 3 号）

(2) 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、法第 3 4 条各号のいずれかに該当し、かつ、開発許可を要しない次に掲げる行為を行おうとする者は、当該行為を着手する前に市長の許可を受けなければならない。

ア 建築物の新築又は第 1 種特定工作物の新設

イ 建築物の改築

ウ 用途の変更を伴う建築物の増築又は改築

エ 建築行為（増築又は改築）を伴わない用途の変更

(3) 主たる目的が建築物の建築でない行為に係る施設（運動・レジャー施設、資材置場等）の建設後に当該区域内に必要と認められる建築物（クラブハウス、管理棟等）を新築する場合は、法第 4 3 条第 1 項の許可を受けなければならない。

*法第43条第1項に基づく許可を申請する場合は、原則として当該施設が実在していなければならない。

(4) 本項の対象となる土地は、市街化調整区域内の宅地（宅地とみなす土地を含む。）に限るものとする。

2 適用除外（法第43条第1項ただし書）

法第43条第1項ただし書は、同項第1号から第6号までに掲げるものについては適用除外としている。なお、法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物を建築する場合は許可を要しない。

(1) 法第43条第1項ただし書に規定する行為（適用除外となる行為）

第1号 都市計画事業として行う行為

第2号 非常災害時の応急建築物の建築等

第3号 仮設建築物（工事現場に設ける工事中仮設建築物）の新築

第4号 法第29条第1項第9号に掲げる開発行為のほか一定の開発行為が行われた土地の区域内における行為

*「一定の開発行為」とは、政令第34条第1号又は第2号に規定された次の開発行為をいう。

ア 政令第34条第1号に規定する法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為

(ア) 都市計画事業として行った開発行為の区域内における行為

(イ) 土地区画整理事業として行った開発行為の区域内における行為

(ウ) 市街地再開発事業として行った開発行為の区域内における行為

(エ) 住宅街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為

(オ) 防災街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為

(カ) 公有水面埋立事業として行った開発行為の区域内における行為

イ 政令第34条第2号に規定する開発行為

旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けて行った開発行為の区域内における行為

*当該土地等において新たに開発行為を行う場合は、開発許可を受けることを必要とするものとする。

【旧住宅地造成事業施行区域内における建築方針】

市街化調整区域にある旧住宅地造成事業に関する法律で施行が完了した区域内について、次のとおり方針を定める。

(ア) 方針

我孫子市の市街化調整区域には、旧住宅地造成事業に関する法律の施行が完了した区域がある。この区域は、専用住宅を目的として公共施設等が整備されている。このため、当該区域における建築物は、周辺環境の保全と調和を図りつつ、快適な居住環境の確保及び良好な公共施設の維持管理を図れるものであるものとする。

(イ) 建築物の用途

建築物の用途は、原則として専用住宅とする。

(ウ) 敷地

敷地は、原則として同一敷地とする。

(2) 第5号 通常管理行為、軽易な行為

「通常管理行為、軽易な行為」とは、政令第35条に規定する次の行為をいう。

ア 既存建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築

イ 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの

ウ 市街化調整区域内に居住する者が自営する日用品店舗等の建築物で、予定建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の用途上不可分な建築物（例：日用品店舗と倉庫等）を建築する場合は、それぞれの延べ面積の合計）の合計が50㎡以内（業務の用に供する部分の面積が延べ面積の50%以上のものに限る。）のものの新築

エ 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第1種特定工作物の新設

3 許可の基準（法第43条第2項）

許可基準は、政令第36条第1項第1号により敷地の基準を、同項第3号において建築物又は第1種特定工作物に係る基準を定めているので、申請にかかる敷地並びに建築物又は第1種特定工作物がそれぞれの基準に適合した場合に許可するものとする。

(1) 敷地の基準（政令第36条第1項第1号）

ア 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(ア) 当該地域における降水量

(イ) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(ウ) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(エ) 当該建築物又は第1種特定工作物の用途

* 建築物又は第1種特定工作物が自己の居住用又は敷地面積1000㎡未満の自己の業務の用に供するものにあつては、敷地内処理を認めるものとする。

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

(2) 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第1種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。（政令第36条第1項第2号）

(3) 建築物又は第1種特定工作物に係る基準（政令第36条第1項第3号）

次のいずれかに該当すること。

ア 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第1種特定工作物

第1号 周辺市街化調整区域居住者のための店舗等

第2号 鉱物資源、観光資源施設

第3号 特別な自然条件を必要とする開発行為（本市では適用していない。）

第4号 農林漁業用施設

第5号 農林業等活性化のための施設

第6号 中小企業振興のための施設

第7号 既存工場関連施設

第8号 火薬類施設

第8号の2 開発不適地に存する建築物等の移転

第9号 沿道施設

第10号 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為

イ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内における建築物の新築等若しくは第1種特定工作物の新設（本市では当号に基づく条例は制定していません。）

ウ 条例で目的及び用途を限り定められた建築物の新築、改築若しくは用途の変更（法第34条第12号）

エ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第1種特定工作物（政令第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

オ 当該建築物又は第1種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第1種特定工作物で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの。（法第34条第14号）

*本号の基準の運用については、法第34条各号の基準に準じて取り扱うものとする。この場合、法第34条各号に記載の開発行為を「建築行為」と読み替えて適用する。（第8章市街化調整区域の開発許可の基準参照）

(4) 政令第36条第2項

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

【条例】

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第17条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 市街化調整区域において、線引きの日前土地所有者の親族が婚姻等により、当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において、新たに自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの。この場合において、線引きの日前土地所有者又は当該親族は、次に定める要件のいずれにも該当していなければならない。

ア 線引きの日前土地所有者及び当該親族は、市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していないこと。

イ 線引きの日前土地所有者は、当該土地又はその周辺に居住していること。ただし、農業を営まない線引きの日前土地所有者にあっては、線引きの日前から引き続き当該土地又はその周辺の市街化調整区域に居住していること。

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

(3) 市街化調整区域において、線引きの日前から存する専用住宅又は建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築の確認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築（当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないものに限る。）を目的とする開発行為

(4) 市街化調整区域において、線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地に、自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為

(5) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する収用対象事業の施行により、本市の市街化調整区域に存する専用住宅を移転し、又は除却する必要がある場合に、これらに代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で当該市街化調整区域において建築する

ことを目的として行う開発行為

(6) 市街化調整区域において、線引きの際既に宅地であった土地が市街化区域から1キロメートル以内にあり、かつ、次のいずれかの地域内にあるときに、当該土地において専用住宅の建築を目的として行う開発行為で、当該専用住宅の建ぺい率が50パーセント、容積率が100パーセント及び高さが10メートルを超えないもの

ア 半径150メートルの円の範囲内に、40以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。ただし、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く。以下この号において同じ。）が連たんしている地域。ただし、車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物の算出に当たっては、規則で定める建築物を算入することができる。

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

（政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物）

第18条 政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物は、前条各号に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物とする。

4 許可申請の手続

(1) 許可申請書

法第43条第1項の許可を受けようとする者（申請者）は、市長に申請書を提出しなければならない。

申請書の提出部数は、正本1部、副本1部とする。なお、申請書等の様式は省令及び規制に関する規則によるものとする。

(2) 添付図書

申請書は委任状を含め次に掲げる図書により作成するものとする。

ア 書類（各書類にはインデックス（書類名入り）を貼付する。）

（ア） 許可申請書（副本には申請書の写しを添付）：省令別記様式第9

（イ） 申請手数料領収書

（ウ） 住民票の写し（法人の場合は現在事項全部証明書）

（エ） 土地の登記事項証明書（市長が特に必要と認めた場合は土地の閉鎖登記簿謄本を添付する。）

（オ） 埋蔵文化財の所在の有無の回答書の写し

（カ） 既存の権利を証する書類（政令第36条第1項第3号ニに該当する場合に限る。土地の閉鎖登記簿謄本、農地法第5条の許可書の写し等）

（キ） 雨水に関する排水放流申請回答書の写し（建築物の用途が自己の居住の用に供する専用住宅以外で、建築物の敷地となる土地の面積が300㎡以上の場合に限る。）

（ク） その他必要と認める書類（建築理由書、誓約書及び第三者が撮影年月日を証明する航空写真の原本等）

イ 図面（設計者の記名を必要とし、各図面にはインデックス（図面名入り）を貼付する。）

（ア） 位置図（縮尺：1/2，500以上）

（イ） 連たん図（縮尺：1/2，500以上）

（ウ） 不動産登記法第14条第1項に規定する地図の写し又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写し

（エ） 設計図（縮尺は原則とする。）

a 道路及び水路境界確定図（縮尺：1/500以上）

- b 土地の求積図（縮尺：1/100以上）
- c 敷地現況図（予定建築物の配置図）（縮尺：1/100以上）
 - (a) 建築物の新築若しくは改築又は第1種特定工作物の場合に明示すべき事項
敷地の境界、建築物の位置、又は第1種特定工作物の位置、崖及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称
 - (b) 建築物の用途の変更の場合
敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称
- d 敷地断面図（縮尺：1/100以上）
- e 予定建築物の各階平面図、立面図（2面以上）、求積図（縮尺：1/100以上）
- f 排水施設の平面図及び構造図（縮尺：1/50以上）
- g がけの断面図（縮尺：1/50以上）
- h 擁壁の断面図（縮尺：1/50以上）
- i その他市長が必要と認める図書（地盤改良図、浄化槽図書等）

(3) その他

申請に際しては、条例第28条の規定に基づき、我孫子市建築行為等に関する留意事項（平成14年告示第20号）を遵守するものとする。

5 許可の通知

- (1) 市長は許可の決定をしたときは、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設許可通知書（規制に関する規則様式第24号）により申請者に通知する。
- (2) 市長は不許可の決定をしたときは、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設不許可通知書（規制に関する規則様式第25号）により申請者に通知する。

6 市との協議

国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の建築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。以下「建築物の建築等」という。）で、当該国の機関又は都道府県等と協議の対象となるものは、次のとおりとする。

(1) 協議の対象となる建築物の建築等

ア 政令第21条第26号イ～ホに規定する建築物

【政令】

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

第21条

法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (26) 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
 - イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
 - ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの

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

【省令】

（令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎）

第17条の2

令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

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

（令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舎）

第17条の3

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

*省令第17条の2第3号に規定する市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎は、本庁舎とする。（参考：国土交通省作成の開発許可制度運用指針I-2-3）

*法第34条の2第1項に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）、独立行政法人空港周辺整備機構については、法第34条の2第1項の国又は都道府県等とみなし、市との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

（参考：国土交通省作成の開発許可制度運用指針I-8）

イ 都道府県等が設置する直接その事務・事業の用に供する建築物ではない建築物
具体の建築物：公営住宅

(2) 協議の対象とならない建築物の建築等

ア 法第29条第1項各号に掲げる建築物の建築等

(3) 市との協議

ア 協議の申出

法第43条第3項の規定による協議をしようとする者は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議申出書（別記様式7）を市長に提出しなければならない。提出する部数は、正本1部副本1部とする。

イ 協議

a 協議は、政令第36条の基準にかんがみて行うものとし、添付図書は前記4の規定を準用する。

b 政令第36条第1項第3号ホに該当する建築物の建築等に関しては、千葉県開発審査会の議を経るものとする。

ウ 協議の成立

市長は、協議の内容が適当と認められたときは、申出者に対して建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議同意書（別記様式8）を交付するものとする。

第 13 章 許可の承継

第 69 一般承継

(許可に基づく地位の承継)

法第 44 条

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

- 1 本条は開発許可又は前条第 1 項の許可を受けた者の一般承継人について、許可に基づく地位の承継を規定したものであり、次によるものとする。
 - (1) 「一般承継人」とは相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により設立された法人（新設合併の場合）を指す。
 - (2) 一般承継人は、被承継人が有していた開発許可に基づく地位を当然引き継ぐものとする。
 - (3) 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次の事項をいう。
 - ア 適法に開発行為又は法第 43 条第 1 項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
 - イ 公共施設の管理者等との合意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
 - ウ 法第 40 条第 3 項の費用の負担を求めることができる権能
 - エ 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
 - オ 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務
 - (4) 一般承継のあったときは、次の承継したことを証する書類を添えて、許可承継届出書（規制に関する規則様式第 26 号）を市長に提出しなければならない。
 - ア 相続による承継にあつては、被承継人の除籍謄本及び戸籍抄本その他承継を証する書類
 - イ 法人の合併による承継にあつては合併後の法人の登記簿謄本、その他承継を証する書類
 - (5) 一般承継人に事業を継続する意志のないときは、承継の届出とともに開発行為に関する工事の廃止の届出書（省令別記様式第 8）を市長に提出しなければならない。この場合、廃止に伴う防災工事等は当然行うものとする。

第70 特定承継

法第45条

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

- 1 本条は、開発許可を受けた者の特定承継人について、開発許可に基づく地位の承継を規定したものであり、次によるものとする。
 - (1) 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権、その他工事を施行する権原を取得した者をいう。
 - (2) 一般承継人とは異なり、開発許可を受けた者の特定承継人は、市長の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができる。
 - (3) 承認申請の手續

承継の承認を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、開発許可承継承認申請書（規制に関する規則様式第27号）に次の書類を添えて市長に提出しなければならない。

ア 申請者が開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類（土地の登記簿謄本、売買契約書写し（印鑑証明書添付）、開発許可通知書等）

イ 申請者の資力及び信用に関する書類（第40申請者の資力及び信用に掲げるもの）

* 資金計画書に添付する工事施行者が発行する工事費の内訳明細書について、承継後に工事施行者を変更する際には、変更する予定の工事施行者が発行するものとする。
 - (4) 承認の判断基準は次のとおりとする。

ア 申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。

イ 申請者が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。

* 「資力及び信用」については、次に掲げる開発行為以外の開発行為に適用する。

(ア) 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

(イ) 住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設のように供する目的で行う開発行為
 - (5) 承認の通知等

ア 市長は、承認を決定したときは開発許可承継承認通知書（規制に関する規則様式第28号）を申請者に通知する。

イ 市長は、不承認を決定したときは開発許可承継不承認通知書（規制に関する規則様式第29号）を申請者に通知する。

第 1 4 章 その他の事務処理上の運用基準

第 7 1 許可又は不許可、許可等の条件

(許可又は不許可の通知)

法第 3 5 条

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

2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

(許可等の条件)

法第 7 9 条

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

1 許可又は不許可の処分（法第 3 5 条）

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

(1) 相当の期間の経過後も処分を行わない場合には、不作為に係る審査請求の対象となる場合がある。

(2) 許可又は不許可の処分は必ず文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

(3) 許可、不許可の通知

ア 市長は許可の決定をしたときは、開発行為許可通知書（規制に関する規則様式第 7 号）を申請者に通知する。

イ 市長は不許可の決定をしたときは、開発行為不許可通知書（規制に関する規則様式第 8 号）を申請者に通知する。

(4) 許可、不許可の処分

ア 許可の処分は、開発行為許可通知書に所要の事項を記載し、かつ必要な条件を付して通知するものとする。

イ 不許可の処分は、開発行為不許可通知書に不許可とする理由を具体的に明示し、かつ審査請求に関する教示を付して通知するものとする。

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

2 許可の条件（法第 7 9 条）

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

具体的な条件は次による。

(1) 工事施工中の防災措置

(2) 開発行為の廃止に伴う措置

ア 工事により損壊した公共施設の機能回復措置

イ 廃止後の防災措置

(3) その他の開発行為の適正な施工を確保するための措置

ア 工事着手の時期又は工事完了の時期の指定

イ 公共施設整備の順序等の制限

ウ その他都市計画上必要な措置

また、法第43条に基づく許可に際して、本条に基づき、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を付すことも可能と解される。

3 工事着手届、工事工程届

開発許可を受けた者及び工事施行者が開発行為に関する工事に着手したときは、すみやかに規制に関する規則第9条の規定により、開発行為に関する工事着手届出書（規制に関する規則様式第13号）及び開発行為に関する工事工程届出書（規制に関する規則様式第14号）を市長に提出しなければならないことから、開発行為許可通知書に添付し届出に関する注意喚起を促すものとする。

第72 開発行為の廃止

(開発行為の廃止)

法第38条

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

- 1 本条は、開発行為に関する工事の廃止についての規定である。
 - (1) 開発行為に関する工事の廃止は、その周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり環境を害したりするおそれがあるので、本法では、開発行為を許可する際の基準として、申請者の資力信用、工事施行者の工事施行能力を有することを要求するほか、許可に際しては、万一廃止した場合の事後処理に関しても必要な条件を付し得ることとしている。
 - (2) 開発行為に関する工事の廃止は、開発区域の全部を廃止することをいい、部分的な廃止をしようとするときは、法第35条の2に基づく手続（開発行為の変更の許可）を必要とする。
- 2 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

省令第32条

法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第8による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行うものとする。

- (1) 開発行為に関する工事の廃止の届出があった場合には、当該開発行為に関する開発登録簿（規制に関する規則様式第30号）を閉鎖しなければならない。（省令第37条）
 - (2) 開発行為の廃止の届出は、開発行為に関する工事の廃止の届出書に当該工事を廃止した日における当該工事の廃止に係る土地の区域内の状況を明示する現況写真を添付して1部提出する。
- 3 工事完了期間を徒過してなお工事未着工の場合等における措置

市長は、例えば、工事完了期間を徒過してなお工事未着工のもの、又は工事には着手しているが相当期間を経過してもなお工事完了に至らないものについては、適宜開発許可を受けた者から報告を求める等により工事の実施状況の把握に努め、工事完了又は廃止の手続の時期を明らかにするよう指導して必要な場合には許可を取り消す等開発行為の進行管理を適切に行う必要がある。

なお、この場合の取り消しは、法第81条各号の要件に該当せず、明文の根拠を欠くものであるが、与えられた許可の本旨を没却するような状況（開発行為を行う意思ないし能力の欠缺等）が生じていれば、許可の根拠を失うに至ったものとして、条理上当然これを取消す権限を有するものと解すべきである（昭和28年12月9日付法制局一発第112号内閣法制局第一部長回答参照）。

*このような将来に向けての取り消しは、講学上、「撤回」と呼ばれているが撤回により相手方に不利益を与える場合には、相当の補償を要するとの一般的見解があることにも留意する必要がある。

第73 公共施設の管理

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

法第39条

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

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

*「開発行為に関する工事」とは、開発行為を行う場合は、一般的に開発区域外の幹線道路との接続道路等の工事を同時に行うことが少なくなく、これが開発区域で行う開発行為に含まれない場合があるため、この場合の当該工事をいう。

*「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」とは、道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然に定まる場合である。

*「法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき」とは、市との協議の結果、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が、本条の規定がおかれた趣旨を考えれば、極力市がその管理をすることが望ましい。

(1) 法第32条第2項協議

法第32条第2項の協議に関する規定は、協議がととのうことを必要としないと解されるが、市との協議がととのわない場合、開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の管理権はどこに帰属するかという問題が生ずる。法律的には、このような場合であっても、管理者について別段の定めをしない限り市が管理することとなる。

しかし、市との協議がととのわない場合には、開発行為等により設置された公共施設の管理を円滑に引き継ぐことは実際には困難であるし、多くの問題が生ずることとなるおそれがあるので、事前にできる限り十分協議をととのえておくことが望ましい。

(2) 管理権の帰属

本条は、管理権の帰属について規定したものに基づき、管理権そのものの内容を規定したものではない。従って、当該公共施設の管理上公権力の行使にあたる管理行為を行うためには、当該管理行為に係る別途の法律上の根拠を必要とするものと解される。すなわち、道路法等の法に基づく公共施設として管理するためには、別途、当該公物管理法による指定、認定等の行為を必要とし、また、法の対象とならない公共施設について管理権を行使するためには、別途管理権行使の根拠となる権限を取得する必要がある。

(3) 公共施設の管理及び帰属の適正化

ア 法第32条第2項の協議における法律関係の明確化

法第32条第2項の協議においては、帰属を受ける公共施設の範囲、帰属の時期、方法、手続等について開発許可を申請しようとする者との間に協議内容を明確にした協定書を締結する等法律関係の明確化を図ること。

この点については、開発許可権者（市長）においても設置される公共施設が、管理及び帰属の

面からも適正に機能するようその設計等の審査に際し、法第32条第2項の協議において公共施設の管理及び帰属に関する法律関係が十分明確になっていることを確認すること。

なお、法第33条第1項第14号の関係権利者の同意は、開発行為等を行うこと自体についての同意であるにとどまり、原則として設置される公共施設の管理者に対する土地の所有権等の移転についての同意まで含むものではない。従って、開発区域のうち当該公共施設の設置を予定している用地を開発許可を申請しようとする者以外のものが所有している場合等には、当該開発行為に関する工事の完了までに開発許可を申請しようとする者において、当該土地の所有権を取得するよう強力に指導する等確実な管理及び帰属が行われるための措置を講ずる必要がある。

イ 管理の引継ぎ及び帰属

公共施設については、他の法律に基づく管理者が別にある場合を除き、法第39条及び40条の趣旨に従い、「極力法第36条第3項の工事完了公告の翌日に当該公共施設の存する市(本市)においてこれを引き継ぐ」ものとし、特にやむを得ない事情により開発許可を受けた者にその管理を委ねざるを得ない場合にあっては、当該公共施設の用に供する土地に係る所有権のみは帰属を受け、基本的な管理権の所在を明確にしておく必要がある。

特にやむを得ない事情により当該公共施設の全部又は一部の管理を開発許可を受けた者に行わせる場合には、当該公共施設の用に供する土地の所有権の移転登記を行い、帰属を受けた後に別途期間を定めて当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の措置を講ずる必要がある。

なお、法第40条の規定は、当該公共施設の用に供する土地の帰属の一般的ルールを定めたものに過ぎず、当該規定が登記原因とはなり得ても当該土地について第三取得者が生じた場合等においては、当該規定のみをもって所有権の帰属を主張できず、民法上の取扱により原則として登記の欠缺を主張できないので、この旨十分留意すること。

また、例えば市道認定基準に該当しない道路等いわゆる公物管理法による管理になじまない公共施設についても、当該公共施設の用に供する土地の帰属のみを受け、所有権に基づく管理権を明確にし、後日の係争防止に努める必要がある。

更に、帰属関係をあいまいにしたまま開発許可を受けた者に管理を行わせ、加えて当該土地に対して固定資産税を課す等の事例も見受けられるが、このような場合には、民事上のいわゆる禁反言の原則により、所有権自体の主張もなし得ないことも懸念されるので、このような取扱いをすることのないよう厳重な注意が必要である。

ウ 登記手続

公共用地に帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、法第36条第2項又は第3項の「遅滞なく」の範囲内において、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類の提出を行わせる等当該公共施設の管理者となるべき市と密接に連絡調整を図り、確実な帰属に遺憾のないよう取扱うこと。

この場合、開発許可を受けた者側に正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等の関係書類の提出がない場合等にあつては、一時工事完了検査の実施を留保し、帰属手続の促進を図ることもやむを得ない。

また、当該公共施設の用に供する土地を確実に帰属させるため開発許可を申請しようとする者において講ずべき措置については、開発許可の際の条件としても差し支えない。

【条例】

(開発事業者の責務)

第5条

1～3 略

4 開発事業者は、開発行為に伴い整備する公共施設及び公益的施設について、本市への帰属手続その他の必要な措置を講じなければならない。

【規則】

(公共施設等の帰属)

第17条 開発事業者は、市に帰属する公共施設及び公益的施設に係る所有権の登記手続に必要な書類については、都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）第29条に規定する公共施設工事完了届出書の提出に併せて市長に提出しなければならない。

第74 公共施設の土地の帰属

(公共施設の用に供する土地の帰属)

法第40条

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

- 2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第1号法定受託事務（以下単に「第1号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。
- 3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

(法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

政令第32条

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

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

政令第33条

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

(費用の負担の協議に関する書類)

省令第33条

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

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

- 1 本条は、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設の用に供する土地の帰属について規定したものである。

- (1) 従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合（第1項）

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設が廃止される場合には、その公共施設の用に供されていた土地は、その他の土地やあるいは建築物等と同様に開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得すべきものであるが、本法が道路、排水施設等の公共施設を整備する義務を課したと関連して、代替的な機能を有する公共施設が配置される場合には、その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが法第36条第3項の公告の日の翌日において当然に交換されるものとして整理することが事務処理のうえで便宜であると考えられるので、国有財産法（昭和23年法律第73号）及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例を定めたものである。

ア 「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であって、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれる。また、必ずしも新旧が等価であることを要しない。

イ 「開発許可を受けた者」とは、開発許可を受けた者が複数の場合はすべての者をいう。

ウ 本項は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用される。

エ 従前の公共施設の用に供していた土地は、「当該開発許可を受けた者に帰属する」となる。従前の公共施設の用に供する土地が新たに設置される公共施設の用に供する土地の従前の土地所有者に帰属することとしなかったのは、開発許可を受けた者が開発行為又は開発行為に関する工事が施行される土地の全部の所有者であるのが一般的であり、そうでない場合でも開発許可を受けた者に帰属することとした方が事務処理上便宜であると考えられたからである。なお、この帰属についても、不動産登記法による登記が必要となるのは当然である。

(2) 新設の公共施設の用に供される土地の帰属（第2項）

前記(1)に規定するほか、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の用に供する土地は、法第36条第3項の完了公告の日の翌日において法第39条の規定により定められた次による当該公共施設を管理すべき者に帰属する。

ア 原則として市

イ 道路法等他の法令に基づく管理者が別にあるときは、当該管理者（国又は地方公共団体の機関が管理者となる場合には、国又は地方公共団体とする。）

ウ 法第32条第2項の協議により、開発許可を受けた者が自ら管理する場合には、当該公共施設の管理について管理協定の締結等により担保するとともに、建築確認の際の建蔽率、容積率の算定に混乱を生じさせないよう分筆を行わせることが適当である。

(3) 都市施設の費用負担（第3項）

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

ア 本項によって負担を求めることができるのは、市街化区域における政令第32条に定める根幹的公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部であり、市街化区域内におけるその他の公共施設、市街化調整区域内における公共施設、築造費、工事費等は含まない。しかし、本項は、これらに対して負担を求めることを否定したのではなく、少なくとも政令第32条に定める公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部

は、負担することを求めることができる旨を規定したものと解すべきである。従って、これらの負担割合については、本項によらず、別途当該公共施設の管理者となるべき者と協議して定めるべきである。

*市街化調整区域内における公共施設については、法第7条第3項に定めるような市街化調整区域の趣旨から考えて、開発許可を受けた者が自ら負担すべきものであると考える。

イ 本項によって土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる市街化区域内の根幹的公共施設は、前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなるもののうち、政令第32条に定めるものである。

ウ 負担することを求めることができるのは、「土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部」であり、土地の取得価額の全部又は一部ではない。これは、開発行為を行う場合には、その相当以前に開発区域となるべき土地を取得する機会が多いし、また祖先から受け継いだ土地で行う場合もあるので、土地の取得価額を正確に把握することは困難であるし、適当でないからである。

エ 「取得に要すべき費用の額」を算定するには、開発行為の着手時を基準とする場合と国又は地方公共団体に帰属することとなる時期（法第36条第3項の公告の日の翌日）を基準とする場合が考えられるが、開発行為の着手時を基準とすることが適当であり、さらに、地価公示法（昭和44年法律第49号）第6条の規定による土地鑑定委員会が公示した標準地の価額を参考とすべきと考えられる。

*「土地の取得に要すべき費用の額」のどの程度の負担を求め、あるいはどの程度を負担すべきかを決定するには、困難な問題点が多いが、当該公共施設の種類、利用者の範囲、整備が予定されていた時期等を勘案し決定すべきである。

オ 本項によって土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めうる者は、従前の土地所有者（法第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者）である。

*第1項の規定により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合の土地の交換が行われる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地は開発許可を受けた者に帰属することとされたいが、この場合でも、本項によって費用の負担を請求することができるのは、従前の土地所有者である点に留意する必要がある。

カ 本項に基づき負担を請求するにあたっては、政令第33条に定める手続を経なければならない。

キ 本項に規定する請求権は、講学上の形成権ではない。従って、国又は地方公共団体が従前の土地所有者からの求めに対して応じなければ、本項の規定は無意味になる。しかし、本項の規定がおかれた趣旨を考えれば、国又は地方公共団体は、従前の土地所有者からの求めがあればその範囲内において誠実に何らかの意思表示をする義務が生ずると考えるべきである。

ク 開発行為をしようとする者は、本条の趣旨を、開発行為を使用とする土地若しくは開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得る際に十分説明し、開発行為又は開発行為に関する工事の完了後、無用の混乱を生じないように、配慮すべきである。

ケ 本条の規定による公共施設の用に供する土地の帰属についても不動産登記法による登記の手続が必要である。

【条例】

(開発事業者の責務)

第5条

1～3 略

4 開発事業者は、開発行為に伴い整備する公共施設及び公益的施設について、本市への帰属手続その他の必要な措置を講じなければならない。

【規則】

(公共施設等の帰属)

第17条 開発事業者は、市に帰属する公共施設及び公益的施設に係る所有権の登記手続に必要な書類については、都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）第29条に規定する公共施設工事完了届出書の提出に併せて市長に提出しなければならない。

第75 開発登録簿

(開発登録簿)

法第46条

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

- 1 本法では、開発行為（法第29条）を始め、それに関連する建築行為等（法第37条、第41条、第42条）、用途の変更（法第42条）を規制することとしているが、このためには、一般の第三者に対して、制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、一般の第三者が土地等の取引に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図らねばならない。また、建築基準法による確認に際して、これらの制限に違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握できるように、特定行政庁がこれらの制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようにする必要がある。そこで本法では、開発許可権者に開発登録簿を設けさせることにより、これらの目的を達しようとしているのである。

法第47条

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

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

(開発登録簿の記載事項)

省令第35条

法第47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

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

(開発登録簿の調製)

省令第36条

開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもって組成する。

- 2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閉鎖)

省令第37条

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

(登録簿の閲覧)

省令第38条

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

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

1 本条は開発登録簿について、登録すべき事項、調製及び保管の方法について規定している。

(1) 市長は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、一定に事項を開発登録簿（規制に関する規則様式第30号）に登録しなければならないが、法第36条の規定による完了検査を行った場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、その旨を附記し、法第81条第1項の規定による処分により又は法第35条の2の規定による変更の許可等により登録簿に登録された事項について変動を生じたときは、必要な修正を加え、法第38条の規定による廃止の届出があった場合は、登録簿を閉鎖しなければならない。

(2) 市長は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付するために、開発登録簿閲覧所を設け、閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

(我孫子市開発登録簿閲覧規則（昭和63年規則第8号）告示：平成12年3月14日）

なお、閲覧規則においては、閲覧時間、閲覧請求手続、閲覧所内の静粛義務等を定める。

開発登録簿の写しを交付する際には、当該写しが開発登録簿の真正の写しであることを証する旨を附記すること。

(3) 登録簿の保存期間については、特段の定めはないが、登録簿の性質、用途等を考え合わせれば、当該開発許可に係る土地の全部について、法第38条の規定による開発行為の廃止があった場合又は新たな開発許可をした場合を除き、原則として永久とする。

第76 審査請求

(不服申立て)

法第50条

第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第23条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日）から二月以内に、裁決をしなければならない。

3 開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

4 第1項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第31条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第9条第3項の規定により読み替えられた同法第31条第2項から第5項までの規定を準用する。

1 本条は開発許可等の処分に関する不服申立ての規定である。

(1) 法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、千葉県開発審査会に対してするものとする。ただし、不作為についての審査請求は、千葉県開発審査会に代えて、市長に対してすることができる。なお、本法に基づく処分で本条に規定されているもの以外のもの（法第37条第1号、第45条の規定に基づく承認等）の処分若しくは不作為についての不服申立ては、行政不服審査法に基づき市長に対して審査請求を行うことができる。

*「不作為」とは、行政庁が法令に基づく申請に対し、相当の期間に何らかの処分その他公権力の行使にあたる行為をすべきにかかわらず、これをしないことをいう。

*本市は、本条の規定に基づく処分をした場合「処分庁」、本条の規定に基づく処分に係る不作為をした場合「不作為庁」となる。

(2) 審査請求の手續その他については、他の行政処分の場合と同様、行政不服審査法が全面的に適用される。

第77 裁定の申請

法第51条

第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に関する不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

2 行政不服審査法第22条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤つて審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

1 本条は、鉱業等との調整に関する事項を理由とする不服審査について規定したものである。

(1) 法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に関し鉱業等との調整に関する事項を理由として行われる不服申立てについては、その理由の当否の判断については、これら鉱業等に関する調整の専門機関である公害等調整委員会が行うことが適当であると考えられるので、同委員会に対して裁定の申請をすることができるものとしたものである。

(2) 不服の理由が鉱業等との調整に関するものである場合においては、公害等調整委員会に裁定の申請をすべきであつて、審査請求をすることができない。

本条に基づく裁定の申請をすることができる処分を行う際には、行政不服審査法第57条第1項に基づく教示をしなければならない。

第78 報告、勧告等

(報告、勧告、援助等)

法第80条

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

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

1 本条は、開発許可権者（市長）が、本法の規定による許可又は承認を受けた者に対し、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言をする権限について規定したものである。

(1) 本条の規定により報告若しくは資料の提出を求める相手方又は勧告若しくは助言をする相手方は、本法による許可又は承認を受けた者であり、それ以外の者は対象とはならない。報告若しくは資料の提出を求め得る事項又は勧告若しくは助言をする事項は、本法の施行のため必要な限度に限られる。

なお、本条の規定により報告又は資料の提出を求められ、それに応えず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第93条第1号の規定により処罰されることとなるので、報告若しくは資料の提出を求めるときは、本条の規定を根拠とする旨を明示して行うこととする。

(2) 勧告若しくは助言とは、ある事項について相手方にある処置を勧める行為をいい、勧告若しくは助言の権限のある機関の勧告若しくは助言があった場合には、相手方は勧告若しくは助言の趣旨を尊重する義務を負うことになる。しかし、法律上拘束されるものではない。

第79 監督処分

(監督処分等)

法第81条

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

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

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

3 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(公告の方法等)

政令第42条

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

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

3 都道府県知事又は市町村長は、法第81条第2項の公告をしたときは、国土交通省令で定める

ところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

省令第59条

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

(公示の方法)

省令第59条の2

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

1 本条は、開発許可権者（市長）が行う監督処分についての規定である。

(1) 市長は、本法又は本法に基づく規定又はこれらも規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画上必要な限度において、本法の規定によってした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期間を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。また、例えば、或る者が無許可で開発行為を行って建築した建築物を第三者に譲渡した場合、善意の譲受人には、本条は適用されないが、当該違反の事実を知って違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者に対しては、監督処分を行うことができる。

これは、無許可で開発行為を行って建築した建築物を第三者に譲渡して監督処分を逃れる等の脱法行為を防止するため、平成4年度の法改正により措置された。

ア 違反の事実を知っていたか否かの立証は、監督処分を行おうとする行政庁が、契約が行われた時期及びその状況、監督処分の有無、譲渡人及び譲受人の言動等から総合的に判断することとなる。なお、後述する公示制度の導入により、公示後に、違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者については、通常、違反の事実を知っていたと推定されるものと考えられる。

イ 第1項第2号に該当する者のうち、誰に対していかなる内容の命令を出すかについては、権原のある者に対して、その権原に応じた命令を出すべきである。命令の形式については別段の制限はないが、処理の確実を期すため、書面によることが望ましい。

なお、命令は、被処分者に到達することによって効力を生ずる。到達とは、相手方が受領し得る状態に置かれることであつて、相手方が現実には了知しなくとも、相手方が了知し得べき場所に到達したらそれでよく、被処分者が理由なく受領を拒んでも到達したことになる。

ウ 「詐欺その他不正な手段」とは、例えば予定建築物等の用途を偽り、道路、排水施設等の能力を軽減した設計図書を提出して開発許可を受けた場合又は省令で定める資格を有しない者の設計であるにもかかわらず資格を有する者の名を詐称して許可を受けたような場合等が該当する。

エ 行政手続法（平成5年法律第88号）第13条により、許可等の取消しをしようとするとき及び処分庁が相当と認めるときにおいては聴聞を、その他の場合においては弁明の機会の付与をしなければならない。

(2) 不利益処分をしようとする場合の手続

行政庁は、不利益処分をしようとする場合には、次の各号の区分に従い、この章の定めるところにより、当該不利益処分の名あて人となるべき者について、当該各号に定める意見陳述のための手続を執らなければならない。

ア 次のいずれかに該当するとき 聴聞

(ア) 許認可を取り消す不利益処分をしようとするとき。

(イ) (ア)に規定するもののほか、名あて人の資格又は地位を直接にはく奪する不利益処分をしようとするとき。

(ウ) 名あて人が法人である場合におけるその役員の解任を命ずる不利益処分、名あて人の業務に従事する者の解任を命ずる不利益処分又は名あて人の全員である者の除名を命ずる不利益処分をしようとするとき。

(エ) (ア)から(ウ)までに掲げる場合以外の場合であって行政庁が相当と認めるとき。

イ ア(ア)から(エ)までのいずれにも該当しないとき 弁明の機会の付与

(3) 行政代執行法（昭和23年法律第43号）の特例

第2項は行政代執行法の特例を定めたものである。行政代執行法第2条は、法律により命ぜられ、又は法律に基づき行政庁により命ぜられた行為について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁（市）は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる旨規定している。

このため、第1項の規定に基づく市長の命令を履行しない者がある場合には、同法の規定に基づいて代執行をすることができるが、命令を出そうとするときに、その相手方が不明であったり、互にかくしていること等のために、相当の努力をしても相手方を確知することができず、必要な措置命令、ひいては代執行を行うのに支障を生ずることが予想されるため規定したものである。

ア 「過失がなくて」とは、開発許可権者（市長）の立場として、「普通に要求される注意をして」ということである。

イ 第2項に該当する措置は、当然他人が代わってなすことのできる行為に限られる。義務者が後で判明したときは、その者から代執行に要した費用を徴収することとなる。

ウ 「命じた者」とは、開発許可権者（市長）の指揮監督に服する職員をいい、「委任した者」とは、その指揮監督に服する者以外の者でその委任を受けた者をいい、他の公共団体の長又は職員等が考えられる。

エ 第2項の規定により代執行を行おうとする場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、開発許可権者（市長）又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行うべき旨を公報その他所定の手段により公告するとともに、公告した日から10日間、その公告のないようその他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。「公報その他所定の手段」とは、公告を行う場合に通常とられている方法であり、公告が公報の代わりに特定の新聞に掲載することによって行われている場合は、当該新聞に掲載することがこれに該当する。公報その他所定の手段によるほか、掲示が必要であり、これを欠いた場合は、公告があったことにはならない。

なお、10日間の期間の計算にあたっては初日から起算されていないから、公報その他所定の手段による公告を行った日から起算して11日目まで掲示する必要がある。

(4) 公示の方法

ア 公示の方法は、必ず標識の設置（法第81条第3項）を行うとともに、我孫子市公告式条例の規定により公告をあわせて行う必要がある。

イ 標識の設置は、違反物件の敷地内に設置することができるが（法第81条第4項）、それに限定されるものではなく、最もよくその目的を達するのに適当な場所を選定してよい。

違反物件の敷地内に設置することができることとしたのは、この設置によって、損失を被ったとしてもその賠償の必要がないことを意味している。ただし、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲内に限られることは当然であり、必要以上に建築物等に損傷を与えてよいことを意味するものではない。

ウ 法第81条第4項により、違反物件の敷地の所有者、管理者又は占有者は、標識の設置を受忍すべきこととされているが、この受忍義務に違反したとしても本法上これを直接罰する規定はないが、別途、法第81条第1項により、監督処分が課せられることがあり得るほか、公文書遺棄罪（刑法第258条）に、暴行又は脅迫を加えて標識の設置を拒み又は妨げた者は公務執行妨害罪（刑法第95条）に該当するものと考えられる。

エ 監督処分の公示制度の趣旨を全うする観点から、その他、開発登録簿に監督処分をした旨及びその内容を付記することも有効であると考えられるので、その具体的な措置についても併せて検討することが望ましい。

(5) その他違反に対する措置

その他違反に対する措置は、「我孫子市違反宅地開発事業事務処理要領」によるものとする。

第80 立入検査

(立入検査)

法第82条

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

2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪防止のために認められたものと解してはならない。

1 本条は、立入検査に関し規定したものである。

(1) 法第81条の規定による監督処分を行おうとするときには、ほとんどの場合に当該土地に立ち入ることが必要となる。この場合、それらの権限を行おうとする者は、土地の所有者、占有者等の話し合いにより立ち入ることはもちろん差し支えないし、むしろそのように努めるべきである。しかし、話し合いが成立せず、又はそれができない場合には、当然土地への立ち入りができないとすれば、法第81条に関する事務の執行は不可能となる。このため、土地の所有者、占有者等の同意が得られなくても、必要な限度において、これらの権限を行う者が、強制的に当該土地に立ち入り、必要な検査をすることができるようにしたものである。

立ち入ることができる者は、法第81条の規定による権限を行うため必要がある開発許可権者（市長）又はその命じた者若しくは委任した者である。

(2) 第1項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、身分証明書を携帯し、関係人の請求があったときはこれを提示しなければならない（第2項、第3項）。身分証明書を携帯するのは、立ち入ることができる権限を有する者であることを明らかにする趣旨であるから、身分証明書は各個人が所持しておく必要がある。身分証明書を所持しないで立ち入りを行った場合には、土地の所有者、占有者等は、これらの立ち入りを拒むことができるが、立ち入りの権限が有効に成立

している場合には、相手がこれを拒まない限り、立ち入りを行っても違法ではない。

- (3) 第4項は、何人も現行犯でない限り、権限を有する司法官憲が発する令状がなければ、その住居、書類及び所持品について侵入、搜索及び押収を受けることのない権利は侵されず、それは憲法第35条に規定されているところであって、このように憲法が刑事手続における立ち入りについて令状主義をとっているので、令状のない本条の立ち入りは、第1項に規定する権限を行うため必要な限度においてのみ認められ、犯罪捜査のために認められたものではないことを注意的に規定したものである。
- (4) 第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の罰金に処せられる（法第93条第3号）。
- (5) 法第36条第2項の規定により工事完了の検査を行おうとする場合においては、当然に本条により立ち入ることができるが、開発許可等の申請があった場合に、当該許可等の申請があった場合に、当該許可等をするために必要となる土地の立入検査についての規定はない。これは、そのような場合、土地の所有者又は占有者が立ち入りを拒めば、開発許可等を行うことが不可能となるので、所有者等は積極的に開発許可権者（市長）又はその命じた者若しくは委任した者の立ち入りを認めると思われるからである。

第 15 章 その他

第 8 1 標準処理期間

- 1 都市計画法に基づく開発許可などの標準処理期間は、行政手続法（平成 5 年法律第 8 8 号）第 6 条に基づき、申請が事務所に到達してから当該申請に対する処分を行うまでに通常要すべき標準的な期間として、次の表のとおりとする。
- 2 標準処理期間に含めない期間は次のとおりとする。
 - (1) 我孫子市の休日に関する条例（平成元年条例第 2 1 条）第 1 条に定める市の休日
 - (2) 申請を補正するために要する期間及び申請内容を変更するために要する期間
 - (3) 千葉県開発審査会の議を経る必要がある場合に、その事務処理に要する期間

表（標準処理期間）

申請の種類		根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可	5 h a 未満	法第 2 9 条第 1 項	3 0 日
	5 h a 以上		4 5 日
開発行為の変更の許可	5 h a 未満	法第 3 5 条の 2 第 1 項	2 5 日
	5 h a 以上		3 5 日
工事完了公告以前の建築承認		法第 3 7 条第 1 号	1 0 日
定められた建蔽率等の制限を超える建築物の許可		法第 4 1 条第 2 項ただし書	1 0 日
開発許可を受けた土地における予定建築物以外の建築物の許可		法第 4 2 条第 1 項ただし書	1 0 日
開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可		法第 4 3 条第 1 項	3 0 日
許可に基づく地位の承継の承認		法第 4 5 条	1 0 日

附 則

（施行期日）

- 1 この告示は、公布の日からから施行し、我孫子市開発行為に関する条例施行規則の一部を改正する規則（平成 2 3 年規則第 3 2 号）による改正後の規則の規定は、平成 2 3 年 7 月 1 日から適用する。

（経過措置）

- 2 改正後の我孫子市開発行為等運用・審査基準は、この告示の施行の日以後に提出のあった都市計画法第 2 9 条の開発行為の許可申請及び同法第 3 5 条の 2 の開発行為の変更許可申請又は

同法第43条の許可申請（以下「許可申請等」という。）について適用し、同日前に提出のあった許可申請等については、なお従前の例による。

附 則（平成25年3月26日告示第58号）

この告示は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成27年2月2日告示第20号）

（施行期日）

1 この告示は、平成27年2月2日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行の日前に提出した、都市計画法第29条の許可申請に係る開発行為及び同法第43条の許可申請に係る市街化調整区域の建築物の建築については、なお従前の例による。

附 則（平成27年4月1日告示第106号）

（施行期日）

1 この告示は、平成27年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行の日前に提出した、都市計画法第29条の許可申請に係る開発行為及び同法第43条の許可申請に係る市街化調整区域の建築物の建築については、なお従前の例による。

附 則（平成28年2月3日告示第15号）

（施行期日）

1 この告示は、平成28年2月3日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行の日前に提出した、都市計画法第29条の許可申請に係る開発行為及び同法第43条の許可申請に係る市街化調整区域の建築物の建築については、なお従前の例による。

附 則（平成28年4月1日告示第117号）

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成29年1月27日告示第14号）

この告示は、平成29年2月1日から施行する。

附 則（平成29年4月1日告示第114号）

（施行期日）

1 この告示は、平成29年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行の日前に提出した、都市計画法第29条の許可申請に係る開発行為及び同法第43条の許可申請に係る市街化調整区域の建築物の建築については、なお従前の例による。

附 則（平成29年6月12日告示第164号）

この告示は、平成29年6月13日から施行する。

附 則（平成29年9月28日告示第248号）

（施行期日）

1 この告示は、平成29年10月1日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行の日前に提出した、都市計画法第29条の許可申請に係る開発行為及び同法第43条の許可申請に係る市街化調整区域の建築物の建築については、なお従前の例による。

附 則（平成30年5月29日告示第154号）

この告示は、平成30年6月1日から施行する。

附 則（平成30年8月20日告示第200号）

この告示は、平成30年9月1日から施行する。

附 則（平成31年2月21日告示第36号）

- この告示は、平成31年3月1日から施行する。
- 附 則（令和元年5月31日告示第15号）
この告示は、令和元年6月1日から施行する。
- 附 則（令和元年12月18日告示第147号）
この告示は、令和2年2月3日から施行する。
- 附 則（令和2年3月27日告示第91号）
この告示は、令和2年4月1日から施行する。
- 附 則（令和2年4月24日告示第127号）
この告示は、令和2年5月1日から施行する。
- 附 則（令和3年2月2日告示第14号）
この告示は、令和3年2月2日から施行する。
- 附 則（令和3年3月31日告示第108号）
この告示は、令和3年4月1日から施行する。
- 附 則（令和4年3月25日告示第62号）
この告示は、令和4年4月1日から施行する。
- 附 則（令和5年3月3日告示第33号）
この告示は、令和5年4月1日から施行する。
- 附 則（令和6年〇月〇日告示第〇号）
この告示は、令和6年〇月〇日から施行する。

参考資料（法第34条第1号及び第14号関係）

社会福祉施設 ※社会福祉施設のうち一部を抜粋して記載したものです。

区 分	施 設	根拠法律
社会福祉施設	救護施設、更正施設、医療保護施設、授産施設、宿所提供施設	生活保護法
	乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童心理治療施設、児童自立支援施設、助産施設、保育所（保育所型認定こども園を含む。）、児童厚生施設、児童家庭支援センター、学童保育（放課後児童健全育成事業）	児童福祉法
	幼保連携型認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律
	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、小規模多機能型居宅介護施設、認知症対応型老人共同生活支援事業所（グループホーム）、老人福祉センター、老人介護支援センター	老人福祉法
	身体障害者福祉センター、盲導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設（点字図書館及び点字出版施設を含む。)	身体障害者福祉法
	婦人保護施設	売春防止法
	母子・父子福祉施設	母子及び父子並びに寡婦福祉法
	隣保館	社会福祉法
	障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律

医療施設

区 分	施 設	根拠法律
医療施設	病院、診療所、助産所	医療法

学校施設

区 分	施 設	根拠法律
学校施設	幼稚園（幼稚園型認定こども園を含む。）、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、大学、高等専門学校、特別支援学校	学校教育法

開 発 行 為 等 事 前 相 談 書

年 月 日

我孫子市長あて

相談者 住所

氏名

電話

開発計画の内容		建築物の建築、土地の造成等の内容を具体的に記入				自己居住用 自己業務用 非自己用 (いずれかに○印を記入)		
開発区域の内容	所在地	我孫子市						
	土地の面積	m ²						
	土地の地目及び現況	土地の地目： 現況：						
区域区分 用途地域 都市計画施設の 状況	区域区分	市街化区域 市街化調整区域 (いずれかに○ 印を記入)	用途地域	一低専 二中高 準住 準工 (該当する用途地域に○ 印を記入)	二低専 一住 近商 工業	一中高 二住 商業 工専	都 市 計 画 施 設	有 無 (開発区域内に都市 計画施設を有する場 合は施設名を記入) 施設名：
添付図書	位置図 現況図 不動産登記法に規定する地図の写し又は地図に準ずる図面の写し 土地の登記事項証明書(必要に応じて、既存建物に関する全部事項証明書の写し又は 土地、建物に関する閉鎖登記簿謄本の写しが必要となります。)の写し 土地利用 計画図 造成計画図(平面図、断面図) その他市長が必要と認める図書(求積 図、高さ30cmを超える切土又は盛土の求積図、税務証明書(評価証明、公課証 明、登録事項証明)、第三者が撮影年月日を証明する航空写真等)							
						受 付		

※上記添付図書で判断しがたい場合は、図書の追加をお願いする場合がありますので御了承ください。

**裏 面
備 考**

- 1 現況図には、次の事項を明示してください。
 - (1) 方位及び土地の境界線
 - (2) 当該土地及び隣接地の現況地盤高
 - (3) 既存建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状
- 2 土地利用計画図には、次の事項を明示してください。
 - (1) 方位及び土地の境界線
 - (2) 予定建築物及び駐車場等の位置
- 3 造成計画平面図には、次の事項を明示してください。
 - (1) 造成（切土又は盛土若しくは一体の切土盛土）をする位置及び面積
 - (2) 予定建築物及び駐車場等の位置
 - (3) 当該土地の地盤高及び隣接地の現況地盤高
- 4 造成計画断面図には、次の事項を明示してください。
 - (1) 造成（切土又は盛土若しくは一体の切土盛土）をする前後の地盤面及び高さ
 - (2) 予定建築物及び駐車場等の計画地盤高及び現況地盤高

別記様式 2

表 面

開 発 行 為 等 に 関 す る 申 告 書										
1	申告書提出年月日		年 月 日			7	ア 新築			
2	建築確認申請者		住所 氏名			建築 の区 分	イ 用途の変更を伴う増築 ウ 用途の変更を伴わない改築 エ 増築			
3	敷地となる土地の区域区分		ア 市街化区域 イ 市街化調整区域							
4	敷地となる土地の面積		㎡			8	建築（新築・改築・増築）		㎡	
5	開発行為を伴うことの有無		ア 伴う イ 伴わない			9	用途の変更を伴う改築床面積		㎡	
6	開発行為を伴う場合の開発区域の面積		㎡			10	建築物の用途			
11	敷地		所 在			地 番		地 目		面 積
となる土 地の表示	我孫子市									㎡
12 法 第 2 化 9 区 域 又 は 第 4 区 域 に 関 す る 事 項	(1)	ア法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物の建築				(2)	ア		(ア)土地区画整理事業区域内	
		イ都市計画施設の整備に関する事業区域内における建築					市街地開発事業区 域内における建築		(イ)工業団地造成事業区域内	
		ウ市街地開発事業でない土地区画整理事業区域内における建築					イ 既存（従前）建築物の敷地における建築		(ウ)新住宅市街地開発事業区域内	
		エ公有水面埋立事業竣功認可前の土地における建築					ウ 300平方メートル未満の土地における建築		(エ)市街地再開発事業区域内	
		オ非常災害のための必要な応急措置としての建築					(3)		ア 法第43条の許可を受けた建築物の建築	
		カ車庫・物置等付属建築物の建築					イ 開発行為を伴わない増築		ウ 用途の変更を伴わない改築	
			キ開発許可を受けた造成地における建築				エ 政令第20条第1号から第4号までの農林漁業用建築物			
			ク旧住宅地造成事業認可等を受けた造成地における建築							
	(4) 市街化調整 区域		イ農林漁業住宅又は政令第20条第5号の90平方メートル以内の農林漁業用建築物 イ政令第22条第6号（敷地面積100平方メートル以内）又は政令第35条第3号に規定する建築物の建築							
	(5) 市街化区域内で(1)及び(2)以外の300平方メートル以上の土地における開発行為を伴わない建築物の建築									
	(6) 市街化調整区域内で(1)、(3)及び(4)までに掲げる土地の区域以外の土地における建築又は(1)、(3)及び(4)までに掲げる建築物以外の建築									
	摘 要	① 法第29条許可 年 月 日・第 号の		⑥ 法第43条許可 年 月 日・第 号の		⑦ 法施行規則第60条証明				
	② 法第37条承認 年 月 日・第 号の		⑧ その他 年 月 日・第 号の		⑨ 開発行為等事前相談 度第 号 協議済					
	③ 工事完了検査済 年 月 日・第 号の									
	④ 工事完了公告 年 月 日・第 号の									
	⑤ 法第42条許可 年 月 日・第 号の									
代理人	住所 氏名		電話番号			担当者		受 付 欄		
※ 確 認 欄	上記について確認したところ		1 法第3章第1節の規定に適合すると認める。 2 別途、市長の発行する証明書の添付を必要と認める。 3 都市計画法に基づく許可(第 条)を受ける必要を認める。							
	我孫子 市役所	課 長	補 佐	担 当	担 当					

備 考

- 1 この申告書は、法施行規則第60条の規定に基づく証明書に代わるもので、開発許可担当課の照合・確認を受けてから、建築基準法第6条第1項の規定に基づき本市の建築主事に建築確認申請書を提出する際に添付するものです。
- 2 この申告書は、法に基づく許可、承認及び証明（以下「許可等」という。）を必要とするものでも、別途許可等を受けた後、建築確認申請書の提出に際し必要となります。
- 3 ※の欄は記入しないでください。
- 4 この申告書において、法とは都市計画法をいいます。
- 5 この申告書を開発許可担当課に提出する前に、必要に応じて、開発行為等に関し事前に相談する必要があります。
- 6 この申告書には、位置図（縮尺1/2,500）を添付してください。

別記様式 3

開発行為協議申出書

都市計画法第 3 4 条の 2 第 1 項の規定により、次のとおり開発行為の協議を申し出ます。 <div style="text-align: right;">年 月 日</div> 我孫子市長あて <div style="text-align: center;">協議申出者住所 氏名</div>	
1 開発事業の名称	
2 開発区域に含まれる地域の名称	我孫子市
3 用途地域等	用途地域 容積率 % 建蔽率 % 防火地域 高度地区
4 開発区域の面積	平方メートル
5 予定建築物等の用途	
6 予定建築物の概要	(構造) 造 (規模) 地上 階、地下 階 (高さ) メートル
7 工事施工者	住所 氏名
8 工事着手予定年月日	
9 工事完了予定年月日	
10 法第 3 4 条の該当号及び該当する理由	
11 その他必要な事項	
※ 受付年月日及び番号	年 月 日 第 号

備考

- 1 ※印のある欄は、記入しないでください。
- 2 「法第 3 4 条の該当号及び該当する理由」の欄には、申出に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記入してください。
- 3 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、他の法令による許可、認可等を要する場合の当該手続の状況を記載してください。

申出者等連絡先：

別記様式 4

開発行為変更協議申出書

<p>都市計画法第35条の2第4項において準用する同法第34条の2第1項の規定により、次のとおり開発行為の変更の協議を申し出ます。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>我孫子市長あて</p> <p style="text-align: center;">協議申出者住所</p> <p style="text-align: center;">氏名</p>	
1 開発事業の名称	
2 開発区域に含まれる地域の名称	我孫子市
3 開発区域の面積	平方メートル
4 予定建築物等の用途	
5 予定建築物の概要	(構造) 造 (規模) 地上 階、地下 階 (高さ) メートル
6 工事施工者	住所 氏名
7 法第34条の該当号及び該当する理由	
8 変更の理由	
9 開発行為同意書の年月日及び番号	
10 その他必要な事項	
※ 受付年月日及び番号	年 月 日 第 号

備考

- ※印のある欄は、記入しないでください。
- 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄には、申出に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記入してください。
- 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、他の法令による許可、認可等を要する場合の当該手続の状況を記載してください。

申出者等連絡先：

別記様式 5

年 月 日
第 号

開発行為同意書

協議申出者
氏名

我孫子市長

印

年 月 日付けで申出のあった下記の開発行為については、都市計画法第 3 4 条の 2 第 1 項の規定により、次の条件及び制限を付して同意します。

記

- 1 開発事業の名称
- 2 開発区域に含まれる地域の名称
- 3 開発区域の面積

(条件及び制限)

別記様式 6

年 月 日
第 号

開発行為変更同意書

協議申出者
氏名

我孫子市長

印

年 月 日付けで申出のあった下記の開発行為の変更については、都市計画法第 35 条の 2 第 4 項において準用する同法第 34 条の 2 第 1 項の規定により、次の条件及び制限を付して同意します。

記

- 1 開発事業の名称
- 2 開発区域に含まれる地域の名称
- 3 開発区域の面積

(条件及び制限)

別記様式 7

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議申出書

<p>都市計画法第43条第3項の規定により、(建築物・第一種特定工作物)の(新築、改築、用途の変更、新設)の協議を申出ます。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>我孫子市長あて</p> <p style="text-align: center;">申出者住所</p> <p style="text-align: center;">氏名</p>	
<p>1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積</p>	<p>所在、地番：</p> <p>地目：</p> <p>面積： 平方メートル</p>
<p>2 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途</p>	
<p>3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途</p>	
<p>4 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれかの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及び理由</p>	<p>該 当</p>
	<p>理 由</p>
<p>5 その他必要な事項</p>	
<p>※ 受付番号</p>	<p style="text-align: center;">年 月 日 第 号</p>
<p>※ 同意に附した条件</p>	

- 備考 1 ※印のある欄には記載しないでください。
- 2 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築、若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載してください。

申出者等連絡先：

別記様式 8

年 月 日
第 号

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議同意書

協議申出者
氏名

我孫子市長

印

年 月 日付けで申出のあった下記の（建築物・第一種特定工作物）の（新築、改築、用途の変更、新設）については、都市計画法第 4 3 条第 3 項の規定により、次の条件及び制限を付して同意します。

記

- 1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番
- 2 上記土地の敷地面積

（条件及び制限）