

開発許可の手引き改訂箇所新旧対照表（2020年4月1日）

No.	改正後	改正前	備考
1	<p>事務編 13 ページ</p> <p>(2) 一体開発の判断基準について (略)</p> <p><u>※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發行爲と、隣り合う開 發行爲の実施については、別途個別判断とする。</u></p>	<p>事務編 13 ページ</p> <p>(2) 一体開発の判断基準について (略)</p>	改正
2	<p>事務編 37 ページ</p> <p>[表3.6 開發行爲許可申請書添付設計図等]</p> <p>(略)</p> <p>(注) 1～3. (略)</p> <p>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 こと。<u>また、文字は8ポイント以上とすること。</u></p>	<p>事務編 37 ページ</p> <p>[表3.6 開發行爲許可申請書添付設計図等]</p> <p>(略)</p> <p>(注) 1～3. (略)</p> <p>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 こと。_____</p>	改正
3	<p>事務編 43 ページ</p> <p>市規則で定める道路は、一般国道9号松江道路、<u>一般国道9号</u>、 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、 <u>主要地方道浜乃木湯町線</u>、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。</p>	<p>事務編 43 ページ</p> <p>市規則で定める道路は、一般国道9号松江道路_____、 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 _____、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。</p>	改正

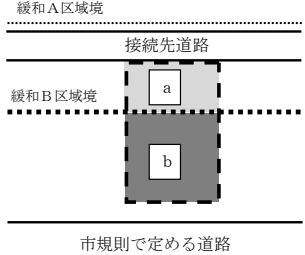
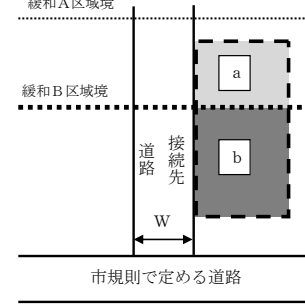
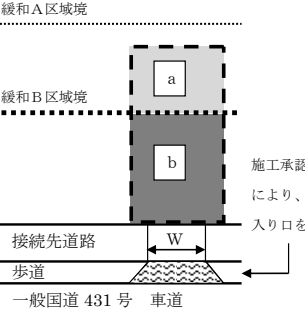
事務編 43、44 ページ

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

4

事例	用途	解説
<p>緩和A区域境</p> <p>緩和B区域境</p> <p>敷地面積 $b > a$</p> <p>市規則で定める道路</p>	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。
<p>緩和A区域境</p> <p>緩和B区域境</p> <p>敷地面積 $a > b$</p> <p>市規則で定める道路</p>	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。

追加

事例	用途	解説
 <p>緩和A区域境</p> <p>接続先道路</p> <p>緩和B区域境</p> <p>市規則で定める道路</p>	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。
 <p>緩和A区域境</p> <p>緩和B区域境</p> <p>接続先道路</p> <p>市規則で定める道路</p> <p>W</p> <p>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、$W \geq 9.0\text{m}$</p>	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。
 <p>緩和A区域境</p> <p>緩和B区域境</p> <p>接続先道路</p> <p>歩道</p> <p>一般国道431号 車道</p> <p>W</p> <p>施工承認等により、出入口を設</p> <p>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、$W \geq 9.0\text{m}$</p>	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。

5	<p>事務編 45 ページ</p> <p>《法第 34 条第 12 号に係る開発許可の基準 》</p> <p>(1) 市条例で定める開発行為</p> <p>① 大規模既存集落内の自己用住宅等（市条例第 6 条第 1 項第 1 号、市規則第 6 条）</p> <p>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 <u>(以下「大規模既存集落」という)</u> 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。</p> <p>イ 自己の居住の用に供する建築物 _____</p> <p>(略)</p> <p>② 既存集落内の自己用住宅等（市条例第 6 条第 1 項第 2 号）</p> <p>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 <u>(以下「既存集落」という)</u> 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。</p> <p>イ 自己の居住の用に供する建築物 _____</p>	<p>事務編 43 ページ</p> <p>《法第 34 条第 12 号に係る開発許可の基準 》</p> <p>(1) 市条例で定める開発行為</p> <p>① 大規模既存集落内の自己用住宅等（市条例第 6 条第 1 項第 1 号、市規則第 6 条）</p> <p>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 _____ 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。</p> <p>イ 自己の居住の用に供する建築物 <u>(住宅又は兼用住宅に限る。)</u></p> <p>(略)</p> <p>② 既存集落内の自己用住宅等（市条例第 6 条第 1 項第 2 号）</p> <p>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 _____ 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。</p> <p>イ 自己の居住の用に供する建築物 <u>(住宅又は兼用住宅に限る。)</u></p>	改正
---	---	--	----

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1項第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1項第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 m²未満

ハ 最低敷地面積は 200 m²とする。（自己用は除く）

ニ 店舗の延床面積は 500 m²以内とする。

6

改正

[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
 ・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)

事務編 64 ページ
 [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 3 3 条 第 1 項 該 当 号	基 準	適 用 規 模	留 意 事 項
公 園 地 場 広 場	① 開発区域の3%以上【例外あり】	0.3ha 以 上 <u>1 h a</u> 以 下	<u>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</u>
	② 開発区域の3%以上【例外あり】	<u>1ha 超</u> <u>5ha 未 満</u>	

事務編 60 ページ
 [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 3 3 条 第 1 項 該 当 号	基 準	適 用 規 模	留 意 事 項
公 園 地 場 広 場	① 開発区域の3%以上【例外あり】	0.3ha 以 上 <u>5 h a</u> 未 満	

改正

事務編 78 ページ
 [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
敷地現況図 (配置図)	(略)	(略) ・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

事務編 74 ページ
 [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
敷地現況図 (配置図)	(略)	(略) ・ _____ 官民境界線、道路境界線、隣地境界線を明記すること

改正

10	<p>技術編 26 ページ</p> <p>[表 4. 2 公園等の面積]</p> <table border="1" data-bbox="212 156 992 480"> <thead> <tr> <th>開発区域の面積</th> <th colspan="2">公園緑地等の総面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.3ha 以上 <u>1ha 以下</u> <small>注)「イ (a) 政令第 29 条の 2 第 2 項第 3 号イ」を参照</small></td> <td><u>周辺に公園あり</u></td> <td>公園等は設置義務免除</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>周辺に公園なし</u></td> <td>開発区域面積の <u>3%以上の公園等</u></td> </tr> <tr> <td><u>1ha 以上 5ha 未満</u></td> <td colspan="2">開発区域面積の <u>3%以上の公園等</u></td> </tr> </tbody> </table>	開発区域の面積	公園緑地等の総面積		0.3ha 以上 <u>1ha 以下</u> <small>注)「イ (a) 政令第 29 条の 2 第 2 項第 3 号イ」を参照</small>	<u>周辺に公園あり</u>	公園等は設置義務免除		<u>周辺に公園なし</u>	開発区域面積の <u>3%以上の公園等</u>	<u>1ha 以上 5ha 未満</u>	開発区域面積の <u>3%以上の公園等</u>		<p>技術編 26 ページ</p> <p>[表 4. 2 公園等の面積]</p> <table border="1" data-bbox="1064 156 1843 480"> <thead> <tr> <th>開発区域の面積</th> <th colspan="2">公園緑地等の総面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.3ha 以上 <u>5 ha 未満</u></td> <td><u>開発区域面積の 3%以上の公園等</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	開発区域の面積	公園緑地等の総面積		0.3ha 以上 <u>5 ha 未満</u>	<u>開発区域面積の 3%以上の公園等</u>											改正
開発区域の面積	公園緑地等の総面積																													
0.3ha 以上 <u>1ha 以下</u> <small>注)「イ (a) 政令第 29 条の 2 第 2 項第 3 号イ」を参照</small>	<u>周辺に公園あり</u>	公園等は設置義務免除																												
	<u>周辺に公園なし</u>	開発区域面積の <u>3%以上の公園等</u>																												
<u>1ha 以上 5ha 未満</u>	開発区域面積の <u>3%以上の公園等</u>																													
開発区域の面積	公園緑地等の総面積																													
0.3ha 以上 <u>5 ha 未満</u>	<u>開発区域面積の 3%以上の公園等</u>																													
11	<p>技術編 27 ページ</p> <p>イ <u>公園緑地の設置義務緩和 (政令第 25 条第 6 号におけるただし書)</u></p> <p><u>(a) 政令第 29 条の 2 第 2 項第 3 号イ (市条例第 9 条、市規則第 16 条)</u></p> <p>開発区域からおおむね <u>250m</u> の範囲に既存の公園 (都市公園及び普通公園) がある場合、公園の設置が義務付けられる開発区域の面積の最低限度を <u>1.0ha</u> に緩和する。</p> <p>注 1) 既存の公園とは、松江市都市公園条例第 2 条に規定する都市公園又は松江市普通公園条例第 2 条に規定する普通公園である。</p> <p>注 2) おおむね <u>250m</u> の範囲について、河川、山林、鉄道、幹線道路等に妨げられることなく利用できる状態にあることとする。</p> <p>注 3) 公園管理者と協議し、上記要件に該当するかを確認すること。</p> <p><u>(b) 政令第 29 条の 2 第 2 項第 3 号ロ</u></p> <p><u>開発区域の周辺の相当規模の公園等とは、市長の管理するものでもっぱら児童及び近隣住民の利用に供するものであり、周辺とは一団の区域と認められるものであること。</u></p>	<p>技術編 26 ページ</p> <p>イ <u>公園緑地の設置義務緩和</u></p> <p><u>政令第 25 条第 6 号におけるただし書きのうち、開発区域の周辺の相当規模の公園等とは、市長の管理するものでもっぱら児童及び近隣住民の利用に供するものであり、周辺とは一団の区域と認められるものであること。</u></p>	改正																											

12	<p>例規・様式編 1 ページ (趣旨) 第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)及び都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)の規定に基づき、<u> </u> 開発行為の開発許可の基準及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。</p>	<p>例規・様式編 1 ページ (趣旨) 第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)及び都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)の規定に基づき、<u>市街化調整区域に係る</u> 開発行為の開発許可の基準及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。</p>	改正
13	<p>例規・様式編 2 ページ (最低敷地面積) 第5条 <u> </u> 法第33条第4項の条例で定める <u> </u> 最低敷地面積は、<u>次の各号のいずれかの開発行為に係る建築物の敷地に限り</u>、200平方メートルとする。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。 <u>(1) 隣接、近接区域内の開発行為</u> <u>(2) 市街化調整区域内の開発行為(前号に規定するものを除く。)</u>で、次に掲げる目的以外のもの <u>ア 主として自己の居住の用に供する建築物(住宅又は兼用住宅に限る。以下同じ。)</u>の建築の用に供する目的 <u>イ 自己の居住の用に供する建築物以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的</u></p>	<p>例規・様式編 2 ページ (最低敷地面積) 第5条 <u>隣接、近接区域において、</u> 法第33条第4項の条例で定める <u>建築物の</u> 最低敷地面積は <u> </u>、200平方メートルとする。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。</p>	改正

14	<p>例規・様式編 2ページ (法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為) 第 6 条 法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。 (1) 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、規則で定める区域(以下「<u>大規模既存集落</u>」という。)において、自己の居住の用に供する建築物_____又は規則で定める規模の自己の業務の用に供する店舗、事務所、工場若しくは運動・レジャー施設である建築物を建築する目的で行うもの (2) 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、規則で定める区域(以下「<u>既存集落</u>」という。)において、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行うもの <u>(3) 大規模既存集落及び既存集落内で、かつ、規則で定める小学校及び中学校の周辺区域において、規則で定める規模の住宅又は兼用住宅を建築する目的で行うもの</u> <u>(4) 規則で定める鉄道駅の周辺区域において、規則で定める規模の住宅又は兼用住宅及び自己の業務の用に供する店舗を建築する目的で行うもの</u> <u>(5)～(9) 略</u></p>	<p>例規・様式編 2ページ (法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為) 第 6 条 法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。 (1) 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、規則で定める区域_____において、自己の居住の用に供する建築物(<u>住宅又は兼用住宅に限る。以下同じ。</u>)又は規則で定める規模の自己の業務の用に供する店舗、事務所、工場若しくは運動・レジャー施設である建築物を建築する目的で行うもの (2) 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、規則で定める区域_____において、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行うもの <u>(3)～(7) 略</u></p>	改正
15	<p>例規・様式編 3ページ <u>(技術的細目において定められた開発区域の面積の最低限度の制限の緩和)</u> 第 9 条 <u>法第 33 条第 3 項の規定により、政令第 25 条第 6 号に規定する公園、緑地又は広場の設置が義務付けられる開発区域の面積の最低限度を、規則で定める条件を満たす場合に限り、1ヘクタールに緩和する。</u></p>	<p>例規・様式編 3ページ</p>	改正

19	<p>例規・様式編 5ページ</p> <p><u>(条例第6条第1項第3号の規則で定める小学校及び中学校の周辺区域)</u></p> <p><u>第7条 条例第6条第1項第3号の規則で定める小学校及び中学校の周辺区域は、次に掲げる小学校及び中学校の校舎からおおむね500メートルの土地の区域(当該区域と直接接することとなる開発区域外の道路(以下「接続先道路」という。))に水道管及び下水道管(汚水の処理を行うものに限る。以下同じ。)が敷設されている区域に限る。ただし、開発許可を申請する者自らが接続先道路に水道管及び下水道管を新たに敷設する場合は、この限りでない。)とする。</u></p> <p><u>(1) 本庄中学校</u></p> <p><u>(2) 本庄小学校</u></p> <p><u>(3) 古江小学校</u></p> <p><u>(4) 湖北中学校</u></p> <p><u>(5) 秋鹿小学校</u></p>		改正
20	<p>例規・様式編 5ページ</p> <p><u>(条例第6条第1項第3号の規則で定める規模)</u></p> <p><u>第8条 条例第6条第1項第3号の規則で定める規模は、開発区域の面積が3,000平方メートル未満であることとする。</u></p>		改正

21	<p>例規・様式編 5ページ</p> <p><u>(条例第6条第1項第4号の規則で定める鉄道駅の周辺区域)</u></p> <p><u>第9条 条例第6条第1項第4号の規則で定める鉄道駅の周辺区域は、次に掲げる鉄道駅の駅舎からおおむね300メートルの土地の区域(接続先道路に水道管及び下水道管が敷設されている区域に限る。ただし、開発許可を申請する者自らが接続先道路に水道管及び下水道管を新たに敷設する場合は、この限りでない。)とする。</u></p> <p><u>(1) 朝日ヶ丘駅</u></p> <p><u>(2) 長江駅</u></p> <p><u>(3) 秋鹿町駅</u></p> <p><u>(4) 松江フォーゲルパーク駅</u></p> <p><u>(5) 高ノ宮駅</u></p> <p><u>(6) 津ノ森駅</u></p>		改正
22	<p>例規・様式編 5ページ</p> <p><u>(条例第6条第1項第4号の規則で定める規模)</u></p> <p><u>第10条 条例第6条第1項第4号の規則で定める規模は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める規模とする。</u></p> <p><u>(1) 住宅又は兼用住宅 開発区域の面積が3,000平方メートル未満</u></p> <p><u>(2) 自己の業務の用に供する店舗 開発区域の面積が3,000平方メートル未満、かつ、建築物の延べ床面積が500平方メートル以内</u></p>		改正
23	<p>例規・様式編 6ページ</p> <p>(条例第6条第1項<u>第8号</u>の規則で定める規模)</p> <p><u>第11条</u> 条例第6条第1項<u>第8号</u>の規則で定める規模は、拡大した後の敷地面積が500平方メートル以内とする。</p>	<p>例規・様式編 5ページ</p> <p>(条例第6条第1項<u>第6号</u>の規則で定める規模)</p> <p><u>第7条</u> 条例第6条第1項<u>第6号</u>の規則で定める規模は、拡大した後の敷地面積が500平方メートル以内とする。</p>	改正

24	<p>例規・様式編 6ページ (条例第6条第1項第9号の規則で定める規模) <u>第12条</u> 条例第6条第1項第9号の規則で定める規模は、建築物の延べ床面積が50平方メートル以内とする。</p>	<p>例規・様式編 5ページ (条例第6条第1項第7号の規則で定める規模) <u>第8条</u> 条例第6条第1項第7号の規則で定める規模は、建築物の延べ床面積が50平方メートル以内とする。</p>	改正
25	<p>例規・様式編 6ページ <u>第13条～第15条</u> 略</p>	<p>例規・様式編 5ページ <u>第9条～第11条</u> 略</p>	改正
26	<p>例規・様式編 6ページ (条例第9条の規則で定める条件) <u>第16条</u> 条例第9条の規則で定める条件は、開発区域からおおむね250メートルの範囲に松江市都市公園条例(平成17年松江市条例第340号)第2条に規定する都市公園又は松江市普通公園条例(平成23年松江市条例第26号)第2条に規定する普通公園が設けられており、河川、山林、鉄道、幹線道路等に妨げられることなく利用できる状態にあることとする。</p>		改正