

昭和町開発行為の手引き

平成28年4月1日適用



※都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）
 ※都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）
 ※都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）

法第34条は、山梨県の運用基準による。

開発行為

開発行為とは、建築物又は特定工作物の敷地とするための次のいずれかに該当する行為をいう。

（１）区画の変更を行うこと。

区画の変更とは、建築物の建築又は特定工作物の建設のため道路、生垣等による土地の物理的状況の区分の変更をいう。

敷地の境界の変更については、既存の建築物の除却や、塀、柵等の除却が行なわれるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、区画の変更には該当しない。

又、単なる土地の分合筆は該当しない。

（２）形質の変更を行うこと。

土地の形質の変更とは、形の変更と質の変更の2つがあり、形の変更とは1m以上の切土、盛土等によって土地の物理的形狀を変更することをいう。なお、建築物の建築又は特定工作物の建設行為自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は開発行為に該当しない。

質の変更とは、農地等の宅地以外の土地を宅地に変更することをいう。

（３）区画及び形質の変更を同時に行うこと。（法第4条第12項）

適用区分

市 街 化 区 域	市街化調整区域
① 開発許可不要 P3 ・法第29条第1項1号(1,000㎡未満) ・法第29条第1項3号～11号該当 事前協議承認必要 ・昭和町宅地開発指導要綱 ・500㎡以上～1,000㎡未満 共同住宅、長屋住宅、複合店舗の建築 宅地分譲	① 開発許可不要 ・法第29条第1項2号～11号該当 建築許可必要 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 ・法第43条第1項 ・昭和46年3月31日以前から宅地性 既存建築物の建替 ・従前の床面積の1.5倍以下(規則第60条) ・従前の床面積の1.5倍を超える(法第43条) ※従前とは、昭和46年3月31日以前、又は法第43条許可をいう。
② 開発許可必要 ※事前協議同意必要 ・1,000㎡以上 ・法第29条第1項許可	③ 開発許可必要 ※事前協議同意必要 ・法第34条に該当する行為 ・上記以外 <u>開発不可</u>
開発許可を受けた土地における建築等の制限 ・法第42条第1項 ・用途変更等	

市街化調整区域における開発行為の許可基準

総合的事項	○市街化を抑制するため、開発行為は原則として、規模の如何を問わず規制の対象となる。 ○許可が必要な開発行為では、法第33条及び昭和町開発行為技術基準に適合することのほか、法第34条の各号に適合することが必須。 ○第二種特定工作物の建設を目的とする開発行為は、法第33条及び昭和町開発行為技術基準等の適合をもって可とする。	
適用除外	法第29条第1項第2号～第11号 ○農林漁業生産用に係る建築物 ○農林漁業を営む者の住宅 ○鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物等 ○公営の病院・診療所、仮設建築物、従前の建築物と<u>同規模・同用途</u>の建替	①許可不要 P3
限定的許可事由	法第34条 第1号 生活関連の公共公益施設、又は日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の店舗等の建築物（公共公益施設、店舗等） 第2号 鉱物資源、観光資源等の利用上必要な建築物等 第3号 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等※ 第4号 農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等 第5号 農林業等の活性化のために行う開発行為 第6号 中小企業の事業の共同化、集団化事業のための建築物等 第7号 既存工場施設と密接に関連する事業用建築物等 第8号 危険物の貯蔵、処理施設等 第9号 道路管理施設、休憩所、給油所等（沿道サービス施設：昭和通り沿い） 第10号 地区計画又は集落地区計画の区域内における建築物等 第11号 条例で定められた区域で、かつ、用途に該当しない建築物等（50戸連たん） 第12号 条例で定められた区域、目的、用途の限定された建築物等 第13号 調整区域編入時に届出をした自己用建築物等	③県の運用基準に適合⇒許可 P5～
特例的許可事由	法第34条第14号 住宅関係 1-1 農家等の分家住宅 1-2 業務に従事する者の住宅・寮等 地域活性化関係 2-1 研究施設 2-2 産業振興に資する工場等（知事の指定地域なし） 2-3 特定流通業務施設 2-4 準公益施設 2-5 レクリエーション施設 事業関係 3-1 収用対象事業 3-2 土地区画整理事業 4-1 大規模集落内の小規模開発 保健・福祉・医療・学校関係 5-1 介護老人保健施設 5-2 有料老人ホーム 5-3 社会福祉施設 5-4 医療施設関係 5-5 学校関係 その他 6-1 社寺、仏閣、納骨堂 6-2 災害危険区域等に存する建築物の移転 6-3 旧既存宅地における開発行為 6-4 その他	③県開発審査会の議を経て許可 P13～

① 開発許可不要

許可を必要としない開発行為（法第29条第1項第1号～第11号）

- 第1号 市街化区域内で1,000㎡未満
- 第2号 市街化調整区域において、農林漁業の用に供する一定の建築物又はこれらの業務を営む者の居住用の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 第3号 鉄道施設、図書館、公民館、変電所等公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 第4号 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 第5号 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 第6号 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 第7号 住宅街区整理事業の施行として行う開発行為
- 第8号 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 第9号 公有水面埋立法の免許を受けて行う開発行為
- 第10号 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 第11号 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

※上記の開発許可を必要としない開発行為であっても、建築確認申請のときに開発許可制度において問題のない旨の証明（都市計画法施行規則第60条）が必要な場合がある。

② 開発許可必要

市街化区域の場合（法第33条第1項 概要）

次の各号すべてに適合し、かつ申請の手続きが規定に違反してはならない。

第1号	用途地域適合	予定建築物等の用途が用途の制限に適合していること。
第2号	道路等空地	道路、公園、広場等の公共空地が環境の保全上、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設計が定められていること。
第3号	排水施設	排水路その他の排水施設が、雨水、汚水等の下水を有効に排出するとともに、その排出によっ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。
第4号	給水施設	水道その他の給水施設が、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。
第5号	地区計画等	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即していること。
第6号	公共公益施設	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等における環境の保全とが図られるように、公共施設、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。
第7号	防災安全施設	地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地等であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。
第8号	災害危険区域	災害危険区域、地すべり防止区域等開発行為を行うのに不適当な土地を含まないこと。
第9号	樹木・表土等の保存	原則1ha以上の開発行為については、開発区域及びその周辺の地域の環境を保全するため、植物の生育の確保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。
第10号	緩衝帯	1ha以上の開発行為については、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、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯等が配置されるように設計が定められていること。
第11号	輸送施設	40ha以上の開発行為は、道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないこと。
第12号	資力・信用	原則1ha以上の開発行為は、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。
第13号	工事施行能力	原則1ha以上の開発行為は、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成する能力があること。
第14号	権利者同意	開発区域内の土地等の関係権利者の相当数の同意を得ていること。

※昭和町宅地開発行為技術基準に適合していること。

③ 開発許可必要

市街化調整区域内の場合

法第33条第1項に該当するほか、次の各号のいずれかに該当する開発行為（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ものを除く。）でなければ許可にならない。

法第34条第1号

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（基準）

（1）公共公益施設

（ア）学校（幼稚園、小学校、中学校）

- ① 市町村が設置するものであること。
- ② 既存集落内又はその周辺部分での立地であること。

（イ）診療所、助産所

- ① 医療法第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所（以下「診療所等」という。）であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、当該開発区域を所管する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- ② 周辺地域住民の利用に供するものであること。（行政区長及び役員の要望書）
- ③ 既存集落内又はその周辺部分での立地であること。
- ④ 診療所等は、申請者が自己の業務の用に供するものであること。
- ⑤ 診療所等の開設にあたって許可が必要なものは、その許可があること。
- ⑥ 敷地面積は1,000㎡以下、また、建築延床面積は400㎡以下であること。
- ⑦ 住宅を併用する場合は、その必要性についての理由が明確であり、かつ、診療所等の面積が建築面積の50%以上であること。

（ウ）社会福祉施設

- ① 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであり、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないものであること。
- ② 周辺地域住民の利用に供するものであること。
- ③ 既存集落内又はその周辺部分での立地であること。
- ④ 社会福祉施設は、申請者が自己の業務の用に供するもので、その申請者は、市町であること。
申請者が民間の場合、特例的許可事由 5 保健・福祉・医療・学校関係 P21～で対応となる。
- ⑤ 事業所は、県又は市町の指定を受けたものであること。
- ⑥ 敷地面積は、1,000㎡以下であること。（保育所と児童厚生施設と幼保連携型認定こども園を除く。）
- ⑦ 対象施設は、次の表のとおりとする。

障害者自立支援法	障害者支援施設、福祉ホーム、盲人ホーム、地域活動支援センター、障害福祉サービス事業所（グループホーム・ケアホーム、生活介護事業所、就労移行支援事業所、就労継続支援A型事業所、就労継続支援B型事業所、短期入所事業所、自立訓練事業所）
児童福祉法	助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、幼保連携型認定こども園
生活保護法	救護施設
老人福祉法	老人デイサービスセンター、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、在宅介護支援センター、老人短期入所施設、養護老人ホーム認知症対応型老人共同生活援助事業を行う事業所、小規模多機能型居宅介護事業を行う事業所
介護保険法	介護老人保健施設

※社会福祉施設とは

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設、又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設等とする。

(2) 店舗等

- ① 申請に係る店舗等が、周辺地域住民の利便の用に供するものとして通常存在するものであり、立地に当たって、**既存集落***内の相当数の住民の要請書（地元役員とおおむね50戸以上）及び区会等に諮った旨が確認できる資料があること。
- ② 既存集落内又はその周辺部分の立地であること。
- ③ 敷地面積は500㎡以下、また、建築延床面積は200㎡以下であること。
ただし、法第34条第9号関係・(基準)(1)の知事が指定する区間における敷地面積は、業種、営業形態等を勘案して相当数の駐車場が必要と判断される場合には、この限りではない（駐車場計画を添付すること。）。
- ④ 予定建築物に住居の併用は認められない。
ただし、市街化調整区域に関する都市計画決定の日（昭和46年3月31日）以前からの宅地性を証することができる土地における建築等の許可基準に適合するものはこの限りでない。
- ⑤ 店舗は、自己の業務の用に供するもので、申請者自らが店舗の営業を行うこと。
- ⑥ 申請地は、申請者の所有地又は申請者が取得する土地であること。
ただし、借地できることが確実である場合には、この限りではない。
- ⑦ 来客用の駐車場及び建築物の店舗の出入口が道路に面しているなど、建築物の配置が店舗としての利用上十分に配慮されたものであること。
- ⑧ 対象業種は、次の表のとおりとする。

衣服小売り業	男子服、婦人・子供服、靴・履物、かばん・袋物、洋品雑貨小間物
食料品小売業	各種食料品、酒、食肉、鮮魚、野菜、果実、菓子・パン、米穀類、総菜、持帰弁当
その他の小売業	医薬品、眼鏡、農業資材、苗・種子、肥料・飼料、ガソリンスタンド、燃料、書籍・雑誌、新聞、紙・文房具、生花、家電品、食器、金物・荒物、自転車、二輪自動車、コンビニエンスストア (高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド等は除く)
飲食店舗	食堂、レストラン、そば・うどん店、ラーメン店、寿司屋、喫茶店
サービス業	はり・きゅう・あんまの施設、柔道整復師の施術場、理容業、美容業、普通洗濯業
自動車等修理	自動車一般整備業、自動車車体整備、農機具修理業
	農林漁業団体事務所、自動精米所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設
郵便等	郵便、小包、郵便貯金、簡易保険、物品販売

※既存集落とは

既存集落とは、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域とする。おおむね50戸の戸数の扱いについては、原則50戸以上とするが、集落としての集積の程度が高い場合その他特にやむを得ない場合にあっては、40戸以上の連たんをもって可能とする。

また、連たんの状況を間隔をもって判断する場合には、原則として隣棟間隔は50m程度とし、連たんの状況を一定の区域の範囲内における建築物の集中の程度をもって判断する場合には、原則として少なくとも半径100mまでの区域又は狭くとも3haまでの区域を対象として取り扱うこととする。

- ・連たん図は、市街化区域・市街化調整区域区分線を明記する。
- ・連たん図は、半径100m又は3haの区域と最大隣棟間隔を記入する。

法第34条第2号

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

(運用にあたっての考え方)

(1)「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」には、

鉱物の採掘、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、即ち、日本標準産業分類D－鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域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、砕石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しない。

(2)「観光資源の有効な利用上必要な建築物」には、

当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当する。

(3)「その他の資源」には、

水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、本号により許可する。

なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、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、本号に該当する。

法第34条第3号

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

※本号に対する政令が未制定のため、該当するものはない。

法第34条第4号

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

(運用にあたっての考え方)

(1) 農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物としては、当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする次のような業種の用に供するための開発行為が該当する。

- ・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
- ・精穀・製粉業
- ・砂糖製造業
- ・配合飼料製造業
- ・製茶業
- ・でん粉製造業
- ・一般製材業
- ・倉庫業

(基準)

- (1) 政令第20条で定める建築物以外の建築を行うことの必要性について、その理由が明確であること。
- (2) 農産物等の処理、貯蔵若しくは加工については、原材料が主として当該市街化調整区域における農産物等であり、かつ、当該生産地において処理、貯蔵若しくは加工する必要性があるものであること。
- (3) (1) 及び (2) において、農業、林業若しくは漁業に従事する者であることについて、町長又は農業委員会会長の証明があること。

法第34条第5号

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（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った所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、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。）に従って行う開発行為

法第34条第6号

都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する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

法第34条第7号

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

(運用にあたっての考え方)

- (1) 同規定は、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行うことが必要なものの建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可しうることとしたものであるが、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象とする。
- (2) 「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5割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいう。

法第34条第8号

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

(危険物等の範囲) 政令第29条の6

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。

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。

法第34条第9号

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當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

(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當な建築物等)

政令第29条の7

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。

- 1 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
- 2 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

(基準)

政令第29条の7第1号関係の「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休憩所又は給油所等」(以下「沿道サービス施設」という。)の許可基準は次のとおりとする。

- (1) 立地については、都市計画道路(3-4-3)相生一丁目飯喰線(昭和通り)のうち、知事の指定する区間の沿線であること。
- (2) 申請地が、交通安全上及び円滑な交通の確保の面から支障ないと認められること。
- (3) 対象業種はドライブイン、ガソリンスタンド、自動車用LPGスタンド、自動車修理場及びこれらに類似するものとして町長が必要と認める業種であり、次の事項を満たすこと。
 - ・敷地面積は、原則として1,000㎡以上4,000㎡未満である。
 - ・住居の併用は認めない。
 市街化調整区域に関する都市計画決定の日(昭和46年3月31日)以前からの宅地性を証することができる土地における建築等の許可基準に適合するものはこの限りでない。
- (4) 申請地は、申請者の所有地又は申請者が取得する土地であること。
ただし、借地できることが確実である場合には、この限りではない。
- (5) 店舗は自己の業務の用に供するもので、申請者自らが店舗の営業を行うこと。
- (6) 敷地は原則として道路に10m以上接し、建築物の位置は道路端から50m以内に配置すること。
- (7) 幹線道路の沿道としての環境浄化に資するため、開発区域の周囲に緩衝緑地等の緑地帯を配置した計画内容であること。
- (8) 対象業種は、次の表のとおりとする。

休憩所	ドライブイン、レストラン、飲食店(主な提供品目が酒類ではないこと)、喫茶店、コンビニエンスストア
ガソリンスタンド類	ガソリンスタンド、自動車用LPGスタンド
自動車修理場	自動車修理場(一部で部品等を販売することは可)

- ・ 予定客席数と駐車場の関係資料を提示すること。

法第34条第10号

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

（運用にあたっての考え方）

- （１）第10号は、都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていること等にかんがみ、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開発行為が行われるのであれば、スプロールの弊害もないことから許可することができることとしたものであるが、「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に限られるものとする。

※地区計画（町決定）

- ・法第19条第3項 町が都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、県知事と協議し同意を得なければならない。
協議については、「市町村都市計画決定に係る手続きガイドライン」による。
- ・法第19条第5項 県知事は、当該協議に当たり、必要があると認めるときは、町に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。

・地区計画策定上の留意事項

（ア）上位計画との整合

定めようとする地区計画が県マス、区域マス及び町マスに即したものであること。

（イ）詳細土地利用計画の策定

県マス、区域マス及び町マスが示す将来像と現況の土地利用実態とを相互に反映し、地区レベルの詳細な土地利用の方針を明らかにするため、以下の内容について整理し、その計画（方針）を示すこと。ただし、以下の内容について、既に県マス、区域マス又は町マスに示されている場合はこの限りでない。

- ①都市を取り巻く状況の整理（社会経済情勢、各種他制度、各種他計画などに関する整理）
- ②詳細な土地利用実態の把握（都市計画基礎調査などの活用による土地利用の現況、動向の調査分析）
- ③地区の土地利用上の課題の抽出
- ④地区レベルの将来像の設定

詳細土地利用計画については、地区計画を定めようとする範囲を含んだ任意の地域に定めることができるものとする。（町の区域全域を対象にする必要はなく、一定の地域に限って定めることができる。）

（ウ）その他

指定方法については、「都市計画運用指針」、「新都市計画マニュアル（社）日本都市計画学会編」及び「地区計画マニュアル 地区計画行政研究会」を参考にするとともに、大規模集客施設の立地を可能とする地区計画については、「市町村都市計画決定に係る手続きガイドライン」の広域調整基準等によるものとする。

法第34条第13号

市街化調整区域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その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に届け出たものが、当該目的に従って、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。）

（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）政令第30条

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。

（既存の権利者の届出事項）省令第28条

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。

- 1 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）
- 2 土地の所在、地番、地目及び地積
- 3 届出をしようとする者が、市街化調整区域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その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
- 4 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

法第34条第14号

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、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

1 住宅関係

1-1 農家等の分家住宅（農家の二、三男が分家する場合の住宅等）

（基準）

（1）本家たる世帯は、線引き（昭和46年3月31日）以前から当該市街化調整区域に生活の本拠を有していること。ただし、次の場合も本文と同様とみなす。

（ア）本家が市街化調整区域に近接する市街化区域内に存する農家（農業従事者証明）であり、かつ、市街化調整区域にしか土地を所有しない場合

（イ）本家たる世帯が非農家等の場合

（2）分家住宅を建築しようとする者は、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者のうち、本家の世帯構成員である者若しくは世帯構成員であった者で、婚姻等の原因によりそれまで属していた世帯から独立する者又は新たに当該申請地を生活の本拠地とする者であること。

従前本家と同一の世帯構成員として同居の事実が必要となる。

◎申請者が二親等以内の親族である場合、特例的運用により県開発審査会には報告となる。

一親等：父母、子、子の配偶者

二親等：祖父母、兄弟姉妹、孫

三親等：そう父母、叔父叔母、甥姪、ひ孫

（3）申請地は、線引き（昭和46年3月31日）以前から引き続き本家たる世帯が保有している土地であって、本家の存する既存集落内又はその周辺に位置するものであること。

なお、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定後農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地等についてはこれに含める。

（4）当該申請地については、相続若しくは贈与により申請者において所有権等を取得すること又は取得したことが証明できるものであること。

（5）原則として、当該住宅に係る敷地面積は500㎡以下、また、建築延床面積は200㎡以下であること。

※許可にあたっては、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、予定建築物等の適正さ、過去における同様の申請の有無等に照らして必要性及び確実性を判断するものとする。

※本家を誰が継ぐのかも家系図及び申請理由書に明記する。

1-2 業務に従事する者の住宅・寮等

法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は昭和46年3月31日以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設することがやむを得ないと認められるもの

(運用にあたっての考え方)

- (1) 業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地する場合のいずれかであり、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案のうえ適切な規模を超えないものに限る。

2 地域活性化関係

2-1 研究施設

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

2-2 産業振興に資する工場等

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして知事が指定した地域において立地することがやむを得ないと認められる ^(ア) 工場等 ^(イ)

(運用にあたっての考え方)

現在のところ、知事が指定した地域はないが、指定する場合には次の事項に留意するものとする。

(1) 人口の減少については、住民基本台帳等により市街化調整区域に関する都市計画が定められている本町において指定時の人口と5年前の人口を比較して判断するものとする。

また、産業の停滞については、工業統計調査により本町の指定時の直近5年間の製造品出荷額等の平均伸率が全国の平均伸率を下回っていることにより判断するものとする。

(2) 知事の地域指定は市町村を単位として行うものとする。

この場合においては、本町の人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められれば原則として指定される。また、当該都市計画区域、市街化調整区域内の人口、産業の動向、土地利用の状況、本町の基本構想等における工場等の導入に関する位置付け等を総合的に勘案し、市街化を促進するおそれがないと認められる場合においては指定されるものとする。

(ア)「立地することがやむを得ないと認められる」とは、

工場等の立地が当該市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、以下の事例にみられるように地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であるものとする。

① 開発区域周辺の労働力を必要とする場合

② 清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合

(イ)「工場等」については、

技術先端型業種の工場又は研究所であって、その立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであり、開発区域の面積は5ha未満とするものとする。

技術先端型業種	医薬品製造業 通信機械器具・同関連機械器具製造業 電子計算機・同附属装置製造業 電子応用装置製造業 電気計測器製造業 電子機器用・通信機器用部分品製造業 医療用機械器具・医療用品製造業 光学機械器具・レンズ製造業等
研究所	研究棟 管理棟 医療棟等の施設

2-3 特定流通業務施設

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年7月22日法律第85号）（以下「物流総合効率化法」という。）に規定する認定総合効率化計画に記載された特定流通業務施設。

特定流通業務施設とは、

流通業務施設（トラックターミナル、卸売市場、倉庫又は上屋をいう。）であつて、高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地し、物資の仕分及び搬送の自動化等荷さばきの合理化を図るための設備、物資の受注及び発注の円滑化を図るための情報処理システム並びに流通加工の用に供する設備を有するものをいう。（物流総合効率化法第2条第3号）

（運用にあたっての考え方）

- （1）申請者は、物流総合効率化法による認定を受けた総合効率化計画を実施する者とする。
- （2）物流総合効率化法第4条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであつて、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うち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設及び倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫であること。
- （3）物流総合効率化法第4条第5項に基づく山梨県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるものとの意見があつた施設であること。
- （4）開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。

2-4 準公益施設

地区集会場その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物

（運用にあたっての考え方）

- （1）「法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設」とは、次に掲げる要件に該当するものを対象とするものとする。
 - ・地区集会場、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和22年法律第26号）によるものを除く。）等準公益的な施設である建築物であること。
 - ・町内会、自治会等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。
 - ・レジャー的な施設その他他の目的の建築物と併用されるものでないこと。
- （2）農林漁業生活改善施設その他の制度的に当該施設の公益性が担保されているものについては、法第34条第1号に該当するものとして取り扱うものとする。

2-5 レクリエーション施設

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次に掲げる建築物

- ①キャンプ場、スキー場等第2種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物
- ②第2種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物

(運用にあたっての考え方)

(1) 上記①については、次に掲げる要件に該当するものを対象とするものとする。

- ・当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
- ・管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
- ・用途の変更が容易なものでないこと。
- ・自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の法令に適合していること。

(2) 上記②について、第2種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物に宿泊施設は含まれないが、次の各要件を満たすものにあつては別途「開発審査会」の議を経たうえで個別具体的に許可する。

- ・利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
- ・市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

なお、第2種特定工作物とりわけ運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、主として当該運動・レジャー施設の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該クラブハウス等の建築を目的として開発許可又は建築許可を行う必要はない。

また、第2種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設に併設建築物を伴う場合については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には、別途法第43条の建築物の制限に対する規定の適用があることに留意するとともに、その場合、その規模、設計、配置、内容等を個別に検討し、許可する。

(基準)

(1) 1ha未満の運動、レジャー施設に係る併設建築物については、その規模、配置、内容等を個別的に検討し、法施行令第36条第1項第3号ホのA-2その他の建築等の許可基準(1)(イ)による取扱いを行う。

3 事業関係

3-1 収用対象事業

市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途及び規模で建築される建築物。

県開発審査会には報告となる。

(運用にあたっての考え方)

(1) 収用対象事業に関する事務の具体的運用にあたっては、次に掲げる事項に留意するものとする。

- ・代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らし適切なものであること。
- ・農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の土地等でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- ・敷地が従前とほぼ同様の規模であり、予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

(2) 市街化区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で市街化区域に建築される建築物については、密集市街地等であることにより市街化区域内に適地を確保することが困難である場合や、被収用者が従前から市街化調整区域に、代替予定地としてではなく、前記(1)に掲げる要件にかんがみ適切な土地を保有しておりあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合、許可権者との調整を踏まえ起業者において適切な土地をあっせんする場合等やむを得ない場合に許可することができるものとする。

(基準)

(1) 収用対象事業とは、土地収用法第3条各号に掲げる事業であること。

また、同法第16条の規定による事業の認定を受けたものに限らないものとする。

(2) 予定地の面積は、原則として従前の土地とほぼ同面積とする。

ただし、やむを得ない場合に限り他法令（農地転用等）との調整がついたものは、最大1.5倍以下とする。

(3) 予定建築物の規模は、原則として従前の建築物とほぼ同規模とする。

ただし、やむを得ない場合は、従前の面積の1.5倍以下とする。

3-2 土地区画整理事業

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

(基 準)

(1) 土地区画整理事業の完了後において、建築物の建築のためにする開発行為であること。

ただし、開発行為を伴わない場合にあつては、法施行令第36条第1項第3号ホのA-2その他の建築等の許可 基準(1)(イ)による取扱いを行う。

5 保健・福祉・医療・学校関係

5-1 介護老人保健施設

(運用にあたっての考え方)

- (1) 介護老人保健施設については、各地域の要介護老人等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切でないものとされていること等から、協力病院が近隣に所在する場合等老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる場合には、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に該当するものとして許可する。

5-2 有料老人ホーム

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なもの⁽¹⁾であって、その立地がやむを得ない⁽³⁾と認められるもの。

(運用にあたっての考え方)

- (1) 「設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なもの」とは、

当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営標準指針又は山梨県が当該指針を参考に策定する指導指針等が適用される場合にあっては同基準に適合したものであるものとする。

- (2) 当該有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであることとし、分譲方式のものは認めないものとする。

- (3) 「立地がやむを得ない」とは、

当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であるものとする。

- (4) 当該有料老人ホームの立地につき、本町の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、町長が承認を与えたものであること。

5-3 社会福祉施設

(運用にあたっての考え方)

(1) 社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、次の（ア）から（ウ）までのいずれかに該当するもの（法第34条第1号に該当するものを除く。）とする。

（ア）近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合

（イ）当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合

（ウ）当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

5-4 医療施設

(運用にあたっての考え方)

(1) 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であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その位置、規模等からみて、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、次の（ア）から（ウ）までのいずれかに該当するもの（法第34条第1号に該当するものを除く。）とする。

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

（イ）当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合

（ウ）病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合

5-5 学校

(運用にあたっての考え方)

(1) 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもの（法第34条第1号に該当するものを除く。）とする。

6 その他

6-1 社寺、仏閣、納骨堂

(運用にあたっての考え方)

(1) 本事例の取扱いについては、原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものとし、通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物を典型例とするが、その他の宗教活動上の施設⁽²⁾であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものも含むものとする。

(2) 上記の「その他の宗教活動上の施設」とは、

原則として、宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに附属する社務所、くり等、規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものとし、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まないものとする。

6-2 災害危険区域等に存する建築物の移転

建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転

(運用にあたっての考え方)

(1) 次に掲げる建築物の移転を対象とするものとする。

(ア) がけ地近隣危険住宅移転事業等として行う移転

(イ) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第3項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転

(ウ) 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項の勧告に基づく移転

(エ) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転

(オ) その他条例、要綱等に基づく（ア）から（エ）までと同等と認められる移転

(2) 前記（1）の場合における取扱いについては、収用対象事業（3-1）の施行による移転の場合とおおむね同様のものとする。

また、移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっても収用対象事業の施行による移転の場合と同様やむを得ない事情を総合的に勘案して取り扱うものとする。

6-3 旧既存宅地における開発行為

(運用にあたっての考え方)

(1) 市街化調整区域内に存する土地のうち、市街化調整区域に関する都市計画決定の日(昭和46年3月31日)以前からの宅地性を客観的に証することのできる土地(以下「旧既存宅地」という。)において、当該旧既存宅地が、工場跡地その他一の建築物の敷地としては過大であり、開発行為を伴わない建築行為のみとして、平成13年5月18日施行の「市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築行為等の許可基準」(以下「追加許可基準」という。)で対応させることとした場合、いわゆる旗竿開発その他都市整備上及び居住環境上不整形な土地利用を招来することとなることが想定される。従って、これらのものは開発行為が伴うものとして、制度全般との整合を図るため、法第34条第14号の規定による開発審査会の議を経てから開発許可を行い、道路その他必要な公共施設等を整備させるよう指導するものとする。

(2) 上記(1)に伴う開発行為の許可にあたっては、法第33条に規定する技術基準に適合しているとともに、次の基準に適合していることを確認するものとする。

また、必要に応じて法第41条の規定を適用する等により、当該開発区域の規模、開発行為の目的、周辺の地域との関係等に照らし、適切な建築物となるよう措置するものとする。

(基準)

(1) 市街化区域に隣接し又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

(2) 市街化調整区域となった時点(昭和46年3月31日から現在まで)において、現況が宅地であること。

(3) 申請地の存する町の土地利用計画に、支障がないものであること。

(4) 予定建築物の用途は、次のいずれかによること。

(ア) 自己用の開発行為の場合は、予定建築物の用途が、自己の居住の用に供する建築物であること。

(イ) 分譲目的の開発行為の場合は、土地を取得した者(借地権を含む)が自己の居住の用に供する建築物を建築する目的であること。

6-4 その他

これまで、都市計画法第34条第14号の規定の適用に関して、通常原則として許可しても差し支えないものと考えられるものを列举してきたが、これら以外の事例についても、法の趣旨にのっとり、かつ、地域の実情に沿った円滑な制度の運用が図られると判断できるものについては、個別具体的に検討するものとする。

(基準)

(1) 地域の特性、社会経済の発展の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の目的、位置、規模等を個別具体的に検討し、許可するのが相当と認められるもの。

※ 開発許可の特例（法第34条の2）

国又は都道府県等若しくは事務処理市町村、都道府県又は事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合等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、開発許可があったものとみなす。

法施行令第36条第1項第3号ホ

「都道府県知事は、次の各号に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。

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。

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」

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 (法第43条第1項)

A-1 市街化調整区域に関する都市計画決定の日（昭和46年3月31日）以前から現在までの宅地性を証することができる土地における建築等の許可

すべての基準を満たすもの ⇒ 許可 ⇒ 特例的運用にて県開発審査会に報告

(基準)

(1) 市街化区域に隣接し又は近接し^(ア)、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^(イ)であって、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域^(ウ)内に存する土地であること。

(2) 市街化調整区域となった時点において、現況が宅地である土地であって、建築物の建築等に際し開発行為を伴わない^(エ)ものであること。

◎都市計画決定日（昭和46年3月31日）の現況が宅地である判断は、土地登記簿、固定資産課税台帳（ない場合がある。）によるものとするが、次に掲げる諸資料等を総合的に勘案することも可能とする。

- ・昭和46年3月31日以前の航空写真（一般財団法人日本地図センター TEL 0298-51-6657）
- ・農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用の許可、農業委員会の諸証明その他農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類
- ・~~宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）~~、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく宅地的土地利用を証する書類（建築概要書、確認済証、検査済証）
- ・公的機関等の証明（建物の閉鎖謄本等）
- ・市街化調整区域とされた時点後、許可申請時に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況

(3) 政令第36条第1項第1号及び第2号並びに同条第2項の技術基準に適合していること。

(4) 申請地の存する町の土地利用計画上、支障がないものであること。

(5) 予定建築物の用途は、自己の居住（又は業務）の用に供する建築物であること。

◎自己の生活を営むうえで必要性が高い生活権の保障という意味合いから、次の建築物は含まない。

- ・アパート、貸店舗、貸事務所等

◎二世帯住宅は、共同住宅（アパート）となる場合があるので注意すること。

(ア)「市街化区域に隣接」する地域とは、
市街化区域に隣りあって接している地域をいう。

「市街化区域に近接」する地域とは、
当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的關係、集落の形成の状況に
照らし判断する。

(イ)「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」の要件
とは、

地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らしその一体性を判
断する。

「自然的条件」は、
河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かの判断を行う。

「社会的条件」は、
同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する次に掲げ
るような施設の利用形態の共通性等にも照らし、総合的に判断するものとする。

- ・ 日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設
- ・ 児童公園、地区集会場、郵便局等の公益施設
- ・ 鉄道、バス、道路等の利用交通施設

(ウ)「おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域」の要件は、

建築物の敷地が、一定の間隔で連続して存在し、又は一定の区域の範囲内に集中して存在すること
により相当程度の集落が形成されているか否かにより判断するものとする。

なお、おおむね50戸の戸数については、原則として50戸以上要するものとするが、集落として
の集積の程度が高い場合その他特にやむを得ない場合にあっては、40戸以上の連たんをもって可能
とする。

また、連たんの状況を間隔をもって判断する場合には、通常原則として50m程度の隣棟間隔をも
って判断するとともに、連たんの状況を一定の区域の範囲内における建築物の集中の程度をもって判
断する場合には、当該一定の区域としては、通常原則として少なくとも半径100mまでの区域又は
狭くとも3haまでの区域を対象として取り扱うこととする。

(エ)「建築物の建築等に際し開発行為を伴わない」の要件は、

当該宅地が工場跡地その他一の建築物の敷地としては過大であり、開発行為を伴わない建築行為の
みで対応することとした場合、いわゆる旗竿開発（路地状敷地による開発）その他都市整備上及び居
住環境上不整形な土地利用を招来することとなるもの等、開発許可が必要として取り扱うものは除く
ものとする。

A-2 その他の建築等の許可

(基 準)

(1) 次に掲げる要件の一つに該当するものであること。

(ア) 前記(1)の「市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築行為等の許可基準」に該当しない土地において、市街化調整区域となった時点で現況が宅地である土地であって、建築物の建築に際し開発行為を伴わないもので真にやむを得ないもの

(イ) 建築物等の建築等に際し新たな開発行為を伴わないものであって、当該建築物の建築等の目的、位置及び規模等を個別的に検討し、許可するのが相当と認められるもので真にやむを得ないもの

A-3 既存建築物の建替

(運用にあたっての考え方)

(1) 次の各要件に該当するものについては、審査の対象とする。

(ア) 従前の自己用住宅の敷地が著しく過小である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。

(イ) 原則として従前の建築物と同一の用途であること。

(ウ) 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。

なお、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えないこと。(規則第60条)

(基 準)

(1) 建替後の床面積の合計が従前の建築物^(ア)の床面積の合計の1.5倍を超えるものについては、法第43条の建築許可申請により審査するものとする。

(ア)「従前の建築物」とは、

昭和46年3月31日以前に建築された建築物、過去に法第43条許可を受けた建築物が該当する。

規則第60条証明で建築された建築物は含まれない。

開発許可を受けた土地における建築等の制限

(法第42条第1項)

B-1 分家住宅等で許可等を受けたものの用途変更

県開発審査会の議を経て許可された一身専属性を持つ用途 ⇒ いずれかの条件に該当 ⇒ 一般住宅

- ・ 分家住宅
- ・ 既存集落内の自己用住宅
- ・ 許可不要の農家用住宅
- ・ 既存権利の届出により建築された建築物

(条 件)

- (1) 建築主又は生計維持者の病気・死亡・抵当権の実行等の真にやむを得ない事情があるとき。
- (2) 建築後20年以上適法に利用されたもの。

開発行為許可申請添付書類

番号	添付書類	根拠法令等	様式	要・不要の別			
				開発区域面積 1 ha 未満		開発区域面積 1 ha 以上	
				自己用	非自己	自己用	非自己
1	開発許可申請書	法第30条 省令第16条 (法第34条の2) (細則第2条)	様式第2	○	○	○	○
2	手数料	昭和町手数料 条例第2条	28号様式 その2	○	○	○	○
3	委任状	町長が定めるもの	様式自由	△*1	△*1	△*1	△*1
4	申請理由書	町長が定めるもの	様式自由	△*2	△*2	△*2	△*2
5	区域内土地一覧表	町長が定めるもの	様式自由	○	○	○	○
6	設計説明書	省令第16条 細則第2条	第10号様式	○	○	○	○
7	従前の公共施設	細則第2条	第10号様式 付表1	△*3	△*3	△*3	△*3
8	新設する公共施設	細則第2条	第10号様式 付表2	△*3	△*3	△*3	△*3
9	付替えに係る公共施設	法第40条第1項 細則第2条	第10号様式 付表3	△*3	△*3	△*3	△*3
10	公共施設管理者の同意・協議書	法第32条 要綱第8条	第5号様式	○	○	○	○
11	町長との協定書の写し	要綱第8条	第4号様式	○	○	○	○
12	開発区域内権利者一覧表	細則第2条	第11号様式 付表	○	○	○	○
13	開発行為の施行等の同意書	省令第17条 細則第2条	第11号様式	○	○	○	○
14	土地登記簿謄本（全部事項証明）	省令第17条		○	○	○	○
15	資金計画書 (収支計画・年度別資金計画)	省令第16条	様式第3	×	○	○	○
16	申請者の資力信用に関する書面	法第33条		×	○	△*4	○
17	工事施工者の能力に関する書面	法第33条		×	○	○	○
18	設計者の資格に関する書面	法第31条 省令第18条	様式自由	×	×	○	○
19	隣接者の同意	町長が定めるもの	様式自由	○	○	○	○
20	隣接者、周辺住人及び関係機関 との調整に関する図書	町長が定めるもの	様式自由	○	○	○	○
21	擁壁の安定計算	町長が定めるもの	様式自由	○	○	○	○
22	排水計算書	町長が定めるもの	様式自由	○	○	○	○
23	土量計算書	町長が定めるもの	様式自由	○	○	○	○
24	確約書	町長が定めるもの	様式自由	△*4	△*4	△*4	△*4
25	関係法令許認可に関する図書	町長が定めるもの	様式自由	○	○	○	○
26	開発区域位置図	省令第17条	縮尺2万5千分の1以上 (原則として都市計画 図に記入)	○	○	○	○
27	開発区域区域図	省令第17条	縮尺2千5百分の1以上	○	○	○	○

28	案内図	町長が定めるもの	原則として住宅地図に記入	○	○	○	○
29	現況図	省令第16条	縮尺2千5百分の1以上	○	○	○	○
30	実測図	町長が定めるもの	縮尺5百分の1以上	○	○	○	○
31	公図・14条地図（旧公図）	町長が定めるもの	縮尺5百分の1以上 （6百分の1）以上	○	○	○	○
32	公共施設の新旧対照図	町長が定めるもの	縮尺5百分の1以上	○	○	○	○
33	土地利用計画図	省令第16条	縮尺千分の1以上	○	○	○	○
34	造成計画平面図	省令第16条	縮尺千分の1以上	○	○	○	○
35	造成計画断面図	省令第16条	縮尺千分の1以上	○	○	○	○
36	道路断面図	町長が定めるもの	縮尺百分の1以上	×	○	×	○
37	排水施設計画平面図	省令第16条	縮尺5百分の1以上	○	○	○	○
38	排水施設計画断面図	町長が定めるもの	縮尺百分の1以上	○	○	○	○
39	給水施設計画平面図	省令第16条	縮尺5百分の1以上	×	○	×	○
40	消防水利図	町長が定めるもの	縮尺5百分の1以上	×	○	×	○
41	がけの断面図	省令第16条	縮尺5十分の1以上	○	○	○	○
42	擁壁の断面図	省令第16条	縮尺5十分の1以上	○	○	○	○
43	建築計画概要書	町長が定めるもの	様式自由	○	○	○	○
44	予定建築物の図書	町長が定めるもの	様式自由	○	○	○	○
45	現況写真及び撮影位置図	町長が定めるもの	様式自由	○	○	○	○
46	工程計画に関する図書	町長が定めるもの	様式自由	○	○	○	○
47	工事防災計画書	町長が定めるもの	様式自由	△*4	△*4	△*4	△*4
48	その他必要とされるもの	町長が定めるもの		○	○	○	○

注 表中○は、添付を必要とし、×は添付を必要としない。
 表中△*1は、本人申請の場合を除く。
 表中△*2は、市街化調整区域は必ず添付する。
 表中△*3は、公共施設が同項目に該当の場合添付する。
 表中△*4は、必要に応じて添付する。

※ 自己用と非自己用等の区分

自己用と非自己用の区分は、許可基準の適用条項、工事完了公告前の建築等の承認・審査、市街化調整区域を指定する際における権利の届出制度の適用、開発行為の許可申請手数料徴収額の算定上重要な意義を有するが、その取扱いは次のとおりである。

① 自己の居住の用に供する建築物

自らの生活の本拠として使用（自然人に限る）する自己専用住宅で、会社の従業員宿舎は含まれない。

② 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物

自己の業務に係る経済活動が継続的に行われる建築物又は特定工作物。

例えば、自営の工場、ホテル、旅館、組合員の事業用共同施設、従業員用福利厚生施設等が該当する。

分譲、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗等は、これに該当しない。

③ その他（非自己用）の建築物又は特定工作物

他人に譲渡又は使用させることを目的とする建築物又は特定工作物。

例えば分譲又は賃貸の住宅、店舗、事務所、墓園、車庫等及び寮、社宅等の従業員宿舎並びに組合員に譲渡する住宅等が該当する。

自己用と非自己用が混在している場合の取扱いは、原則として非自己用として取扱う。

開発許可申請書（２９条）添付書類

※山梨県開発許可申請等の手引き（平成１９年度１１月）の開発許可申請書作成要領を補足する。

添付資料は本書及び作成要領に従い作成する。なお、本書及び作成要領は標準的な開発行為を対象としたものである。

No.	項 目	作 成 要 領
1	開発許可申請書 様式第2(第16条関係)	①申請日は、町の受理日と同日とする。 ②申請者本人の署名ならば三文判による押印でも良いが、申請書内で印影を統一する必要があるため、委任状、同意書等を添付する場合は印鑑登録印での押印をする。 （法人の場合は、代表者及び代表社印を確認する必要があるため、印鑑登録印での押印と全部事項証明書及び印鑑証明書の添付をする。） ③建築物の用途の欄には、原則として「用途地域内の建築物の用途制限」から選定する。 （不明な場合は開発担当者の指示による。） ④セットバック等により建築敷地の面積又は形状が申請区域と異なる場合はその他の事項の欄に「建築確認申請面積〇〇㎡」と記入する。 ⑤開発区域に含まれる地域の名称の欄には、区域の地番を全筆記入し、記入しきれない場合は、別紙に記載し添付する。 ⑥その他必要な事項の欄には、該当する関係法令等について記入し、記入しきれない場合は別紙とする。
2	手数料	別表に掲げる手数料に相当する金額を納入し、納入通知書兼領収書(28号様式 その2)の写しを添付する。
3	委任状	①申請者の住所氏名・代理人の住所氏名（会社名及び代表者名）及び電話番号・実務担当者の氏名・委任年月日・委任内容は必ず記入する。 ②委任内容については、委任する手続き等を具体的に記入する。 ③基本的に申請者しか持ち得ない印（印鑑登録印等）による押印をする。 （印鑑登録印での押印が難しい場合は、担当者に相談して下さい。）
4	申請理由書	①市街化調整区域は必ず添付する。 ②その他区域は必要に応じ添付する。
5	区域内土地一覧表	①開発区域内に含まれる全ての筆について、土地登記簿に記載されている事項（所在・地番・地積・地目）及び現況地目を記入する。 ②申請区域が筆の一部となる場合等やむを得ない場合は、面積を実測値とし「実測値〇〇㎡」と記入する。
6	設計説明書 第10号様式(細則第2条関係)	①地目別の概要の欄には公簿の数値を記入する。 ②土地利用計画の欄には実測の数値を記入する。 ③公簿面積と実測面積の異なる場合は、土地の現況を公簿、土地利用計画を実測により記入し、それぞれに(公簿)、(実測)と記入する。 ④その他必要事項を記入する。
7	従前の公共施設 第10号様式(細則第2条関係)付表1	新旧対照図の番号・概要・管理者・所有者・摘要を記入する。 （公共施設の種類ごとに番号を付し、種類ごとに記入する。また、同一物件に権利者が2以上ある場合は、摘要の欄に理由を記入する。）
8	新設する公共施設 第10号様式(細則第2条関係)付表2	新旧対照図の番号・概要・管理者・摘要を記入する。 （協議成立・協議中の別を記載し、拡幅の場合は、従前の公共施設の番号・幅員等を摘要の欄に記入する。）
9	付替えに係る公共施設 第10号様式(細則第2条関係)付表3	付替えに係る公共施設の欄には、従前の公共施設に対応する新設の公共施設の名称及び番号を記入する。
10	公共施設管理者の同意・協議書 第5号様式(要綱第8条関係)	同意書・協議書の写しを添付する。
11	町長との協定書の写し 第4号様式(要綱第8条関係)	協定書の写しを添付する。
12	開発区域内権利者一覧表 第11号様式(細則第2条関係)付表	①物件の種類欄には、土地、建物等の種類を記入する。 ②開発区域内の土地・建築物等に係わる全ての権利者及び権利者の同意の有無等について記入し、協議中の場合は、その経過を示す説明書を添付する。 （登記簿の甲及び乙区に登録されている者全て） ③記入する面積は実測値とする。 （筆が複数ある等やむを得ない事情がある場合は公簿面積でも可とする。）
13	開発行為の施行等の同意書 第11号様式(細則第2条関係)	①同意書は権利者ごとに各1枚ずつ記入する。 ②開発区域内権利者一覧表に記載される全ての権利者から同意をとる。 （印鑑登録印での押印、印鑑証明書の添付をする。） ③記入する面積は、原則として実測値とする。 （筆が複数ある等やむを得ない事情がある場合は、公簿面積でも可とする。）
14	土地登記簿謄本（全部事項証明）	①最新のものを添付する。 ②申請書の正本には原本を添付する。 ③開発区域内に含まれる土地及び必要に応じ当該開発区域外の工事に関するものを添付する。
15	資金計画書 様式第3(第16条関係)	①収支計画書・年度別資金計画書には建築物の供用開始までに必要な全ての費用を記入する。 ②分担金については、組合その他の施設負担金がある場合には具体的に記入する。 ③宅地分譲の場合、処分収入は原則見込まない。
16	申請者の資力信用に関する書面	①前年度に係る法人税又は所得税の納税証明書・法人登記簿（法人の場合）・履歴書（個人の場合、履歴書に代わるものとして住民票及び納税証明書）を添付する。 ②宅地建物取引業法による宅地建物取引業の免許、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等についての写しを添付する。
17	工事施工者の能力に関する書面	①前年度に係る法人税又は所得税の納税証明書・法人登記簿（法人の場合）・履歴書（個人の場合、履歴書に代わるものとして住民票及び納税証明書）・事業経歴書を添付する。 ②建設業者の登録、建築士法による建築士事務所の登録等についての写しを添付する。
18	設計者の資格に関する書面 （1ha以上）	山梨県宅地開発事業の基準に関する条例施行規則第19条に規定する資格を有することを証する書類を添付する。

19	隣接者の同意	①当該開発行為（敷地境界の位置・公共施設の新設・付替え・廃止等を含む。）に対するの同意の有無を記入する。 ②同意が得られない場合は理由書を添付する。 （同意を得られるよう何度も説明を行い、その経緯を理由書に記入する。） ③隣接者本人の署名ならば三文判による押印でよい。 （記名の場合は、本人しか持ち得ない実印等による押印とする。） ④署名、捺印をすることとし、必要と認める以外は印鑑証明を不要とする。 ⑤隣接地の権利者が確認できる書類（要約書等の写し）の添付をする。
20	隣接者、周辺住人及び関係機関との調整に関する図書	①隣接地権者及び地区役員（区長・土木・環境・農業等）から排水に対しての同意をとる。 ②隣接者、周辺住人への事業説明の経過及びその状況の分かるものを添付する。 ③隣接者と開発区域との境界に問題のないことが確認できるものを添付する。 ④開発行為の内容によっては、必要に応じて周辺住人及び関係機関から同意をとる。 ①②③を満たす書類として同意書でも良いものとする。
21	擁壁の安定計算	①安定性の確認が必要と判断されるものについて検討する。長大法面は、円弧すべり等も検討する。（地盤高の差が1 t /㎡以上の場合を基本とする。） ②擁壁背面の載加重は1 t /㎡とする。（将来的な土地利用も考慮した上で、明らかに1 t /㎡の載加重が過大と判断される場合は別途協議の上決定する。） ③擁壁高に関係なく常時・地震時の両方について検討し、液状化の可能性も判断する。 ④練積擁壁の場合、載加重として5 kN /㎡程度しか想定されていないことや、擁壁上端に続く地表面に法及び土羽がある場合など考慮されていないため、計画の際は注意すること。
22	排水計算書	①昭和町治水計画に基づき流域図（流域・検討する断面の位置・水路勾配・水路勾配を算定する際の延長・起終点の高さを記入・流域の設定の根拠を明らかにしておく）を添付する。 ②8割水深で検討する。 ③排水水路の降雨確率年は水路管理者に従う。 ④排水管の流下能力についても検討する。 ⑤既設水路へ放流する計画の場合は、既設水路の断面計測写真を添付する。 常時流量がある場合は、計算から控除する。 ⑥L型側溝を設置する場合は、樹間隔を算出する。
23	土量計算書	①必要に応じ添付する。（図面へ記入しても良い。） ※土工事に際しては他法令（条例等を含む）の規定に留意し必要な手続きを行うこと。
24	確約書	①必要に応じ添付する。 ②様式は任意。 ③実印により押印し印鑑証明書を添付する。
25	関係法令許認可に関する図書	当該開発行為及び関連工事に関係する他法令の許認可書を添付する。 （申請中で許認可書が交付されていない場合は、開発担当者の指示に従う。）
26	開発区域位置図	①都市計画総括図（S＝1/25,000）を使用し申請位置を示す。 ②申請区域が用途地域の場合は、地域地区の凡例を添付する。 ③主要交通機関からの経路、主要道路、排水先の河川その他目標となる地物及び方位を記入する。
27	開発区域区域図	開発区域を形状に合わせ赤線で囲む。
28	案内図	原則として、住宅地図（S＝1/1,500程度）を使用し開発区域を形状に合わせ赤線で囲む。
29	現況図	①開発区域を赤色で囲む。 ②道路を茶色に水路を水色に着色する。（ただし道路区域内の水路は茶色に着色） ③敷地に接する全ての道路について建築基準法上の道路名（法42条1項1号道路の場合は道路法上の道路名「〇〇道〇〇号線」も記載）及び幅員を記入する。 ④建築物等の用途名（居宅・物置・駐車場等）を記入する。 ⑤等高線を表示する。（2 m毎とする。） ⑥開発区域が1 ha以上の場合は、樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況を記載する。
30	実測図	開発区域を赤線で囲む。
31	公図・14条地図（旧公図）	①公図は必ず添付する。（14条地図がある場合は両方を添付する。） ②開発区域を赤線で囲む。 ③各筆毎に地番・地目・土地所有者を記入する。 ④転写年月日、法務局名を記入する。 ⑤転写したものについては、転写者の資格・氏名も記入し実印等（三文判は不可）を押印する。 ⑥14条地図作成されている場合は公図も添付する。 ⑦道路を茶色に水路を水色に着色する。
32	公共施設の新旧対照図	①既存・新設の公共施設を明示する。（着色方法：既存は塗りつぶし、新設は線で囲む） ②既存、新設各々別に一連番号を付す。（例 既存① 新設①） ③所有者・管理者別に色分けし凡例を作成、新旧面積対照表を記入する。 ④セットバックがある場合は、その位置を赤実線以外の線で記入する。
33	土地利用計画図	①開発区域を赤色で囲む。 ②道路を茶色に水路を水色に着色する。（ただし道路区域内の水路は茶色に着色） ③開発区域に接する全ての道路について建築基準法上の道路名（法42条1項1号道路の場合は道路法上の道路名「〇〇町道〇〇号線」も記載）を記入する。 ④接道区間の道の幅員を記入する。（接道が建築基準法の2項道路に該当する場合は、セットバックの取り方も含め記入方法について建築主事[中北建設事務所建築課]に確認すること。） ⑤セットバックがある場合は、その位置を赤実線以外の線で記入する。 ⑥建築物等の用途名（居宅・物置・駐車場等）、敷地の形状を記入する。 ⑦敷地の出入口の幅を記入する。 ⑧道路や排水施設等公共施設の位置・形状、予定建築物の用途、公益的施設の位置、消火栓の位置を記入する。 ⑨樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状を記入する。 ⑩道路を新設する場合、接続道路との交差角度を記入する。 ⑪用紙の寸法は、「A－1」判（591mm×841mm）又は「A－2」判（420mm×594mm）とする。

34	造成計画平面図	①開発区域を赤色で囲む。 ②施工する全ての構造物について規格・寸法等を記入する。 がけ又は擁壁の位置・構造・高さ、暗渠排水の位置・構造、道路の位置・形状・幅員・勾配・構造は、必ず記入する。 ③計画地盤高は要所に記入し、宅地の面積を記入する。 ④断面位置（A-A'等）を記入する。 ⑤開発区域に接する全ての道路について建築基準法上の道路名（法42条1項1号道路の場合は道路法上の道路名「〇〇町道〇〇号線」も記載）を記入する。 ⑥接道区間の道の幅員を記入する。（接道が建築基準法の2項道路に該当する場合は、セットバックの取り方も含め記入方法について建築主事[中北建設事務所建築課]に確認すること。） ⑦セットバックがある場合はその位置を赤実線以外の線で記入する。 ⑧開発区域内は盛土部を赤色に切土部を黄色に着色し、等高線をうすく表示する。 ⑨切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがある場合は、その部分を図示する。 ⑩煩雑にならないければ土地利用計画図と兼用でも可とする。（開発担当者に確認すること。）
35	造成計画断面図	①予定建築物が入る位置で敷地の縦横2つの断面図を必ず作成する。 ②必要に応じその他の断面で断面図を作成する。特に、高低差の著しい箇所については作成する。 ③現況地盤線と計画地盤線を区分して明示する。 ④開発区域界（筆界・所有権界ではない）を引き出し線等で明示する。 ⑤がけの位置、構造物の高さ・構造規格等を記入する。 ⑥擁壁天端と計画地盤の高低差を引き出し線等で明示する。 ⑦盛土部を赤色に切土部を黄色に着色する。
36	道路断面図	※舗装構成は、昭和町開発行為技術基準に基づき管理者の承認を得たものでなければならない。 ①舗装する場合は舗装構成を記入する。 ②道路断面、構造、形状、幅員等を表示する。なお、幅員、構造別に表示する。 ③使用材の構造図は1/20とする。
37	排水施設計画平面図	①排水区域の区域界並びに排水施設（枀・管等）の位置・種類・材料・内法寸法・その他規格寸法・勾配・流向・吐口の位置及び放流先の名称等を記入する。 ②開発区域内の雨水の処理方法や集水方法を明示する。 （開発区域内に降った雨が区域外へ流出してしまう計画は不可） ③煩雑にならないければ土地利用計画図等と兼用でも可とする。（開発担当者に確認すること。）
38	排水施設計画断面図	①排水施設（枀・管等）の断面（構造図等）を記入する。 ②開発区域内の雨水施設と排水先の水路との位置、高さ関係、排水方法が分かる断面を記入する。 ③使用材の構造図は1/20とする。
39	給水施設計画平面図	①取水方法を明示する。専用水道等の場合は、水道法による許可書又は申請書の写しを添付する。 ②給水施設の位置・形状・内法寸法・その他規格寸法等を記入する。 ③煩雑にならないければ土地利用計画図等と兼用でも可とする。（開発担当者に確認すること。）
40	消防水利図	※自己用の場合、添付義務はないが、安全性を確認するため、できる限り添付をする。 ①消火栓の位置・構造、貯水槽の位置・容積・構造を記入する。 ②貯水槽の構造図は1/50とする。 ③給水施設計画平面図と兼用でも可とする。（開発担当者に確認すること。）
41	がけの断面図	※必要に応じて添付する。（開発担当者に確認すること。） ①切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについて作成する。 ②がけの高さ、勾配、土質（土質の種類が2以上である場合は、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面及びがけ面の保護の方法を明示する。
42	擁壁の断面図	①擁壁天端と計画地盤の高低差を引き出し線等で明示する。 ②道路構造物となる擁壁の場合、設計条件・建設省制定 土木構造物標準設計（第2巻）擁壁類の図面番号を記入する。 ③規格寸法・勾配、使用する材料の名称、裏込めコンクリートの寸法を記入する。 ④透水層の位置・寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤等の土質、基礎ぐいの位置・材料・寸法を記入する。 ⑤擁壁の高さが2m以上のときは、建築基準法施行令第142条の規定に準じた図面を添付する。
43	建築計画概要書	①第2面のみ添付する。（建築計画書を使用する場合は第3面のみ添付する。）
44	予定建築物の図書	①配置図（開発区域内における予定建築物の位置がわかるもの）・平面図（予定建築物の間取り）・立面図（最大高さを明示したもの）を添付する。 ②許可要件によっては建築確認申請に使用するものと同じ内容でなければならない。
45	現況写真及び撮影位置図	①撮影位置図に対応した撮影番号を付ける。 ②申請敷地（区域）全域の状況が分かるように撮影する。 ③申請敷地（区域）を細赤線で囲む。 ④撮影位置図には現況図の縮小版を使用し撮影位置、番号及び方向を記入する。
46	工程計画に関する図書	
47	工事防災計画書	
48	その他必要とされるもの	①自動車の駐車のために供する部分（駐車スペース）が500㎡以上で、自家用車庫や月極等の特定者専用駐車場等以外の一般公共の用に供される路外駐車場は、チェックリストを添付する。

- ※ 申請内容により上表以外に必要な書類もあるので注意すること。
- ※ 接道要件等、建築基準法の規定に係わる内容については、建築主事等の建築基準法を取り扱う担当[中北建設事務所建築課]に事前に確認しておくこと。
- ※ 図面には、作成した者の記名押印又は署名を行うこと。

都市計画法開発許可審査表

開発許可－ 1

申請者 住所氏名	Tel				
開発区域		目的		面積	m ²
				総合判断	
○他法令の許可との調整「 」による許可と同日付けで許可を行う。					適・否

開発計画の概要

1	手数料の納付	適（ 円）・否
2	自己用か否かの別	自己用・非自己用
3	開発計画概要書	有・無
4	都市計画区域の種別	市街・調整・非線・準・区域外
5	開発審査会の議	必要・不要
6	砂防指定地	内・外
7	地すべり防止区域	内・外
8	急傾斜地崩壊危険区域	内・外
9	現地調査	済（ / ）・未済

10	調整（節）池設置			有（ 基、容量 t）・無	
11	排水の放流先の状況	放流方式	直接の放流先	国有水路・農業用水路・準用河川（ 川） 一級河川（ 川） その他（ ）	
			接続する河川	準用河川（ 川） 一級河川（ 川）	
		浸透方式	施設の名称（ ）、 基 採用の理由（ ）		
12	接続する道路の状況		公 道（ 線、幅員 m） その他（ ）		
13	建築物の規模		建築面積 m ² ・ 建築延床面積 m ² 高さ m・建ぺい率 %・容積率 %		

他法令による許認可の要否の確認及び指示事項

	項 目	要 否	詳 細 内 容	手続きの状況	判 断
1	農地法	要・不要			
2	風致地区条例	要・不要			
3	河川法	要・不要			
4	砂防法	要・不要			
5	文化財保護法	要・不要			
6	森林法	要・不要			
7	自然公園法	要・不要			
8	工場立地法	要・不要			
9	工作物の確認	要・不要			
10	景観条例	要・不要			
11	土砂災害防止法	要・不要			
12					
13					

許可基準等への適否及び指示事項等

	項 目	適否等	詳 細 内 容	指示年月日	結果
1	市町村の土地利用計画との整合性	適・不適			
2	用途地域との整合性	適・不要			
3	景観への配慮	適・不適			
4	既存公共施設の同意	有・無			
5	新設公共施設の協議	有・無			
6	区域内権利者の同意	済・未済			
7	資金計画	適・不要			
8	申請者の資力・信用	適・不要			
9	工事施工者の施行能力	適・不要			
10	設計者の資格（法第31条）	適・不要			
11	工事施行管理能力の総合判断	適・不要			
12	法第34条該当号	適・不要			
13	工区の設定計画	適・不要			
14	公益的施設の配置	適・不要			
15	道路の配置計画	適・不要			
16	交差点協議	適・不要			
17	道路の構造	適・不要			
18	公園・広場の配置・面積	適・不要			
19	地盤改良計画	適・不要			
20	敷地内排水計画・降雨強度	適・不要			
21	放流先（調整（節）池を含む）	適・不要			
22	污水处理施設	適・不要			
23	擁壁の構造	適・不要			
24	崖の保護	適・不要			
25	給水計画	適・不要			
26	消防水利計画	適・不要			
27	緩衝帯の設置	適・不要			
28	輸送の便の確保	適・不要			
29	駐車場の確保	適・不要			
30	工事中の災害防止措置	適・不要			
31					
32					
33					

添付書類及び図面関係等

	添 付 書 類 等	有無	備考
1	開発許可申請書		
2	手数料		
3	区画内土地一覧表		
4	設計説明書		
4-1	従前の公共施設		
4-2	新設する公共施設		
4-3	付替えに係わる公共施設		
5	公共施設管理者の同意・協議		
6	市町村長との協定書の写し		
7	開発区域内権利者一覧表		

	添 付 書 類 等	有無	備考
8	開発行為の施行等の同意書		
9	開発区域内の土地登記簿謄本		
10	資金計画書 (収支計画・年度別資金計画)		
11	申請者の資金資力の書面		
12	工事施工者の能力の書面		
13	委任状		
14	設計者の資格に関する書面		
15	隣接者、周辺住民及び関係機関との調整に関する図書		
16	関係法令許認可に関する図書		

	添 付 図 面 等	有無	備考
17	開発区域位置図		
18	開発区域区域図		
19	案内図		
20	現況図		
21	実測図		
22	開発区域の公図の写し		
23	公共施設の新旧対照図		
24	土地利用計画図		
25	造成計画平面図		
26	造成計画断面図		

	添 付 図 面 等	有無	備考
27	道路断面図		
28	排水施設設計平面図		
29	排水施設設計断面図		
30	給排水計画平面図		
31	消防水利図		
32	がけの断面図		
33	擁壁の断面図		
34	予定建築物の図面		
35	現況写真		

	その他知事が指示する図書	必否	備考
①	市町村の意見書		
②	工程計画に関する図書		
③	構造物安定計算書		
④	排水計算書		
⑤	土量・残土計画書		
⑥	予定建築物に関する書類		
⑦	他法令の許可証等の写し		
⑧	工事防災計画書		
⑨			
⑩			

添付書類・図面等に関する指示事項及び結果			

開発許可申請に関する調査報告書

昭 和 町 長					平成 年 月 日
昭 和 町 長					
総合意見 ・土地利用計画との整合性 ・景観上の問題点 ・防災上の問題点 ・道路計画について ・文化財について					
開発区域に含まれる 地 域 の 名 称					
申請者住所及び氏名					
予定建築物 の 用 途				開発区域 の 面 積	m ²
開 発 区 域 の 土 地 利 用 の 現 況 調 査	用途地域及び地区		風致地区	砂防指定区域	そ の 他
	市街化区域（ ）地域 市街化調整区域		内・外	内・外	無 指 定
接続する道路 の 現 況	国 ・ 県 道	線 幅員 m			
	町 認 定 道 路	線 幅員 m			
	都 市 計 画 道 路	平成 年 月 日第 号	幅員 m		
	位 置 指 定 道 路	平成 年 月 日第 号	幅員 m		
	そ の 他	幅員 m			
排 水 の 放 流 先 の 現 況					
都市計画施設	道 路		下 水		
	公 園		その他		
公 共 的 施 設					
庁 内 の 合 議 課 名					

変更許可の取り扱い（法第35条の2）

番号	変更事項	参考条項	変更内容	許可	軽微
1	開発区域（開発工区）の位置、区域、規模	法30-1-1	①開発区域の変更 ②工区数の変更 ③工区の区域の変更	○	
	敷地の規模の増減	細則28の4-1	①敷地の規模の1/10未満の増減 ②住宅以外、特定工作物の敷地の増加で、当該敷地面積が1,000㎡未満のもの		○
2	予定建築物の用途	法30-1-2	予定建築物の用途	○	
3	開発行為に関する設計	法30-1-3	法第33条に規定する技術基準に関する変更は、原則変更許可とする。		
	道路(法33-1-2)		道路の位置、形状、規模、管理形態	○	
	公園、広場(法33-1-2)		公園、広場、緑地の形状規模、管理形態	○	
	その他(消防水利)(法33-1-2)		位置、構造、能力の変更	○	
	排水施設(法33-1-3)	(令26-1-1)	排水処理方法（直接放流、雨水浸透等）	○	
		(令26-1-2)	排水放流先	○	
			区域内の排水経路、位置、構造（法第32条に係るもの）	○	
			区域内の排水経路、位置、構造（上記以外）		○
	給水施設(法33-1-4)		給水施設の構造、能力、位置		○
	宅地防災施設(法33-1-7)		擁壁の新設、高さ、延長、構造、工法	○	
			切土、盛土の変更（1m以上の切盛、擁壁の新設を伴うもの）	○	
			切土、盛土の変更（上記以外）		○
			がけの処理方法の変更（高さ、勾配、処理方法）	○	
			地盤改良の工法の変更		
	樹木の保存措置(法33-1-9)		樹木の保存、位置、形状、規模の変更		○
	環境悪化防止措置(法33-1-10)		緩衝帯、緑地帯の規模、位置の変更		○
4	工事施工者	法30-1-4 規則28の4-2	自己用住宅、1ha未満の自己業務用に係る変更		○
			非自己用、1ha以上の自己業務用に係る変更	○	
			非自己用、1ha以上の自己業務用（氏名、名称、住所）に係る変更		○
5	その他	法30-1-5			○
	工事着手・完了予定年月日	(規則15-3)	工事着手・完了予定年月日の変更（規則28-4）		○
	自己用・非自己用等の別	(規則15-2)	自己居住、自己業務、非自己に係る変更	○	
	法第34条の号及びその理由	(規則15-3)	法第34条の号及びその理由の変更	○	
	資金計画	(規則15-4)	資金計画の変更	○	

工事完了届出書（公共施設工事完了届出書）添付書類

No.	項 目	作 成 要 領
1	工事完了届出書 様式第4(第29条関係)	①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には、全筆記入し省略しないこと。 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に記入する地番は、分筆登記が必要な場合は、原則分筆後の地番とする。
2	区域内土地一覧表（全体）	開発区域内の全ての地番について、土地登記簿の記載事項の一覧となるように作成する。
3	公共施設工事完了届出書 様式第5(第29条関係) ※公共施設がある場合のみ	①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には、公共施設に係る地番を全筆記入し省略しないこと。 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に記入する地番は、分筆登記が必要な場合は、原則分筆後の地番とする。
4	区域内土地一覧表（公共施設） ※公共施設がある場合のみ	①開発区域内に含まれる公共施設分の全ての地番について、土地登記簿の記載事項の一覧となるように作成する。 ②地目には、道路、水路等の別を記入する。
5	開発許可証の写し	変更許可があった場合は、最後の変更許可証の写しとする。
6	位置図	原則として、都市計画図（S＝1/10,000）とし、該当位置を赤色で囲む。
7	案内図	住宅地図（S＝1/1,500程度）に区域を赤色で囲む。
8	公図写し	①分筆登記が必要な場合は、原則分筆後の公図とし、開発区域を赤色で囲む。 ②地番、地目、土地所有者、転写年月日、法務局名を記入する。 ③公共施設がある場合は、公共施設部分を明確にするよう工夫する。
9	土地利用計画図（出来形）	①全ての構造物の設置状態が分かるように（旗揚げ）図示する。 ②数値は、出来形値（実測値）とする。
10	出来形管理図（出来形展開図）	①擁壁、水路等の施工した構造物の出来形管理図を作成する。 ②設計値と出来形値（実測値）が対比できるように図示する。
11	出来形管理表（出来形構造図）	許可申請時の構造・寸法に対し、設計値と出来形値（実測値）が対比できる。
12	工事写真（施工管理写真）	工事着手前及び完成後の全景写真、各工種ごとの工事途中の写真、埋戻し前の写真（出来形確認）、構造物等の形状・寸法が判明できる写真、完成後の写真等を添付する。 ※擁壁については、埋戻し前に上墨を入れるなどして管理するよう工夫する。
13	工事写真撮影位置図	写真管理番号、撮影方向等を記入するなどして、撮影箇所を管理する。
14	工程表	工区分けされていて、残工区のある場合のみ提出する。
15	その他必要とされるもの	
16	開発登録簿に備える図書の電子データ	上記の6,7,8,9で示す位置図、案内図、公図写し、土地利用計画図（出来形）をPDF（又はTIFF）形式で提出する。 ※完成検査後の対応でよい。

都市計画法 第43条第1項 許可申請添付書類

No.	項 目	作 成 要 領
1	町の意見書	
2	申請書鑑 様式第9号（第34条関係）	①申請者の印は、原則として、印鑑登録されている印を押印し、印鑑証明書を添付する。（申請理由書、同意者、委任状でも必要となる。） ②建築物の用途の欄には、「用途地域内の建築物の用途制限」から選定する。（不明な場合は開発担当の指示による。） ③セットバック等により建築確認申請区域が異なる場合は、その他の事項の欄に「建築確認申請面積〇〇㎡」と記入する。
3	手数料	別表に掲げる手数料に相当する金額を納入し、納入通知書兼領収書(28号様式 その2)の写しを添付する。
4	申請理由書	原則として、印鑑登録されている印で押印し、印鑑証明書を添付する。
5	区域内土地一覧表	①申請区域内に含まれる全ての地番について、公簿に記載されている事項（所在・地番、地積、地目、所有者名）及び現況地目を記入する。 ②申請区域が筆の一部の場合は、面積を実測値とし「実測値〇〇㎡」と記入する。
6	区域内権利者一覧表	①申請区域内の土地・建築物等に係る全ての権利者及び権利者の同意の有無等についてを記入する。（抵当権等を含む。） ②記入する面積は実測値とする。
7	建築行為についての同意書（区域内）	①申請区域内の土地・建築物等に係わる全ての権利者から同意が必要。（抵当権等を含む。） ②記入する面積は、原則として実測値とする。（筆が複数ある等やむを得ない事情がある場合は公簿面積でも可） ③原則として、印鑑登録されている印で押印し印鑑証明書を添付する。
8	区域内の土地登記簿謄本	①最新のものを添付する。 ②申請書の正本には、原本を添付する。 ③申請区域内に含まれる土地及び必要に応じ当該区域外工事に関するものを添付する。
9	委任状	①代理人の氏名（会社名及び代表者名）、実務担当者の氏名、電話番号、委任年月日、委任内容は必ず記入する。 ②申請者の印は、原則として、印鑑登録されている印で押印し、印鑑証明書を添付する。
10	隣接地地権者の同意書	①当該建築行為に対する同意の有無を記入する。 ②同意が得られない場合は、理由書を添付する。（原則として3回以上交渉すること。） ③隣接者の氏名は隣接者本人の直筆であること。（直筆でない場合は、印鑑登録されている印を押印し、印鑑証明書を添付する。） ④隣接地の権利者が確認できる書類（要約書等の写し）を添付する。
11	地元役員等による排水の承諾書	①隣接地権者及び地区役員（区長・土木・環境・農業等）から排水に対しての同意を得る。 ②建築行為の内容によっては、必要に応じて周辺住人及び関係機関から同意を得る。
12	位置図	①原則として、都市計画総括図（S＝1／25,000）を使用し、申請位置を示す。 ②申請区域が用途地域の場合は、地域地区の凡例を添付する。
13	区域図、案内図	①原則として、住宅地図（S＝1／1,500程度）を使用し、開発区域を形状に合わせ赤線で囲む。
14	公図、旧公図	①基本的に法務局の印の入った原本を添付する。（正のみ） ②国調済みの場合は、旧公図も添付する。
	区域の公図の写し	①転写した公図に対し申請区域を赤線で囲む。地番、地目、土地所有者及び転写年月日、法務局名を記入する。 ②転写したものは、転写者の資格・氏名も記入し実印等（三文判は不可）を押印する。 ③旧公図については、申請区域を赤線で囲むのみで可。
15	実測図	開発区域を赤線で囲む。
16	現況平面図	①申請区域を赤色で囲む。 ②道路を茶色、水路を水色に着色する。（ただし、道路区域内の水路は茶色に着色） ③敷地に接する全ての道路について、建築基準法上の道路名（法42条1項1号道路の場合は道路法上の道路名「〇〇町道〇〇号線」も記載）及び幅員を記入する。 ④建築物等の用途名（居宅、物置、駐車場等）を記入する。

17	土地利用計画図	①申請区域を赤色で囲む。 ②道路を茶色、水路を水色に着色する。（ただし、道路区域内の水路は茶色に着色） ③擁壁等の構造物、給水・排水施設の位置、構造規格等を記入する。 ④申請区域に接する全ての道路について、建築基準法上の道路名（法42条1項1号道路の場合は、道路法上の道路名「〇〇町道〇〇号線」も記載）及び幅員を記入する。 ⑤建築物等の用途名（居宅、物置、駐車場等）を記入する。 ⑥敷地への出入り口の幅を記入する。
18	計画断面図	①申請区域内に1m以上の切り盛りが無いことが証明出来るものであること。 ②現況地盤線及び計画地盤線を明示する。 ③開発区域を引き出し線等で明示する。 ④構造物の高さ、構造規格等を記入する。 ⑤盛土部を赤色、切土部を黄色で着色する。
19	給排水計画平面図	①排水施設（桝、管等）の位置、種類、内法寸法、その他規格寸法、勾配、流向等を記入する。 ②申請区域の雨水の処理方法や集水方法を明示する。（桝に集水する場合は、桝までの雨水の流向等を記入する。）
20	建築計画概要書	①建築種別（新築、増築、改築、移転）、構造、建築面積、床面積、延べ床面積、建ぺい率、容積率、最大高さ等を記載する。 ②第2面のみ添付する。
21	予定建築物の図面	①配置図（開発区域内における予定建築部の位置がわかるもの）、平面図（予定建築物の間取り）、立面図（最大高さを明示したもの）を添付する。 ②許可要件によっては、建築確認申請に使用するものと同じ内容でなければならない。
22	現況写真	①撮影位置図を添付する。（土地利用計画図等の縮小版を使用し、撮影番号及び方向を記入する。写真にも撮影番号と同じ番号を振る。） ②写真の前に添付する。 ③申請区域が分かり難い場合は、区域を赤線で囲う等の工夫をする。 ④申請区域が筆の一部となる場合は、申請区域を赤実線、筆境を赤点線で囲む。
23	排水計算書(流域図、集水区域図を含む)	①流域図（流域、検討する断面の位置、水路勾配、水路勾配を算定する際の延長及び起終点の高さを記入する。）を添付する。 ②8割水深で検討する。 ③排水水路の降雨確率率は、水路管理者に従う。 ④既存水路に放流を計画する場合、既存水路の断面を計測した写真を添付する。常時流量がある場合は、計算から控除する。
24	連たん図、求積図等	①原則として、50戸以上を要する。（隣棟間隔50m程度） ②連たん状況を一定の区域の範囲内で判断する場合は、求積図を添付する。（対象範囲は少なくとも半径100m以内、もしくは3ha以内） ③隣棟間隔の最大値を図示する。
25	関係法令許認可に関する書類	
26	確約書（念書）	①申請土地において、申請書に記載する「予定建築物（自己の居住又は業務の用に供する建築物）以外に利用しないこと」及び「擁壁、排水施設等を計画しており設置すること」を確約した書面を添付する。 ②印鑑証明書を添付する。
27	土地の宅地性を証する図書 （既存宅地であることを証明するもの）	①申請区域が既存宅地として扱われるためには、当該区域が線引き時点で宅地性を有しており、かつ申請時点まで宅地性が継続されている必要がある。 ②宅地性は公的機関の資料により証明することを標準とする。 ③宅地性を証明する資料としては、土地・建物の登記簿、固定資産課税台帳等、建築確認書、公的機関等の証明、航空写真、その他写真等が上げられる。
28	その他町長が必要と認めるもの	

※原則として、添付書類は上記作成要領のほか、「開発許可申請等の手引き（平成19年度11月・山梨県土木部建築指導課）」に記載されている開発許可申請書作成要領に従い作成するものとする。

※申請内容により上表以外に必要となる書類もあるので注意する。

※接道要件等、建築基準法の規定に係わる内容については、建築主事等の建築基準法を取り扱う担当に事前に確認しておくこと。

様式－ 1

開発行為又は建築等に関する証明書交付申請（60条申請添付書類）添付書類

条 項	内 容	申請書鑑 第18号様式	本 様 式 1	申請理由書 注2	区域内土地物件一覧表 注3	土地登記簿謄本 全部事項証明	土地登記簿要約書	位置図 都市計画図	案内図 住宅地図	14条地図又は公図	旧公図 注4	敷地求積図 実測図	土地利用計画図 注5	断面図	建築計画概要書 注6	予定建築物の用途が分かる資料 注6	現況写真及び撮影位置図	委任状	建築物の延床面積が分かる公的資料	宅地課税証明書又はこれに準じる資料	農業従事者証明又はこれに準じる資料	当該条項に該当することを証明する資料	確約書	同意書 注7	備 考
29条1項	宅地における区画形質の変更に係る建築行為等	○	○	△	○	△	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	△		△		△		△	
29条1項1号	政令で定める開発規模未満（政令第19条）	○	○	△	○	△	○	○	○	○	△	○	○		○	○	○	△				△		△	
29条1項2号	農林漁業用建築物等の建築の目的で行う開発行為（政令第20条）	○	○	△	○	△	○	○	○	○	△	○	○		○	○	○	△			○	△	○	△	注10
29条1項3号	一定の公益上必要な建築物の建築目的で行う開発行為（政令第21条）	○	○	△	○	△	○	○	○	○	△	○	○		○	○	○	△				○		△	
29条1項4～8号	注9	○	○	△	○	△	△	○	○	△	△	○	○		○	○	○	△				○		△	4～8号の市街地開発事業に係る行為については、担当者が必要書類を確認すること
29条1項9,10号	公有水面埋立法、非常災害に係わる開発行為	○	○	△	○	△	○	○	○	○	△	○	○		○	○	○	△				○		△	
29条1項11号	通常の管理行為、軽易な行為等（政令第22条）	○	○	△	○	△	○	○	○	○	△	○	○		○	○	○	△				△	○	△	仮設建築物の場合は、鑑のその他の事項欄に撤去年月日を明記
41条2項	建築物の建ぺい率等の指定による制限	○	○	△	○	△	○	○	○	○	△	○	○		○	○	○	△				△		△	
42条1項	開発許可を受けた土地における建築等の制限（用途地域内）	○	○	△	○	△	○	○	○	○	△	○	○		○	○	○	△				○		△	
42条1項 43条1項	既存建築物の建替（従前と同一の用途で延床面積の合計が1.5倍以下）	○	○	△	○	△	○	○	○	○	△	○	○		○	○	○	△	○	△		△	○	△	
43条1項1～5号		○	○	△	○	△	○	○	○	○	△	○	○		○	○	○	△			△	△	○	△	29条1項4,9～11号に示すものと同じ資料を添付

※該当条項を赤色で囲んでください。

○必須 △必要に応じて

注1：上記のほか本町が必要と判断した書類は提出するものとする。

注2：申請地が市街化調整区域の場合は必ず添付する。その他は町担当者が必要と判断した場合に添付する。

注3：土地・物件の一覧表には権利者を明記する。

注4：不動産登記法第14条で定める地図が存在する場合に添付。

注5：申請区域内の土地利用計画を示す図面。（建築確認申請に添付する配置図等を利用したものでも可。）

注6：参考資料として添付する。（見出しを添付するか資料に直接記入することで参考図であることを明示する。）

注7：町担当者が必要と判断した場合に添付する。（過去に開発許可を受けた土地が含まれる場合。利害関係者等に不利益が生じる可能性がある場合。その他必要に応じて。）

注8：申請書の部数は、正本1部、副本1部とする。なお、申請書（副本）の鑑はそのまま証明書となるので取り扱いに十分注意すること。

注9：4号・都市計画事業、5号・土地区画整理事業、6号・市街地再開発事業、7号・住宅街区整備事業、8号・防災街区整備事業

注10：農業従事者証明は正本の添付または、原本還付による複写も可とする。

開発行為又は建築等に関する証明書交付申請（60条証明申請）添付書類

No.	項 目	作 成 要 領
1	申請書鑑 第18号様式(細則第2条関係)	①申請日は、町の受理日と同日とする。 ②確約書等を添付する場合は、申請書内で印影を統一する必要があるため、印鑑登録印での押印とし、印鑑証明書を添付する。 ③別表に掲げる手数料に相当する金額を納入し、納入通知書兼領収書(28号様式 その2)の写しを添付する。 ④「申請敷地（区域）の所在地」及び「地目」の欄には地番及び地目を全て列挙する。ただし、記入しきれない場合は、別紙に全て列挙し添付する。 ⑤「用途」は原則として建築確認申請と同様とするが開発担当者から指示された場合はこの限りでない。 ⑥「建築敷地面積」の欄には建築確認を受ける区域の面積を記入する。 ⑦セットバックや町への帰属区域がある場合はその旨を「その他の事項」の欄に記入する。
2	添付書類一覧表 様式-1(昭和町開発行為許可の手続き)	該当項目を赤色で囲む。
3	申請理由書	市街化調整区域については、 ①該当条項に適合すること。 ②建築する理由を必ず記述する。 (例1) 予定建築物は農業用倉庫であり、政令第20条第2号に明記されている「農機具等収納施設」に該当するため、都市計画法第29条第1項2号の規定により開発許可不要である。(29条1項2号の場合) (例2) 当該申請地は、〇〇工業団地内に位置し、昭和〇年頃に山梨県土地開発公社で開発された宅地であり、今回の予定建築物を建築するに際し土地の区画形質の変更が伴わないため開発許可不要である。(29条1項の場合) (例3) 老朽化により建替の必要が生じている。子供が生まれ手狭なため。 等
4	区域内権利者一覧表	①区域内に含まれる全ての物件（土地、建物等）について、土地登記簿に記載されている事項（所在・地番・権利者等）及び面積を記入する。 ②面積は、実測値を記入し、権利の種別、同意の有無等も併せて記入する。
5	区域内土地一覧表	①区域内に含まれる全ての筆について、土地登記簿に記載されている事項（所在・地番・地積・地目）及び現況地目を記入する。 ②申請区域が筆の一部となる場合等やむを得ない場合は、面積を実測値とし「実測値〇〇㎡」と記入する。
6	土地登記簿謄本（全部事項証明）	①最新のものを添付する。 ②申請書の正本には原本を添付する。（ダウンロードしたものは不可）
7	土地登記簿要約書	①最新のものを添付する。 ②申請書の正本には原本を添付する。（ダウンロードしたものは不可） 土地登記簿謄本を添付した場合は不要とする。
8	位置図（広域図）	①原則として、都市計画総括図（S＝1／25,000）を使用し申請位置を示す。 ②用途地域等が分かるよう凡例を添付する。
9	案内図（住宅地図）	原則として、住宅地図（S＝1／1,500程度）を使用し申請区域を形状に合わせ赤線で囲む。
10	14条地図又は公図	①区域を赤線で囲む。 ②法務局の公印がないものは転写者の資格、氏名も記入し実印を押印する。 ③必要に応じ旧公図を添付する。
11	敷地求積図（実測図）	区域を赤線で囲む。
12	土地利用計画図	①開発区域を赤色で囲む。 ②道路を茶色に水路を水色に着色する。（ただし道路区域内の水路は茶色とする） ③擁壁等の構造物・給水・排水施設の位置・構造規格等を記入する。 ④断面図を添付する場合は断面位置（A-A'）等を記載する。 ⑤敷地に接する全ての道路について建築基準法上の道路名（法42条1項1号道路の場合は道路法上の道路名「〇〇町道〇〇号線」）を記入する。 ⑥接道区間の道の幅員を記入する。 ⑦建築物等の用途（居宅、物置、駐車場等）を記入する。 ⑧敷地の出入口の幅を記入する。

13	断面図	①現況地盤線、計画地盤線を区分して明示する。 ②開発区域界（敷地境界ではない）を引き出し線等で明示する。 ③構造物の高さ・構造規格等を記入する。 ④盛土部を赤色に切土部を黄色に着色する。 ⑤盛土部及び切土部の最大高さを図示する。
14	建築計画概要書	第2面のみ添付する。（建築計画書を使用する場合は第3面のみ添付する。）
15	予定建築物の用途が分かる資料	①参考資料として添付する。（見出しを添付するか資料に直接記入するなどして、参考資料であることが分かるようにする。） ②予定建築物の平面図、立面図等が望ましい。
16	現況写真及び撮影位置図	①撮影位置図に対応した撮影番号を付ける。 ②申請敷地（区域）全域の状況が分かるように撮影する。 （特に区域境界の状況写真を添付する。） ③申請敷地（区域）を細赤線で囲む。 ④撮影位置図には土地利用計画図の縮小版を使用し撮影位置、番号及び方向を記入する。
17	委任状	（申請に関する事項を委任する場合に添付） ①代理人の氏名（会社名及び代表者名）、実務担当者の氏名、電話番号、委任年月日、委任内容は必ず記入する。 ②印鑑登録印による押印と印鑑証明書を添付する。 （印鑑登録印での押印が難しい場合は、担当者に相談して下さい。） （特に法人の場合は、代表者名及び代表社印を確認する必要があるため、原則として、印鑑登録印での押印と印鑑証明書の添付が必要となります。）
18	建築物の延床面積が分かる公的資料	①建築物の規模は延べ床面積とする。 ②従前の建築物の規模（延床面積）は「建物登記簿謄本」、「固定資産課税台帳」、「建築確認済証」等の公的資料に記載された値とする。 （公的資料が無い場合は開発担当者に相談する。） ※従前の建築物の規模（延床面積）は、線引きS46.3.31以前のものでなければならない。
19	宅地課税証明書又はこれに準じる資料	①法施行日以前（S46.3.31以前）から宅地性を有していたことを証するものであること。 ②建築物の適法性を証明するものであること。 ③宅地課税証明を取得出来ない場合は、固定資産課税台帳・航空写真・建築確認図書等の資料を揃え事前に開発担当者に相談する。
20	農業従事者証明又はこれに準じる資料	申請人が農業従事者であることを証明するものであること。原則として、原本を添付するものとするが、原本還付による副本の添付も可とする。
21	当該条項に該当することを証明する資料	予定建築物が都市計画法第29条第1項3号に定める施設であるという関係機関からの証明、法人設立の認可書、国や県からの補助金内示通知書、町設置管理条例 等
22	該当条項であることを証明する資料	①原則として公的資料とする。（公的資料が無い場合は開発担当者に相談する。）
23	同意書	①申請行為について同意する旨が記されたものとする。 ②開発当事者が必要と判断した場合に添付する。 （過去に開発許可を受けた土地が含まれる場合や利害関係者等に不利益が生じる可能性があると判断される場合等。）

※原則として、添付書類は上記作成要領のほか、「開発許可申請等の手引き（平成19年度11月・山梨県土木部建築指導課）」に記載されている開発許可申請書作成要領に従い作成するものとする。

※申請内容により、上表に掲げる書類以外に必要となるものもあるので注意する。

※見だし、ファイリングは原則不要（担当が必要とする場合を除く）とし、書類は上表の項目順に綴るものとする。

※接道要件等、建築基準法の規定に関する事項については、建築主事[中北建設事務所建築課]や指定確認検査機関等の建築基準法を取り扱う部署に事前に確認しておくこと。

都市計画法 第42条ただし書き許可申請書添付書類

No.	項 目	作 成 要 領
1	町の意見書	
2	申請書鏡 第6号様式（細則第2条関係）	①申請日は、町の受理日と同日とする。 ②申請者本人の署名ならば三文判による押印で良い。（記名の場合三文判による押印は、不可とし申請者しか持ち得ない実印等による押印のみ可とする。） ③建築物の用途の欄には、原則として「用途地域内の建築物の用途制限」から選定する。（不明な場合は開発担当者の指示による。）
3	手数料	別表に掲げる手数料に相当する金額を納入し、納入通知書兼領収書(28号様式 その2)の写しを添付する。
4	開発行為に関する工事の検査済証	申請地において、過去に行われたの開発工事に関する工事の検査済証を添付する。
5	区域内土地一覧表	①申請区域内に含まれる全ての地番について、公簿に記載されている事項（所在・地番、地積、地目、所有者名）及び現況地目を記入する。 ②申請区域が筆の一部の場合は、面積を実測値とし「実測値〇〇㎡」と記入する。
6	土地登記簿謄本（全部事項証明）	①最新のものを添付する。 ②申請書の正本には、原本を添付する。 ③開発区域内に含まれる土地及び必要に応じ当該開発行為の区域外工事に関するものを添付する。
7	権利を証する書類	土地の利用に関する権利を有することを証する書類を添付する。（土地登記簿謄本では証明できない場合）
8	開発区域内権利者一覧表	①開発区域内の土地・建築物等に係る全ての権利者及び権利者の同意の有無等について記入する。（登記簿の甲及び乙区に登録されている者全て） ②記入する面積は実測値とする。（筆が複数ある等やむを得ない事情がある場合は公簿面積でも可）
9	建築行為の施行等の同意書	①開発区域内権利者一覧表に記載される全ての権利者から同意を得る。 ②記入する面積は、原則として実測値とする。（筆が複数ある等やむを得ない事情がある場合は公簿面積でも可）
10	委任状	①申請者の住所氏名・代理人の住所氏名（会社名及び代表者名）及び電話番号・実務担当者の氏名・委任年月日・委任内容は必ず記入する。 ②委任内容については、委任する手続き等を具体的に記入する。 ③申請者本人の署名ならば三文判による押印で良い。（記名の場合三文判による押印は、不可とし申請者しか持ち得ない実印等による押印のみ可とする。）
11	隣接地権利者の同意書	①当該行為に対する同意の有無を記入する。 ②同意が得られない場合には、理由書を添付する。（原則として3回以上交渉すること。） ③隣接者の氏名は隣接者本人の直筆であること。（直筆でない場合は、印鑑登録されている印を押印し印鑑証明書を添付する。）
12	地元役員による排水の承諾書	①隣接地権者及び地区役員から排水に対しての同意を得る。 ②建築行為の内容によっては、必要に応じて周辺住人及び関係機関から同意を得る。
13	位置図	都市計画総括図（S＝1／25,000）を使用し、申請位置を示す。
14	区域図、案内図	原則として、住宅地図（S＝1／1,500程度）を使用し、開発区域を形状に合わせ赤線で囲む。
15	現況図	①申請区域を赤色で囲む。 ②道路を茶色に水路を水色に着色する。（ただし、道路区域内の水路は茶色に着色） ③敷地に接する全ての道路について、建築基準法上の道路名（法42条1項1号道路の場合は道路法上の道路名「〇〇道〇〇号線」も記載）及び幅員を記入する。 ④建築物等の用途名（居宅・物置・駐車場等）を記入する。
16	実測図	開発区域を赤線で囲む。

17	公図・14条地図	①公図は必ず添付する。（14条地図がある場合は、両方を添付する。） ②申請区域を赤線で囲む。 ③各筆毎に地番・地目・土地所有者を記入する。 ④転写したものについては、転写者の資格・氏名も記入し実印等（三文判は不可）を押印する。 ⑤14条地図が作成されている場合は、公図も添付する。 ⑥道路を茶色に水路を水色に着色する。
18	土地利用計画図	①開発区域を赤色で囲む。 ②道路を茶色に水路を水色に着色する。（ただし、道路区域内の水路は茶色に着色） ③申請区域に接する全ての道路について、建築基準法上の道路名（法42条1項1号道路の場合は道路法上の道路名「〇〇町道〇〇号線」も記載）を記入する。 ④接道区間の道の幅員を記入する。 ⑤建築物等の用途名（居宅・物置・駐車場等）を記入する。 ⑦敷地への出入り口の幅を記入する。
19	予定建築物の図面	①配置図（申請区域内における予定建築物の位置がわかるもの）、平面図（予定建築物の間取り）、立面図（最大高さを明示したもの）を添付する。 ②許可要件によっては、建築確認申請に使用するものと同じ内容でなければならない。
20	建築計画概要書	①第2面のみ添付する。（建築計画書を使用する場合は第3面のみ添付する。）
21	現況写真及び撮影位置図	①撮影位置図に対応した撮影番号を付ける。 ②申請敷地（区域）全域の状況が分かるように撮影する。 ③申請敷地（区域）を細赤線で囲む。 ④撮影位置図には、現況図の縮小版を使用し撮影位置、番号及び方向を記入する。
22	関係法令に関する図書	当該開発行為及び関連工事に関係する他法令の許認可書を添付する。（申請中で許認可書が交付されていない場合は、開発担当者の指示に従う。）
23	その他	

開発行為等に伴う手数料一覧表

開発許可手数料は、昭和町手数料条例により次のとおりである。なお、開発許可手数料は納入通知書兼納入済通知書(28号様式 その2)により納付を行い、審査手数に対する対価であり、許可とならない場合でも還付されない。

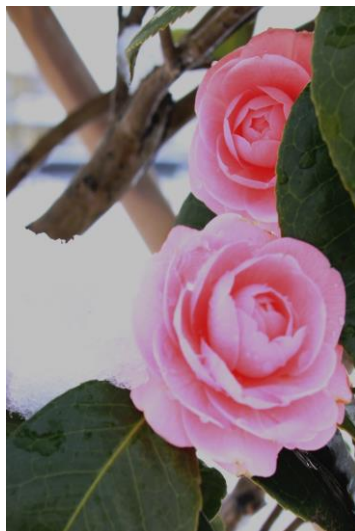
現在（平成28年4月）においては、次表のとおりであるが、その都度変更される場合があるため、確認すること。※1ha=10,000m²

昭和町 手数料条例	手 数 料 名	事務の根拠となる 法令・条項	手 数 料		
第 2 条	開発行為許可申請手数料				
	(一) 自己用	都市計画法第 2 9 条第 1 項 又は第 2 項	自己居住用	自己業務用	
	0. 1ha 未満		8, 600	13, 000	
	0. 1ha 以上 0. 3ha 未満		22, 000	30, 000	
	0. 3ha 以上 0. 6ha 未満		43, 000	65, 000	
	0. 6ha 以上 1. 0ha 未満		86, 000	120, 000	
	1. 0ha 以上 3. 0ha 未満		130, 000	200, 000	
	3. 0ha 以上 6. 0ha 未満		170, 000	270, 000	
	6. 0ha 以上 10. 0ha 未満		220, 000	340, 000	
	10. 0ha 以上		300, 000	480, 000	
	(二) 非自己用		非自己用		
	0. 1ha 未満		86, 000		
	0. 1ha 以上 0. 3ha 未満		130, 000		
	0. 3ha 以上 0. 6ha 未満		190, 000		
	0. 6ha 以上 1. 0ha 未満		260, 000		
	1. 0ha 以上 3. 0ha 未満		390, 000		
	3. 0ha 以上 6. 0ha 未満		510, 000		
	6. 0ha 以上 10. 0ha 未満		660, 000		
	10. 0ha 以上		870, 000		
	開発行為変更許可申請手数料				
	上 限		都市計画法第 3 5 条の 2	870, 000	
	設計の変更	開発行為許可申請手数料の 1 /10			
	区域編入	編入区域の面積に応じ開発行為許可申請手数料の額			
	その他	10, 000			
	市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料	都市計画法第 4 1 条第 2 項 ただし書	46, 000		
	予定建築物等以外の建築等許可申請手数料	都市計画法第 4 2 条第 1 項 ただし書	26, 000		
	開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料				
	0. 1ha 未満	都市計画法 4 3 条	6, 900		
	0. 1ha 以上 0. 3ha 未満		18, 000		
	0. 3ha 以上 0. 6ha 未満		39, 000		
	0. 6ha 以上 1. 0ha 未満		69, 000		
	1. 0ha 以上		97, 000		
	開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料			自己居住用	自己業務用
	自 己 用	都市計画法 4 5 条	1, 700	1 ha未満 1, 700	
	非自己用		17, 000	1 ha以上 2, 700	
	開発登録簿の写しの交付手数				
	用紙 1 枚	都市計画法第 4 7 条第 5 項	470		
	開発行為又は建築等に関する証明手数料		都市計画法施行規則第 6 0 条	400	

路外駐車場チェックリスト

※自動車の駐車のために供する部分（駐車スペース）が500㎡以上で、自家用車庫や月極等の特定者専用駐車場等以外の一般公共の用に供される路外駐車場は、技術基準への適合が必要です。

項 目	設計値	適 合
駐車場の出入口（駐車場法施行令第7条）		
○出入口を設けてはいけない場所		
・交差点	—	
・横断歩道	—	
・自転車横断帯	—	
・踏切又は軌道敷内	—	
・坂の頂上付近又は勾配の急な坂	—	
・トンネル	—	
・交差点の側端又は道路の曲り角から5m以内の部分		
・横断歩道又は自転車横断帯の前後の側端からそれぞれ前後に5m以内の部分		
・安全地帯が設けられている道路の当該安全地帯の左側の部分及び当該部分の前後の側端からそれぞれ前後に10m以内の部分		
・乗合自動車の停留所又はトロリーバス若しくは路面電車の停留場を表示する標示柱又は標示板が設けられている位置から10m以内の部分		
・踏切の前後の側端からそれぞれ前後に10m以内の部分		
・横断歩道橋（地下横断歩道を含む。）の昇降口から5m以内の道路の部分		
・幼稚園、小学校、特別支援学校、保育所、児童発達支援センター、情緒障害児短期治療施設、児童公園、児童遊園、児童館の出入口から20m以内の部分 （当該出入口に接する柵の設けられた歩道を有する道路及び当該出入口に接する歩道を有し、かつ、縁石線又は柵その他これに類する工作物により車線が往復の方向別に分離されている道路以外の道路の場合は、当該出入口の反対側及びその左右20m以内の部分を含む。）		
・橋	—	
・幅員が6m未満の道路		
・縦断勾配が10%を超える道路		
・その他（関係法令：_____）		
○自動車交通に配慮		
・前面道路が2以上ある場合は、自動車交通に支障を及ぼすおそれの少ない道路に出入口を設ける（歩行者の通行に著しい支障を及ぼす等特別の理由がある場合は、この限りではない。）。	—	
・駐車スペース面積が6,000㎡以上の場合は、出口と入口とを分離した構造とし、出口と入口の間隔を道路に沿って10m以上とする（縁石線又は柵その他これに類する工作物により自動車の出口及び入口を設ける道路の車線が往復の方向別に分離されている場合は、この限りではない。）。		
・自動車の回転を容易にするために必要がある場合は、出入口にすみ切りをする（切取線と自動車の車路との角度及び切取線と道路との角度を等しくし、切取長さは1.5m以上とする。）。	—	
・出口から2m（自動二輪車専用駐車場は1.3m）後退した車路の中心線上1.4mの高さで、道路の中心線に直角に向かって左右60度以上の範囲内において、道路を通行する者の確認が出来る。	—	
・その他（関係法令：_____）		
車路（駐車場法施行令第8条）		
・幅員は5.5m以上とする。一方通行の幅員は3.5m以上とする（駐車料金の徴収施設が設けられており、歩行路と兼用しない部分は2.75m以上とする。）。		
自動二輪車専用車路の幅員は3.5m以上とする。一方通行の幅員は2.25m以上とする（駐車料金の徴収施設が設けられており、歩行路と兼用しない部分は1.75m以上とする。）。		
供用時間等の明示（駐車場法施行令第17条）		
・利用者の見やすい場所に供用時間及び駐車料金を明示しなければならない。	—	
※建築物である路外駐車場は、次の規定が定められている。		
車路（駐車場法施行令第8条）		
・はり下の高さは、2.3m以上とする。		
・屈曲部は、内りの半径を5m以上にする（自動二輪車専用車路の場合は3.0m以上）。		
・傾斜部の縦断勾配は、17%を超えない。		
・傾斜部の路面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げる。	—	
駐車する部分の高さ（駐車場法施行令第9条）		
・はり下の高さは、2.1m以上とする。		
避難階段（駐車場法施行令第10条）		
・直接地上へ通ずる出入口のある階以外の階に駐車場がある場合は、建築基準法施行令に規定する避難階段又はこれに代る設備を設けなければならない。	—	
防火区画（駐車場法施行令第11条）		
・給油所等の火災の危険のある施設を附置する場合は、当該施設と駐車場とを耐火構造の壁又は特定防火設備によって区画しなければならない。	—	
換気装置（駐車場法施行令第12条）		
・内部の空気を1時間に10回以上直接外気と交換する能力のある換気装置を設けなければならない（開口部がある場合その面積がその階の床面積の10分の1以上ある場合は、この限りではない。）。		
照明装置（駐車場法施行令第13条）		
・車路の路面は、10ルクス以上の照度を保つ照明装置を設ける。		
・駐車部分の床面は、2ルクス以上の照度を保つ照明装置を設ける。		
警報装置（駐車場法施行令第14条）		
・自動車の出入及び道路交通の安全を確保するために必要な警報装置を設けなければならない。	—	
・その他特記すべき事項（_____）		
特殊の装置「大臣認定制度」（駐車場法施行令第15条）		
・機械式駐車装置を用いる場合、国土交通大臣がその装置が技術的基準の規定による構造又は設備と同等以上の効力があると認めるものは、この技術的基準を適用しない（大臣認定書の写しを添付する。）。	—	



● お問い合わせ ●

昭和町役場 都市整備課

〒409-3880 山梨県中巨摩郡昭和町押越5-4-2

TEL 055-275-2111(代)

公式HP <http://www.town.showa.yamanashi.jp/>