

編 務 事

目 次 (事務編)

第1節	総 説	
1.	開発許可制度の趣旨	1
2.	開発許可制度の概要	2
3.	松江市における開発許可制度の施行	4
第2節	用語の定義	
1.	建築物	5
2.	建 築	5
3.	特定工作物	6
4.	開発行為	7
5.	開発区域	13
6.	公共施設	17
7.	公益的施設	17
8.	用途の変更	17
第3節	開発行為の制限	
1.	開発許可	19
2.	開発許可申請の手続き	20
3.	許可又は不許可	22
4.	開発許可における盛土規制法のみなし許可	23
5.	工事着手届と中間検査	24
6.	開発行為許可標識の掲示	24
7.	工事完了検査と完了公告	25
8.	開発行為の廃止	25
第4節	開発許可の基準	
1.	開発許可の基準	42
2.	開発許可の技術基準	42
3.	市街化調整区域における基準	42
4.	区域図及び縦覧	53
5.	区域をまたがる開発行為について	53
6.	松江市開発審査会運用基準	54
7.	市街化調整区域内の開発許可の特例	66
8.	産業廃棄物処理施設(廃棄物の処理及び 清掃に関する法律第 15 条)の取扱いについて	67
9.	工事完了公告後の区画の変更の取扱いについて	67
第5節	建築等の制限	
1.	工事完了公告前の建築	77
2.	開発許可に際して定められる建ぺい率等の制限	77
3.	開発許可を受けた土地における建築等の制限	79
4.	開発許可を受けない 市街化調整区域内の土地での建築等の制限	80
第6節	開発行為における公共施設の取扱い	
1.	公共施設の管理者の同意等	87
2.	公共施設の管理	88
3.	公共施設敷地の帰属	89
第7節	そ の 他	
1.	許可に基づく地位の承継	90
2.	開発登録簿	90
3.	開発許可後の進行管理等	91
4.	違反行為に対する監督処分	92
5.	罰 則	93
6.	申請手数料	93
7.	申請書等の提出部数	94
8.	租税特別措置法に基づく優良宅地認定制度	94

【凡 例】 この手引きで使用する略語は、次のとおりである。

法	：都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
政 令	：都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）
省 令	：都市計画法施行規則（昭和 44 年国土交通省令第 49 号）
市 条 例	：松江市開発行為等の許可の基準に関する条例（平成 17 年松江市条例第 334 号）
市 規 則	：松江市開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則 （平成 17 年松江市規則第 239 号）
市 細 則	：松江市都市計画法施行細則（平成 17 年松江市規則第 238 号）
市 要 綱	：松江市開発行為に関する指導要綱（平成 17 年松江市告示第 150 号）

第1節 総 説

1. 開発許可制度の趣旨

法では、一体の都市として総合的に整備、開発、保全すべき区域を都市計画区域として指定するとともに、スプロールを防止するため、その都市計画区域を、すでに市街地を形成している区域及び10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域からなる**市街化区域**と、市街化を抑制すべき区域である**市街化調整区域**とに区分する区域区分（いわゆる「線引き」）制度が設けられた。松江市においては、**昭和45年12月10日**に市街化区域と市街化調整区域の設定を行なった。

開発許可制度は、この区域区分制度の目的を達成し、一定の良好な宅地水準を確保するために設けられた制度である。すなわち、開発行為を許可制とすることにより、公共施設の整備を義務づけ、スプロールを防止し、かつ機能的な都市環境を確保しようとするものである。特に、市街化調整区域では開発行為や建築行為を原則として禁止し、一定の要件に該当するものについてだけ例外的に許可することとなっている。

平成12年の法改正（平成13年5月18日施行）では、地域が主体となって地域ごとの課題に的確に対応しうる柔軟性と透明性を備えた制度となるように改正が行われた。この法改正により、都市計画区域外への開発許可制度が導入され、また開発許可の立地基準については、市街化区域に隣接等する土地の区域内において、条例で定める一定の開発行為等が追加された。旧松江市では、**平成14年10月1日**に「松江市開発行為等の許可の基準に関する条例」いわゆる「**緩和条例**」を施行した。

平成18年の法改正（平成19年11月30日施行）では、人口減少・超高齢社会を迎える中、これまでの都市の拡大を前提とした都市計画制度の考え方を転換し、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、多くの人々にとって暮らしやすい、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現することが重要であるという基本認識の下、改正が行われた。この法改正により、開発許可が不要であった一部の開発行為について許可が必要となり、また、市街化調整区域で大規模な計画的開発を許可できる基準が廃止された。

令和2年の法改正（令和4年4月1日施行）では、人々が活動する場所をより安全なエリアに誘導しその安全性を高めることで、防災機能・安全性の向上を進めるべく改正が行われた。この法改正により、市街化調整区域において特例的に認める法第34条第11号又は第12号の区域等について、災害の防止その他の事情を考慮して定めることとし、災害危険区域や一定の浸水想定区域等を当該条例の区域に原則として含まないことが明確にされた。松江市でも、**令和4年4月1日**に改正緩和条例を施行し、政令29条の9第1号から第6号に掲げる区域を緩和条例で指定する区域から除外した。

2. 開発許可制度の概要

(1) 開発行為の制限

① 開発行為の許可(法第 29 条)

都市計画区域内及び都市計画区域外一定規模以上の開発行為を行おうとする者は、あらかじめ市長の許可（以下「開発許可」という。）を受けなければならない。ただし、公益上必要なもののために行う開発行為の一部は許可の適用除外である。

② 開発許可の特例(法第 34 条の 2)

国、県、松江市などが行う開発行為も許可の対象となるが、市長との協議が成立することをもって、許可があったものとみなすことができる。

③ 開発許可申請の手続（法第 30 条）

開発許可を受けようとする者は、要綱の規定により市長と**事前協議**を行った後、開発許可申請書に必要書類を添付して市長に提出しなければならない。

④ 開発許可の基準

開発許可の基準は、開発行為に**一定の技術的水準を保たせるための基準**と、**市街化調整区域において開発行為を例外的に許可する場合の基準**との二つからなっている。

ア 開発許可の技術基準（法第 33 条）

申請された開発行為が、法第 33 条で定める技術基準に適合し、かつ、申請の手続が適法であるときは許可しなければならない。

イ 市街化調整区域における基準（法第 34 条）

市街化調整区域では、開発行為が「ア」の基準に適合することはもちろんのこと、さらに法第 34 条各号のいずれかに該当する場合でなければ許可をしてはならない。

日用品店舗、農林水産物加工工場や市条例に定めるもの、松江市開発審査会で個別に審査・承認をうけたものが許可の対象となる。

④ 着手届と工程報告（市細則第 6 条、第 8 条）

開発許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手しようとするときに、**工事着手届**に工程表を添付し、速やかに市長に届け出なければならない。また、工事が市細則第 8 条に規定する工程に達する日の 3 日前までに、その旨を市長に報告しなければならない。（自己用は除く。）

⑤ 中間検査（市細則第 8 条）

市長は、必要があると認めたときは、**中間検査**を行うことができる。

⑥ 変更許可及び届出（法第 35 条の 2）

開発許可を受けた者が、法第 30 条第 1 項各号の事項を変更しようとする場合は、市長の許可を得なければならない。ただし、省令で定める軽微な変更の場合は届出でよい。

⑦ 工事完了検査と完了公告（法第 36 条）

開発許可を受けた者は、その工事が完了したときは、市長に届け出なければならない。市長は、届出のあった工事が開発許可の内容に適合しているかを検査し、適合していると認めたときは、検査済証を交付するとともに、工事完了の公告をしなければならない。

(2) 建築等の制限

① 工事完了公告前の建築制限等（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では、工事完了の公告があるまでは、建築物の建築等をしてはならない。ただし、市長の承認を受けた場合等はこの限りではない。

② 開発許可に際して定められる建ぺい率等の制限（法第 41 条）

用途地域の定められていない区域では、市長は許可に際し建ぺい率、建物の高さ、壁面の位置等、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。これらの制限が定められた土地では、市長の許可を受けない限り、これらの制限に反する建築物を建築してはならない。

③ 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第 42 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では、工事完了公告の後は開発許可の内容である予定建築物以外の建築物の新築を行ってはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物としてではない。ただし、用途地域等が定められているときや、市長が許可したときはこの限りではない。

④ 開発許可を受けない市街化調整区域の土地での建築等の制限（法第 43 条）

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の土地では、市長の許可を受けなければ、一定の建築物以外の建築物の新築等を行ってはならず、また、建築物を改築し又はその用途を変更して一定の建築物以外の建築物としてではない。

なお、許可基準は開発許可の基準に準じて、政令第 36 条で定められている。

(3) 開発行為における公共施設の取扱い

① 公共施設の管理者の同意等（法第 32 条）

開発許可の申請をしようとする者は、あらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るとともに、開発行為等によって設置される公共施設を管理することとなる者などと協議しなければならない。

② 公共施設の管理及びその敷地の帰属

ア 公共施設の管理（法第 39 条）

開発行為等によって設置された公共施設は、**工事完了公告の日の翌日**に市の管理に属する。

ただし、道路法等他の法律に基づく管理者が別にあるときなどは、それらの者の管理に属する。

イ 公共施設敷地の帰属（法第 40 条）

開発行為等によって設置された公共施設の敷地は、開発許可を受けた者みずから管理するものを除き、**工事完了公告の日の翌日**に「ア」に規定する管理者に帰属する。ただし、道路の付け替え等のように、従前の公共施設の代替えとして新たな公共施設が設置されることとなる場合、従前の公共施設の敷地で国有又は公有のものは開発許可を受けた者に帰属し、新たな代替え施設の敷地はそれぞれ国有又は公有となる。

(4) その他

① 開発登録簿（法第 46 条、法第 47 条）

市長は、開発許可の内容等一定の事項を記載した**開発登録簿**を備え、広く公衆の閲覧に供しなければならない。

② 開発審査会（法第 78 条）

市街化調整区域内の開発許可の審査などを行わせるため、学識経験者で構成される**開発審査会**が松江市に設置されている。

3. 松江市における開発許可制度の施行

(1) 都市計画区域等の決定状況

本市では、57,300ha の行政区域のうち、19,845ha を都市計画区域としている。

平成 17 年の合併前の旧松江市、旧玉湯町及び平成 23 年の合併前の旧東出雲町の一部の 17,845ha については線引きを行い、3,326ha を市街化区域、14,519ha を市街化調整区域としている。

旧宍道町の一部の 2,000ha を非線引き都市計画区域としており、うち 237ha に用途地域を定めている。

(2) 事務の処理について

本市における開発許可等の事務処理については、平成 8 年 4 月より島根県知事から松江市長に開発許可等の権限委譲を受けている。

平成 12 年 4 月からは地方分権一括法の施行に伴い、地方自治法第 252 条の 17 の 2 第 1 項の規定に基づく「知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例（平成 11 年島根県条例第 45 号）」第 2 条同表第 20 号により、開発許可の事務を処理している。

第2節 用語の定義

1. 建築物（法第4条第10項）

建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。すなわち、土地に定着する工作物のうち、次のものが該当する。

- (1) 屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）
- (2) (1)に附属する門若しくは塀
- (3) 観覧のための工作物（野球スタンド、競馬場等）
- (4) 地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設

なお、建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、冷暖房等の設備、煙突、昇降機、避雷針などの建築設備を含む。

2. 建築（法第4条第10項）

建築基準法第2条第13号に規定する建築をいい、建築物の新築、増築、改築、移転を指す。

(1) 新 築

既存建築物のない敷地に新たに建築物を建てること及び増築、改築又は移転に該当しない建築をいう。

(2) 増 築

同一敷地内で、既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問わない。

(3) 改 築

建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てることをいう。

(4) 移 転

同一敷地内で、建築物を別の位置に移すことをいう。

(注) 敷地とは、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう。

なお、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として定められているところから、開発許可制度上、増築、改築の取扱いは次のとおりとする。

<開発許可制度上の取扱い>

※ 増 築

増築後の床面積の合計が従前の 1.5 倍以下のものは、法第 42 条又は法第 43 条の規制を受けないものとし、1.5 倍を超えるものについては、新築に該当するとみなしこれらの許可を要するものとする。

※ 改 築

改築後の床面積の合計が従前の 1.5 倍以下で、かつ、用途の変更を伴わないものは、法第 42 条又は法第 43 条の規制を受けないものとし、それ以外のものについては、新築に該当するとみなしこれらの許可を要するものとする。

3. 特定工作物（法第 4 条第 11 項）

周辺地域の環境悪化をもたらすおそれのあるなどの**第一種特定工作物**と、大規模な運動・レジャー施設などの**第二種特定工作物**とに分けられる。

(1) 第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物貯蔵処理施設（公益上必要な施設は除く。）をいう。

- ① コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラントはそれぞれ建築基準法別表第 2（り）項第 3 号（13 の 2）、同表（ぬ）項第 1 号（21）、同表（り）項第 3 号（13）の用途に供する工作物が該当する。
- ② 「危険物」とは、建築基準法施行令第 116 条第 1 項の表の危険物品の表に掲げる危険物をいう。

【例示】 火薬類、マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス、液化ガス、消防法第 2 条第 7 項に規定する危険物

- ③ 法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する公益上必要な建築物についての開発行為が許可不要とされていることと同様に、工作物にあっても公益上必要なものについては、危険物貯蔵処理施設の範囲から除外されている。

(2) 第二種特定工作物

ゴルフコース、1ha 以上の運動・レジャー施設である工作物（公益上必要な施設は除く。）、1ha 以上の墓園をいう。

- ① 運動・レジャー施設を例示すると、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット等があげられる。
- ② 工作物であっても運動・レジャー施設とはいえない施設（博物館法に規定する施設など）、工作物ではないキャンプ場、スキー場、マリーナ等は含まない。
- ③ 運動・レジャー施設に含まれるものであっても、公益上必要なものについては、第一種特定工作物の場合と同様、その範囲から除外されている。

4. 開 発 行 為（法第 4 条第 12 項）

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。

切土、盛土等により宅地を造成する行為又は道路、公園等の公共施設の新設、改廃により従前の土地利用状況を変えつつ宅地化を図る行為は、**区画の変更**又は**形質の変更**としてすべて開発行為に該当する。

(1) 区画形質の変更目的

土地の区画形質の変更を行う主たる目的が建築物の建築又は特定工作物の建設であるものが該当する。したがって、土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築等に関するものでないと認められる土地の区画形質の変更は、開発行為ではない。

- ① 1 ha 未満の運動・レジャー施設の建設の場合は、これと同時にクラブハウスや管理室などの建築が行われれば、建築が主たる目的とはいえず、むしろ附属施設と考えられるので開発行為にはならない。

なお、開発行為とならない場合であっても、これら造成を行う区域が市街化調整区域に含まれるときは、クラブハウスや管理室などの建築については、別途法第 43 条の規定による許可を受ける必要がある。

- ② 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場や自動車教習所などに関する土地の区画形質の変更は、建築部分が通常不可欠であり、面積的にも相当のウェイトを占めるのが常態であるところから、開発行為に該当するものとして取り扱う。
- ③ 「菜園分譲」、「現況有姿分譲」と称して土地の区画形質の変更を行いながら、広告等に「建築不可」の文言を入れて土地を分譲する行為は、その区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等から総合的にみて「建築目的」と判断される場合には、開発行為として捉えることができる。
- ④ 「特定工作物の建設」とは、第一種特定工作物又は第二種特定工作物の建設を指すが、第一種特定工作物のうち移動式のもの（敷地に固着しないもの）の設置については、「特定工作物の建設」に該当しない。ただし、一定の場所で相当期間滞留される場合は、「特定工作物の建設」に該当するものとして取り扱う。
- ⑤ 風力発電機に附属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物については、主として当該附属施設の建築を目的とした行為でないことから、それ自体としては開発許可を要しない。
- ⑥ 太陽光発電施設（建築物でないもの）の附属施設については、用途等から当該施設の建築を目的とした開発行為に当たらないと許可権者が判断した際には、開発行為に該当しない。

(2) 土地の区画の変更

土地の「区画の変更」とは、公共施設の新設又は改廃を伴う土地の分割又は統合をいい、開発行為に該当するものとして取り扱う。単なる土地の分合筆を目的としたいわゆる権利区画の変更は、「区画の変更」に該当しない。

※ 建築基準法第 42 条第 2 項により、道路の中心後退のために行われる土地の形態整備は、公共施設の新設には該当するが、区画の変更には該当しないものとする。

(3) 土地の形の変更

土地の「形の変更」とは、切土又は盛土によって土地の物理的形状を変更することをいい、開発行為に該当するものとして取り扱う。

「形の変更」に該当する切盛土の程度は、30 cm以上とする。

開発区域の一部において切盛土が発生する場合は、全体面積の3割以上（又は300㎡以上）の範囲で30 cm以上の切盛土が施工される場合に、「形の変更」があるものとして取り扱う。

※ 建築行為又は建築行為と密接不可分と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、「形の変更」には該当しないものとする。

(4) 土地の質の変更

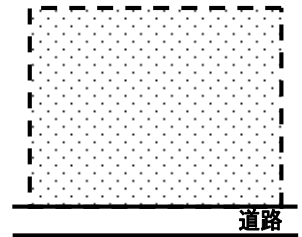
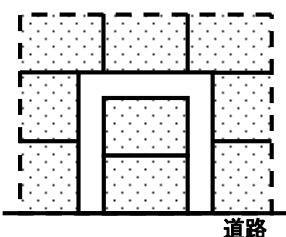
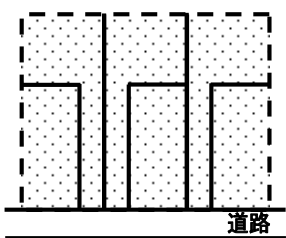
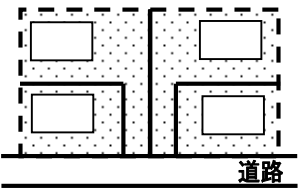
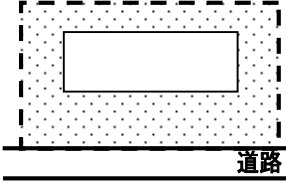
土地の「質の変更」とは、農地転用の手続きにより農地の土地利用状況を変えつつ宅地化することをいい、造成工事がない場合であっても開発行為に該当するものとして取り扱う。

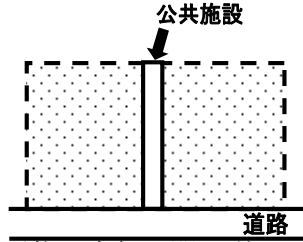
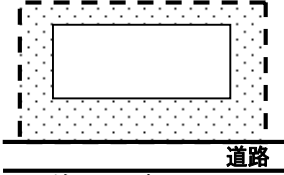
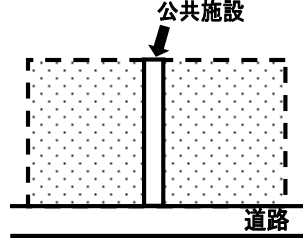
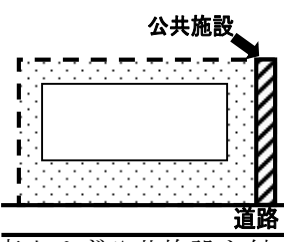
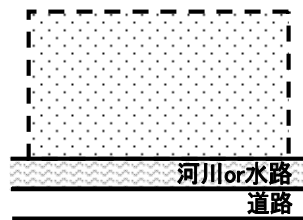
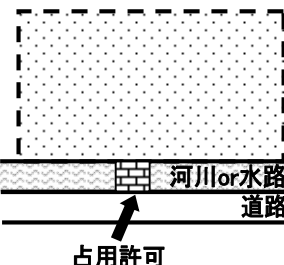
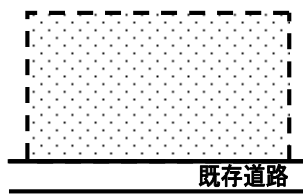
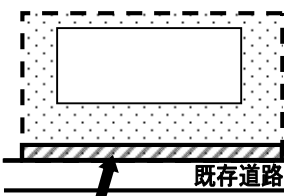
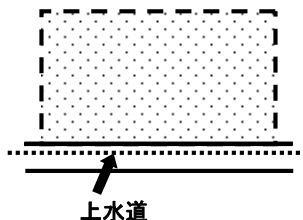
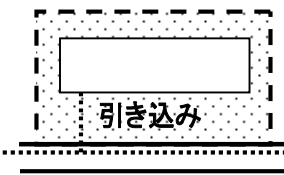
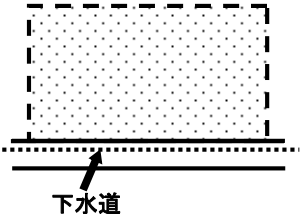
(5) 区画形質の変更についての解釈（図解）

※ 標準的な判断例であり、状況によってはこれに該当しない場合がある。

① 土地の区画の変更についての判断例

○：区画の変更に該当する ×：区画の変更に該当しない

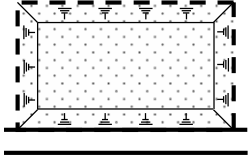
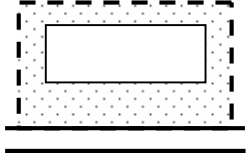
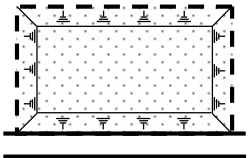
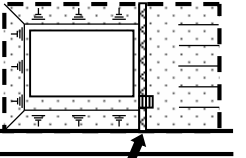
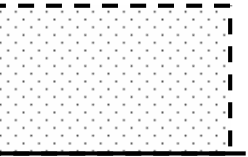
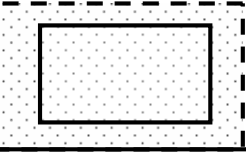
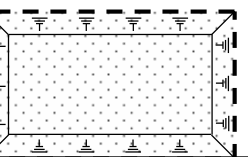
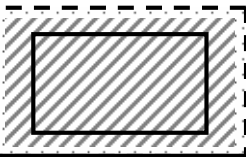
ケース	現況	計画	判断	解説
1		 (1)公共施設を新設する	○	敷地分割に際して、公共施設を新設するため、区画の変更に該当する
		 (2)建築敷地として分割	×	敷地分割のみであるため、区画の変更に該当しない
2		 複数の建築敷地を統合	×	敷地統合のみであるため、区画の変更に該当しない

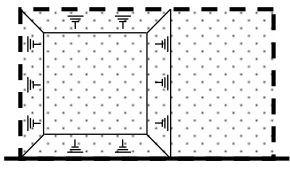
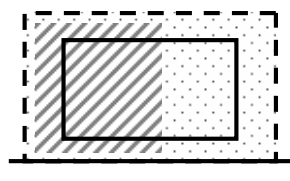
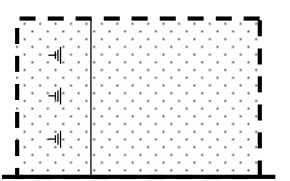
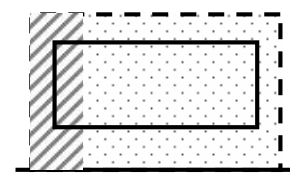
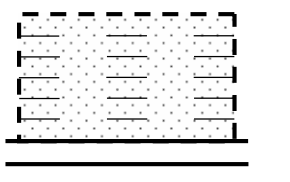
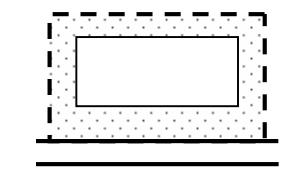
ケース	現況	計画	判断	解説
3	 形態の有無を問わず	 公共施設を廃止	○	敷地統合に際し、公共施設を廃止するため、区画の変更に該当する
4	 形態の有無を問わず	 廃止せず公共施設を付け替え	○	公共施設を改変するため、区画の変更に該当する
5		 占用許可	×	河川占用及び水路占用部分は、公共施設とみなさないため、区画の変更に該当しない
6		 敷地の一部を寄付し 道路認定	×	既存道路の拡幅のみであれば、建築目的であっても公共施設の新設及び改変として扱っておらず、区画の変更に該当しない
7	 上水道	 引き込み	×	宅内への給水施設の引き込みのみであれば、公共施設の新設として扱っておらず、区画の変更に該当しない
8	 下水道	 汚水樹の設置	×	宅内への汚水樹の設置のみであれば、公共施設の新設として扱っておらず、区画の変更に該当しない

② 土地の形の変更についての判断例

○：形の変更に該当する

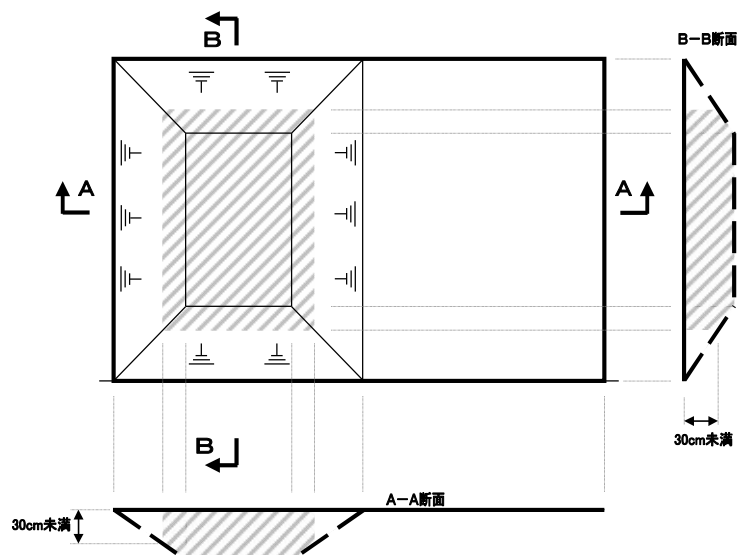
×：形の変更に該当しない

ケース	現況	計画	判断	解説
1		 建築物を建築する目的で区域の全体で30cm以上の盛土を行う	○	区域の全体で30cm以上の切土又は盛土を行う場合は、形の変更に該当する
2		 建築物を建築する目的で区域の一部（全体の3割以上）で30cm以上の切土を行う	○	区域の一部で切盛土が行われる場合は、30cm以上の切盛土が施工される部分の面積が、区域全体の3割以上（又は300㎡以上）の場合は、形の変更に該当する （法面部分に切盛土を行う場合に、造成部分として取り扱う範囲については次頁の※1を参照）
3		 = 建築物の基礎工事（根切り）部分の切土	×	現況地盤高を変更することなく、建築物の基礎工事（根切り）部分を切土する場合は、形の変更に該当しない
4		 = 建築物の基礎工事（根切り）部分の切土 = 30cm以上盛土を行う部分	○	基礎部分については、造成時には盛土は行わないため、30cm以上の盛土は基礎の外周部のみにとどまるが、計画地盤高とするために、敷地の高さを30cm以上高くするため、形の変更に該当する

ケース	現況	計画	判断	解説
5		 建築物の基礎工事 （根切り）部分の切土 30cm以上 盛土を行う部分 （全体の3割以上）	○	計画地盤高とするために、敷地全体の3割以上の範囲で30cm以上の盛土を行うため、形の変更に該当する （基礎工事部分の面積は造成工事を行う部分の面積からは除かない）
6		 建築物の基礎工事 （根切り）部分の切土 30cm以上 盛土を行う部分 （300㎡以上）	○	計画地盤高とするために、300㎡以上の範囲で30cm以上の盛土を行うため、形の変更に該当する （基礎工事部分の面積は造成工事を行う部分の面積からは除かない）
7	 建築物以外の目的で造成済（駐車場や資材置場など）	 造成目的の土地利用がなされた後に建築物の敷地として利用	× （○の場合も有）	造成目的の土地利用が適正に行われていたものであれば、形の変更に該当しない （ただし、駐車場や資材置場として一時的に利用したものは除く）

※1 区域の一部において切盛土が行われるような場合については、形の変更にあたるかを判断するために、造成部分を示す必要がある。造成の程度が30cm以上である下図の斜線部分が造成部分として扱う範囲である。

---	現況地盤面
—	計画地盤面
	30cm以上盛土を行う部分



③ 土地の質の変更についての判断例

ㄨㄨ：農地

○：質の変更に該当する

×：質の変更に該当しない

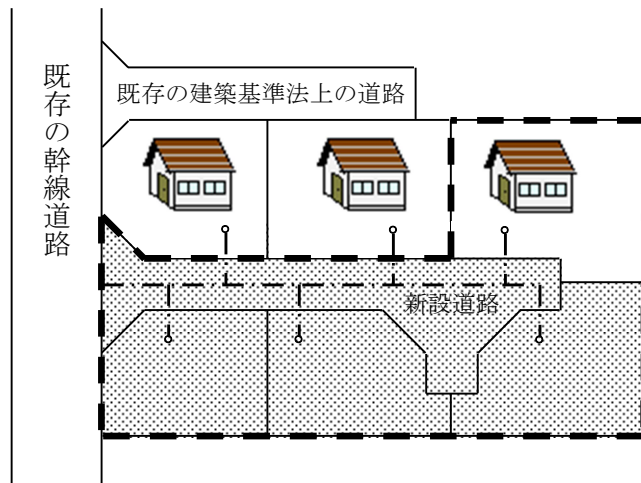
ケース	現況	計画	判断	解説
1			○	建築目的で農地を転用する場合は、質の変更に該当する (造成工事の有無は問わない)
2			○	造成の必要のない土地及び農地を建築敷地とするため、農地部分を転用する場合、質の変更に該当する (造成工事の有無は問わない)
3			○	既存建築敷地の隣接にある農地を転用し、建築敷地とする場合、質の変更に該当する (造成工事の有無は問わない)
4			○	増築を行うために隣接にある農地を転用し、建築敷地とする場合、質の変更に該当する (造成工事の有無は問わない)
5			○	既存建築物を解体し、隣接にある農地を転用し建築敷地として新築する場合、質の変更に該当する (造成工事の有無は問わない)

5. 開 発 区 域（法第 4 条第 13 項）

開発行為を行う土地の区域をいう。

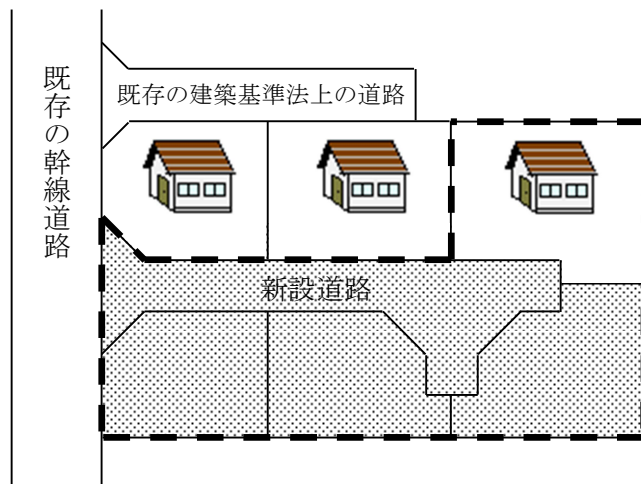
(1) 開発区域の対象

- ① 建築物の敷地又は特定工作物の敷地
- ② 駐車場等として①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 当該開発行為により既存道路を拡幅する場合の既存道路部分と拡幅される土地（既存道路部分を開発区域に含めるか否かの判断については、道路種別や幅員により次頁の(3)に示す。）
- ⑤ 造成工事を行う土地
- ⑥ 造成工事が行われている土地
- ⑦ 造成協力地（開発行為により造成工事を行うこととなった土地であり、当該造成協力地の土地所有者は造成協力地以外の土地所有者と異なっている）
- ⑧ 排水施設及びその設置に伴う工事のために必要とされる土地
- ⑨ 当該開発行為に関連し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
- ⑩ 土地の造成は行われないが、開発行為により排水施設が設置される土地



凡	例
	造成が行われる区域
	開 発 区 域
。	汚 水 枡

- ⑪ 土地の造成は行われないが、開発行為により新設される道路に接する土地であって建築物の建築の用に供される土地（既存の建築基準法上の道路に接している場合を除く）



凡	例
	造成が行われる区域
	開 発 区 域

(2) 一体開発の判断基準について

開発行為等が行われた土地（開発許可が不要である場合を含む）の隣接地において開発行為等が行われる場合、又は複数の開発行為等が同時に行われる場合に次の①から③を総合的に判断し、その開発行為等が隣接の開発行為等と一体不可分で一連のものと認められる場合は、当該複数の開発行為等の区域を一体のものとみなす。

この判断基準は、開発許可の規制対象規模や公園等の公共施設の設置対象規模を下回るように計画的に土地を分割することを防ぐために設けるものであるため、内容を審査し一体性がないと認められる場合は、一体開発として取り扱わない。

※ 開発行為等の造成時期による一体性の判断について

隣り合う開発行為等の造成時期を一定期間以上あけることで一体開発として取り扱わないとしている自治体もあるが、このような場合、必要な公共施設等の整備がなされず、無秩序な宅地化が進む可能性があるため、本市においては、造成時期については考慮しない。

① 主体による一体性の判断について

隣り合う開発行為等の主体が法人である場合は、法人の所在地が同一、役員等が重複又はグループ企業である場合は、開発主体が同一であると判断する。

開発主体が個人である場合は、親族については同一であると判断する。

個人による開発行為等と法人による開発行為等が隣り合う場合には、法人の役員等に隣接の開発行為等の主体である個人やその親族が含まれていれば同一として判断する。

その他客観的に判断して同一と認められる場合も同一とみなす。

② 物理的位置関係による一体性の判断について

隣接地で行われる開発行為等については、原則一体のものであると判断するが、どちらの開発区域にも含める必要がない公共施設等で分断されている場合などは、一体性がないものとする。

本来一体とすべき開発区域の一部を分筆し第三者へ転売する場合やそのような土地を残地と称して土地利用計画を設けない場合など、計画的に区域を分断していると判断される場合は、一体性があるものと判断する。

③ 道路等の公共施設の配置による一体性の判断について

先に行われた開発行為等により設けられた公共施設（道路、水路等）を利用しなければ、開発行為等を行うことができない場合は、一体性があるものと判断する。

※ 都市計画区域外の一体開発の判断について

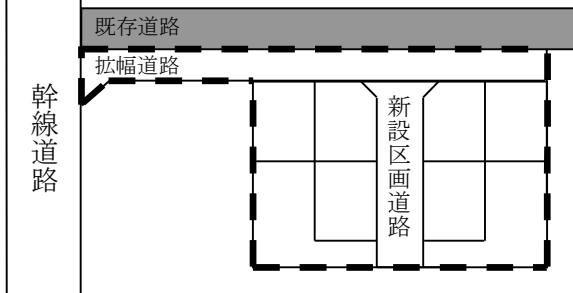
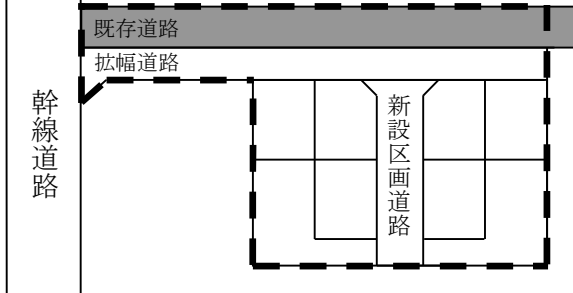
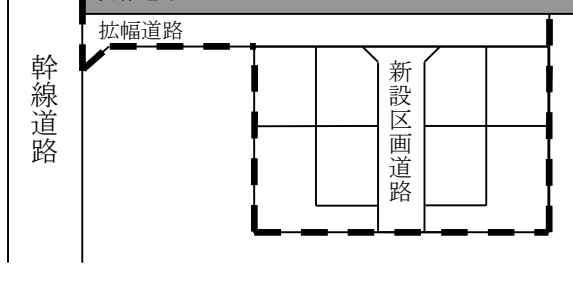
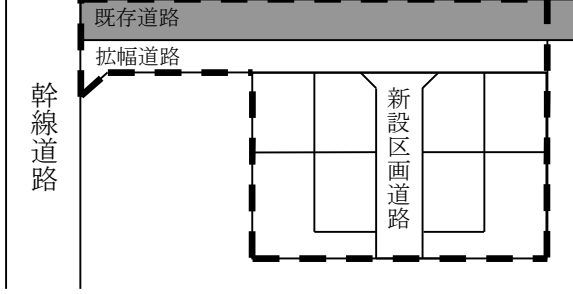
平成 12 年の法改正以降、1ha 以上の開発については許可が必要となっているが、法改正以前に実施された開発行為と、隣り合う開発行為の実施については、別途個別判断とする。

(3) 接続先道路の拡幅を行う場合の開発区域の設定について

接続先の道路幅員が開発許可の基準を満たしておらず拡幅が必要な場合の開発区域の設定の仕方は次の表のとおりとする。

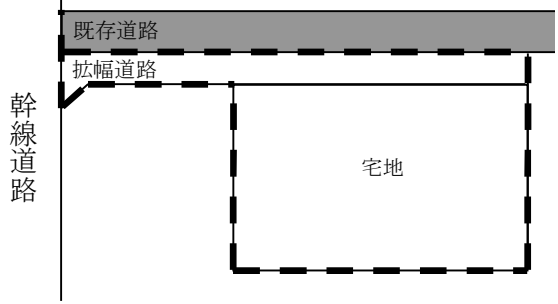
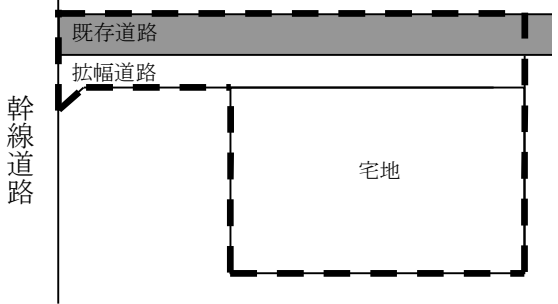
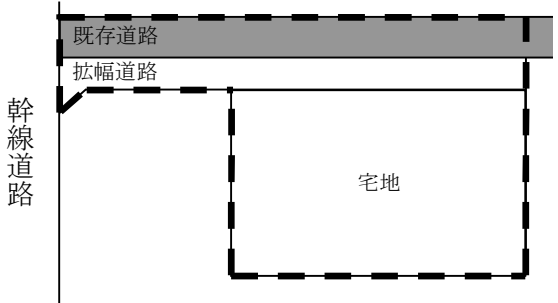
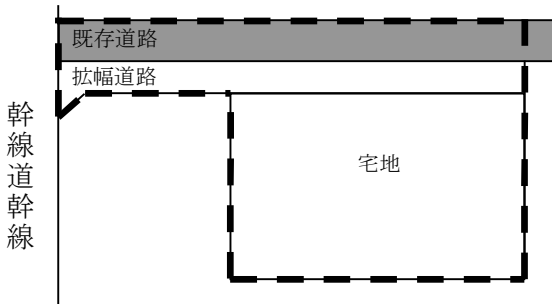
①分譲など複数区画の場合

凡	例
	開発区域

ケース	接続先道路の種類	開発区域の範囲
1	既存道路が幅員 4m 以上の場合又は幅員 4m 未満で建築基準法第 42 条第 2 項に該当する場合 {いずれも道路法 (昭和 27 年法律第 180 号) による道路に限る} 例：国道、県道、市道など	
2	既存道路が幅員 4m 未満の道路法による道路であり、建築基準法第 42 条第 2 項に該当しない場合 例：市道など	
3	既存道路が道路法による道路ではないが、国、県又は市等が管理する道路である場合 例：法定外公共物 (道路)、公共施設の管理道、農道、林道など ※ 開発道路とすることにより、既存道路部分の本来の目的が損なわれる場合には、開発道路とする承諾が得られない場合がある。	
4	既存道路が私道である場合 例：建築基準法第 42 条第 1 項第 2 号に規定する開発道路、同項第 3 号に規定する道路又は同条第 2 項に規定する道路	

②一敷地の場合

凡	例
	開発区域

ケース	接続先道路の種類	開発区域の範囲
1	既存道路が幅員 4m 以上の場合又は幅員 4m 未満で建築基準法第 42 条第 2 項に該当する場合 {いずれも道路法 (昭和 27 年法律第 180 号) による道路に限る} 例：国道、県道、市道など	
2	既存道路が幅員 4m 未満の道路法による道路であり、建築基準法第 42 条第 2 項に該当しない場合 例：市道など	
3	既存道路が道路法による道路ではないが、幅員 4m 以上であり、国、県又は市等が管理する場合 例：法定外公共物 (道路)、公共施設の管理道、農道、林道など ※ 開発道路とすることにより、既存道路部分の本来の目的が損なわれる場合には、開発道路とする承諾が得られない場合がある。	
4	既存道路が私道である場合 例：建築基準法第 42 条第 1 項第 2 号に規定する開発道路、同項第 3 号に規定する道路又は同条第 2 項に規定する道路	

(4) 建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路に接する場合の開発区域の設定について

建築基準法第 42 条第 2 項に基づく道路後退箇所 (以下「道路後退箇所」という) は、開発区域に含

め、別途求積を行うこと。

なお、道路後退箇所は、都市計画法第 43 条に規定する建築許可の申請敷地には含め、都市計画法施行規則第 60 条に規定する証明願の申請敷地には含めないものとする。

6. 公 共 施 設（法第 4 条第 14 項）

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。

- (1) 「道路」とは、道路法第 2 条第 1 項に規定する道路、道路運送法第 2 条第 8 項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所をいう。

なお、本法に基づき設置された幅員 4m 以上の道路は、建築基準法上の道路となるので、あらためて同法による道路位置指定を受けることを要しない。

- (2) 「下水道」とは、下水道法第 2 条第 2 号に規定する下水道を指す。ただし、同法第 10 条第 1 項に規定する排水施設は含まない。

- (3) 「河川」とは、河川法に規定する河川に限らず、普通河川等その他の河川を含む。

7. 公益的施設（市要綱第 2 条第 1 号）

公共施設を除く市民生活の福祉及び利便のために必要な施設（水道施設、清掃施設、その他居住者の共同福祉又は利便に供するために必要なもの）をいう。

8. 用途の変更

開発許可制度では、建築物の使用目的を変更する行為を「用途の変更」という。市街化調整区域での用途変更は、法第 42 条又は第 43 条の許可を要する。

【表 2. 1】に示す用途相互の変更を「用途の変更」として扱うものとする。

なお、特定工作物については、その態様から「用途の変更」はない。

〔表 2. 1 建築物の用途分類〕

区 分		例 示
イ	ロ	ハ
住 宅	住宅（Ａ） 住宅（Ｂ） 併用住宅	一戸建専用住宅、分家住宅、農家住宅 共同住宅、長屋住宅、寄宿舍、寮 兼用住宅
公 益 施 設	文教施設（Ａ） 文教施設（Ｂ） 文教施設（Ｃ） 社会教育施設 医療施設 社会福祉施設 公共建物（Ａ） 公共建物（Ｂ） 交通施設（Ａ） 交通施設（Ｂ） 公共事業施設 通信施設	小・中学校、高等学校 幼稚園、保育園 大学、各種学校 図書館、博物館、公民館 病院、診療所 老人ホーム、託児所 巡査派出所、市役所出張所 公共団体庁舎 鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 駐車場、車庫 電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設
商 業 施 設 等	日用品店舗 （併用住宅を含む） 日用品修理加工店舗 （併用住宅を含む） 日用品サービス店舗 （併用住宅を含む） 物品販売店舗 飲食店 事務所 歓楽施設（Ａ） 歓楽施設（Ｂ） 歓楽施設（Ｃ） 歓楽施設（Ｄ） 歓楽施設（Ｅ） 宿泊施設 倉庫 運動施設 観光施設 研究所 駐車場・車庫	文房具店、食料品店、薬局、雑貨店、呉服衣料店 履物店 傘・履物等修理店、自転車店、農機具等修理店 理容店、美容院、クリーニング店、公衆浴場、 医院 マージャン店、パチンコ店、射的場 劇場、映画館 待合、料亭 キャバレー、舞踏場 特殊浴場 ホテル、旅館 競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場 展望台、休憩所
農 林 漁 業 施 設	農林漁業施設（Ａ） 農林漁業施設（Ｂ） 農林漁業施設（Ｃ）	政令第 20 条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱 工 業 施 設	鉱業施設 工場 火薬類製造貯蔵所	
特殊都市施設	卸売市場 と蓄場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場	

第3節 開発行為の制限

1. 開発許可（法第29条）

開発行為をしようとする者は、あらかじめ市長の許可を受けなければならない。

許可を要する規模は、次のとおりである。

- ① 市街化区域……開発区域の面積が1,000㎡以上
- ② 市街化調整区域……すべてのもの
- ③ 都市計画区域外……開発区域の面積が1ha（10,000㎡）以上
- ④ 非線引都市計画区域……開発区域の面積が3,000㎡以上

（注） 一団の土地の区画形質の変更を時期をずらして行う事例が見受けられる。このような場合、開発許可制度が宅地の造成に一定の水準を確保するための手段として設けられたことを踏まえ、客観的に一体の造成と認められるときは開発許可の対象として取り扱う。

（1）開発許可と他の法令との調整

- ① 開発許可を要する開発行為が、農地法により転用が制限される土地について行われる場合には、**開発許可と転用許可とは原則として同時に行う**ので、松江市農業委員会事務局と調整を図ること。

なお、4ha以上の農地転用については中四国農政局と事前協議の上、市長の許可が必要となる。

また、森林法により林地開発の規制を受けることとなる場合も、原則として同様となるので松江市農林基盤整備課林務係と調整を図ること。

- ② 建築基準法による確認を受けようとする者は、その計画が法の規定に適合していることを証する書面を確認申請書に添付しなければならない。（建築基準法施行規則第1条の3第1項表2の(77)項、(78)項、(79)項、(80)項、(81)項、(82)項、同第3条第5項、省令第60条）

（2）許可不要の開発行為

【表3.1】と【表3.2】に掲げる開発行為については、許可を受けることを要しない。

（3）開発許可の特例

以下の者が行う開発行為も許可の対象となるが、市長との協議が成立することをもって、許可があったものとみなすことができる。（法第34条の2）

国 島根県 松江市

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

独立行政法人空港周辺整備機構 日本下水道事業団

島根県住宅供給公社 島根県土地開発公社 松江市土地開発公社

斐川宍道水道企業団、玉井斎場管理組合、島根県市町村総合事務組合など一部事務組合、広域連合等

また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了検査等）が適用される。

2. 開発許可申請の手続き

(1) 事前協議（松江市開発行為に関する指導要綱第6条、同第7条）

開発行為をしようとする者は、あらかじめ開発行為事前協議申請書により、市長と協議するものとする。

① 開発行為事前協議申請書には、次に掲げる図書を添付するものとする。

ア 開発区域及びその現況を明らかにした縮尺 2,500 分の 1 以上の区域図

イ 縮尺 1,000 分の 1 以上の土地利用計画図（明示すべき事項は開発許可申請書添付の図面と同一）

ウ 開発区域及びその周辺地域の土地の公図

エ その他市長が必要と認める図書

（注）0.3ha 以上 1ha 以下の開発行為の場合は、公園の設置義務緩和について、申請前に公園の管理予定者（公園緑地課）と協議すること。緩和に該当する場合、その旨が記された協議経過書の写しを申請書に添付すること。

（注）1ha 以上の開発行為の場合は、**島根県土地利用対策要綱**（昭和 60 年県告示第 330 号）に基づき、県知事と協議（以下「**開発協議**」という。）しなければならない。

② 事前協議申請書の提出があった場合は、その内容を審査し、指導事項を定め開発行為事前協議通知書により通知する。

（注）公共施設の管理予定課及び公益的施設の関係課については、必要があれば協議を行い指導事項について通知すること。

また、他法令との関係について、必要があれば協議及び通知する。

【例】 道路課、埋蔵文化財調査課、農業委員会事務局、公園緑地課等

③ 開発行為をしようとする者は、上記通知書の指導事項に基づいて法第 32 条に規定する公共施設管理者及び管理予定者と協議するものとする。

(2) 開発行為許可申請書の提出（法第 30 条）

開発行為をしようとする者は、事前協議、法第 32 条の協議等が終了した後、開発行為許可申請書（第 1 項の申請書 省令様式第 2→例規・様式編 P 67、第 2 項の申請書 省令様式第 2 の 2→例規・様式編 P 68）に〔表 3. 5〕に定める必要図書を添付して、市長に提出しなければならない。

① 開発行為許可申請書の記載内容

ア 工区の設定

開発区域については、工区分けをすることができ、この場合、工事完了は工区単位で取り扱う。なお、原則として各工区は筆で分け、第 1 工区（最初に完了する工区）には、道路、公園、ごみ置き場、防災施設等を含むこと。また、第 1 工区については、市街化区域では 1,000 m²、非線引きでは 3,000 m²、都市計画区域外及び第 2 種特定工作物は 10,000 m²以上とすること。

イ 予定建築物の用途

開発行為にあたって、予定されている建築物又は特定工作物の用途の記載は、建築物にあつては【表 2. 1】で示す区分の「ハ」の例による。

ウ 工事完了予定年月日

開発許可後の進行管理上必要であり、記載されていることを確認する。

エ 「自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のもの」の別

自己の居住用、自己の業務用あるいはその他のものの別を明らかにする必要がある。自己の居住用の開発行為、自己の業務の用に供する開発行為とそれ以外の開発行為とでは、それぞれ法第 33 条の開発許可の基準の適用が異なっているからである。

これについては、【表 3. 3】の区分を参考にする。

② 設計図の作成

省令第 16 条第 2 項の設計図は、【表 3. 6】の定めるところにより、P 41 の「申請図書の凡例一覧表」を参考に作成する。

(3) 開発許可の変更（法第 35 条の 2）

開発許可の内容を変更する場合には、法第 35 条の 2 の規定により、変更許可申請又は届出を行わなければならない。

① 変更許可の対象

ア 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域又は工区）の位置、区域、規模

イ 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途

ウ 開発行為に関する設計

エ 工事施行者（ただし、みなし許可※にかからない自己の居住用、自己の業務用（小）を除く。）

※ みなし許可とは、宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）の許可対象工事のうち、開発許可を受けて行われる工事は、盛土規制法による許可を受けたものとみなす（盛土規制法第 15 条第 2 項）。

オ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別

カ 市街化調整区域において行う開発行為について、当該開発行為が該当する法第 34 条の各号及びその理由

キ 資金計画

（注）許可の対象となるのは、開発許可後で完了公告前における変更である。

ただし、開発行為に関する設計が頻繁に変更される場合は、予め開発行為許可に係る設計変更協議書（例規・様式編 P77 参考様式第 1 号）を提出することで逐一変更許可申請を行わなくとも一括して変更許可申請を行うことができるものとする。

② 変更届の対象

ア 予定建築物の敷地の形状の変更（例えば、敷地と敷地の境界線の変更等）

（注）予定建築物の敷地の規模の 10 分の 1 以上の増減を伴うもの及び住宅以外の建築物又は第一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 m²以上

となるものは許可対象となる。

イ 工事施行者の変更

(注) 非自己用、自己業務用(大)については、工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限り許可不要であり、主体の変更は許可を要する。

ウ 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

③ 変更許可の手続き

ア 変更許可申請及び届出をしようとする者は、事前に市長と協議しなければならない。

イ 変更許可申請書及び届出書は、変更に係る図書を添付し、市長に提出するものとする。

(注) 公共施設、公益的施設の変更を伴う場合は、同意又は協議があらためて必要となることに留意すること。

- ④ 当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、法第 38 条により開発行為を廃止した上で、新規に開発許可を受けるのが適当である。

(4) 設計者の資格(法第 31 条)

開発区域の面積が 1ha 以上の開発行為についての設計図書は、[表 3. 4] に掲げる資格を有する者が作成したものでなければならない。

3. 許可又は不許可

(1) 許可又は不許可の処分(法第 35 条)

開発許可の申請があったときは、許可又は不許可の処分をしなければならない。この処分は文書をもってするものとし、不許可の処分をするときは、その理由を明らかにして通知しなければならない。

相当規模以上の開発行為についての許可申請の場合は、事前協議から本申請、審査を経て開発許可に至るまでの間にかなりの日数を要すると思われる。この場合、次の事項に留意しつつ迅速な事務処理を行うよう努める。

※ 松江市及び島根県土地利用調整会議の活用

開発区域の面積が 1ha 以上の開発行為をしようとするときは、本法による開発許可の申請やその他の法令の手続きを行う前に、**開発協議**により県知事と協議しなければならない。

開発協議は、まず松江市に協議書が提出され、松江市土地利用調整会議において松江市の意見をとりまとめて県に送付し、関係行政分野の担当部局で構成される地区調整会議及び土地利用調整会議の議を経て、開発協議を行った者に通知書が送付される仕組みになっている。

開発協議を行った者は、この通知を受けてから関係個別法の手続きに入るので、開発許可にあたっては、事前協議の場として開発協議を活用し、事務処理の迅速化を図る。

なお、1ha 未満の開発行為についても、事前協議制度の活用等により、事務処理の迅速化を図ること。

(2) 許可の条件（法第 79 条）

開発許可には、都市計画上必要な条件を付することができる。

申請の内容によって条件は異なるが、松江市では原則として次のような条件を付する。

- ① 工事着手届と工程表を提出すること。
- ② 許可の内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更許可を受けること。
- ③ 開発行為により災害の発生が予想される場合は、市長の指示に従い、必要な防災措置を講じること。
- ④ この許可に基づく工事を完了したときは、その旨を届け出て工事完了の検査を受けること。また、工事完了の公告があるまでは、建築物の建築をしてはならない。
- ⑤ 公共施設敷地の帰属手続きに係る嘱託登記に必要な書類は、工事完了検査の日の前日までに、当該公共施設の管理予定者へ提出すること。
- ⑥ 開発行為を廃止したときは、遅滞なく、その旨を届け出ること。

更に必要に応じて、開発行為を廃止した場合の事後措置や、開発行為の着手の時期及び完了の時期などを条件に付する。

また、開発許可に際して法第 41 条の制限の指定を行うときは、許可の条件の中でこの指定を行う。

4. 開発許可における盛土規制法のみなし許可

令和 7 年 7 月 1 日に、盛土規制法の規制区域が市内全域で指定されるため、規制区域の指定後、開発許可が盛土規制法の許可対象規模となる場合、盛土規制法の許可を受けたものとして扱う。

(1) みなし許可となる場合の留意事項

① 開発許可申請の審査内容の変更

みなし許可は、法の技術基準に加え、盛土規制法の技術基準にも適合する必要がある。

② 設計者の資格

以下の設計を行う場合は、盛土規制法施行令第 22 条で定める有資格者が設計する必要がある

ア 高さが 5m を超える擁壁の設置

イ 盛土又は切土をする土地の面積が 1500 m²を超える土地における排水施設（雨水排水施設を含む）の設置

③ 標識の設置

みなし許可の場合、宅地造成等に関する工事の標識に開発許可標識である旨の表示等を記載することで、開発許可標識に代えることができる。

(2) 適用時期

令和 7 年 7 月 1 日以降に着手する工事に適用される。特に、以下の場合は注意が必要である。

- ① 開発許可を受けたが、令和 7 年 7 月 1 日時点で工事未着手のものは、みなし許可が適用されず、別途、盛土規制法の許可が必要となる。
- ② 令和 7 年 7 月 1 日時点で、開発許可申請中（未許可）のものは、みなし許可が適用され、盛土規制法の技術基準に適合する必要がある。

※令和 7 年 6 月 30 日までに工事着手する開発許可について

開発許可を受けて令和 7 年 6 月 30 日までに工事着手するものは、現行の許可基準が適用される。ただし、令和 7 年 7 月 1 日時点で工事中のものは、令和 7 年 7 月 22 日までに届出が必要となる。

5. 工事着手届と中間検査

(1) 工事着手届（市細則第 6 条）

開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手するときは、**工事着手届**（例規・様式編 P27 市細則様式第 11 号）に**工程表**（例規・様式編 P28 市細則様式第 12 号）を添付し、速やかに市長に届け出なければならない。

(2) 工程報告並びに中間検査（市細則第 8 条）

開発許可を受けた者（自己の居住用、自己の業務用は除く）は、工事が次に掲げる工程に達する日の 3 日前までに、その旨を市長に報告しなければならない。

- ① 高さ 2 メートル以上の練積み造の擁壁を設置する場合において、床掘を完了するとき
- ② 鉄筋コンクリート造の擁壁を設置する場合において、配筋を完了するとき
- ③ 無筋コンクリート造の擁壁を設置する場合において、型わくを完了するとき
- ④ 排水施設のうち、地下に埋設する集水管、暗渠等の配置を完了し、土砂の埋め戻し直前になるとき
- ⑤ 道路施設のうち、路盤工を完了するとき
- ⑥ その他工事完了後外部から確認できなくなる箇所が施工段階になるとき
- ⑦ その他市長が必要と認めたとき

公共施設管理予定者等との協議により、必要と認められるときは中間検査を行うことができる。
この場合、開発許可時に申請者に対し通知するものとする。

6. 開発行為許可標識の掲示（市細則第 7 条）

開発許可を受けた者は、**開発行為許可標識**（例規・様式編 P29 市細則様式第 13 号）を工事に着手した日から完了の日まで、工事現場の見やすい場所に掲示しなければならない。

7. 工事完了検査と完了公告（法第 36 条）

(1) 工事完了届の提出（市細則第 9 条）

開発許可を受けた者は、その工事が完了したときは、**工事完了届出書**（例規・様式編 P 71 省令別記様式第 4）又は**公共施設工事完了届出書**（例規・様式編 P 72 省令別記様式第 5）により市長に届け出なければならない。

- ① 工区を分けて開発許可を受けたときは、工区の工事が完了したときに届け出る。
- ② 公共施設に関する工事の部分を全体と切り離して届け出ることができる。
- ③ 完了届の提出は 1 部とし、工事写真、完了後の全景写真、土地利用計画図（2 部）、開発行為の工事完了チェックリスト（例規・様式編 P 78 参考様式第 2 号）、その他市長が必要と認める図書を添付しなければならない。
- ④ 開発区域を示す杭を設置しなければならない。

(2) 工事完了の検査

工事完了の届出があったときは、遅滞なくその工事が開発許可の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認めたときは、**開発行為に関する工事の検査済証**（例規・様式編 P 73 省令別記様式第 6）又は**公共施設に関する工事の検査済証**（例規・様式編 P 74 省令別記様式第 7）を許可を受けた者に交付しなければならない。

※検査に係る準備や確認事項について、開発行為完了検査の準備（例規・様式編 P 79 参考様式第 3 号）を参考に準備すること。

- ① 開発許可の内容には、許可に付された条件も含む。
- ② 検査は、給水施設、消防施設を除く公共施設も含み行う。なお、給水施設、消防施設については別途検査を受け、その検査済証を開発行為の検査済証交付時までに提出することを求める。
- ③ 検査は出来形の寸法検査を主体に行い、場合によっては工事写真、品質検査により判断する。
- ④ 検査は都市政策課長が行い、担当職員がこれを補佐する。また、公共施設の帰属等との関係があるので、管理予定担当課職員の立会いを求める。

(3) 工事完了の公告

検査済証を交付したときは、遅滞なく工事が完了した旨を公告しなければならない。

- ① 公告の方法は、市役所前の掲示板に掲示することによって行う。
- ② 掲示期間は 2 週間とする。
- ③ 法第 39 条（公共施設の管理）や法第 40 条（公共施設敷地の帰属）等の法律効果は、工事完了の公告があってはじめて発生する。

8. 開発行為の廃止（法第 38 条、市細則第 12 条）

開発許可を受けた者が、その工事を廃止するときは、**開発行為に関する工事の廃止の届出書**（例規・様式編 P 75 省令別記様式第 8）に次に掲げる図書を添付し、市長に届け出なければならない。

- ① 工事の廃止の理由及び廃止に伴う災害防止等の措置を記載した図書
- ② 廃止における工事の状況を示す図書及び写真

③ その他市長が必要と認める図書

[表 3 . 1 許可不要の開発行為]

根 拠 \ 区 域	市 街 化 区 域	非 線 引 都 市 計 画 区 域	市街化調整区域	都市計画区域外 (10,000 m ² 以上)
法第 29 条第 1 項第 2 号・第 2 項第 1 号 (政令第 20 条)	—————	農林漁業用建築物又は農林漁業を営む者の住宅のための開発行為 (備考参照)		
法第 29 条第 1 項第 3 号・第 2 項第 2 号 (政令第 21 条)	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 (表 3. 2 参照)			
法第 29 条第 1 項第 4 号・第 2 項第 2 号	都市計画事業の施行として行う開発行為			
法第 29 条第 1 項第 5. 6. 7. 8 号	土地区画整理事業、市街地再開発事業又は住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行う開発行為			—————
法第 29 条第 1 項第 9 号・第 2 項第 2 号	公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地であって、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			
法第 29 条第 1 項第 10 号・第 2 項第 2 号	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為			
法第 29 条第 1 項第 11 号・第 2 項第 2 号 (政令第 22 条)	通常管理行為、軽易な行為その他の行為として、次の目的で行う開発行為 ①仮設建築物の建築、土木事業等で一時的に使用する第一種特定工作物 仮設建築物：一時的な使用の後に除去されることが明らかなもの ②車庫、物置等の附属建築物の建築 附属建築物：主たる建築物に附属して建築される建築物。それ自体独立の機能は果たさず、主たる建築物の機能の中に含まれるもの ③建築物の増築又は特定工作物の増設で、その部分の床面積の合計又は築造面積が 10 m²以内であるもの ④建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築をするもの ⑤建築物の改築でその床面積合計が 10 m²以内であるもの ⑥市街化調整区域居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等で延べ床面積が 50 m²以内（かつ業務部分が 50%以上）で、開発区域の面積が 100 m²以内であり、当該区域に居住している者が自ら営むもの (注) 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、業種及び規模を限定して適用除外とされた。			

(備 考)

(1) 農林漁業用建築物

農林漁業とは、日本標準産業分類による「A－農業」、「B－林業」、「C－漁業」の範囲とし、季節的なものであっても含まれるものとするが、家庭菜園等生業としないものは該当しない。政令第20条で定める農林漁業用建築物は、次のとおりである。

- ① 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人口授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整貯蔵施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設など農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- ② 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設など農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- ③ 家畜診療の用に供する建築物
- ④ 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
- ⑤ ①から④までのほか、建築面積が 90 ㎡以内の建築物

なお、農林漁業用建築物でこれらに該当しないものについての市街化調整区域内での開発行為は、法第34条第4号に該当するものとして許可を得ることとなる。

(2) 農林漁業を営む者の住宅

「農林漁業を営む者の住宅」とは、農林漁業の範囲に属する業務に従事する者をいい、

- ・ 被傭者を含む
- ・ 兼業者を含む
- ・ 臨時的と認められる者は含まない
- ・ 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要するものとする。

- ① 「農業を営む者」とは、次のいずれかに該当する者とする。

イ 10a 以上の農地について耕作の業務を営む者

ロ 農業生産法人の構成員で、年間 60 日以上農作業に従事している者

ハ 農業生産法人の構成員で、その法人に 10a 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く使用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する者

なお、次の点に留意すること。

- * 農業を営む者の耕作面積の確認は、松江市農業委員会が発行する農業従事者証明による。なお、農家住宅として新築した住居に移転し、同居していた親族等と世帯分離した結果、農業従事者証明の交付を受けることができなくなるような者は、農業を営む者として扱わない。
- * 住宅建築後に耕作面積が 10a 未満となり、農業を営む者の基準にあてはまらなくなる場合は、農業を営む者として扱わない。
- * 現に住宅を有しているにもかかわらず、別にもう一軒建築する場合は、建築の必要性、現住宅の利用・用途を明確にさせる必要がある。

② 「漁業、林業を営む者」とは、協同組合が発行する業務を営む者である旨の証明書を受けられる者とする。

- * 年間従事日数は、取引高（額）等明示された証明書による。

[表 3. 2 法第 29 条第 1 項第 3 号で定める公益上必要な建築物]

根 拠		建 築 物	具 体 例
法令	号		
法第 29 条	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、政令で定める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	
政 令 第 21 条	1	道路法 2①に規定する道路又は道路運送法 2⑧に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法 3 一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 2②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 2②に規定する公園施設である建築物	休憩所、売店、管理事務所、簡易宿泊所、便所
	4	鉄道事業法 2①に規定する鉄道事業若しくは同条⑤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	停留所
		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	停留所、車庫、車両検査修繕施設
	5	石油パイプライン事業法 5②二に規定する事業用施設である建築物	
	6	道路運送法 3 一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 2②に規定する一般貨物自動車運送事業（同条⑥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	自動車車庫、停留所、荷扱所
		自動車ターミナル法 2⑤に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物	

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	<u>荷さばき施設、旅客施設、管理施設、厚生施設</u>
		漁港漁場整備法 3 に規定する漁港施設である建築物	<u>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</u>
	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	<u>ターミナル</u>
		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	<u>気象台、天文台、測候所</u>
	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	<u>放送局</u>
	14	電気事業法 2①十六 に規定する電気事業（同項二に規定する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 <u>発電所、変電所、送電所</u>
		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。）を設置する施設である建築物	

根 拠		建 築 物	具 体 例
法令	号		
政 令 第 21 条	15	水道法 3②に規定する水道事業若しくは同条④に規定する水道用水供給事業の用に供する同条⑧に規定する水道施設である建築物	<u>浄水施設、送水配水施設</u>
		工業用水道事業法 2⑥に規定する工業用水道施設である建築物	
		下水道法 2 三から五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	
	16	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	
	17	図書館法 2①に規定する図書館の用に供する施設である建築物	<u>公立図書館、私立図書館</u>
		博物館法 2①に規定する博物館の用に供する施設である建築物	
	18	社会教育法 20 に規定する公民館の用に供する施設である建築物	公民館
	19	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 15 の 6③に規定する公共職業能力開発施設	<u>職業訓練校、技能開発センター</u>
		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職業能力開発促進法 27①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 2⑦に規定する火葬場である建築物	
	21	と畜場法 3②に規定すると畜場である建築物	
		化製場等に関する法律 1②に規定する化製場若しくは同条③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	<u>一般廃棄物処理施設</u>
		浄化槽法 2 一に規定する浄化槽である建築物	

根 拠		建 築 物	具 体 例
法令	号		
政 令 第 21 条	23	卸売市場法 2③に規定する中央卸売市場若しくは同条④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 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 2 六に規定する公園事業又は同条四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	休憩所、展望施設、公衆便所、宿舎、避難小屋
	25	住宅地区改良法 2①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	国、都道府県等（法 34 の 2①に規定する都道府県をいう。）、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 1 に規定する学校、同法 124 に規定する専修学校又は同法 134①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 ハ 医療法 1 の 5①に規定する病院、同条②に規定する診療所又は同法 2①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。）で下記のもの ・ 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 ・ 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎 ・ 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 ・ 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎 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下記のものを除く。） ・ 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	

根 拠		建 築 物	具 体 例
法令	号		
政 令 第 21 条	27	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 17①一から三までに掲げる業務の用に供する施設である建築物	
	28	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 2②に規定する水資源開発施設である建築物	
	29	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 18①一から四までに掲げる業務の用に供する施設である建築物	
	30	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 15①一の業務の用に供する施設である建築物 ----- 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律 11 三に掲げる業務の用に供する施設である建築物	

(注) 「建築物」の欄中、法律の条・項・号は省略し、条数の次の①②はその項数、一二はその号数を示す。

[表 3 . 3 自己用と非自己用の開発行為の区分]

種 類 別	開発行為の種類	開発行為の目的となる建築物(例示)
建 築 物	自己の居住用	一戸建専用住宅、分家住宅、農家住宅
	自己の業務用	ホテル、旅館、結婚式場、店舗、工場、 保険組合や共済組合が行なう宿泊施設、 学校法人が建設する学校、従業員の福利厚生施設、 福祉施設のうち利用者が通所するもの
	非 自 己 用	分譲住宅、分譲宅地、賃貸住宅、社 宅、貸事務所、 貸店舗、貸倉庫、別 荘、業務用分譲地、 工場が従業員に譲渡するための住宅、 福祉施設のうち利用者が入所するもの
第一種特定工作物	自己の業務用	コンクリートプラント、アスファルトプラント、 クラッシャープラント、危険物貯蔵処理施設
	非 自 己 用	
第二種特定工作物	自己の業務用	ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、 遊園地、動物園
	非 自 己 用	墓 園

[表 3 . 4 設 計 者 の 資 格]

開発区域 の 面 積	学 歴 ・ そ の 他	宅地開発に関する 技術の実務経験
1ha 以上 20ha 未満	① 大学を卒業した者	2 年 以 上
	② 短期大学(3年課程)を卒業した者	3 年 以 上
	③ 短期大学、高等専門学校又は旧専門学校を卒業した者	4 年 以 上
	④ 高等学校、旧中等学校を卒業した者	7 年 以 上
	⑤ 技術士法による本試験のうち建設部門、水道部門、衛生工学部門の合格者	2 年 以 上
	⑥ 建築士法の1級建築士	2 年 以 上
	⑦ 土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了した者	7年以上の実務経験等の受講要件 ※盛土規制法による みなし許可の場合は 10年以上の経験者
	⑧ その他国土交通大臣が認めた者	
20ha 以上	上記①から⑧までに該当する者	20ha 以上の経験者

(注)

- ①から④までの学校については、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めた者
- ⑧については、現在定めなし
- 実務経験とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理の経験をいう。

[表 3. 5 開発許可申請書添付図書一覧]

※ 正本・副本で2部必要

編 冊 順 序	書 類 名	備 考	非自己用 自己の業 務 用 大	自己の 業務用 小	自己の 居住用
1	開発行為許可申請書 別記様式第2又は第2の2		○	○	○
2	設 計 説 明 書 様式第3号	公共施設の管理予定者欄は必ず記載すること	○	○	×
3	開 発 区 域 位 置 図	縮尺 10,000 分の 1 以上 開発区域は朱線で枠どり 著作権者の許諾を得ること 方位・縮尺を記載	○	○	○
4	開 発 区 域 図	縮尺 5,000 分の 1 以上 開発区域は朱線で枠どり 著作権者の許諾を得ること 方位・縮尺を記載	○	○	○
5	公共施設管理者の同意書 様式第1号	開発区域外であっても、関連がある既存施設は同意を得ること	△	△	△
6	公共施設管理予定者 との協議経過書 様式第2号	開発区域外であっても、開発行為に関する工事については、協議を行うこと。	△	△	△
7	道路工事施行承認書	道路内工事を行う場合	△	△	△
8	法 務 局 備 付 の 地 図 (公 図 等)	法務局で取得した登記官の証明印があるもので原則3箇月以内のものを添付、開発区域線は朱線で枠どり方位の表示、里道は赤、水路は青で着色、コピーを添付する場合は転写年月日、転写者氏名記入	○	○	○
9	土 地 調 査 書 参考様式第4号	開発区域内、隣接地 調査日、調査者氏名の記載	○	○	○
10	権 利 者 同 意 書 様式第4号 (工事施工区域隣接地権利者の同意書は参考様式第5号)	○開発区域内権利者及び隣接土地所有者 ・施行同意時のもの ・土地一筆ごとの欄を作成し、署名すること ・同意書が個人の場合は「同意年月日、権利者の住所氏名」欄は全て自署とする。また自署でない場合は実印の押印、印鑑証明書の添付 ・印鑑証明書の発行日と施行同意欄の日付は原則3箇月以内 ・変更許可申請を行う際、新たに開発区域に入る土地がある場合は、その部分について施行同意を取得 ○開発区域内権利者 ・根抵当権がある場合は筆ごと、債務者ごとに施行同意書が必要	○	○	○
11	土地改良区の同意書	合併浄化槽を新設する場合	△	△	△

12	設計者の資格申告書 様式第5号	1ha 以上の場合に必要な P34 [表3. 4 設計者の資格] 及び (注) を参照	○	△	△
13	資金計画書 別記様式第3 1 収支計画 2 年度別資金計画 ◇添付書類 ・預金残高証明書 (自己資金の場合) ・融資証明書 (借入金の場合) ・自己の居住用又は1ha 未満 の自己の業務用の場合は不要	融資証明書には以下の内容を明記 ・当該開発行為の資金であること ・開発区域の地名 ・融資時期 (工事着手までに融資 が開始されること) 融資元が金融機関でない場合は、 融資証明書に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	○	×	×
14	申請者の資力等 に関する申告書 及び暴力団等に該当しない 旨の誓約書 様式第6号、様式第6号の2	法人の登記事項証明書 (個人の場合は 住民票)、納税証明書を添付 ・納税証明書は原則として前年度 分の国税 (法人は法人税、個人 は所得税) とする	○	×	×
15	工事施行者の 能力に関する申告書 様式第7号	法人の登記事項証明書、建設業の 許可証明書のコピーを添付	○	×	×
16	官民境界確認書	法務局に測量図がある場合は法務 局で取得した測量図と現地の境界 プレートの写真の添付でも可。 ただし、測量図が世界測地系に基 づき作成されている場合は、測量 図のみでも可。	○	○	○
17	登記事項証明書	法務局で取得した登記官の証明印 があるもので原則3箇月以内のも のを添付 (正本はコピー不可、副 本はコピーでよい) 区域内の土地、 建物の登記事項証明書	○	○	○
18	現況写真	・開発区域の全景 (上空からの写真など) ・開発行為の周囲 (複数方向から撮影) ・接続道路 開発区域は朱線で枠どり	○	○	○
19	その他市長が 必要と認める図書	市街化調整区域内の開発行為につ いては別途定める書類を添付	△	△	△
20	設計図等	別表のとおり (表3. 6)	○	○	○

- ※ 「○」は必ず添付、「△」は内容によって添付、「×」は添付不要
※ 「(○)」は盛土規制法によるみなし許可の場合添付
※ 「自己業務用大」は面積が1ha 以上
※ 用紙のサイズはA4判
※ インデックス等で添付書類が分かるようにすること

[表 3. 6 開発行為許可申請書添付設計図等]

図書の種類	縮 尺	明 示 す べ き 事 項
現 況 図	1/2,500 以上	1. 方位 2. 開発区域の境界（境界線は朱線で表示。官民境界線、道路境界線、隣地境界線の別を記載すること。） 3. 地形 ・ 標高差を示す等高線（2mの標高差を示すもの） ・ 植生区分 ・ 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 4. 開発区域内及び開発区域周辺の公共施設 ・ 区域内及び区域周辺の道路、公園緑地広場、河川、水路、取水施設その他公共施設並びに官公署、文教施設、その他公益的施設の位置及び形状 ・ 道路の名称、道路の幅員、道路交差点の地盤高、河川又は水路の幅員 5. 政令第 28 条の 2 第 1 号に規定する樹木又は樹木の集団の状況 （規模が 1ha 以上の開発行為について記載すること。） 6. 政令第 28 条の 2 第 2 号に規定する切土又は盛土を行なう部分の表土の位置 （規模が 1ha 以上の開発行為について記載すること。）
土 地 利 用 計 画 図	1/1,000 以上	1. 方位 2. 開発区域の境界（境界線は朱線で表示。官民境界線、道路境界線、隣地境界線の別を記載すること。） 3. 公共施設の位置及び形状 ・ 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへいの位置 ・ 開発区域内外の道路の位置、形状、幅員及び名称 ・ 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 ・ 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 ・ 消防水利の位置及び形状 ・ 遊水池(調整池)の位置及び形状（多目的利用にあつては、専用部分と多目的利用部分の区分） ・ 河川その他の公共施設の位置及び形状 4. 予定建築物等の敷地の形状及び面積 5. 敷地に係る予定建築物等の用途 6. 公益的施設の位置、形状、名称及び面積 7. 樹木又は樹木の集団の位置 8. 緩衝帯の位置、形状及び幅員 9. 法面（がけを含む）の位置及び形状 * 開発区域外のがけ等が開発区域内の敷地に建築制限を発生させる（県建築基準法施行条例第 4 条）おそれがある時は、その区域がわかるように明記すること。 10. 擁壁の位置及び種類 11. 凡例
造 成 計 画 平 面 図	1/1,000 以上	1. 方位 2. 開発区域の境界（境界線は朱線で表示。官民境界線、道路境界線、隣地境界線の別を記載すること。） 3. 切土又は盛土をする土地の部分 表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示。切盛の別を切土(黄)、盛土(赤)でうすく着色

図書の種類	縮 尺	明 示 す べ き 事 項
造成計画 平面図	1/1,000 以上	4. がけ又は擁壁の位置 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 5. 道路の位置、形状、幅員及び勾配 ・道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 6. 遊水池(調整池)の位置及び形状 7. 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 8. 縦横断線の位置及び記号 9. 凡例
造成計画 断面図	1/1,000 以上	1. 造成計画平面図 8. にあたる記号 2. 切土又は盛土をする前後の地盤面 3. 計画地盤面（計画高を明示） 4. 開発区域の境界（朱線） 5. 切土又は盛土の色別
排水施設 計画平面図	1/500 以上	1. 開発区域の境界（境界線は朱線で表示。官民境界線、道路境界線、隣地境界線の別を記載すること。） 2. 排水区域の区域界 3. 排水施設の位置、種類、形状、内のり寸法及び勾配 ・遊水池(調整池)の位置及び形状 ・都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び種類 ・排水管の勾配及び管径 ・マンホールの位置及びマンホール間距離 4. 水の流れの方向 5. 吐口の位置 6. 放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 7. 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 8. 道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 9. 法面(がけを含む)又は擁壁の位置及び形状 10. 凡例
給水施設 計画平面図 ※自己の居住用は除く	1/500 以上	1. 開発区域の境界（境界線は朱線で表示。官民境界線、道路境界線、隣地境界線の別を記載すること。） 2. 給水施設の位置、形状、内のり寸法 3. 取水方法 4. 消火栓の位置 5. 予定建築物等の敷地の形状 (排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。)
が け の 断 面 図	1/50 以上	1. がけの高さ、勾配及び土質 (土質の種類が 2 種類以上の場合は、それぞれの土質及び地層の厚さ) 2. 切土又は盛土をする前の地盤面 3. 小段の位置及び幅 4. がけ面の保護 ・石張り、芝張り、モルタルの吹付け等のがけ面の保護の方法 (切土をした土地の部分に生ずる高さが 2m を超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1m を超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 2m を超えるがけについて作成すること。)

図書の種類	縮 尺	明 示 す べ き 事 項
擁 壁 の 断 面 図	1/50 以上	1. 擁壁の寸法及び勾配 2. 擁壁の材料の種類及び寸法 3. 裏込めコンクリートの寸法 4. 透水層の位置及び種類 5. 擁壁を設置する前後の地盤面 6. 基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法 7. 鉄筋の位置及び径 8. 水抜穴の位置
求 積 図	1/500 以上	1. 開発区域全体の求積表 2. 開発区域内の宅地及び公共施設の求積表 ※ 各区画について外周の測点間距離を記載すること
排 水 施 設 構 造 図	1/50 以上	1. 排水施設構造詳細図 ・開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水ます、吐口 ・汚水処理場(処理水の仕様書を含む) 2. 調整池構造詳細図
道 路 標 準 横 断 図	1/50 以上	1. 路面、路盤の詳細、舗装構成 2. マンホールの形状 3. 雨水ます、取付管の形状 4. 道路側溝の位置 5. 埋設管の位置 6. 横断勾配 7. 幅員
防 災 工 事 計 画 平 面 図	1/1,000 以上	1. 路面、路盤の詳細 ・舗装構成 2. マンホールの形状 3. 雨水ます、取付管の形状 4. 防災施設の位置、形状、寸法及び名称 5. 段切位置 6. 表土除去位置 7. 流土計画 8. 工事中の雨水排水経路 9. 凡例 ※大規模開発の場合に作成
防 災 施 設 構 造 図	1/100 以上	1. 防災工事において設置される施設の詳細 ※大規模開発の場合に作成
そ の 他 の 構 造 詳 細 図		1. その他必要と思われるもの
各 種 計 算 書		1. 鉄筋コンクリート擁壁、重力式擁壁、その他橋梁等の構造物についての安定計算書 2. 水利計算書(排水系統図を添付) 3. 地盤調査資料等

(注) 1. 設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

2. 凡例は、「開発許可申請の手引き」添付の申請図書の凡例一覧表を参照すること。

3. 設計図の地盤高は標高で記載すること。

4. 設計図の縮尺は縮小版表示などにせず、縮尺を合わせる。また、文字は 8 ポイント以上とすること。

5. 道路境界線の道路とは、建築基準法に定めのある道路をいう。官民境界線は道路以外の官民の対象となる境界線をいう。それ以外の境界線は隣地境界線として記載すること。

申請図書の凡例一覧表

名称	記号	名称	記号	名称	記号
開発区域境界線	—○—	雨水管渠		雨水角形人孔	
工区境界	第1区 第2区	污水管渠		污水角形人孔	
街区番号	街区番号 計画面積 敷地面積	合流管渠		河川	
宅地番号	計画面積 敷地面積	既設管渠		法面	
公共公益用地	計画面積 敷地面積	横断暗渠	種別	間知ブロック積擁壁	
造成計画高	計画面積 敷地面積	暗渠	円形	重力式擁壁	
敷地面積	計画面積 敷地面積		馬蹄形	R C 擁壁	
B M	計画面積 敷地面積		矩形	給水管	
位置	計画面積 敷地面積		卵形	制水管弁	
高さ	計画面積 敷地面積	開渠	呼び名	消防水利施設	
道路番号及び巾員	道路番号 巾員		U形側溝及び寸法	階段	
勾配、延長	勾配 延長		L形側溝及び寸法	ガードレール	
変化点	変化点		Lu形側溝及び寸法	ガードフェンス	
管番号	管番号	柵	グレーチング側溝	落石防護柵	
管径	管径		その他の開渠	車止め	
勾配	勾配		雨水円形人孔	樹木	
管延長	管延長		汚水円形人孔	緩衝帯	
流水方向	流水方向				

第4節 開発許可の基準

1. 開発許可の基準

開発許可の基準は、開発行為に一定の技術基準を保たせるための技術基準と、市街化調整区域内の開発行為を例外的に許可する場合の基準からなっている。

(1) 市街化区域内、非線引都市計画区域内、都市計画区域外での開発行為

申請された開発行為が、法第 33 条に定める技術基準に適合し、かつ、申請の手続が適法であるときは許可しなければならない。

(2) 市街化調整区域内の開発行為

申請された開発行為が、法第 33 条に定める技術基準に適合するほか、法第 34 条の各号のいずれかに該当する場合でなければ許可をしてはならない。

2. 開発許可の技術基準(法第 33 条)

良好な市街地の形成を図るため、法では公共施設の配置等についての基準を定めている。

(1) 技術基準の適用関係

自己の居住用、自己の業務用、非自己用の開発行為の区分により、適用される基準が異なっている。(〔表 4. 1〕参照)

(2) 技術基準の概要

法第 33 条、政令第 23 条の 2 から同第 29 条及び省令第 20 条から同第 27 条に定めるもののほか、松江市の基準(手引き「技術編」参照)による。

なお、法、政令及び省令による基準の概要は、〔表 4. 2〕のとおりである。

3. 市街化調整区域における基準(法第 34 条)

市街化調整区域では、農林漁業的土地利用に重点が置かれ、市街化を抑制する区域であるので、原則として開発行為はできない。

ただし、法第 34 条に定めるような建築物の建築や第一種特定工作物の建設のために行う開発行為については、スプロール対策上支障がないもの、容認すべき特別な必要性が認められるものといった見地から例外的に許可される。(〔表 4. 3〕参照)

第二種特定工作物の建設のための開発行為には、法第 34 条の規定は適用されない。

次頁から【表 4. 3】中の基準のうち、特に説明が必要と思われるものを解説する。

《 法第 34 条第 1 号の開発行為に関する運用基準 》

法第 34 条第 1 号

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に該当するものであること。

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 34 条第 1 号に規定する建築物は、次のとおりとする。

1 市街化調整区域における、主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物

（1）基準の内容

種 別		用途の例示	利用形態
1	学校等	幼稚園、小学校、中学校	学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する小学校、中学校及び幼稚園で、校区が明確にされているもの
2	医療施設等	診療所、助産所	医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所であること
3	社会福祉施設等	保育所、老人デイサービスセンター、老人福祉センター、児童養護施設等	社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設等であること。
4	地域型保育給付の対象となる小規模保育事業等	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に供する施設	児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 6 条の 3 第 9 項に規定する家庭的保育事業、同条第 10 項に規定する小規模保育事業若しくは同条第 12 項に規定する事業所内保育事業の用に供する施設等であること。

※ 建築物及び申請地の規模は、事業計画に照らし適正なものであること。

※ 設置及び運営について、関係部局と調整が図られたものであること。

※ 申請者が自ら運営するものであること。

（2）必要書類

- ①事業説明書（事業の内容や施設の利用見込みなど）
- ②施設利用者の範囲を示す図面等
- ③申請人の資格、免許等に関する書類

2 市街化調整区域における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日用物品店舗等

（1）基準の内容

種 別		住居併用	店 舗 等 の 例 示	敷 地 の 接 道 要 件	建 築 物 の 規 模	敷地の規模
1	小売業 (物品販売業を営む店舗)	可	食料品店、洋品店 電気店、薬局 新聞販売店	4.0m以上	延べ床面積 200 ㎡以内（倉庫も面積に含まれ 20%以内） 住居併用の場合、店舗部分の床面積が 50%以上	500 ㎡以内
		不可	コンビニエンスストア	6.5m以上	延べ床面積 200 ㎡以内（倉庫も面積に含まれ 20%以内）	1,000 ㎡以内
2	飲食業、洗濯、理容、美容、浴場業、個人サービス業	可	飲食店、 クリーニング店 理容店、美容店 はり、きゅう、あん摩等の施設	4.0m以上	延べ床面積 200 ㎡以内（倉庫も面積に含まれ 20%以内） 住居併用の場合、店舗部分の床面積が 50%以上	500 ㎡以内
3	修理業	可	自動車修理工場 農機具修理施設	同上	事務所部分の床面積 200 ㎡以内 修理業全体としての延べ床面積 300 ㎡以内 住居併用の場合、事業所部分の床面積が 50%以上	1,000 ㎡以内
4	その他	不可	銀行	6.5m以上		1,000 ㎡以内
		可	郵便局	4.0m 以上		

※ 申請者が自己の業務として行うものであること。

※ 住宅を併設する場合は延べ床面積の 50%以上の店舗面積を有すること。但し、市街化区域から 2km 以内の住居系大規模開発地内の店舗併用住宅については、店舗部分の床面積を 50 ㎡以内とする。

※ 敷地規模については上記数値によるが、分筆により残地が有効に活用できない形状の場合はその部分も許容し得る。

※ 小売業（物品販売業を営む店舗）の敷地規模については、営業形態により相当数の駐車場が必要とされる場合には、敷地が 6.5m 以上の道路に接道する場合に限り、1,000 ㎡以内まで許容し得る。

（２）必要書類

①事業説明書（申請に係わる店舗等が申請地周辺居住者の日常生活上必要であることの説明）

②地元自治会、区長等の要望書

③周辺建物用途別現況図（s= 1/5,000）

④建物配置図、建築平面図、建築立面図（建築面積・延べ床面積・店舗面積等記入のこと）

⑤申請人の職業、資格、免許等及び商取引に関する書類

※ 本号に該当する建築物は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定される。

特に、２の日用品店舗等を市街化区域の近隣に立地する場合には、対象が市街化調整区域に居住する者であるかを判断するために、市街化調整区域内における利用対象世帯数や利用金額などから収支計算を行った事業計画書を添付すること。

《 法第 34 条第 10 号に係る開発許可について 》

法第 34 条第 10 号にかかる開発行為は、地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行うものであること。

なお、地区計画の策定については、「松江市における 松江圏都市計画 市街化調整区域の地区計画ガイドライン」によること。

《 法第 34 条第 11 号に係る開発許可の基準 》

法第 34 条第 11 号にかかる開発行為については、松江市開発行為等の許可の基準に関する条例（平成 17 年松江市条例第 334 号）による。

(1) 地域的要件（市条例第 3 条）

市条例で指定する土地の区域（以下、「隣接、近接区域」という。）は次に掲げる①～③に該当し、区域図で A 区域及び B 区域として表示する土地の区域とする。

- ① 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区域(市街化区域との境界からおおむね 2 k m の範囲の土地の区域)
- ② 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。)が連たんしている土地の区域
- ③ 政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を含まない土地の区域

政令第 29 条の 9

第 1 号 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域

第 2 号 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

第 3 号 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）

第 4 号 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）（以下、土砂災害防止法という）第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域

第 5 号 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

第 6 号 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

第 7 号 政令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域

市規則第 17 条

政令第 29 条の 9 第 6 号に規定する土地の区域は、水防法第 15 条第 1 項第 4 号に規定する浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深が 3 メートル以上となる区域とする。

政令第 8 条第 1 項第 2 号

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(2) 建築物の用途（市条例第4条）

- ① 住宅、兼用住宅又は共同住宅、寄宿舍又は下宿（A区域における建築物の用途）
- ② 市街化区域から隣接または近接している区域のうち、市規則で定める道路の境界からおおむね50mの土地の区域（B区域）においては、①に掲げるものの他、店舗、事務所若しくは工場（B区域における建築物の用途）

店舗、事務所、工場の延べ床面積は500㎡以内とする。

ただし、工場は周辺の土地利用と調和し、作業場の床面積の合計が150㎡以内(原動機を使用する場合は出力の合計が0.75kw以下)とする。

(3) 技術的要件（市規則第3条）

予定建築物が店舗、事務所若しくは工場の場合、その敷地は市規則で定める道路に接する土地、又は、市規則で定める道路と連続する道路であって、「技術編」で定める接続先道路の幅員の基準を満たす道路に接する土地であること。

市規則で定める道路は、一般国道9号松江道路、一般国道9号、一般国道431号、一般国道432号、主要地方道松江鹿島美保関線、主要地方道浜乃木湯町線、県道本庄福富松江線、市道西尾大井線、市道坂本西持田線、市道松江道路側道北線及び市道松江道路側道南線である。

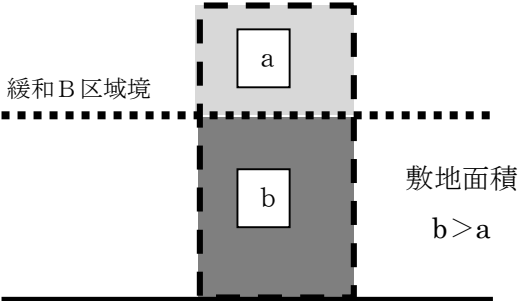
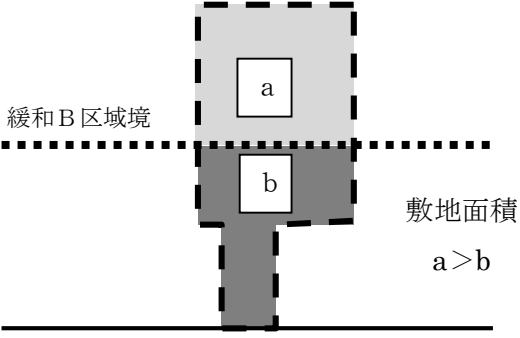
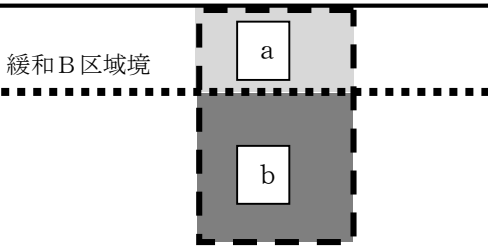
(4) 建築物の敷地が2区域にわたる場合の措置

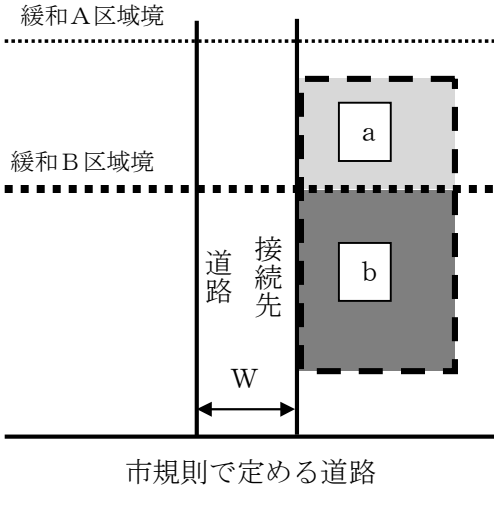
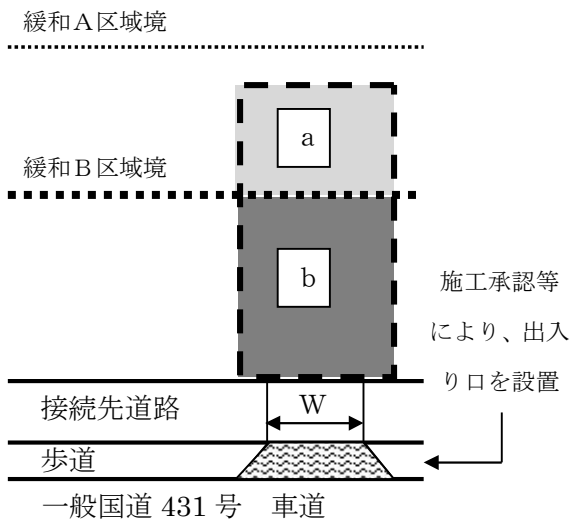
建築物の敷地がA区域とB区域にわたる場合、建築基準法第91条に準じて、敷地の過半の属する許容用途を適用する。建ぺい率については同法53条2項、容積率については同法第52条7項に準じ、それぞれの敷地面積の割合に応じて算出したものとする。

(5) 最低敷地面積（市条例第5条）

最低敷地面積は200㎡とする。ただし、市長が開発区域及びその周辺の地域における良好な住居等の環境の形成又は保持のために支障がないと認める場合は、この限りでない。

事例：(3) 技術的要件（市規則第 3 条）及び(4) 建築物の敷地が 2 区域にわたる場合の措置

凡 例	開発区域	緩和 A 区域	緩和 B 区域	緩和 A 区域境線	緩和 B 区域境線
					
事例			用途	解説	
緩和 A 区域境 緩和 B 区域境  敷地面積 $b > a$ 市規則で定める道路			B 区域の用途	市規則で定める道路と接する土地であり、敷地の過半を B 区域が占めるため、B 区域の用途が許容できる。	
緩和 A 区域境 緩和 B 区域境  敷地面積 $a > b$ 市規則で定める道路			A 区域の用途	市規則で定める道路と接する土地であるが、敷地の過半を A 区域が占めるため、B 区域の用途は許容できない。	
緩和 A 区域境 接続先道路 緩和 B 区域境  市規則で定める道路			A 区域の用途	市規則で定める道路と接していないため、B 区域の用途は許容できない。	

凡 例	開発区域	緩和 A 区域	緩和 B 区域	緩和 A 区域境線	緩和 B 区域境線
					■■■■■■■■
事例	用途		解説		
 開発面積 $a+b=1\text{ha}$ 未満の場合、$W \geq 6.5\text{m}$ 開発面積 $a+b=1\text{ha}$ 以上の場合、$W \geq 9.0\text{m}$	B 区域の用途		市規則で定める道路と連続する道路であって、「技術編」で定める接続先道路の幅員の基準を満たす道路に接する土地であるため、B 区域の用途が許容できる。		
 開発面積 $a+b=1\text{ha}$ 未満の場合、$W \geq 6.5\text{m}$ 開発面積 $a+b=1\text{ha}$ 以上の場合、$W \geq 9.0\text{m}$	B 区域の用途		一般国道 431 号で副道がある路線において、国道 431 号と直接接していないが、一定幅員以上道路と接していて、国道 431 号への進入路が一定幅員以上確保されているため。		

《法第 34 条第 12 号に係る開発許可の基準》

(1) 市条例で定める開発行為

① 大規模既存集落内の自己用住宅等（市条例第 6 条第 1 号、市規則第 6 条）

自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね 100 以上(ただし、地域の実情を勘案し集落の一体性を確保する場合は、この限りでない。)の建築物が連たんしている区域のうち市規則で定めた区域（以下「大規模既存集落」という）で、区域図にC区域として表示する区域内で次に掲げるものに該当するものであること。

イ 自己の居住の用に供する建築物

ロ 自己の業務の用に供する店舗、事務所、工場若しくは運動、レジャー施設

ハ ロの開発面積は 1,000 m²以内とする。

ニ ロの延べ床面積は 500 m²以内とする。

ただし、工場は周辺の土地利用と調和し、作業場の床面積の合計が 150 m²以内(原動機を使用する場合は出力の合計が 0.75 k w 以下)とする。

② 既存集落内の自己用住宅等（市条例第 6 条第 2 号）

自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている区域のうち市規則で定めた区域（以下「既存集落」という）で、区域図にD区域として表示する区域内で次に掲げるものに該当するものであること。

イ 自己の居住の用に供する建築物

③ 大規模既存集落又は既存集落内の小学校及び中学校周辺の住宅等（市条例第 6 条第 3 号）

大規模既存集落（C 区域）又は既存集落（D 区域）内で、かつ、次の要件の a 及び b に該当する土地で、イ～ハの要件を満たすものであること。

a 本庄中、本庄小、古江小、湖北中、秋鹿小の校舎からおおむね 500m の範囲にある土地

b 開発区域と直接接することとなる開発区域外の道路に上下水道管が敷設されている土地

※開発許可申請者が自ら水道管及び下水道管を新たに敷設する場合も該当とする。

イ 住宅又は兼用住宅

ロ 開発区域面積は 3,000 m²未満

ハ 最低敷地面積は 200 m²とする。（自己用は除く）

[添付書類]	・ 開発区域が対象となる学校の校舎から規定の範囲にあることがわかる図面 ・ 上下水道等が整備済みであることがわかる資料 (上下水道局との協議書、台帳等)
--------	--

④ 鉄道駅周辺の住宅又は店舗等（市条例第 6 条第 4 号）

次の要件の a 及び b に該当する土地で、イ～ニの要件を満たすものであること。

a 津ノ森、高ノ宮、松江フォーゲルパーク、秋鹿町、長江、朝日ヶ丘の各駅舎からおおむね 300m の範囲にある土地

b 開発区域と直接接することとなる開発区域外の道路に上下水道管が敷設されている土地
※開発許可申請者が自ら水道管及び下水道管を新たに敷設する場合も該当とする。

イ 住宅又は兼用住宅

ロ 開発面積が 3,000 ㎡未満

ハ 最低敷地面積は 200 ㎡とする。（自己用は除く）

ニ 店舗の延床面積は 500 ㎡以内とする。（法第 34 条 1 号、9 号に該当しないもの）

[添付書類]	・ 開発区域が対象となる駅舎から規定の範囲にあることがわかる図面 ・ 店舗については、事業概要及び駅の利便性を活用することが分かる資料 ・ 上下水道等が整備済みであることがわかる資料 （上下水道局との協議書、台帳等）
--------	---

⑤ 分家住宅（市条例第 6 条第 5 号）

市街化調整区域に現に生活の本拠を有する世帯が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為で、次の要件の a 又は b に該当する土地でイ～ハの要件を満たすものであること。

a 申請地は、本家たる世帯が、区域区分日前から保有している土地。

b 申請地は、本家が自己の居住用に供している建築物の敷地から連たんが確保される土地。
※連たんとは、建築物の敷地相互間距離が 50m 以内であるものをいう。

イ 申請者の範囲については、民法第 725 条に定める親族(6 親等内血族、3 親等内姻族)に該当する者であって原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得するいわゆる本家の世帯構成員であったもので、いわゆる跡取りを含むほか、婚姻予定者も世帯構成員に含めて差し支えないものとする。

ロ 開発面積については、原則 500 ㎡以内とする。

ハ 申請地が農地である場合は、農地転用の見込みがあるものであること。

[添付書類]	・ 家系図 ・ 住民票(本家) ・ 戸籍全部事項証明（謄本） ・ 建築物配置図 ・ 建築物平面図 ・ その他
※	上記の a に該当するものとして申請する場合は次の書類を追加で添付すること ・ 申請者及び本家の固定資産税名寄帳 ・ 名寄帳記載の土地の位置図 ・ 申請地を本家たる世帯が線引き以前から保有していたことが分かる書類

⑥ 収用対象事業により立ち退く場合の代替建築物（市条例第 6 条第 6 号）

土地収用法第 3 条の各号に規定する事業の施行により市街化調整区域に移転するもので、次の要件に該当するものであること。

イ 代替建築物の位置については、用途及び土地利用に照らし、適切なものであること。

ロ 原則として、敷地が従前とほぼ同一の規模であり、予定建築物が従前とほぼ同一の規模、用途及び構造で建築され、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

なお、収用対象建築物が市街化区域内にある場合については、イ、ロに掲げる要件のほか、

次の a 又は b のいずれかに該当し、やむを得ないと認められるもの。

- a 密集市街地等により、市街化区域内に適地を確保することが困難であること。
- b 被収用者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に適切な土地を保有し、あえて市街化区域に土地を求めさせる合理的事情に乏しいこと。

[添付書類]

- ・理由書 ・既存建築物配置図 ・既存建築物平面図（求積表） ・建築物配置図
- ・建築物平面図 ・従前敷地求積図 ・収用対象事業の対象となる旨の証明書
- ・その他

⑦ 地区集会所等準公益施設（市条例第 6 条第 7 号）

次の要件に該当するものであること。

- イ 地区集会所、公民館等(社会教育法によるものを除く。)準公益的な施設である建築物であること。
- ロ 町内会等自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
- ハ レジャー的な施設、その他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

[添付書類]

- ・理由書 ・目的、管理、運営方法の説明書 ・建築物配置図 ・建築物平面図
- ・その他

⑧ 既存の自己の居住の用に供する建築物の建築行為を目的としたもので敷地拡大を伴うもの（市条例第 6 条第 8 号、市規則第 11 条）

拡大後の敷地面積は 500 m²以内とする。

[添付書類]

- ・理由書
- ・既存建築物配置図 ・既存建築物平面図
- ・建築物配置図 ・建築物平面図
- ・その他

⑨ 1ha 未満のため、いわゆる第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設に併設する管理上、利用増進上必要不可欠な建築物（市条例第 6 条第 9 号、市規則第 12 条）

周辺の土地利用と調和のとれたもので、建築物の延べ床面積は 50 m²以内とする。

[添付書類]

- ・理由書 ・建築物配置図 ・建築物平面図 ・建築立面図 ・その他

(2) 地域的要件

法第 34 条 12 号にかかる開発行為について、

①、②、③、④は政令第 29 条の 9 各号（P46 参照）までに掲げる区域を含まない土地の区域とする。

⑤から⑨は政令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる区域を含まない区域とする。

但し、⑤から⑨についてはロからニまでの区域から除外された土地はこの限りではない。

(3) 災害の危険性の高い区域での法第 34 条第 12 号に係る開発行為等

災害の危険性の高い区域（政令第 29 条の 9 第 1 号から 6 号に掲げる区域）を含む土地の区域にて⑤から⑨に係る開発行為等を行う場合、「想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策」が必要となる。

[添付書類]

・災害に応じた対策についての申告書 ・対策内容が確認できる資料 ・その他

4. 区域図及び縦覧（市規則第 15 条）

条例で指定する区域については、縮尺 5 千分の 1 の区域図を松江市都市政策課に備え付け、縦覧に供する。

5. 区域をまたがる開発行為について

法第 34 条第 11 号及び 12 号で指定する区域について開発行為が 2 以上の区域にわたる場合、建築基準法第 91 条に準じて、敷地の過半の属する許容用途を適用する。建ぺい率については同法 53 条 2 項、容積率については同法第 52 条 7 項に準じ、それぞれの敷地面積の割合に応じて算出したものとする。

6. 松江市開発審査会運用基準

市街化調整区域の開発行為についての法第34条第14号の規定の運用にあたっては、次のとおり基準が定められている。この基準に該当する開発行為で、開発審査会の承認が得られたものにつき許可されることになる。

《 法 第 34 条 第 14 号 の 規 定 の 運 用 》

(1) 災害危険区域等に存する建築物の移転

次の①に定める対象要件のいずれかに該当する建築物の移転であって、②以下の要件に該当するものであること。

① 対象要件

イ かけ地近接危険住宅移転事業として行う移転であること。

ロ 地すべり等防止法第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転であること。

ハ 土砂災害防止法第25条第1項の勧告に基づく移転であること。

ニ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転であること。

ホ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくイからニまでと同等と認められる移転であること。

② 代替建築物の位置については、用途及び地域の土地利用に照らし、適切なものであること。

③ 農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の土地等でないこと等、地域の土地利用と調整のとれたものであること。

④ 原則として予定建築物が従前とほぼ同一の規模、用途で建築され、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

なお、移転対象建築物が市街化区域内にある場合については、前項②から④に掲げる要件のほか、次のいずれかに該当し、やむを得ないと認められるものであること。

イ 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難であること。

ロ 移転対象者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に適切な土地を保有し、あえて市街化区域に土地を求めさせる合理的事情に乏しいこと。

[添付書類]

・理由書	・既存建築物配置図	・既存建築物平面図	・建築物配置図
・建築物平面図	・建築立面図	・従前敷地求積図	・その他

(2) 社寺、仏閣及び納骨堂

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生活に関連した施設であり、鎮守、社、^{こうしん}庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であるが、その他宗教活動上の施設で、次の要件に該当するものであること。

① 宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設であること。

② ①に属する社務所、^{くり}くり等宗教活動上必要不可欠な建築物であること。

③ その他宗教活動上周辺の信者分布に照らし、当該地域に立地することに合理的事情のあるもの。

なお、原則として宿泊施設、休憩施設は含まないが、宗教活動上宿泊を伴い、宗教の教養を高めることに意義のあるものについては、必要最小限のもののみ認めるものとする。

[添付書類]

- ・理由書 ・建築物配置図 ・建築物平面図 ・建築立面図
- ・登記事項証明書(法人の場合) ・その他

(3) 研究施設

『開発許可制度運用指針（平成 26 年 8 月 1 日付け国都計 67 号）』等を参考にして個別に判断。

(4) 事業所に従事する者のための従業員宿舍

開発許可制度運用指針を参考にして個別に判断。

(5) 土地区画整理区域内の建築物等

開発許可制度運用指針を参考にして個別に判断。

(6) 既存建築物の建替え

従前の建築物と規模、構造等が著しく過大でなく、用途が同一のものであること。但し、市条例及び市規則により定められたものを除く。

[添付書類]

- ・理由書 ・既存建築物配置図 ・既存建築物配置図 ・建築物配置図
- ・建築物平面図 ・住民票 ・その他

(7) 第 2 種特定工作物に係る建築物

市街化調整区域における自然的土地利用の調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する次のいずれかに該当する建築物であること。但し、市条例及び市規則により定められたものを除く。

- ① キャンプ場、スキー場等第 2 種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、地域の土地利用上支障のないものの管理上、利用上必要不可欠である施設である建築物で、次のイからハを全て満たすものであること。

イ 施設自体が、周辺の環境に適合し、かつ地域の土地利用計画に適合しているものであること。

ロ 管理棟、バンガロー等必要最小限のもので、自然公園法その他法令に適合しているものであること。

ハ 用途の変更が容易でないものであること。

- ② 第 2 種特定工作物の敷地内で建築することに合理的事情が存する宿泊施設について、次のイからハまでを全て満たすものであること。

イ 利用目的、利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠なものであること。

ロ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難と認められるものであること。

ハ 施設の規模、構造、設計等が適切なものであること。

- ③ 1ha 未満の為、いわゆる第 2 種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設に併設される、管理上、利用増進上必要不可欠な建築物で周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

[添付書類]

・理由書 ・建築物配置図 ・建築物平面図 ・その他

(8) 技術先端型業種の工場等

次の要件に該当するものであること。

- ① 申請に係る建築物は、技術先端型業種(医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学器械器具・レンズ製造業等)の工場又は研究所(研究棟、管理棟、医療棟等の施設)であって、その立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- ② 申請地面積は、5ha 未満であること。
- ③ 当該市街化区域に適地がないと認められ、かつ、工場等の立地が次の事例にみられるように地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること。

イ 周辺の労働力を必要とする場合

ロ 清浄な空気、水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合

ハ 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合

[添付書類]

・理由書 ・事業概要説明書 ・建築物配置図 ・建築物平面図 ・その他

(9) 幹線道路の沿道における大規模な流通業務施設

立地することがやむを得ないと認められる大規模な流通業務施設とは、立地にあって市街化区域内の工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの、又は市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来し若しくは交通機能を阻害し、又は住居環境を悪化させると認められるもので、次の各項に該当するものであること。

① 区 域

山陰道の東出雲、松江玉造、松江だんだん道路の津田、西尾、川津の各インターチェンジ又は竹矢、矢田、松江東、松江中央、松江西の各ランプから概ね半径 1km 以内の区域に立地すること。

② 規 模

申請に係る建築物は、次のいずれかに該当するもののうち、地方運輸局長等が積載重量 5 t 以上の大型自動車が概ね 1 日平均延べ 20 回以上発着すると認定したものであること。

イ 貨物自動車運送事業法(平成元年法律第 83 号)第 2 条第 2 項の一般貨物自動車運送事業のうち、同条第 6 項で規定する「特別積合せ貨物運送」以外で、貨物自動車運送事業の用に供される施設

ロ 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法第 2

条第 1 項に規定する倉庫

③ 各インターチェンジ及びランプへのアクセス

立地場所から各インターチェンジ及びランプへのアクセスは、自動車交通の安全確保に加えて、歩行者及び自転車の安全が確保された道路として整備されているものであること。

[添付書類] ・理由書 ・事業概要説明書 ・地方運輸局長等の認定書 ・施設配置図
・建築物平面図 ・その他

(10) 有料老人ホーム

老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもので、次の要件に該当するものであること。

① 有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営標準指導指針又は県が当該指針を参考に策定する指導指針等が適用される場合にあっては同基準に適合しており、かつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られることがほぼ確実と判断されるもの。

② 有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。分譲方式のものとは認めない。

③ 入居一時金及び利用料に関する国の基準に従い適正な料金設定のため不可避である等、有料老人ホームの機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不适当であり、次の要件のいずれかに該当するものであること。

イ 市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合。

ロ 既に公共下水道等の生活基盤が整備されており、市街化区域から 500m 以内に立地すること。

さらに周辺の道路交通や利用者数に配慮した駐車場など利便性を重視した施設が整備される計画であること。

④ 有料老人ホームの立地につき、松江市の福祉政策、都市計画の観点から支障がないことについて、市長が承認を与えることがほぼ確実と判断されるものであること。

[添付書類] ・理由書 ・県、市担当部局の指針適合、立地困難等を証する書類
・融資証明書 ・建築物配置図 ・建築物平面図 ・市長の承認書 ・その他

(11) 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のうち、設置及び運営が国の定める基準に適合するものであって、その立地がやむを得ないと認められるもので、次の要件に該当するものであること。

① 地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものであること。

② 他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設でないこと。

③ 協力病院が近隣に存在する場合等、介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがや

むを得ないと認められること。

- ④ 介護老人保健施設担当部局との調整を了しており、介護保険法に基づく開設許可がほぼ確実になされるもの。

注) 介護老人保健施設のうち社会福祉法第 2 条第 3 項第 10 号に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものは、(12) 社会福祉施設等による。

[添付書類]

- ・理由書 ・県、市担当部局との調整を了した書類 ・建築物配置図 ・建築物平面図
- ・その他

(12) 社会福祉施設

社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設のうち、設置及び運営が国の定める基準に適合するものであって、その立地がやむを得ないと認められるものであること。

また、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて関係部局と調整がとれたもので、次の要件のいずれかに該当するものであること。

- ① 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれが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もの。
- ② 老人福祉法に規定する入所型施設及び児童福祉法に規定する保育所であって、既に公共下水道等の生活基盤が整備されており、市街化区域から 500m 以内に立地すること。さらに周辺の道路交通や利用者数に配慮した駐車場など利便性を重視した施設が整備される計画であること。
- ③ 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もの。
- ④ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であるもの。

[添付書類]

- ・理由書 ・県、市担当部局との調整を了した書類 ・建築物配置図 ・建築物平面図
- ・その他

(13) 医療施設

医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その立地がやむを得ないと認められるものであること。

また、その位置規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて関係部局と調整がとれたもののうち次の要件のいずれかに該当するものであること。

- ① 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められるもの。

- ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められるもの。
- ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転するもの。

[添付書類]

- ・理由書
- ・県、市担当部局との調整を了した書類
- ・建築物配置図
- ・建築物平面図
- ・その他

(14) 学校

学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）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 条に規定する各種学校で、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、その立地がやむを得ないと認められるものであること。

また、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち次の要件に該当するものであること。

- 教育環境の確保のため当該開発区域の周辺の資源環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。

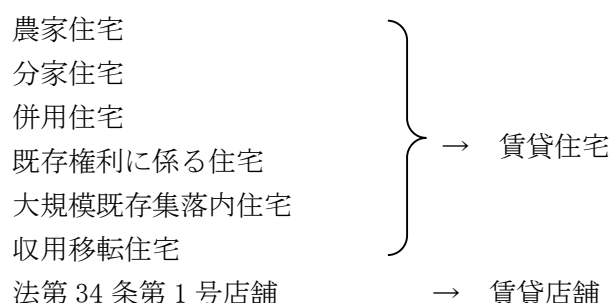
[添付書類]

- ・理由書
- ・県、市担当部局との調整を了した書類
- ・建築物配置図
- ・建築物平面図
- ・その他

(15) 既存集落維持のための空き家の賃貸住宅等への用途変更

適法に建築された建築物であって、空き家（自己用住宅にあつては居住されていないもの、また自己用店舗等にあつては、営業が行われていないもの。ただし、自己用住宅において現に居住されている場合であっても、引き続き自己の居住の用として活用できない特別な事由があり、空き家となることが明白である場合はこの限りではない。自己用店舗等についても同様とする。以下同じ。）の利活用による既存集落維持のために賃貸住宅等へ用途変更するもので、次の要件のいずれにも該当するものであること。

- ① 空き家を賃貸住宅等の用途とすることについて、空き家対策及び環境の保全上支障が無いと認められること。
- ② 用途変更後の建築物は、変更前のものとほぼ同規模のものであること。
- ③ 土砂災害特別警戒区域内に立地する建築物でないこと。ただし、周辺の地域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。
- ④ 建築物の用途が、次の例のように変更前と変更後で類似したものであること。



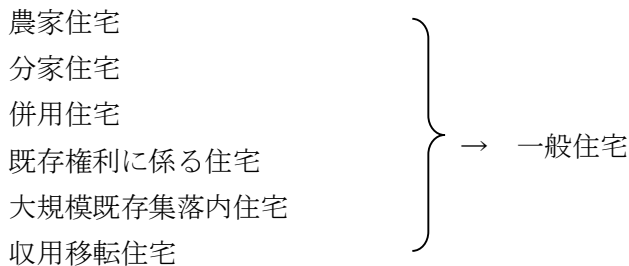
- ⑤ 用途変更前の用途が自己の居住の用であったものについては、用途変更後の主たる用途は原則として借主が居住の用に供するものであること。

(留意事項)

- ・ 不動産業者が購入又は仲介し、第三者へ賃貸する場合も認めるものとする。また、市街化調整区域に区分された日（昭和 45 年 12 月 10 日）前からの専用住宅を賃貸住宅とすることについては、用途変更にあたらぬこととする。

(16) 特にやむを得ない事情又は既存集落維持のための用途変更

適法に建築された建築物であって、特にやむを得ない事情がある場合又は既存集落維持のため用途を変更する場合で、次の要件のいずれにも該当するものであること。ただし、次のような属人性のある建築物については、用途変更後の用途が自己の居住の用に供されるものに限る。



- ① 原則として 10 年以上同じ用途で適法に使用されたもの。ただし、死亡、転勤、倒産等のように、自己の意思に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合にはこの限りではない。
- ② 新たな用途の建築物とすることについて、周辺の環境上支障がないと認められること。
- ③ 用途変更後の建築物の規模が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。
- ④ 新たな用途の建築物とすることについて、当該地で行うことを必要とする理由があること。ただし、定住目的の場合については、特段の理由は問わない。

(留意事項)

- ・ 「特にやむを得ない事情」とは、住宅にあつては、建築主の死亡、転勤、建築後発生した借金の返済のための譲渡等が考えられ、住宅以外のものにあつては、経済、社会情勢の変動に伴う転業、廃業、倒産等が考えられる。
- ・ 不動産業者が購入又は仲介し、第三者へ譲渡する場合も認めるものとする。
- ・ 特別な事情により、既に建築物が取り壊された場合については、取り壊された建築物が適法に建築されたものであって、かつ、新たな公共施設（給水施設を含む）の整備を伴わない場合に限り、取り壊された建築物を用途変更の対象として差し支えない。

(17) 空き家の古民家等を地域資源として活用するための用途変更

空き家（自己用住宅にあつては居住されていないもの、また、自己用店舗等にあつては、営業が行われていないもの。ただし、自己用住宅において、現に居住されている場合であっても、引き続き自己の居住の用として活用できない特別な事由があり、空き家となることが明白である場合は、この限りではない。自己用店舗等についても同様とする。）となった古民家等（市街化調整区域に区分された日（昭和 45 年 12 月 10 日）前に建築されたもののうち、伝統的な工法を用いた建築物や、それ自体に地域資源としての価値が認められ、一般的に古民家といわれる建築物、及び適法に建築・使用され、それ自体には古民家までの価値は認められないが、周辺の自然環境等の地域資源を活用するために利用される建築物）を、地域活性化や観光振興に寄与する建築物へ用途変更するもので、

法第34条第2号に該当しない場合において、次の要件のいずれにも該当するものであること。

- ① 用途変更する建築物は、他法令においても認められることがほぼ確実と判断されるものであること。
- ② 用途変更する建築物は、新たな公共施設（給水施設を含む）の整備を伴わないものであること。
- ③ 用途変更する建築物は、環境の保全上支障がないと認められ、かつ、地元の同意が得られるものであること。

（留意事項）

- ・ 賃貸による用途変更も認めるものとする。

（18） 幹線道路沿道における倉庫等

その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがなく、環境の保全上支障がないと認められ、かつ、幹線道路の交通利便性を活かし、雇用創出や事業活動の効率化など産業振興につながる倉庫等で、次の要件のいずれにも該当するものであること。

① 対象敷地について

- イ 国道及び主要地方道などの幹線道路（車道幅員6.5m以上で2車線以上の道路）の沿道の土地であること。
- ロ 松江市開発行為に関する指導要綱第4条（開発区域の制限）に規定する区域を含まない土地であること。
- ハ 対象道路から事業敷地に直接かつ容易に出入りすることができること及び出入りの際に車両及び歩行者が安全に通行できるような措置がとられているものであること。

② 対象建築物について

- イ 都市計画法第34条第1号から第13号及び既存の土地利用を適正に行うために必要な管理施設（資材置場の管理事務所等）のいずれにも該当しないものであること。
- ロ 自己の業務の用に供するものであること。（建物賃貸業を除く。）
- ハ 建築基準法別表第2（る）項に該当しないものであること。
- ニ 居住及び物販の用に供さないものであること。
- ホ 延床面積は、原則500㎡以内であること。
- ヘ 新たな公共施設（給水施設を含む。）の整備を伴わないものであること。
- ト 松江市景観計画に適合し、景観政策の観点から支障がないことについて関係部局との調整がとれたものであること。

（19） その他

基準1から18までに掲げた取扱い基準以外で、個別・具体的に判断し、真にやむを得ない事情が認められ、当該土地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られるものであること。

（20） 松江市開発審査会特例措置基準 開発審査会への事後報告

- ① 松江市開発審査会運用基準 15 の 4 のうち、用途変更後の用途が居住の用に供されるもの、及び、基準 16 において、現に居住されている場合であっても、引き続き自己の居住の用として活用できない特別な事由があつて、第三者が自己の居住の用として活用する場合に限り、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱うこととし、事前に開発審査会に付議することなく許可を行うことができるものとする。

② 開発審査会への手続き

直近に開催される松江市開発審査会に事後報告するものとする。なお、許可日から直近の松江市開発審査会までの期間が短いことにより、松江市開発審査会への報告準備が整わない場合については、その次に開催される松江市開発審査会に事後報告しても差し支えないものとする。

(留意事項)

- ・「許可日から松江市開発審査会までの期間が短い」とは、概ね1カ月を目安とする。

(21) 開発審査会の議を経て許可した計画の変更にかかる許可申請

松江市開発審査会の議を経て許可した後に、計画の内容を変更する許可申請が行われた場合（建築物の用途を変更する場合を除く。）、開発審査会における提案内容、審議内容に影響しないものについては、改めて開発審査会に付議することなく許可することができるものとする。

(留意事項)

- ・「開発審査会における提案内容、審議内容に影響しないもの」とは、運用基準に記載されている審査要件に該当がない変更の場合をいう。具体例としては、駐車場の駐車台数等の変更がない単なる建築物の配置変更、屋根や窓等の意匠にかかる変更、または、造成計画等技術的な内容の変更等が考えられる。

(22) 特例取り扱い（「ソフトビジネスパーク島根」における建築物等の建築）

「ソフトビジネスパーク島根」の区域内における、建築物等の建築を目的とする開発行為等で、以下の第1項の対象要件に該当するものは、第2項の開発審査会への付議手続きにより取り扱うこととする。

1. 対象要件

(1)区域

「ソフトビジネスパーク島根」の区域とは、平成24年4月20日時点における以下の地番の土地の区域をいう。ただし、本区域内の土地に加えて隣接する地番の土地を一体の敷地として利用する場合、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、その隣接する土地を含めて一つの敷地として扱い、審査の対象とする。なお、ただし書きの規定については、平成29年12月21日から適用する。

①研究開発・公共施設ゾーン

松江市北陵町1番、1番1、1番2、2番、3番1、3番2、3番3、3番4、3番5、3番6、3番7、3番8、3番9、3番10、3番12、3番13、3番14、3番15、4番1、4番2、4番3、4番4、4番5、4番6、5番1、5番2、6番、7番1、7番2、8番、9番、10番、11番、12番、13番、14番、15番、16番、17番、18番、19番、20番、21番、22番、23番、24番、25番、26番、27番、28番、29番、30番、31番、32番、33番、34番、35番、36番、37番、38番、39番、40番、41番、42番、43番、44番、45番、46番1、46番2、46番3、46番4、46番5、46番6、47番、48番、49番1、49番2、49番4、50番1、51番1、51番2、51番3、52番1、52番2、52番3、52番4、53番1、53番2、53番3、54番1、54番2、54番3、55番、56番、57番、58番、59番、60番、60番1、61番

②本社オフィスゾーン

松江市北陵町62番、63番、64番、65番。

(2)建築物等の要件

知事が「ソフトビジネスパーク島根」の理念、目的に沿っていると認めた建築物等であること。

(3)建築物等の用途

「ソフトビジネスパーク島根」の区域を「研究開発・公共施設ゾーン」「オフィスゾーン」に区分し、各ゾーンにおいて許可する建築物等の用途は、将来における当該区域の土地利用並びに周辺の土地利用との調和を考慮し以下のとおりとする。

① 研究開発型企業の業務用途に供する事務所、研究所、工場 等

パーク内で「研究開発」に取り組む企業

パーク内の施設に研究開発スタッフ、研究機器等を確保され、本区域内で実際に新製品、新技術の開発に取り組む企業。この場合、製造部門の併設も可能。

② 人材育成機関

企業の発展に貢献する人材を育成する教育機関

学校教育法に規定する大学、短大、高等専門学校、専修学校、各種学校

③ ソフト産業の業務用途に供する事務所、研究所 等

産業の高度化、企業の研究開発をサポートする業種

ソフトウェア業、情報処理サービス業、情報提供サービス業、広告代理業、経営コンサルタ

ト業、デザイン業、ディスプレイ業、非破壊検査業、エンジニアリング業、機械設計業、デジタルコンテンツ業、コールセンター業、データセンター業 等

④ 試験研究機関

- ・自然科学研究所
理学、工学、農学、医学、薬学等の研究所
- ・人文社会科学研究所
文化、芸術などの人文科学又は政治、経済などの社会科学に関する研究所

⑤ ①～④以外の用途で、ソフトビジネスパーク島根の理念、目的に沿っていると認められる事務所、研究所、工場 等

製造業に係る工場 等

⑥ ソフトビジネスパーク島根に立地する企業の従業員を主たる対象とする利便施設、公益施設
コンビニエンスストア・飲食店（延べ床面積 200 ㎡以内のもの）、医療法に規定する診療所、
社会福祉法に規定する保育所 等

■「研究開発・公共施設ゾーン」

①～⑥のいずれかに該当するもので、準工業地域内に建築できる用途の建築物等であること。

（※準工業地域内に建築できる用途の建築物とは、建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）別表第 2（ぬ）に掲げる建築物を除く建築物）

■「オフィスゾーン」

①～⑥のいずれかに該当するもので、第 2 種住居地域内に建築できる用途の建築物等であること。

（※第 2 種住居地域内に建築できる用途の建築物とは、建築基準法別表第 2（へ）に掲げる建築物を除く建築物）

(4) 建築物等の形態、意匠

本区域内の建築物等の形態、意匠は以下のとおりとする。

- ① 建ぺい率 60/100 以下
- ② 容積率 200/100 以下
- ③ 壁面の位置

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、接面道路（一般車両が通行しない管理用道路は除く）との境界にあつては、敷地境界線（境界に法面がある場合は法肩線）までの距離は 5 m 以上後退するものとする。ただし、敷地面積が 5,000 ㎡以下の場合であつて、敷地境界線と建築壁面との間に、高木（成木に達したときの樹高が 3 m 以上の樹木をいう）の植栽を 10 ㎡当たり 1 本以上の密度で行う場合にあつては、この限りではない。

④ 敷地の面積

1,000 ㎡以上であること（ただし 1(3)⑥は除く）

(留意事項)

(1) の「やむを得ない事情」とは、以下のような場合が考えられる。

- ① 既存の土地利用を適正に行うのに、本区域内の土地のみでは敷地面積が不足する場合。
- ② 本区域内の土地が不整形のため利便性に劣るときで、本区域内の土地に隣接する最低限必要な土地を一体の敷地に含めることにより、本区域内の土地の有効活用が図られる場合。

2. 開発審査会への付議手続き

上記 1. (3)①～④の用途に該当し 1. に掲げるその他の基準にすべて合致する建築物の場合は、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取扱うこととし、事前に開発審査会に付議することなく許可を行い、直近に開催される松江市開発審査会に事後報告することとする。なお、許可日から直近の松江市開発審査会までの期間が短いことにより、松江市開発審査会への報告準備が整わない場合については、その次に開催される松江市開発審査会に事後報告しても差し支えないものとする。

(留意事項)

・「許可日から松江市開発審査会までの期間が短い」とは、概ね 1 カ月を目安とする。

また、上記 1. (3)⑤、⑥の用途に該当し 1. に掲げるその他の基準にすべて合致する建築物の場合は、許可に際しあらかじめ開発審査会の議を経ることとする。

(23) 災害の危険性の高い区域での法第 34 条第 14 号に係る開発行為等

災害の危険性の高い区域（政令第 29 条の 9 第 1 号から 6 号に掲げる区域）を含む土地の区域にて法第 34 条第 14 号に係る開発行為等を行う場合、「想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策」が必要となる。

[添付書類]

・災害に応じた対策についての申告書 ・対策内容が確認できる資料 ・その他

7. 市街化調整区域内の開発許可の特例

- (1) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律(以下「地方拠点都市法」という。)に基づく特例措置(地方拠点都市法第 31 条)

地方拠点都市地域の市町村が、地方拠点都市法に基づく基本計画において、市街化調整区域内の拠点地区で実施することが適当と認められる開発行為又は建築行為に関する事項を定め、知事がこれを承認した場合、当該承認基本計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、立地基準(法第 34 条又は政令第 36 条第 1 項第 3 号)の審査は了したとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、技術基準の審査のみによって許可することとなる。

① 基本計画の承認基準

周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当であると認められるものであること。(法第 34 条第 14 号と実質的に同じ。)

② 基本計画の策定手続

本特例を活用する場合の基本計画の策定については、地方拠点都市地域における都市計画法の特例に関する省令(平成 4 年建設省令第 10 号)の第 8 条において、その記載事項及び添付図書が規定されている。

- (2) 市民農園整備促進法に基づく市民農園施設の特例措置(市民農園整備促進法第 12 条)

① 市民農園整備促進法の目的

効率的に利用することが見込まれない農地を、都市住民のレクリエーション需要の充足に応え、効率的に利用するため、優良な市民農園の整備を促進することを目的として市民農園整備促進法が制定された。

② 開発許可及び建築許可の特例の内容

農業用施設以外の施設については、立地基準について開発審査会の議にかけることが必要であるが、休憩施設等市民農園の適正かつ有効な利用を確保する施設は、周辺の土地利用に支障がなく、市民農園の利用上特に必要性の高いものであることから、市街化調整区域の開発許可等にあたって、開発審査会の議が不要とされた。

③ 特例措置の対象施設

市民農園整備促進法第 7 条第 1 項により、市の認定を受けた整備運営計画に従って整備されることが前提となる。

イ 休憩施設である建築物

「休憩施設」とは、農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含む。なお、単体の便所も休憩施設である。

ロ 農作業の講習の用に供する建築物

「講習施設」とは、利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含む。

ハ 簡易宿泊施設である建築物

「簡易宿泊施設」とは、市街地から離れた地域において、滞在型の利用が予定される市民農

園に設置される宿泊者用の食堂、風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な設備を備えたものであり、周辺の環境と調和したもっぱら宿泊の用に供される簡素なものである。

ニ 管理事務所その他の管理施設である建築物

「管理施設」とは、市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等である。

なお、法第 29 条第 1 項第 2 号、法第 43 条第 1 項に該当する農業用施設は許可不要であるが、それに該当しない農業用施設は、法第 34 条第 4 号、政令第 36 条第 1 項第 3 号イ該当として許可が必要である。

(注)

- ・ 市民農園利用者以外の者を対象とした、豪奢なものを含むものは認めない。
- ・ 適用対象建築物となるものは、市民農園整備促進法第 7 条第 1 項の規定により、開設について市長の認定を受けた者が建築するものであって、市民農園利用者が建築するものは対象とならない。
- ・ 同一園内における複数の建築物に係る申請については、原則として一括して処理して差し支えない。

8. 産業廃棄物処理施設(廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 15 条)の取扱いについて

市街化調整区域での本施設について、都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの、又は建築基準法第 51 条ただし書の規定により、特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画法上支障がないと認めて許可したもの等については、法第 34 条第 14 号に該当するものとして取り扱う。

なお、この施設は政令第 21 条第 22 号に規定する施設ではない。また、同一敷地内に一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設が併設される場合は、全体を許可対象とする。また、一般廃棄物と産業廃棄物をあわせて対象とする破碎処理施設も許可対象とする。

9. 工事完了公告後の区画の変更の取扱いについて

市街化調整区域内において改正前の法第 34 条第 10 号イにより、宅地分譲を目的として開発許可を受けた大規模開発区域内の一部について、工事完了公告後、事業者等が単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更を行う場合(開発行為に該当しない場合)、以下のとおり取り扱うこととする。

- ① 1 区画あたりの面積の審査
- ② 給排水施設等公共施設の容量確認
- ③ 開発登録簿備え付けの土地利用計画図の調製

省令第 60 条証明書(適合証明)を交付する際に確認するものとする。

【表 4 . 1 開発許可の技術基準の適用関係】

技 術 基 準	建 築 物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一 般	自 己 用	一 般	自 己 用	一 般	自 己 用
1. 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2. 道路等空地	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
3. 排水施設	○	○	○	○	○	○
4. 給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
5. 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6. 公共公益施設	○	開発行為の 目的に照らし 判断	○	開発行為の 目的に照らし 判断	開発行為の 目的に照らし 判断	開発行為の 目的に照らし 判断
7. 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8. 災害危険区域	○	居住用 × 業務用 ○	○	居住用 × 業務用 ○	○	居住用 × 業務用 ○
9. 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
10. 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
11. 輸送施設	○	○	○	○	○	○
12. 資力・信用	○	居住用 ×、(○) 業務用小 ×、(○) 業務用大 ○	○	小規模 ×、(○) 大規模 ○	○	小規模 ×、(○) 大規模 ○
13. 工事施行者	○	居住用 ×、(○) 業務用小 ×、(○) 業務用大 ○	○	小規模 ×、(○) 大規模 ○	○	小規模 ×、(○) 大規模 ○
14. 権利者同意	○	○	○	○	○	○

(注)

1. 許可基準の適用のあるものを○で示し、ないものを×で示す。盛土規制法によるみなし許可の適用のあるものを(○)で示す。
2. 自己用と一般(非自己用)の開発行為を合わせて行う場合は、全体を一般(非自己用)として取り扱う。
3. 業務用小及び小規模は1ha未満、業務用大及び大規模は1ha以上をいう。

[表 4. 2 開発許可の技術基準の概要(法律、政令及び省令)]

法 第 33 条 第 1 項 該当号	基 準	適用 規 模	留 意 事 項
用途地域への適合 (第 1 号 関係)	次の①又は②に定める用途の制限に適合していること。 ① 用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第 39 条第 1 項の分区が定められている場合、当該用途地域等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 項若しくは第 49 条の 2 若しくは第 60 条の 3 第 2 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 項の条例による用途の制限を含む。） ② 都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地について用途地域等が定められていない場合、建築基準法第 48 条第 13 項及び第 68 条の 3 第 7 項（同法第 48 条第 13 項に係る部分に限る）（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。）の規定による用途の制限	全 部	・ 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こと。
公共空地の確保等 (第 2 号 関係)	① 開発区域及びその周辺の状況等を勘案して、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規模、構造、能力及び適正配置 ② 都市計画に適合	全 部	・ 「都市計画に適合」とは、開発行為の設計が都市計画の実現を妨げず、できる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求している趣旨である。
道 路	① 機能の有効性 ② 開発区域内道路の幅員 ・ 6m(多雪 8m)以上→原則 ・ 9m 以上→住宅以外の建築物等の敷地で、1,000 m²以上の場合 ・ 4m 以上→小区間で、通行上支障がない場合	全 部	・ 建築物等の敷地が、開発区域外の道路と接する場合も、この基準の対象となる。 ・ 「1,000 m²」とは、建築物の敷地として区画割された部分を指す。
	③ 市街化調整区域 →予定建築物の敷地から 250m 以内に幅員 12m 以上の道路が設けられていること。	20ha 以上	
	④ 開発区域外既存道路(接続先の道路) ・ 原則 9m(住宅目的の場合は 6.5m)以上 ・ 周辺の状況により、例外として車両の通行に支障がない道路 ⑤ 開発区域内の幅員 9m 以上の道路は、歩車道分離 ⑥ 技術的細目 ・ 砂利敷等安全かつ円滑な交通に支障のない構造 ・ 適当な横断勾配 ・ 縦断勾配は、原則 9%以下とし、やむを得ない小区間に限り 12%以下 ・ 階段状でないこと【例外あり】 ・ 袋路状でないこと【例外あり】 ・ 歩道のない道路の平面交差は、適当な長さの隅切り ・ 歩道は、工作物によって分離		

法 第 33 条 第 1 項 該 当 号		基 準	適 用 規 模	留 意 事 項
	公 園 緑 地 広 場	① 開発区域の 3%以上【例外あり】	0.3ha 以上 1ha 以下	開発区域からおおむね 250m の範囲に都市公園 又は普通公園がない場合
		② 開発区域の 3%以上【例外あり】	1ha 超 5ha 未満	
		③ 開発区域の 3%以上の公園、かつ 1 箇所 300 m ² 以上	5ha 以上	・ 予定建築物等の用途が 住宅以外の場合は、公 園、緑地、広場
		④ 1,000 m ² 以上の公園が 1 箇所以上	5ha 以上 20ha 未満	〃
		⑤ 1,000 m ² 以上の公園が 2 箇所以上	20ha 以上	〃
		⑥ 技術的細目 ・ 1,000 m ² 以上の公園は、2 以上の出 入り口 ・ 交通量の多い場所は、さく等を設置 し、利用者の安全を確保 ・ 適正な形状及び勾配 ・ 適当な排水施設	全 部	
	消防施設	消防法第 20 条第 1 項に適合	全 部	・ 消火栓を含む。
排 水 施 設 (第 3 号 関 係)		① 降水量、開発区域及び周辺の状況 等を勘案して、有効な排水及び溢水 等による被害が生じない構造、能力、 適正配置 ② 都市計画に適合 ③ 5 年確率以上の降雨強度、付随排 水、区域の状況を考慮した管渠の勾 配及び断面積 ④ 下水道、河川、湖等への接続 この場合、接続先の排水能力により 貯留水施設 ⑤ 汚水は、原則として暗渠排水	全 部	
		⑥ 住宅の建築目的の場合は、下水管渠 への放流の場合を除き、終末処理施設	20ha 以上	
		⑦ 技術的細目 ・ 堅固で耐久力のある構造 ・ 漏水を最小限度にする措置 ・ 維持管理上適正な位置 ・ 暗渠の内のり幅は、20 cm以上 ・ また又はマンホールは、暗渠である 構造の部分の適当な箇所に設け、深 さ 15 cm以上の泥だめ、相当幅のイン ンパート	全 部	
給 水 施 設 (第 4 号 関 係)		① 開発区域及びその周辺の状況を勘 案して、需要に支障をきたさない構 造、能力、適正配置 ② 都市計画に適合	全 部	・ 法第 32 条協議が整う ことをもって基準に適 合しているものとして 扱う。

法 第 33 条 第 1 項 該 当 号	基 準	適 用 規 模	留 意 事 項
地 区 計 画 等 (第 5 号 関 係)	地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画の内容に即していること。	全 部	
公 益 的 施 設 (第 6 号 関 係)	① 公共施設、公益的施設、予定建築物等の適正な配分	全 部	
	② 住宅の建築目的の場合は、公益的施設用地の確保	20ha 以上	
防 災 ・ 安 全 措 置 (第 7 号 関 係)	① 軟弱地盤、がけ崩れ又は出水のおそれのある場合は、地盤の改良、擁壁等の安定措置 ② 軟弱地盤の場合は、土の置換え、水抜き等の措置 ③ がけが生じる場合、上端に続く地盤面は逆勾配 ④ 切土の部分が滑りやすい土質の場合は、くい打ち、土の置換え等の滑り止め対策 ⑤ 盛土の場合は、締固め ⑥ 傾斜地の盛土の場合は、段切り等の滑り面対策 ⑦ がけ面の保護 - i 擁壁、石張り、芝張り、モルタル吹付け等の措置 - ii 切土、切盛土で 2m を超えるがけ、盛土で 1m を超えるがけ、連続のがけ及び一体のがけの場合は、土質区分に従い擁壁を設置 ⑧ 擁壁に関する技術的細目 - i 構造は、構造計算等による安全の確認 - ii 裏面排水等の措置 - iii 高さが 2m を超えるがけの場合は、建築基準法施行令第 142 条の規定の準用	全 部	
災 害 危 険 区 域 等 の 除 外 (第 8 号 関 係)	次の危険区域を開発区域に含めないこと。 - i 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域 - ii 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域 - iii 土砂災害防止法第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域 - iv 急傾斜地崩壊危険区域 - V 特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域 ただし、状況等により支障がないと認められるときは、この限りではない。	全 部	

法 第 33 条 第 1 項 該 当 号	基 準	適 用 規 模	留 意 事 項
樹 木 の 保 存 ・ 表 土 の 保 全 (第 9 号 関 係)	① 植物の育成の確保上必要な樹木の保存 ・10m 以上の健全な樹木又は 5m 以上で 300 m ² 以上の健全な樹木の集団の保存の措置【例外あり】 ② 表土の保全について、1m を超える切盛土が、1,000 m ² 以上の場合は、表土の復元客土、土壌改良等の措置	1 h a 以 上	
緩 衝 帯 (第 10 号 関 係)	① 騒音振動等により環境悪化のおそれのある予定建築物等の場合は、開発区域の規模に応じて区域境に沿った緑地帯その他の緩衝帯の配置 ・緩衝帯の幅員 1ha 以上 1.5ha 未満 → 4m 1.5ha 以上 5ha 未満 → 5m 5ha 以上 15ha 未満 → 10m 15ha 以上 25ha 未満 → 15m 25ha 以上 → 20m ② 周辺の状況（公園、緑地、河川等に隣接）によっては、柔軟な対応も可	1 h a 以 上	・緩衝帯の用地を確保していれば足りる。
輸 送 施 設 (第 11 号 関 係)	道路、鉄道等による輸送の便等から支障がないこと。	40ha 以上	
申 請 者 の 資 力 ・ 信 用 (第 12 号 関 係)	申請者に資力及び信用があること。	全 部	
工事施行者の能力 (第 13 号 関 係)	工事施行者に完成能力があること。	全 部	
関係権利者の同意 (第 14 号 関 係)	開発行為をしようとする土地又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にある土地等について、当該開発行為の施工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。	全 部	・「妨げとなる権利を有する者」とは、土地、工作物、建築物の所有者はもちろんのこと、土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者をいう。 ・原則として、全員の同意を得ること。 ・隣接土地の所有者については、原則として同意を得ること。また、地域住民についても、開発行為の施行に伴うトラブル防止のため、承諾を取ることが望ましい。

[表4. 3 市街化調整区域における基準]

法第34条該当号	基準の内容	留意事項	添付書類
公益上必要な建築物 (第1号)	※具体的な基準の内容についてはP44を参照。	※具体的な留意事項についてはP44を参照。	※具体的な添付書類についてはP44を参照。
日用品店舗等 (第1号)	※具体的な基準の内容についてはP44を参照。	※具体的な留意事項についてはP44を参照。	※具体的な添付書類についてはP44を参照。
コンビニエンスストア (第1号)	※具体的な基準の内容についてはP44を参照。	※具体的な留意事項についてはP44を参照。	
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 (第2号)	市街化調整区域内に存する鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと密接不可分な加工等のための施設であること。 【例示】 日本標準産業分類D-鉱業に属する事業（セメント製造業、生コンクリート製造業、砕石製造業等）		
観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物 (第2号)	① 観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するために必要な施設、宿泊又は休憩施設で必要と認められるものであること。 ② 地元自治体の観光開発計画に適合するものであること。	・観光資源と称するものの自体の建築物は該当しない。	・資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面 ・利用目的、利用方法、利用対象、規模等の説明書
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 (第2号)	水資源の利用のための取水、導水、利水又は浄化施設であること。		
特別の温度等を必要とする政令で定める事業のための建築物又は第一種特定工作物 (第3号)		・政令未制定	
農林漁業用建築物 (第4号)	法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外の農林漁業用建築物であること。		・利用目的、利用方法、利用対象、規模等の説明書 ・生産地との関係、取扱量を示す書類 ・施設配置図 ・建築平面図 ・その他
農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物又は第一種特定工作物 (第4号)	市街化調整区域内の生産物の処理、貯蔵、加工のためのものであること。 【例示】 畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰、果実缶詰、農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等	・農業協同組合、漁業協同組合、集荷業者等の行う集出荷の用に供されるものについては、「処理・貯蔵」に含める。	

法第 34 条該当号	基 準 の 内 容	留 意 事 項	添 付 書 類
特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の規定に基づき建築される農林業等活性化基盤施設に係る建築物等 (第 5 号)	特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第 9 条第 1 項の規定による公告があった所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行われる農林業等活性化基盤施設であること。 【例示】地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等	・申請内容が承認計画に適合しているかどうかを審査する。	・承認計画の写し ・その他
共同化又は集団化に寄与する事業のための建築物又は第一種特定工作物 (第 6 号)	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事業であること。	・本来、市街化区域で行うべきであり、やむを得ない事情が認められるものであること。	・事業概要書 ・全体計画 ・その他
市街化調整区域内の工場施設の事業と密接な関連を有する事業の効率化を図るための建築物又は第一種特定工作物 (第 7 号)	「密接な関連を有する」とは、既存工場に対して自己の生産物の 50%以上を原料又は部品として納入している場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立、出荷等の各工程に関して不可分一体的の関係にあるものであること。	・効率化の判断に当たっては、既存の事業の質的改善のほか、量的拡大が図られる場合も含める。	・既存工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名等） ・申請工場に関する調書（同上） ・両工場の事業活動の各工程における関連を説明する資料 ・原材料、製品等に関する輸送計画書 ・その他
危険物の貯蔵又は処理のための建築物又は第一種特定工作物 (第 8 号)	火薬類取締法第 12 条に規定する火薬庫であるもの。		・火薬類の貯蔵又は処理に関する概要書 ・施設配置図 ・建築平面図 ・その他
災害危険区域等に存する建築物の移転 (第 8 号の 2)	市街化調整区域内の災害リスクが高いエリアにすでに建っている建築物を、従前と同一の用途及び規模で移転するもの。	対象となる区域 災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域 移転前の建築物を引き続き使用することは認められない。	
道路管理施設 (第 9 号)	道路管理者が設置するものであること。		

休憩所 (第9号)	① 自動車の運転手が休憩のために利用できる施設であって、食堂、喫茶室、飲食物売場等を含むものとするが、原則として居住部分を有しないものであること。 ② 国道、主要地方道その他相当量の交通が見込まれる道路に接していること。 ③ 駐車場は、客席との見合いで、十分な広さのものが確保されていること。	・いわゆるドライブインが該当する。 ・宿泊施設は含まない。 ・位置については、市街化区域からの距離、類似の建物間の距離からみて、適切なものであること。	・営業内容を示す書類 ・施設配置図 ・建築物平面図 ・その他（資格、免許等を証するもの）
給油所等 (第9号)	① ガソリンスタンド、自動車液化石油ガススタンドであるもの ② 国道、主要地方道その他相当量の交通が見込まれる道路に接していること。		
法第34条該当号	基準の内容	留意事項	添付書類
火薬類製造所 (第9号)	火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所であるもの。		・火薬類製造に関する概要書 ・施設配置図 ・建築物平面図 ・その他
地区計画又は集落地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物 (第10号)	① 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であること。 ② 地区計画の内容に適合していること。 ※P45を参照。	・集落地区計画決定地区なし。	
市街化区域に近接隣接する一定地域内で条例で定めた建築物 (第11号)	① 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地域。 ② 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。 ③ 政令で定める基準に従い、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条例に定めるものに該当しないもの。 ※P46を参照。	政令で定める基準に従い、原則以下の土地を含まないものとする。 ・政令第29条の9第1号から6号に掲げる区域 ・災害のおそれのある地域 ・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 ・景観を保全すべき区域	

条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定めた建築物 (第12号)	① 開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものであること。 ② 開発審査会の審議を経る定型的なもので、条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限定して定めるもの。 ※P50を参照。	政令で定める基準に従い、原則以下の土地を含まないものとする。 ・政令第29条の9第1号から6号に掲げる区域 ・災害のおそれのある地域 ・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 ・景観を保全すべき区域	
既存権利の届出に係る建築物又は第一種特定工作物 (第13号)	① 自己用の開発行為を行う場合であること。 ② 市街化調整区域となった際、所有権その他の権利を有していた者が、市街化調整区域となった日から6ヵ月以内に届出をしたもので、①の目的に従って市街化調整区域となった日から5年以内に開発行為を完了するものであること。	・開発行為を行うため農地転用許可を受けなければならない場合にあっては、市街化調整区域となる前にその許可を受けている必要がある。 ・その他の権利には、借地権が含まれる。	・既存権利を有していたことを証する書類(土地の登記事項証明書、農地転用許可書等) ・申請者の職業(法人の場合は業務内容)に関する書類(自己の居住用の場合は除く。) ・施設配置図 ・建築物平面図 ・その他
法第34条該当号	基 準 の 内 容	留 意 事 項	添 付 書 類
個別案件 (第14号)	① 開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものであること。 ② 開発審査会の承認が得られたものであること。	・「開発区域周辺の市街化」とは、建築物がその周辺区域に建築されるようなことを意味する。 ・「市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」とは、市街化調整区域内に存することに合理的な理由があるものを言うのであって、市街化区域内に所有地がないとか、それを取得できないといった開発申請者の個人的事情は含まれない。 ・開発審査会に提案する場合の基準は、P54(第4節の6)松江市開発審査会運用基準を参照のこと。	

第5節 建築等の制限

1. 工事完了公告前の建築（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では、工事完了の公告があるまでは、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、次のいずれかに該当する場合はこのかぎりではない。

- i 開発行為の施行のために工事用の仮設建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。
- ii 市長が支障がないと認めたとき。
- iii 法第 33 条第 1 項第 14 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。

建築着工承認（市細則第 11 条）

- ① 上記 ii の承認を受けようとする者は、**建築着工承認申請書**（例規・様式編 P 30 市細則様式第 14 号）に次の図書を添付して、市長に提出しなければならない。

- イ 建築物を建築しようとする土地の現況図及び附近見取図
- ロ 建築物の配置図及び平面図
- ハ 開発区域の工事の状況及び建築工事との関係を示す図書
- ニ 現況写真
- ホ その他市長が認める図書

- ② 市長が支障がないと判断して認めるときとは、次のような場合をいう。

- イ 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合
- ロ 既存の建築物を開発区域内に移転し、又は改築する場合
- ハ 自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物の建築であつて、建築工事と宅地造成工事を切り離して行うことが工事の施工上不適当な場合

なお、このような場合であっても、開発行為が許可内容どおりに行われることを確保するため、公共施設の設置や開発区域の土地の防災・安全措置は完了していることが必要である。

2. 開発許可に際して定められる建ぺい率等の制限（法第 41 条）

用途地域の定められていない土地の区域内では、市長は開発許可に際して建ぺい率、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。

この制限が定められた土地では、建築物はこの制限に違反して建築してはならない。ただし、市長が許可したときはこの限りではない。

(1) 制限の趣旨

市街化調整区域など用途地域の定められていない区域においては、建築物の敷地、構造及び設備に関する一般的な制限を課すことは、原則として不可能である。このため、都市計画の適正な実現が阻害されることが予測される場合には、用途地域設定に伴う制限に代えて、直接これらの制限を行いうるとしたものである。

(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 P 31 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 22 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 m²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

こと。

- ③ この許可による建ぺい率・容積率は限界許可であるので、建築基準法上の角地緩和は適用されないので注意すること。
- ④ この許可に違反する建築物を建築した場合には、都市計画法第 81 条に基づく監督処分を受けることがある。

(5) 変 更 届

この許可を受けたものについての変更は、「建築物形態等制限区域内建築許可変更届（例規様式編 P82 参考様式第 6 号）」により行う。ただし、軽易な変更についてはこの限りではない。この場合において「軽易な変更」とは、予定建築物の配置・形態の変更を伴わず、床面積の変更を生じないものとする。

(6) 建築基準法との関連（省令第 60 条証明）

建築基準法の規定による確認を受けようとする者は、その計画が本条の規定に適合していることを証する書面を確認申請書に添付しなければならない。

なお、省令第 60 条証明願には、「表 5. 3」の図書を添付しなければならない。

3. 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第 42 条）

開発許可のあった開発区域内の土地では、工事完了公告の後には、開発行為を行った者に限らず何人も開発許可の内容である予定建築物等以外の建築物の新築等を行ってはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物としてはならない。ただし、用途地域等が定められているときや、市長が許可したときはこの限りではない。

なお、この制限は、市街化調整区域内、都市計画区域外、非線引都市計画区域内であって用途地域等が定められていない区域の土地にかかってくるものである。

(1) 制限される行為

- ① 予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築又は新設
- ② 建築物を改築し、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物とすること。

(注) I 法第 34 条第 12 号、第 13 号及び第 14 号の自己用住宅や分家住宅を、建築後に他人に譲渡し一般住宅とすることは、用途変更に該当するものとして扱う。

II 増改築の取扱いは、「第 2 節の 2」による。

(2) 制限を受けない場合

- ① 用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区は又は港湾法第 39 条第 1 項の分区が定められている場合。
- ② ただし書の許可を受けたとき。

(3) ただし書による許可（市細則第 14 条）

上記②の許可を受けようとする者は、**予定建築物等以外の新築・用途変更許可申請書**（例規・様式編 P 32 市細則様式第 16 号）に、次の図書を添付して市長に提出しなければならない。

- ① 土地利用計画図
- ② 建築物の平面図
- ③ その他市長が必要と認める図書

(4) 許可基準

ただし書の許可は、その申請に係る建築物が、次のいずれかに該当する場合を基準として行う。

- ① 法第 29 条第 1 項第 2 号若しくは同第 3 号又は法第 34 条の 2 第 1 項の建築物
- ② 法第 43 条第 1 項第 1 号から第 3 号まで又は同第 5 号の建築物
- ③ 法第 34 条第 1 号から第 12 号までに規定する建築物等で、その用途と法第 33 条第 1 項第 2 号、第 3 号、第 4 号の基準とを勘案して支障がないと認められるもの。
- ④ やむを得ない用途変更で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの。

なお、この基準は、市街化調整区域内を想定した場合のものであって、非線引都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域及び都市計画区域外での予定建築物以外の建築物等については、新たな開発行為を伴うものでない限り、ただし書の許可を行うものとする。

(5) 開発審査会へ提案する場合の基準

法第 34 条第 14 号の規定の運用基準による。

(6) 建築基準法との関連（省令第 60 条証明）

建築基準法による確認を受けようとする者は、その計画が本条の規定に適合していることを証する書面を確認申請書に添付しなければならない。

4. 開発許可を受けない市街化調整区域内の土地での建築等の制限（法第 43 条）

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の土地では、市長の許可を受けなければ、一定の建築物以外の建築物の建築をしてはならず、また、建築物を改築し、またはその用途を変更して一定の建築物以外の建築物としてはならない。

(1) 制限の趣旨

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であるので、宅地の造成を伴わずに行われる建築等（例えば、開発許可を要しない開発行為により造成された宅地や、線引き時に既に宅地であった土地での建築）についても規制し、市街化を抑制することが必要である。すなわち、この制限は、開発許可と全くその趣旨を同じくするものであり、それを補充するものである。

したがって、許可の基準は、開発許可の基準とほぼ同じである。

(2) 制限される行為

① 建築物の新築、改築、用途変更

(注) i 農家住宅や本条により許可を受けた分家住宅を建築後に他人に譲渡し、一般住宅とすることや、兼用住宅を建築後に一般住宅とすることは、用途変更に該当するものとして取り扱う。
ii 増改築の取扱いは、「第2節の2」による。

② 第一種特定工作物の新設

(3) 許可不要の建築物

「表5.1」に掲げる建築物の新築、改築もしくは用途変更又は第一種特定工作物の新設については、許可を受けることを要しない。

(注) 法第43条第3項の国又は都道府県等が行う行為は、松江市長との協議が成立することをもって、許可があったこととみなす。

※ 各組織法において、法第43条第3項の規定の適用につき、国又は県とみなされる法人は、以下のとおりである。

独立行政法人空港周辺整備機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人都市再生機構、島根県住宅供給公社、日本下水道事業団

(4) 建築等の許可の申請（省令第34条）

① 許可の申請は、**建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書**（例規・様式編P76 別記様式第9）を提出して行う。

② 許可申請書には、事務編「表5.2」の図書を添付しなければならない。

(5) 建築等の許可の基準（法第43条第2項、政令第36条、市条例第3条、8条）

次のいずれにも該当すると認めるときでなければ、許可をしてはならない。

① 排水施設が敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって周辺に溢水等の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。

また、地盤の軟弱な土地、がけくずれ等のおそれの多い土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

② 許可申請された建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

i 法第34条第1号から第10号までに規定するもの。

- ii 法第 34 条第 11 号（条例第 3 条及び第 4 条）及び第 12 号（条例第 6 条）に規定するもの。
- iii 既存の建築物を従前の敷地の範囲内で、かつ、同一の用途で延べ床面積が 1.5 倍を超えて増築し、又は改築するもの
- iv 自己の居住の用に供する建築物の附属建築物（車庫・物置）で延べ床面積が 50 m²以内のもの

＊地理的要件

上記 ii に該当するものについては、条例第 3 条及び第 6 条（P46 及び P50 参照）と同じ取扱とする。

上記 iii、iv に該当するものについては政令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニ（P 46 参照）までの土地を含まない土地とする。

- v 市街化調整区域となった際、自己の居住又は自己の業務の用に供する目的で土地の所有権その他の権利を有していた者が、市街化調整区域となった日から 6 ヶ月以内に届け出をしたもので、その目的に従って市街化調整区域となった日から 5 年以内に建築し、又は建設するもの。
- vi 周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められるもので、開発審査会の承認が得られたもの（政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ）。

開発審査会へ提案する場合の基準は、法第 34 条第 14 号の規定の運用基準による

(6) 事前承認地内の建築行為

線引き時点で宅地の造成工事が完了したもの又は造成中のものの経過措置として、知事から事前承認を受けた土地における自己の居住又は業務用の建築物。

(7) 建築物の高さの限度（市条例第 8 条）

建築物の高さの最高限度は、10 メートルとするもの。

ただし、法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画を定めた区域内における建築物の高さの最高限度は、当該地区計画で定められた高さとし、規則で定める建築物の高さの最高限度は、15 メートルとする。

(8) 建築基準法との関連（省令第 60 条証明）

建築基準法による確認を受けようとする者は、その計画が本条の規定に適合することを証する書面を、確認申請書に添付しなければならない。

なお、省令第 60 条証明願には、「表 5. 3」の図書を添付しなければならない。

(9) 許可後の建築物に係る変更

法第 43 条の許可を受けた後、建築物に変更を生じた場合、再度許可が必要となる場合がある。事前に開発指導係に協議すること。

[表5. 1 許可不要の建築等]

法第43条 該当項号	内 容	備 考
第1項本文	① 農林漁業用建築物又は農林漁業を営む者の住宅の建築 ② 公益上必要な建築物の建築	法第29条第1項第2号に規定 法第29条第1項第3号に規定
第1項第1号	都市計画事業の施行として行う建築等	
第1項第2号	非常災害のため必要な応急措置として行う建築等	
第1項第3号	仮設建築物の新築	
第1項第4号 (政令第34条)	次の開発行為が行われた土地の区域内で行う建築等 ① 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業又は防災街区整備事業の施行として行う開発行為 ② 公有水面埋立法第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	
第1項第5号 (政令第35条)	通常管理行為、軽易な行為その他の行為として次に定めるもの。 ① 既存建築物の敷地内での車庫、物置等の附属建築物の建築 ② 建築物の改築又は用途変更でその改築又は用途変更に関する床面積の合計が10㎡以内のもの ③ 市街化調整区域内居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等で、延べ床面積が50㎡以内(かつ業務用部分が50%以上を占める)のものの新築で、その調整区域に居住している者が自ら営むもの ④ 土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の新設	

[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	・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する。)
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 ・盛土規制法に係る工事の有無	・道路には公私道の別、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。 ・30 cm 以上の造成がある場合は、造成面積を記載すること
建築物平面図	・建築面積、床面積、建蔽率及び容積率 ・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（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（線引き前の建築物）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	○	○	○	○	・建築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	▲	▲	▲	▲	・盛地の範囲を超える造成（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。
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。

第6節 開発行為における公共施設の取扱い

1. 公共施設の管理者の同意等（法第 32 条）

開発許可の申請をしようとする者は、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るとともに、開発行為又は開発行為に関する工事によって設置される公共施設を管理することとなる者その他の者と協議しなければならない。

(1) 既存の公共施設管理者の同意（法第 32 条第 1 項）

協議し、同意を得なければならない相手は、次のとおりである。

- ・ 開発区域内に存する公共施設の管理者
- ・ 開発区域外にあって、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設の管理者

(注) i 「公共施設」とは、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。（第 2 節の 6_P17 参照）

ii 「開発行為に関する工事」とあるのは、開発行為の実施に際し、取付道路等の工事を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からである。

- ① 開発区域内下水（雨水、汚水）の一次放流先の河川、用排水路の管理者については、同意を要する。
- ② 農業用排水路、農業用道路は公共施設に該当し、公共施設の管理者には慣行的な権限に基づくものも含まれると解されるので、水利組合長、土地改良区長等がその公共施設について慣行的管理権を有している場合には、これらの者の同意を要する。
- ③ 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、管理者の同意を得ることは当然であるが、土地の所有者の同意も要する。
ただし、公共施設の管理者に土地の処分権限まで委任されている場合は土地所有者の同意は要しない。また、法第 40 条第 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るときは、同項の規定により特例が認められたものとして解してよく、この場合にも公共施設の管理者のみの同意で足りる。
- ④ 道路法や河川法等の適用を受けない公共施設（法定外公共物：里道、水路等）については、松江市長の同意を得ること。
- ⑤ 開発行為許可申請書には、本条に規定する同意を得たことを証する書面を添付しなければならない。

(2) 新設公共施設の管理予定者等との協議（法第 32 条第 2 項）

協議をしなければならない相手は、開発行為又は開発行為に関する工事によって設置される公共施設を管理することとなる者及びその他政令で定める者（表 6. 1）となっている。

[表 6. 1 協 議 の 相 手 方]

協 議 事 項 (根 拠)	協 議 す べ き 相 手	適 用 規 模
新 設 公 共 施 設	市 町 村 (他の法令による管理者)	全 部
義 務 教 育 施 設 (政令第 23 条第 1 号)	義務教育施設の設置義務者	20ha 以上
水 道 (政令第 23 条第 2 号)	水 道 事 業 者	全 部
電 気 ・ ガ ス (政令第 23 条第 3 号)	一 般 電 気 事 業 者 一 般 ガ ス 事 業 者	40ha 以上
鉄 道 ・ 軌 道 (政令第 23 条第 4 号)	鉄 道 事 業 者 軌 道 経 営 者	40ha 以上

- ① 開発行為又は開発行為に関する工事によって設置される公共施設は、法第 39 条、第 40 条の規定により原則として松江市が管理し、その敷地は松江市に帰属する。このため、公共施設の設計、管理、土地の帰属などについて各公共施設管理予定者（各担当課）と協議する。

なお、道路法や河川法等の規則に基づき公共施設の管理者が当然に定まる場合は、その管理者と協議することとなる。

- ② 政令第 23 条で大規模な開発行為の場合に協議すべき相手を規定しているが、このうち、水道事業者との協議は、法第 33 条第 1 項第 4 号の給水施設の審査との関連で、開発の規模に関係なくすべて行う。
- ③ 開発行為許可申請書には、法第 32 条に規定する協議の経過を示す**管理予定者との協議経過書**（例規・様式編 P 16 市細則様式第 2 号）、公共施設等協議経過一覧（例規・様式編 P84 参考様式第 8 号）を添付しなければならない。

2. 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って設置された公共施設は、工事完了公告の翌日に松江市の管理に属する。

ただし、道路法等其他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第 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は、それらの者の管理に属する。

- ① 本条による管理権は、道路法、河川法等のいわゆる公物管理法に基づく場合の管理権とは異なり、その実質は、所有権等の権原に基づく管理権と同様である。
- ② 「別段の定め」の中で、開発許可を受けた者などの管理も想定されているが、現実にはこれらの

者の管理は期待できない場合が多いと考えられるので、将来にわたり公共施設の管理を適正に行うためには、松江市の管理とすることが必要である。

【開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設の管理及び帰属について】

開発行為等により設置された公共施設の管理及び帰属は、原則として地元市町村とされている。

特にやむを得ない事情により、開発者にその管理を委ねざるを得ない場合にあっては、公共施設用地に係る所有権のみは帰属を受け、その後、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、基本的な管理権の所在を明確にすること。

なお、公共施設の松江市帰属を促進するため、開発者に対し道路等松江市の認定基準との整合を図るべく指導することは、開発者の過度の負担とならないかぎり、差し支えない。

3. 公共施設敷地の帰属

(1) 新旧公共施設の相互帰属（法第 40 条第 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って、道路の付替え等のように従前の公共施設の代替えとして新たな公共施設が設置されることとなる場合は、従前の公共施設の敷地で国又は地方公共団体が所有するものは、**工事完了公告の日の翌日**に開発許可を受けた者に帰属し、新たな公共施設の敷地は、**工事完了公告の日の翌日**にそれぞれ国又は地方公共団体に帰属する。

- ① この規定は、従前の公共施設が国又は地方公共団体所有の場合についてのみ適用される。
- ② 「従前の公共施設の代替えとして」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も、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、新旧が等価であることを要しない。

(2) 新設公共施設敷地の帰属（法第 40 条第 2 項）

上記(1)に定めるものや開発許可を受けた者自ら管理するものを除き、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敷地は、**工事完了公告の日の翌日**に、法第 39 条の規定により当該公共施設を管理すべき者に帰属する。

(3) 帰属手続

法は不動産登記の特例を認めていないので、帰属については通常の登記手続を要する。

- ① 公共施設敷地の帰属に関する本条の規定により、不動産登記の嘱託を申請する際の登記嘱託書の様式等は、開発許可制度運用指針（平成 26 年 8 月 1 日付 国都計 67 号）に別途示されている。
- ② 開発許可を受けた者は、所有権移転の嘱託登記に必要な登記承諾書や印鑑証明書等の書類を、工事完了届に合わせて、管理予定者へ提出しなければならない。

なお、開発許可を受けた者の側に正当な理由がなく必要な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等を保留し、帰属手続の促進を図って差し支えない。

第7節 そ の 他

1. 許可に基づく地位の承継

(1) 一般承継（法第 44 条）

開発許可又は法第 43 条第 1 項の許可を受けた者の一般承継人は、被承継者が有していた許可に基づく地位を当然に承継する。

- ① 「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により新たに設置された法人を指す。
- ② 「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、例示すれば次のとおりである。
 - ・ 適法に開発行為又は法第 43 条第 1 項の建築等を行うことができる権能
 - ・ 公共施設の管理者との同意、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
 - ・ 土地所有者との関係において、工事につき同意を得ているという地位
 - ・ 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務
- ③ 地位を承継した者は、**地位承継届出書**（例規・様式編 P 33 市細則様式第 17 号）により市長に届け出なければならない。（市細則第 16 条）

(2) 特 定 承 継（法第 45 条）

開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権等工事を施行する権原を取得した者は、市長の承認を受けて、許可に基づく地位を承継することができる。

- ① 承認を受けようとする者は、**地位承継承認申請書**（例規・様式編 P 34 市細則様式第 18 号）の地位承継承認申請書に次の図書を添付して、市長に提出しなければならない。（市細則第 17 条）
 - イ 承継の原因を証する書類
 - ・ 土地の登記事項証明書
 - ・ 関係権利者の同意書
 - ロ 申請者の資力等に関する申告書（非自己用、自己業務用大に限る）
 - ハ その他市長が必要と認める図書
- ② 市街化調整区域内の開発行為で、法第 34 条第 13 号に該当するものとして開発許可を受けたものについては、承認すべきでない。

2. 開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）

市長は開発登録簿を調製し、保管しなければならない。

(1) 目 的

法では、開発行為をはじめそれに関連する建築等（法第 37 条、第 41 条、第 42 条）を規制する

ことになっているが、このためには、一般の第三者に対して制限の内容を周知し、違反行為の防止を図ると同時に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なければならない。また、建築基準法の確認の際、特定行政庁が常時容易にこれらの制限の内容を把握し、その制限の実効を確保する必要がある。

(2) 開発登録簿の調製

開発登録簿は、**開発登録簿（調書）**（例規・様式編 P 35 市細則様式第 19 号）と土地利用計画図からなる。

開発登録簿は、開発許可をしたときに一定事項（法第 47 条第 1 項各号）を登録し、その後、次のような時点に必要な追加登録、修正を行う。

- イ 法第 35 条の 2 第 1 項の規定に基づく変更許可をしたとき
- ロ 法第 35 条の 2 第 3 項の規定に基づく変更の届出があったとき
- ハ 開発許可に基づく地位を承継した者があったとき
- ニ 法第 37 条の承認、法第 41 条第 1 項の制限内容、同条第 2 項ただし書による許可、法第 42 条第 1 項ただし書許可、同条第 2 項の協議の成立があったとき
- ホ 工事完了のとき
- ヘ 工事廃止の届出があったとき
- ト 法第 81 条第 1 項による処分で、許可内容に変更が生じたとき

(3) 開発登録簿の保管、閲覧

開発登録簿は開発登録簿閲覧所（都市政策課）で保管し、公衆の閲覧に供する。また、請求があったときは、その写しを交付する。なお、詳細は「**松江市開発登録簿閲覧規程**」による。

3. 開発許可後の進行管理等

開発許可制度の適正な運用を図るため、開発許可、建築等の許可後の進行管理については、その重要性を十分認識して対処する必要がある。

- ① 開発許可した案件について、工事着手届に工程表を添付し提出させ、工事実施状況の把握に努め、必要があれば中間検査を行う。
- ② 工事完了公告前の建築等の防止については、開発許可の現地を巡回し、違反が見受けられる場合には、早急に法第 81 条の規定による監督処分、告発等の手続きをとる。
- ③ 市街化調整区域における開発許可、建築等の許可後の用途の変更については、適宜現在の用途の把握に努め、違反と考えられるものに対しては、早急に法第 81 条の規定による監督処分、告発等の手続きをとる。
- ④ 工事完了予定年月日を過ぎてなお工事完了の届出がないものについては、相当の期間を置いて進行状況、工事続行の意思等について、法第 80 条第 1 項に基づき報告を求める。この報告を受けたときは、工事完了の意思の有無に従い、工事完了又は廃止の手続の時期を明らかにするよう

指導する。

なお、工事完了又は廃止の手続について時期を明らかにしない開発者については、法第 80 条第 1 項に基づき、完了時期又は廃止時期を速やかに決定し、報告するよう勧告等を行う。

また、廃止時期を明らかにしないもの等については、開発許可の取消しも可能である。

4. 違反行為に対する監督処分（法第 81 条）

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

- イ 法若しくは法に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者、また、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
 - ロ 法若しくは法に基づく命令の規定又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
 - ハ 本法の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
 - ニ 詐欺その他不正な手段により、本法の規定による許可、認可又は承認を受けた者
- ① 無許可で行った開発行為や、建築行為等の制限に違反した建築などの行為は、監督処分の対象となる。
- ② 命じようとする措置の内容は、違反是正の必要度に応じて次の中から適切なものを選択する。

イ 許可、認可、承認	取 消 し 変 更 効 力 停 止 条 件 変 更 新条件の付与
ロ 工事、その他の行為	停止（相当の期限を定めて）
ハ 建築物その他の工作物	改築（相当の期限を定めて） 移転（相当の期限を定めて） 除却（相当の期限を定めて）
ニ その他違反是正のための必要な措置	使用禁止、改善命令

- ③ 法第 81 条第 1 項に規定する命令をした場合は、同条第 3 項の規定により「都市計画法による命令の公示」（松江市違反開発行為等監督処分事務処理要領様式第 7～10 号）の標識を設置し、公示しなければならない。

- ④ 法第 81 条第 1 項の規定による命令に係る土地又は工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、上記標識の設置を拒み又は妨げてはならない。
- ⑤ 事務手続については、「松江市違反開発行為等監督処分事務処理要領」（平成 17 年松江市告示第 177 号）による。

5. 罰 則（法第 91 条、第 92 条ほか）

罰則規定をまとめると、[表 7. 1 開発許可制度に関する罰則規定] のとおりである。

[表 7. 1 開発許可制度に関する罰則規定]

根拠条項	刑 罰 ・ 過 料	違 反 者
法第 91 条	1 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金	監督処分に違反した者（法第 81 条第 1 項）
法第 92 条	50 万円以下の罰金	① 無許可で開発行為をした者 （法第 29 条、法第 35 条の 2 第 1 項） ② 建築等の制限に違反して、建築物を建築し、特定工作物を建設し、又は建築物の用途を変更した者 （法第 37 条、法第 41 条第 2 項、法第 42 条第 1 項、法第 43 条第 1 項）
法第 93 条	20 万円以下の罰金	① 報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者 （法第 80 条第 1 項） ② 立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者 （法第 82 条第 1 項）
法第 96 条	20 万円以下の過料	軽微な変更の届出、工事廃止の届出をせず、又は虚偽の届出をした者（法第 35 条の 2 第 3 項、第 38 条）

6. 申請手数料（市手数料徴収条例）

開発行為許可申請その他本法に基づく許可、承認、交付等の申請をする場合、申請者は手数料を納付しなければならない。（市手数料徴収条例第 2 条）

- ① 手数料は、申請の際徴収する。（市手数料徴収条例第 6 条）また、手数料は市長の発行する納入通知書により納付するか、又は都市政策課で現金で収納するものとする。（市財務規則第 81 条、市金銭登録機取扱要領）
- ② 手数料の額は、[表 7. 2] のとおりである。

7. 申請書等の提出部数（市細則第 22 条）

法、省令又は市細則の規定により提出する書類の部数は次のとおりとする。

- | | |
|---------------------------|----------------|
| ① 申請書及びその添付図書 | 正本 1 部及び副本 1 部 |
| ② 市細則第 4 条の規定による既存の権利の届出書 | 正本 1 部及び副本 1 部 |
| ③ 上記以外の届出書及びその添付図書 | 正本 1 部 |

8. 租税特別措置法に基づく優良宅地認定制度

（租税特別措置法に基づく優良宅地認定事務に関する規則）

土地の譲渡益に対する税制は、短期土地譲渡益重課制度、一般土地譲渡益重課制度、特定長期譲渡所得課税制度があり、土地の譲渡益については、重課等がなされる制度となっている。

ただし、優良な宅地等の供給に資する土地の譲渡については、これら重課の免除や税率の軽減を受けることができる。この優良な宅地の供給の一つに、優良宅地認定を受けた土地等の譲渡が含まれており、市街化区域内の 1,000 m²未満及び都市計画区域外の 10,000 m²未満で開発許可の技術基準（法第 33 条）に準じたもので、認定を受けた宅地造成事業については、税制上の優遇措置を受けることができる。

ただし、短期土地譲渡益重課制度、一般土地譲渡益重課制度については、令和 8 年 3 月 31 日までは認定を受けなくても適用除外となっている。（詳細は税務署に確認すること。）

□ 短期土地譲渡益重課制度（特例措置：令和 8 年 3 月 31 日まで適用停止）

法人又は個人事業者が、短期所有（5 年以内）の土地を譲渡した場合、通常の法人税又は事業所得課税のほかに、土地譲渡益に対してさらに追加課税する制度。

□ 一般土地譲渡益重課制度（特例措置：令和 8 年 3 月 31 日まで適用停止）

法人が、長期所有（5 年超）の土地を譲渡した場合に、その通常の法人税のほかに、土地譲渡益に対してさらに追加課税する制度。

□ 特定長期譲渡所得課税制度（特例措置：令和 7 年 12 月 31 日まで延期）

個人（素地提供者）の長期所有（5 年超）の土地を譲渡した場合に、その譲渡所得に対して課税する制度。

添付図書

- ①設計説明書及び設計図（現況図・土地利用計画図・造成計画平面図・造成計画断面図・排水施設計画平面図・給水施設計画平面図・がけの断面図・擁壁の断面図）
- ②造成区域位置図（縮尺 5 万分の 1 以上、方位入）
- ③造成区域区域図（縮尺 2 千 5 百分の 1 以上、方位入）
- ④造成区域内の土地の登記事項証明書
- ⑤造成区域内の公図の写し
- ⑥土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 2 条第 1 項に規定する土地区画整理事業（以下

「土地区画整理事業」という。)の施行に関する事業を土地区画整理組合との契約に基づき土地区画整理組合に代わって行うものにあつては、租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省第15号)第13条の3第9項第2号ロ及び第21条の19第10項第2号ロの規定に基づく認定を受けたことを証する書類

⑦その他市長が必要と認める図書

[表 7 . 2 手 数 料 一 覧 表]

R1. 10. 1 現在

市手数料徴収 条例該当号	手数料の名称	手 数 料 の 額 (円)			
2 の 56	開 発 行 為 許 可 申 請 手 数 料	開 発 区 域 の 面 積	自 己 居 住 用	自 己 業 務 用	非 自 己 用
		0.1ha 未満	9,080	13,600	91,700
		0.1ha 以上 0.3ha 未満	23,600	32,000	141,000
		0.3ha 以上 0.6ha 未満	45,600	68,600	202,000
		0.6ha 以上 1ha 未満	91,700	130,000	277,000
		1ha 以上 3ha 未満	137,000	211,000	416,000
		3ha 以上 6ha 未満	182,000	286,000	538,000
		6ha 以上 10ha 未満	234,000	360,000	696,000
10ha 以上	319,000	508,000	920,000		
2 の 57	開 発 行 為 変 更 許 可 申 請 手 数 料	申請 1 件につき次のイからハまでの額を合算した額（その額が 920,000 円を超えるときは 920,000 円） イ 開発行為に関する設計の変更（ロのみに該当する場合を除く。）については、開発区域の面積（ロに規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じ、前号に規定する額に 10 分の 1 を乗じて得た額 ロ 新たな土地の開発区域の編入に係る都市計画法第 30 条第 1 項第 1 号から第 4 号まで（同法附則第 5 項において準用する場合を含む。）に掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ前号に規定する額 ハ その他の変更			
		10,700			
2 の 58	法第 41 条第 2 項 ただし書の建築 許可申請手数料	49,100			
2 の 59	法第 42 条第 1 項 ただし書の建築 許可申請手数料	28,200			
2 の 60	法第 43 条第 1 項 の 建 築 等 許 可 申 請 手 数 料	敷 地 の 面 積	手 数 料 の 額 (円)		
		0.1ha 未満	7,270		
		0.1ha 以上 0.3ha 未満	19,400		
		0.3ha 以上 0.6ha 未満	41,400		
		0.6ha 以上 1ha 未満	73,000		
1ha 以上	102,000				
2 の 61	開 発 許 可 を 受 け た 地 位 の 承 継 承 認 申 請 手 数 料	自 己 居 住 用	1,830		
		自 己 業 務 用	1 h a 未 満	1,830	
			1 h a 以 上	2,710	
非 自 己 用	17,000				
2 の 62	開 発 登 録 簿 の 写 し の 交 付 申 請 手 数 料	用 紙 1 枚 に つ き 500			
2 の 63	優 良 宅 地 造 成 認 定 申 請 手 数 料	造 成 宅 地 の 面 積	手 数 料 の 額 (円)		
		0.1ha 未満	91,600		
		0.1ha 以上 0.3ha 未満	141,000		
		0.3ha 以上 0.6ha 未満	202,000		
		0.6ha 以上 1ha 未満	275,000		
		1ha 以上 3ha 未満	415,000		
		3ha 以上 6ha 未満	547,000		
		6ha 以上 10ha 未満	701,000		
10ha 以上	925,000				

メモ