

開発許可の手引き改訂箇所新旧対照表（令和4年6月 日）

No.	改正後	改正前	備考
1	<p>事務編 1 ページ</p> <p>1. 開発許可制度の趣旨</p> <p>(略)</p> <p><u>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</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>基準に関する条例」いわゆる「緩和条例」を施行した。</u></p> <p><u>平成 18 年の法改正（平成 19 年 11 月 30 日施行）では、</u>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、<u>改正</u> <u>が行われた。この法改正により、開発許可が</u> <u>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</u> <u>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。</u></p> <p><u>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</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>外した。</u></p>	<p>事務編 1 ページ</p> <p>1. 開発許可制度の趣旨</p> <p>(略)</p> <p><u>また、人口減少・</u> 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、<u>平成 18 年法改正（平成 19 年</u> <u>11 月 30 日施行）により、</u>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、<u>市街化調</u> <u>整区域で大規模な計画的開発を許可できる基準を廃止し</u>た。</p>	改正

<p>事務編 45 ページ</p> <p style="text-align: center;">《 法第 34 条第 11 号に係る開発許可の基準 》</p> <p>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。</p> <p>(1) 地域的要件（市条例第 3 条）</p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>③ 政令<u>第 29 条の 9 各号</u>に掲げる区域を含まない土地の区域</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><u>政令第 29 条の 9</u></p> <p><u>第 1 号 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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）</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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</u> <u>市規則第 17 条</u></p> <p><u>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</u></p> </div>	<p>事務編 43 ページ</p> <p style="text-align: center;">《 法第 34 条第 11 号に係る開発許可の基準 》</p> <p>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。</p> <p>(1) 地域的要件（市条例第 3 条）</p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>③ 政令<u>第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる区域</u>を含まない土地の区域</p>	改正
--	---	----

	<p><u>る水深が3メートル以上となる区域とする。</u></p> <p>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</p>	<p>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</p>	
3	<p>事務編 51 ページ</p> <p>《法第34条第12号に係る開発許可の基準》</p> <p>(略)</p> <p>(2) 地域的要件</p> <p>法第34条12号にかかる開発行為について__、 <u>①、②、③、④は政令第29条の9各号</u> <u>(P43参照)までに掲げる区域を含まない土地の区域とする。</u> <u>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。</u> 但し、<u>⑤</u>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。</p>	<p>事務編 51 ページ</p> <p>《法第34条第12号に係る開発許可の基準》</p> <p>(略)</p> <p>(2) 地域的要件</p> <p>法第34条12号にかかる開発行為については、 <u>いずれも政令第8条第1項第2号ロからニ(P43参照)までに掲げる区域を含まない土地の区域とする。</u> <u>_____</u> <u>_____</u> 但し、<u>④</u>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。</p>	改正
	<p>事務編 52 ページ</p> <p><u>(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</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>[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</p>		追加

4	<p>事務編 64 ページ</p> <p>《 法第 34 条第 14 号の規定の運用 》</p> <p>(略)</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>[添付書類]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 		追加
5	<p>事務編 81 ページ</p> <p>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）</p> <p>(略)</p> <p>(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）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>i 法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定するもの。</p>	<p>事務編 77 ページ</p> <p>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）</p> <p>(略)</p> <p>(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）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>i 法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定するもの。</p>	改正

	<p>ii 法第 34 条第 11 号 <u>(条例第 3 条及び第 4 条)</u> <u>及び第 12 号</u> <u>(条例第 6 条)</u> に規定するもの。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>* <u>地理的要件</u> <u>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（P 参照）と同じ取扱とする。</u> <u>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 45 参照）までの土地を含まない土地とする。</u></p>	<p>ii 法第 34 条第 11 号 <u>から同号</u> <u>12</u> <u>までに</u>規定するもの。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>* <u>但し、上記 ii ～ 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 43 参照）までの土地を含まない土地とする。</u></p>	
6	<p>技術編 2 ページ 第 1 節 開 発 許 可 基 準 1. 開 発 許 可 基 準 (略)</p> <p>八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築 <u>の用に供する</u> <u>目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第 3</u> <u>9 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和 33 年法律第 30 号)第 3 条</u> <u>第 1 項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の</u> <u>推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒</u> <u>区域及び特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第 77 号)第 56 条第 1 項</u> <u>の浸水被害防止区域(次条第 8 号の 2 において「災害危険区域等」という。)そ</u> <u>の他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこ</u> <u>と。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認めら</u> <u>れるときは、この限りでない。</u></p>	<p>技術編 2 ページ 第 1 節 開 発 許 可 基 準 1. 開 発 許 可 基 準 (略)</p> <p>八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築 <u>又は住宅以外の建築物若し</u> <u>くは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設</u>の用に供する <u>目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第 3</u> <u>9 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和 33 年法律第 30 号)第 3 条</u> <u>第 1 項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の</u> <u>推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警</u> <u>戒区域</u> <u>そ</u> <u>の他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこ</u> <u>と。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認めら</u> <u>れるときは、この限りでない。</u></p>	改正

例規・様式編 82ページ

災害に応じた対策についての申告書

都市計画法施行令第29条の9第1号から第6号に規定する区域内での許可申請に伴い、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策について以下の通り実施します。

申請者	
申請地番	
該当条文	該当するものに全てチェックし、該当号を記載してください。 (不明な場合は、開発指導係で確認してください) <input type="checkbox"/> 都市計画法第34条第()号 <input type="checkbox"/> 松江市開発行為等の許可の基準に関する条例 <input type="checkbox"/> 第6条第()号 <input type="checkbox"/> 第7条第()号
予定建築物等の用途	
該当する災害ハザードエリア	該当するものに全てをチェックしてください <input type="checkbox"/> 地すべり防止区域 <input type="checkbox"/> 急傾斜地崩壊危険区域 <input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域 <input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域 <input type="checkbox"/> 浸水想定区域(浸水深3m以上)
予定建築物等の利用者 (例:居住者、従業員)	人数 () 人
	利用者が下記に該当する方がおられる場合、チェックしてください。 該当する場合、必要な対策の検討を

7

追加

		依頼する場合があります。 <input type="checkbox"/> 要配慮者 <input type="checkbox"/> 避難行動要支援者 (松江市ホームページ「避難行動要支援者支援事業」を参照)		
	安全上の対策 (必要に応じて、対策内容が分かる 図面を添付すること)			
	避難上の対策 (松江市ホームページ「マイ・タイムラインを作ろう」を参照)			