開発許可申請の手引き

令和８年９月

長崎市　建築部　建築指導課

は　じ　め　に

開発許可制度は、都市計画法に基づくもので、優先的、計画的に市街化を図る「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」（いわゆる「線引き都市計画区域」）、「非線引き都市計画区域」及び「都市計画区域外」において、無秩序な市街化を防止し、公共・公益的施設が整備され、かつ、安全性の確保された健全な市街地を計画的・段階的に実現していくことを目的にした制度です。

この冊子は、開発行為を行おうとする方々のために、各種計画に整合し、周辺環境と調和した良好な開発行為の手続きが円滑に進められるよう、開発許可において必要な手続き、許可の基準等について、そのあらましをとりまとめたものです。

この手引きには、開発行為に関係する都市計画法並びに「長崎市開発許可に関する条例」等の規定を収録しています。

また、今後ともよりわかりやすく便利になるよう内容の充実を図っていくことにしています。

開発許可申請を行う場合には、この手引きにより開発許可制度をご理解して頂き、良好な都市環境の形成が図られ、魅力ある長崎市になるようご協力をお願いします。

※本文中主な略称は次のとおりとなっています。

法：都市計画法
施行令：都市計画法施行令
施行規則：都市計画法施行規則
市施行細則：長崎市都市計画法施行細則
条例：長崎市開発許可に関する条例
条例施行規則：長崎市開発許可に関する条例施行規則
要綱：長崎市宅地等開発指導要綱
盛土規制法：宅地造成及び特定盛土等規制法
盛土規制法市施行細則：長崎市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則

開発許可申請の手引き　目次

第１章　開発許可制度の趣旨・概要

１－１　開発許可制度の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
１－２　開発行為の計画にあたっての留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・１
１－３　開発許可制度の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
１－４　許可を要しない開発行為等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３
１－５　開発許可の手続きの概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８
１－６　開発許可の基準の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１

第２章　定　義

２－１　建築物の建築・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
２－２　特定工作物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４
２－３　開発行為・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８
２－４　開発区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０
２－５　公共施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２２
２－６　その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２３

第３章　開発許可の手続き

３－１　事前の手続き
３－１－１　事前協議・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２５
３－１－２　標識の設置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２７
３－１－３　隣接住民・周辺住民への説明・・・・・・・・・・・・・・・・２８
３－１－４　公共施設・公益的施設の管理者との同意・協議等・・・・・・・３１
３－２　開発許可申請手続き
３－２－１　開発許可申請・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３４
３－２－２　開発許可の特例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４０
３－２－３　許可又は不許可の通知・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４４
３－２－４　許可等の条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４４
３－２－５　他法令による手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４４
３－２－６　盛土規制法のみなし許可等扱い・・・・・・・・・・・・・・・４５
３－３　開発許可後の手続き
３－３－１　開発許可済みの標識の設置・・・・・・・・・・・・・・・・・４６
３－３－２　工事着手の届出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４６
３－３－３　工事中の安全管理、防災対策等・・・・・・・・・・・・・・・４６
３－３－４　変更の許可等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４８
３－３－５　建築制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５２

３－３－６　開発行為の廃止・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５４
３－３－７　地位の承継・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５５
３－３－８　工事完了の検査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５７
３－３－９　工事完了公告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５９
３－３－10　開発登録簿・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６０
３－４　その他
３－４－１　公共施設の管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６３
３－４－２　公共施設の用に供する土地の帰属・・・・・・・・・・・・・・６４
３－４－３　開発許可を受けた土地における建築等の制限・・・・・・・・・６７
３－４－４　市街化調整区域における建築等の制限・・・・・・・・・・・・７０

第４章　開発許可の基準
４－１　用途地域等への適合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７３
４－２　公共空地の確保・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７４
４－３　排水施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７５
４－４　給水施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７６
４－５　地区計画等への適合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７７
４－６　公益的施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７８
４－７　防災、安全施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７９
４－８　災害危険区域等の除外
４－８－１　開発行為を行うのに適当でない区域・・・・・・・・・・・・８０
４－８－２　開発行為を制限する区域（保全区域）・・・・・・・・・・・・８１
４－９　樹木の保存、表土の保全
４－９－１　樹木の保存・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８３
４－９－２　表土の保全・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８４
４－10　緩衝帯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８６
４－11　輸送施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８８
４－12　申請者の資力・信用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８９
４－13　工事施行者の能力・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９０
４－14　工事実施の妨げとなる権利者の同意・・・・・・・・・・・・・・・９１
４－15　設計者の資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９２

第５章　公共施設・公益的施設等の技術的基準
５－１　住区・街区の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９５
５－２　予定建築物の敷地面積・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９６
５－３　公共空地の確保・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９７
５－３－１　道　路・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９９
５－３－２　市街化調整区域における幹線道路の配置・・・・・・・・・・１０９

５－３－３　接続道路・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１０
５－３－４　公園、緑地又は広場・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１２
５－３－５　消防水利・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１６
５－４　排水施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１８
５－４－１　雨水排水施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１９
５－４－２　汚水排水施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１９
５－５　給水施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２２
５－６　公益的施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２４
５－６－１　集会所・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２５
５－６－２　ごみステーション・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２６
５－６－３　防災行政無線施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２６
５－６－４　教育施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２７
５－６－５　その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２８
５－７　防災、安全施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３０

第６章　市街化調整区域内における開発行為等

６－１　開発行為・建築行為・用途変更の許可・・・・・・・・・・・・・１３７
６－２　市街化調整区域内で建築できる建築物等
６－２－１　許可不要で建築できる建築物等・・・・・・・・・・・・・・１３９
６－２－２　許可を受けて建築できる建築物等・・・・・・・・・・・・・１４２
６－３　市街化調整区域における許可の基準
６－３－１　主として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・・・・・・・・・・・・・・１４３
６－３－２　主として周辺の地域において居住している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・・・・・・・・・１４４
６－３－３　市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の
有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物・・・・・・１４６
６－３－４　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする
事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物・・・・・・・１４７
６－３－５　農産物等の処理、貯蔵、加工に必要な
建築物又は第一種特定工作物・・・・・・・・・・・・・・・１４８
６－３－６　特定農山村地域における
農林業等活性化基盤施設である建築物・・・・・・・・・・・１５１
６－３－７　中小企業の連携、共同化又は集積の活性化のための
建築物又は第一種特定工作物・・・・・・・・・・・・・・・１５２
６－３－８　既存工場と関連する工場の建築物又は第一種特定工作物・・・１５３
６－３－９　火薬庫である建築物又は第一種特定工作物・・・・・・・・・１５４

６－３－10　その他市街化区域内において建築又は建設することが
困難又は不適当な建築物又は第一種特定工作物・・・・・・・１５５
６－３－11　地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物・・・・・・１５６
６－３－12　条例により定められた区域・用途に適合する建築物・・・・・１５７
６－３－13　条例により定められた区域・用途・目的に適合する建築物・・１６６
６－３－14　既存権利者が建築又は建設する建築物又は第一種特定工作物・１７２
６－３－15　開発審査会の議を経て、
周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内に
おいて行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの・・１７４
６－４　市街化調整区域において許可を受けた建築物等の制限
６－４－１　許可を要する増築、建替又は用途変更・・・・・・・・・・・１７７

第７章　その他

７－１　手数料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８０
７－２　標準処理期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８２
７－３　他法令の手続きの相談窓口・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８３

様式集

第１章　開発許可制度の趣旨・概要

１－１　開発許可制度の趣旨

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと、並びにそのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとされています。（都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第２条）

この理念に基づいて、都市を市街化区域及び市街化調整区域に区分した都市計画区域、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外における開発行為を許可に係らしめることによって、公共施設･公益的施設の整備等一定の水準を確保させ、良好な市街地へと誘導するとともに、市街化調整区域では一定のものを除き開発行為を規制するようになっています。

開発許可は、開発区域の規模及び予定建築物等の用途に応じて、道路、公園、排水施設、給水施設等について一定の技術的基準に適合している場合に与えられますが、市街化調整区域においては、これらの基準に適合するほか、区域区分設定の趣旨により特定の要件に該当していることが必要であり、さらに建築行為についても一定の制限がなされています。

１－２　開発行為の計画にあたっての留意事項

開発行為の計画にあたっては、当該開発行為を行うことが適切な地域であるかを把握する必要があります。

そのためには、次のような事項に留意し、開発行為の計画を行ってください。

ア　長崎市都市計画マスタープランなど本市の上位計画に整合していること。

イ　予定建築物等の用途が建築基準法による用途規制に適合していること。

ウ　予定建築物等及び土地利用計画が周辺の自然環境、生活環境及び景観と調和したものであること。

エ　災害の発生のおそれのある区域、優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保全すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持し、都市の環境を維持し、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など開発行為を行うことが適切でない土地の区域が含まれていないこと。

１－３　開発許可制度の概要

長崎市内において開発行為を行おうとする場合は、あらかじめ、市長の許可を受けなければなりません。（法第２９条）

また、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事の完了公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することができません。（法第３７条）

（１）市街化区域内の開発許可

市街化区域において、開発区域の面積が１，０００平方メートル以上の開発行為を行う場

合は、市長の許可が必要です。

許可を受けるためには、その開発計画が道路、下水道、公園等の公共施設の整備や宅地の安全性、工事施行能力等について、法第３３条の基準に適合していなければなりません。

（２）市街化調整区域内の開発許可等

市街化調整区域では、原則として、開発許可又は建築許可を受けなければ建築行為等を行うことができません。

ア　開発許可

市街化調整区域において開発行為を行う場合には、法第３３条の基準のほか、法第３４条の立地規制に関する基準にも適合していなければなりません。

また、許可の条件として、建ぺい率・容積率・建築物の高さ等に関する制限を定めることがあり、この制限を超えて建築物を建築する場合には、市長の許可が必要になります。（法第４１条）

さらに、開発区域内における建築物等の改築や用途の変更も、市長の許可を受けなければ行うことができません。（法第４２条）

イ　建築許可

開発許可を受けた開発区域以外の区域において、開発行為の伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行う場合は、市長の許可が必要となります。（法第４３条）

（３）非線引き都市計画区域内の開発許可

非線引き都市計画区域において、開発区域の面積が３，０００平方メートル以上の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要です。

許可を受けるためには、その開発計画が法第３３条の基準に適合していなければなりません。

（４）都市計画区域外の開発許可

都市計画区域外において、開発区域の面積が１０，０００平方メートル以上の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要です。

許可を受けるためには、その開発計画が法第３３条の基準に適合していなければなりません。

（５）開発許可の特例及び建築等の制限

国又は県若しくは指定都市等が行う開発行為及び市街化調整区域の開発許可を受けた開発区域以外の区域において開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設も許可の対象となりますが、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ます。（法第３４条の２・法第４３条第３項）

１－４　許可を要しない開発行為等

（１）開発許可を要しない開発行為

開発行為を行う場合であっても、次の開発行為に該当する場合は、許可は不要となっています。

【開発許可が不要である開発行為】

法第２９条 該　当　号	開発行為を行う区域			
	市街化区域	市街化調整区域	非線引き 都市計画区域	都市計画区域外
１	開発区域の面積が、１，０００㎡未満の開発行為	－	開発区域の面積が、３，０００㎡未満の開発行為	開発区域の面積が、１０，０００㎡未満の開発行為
２	農林漁業の用に供する建築物又は農林漁業従事者の住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為			
３	公益上必要な建築物の建築の用に供する開発行為			
４	都市計画事業の施行として行う開発行為			
５	土地区画整理事業の施行として行う開発行為			
６	市街地再開発事業の施行として行う開発行為			
７	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為			
８	防災街区整備事業の施行として行う開発行為			
９	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			
１０	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為			
１１	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で次の目的で行う開発行為 ⑴ 仮設建築物の建築、土木事業その他の事業に一時的に使用する第一種特定工作物の建設 ⑵車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築 ⑶建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築部分の床面積の合計又は当該増設の築造面積が１０平方メートル以内であるもの ⑷法２９条第１項第２号又は第３号に規定する建築物以外の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 ⑸前号に掲げるもののほか、建築物の改築で、当該改築に係る床面積の合計が１０平方メートル以内であるもの ⑹主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が５０平方メートル以内のもの（業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の５０パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むもので、その規模が１００平方メートル以内のもの ※（6）は市街化調整区域の場合のみ			

（２）建築許可を要しない建築等の行為

市街化調整区域の開発許可を受けた開発区域以外の区域において開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設において、次に該当する場合は、許可は不要となっています。

【建築許可が不要である建築等】

法第４３条第１項該当号	要　　件
―	農林漁業の用に供する建築物又は農林漁業従事者の住宅の新築、改築
―	公益上必要な建築物の新築、改築
１	都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
２	非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
３	仮設建築物の新築
４	法第２９条第１項第４号から第９号までに掲げる開発行為が行われた土地の区域内にて行う建築物の新築、改築又は用途の変更又は第一種特定工作物の新設
５	通常の管理行為、軽易な行為で各号に該当するもの ⑴ 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築 ⑵ 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が１０平方メートル以内であるもの ⑶ 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が５０平方メートル以内のもの（業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の５０パーセント以上のものに限る。）の新築で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの ⑷ 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

なお、法第２９条第１項第３号（法第４３条第１項）に該当する公益上必要な建築物は、施行令第２１条に規定されています。

【施行令第２１条の公益上必要な建築物】

号	建　築　物
１	道路法第２条第１項に規定する道路又は道路運送法第２条第８項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道を構成する建築物

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	都市公園法第２条第２項に規定する公園施設である建築物
４	鉄道事業法第２条第１項に規定する鉄道事業若しくは同条第５項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又は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
５	石油パイプライン事業法第５条第２項第２号に規定する事業用施設である建築物
６	道路運送法第３条第１号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業若しくは貨物自動車運送事業法第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第２条第５項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
７	港湾法第２条第５項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第３条に規定する漁港施設である建築物
８	海岸法第２条第１項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又は同法第２条第５項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
１１	日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第４条第１項第１号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
１２	電気通信事業法第１２０条第１項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	放送法第２条第２号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
１４	電気事業法第２条第１項第１６号に規定する電気事業の用に供する同項第１８号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第２条第１３項に規定するガス工作物を設置する施設である建築物
１５	水道法第３条第２項に規定する水道事業若しくは同条第４項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第８項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法第２条第６項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第２条第３号から第５号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	図書館法第２条第１項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法第２条第１項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
１８	社会教育法第２０条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

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第１５条の７第３項に規定する公共職業能力開発施設並びに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同法第２７条第１項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第２条第７項に規定する火葬場である建築物
２１	と畜場法第３条第２項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律第１条第２項に規定する化製場若しくは同条第３項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又は浄化槽法第２条第１号に規定する浄化槽である建築物
２３	卸売市場法第４条第６項に規定する中央卸売市場若しくは同法第１３条第６項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又は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	自然公園法第２条第６号に規定する公園事業又は同条第４号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
２５	住宅地区改良法第２条第１項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、市町村又は市町村がその組織に加わつ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条第１項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　医療法第１条の５第１項に規定する病院、同条第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の用に供する施設である建築物 二　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。）で次の各号に該当するもの ⑴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 ⑵国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎 ⑶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 ⑷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国土交通省令で定めるものを除く。）
２７	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第１６条第１号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

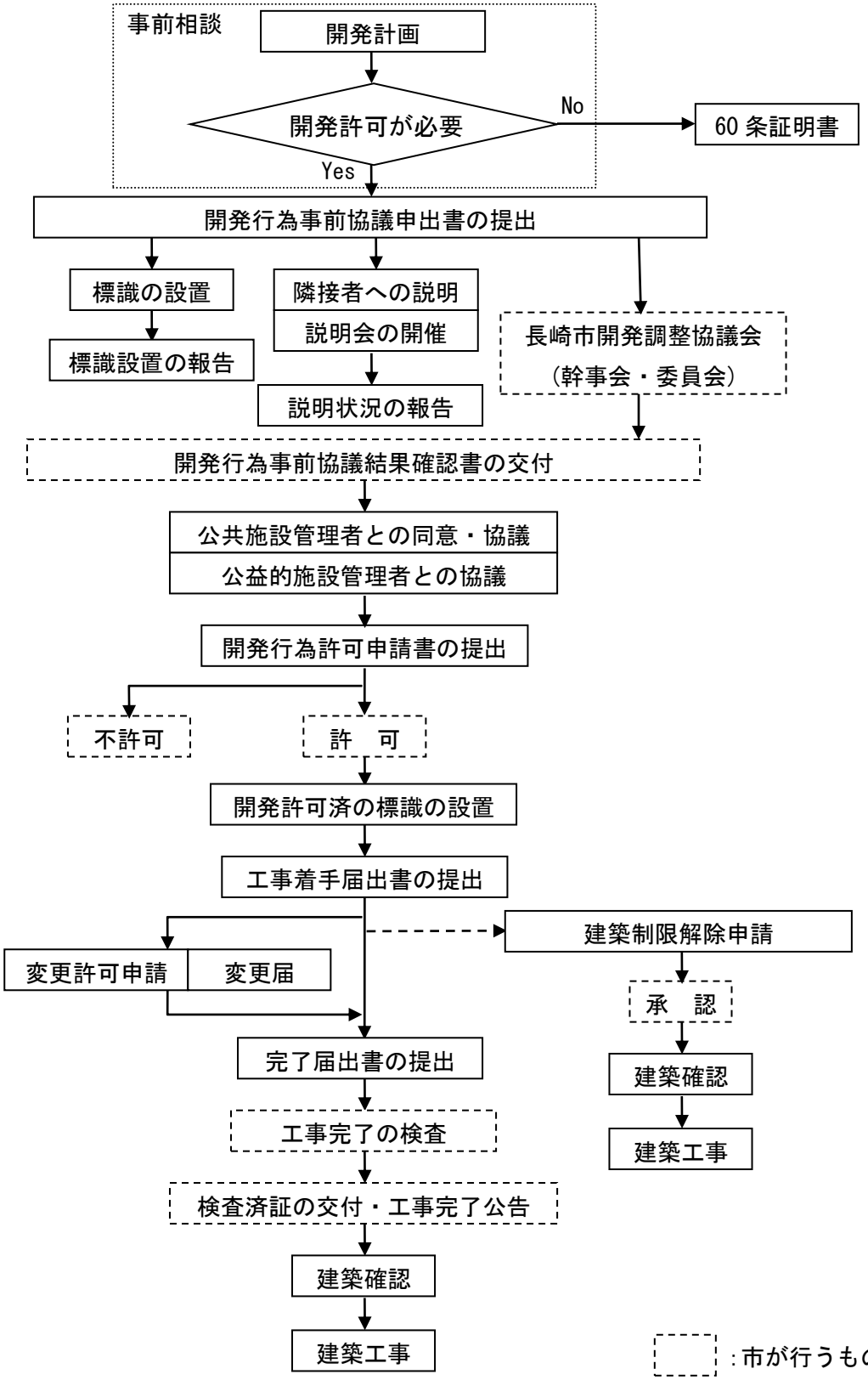
２８	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第１７条第１項第１号から第３号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
２９	独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法第２条第２項に規定する水資源開発施設である建築物
３０	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法第１８条第１号から第４号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
３１	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第１５条第１号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律第１１条第３号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

１－５　開発許可の手続きの概要

開発許可にあたっては、次のような手続きが必要となります。

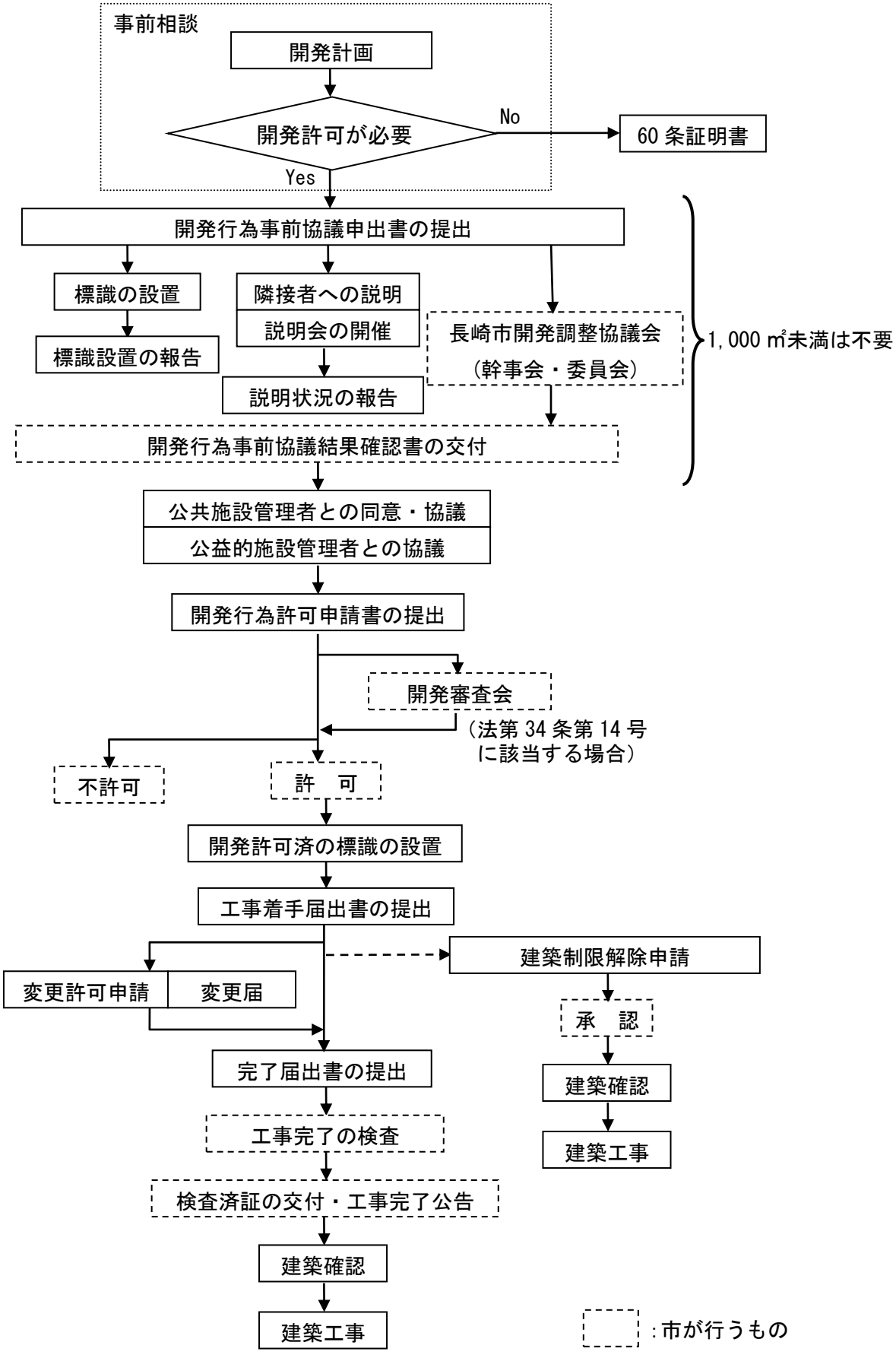
（１）市街化区域、非線引き都市計画区域、都市計画区域外における開発許可の手続き

■都市計画法第２９条に関する手続きフロー



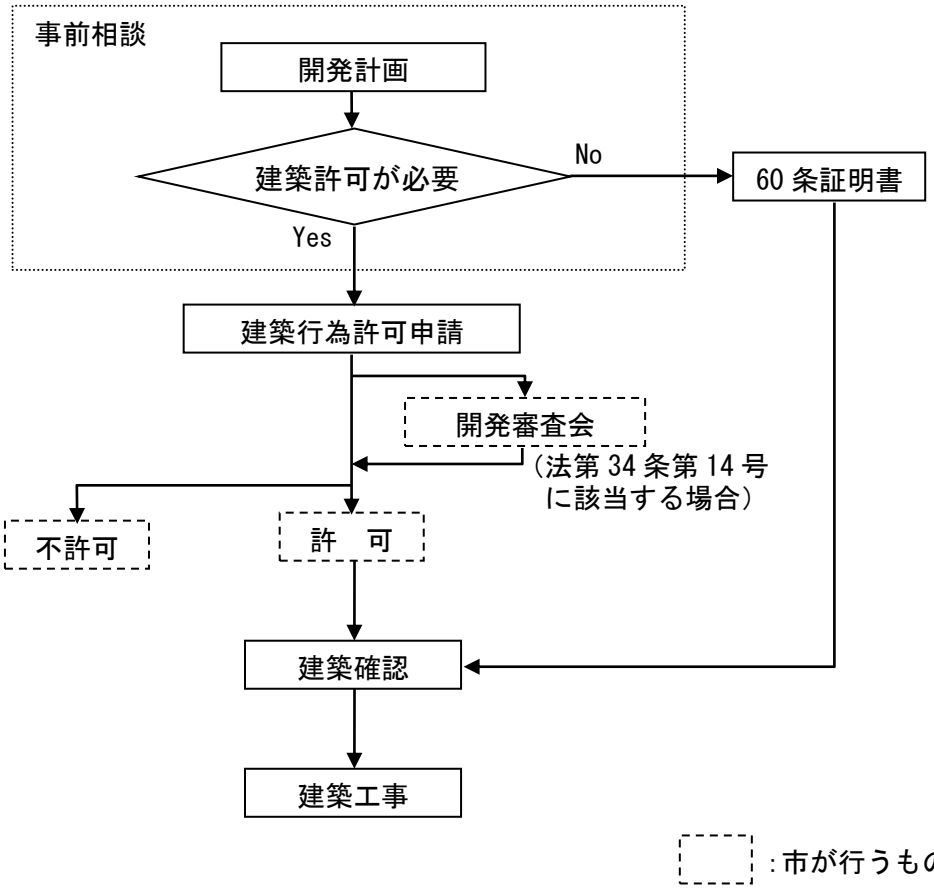
（２）市街化調整区域における開発許可の手続き

■都市計画法第２９条に関する手続きフロー



（３）市街化調整区域における建築許可の手続き

■都市計画法第４３条に関する手続きフロー



１－６　開発許可の基準の概要

開発許可の基準（いわゆる技術基準）は、良好な市街地の形成を図るため宅地に一定の水準を保たせる基準であり、当該開発行為の目的によりそれぞれ必要な基準が適用されることとなります。

【開発許可の基準と適用一覧】　　［○：適用される、×：適用されない］

開発許可の基準		建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用
1	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○
2	公共空地の確保	居住用× 業務用○	○	○	○	○	○
3	排水施設	○	○	○	○	○	○
4	給水施設	居住用× 業務用○	○	○	○	○	○
5	地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○
6	公共施設、公益的施設	○	○	○	○	○	○
7	防災措置	○	○	○	○	○	○
8	災害危険区域等の除外	×	○	×	○	×	○
9	樹木の保存、表土の保全 (1ha以上)	○	○	○	○	○	○
10	緩衝帯(1ha以上)	○	○	○	○	○	○
11	鉄道等の輸送の便 (40ha以上)	○	○	○	○	○	○
12	申請者の資力・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	工事施行者の能力	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○	○
14	権利者の同意	○	○	○	○	○	○

注）業務用小、小規模：１ヘクタール未満
　　業務用大、大規模：１ヘクタール以上

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅を指し、行為の主体は自然人(個人)に限られます。会社が従業員宿舎の建設のために行う開発行為や、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建築のために行う開発行為などは該当しません。

「自己の業務の用に供する」とは、開発行為を施行する主体自らが、当該建築物内あるい

は当該工作物において、継続的に自己の業務に係る経済活動を行う場合を指し、分譲のための住宅の建築又は宅地の造成のための開発行為は該当しないほか、貸事務所や貸店舗などの賃貸を目的とするものも該当しません。

【自己の居住に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別】

種　別	建　築　物　等　の　用　途
自己の居住の用に供するもの	自らの生活の本拠として使用するもの
自己の業務の用に供するもの	申請者が予定建築物等内において継続的に自己の業務にかかる経済活動を行うもの （例） ホテル、旅館、結婚式場、工場、協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設など
その他のもの	１　分譲又は賃貸のための住宅の建築又は宅地造成 ２　従業員宿舎等 ３　貸事務所、貸店舗、貸しビルなど

第２章　定　義

２－１　建築物の建築

法第４条（定義）

１０ この法律において「建築物」とは建築基準法第２条第１号に定める建築物を、「建築」とは同条第１３号に定める建築をいう。

建築基準法第２条（用語の定義）

この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一　建築物

土地に定着する工作物のうち、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。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は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（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

二　（略）

三　建築設備

建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。

四～十二　（略）

十三　建築

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

（１）建築物

建築物とは、土地に定着する工作物のうち、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。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は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（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含みます。（建築基準法第２条第１号）

また、この規定により、観覧のための工作物は建築物とされることから、野球場等の観覧席を設ける場合、屋根がないものであっても建築物として扱われます。

（２）建築行為

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。

大規模の模様替えや修繕は確認申請を要しますが建築行為ではありません。

２－２　特定工作物

法第４条（定義）

11　この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

施行令第１条（特定工作物）

法第４条第１１項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一　アスファルトプラント

二　クラッシャープラント

三　危険物（建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１１６条第１項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和４７年法律第１０５号）第５条第２項第２号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和２５年法律第２１８号）第２条第５項第８号に規定する保管施設又は同項第８号の２に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和２５年法律第１３７号）第３条第２号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和２７年法律第２３１号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和３９年法律第１７０号）第２条第１項第９号に規定する電気事業（同項第７号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第１６号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和２９年法律第５１号）第２条第１３項に規定するガス工作物（同条第１項に規定する一般ガス事業又は同条第３項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）に該当するものを除く。）

２　法第４条第１１項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が１ヘクタール以上のものとする。

一　野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和２２年法律第２６号）第１条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成１８年法律第７７号）第２条第７項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第２条第５項第９号の３に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和３１年法律第７９号）第２条第１項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和３２年法律第１６１号）第２条第６号に規定する公園事業又は同条第４号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設される施設に該当するものを除く。）

二　墓園

特定工作物は、コンクリートプラント等の第一種特定工作物及びゴルフ場等の第二種特定工作物があり、その態様から用途の変更がないものとされているため、建築物の用途の変更

に関するような規定はありません。

例えば、ゴルフコースから遊園地への変更などの場合には、遊園地としての新たな許可を要することとなります。

（1）第一種特定工作物

第一種特定工作物に該当するものは、次表のとおりとなります。

【第一種特定工作物】

	第一種特定工作物の種類
1	コンクリートプラント
2	アスファルトプラント
3	クラッシャープラント
4	危険物の貯蔵又は処理に供する工作物 （※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種類の欄に掲げる危険物をいいます。）

第一種特定工作物は、法第４条第１１項本文及び施行令第１条第１項により、次のア～エが定められており、それぞれ建築基準法の定義に対応しています。

なお、第一種特定工作物の附属建築物（管理棟等）の立地については、第一種特定工作物本体が許容される場合に限り、必要最小限の規模のものが認められます。

ア　コンクリートプラント

建築基準法別表第２(ぬ)項第３号１３の２に定められている「レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が２.５kwをこえる原動機を使用するもの」の用途に供する工作物をいいます。

イ　アスファルトプラント

建築基準法別表第２(る)項第１号２１で定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物をいいます。

ウ　クラッシャープラント

建築基準法別表第２(ぬ)項第３号１３で定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物をいいます。

エ　危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

危険物とは、次表に掲げる危険物をいいます。貯蔵又は処理に供する工作物とは、タンク、貯蔵槽等で地上又は地下に固定されたものをいいます。

【第一種特定工作物に関連する危険物】

火薬類 （玩具煙火を除く。）		火薬、爆薬、工業雷管及び電気雷管、銃用雷管、信号雷管、実包、空包、信管及び火管、導爆線、導火線、電気導火線、信号炎管及び信号火箭、煙火、その他の火薬又は爆薬を使用した火工品
消防法第２条第７項に規定する危険物	第一類 酸化性固体	塩素酸塩類、過塩素酸塩類、無機過酸化物、亜塩素酸塩類、臭素酸塩類、硝酸塩類、よう素酸塩類、過マンガン酸塩類、重クロム酸塩類、その他のもので政令で定めるもの（過よう素酸塩類、過よう素酸、クロム、鉛又はよう素の酸化物、亜硝酸塩類、次亜塩素酸塩類、塩素化イソシアヌル酸、ペルオキソ二硫酸塩類、ペルオキソほう酸塩類） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第二類 可燃性固体	硫化りん、赤りん、硫黄、鉄粉、金属粉、マグネシウム、その他のもので政令で定めるもの（政令の指定なし） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの 引火性固体
	第三類 自然発火性物質及び禁水性物質	カリウム、ナトリウム、アルキルアルミニウム、アルキルリチウム、黄りん、アルカリ金属（カリウム及びナトリウムを除く。）及びアルカリ土類金属、有機金属化合物（アルキルアルミニウム及びアルキルリチウムを除く。）、金属の水素化物、金属のりん化物、カルシウム又はアルミニウムの炭化物、その他のもので政令で定めるもの（塩素化けい素化合物） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第四類 引火性液体	特殊引火物、第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類、第四石油類、動植物油類
	第五類 自己反応性物質	有機過酸化物、硝酸エステル類、ニトロ化合物、ニトロソ化合物、アゾ化合物、ジアゾ化合物、ヒドラジンの誘導体、ヒドロキシルアミン、ヒドロキシルアミン塩類、その他のもので政令で定めるもの（金属のアジ化物，硝酸グアニジン） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第六類 酸化性液体	過塩素酸、過酸化水素、硝酸、その他のもので政令で定めるもの 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス、液化ガス		

（参考：建築基準法施行令第１１６条第１項の表）

（２）第二種特定工作物

第二種特定工作物は、法第４条第１１項本文及び施行令第１条第２項により、次表に掲げるものが該当します。

大規模な特定工作物であっても運動・レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設や、通常工作物とは解しがたいピクニック緑地等は第二種特定工作物に含まれません。

またキャンプ場、スキー場及び構造物等の設置を伴わないモトクロス場など自然的土地利用と一体的なレクリエーション施設は第二種特定工作物の対象には含まれません。

【第二種特定工作物】

	施　設　名	面積要件
１	ゴルフコース	１ha以上
２	野球場、庭球場、陸上競技場	
３	遊園地、動物園、植物園	
４	観光植物園、サーキット、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場などの運動レジャー施設	
５	墓園	
６	墓地、埋葬等に関する法律によらないペット霊園	

なお、第二種特定工作物は市街化調整区域の用途規制の対象外であり、市街化調整区域における立地基準は適用されません。

特定工作物について通常併設されると考えられる附属建築物がある場合には、土地利用計画全般を把握した上で一体的に開発行為の許可をすることとなります。附属建築物には、特定工作物の利用上及び管理上通常必要とされる最小限の建築物が含まれ、建築物の建築を目的とするものとして開発許可を受ける必要はありませんが、附属建築物に該当しないものは、建築物の建築を目的とするものとして開発許可を受ける必要があります。

【附属建築物の例】

附属建築物	(1) ゴルフ場のクラブハウス (2) 管理事務所 (3) 墓地の納骨堂や休息所　　など
附属建築物に 該当しないもの	(1) ゴルフ場のホテル兼用クラブハウス (2) 特定工作物の利用者以外の者が利用できる休憩施設やレストランなど (3) 墓地における火葬場　　など

２－３　開発行為

法第４条（定義）
１２　この法律において「開発行為」とは、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なう土地の区画形質の変更をいう。

開発行為とは、「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なう土地の区画形質の変更」と法に定義されています。

「主として」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるという意味であり、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、屋外駐車場、資材置場、農地造成、飛行場の滑走路等その主たる目的が建築物又は特定工作物にかかるものでないと認められる土地の区画形質の変更や鉄塔をはじめとする建築物又は特定工作物に該当しないものの建設を目的とする土地の造成などは、開発行為には該当しません。

しかし、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して区画形質の変更を行うものについては、区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等を総合的に勘案し、建築目的と客観的に判断しうるものであれば、宣伝文書中に「建築不可」の文言があるような場合においても開発行為に該当します。

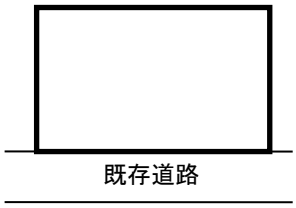
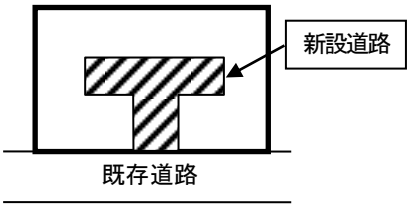
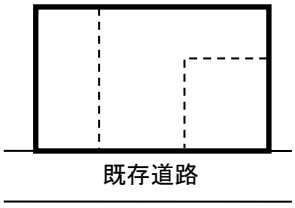
区画形質の変更とは、「区画の変更」、「形の変更」、「質の変更」のいずれかに該当する場合をいいます。

（１）区画の変更

道路、河川、水路等の公共施設（里道・水路を含む。）の新設、改築又は廃止により、土地の利用形態を変更する場合は、「区画の変更」となります。

ただし、登記上の分筆や合筆による形式的な土地の分割又は統合、塀や柵の設置や除去により単に敷地を分けたり、一つにする行為などは、区画の変更に該当しません。

【区画の変更の例】

	現　況	開発計画（例）	判定
道路等の公共施設の新設			○
土地の所有権や敷地の分割又は統合			×

（２）形の変更

次のいずれかに該当する切土や盛土を伴う造成工事を行う場合は、「形の変更」となります。

ア　高さが１．０メートル以上の切土

イ　高さが０．５メートル以上の盛土

ただし、開発区域周辺において既に公共施設が整備され、宅地として利用されている土地において、上記の造成を生じる範囲が次表に該当する場合は、「形の変更」に該当しません。

区域の区分	ア、イの造成を行う面積
市街化区域	全体面積の２０%未満かつ１，０００㎡未満
市街化調整区域	
非線引き都市計画区域	全体面積の２０%未満かつ３，０００㎡未満
都市計画区域外	全体面積の２０%未満かつ１０，０００㎡未満

なお、既に建築物の敷地として整備や利用がなされている土地において、建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、一時的な土地の掘削等は、「形の変更」に該当しません。

（３）質の変更

宅地以外の土地を宅地とする場合は、「質の変更」となります。

なお、「宅地」とは次のような場合に該当する土地をいいます。

ア　土地の登記事項証明書における地目が宅地である土地

イ　建築物の敷地として適法に建築基準法による確認を受けている土地

ウ　固定資産税による課税地目が宅地である土地

２－４　開発区域

法第４条（定義）

１３　この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

要綱第３条（１とみなす開発行為）

法第２９条第１項の規定による開発許可に係る開発行為については、同一の開発事業者が、２年以内に隣接した２以上の開発行為を行うときは、１の開発行為とみなす。

開発区域は、造成される土地の主たる利用目的が建築物の建築又は特定工作物の建設に係るものであって、以下の物理的性状、土地の利用目的、開発時期等から総合的に判断して一体と認められる開発行為をする土地の区域が対象となります。

（１）物理的性状

宅地の造成に関連して切土又は盛土の行為を行う土地の区域は、開発区域に含まれます。ただし、構造物等の施工のために一時的に掘削を行う土地の区域は含まれません。

（２）土地の利用目的

隣接する土地の利用目的が用途上不可分（集合住宅と専用駐車場、店舗と専用駐車場、工場と専用資材置場など）なものは、一つの開発区域となります。

（３）開発時期

ア　同時期に行われる開発行為

連たんした土地において同時期に行われる開発行為については、一つの開発区域となります。

ただし、開発事業者が異なり、かつ、土地利用の内容に関連性がない場合は、別の開発行為として取り扱います。

イ　連続して行われる開発行為

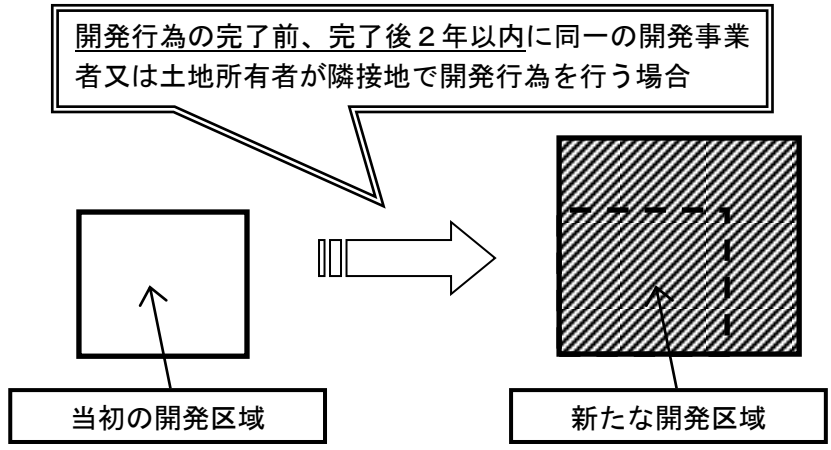
連たんした土地において連続して行われる開発行為についても、施工時期が近接している場合は、一つの開発区域となります。

ここで、施工時期が近接している場合とは、前の開発行為が完了した後、２年以内に次の開発行為を行う場合であり、前の開発行為の完了の時点の捉え方は次のとおりとなります。

（ア）　前の開発行為が開発許可を受けたものの場合は、その開発行為の完了公告の日を開発行為の完了とします。

（イ）　前の開発行為が開発許可を要しないものの場合は、他法令による完了手続きがなされている日や当該地に関する建築確認申請や不動産登記簿（所有権移転の経過）などを調査したうえで判断します。

ただし、同時に行われる開発行為と同様に、開発行為の関係者が異なり、かつ、土地利用の内容に関連性がない場合は、別の開発行為として取り扱います。



【留意事項】

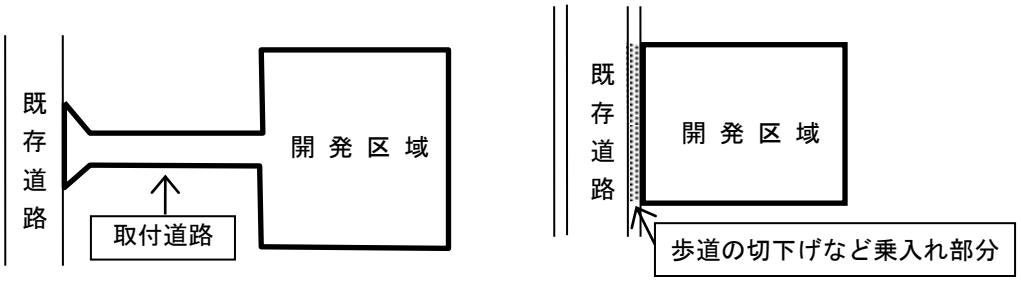
開発行為では、開発区域の規模により必要となる公共施設の種類や水準が異なることから、連続する開発行為が一つの開発行為として取り扱われた場合、前の開発行為で整備した公共施設の再整備（道路の拡幅など）が必要となったり、また、それが出来ない場合には、後の開発行為が出来なくなる（許可することができない）などの問題が発生することがあります。

このため、まとまった土地において段階的に開発行為を行う可能性がある場合は、工事の手戻りなどを防ぐとともに、安全で快適なまちづくりがなされるよう、先行する開発行為が許可を要しない場合でも、事前に建築指導課に相談してください。

（４）取付け道路等

開発行為により同時に整備される取付道路は開発区域に含まれます。

ただし、開発行為に伴い開発区域への乗入れ部分等の関連工事を行う既存道路の道路区域部分は開発区域に含まれません。



２－５　公共施設

法第４条（定義）

１４　この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

施行令第１条の２

法第４条第１４項の政令で定める公共の用に供する施設は、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とする。

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います。

「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（道路交通法第２条第１項第１号）をいい、一般に開放されている土地改良区の管理する農道も含まれることとなります。

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（建築基準法第４２条第１項第２号）となるので、あらためて同法による道路位置指定（同法第４２条第１項第５号）を受けることを要しません。

「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ものと考えてよいですが、同法第１０条第１項に規定する排水設備は、公共の用に供するものには含まれません。

「河川」とは、河川法に規定する一級河川及び二級河川に限らず、その他の河川（準用河川及び普通河川）を含みます。

２－６　その他

条例第２条（定義）

この条例における用語の意義は、次項に定めるもののほか、法の定めるところによる。

２　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 地縁による団体　地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２６０条の２第１項に規定する地縁による団体をいう。

(2) 開発事業者　開発行為を行い、又は行おうとする者をいう。

(3) 隣接住民　次のいずれかに該当する者をいう。

ア　開発区域に接する土地又は当該土地に存する建築物の所有者又は管理者及び居住者

イ　幅員が１２メートル未満の道路、河川、線路敷その他これらに類するものを隔てて開発区域に接する土地及び当該土地に存する建築物の所有者又は管理者及び居住者

(4) 周辺住民　次のいずれかに該当する者をいう。

ア　開発区域の全部又は一部をその区域に含み、又は開発区域とその区域が隣接している地縁による団体の区域内に存する建築物の居住者(隣接住民であるものを除く。)

イ　開発区域の境界線からの水平距離が５０メートルの範囲内に存する建築物の居住者(アに該当するもの及び隣接住民であるものを除く。)

（１）地縁による団体

町又は字の区域、その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体で、いわゆる自治会・町内会等がこれにあたります。

ただし、スポーツ同好会のように特定の目的の活動を行う団体や、老人会・婦人会のように構成員に年齢・性別等の特定の属性を必要とする団体は、ここでいう地縁による団体ではありません。(地方自治法第２６０条の２第１項)

（２）隣接住民

隣接住民とは次のいずれかに該当する住民をいいます。

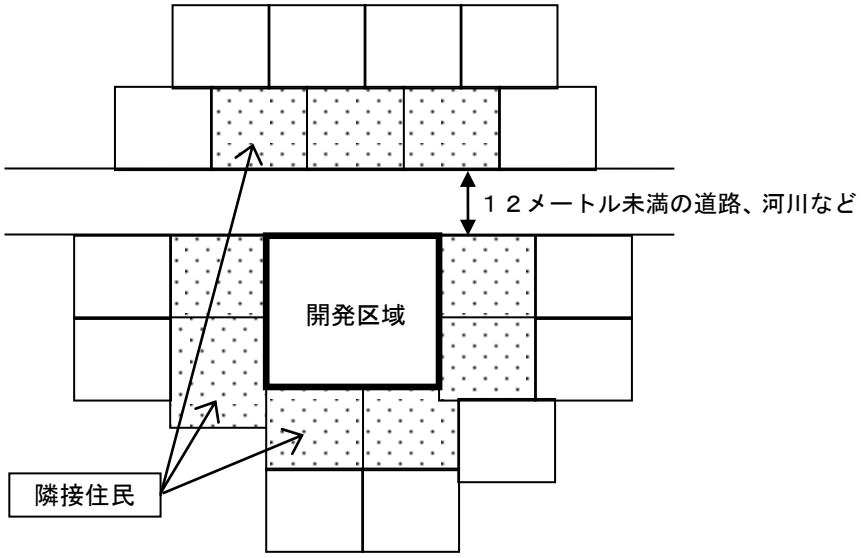
ア　開発区域に接する土地の所有者又は管理者及び居住者

イ　開発区域に接する土地に存する建築物の所有者又は管理者及び居住者

ウ　幅員が１２メートル未満の道路、河川、線路敷その他これらに類するものを隔てて開発区域に接する土地の所有者又は管理者及び居住者

エ　幅員が１２メートル未満の道路、河川、線路敷その他これらに類するものを隔てて開発区域に接する土地に存する建築物の所有者又は管理者及び居住者

【隣接住民のイメージ】



（３）周辺住民

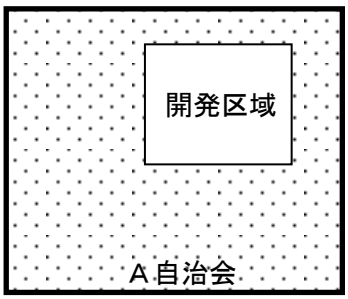
周辺住民とは、次のいずれかに該当する住民をいいます。

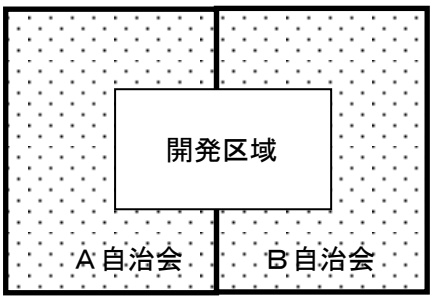
ア　開発区域の全部又は一部を含む自治会、町内会などの区域内の住民

イ　開発区域と隣接する自治会、町内会などの区域内の住民

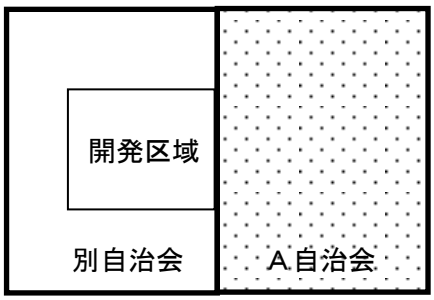
ウ　開発区域の境界線からの水平距離が５０メートル以内に存する建築物の居住者

【アのイメージ】

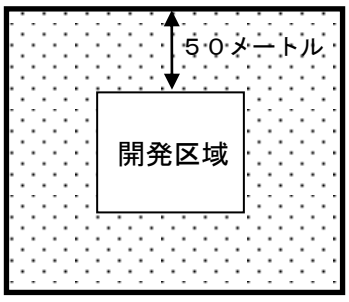




【イのイメージ】



【ウのイメージ】



第３章　開発許可の手続き

３－１　事前の手続き

３－１－１ 事前協議

条例第９条（事前協議）

開発事業者は、法第３２条の規定による協議（法第３４条の２第２項の規定により準用する場合を含む。）の前に、行おうとする開発行為の計画について、市長と協議しなければならない。ただし、市街化調整区域における開発行為で、開発区域の面積が1,０００平方メートル未満の場合は、この限りでない。

２　市長は、開発事業者に対し、前項の規定による協議の結果についての確認書を交付するものとする。

条例施行規則第４条（事前協議）

条例第９条第１項の規定により開発事業者が行う市長との協議は、開発行為事前協議申出書（第１号様式）に、次に掲げる図書を添付して行うものとする。

(1) 開発計画概要書（第２号様式）
(2) 開発区域の位置図
(3) 現況図
(4) 土地利用計画図
(5) 造成計画平面図及び断面図
(6) 排水施設計画平面図
(7) 給水施設計画平面図
(8) 長崎市都市計画提案制度手続要綱（平成１７年長崎市告示第２４１号）第８条第１項に規定する計画提案に係る採用通知書の写し（法第３４条第１０号に該当する開発行為である場合に限る。）

２　条例第９条第２項に規定する確認書は、第３号様式とする。

開発計画を周辺の住民へ周知することや開発許可に関する手続きの円滑化や迅速化を図るため、都市計画法に規定する手続きに先立ち開発行為の内容（土地利用計画、公共施設・公益的施設の配置計画など）について、市長と協議しなければなりません。

ただし、市街化調整区域内における開発区域の面積が１，０００㎡未満の開発行為については、この規定は適用されません。

（１）事前協議の申出

事前協議にあたっては、下表の図書・図面を建築指導課に提出してください。

【開発行為事前協議申出書の添付図書・図面】

番号	図書・図面	備　考
１	開発行為事前協議申出書	条例施行規則第1号様式
２	開発計画概要書	条例施行規則第2号様式

３	開発区域の位置図	
４	現況図	A3ｻｲｽﾞ（5ha以上はA0又はA1）
５	土地利用計画図	A3ｻｲｽﾞ（5ha以上はA0又はA1）
６	造成計画平面図及び断面図	A3ｻｲｽﾞ（5ha以上はA0又はA1）
７	排水施設計画平面図	A3ｻｲｽﾞ（5ha以上はA0又はA1）
８	給水施設計画平面図	A3ｻｲｽﾞ（5ha以上はA0又はA1）
９	長崎市都市計画提案制度手続要綱第８条第１項に規定する計画提案に係る採用通知書の写し	※法第34条第10号に該当する開発行為の場合に限ります。

（２）長崎市開発調整協議会における協議

要綱第６条（長崎市開発調整協議会における協議）

条例第９条第１項の規定による協議の申出があったときは同条第２項の規定による確認書の交付までに、開発許可を受けた開発行為に変更があったときは法第３５条の２第４項において準用する同法第３２条の規定による協議の前までに、これらの開発行為について、長崎市開発調整協議会規程（昭和４８年長崎市訓令第８号）第１条に規定する長崎市開発調整協議会において協議を行うものとする。ただし、開発行為の変更が軽微であると認めるときは、この限りでない。

開発事業者から開発行為事前協議の申出があった後、本市の内部で、開発行為に関する総合的な指導や助言の方針を調整するために、関係部署で構成する「長崎市開発調整協議会」において協議することとしています。

長崎市開発調整協議会は、行政内部の会議ですが、会議を開催する場合は、申請者に資料の作成や会議での計画概要の説明などをお願いする場合があります。

（３）事前協議結果確認書の交付

事前協議による協議の結果を「開発行為事前協議結果確認書」（条例施行規則第３号様式）により開発事業者に対し交付します。

開発事業者は、当該書類の内容を十分に確認し、必要な対応をおこなったうえで、所定の法手続きを行ってください。

３－１－２　標識の設置

条例第１１条（標識の設置）

開発事業者は、第９条第１項の規定による協議の申出を行ったときは、当該開発行為の計画を周知させるため、市長が別に定めるところにより、遅滞なく、標識を設置しなければならない。ただし、市街化調整区域における開発行為で開発区域の面積が1,０００平方メートル未満のとき又は市長が当該標識に代わるものが設置されていると認めるときは、この限りでない。

２　前項の規定による標識は、当該開発行為に関する工事に着手する日まで設置しなければならない。

３　開発事業者は、第１項の規定により標識を設置したときは、遅滞なく、市長が別に定めるところにより、市長に報告しなければならない。

条例施行規則第６条（標識の設置）

条例第１１条第１項に規定する標識は、第５号様式とする。

２　前項の標識は、当該開発区域内の主要な取付道路の付近その他の見やすい場所に設置するものとする。

３　条例１１条第３項に規定する報告は、標識設置報告書（第６号様式）により行うものとする。

開発事業者は、「開発行為事前協議申出書」（３－１－１参照）を提出した後、開発行為の周知のため、速やかに「標識」（条例施行規則第５号様式）を設置しなければなりません。

標識は、公衆の見やすい開発区域内の主要な取付道路の付近やその他の見やすい場所に設置し、標識を設置した後は、速やかに「標識設置報告書」（条例施行規則第６号様式）により、報告を行ってください。

なお、市街化調整区域における開発行為で開発区域の面積が１，０００平方メートル未満の場合や当該標識に代わるものが設置されていると判断される場合は、この規定は適用されません。

３－１－３　隣接住民・周辺住民への説明

条例第１２条（隣接住民等への説明）

開発事業者は、前条第１項の規定により標識を設置した後に、隣接住民に対し、当該開発行為の計画を直接説明しなければならない。ただし、市街化調整区域における開発行為で開発区域の面積が１，０００平方メートル未満のとき又は市長が特にやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

２　開発事業者は、周辺住民から当該開発行為の計画の説明を求められたときは、これに応じるよう努めなければならない。

３　開発区域の面積が５，０００平方メートル以上の開発行為を行おうとする開発事業者は、前条第１項の規定により標識を設置した後に、説明会を開催し、隣接住民及び周辺住民に対し、当該開発行為の計画を説明しなければならない。ただし、市長が特にやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

４　開発事業者は、法第３０条第１項の規定による開発許可の申請を行う日までに、第１項及び第３項の規定による説明に関する報告書を市長に提出しなければならない。

開発区域の周辺の住民に対し、開発区域の位置、公共施設の配置及び構造、予定建築物等の用途及び構造、工事の施工方法及び工期、工事中の安全対策その他必要な事項について周知・説明をしなければなりません。

市街化調整区域内における開発区域の面積が１，０００㎡未満の開発行為については、この規定は適用されませんが、隣接住民へ説明を行うよう努めてください。

（１）説明方法

周知・説明方法については、開発規模に応じて次表のとおり行わなければなりません。

開発区域の面積	説明方法
１，０００㎡以上	・隣接住民に対し、直接説明
５，０００㎡以上	・隣接住民に対し、直接説明 ・周辺住民を対象とした説明会の開催

【留意事項】

非線引き都市計画区域における開発行為については、開発区域の面積が３，０００㎡以上から、都市計画区域外における開発行為については、開発区域の面積が１０，０００㎡以上からが開発許可手続きが必要なため、この規定の対象となります。

（２）説明の範囲

①隣接住民

隣接住民とは次のいずれかに該当する住民をいいます。

ア　開発区域に接する土地の所有者又は管理者及び居住者

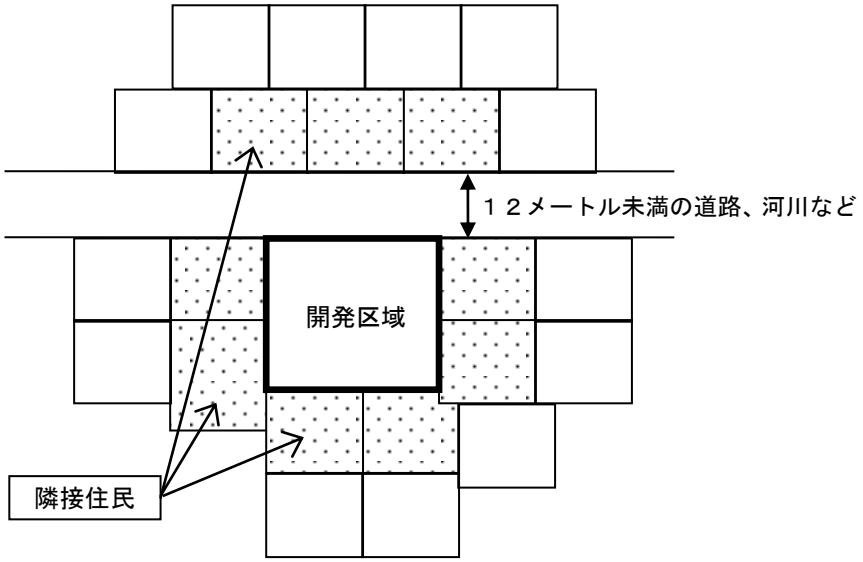
イ　開発区域に接する土地に存する建築物の所有者又は管理者及び居住者

ウ　幅員が１２メートル未満の道路、河川、線路敷その他これらに類するものを隔

てて開発区域に接する土地の所有者又は管理者及び居住者

エ　幅員が１２メートル未満の道路、河川、線路敷その他これらに類するものを隔てて開発区域に接する土地に存する建築物の所有者又は管理者及び居住者

【隣接住民のイメージ】



②周辺住民

周辺住民とは、次のいずれかに該当する住民をいいます。

ア　開発区域の全部又は一部を含む自治会、町内会などの区域内の住民

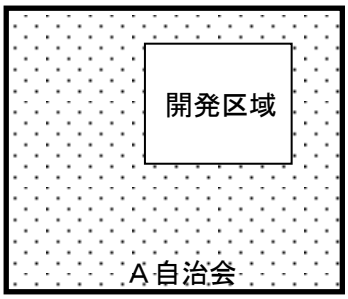
イ　開発区域と隣接する自治会、町内会などの区域内の住民

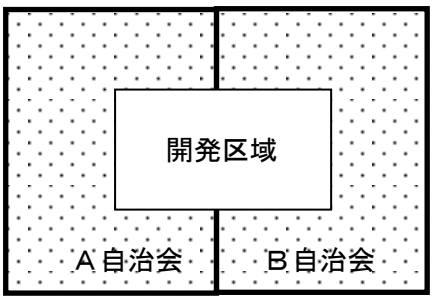
ウ　開発区域の境界線からの水平距離が５０メートル以内に存する建築物の居住者

なお、ウについては、自治会、町内会などがない場合を対象とします。

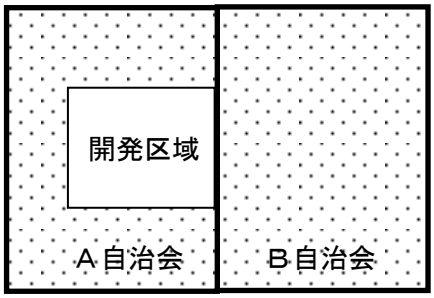
説明会の日時や場所は、地元の方と調整を行った上で開催してください。

【アのイメージ】

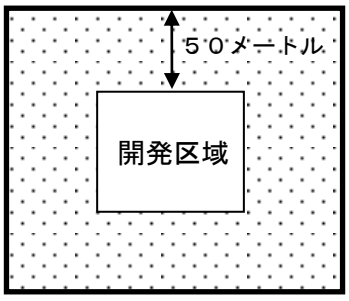




【イのイメージ】



【ウのイメージ】



（３）説明事項

隣接住民や周辺住民に対し、説明を行う際は、次の事項について説明を行ってください。

ア　開発区域の位置
イ　公共施設及び公益的施設の配置や構造
ウ　予定建築物等の用途及び構造
エ　造成の内容
オ　工事の施工方法や予定工事期間
カ　工事中の安全対策　　など

説明の際は、次の図面により説明を行ってください。

ア　開発区域位置図
イ　現況図
ウ　土地利用計画図
エ　造成計画平面図及び断面図
オ　排水施設計画平面図
カ　給水施設計画平面図
キ　開発計画の概要を記したものなどその他必要な図書及び図面　　など

（４）説明の報告

隣接住民・周辺住民へ周知・説明を行ったときは、速やかに「説明状況報告書」（条例施行規則第７号様式）を建築指導課へ提出してください。

３－１－４　公共施設・公益的施設の管理者との同意・協議等

法第３２条（公共施設の管理者の同意等）

開発許可を申請しようとする者は、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、その同意を得なければならない。

２　開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

３　前２項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前２項の協議を行うものとする。

法第３４条の２（開発許可の特例）

１（略）

２　第３２条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第４１条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第４７条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

施行令第２３条（開発行為を行うについて協議すべき者）

開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が４０ヘクタール未満の開発行為にあつては、第３号及び第４号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

一　当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

二　当該開発区域を給水区域に含む水道法第３条第５項に規定する水道事業者

三　当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第２条第１項第９号に規定する一般送配電事業者及び同項第１１号の３に規定する配電事業者並びにガス事業法第２条第６項に規定する一般ガス導管事業者

四　当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

市施行細則第７条（公共施設の管理者の同意等）

法第３２条第１項(法第３４条の２第２項及び法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。)に規定する同意を得たことを証する書面は、公共施設の管理者の同意書(第８号様式)とする。

２　法第３２条第２項(法第３４条の２第２項及び法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。)に規定する協議の経過を示す書面は、公共施設の管理者予定者との協議経過書(第９号様式)とする。

条例第１０条（公益的施設管理者との協議）

開発事業者は、開発区域内に配置する公益的施設の設置及び管理について、その管理者と協議しなければならない。

２　開発事業者は、前項の協議を行つたときは、法第３０条第１項の規定による開発許可の申請を行う日（法第３４条の２の規定による協議にあつては、当該協議の申出を行う日。以下同じ。）までに、当該協議の結果を市長が別に定めるところにより、市長に報告しなければな

らない。

条例施行規則第５条（公益的施設管理者との協議の結果の報告）

条例第１０条第２項の規定による報告は、公益的施設管理者との協議経過報告書（第４号様式）により行うものとする。

この規定は、開発許可（法第３４条の２に規定する協議の場合を含む。）を申請しようとする者は、あらかじめ、公共施設の管理者の同意を得る等の手続をとるべき旨を定めることによって、開発行為の円滑な施行、公共施設及び公益的施設の設置や管理の適正等を図る規定であり、開発許可の申請前にあらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事に関係がある既存の公共施設の管理者の同意を得る必要があり、また、新たに設置される公共施設及び公益的施設の管理予定者と協議を行わなければなりません。

（１）公共施設の管理者の同意

開発行為又は開発行為に関する工事が既存の公共施設（道路、公園、下水道、河川、水路等）に関係がある場合には、当該公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければなりません。

「開発行為と関係がある公共施設」とは、開発区域内にある既設の公共施設のほか、開発区域外であっても開発区域に接続することとなる道路や、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も含みます。

また、道路法、河川法等の適用を受けない法定外公共物（いわゆる「里道」、「水路」）についても対象となります。

本条の適用により農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理するものがあるときは、水路の管理者の同意と併せて当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要となります。

なお、必要があると認める場合においては、河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用管理者等の公共施設管理者でない者に対しても開発許可手続きとは別に十分協議、調整を行う必要があります。

また、開発許可申請時には、各管理者との同意事項を示す「公共施設の管理者の同意書」（市施行細則第８号様式）を提出してください。

（２）公共施設の管理予定者との協議

開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設がある場合は、当該施設を管理することとなる者と協議をしなければなりません。

なお、開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする場合は、施行令第２３条の規定により、義務教育施設の設置義務者等と協議しなければなりません。これは大規模な開発行為の施行が義務教育施設、水道、電気、ガス又は鉄軌道施設について新たな投資を必要とする等これらの施設の整備計画に大きく影響を及

ぼすので、このような開発行為が行われるに際して、これらの施設の管理者と協議を行い、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時適切に施設の整備を行うことができるようにすることを趣旨とするものです。

協議にあたっては、公共施設の種類に応じて次のような事項について協議を行い、開発許可申請時には、各管理者との協議の経過を示す「公共施設の管理予定者との協議経過書」（市施行細則第９号様式）を提出してください。

ア　公共施設の配置・構造

イ　公共施設（土地を含む。）の管理・引継ぎ

ウ　管理の経費・瑕疵担保期間　など

（３）公益的施設管理者との協議

開発事業者は、開発区域内に配置する公益的施設の設置及び管理について、その管理者と協議しなければなりません。

協議にあたっては、公益的施設の種類に応じて次のような事項について協議を行い、開発許可申請時には、各公益的施設管理者との協議の経過を示す「公益的施設管理者との協議経過報告書」（条例施行規則第４号様式）を提出してください。

ア　公益的施設の配置・構造

イ　公益的施設（土地を含む。）の管理・引継ぎ

ウ　管理の経費・瑕疵担保期間　など

（４）その他関係機関との協議

他の法令における許可等が必要となる場合は、原則として同時に許可を行うこととなります。

よって、次表のように当該開発行為に関係がある内容に応じて、関係機関と協議を行ってください。

【開発行為に関係がある主な内容と所管課】

	内　容	所　管　課
１	建築物に関すること	建築指導課
２	農地に関すること	農業委員会
３	農業振興地域・普通林に関すること	農林振興課
４	保安林・保安施設・林地開発に関すること	長崎県林政課 （県央振興局森林土木課）
５	文化財に関すること	文化財課
６	景観に関すること	景観推進室
７	駐車場に関すること	土木企画課
８	環境の保全・公害防止に関すること	環境政策課
９	墓地・墓園に関すること	生活衛生課

など

３－２　開発許可申請手続き

３－２－１　開発許可申請

法第３０条（許可申請の手続）

前条第１項又は第２項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）に提出しなければならない。

一　開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模

二　開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途

三　開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）

四　工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）

五　その他国土交通省令で定める事項

２　前項の申請書には、第３２条第１項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第２項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

施行規則第１５条（開発許可の申請書の記載事項）

法第３０条第１項第５号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が１ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第４号に掲げるものを除く。）とする。

一　工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日

二　主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、主として住宅以外の建築物又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の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別

三　市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第３４条の号及びその理由

四　資金計画

施行規則第１６条（開発許可の申請）

法第２９条第１項又は第２項の許可を受けようとする者は、別記様式第二又は別記様式第二の二の開発行為許可申請書を都道府県知事（指定都市あつては、当該指定都市の長）に提出しなければならない。

２　法第３０条第１項第３号の設計は、設計説明書及び設計図（主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、設計図）により定めなければならない。

３　前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設

の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。

４　第２項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、給水施設計画平面図は除く。

表　（略）

５　前条第４号の資金計画は、別記様式第三の資金計画書により定めたものでなければならない。

６　第２項の設計図には、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。

施行規則第１７条（開発許可の申請書の添付図書）

法第３０条第２項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

一　開発区域位置図

二　開発区域区域図

三　法第３３条第１項第１４号の相当数の同意を得たことを証する書類

四　設計図を作成した者が第１９条に規定する資格を有する者であることを証する書類

五　法第３４条第１３号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあつては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類

六　開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第百二十三号）第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。第三十一条第二項において同じ。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第七十三条第四項第一号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）に地盤面の高さが基準水位（同法第五十三条第二項に規定する基準水位をいう。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図

２　前項第１号に掲げる開発区域位置図は、縮尺50,000分の１以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。

３　第１項第２号に掲げる開発区域区域図は、縮尺2,500分の１以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

市施行細則第５条（開発行為許可申請書の添付図書）

法第２９条第１項及び第２項の規定による許可(以下「開発許可」という。)を受けようとする者は、省令第１６条第１項に規定する開発行為許可申請書に法第３０条第２項及び省令第１７条に掲げるもののほか、次に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、申請に係る開発行為が主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う

開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が１ヘクタール以上のものを除く。)である場合にあつては第３号及び第４号に掲げる図書を、その他の開発行為である場合にあつては第５号に掲げる図書を添えることを要しない。

(1) 当該開発区域内の土地の登記簿謄本又はこれに代わるもの

(2) 当該開発区域内の土地の公図の写し

(3) 申請者の資力及び信用に関する申告書(第４号様式)

(4) 工事施行者の能力に関する申告書(第５号様式)

(5) 設計概要書(第６号様式)

(6) 実測図による開発区域内の公共施設の新旧対照図

(7) その他市長が必要と認める書類

市施行細則第６条（設計説明書）

省令第１６条第２項に規定する設計説明書は、設計説明書(第７号様式)とする。

開発許可の申請にあたっては、次の図書及び図面を建築指導課に提出してください。

（１）開発許可申請に必要な図書

	図書の名称	様式	備　　考
1	開発行為許可申請書	別記様式第二	都市計画区域内の場合
		別記様式第二の二	都市計画区域外の場合
2	委任状	―	※代理人が手続を行う場合
3	設計概要書	市施行細則第６号様式	※その他の用は不要
4	設計説明書	市施行細則第７号様式	※自己用の住宅は不要
5	資金計画書	―	※自己用の住宅又は開発区域が1ha未満の自己の業務用は不要
6	公共施設の管理者の同意書	市施行細則第８号様式	※自己用の住宅の場合は、管理者に応じた様式で可（排水接続承諾書、道路工事施工承諾書など）
7	公共施設の管理者予定者との協議経過書	市施行細則第９号様式	―
8	公益的施設管理者との協議経過報告書	条例施行規則第４号様式	―
9	樹木の保存及び表土の保全に関する図書	―	※開発区域が1ha未満の場合は不要
10	申請者の資力及び信用に関する申告書	市施行細則第４号様式	※自己用の住宅又は開発区域が1ha未満の自己の業務用(当該開発行為に関する工事が盛土規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く)は不要
11	暴力団等に該当しない旨の誓約書	参考様式	

12	工事施行者の能力に関する申告書	市施行細則第５号様式	※自己用の住宅又は開発区域が1ha未満の自己の業務用（当該開発行為に関する工事が盛土規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く）は不要
13	開発行為の施行等の同意書	市施行細則第10号様式	―
14	設計者の資格証明書	市施行細則第11号様式	※開発区域が1ha未満の場合は不要
15	開発区域内の土地の登記簿謄本	―	―
16	開発区域内の権利者一覧表	―	―
17	関係法令の許可等の写し	―	―

（２）開発許可申請に必要な図面

	図面の名称	縮尺	明示すべき事項
１	開発区域位置図	1/50,000以上	・方位 ・開発区域
２	開発区域区域図	1/2,500以上	・方位 ・開発区域 ・都道府県界、市町村界 ・町又は字の境界 ・都市計画区域界、準都市計画区域界 ・土地の地番及び形状
３	字　図	―	・方位 ・開発区域及び隣接地の地番、地目、所有者の氏名
４	開発区域求積図	1/2,500以上	
５	現　況　図	1/2,500以上	・地形（等高線は２ｍ） ・開発区域の境界 ・開発区域内及び周辺の公共施設 ・樹木又は樹木の集団、表土の状況（開発面積1ha以上の場合）
６	土地利用計画図	1/1,000以上	・開発区域の境界 ・公共施設の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状 ・敷地に係る予定建築物の用途 ・公益的施設の位置 ・樹木又は樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置及び形状 ・がけ又は擁壁の位置及び形状
７	造成計画平面図	1/1,000以上	・開発区域の境界 ・切土又は盛土をする土地の部分 ・がけ又は擁壁の位置及び形状 ・道路の形状、幅員及び勾配 ・表土の復元の措置
８	造成計画断面図	1/1,000以上	・切土又は盛土をする前後の地盤面（高低差の著しい箇所について作成すること。）

			・開発区域の境界 ・計画地盤高 ・盛土･埋戻し部の厚さ30㎝以内ごとの敷均し締固め記載
９	排水施設計画平面図	1/500以上	・開発区域の境界 ・排水区域の区域界 ・排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向 ・吐口の位置及び放流先の名称
10	給水施設計画平面図（自己用の住宅の場合は除く。）	1/500以上	・給水施設の位置、形状、内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置
11	がけの断面図	1/50以上	・がけの高さ ・勾配 ・土質（土質の種類が２以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ） ・切土又は盛土をする前の地盤面 ・がけ面の保護の方法
12	擁壁の断面図	1/50以上	・擁壁の寸法及び勾配 ・擁壁の材料の種類及び寸法 ・裏込めコンクリートの寸法 ・透水層の位置及び寸法 ・擁壁を設置する前後の地盤面 ・基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法 ・鉄筋の位置及び径
13	擁壁の展開図	1/100以上	・擁壁の高さ及び延長 ・目地の施工位置
14	擁壁の安定計算書	―	―
15	流量計算書	―	―
16	排水施設構造図	1/50以上	・排水施設の種類、材料、形状、内のり寸法
17	実測図による開発区域内の公共施設の新旧対照図	1/1,000以上	・現況と開発行為に関する工事後の公共施設の配置
18	現況写真	―	・概ねの申請区域を赤線で表示
19	その他必要な図書（提出を求めたとき）		・道路標準断面図 ・公園施設計画平面図 ・土質試験結果、地質柱状図 ・防災計画図、防災施設構造図 ・工作物構造図 ・傾斜度が確認できる図面（条例第６条第１項第１号関連）など
＜注意＞ １　図面には、作成者の氏名、図面の作成年月日の記入をすること。 ２　開発区域を工区に分けたときは、その工区を明示すること。			

【留意事項】

開発区域が、２以上の市町に跨る場合は、それぞれの開発許可権者に申請を行う必要があります。よって、開発許可申請前までに行政界について協議及び確認を行った上で、開発許可の申請書類を作成してください。

本市の行政界に関することは、総務課と協議を行ってください。

３－２－２　開発許可の特例

法第３４条の２（開発許可の特例）

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わつている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第２９条第１項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第２項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、開発許可があつたものとみなす。

２　第３２条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第４１条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第４７条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

市施行細則第１２条（開発行為の協議の申出等）

法第３４条の２第１項の規定による協議の申出をしようとする者は、開発行為協議申出書(第１４号様式)を市長に提出しなければならない。

国又は都道府県等が行う開発行為については、開発許可権者との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなすことができることとなっています。

協議にあたっては、開発許可制度の趣旨を踏まえ、原則として法第３３条及び第３４条の基準が準用されます。

ただし、個々の開発行為について、特殊な行政事情がある場合等は、協議の中で、これらの事情を斟酌する場合も考えられます。

なお、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（工事完了の検査等）が適用されます。

本条に定める者のほか，国及び都道府県等とみなされる者は以下のとおりです。

ア　独立行政法人空港周辺整備機構

イ　独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

ウ　独立行政法人都市再生機構

エ　地方住宅供給公社（都道府県等が設置したものに限る。）

オ　土地開発公社（都道府県等が設置したものに限る。）

カ　日本下水道事業団

協議の申出にあたっては、次の図書及び図面を建築指導課に提出してください。

（１）協議申出に必要な図書

	図書の名称	様式	備　　考
１	開発行為協議申出書	市施行細則第14号様式	－
２	設計概要書	市施行細則第６号様式	※その他の用は不要
３	設計説明書	市施行細則第７号様式	※自己用の住宅は不要

4	資金計画書	―	※自己用の住宅又は開発区域が1ha未満の自己の業務用は不要
5	公共施設の管理者の同意書	市施行細則第８号様式	―
6	公共施設の管理者予定者との協議経過書	市施行細則第９号様式	―
7	公益的施設管理者との協議経過報告書	条例施行規則第４号様式	―
8	樹木の保存及び表土の保全に関する図書	―	※開発区域が1ha未満の場合は不要
9	申請者の資力及び信用に関する申告書	市施行細則第４号様式	―
10	工事施行者の能力に関する申告書	市施行細則第５号様式	※自己用の住宅又は開発区域が1ha未満の自己の業務用は不要
11	開発行為の施行等の同意書	市施行細則第10号様式	―
12	設計者の資格証明書	市施行細則第11号様式	※開発区域が1ha未満の場合は不要
13	開発区域内の土地の登記簿謄本	―	―
14	開発区域内の権利者一覧表	―	―
15	関係法令の許可等の写し	―	―

（２）協議申出に必要な図面

	図面の名称	縮尺	明示すべき事項
1	開発区域位置図	1/50,000以上	・方位 ・開発区域
2	開発区域区域図	1/2,500以上	・方位 ・開発区域 ・都道府県界、市町村界 ・町又は字の境界 ・都市計画区域界、準都市計画区域界 ・土地の地番及び形状
3	字　図	―	・方位 ・開発区域及び隣接地の地番、地目、所有者の氏名
4	開発区域求積図	1/2,500以上	
5	現　況　図	1/2,500以上	・地形（等高線は２ｍ） ・開発区域の境界 ・開発区域内及び周辺の公共施設 ・樹木又は樹木の集団、表土の状況（開発面積1ha以上の場合）
6	土地利用計画図	1/1,000以上	・開発区域の境界 ・公共施設の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状 ・敷地に係る予定建築物の用途 ・公益的施設の位置 ・樹木又は樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置及び形状

			・がけ又は擁壁の位置及び形状
7	造成計画平面図	1/1,000以上	・開発区域の境界 ・切土又は盛土をする土地の部分 ・がけ又は擁壁の位置及び形状 ・道路の形状、幅員及び勾配 ・表土の復元の措置
8	造成計画断面図	1/1,000以上	・切土又は盛土をする前後の地盤面（高低差の著しい箇所について作成すること。） ・開発区域の境界 ・計画地盤高 ・盛土･埋戻し部の厚さ30㎝以内ごとの敷均し締固め記載
9	排水施設計画平面図	1/500以上	・開発区域の境界 ・排水区域の区域界 ・排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向 ・吐口の位置及び放流先の名称
10	給水施設計画平面図（自己用の住宅の場合は除く。）	1/500以上	・給水施設の位置、形状、内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置
11	がけの断面図	1/50以上	・がけの高さ ・勾配 ・土質(土質の種類が２以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ) ・切土又は盛土をする前の地盤面 ・がけ面の保護の方法
12	擁壁の断面図	1/50以上	・擁壁の寸法及び勾配 ・擁壁の材料の種類及び寸法 ・裏込めコンクリートの寸法 ・透水層の位置及び寸法 ・擁壁を設置する前後の地盤面 ・基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法 ・鉄筋の位置及び径
13	擁壁の展開図	1/100以上	・擁壁の高さ及び延長 ・目地の施工位置
14	擁壁の安定計算書	―	―
15	流量計算書	―	―
16	排水施設構造図	1/50以上	・排水施設の種類、材料、形状、内のり寸法
17	実測図による開発区域内の公共施設の新旧対照図	1/1,000以上	・現況と開発行為に関する工事後の公共施設の配置
18	現況写真	―	・概ねの申請区域を赤線で表示
19	その他必要な図書（提出を求めたとき）		・道路標準断面図 ・公園施設計画平面図 ・土質試験結果、地質柱状図 ・防災計画図、防災施設構造図 ・工作物構造図　　など

＜注意＞
１　図面には、作成者の氏名、図面の作成年月日の記入をすること。
２　開発区域を工区に分けたときは、その工区を明示すること。

３－２－３　許可又は不許可の通知

法第３５条（許可又は不許可の通知）

都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

２　前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

市施行細則第１１条（開発行為許可通知書の交付）

市長は、開発許可をしたときは、申請者に対し、開発行為許可通知書(第１３号様式)を交付するものとする。

市施行細則第１２条（開発行為の協議の申出等）

２　市長は、前項の規定による協議が成立したときは、申出者に対し、開発行為協議結果通知書(第１５号様式)により通知するものとする。

法第３０条に規定されている開発許可の申請が行われた場合、審査の結果、法第３３条（市街化調整区域の場合は法第３４条が追加されます。）及び条例に定められた基準に適合している場合は「開発行為許可通知書」（市施行細則第１３号様式）、適合していない場合は「開発行為不許可通知書」により開発事業者に対し通知を行います。

なお、法第３４条の２に基づく協議が行われたときは、「開発行為協議結果通知書」（市施行細則第１５号様式）により国又は都道府県等に対し通知を行います。

３－２－４　許可等の条件

法第７９条（許可等の条件）

この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

許可等において、工事施行中の防災措置や開発行為の適正な施行等を確保するために必要な条件や当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復、工事によって生じる災害を防止するため必要な条件を附す場合があります。

また、開発行為の着手の時期や完了の時期その他都市計画上必要な条件についても、必要に応じて附す場合があります。

なお、「不当な義務」とは都市計画を推進する上で必要とされる合理的な範囲を越えて私権を制限する場合のことをいいます。

３－２－５ 他法令による手続き

他法令の許可等がある場合は、原則、同時許可となります。開発行為許可申請書には、他法令の申請状況を記載してください。

３－２－６　盛土規制法のみなし許可等扱い

盛土規制法における規制区域の指定日以降に法第２９条第１項又は第２項の許可を受けた宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、盛土規制法に基づく許可を受けたものとみなされます。〔盛土規制法第１５条第２項、第３４条第２項〕

みなし許可扱いでも盛土規制法の規定が適用されることには変わりありませんので、開発許可後の手続き等としては、都市計画法の規定と併せ、盛土規制法の以下の規定も適用されます。

① 中間検査申請

② 定期報告・工事施工状況報告

③ 現場での標識掲出

④ 完了後の保全義務等

（盛土規制法許可申請等の手引き第１１章「都市計画法の開発許可に係る工事の取り扱い」参照）

３－３　開発許可後の手続き

開発許可を受けた後は、以下の手続きを行ってください。

３－３－１　標識の設置

市施行細則第１６条（開発許可済の標識の掲示）

開発許可を受けた者は、開発区域の主要な取付道路の付近その他の工事現場の見やすい場所に、開発許可を受けた旨を表示する標識(第２２号様式)を掲示するものとする。

開発許可を受けた際は、開発区域の主要な取付道路の付近その他の工事現場の見やすい場所に、開発許可を受けた旨を表示する「標識」（市施行細則第２２号様式）を設置しなければなりません。

また、当該標識の掲示後、開発行為の計画に変更があった場合は、変更に関する手続きを行った後、速やかに記載事項を訂正してください。

３－３－２　工事着手の届出

市施行細則第１５条（工事着手の届出）

開発許可を受けた者(法第３４条の２第１項の規定による開発許可があつたものとみなされた者を含む。次条において同じ。)は、当該開発許可に係る工事に着手する前に、工事着手届出書(第２１号様式)を市長に提出するものとする。

開発事業者は、開発許可後は速やかに工事に着手するよう努めるとともに、当該開発許可に係る工事に着手する前に、「工事着手届出書」（市施行細則第２１号様式）を提出してください。

「工事着手届出書」には、主要な工事の工程表及び前記の開発許可済の標識を設置した状況の写真を添えて提出してください。

なお、工事の着手とは、工事施工前の測量や地質調査など現場において準備工に着手した場合も含まれます。

３－３－３　工事中の安全管理、防災対策等

開発行為に関する工事の施行にあたっては、次の事項に留意して、適切な施行を行ってください。

（１）工事中の安全管理

工事中は、開発区域の周辺の環境に配慮し、次の事項に留意して、適切な安全管理を行ってください。

ア　一般の交通に支障をきたさないこと。

イ　土砂の流出のおそれがあるときは、沈澱池、土留施設等を設けるなど適切な措置を講じること。

ウ　開発区域の周辺の既存の排水施設や道路、宅地などに溢水、汚濁及び土砂流出などが生じないよう、仮設の排水施設を必要に応じて設置し、工事期間中は機能を損なわないよう適切な管理を行うこと。

エ　工事用機材及び土砂の搬入・搬出にあたっては、安全施設の設置、警備員の配置など適切な措置を行うこと。

オ　岩石等の掘削においては、開発区域の周辺の良好な環境に影響がないよう原則として発破以外の工法によること。なお、発破の使用する場合は、関係機関と十分に協議すること。

カ　緊急時に迅速な対応できるよう人員及び資材など必要な防災体制を整えておくこと。また、梅雨・台風時期など災害が発生しやすい時期は、必要に応じて巡視を行うこと。

（２）環境への配慮

工事中は、次の事項に留意して、環境への配慮に努めてください。

ア　騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、悪臭などの公害を発生させないこと。

イ　二酸化炭素その他温室効果ガスの排出量を削減するなど地球環境への配慮に努めること。

ウ　希少動植物の保護など自然環境への配慮に努めること。

（３）災害時の対応

開発行為に関する工事により災害が発生したり、発生するおそれが生じたときは、応急措置を施した後速やかに建築指導課へ報告してください。

また、その後の対応については係員の指示に従ってください。

（４）文化財発見時の届出

開発行為に関する工事の施工中に住居跡、古墳など遺跡と認められるものや埋蔵物を発見した時は、工事を中断し、速やかに建築指導課へ報告してください。

また、文化財保護法に関する所定の手続きが必要となる場合がありますので、その後の対応については係員の指示に従ってください。

３－３－４　変更の許可等

法第３５条の２（変更の許可等）

開発許可を受けた者は、第３０条第１項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第２９条第１項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第２項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

２　前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）に提出しなければならない。

３　開発許可を受けた者は、第１項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）に届け出なければならない。

４　第３１条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第３２条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第３３条、第３４条、前条及び第４１条の規定は第１項の規定による許可について、第３４条の２の規定は第１項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第４７条第１項の規定は第１項の規定による許可及び第３項の規定による届出について準用する。この場合において、第４７条第１項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第２号から第６号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

５　第１項又は第３項の場合における次条、第３７条、第３９条、第４０条、第４２条から第４５条まで及び第４７条第２項の規定の適用については、第１項の規定による許可又は第３項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

施行令３１条（開発行為の変更について協議すべき事項等）

第２３条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第３５条の２第４項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一　開発区域の位置，区域又は規模

二　予定建築物等の用途

三　協議をするべき者に係る公益的施設の設計

２　第２３条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が２０ヘクタール（同条第３号又は第４号に掲げる者との協議にあつては、４０ヘクタール）以上となる場合について準用する。

施行規則第２８条の２（変更の許可の申請書の記載事項）

法第３５条の２第２項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一　変更に係る事項

二　変更の理由
三　開発許可の許可番号

施行規則第２８条の３（変更の許可の申請書の添付図書）

法第３５条の２第２項の申請書には、法第３０条第２項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第１７条第２項から第４項までの規定を準用する。

施行規則第２８条の４（軽微な変更）

法第３５条の２第１項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一　設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
イ　予定建築物等の敷地の規模の１０分の１以上の増減を伴うもの
ロ　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平方メートル以上となるもの
二　工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が１ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
三　工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

市施行細則第１３条（開発行為の変更許可の申請等）

法第３５条の２第１項の規定による変更の許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書(第１６号様式)を市長に提出しなければならない。

２　市長は、前項の規定よる変更の許可をしたときは、申請者に対し、開発行為変更許可通知書(第１７号様式)を交付するものとする。

３　法第３５条の２第３項の規定による届出は、開発行為変更届出書(第１８号様式)により行うものとする。

市施行細則第１４条（開発行為の変更の協議の申出等）

法第３５条の２第４項において準用する法第３４条の２第１項の規定による変更の協議の申出をしようとする者は、開発行為変更協議申出書(第１９号様式)を市長に提出しなければならない。

２　市長は、前項の規定による変更の協議が成立したときは、申出者に対し、開発行為変更協議結果通知書(第２０号様式)により通知するものとする。

法第８０条（報告、勧告、援助等）

国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

開発許可を受けた後に許可の内容を変更する場合、同一性が失われない範囲の変更については、変更許可を受けることにより手続きの迅速化を図ることができます。

法第３４条の２に規定する国又は都道府県等が行う開発行為の変更については、開発許可権者との協議の成立をもって変更許可があったものとみなすことができます。

また、施行規則第２８条の４に規定する軽微な変更については、変更許可に代わって届出で足りるとされています。

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条に基づき報告を求める場合があります。

（１）変更許可申請

変更許可を受けなければならない事項は、次のとおりとなっています。

【変更許可を受けなければならない変更の内容】

	変　更　の　内　容
１	開発区域の位置，区域，規模及び工区
２	予定建築物又は特定工作物の用途
３	開発行為に関する設計
４	工事施行者
５	自己の居住用，自己の業務用，非自己用の区別
６	法第３４条第１項該当号及び該当理由
７	資金計画（自己用住宅及び開発面積が１ｈａ未満の自己の業務用を除く。）

開発許可を受けた開発行為を変更しようとする場合は、従前部分を赤書きした「開発行為変更許可申請書」（市施行細則様式第１６号様式）に変更に係る図書（設計図については、変更部分を赤書きする。）を添付して建築指導課に提出してください。

審査の結果、許可の基準に適合している場合は、「開発行為変更許可通知書」（市施行細則第１７号様式）を交付します。

また、国・都道府県等法第３４条の２に基づく協議を行っている場合は、「開発行為変更協議申出書」（市施行細則第１９号様式）を提出してください。審査の結果、基準に適合している場合は、「開発行為変更協議結果通知書」（第２０号様式）を交付します。

（２）変更許可に係る準用

条例第１３条（開発行為の計画の変更）

第１０条から前条までの規定は、開発行為の計画の変更について準用する。ただし、当該開発行為の計画の変更が軽微であると市長が認めるときは、この限りでない。

開発行為の計画を変更しようとする場合は、次の事項を再度行う必要があります。ただし、変更の内容が軽微なもので、市長が必要ないと認めるときはこの限りではありません。

ア　標識の設置（３－１－２参照）

イ　隣接住民・周辺住民への説明（３－１－３参照）

ウ　公共施設・公益的施設の管理者との同意・協議（３－１－４参照）

（３）変更の届出

開発許可を受けた開発行為を変更しようとする場合で、次の事項について変更するときは、変更許可申請の必要はありませんが、変更の内容を「開発行為変更届出書」（市施行細則第１８号様式）により届け出てください。

【届出が必要となる変更の内容】

	変更の内容
１	設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更 ただし、次に該当するもの。 ア　予定建築物等の敷地の規模の１／１０未満の増減 イ　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場合は、当該敷地の規模が１，０００㎡未満となるもの
２	工事施行者の変更 ただし、次に該当するもの。 ア　自己用の住宅、開発面積が１ha未満の自己の業務用の建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を目的とした開発行為 イ　上記以外の開発行為における工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更 （※その他の変更は変更許可申請が必要となります。）
３	工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

３－３－５　建築制限

法第３７条（建築制限等）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第３項の公告があるまでの間は、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、次の各号の一に該当するときは,この限りでない。

一　当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）が支障がないと認めたとき。

二　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。

市施行細則第１９条（建築制限の適用除外の申請等）

法第３７条第１号の規定による承認を受けようとする者は、建築等承認申請書(第２３号様式)に、次に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

(1) 建築物又は特定工作物(以下この条において「建築物等」という。)の位置図

(2) 建築物等の配置図(縮尺５００分の１以上のもの)

(3) 建築物等の各階平面図及び立面図(縮尺２００分の１以上のもの。立面図にあつては２方向以上のもの)

(4) その他市長が必要と認める図書

２　市長は、前項の規定による承認をしたときは、申請者に対し、建築等承認通知書(第２４号様式)を交付するものとする。

開発区域内の土地では、工事完了公告があるまでの間は、建築物を建築し又は特定工作物を建設することはできません。

ただし、建築制限等の解除の基準に適合し、建築制限等の解除を受けた場合は、建築物を建築し又は特定工作物を建設することができます。

（１）建築制限の解除手続き

工事完了公告前に建築等を行うため、法第３７条第１項の承認を受けようとするときは、次の図書及び図面を提出してください。

【申請に必要な書類】

番号	種　類	備　考
1	建築等承認申請書	市施行細則第23号様式
2	建築物又は特定工作物の位置図	
3	建築物等の配置図	縮尺1/500以上
4	建築物等の各階平面図及び立面図	・縮尺1/200以上 ・立面図は２方向以上

（２）法第３７条ただし書き

建築制限等の解除を行うにあたっては、次のような場合が該当します。

ア　官公署、地区センターその他の公益的施設を先行して建設する場合

イ　既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合

ウ　自己の居住又は業務の用に供する建築物等の建築を宅地の造成と同時に行う場合で、これを切り離して施工することが不適当な場合

エ　開発行為によって設置された公共施設の破損の恐れがある場合　など

（３）建築制限の解除

建築制限等の解除の基準に適合している場合は、申請者に対し、「建築等承認通知書」（市施行細則第２４号様式）を交付します。

なお、上記の規定に基づく承認を受けた場合、建築物の完了検査前までに開発行為の完了検査を受ける必要があり、開発行為の工事完了公告前に、当該承認に係る建築物又は特定工作物を使用することはできません。

また、許可した開発区域内に掘り込み車庫などを事前に建築する際にも、建築制限解除の申請が必要となります。

３－３－６　開発行為の廃止

法第３８条（開発行為の廃止）

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）に届け出なければならない。

施行規則第３２条（開発行為に関する工事の廃止の届出）

法第３８条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第八による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

施行規則第３７条（登録簿の閉鎖）

都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、法第３８条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

市施行細則第２０条（開発行為に関する工事の廃止の届出書の添付図書）

省令第３２条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出書には、次に掲げる事項を記載した図書を添えなければならない。

(1) 開発行為に関する工事の廃止の理由及び廃止に伴う措置

(2) 廃止時における工事の状況を示す図書

開発行為に関する工事をむやみに中途で廃止されることとなると、その周辺地域に対して溢水等の被害をおよぼしたり、公共施設の機能を阻害したり環境を害したりするおそれがあるため、開発行為に関する工事を廃止する場合には、工事廃止の届出をしなければなりません。

届出を怠り又は虚偽の届出をすると罰則があるほか、廃止する場合の事後処理に関する事項が許可の条件として附されている場合は、届出のほかに条件の履行が求められます。

よって廃止手続きを行おうとする場合は、事前に建築指導課に相談してください。

開発行為の廃止は、開発区域の全部を廃止することをいい、部分的な廃止をしようとするときは法第３５条の２の規定による開発行為の変更の許可を受ける必要があります。

なお、開発行為の廃止の届出があった場合には、当該許可の開発登録簿は閉鎖されます。

開発行為に関する工事を廃止するときは、工事の進捗状況に応じて災害を防止するための必要な措置を講じた上で、次の図書を提出してください。

【届出に必要な書類】

番号	図　書	備　考
1	開発行為に関する工事の廃止の届出書	別記様式第八
2	開発行為に関する工事の廃止の理由及び廃止に伴う措置について記載した書面	
3	廃止時における工事の状況を示す図書 （防災措置等が確認できるもの）	

３－３－７　地位の承継

（１）一般承継の届出

法第４４条（許可に基づく地位の承継）

開発許可又は前条第１項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

市施行細則第２５条（地位の承継の届出）

法第４４条の規定により地位を承継した者は、遅滞なく地位承継届出書（第３４号様式）に地位を承継したことを証する書類を添えて、市長に届け出なければならない。

開発許可を受けた者の相続人その他一般承継人は、被承継者が有していた当該開発行為に基づく地位を承継するため、地位を承継した場合は、遅延なく次の図書を提出してください。

【届出に必要な書類】

番号	図　書	備　考
１	地位承継届出書	市施行細則第34号様式
２	戸籍謄本や法人の登記事項証明書など地位を承継したことを証する書面	

「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）をいいます。

「許可に基づく地位」とは、開発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、次のような事項をいいます。

ア　適法に開発行為又は法第４３条第１項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能

イ　公共施設の管理者の同意、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

ウ　土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位

エ　工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務　　など

また、一般継承人が開発行為を行う意思がないときは、法第３８条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出をしなければなりません。

（２）特定承継の承認申請

法第４５条（許可に基づく地位の承継）

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

市施行細則第２６条（地位の承継の承認申請）

法第４５条の規定による承認を受けようとする者は、地位承継承認申請書（第３５号様式）

に次に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、申請に係る開発行為が主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が１ヘクタール以上のものを除く。）である場合にあつては、第２号に掲げる図書を添えることを要しない。

（1）開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類

（2）第５条第３号に掲げる図書

（3）その他市長が必要と認める書類

「特定承継人」とは、開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者のことをいいます。

特定承継人は、開発許可権者の承認を受けて、開発許可に基づく地位の承継することができます。

法第４５条の規定により、開発許可に基づく地位の承継の承認を受けようとする場合は、次の図書を提出してください。

審査の結果、開発許可権者による承認を受けたときは、前条と同様の許可に基づく地位を承継することとなります。

【申請に必要な書類】

番号	図　書	備　考
１	地位承継承認申請書	市施行細則第35号様式
２	開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書面	
３	申請者の資力及び信用に関する申告書 （自己用住宅、開発面積１ha未満の自己業務用は不要）	市施行細則第４号様式
４	その他必要な書類（必要に応じて添付）	・資金計画書 ・開発行為施行同意書 ・印鑑証明書　など

【留意事項】

法第３４条第９号に該当するものとして開発許可を受けた開発行為については、その性格上、法第４５条による承認はできません。

なお、本条は、法第２９条の許可と異なり、法第４３条第１項の許可に基づく地位の承継は対象とされていません。

３－３－８　工事完了の検査

法第３６条（工事完了の検査）

開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）に届け出なければならない。

２　都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

３　都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。

市施行細則第１７条（工事完了届出書等の添付図書）

省令第２９条の工事完了届出書には工事完了図を、同条の公共施設工事完了届出書には公共施設工事完了図を添えなければならない。

２　前項の図面は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺
工事完了図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、地盤の高さ、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置並びに土地地番の表示	５００分の１以上
公共施設工事完了図	公共施設の位置及び形状	５００分の１以上

（１）工事完了の届出

開発許可を受けた者は開発許可を受けた工事が完了したときは、「工事完了届出書」を提出し、検査を受けなければなりません。

工事完了の届出は、次のいずれかに該当する場合に届け出てください。

なお、公共施設の管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続きの処理を迅速に進めるために、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出ることもでき、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査することもできることとなっています。

ア　開発区域全部の工事を完了したとき

イ　開発区域を工区に分けて許可を受けたときは，それぞれの工区の全部の工事を完了したとき

ウ　公共施設の工事を完了したとき

（２）開発区域の全部又は工区の完了検査

開発区域（工区に分けたときは工区）の全部について開発行為に関する工事が完了したときは、建築指導課へ次の図書を提出し、完了検査を受けてください。

【提出図書一覧】

番号	図　書	備　考
１	工事完了届出書	別記様式第四
２	工事完了図 （開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、地盤の高さ、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、土地の地番を表示したもの）	
３	その他必要な書類	・出来形写真 ・コンクリート試験結果 など

公共施設管理者等との日程調整の後、完了検査を行います。

また、公共施設の検査に必要な図書等については各管理者の指示に従ってください。

（３）公共施設に関する工事の完了検査

公共施設に関する工事が完了したときは、建築指導課へ次の図書を提出し、完了検査を受けてください。

【提出図書一覧】

番号	図　書	備　考
１	公共施設工事完了届出書	別記様式第五
２	公共施設工事完了図 （開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、地盤の高さ、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、土地の地番を表示したもの）	
３	その他必要な書類	

公共施設管理者との日程調整の後、完了検査を行います。

また、公共施設の検査に必要な図書等については各管理者の指示に従ってください。

（４）工事の完了検査の内容

「開発許可の内容に適合している」とは、いわば物理的、技術的に許可の内容を充足して

いるかどうかの検査であり、権利関係についてまでは含まれません。

道路等が、物理的、技術的に許可の内容通り工事が施工されている場合でも、工事完了後の帰属・管理に支障が及ぶような場合、つまり法第３２条の協議の内容が実現できないような場合には、「開発許可の内容に適合している」とは認められません。

「開発許可の内容」には、許可に付された条件を含むことはもちろんのこと、検査の結果、当該工事が当該開発許可内容に適合していないときは、検査済証の交付と工事完了公告を行えないため、当該宅地についても建築は禁止されたままとなり（法第３７条）、工事完了に伴う各種の法律効果（法第３９条[開発行為等により設置された公共施設の管理]、法第４０条[公共施設の用に供する土地の帰属]など）も生じないこととなります。

（５）検査済証の交付

検査の結果、工事が開発許可の内容に適合している場合は、検査済証を交付します。

検査の際に、指摘事項があった場合は、是正が確認された後、検査済証を交付します。

３－３－９　工事完了公告

法第３６条（工事完了の検査）

（略）

３　都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第７２条第１項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第７３条第１項に規定する特定開発行為（同条第４項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第４項第１号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第５３条第２項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

市施行細則第１８条（工事完了公告の方法）

法第３６条第３項に規定する工事の完了の公告は、長崎市公告式規則（平成２年長崎市規則第５号）第２条第２項に規定する掲示場に掲示して行うものとする。

検査済証を交付したときは、当該工事が完了した旨を公告します。

この公告は、市役所の掲示板に掲示して行います。

３－３－10　開発登録簿

法第４６条（開発登録簿）

都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

法第４７条

都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

一　開発許可の年月日

二　予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途

三　公共施設の種類、位置及び区域

四　前３号に掲げるもののほか、開発許可の内容

五　第４１条第１項の規定による制限の内容

六　前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

２　都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、第３６条の規定による完了検査を行なつた場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

３　第４１条第２項ただし書若しくは第４２条第１項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第２項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

４　都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、第８１条第１項の規定による処分により第１項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

５　都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

６　登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

施行規則第３５条（開発登録簿の記載事項）

一　法第３３条第１項第８号ただし書に該当するときは、その旨

二　法第４５条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

施行規則第３６条（開発登録簿の調製）

開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

２　図面は、第１６条第４項により定めた土地利用計画図とする。

施行規則第３７条（登録簿の閉鎖）

都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、法第３８条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

施行規則第３８条（登録簿の閲覧）

都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

２　都道府県知事（指定都市にあつては，当該指定都市の長）は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を

告示しなければならない。

市施行細則第２７条（開発登録簿の調書）

省令第３６条第１項に規定する開発登録簿（以下「登録簿」という。）の調書は、開発登録簿（第３６号様式）とする。

市施行細則第２８条（閲覧所の設置）

省令第３８条第１項に規定する開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）は、建築部建築指導画課内に設ける。

市施行細則第２９条（閲覧時間）

登録簿の閲覧時間は、午前８時４５分から午後５時３０分までとする。

市施行細則第３０条（閲覧所の休日）

閲覧所の休日は、長崎市の休日を定める条例（平成５年長崎市条例第３５号）に規定する本市の休日とする。

市施行細則第３１条（閲覧時間等の特例）

市長は、登録簿の整理その他必要があると認めるときは、前２条の規定にかかわらず、閲覧時間を変更し、又は臨時に閲覧所の休日を設けることができる。この場合において、市長は、その旨を閲覧所に掲示するものとする。

市施行細則第３２条（閲覧等の手続）

登録簿を閲覧しようとする者（以下「閲覧者」という。）は、開発登録簿閲覧申込簿（第３７号様式）に所定の事項を記入し、係員に申込まなければならない。

２　登録簿の写しの交付を請求しようとする者は、開発登録簿の写し交付申請書（第３８号様式）により申請しなければならない。

市施行細則第３３条（行為の禁止）

閲覧者は、次に掲げる行為をしてはならない。

(1) 登録簿を閲覧所外に持ち出すこと。

(2) 登録簿に書き込みをすること。

(3) 登録簿を破り、又は汚すこと。

市施行細則第３４条（閲覧の停止等）

市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対しては、閲覧を停止し、又は禁止することができる。

(1) 前2条の規定に違反した者

(2) 前条の規定に違反するおそれがあると認められる者

(3) 係員の指示に従わない者

市施行細則第３５条（閲覧後の点検）

閲覧者は、登録簿の閲覧が終わつたときは、直ちに係員に返納し、その点検を受けなければならない。

開発登録簿制度は、開発行為（法第２９条）をはじめ、これに関連する建築行為等（法第３７条、第４１条、第４２条）、用途の変更（第４２条）の規制の内容等を一般の第三者に対して知らしめることにより、違反行為の防止を図ると同時に、土地等の取引に際し、第三

者が不測の損害を被ることのないように保護することを目的とするものです。

開発登録簿は、建築指導課において８：４５～１７：３０まで閲覧することができます。（ただし、土日祝日及び年末年始を除きます。）

なお、開発登録簿の貸出等はできません。しかし、写しを交付することができ（１枚４７０円）、開発登録簿の写しが必要な場合は、「開発登録簿の写し交付申請書」（市施行細則第３８号様式）を提出してください。

３－４　その他

３－４－１　公共施設の管理

法第３９条（開発行為等により設置された公共施設の管理）

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り公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第３６条第３項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第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ものとする。

本条は、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の管理権の帰属について規定したものです。

すなわち、本法では、開発行為を行う場合に、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務づけたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として工事完了公告の翌日において本市が引き継ぐことを規定しています。

ただし、他の法律にもとづく管理者が別にあるとき、又は法第３２条第２項の協議にお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ことになります。

３－４－２　公共施設の用に供する土地の帰属

法第４０条（公共施設の用に供する土地の帰属）

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こととなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第３６条第３項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

２　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り設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第３６条第３項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第２条第９項第１号に規定する第１号法定受託事務（以下単に「第１号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

３　市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第３２条第２項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第３６条第３項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

施行令第３２条（法第４０条第３項の政令で定める主要な公共施設等）

法第４０条第３項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一　都市計画施設である幅員１２メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路

二　河川

施行令第３３条

法第４０条第３項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第３６条第３項の規定による公告の日から起算して３月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

施行規則第３３条（費用の負担の協議に関する書類）

令第３３条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第３６条第３項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

一　費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名

二　負担を求めようとする額

三　費用の負担を求めようとする土地の法第３６条第３項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積

四　費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

本条は、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の用に供する土地の帰属等について規定したものです。

（１）土地の交換

第１項は、従前の公共施設を廃止してそれに代わる新たな公共施設を設置する場合の土地の交換について規定しています。

ア　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り従前の公共施設が廃止される場合、その公共施設の用に供されていた土地は、その他の土地や建築物等と同様に開発許可を受けた者が購入、交換等によってその権原を取得する必要がありますが、都市計画法が道路、排水施設等の公共施設を整備する義務を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、当該新設される公共施設の用に供する土地と、従前の公共施設の用に供されていた土地とが、法第３６条第３項の公告の日の翌日において、当然に交換されるものとして整理することが事務処理上便宜であると考えられるため、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例を定めた規定となっています。

イ　「従前の公共施設に代えて」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す。

したがって、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、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ます。

ウ　本項は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用されます。その敷地が民有である場合を除外したのは、公共施設の用に供する土地は、原則として、国又は地方公共団体が所有することが望ましく、本項の交換の規定を適用し、当然に民有地とすることは望ましくないとの考え方によるものです。すなわち、民有地である敷地については、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得することが期待されていることになります。

エ　従前の公共施設の用に供していた土地は、「当該開発許可を受けた者に帰属する」こととなります。従前の公共施設の用に供する土地が新たに設置される公共施設の用に供する土地の従前の所有者に帰属することとしなかったのは、開発許可を受けた者が開発行為又は開発行為に関する工事が施行される土地の全部の所有者であることが一般的であり、そうでない場合でも開発許可を受けた者に帰属することとした方が事務処理上便宜であるとの考えからです。なお、この帰属についても、不動産登記法による登記が必要となります。

（２）土地の帰属

第２項は、第１項の交換の規定により国又は地方公共団体に帰属するものとされた土地及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除いて、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り設置される公共施設の用に供する土地は、法第３９条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属することを定めて、前条の規定と併せて公共施設に関する権利関係の簡明化を図っています。

（３）土地・施設の帰属手続き

要綱第４条（公共施設及び公益的施設の譲渡）

開発事業者は、開発行為により整備した公共施設又は次の各号に掲げる公益的施設を本市に引き継ぐときは、これらの施設及びこれらの用に供する土地を本市に無償で譲渡するものとする。

(1) 水道施設（専用水道を除く。）

(2) 集会所

(3) ごみステーション

(4) 防災行政無線拡声受信装置

２　前項各号以外の公益的施設の譲渡については、市長と協議し、定めるものとする。

法第４０条の規定に基づき、本市に帰属することになる公共施設及び公益的施設は、無償で引継ぐものとし、引継ぎにあたっては、引継ぎ（帰属）申請手続が必要となります。

公共施設及び公益的施設の引継（帰属）申請手続がある場合は、当該施設の管理者と協議し、速やかに当該申請手続を行ってください。

図書は、所有権移転登記で使用するもののほか、各公共施設管理者が帰属後に維持管理を行っていくために必要な書類及び部数を提出してください。

具体的な書類及び部数は、帰属する施設の種類等により異なりますので、各公共施設及び公益的施設の管理者の指示に従ってください。

３－４－３　開発許可を受けた土地における建築等の制限

法第４２条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第３６条第３項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）が当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第８８条第２項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

２　国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

市施行細則第２２条（予定建築物等以外の建築物の許可申請等）

法第４２条第１項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、予定建築物以外の建築等許可申請書（第２９号様式）に前条各号に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

２　市長は、前項の規定による許可をしたときは、申請者に対し、予定建築物以外の建築等許可通知書（第３０号様式）を交付するものとする。

開発許可の申請に際しては、予定建築物等について、その用途が申請書に記載され、当該予定建築物等の用途その他種々の条件が勘案されて道路、公園、排水施設等の規模等が決定されることとされています。

また、市街化調整区域においては、法第３４条の規定により、一定の用途以外の予定建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為は許可されないこととなっています。

したがって、当該開発区域内に予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されることとなれば、本制度による規制の効果が著しく失われてしまうことになるため、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途の変更について制限が設けられています。

本条による制限は、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た地域以外の区域について適用されます。

また、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用されます。

特定工作物は、その態様から用途の変更はないものであるため、本条の対象とはなりません。

法第４２条第１項ただし書きの規定は、市街化調整区域については、次の事項に該当する場合に適用されます。

ア　許可申請に係る建築物が、法第２９条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物

である場合

イ　許可申請に係る建築物が、当該申請が法第４３条第１項第１号から第３号又は第５号までに規定する建築物である場合

ウ　許可申請に係る建築物が、法第３４条第１号から第１２号までに規定する建築物で、その用途と法第３３条第１項第２号、第３号及び第４号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、当該区域に法第４１条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第４８条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

また、区域区分が定められていない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、準都市計画区域、都市計画区域外の区域については、次の事項に該当する場合に適用されます。

ア　許可申請に係る建築物が、法第２９条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物である場合

イ　建築物の用途と法第３３条第１項第２号、第３号及び第４号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第４１条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第４８条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

なお、第２項に規定する国とみなされる者は次のとおりです。

ア　国立大学法人

イ　独立行政法人空港周辺整備機構

ウ　独立行政法人国立高等専門学校機構

エ　独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

オ　独立行政法人都市再生機構

カ　独立行政法人森林総合研究所

許可申請を行う場合は、次の書類を提出してください。

審査の結果、基準に適合している場合は、「予定建築物以外の建築等許可通知書」（市施行細則第３０号様式）を交付します。

【許可申請の提出図書一覧】

番号	図　書	備　考
１	予定建築物以外の建築等許可申請書	市施行細則第29号様式
２	建築物概要書	市施行細則第26号様式
３	付近の見取り図 （方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設が明示されたもの）	

4	敷地の現況図 （建築物、特定工作物の位置が明示されたもの）	
5	建築物等の平面図	
6	建築物等の立面図	
7	その他必要な書類	

３－４－４　市街化調整区域における建築等の制限

法第４３条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

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区域内においては、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）の許可を受けなければ、第２９条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設についてはこの限りでない。

一　都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

二　非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

三　仮設建築物の新築

四　第２９条第１項第９号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

五　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　前項の規定による許可の基準は、第３３条及び第３４条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

３　国又は都道府県等が行う第１項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

施行令第３４条（その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為）

法第４３条第１項第４号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一　法第２９条第１項第４号から第９号までに掲げる開発行為

二　旧住宅地造成事業に関する法律（昭和３９年法律第１６０号）第４条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

施行令第３６条（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）

都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第４３条第１項の許可をしてはならない。

一　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。

イ　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による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。

(1) 当該地域における降水量

(2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

（3）敷地の周辺の状況及び放流先の状況
（4）当該建築物又は第一種特定工作物の用途
ロ　地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。
二　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。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が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していること。
三　当該許可の申請に係る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。
イ　法第３４条第１号から第１０号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
ロ　法第３４条第１１号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
ハ　建築物又は第一種特定工作物の周辺における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適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第２９条の９各号に掲げる土地の区域を含まないものとする。
二　法第３４条第１３号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第３０条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）
ホ　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における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建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの
２　第２６条、第２８条及び第２９条の規定は、前項第１号に規定する基準の適用について準用する。

施行規則第３４条（建築物の新築等の許可の申請）

法第４３条第１項に規定する許可の申請は、別記様式第九による建築物の新築、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を提出して行うものとする。
２　前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第３６条第１項第３号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあつては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類）を添付しなければならない。
－以下略－

市施行細則第２３条（建築物等の新築等の許可申請等）

法第４３条第１項の規定による許可を受けようとする者は、省令第３４条第１項に規定する

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に省令第３４条第２項に掲げるもののほか、第２１条第１号及び第４号から第６号までに掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

２　市長は、前項の規定による許可をしたときは、申請者に対し、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通知書（第３１号様式）を交付するものとする。

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区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について、法第２９条第１項と同様の趣旨から制限を行おうとする規定であり、開発行為を行わない場合であっても許可が必要となります。

なお、許可を受けようとする場合は、法第２９条第１項による開発許可の手続きと同様に法第３４条の基準に適合していなければなりません。

許可申請を行う場合は、次の書類を提出してください。

審査の結果、許可の基準に適合している場合は、「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通知書」（市施行細則第３１号様式）を交付します。

【許可申請の提出図書一覧】

	図　書	備　考
1	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	別記様式第九
2	建築物概要書又は第一種特定工作物概要書	市施行細則第26号様式 市施行細則第27号様式
3	付近見取図 （方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設が明示されたもの）	
4	敷地現況図 (1) 建築物の新築、改築又は第一種工作物の新設の場合は、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、排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (2) 建築物の用途の変更の場合は、敷地の境界、建築物の位置、排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称が明示されたもの	
5	建築物等の平面図	
6	建築物等の立面図	
7	その他必要な書類	

第４章　開発許可の基準

４－１　用途地域等への適合（法第３３条第１項第１号）

法第３３条（開発許可の基準）

都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第４項及び第５項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一　次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ　当該申請に係る開発区域の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第３９条第１項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合　当該用途地域等内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、第４９条の２、第６０条の２の２第４項若しくは第６０条の３第３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。）

ロ　当該申請に係る開発区域内の土地（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限る。）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１４項及び第６８条の３第７項（同法第４８条第１４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

開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第３９条第１項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められているときは、予定建築物等の用途が当該用途地域等に適合していなければなりません。

用途規制への適合については、建築行為等の際に改めて確認されますが、その時点で予定建築物等の立地が否定されることによる混乱を避けるために、開発行為の段階であらかじめ確認しておこうとする趣旨です。

４－２　公共空地の確保（法第３３条第１項第２号）

法第３３条（開発許可の基準）

－略－

二　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、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ような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ　予定建築物等の用途

ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

※詳しくは、「第５章 公共施設・公益的施設等の技術的基準」をご覧ください。

４－３　排水施設（法第３３条第１項第３号）

法第３３条（開発許可の基準）

三　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和３３年法律第７９号）第２条第１号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ　当該地域における降水量

ロ　前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

排水路その他の排水施設は、次の事項を勘案して、開発区域内の下水を有効に排水し、その排出によって開発区域及びその周辺地域に溢水等の被害を生じないような構造及び能力で適当に配置されるよう設計されていなければなりません。

なお、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していなければなりません。

ア　当該地域における降水量

イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ウ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

エ　予定建築物等の用途

オ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

カ　放流先の状況

※詳しくは、「第５章 公共施設・公益的施設等の技術的基準」をご覧ください。

４－４　給水施設（法第３３条第１項第４号）

法第３３条（開発許可の基準）

四　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第２号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

開発行為（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を除く）にあっては、水道その他の給水施設が、次の事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置されるように設計されていなければなりません。

また、当該給水施設に関する都市計画が定められているときには、設計がこれに適合していなければなりません。

ア　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

イ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ウ　予定建築物の用途

エ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

※詳しくは、「第５章 公共施設・公益的施設等の技術的基準」をご覧ください。

４－５　地区計画等への適合（法第３３条第１項第５号）

法第３３条（開発許可の基準）

五　当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ　地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第１２条の５第５項第１号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ　防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ　歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ　沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第９条第４項第１号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。） 又は沿道地区整備計画

ホ　集落地区計画 集落地区整備計画

開発区域内の土地について、以下の地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に適合したものでなければなりません。

（１）地区計画　　再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも法第１２条の５第５項第１号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

（２）防災街区整備地区計画　　地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

（３）歴史的風致維持向上地区計画　歴史的風致維持向上地区整備計画

（４）沿道地区計画　沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第９条第４項第１号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

（５）集落地区計画　集落地区整備計画

４－６　公益的施設（法第３３条第１項第６号）

法第３３条（開発許可の基準）

六　当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

施行令第２７条（法第３３条第１項各号を適用するについて必要な技術的細目）

主として住宅の建築の用に供する目的で行う２０ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていなければなりません。

また、２０ｈａ以上の主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じて、居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければなりません。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときはこの限りではありません。

※詳しくは、「第５章 公共施設・公益的施設等の技術的基準」をご覧ください。

４－７　防災、安全施設（法第３３条第１項第７号）

<table>
<tr><td colspan="3">法第３３条（開発許可の基準）
七　地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。</td></tr>
<tr><td>宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和３６年法律第百１９１号）第１０条第１項の宅地造成等工事規制区域</td><td>宅地造成及び特定盛土等規制法第２６条第１項の特定盛土等規制区域</td><td>津波防災地域づくりに関する法律第７２条第１項の津波災害特別警戒区域</td></tr>
<tr><td>開発行為に関する工事</td><td>開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第３０条第１項の政令で定める規模（同法第３２条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事</td><td>津波防災地域づくりに関する法律第７３条第１項に規定する特定開発行為（同条第４項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事</td></tr>
<tr><td>宅地造成及び特定盛土等規制法第１３条の規定に適合するものであること。</td><td>宅地造成及び特定盛土等規制法第３１条の規定に適合するものであること。</td><td>津波防災地域づくりに関する法律第７５条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。</td></tr>
</table>

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていなければなりません。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が盛土規制法第１０条第１項の宅地造成等工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第１３条の規定に適合していなければなりません。また、第２６条第１項の特定盛土等規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法３１条の規定に適合していなければなりません。

宅地の防災に関する基準は、盛土規制法第１３条及び第３１条の規定に係る基準を準用してください。

なお、開発許可を受けた場合、宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、盛土規制法の規定に基づく許可を受けたものとみなされます。

※詳しくは、「第５章 公共施設・公益的施設等の技術的基準」をご覧ください。

４－８　災害危険区域等の除外

４－８－１　開発行為を行うのに適当でない区域（法第３３条第１項第８号）

法第３３条（開発許可の基準）

八　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する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３９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区域及び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（次条第８号の２において「災害危険区域等」という。）そ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れるときは、この限りでない。

施行令第２３条の２（開発行為を行うのに適当でない区域）

法第３３条第１項第８号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。） の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和４４年法律第５７号）第３条第１項の急傾斜地崩壊危険区域とする。

災害の発生のおそれのある区域として次表に示す区域は、原則として開発区域に含まないようにしなければなりません。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場合は、開発区域に含めることができることとなっています。

【開発区域に含めることができない区域】

	区域の名称	根拠法令
１	災害危険区域	建築基準法第３９条第１項
２	地すべり防止区域	地すべり等防止法第３条第１項
３	土砂災害特別警戒区域	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第９条第１項
４	浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第５６条第１項
５	急傾斜地崩壊危険区域	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

さらに、次表に示すような区域は、関係法令により許可等が求められる区域であり、原則として開発区域に含めるのは適当ではありません。ただし、開発区域に含める場合は、関係法令による許可を受けるよう十分に注意してください。

	区域の名称	根拠法令
１	国土交通大臣の指定を受けた土地	砂防法第２条
２	農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号
３	農地	農地法第４条第６項第１号ロ
４	自然公園	自然公園法第２条第１号
５	自然環境保全地域	自然環境保全法第２２条第１項

６	保全地域	長崎県未来につながる環境を守り育てる条例第４４条第１項
７	地域森林計画の対象とされた民有林の区域	森林法第５条第１項 森林法第１０条の２第１項 森林法第１０条の８第１項
８	保安林	森林法第２５条第１項、第２項 森林法第２５条の２第１項、第２項 森林法第３４条
９	保安施設地区	森林法第４１条第１項
10	特別保護地区	鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律第２９条第１項
11	特別緑地保全地区	都市緑地法第１２条第１項
12	風致地区	都市計画法第８条第１項第７号
13	史跡名勝天然記念物に指定された区域	文化財保護法第１０９条第１項
14	史跡名勝天然記念物に仮指定された区域	文化財保護法第１１０条第１項
15	重要文化的景観	文化財保護法第１３４条第１項
16	伝統的建造物群保存地区	文化財保護法第１４３条第１項、第２項
17	県指定史跡名勝天然記念物に指定された区域	長崎県文化財保護条例第３４条第１項
18	長崎市指定文化財に指定された区域	長崎市文化財保護条例第４条第１項
19	都市計画施設	都市計画法第４条第６項

など

４－８－２　開発行為を制限する区域（保全区域）（要綱第７条）

要綱第７条（保全区域）

市長は、自然景観及び自然環境を特に保全する必要があると認める区域を保全区域として別図のとおり指定する。

２　前項の保全区域内においては、次の各号に掲げる開発行為以外の開発行為を制限するものとする。

(1) 法第２９条第１項第２号に該当する開発行為

(2) 条例第８条第１項第２号に該当する開発行為

(3) 条例第８条第１項第７号に該当する開発行為

(4) 既存の建築物の建替の用に供する目的で行う開発行為

本市では、観光都市として都市の自然景観及び自然環境を保全するために、次に示す開発行為以外の開発行為を制限する区域を定めており、当該区域は、市の中心部から望むことができる稲佐山公園区域及び金比羅公園区域と市街化区域に挟まれている市街化調整区域となっています。

ア　農林漁業の用に供する建築物及びそれに従事する者の住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

イ　分家住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

ウ　市街化調整区域になった日以前から引き続き地目が宅地である土地における自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

エ　既存の建築物の建替の用に供する目的で行う開発行為

※詳細な図面については、別途ホームページに掲載しています。

４－９　樹木の保存、表土の保全（法第３３条第１項第９号）

法第３３条（開発許可の基準）

九　政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第２号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

施行令第２３条の３（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

法第３３条第１項第９号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、１ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上１ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

施行令第２８条の２（法第３３条第２項各号を適用するについて必要な技術的細目）

一　高さが１０メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、 当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第３３条第１項第２号イからニまで（これらの規定を法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

二　高さが１メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が１，０００平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

施行規則第２３条の２（樹木の集団の規模）

令第２８条の２第１号の国土交通省令で定める規模は、高さが５メートルで、かつ、面積が３００平方メートルとする。

１ｈａ以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び以下の事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置を行うようにしなければなりません。

ア　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

イ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ウ　予定建築物等の用途

エ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

４－９－１ 樹木の保存

高さが１０ｍ以上の健全な樹木又は高さが５ｍ以上で、かつ、面積が３００㎡以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹

木又は樹木の集団の保存の措置を行うようにしなければなりません。

ただし、当該開発行為の目的及び上記のアからエに掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむをえないと市長が認める場合は、この限りではありません。

（１）施行令第２８条の２第１号について

ア　「集団」とは、一団の樹林地で樹木が１０㎡あたりおおむね１本以上の割合で存する場合を目安とします。

イ　「健全な樹木」とは、枯れていないこと、病気がないこと、主要な枝が折れていない等樹容が優れていることが判断基準となります。

ウ　「保存の措置」とは、保存対象樹林又はその集団をそのまま存置しておくことを指します。

（２）施行令第２８条の２第１号ただし書き

保存措置を講じないことがやむを得ないと認められるのは、次のような場合となります。

ア　開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

イ　開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上の保存対象樹木がある場合

ウ　南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

エ　その他土地利用上やむを得ないと認められる場合

４－９－２ 表土の保全

高さが１ｍを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が１，０００㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を行うようにしなければなりません。

（１）施行令第２８条の２第２号について

ア　「表土」とは、通常植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいい、表土の保全方法には次のような方法があります。

① 表土の復元　開発区域内の表土を造成工事中にまとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元する方法。厚さは２０ｃｍ～４０ｃｍ程度とする。

② 客土　開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆う。この場合、他区域の表土をはがすことになるため、原則として、地下室工事などで不要となる表土を用いる。

③ 土壌の改良　土壌改良剤と肥料を与え、耕起する。土壌改良剤には、有機質系（泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物）、無機質系（特殊鉱物の加工物）及び合成高分子系（ウレタン等の加工物）があり、地中停滞水土壌、酸素不足土壌、固結土壌等の改良に用いる。

イ　盛土のみによる開発行為については、客土又は土壌の改良等による措置が考えられ、切土のみによる開発行為については、土壌改良等の措置が考えられます。

ウ　表土の保全を行う部分は、公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）等となります。

４－10　緩衝帯（法第３３条第１項第１０号）

法第３３条（開発許可の基準）

十　政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第２号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

施行令第２３条の４（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

法第３３条第１項第１０号（法第３５の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、１ヘクタールとする。

施行令第２８条の３

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、４メートルから２０メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

施行規則第２３条の３（緩衝帯の幅員）

令第２８条の３の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、１ヘクタール以上１．５ヘクタール未満の場合にあつては４メートル、１．５ヘクタール以上５ヘクタール未満の場合にあつては５メートル、５ヘクタール以上１５ヘクタール未満の場合にあつては１０メートル、１５ヘクタール以上２５ヘクタール未満の場合にあつては１５メートル、２５ヘクタール以上の場合にあつては２０メートルとする。

１ｈａ以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、以下の事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯を配置しなければなりません。

ア　開発区域の規模、形状及び周辺の状況
イ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
ウ　予定建築物等の用途
エ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

（１）緩衝帯の配置

騒音、振動等による環境悪化をもたらすおそれがある建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあっては、開発区域の規模に応じて、下表の幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に沿って配置しなければなりません。

ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができます。

「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、騒音、振動

の他に煤煙、悪臭が含まれます。

「騒音、振動等による環境悪化をもたらすおそれがある建築物等」とは一般的に「工場」を指しますが、第一種特定工作物も該当します。

緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿って設置し、工場等の敷地の一部となるので、緩衝帯の境界に縁石又は境界杭等を設置し、その区域を明らかにしておく必要があります。

また、都市計画法に規定されている基準のほか、他法令（工場立地法、森林法など）による基準についても整合を図る必要があります。

【緩衝帯の幅員】

開発区域の面積	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

なお、開発区域の面積が１ｈａ未満の場合であっても、事業場、工場、産業廃棄物施設などの建築又は第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為においては、周辺の環境に配慮し、緑地帯その他の緩衝帯を配置するよう努めてください。

（２）施行令第２８条の３ただし書き

公園、緑地、河川及び緩衝効果があると考えられる沼、池、海、植樹された街路、のり面などに隣接している場合は、その幅員の１/２を必要とされる緩衝帯の幅員に算入することができます。

４－11　輸送施設（法第３３条第１項第１１号）

法第３３条（開発許可の基準）

十一　政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

施行令第２４条（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

法第３３条第１項第１１号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、４０ヘクタールとする。

４０ｈａ以上の開発行為にあっては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められなければなりません。

道路管理者や鉄道管理者等と協議し、特に必要があると認められる場合は、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講じることが必要となります。

４－12　申請者の資力・信用（法第３３条第１項第１２号）

法第３３条（開発許可の基準）

十二　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項又は第３０条第１項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

施行令第２４条の２（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模）

法第３３条第１項第１２号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、１ヘクタールとする。

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で、開発区域が１ｈａ未満の自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が盛土規制法第１２条第１項又は第３０条第１項の許可を要するものを除く。）以外の開発行為にあっては、開発事業者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければなりません。

資力及び信用については、資金計画、納税証明書、法人の登記事項証明書や財務諸表が判断基準となります。

４－13　工事施行者の能力（法第３３条第１項第１３号）

法第３３条（開発許可の基準）

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項又は第３０条第１項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

施行令第２４条の３（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模）

法第３３条第１項第１３号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。） の政令で定める規模は、１ヘクタールとする。

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で、開発区域が１ｈａ未満の自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が盛土規制法第１２条第１項又は第３０条第１項の許可を要するものを除く。）以外の開発行為にあっては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力がなければなりません。

能力については、事業経歴などが判断基準となります。

４－14　工事実施の妨げとなる権利者の同意（法第３３条第１項第１４号）

法第３３条（開発許可の基準）

十四　当該開発行為をしようとする土地若しく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の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施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。

開発区域内の土地においては、開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得ることが必要となっています。

「妨げとなる権利を有する者」とは、次のものが対象となります。

ア　土地について

所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権など

イ　工作物について

所有権、賃借権、質権、抵当権、先取得権、土地改良施設の管理権など

４－15　設計者の資格（法第３１条）

法第３１条（設計者の資格）

前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

施行規則第１８条（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

法第３１条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が１ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

施行規則第１９条（設計者の資格）

法第３１条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

一　開発区域の面積が１ヘクタール以上２０ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。

イ　学校教育法（昭和２２年法律第２６号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正７年勅令第３８８号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して２年以上の実務の経験を有する者

ロ　学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限３年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して３年以上の実務の経験を有する者

ハ　前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治３６年勅令第６１号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して４年以上の実務の経験を有する者

ニ　学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和１８年勅令第３６号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して７年以上の実務の経験を有する者

ホ　技術士法（昭和５８年法律第２５号）による第２次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して２年以上の実務の経験を有するもの

ヘ　建築士法（昭和２５年法律第２０２号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して２年以上の実務の経験を有するもの

ト　宅地開発に関する技術に関する７年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する１０年以上の実務の経験を有する者で、次条から第１９条の４までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者

チ　国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者

二　開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣が

これと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

開発行為に関する工事のうち、開発区域及びその周辺に大きな影響を与えるおそれのあるもの、あるいは設計について専門的な能力を要するものについて設計の適正を期すため、１ｈａ以上の開発行為にあっては、開発行為に関する工事を実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書は、一定の資格を有する者の作成したものでなければなりません。

必要な設計資格は、次表のとおりとなっています。

【設計資格と必要な実務経験年数】

開発区域の面積	申請資格	宅地開発に関する技術に関して必要な実務経験年数
１ha以上２０ha未満	①大学卒（土木, 建築, 都市計画又は造園）	２年以上
	②短大卒（土木, 建築, 都市計画又は造園）	３年以上
	③高専卒（土木, 建築, 都市計画又は造園）	４年以上
	④高校卒（土木, 建築, 都市計画又は造園）	７年以上
	⑤技術士法試験合格者（建設, 上下水道又は衛生工学）	２年以上
	⑥一級建築士	２年以上
	⑦大臣認定講習修了者	７年以上（ただし、土木, 建築, 都市計画又は造園に関する実務経験年数１０年以上）
	⑧大学院卒（土木, 建築, 都市計画又は造園）	１年以上
２０ha以上	上記のいずれかに該当し、開発区域の面積が２０ｈａ以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事した者、その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めた者	

【留意事項】

開発区域内に盛土規制法第１０条に基づく「宅地造成等工事規制区域」が含まれている場合または、第２６条基づく「特定盛土規制区域」が含まれている場合は、同法第１３条第２項または、同法第３１条第２項（設計者資格）も適用されます。

【参考：盛土規制法に基づく設計者資格】

高さが５ｍを超える擁壁又は盛土及び切土をする面積が１，５００㎡を超える土地における排水施設の設計については、次表の資格を有する者の作成した設計図書でなければなりません。

【設計資格と実務経験年数】

申　請　資　格	土木又は建築に関する実務経験年数
大学卒（土木又は建築）	２年以上
短大卒（土木又は建築）※修業年限３年課程	３年以上
上記以外の短大、高専卒（土木又は建築）	４年以上
高校卒（土木又は建築）	７年以上
技術士試験合格者(建設、上下水道、衛生工学)	－
一級建築士	－
大臣認定講習修了者	１０年以上

第５章　公共施設・公益的施設等の技術的基準

５－１　住区・街区の構成

（１）用途別土地利用構成

住区又は街区は、当該開発区域の地形の状況及び地盤の性質等を考慮し、当該住区又は街区に予定される建築物の用途、規模及び構造等により定めるようにしてください。

（２）住区の構成

住区は、街区を単位として、適正な規模の道路、公園、排水施設等の公共施設及び公益的施設を配置して、良好な居住環境を構成するようにしてください。

（３）街区の規模

戸建て住宅の街区は、住区の状況を考慮して配置し、１街区の長辺は８０～１２０メートル、短辺は３０～５０メートル程度を標準とします。

５－２　予定建築物の敷地面積

条例第５条（開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度）

法第３３条第４項の規定により条例で定める開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。ただし、地区計画により建築物の敷地面積の最低限度が定められているとき又は次の各号に掲げる面積によることが困難であると市長が認めるときは、この限りでない。

(1) 市街化区域　１００平方メートル

(2) 市街化区域以外の区域　１００平方メートル

（１）敷地の面積

予定建築物等の敷地は不整形でないこととし、予定される建築物の敷地面積の最低限度は、下表の面積以上としなければなりません。

【予定される建築物の敷地面積の最低限度】

区　域	敷地面積の最低限度
市街化区域	１００㎡
市街化調整区域	１００㎡
非線引き都市計画区域	
都市計画区域外	

（２）敷地の面積の特例

予定される建築物の敷地面積について、条例第５条のただし書きの適用については、次のような場合があります。

ア　地区計画により建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合

イ　自己の居住の用に供する住宅又は兼用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、造成を行わず既存の敷地を活用する場合や周辺に家屋が建ち並んでいるなど面積の確保が困難な場合

ウ　斜面市街地再生事業の事業区域(地区内)にて行われる開発行為（十善寺、江平、稲佐・朝日、北大浦、南大浦、水の浦、岩瀬道・立神、立山）の場合で、面積の確保が困難な場合

５－３　公共空地の確保

法第３３条（開発許可の基準）

－法文省略－

二　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、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ような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ　予定建築物等の用途

ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

開発行為（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を除く）にあっては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次の事項を勘案して、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ような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていなければなりません。

ア　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

イ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ウ　予定建築物の用途

エ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合するようにしなければなりません。

【留意事項】（出典：国通知）

設計がこれに適合していることとは、当該開発行為の設計が、都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろんのこと、技術的に可能であり、かつ、施行者に不当な負担とならない範囲において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旨である。したがって、次の点に留意されたい。

ア　開発区域と都市計画施設の区域が重複し、当該重複部分の開発区域に占める比率（以下「都市計画施設率」という。）が低い場合等においては、都市計画施設の実現を妨げることのないよう開発区域に都市計画施設の区域を確保させる等の措置が必要である。

イ　都市計画施設率が高く、都市計画において定められた設計と同一になるよう開発行為の設計を変更させることが当該開発行為の施行者に不当な負担となると考えられる場合で、法第４０条第３項により国又は地方公共団体が都市計画施設である主要な公共施設の用に供する土地の取得費を負担する場合又は法第５６条の規定により都市計画事業予定地内の土地の買取りを行う場合においては、前記アに準じて取り扱って差し支えないが、土地の取得費の負担又は土地の買取りを行わない場合においては、当該開発行為に必要な公共空地を都市計画施設の区域内に確保するとともに、それ以外の都市計画施設の区域においては法第５４条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合したものと解すべきである。

ウ　都市計画施設率が非常に高い場合で法第５６条により都市計画事業予定地内の土地の買取りを行わない場合においては、当該開発行為に係る建築行為が法第５４条の許可基準に該当することをもって、都市計画に適合するものと解さざるを得ない。

５－３－１　道　路

５－３－１－１　道路の配置計画

施行令第２５条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

法第３３条第２項（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第３３条第１項第２号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一　道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、区域外にある道路と接続する必要があるときには、当該道路と接続してこれらの機能が有効に発揮されるよう設計されていなければなりません。

開発区域内の道路の計画にあたっては、周辺の開発状況や道路の整備状況等を把握するとともに、開発区域の規模、地形、土地利用（予定建築物の用途）等から開発後の交通量や交通形態を推定し、適切な道路の配置計画を行い、道路に関することは、土木総務課及び地域整備課と協議を行ってください。

５－３－１－２　道路の幅員

条例第３条（道路の幅員）

法第３３条第１項第２号の基準に係る技術的細目において道路に関して定められた制限のうち、同条第３項の規定により条例で強化する制限は、次の各号に掲げるとおりとする。

⑴　配置すべき道路の幅員の最低限度が次に掲げる区分に応じ、それぞれに定めるものであること。ただし、車両及び歩行者の安全な通行に支障がないと市長が認めるときは、市長が別に定める幅員であること。

ア　予定建築物等の用途が主として住宅である開発行為　次に掲げる区分に応じ、それぞれに定める幅員

（ア）　開発区域の面積が５ヘクタール以上１０ヘクタール未満の開発行為に係る開発区域内の主要な道路　１０．５メートル

（イ）　開発区域の面積が１０ヘクタール以上の開発行為に係る開発区域内の主要な道路　１２メートル

イ　ア以外の開発行為　１１メートル（開発区域の面積が１０ヘクタール以上の開発行に係る開発区域内の主要な道路にあっては、１２メートル）

（１）道路の幅員

道路は、予定建築物等及び開発区域の面積に応じて、下表のとおり配置しなければなりません。なお、１０．５ｍ以上の道路には両側に歩道を設置してください。

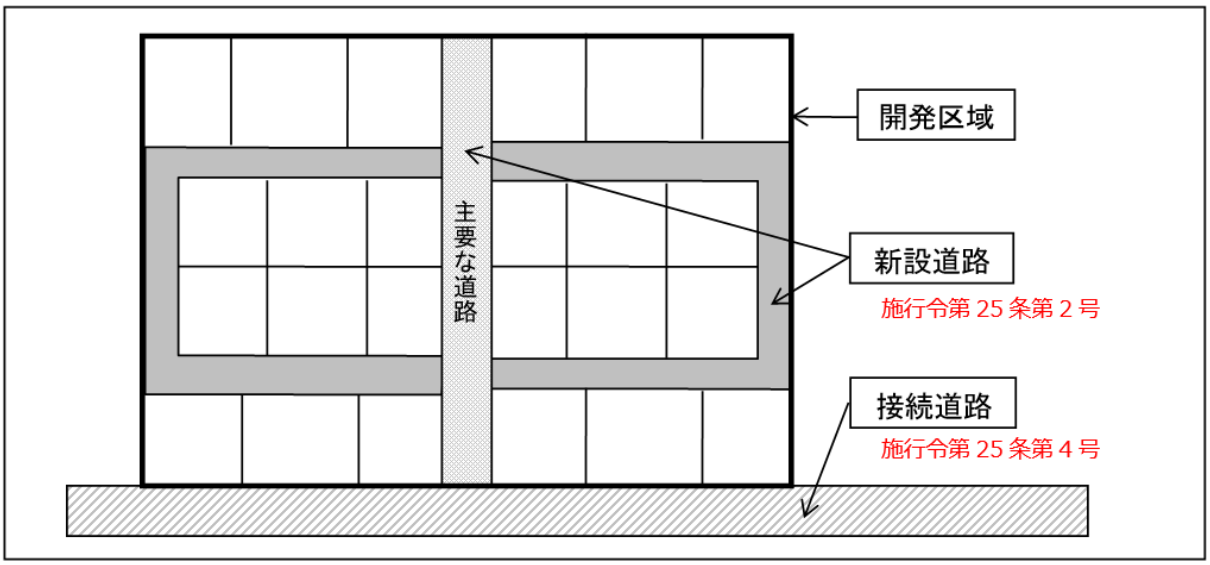
【予定建築物が住宅の場合の道路の最低幅員】

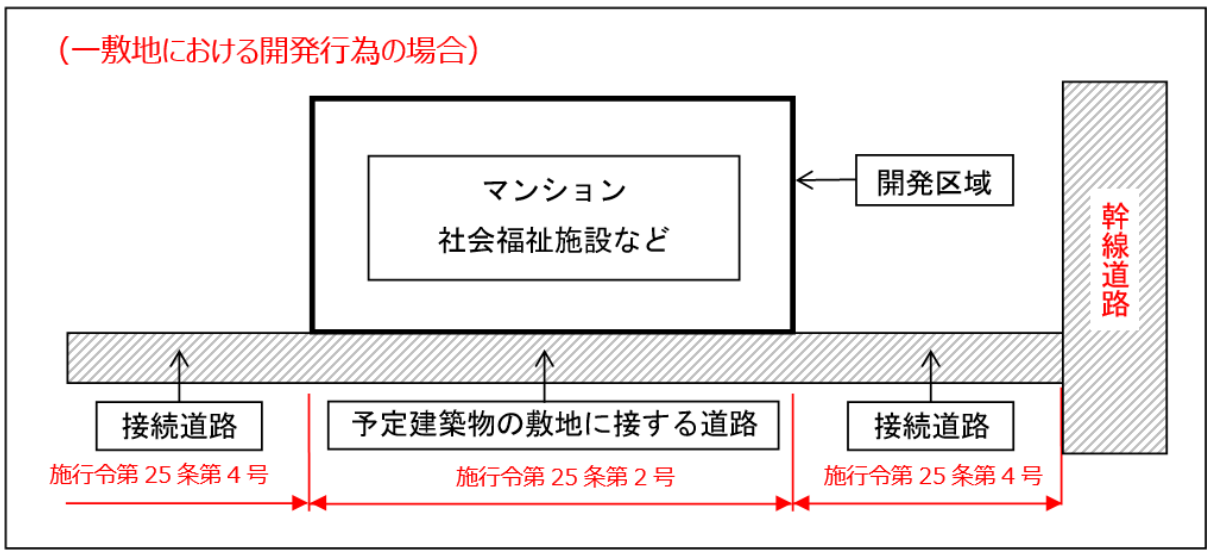
開発面積 / 道路種別	5ha 未満	5ha 以上 10ha 未満	10ha 以上 20ha 未満	20ha 以上
その他の道路	6メートル			
主要な道路		10.5メートル	12メートル	

【予定建築物が住宅以外又は特定工作物の場合の道路の最低幅員】

開発面積 / 道路種別	5ha 未満	5ha 以上 10ha 未満	10ha 以上 20ha 未満	20ha 以上
その他の道路	11メートル			
主要な道路			12メートル	

【道路のイメージ図】



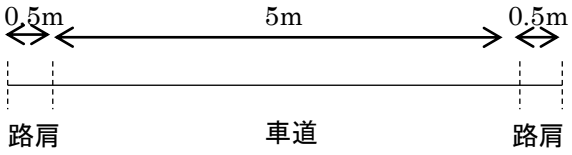


（２）道路の幅員の標準図

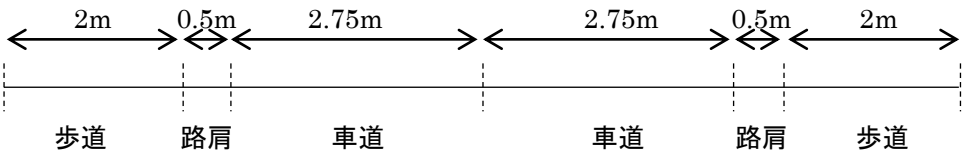
道路構造令による道路の幅員構成は、次のとおりとなっています。

【道路の標準図】

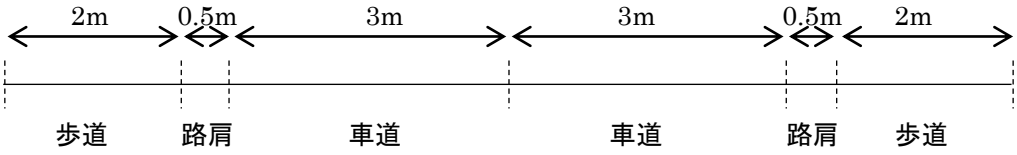
６ｍの幅員構成



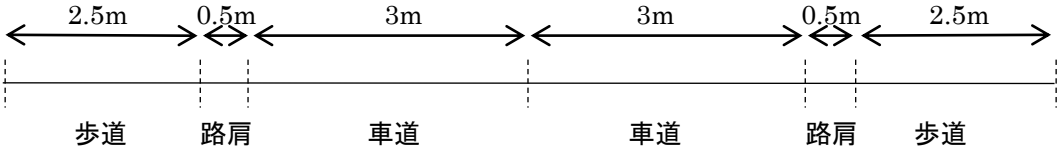
１０．５ｍの幅員構成



１１ｍの幅員構成



１２ｍの幅員構成



（３）道路の幅員の特例

前記の「（１）道路の幅員」に記載されている幅員は、開発区域内の道路の配置計画や周辺にすでに建物が立ち並んでおり道路の拡幅が著しく困難な場合などの状況に応じて、車両及び歩行者の通行に支障がない場合は、幅員を減じることができることとなっており、特例の適用については、次のような場合があります。

ア　道路沿いに敷地が配置されず、歩行者の通行がない場合や歩行者専用道路等によって歩行者の動線が別途確保されており、歩行者の安全に支障がない場合は、片歩道（２．０ｍ）又は両歩道（４．０ｍ）を設置しないことができます。

イ　バス路線でない場合や定期的に大型車が通行しない場合など大型車の通行が見込めない場合は、車道の幅員を３．０ｍから２．７５ｍに減じることができます。

ウ　階段状の道路など車両の通行がない道路であり、幅員が４．０ｍ以上（一敷地における開発行為の場合で、開発区域に接する部分を当該開発行為により拡幅する場合を含む。）である場合

エ　共同住宅などの建築を目的とした一敷地における開発行為の場合において、計画戸数が２０戸未満であり、道路の幅員が４．０ｍ以上である場合

オ　一敷地における開発行為の場合において、集客性がなく利用者が限られている小規模な施設（個人事務所や小規模な社会福祉施設や医療施設など）や店舗で、道路の幅員が４．０ｍ以上であり、開発区域の周辺の車両の通行に支障がない場合

カ　一敷地における開発行為の場合において、予定建築物が、社会福祉施設やコンビニエンスストアなどの店舗で、道路の幅員が６．０ｍ以上であり、開発区域の周辺の車両の通行に支障がない場合

５－３－１－３　道路の構造

条例第３条（道路の幅員）

法第３３条第１項第２号の基準に係る技術的細目において道路に関して定められた制限のうち、同条第３項の規定により条例で強化する制限は、次の各号に掲げるとおりとする。

(2) 配置すべき道路の構造が、アスファルト舗装又はコンクリート舗装であること。ただし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないと市長が認めるときは、この限りでない。

（１）舗装の種類

開発行為によって配置される道路は、アスファルト舗装又はコンクリート舗装としなければなりません。ただし、道路の管理又は周辺の交通に支障がない場合は、インターロッキング舗装など別の方法によることができます。

（２）舗装の構造

舗装の構造は、道路構造令、（社）日本道路協会が発行している「舗装の構造に関する技術基準」、「舗装設計便覧」、「舗装施工便覧」及び「舗装設計施工指針」、「土木設計要領（道路編）」（九州地方整備局監修）に準拠してください。

（３）排水施設

施行規則第２４条第２号（道路に関する技術的細目）

二　道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていなければなりません。

なお、道路側溝の流水断面は、計画雨水量によって決定するものとし、最小断面は０．３×０．３ｍ以上でなければなりません。

（参考文献）「土木工事設計要領（道路編）」（九州地方整備局監修）

（４）道路の勾配

ア　縦断勾配

施行規則第２４条第３号（道路に関する技術的細目）

三　道路の縦断勾配は、９パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、１２パーセント以下とすることができる。

車道の縦断勾配は９％以下でなければなりません。ただし、道路の管理予定者と協議し、地形等によりやむを得ない場合は、小区間に限り１２％以下とすることができます。

なお、縦断勾配が７％を超えるものについては、舗装はすべり止め施工を行わなければなりません。

歩道の縦断勾配は、５％以下を標準とします。ただし、沿道の状況等によりやむを得な

い場合は８％以下とすることができます。

（参考文献）「道路構造令の解説と運用」
「土木設計要領（道路編）」（九州地方整備局監修）
「道路の移動円滑化整備ガイドライン」
「長崎県福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル」

イ　横断勾配

施行規則第２４条第１号（道路に関する技術的細目）
一　道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

車道・歩道の横断勾配は１．５％～２．０％を標準とします。

また、車椅子の通行に配慮が必要な重点整備地区（交通バリアフリー法第２条第７項参照）などでは、透水性舗装等を用いて円滑な排水性を確保した上で１％以下としなければなりません。ただし、透水性舗装等を使用する場合は、道路の管理予定者と協議を行ってください。

（参考文献）「道路構造令の解説と運用」
「道路の移動円滑化整備ガイドライン」
「重点整備地区における移動円滑化のために必要な道路の構造に関する基準」
「長崎県福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル」

（５）階段状の道路

施行規則第２４条第４号（道路に関する技術的細目）
四　道路は、階段状でないこと。ただし、もつぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

道路は、原則として階段状でないようにしなければなりません。

ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、消防活動に支障をきたさないような場所に設けられ、次の基準に適合する場合は階段状の道路とすることができます。

ア　階段の幅員が４ｍ以上であること。
イ　階段のけあげが１５ｃｍ以上、踏面は３０ｃｍ以上であること。
ウ　階段の高さが４ｍを超える場合は、４ｍ以内ごとに踏幅１．５ｍ以上の踊場が設けてあること。
エ　階段上端には車止めを、両側又は中央に手すりが設けてあること。
オ　構造はセメントコンクリート又は、長石、割石、レンガ、ブロック等とし、踏面は平坦で滑りにくく、かつ、水はけの良い仕上げとされていること。
カ　階段の取付部分に踏幅１．２ｍ以上の踊場が設けてあること。

（参考文献）「道路の移動円滑化整備ガイドライン」
「長崎県福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル」

（６）袋路状の道路

施行規則第２４条第５号（道路に関する技術的細目）

五　道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

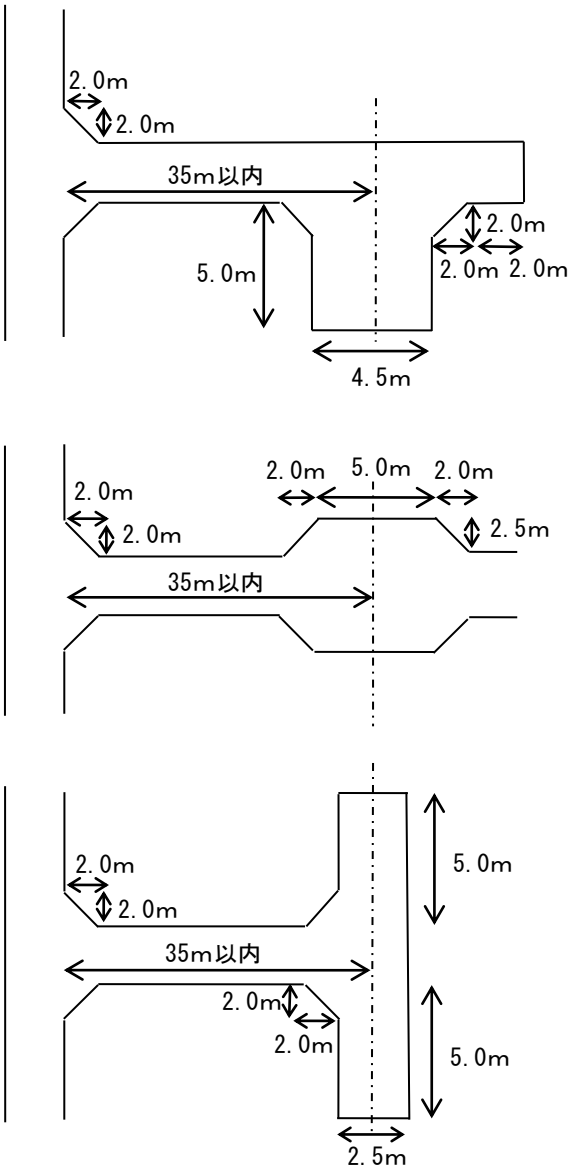
道路は、原則として袋路状（行き止まり）でないようにしなければなりません。

ただし、避難上及び車両の通行上支障がなく、次のいずれかに該当する場合はやむを得ないものとして認められます。

ア　道路の先端部に転回広場（道路の幅員が６．０ｍ以上である場合は除く。）及び避難通路が設けられていること。

イ　道路の先端部が、将来他の道路と接続し、通り抜けできるものが確実であること。

【転回広場の例】



（7）交 差

施行規則第２４条第６号（道路に関する技術的細目）

六　歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

歩道のない道路が、同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角が設けられていなければなりません。

道路の交差角及び曲がり角は直角を標準として、隅切り長は下表を標準とします。

【道路の隅切り長】

道路 幅員	４0m	３0m	２0m	１5m	１2m	１0m	８ｍ	６ｍ	４ｍ
４０ｍ	１２ １５ ８	１０ １２ ８	１０ １２ ８	８ １０ ６	６ ８ ５				
３０ｍ	１０ １２ ８	１０ １２ ８	１０ １２ ８	８ １０ ６	６ ８ ５	５ ６ ４			
２０ｍ	１０ １２ ８	１０ １２ ８	１０ １２ ８	８ １０ ６	６ ８ ５	５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	
１５ｍ	８ １０ ６	８ １０ ６	８ １０ ６	８ １０ ６	６ ８ ５	５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	
１２ｍ	６ ８ ５	６ ８ ５	６ ８ ５	６ ８ ５	６ ８ ５	５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	
１０ｍ		５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	３ ４ ２
８ｍ			５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	３ ４ ２
６ｍ			５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	５ ６ ４	３ ４ ２
４ｍ						３ ４ ２	３ ４ ２	３ ４ ２	３ ４ ２

上段　交叉角９０°前後

中断　交叉角６０°以下

下段　交叉角１２０°以上

（８）歩 道

施行令第２５条（法第３３条第１項各号を適用するについて必要な技術的細目）
五　開発区域内の幅員９メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。
施行規則第２４条第７号（道路に関する技術的細目）
七　歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

開発行為によって設けられる幅員９ｍ以上の道路は、歩車道が分離されていなければなりません。また、歩道は縁石又はさくその他これに類する工作物によって、車道から分離されていなければなりません。

幅員９ｍ未満の道路の場合でも当該道路が通学路となる場合は、歩行者の安全確保について道路管理予定者と協議を行ってください。

歩道の幅員は、有効幅員２．０ｍ以上を確保し、構造は、バリアフリーに配慮した構造とし、セミフラット形式を標準とします。

（参考文献）「道路構造令の解説と運用」
「道路の移動円滑化整備ガイドライン」
「視覚障害者誘導用ブロック設置指針・同解説」

（９）交通安全施設

交通事故の防止を図るため、次のとおり交通安全施設等を設置してください。

ア　歩車道が分離されている道路には、必要に応じて防護柵を設置すること。

イ　がけ面又は河川、水路、鉄道等に隣接する道路又は階段状の道路については、防護柵を設置すること。

ウ　著しく視距の悪い曲線又は鋭角での交差となる道路については、道路反射鏡を設置すること。

エ　付近に小学校、幼稚園、保育所等があり、児童、幼児の通行が多い道路には、必要に応じて道路標識を設けること。

オ　必要に応じて区画線を設置し、幅員９ｍ以上の道路にはセンターラインを表示すること。

カ　交差点については、道路管理者及び長崎県警と協議を行い、必要な交通安全施設を設置すること。

キ　夜間における交通の安全と円滑化を図るため、交通量が多く、歩行者の安全確保を必要とする場合は、照明灯を設置すること。

(10) 街路灯

街路灯を設置する場合は、次の基準により設置してください。

ア　おおむね４０メートル間隔とすること。

イ　石段、急坂、屈折部、交差点など見通しの悪い箇所に設置すること。

ウ　公共施設又は公益的施設に接続する道路の部分に設置すること。

エ　その他必要と認められる箇所に設置すること。

(11) 街路樹

１０ヘクタール以上の開発行為の場合は、原則として主要な道路に街路樹を設置してください。

なお、街路樹を設置する場合、歩道の有効幅員は２．０メートル以上確保してください。

また、街路樹の樹種については、管理予定者と協議を行い決定してください。

５－３－２　市街化調整区域における幹線道路の配置

施行令第２５条（法第３３条第１項各号を適用するについて必要な技術的細目）

三　市街化調整区域における開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第６号及び第７号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から２５０メートル以内の距離に幅員１２メートル以上の道路が設けられていること。

市街化調整区域における開発行為で、開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為にあっては、予定建築物等の敷地から２５０メートル以内の距離に幅員１２メートル以上の道路が配置されていなければなりません。

これは、市街化区域と同等の幹線道路の密度を確保するためのものですが、開発区域外に既にそれに適合する道路があれば、新たに当該規定の道路を設ける必要はありません。

５－３－３　接続道路

施行令第２５条（法第３３条第１項各号を適用するについて必要な技術的細目）

四　開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員９メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、６．５メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

接続道路は、開発区域と開発区域外の幹線道路などをつなぐ既設の道路で、開発区域内で発生する交通を、安全に通行させる水準が要求されます。

なお、接続するためには当該道路の管理者の同意が必要となる重要な道路となります。

（１）接続道路の幅員

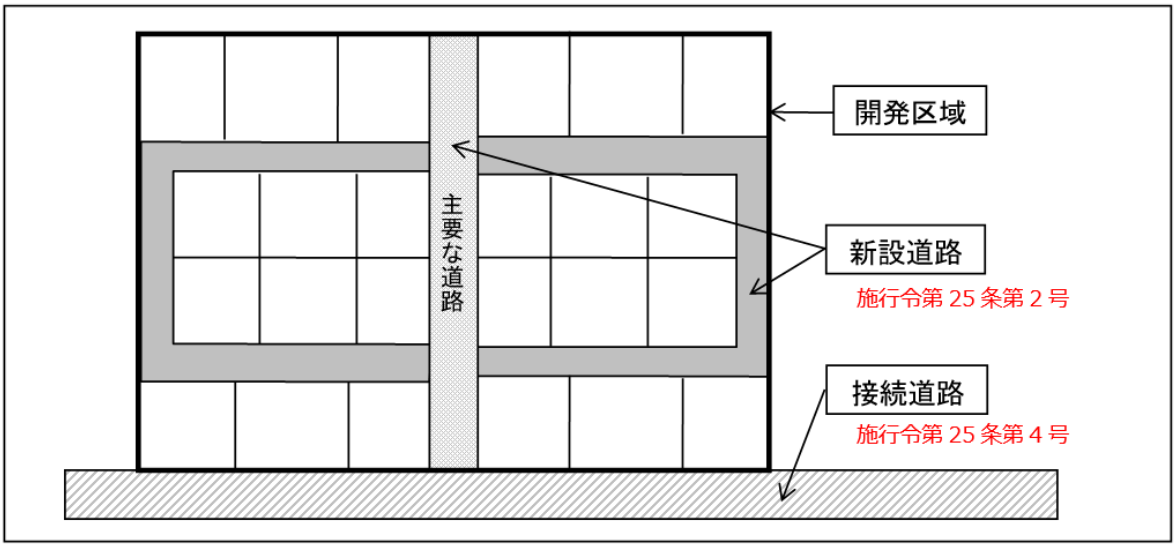
開発区域内の主要な道路は、接続道路の機能を阻害することなく、有効なものでなければならず、主要な道路の幅員と同等以上の道路に接続することを標準とします。

なお、接続道路の基準値は、予定建築物に応じて、次表のとおりとなっています。

【接続道路の幅員の基準値】

予定建築物	接続道路の最低幅員
住　宅	６．５ｍ
その他	９．０ｍ

■接続道路の概念図



【留意事項】

接続道路であっても、開発区域内の宅地に接する部分については、「５－３－１－２　道路の幅員」の規定も併せて適用されますので、注意してください。

（２）接続道路の幅員の特例

接続道路の幅員が基準値に満たない場合、接続道路を基準値以上の幅員に拡幅することが必要となります。

しかし、接続道路の周辺にすでに建物が立ち並んでいるなど接続道路の拡幅が著しく困難な場合があるため、次のような場合に特例を適用します。

ア　予定建築物が住宅の場合において、計画戸数が２０戸未満又は接続道路の自動車交通量（午前７時から午後７時までの１２時間当たりの自動車の交通量をいう。）が５００台未満（現在の自動車交通量に、当該開発行為により新たに発生する自動車交通量を加えた交通量をいう。）であり、接続道路の幅員が、原則として４．０ｍ以上である場合

イ　接続道路が階段状の道路など車両の通行がない道路であり、幅員が４．０ｍ以上（開発区域に接する部分を当該開発行為により拡幅する場合を含む。）である場合

ウ　予定建築物が社会福祉施設やコンビニエンスストアなどの店舗の場合において、接続道路の幅員が、原則として６．０ｍ以上であり、開発区域の周辺の車両の通行に支障がない場合

エ　幹線道路までの距離が見通しの良い小区間の場合で、開発区域の周辺の車両の通行に支障がない場合

【留意事項】

接続道路は既設の道路であるため、幅員が基準値以上に広い区間があれば狭い区間もあるなど、案件毎に様々な状況が考えられます

したがって、接続道路に基準値未満の狭小区間があっても、それを補完する離合箇所が確保されている場合、車両の通行を分散できる交差点がある場合又は一方通行に交通規制される場合等は、基準値を満たす接続道路と同等の機能を有すると考えられることから、狭小区間のみに着目して特例の適否を判断することは適切ではありません。

開発区域の周辺において車両の通行に支障ないものについては、特例を適用する場合がありますので、別途協議を行ってください。

なお、狭小区間の最小幅員は、基準値の９割程度（４．０ｍの場合は３．６ｍ程度）を目安としますが、一律の基準のみで判断することは、硬直的な運用となるおそれがあることから、案件毎に協議を行います。

５－３－４　公園、緑地又は広場

法第３３条（開発許可の基準）

－法文省略－

二　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、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ような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

施行令第２５条（法第３３条第１項各号を適用するについて必要な技術的細目）

六　開発区域の面積が０．３ヘクタール以上５ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の３パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七　開発区域の面積が５ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が１箇所３００平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の３パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

施行規則第２１条（公園等の設置基準）

開発区域の面積が５ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

一　公園の面積は、１箇所３００平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の３パーセント以上であること。

二　開発区域の面積が２０ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が１，０００平方メートル以上の公園が１箇所以上、開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が１，０００平方メートル以上の公園が２箇所以上であること。

条例第４条（公園等に関する制限の強化）

法第３３条第１項第２号の基準に係る技術的細目において公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）に関して定められた制限のうち、同条第３項の規定により条例で強化する制限は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 設置すべき公園等の数が、次の表に掲げる開発区域の面積に応じ、それぞれに定めるものであること。

開発区域の面積	公　園　等　の　数
０．３ヘクタール以上 ０．６ヘクタール未満	９０平方メートル以上の公園等を１箇所以上
０．６ヘクタール以上 ５ヘクタール未満	１８０平方メートル以上の公園等を１箇所以上
５ヘクタール以上 ２０ヘクタール未満	1,０００平方メートル以上の公園を１箇所以上及び ５００平方メートル以上の公園を１箇所以上
２０ヘクタール以上	1,０００平方メートル以上の公園を２箇所以上及び ５００平方メートル以上の公園を１箇所以上

(2) 市街化区域以外の区域における開発行為に係る設置すべき公園等の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度が、６パーセントであること。

開発区域の面積が０．３ｈａ以上の場合、開発の目的に応じて公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を適正に配置しなければなりません。

公園等に関することは、土木企画課と協議を行ってください。

（１）公園等の配置

誘致距離や利用者の安全性、利便性（他の公園、緑道、歩道、学校、宅地、その他の施設との関連） と景観を充分に考慮し、有効な利用が確保され、災害時等の緊急避難場所としても利用できる位置に設け、開発区域内の外周部に偏らないように配置してください。

（参考）

公園の種類		標準規模	誘致距離
街区公園	児童の遊戯、運動等の利用、高齢者の運動、憩い等の利用に配慮し、最も身近な公園としての機能を有するもの。	2,500 ㎡	250m
近隣公園	住区住民の日常的な屋外レクリエーション活動に応じた施設を中心とし、休養スペースを十分確保しているもの。	20,000 ㎡	500m
地区公園	地区住民の身近なスポーツを中心としたレクリエーション施設を主体に、休養施設、修景施設等を有機的に配置しているもの。	40,000 ㎡	1,000m

（２）公園等の開発区域の面積に対する割合

公園等は、次表の基準値以上配置してください。

区　域	開発区域の面積に対する最低限度
市街化区域	３パーセント
市街化調整区域	６パーセント
非線引き都市計画区域	
都市計画区域外	

（３）公園等の面積と箇所数

開発行為で新たに設置する公園等は、次表の基準により配置してください。

【公園の配置】

開発区域の面積	配置する公園等の面積、箇所数
０．３ha以上～０．６ha未満	・９０㎡以上の公園等を１箇所
０．６ha以上～５ha未満	・１８０㎡以上の公園等を１箇所
５ha以上～２０ha未満	・公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園等）の面積が、１箇所３００㎡以上、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の３％以上 ・５００㎡以上の公園が１箇所以上 ・１，０００㎡以上の公園が１箇所以上
２０ha以上	・公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園等）の面積が、１箇所３００㎡以上、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の３％以上 ・５００㎡以上の公園が１箇所以上 ・１，０００㎡以上の公園が２箇所以上

（４）公園等の構造

施行規則第２５条（公園に関する技術的細目）

令第２９条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

一　面積が１，０００平方メートル以上の公園にあつては、２以上の出入口が配置されていること。

二　公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

三　公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。

四　公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

公園等の構造は、次の基準により設置してください。

ア　１，０００㎡以上の公園においては、出入口を２箇所以上設置すること。

イ　利用者の安全上支障がないように、柵、車止め等を設置すること。

ウ　公園の形状・勾配は、施設等が有効に配置できるようにすること。

エ　規模に応じて広場、遊戯施設、休養施設、利便施設、公園灯、植栽その他必要な施設を適宜配置すること。

オ　雨水を排出する側溝などの排水施設を設けること。

カ　原則として公道への出入口を２箇所以上設けること。

キ　隣接地との境界を明確にするため、必要に応じて境界柱等を設けること。

ク　景観及び快適性の向上を図るため、緩衝の役割、公害防止、災害防止及び防犯等を考慮した修景的な植栽を行うこと。

（参考文献）「長崎県福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル」

５－３－５　消防水利

法第３３条（開発許可の基準）

－法文省略－

二　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、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ような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ　予定建築物等の用途

ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

施行令第２５条（法第３３条第１項各号を適用するについて必要な技術的細目）

八　消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和２３年法律第１８６号）第２０条第１項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

要綱第５条（公共施設及び公益的施設の設置基準）

開発事業者が設置する公共施設及び公益的施設の設置基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

(2) 消防水利については、開発区域内に、消防水利の基準（昭和３９年１２月１０日付け消防庁告示第７号）に適合するように設置すること。

（１）消防水利の設置

消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の消防水利の現状が、「消防水利の基準」（昭和３９年消防庁告示第７号）に適合していない場合は、同告示の基準に適合するよう消防水利を設置しなければなりません。

消防水利に関することは、消防局警防課と協議を行ってください。

消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第７号）

第３条（消防水利の給水能力）

消防水利は、常時貯水量が４０立方メートル以上又は取水可能水量が毎分１立方メートル以上で、かつ、連続４０分以上の給水能力を有するものでなければならない。

２　消火栓は、呼称６５の口径を有するもので、直径１５０ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が１８０メートル以下となるように配管されている場合は、管網の管の直径を７５ミリメートル以上とすることができる。

３　前項の規定にかかわらず、解析及び実測により、取水可能水量が毎分１立方メートル以上であると認められるときは、管の直径を７５ミリメートル以上とすることができる。この場合において、消火栓の位置その他の消防水利の状況を勘案し、地域の実情に応じた消火活動に必要な水量の供給に支障のないように留意しなければならない。

４　私設消火栓の水源は、５個の私施設消火栓を同時に開弁したとき、第１項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第４条（消防水利の配置）

消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成１２年消防庁告示第１号）第２条第１号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の整備指針第２条第２号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

２　市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、１４０メートル以下となるように設けなければならない。

３　前２項に定める配置は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

第５条（消防水利配置の特例）

消防水利が、指定水量（第３条第１項に定める数量をいう。）の１０倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に５台以上の消防ポンプ自動車が部署できるときは、当該水利の取水点から１４０メートル以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第６条（消防水利の構造）

消防水利は，次の各号に適合するものでなければならない。

一　地盤面からの落差が４．５メートル以下であること。

二　取水部分の水深が０．５メートル以上であること。

三　消防ポンプ自動車が容易に部署できること。

四　吸管投入孔のある場合は，その一辺が０．６メートル以上又は直径が０．６メートル以上であること。

第７条（消防水利の管理）

消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別 表

平均風速 / 用途地域	年間平均風速が４メートル毎秒未満のもの	年間平均風速が４メートル毎秒以上のもの
近隣商業地域，商業地域，工業地域，工業専用地域	１００メートル	８０メートル
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域	１２０メートル	１００メートル

（２）消防水利の配置等

消防水利を設置する場合の配置及び構造等については、消防局警防課と協議を行ってください。

５－４　排水施設

法第３３条（開発許可の基準）

－法文省略－

三　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第２条第１号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ　当該地域における降水量

ロ　前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

施行令第２６条（法第３３条第２項各号を適用するについて必要な技術的細目）

法第３３条第２項に規定する技術的細目のうち、同条第１項第３号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一　開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

二　開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

施行規則第２２条(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

令第２６条第１号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、５年に１回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

排水路その他の排水施設は、次の事項を勘案して、開発区域内の雨水及び汚水を有効に排水し、その排出によって開発区域及びその周辺地域に溢水等の被害を生じないような構造及び能力で適当に配置されるよう設計されていなければなりません。

なお、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していなければなりません。

ア　当該地域における降水量

イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ウ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

エ　予定建築物等の用途

オ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

カ　放流先の状況

５－４－１　雨水排水施設

雨水排水施設については、次のとおり適正な配置計画を行い、所管する部局に応じて、土木総務課などと協議を行ってください。

（１）雨水排水施設の配置

開発区域及び周辺区域に溢水等の被害が生じない雨水排水計画を策定し、これに基づき雨水排水施設の整備を行ってください。

開発区域内の雨水を既存の排水施設に放流しようとする場合は、事前に放流予定先の排水施設の流下能力を確認のうえ、当該排水施設の管理者と協議し、必要に応じて放流先の排水施設の改修又は開発区域内に雨水を一時貯留する調整池を整備するなどの措置を行い、雨水を有効に排水できるようにしてください。

（２）雨水排水施設の構造

開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される雨水を有効に排出できるように、排水施設の勾配及び断面積が定められていなければなりません。

断面積の算定にあたっては、次の基準により算定してください。

ア　計画雨水量の算定については、合理式で算出するとともに、次に掲げる算定式を標準とすること。ただし、都市下水路等として管理され、又は管理が予定されるものについては、当該都市下水路等の管理者が定める基準によることができます。

Ｑ＝１／３６０×Ｃ×Ｉ×Ａ

Ｑ＝計画雨水量（立方メートル／秒）

Ｃ＝流出係数（昭和５９年長崎県土木部河川課「河川計画」において示す基準）

Ｉ＝降雨強度（「長崎県降雨強度式」において示す基準）

Ａ＝流域面積（ヘクタール）

イ　流域面積は、開発区域の上流及び開発区域を含む河川流域につき算出すること。

５－４－２　汚水排水施設

要綱第５条（公共施設及び公益的施設の設置基準）

開発事業者が設置する公共施設及び公益的施設の設置基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 汚水排水処理については、公共下水道、農業集落排水処理施設又は漁業集落排水処理施設に接続できないときは、自己の汚水処理施設を設置すること。

汚水排水施設については、次のとおり適正な配置計画を行い、下水道に関することは、上下水道事業管理者（事業管理課）と、自己の汚水処理施設に関することは、環境政策課と協議を行ってください。

（１）汚水排水施設（下水道）の配置

汚水排水施設（下水道）の配置については、次の基準により配置してください。

ア　次の区域は、公共下水道に接続すること。

（ア）処理区域内の開発行為を行う区域

（イ）開発行為完了時に処理区域として、公示できる区域

イ　公共下水道計画区域及び事業認可区域における開発行為において、次に掲げる場合は公共下水道に接続することができる。

（ア）　開発行為に関する工事の完了時期とそれに接する本市の下水道建設計画による面整備の時期とが、合致した場合

（イ）　開発行為に関する工事の完了時期において、開発事業者が公共下水道面整備に合わせて管路の整備を行う場合

ウ　公共下水道計画区域外において、自己の汚水処理施設の設置が困難であり、既存の汚水処理施設の処理能力を検討し、流入を認めることができる場合は、公共下水道に接続することができる。

エ　公共下水道、農業集落排水処理施設又は漁業集落排水処理施設に接続できないときは、自己の汚水処理施設を設置すること。

（２）汚水排水施設（下水道）の構造

施行令第２６条（法第３３条第２項各号を適用するについて必要な技術的細目）

法第３３条第２項に規定する技術的細目のうち、同条第１項第３号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

三　雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

施行規則第２６条（排水施設に関する技術的細目）

令第２９条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

一　排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

二　排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

三　公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

四　管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、２０センチメートル以上のもの）であること。

五　専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。

イ　管渠の始まる箇所

ロ　下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）

ハ　管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所

六　ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。

七　ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

雨水以外の下水は、原則、暗渠によって排出できるようにしなければなりません。

下水道施設の設計・施工については、（社）日本下水道協会が発行する「下水道施設計画・設計指針と解説」、長崎市下水道標準施工図を標準とします。

なお、本市が管理することとなる下水道本管の最小口径は１５０ミリメートルとし、布設位置、接続の方法などについては、上下水道事業管理者（事業管理課）と協議を行ってください。

（３）自己の汚水処理施設の構造

自己の汚水処理施設を設置する場合は、次の基準により設置してください。

ア　同一開発区域内で発生するし尿及び生活雑排水（工場排水等特殊な排水を除く）については、浄化槽を設置し、原則として１箇所で集中処理すること。

イ　工場排水等特殊な排水は、個別に排水処理施設を設けて処理すること。

ウ　浄化槽は人家に隣接しない場所に設け、かつ、周囲に緑地等緩衝地帯を設けること。

なお、浄化槽の維持管理に関しては、マニュアル等を作成し、管理責任を明確にしておくこと。

５－５　給水施設

法第３３条（開発許可の基準）

－法文省略－

四　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第２号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

（１）水道施設の配置計画

開発行為（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を除く）にあっては、水道その他の給水施設が、次の事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置されるように設計されていなければなりません。

ア　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

イ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ウ　予定建築物の用途

エ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

また、当該給水施設に関する都市計画が定められているときには、設計がこれに適合していなければなりません。

水道事業者からの給水による場合は、事前に給水量の算定（算定基準は、長崎市上下水道事業管理者が定めています。）などについて長崎市上下水道事業管理者（事業管理課）と協議を行ってください。

また、専用水道により給水を行う場合は、生活衛生課と協議を行ってください。

（２）水道施設の構造

水道施設の構造については、次の基準により設置してください。

ア　水道施設は、水道法（昭和３２年法律第１７７号）第５条に規定する施設基準（水道法第５条第４項）の規定に基づく「水道施設の技術的基準を定める省令」に適合するよう設置すること。

（参考文献）水道施設設計指針、水道施設耐震工法指針・解説（(社)日本水道協会）

（３）給水装置の構造

給水装置は、長崎市水道事業給水条例（昭和３３年長崎市条例第３５号）及び給水装置の施設基準に適合するように設置してください。

（４）専用水道、小規模専用水道の構造

水道法第３条第６項に規定する専用水道又は長崎市小規模貯水槽水道等の維持管理に関する要綱（平成１４年長崎市告示第５２６号）に基づく小規模専用水道により給水する場合は、事前に保健所長（生活衛生課）と協議を行い、次の基準により設置してください。

ア　専用水道は、水道法第５条に規定する施設基準に適合するよう設置すること。

イ　小規模専用水道は、水道法第５条に規定する施設基準に準じて設置すること。

５－６　公益的施設

法第３３条（開発許可の基準）

－法文省略－

六　当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

施行令第２７条（法第３３条第１項各号を適用するについて必要な技術的細目）

主として住宅の建築の用に供する目的で行う２０ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていなければなりません。

また、２０ｈａ以上の住宅系の開発行為にあっては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じて、居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければなりません。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときはこの限りではありません。

５－６－１　集会所

要綱第５条（公共施設及び公益的施設の設置基準）

開発事業者が設置する公共施設及び公益的施設の設置基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

(3) 集会所については、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、開発区域内の計画戸数のおおむね２５０戸ごとに１箇所の集会所（共同住宅にあっては、集会室等）を設置することとし、その延べ面積（複数設置する場合は、すべての集会所の延べ面積の合計の面積）は次の表に掲げる計画戸数の区分に応じそれぞれに定める延べ面積であること。

計画戸数	延べ面積
１００戸以上３００戸未満	５０平方メートル以上
３００戸以上６００戸未満	７０平方メートル以上
６００戸以上１，０００戸未満	１００平方メートル以上
１，０００戸以上	１５０平方メートル以上

主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為においては、次の基準により集会所を配置し、集会所に関することは、自治振興課と協議を行ってください。

ア　次表のとおり計画戸数に応じた集会所（共同住宅にあっては、集会室等）を設置すること。

計画戸数	延べ面積
１００戸以上３００戸未満	５０平方メートル以上
３００戸以上６００戸未満	７０平方メートル以上
６００戸以上１，０００戸未満	１００平方メートル以上
１，０００戸以上	１５０平方メートル以上

イ　集会所はおおむね２５０戸ごとに１箇所設置すること。

ウ　集会所の敷地面積は、当該開発行為を行う土地に用途地域が定められている場合は、当該地域の建ぺい率及び容積率を満足するよう確保し、用途地域が定められていない場合は、開発計画の目的に照らし、適正な敷地面積を確保すること。

なお、計画戸数が１００戸未満の場合であっても、開発区域の位置や周辺の状況により、集会所の設置について、自治振興課と協議を行ってください。

５－６－２　ごみステーション

要綱第５条（公共施設及び公益的施設の設置基準）

開発事業者が設置する公共施設及び公益的施設の設置基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

(4) ごみステーションについては、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、開発区域内の計画戸数のおおむね２０戸ごとに１箇所のごみステーションを設置するものとし、その１箇所あたりの面積は当該ごみステーションにごみを排出する世帯数に０．２平方メートルを乗じて得た面積以上とすること。ただし、市長が必要がないと認めるときは、この限りでない。

主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為においては、次の基準によりごみステーションを配置し、ごみステーションに関することは、廃棄物対策課と協議を行ってください。

ア　おおむね２０戸ごとに１箇所設置すること。

イ　ごみ収集車が横付け可能であり、駐停車中一般の交通に支障をきたさない位置とすること。

ウ　１箇所あたりの面積は、原則としてごみを排出する世帯数に０．２平方メートルを乗じて得た面積以上とすること。

エ　原則として、燃やせるごみ、燃やせないごみ、プラスチック製容器包装及び資源ごみが分別できる構造とすること。

５－６－３　防災行政無線施設

要綱第５条（公共施設及び公益的施設の設置基準）

開発事業者が設置する公共施設及び公益的施設の設置基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

(5) 防災行政無線拡声受信装置については、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、地形、世帯戸数に応じ適正に設置すること。

主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為においては、次の基準により適正に防災行政無線施設を設置し、防災行政無線拡声受信装置に関することは、防災危機管理室と協議を行ってください。

ア　防災行政無線拡声受信装置の設置場所は、高圧送電線の線下及び鉄塔敷地以外の場所で、市長と協議して決定すること。

イ　防災行政無線拡声受信装置の設置は、開発区域内の宅地から受信装置に至るまでの距離が５００メートル以下となるよう配置すること。

ウ　地形的な条件その他特別な事情により、防災行政無線拡声受信装置が困難な場合は、当該装置と同等の機能を確保できる別の方法によること。

５－６－４　教育施設

主として住宅の建築の用に供する目的で、計画戸数がおおむね１００戸以上の開発行為においては、当該開発区域のみならず、その周辺を含む小・中学校区において良好な教育環境が確保されるよう、次の事項により、義務教育施設の設置義務者（教育委員会施設課）と協議を行ってください。

（１）協議の視点

ア　当該開発行為等における住宅入居予定戸数に応じた児童･生徒数の将来動向

イ　当該開発区域を校区とする学校（以下、「指定校」という。）及び指定校に隣接する学校（以下、「隣接校」という。）の児童･生徒数の将来動向

ウ　指定校及び隣接校の施設整備状況（収容能力）

エ　通学条件（通学路の安全確保・通学距離等）

オ　その他必要な事項

（２）教育施設用地の確保

協議の結果、当該開発行為により極めて著しい児童･生徒数の増加に伴い、指定校の学級数が過大に増加し、次の基準により、新たな教育施設の設置の必要が認められる場合は、当該開発区域内に教育施設用地を確保してください。

ただし、地形的な条件その他特別な事情により、当該開発区域内に教育用地を確保することが困難で、かつ、やむを得ないと認めるときは、開発区域以外の場所に確保することができることとします。

基準は、学校１校分の規模以上の教育施設を要するときとします。

学校１校分の規模	１２学級から１８学級

※学級数･･･学校教育法施行規則第１７条及び第５５条で定める標準学級数

（３）教育施設用地の規模及び位置

教育施設用地を確保する場合において、居住者等の有効利用が図られるよう、教育施設用地の規模及び位置等について、次のとおり確保及び配置してください。

ア　規模（面積）

教育施設用地の規模については、法地等を含まない校舎や屋内･外運動施設等に供用可能な部分を有効面積として、想定される学級数に応じて次の基準により確保してください。

区　分	１２学級	１５学級	１８学級
小学校用地	１６，０００㎡	１９，０００㎡	２１，４００㎡
中学校用地	２０，８００㎡	２４，０００㎡	２６，３００㎡

【参考】旧児童生徒急増市町村等公立小中学校規模適正化特別整備事業費補助金交付要綱

イ　位置等

教育施設用地の位置については、近隣の学校区や児童･生徒の通学の安全並びに周辺環境等に十分に配慮し、開発区域内の教育環境上適切で、かつ、安全な環境にある場所とすることを基本に、次のことを考慮して配置してください。

位　置	①想定通学区域の住民の概ね重心的位置とする。 ②著しく高台又は低地を避けた適切な位置であること。 ③原則として全面より入校できること。 ④最低２面は公道と接道できること。（うち一方は８ｍ以上の幅員であること） ⑤頻繁な車両の出入りを伴う施設が隣接していないこと。 ⑥学校用地の日照について十分確保されること。
形　状	①可能な限り整形で、かつ平坦地であること。 ②法地は最小限度に抑えることとし、法地が生じた場合整備し安全を確保すること。
地質･地盤	①可能な限り自然の地形を生かし、過大な造成を避けること。 ②用地を造成する場合は、地盤改良を行い、表土２０ｃｍは良質土を確保すること。 ③用地を造成する場合は、建物の敷地（主に用地北側及び西側）は、盛土並びに異なる地質及び地盤条件の混在する部分にまたがらず、かつ土砂流出のおそれのある部分を避けること。

５－６－５　その他

（１）駐車場

駐車場は、次のような事項を勘案し、敷地内に適切な駐車場及び駐輪場の確保に努めてください。

ア　マンションなどの共同住宅が建築される場合は、当該共同住宅の計画戸数、想定される入居者の需要及び来訪者等

イ　店舗などの商業施設や大規模な集客施設が建築される場合は、従業員、来店客数、荷捌き用の駐車スペース等

なお、市街化区域（第１種低層住居専用地域及び第２種低層住居専用地域を除く。）においては、「長崎市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例」により駐車場の附置義務が定められており、当該条例に規定される面積以上の駐車場を確保しなければならないこととなっています。

駐車場に関することは、土木企画課と協議を行ってください。

（２）はしご付消防自動車の進入路等

共同住宅や店舗など地上階数が４以上の建築物が建築される敷地については、はしご付消防自動車が容易に進入し、消防活動ができるよう進入路や消防活動用の空地の確保に努めてください。詳細については、消防局警防課と協議を行ってください。

（３）その他の公益的施設

医療施設、社会福祉施設、購買施設、派出所、郵便局、消防出張所、幼稚園などのその他の公益的施設の設置については、開発行為の目的や規模、開発区域の周辺の状況に照らして、必要に応じた用地の確保に努めてください。

５－７　防災、安全施設

法第３３条（開発許可の基準）

－法文省略－

七　地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和３６年法律第百１９１号）第１０条第１項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第２６条第１項の特定盛土等規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第７２条第１項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第３０条第１項の政令で定める規模（同法第３２条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第７３条第１項に規定する特定開発行為（同条第４項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事
宅地造成及び特定盛土等規制法第１３条の規定に適合するものであること。	宅地造成及び特定盛土等規制法第３１条の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第７５条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていなければなりません。

この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が盛土規制法第１０条第１項の宅地造成等工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第１３条の規定に適合していなければなりません。また、第２６条第１項の特定盛土等規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法３１条の規定に適合していなければなりません。

宅地の防災に関する基準は、盛土規制法第１３条及び第３１条の規定に係る基準を準用してください。

なお、開発行為の許可を受けた場合、宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、盛土規制法の規定に基づく許可を受けたものとみなされます。

（１）軟弱地盤の措置

施行令第２８条（法第３３条第１項各号を適用するについて必要な技術的細目）

法第３３条第２項に規定する技術的細目のうち、同条第１項第７号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一　地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

地盤が軟弱である場合は、圧密による沈下を促進させるため間隙水の脱水を図るか、その他必要な地盤改良を施さなければなりません。

小規模なものについては、土の置換え等によって造成後の地盤の安定を図り、圧密不同沈下を防止するものとします。

（参考文献）「宅地防災マニュアルの解説」

（２）排水施設

施行令第２８条（法第３３条第１項各号を適用するについて必要な技術的細目）

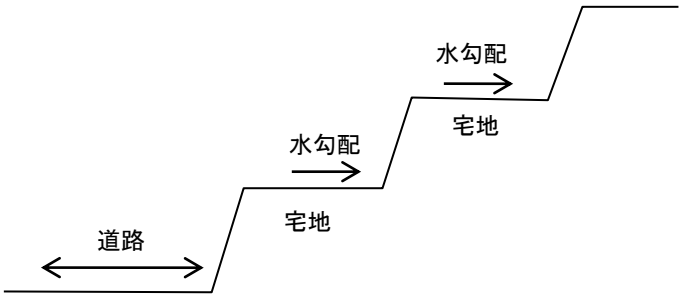
二　開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

宅地造成によって、崖を生じる場合は、崖の上端に続く地盤面は、その崖の反対方向に雨水、その他地表水が流れるように勾配をとらなければなりません。

物理的に崖の反対方向に勾配をとることが不可能な事情がある場合にも、崖方向に勾配をとり、崖の上端で地表水１箇所に集め、堅溝を設ける等の措置をとることによって、地表水を崖下へ流下させるなど地表水による崖面の侵食、崖地盤への浸透を防止する措置を講ずる必要があります。

（参考文献）「宅地防災マニュアルの解説」

●崖の上端に続く地盤面の水勾配



（３）切 土

施行令第２８条（法第３３条第１項各号を適用するについて必要な技術的細目）

三　切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

切土に関する基準は、盛土規制法施行令第７条第２項の規定に係る基準を準用し、切土をする場合において、すべりやすい土質の層がある場合は、くい打ち、土の置換え、その他の措置を講じなければなりません。

（参考文献）「宅地防災マニュアルの解説」

（４）盛 土

施行令第２８条（法第３３条第１項各号を適用するについて必要な技術的細目）

四　盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね３０センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

五　著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

盛土に関する基準は、盛土規制法法施行令第７条第１項及び第２項の規定に係る基準を準用し、盛土をする場合は、雨水その他、地表水の浸透によるゆるみ、沈下や崩壊が生じないように、締固めその他の措置を講じなければなりません。

盛土は、次の基準により行ってください。

ア　盛土のり面の勾配は、原則として３０度以下とすること。

イ　盛土材料は良質土を使用し、産業廃棄物等を使用しないこと。

ウ　次のような場合は、盛土のり面の安定性の検討を十分に行った上で勾配を決定してください。

（ア）のり高さが特に大きい場合（１５ｍ以上の高盛土）

（イ）地山からの湧水の影響を受けやすい場合

（ウ）盛土箇所の原地盤が不安定な場合

（エ）崩壊すると隣接物に重大な影響を与えるおそれがある場合

（オ）腹付け盛土となる場合

エ　盛土工事の施行については、おおむね３０ｃｍ以下の層に分け、適正な締固めを行うこと。

オ　著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、段切りその他の措置を講じること。

（参考文献）「宅地防災マニュアルの解説」

（５）がけ面の保護

施行令第２８条（法第３３条第１項各号を適用するについて必要な技術的細目）

六　開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

施行規則第２３条（がけ面の保護）

切土をした土地の部分に生ずる高さが２メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが１メートルをこ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２メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

一　土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土 質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩 （風化の著しいものを除く。）	６０ 度	８０ 度
風化の著しい岩	４０ 度	５０ 度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	３５ 度	４５ 度

二　土質が前号の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離５メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、 その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

２　前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し３０度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

３　第１項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

４　開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

開発行為によって生じたがけ面は、崩壊しないように、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹き付けその他の措置を講じなければなりません。

なお、「がけ」とは、地表面が水平面に対し３０度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外をいいます。

がけ面の基準については、次の基準により行い、その他詳細については、「宅地防災マニュアル」を準用してください。

ア　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、又は切土と盛土を同時にした部分に生ずる高さが２ｍを超える崖のがけ面は、擁壁でおおうこと。

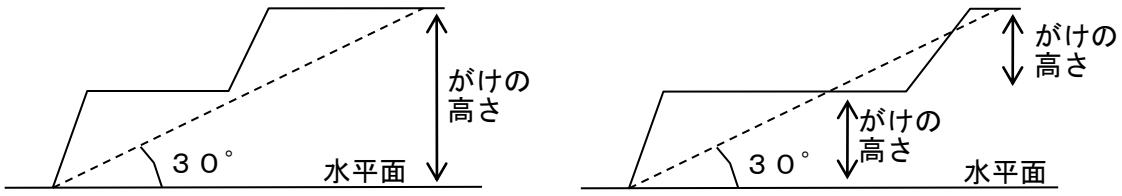
ただし、切土をした土地の部分に生ずる崖の部分で、土質の種類の応じ、一定の角度以下のがけ面においては擁壁を設置しないこともできる。（下表参照）

【擁壁が不要・必要となる切土によるがけ面の角度】

区分 / 土質	擁壁不要	がけの上端から垂直距離５ｍまで擁壁不要	擁壁を要する
軟岩（風化の著しいものを除く。）	６０度以下	６０度を超え８０度以下	８０度を超えるもの
風化の著しい岩	４０度以下	４０度を超え５０度以下	５０度を超えるもの
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	３５度以下	３５度を超え４５度以下	４５度を超えるもの

※岩屑、腐蝕土、埋戻土、その他の軟土は適用されません。

イ　前表の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合に下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し３０度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下の崖を一体のものとみなす。（下図参照）



（一体のがけ）　　（２つのがけ）

ウ　前記までの規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合や災害の防止上支障がないと認められる土地において、擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

エ　造成によって生じるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除いて、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の浸食に対して保護すること。（のり面保護工としては、のり面緑化工、構造物によるのり面保護工及びのり面排水工などがあります。）

（参考文献）「宅地防災マニュアルの解説」

（６）擁壁

施行規則第２７条（擁壁に関する技術的細目）

第２３条第１項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

一　擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ　土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。

ロ　土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

ハ　土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ　土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

二　擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

２　開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが２メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１４２条（同令第７章の８の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

擁壁は、次の基準により設置し、その他詳細については、「宅地防災マニュアル」を準用してください。

ア　擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造のものとすること。

イ　擁壁は、破壊、転倒、滑動及び沈下が生じない構造であること。

ウ　硬質塩化ビニールパイプなどにより内径７．５ｃｍ以上の水抜き穴を３㎡以内ごとに１箇所設けること。なお、擁壁の天端・下端には、水抜き穴からの雨水等の地表水を排水できるよう、U字溝等の排水側溝を設けることが望ましい。

エ　擁壁の構造は、建築基準法施行令第１４２条及び盛土規制法施行令第９条、１０条を準用すること。

オ　擁壁の基礎底面は水平とすること。

（参考文献）「宅地防災マニュアルの解説」

第６章　市街化調整区域内における開発行為等

６－１　開発行為・建築行為・用途変更の許可（法第３４条、第４２条、第４３条）

法第３４条（開発許可の基準）

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、開発許可をしてはならない。

－ 以下略 －

法第４２条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第３６条第３項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第８８条第２項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

２　略

法第４３条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

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区域内においては、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）の許可を受けなければ、第２９条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

－ 以下略 －

市街化調整区域では開発行為だけでなく、建築行為を行う場合、建物の用途の変更を行う場合は、市長の許可を受けなければなりません。なお、市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域（法第７条第３項）」であることから、市街化調整区域内で建築することができる建築物及び第一種特定工作物（以下「建築物等」という。）は、次のとおりとなります。

（１）許可不要で建築できるもの（後述６－２－１参照）

開発許可・建築許可が不要で建築できるものは、次のとおりとなっています。

ア　法第２９条第１号～１１号に掲げられている建築物等

イ　法第４３条１項第１～５号に掲げられる建築行為

（２）許可を受けて建築できるもの（後述６－２－２、６－３参照）

開発許可・建築許可を受けて建築できるものは、次のとおりとなっています。

ア　法に定められている建築物等（法第３４条第１～１３号、施行令第３６条第１項第３号イ～ニ）

イ　開発審査会の議を経て許可される建築物等（法第３４条第１４号、令第３６条第１項第３号ホ）

（３）特定工作物

特定工作物の取扱いについては、次のとおりとなっています。

ア　第一種特定工作物

周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物として法第４条第１１号及び令第１条第１項に規定されるコンクリートプラント、クラッシャープラント等の第一種特定工作物は、建築物の場合に準じて一定の要件を満たす場合に限り、市街化調整区域内において建設できます。

なお、第一種特定工作物の附属建築物（管理棟等）は、その利用のために必要最小限の規模のものが認められます。

イ　第二種特定工作物

大規模な工作物として法第４条第１１号及び令第１条第２項に規定されるゴルフコース、１ha以上の野球場・遊園地等の第二種特定工作物（第２章「定義」参照）は、市街化調整区域の立地規制の対象外であり市街化調整区域に建設できます。

なお、第二種特定工作物の用途に包含される附属建築物（例えば、ゴルフコースのクラブハウス、陸上競技場のスタンド等） は必要最小限のものに限り、第二種特定工作物の一部として建築が認められます。

６－２　市街化調整区域内で建築できる建築物等

６－２－１　許可不要で建築できる建築物等

市街化調整区域において開発行為・建築行為・用途変更を行う場合は、あらかじめ開発許可、建築許可又は用途変更の許可を受けなければなりません。

ただし、次のいずれかに該当する場合は許可は不要となっています。

ア　「１－４　許可を要しない開発行為等」において、許可不要として示されている建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

イ　「１－４　許可を要しない開発行為等」において、許可不要として示されている建築物の建築行為・用途変更

ウ　旧住宅地造成事業に関する法律（昭和３９年法律第１６０号）第４条の認可を受けて開発した土地での建築行為

【許可不要で建築できる建築物等】

適用対象	建築物等の内容	根拠法令
開発規模が政令で定める規模未満の区域内の建築物	市街化調整区域においては、開発面積にかかわらず原則として許可を要することとなります。	法第29条第1項第1号 施行令第19条
農林漁業用の建築物	１ 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、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、農機具等収納施設その他これらに類する農業、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 上記に掲げるもののほか、建築面積が９０㎡以内の建築物 ６ 農業、林業若しくは漁業を営む者の居住の用に供する建築物	法第29条第1項第2号 法第43条第1項本文 施行令第20条各号
国及び地方公共団体等の公益施設	１ 鉄道施設 ２ 公民館 ３ 変電所 ４ 道路施設 ５ 河川施設 ６ 公園施設 ７ 事業施設、軌道事業施設 ８ 石油パイプライン施設 ９ 一般貨物自動車運送事業施設又は一般自動車ターミナル 10 港湾施設、漁港施設	法第29条第1項第3号 法第43条第1項本文 施行令第21条各号

	11 海岸保全施設 12 飛行場 13 気象観測所等 14 日本郵便株式会社が設置する郵便の事業の用に供する施設 15 電話局 16 放送局 17 電気事業施設、ガス事業施設 18 公共上下水道施設 19 水防施設 20 図書館、博物館 21 公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校 22 火葬場 23 と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場 24 公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設、浄化槽 25 中央卸売市場，地方卸売市場 26 自然公園施設 27 住宅地区改良事業による建築物 28 指定都市等が設置する施設(学校、社会福祉施設、医療施設及び多数の者の利用に供する庁舎、宿舎を除く。) 29 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の研究施設 30 水資源開発施設 31 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の施設 32 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の施設	
都市計画事業等の区域内の建築物	都市計画事業として施行する建築物又は第一種特定工作物	法第43条第1項第1号
	都市計画事業区域内の建築物又は第一種特定工作物	法第29条第1項第4号～第9号 法第43条第1項第4号 施行令第34条第1号
	土地区画整理事業区域内の建築物又は第一種特定工作物	
	市街地再開発事業区域内の建築物又は第一種特定工作物	
	住宅街区整備事業区域内の建築物又は第一種特定工作物	
	防災街区整備事業区域内の建築物又は第一種特定工作物	
	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われた開発行為の区域内の建築物又は第一種特定工作物	
通常の管理行為，軽易な行為等	非常災害時の応急措置として建築等する建築物又は第一種特定工作物	法第29条第1項第10号 法第43条第1項第2号
	仮設建築物（参照：建築基準法第８５条第１項～第５項）	法第29条第1項第11号 施行令第22条第1号 法第43条第1項第3号
	車庫，物置その他これらに類する附属建築物	法第29条第1項第11号 施行令第22条第2号 法第43条第1項第5号 施行令第35条第1号
	建築物の用途変更を伴わない改築又は特定工作物の改築 建築物の増築、改築、用途の変更又は特定工作物の増設に係る床面積が１０㎡以内のもの	法第29条第1項第11号 施行令第22条第3号～第5号 法第43条第1項第5号 施行令第35条第2号

	当該市街化調整区域内に居住する者が自ら営むために建築する、敷地面積１００㎡以内で、その延べ面積が５０㎡以内の日用品店舗等	法第29条第1項第11号 施行令第22条第6号 法第43条第1項第5号 施行令第35条第3号
	土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物	法第29条第1項第11号 施行令第22条第1号 法第43条第1項第5号 施行令第35条第4号
既存の権利	旧住宅地造成事業に関する法律(昭和３９年法律第１６０号)の認可を受けた開発区域内に建築等する建築物又は第一種特定工作物	法第43条第1項第5号 施行令第34条第2号

６－２－２　許可を受けて建築できる建築物等

法第３４条（開発許可の基準）

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、開発許可をしてはならない。

一 ～ 十四　（略）　下表参照

市街化調整区域内において行う開発行為は、法第３３条の技術的基準に適合するとともに、本条各号で列挙されている用途のいずれかに該当することが必要となります。

ただし、法第２９条第１項各号で許可不要とされているもの及び第二種特定工作物については、本条は適用されません。

下表の建築物等は、法第３４条第１号～第１３号に列挙されているもので、開発許可を受けて建築又は建設することができます。

また、開発行為を伴わない場合であっても、施行令第３６条第１項第３号及び条例の規定により建築許可を受けて建築又は建設することができます。

【許可を受けて建築できる建築物等】

	建　築　物　等	各該当号
1	主として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	第１号
2	主として周辺の地域において居住している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	第１号
3	市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源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
4	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物	第３号
5	農産物等の処理、貯蔵、加工に必要な建築物又は第一種特定工作物	第４号
6	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設である建築物	第５号
7	中小企業の連携、共同化又は集積の活性化のための建築物又は第一種特定工作物	第６号
8	既存工場と関連する工場の建築物又は第一種特定工作物	第７号
9	火薬庫である建築物又は第一種特定工作物	第８号
10	沿道サービス施設である建築物又は第一種特定工作物	第９号
11	火薬類製造所である建築物	第９号
12	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
13	条例により定められた区域・用途に適合する建築物	第１１号
14	条例で定められた区域・用途・目的に適合する建築物	第１２号
15	既存権利者が建築又は建設する建築物又は第一種特定工作物	第１３号
16	開発審査会の議を経たもの	第１４号

６－３　市街化調整区域における許可の基準

６－３－１　主として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（法第３４条第１号）

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

一　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

施行令第２９条の５（主として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）

法第３４条第１号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第２１条第２６号イからハまでに掲げる建築物とする。

施行令第２１条（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

二十六　－略－

イ　学校教育法第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条第１項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（昭和２２年法律第１６４号）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（昭和２６年法律第４５号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成７年法律第８６号）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（昭和２３年法律第２０５号）第１条の５第１項に規定する病院，同条第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の用に供する施設である建築物

市街化調整区域においても、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要であり、容認すべき必要性がある建築物は、許可を受けて建築することができます。

なお、当該区域の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すべきものであることから、主として当該開発区域の周辺に居住する者等を対象としない公益的施設、著しく規模の大きい店舗等は、原則として認められません。

公益上必要な建築物とは、次表の施設となります。

【施行令第２９条の５に規定する公益上必要な施設】

１	学校教育法第１条に規定する学校の用に供する施設
２	学校教育法第１２４条に規定する専修学校の用に供する施設
３	学校教育法第１３４条第１項に規定する各種学校の用に供する施設
４	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の用に供する施設
５	社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設

６	更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設
７	医療法第１条の５第１項に規定する病院の用に供する施設
８	医療法第１条の５第２項に規定する診療所の用に供する施設
９	医療法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設

６－３－２　主として周辺の地域において居住している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（法第３４条第１号）

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

一　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

第２９条（開発行為の許可）

……開発行為をしようとする者は、あらかじめ、…… 都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

十一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

施行令第２２条（開発行為の許可を要しない通常の管理行為，軽易な行為その他の行為）

法第２９条第１項第１１号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

六　主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に２以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第３５条において同じ。)が５０平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の５０パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で，その規模が１００平方メートル以内であるもの

市街化調整区域においても、そこに居住している者の日常生活において必要な店舗等については、その立地を認め許可ができるとし、そのうち規模等の要件を限ったものについては、許可が不要とされています。

（１）許可不要の日常生活のため必要な店舗等

次に掲げる要件の全てに該当するものは，法第２９条第１項第１１号に基づいて、法第３４条第１号にかかわらず、開発許可は不要となります。

ア　開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら業務を営むためのものであること。この場合、「居住している」とは、単に住民登録しているだけでなく、 生活の本拠を当該地に持つことをいいます。

イ　延べ面積が５０㎡以下であること。（同一敷地内に２以上の建築物を新築する場合

は、その延べ面積の合計）

ウ　その業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の１/２以上であること。

エ　敷地面積が１００㎡以下であること。

【留意事項】

なお、条文上「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」とされており、法第３４条第１項第１号にある「その他これに類する」の規定がありません。

したがって，周辺の住民の日常生活に必要な物品を販売する小規模な店舗などは本号に該当しますが、理容業、美容業のようなサービス業は本号に該当しません。

（２）許可を受けて建築できる日常生活のため必要な店舗等

前記の（１）に該当しないもので、日常生活において必要な店舗等は許可を受けて建築することができます。

本号に該当するかは、開発区域の周辺の住宅の分布状況や店舗等の規模が必要最小限のものであるかが主な判断基準になりますので、建築指導課へ相談してください。

ただし、本号においては、併設される住宅などは許可の内容に含まれません。

住宅などを併設する場合は、別の基準による許可が必要となりますので注意してください。

６－３－３　市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源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（法第３４条第２号）

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

二　市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源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の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

この基準は、市街化調整区域に存する資源を有効に利用するために、特別の必要性があるものは許可し得ることとしたものです。

（１）鉱物資源に関する施設

次に掲げる要件を全て満たすものが該当します。

ア　当該鉱物資源の産地が、当該市街化調整区域内、かつ、当該開発区域の周辺であること。

イ　当該施設の用途が、次のいずれかであること。

（ア）日本標準産業分類／総務省の大分類「Ｄ－鉱業」に属する事業の用に供するものであること。（すなわち、鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものであること。）

（イ）当該市街化調整区域内において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業又は砕石製造業等に属する事業の用に供するものであること。（この場合、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業又は石油精製業等は該当しません。）

（２）観光資源の有効な利用上必要な施設

客観的に判断して必要性が高く、次のすべての要件に適合するものが該当します。

ア　本市の総合計画との整合性があると認められ、観光担当部局との協議が整っているもの

イ　次のいずれかに該当する施設であること

（ア）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

（イ）観光価値を維持するため必要な施設

（ウ）宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設

（３）その他の資源に関する施設

取水、導水、利水又は浄化のために必要な施設が該当します。

なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しませんが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは該当します。

６－３－４　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物（法第３４条第３号）

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

三　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

施行令　（未制定）

この基準は、湿度、温度、空気等に関する特別の自然的条件に支配される事業（例えば醸造業）については、そのような特別の自然的条件を一種の広義の資源として許可し得ることとしたものです。

しかし、現在の工業技術水準では、人工的に温度、湿度等の条件が容易に可能であることから、本号に基づく施行令が未制定であるため、現在のところ、本号により許可されるものはありません。

６－３－５　農産物等の処理、貯蔵、加工に必要な建築物又は第一種特定工作物（法第３４条第４号）

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

四　農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第２９条第１項第２号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

法第２９条（開発行為の許可）

二　市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

施行令第２０条（法第２９条第１項第２号及び第２項第１号の政令で定める建築物）

法第２９条第１項第２号及び第２項第１号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

二　堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、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

三　家畜診療の用に供する建築物

四　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

五　前各号に掲げるもののほか、建築面積が９０平方メートル以内の建築物

この基準は、市街化調整区域内においては、農業などの第一次産業が継続して営まれることが多く、農林水産物の処理、加工等については、これを産地において速やかに行う必要があることから許可し得ることとしたものです。

本号及び法第２９条第１項第２号においては、次のとおり「農林漁業施設」、「農産物等の処理、貯蔵又は加工するための施設」及び「農林漁業用住宅」の基準を定めています。

建築物の用途が農林漁業の用に供するものであることついて、農林漁業の範囲は、それぞれ日本標準産業分類／総務省の「Ａ－農業」「Ｂ－林業」「Ｃ－漁業」によります。この場合、季節的なものを含みますが、家庭菜園等の生業でないものは含まれません。

また、農林漁業の生産物を集出荷する施設については、生産者自らがその生産物の集出荷又は一時的な保管を行うために設ける施設の場合に限り該当します。この場合、農業協同組合等が設置する施設も該当することとなります。

（１）農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物（法第２９条第１項第２号前段）

市街化調整区域内で農林漁業に従事している者の業務の用に供する建築物で、次の建築物のいずれかに該当するものは許可不要で建築することができます。

このうち「集出荷の用に供する建築物」は、当該建築物が農業、林業又は漁業の用に供

することが前提であるため、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、これに該当せず、別の基準による許可が必要となります。

【農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物】

１	畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調整施設、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等
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、漁船用補給施設等
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	１～４に掲げるもののほか、建築面積が９０㎡以内の建築物。 ※この場合、「建築面積」であり、「延べ面積」ではありません。

（２）農業，林業若しくは漁業を営む者の居住の用に供する建築物（法第２９条第１項第２号後段）

農業、林業若しくは漁業に従事する者の住宅は、法第２９条第１項第２号後段に基づいて、許可不要で建築することができます。

なお、農業、林業若しくは漁業を営む者とは、それぞれ次表に掲げるア、イの要件を満たす者をいいます。

【農業，林業若しくは漁業を営む者】

１	農業を営む者	ア	１０アール（１，０００㎡）以上の農地を耕作する権原を有し、耕作業務に従事する者又は農地所有適格法人（農地法第２条第３項）の構成員で、年間６０日以上当該業務に従事している者（農地法施行規則第８条）
		イ	自ら生産する農畜産物の販売金額が年１５万円以上である者
２	林業を営む者	ア	当該業務に従事している者
		イ	自ら育成した林業生産物の販売金額が年１５万円以上である者
３	漁業を営む者	ア	遠洋漁業を除く当該業務に従事している者
		イ	自ら採補，養殖した水産動植物の販売金額が年１５万円以上である者

（参考：世界農林業センサス）

（３）農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵、若しくは加工に必要な建築物（法第３４条第４号後段）

農産物等の処理・貯蔵・加工に供する施設で、次の要件に該当するものは、本号後段に基づき、許可を受けて建築することができます。

なお、「処理、貯蔵」には、集出荷、選果、保管が含まれます。

ア　対象とする農産物等の５割以上が、当該市街化調整区域内で生産されるものである

こと。

イ　当該施設の用途が、次のような業種の用に供するものであること。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・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　など

６－３－６　特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設である建築物（法第３４条第５号）

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

五　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（平成５年法律第７２号）第９条第１項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第２条第３項第３号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第２号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

「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」に基づき、あらかじめ、都市計画上の観点から支障のない旨の承認を得た所有権移転等促進計画に適合している建築物は、許可を受けて建築することができます。

なお、農林業等活性化基盤施設に該当するものは、次表のとおりとなっています。

【農林業等活性化基盤施設】

１	農業用施設、林業用施設
２	農林業を担うべき人材を育成するための施設
３	地域特産物に関する試験研究施設、研修施設、生産施設、加工施設、展示施設、販売施設
４	都市等との地域間交流を図るため設置される農林業体験施設、教養文化施設、スポーツ又はレクリエーション施設、休養施設、宿泊施設
５	その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる工場、商業施設

（参考：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２条第３項第２号、同法施行規則第１条）

６－３－７　中小企業の連携、共同化又は集積の活性化のための建築物又は第一種特定工作物（法第３４条第６号）

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

六　都道府県（指定都市にあつては、当該指定都市）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つて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供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開発行為

中小企業の振興を図るため、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を行う中小企業の共同化又は集団化の事業のための建築物又は第一種特定工作物については、許可を受けて建築又は建設することができます。

独立行政法人中小企業基盤整備機構法第１５条第３号ロ及び第４号に係る事業が対象となり、具体的には独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行令第２条第１項各号に規定されている事業が該当します。

６－３－８　既存工場と関連する工場の建築物又は第一種特定工作物（法第３４条第７号）

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

七　市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築等をすることが必要なものについては、特別の必要があるものとして、許可を受けて建築等をすることができます。

「関連」とは、人的関連や資本的関連ではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいい、「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する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であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の５０％以上を占める場合あるいは自己の生産物の原料又は部品の５０％以上を依存し、それらが自己の生産物の５０％以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組み立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係をいいます。

なお、事業活動の効率化については、既存の事業の質的改善が図られる場合だけでなく、事業の量的拡大を伴う場合も含まれます。

６－３－９　火薬庫である建築物又は第一種特定工作物（法第３４条第８号）

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

八　政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

施行令第２９条の６（危険物等の範囲）

法第３４条第８号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和２５年法律第１４９号）第２条第１項の火薬類とする。

２　法第３４条第８号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第１２条第１項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物は、事故等のリスクを勘案して、市街化区域に比して低密度に土地利用がなされることが一般的である市街化調整区域内に立地することを否定すべきものといえないことから、許可を受けて建築又は建設することができます。

なお、これに該当するものは火薬類（火薬類取締法第２条第１項）の貯蔵又は処理を行うための火薬庫（火薬類取締法第１２条第１項）となります。

６－３－10　その他市街化区域内において建築又は建設することが困難又は不適当な建築物又は第一種特定工作物（法第３４条第９号）

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

九　前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定め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開発行為

施行令第２９条の８（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等）

法第３４条第９号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

一　道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物

二　火薬類取締法第２条第１項の火薬類の製造所である建築物

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果す建築物又は第一種特定工作物については、許可を受けて建築又は建設することができます。

これに該当するものは、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、沿道サービス施設、給油所等又は火薬類取締法（昭和２５年法律第１４９号）による火薬類の製造所となります。

（１）道路管理施設

道路管理施設とは、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものをいいます。

（２）休憩所

休憩所とは、自動車の運転者の休憩のための施設であり、ドライブイン及びその付属施設が該当します。ドライブインと称しても交通量が少なく、周辺住民や当該施設の利用を目的として来訪する者の利用が主要な目的である場合や宿泊施設はこれに該当しません。

（３）給油所等

給油所等とは、いわゆるガソリンスタンドであり、自動車用液化石油ガススタンドも含まれます。

（４）火薬類の製造所

火薬類（火薬類取締法第２条第１項）の製造所をいいます。

６－３－11　地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物（法第３４条第１０号）

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

十　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開発行為

都市計画法に基づく地区計画の区域又は集落地域整備法に基づく集落地区計画が定められている区域（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ります。）においては、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は、許可を受けて建築又は建設することができます。

なお、内容に適合するとは、地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致している場合をいいます。

６－３－12　条例により定められた区域・用途に適合する建築物（法第３４条第１１号、条例第６条、第７条）

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

十一　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地域であつておおむね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のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

施行令第２９条の９（法第３４条第１１号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

法第３４条第１１号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

一　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第３９条第１項の災害危険区域

二　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

三　急傾斜地崩壊危険区域

四　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）第７条第１項の土砂災害警戒区域

五　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

六　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（同法第二条第一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

七　前各号に掲げる区域のほか、第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域

条例第６条（法第３４条第１１号の条例で指定する土地の区域）

法第３４条第１１号の条例で指定する土地の区域は、次の各号に掲げる区域の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める条件に該当する区域とする。

(1) 住宅団地開発許容区域（市街化調整区域のうち住宅団地の開発を許容する区域をいう。以下同じ。）次に掲げる条件の全てに該当すること。

ア 都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「令」という。）第２９条の９各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと市長が認める区域を除く。以下同じ。）その他市長が別に定める区域を含まないこと。

イ 居住誘導区域（都市再生特別措置法（平成１４年法律第２２号）第８１条第２項第２号に規定する居住誘導区域をいい、令和６年度以後に新たに区域区分に関する都市計画の決定又は変更により市街化調整区域から市街化区域となった区域を除く。以下同じ。）又は居住誘導区域と同等であると市長が認める区域に隣接していること。

ウ 次の(ア)又は(イ)に掲げる条件に該当すること。

（ア）開発区域の全体が、居住誘導区域からおおむね２５０メートル以内にあること。

（イ）開発区域が、次に掲げる条件の全てに該当すること。

ａ (ア)の条件に該当する開発区域に隣接していること。

ｂ バスの停留所（地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（平成１９年法律第５９号）第５条第１項の規定により本市が作成する地域公共交通計画に定める路線バスの幹線上に存するものに限る。）又は鉄道の駅からおおむね５００メートル以内にあること。

ｃ 居住誘導区域からおおむね５００メートル以内にあること。

エ 開発区域が、次に掲げる条件の全てに該当すること。

（ア）開発区域の面積が、0.5ヘクタール未満であること。

（イ）開発区域内の予定建築物等の敷地が、本市が行う水道事業の給水施設からの給水を受けることができ、かつ、本市の公共下水道に接続することができる区域内にあること。

(ウ)開発行為に関する工事の完成後において、地表面が水平面に対し１５度を超える角度をなす土地（区画形質の変更を伴わない土地を除く。以下同じ。）を２分の１以上含まないこと。

(2) 住宅団地開発許容区域以外の区域　次に掲げる条件の全てに該当すること。

ア 第２９条の９各号に掲げる区域その他市長が別に定める区域を含まないこと。

イ 開発区域の全体が、市街化区域（当該開発区域に隣接し、又は近接する市街化区域に限る。）からおおむね５００メートル以内にあること。

ウ 開発区域が、次に掲げる条件の全てに該当すること。

（ア）開発区域内の予定建築物の敷地が、幅員４メートル以上の道路に接していること。

（イ）開発区域内の予定建築物等の敷地が、本市が行う水道事業の給水施設からの給水を受けることができ、かつ、本市の公共下水道に接続することができる区域内にあること。

（ウ）開発行為に関する工事の完成後において、地表面が水平面に対し１５度を超える角度をなす土地を２分の１以上含まないこと。

（法第３４条第１１号の条例で定める予定建築物等の用途）

第７条　法第３４条第１１号の条例で定める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予定建築物等の用途は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める建築物以外の用途とする。

(1) 住宅団地開発許容区域　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（い）項第１号から第３号までに掲げる建築物及びこれに附属する建築物で、市長が別に定める要件に該当するもの

(2) 住宅団地開発許容区域以外の区域　次のア又はイに掲げる区域の区分に応じ、それぞれ当該ア又はイに定める建築物

ア　幅員が６メートル以上の道路に接する土地の区域　建築基準法別表第２(い)項第１号若し

くは第２号に掲げる建築物（自己の居住の用に供するものに限る。）又は同表(ろ)項第２号に掲げる建築物（自己の業務の用に供するものに限る。）

イ　アに掲げる区域以外の区域　建築基準法別表第２(い)項第１号又は第２号に掲げる建築物（自己の居住の用に供するものに限る。）

条例施行規則第２条（条例第６条第１号の市長が別に定める区域）

条例第６条第１号の市長が別に定める区域は、次の各号に掲げる区域とする。

(1)　長崎市宅地等開発指導要綱（平成 21 年長崎市告示第 525 号。以下「要綱」という。）第７条第１項に規定する保全区域

(2)　都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 29 条の規定により許可を受けた開発行為に係る土地の区域で、当該許可に係る開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上であるもの

(3)　前 2 号に掲げるもののほか、長崎市市街化調整区域における住宅団地開発を目的とした地区計画制度運用基準（令和４年１月４日決裁。以下「運用基準」という。）第５条に掲げる区域

条例施行規則第３条（条例第６条第２号アの市長が別に定める区域）

条例第６条第２号アの市長が別に定める区域は、次に掲げる区域とする。

(1)　要綱第７条第１項に規定する保全区域

(2)　法第 29 条の規定により許可を受けた開発行為に係る土地の区域で、当該許可に係る開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上であるもの

条例施行規則第４条（条例第７条第１項第１号の市長が別に定める要件）

条例第７条第１号の市長が別に定める要件は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「建基法」という。）別表第２（い）項第１号から第３号までに掲げる建築物については、運用基準第 10 条から第 12 条までに規定する要件とする。

２　条例第７条第１号の市長が別に定める要件は、建基法別表第２（い）項第１号から第３号までに掲げる建築物に附属する建築物については、運用基準第９条第７号及び第１０条に規定する要件とする。

市街化区域に隣接又は近接する市街化調整区域内において、本号の規定に基づき、条例で規定した区域・用途などの要件を満たすものについては、許可を受けて建築することができます。

（１）区域

①条例第６条第１号の区域は次の要件を満たす区域となります。

ア　下表に示す区域等を含まないこと。

	区　域　の　名　称		根　拠　法　令
1	溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれの	災害危険区域	建築基準法
		地すべり防止区域	地すべり等防止法
		急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害

	ある土地の区域		の防止に関する法律
		土砂災害警戒区域※1	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
		浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法
		浸水想定区域のうち、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※2	水防法
		砂防指定地	砂防法
2	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	概ね２０ha以上の規模の一団の農用地	
		農地	農地法
		農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律
3	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	国立公園・国定公園の特別地域	自然公園法
		都道府県立公園の特別地域	
		特別保護地区	鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律
		自然環境保全地域の特別地区	自然環境保全法
		都道府県立自然環境保全地域の特別地区	
		特別緑地保全地区	都市緑地法
		文化財が良好な状態で存する土地の区域	文化財保護法
		史跡名勝天然記念物に指定された区域	
		史跡名勝天然記念物に仮指定された区域	
		県指定史跡名勝天然記念物に指定された土地	長崎県文化財保護条例
		長崎市指定文化財に指定された土地	長崎市文化財保護条例
		保安林及び保安林予定森林の区域	森林法
		保安施設地区	
4	保全区域		長崎市宅地等開発指導要綱
5	都市計画法第２９条の規定による許可を受けた区域で、開発区域の面積が３，０００㎡以上の区域		
上記のほか長崎市市街化調整区域における住宅団地開発を目的とした地区計画制度運用基準第５条に示す区域			
6	防衛施設(駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設)が存する地区		
	工場立地法（昭和34年法律第24号）に規定する特定工場が立地している地区		工場立地法
	港湾法（昭和25年法律第218号）に規定する港湾施設の用に供する土地の区域（港湾施設以外の施設が密集している区域にあってそれらの施設と密接不可分な道路用地を除く。）		港湾法
	集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に規定する集落地域		集落地域整備法
	農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）に規定する産業導入地区		農村地域への産業の導入の促進等に関する法律

	保安林整備臨時措置法（昭和29年法律第84号）に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地	保安林整備臨時措置法
	津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）に規定する津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律
	流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）の規定により流通業務団地の都市計画で定められている区域	流通業務市街地の整備に関する法律
	都市計画法（昭和43年法律第100号）に規定する風致地区	都市計画法

※1：令和3年4月1日付け国都計第176号国土交通省都市局長より発出された技術的助言に基づき、次のいずれかに掲げる土地の区域については、例外的に条例区域に含むこととします。

（ア）土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項２号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

（イ）土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域

（ウ）（ア）又は（イ）と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

※2：令和3年4月1日付け国都計第176号国土交通省都市局長より発出された技術的助言に基づき、次のいずれかに掲げる土地の区域については、例外的に想定浸水深3.0ｍ以上（想定最大規模降雨）となる土地の区域を条例区域に含むこととします。

（ア）洪水等が発生した場合に水防法第15条第１項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第２号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

（イ）開発許可等（開発許可又は法第43条第１項の許可をいう。以下同じ。）に際し法第41条第１項の制限又は第79条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることとする旨を、法第34条第11号、第12号又は令第36条第１項第３号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域

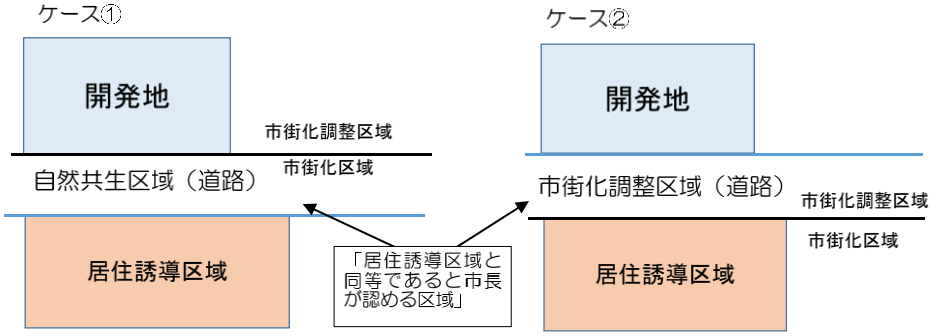
（ウ）（ア）又は（イ）と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

なお、ロの場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等が考えられる。

イ　居住誘導区域又は居住誘導区域と同等であると市長が認める区域に隣接していること。

（例）

居住誘導区域に隣接した自然共生区域の道路に隣接する市街化調整区域の開発地や居住誘導区域に隣接した市街化調整区域の道路に隣接する開発地。



ウ　次の（ア）又は（イ）に掲げる条件に該当すること。

（ア）開発区域の全体が、居住誘導区域からおおむね２５０メートル以内にあること。

（イ）バスの停留所又は鉄道の駅からおおむね５００メートル以内にある場合にあっては、居住誘導区域からおおむね５００メートル以内にあること。

エ　開発区域が、次に掲げる条件の全てに該当すること。

（ア）開発区域の面積が、0.5 ヘクタール未満であること。

（イ）長崎市上下水道事業管理者が行う水道事業の給水施設からの給水を受けることができること。

（ウ）長崎市上下水道事業管理者が管理する公共下水道に接続することができること。

（エ）開発行為に関する工事の完成後において、地表面が水平面に対し１５度を超える角度をなす土地（区画形質の変更を伴わない土地を除く。）を２分の１以上含まないこと。

②条例第６条第２号の区域は次の要件を満たす区域となります。

ア　市街化区域からの距離がおおむね５００ｍ以内の市街化調整区域であること。

イ　①アに示す表の１から５に記載する区域等を含まないこと。

ウ　敷地が幅員４メートル以上の道路に接していること。

エ　長崎市上下水道事業管理者が行う水道事業の給水施設からの給水を受けることができること。

オ　長崎市上下水道事業管理者が管理する公共下水道に接続することができること。

カ　開発行為に関する工事の完成後において、地表面が水平面に対し１５度を超える角度をなす土地（区画形質の変更を伴わない土地を除く。）を２分の１以上含まないこと。

（２）予定建築物の用途

建築物の用途は、次表のものが建築できることとなっています。

①条例第６条第１号の区域

用　途	
種　類	構造等
住宅、兼用住宅、 共同住宅、寄宿舎又は下宿	建築基準法別表第２(い)項第１号から第３号に該当するもの。
上記に附属する建築物	軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内の平屋建て物置、又は、軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が50平方メートル以内の自動車車庫

②条例第６条第２号の区域

接する道路の幅員	用　途	
	種　類	構造等
４メートル以上 ６メートル未満	自己の居住の用に供する住宅又は兼用住宅	建築基準法別表第２(い)項第１号及び第２号に該当するもの。
６メートル以上	自己の居住の用に供する住宅又は兼用住宅	建築基準法別表第２(い)項

		第１号及び第２号に該当するもの。
	自己の業務の用に供する店舗	建築基準法別表第２(ろ)項第２号に該当するもの。

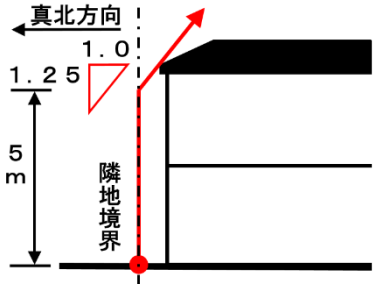
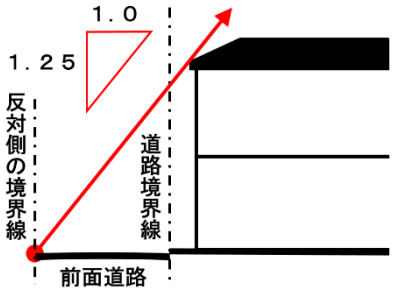
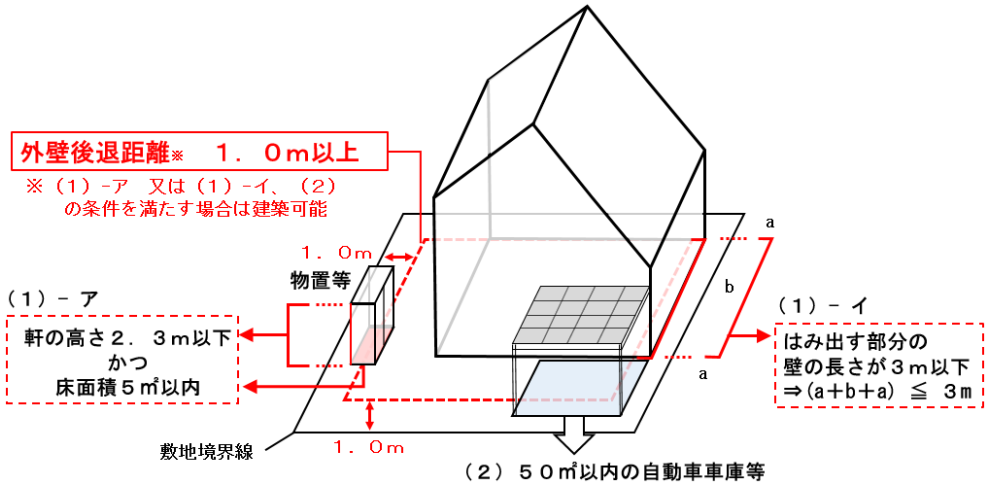
（参考：建築基準法別表第２、建築基準法施行令第１３０条の３）

（い）	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	一　住宅 二　住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの 三　共同住宅、寄宿舎又は下宿 ー以下略ー
		→ 建築基準法施行令第１３０条の３ 法別表第２(い)項第二号(法第８７条第２項又は第３項において法第４８条第１項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の１／２以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が５０㎡を超えるものを除く。）とする。 一　事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） 二　日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 三　理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 四　洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が０．７５kW以下のものに限る。） 五　自動販売のために食品製造業(食品加工業を含む。以下同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が０．７５kW以下のものに限る。） 六　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 七　美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が０．７５kW以下のものに限る。）

（ろ）	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	二　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が百五十平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
		→ 建築基準法施行令第１３０条の５の２ 法別表第二（ろ）項第二号及び（ち）項第五号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第二項及び第八項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。 一　日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 二　理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 三　洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。） 四　自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。） 五　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

（３）建築条件等

①条例第６条第１号の区域

<table>
<tr><td>項目</td><td>条件</td><td>項目</td><td>条件</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>100% 以下</td><td rowspan="4">北側
斜線
制限</td><td rowspan="4">
</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>50% 以下
（角地 60%以下）</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>100 ㎡ 以上</td></tr>
<tr><td>高さ</td><td>10m 以下</td></tr>
<tr><td>道路
斜線
制限</td><td>
</td><td>天空率</td><td>斜線制限により確保される環境（採光・通風等）が同程度以上に確保される建築物については、その斜線制限を適用しない。</td></tr>
<tr><td>壁面後退</td><td colspan="3">
</td></tr>
</table>

６－３－13　条例により定められた区域・用途・目的に適合する建築物（法第３４条第１２号、条例第８条）

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

十二　開発区域の周辺における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適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市にあつては、当該指定都市）の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

施行令第２９条の１０（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

法第３４条第１２号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

条例第８条（法第３４条第１２号の条例で定める開発行為）

法第３４条第１２号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 開発区域が市長が指定する区域内にあり、かつ、予定建築物等の用途が建築基準法別表第２(い)項第１号又は第２号に掲げる建築物（自己の居住の用に供するものに限る。）であるもの

(2) 区域区分に関する都市計画が決定された際、当該市街化調整区域内に土地を有していた者の親族が当該土地における自己の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもので、市長が別に定める要件に該当するもの

(3) 土地収用法（昭和２６年法律第２１９号）第３条各号に規定するものに関する事業その他これに類する公共事業の施行により、建築物又は第一種特定工作物を移転し、又は除却しなければならない場合におけるこれらに代わるもの（用途、規模及び構造が従前の建築物又は第一種特定工作物とほぼ同一のものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行うもので、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ないと認められるもの

(4) 地区集会所その他の地縁による団体が運営し、かつ、管理する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

(5) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和４４年法律第５７号）第９条第３項の規定による勧告その他これに類するものに基づき建築物を移転し、又は除却しなければならない場合におけるこれに代わるもの（用途、規模及び構造が従前の建築物とほぼ同一のものに限る。）の建築の用に供する目的で行うもの

(6) 市長が発行する災害による自己の居住の用に供する建築物の全壊のり災証明書の交付を受けた者が行う当該自己の居住の用に供する建築物（用途、規模及び構造が従前の建築物とほぼ同一のものに限る。）の建築の用に供する目的で行うもの

(7) 区域区分に関する都市計画が決定された日前から引き続き地目が宅地であることを証明できる土地における自己の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

２　市長は、前項第１号の区域を指定したときは、これを告示しなければならない。

条例施行規則第３条（条例第８条第１項第２号の市長が別に定める要件）

条例第８条第１項第２号の市長が別に定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

(1) 区域区分に関する都市計画が決定された日前から引き続き、開発行為に係る土地を開発行為を行おうとする者の親族が所有していること。ただし、農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）第１３条の２第１項及び第２項の規定による交換により取得した土地については、この限りでない。
(2) 開発行為に係る土地が、開発行為を行おうとする者の親族が生活の本拠を有している集落内又はその周辺にあること。

市街化調整区域内において、本号の規定に基づき、条例で指定した区域・用途などの要件を満たすもの及び定型的に許可することができるものについては、許可を受けて建築することができます。

６－３－１３－１　条例により定められた区域内における建築物

（１）区域と予定建築物の用途

区域は条例第８条第２項に基づき告示された区域であり、予定建築物の用途は自己の居住の用に供する住宅又は兼用住宅（建築基準法 別表第２(い)項第１号及び第２号に該当するもの。）となります。

告示は、図面により告示していますが、法第３４条第１１号に基づき条例で定めたものと同様に下表の区域等は含めないこととしています。

	区　域　の　名　称		根　拠　法　令
1	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	災害危険区域	建築基準法
		地すべり防止区域	地すべり等防止法
		急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
		土砂災害警戒区域※1	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
		浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法
		浸水想定区域のうち、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※2	水防法
		砂防指定地	砂防法
2	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	概ね２０ha以上の規模の一団の農用地	
		農地	農地法
		農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律
3	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	国立公園・国定公園の特別地域	自然公園法
		都道府県立公園の特別地域	
		特別保護地区	鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律
		自然環境保全地域の特別地区	自然環境保全法
		都道府県立自然環境保全地域の特別地区	

	き土地の区域	特別緑地保全地区	都市緑地法
		文化財が良好な状態で存する土地の区域	文化財保護法
		史跡名勝天然記念物に指定された区域	
		史跡名勝天然記念物に仮指定された区域	
		県指定史跡名勝天然記念物に指定された土地	長崎県文化財保護条例
		長崎市指定文化財に指定された土地	長崎市文化財保護条例
		保安林及び保安林予定森林の区域	森林法
		保安施設地区	
４	保全区域		長崎市宅地等開発指導要綱
５	都市計画法第２９条の規定による許可を受けた区域で、開発区域の面積が３，０００㎡以上の区域		

※1：令和3年4月1日付け国都計第176号国土交通省都市局長より発出された技術的助言に基づき、次のいずれかに掲げる土地の区域については、例外的に条例区域に含むこととします。

（ア）土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項２号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

（イ）土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域

（ウ）（ア）又は（イ）と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

※2：令和3年4月1日付け国都計第176号国土交通省都市局長より発出された技術的助言に基づき、次のいずれかに掲げる土地の区域については、例外的に想定浸水深3.0m以上（想定最大規模降雨）となる土地の区域を条例区域に含むこととします。

（ア）洪水等が発生した場合に水防法第15条第１項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第２号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

（イ）開発許可等（開発許可又は法第43条第１項の許可をいう。以下同じ。）に際し法第41条第１項の制限又は第79条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることとする旨を、法第34条第11号、第12号又は令第36条第１項第３号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域

（ウ）（ア）又は（イ）と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

なお、ロの場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等が考えられる。

なお、令和４年４月現在で告示されている区域は、次表のとおりとなっています。

【条例第８条第１号の規定に基づき指定・告示された区域】

番号	名称	区域の範囲	指定日
1	三重田地区	三重田町及び畦町の各一部	平成 21 年 9 月 1 日
2	現川地区	現川町の一部	
3	間之瀬地区	平間町及び松原町の各一部	
4	松原地区	松原町及び古賀町の各一部	
5	中尾地区	田中町及び現川町の各一部	
6	牧島地区	牧島町の一部	
7	木場地区	木場町の一部	
8	本河内３丁目地区	本河内３丁目及び本河内２丁目の各一部	
9	奥山地区	本河内４丁目の一部	
10	田手原地区	田手原町、本河内１丁目及び本河内３丁目の各一部	
11	茂木西部地区	茂木町、田上３丁目の各一部	
12	千々地区	千々町の一部	
13	大籠地区	大籠町及び晴海台町の各一部	
14	川内町地区	川内町の一部	令和 3 年 10 月 1 日
15	船石地区	船石町、中里町の各一部	令和 8 年 9 月 15 日

※告示された図面は、別途ホームページに掲載しています。

６－３－１３－２　定型的に許可することができるもの

本市においては、法第３４条第１４号による基準の中で、定型的に許可することができるものを、本号において規定することで、手続き及び事務の円滑化・迅速化を図っています。

定型的に許可することができるものは、次表のとおりとなっています。

【定型的に許可することができるもの】

番号	内　容
１	分家住宅
２	土地収用法に規定する事業や公共事業により移転するもの
３	地区集会所等
４	勧告その他これに類するものに基づき移転するもの
５	災害により自己の居住の用に供する住宅の移転
６	市街化調整区域となった際､既に地目が宅地であった土地において建築する自己の居住の用に供する住宅

（１）分家住宅

分家住宅については、次の基準を満たさなければなりません。

ア　申請地を市街化調整区域になった日前から引き続き、申請者の親族（姻族３親等、血族６親等）が所有（農業振興地域の整備に関する法律第１３条の２第１項及び第２項の規定による交換により取得した土地を含む。）していること。

イ　申請地が、申請者の親族が生活の本拠を有している集落内又はその周辺にあること。

ウ　敷地面積は、原則として５００㎡以下であること。

（２）土地収用法に規定する事業や公共事業により移転するもの

収用等による移転については、次の基準を満たさなければなりません。

ア　申請者は、既存の建築物等の所有者であること。

イ　当該事業主体の移転証明があること。

ウ　原則として、既存の集落内又はその周辺の土地であること。

エ　敷地面積は、原則として住宅又は兼用住宅の場合は５００㎡以下、その他の建築物等の場合は従前の１．５倍以下であること。

オ　建築物等は、従前とほぼ同一の用途・規模・構造であること。

カ　農用地区域内の土地でないことなど、地域の土地利用と調整がとれている土地であること。

（３）地区集会所等

地区集会所等については、次の基準を満たさなければなりません。

ア　建築物は、地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法によるものを除く。）等準公益的な施設であること。

イ　自治会、町内会などの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。

ウ　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。

（４）勧告その他これに類するものに基づき移転するもの

勧告その他これに類するものに基づく移転は、次の基準を満たさなければなりません。

ア　移転の対象は、がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転、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、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第９条第３項の勧告に基づく移転、建築基準法第１０条第１項の命令に基づく移転その他条例又は特定の行政機関の指示に基づく移転であること。

イ　原則として、既存の集落内又はその周辺の土地であること。

ウ　敷地面積は、原則として住宅又は兼用住宅の場合は５００㎡以下、その他の建築物等の場合は従前の１．５倍以下であること。

エ　建築物等は、従前とほぼ同一の用途・規模・構造であること。

オ　農用地区域内の土地でないことなど、地域の土地利用と調整がとれている土地であること。

（５）災害により自己の居住の用に供する住宅の移転

災害による移転については、次の基準を満たさなければなりません。

ア　申請者が、全壊のり災証明を受けた者であること。

イ　従前とほぼ同一の用途・規模・構造であること。

（６）市街化調整区域となった際、既に地目が宅地であった土地において建築する自己の居住の用に供する住宅

既に地目が宅地であった土地において建築する自己の居住の用に供する住宅については、次の基準をみたさなければなりません。

ア　市街化調整区域になった日（昭和４６年３月３１日、三重地区は昭和５２年７月１日、香焼地区は昭和５９年２月６日）以前から引き続き地目が宅地であること。

６－３－14　既存権利者が建築又は建設する建築物又は第一種特定工作物（法第３４条第１３号）

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

十三　区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して６月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

施行令第３０条（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

法第３４条第１３号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して５年とする。

施行規則第２８条（既存の権利者の届出事項）

法第３４条第１３号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第１号に掲げるものを除く。）とする。

一　届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）

二　土地の所在、地番、地目及び地積

三　届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的

四　届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

市施行細則第１０条（既存権利者の届出）

法第３４条第１３号の規定による届出は、既存権利者の届出（第１２号様式）により行うものとする。

市街化調整区域となった際、当該市街化調整区域に自己用の建築物又は第一種特定工作物を建築又は建設する目的で土地の所有権等を有していた者が、市街化調整区域となった日から６ヶ月以内に所定の届け出をしたうえ、その者が当該目的に従って権利を行使する建築物又は第一種特定工作物は、許可を受けて建築又は建設することができます。

本号は、既存の権利者について経過的に許可対象とするもので、次の要件をみたすものが該当します。

なお、権利の承継に関しては、相続人その他の一般承継人に限り認められます。

ア　自己の居住又は業務の用に供する目的で行うこと。（社員用住宅を建てる場合や有料老人ホームを建てる場合などは、「自己の業務の用に供する」には含まれません。）

イ　市街化調整区域となった日以前から土地の所有権又は土地の利用に関する権利を有していた者が行うこと。土地の利用に関する権利については、借地権や地上権は該当しますが、抵当権、先取特権等は該当しません。

ウ　市街化調整区域となった日から起算して６ヶ月以内に定められた事項を届け出ていること。

エ　市街化調整区域となった日から起算して５年以内に開発行為が完了すること。（建築行為の完了は含まれていません。）

オ　農地法第５条の規定による許可を受けなければならない場合は、市街化調整区域となる前に農地法第５条の規定による許可を受けていること。

６－３－15　開発審査会の議を経て、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの（法第３４条第１４号）

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

十四　前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域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適当と認める開発行為

法第４３条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

１　略

２　前項の規定による許可の基準は、第３３条及び第３４条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

施行令第３６条（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）

都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第４３条第１項の許可をしてはならない。

一、二　略

三　当該許可の申請に係る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。

イ　法第３４条第１号から第１０号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ　法第３４条第１１号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ　建築物又は第一種特定工作物の周辺における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適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県（指定都市にあつては、当該指定都市）の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第２９条の９各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ　法第３４条第１３号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第３０条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における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建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）があらかじめ開発審査会の議を経たもの

２　（略）

本号は、第１号から第１３号までの規定に該当しないものであっても、一定の要件に該当

するものにあっては、開発審査会の議を経て許可できることを定めたものであり、第１号から第１３号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化等を総合的に勘案し、開発区域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適当と認められる開発行為については、当該開発行為の予定建築物の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討した上、開発審査会の議を経て、許可ができるとされています。

本市においては、第１４号に該当するものであるかについての判断基準として、長崎市開発審査会提案基準を設け、各基準に掲げる要件を満たす建築物等については、開発審査会の議を経て、承認が得られた場合は、開発許可を行っています。

また、開発行為を伴わない場合は、法第４３条第２項に基づく令第３６条第１項第３号ホの対象建築物として、当該基準に掲げる予定建築物の要件を満たすものについて、同様の手続きを経た上、建築許可を行っています。

【長崎市開発審査会提案基準（平成２９年９月２８日承認）】

提案基準	内　容
1	社寺仏閣及び納骨堂で、当該地域に立地する合理的事情の存するもの
2	研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設
3	法第３４条の規定により許可を受けた開発行為に係る事業所、又は、従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの
4	土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物
5	独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落（知事が指定した集落）において、建築することがやむを得ないと認められる建築物 （1）自己の居住の用に供する住宅　（2）小規模な工場等
6	既存建築物の建替
7	市街化調整区域における自然的土地利用と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建築物
8	地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成１９年法律第４０号）第１４条第２項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第１１条第２項第１号に規定する土地利用調整区域内において整備される同法第１３条第３項第１号に規定する施設
9	流通業務施設
10	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
11	介護保険法（平成９年法律第１２３号）に基づく介護老人保健施設

12	優良田園住宅
13	社会福祉施設
14	医療施設関係
15	学校関係
16	既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置
17	既存の住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大
18	法に基づく許可を受けて建築された後相当期間適正に利用された建築物等のやむを得ない事情による用途変更で、原則として類似用途間のもののほか、観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設、既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等への用途変更
19	公有水面埋立法第 22 条の規定による竣工認可後において行う開発行為
20	公害関係の規制法及び防止法の規定により、施設の構造や処理方法の改善が企業の経営上困難であり、又、住民から工場等の移転が強く要請され、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当なもの
21	市街化区域と市街化調整区域に跨って建築する自己用住宅
22	都市計画法第34条第13号に基づく権利の届出又は行使等がやむを得ない事情で出来なかったもので、その事実が証明できるもの （1）自己用住宅　（2）その他
23	市長の都市計画に関する意見書又は同意書が添付されたもの
24	市街化調整区域で、適法に建築された住宅の建物名義人（用途）の変更
25	使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成１４年法律第８７号）に基づき設置する施設で、同法の規定する許可基準等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
26	現に営まれている産業廃棄物処理施設等で、土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設の設置で都市計画審議会の承認を経たもの
27	第二種特定工作物の用途に該当するもの及び菜園、公園等の管理等に最低限必要な建築物
28	既存集落であって、当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないと認められる自己用住宅
29	長崎市三ツ山町の一部における開発及び建築許可

なお、定型的に許可できるものとして、いわゆる分家住宅、公共事業の収用に伴う移転及び地区集会所などは、法第３４条第１２号の規定に基づく条例により定めており、開発審査会の議を経ずとも許可することができることとなっています。（６－３－１３参照）

６－４　市街化調整区域において許可を受けた建築物等の制限

６－４－１　許可を要する増築、建替又は用途変更（法第４２条・法第４３条）

法第４２条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第３６条第３項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）が当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第８８条第２項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

２　国が行なう行為については，当該国の機関と都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

法第４３条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

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区域内においては、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）の許可を受けなければ、第２９条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一　都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

二　非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

三　仮設建築物の新築

四　第２９条第１項第９号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

五　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　前項の規定による許可の基準は、第３３条及び第３４条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

３　国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築，改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

施行令第３６条（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）

都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第４３条第１項の許可をしてはならない。

一　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。

イ　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による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。

（1）当該地域における降水量

（2）当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

（3）敷地の周辺の状況及び放流先の状況

（4）当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ　地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二　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。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が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していること。

三　当該許可の申請に係る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。

イ　法第３４条第１号から第１０号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ　法第３４条第１１号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は該当区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ　建築物又は第一種特定工作物の周辺における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適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第２９条の９各号に掲げる区域を含まないものとする。

二　法第３４条第１３号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第３０条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における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建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

２　第２６条、第２８条及び第２９条の規定は、前項第１号に規定する基準の適用について準用する。

法第３４条（開発許可の基準）

－略－

十二　開発区域の周辺における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適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物

等の用途を限り定められたもの

市街化調整区域において、開発許可を受けた土地の区域又はそれ以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について、法第２９条第１項と同様の趣旨から制限を行おうとする規定です。

（１）既存建築物等の新築、増築、改築

市街化調整区域内に存する建築物及び第一種特定工作物の増築、改築又は増設を行う場合、新たな開発行為を伴わない場合であっても許可が必要となります。

ただし、増築、改築を行う場合で、改築後の延べ面積の合計が従前の建築物等の延べ面積の合計の１．５倍以内であり、従前の建築物等と構造及び用途がほぼ同一の場合は、許可不要で建築又は建設することができます。

（２）建築物等の使用目的の変更（建築物等の用途変更）

開発許可に際して道路や排水施設などの技術基準が、予定建築物等の用途等に応じて定められているため、後に開発区域内に予定建築物以外の建築物等が立地することになると、開発許可に際して行われた公共施設等の効果が十分に期待できないおそれがあります。

また、周辺環境に影響をおよぼすような建築物等の立地が考えられるため、原則として許可後の用途の変更を認めないこととなっており、用途の変更を行う場合、新たな開発行為を伴わない場合であっても許可が必要となります。

なお、建築基準法で用いる建築物の「用途」と都市計画法で用いる「用途」とは必ずしも同一ではありません。

例えば、許可に際して、「Ａという特定の者の専用住宅」として限定的に許可された建築物を他のＢという者が同様に専用住宅として使用することになった場合には都市計画法上の「用途の変更」に該当します。

（３）属人性の解除による用途変更

法第３４条により開発許可を受けて建築された建築物等のうち分家住宅などいわゆる属人性を有するものとして特定の者が使用することが許可の条件となっているものは、あくまでも許可を受けた者が当該建築物等を使用する場合に限って許可されたものであることから、許可を受けた者以外が使用する場合には、用途変更に該当し、新たな開発行為を伴わない場合であっても許可が必要となります。

なお、本市においては、これら属人性を有する許可について、許可後に適正に利用された自己用の専用住宅で、かつ、やむを得ない理由を有するものに限っては、法第３４条第１４号の規定により、許可を受けた者以外の者が使用することになる用途変更の許可を行う場合がありますので、事前に建築指導課に相談してください。

第７章　その他

７－１　手数料

（１）開発行為許可申請・変更許可申請手数料（法第２９条、法第３５条の２）

	自己の居住用	自己の業務用	その他
0.1ha未満	10,550円	15,600円	103,200円
0.1ha～0.3ha未満	26,390円	36,000円	143,000円
0.3ha～0.6ha未満	51,600円	78,000円	209,000円
0.6ha～1.0ha未満	103,200円	132,000円	286,000円
1.0ha～3.0ha未満	143,000円	220,000円	429,000円
3.0ha～6.0ha未満	187,000円	297,000円	561,000円
6.0ha～10.0ha未満	242,000円	374,000円	726,000円
10.0ha以上	330,000円	528,000円	957,000円
設計の変更	上記の1/10の額		
開発区域の編入が伴う場合は、編入面積に応じ上記に規定する額			
その他の変更	10,000円		

（２）建築等許可申請手数料

法第４１条第２項ただし書き （市街化調整区域等における建築物の特例許可）		55,200円
法第４２条第１項ただし書き （予定建築物等以外の建築等許可）		31,200円
法第４３条 （開発許可を受けた土地以外の土地における建築等許可）	0.1ha未満	8,440円
	0.1ha～0.3ha未満	21,600円
	0.3ha～0.6ha未満	46,800円
	0.6ha～1.0ha未満	82,800円
	1.0ha以上	116,400円

（３）地位承継の承認申請手数料（法第４５条）

自己の居住用		2,110円
自己の業務用	1.0ha未満	2,110円
	1.0ha以上	3,250円
その他		20,400円

（４）開発登録簿の写しの交付手数料

用紙１枚	610円

（５）適合証明書の交付手数料（施行規則第６０条）

１件	5,220円

７－２　標準処理期間

手　続　き　の　内　容	標準処理期間
条例第９条　事前協議 （長崎市開発調整協議会規程第３条の委員による会議が行われる場合は除く。）	２１日
法第２９条　開発行為許可 （開発審査会に付議するものは除く。）	３０日
法第３５条の２　開発行為変更許可 （開発審査会に付議するものは除く。）	２１日
建築制限等の承認	１４日
法第４１条第２項ただし書き （市街化調整区域等における建築物の特例許可）	１４日
法第４２条第１項ただし書き （予定建築物等以外の建築等許可）	１４日
法第４３条 （開発許可を受けた土地以外の土地における建築等許可）	１４日
地位承継の承認	１４日
開発登録簿の写しの交付	１～２日
適合証明書の交付	７日

７－３　他法令の手続きの相談窓口

他法令の手続き等に関する窓口は次のとおりとなっています。

開発行為を行う場合は、あらかじめ所管課と打合わせを行い、他法令の手続きの有無を確認し、手続きが必要な場合は、適切に手続きを行って下さい。

【主な内容と窓口】

	内　容	窓　口
１	盛土規制法に関すること	建築指導課
２	風致地区・地区計画に関すること	都市計画課
３	国土利用計画法に関すること	都市計画課
４	建築基準法に関すること	建築指導課
５	農地転用（農地法）に関すること	農業委員会
６	農用地区域（農振法）に関すること	農林振興課
７	保安林・保安施設・林地開発に関すること	長崎県林政課 （県央振興局森林土木課）
８	普通林に関すること	農林振興課
９	文化財（文化財保護法）に関すること	文化財課
１０	駐車場に関すること	土木企画課
１１	景観に関すること	景観推進室
１２	社会福祉施設に関すること	福祉総務課
１３	医療施設に関すること	地域保健課
１４	墓地・墓園に関すること	生活衛生課
１５	環境の保全、公害の防止に関すること	環境政策課
１６	産業廃棄物処理施設に関すること	廃棄物対策課
１７	土砂災害特別警戒区域に関すること （土砂災害防止法）	土木防災課 長崎県砂防課
１８	急傾斜崩壊危険区域に関すること （急傾斜地法）	土木防災課 長崎県砂防課
１９	地すべり防止区域に関すること （地すべり等防止法）	土木防災課 長崎県砂防課
２０	長崎市の区域（行政界）に関すること	総務課

様　式　集

○都市計画法

１.開発行為許可申請書・・・・・・・・・・・・・(別記様式第２、別記様式第２の２)
２.資金計画書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(省令別記様式第３)
３.工事完了届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(省令別記様式第４)
４.公共施設工事完了届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(省令別記様式第５)
５.開発行為に関する工事の検査済証・・・・・・・・・・・・・・・(省令別記様式第６)
６.公共施設に関する工事の検査済証・・・・・・・・・・・・・・・(省令別記様式第７)
７.開発行為に関する工事の廃止の届出書・・・・・・・・・・・・・(省令別記様式第８)

○長崎市都市計画法施行細則

１.申請者の資力及び信用に関する申告書・・・・・・・・・・・・・・(第４号様式)
２.工事施行者の能力に関する申告書・・・・・・・・・・・・・・・・(第５号様式)
３.設計概要書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第６号様式)
４.設計説明書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第７号様式)
５.公共施設の管理者の同意書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第８号様式)
６.公共施設の管理予定者との協議経過書・・・・・・・・・・・・・・(第９号様式)
７.開発行為の施行等の同意書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第１０号様式)
８.設計者の資格に関する書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第１１号様式)
９.既存権利者の届出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第１２号様式)
10.開発行為許可通知書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第１３号様式)
11.開発行為協議申出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第１４号様式)
12.開発行為協議結果通知書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第１５号様式)
13.開発行為変更許可申請書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第１６号様式)
14.開発行為変更許可通知書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第１７号様式)
15.開発行為変更届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第１８号様式)
16.開発行為変更協議申出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第１９号様式)
17.開発行為変更協議結果通知書・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第２０号様式)
18.工事着手届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第２１号様式)
19.標識(都市計画法による開発許可済)・・・・・・・・・・・・・・・(第２２号様式)
20.建築等承認申請書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第２３号様式)
21.建築等承認通知書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第２４号様式)
22.建築物特例許可申請書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第２５号様式)
23.建築物概要書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第２６号様式)
24.第一種特定工作物概要書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第２７号様式)
25.建築物特例許可通知書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(第２８号様式)
26.予定建築物以外の建築等許可申請書・・・・・・・・・・・・・・・(第２９号様式)

27. 予定建築物以外の建築等許可通知書・・・・・・・・・・・・・・・・（第３０号様式）
28. 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通知書・・・・・・・・・・・・（第３１号様式）
29. 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協議申出書・・・・・・・・・・・・（第３２号様式）
30. 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協議結果通知書・・・・・・・・・（第３３号様式）
31. 地位承継届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（第３４号様式）
32. 地位承継承認申請書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（第３５号様式）
33. 開発登録簿・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（第３６号様式）
34. 開発登録簿の写し交付申請書・・・・・・・・・・・・・・・・・・（第３８号様式）
35. 開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書・・・・・・・・・（第４９号様式）
36.　暴力団等に該当しない旨の誓約書・・・・・・・・・・・・・・・・・（参考様式）

○長崎市開発許可に関する条例施行規則

１. 開発行為事前協議申出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（第１号様式）
２. 開発計画概要書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（第２号様式）
３. 開発行為事前協議結果確認書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（第３号様式）
４. 公益的施設管理者との協議経過報告書・・・・・・・・・・・・・・・（第４号様式）
５. 標識・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（第５号様式）
６. 標識設置報告書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（第６号様式）
７. 説明状況報告書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（第７号様式）

別記様式第２（第 16 条関係）

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第２９条第１項の規定により、開発行為の許可を申請します。 年　月　日 （あて先）長崎市長 許可申請者　住所 氏名	※手数料欄

開発行為の概要	１　開発区域に含まれる地域の名称	
	２　開発区域の面積	平方メートル
	３　予定建築物等の用途	
	４　工事施行者住所氏名	
	５　工事着手予定年月日	年　月　日
	６　工事完了予定年月日	年　月　日
	７　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	
	８　法第34条の該当号及び該当する理由	
	９　その他必要な事項	

※　受付番号	年　月　日　第　号
※　許可に付した条件	
※　許可番号	年　月　日　第　号

備　考
１．宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和３６年法律第１９１号）第 10 条第１項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第 12 条第１項の許可を受けたものとみなされます。
２．宅地造成及び特定盛土等規制法第 26 条第 1 項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第 30 条第 1 項の許可を受けたものとみなされます。
３．津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 73 条第 1 項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
４．許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
５．※印のある欄は記載しないこと。w
６．「法第３４条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
７．「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

別記様式第２の２（第 16 条関係）

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第２９条第２項の規定により、開発行為の許可を申請します。 年　月　日 （あて先）長崎市長 許可申請者　住所 氏名	※手数料欄

開発行為の概要	１　開発区域に含まれる地域の名称	
	２　開発区域の面積	平方メートル
	３　予定建築物等の用途	
	４　工事施行者住所氏名	
	５　工事着手予定年月日	年　月　日
	６　工事完了予定年月日	年　月　日
	７　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	
	８　その他必要な事項	

※　受付番号	年　月　日　第　号
※　許可に付した条件	
※　許可番号	年　月　日　第　号

備　考

１．宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和３６年法律第１９１号）第 10 条第１項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第 12 条第１項の許可を受けたものとみなされます。

２．宅地造成及び特定盛土等規制法第 26 条第 1 項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第 30 条第 1 項の許可を受けたものとみなされます。

３．津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 73 条第 1 項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。

４．許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

５．※印のある欄は記載しないこと。

６．「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

省令別記様式第３（第16条関係）

資　金　計　画　書

１　収支計画　　（単位　千円）

科目		金額
収入	処分収入費 宅地処分収入 補助負担費 自己資金 計	
支出	用地費 工事費 整地工事費 道路工事費 排水施設工事費 給水施設工事費 擁壁工事費 附帯工事費 事務費 借入金利息 計	

２　年度別資金計画　　（単位　千円）

科目＼年度		年度	年度	年度	年度	計
支出	事業費 用地費 工事費 附帯工事費 事務費 借入金利息 借入金償還金 計					
収入	自己資金 借入金 処分収入 宅地処分収入 補助負担金 計					
借入金の借入先						

省令別記様式第４（第29条関係）

工　事　完　了　届　出　書

年　　月　　日

殿

届出者　住所
氏名

都市計画法第３６条第１項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号　　年　　月　　日第　　号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

１　工事完了年月日　　年　　月　　日
２　工事を完了した開発区域
又は工区に含まれる地域の名称

※　受　付　番　号	年　　月　　日　　第　　号
※　検　査　年　月　日	年　　月　　日　　第　　号
※　検　査　結　果	合　　否
※　検査済証番号	年　　月　　日　　第　　号
※　工事完了公告年月日	年　　月　　日　　第　　号

備考　１　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
２　※印のある欄は記載しないこと。

省令別記様式第５（第29条関係）

公共施設工事完了届出書

年　　月　　日

殿

届出者　住所
氏名

都市計画法第３６条第１項の規定により、公共施設に関する工事（許可番号　　年　　月　　日第　　号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

１　工事完了年月日　　年　　月　　日
２　工事を完了した公共施設が存する開発区域
　又は工区に含まれる地域の名称
３　工事を完了した公共施設

※　受付番号	年　　月　　日　　第　　号
※　検査年月日	年　　月　　日　　第　　号
※　検査結果	合　　否
※　検査済証番号	年　　月　　日　　第　　号
※　工事完了公告年月日	年　　月　　日　　第　　号

備考　１　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
　　２　※印のある欄は記載しないこと。

省令別記様式第６（第30条関係）

開発行為に関する工事の検査済証

第　　号
年　　月　　日

殿

長崎市長　　印

下記の開発行為に関する工事は、　　年　　月　　日検査の結果都市計画法第２９条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

1　許可番号　　年　　月　　日　第　　号
2　開発区域又は工区に含まれる地域の名称
3　許可を受けた者の住所及び氏名

省令別記様式第７（第30条関係）

公共施設に関する工事の検査済証

第　　号
年　　月　　日

殿

長崎市長　　印

下記の公共施設に関する工事は、　　年　　月　　日検査の結果都市計画法第２９条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

1　許可番号　　年　　月　　日　第　　号
2　工事が完了した公共施設が
　存する開発区域又は工区に
　含まれる地域の名称
3　工事を完了した公共施設
4　許可を受けた者の住所及び氏名

省令別記様式第８（第32条関係）

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年　　月　　日

殿

届出者　住所
氏名

都市計画法第３８条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号　　年　　月　　日第　　号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

1　開発行為に関する工事を廃止した年月日　　年　　月　　日
2　開発行為に関する工事の廃止に
　係わる地域の名称
3　開発行為に関する工事の廃止に
　係わる地域の面積

備考　　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

第4号様式(第5条関係)

申請者の資力及び信用に関する申告書

年　　月　　日

(あて先)長崎市長

申請者　住　所
氏　名
電話番号
(法人の場合は法人名及び代表者名)

都市計画法第33条第1項第12号に規定する必要な資力及び信用について次のとおり申告します。

設立年月日	年　月　日	資本金	千円
法令による登録等			
従業員数	人(うち土木建築関係技術者　　人)		
前年度事業量	千円	資産総額	千円
前年度又は前年の納税額	法人税又は所得税　　千円	事業税	千円
主たる取引金融機関			
工事監理者の住所及び氏名	電話番号		

役員略歴	職名	氏名	年齢	在職年数	資格、免許、学歴その他
			歳	年	

宅地造成経歴	工事の名称	工事施工者	工事施行場所	面積	許認可の年月日及び番号	着工及び完了の年月日
				㎡	年　月　日 第　　号	年　月　日着工 年　月　日完了

(注意)　1　法令による登録等の欄には、宅地建物取引業法による宅地建物取引業者の免許、建築士法による建築士事務所の登録、建設業法による建設業者の登録、測量法による測量業者の登録、建設コンサルタント登録規程による建設コンサルタント業者の登録等について記入してください。

2　次に掲げる書類を添えてください。

(1)　前年度に係る法人税又は前年に係る所得税の納税証明書

(2)　法人の登記事項証明書(個人の場合は、履歴書)

(3)　財務諸表(直前の事業年度のもの)

(4)　その他市長が必要と認める書類

第5号様式(第5条関係)

工事施行者の能力に関する申告書

年　　月　　日

(あて先)長崎市長

申請者　住　所
氏　名
電話番号
工事施行者　住　所
氏　名
電話番号
(法人の場合は法人名及び代表者名)

都市計画法第33条第1項第13号に規定する必要な能力について次のとおり申告します。

設立年月日	年　月　日	資本金	千円	
法令による登録等				
従業員数	事務	技術	労務	計
	人	人	人	人
前年度又は前年の納税額	法人税又は所得税　千円	事業税　千円		
主たる取引金融機関				
建設業法第26条による主任技術者の住所及び氏名	住所 氏名			

技術者略歴	職名	氏名	年齢	在職年数	資格、免許、学歴その他
			歳	年	

宅地造成工事等施行経歴	注文主の氏名	元請、下請の別	工事施行場所	面積	許認可の年月日及び番号	完了年月日
				㎡	年　月　日第　号	年　月　日
					年　月　日第　号	年　月　日
					年　月　日第　号	年　月　日

(注意)　1　法令による登録等の欄には、宅地建物取引業法による宅地建物取引業者の免許、建築士法による建築士事務所の登録、建設業法による建設業者の登録、測量法による測量業者の登録、建設コンサルタント登録規程による建設コンサルタント業者の登録等について記入してください。

2　次に掲げる書類を添えてください。

(1)　前年度に係る法人税又は前年に係る所得税の納税証明書

(2)　法人の登記事項証明書(個人の場合は、履歴書)

(3)　事業経歴書

第6号様式(第5条関係)

設　計　概　要　書

設計の方針							
開発区域内の土地の現況	地域地区	区域区分		用途地域		その他の地域地区	
	地目別の概要		宅地	農地	山林	公共施設用地	その他	合計
		面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
		比率	%	%	%	%	%	100%

土地利用計画		宅地用地	公共施設用地				その他用地	合計
			道路用地	排水施設用地	その他の用地	小計		
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	比率	%	%	%	%	%	%	100%

公　共　施　設　一　覧　表

従前、新設の別	公共施設の名称	新旧対照図に付した番号	廃止、付替え、拡幅等の別	概要			管理者の名称	同意又は協議成立の有無	摘要
				延長	幅員(管径)	面積			
				m	m	㎡			

(注意)　1　設計の方針の欄には、開発行為の目的、開発区域を工区に分けた場合における工区数、工区ごとの面積、完了予定年月日及び開発計画の設計に関して特に留意したこと等を記入してください。

2　公共施設の所有者と管理者が異なる場合は、摘要の欄に所有者の名称を記入してください。

3　概要の欄の道路の幅員については有効幅員を、道路の面積については道路敷の面積を記入してください。

第7号様式(第6条関係)

設　計　説　明　書

1 設計の方針	開発の目的							
	基本的方針							
2 地域等	区域区分等			用途地域等				
	宅地造成等工事規制区域			内外	その他			
	特定盛土等規制区域							
3 地の現況開発区域内の土	地目区分	宅地	農地	山林	里道水路等国有地		その他	合計
	面積 m^2	m^2	m^2	m^2	m^2		m^2	m^2
	比率 %	%	%	%	%		%	%
4 土地利用計画	区分	建築物敷地		公共施設用地			その他	合計
		一般宅地	公益施設	道路	公園	その他		
	面積 m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2	m^2
	比率 %	%	%	%	%	%	%	%
5 公益施設の整備計画	公益施設の名称		敷地面積		管理者		整備計画(建設時期等)	
6 上水道施設	イ 公営水道 ロ 簡易水道 ハ 専用水道 ニ その他	7 消防水利	イ 消火栓 箇所 ロ 貯水槽 基 ハ その他		予定戸数	戸		
					計画人口	人		
					人口密度	人／ha		

(注意)　1　開発の目的には、住宅地分譲、社員住宅、工場建設等の区分を記入してください。

2　基本的方針には、計画上周辺地との関連や、施行地区内の問題で特に注意した事項を記入してください。

3　公益施設の整備計画には、法第29条第3号及び政令第27条の公益的施設について記入してください。

4　3、4の欄で工区に分割したときは、工区別の内訳表を添付してください。

第8号様式(第7条関係)

公共施設の管理者の同意書

年　　月　　日

様

管理者　住　所
氏　名　　㊞
電話番号

次のとおり、管理上支障がないものと認め、同意します。

開発区域の名称			
公共施設の名称			
協議項目	協議内容	協議結果(条件)	
設計			
公共施設の管理方法			
公共施設の用に供する土地の帰属			
費用の負担			
その他			
協議年月日 年　月　日	申請者の住所及び氏名		
	協議者の住所、所属及び氏名		㊞

第9号様式(第7条関係)

<table>
<tr><td colspan="4">公共施設の管理予定者との協議経過書</td></tr>
<tr><td>開発区域の名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>公共施設の名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>協議項目</td><td>協議内容</td><td colspan="2">協議結果(条件)</td></tr>
<tr><td>設計</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>公共施設の管理方法</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>公共施設の用に供する土地の帰属</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>費用の負担</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>その他</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">協議年月日
年　月　日</td><td>申請者の住所及び氏名</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>協議者又は管理予定者名</td><td colspan="2">㊞</td></tr>
<tr><td>協議担当者の住所、所属及び氏名</td><td colspan="2">㊞</td></tr>
</table>

第10号様式(第8条関係)

開発行為の施行等の同意書

年　　月　　日

開発者　住　所
　　氏　名　　様

権利者　住　所
　　氏　名
　　電話番号
（法人の場合は法人名及び代表者名）

私が権利を有する次の物件について、開発行為及び開発行為に関する工事を行うことに同意します。なお、当該物件が公共施設の用に供する土地となる場合があつても異議ありません。

物件の種類	所在及び地番	面　積	権利の種別	摘　　要
		㎡		

附属用紙

開発区域内権利者一覧付表

物件の種類	所在及び地番	面　積	権利の種別	権利者の住所氏名	同意の有無	摘　　要
		㎡				

（注意）　1　物件の種類の欄には、土地、建物等の種別を記入してください。

2　権利の種別の欄には、所有権、抵当権等の別を記入してください。

3　同意の有無の欄には、その旨を記入し、協議中の場合にはその経過を示す説明書を添えてください。

4　同一物件に権利者が2人以上ある場合は、摘要の欄にその旨を記入してください。

第11号様式(第9条関係)

設計者の資格に関する書類

年　月　日

(あて先)長崎市長

設計者　住　所
氏　名
年　月　日生
電話番号

都市計画法第31条に規定する設計者の資格については、次のとおり相違ありません。

建築士法による資格等	資格内容	取得年月日	登録又は合格の番号	
	□ 1級建築士 □ 技術士(　　部門) □ その他(　　)	年　月　日		
学歴	学校の名称	学部及び学科	所在地	修業年限
実務経歴	勤務先	所在地	職名	在職期間
				年　月から　年　月まで
				年　月から　年　月まで
				年　月から　年　月まで
	合計			年　月
設計経歴	事業主体	工事施行者	施行場所	面積 / 許認可の番号及び年月日
				㎡ 第　号 年　月　日
				第　号 年　月　日
都市計画法施行規則第19条の該当資格	□ 第1号 □ 第2号	イロハニホヘト		

(注意)　1　学歴の欄には、設計者の資格に関係のある学歴を記入してください。
2　実務経歴及び設計経歴の欄には、宅地開発に関する経歴のみを記入してください。
3　都市計画法施行規則第19条に規定する資格を有することを証する書類を添えてください。

第12号様式(第10条関係)

(第1面)

※届出番号	

既　存　権　利　者　の　届　出

年　　月　　日

(あて先)長崎市長

届出者　住　所
氏　名
電話番号
(法人の場合は法人名及び代表者名)

都市計画法第34条第13号の規定により、次のとおり届け出ます。この届出に記載する事項は事実に相違ありません。

1　市街化調整区域となつた年月日	年　月　日	2　建築の目的	イ　自己の居住用 ロ　自己の業務用
3　(2がロの場合のみ記入のこと) 届出者の職業、法人の場合は業務内容			
4　地　名			

5　土地の所在	地番	地目	地積 m²	6　当該土地の利用に関する権利			
				種類	内　容	取得年月日	備考
	合　計			(実測地積　　m²)			

7　農地法による農地転用許可　　年　　月　　日　　第　　号			
8　予定建築物の用途		9　既存建築物の敷地を増加する場合	既存建築物の用途
10　土地の現況	イ　未造成　ロ　造成中 ハ　造成済		既存敷地面積　　m²
11　その他			

※受付欄	(注意)　1　※印欄は、記入しないでください。 2　「地目」の欄には、田、畑、宅地、山林等の区分を記入してください。 3　「地積」の欄には、土地登記簿の地積を記入してください。実測地積が知れているときは、合計欄の(　　)内に記入してください。 4　「種類」の欄には、所有権又は借地権等所有権以外の権利について記入してください。所有権以外の権利の場合は備考欄に所有者名を記入してください。 5　土地の見取図には、土地の形状、地番既存道路、水路等を記入してください。

（第2面）

土地の見取図

第13号様式(第11条関係)

開発行為許可通知書

長崎市指令　第　　号
年　月　日

様

長崎市長　　印

年　月　日に申請のあつた開発行為(受付番号第　　号)については、次の条件を付して許可しましたので、都市計画法第35条第2項の規定により通知します。

条件	別紙のとおり	
開発行為の概要	1　開発区域に含まれる地域の名称	
	2　開発区域の面積	平方メートル
	3　予定建築物等の用途	
	4　許可申請者住所氏名	
	5　工事施行者住所氏名	
	6　設計者住所氏名	
	7　工事着手予定年月日	年　月　日
	8　工事完了予定年月日	年　月　日
	9　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	
	10　法第34条の該当号及び該当する理由	
	11　その他必要な事項	

第14号様式(第12条関係)

開発行為協議申出書

年　　月　　日

(あて先)長崎市長

申出者　住　所
氏　名
電話番号

都市計画法第34条の2第1項の規定により、開発行為の協議を申し出ます。

開発行為の概要	1　開発区域に含まれる地域の名称	
	2　開発区域の面積	平方メートル
	3　予定建築物等の用途	
	4　工事施行者住所氏名	
	5　工事着手予定年月日	
	6　工事完了予定年月日	
	7　自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8　法第34条の該当号及び該当する理由	
	9　その他必要な事項	

※　受付番号	
※　協議に付した事項	
※　協議番号	

備考　1　※印欄は、記載しないでください。

2　「法第34条の該当号及び該当する理由の欄は、協議に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載してください。

3　「その他必要な事項」の欄は、開発行為を行うことについて、農地法(昭和27年法律第229号)その他の法令による許可等を要する場合は、その手続の状況を記載してください。

第15号様式(第12条関係)

開発行為協議結果通知書

長崎市指令　第　　号
年　　月　　日

様

長崎市長　　印

年　　月　　日付けで申出のあつた開発行為については、協議が整いましたので通知します。

開発の位置：

開 発 面 積：　　平方メートル

建 築 面 積：　　平方メートル

延 べ 面 積：　　平方メートル

用　　途：

備　　考：

第16号様式(第13条関係)

開 発 行 為 変 更 許 可 申 請 書

<table>
<tr><td colspan="3">都市計画法第35条の2第1項の規定により、開発行為の変更の許可を受けたいので、次のとおり申請します。
年　　月　　日
(あて先)長崎市長

申請者　住　所
氏　名
電話番号
(法人の場合は法人名及び代表者名)</td><td>※手数料欄</td></tr>
<tr><td rowspan="7">開発行為の変更の概要</td><td>1　開発区域に含まれる地域の名称</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>2　開発区域の面積</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>3　予定建築物等の用途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>4　工事施行者住所氏名</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>5　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</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>6　法第34条の該当号及び該当する理由</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>7　その他必要な事項</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">開発許可の許可番号</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">変更の理由</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">※　受付番号</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">※　変更の許可に付した条件</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">※　変更の許可の許可番号</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

(注意)　1　※印欄は、記載しないでください。

2　開発行為の変更の概要(「その他必要な事項」を除く。)は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載してください。

3　「開発区域の面積」欄は、平方メートルを単位として記載してください。

4　「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載してください。

5　「その他必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による手続の状況を記載してください。

第17号様式(第13条関係)

開発行為変更許可通知書

長崎市指令　第　　号
年　月　日

様

長崎市長　　印

年　月　日に申請のあつた開発行為(受付番号第　　号)の変更については、次の条件を付して許可しましたので、都市計画法第35条の2第4項において準用する同法第35条第2項の規定により通知します。

条件	別紙のとおり	
開発行為の変更の概要	1　開発区域に含まれる地域の名称	
	2　開発区域の面積	
	3　予定建築物等の用途	
	4　許可申請者住所氏名	
	5　工事施行者住所氏名	
	6　設計者住所氏名	
	7　工事着手予定年月日	年　月　日
	8　工事完了予定年月日	年　月　日
	9　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	
	10　法第34条の該当号及び該当する理由	
	11　その他必要な事項	

第18号様式(第13条関係)

開 発 行 為 変 更 届 出 書

年　　月　　日

(あて先)長崎市長

届出者　住　所
氏　名
電話番号
(法人の場合は法人名及び代表者名)

都市計画法第35条の2第3項の規定により、次のとおり届け出ます。

1　変 更 に 係 る 事 項

2　変　更　の　理　由

3　開発許可の許可番号　　年　　月　　日　　指令　第　　号

(注意)　1　変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載してください。

第19号様式(第14条関係)

開発行為変更協議申出書

年　　月　　日

(あて先)長崎市長

申出者　住　　所
氏　　名
電話番号

都市計画法第35条の2第4項において準用する同法第34条の2第1項の規定により、　　年　　月　　日付けで協議が成立した開発行為の変更の協議を申し出ます。

1　変更に係る事項
2　変更の理由

(注意)　変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載してください。

第20号様式(第14条関係)

開発行為変更協議結果通知書

長崎市指令　第　　号
年　　月　　日

様

長崎市長　　印

年　　月　　日付けで申出のあつた開発行為の変更については、協議が整いましたので通知します。

開発の位置：

開 発 面 積：　　平方メートル

建 築 面 積：　　平方メートル

延 べ 面 積：　　平方メートル

用　　途：

備　　考：

第21号様式(第15条関係)

工　事　着　手　届　出　書

年　　月　　日

(あて先)長崎市長

届出者　住　所
氏　名
電話番号
(法人の場合は法人名及び代表者名)

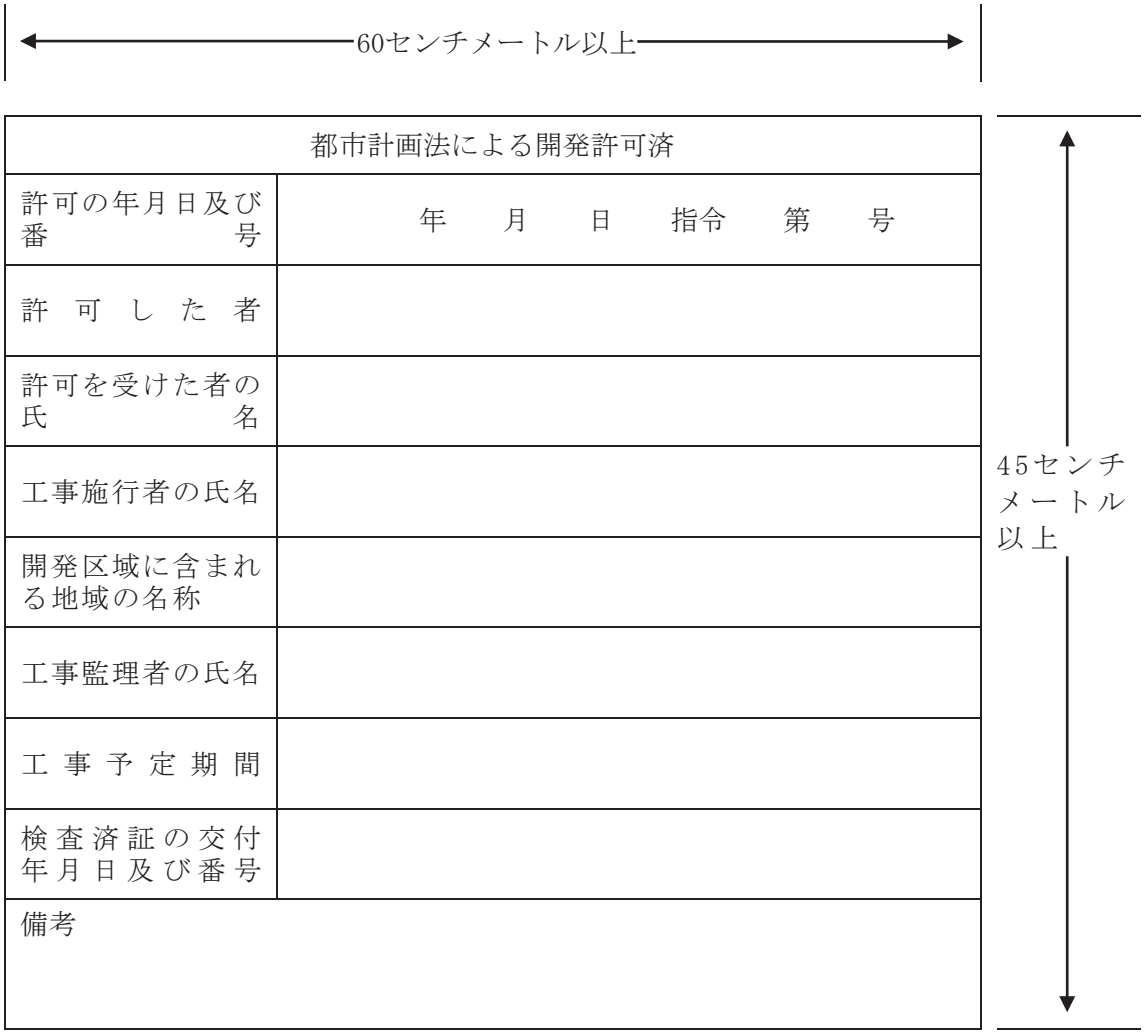
次のとおり開発行為に関する工事に着手するので、届け出ます。

開発許可の年月日及び番号		年　月　日　第　号
開発区域に含まれる地域の名称		
工事着手予定年月日		年　月　日
工事施行者の住所及び氏名		電話番号
工事監督者	住所及び氏名	
	連絡場所	電話番号
	資格、免許等	
主任技術者	住所及び氏名	
	連絡場所	電話番号
	資格、免許等	

※受付欄	※処理欄

(注意)　1　※印欄には、記入しないでください。

第22号様式(第16条関係)



備考　表面は白地とする。

標識は地表から120センチメートル以上の高さに掲示する。

第23号様式(第19条関係)

建　築　等　承　認　申　請　書

年　　月　　日

(あて先)長崎市長

申請者　住　所
氏　名
電話番号
(法人の場合は法人名及び代表者名)

都市計画法第37条第1号の規定により、開発行為に関する工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認を次のとおり申請します。

許可の年月日及び番号	年　月　日　第　号
建築物等の敷地の所在地	
建築物等の用途	
建築物等の構造	階　建　造
敷地等の面積	敷地面積　㎡　建築面積　㎡　(延べ面積)　(　㎡)
承認を受けようとする理由	

(注意)　1　「建築物等の構造」欄には、木造、鉄骨造り、鉄筋コンクリート造り等の別及び階数を記載してください。

第24号様式(第19条関係)

建築等承認通知書

長崎市指令　第　　号
年　月　日

様

長崎市長　　印

年　月　日に申請のあつた（建築物の建築／特定工作物の建設）については、承認しましたので通知します。

許可の年月日及び番号	年　月　日　第　号
建築物等の敷地の所在地	
建築物等の用途	
建築物等の構造	階　建　造
敷地等の面積	敷地面積　m²　建築面積　m²　(延べ面積)　(　m²)
承認を受けようとする理由	
備考	

第25号様式(第21条関係)

建 築 物 特 例 許 可 申 請 書

年　　月　　日

(あて先)長崎市長

申請者　住　所
氏　名
電話番号
(法人の場合は法人名及び代表者名)

都市計画法第41条第2項ただし書の規定により、次のとおり建築物の許可を申請します。

1　開発許可の年月日及び番号	年　月　日　第　号
2　定められた制限の内容	
3　建　築　物　の　用　途	
4　建築物を建築しようとする土地の所在及び地番	
5　許可を受ける具体的内容	
6　申　請　の　理　由	
※　受付の年月日及び番号	年　月　日　第　号
※　許　可　に　附　し　た　条　件	
※　許　可　の　年　月　日　及　び　番　号	年　月　日　第　号
※手数料欄	

(注意)　1　※印欄には、記入しないでください。

第26号様式(第21条関係)

建　築　物　概　要　書

主　要　用　途		敷地面積との比	%
	建　築　面　積	延　べ　面　積	敷　地　面　積
申　請　部　分	㎡	㎡	
申請以外の部分	㎡	㎡	
合　　計	㎡	㎡	㎡

建築物の棟別の概要

棟番号	用　途	工事種別	構　造	階数	建築面積	延べ面積	外壁の仕上	最高の高さ
					㎡	㎡		m
備考								

第27号様式(第21条関係)

第一種特定工作物概要書

<table>
<tr><td rowspan="8">工事関係事項</td><td colspan="2">業種</td><td colspan="6">作業場床面積</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2"></td><td colspan="2">申請部分</td><td colspan="2">申請以外の部分</td><td colspan="2">合計</td></tr>
<tr><td colspan="2">㎡</td><td colspan="2">㎡</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td>原料名</td><td>一日の処理量</td><td colspan="4">一日の製品名</td><td colspan="2">一日の生産量</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">機械の種類</td><td colspan="3">機械台数</td><td colspan="3">原動機の出力(KW)</td></tr>
<tr><td>新(増)設</td><td>既設</td><td>計</td><td>新(増)設</td><td>既設</td><td>計</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>合計</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>作業方法</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">危険物関係事項</td><td></td><td>種類</td><td>用途</td><td>最大貯蔵量</td><td>最大処理量</td></tr>
<tr><td>申請部分</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>申請以外の部分</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>合計</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="5"></td></tr>
</table>

(注意) 1 「業種」欄は、工場形態をわかりやすく示すような工場種類名を記入してください。

2 「原料名」欄は、工場に搬入されるとき原料の品名を記入してください。

3 「作業方法」欄は、作業工程の順に従つて具体的に記入して下さい。(外注部分はその旨明記してください。)

4 「備考」欄は、工場創立年月日、略歴、過去の許可若しくは確認、工員数について記入し、危険物については、建築基準法施行令第116条第3項の比率を記入してください。

第28号様式(第21条関係)

建築物特例許可通知書

長崎市指令　第　　号
年　月　日

様

長崎市長　　印

年　月　日に申請のあつた建築物については、許可しましたので通知します。

1　開発許可の年月日及び番号	年　月　日　第　　号
2　定められた制限の内容	
3　建築物の用途	
4　建築物を建築しようとする土地の所在及び地番	
5　許可を受ける具体的内容	
6　申請の理由	
7　備考	

第29号様式(第22条関係)

予定建築物以外の建築等許可申請書

年　　月　　日

(あて先)長崎市長

申請者　住　所
氏　名
電話番号
(法人の場合は法人名及び代表者名)

都市計画法第42条第1項ただし書の規定により、次のとおり予定建築物以外の建築等の許可を申請します。

1　開発許可の年月日及び番号	年　月　日　第　号
2　予定建築物の用途	
3　土地の所在及び地番	
4　新築、改築又は用途の変更後の建築物の用途	
5　都市計画法第34条の該当する号及び理由	
6　新築、改築又は用途の変更の理由	
※　受付の年月日及び番号	年　月　日　第　号
※　許可に付した条件	
※　許可の年月日及び番号	年　月　日　第　号
※手数料欄	

(注意)　1　※印欄には、記入しないでください。

2　5の欄には、新築、改築又は用途の変更後の建築物が都市計画法第34条第1号から第8号までのいずれかに該当する場合のみ記入してください。

第30号様式(第22条関係)

予定建築物以外の建築等許可通知書

長崎市指令　第　　号
年　月　日

様

長崎市長　　印

年　月　日に申請のあつた 建築物（の新築／の改築／の用途変更） 特定工作物の新設 については、許可しましたので通知します。

1　開発許可の年月日及び番号	年　月　日　第　号
2　予定建築物の用途	
3　土地の所在及び地番	
4　新築、改築又は用途の変更後の建築物等の用途	
5　都市計画法第34条の該当号及び該当する理由	
6　新築、改築又は用途の変更の理由	
7　備考	

第31号様式(第23条関係)

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通知書

長崎市指令　第　　号
年　月　日

様

長崎市長　　印

年　月　日に申請のあつた（建築物／第一種特定工作物）の（新築／改築／用途の変更／新設）（受付番号第　号）については、許可しましたので通知します。

1　建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2　建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
3　改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途	
4　建築しようとする建築物、用途変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が都市計画法第34条第1号から第8号の2まで又は都市計画法施行令第36条第1項第3号ロ若しくはハのいずれかの建築物又は第一種特定工作物に該当の別及びその理由	
5　建築面積	平方メートル
6　延べ面積	平方メートル
7　その他必要な事項	

第32号様式(第24条関係)

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協議申出書

年　　月　　日

(あて先)長崎市長

申出者　住　所
氏　名
電話番号

都市計画法第43条第3項の規定により、(建築物／第一種特定工作物)の(新築／改築／用途の変更／新設)の協議を申し出ます。

1　建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2　建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
3　改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途	
4　そ　の　他　必　要　な　事　項	

※　受　付　番　号	
※　協　議　要　件	
※　協　議　番　号	

備考　※印欄は、記載しないでください。

備考　※印欄は、記載しないでください。

第33号様式(第24条関係)

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協議結果通知書

長崎市指令　第　　号
年　　月　　日

様

長崎市長　　印

　　年　　月　　日付けで申出のあつた建築行為については、協議が整いましたので通知します。

建築の位置：

敷 地 面 積：　　平方メートル

建 築 面 積：　　平方メートル

延 べ 面 積：　　平方メートル

用　　途：

備　　考：

第34号様式(第25条関係)

地　位　承　継　届　出　書

年　　月　　日

(あて先)長崎市長

承継人　住　所
氏　名
電話番号

都市計画法第44条の規定により、次のとおり開発(建築)許可に基づく地位を承継したので届出ます。

許可の年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
被承継人の住所及び氏名	
承　　継　　の　　原　　因	
承　　継　　年　　月　　日	年　　月　　日

※　受付欄	※　処　理　欄

(注意)　1　※印欄には、記入しないでください。
2　承継の原因が相続の場合は承継人の戸籍謄本等を、合併又は分割の場合は合併又は分割後の法人の登記事項証明書を添えてください。

第35号様式(第26条関係)

地 位 承 継 承 認 申 請 書

年　　月　　日

(あて先)長崎市長

申請者　住　所
氏　名
電話番号
(法人の場合は法人名及び代表者名)

次のとおり開発許可に関する工事を施行する権原を取得したので、都市計画法第45条の規定により当該開発許可に基づく地位の承継の承認を申請します。

開発許可の年月日及び番号	年　月　日　指令　第　号	
許可に係る地域の名称及び面積		
被承継人の住所及び氏名		
権原取得年月日	年　月　日	
承継の原因		
備考	※受付欄	※手数料欄

(注意)　1　※印欄には、記入しないでください。

第36号様式(第27条関係)

開　発　登　録　簿

	第　　号

開発許可番号	年　月　日第　号	地位の承継許可に基づく	承継の年月日	年　月　日第　号
開発許可を受けた者の住所及び氏名			承継人の住所及び氏名	
工事施行者の住所及び氏名				
開発区域に含まれる地域の名称及び面積				
法第41条第1項の制限の内容				
工事完了検査				
許可条件				
備考				

(注意)　土地利用計画図(A3判に縮図したもの)を添付してください。

第38号様式(第32条関係)

開発登録簿の写し交付申請書

年　　月　　日

(あて先)長崎市長

申請者　住　所
氏　名
電話番号

都市計画法第47条第5項の規定により、開発登録簿の写しの交付を受けたいので、次のとおり申請します。

開発許可年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
開発許可を受けた者	
開発区域の地域の名称又は団地名	
写しの交付申請枚数	調書　　枚　　図面　　枚
写しを必要とする理由	
※　処　　理　　欄	
※　手　　数　　料　　欄	
※受付欄	

(注意)　1　※印欄には、記入しないでください。

第49号様式(第41条関係)

開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書

年　　月　　日

(あて先)長崎市長

申請者　住所

氏名

電話番号

(法人の場合は法人名及び代表者名)

都市計画法施行規則第60条の規定により、次のことについて都市計画法の規定に適合している旨の証明書の交付を申請します。

<table>
<tr><td rowspan="8">建築物に関する事項</td><td>敷地の所在及び地番</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>区域区分等</td><td colspan="2"></td><td>用途地域</td><td></td></tr>
<tr><td>開発許可等の年月日及び番号</td><td colspan="4">年　月　日　第　号(　)
年　月　日　第　号(　)
年　月　日　第　号(　)</td></tr>
<tr><td>都市計画法第41条による制限の内容</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築計画の概要</td><td>開発行為</td><td colspan="3">有　無　(　　㎡)</td></tr>
<tr><td>用途</td><td></td><td>敷地面積</td><td></td></tr>
<tr><td>工事の種別</td><td></td><td>建築面積</td><td></td></tr>
<tr><td>構造</td><td></td><td>延べ面積</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">都市計画施設等の名称</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">該当条文</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">その他必要な事項</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

第　　号

この計画は、申請に係る都市計画法の規定に適合していることを証明します。

年　　月　　日

長崎市長　　印

参考様式

暴力団等に該当しない旨の誓約書

私（当法人・当組合を含む。）は、都市計画法に基づく開発許可申請を行うに当たって、次の事項について誓約します。

この誓約事項に反した場合若しくは誓約が虚偽であった場合に当方が不利益を被ることになっても、異議は一切申し立てません。

また、当方の個人情報を警察に提供することについて同意します。

１　私（当法人・当組合を含む。役職・氏名等は次表のとおり。）は次の（1）から（7）のいずれにも該当しません。

(1)　暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号以下「法」という。）第２条第２号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）

(2)　暴力団員（法第２条第６号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）又は、暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者。

(3)　役員等（法人である場合は登記事項証明書に記載されている役員をいい，法人以外の団体である場合は代表者，理事その他これらと同等の責任を有する者をいう。）が暴力団員であるもの（本書提出日から過去５年間の期間内を含む。）

(4)　暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与しているもの

(5)　自己，その属する法人その他の団体若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって，暴力団又は暴力団員を利用しているもの

(6)　暴力団又は暴力団員に対して資金を提供し，又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し，又は関与しているもの

(7)　その他暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有するもの

２　１の誓約事項に反した場合若しくは誓約が虚偽であった場合、許可取消しの措置を受けた時は、これに異議なく応じます。

年　　月　　日

（あて先）長崎市長

申請者

住所

氏名　　㊞

（法人・組合にあっては、名称及び代表者氏名）

参考様式

名簿（役員等一覧表）

【記載方法】

① 記載例に従って，役職，氏名，カナ，生年月日，性別，住所を記載してください。
② 法人の場合には登記事項証明書に記載されている役員を記載してください。なお，申請者が役員以外の場合は，申請者についてもあわせて本名簿に記載してください。法人以外の団体及び個人事業者の場合には代表者を記載してください。
③ 生年月日の記載について，Ｔ～大正，Ｓ～昭和，Ｈ～平成として，元号に丸をつけてください。
④ 性別の記載について，どちらかに○をつけてください。
⑤ 同一内容であれば任意の様式での提出も可とします。

法人・団体・個人事業者名：

役　職	氏　名	カ　ナ	生年月日	性別	住　所
【記載例】 代表取締役社長	長崎　太郎	ナガサキ　タロウ	(T)・S・H　年　月　日	(男)・女	長崎市○番○号
			T・S・H　年　月　日	男・女	
			T・S・H　年　月　日	男・女	
			T・S・H　年　月　日	男・女	
			T・S・H　年　月　日	男・女	
			T・S・H　年　月　日	男・女	
			T・S・H　年　月　日	男・女	
			T・S・H　年　月　日	男・女	
			T・S・H　年　月　日	男・女	
			T・S・H　年　月　日	男・女	
			T・S・H　年　月　日	男・女	
			T・S・H　年　月　日	男・女	
			T・S・H　年　月　日	男・女	
			T・S・H　年　月　日	男・女	

＊　上記に記載された個人情報については，暴力団員等の該当性の確認にのみ使用し，その他の目的には一切使用しません。
また，その取扱いについては，個人情報の保護に関する法律、個人情報の保護に関する法律施行令及び長崎県個人情報の保護に関する法律施行条例を遵守し，適正に管理いたします。

第１号様式(第４条関係)

年　　月　　日

開発行為事前協議申出書

(あて先)長崎市長

開発事業者　住所
氏名
(法人の場合は法人名及び代表者名)

長崎市開発許可に関する条例第9条第1項の規定に基づく協議を行いたいので、関係図書を添付して申し出ます。

<table>
<tr><td>開発区域の位置</td><td colspan="4">長崎市　　町　　番　　外　　筆</td></tr>
<tr><td>開発区域の面積</td><td colspan="4">平方メートル</td></tr>
<tr><td>予定建築物等の用途</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">開発区域の区域区分及び地域地区等</td><td>区域区分</td><td></td><td>用途地域</td><td></td></tr>
<tr><td>その他の地域地区</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>他法令の制限区域等</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>工事施行者</td><td colspan="4">住所
氏名　　電話</td></tr>
<tr><td>設計者</td><td colspan="4">住所
氏名　　電話</td></tr>
</table>

※受付欄
年　月　日
第　　号

注　1　予定建築物等の用途が住宅又は共同住宅の場合は、予定戸数を記入して下さい。
　　2　※印の欄は記入しないで下さい。

第２号様式（第４条関係）

開　発　計　画　概　要　書							
開発の目的							
土地の現況（開発区域内の）	区　分	宅　地	農　地	山　林	里道水路等	その他	合　計
	面　積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	比　率	%	%	%	%	%	% 100

土地利用計画	区　分	建築物敷地		公共施設用地			その他	合　計
		一般宅地	公益的施設	道路	公園等	その他		
	面　積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	比　率	%	%	%	%	%	%	100%
	予定戸数	戸	計画人口	人	人口密度	人／ha		

下水の処理	ア　公共下水道　　イ　合併浄化槽
使用水の種類	ア　水道（公共水道・簡易水道・専用水道）　　イ　井戸水

公共施設・公益的施設の整備計画	公共施設の種類	番号	概要			管理予定者	備考
			幅員寸法	延長	面積		
	公益的施設の種類	番号	概要				
			幅員寸法	延長箇所数	面積	管理予定者	備考

注　１　「開発の目的」の欄には，住宅地分譲，社員住宅，工場建設等の目的を記入して下さい。
　　２　公共施設の整備計画は、都市計画法第４条第14項の公共施設について記入して下さい。
　　３　公益的施設の整備計画は、学校その他の公益的施設について記入して下さい。

第３号様式（第４条関係）

第　　号
年　　月　　日

開発行為事前協議結果確認書

様

長崎市長　　印

年　　月　　日付けで事前協議の申出があった開発行為についての協議の結果は次のとおりです。

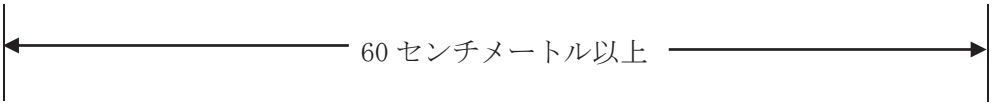
開発区域の位置	長崎市　　町　　番　　外　　筆
開発区域の面積	平方メートル
予定建築物等の用途	
事前協議結果	

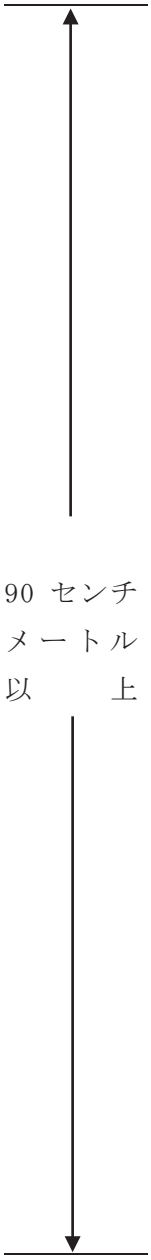
第４号様式(第５条関係)

<table>
<tr><td colspan="5">公益的施設管理者との協議経過報告書</td></tr>
<tr><td>開発区域の位置</td><td colspan="4">長崎市　　町　　番　　外　　筆</td></tr>
<tr><td>公益的施設の名称</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>協議項目</td><td colspan="2">協議内容</td><td colspan="2">協議結果(条件)</td></tr>
<tr><td>設計</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>公益的施設の管理方法</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>公益的施設の用に供する土地の帰属</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>費用の負担</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">協議年月日

年月日</td><td>開発事業者の住所及び氏名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>協議者又は管理者名</td><td colspan="3">印</td></tr>
<tr><td>協議担当者の所属及び氏名</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

第５号様式(第６条関係)





お　知　ら　せ

このたび次の開発行為を行いますので、長崎市開発許可に関する条例第１１条第１項の規定に基づきその計画を表示します。

開発区域の位置	長崎市　　町　　番　　外　　筆
開発区域の面積	平方メートル
予定建築物等の用途	
開発事業者	住所 氏名　　電話
工事施行者	住所 氏名　　電話
設計者	住所 氏名　　電話
工事予定期間	
標識設置日	年　　月　　日
備考	

注　１　白地に黒書きとし、見やすいものとして下さい。

２　開発事業者が法人の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入して下さい。

３　予定建築物等の用途が住宅又は共同住宅の場合は、予定戸数を記入して下さい。

第６号様式(第６条関係)

年　　月　　日

標識設置報告書

(あて先)長崎市長

開発事業者　住所
氏名
(法人の場合は法人名及び代表者名)

次の開発行為について、長崎市開発許可に関する条例第11条第1項の規定に基づき、標識を設置しましたので報告します。

開発区域の位置	長崎市　　町　　番　　外　　筆
開発区域の面積	平方メートル
予定建築物等の用途	
標識設置日	年　　月　　日
備　考	

※受付欄
年　　月　　日
第　　号

注　1　次に掲げる図書を添付して下さい。
(1)　標識の位置図
(2)　標識の設置状況写真(遠景、近景)
2　※印の欄は記入しないで下さい。

第７号様式(第７条関係)

年　　月　　日

説明状況報告書

(あて先)長崎市長

開発事業者　　住所
氏名
(法人の場合は法人名及び代表者名)

長崎市開発許可に関する条例第12条第1項及び第3項の規定に基づき、次の開発行為について説明を行いましたので、その内容を報告します。

開発区域の位置	長崎市　　町　　番　　外　　筆
開発区域の面積	平方メートル
予定建築物等の用途	

※受付欄
年　　月　　日
第　　号

注　※印の欄は記入しないで下さい。

付属用紙

1　隣接住民への説明

隣接住民の住所・氏名	説明年月日	説明者	備　　考	
			意見等	対応

注　次に掲げる図書及び図面を添付して下さい。

（1）説明対象範囲図

（2）隣接住民一覧表（土地の地番、建物ごとに記載したもの。）

（3）説明を行う際に使用した図書及び図面

2　周辺住民への説明

説明会の開催年月日	年　　月　　日
説明会の開催場所	
説　明　者	
開発行為に対する 主 な 意 見 等	
意見に対する対応等	

注　次に掲げる図書及び図面を添付して下さい。

（1）説明対象範囲図

（2）説明会出席者名簿

（3）議事録

（4）説明を行う際に使用した図書及び図面