

根 拠		建 築 物	具 体 例
法令	号		
政 令 第 21 条	7	港湾法 2⑤に規定する港湾施設である建築物	荷さばき施設、旅客施設、管理施設、厚生施設
		漁港漁場整備法 3 に規定する漁港施設である建築物	漁船漁具保全施設、 漁獲物の処理貯蔵加工施設、管理施設、 厚生施設
	8	海岸法 2①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	ターミナル
		航空法 2⑤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	
	10	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	気象台、天文台、測候所
	11	日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法 4①一に掲げる業務の用に供する施設である建築物	
	12	電気通信事業法 120①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	
	13	放送法 2 二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	放送局
	14	電気事業法 2① 九十六 に規定する電気事業（同項 七十二 に規定する特定規模小売電気事業及び同項十五の三に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項 十六十八 に規定する電気工作物を設置する施設である建築物	一般電気事業及び卸電気事業の用に供する 発電所、変電所、送電所
		ガス事業法 2⑬に規定するガス工作物（同条②に規定するガス小売事業の用に供するものを除く④に規定する一般ガス事業又は同条③に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限	製造所 大口ガス事業は許可を要す

		る。)を設置する施設である建築物	
--	--	------------------	--

(2) 予定建築物の形態制限

改正前の法第34条第10号イの規定により許可を受けた大規模開発団地については、法第41条第1項の規定により、建築物の敷地に対する割合（以下「建ぺい率」という。）及び建築物の延べ面積の敷地に対する割合（以下「容積率」という。）に関する制限が定められている。

① 住居系開発区域内の建築物

イ 建ぺい率……10分の4 ロ 容積率……10分の6

② その他の開発区域内の建築物

イ 建ぺい率……10分の6 ロ 容積率……10分の20

(3) ただし書による許可（市細則第13条）

法第41条第2項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、「建築物形態等制限区域内建築許可申請書（例規・様式編P31 様式第15号）に次に掲げる図書を添付し、市長に申請しなければならない。

位置図、配置図、平面図、立面図、日影図（④の適用建築物に限る。）、理由書、開発許可の完了検査済証及び完了公告の写し

このただし書の運用については、改正前の法第34条第10号イの規定により許可を受けた市街化調整区域での大規模開発に限られ、次の基準を満たす建築行為について許可するものとする。

※ 許可できる範囲	建ぺい率	10分の5以内
	容積率	10分の8以内

① 敷地境界線からの外壁面後退要件

敷地境界線から1.5m以上。ただし、建築基準法施行令第135条の2~~21~~に規定する制限緩和のほか、独立棟の高さ3.0m未満で床面積の合計が20㎡以下の車庫、物置についてはこの限りではない。

② 建築物の高さの限度

10mとする。

③ 北側の高さの斜線制限

建築基準法第56条第1項第3号の第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域の規定に準ずる。

④ 日影による建築物の高さの制限

建築基準法第56条の2及び島根県建築基準法施行条例第10条の第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域の規定に準ずる。

(4) 許可の条件

本法の建築許可には、原則として次のような条件を附する。

① 施工の際には、許可基準を遵守すること。

② 形態並びに床面積若しくは建築面積の変更を生じる設計の変更をする際には、事前に届け出る

[表5. 2 建築等の許可申請書添付図書]

図書の名称	明示すべき事項	留意事項
許可申請書	・「4 欄」には法令該当のみ記入し、申請に至った経緯を別紙として詳細に説明してください。	・連絡先の氏名、電話番号等を記入すること ・様式記載注意事項 P15 を参照すること
付近見取図	・敷地の境界 ・方位、縮尺 ・道路、排水施設等周辺の公共施設	・敷地を朱書きで枠どりすること ・縮尺 5,000 分の 1 以上 ・著作権に留意(ゼンリン地図等を使用する場合、正本に複製許諾シールを貼付る。)
敷地現況図 (配置図)	・敷地の境界 ・建築物の位置又は第一種特定工作物の位置 ・がけ及び擁壁の位置、安全性 (用途変更の場合は不要) ・排水施設の位置、種類、能力 ・道路側溝、排水管の水の流れの方向を矢印で明記し、凡例を記載。吐口の位置 ・放流先の名称 ・道路の位置及び幅員 ・敷地及び隣接地の地盤高 ・地盤の安定性 ・方位、縮尺 ・<u>盛土規制法に係る工事の有無</u>	・道路には公私有の別、路線名及び道路位置指定を受けたものは指定番号年月日を記入すること ・がけ、擁壁等のある場合は、敷地の横断面を明示すること ・浄化槽を設置するときは、その構造を明記すること ・縮尺 300 分の 1 以上 ・図面作成者名を記載すること ・敷地の境界線を朱線で表示し、官民境界線、道路境界線、隣地境界線を明記すること ・建物配置を図示し、その用途、建築面積、床面積、最高高さを記載。 ・<u>30 cm 以上の造成がある場合は、造成面積を記載すること</u>
建築物平面図	・建築面積、及び床面積、<u>建蔽率及び容積率</u> ・構造、各室の用途 ・方位、縮尺	・縮尺 300 分の 1 以上 ・図面作成者名を記載すること
建築物立面図	・建築物の最高高さ	・図面作成者名を記載すること
法務局備付の地図 (公図等)		・申請書正本には、申請日から原則 3 ヶ月以内に法務局で取得した原本を添付すること ・申請地を朱囲いすること ・里道は赤、水路は青で着色すること ・コピーを添付する場合は転写年月日、転写者氏名記入すること
敷地内の土地の登記事項証明書		・正本には、申請日から原則 3 ヶ月以内に法務局で取得した原本を添付すること
周辺土地の調査書		・敷地の隣接地番を公図で確認し、町名・地番・地目・地積・登記名義人の住所氏名の一覧表を作成添付する(角(点)で接する土地も対象とする) ・調査年月日、調査場所、調査者の氏名を記載する。 ・調査書に代わり、登記事項要約書でも可
面積求積図	・方位、縮尺 ・敷地の求積表	・縮尺 300 分の 1 以上 ・図面作成者名を記載すること ・道路後退箇所は申請敷地に含めること
排水放流の同意書		・排水に係る一次放流先の同意を得ること(土地改良区等)
現況写真		・申請区域を朱書きで枠どりすること ・写真に番号を附し、配置図に写真番号と撮影方向を明示する。
敷地内の土地所有者の同意書又は契約書		・登記上の所有者が申請者と異なる場合は添付し、土地所有者が個人の場合は「同意年月日、権利者の住所氏名」は全て自署とする。自署でない場合は実印の押印、印鑑証明書を添付
官民境界証明書		・隣接官地に境界杭・プレート標等があれば、その写真を添付すれば可。
その他添付書類等		・埋蔵文化財調査課及び松江市上下水道局と協議し、協議経過書(協議年月日、協議先、協議者名、協議内容を記載。)を作成添付する。 ・市長が必要と認める図書(第 4 節の 3(事務編 P42～P53)、同 6(事務編 P54～P65)で定める書類等)

[表5. 3 都市計画法施行規則第60条「開発行為又は建築等に関する証明願」添付図書一覧]

区分	図書の名称	市街化区域	明 示 す べ き 事 項 留 意 事 項
		敷地千㎡以上で開発行為の無い新築等	
証明	証 明 願	○	・正副各一部提出 ・副本は、証明願以外は全て写しで可。 ・増築等の場合、建築面積・延べ面積は敷地内の建築物全ての面積を記載する。
書類・図面	付近見取図	○	・著作権に留意(ゼンリン地図等を使用する場合、正本に複製許諾シールを貼付る。) ・方位、縮尺を記載する。
	敷地現況図	○	・申請敷地を朱線で枠どり。 ・方位、縮尺を記載する。
	建築平面図	○	・建築面積・延べ面積の求積を明記する。・方位縮尺を記載する。 ・図面作成者名を記載する。
	土地の公図の写し	○	・申請日原則3ヵ月以内に法務局で取得した原本を添付する。 (オンライン取得可) ・申請敷地を朱線で枠どり。
	土地の登記事項証明書	○	・申請日原則3ヵ月以内に法務局で取得した原本を添付する。 (オンライン取得可)
	土地利用計画図(配置図)	○	・高低差、崖ライン、擁壁等の構造物、各境界線名を記載する。・図面作成者名を記載する。 ・建物配置を図示し、その用途、建築面積、床面積、最高高さを記載。 ・道路側溝、污水管の水の流れ方向を矢印で明記し、凡例を記載。・申請地を朱線で枠どり。 ・ 盛土規制法に係る工事の有無を記載する。
	敷地面積求積図	○	・敷地の求積図及び求積表を添付する。 ・道路後退が必要な場合、後退後の面積の求積図表(証明書の敷地面積として記載する。)を添付。・図面作成者名を記載する。
	現況写真	○	・写真に番号を附し、土地利用計画図に写真番号と撮影方向を明示する。 ・写真に申請敷地を朱線で枠どり。
	除去建物配置図・平面図	▲	・除却建物のある場合は、建物用途、建築面積、延べ面積を記載し、面積算出根拠の図面を添付する。 ・図面作成者名を記載する。
協議	排水計画平面図(雨水・汚水)	○	・土地利用計画図(配置図)と兼ねることができる。 ・雨水管、污水管を色分けにより明示し、凡例を記載する。 ・排水管の管種・管径、水の流れ方向を矢印で記載する。 ・污水公共柵は新設か既存かを明記する。 ・申請敷地を朱線で枠どり。・図面作成者名を記載する。
	造成計画平面図・断面図	▲	・整地の範囲を超える造成(敷地面積の3割若しくは300㎡以上の 30cm以上の切盛土)がある場合、切土は黄色、盛土は赤色で薄く着色し、 造成面積を記載したもの を添付する。 ・敷地に崖ラインが入る場合は断面図を添付する。・断面図は、境界線は朱線で明示する。 ・平面図は、申請敷地を朱線で枠どり。・図面作成者名を記載する。
	埋蔵文化財調査課	○	・協議書の写しを添付する。(増築、改築でも要協議。小規模な増改築で埋蔵文化財が不要と判断すれば協議書不要)。
	松江市上下水道局維持管理課	▲	・事前に松江市上下水道局と協議し、協議経過書(協議年月日、協議先、協議者名、協議内容を記載。)を作成添付する。・増築、改築の場合不要

※ 「○」は必ず添付、「▲」は内容によって添付、「×」は添付不要

※ 上記は一般的な添付書類であり、個別事情により追加の書類が必要となる場合があります。

【表5. 3 都市計画法施行規則第60条「開発行為又は建築等に関する証明願」添付図書一覧】

区分	図書の名称	市街化調整区域				明 示 す べ き 事 項 留 意 事 項
		農家住宅の新築・増築等	既存建築物(線引き前の建築)の建替等	合法的な(建築確認あり等)建築物の建替等	自治体申請の公益上必要な建物(法29-1-3)	
証明	証 明 願	○	○	○	○	・正副各一部提出 ・ 副本は、証明願以外は全て写しで可。 ・増築等の場合、建築面積・延べ面積は敷地内の建築物全ての面積を記載する。
書類・図面	付近見取図	○	○	○	○	・著作権に留意(ゼンリン地図等を使用する場合、正本に複製許諾シールを貼付る。) ・方位、縮尺を記載する。
	敷地現況図	○	○	○	○	・申請敷地を朱線で枠どり。 ・方位、縮尺を記載する。
	建築平面図	○	○	○	○	・建築面積・延べ面積の求積を明記する。 ・方位縮尺を記載する。 ・図面作成者名を記載する。
	建築立面図	○	○	○	○	・建物の最高高さを記載する。 ・縮尺を記載する。 ・図面作成者名を記載する。
	土地の公図の写し	○	○	○	○	・申請日原則3ヵ月以内に法務局で取得した原本を添付する。 (オンライン取得可) ・申請敷地を朱線で枠どり。
	土地の登記事項証明書	○	○	○	○	・申請日原則3ヵ月以内に法務局で取得した原本を添付する。 (オンライン取得可)
	土地利用計画図(配置図)	○	○	○	○	・高低差、崖ライン、擁壁等の構造物、各境界線名を記載する。 ・図面作成者名を記載する。 ・建物配置を図示し、その用途、建築面積、床面積、最高高さを記載。 ・道路側溝、污水管の水の流れ方向を矢印で明記し、凡例を記載。 ・申請地を朱線で枠どり。 ・ 盛土規制法に係る工事の有無を記載する。
	敷地面積求積図	○	○	○	○	・敷地の求積図及び求積表を添付する。 ・道路後退が必要な場合、後退後の面積の求積図表(証明書の敷地面積として記載する。)を添付。 ・図面作成者名を記載する。
	現況写真	○	○	○	○	・写真に番号を附し、土地利用計画図に写真番号と撮影方向を明示する。 ・写真に申請敷地を朱線で枠どり。
	農業従事者証明	○	×	×	×	・農家住宅の新築・増築等申請には、必ず添付する。
	非農地証明	▲	▲	▲	▲	・申請敷地に登記上農地地目があり、農業委員会の証明が得られる場合に添付する。(農家以外で非農地証明が得られない場合は、開発許可が必要。)
	除去建物配置図・平面図	▲	▲	▲	▲	・除却建物のある場合は、建物用途、建築面積、延べ面積を記載し、面積算出根拠の図面を添付する。 ・図面作成者名を記載する。
	誓 約 書 (参考様式第7号)	○	▲	▲	×	・用途変更・転売、賃貸しをしない旨の誓約書を添付する。 ・緩和A・B区域内は、上記「転売、賃貸し」の記載は不要。
	排水計画平面図 (雨 水 ・ 汚 水)	○	○	○	○	・土地利用計画図(配置図)と兼ねることができる。 ・雨水管、污水管を色分けにより明示し、凡例を記載する。 ・排水管の管種・管径、水の流れ方向を矢印で記載する。 ・污水公共樹は新設か既存かを明記する。 ・申請敷地を朱線で枠どり。 ・図面作成者名を記載する。
	排水放流の同意書	▲	▲	▲	▲	・新たに合併浄化槽を設置する場合、関係機関(土地改良区、水利組合等)の同意書を添付する。
	造成計画平面図・断面図	▲	▲	▲	▲	・整地の範囲を超える造成(敷地面積の3割若しくは300㎡以上の 30cm以上の切盛土)がある場合、切土は黄色、盛土は赤色で薄く着色し、 造成面積を記載したもの を添付する。 ・敷地に崖ラインが入る場合は断面図を添付する。・断面図は、境界線は朱線で明示する。 ・平面図は、申請敷地を朱線で枠どり。・図面作成者名を記載する。
	周辺(隣接)土地の調査書	○	○	○	○	・敷地の隣接地番を公図で確認し、町名・地番・地目・地積・登記名義人の住所氏名の一覧表を作成添付する。(角(点)で接する土地も対象とする。) ・調査年月日、調査場所、調査者の氏名を記載する。 ・調査書に代わり、登記事項要約書でも可。
	官民境界確認書	▲	▲	▲	×	・隣接官地に境界杭・プレート標等があれば、その写真を添付すれば可。 ・既存住宅等の増改築は不要。
	土地所有者の同意書(契約書)	▲	▲	▲	▲	・申請者と土地所有者が異なる場合は所有者の同意書、または売買契約書を添付する。 ・申請者が家族の場合は関係の分かる戸籍謄本等を添付する。
	戸籍謄本・抄本・住民票	▲	▲	▲	×	・上段同意書で必要な場合並びに下段居住の確認が必要になった場合等。
	既存建築物が線引き前の建築物と分る書類	×	○	×	×	・線引き日(昭和45年12月10日)以前に建てられたことが判定できる建物の登記事項証明書、または線引き以前から申請地に居住していたことが判断できる住民票などを添付。
	擁壁の構造図	▲	▲	▲	×	・ 建築行為に伴い新設する擁壁がある場合。
	擁壁の安定計算書	▲	▲	▲	×	・ 建築行為に伴い新設する擁壁がある場合。
協議	埋蔵文化財調査課	○	○	○	○	・協議書の写しを添付する。(増築、改築でも要協議。小規模な増改築で埋蔵文化財が不要と判断すれば協議書不要)。
	松江市上下水道局維持管理課	▲	▲	▲	▲	・事前に松江市上下水道局と協議し、協議経過書(協議年月日、協議先、協議者名、協議内容を記載。)を作成添付する。 ・増築、改築の場合不要
許可	農地転用(農業委員会)	▲	▲	▲	▲	・農地がある場合、農地転用許可証の写し若しくは農地転用許可申請書の写しを添付。
その他	公益上必要な建物であることの根拠法令等	×	×	×	○	

※ 「○」は必ず添付、「▲」は内容によって添付、「×」は添付不要

※ 上記は一般的な添付書類であり、個別事情により追加の書類が必要となる場合があります。