

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変更が複数回となる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 2 回までは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

(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直接従事する者をいい、

- ・ 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、松江市農業委員会が発行する農業従事者証明を受けられる者とする。
~~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。~~
- 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。

12	設計者の資格申告書 様式第5号	1ha 以上の場合に必要 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

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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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、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。)

《 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、 <u>義務教育学校</u>	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、 <u>義務教育学校</u> 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

[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(第4節の3)市街化調整区域における基準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)		・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
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。	
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
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。	・施設配置図 ・建築平面図 ・その他

法第 34 条該当号	基準の内容	留意事項	添付書類
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)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<p>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</p> <p>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。</p>		
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。		<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<p>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。</p> <p>② 地区計画の内容に適合していること。</p> <p>※P45(第4節の3)市街化調整区域における基準を参照。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>※P46(第4節の3)市街化調整区域における基準を参照。</p>	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	

<p>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)</p>	<p>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。 ※ (第4節の3) 市街化調整区域における基準P-50を参照。</p>	<p>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</p>	
<p>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)</p>	<p>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。</p>	<p>・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。</p>	<p>・既存権利を有していることを証する書類(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</p>
<p>法第34条該当号</p>	<p>基準の内容</p>	<p>留意事項</p>	<p>添付書類</p>
<p>個別案件 (第14号)</p>	<p>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。</p>	<p>・「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、それを取ることが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、P-54(第4節の6)松江市開発審査会運用基準を参照のこと。</p>	

- 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~~（P46 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. 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。 <u>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。</u>
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)

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