

# 我孫子市開発行為等運用・審査基準

令和5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><b>第1章 総則</b> ……1- 1</p> <p>  第1 目的 ……1- 1</p> <p><b>第2章 一般的事項</b> ……2- 1</p> <p>  <b>第1節 定義</b> ……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>  <b>第2節 開発行為等の事前相談</b> ……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>  <b>第3節 我孫子市及び開発事業者の責務</b> ……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>  <b>第4節 基本的事項</b> ……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><b>第3章 開発許可</b> ……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><b>第4章 開発許可の申請</b> ……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><b>第5章 設計者の資格</b> ……5- 1</p> <p>  第24 設計者の資格 ……5- 1</p> <p><b>第6章 管理者の同意等</b> ……6- 1</p> <p>  第25 公共施設の管理者の同意等 ……6- 1</p> <p><b>第7章 開発許可の技術基準</b> ……7- 1</p> <p>  <b>第1節 用途地域等の適合性</b> ……7- 1</p> <p>    第26 用途地域等 ……7- 1</p> <p>  <b>第2節 公共施設の基準</b> ……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 ……7-43</p> <p>  <b>第3節 その他の基準</b> ……7-45</p> <p>    第32 給水施設 ……7-45</p> <p>    第33 地区計画等 ……7-46</p> <p>    第34 公益的施設 ……7-47</p> <p>    第35 造成工事 ……7-52</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 ……7-74</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
<b>第8章</b>	<b>市街化調整区域の開発許可の基準</b>	・・・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
<b>第9章</b>	<b>変更許可</b>	・・・9-1
第63	変更許可	・・・9-1
<b>第10章</b>	<b>工事完了検査</b>	・・・10-1
第64	工事完了の検査	・・・10-1
<b>第11章</b>	<b>建築制限</b>	・・・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
<b>第12章</b>	<b>市街化調整区域の建築制限</b>	・・・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
<b>第13章</b>	<b>許可の承継</b>	・・・13-1
第69	一般承継	・・・13-1

第70	特定承継	・・・13-2
<b>第14章</b>	<b>その他の事務処理上の運用基準</b>	・・・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
<b>第15章</b>	<b>その他</b>	・・・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