

令和8年 3月

# 都市計画法による 開発許可の手引き

松戸市 街づくり部 住宅政策課

はじめに

**第1編 開発許可制度の概要**

第1章 開発許可制度の趣旨	1-1
第2章 千葉県知事の権限移譲	1-2
第3章 開発許可の概要	1-4
第1節 市街化区域内の開発許可	1-6
第2節 市街化調整区域内の開発許可等	1-6
第3節 市街化区域と市街化調整区域に跨る土地の開発行為等	1-7
第4節 許可を要しない開発行為等	1-7
第5節 開発許可の特例(国及び地方公共団体等が行う開発行為)	1-7
第6節 適用除外施設と許可対象となる建築物等の併設	1-8
第7節 市街化調整区域内の建築物の形態制限	1-8
第8節 区域区分等の変遷	1-8
・ 法第29条第1項第3号及び政令第21条に定める施設一覧表	1-10
第4章 定義	1-14
第1節 開発行為に関わる用語の定義及び解釈	1-14
1 開発行為	1-14
2 主として	1-14
3 土地の区画形質の変更	1-14
4 建築物	1-15
5 建築	1-15
6 特定工作物(第一種特定工作物・第二種特定工作物)	1-17
第2節 開発区域の定義及び解釈	1-18
1 開発区域	1-18
2 定義	1-18
3 開発区域の対象	1-18
4 一体事業の判断基準	1-18
第3節 開発行為及び開発区域の定義及び解釈の図解	1-20
第5章 開発許可等の基準	1-27
1 一般的基準	1-27
2 自己用と非自己用の区分	1-28
3 市街化調整区域における開発許可基準	1-29
4 市街化調整区域における建築許可基準	1-30
第6章 事前の手続等	1-30
1 宅地開発事業等事前相談書の提出	1-30
2 松戸市における宅地開発事業等に関する条例の手続	1-30
3 土地利用に係る総合調整	1-31
4 公共施設管理者の同意・協議	1-32
第7章 申請から完了公告までの手続の概要	1-32
1 許可申請	1-32
2 許可又は不許可の通知	1-32
3 工事着手	1-32

4	工程報告等	1-32
5	工事の完了	1-32
6	検査済証と工事完了公告	1-32
7	許可申請の取下げ及び廃止	1-33
8	開発行為の変更	1-33
9	地位の承継	1-33
10	建築制限解除(法第37条)	1-33
第8章	開発登録簿	1-33
1	開発登録簿の調製	1-33
2	開発登録簿の閲覧等	1-34
第9章	開発審査会諮問案件	1-34
第10章	関係する法令等	1-34
1	法律等	1-34

## 第2編 開発許可の手続

第1章	開発許可事務手続(フロー図)	2-1
第2章	許可申請前の手続	2-3
第3章	許可申請から完了公告までの手続	2-5
第1節	許可申請から許可まで	2-5
1	許可申請	2-5
2	許可申請に必要な図書	2-7
3	設計者の資格	2-8
4	許可又は不許可、許可に付する条件	2-10
5	他の法律と許可申請との関係	2-11
6	開発登録簿の調整に必要な図書の提出	2-11
第2節	工事着手から完了公告までの手続	2-13
1	工事着手等	2-13
2	工程報告等	2-13
3	盛土規制法の規定による「中間検査」「定期報告」	2-13
4	工事の完了	2-13
5	検査済証の交付	2-14
6	工事完了公告	2-15
7	帰属用地の所有権移転登記	2-15
	松戸市宅地開発工事完了検査実施要領	2-16
	松戸市宅地開発工事完了検査指針	2-18
第4章	その他の手続	2-19
1	開発許可の特例(法第34条の2)	2-19
2	変更許可申請(法第35条の2)	2-20
3	変更届(法第35条の2第3項)	2-22
4	新たな開発許可申請(変更許可等で対応しない事項)	2-22
5	建築制限等(法第37条)	2-22
6	許可申請の取下げ	2-24
7	開発行為の廃止(法第38条)	2-24
8	地位の承継(法第44条・法第45条)	2-25

9	開発行為により築造された道路(私設管理の道路) の転回広場の廃止について	2-25
10	開発行為又は建築に関する証明書等の交付 (規則第60条証明)	2-25
	・ 規則第60条の規定に基づく証明書等の 交付に関する事務処理要領	2-27
	・ 開発行為等に関する申告書の事務処理要領	2-29
第5章	開発許可等の申請に必要な図書一覧表	2-32
	1 開発行為許可申請及び変更許可申請	2-32
	2 建築制限解除申請	2-36
	3 変更届	2-36
	4 許可の承継届	2-37
	5 許可の承継承認申請	2-37
	6 工事完了届	2-38
	7 工事廃止届	2-38
第6章	その他	2-39
	1 標準処理期間	2-39
	2 申請手数料	2-39
	・ 申請に対する処分に係る標準処理期間	2-40
	・ 開発許可申請等手数料一覧表	2-41

### 第3編 盛土規制法との関係

第1章	盛土規制法における許可等のみなし制度	3-1
	1 許可の特例(みなし許可)	3-1
	2 みなし許可の変更許可等	3-2
第2章	みなし許可の手続き等	3-2
	1 事前相談	3-2
	2 資金計画書	3-2
	3 申請者の資力信用	3-2
	4 工事施行者の工事完成能力	3-3
	5 設計者の資格を証する書類	3-3
	6 開発行為許可申請書	3-4
	7 みなし許可概要書	3-4
	8 必要図書	3-4
第3章	みなし許可となる場合に適用する工事の技術的基準	3-4
第4章	みなし許可となる場合の許可の通知と許可後の手続き等	3-4
	1 みなし許可後の手続きの概要	3-4
	2 中間検査	3-5
	3 定期報告	3-6
	4 標識の掲示	3-7
	5 みなし許可の場合の完了検査及び検査済証について	3-7
第5章	その他盛土規制法に関する事項	3-8
	1 開発登録簿	3-8
	2 開発行為の廃止、工事の中止・再開	3-8
	3 監督処分及び罰則	3-8

## 第4編 開発許可の基準

第1章 総則	4-1
第2章 開発計画に関する予備調査	4-2
びやくしん類植栽規制区域図	4-4
第3章 設計の基本的事項	4-5
第4章 開発許可の基準	4-7
第1節 都市計画等と開発計画との関連	4-7
第2節 公共の空地に関する都市計画が定められている場合の設計	4-9
第3節 建築物の敷地面積の最低限度	4-11
第4節 道路	4-12
第5節 公園、緑地又は広場	4-15
第6節 消防水利	4-19
第7節 排水施設	4-20
水路沿いに設置する擁壁の位置に関する図解	4-23
第8節 給配水施設	4-25
第9節 地盤の改良、擁壁の設置	4-26
1 軟弱地盤における基準	4-28
2 隣接条件の基準	4-28
3 任意擁壁の構造	4-29
4 崖(がけ)条例	4-29
5 ブロック塀・石塀の構造	4-29
6 義務擁壁とする擁壁の判断基準 ・義務擁壁の図解	4-29 4-30
第10節 災害危険区域等(開発不適地)の除外	4-32
第11節 樹木の保存、表土の保全	4-33
第12節 公益的施設	4-35
1 ごみ収集場を設置すべき開発行為の規模	4-35
2 自動車駐車施設及び自転車駐車施設を設置すべき規模	4-36
3 集会施設を設置すべき規模	4-37
第13節 申請者の資力・信用	4-38
第14節 工事施行者の工事施行能力	4-39
第15節 開発行為の施行同意	4-40
第16節 開発区域の工区設定	4-40

## 第5編 市街化調整区域内の開発(建築)制限の概要

第1章 市街化調整区域内の制限の概要	5-1
第2章 市街化調整区域内の許可等の手続	5-2
第1節 許可等手続	5-2
第2節 事前相談	5-2
第3節 公共施設管理者との同意及び協議	5-2
第4節 事務手続フロー	5-3

## 第6編 市街化調整区域内の開発(建築)許可等の基準

第1章 市街化調整区域内の立地基準(法第34条各号)	6-1
第1節 法第34条第1号(公益上必要な建築物等)の規定の運用	6-1
第2節 法第34条第2号 (観光資源等利用上必要な建築物)の規定の運用	6-5
第3節 法第34条第3号 (温度等の特別の条件が必要な施設)の規定の運用	6-6
第4節 法第34条第4号 (農林漁業生産施設の処理、貯蔵等施設)の規定の運用	6-7
第5節 法第34条第5号(特定農山村地区の基盤施設)の規定の運用	6-8
第6節 法第34条第6号(中小企業も集積の活性化事業)の規定の運用	6-9
第7節 法第34条第7号 (現に存する工場施設の効率化事業)の規定の運用	6-10
第8節 法第34条第8号(危険物の処理又は貯蔵施設)の規定の運用	6-11
第9節 法第34条第9号(沿道サービス施設)の規定の運用	6-13
第10節 法第34条第10号 (地区計画又は集落地区計画)の規定の運用	6-15
第11節 法第34条第11号 (市街化区域と一体となった開発行為)の規定の運用	6-16
・市街化調整区域における開発行為対象区域の指定に関する基準	6-21
第12節 法第34条第12号 (市街化を促進するおそれがない開発行為)の規定の運用	6-29
(1) 分家住宅に関する基準	6-30
(2) 既存集落内の自己用住宅に関する基準	6-30
(3) 適法に建築された専用住宅の増築等に関する基準	6-31
(4) 既造成地内の自己用住宅に関する基準	6-32
(5) 既存宅地に関する基準	6-32
第13節 法第34条第13号(既存権)の規定の運用	6-34
第14節 法第34条第14号(開発審査会諮問案件)の規定の運用	6-39
第15節 市街化調整区域内の土地区画整理事業について	6-39
・(別図1)50戸連たん図	6-40
第2章 市街化調整区域内の建築物の形態規制等	6-41
第1節 法第41条の規定の運用(建築物の建ぺい率等の指定)	6-41
第2節 法第42条の規定の運用(建築物の用途制限)	6-43
第3章 市街化調整区域内の建築許可の基準(法第43条)	6-44
第1節 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	6-44
第4章 許可不要とされている主な施設の解説	6-47
第1節 農業等施設及び農家住宅について	6-47
第2節 特別積合わせ貨物運送事業施設について	6-49
第3節 ごみ処理施設について	6-50

## 参考資料 1 細則・細目的基準等

細則・細目的基準等 もくじ

## 参考資料 2 様式集

様式一覧表 もくじ

## はじめに

開発許可制度は、都市計画区域を、優先的、計画的に市街化を図る「市街化区域」と開発行為や建築行為等による市街化を抑制する「市街化調整区域」とに区分し、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、安全性が確保されて、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とした制度です。

この手引きは、開発行為の許可申請又は市街化調整区域内に建築許可申請をしようとする方がその手続きを円滑に進められるように、開発許可制度の基準や必要な手続きについて、そのあらましをまとめたものです。

つきましては、開発行為の許可申請又は市街化調整区域内に建築許可申請を行う場合には、開発許可制度の趣旨をご理解いただき、良好な都市環境が図られ、魅力ある松戸市になるようご協力をお願いします。

なお、令和5年5月26日に施行された宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)第15条第2項により、「盛土規制法の許可を要する工事において、開発許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、第12条第1項の許可を受けたものとみなす」とされたことを受け、同法の運用が令和7年5月に開始されたため『開発許可の手引き』を改正しました。



## 第1編

# 開発許可制度の概要

## 第1章 開発許可制度の趣旨

開発許可制度は、無秩序な市街化(スプロール化)を防止するために、都市計画区域内を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、また、都市計画区域内の開発行為について、公共施設や公益的施設、排水設備等必要な施設の整備を義務付けることによる良質な宅地水準を確保することを目的とした制度である。

したがって、都市計画区域内で「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う土地の区画形質の変更(法第4条第12項)」つまり、開発行為を行おうとする場合、都道府県知事の許可が必要となり、許可基準(技術基準)が定められている。

また、市街化調整区域内においては立地基準が定められており、許可基準(技術基準)に適合し、かつ立地基準に適合するものでなければ許可してはならないと規定され、さらに開発行為に該当しない建築行為についても同様の立地基準が定められている。

※ 宅地造成及び特定盛土等規制法(改正前:宅地造成等規制法)について

宅地造成及び特定盛土等規制法(施行:令和5年5月26日、以下「盛土規制法」という)による宅地造成等工事規制区域が令和7年5月26日付けで千葉県により指定され、盛土規制法の運用が開始されました。

本書中主な略称は次のとおりです。

法＝都市計画法(昭和43年法律第100号)

政令＝都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)

省令＝都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)

細則＝松戸市開発行為等施行細則(平成13年松戸市規則第44号)

条例＝松戸市における宅地開発事業等に関する条例(平成13年松戸市条例第35号)

条例施行規則＝松戸市における宅地開発事業等に関する条例施行規則(平成14年松戸市規則第9号)

事務取扱要領＝松戸市における宅地開発事業等に関する事前協議事務取扱要領

盛土規制法＝宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)

## 第2章 千葉県知事の権限移譲

### 1 開発許可制度における権限移譲

都市計画法の規定では、開発行為許可等の権限は都道府県知事若しくは指定都市等の長にその権限がありますが、地方自治法第252条の17の2第1項の規定により「千葉県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例(平成12年千葉県条例第1号)第2条(市町村が処理する事務の範囲等)」の定めにより、本市は開発許可等権限の移譲を受け、これに係る事務の処理を行っております。

権限移譲の事務の内容(第2条 別表第42号)

- イ 法第29条第1項及び第2項の規定による開発行為の許可
- ロ 法第34条第13号の規定による既存の権利者からの届出の受理
- ハ 法第34条第14号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定による開発審査会への付議
- ニ 法第34条の2第1項の規定による開発行為の協議
- ホ 法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更の許可
- ヘ 法第35条の2第3項の規定による軽微な変更の届出の受理
- ト 法第36条第1項の規定による工事の完了の届出の受理
- チ 法第36条第2項の規定による工事の検査及び検査済証の交付
- リ 法第36条第3項の規定による工事完了の公告
- ヌ 法第37条第1号の規定による建築制限等の解除の承認
- ル 法第38条の規定による工事の廃止の届出の受理
- ヲ 法第41条第1項(法第34条の2第2項及び第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定による建築物の建ぺい率等の指定
- ワ 法第41条第2項ただし書(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定による建築物の建築の許可
- カ 法第42条第1項ただし書及び第43条第1項の規定による建築物等の建築等の許可
- コ 法第42条第2項及び第43条第3項の規定による建築物等の建築等の協議
- ク 法第45条の規定による地位の承継の承認
- ケ 法第46条の規定による開発登録簿の調製及び保管
- コ 法第47条第1項(法第34条の2第2項及び第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定による開発登録簿への登録
- セ 法第47条第2項及び第3項の規定による開発登録簿への付記
- ネ 法第47条第4項の規定による開発登録簿の修正
- ノ 法第47条第5項の規定による開発登録簿の保管及び写しの交付
- ハ 法第80条第1項の規定による報告及び資料の提出の要求並びに勧告及び助言(イ、ホ、ヌ、ワ、カ及びタに掲げる事務に係るものに限る。)
- ム 法第81条第1項の規定による許可の取消し等の監督処分(イ、ホ、ヌ、ワ、カ及びタに掲げる事務に係るものに限る。)
- ウ 法第81条第2項の規定による措置及び公告(イ、ホ、ヌ、ワ、カ及びタに掲げる事務に係るものに限る。)
- エ 法第81条第3項の規定による公示
- オ 法第82条第1項の規定による立入検査(イ、ホ、ヌ、ワ、カ及びタに掲げる事務に係るものに限る。)
- カ 政令第36条第1項第3号ホの規定による開発審査会への付議

- ク 省令第 37 条の規定による開発登録簿の閉鎖
- ヤ 省令第 38 条第 1 項の規定による閲覧所の設置
- マ 省令第 38 条第 2 項の規定による閲覧規則の制定等
- ケ 省令第 60 条の規定による証明書等の交付(イ、ホ、ワ及びカに掲げる事務に係るものに限る。)

なお、県知事の権限移譲は、地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律(平成 11 年法律第 87 号)の施行によるものですが、権限移譲を受ける前について、本市は、昭和 47 年 4 月 1 日より県知事から開発許可権限の委任を受けて処分等に係る事務の処理をしておりました。

## 2 盛土規制法における権限移譲

盛土規制法の規定では、宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可等の権限は都道府県知事若しくは指定都市等の長にその権限がありますが、地方自治法第 252 条の 17 の 2 第 1 項の規定による「千葉県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例(平成 12 年千葉県条例第 1 号)第 2 条(市町村が処理する事務の範囲等)」の定めにより、本市は盛土規制法のみなし許可に係る権限の移譲を受け、これに係る事務の処理を行っております。

盛土規制法に基づく事務のうち、権限移譲を受けている事務の内容

- イ 法第 18 条第 1 項の規定による中間検査
- ロ 法第 18 条第 2 項の規定による中間検査合格証の交付
- ハ 法第 19 条第 1 項の規定による定期の報告の受理
- ニ 法第 20 条第 2 項の規定による工事の施行の停止及び災害防止措置の命令  
(同項第 3 号及び第 4 号に掲げる工事に係るものに限る。)
- ホ 法第 20 条第 3 項の規定による土地の使用の禁止及び制限並びに災害防止措置の命令  
(同項第 2 号及び第 4 号に掲げる土地(法第 17 条第 1 項の検査の結果工事が法第 13 条第 1 項の規定に適合していないと認められたものを除く。)に係るものに限る。)
- ヘ 法第 20 条第 4 項の規定による工事の施行及び工事に係る作業の停止の命令  
(ニに掲げる事務に係るものに限る。)
- ト 法第 24 条第 1 項の規定による立入検査(イ及びニからへまでに掲げる事務に係るものに限る。)
- チ 法第 25 条の規定による報告の徴取(イ及びニからへまでに掲げる事務に係るものに限る。)

### 第3章 開発許可の概要

#### 【法律】

#### (開発行為の許可)

**法第 29 条** 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 252 条の 19 第 1 項の指定都市、同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市又は同法第 252 条の 26 の 3 第 1 項の特例市(以下「指定都市等」という。)の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)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。

- (1) 市街化区域、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、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
  - (2) 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
  - (3) 駅舎その他の鉄道の施設、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のうち開発区域及びその周辺の地域における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ものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
  - (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(大正 10 年法律第 57 号)第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地であつて、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 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事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。
- (1) 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開発行為
  - (2) 前項第 3 号、第 4 号及び第 9 号から第 11 号までに掲げる開発行為
- 3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち 2 以上の区域にわたる場合における第 1 項第 1 号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

**法第 29 条第 2 項及び第 3 項の規定について、本市は該当しません。**

**【政令】**

**(許可を要しない開発行為の規模)**

**第 19 条** 法第 29 条第 1 項第 1 号の政令で定める規模は、次の表の第 1 欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第 2 欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第 3 欄に掲げる場合には、都道府県(指定都市等(法第 29 条第 1 項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。))又は事務処理市町村(法第 33 条第 6 項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。))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。第 22 条の 3、第 23 条の 3 及び第 36 条において同じ。)は、条例で、区域を限り、同表の第 4 欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第 1 欄	市街化区域	区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域
第 2 欄	1,000 平方メートル	3,000 平方メートル
第 3 欄	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合
第 4 欄	300 平方メートル以上 1,000 平方メートル未満	300 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満

2 都の区域(特別区の存する区域に限る。)及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「1,000 平方メートル」とあるのは、「500 平方メートル」とする。

- (1) 首都圏整備法第 2 条第 3 項に規定する既成市街地又は同条第 4 項に規定する近郊整備地帯
- (2) 近畿圏整備法第 2 条第 3 項に規定する既成都市区域又は同条第 4 項に規定する近郊整備区域
- (3) 中部圏開発整備法第 2 条第 3 項に規定する都市整備区域

**(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)**

**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は、次に掲げるものとする。

- (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) 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

**(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)**

**第 21 条(省略)**

**(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)**

**第 22 条** 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。

- (1) 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第 1 種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 車庫、物置その他これらに類する付属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が 10 平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (4) 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の用に供する目的で行う開発行為
- (5) 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の用に供する目的で行う開発行為
- (6) 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

本市において、開発行為を行おうとする場合には、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 条第 1 項)

### 第 1 節 市街化区域内の開発許可

本市は、政令第 19 条第 2 項第 1 号に該当するため、市街化区域において開発区域の面積が 500 平方メートル以上の開発行為を行う場合には、開発行為の許可が必要となります。

また、本市の行政区域と隣接する他の行政区域とに跨る一体の開発行為で、市街化区域内の場合で、その面積の合計が 500 平方メートル以上の場合にあっては、それぞれの行政区域に係る開発行為の区域について、許可を受けなければなりません。

### 第 2 節 市街化調整区域内の開発許可等

市街化調整区域では、原則として開発行為許可又は建築行為許可を受けなければ開発行為又は建築行為を行うことはできません。

#### (1) 開発行為許可

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「開発許可の基準」のほか、法第 34 条の各号の立地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、市長の許可が必要となります。(法第 41 条ただし書)

#### (2) 建築行為許可

開発許可を受けた土地以外の土地において、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を行う場合には、市長の許可が必要となります。

また、開発許可を受けた開発区域内の土地において、予定建築物以外の用途の建築物の建築(用途変更も含む)についても、市長の許可を受けなければ行うことはできません。(法第 42 条ただし書)

### 第3節 市街化区域と市街化調整区域に跨る土地の開発行為等

市街化区域と市街化調整区域の土地が跨る開発行為等について、土地利用の目的が住宅を建築する目的の開発行為である場合には、一の建築物の敷地として取扱うこととなり、当然、開発区域又は建築物の敷地の全体について、法第 34 条の立地基準の規定が適用になります。

### 第4節 許可を要しない開発行為等

- (1) 市街化区域内の土地で開発区域が 500 平方メートル未満の開発行為  
(法第 29 条第1項第1号、政令第 19 条)  
なお、市街化調整区域の場合は、開発区域の規模に関係なく許可が必要です。
- (2) 市街化調整区域内の土地における農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業に従事する者の居住の用に供する建築物を建築するための開発行為  
(法第 29 条第1項第2号、政令第 20 条)
- (3) 公益上必要な建築物(鉄道施設等)の建築の用に供する開発行為 ※P1-10~13 参照  
(法第 29 条第1項第3号、政令第 21 条)
- (4) 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業の施行として行う開発行為のうち土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業については地方公共団体の施行によるものは第4号の都市計画事業として施行されることとなっていることから、第5号から第7号までの規定で適用除外となるものは、個人施行、会社施行等のものである。  
(法第 29 条第1項第4号から第7号)
- (5) 防災街区整備事業の施行については、個人施行以外のものは全て都市計画事業として施行されることから、適用除外となるのは個人施行のものである。  
(法第 29 条第1項第8号)
- (6) 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地で竣工許可の告示のない場所において行う開発行為  
(法第 29 条第1項第9号)
- (7) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為  
(法第 29 条第1項第 10 号)
- (8) 通常の管理行為、軽易な行為として行う開発行為
  - (ア) 仮設建築物、土木事業等に一時的に使用する第 1 種特定工作物の建設
  - (イ) 車庫、物置等の付属建築物の建築
  - (ウ) 増築で増築部分の面積が 10 平方メートル以内のもの
  - (エ) 用途の変更を伴う改築でその面積が 10 平方メートル以内のもの  
(法第 29 条第1項第 11 号、政令第 22 条)

### 第5節 開発許可の特例(平成19年11月30日改正都市計画法施行)

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、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、役場事務組合若しくは港務局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団が行う開発行為及び建築行為については、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した場合に当該開発行為(市街化区域及び市街化調整区域)及び建築行為(市街化調整区域)について、許可があったものとみなされます。(法第 34 条の2・法第 43 条第 3 項)

## 第6節 適用除外施設と許可対象となる建築物等の併設

適用除外施設と許可対象となる建築物等を同一敷地内に併設若しくは併置する場合の取扱いは、当該敷地の全体について、許可の対象となります。

## 第7節 市街化調整区域内の建築物の形態制限

本市における市街化調整区域内の土地に建築物を建築する際の形態制限については、開発許可及び建築許可にかかわらず、すべての建築物に対して、建築基準法の規定による「松戸市都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内全域の建築物に係る制限」を受けることとなります。(平成 16 年 5 月 1 日 施行)

法第 52 条第 1 項第 6 号の規定に基づく数値(容積率)	10 分の 10
法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づく数値(建ぺい率)	10 分の 5
法第 56 条第 1 項第 1 号による法別表第 3(に)欄 5 の項に基づく数値(道路斜線)	1. 25
法第 56 条第 1 項第 2 号ニの規定に基づく数値(隣地斜線)	1. 25

なお、建築物の高さについては、10 メートル以下とするようにしてください。

## 第8節 区域区分等の変遷

(区域区分)

【法律】

第 7 条 都市計画について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分(以下「区域区分」という。)を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

(1) 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ 首都圏整備法第 2 条第 3 項に規定する既成市街地又は同条第 4 項に規定する近郊整備地帯

ロ 近畿圏整備法第 2 条第 3 項に規定する既成都市区域又は同条第 4 項に規定する近郊整備区域

ハ 中部圏開発整備法第 2 条第 3 項に規定する都市整備区域

ニ 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定める。

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

本市の区域区分日は、法第 7 条第 1 項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、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日は、次のとおりです。

区域区分の変更			
告示年月日	都市計画面積	市街化区域面積	市街化調整区域面積
昭和 45 年 7 月 31 日	約 6, 120ha	約 4, 592ha	約 1, 528ha
昭和 48 年 12 月 28 日	約 6, 120ha	約 4, 545ha	約 1, 575ha
昭和 53 年 3 月 31 日	約 6, 120ha	約 4, 337ha	約 1, 783ha
昭和 60 年 6 月 28 日	約 6, 120ha	約 4, 443ha	約 1, 677ha

平成 3 年 3 月 26 日	約6, 133ha	約4, 443ha	約1, 690ha
平成 10 年 1 月 30 日	約6, 133ha	約4, 444ha	約1, 689ha
平成 13 年 3 月 30 日	〃	〃	〃
平成 19 年 3 月 20 日	〃	〃	〃
平成 28 年 3 月 4 日	〃	〃	〃

昭和 45 年、新都市計画法の市街化区域、市街化調整区域を決定、それに伴い用途地域を一部変更、更に、昭和 48 年には建築基準法の改正に伴い新しい用途地域を定め、同時に区域区分の変更を行いました。(金ヶ作地区)

その後、昭和 52 年長期構想の策定により翌昭和 53 年には、人口抑制を主体とした市街化調整区域の拡大(八ヶ崎、千駄堀、金ヶ作、五香、串崎新田、大橋、高塚新田)及び用途地域等の変更を行いました。

更に、昭和 54 年には、商業の集積を目的として、商業系を中心とした用途地域等の変更を行いました。昭和 60 年には、北総開発鉄道(現:北総鉄道)の駅周辺地域を中心に市街化区域を拡大(秋山地区、紙敷地区、関台地区(現:秋山一丁目～三丁目、東松戸一丁目～四丁目、紙敷一丁目の一部及び三丁目の一部))するとともに既存の市街化区域内の地域地区についても住みよい活気ある街づくりを実現するために変更を行い、翌昭和 61 年にも、旧市立病院周辺の用途地域変更を行いました。

社会経済情勢の動きに伴い土地利用が多様化、高度化し大きく変貌するなか、千葉県は制定されてから 15 年以上経過している用途地域決定基準を昭和 62 年 9 月に改正しました。本市もこの基準にもとづき、全市的な用途地域の見直しを実施し、平成元年 1 月に変更を行いました。

また、平成 3 年 3 月には、第 3 回線引きの見直しに伴い、北総開発鉄道(現:北総鉄道)の松飛台駅周辺地区の一部を市街化区域に編入し用途地域の変更を行い、平成 4 年 6 月の都市計画法と建築基準法の一部の改正に伴い、平成 8 年 4 月に新たな用途地域(松戸市は7種類から11種類に変更)の決定を行いました。平成 10 年 1 月には小金字出作地区を市街化区域に編入し、平成 13 年 3 月の第 4 回、平成 19 年 3 月の第 5 回、平成 28 年 3 月の第 6 回線引き見直しを経て今日の区域区分に至っています。

その後、令和元年 8 月には新松戸駅東側地区土地区画整理事業、令和 4 年 6 月には相模台地区土地区画整理事業、令和 4 年 9 月には北小金駅南口東地区第一種市街地再開発事業に伴い、用途地域等の変更を行いました。

法第 29 条第 1 項第 3 号及び政令第 21 条に定める施設一覧表

×印は該当しない例

	号	公益的施設	対象・具体例	根拠法令
政	1	・道路法の道路 ・道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所  ×サービスエリア内の売店	道路法 道路運送法
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、キャンプ場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法
令	4	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、連輜等の修理場、機械等の保管倉庫、駅舎検査場	鉄道事業法 軌道法
	5	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法
第	21	・道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業及び貨物自動車運送事業用施設 ・自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所 特別積合せ貨物運送事業用施設 営業所、荷扱所、積卸施設、自動車車庫及び休憩・仮眠施設  一般自動車ターミナル、管理事務所  ×貸切バスは別（定期路線バスのみ）	道路運送法  貨物自動車運送事業法  自動車ターミナル法
			・港湾法の港湾施設 ・漁港漁場整備法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設（倉庫、危険物置場、貯油施設） 厚生施設（船のり、労務者の休泊所、診療所）、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理施設、漁船・漁具保全施設
条	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設（堤防、突堤）管理施設	海岸法
	9	航空法の公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂）、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法

政	10	気象、海象、地象、洪水の観測又は通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報、警報施設	気象業務法
	11	日本郵便株式会社が設置する業務用施設	日本郵便株式会社が設置する日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第4条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物	日本郵便株式会社法
	12	公衆電気通信施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法
	13	放送法の放送事業の放送施設	放送局	放送法
令	14	・電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設	一般電気事業（一般の需要に応じて電気を供給）及び卸売電気事業（一般電気事業者への供給）のための変電所	電気事業法
		・ガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	変電、送電、配電所 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 ×小売り電気事業を行う営業所 ×事務所、サービスステーション	ガス事業法
21 条	15	・水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水、配水施設でその者が管理する施設 ×事務所	水道法
		・工業用水道事業法の工業用水道施設	同上	工業用水道事業法
	・下水道法の公共下水道及び都市下水道施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法	
16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法	
17	・図書館法の図書館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館	図書館法	
	・博物館法の博物館	地方公共団体、民間法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	博物館法	
18	・公民館	公民館 ×自治会設置の準公民館（法第34条第14号）	社会教育法	
19	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設 職業能力開発大学校	国、地方公共団体、雇用・能力開発機構が設置する専修職業訓練校、高等職業訓練校、職業訓練短期大学校、技能開発センター、職業訓練大学校、身体障害者職業訓練校 ×事業所内職業訓練校（共同職業訓練所）	職業能力開発促進法	

政 令 第 21 条	20	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	(位置について建築基準法第 51 条の制限あり)	墓地、埋葬等に関する法律
	21	・と畜場法のと畜場 ・化製場等に関する法律の化製場、死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設 死亡獣畜取扱場、化製場  ×魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法  化製場等に関する法律
	22	・廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設 ・浄化槽法の浄化槽	公衆便所、一般廃棄物処理施設(し尿処理施設及びごみ処理施設) (位置について建築基準法第 51 条の制限あり)  ×産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律  浄化槽法
	23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、中央卸売市場以外の卸売市場で規模が 330 m <sup>2</sup> 以上の青果物卸売市場、200 m <sup>2</sup> 以上の水産物卸売市場、150 m <sup>2</sup> 以上の肉類卸売市場、市町村が設置する市場	卸売市場法
	24	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法
	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法
	26	国、都道府県等市町村及び一部事務組合の施設	研究所、試験場その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物 ×学校教育法施設 ×社会福祉施設、更生保護事業法施設 ×医療法施設 ×多数の利用に供する庁舎 ×宿舎(職務上常駐を必要とする職員施設その他省令で定めるものを除く)	地方自治法
	27	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	量子科学技術研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
	28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の研究施設	日本原子力研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
	29	独立行政法人水資源機構の事業施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法
30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の事業施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法	

	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の技術開発施設	新エネルギー・産業技術総合開発機構の技術開発施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律</li> <li>・ 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</li> </ul>
--	----	----------------------------------	--------------------------	--

## 第4章 定義

### 第1節 開発行為に関わる用語の定義及び解釈

#### 1 開発行為

法第4条第12項に規定する**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う土地の区画形質の変更をいう。**

ここでいう「主として」に該当するか否かは、土地の区画形質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目的がある場合とし、土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更は、開発行為に該当しない。

次の場合は、開発行為に該当しない。

- (ア) 区画形質の変更が行われる土地に建築物の建築又は特定工作物の建設をしない場合
- (イ) 特定工作物以外の工作物の建設を目的とする土地の造成（鉄塔建設のための造成など）

#### 2 主として

「主として」とは、土地の区画形質の変更が行われる土地の利用形態について、機能的な面から判断して建築物等に係る機能が主であることをいいます。

なお、区画形質の変更を行う土地の一部に建築物が建築される場合においては、建築物の機能が土地全体の利用態様に付随するものか否かにより、その主たる目的が建築物の建築か、特定工作物の建設かを判断することとなります。

#### 3 土地の区画形質の変更

##### (1) 土地の区画の変更

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の土地の区画の変更をいう。道路、擁壁等による土地の物理的状況の区分の変更をいい、単なる土地の分合筆（権利区画の変更）は対象としない。

##### ① 区画の変更の例示

都市計画法上の公共施設（法第4条第14項に定めている。）の新設、改廃を伴う場合。

「道路」とは、道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定する道路、道路運送法（昭和26年法律第183号）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（昭和35年法律第105号）第2条第1号）をいう。

- (ア) 道路を新たに築造して建築区画の分割を行うとき
- (イ) 既存の公共施設（道路等）を廃止し、建築区画とするとき
- (ウ) 擁壁等の築造又は撤去を伴う建築区画の分割を行うとき

##### ② 区画の変更に該当しない例示

既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行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単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物の建築又は特定工作物の建設する行為と一体不可分なものとして判断した場合。建築行為に際して「松戸市における宅地開発事業等に関する条例」の手続きにより公共施設の新設及び改良がおこなわれる場合。

※ 土地の区画の変更の具体的判断基準の例示については、P1-20, 21の図解を参照

## (2) 土地の形の変更

形の変更とは、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。  
ただし、次の場合においては、これに該当しない。

- ① 建築物の建築又は特定工作物の建設自体と一体不可分の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等
- ② 土砂の搬出入を伴わず土地の整地をして建築物の敷地とするとき
- ③ 各部分における切土又は盛土のそれぞれの高さがおおむね 30 センチメートルを超えない場合（土地の不陸整正の範囲）
- ④ 屋外駐車場の土間のコンクリートを撤去、整地して建築物の敷地とするとき

※ 土地の形の変更の具体的判断基準の例示については、P1-22 の図解を参照

なお、土地区画整理事業の施行区域内の土地については、既に面的な開発が完了した区域であることに鑑み、「松戸市における宅地開発事業等に関する条例」の手続きにおいて公共・公益的施設の整備を行う場合、例示に関わらず形の変更には該当しないと判断する場合がある（安全性を審査すべきと市が判断する造成が生じる場合は除く）。

## (3) 土地の質の変更

質の変更とは、宅地以外の土地（農地、山林、雑種地等）を宅地に変更することをいう。  
なお、宅地とは次に該当する土地をいう。

- ① 不動産登記法に基づく土地の登記事項証明書の地目が宅地である土地（ただし、現況の土地利用の状況等から明らかに宅地でないと認められる場合は除く。）
- ② 現に建築物の敷地として利用されている土地（その利用の形態が、主として建築物の建築でない土地並びに仮設建築物及び違反建築物の敷地として利用されている土地を除く。）

なお、土地区画整理事業の施行区域内の土地については、既に面的な開発が完了した区域であることから、土地登記地目及び現況に関わらず宅地と判断する。

※ 土地の質の変更の具体的判断基準の例示については、P1-24 の図解を参照

## 4 建築物

建築物とは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物（法第 4 条第 10 項）をいい、次に列挙するもの及び建築設備が該当する。

- ① 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。）
- ② 建築物に附属する門若しくは塀等
- ③ 観覧のための工作物（競技場の観覧席など）

## 5 建築

建築とは、建築基準法第 2 条第 13 号に規定する建築（法第 4 条第 10 項）をいい、建築物の新築、増築、改築、移転を指す。大規模の模様替え、大規模な修繕は確認申請を必要とするが建築ではない。

### (1) 新築

新築とは、新たに建築物を建築することをいう。

建築基準法では、第 2 章（建築物の敷地、構造、建築設備）の規定のように建築物の棟単位で考える規定と用途地域制のように敷地単位で考える規定によって次のように取扱いを異にしている。

全く建築物のない敷地に新たに建築することは、いずれの場合も「新築」であるが、

既存建築物のある敷地内にそれと用途上不可分の建築物を別棟で建築するときは、前者の規定では「新築」、後者の規定では「増築」として扱っている。

都市計画法の規定は、すべて土地利用上の見地から考えるべき敷地単位での規定である。

## (2) 増 築

増築とは、既存の建築物の床面積を増加させることをいう。

ただし、建築物の敷地は、「一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地」を指し、用途上可分の建築物はそれぞれ別敷地をもつものと考えなければならない。例えば、既存の工場の敷地内に社宅を建築する場合には、既存の敷地の増築ではなく、既存の建築物の敷地が変更（縮小）され、新たな敷地に用途の異なる社宅が新築されるものとして取扱うこととなる。

## (3) 改 築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等により滅失した後、引き続き同一敷地内において位置、用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物又はその部分を造ることをいう。なお、この場合に用いる材料の新旧を問わない。

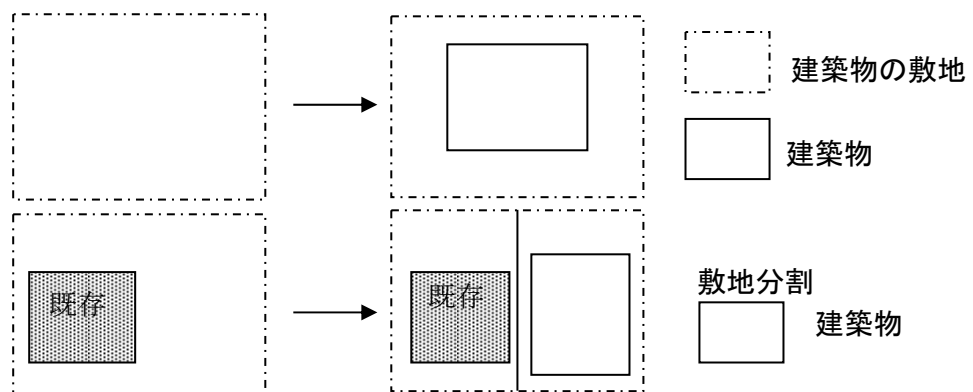
（用途＝同一用途、規模＝既存の1.2倍以下、構造＝同一構造）

## (4) 建 替

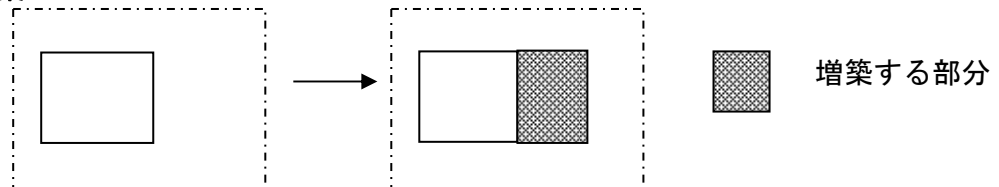
建替とは、従前の建築物の敷地の範囲で行う建築物の建築をいう。

### 上記(1)から(3)についての図解

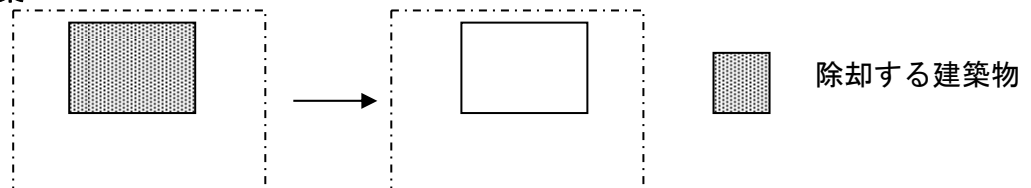
#### 新 築



#### 増 築



#### 改 築



## 6 特定工作物

この法律で特定工作物とは、コンクリートプラント等の第一種特定工作物又はゴルフ場等の第二種特定工作物（法第4条第11項）をいい、特定工作物の種類、規模により適用されるものを政令で規定している。

特定工作物は、その利用の態様から用途の変更は考えられないので、建築物の場合の取扱いと異なり、用途の変更に関する規制はない。（法第42条及び第43条）

例えば、ゴルフの打ち放し練習場から霊園への変更は、前者の廃止、後者の新設となる。

### (1) 第一種特定工作物

第一種特定工作物は、周辺の環境の悪化をもたらす恐れのある工作物として、法第4条第11項に規定するコンクリートプラントのほか政令第1条第1項各号の工作物が規定されている。

- ① コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラント
- ② 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項の表の危険物の種類の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理の用に供する工作物  
なお、上記の第一種特定工作物は、市街化調整区域の立地基準に関する規定が無いことから建設することはできません。

### (2) 第二種特定工作物

第二種特定工作物は、法第4条第11項に規定するゴルフコースのほか大規模な工作物として政令第1条第2項各号の工作物が定められている。

また、第二種特定工作物は、その性格上、直接市街化の要因となるものでなく、スプロール現象を惹起するおそれがないことから法第34条（市街化調整区域内の土地における開発許可）の基準は適用されない。

- ① 1ヘクタール以上の規模の運動場・レジャー施設である工作物  
該当するものとして、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほか観光植物園、サーキット場等がある。  
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とか、工作物とはいえない自然の土地をそのまま利用するキャンプ場、ピクニック場、モトクロス場等は含まれない。
- ② 1ヘクタール以上の墓園（ペット霊園を含む。）  
第二種特定工作物は、次に掲げるものに該当することが必要である。
  - (ア) 開発を行うにあたり、他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。
  - (イ) 施設の区域は、原則として区域外の幅員6メートル以上の道路に接していること施設の区域内の建築物は、物理的及び機能的にみて社会通念上に当該施設に不可分一体のものとして併設され、かつ、その規模、設計、配置内容に照らし適切であること。
  - (ウ) 認められる併設の建築物の範囲及び規模について、ゴルフの打ち放し練習場にあつては、クラブハウス（管理事務所、休憩室等を含む。）の施設の規模は、当該施設の規模に対して必要最小限のもので、施設利用者以外の者を対象とするものでないこと。）、打席の上屋等とする。  
また、墓地にあつては管理事務所、休憩室や納骨堂等当該施設の利用上及び管理上通常必要とされる最小限の建築物とする。
  - (エ) 施設の区域内に当該施設の規模にみあつた駐車場が設けられていること。
  - (オ) 施設から予想される危険防止等の措置を講じているものであること。

なお、第二種特定工作物は、1ヘクタール以上の開発区域の面積を有する場合に、これに付帯する施設が容認されるものであることから、この規模を下回る同様のものについては、第二種特定工作物に該当しない同様の屋外施設の場合は、必要となる管理行為のための建築物（法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホの規定に基づく開発審査会諮問案件に該当するもの）に限定されることとなります。

## 第2節 開発区域の定義及び解釈

### 1 開発区域

法第4条第13項に規定する開発区域とは、開発行為を行う土地の区域をいう。

なお、複数の開発区域及び造成工事の区域について、一連性があるものとみなされる場合には、当該開発区域と造成工事の区域について、一体のものとみなす。

### 2 定義

- (1) 造成工事とは、土地において切土又は盛土の工事をいう。
- (2) 一連性とは、複数の隣接する開発区域及び造成工事の区域が、計画的、構造的又は工事の施行方法が一体的なものとして捉えられる場合をいう。
- (3) 造成協力地とは、造成工事の計画に伴い、造成工事を行う必要が生じた土地又は造成工事を行うことが望ましい土地をいう。

### 3 開発区域の対象

次に該当する土地が、それぞれ一連する場合は、開発区域の対象となる。

- (1) 建築物の敷地又は特定工作物の敷地
- (2) 駐車場等として前号の敷地と一体的に利用される土地
- (3) 当該開発行為により新設される公共施設又は公益的施設の用に供される土地（開発区域外の既存の道路（接続先道路）に接続させるために設置するいわゆる至る道路等の工事の施行に係る土地の部分も、開発区域に含まれる。なお、接続先道路、水路等の公共施設について、関連工事として一定の整備が必要な場合には、開発区域に含めません。）
- (4) 当該開発行為により既存の道路を拡幅して開発行為による道路とする場合の既存道路部分の土地
- (5) 当該開発行為により既存の道路の拡幅を必要とする場合の当該拡幅される土地
- (6) 造成工事を行う土地
- (7) 現に造成工事が行われている土地
- (8) 造成協力地（隣接する土地の保全を目的とすることが明らかな場合は、開発区域から除くことができます。）
- (9) 当該開発行為により設置される排水施設及びその設置の工事に必要となる土地
- (10) 当該開発行為に関連して行われる道路及び水路等の付け替え、廃止及び払い下げが行われる土地

### 4 一体事業の判断基準

十分な公共施設の整備が伴わない開発行為等を抑制し、良好な住環境の整備を推進するため、事業の時期、公共施設の整備計画又は工事の施行内容等が以下のいずれかに該当する建築行為、造成工事又は開発行為について、一連性がある行為として一体事業とみなす。

- (1) 先行する建築行為、造成工事又は開発行為の事業完了から6か月以内に、事業地が接して行われる事業で、事業者、工事施行者、設計者、土地所有者（元土地所有者を含むと判断する場合がある）の全部又は一部が同一の場合。

ただし、工事施行者、設計者、土地所有者がすべて異なる場合であっても、先行する開発行為によって築造した道路に接続（依存）して建築行為又は開発行為を行う場合は、先行する開発行為の事業完了から6か月以内に行う開発行為等については、一連性がある行為として一体事業とみなす。

なお、土地所有者について、括弧書きで「元土地所有者を含むと判断する場合がある」としたのは、土地所有者が同一である一体の土地について、一部の土地の所有権を移転することや、複数の者に所有権を移転することにより一体事業から意図的に免れようとする行為は、立法の趣旨から規制されるべきであるとの観点によるものである。

また、先行する建築行為、造成工事及び開発行為の事業完了とは以下により判断する。

(ア) 建築行為・・・建築物の検査済証の交付日

(イ) 造成行為・・・造成行為の完了日（工作物の検査済証の交付の日、宅地造成等の工事の検査済証の交付の日、法的な手続きを要さない造成工事については当該行為の完了の日など）

(ウ) 開発行為・・・位置指定道路の指定公告の日又は開発行為の工事完了公告の日

(2) **建築行為、造成工事又は開発行為が、道路・水路等の公共施設で分断されているため接していないが、道路その他の公共施設の整備について、以下の例示を参考として計画的な一体性が認められる場合**

(ア) 分断している道路の整備について、開発行為又は宅地開発事業等に関する条例による拡幅整備を一体で行う必要がある場合等

（建築基準法第42条第2項の規定による拡幅のみの場合は該当しない）

(イ) 分断された開発行為等における排水施設の整備について、新設する排水施設を共有する等、計画的な一体性が認められる場合等

（単に同一の既存排水施設に放流するのみの場合は該当しない）

(3) **先行する造成工事の事業完了から6か月以内に行われる建築行為については、当該造成工事と建築行為は一体事業（開発行為）とみなす。**

(4) 隣接地に造成工事が及ぶ場合、当該造成工事が及ぶ範囲（開発区域に含めない造成協用地を含む）の事業面積を規制対象の基準面積と判断する

・市街化区域で500㎡以上の場合、開発行為の許可が必要（宅地開発事業に関する条例の規定に基づく宅地開発事業等に関する事前協議が必要）

・3000㎡以上の場合、公園・緑地又は広場の設置を要す 等々

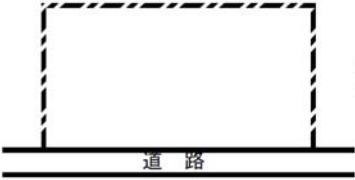
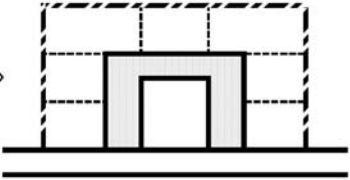

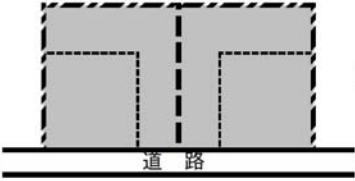

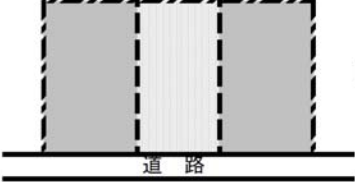

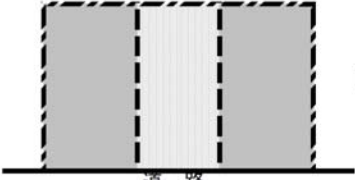
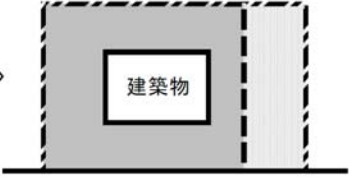
なお、上記によらない場合においても、同一所有者等の**一体の土地を区分して、不整形又は僅少な低未利用土地となるような土地を残し、意図的に規制規模未満に事業区域を設定する行為**については、十分な公共施設の整備が伴わない開発行為等を抑制し、良好な住環境の整備の推進を目的として規制する。

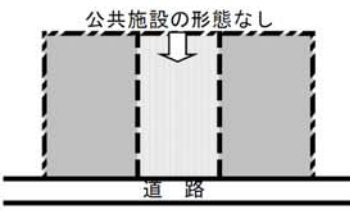


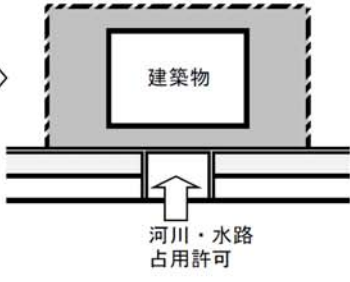
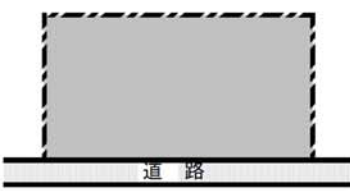
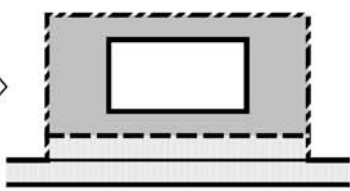
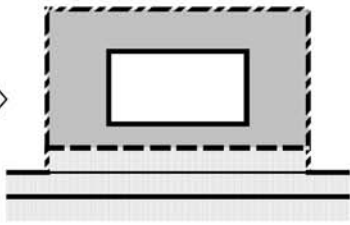
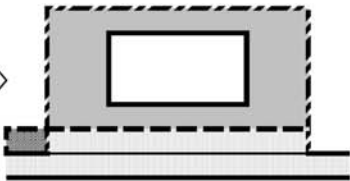

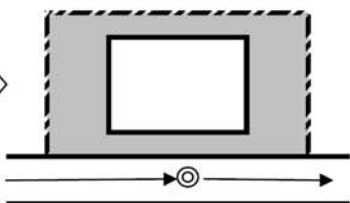
これら一体事業の判断基準については、宅地開発事業等に関する条例の規定に基づく事前協議を必要とする「開発行為に該当しない宅地開発事業等」について準用するものとする。

### 第3節 開発行為及び開発区域の定義及び解釈の図解

#### 【図解】第4章 第1節 第3(1) 土地の区画の変更の具体的解釈基準

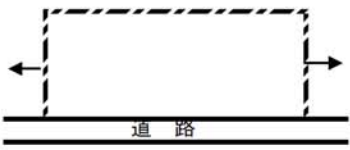
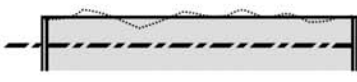
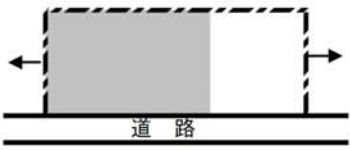
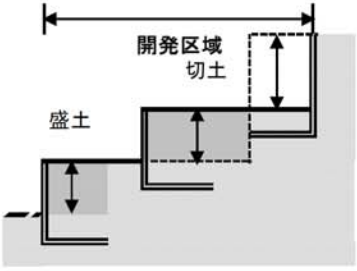
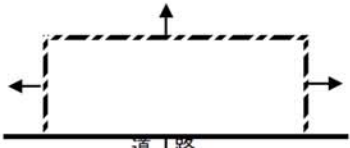
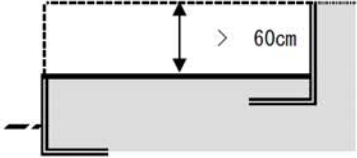
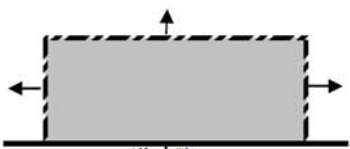
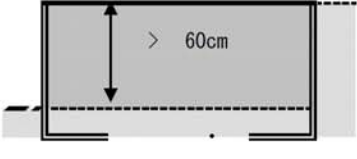
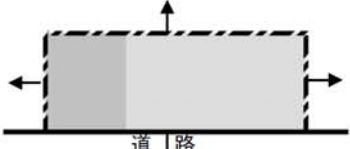
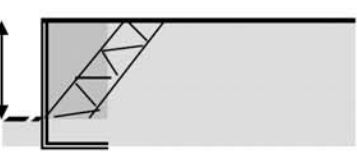
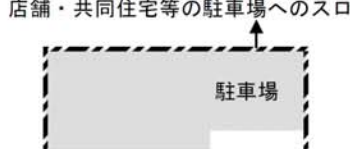

判定欄 凡例 ○：区画の変更に該当  
×：区画の変更に該当しない

番号	現況平面図	土地利用計画平面図	判定	説明
1			○	形質の変更に関係なく公共施設の新設される
			×	形質の変更がない場合の単なる建築敷地の分割
2			×	形質の変更がない場合の単なる建築敷地の統合
3			○	公共施設（赤道等）の廃止が伴っている
4			○	公共施設（赤道、水路）の付替えが伴っている

番号	現況平面図	土地利用計画平面図	判定	説明
5			×	① 形態のない公共施設がある場合で、廃止等手続きが可能な場合
			○	② 形態のない公共施設がある場合で、廃止等手続きができず、公共施設の位置を改めて確認する必要がある場合
6			×	河川・水路占用許可は公共施設に該当しない
7			×	条例の道路整備基準による道路後退は公共施設の新設に該当しない
			×	建築基準法の規定(法第42条第2項)に基づく道路拡幅が伴う場合
			○	開発関係法令の規定により区域外からの道路拡幅整備が必要な場合(拡幅整備を行うことなしには建築行為が成り立たない場合)
8			×	公共施設の整備が必要とする計画であるが、宅地以外であるため、区画の変更には該当しない

【図解】第4章 第1節 第3(2) 土地の形の変更の具体的解釈基準

判定欄 凡例 ○：形の変更に該当  
×：形の変更に該当しない

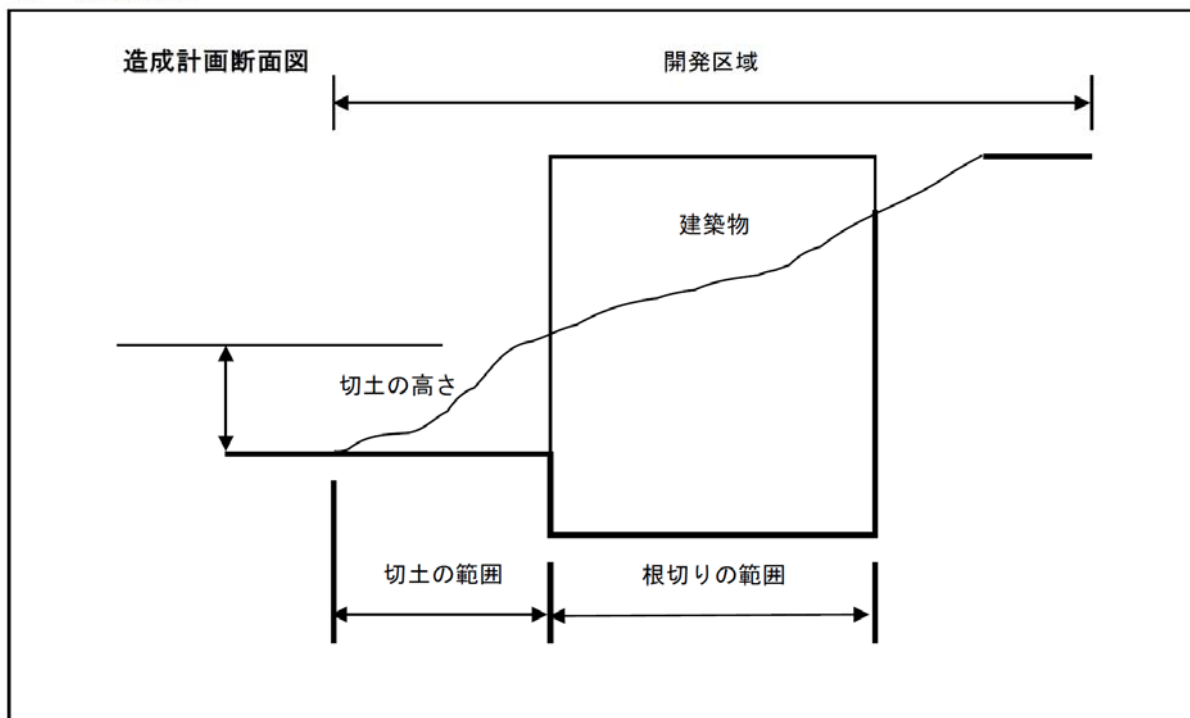
番号	造成計画平面図	造成計画断面図	判定	説明
1			×	30cm以内の <u>不陸整正</u> ※不陸整正とは、表面を均す行為であり、土砂の搬出・搬入伴う造成はこれに該当しない
2			○	<u>切土・盛土する各部の高さが30cmを超える</u>
3			○	<u>切土により高低差が更に開き、その高さが60cmを超える</u>
4			○	<u>盛土により高低差が更に開き、その高さが60cmを超える</u>
5			×	上記「2～4」に該当しない <u>既存土留め（適格・不適格を問わない）の築造替え</u> （※注1） ただし、2mを超える場合は形の変更とする
6	店舗・共同住宅等の駐車場へのスロープ 		×	<u>駐車場の出入り（スロープ設置）のための切土</u> ※ 宅地分譲における駐車場の切土はこれに該当しない

（※注1） 建築基準法第42条第2項によるセットバック、松戸市における宅地開発事業等に関する条例によるセットバックにより、既存土留め（適格・不適格は問わない）の築造替えが必要になった場合についても同様とする。

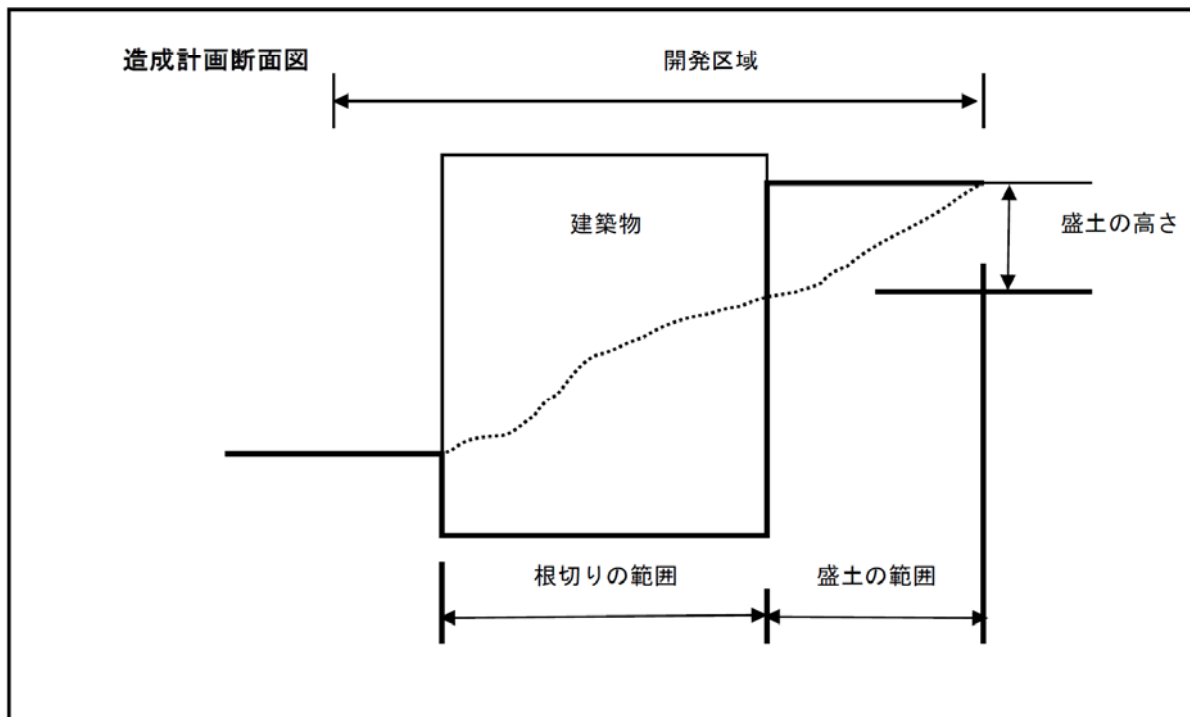
(基礎工事の具体的解釈基準)

◎第4章第1節3(2)①に規定する建築物の建築自体と不可分一体の工事と認めることができる基礎工事(根切り)は、次に掲げる場合とする。

(1) 切土の場合



(2) 盛土の場合



【図解】第4章 第1節 第3(3) 土地の質の変更の具体的解釈基準

判定欄 判例 ○：質の変更に該当

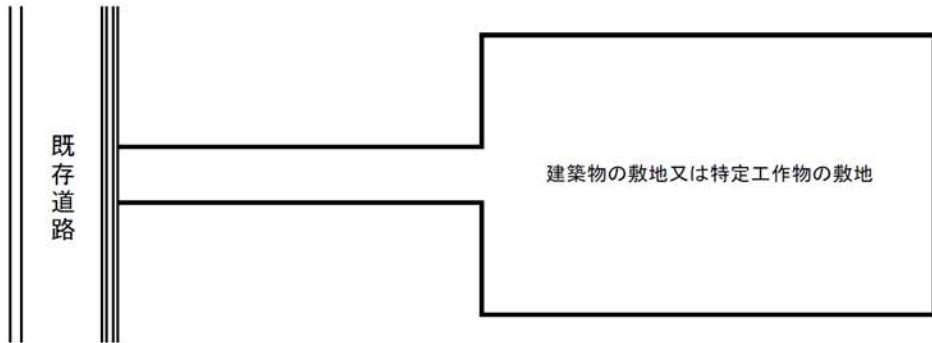
×：質の変更に該当しない

※面積条件を付している箇所については「市街化区域」内の土地における判断基準であることを留意ください

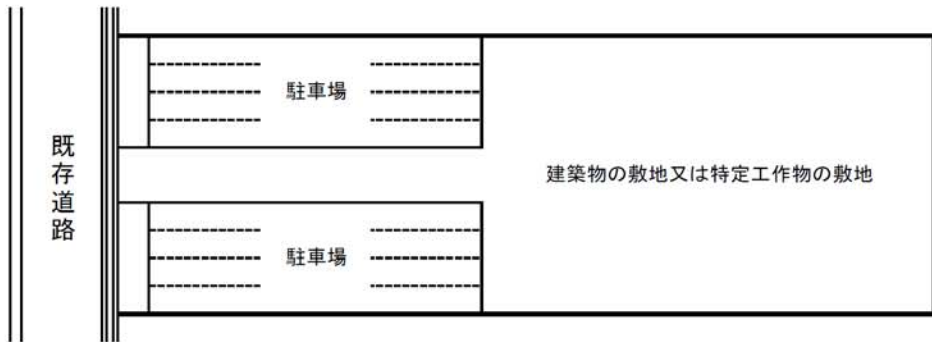
番号	現況	土地利用計画	判定	説明
1	<p>道路</p> <p>宅地以外の土地</p>		○	農地等宅地以外の土地を宅地にする場合
2	<p>公共施設の形態なし</p> <p>建築物</p> <p>道路</p> <p>区域の全部を宅地に利用している</p>		×	既存建築物の敷地内に公共施設用地が存在する場合でその廃止手続きが可能な場合
3	<p>宅地</p> <p>宅地以外 (500㎡以上)</p> <p>道路</p>		○	予定建築物の敷地のうち、宅地以外の土地が500㎡以上の場合
4	<p>宅地</p> <p>宅地以外 (500㎡未満)</p> <p>道路</p>		×	予定建築物の敷地のうち、宅地以外の土地が500㎡未満の場合
5	<p>宅地</p> <p>宅地以外 (500㎡未満)</p> <p>道路</p>	<p>建築物の増築</p>	×	宅地以外の土地を500㎡未満敷地拡張して増築等する場合

第4章 第2節 第3 開発区域の対象の図解

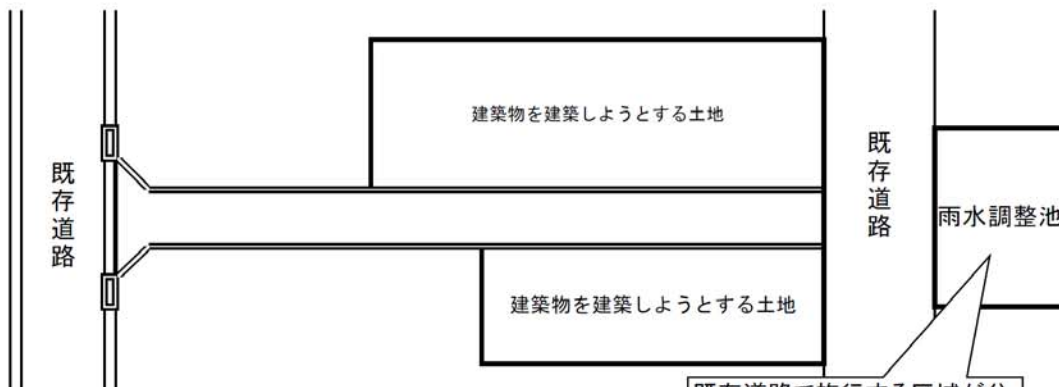
3-(1)の解説



3-(2)の解説

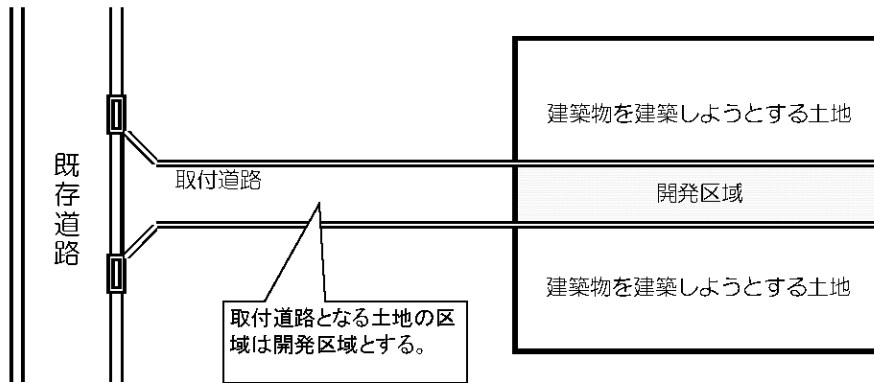


3-(3)の解説

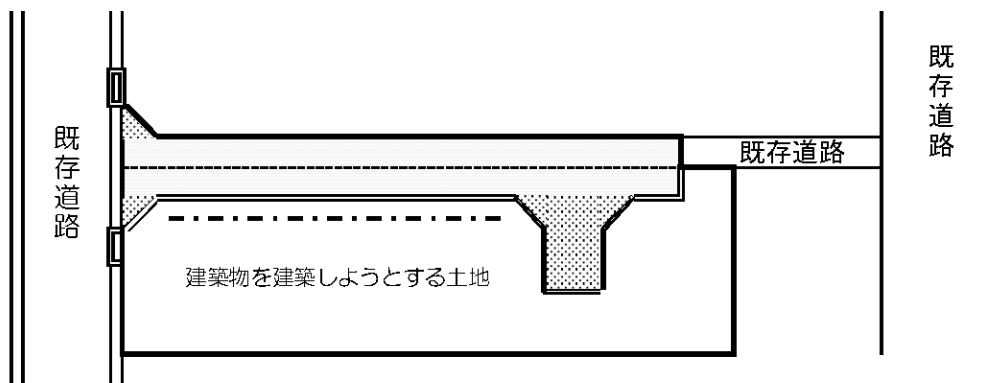


既存道路で施行する区域が分断される場合でも開発区域は、一とする。

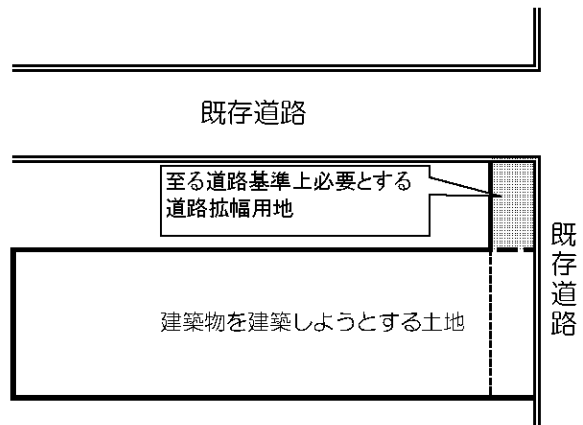
3-(3) 括弧書の解説



3-(4) の解説



3-(5) の解説



## 第5章 開発許可等の基準

### 1 一般的基準

開発行為の許可にあたっては、開発行為が次の基準に適合していることが必要です。(法第 33 条)

- (1) 予定建築物等の用途が用途地域等の制限に適合していること。
  - (2) 道路、公園等の公共施設が適正に配置されていること。(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。)
  - (3) 排水施設は、汚水及び雨水を有効に排出できるものであること。(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。)
  - (4) 給水施設は、開発区域について想定される需要に支障をきたさないものであること。(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。)
  - (5) 開発区域内の土地について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定められていること。
  - (6) 予定建築物等の用途及び公共、公益的施設の配分が適正な位置に定められていること。
  - (7) 開発区域内の土地については、擁壁の設置等の設置により安全措置が講ぜられていること。
  - (8) 開発区域に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域または急傾斜地崩壊危険区域を含まないこと。
  - (9) 1ヘクタール以上の開発行為については、必要な樹木・表土保全等の措置がなされていること。
  - (10) 1ヘクタール以上の開発行為については、騒音、振動等の環境悪化に対して防止上必要な緑地帯、緩衝帯が設置されていること。
  - (11) 40ヘクタール以上の開発行為について輸送能力があること。
  - (12) 申請者に開発行為に必要な資力及び信用があること。
  - (13) 工事施行者に工事の完成の能力があること。
  - (14) 開発区域内の土地等に関して工事の妨げとなる権利を有する者の同意があること。
- 詳細については、「第3編 開発許可の基準」をご覧ください。

開発許可の技術基準の適用は、開発行為の目的、面積、非自己用・自己用の別により区分されており、その内容については次の表のとおりとなっております。

技術基準の適用の有無：○適用、×適用外

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

みなし許可：宅地造成及び特定盛土等規制法の許可が必要となる開発行為

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2 道路等空地	○	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	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	○	開発行為の 目的に照ら して判断	○	開発行為の目 的に照らして 判断	開発行為の 目的に照らし て判断	開発行為の目 的に照らして判 断
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
9 樹木・表土 (1ha 以上)	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯 (1ha 以上)	○	○	○	○	○	×→○
11 輸送能力 (40ha 以上)	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○ みなし許可 ○	○	小規模 × 大規模 ○ みなし許可 ○	○	小規模 × 大規模 ○ みなし許可 ○
13 工事施行者	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○ みなし許可 ○	○	小規模 × 大規模 ○ みなし許可 ○	○	小規模 × 大規模 ○ みなし許可 ○
14 施行同意	○	○	○	○	○	○

## 2 自己用と非自己用の区分

法律では、自己用開発を居住用と業務用に区分し、さらには開発面積等の規模により適用する技術基準を規定しております。また、自己用の開発については、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居住の用に供する住宅と当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるものを業務の用としております。

- (1) 自己の居住の用に供する住宅以外に該当するもの
  - ・ 企業が従業員のために行う寮又は社宅の建築
  - ・ 組合が組合員に譲渡するための住宅の建築
  - ・ 別荘(生活の本拠と考えられないことから該当しない。)の建築
- (2) 自己の業務の用に供する建築物又は墓園を除く第二種特定工作物に該当するもの
  - ・ ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場
  - ・ 中小企業等共同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設
  - ・ 法人の従業員のための福利厚生施設等
  - ・ 保険組合又は共済組合の行う宿泊施設又はレクリエーション施設
  - ・ 学校法人が建築する学校
  - ・ 高齢者住宅(寄宿舍タイプ)
  - ・ 屋外施設の管理棟(時間貸し駐車場等、第二種特定工作物に該当しない墓園)
  - ・ ゴルフ場(打ち放しゴルフ練習場)
- (3) 自己の居住及び業務の用以外に該当するもの
  - ・ 分譲住宅、賃貸住宅、分譲宅地、貸事務所、貸工場、貸店舗等の自己の業務に係る営業資産であっても自己が使用しないもの
  - ・ 高齢者住宅(共同住宅タイプ)
  - ・ 墓園(第二種特定工作物に該当するもの)

### 3 市街化調整区域における開発許可基準

市街化調整区域での開発許可に際しては、前記1の「一般的基準」に適合するほか、次の立地規制に関する基準のいずれかに該当する必要があります。(法第 34 条各号)

- (1) 開発区域の周辺に居住者の利用に供する公益的施設又は日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等の建築物(法第 34 条第1号)
- (2) 鉱物資源、観光資源等の利用上必要な建築物等(法第 34 条第2号)
- (3) 温度、湿度、空気等特別な条件を必要とするもので市街化区域にできない建築物等(法第 34 条第3号)
- (4) 農林漁業施設または農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等(法第 34 条第4号)
- (5) 特定農山村地域における農林業のための活性化基盤施設である建築物等(法第 34 条第5号)
- (6) 中小企業の事業の共同化、集積化に寄与するものの事業の建築物等(法第 34 条第6号)
- (7) 既存の工場と「密接な関連」(生産活動上)のある工場で、事業活動の効率化を図るために必要な建築物等(法第 34 条第7号)
- (8) 危険物の貯蔵又は処理に供するためのもので、市街化区域内に立地することが不適当な建築物等(法第 34 条第8号)
- (9) 前各号に規定する建築物等以外で市街化区域内に立地することが困難若しくは不適当な建築物等(法第 34 条第9号)
  - (ア) 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、休憩施設又は給油所
  - (イ) 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の貯蔵、処理する火薬庫
- (10) 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等(法第 34 条第 10 号)
- (11) 市街化調整区域のうち、市街化区域と一体的となっている土地の区域で松戸市における宅地開発事業等の関する条例第 7 条に該当する建築物(法第 34 条第 11 号)

- (12) 市街化を促進するおそれがない等と認められる市街化調整区域で松戸市における宅地開発事業等に関する条例第8条に該当する建築物(分家、既存集落、既存適法建築物の専用住宅、既造成地、区域区分日前から宅地)(法第34条第12号)
- (13) 市街化調整区域に指定された際に土地を所有していた者が6ヶ月以内に届出した自己用建築物(法第34条第13号)
- (14) 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、市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの(法第34条第14号・千葉県開発審査会附議案件)

詳細につきましては、「第6編 市街化調整区域内の開発(建築)許可等の基準」をご覧ください。

#### 4 市街化調整区域における建築許可基準

市街化調整区域における建築については、政令第36条第3項の建築物等の許可の基準に適合していることが必要です。

## 第6章 事前の手続等

### 1 宅地開発事業等事前相談書の提出

開発行為等を行う宅地開発等の事業者は、事業を行うにあたり必要な関係法令の手続き又は「松戸市における宅地開発事業等に関する条例(以下「条例」という。)の規定に基づく事前協議申請をする前に、宅地開発事業等に関する事前相談計画書に必要な図書を提出し、当該事業に係る必要な手続き及び指導・助言を受けてください。

また、この事前相談書提出までに、千葉県に盛土規制法の許可が必要か否かを確認し、その結果を事前相談書に記載してください。(「中間検査」及び「定期報告」の必要か否かの確認は松戸市が行います。)

### 2 松戸市における宅地開発事業等に関する条例の手続

本市では、宅地開発又は一定規模以上の共同住宅を建築しようとする宅地開発事業を行う場合において、生活環境の整備等及び事業計画の公開を目的とする松戸市における宅地開発事業等に関する条例(以下「条例」という。)を制定しております。

第1章 総則 目的・定義(第2条・第3条)

第2章 開発行為等に係る許可基準

第1節 開発許可に係る技術基準

(公園等、公益的施設及び建築物の敷地面積の最低限度 第3条から第6条)

第2節 市街化調整区域に係る開発行為等に関する立地基準

(法第34条第11号及び第12号関係 第7条から第9条)

第3章 宅地開発事業等に係る事前協議等(第10条・第11条)

第4章 松戸市市街化調整区域開発行為対象指定区域審査会(第12条)

第5章 補則

また、条例施行規則は、条例の施行に関し必要な事項、開発許可基準に係る細目的基準並びに開発行為に該当しない宅地開発事業についての事前協議申請の手続及び生活環境の整備基準を定め、事前協議事務取扱要領は、事前協議申請の手続等に関し必要な事項を定めております。

なお、この条例の施行により「松戸市まちづくり指導要綱」は平成14年4月1日に廃止しました。

○ 事前協議申請を必要とする宅地開発事業は、開発行為の有無に関らず次のとおりです。

- (1) 宅地開発事業(自己の居住の用に供する建築物及び第二種特定工作物を建設するもの以外)で事業区域の面積が 500 平方メートル以上のもの
- (2) 20 戸以上の共同住宅、長屋住宅又は寄宿舍の建築を目的とするもの
- (3) 平面開発による5宅地以上の建売住宅若しくは1戸建賃貸住宅の建築又はこれらの用に供する土地の造成を目的とするもの

これらの事業を行う宅地開発事業者は、事業を行うにあたり必要な関係法令の手続きをする前までに条例の規定に基づき事前協議申請書を市長に提出し、生活環境の整備基準等に適合する場合に事前協議承認書を交付します。なお、開発許可申請にあたって必要となる法第 32 条の規定に基づく公共施設管理者(本市)との事前の協議に代わるものとなります。

○市長と協議しなければならない事項

- (1) 環境の保全に関する協議事項について(条例施行規則第 13 条)
  - (ア) 敷地内緑化施設の確保(1戸建住宅の建築を目的とする事業以外 条例施行規則第 13 条第1号)
  - (イ) 電波障害対策として受信状況調査及び電波障害の解消に必要な措置(地上3階以上又は 10 メートル以上の建築物の建築を目的とする事業 条例施行規則第 13 条第2号)
  - (ウ) 埋蔵文化財についての確認等 (条例施行規則第 13 条第3号)
- (2) 公共施設の整備に関する協議事項について(条例施行規則第 14 条)
  - (ア) 道路整備基準に基づく整備に関すること。(条例施行規則第 14 条第1号)
  - (イ) 公園整備に関すること。(主として住宅を建築する場合で 3,000 平方メートル以上 条例施行規則第 14 条第2号)
  - (ウ) 給水に関すること。(条例施行規則第 14 条第3号)
  - (エ) 消防水利に関すること。(条例施行規則第 14 条第4号及び第5号)
  - (オ) 消防活動空地に関すること。(地上 4 階以上の建築物 条例施行規則第 14 条第6号)
  - (カ) 排水施設の整備に関すること。(条例施行規則第 14 条第7号)
- (3) 良好な市街地環境の整備に関する協議事項について(条例施行規則第 15 条)
  - (ア) ごみ収集場の設置(住宅を建築する場合 条例第4条第1号・条例施行規則第5条)
  - (イ) 自動車駐車施設及び自転車駐車施設の設置(共同住宅を建築する場合 条例第4条第2号・条例施行規則第6条及び第7条第1号)
  - (ウ) 集会施設の設置(共同住宅を建築する場合で70戸以上 条例第4条第3号・条例施行規則第7条第2号)
  - (エ) 敷地面積の最低限度(住宅を建築する場合 条例第6条)
  - (オ) 防犯灯設置(条例施行規則第 15 条第2号)
  - (カ) 商業施設の立地(商業地域に共同住宅を建築する場合 条例施行規則第 15 条第3号)
  - (キ) 高齢者等への配慮した施設(福祉のまちづくりに配慮 条例施行規則第 15 条第4号)
- (4) 事業計画の公開等(条例第 11 条・条例施行規則第 18 条)

3 土地利用に係る総合調整

市街化区域及び市街化調整区域における大規模な土地利用の計画に対し、関係部署との総合調整を必要とする場合がありますので、その際、資料等の作成にご協力をいただきます。

#### 4 公共施設管理者の同意・協議

開発許可申請にあたっては、事業者(自己の居住の用も含む。)はあらかじめ開発行為に 関係のある公共施設の管理者と協議し、その同意を得て、かつ、当該開発行為又は当該開発行為 に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければなりません。 (法第 32 条第 1 項、第 2 項)

## 第 7 章 申請から完了公告までの手続きの概要

### 1 許可申請

開発許可を受けようとするときは、あらかじめ前章の公共施設の管理者との同意・協議の手続 きを経た後に、許可申請書に必要な図書を添付し、住宅政策課へ申請してください。(法第 30 条)

なお、開発行為をしようとする者は、自然人(個人)あるいは法人格を有する法人でなければなら ないので注意してください。

### 2 許可又は不許可の通知

必要な図書が添付された申請書が提出された場合には、法第 33 条若しくは第 34 条の規定に 基づき審査が開始され、審査の結果、許可の基準に適合している場合には許可通知書を、許可 の基準に適合しない又は申請書類に不備があり、これが補正されない場合には、不許可通知書 を、許可申請者に交付します。(法第 35 条)

なお、盛土規制法による「みなし許可」となる事業については、許可通知書にその旨が記載され ます。また、盛土規制法「中間検査」及び「定期報告」の有無についても記載されます。

### 3 工事着手

事業者は、開発許可を受けて工事に着手した場合は、許可に付する条件に添付されている様 式「開発行為に関する工事工程届(全部の工程)及び工事着手届によりすみやかに提出してくださ い。(許可済標識の設置写真添付)

### 4 工程報告等

工事の施行状況を確認するために擁壁等の「施工状況検査」を実施する場合がありますので、 あらかじめ検査を必要とする工事について、確認をお願いします。

許可に付する条件別表に掲げる工事区分毎の工程に達する 3 日前までに工程届を住宅政策 課に提出してください。ただし、検査員の指示した工程に達したときは、工事工程届により報告して ください。

また、盛土規制法の規定による「中間検査」及び「定期報告」については、必要に応じて手続き を行ってください。

### 5 工事の完了

工事が完了した場合は、「工事完了届」を提出して完了検査を受けてください。

(法第 36 条第 1 項)

### 6 検査済証と工事完了公告

検査の結果、工事が開発許可の内容に適合している場合には、検査済証を交付します。(法第 36 条第 2 項)また、検査済証を交付した場合には、すみやかに工事の完了公告を本市の指定掲 示板に登載します。(法第 36 条第 3 項)

なお、盛土規制法による「みなし許可」となる事業については、開発行為に関する工事の検査

済証の交付により、盛土規制法の検査済証の交付を受けたものとみなされます。

## 7 許可申請の取下げ及び廃止

許可申請が受付され、許可前に事業を取止める場合は、取下届を、許可を受けた開発行為を廃止する場合には、廃止届を住宅政策課に提出してください。(法第 38 条)

なお、廃止届を受理したときは、受理通知書を交付します。

## 8 開発行為の変更

開発許可を受けた後に、開発計画や工事施行者の変更などが生じた場合には、開発行為の変更をしようとする前に変更許可申請を、軽微な変更に該当する場合には、開発行為変更届を提出しなければなりません。(法第 35 条の 2)

また、盛土規制法のみなし許可となった事業については、当該変更の許可又は届出を行うことで、盛土規制法の変更の許可又は届出を行ったこととみなされます。

なお、開発行為の目的又は工事の内容について同一性に欠ける変更、自己用、非自己用間の変更又は従前の開発区域の規模に比して、2分の1以下又は2分の1以上となる場合には、新たな許可申請をすることとなります。

## 9 地位の承継

一般承継として、相続や法人の合併等により開発許可に基づく地位を承継した場合には、届出書の提出により開発許可に基づく地位を承継します。

特定承継人として開発許可を受けた者から当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得して開発行為を行う場合には、承継承認申請を提出し、承認を受けることにより、開発許可に基づく地位を承継することができます。(法第 44 条、45 条)

## 10 建築制限解除(法第 37 条)

開発許可を受けた開発区域内の土地については、原則として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、完了公告前にやむを得ず建築行為等を行う場合は、承認が必要となります。

# 第8章 開発登録簿

都市計画法では開発許可を受けた土地における建築行為等について、一定の制限を設けています。

これらの制限の内容について、一般の第三者に知らせ、違反行為の防止を図ると同時に、土地等の取引に際し、不測の損害の発生を防止する必要があり、このため、開発許可後は開発登録簿を調整し、保管することとなっております。(法第 46 条)

### 1 開発登録簿の調製

- (1) 開発登録簿は、調書(細則第 12 号様式)と図面をもって組成します。
- (2) 図面は、開発区域区域図と土地利用計画図です。(排水計画図も含む。)
- (3) 開発許可をした年月日順に編成しています。
- (4) 開発許可の廃止がなされたもの(職権により許可を取り消されたものも含む)については、閉鎖しております。

## 2 開発登録簿の閲覧等

(1) 開発登録簿は、松戸市開発登録簿閲覧規則(昭和 47 年松戸市規則第7号)の規定に基づき住宅政策課で閲覧することができます。なお、開発登録簿の写しが必要な場合は、交付(有料)を求めることができます。

ただし、この規定では、土地利用計画図以外の図書の写しの交付はできませんので、松戸市情報公開条例の規定により公文書の開示請求をすることとなります。

(2) 開発許可が廃止され、廃止手続きが完了した開発登録簿は、閉鎖されておりますので、閉鎖された開発登録簿の写しの交付はできません。

## 第9章 開発審査会諮問案件

都市計画法では開発許可等の処分若しくはこれに関する不作為又は法律の規定に違反したものに對する監督処分についての審査請求は、千葉県開発審査会に行うこととされています。(法第 50 条)

これは、第三者機関による公正で、専門的な判断を必要とすることから設けられた規定です。(法第 78 条)

また、市街化調整区域における開発行為又は建築行為等について、「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相当と認められるもの」の提案基準の策定及び諮問案件の審査会における審査(法第 36 条第 14 号、政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ)を行います。

## 第 10 章 関係する法令等

開発行為等を行う場合、都市計画法以外に他の法令等の規制を受けますので、関係する法令等の手続きについても、関係部署と十分調整を行ってください。

### 1 法律等(主なもの)

#### (1) 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)

この法律による宅地造成等に関する工事の許可が必要な場合において、都市計画法第 29 条の開発許可を受けることで、宅地造成等に関する工事の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)。その場合、盛土規制法の規定により中間検査・定期報告が必要な場合がありますのでご注意ください。

#### (2) 建築基準法(千葉県建築基準法施行条例(昭和 36 年千葉県条例第 39 号))

用途地域が指定されている地域において開発行為が行われる場合においては、予定建築物等が建築基準法による用途規制を受けることとなりますので、開発許可申請前にあらかじめ、確認する必要があります。

また、開発行為の計画策定にあたっては、予定建築物等の敷地の配置についても考慮しておく必要があります。

#### (3) 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)

法第 33 条第 1 項第 8 号及び政令第 23 条の 2 の規定では、原則としては、開発区域内に急傾斜地崩壊危険区域を含めてはならない(自己用は除く。)とした上で、開発区域の周辺の状況等により支障がないと認められるときに限り含めることができるとされています。

急傾斜地崩壊危険区域を含め開発行為を行う場合には「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」の規定に基づき県知事の許可が必要となります。

**(4) 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)**

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策推進に関する法律(以下「土砂法」という)第 9 条に規定する「土砂災害特別警戒区域」内において法第 4 条第 12 項の開発行為を行う場合は、土砂法第 10 条の規定により都道府県知事の許可(特定開発行為の許可)を受ける必要があるため、千葉県(東葛飾土木事務所)と調整が必要となります。

**(5) 森林法(昭和 26 年法律第 249 号)**

森林法に基づく指定区域

**(6) 農地法(昭和 27 年法律第 229 号)**

・ 市街化区域内の農地について転用する場合には、農地法に基づく農地転用の届出が必要となります。(松戸市農業委員会)

・ 市街化調整区域内の農地について転用する場合は、県知事の許可が必要です。

なお、市街化調整区域の土地に係る開発行為等許可は、農地法の転用許可と原則同時になります。

**(7) 松戸市墓地等の経営の許可等に関する条例(平成 13 年松戸市条例第 14 号)**

・ 開発行為等許可と松戸市墓地等の経営の許可等に関する条例で規定されている事前協議済書の交付は、同時になります。

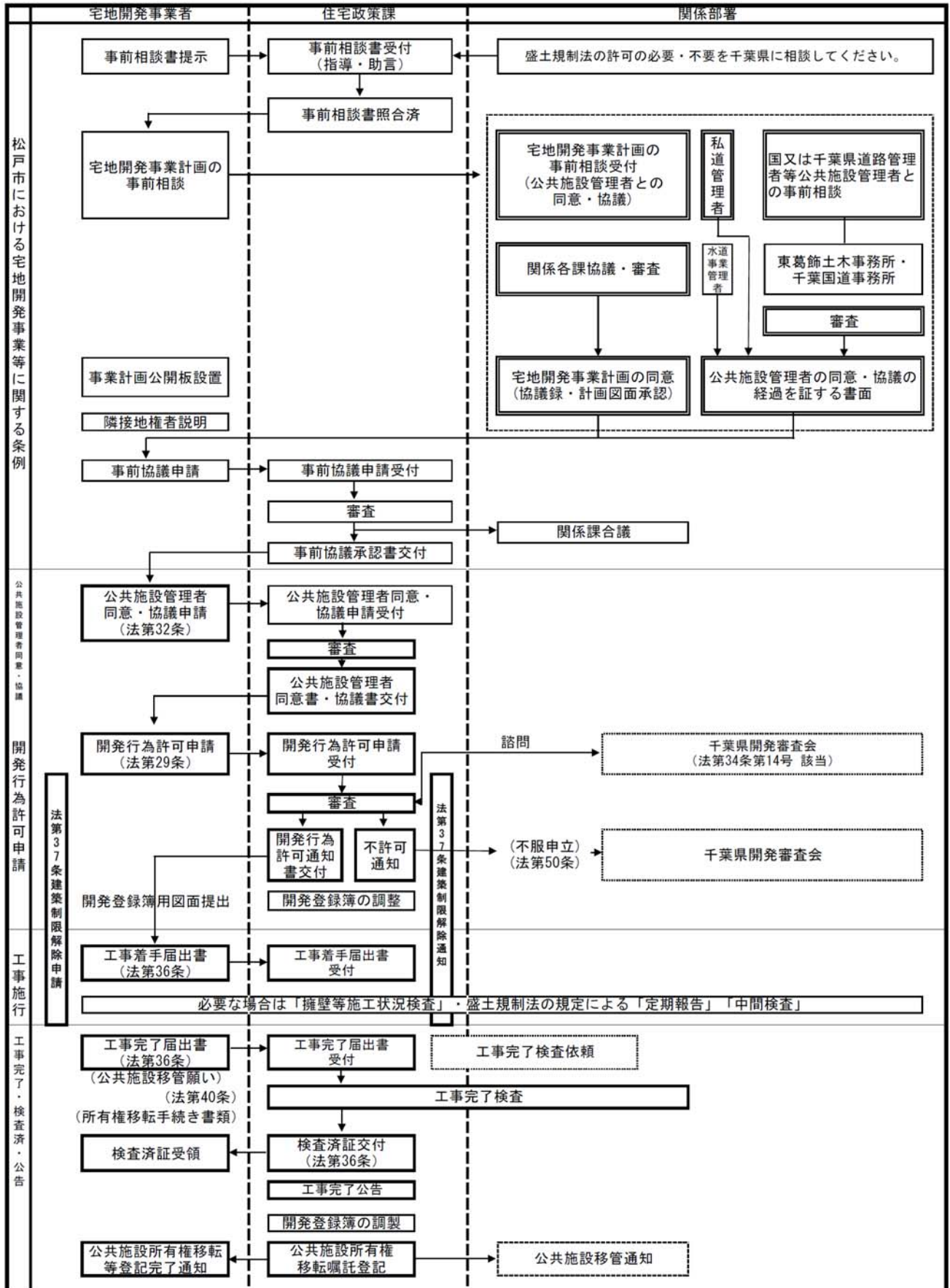
## 第2編

# 開発許可の手続

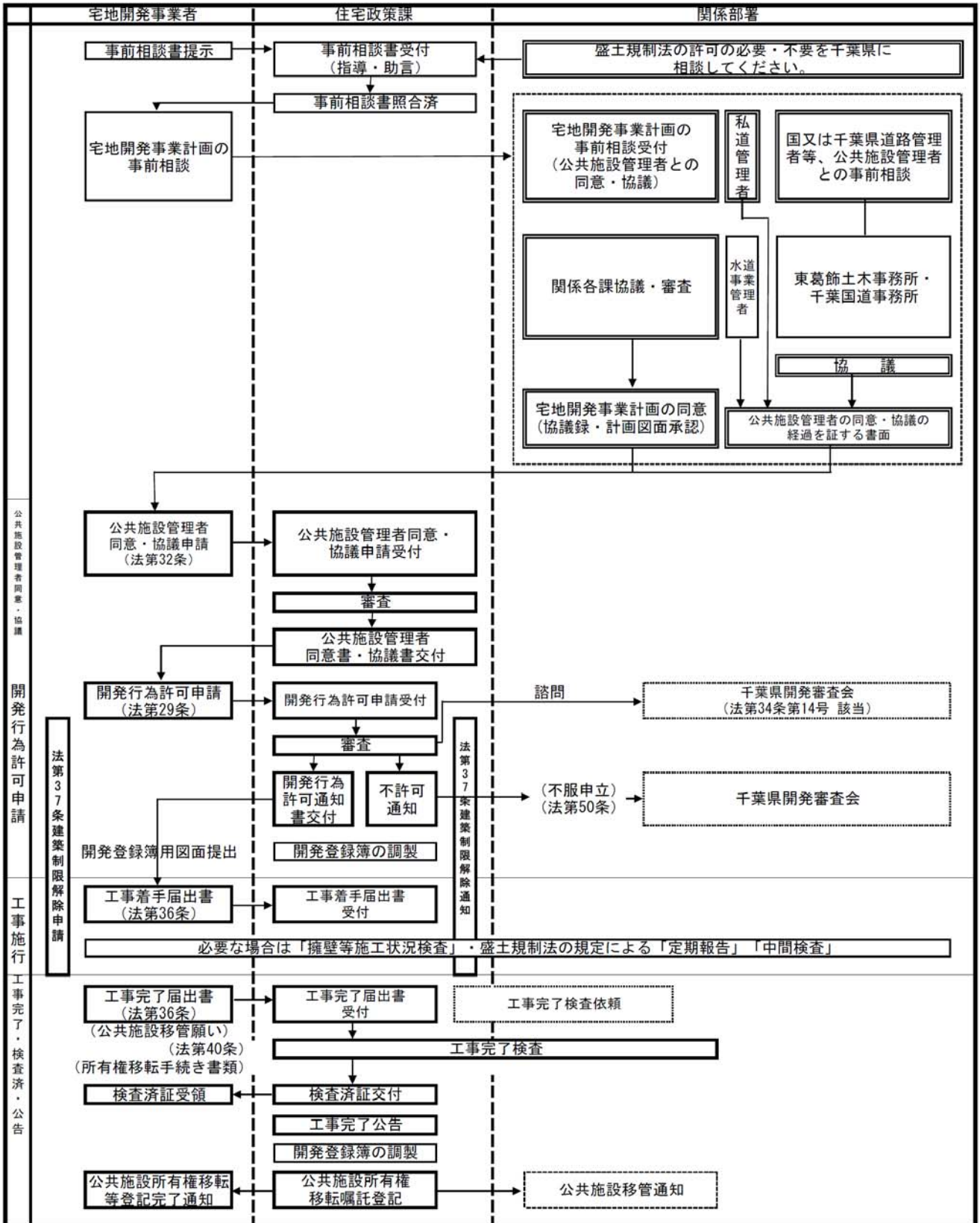
# 第1章 開発許可事務手続(フロー図)

手続きフロー (条例の適用を受けるもの)

□ は、宅地開発条例の手続きと法第32条の同意、協議を兼ねる



手続きフロー（条例の適用を受けないもの）



## 第2章 許可申請前の手続

### 1 開発許可申請前に必要な公共施設管理者との同意・協議等

#### 【法律】

(公共施設の管理者の同意等)

- 第 32 条** 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。

#### 【政令】

(開発行為を行うについて協議すべき者)

- 第 23 条** 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。
- 1 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
  - 2 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
  - 3 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2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者
  - 4 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

#### (1) 同意・協議を要する関係部署

道路に関する同意・協議	市道:松戸市建設部 建設総務課・道路維持課 県道:東葛飾土木事務所(国道464号含む。) 国道:国土交通省 千葉国道事務所 私道:開発区域が接続する私道の管理者 千葉県警(所轄警察)
下水道に関する同意・協議	松戸市建設部 下水道整備課、河川清流課
公園施設等に関する同意・協議	松戸市街づくり部 公園緑地課
消防施設等に関する同意・協議	松戸市消防局 警防課

#### (2) 供給施設、輸送施設についての協議先

義務教育施設	松戸市教育委員会	開発区域の面積が 20 ヘクタール以上のとき
水道施設	千葉県企業局 松戸市水道部(供給区域:小金地区・常盤平地区)	
電気施設	東京電力(電柱の新設、移設がある場合はすべて)	開発区域の面積が 40 ヘクタール以上のとき
ガス施設	京葉ガス	
輸送施設	当該開発行為に関係のある鉄道事業者	

#### (3) 水道施設の事前審査

申請手続きの迅速化を図るため、許可申請に先立ち、水道事業者と水道施設に係る事前審査を受けてください。

**【解説】**

開発事業者は、開発許可申請に先立ち、開発行為に関係のある公共施設管理者と協議し、同意・協議を得たことを証する書面を許可申請書に添付してください。

**【協議する内容】**

- (1) 開発行為により既存の公共施設(道路、公園、緑地、河川、運河、水路、下水及び消防の用に供する貯水施設)の改変又は利用などをする場合には、当該施設の管理者と協議し、その同意を得てください。
- (2) 開発行為により設置される公共施設の帰属及び管理について、管理すべき者と協議してください。

**【手続き】**

本市が公共施設管理者である場合には、公共施設管理者が別に規定する手続きを必要とする場合を除き、条例の規定に基づく事前協議承認書を交付した場合に、法 32 条の規定の同意及び協議がなされたものとして取扱い、住宅政策課がこの規定に基づく同意及び協議内容を書面により作成することとなります。

## 第3章 許可申請から完了公告までの手続

### 第1節 許可申請から許可まで

#### 1 許可申請(法第30条)

##### 【法律】

##### (許可申請の手続き)

**第30条** 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に提出しなければならない。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 開発行為に関する設計(以下この節において「設計」という。)
- (4) 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。)
- (5) 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。

第4号の規定に関し、盛土規制法の「みなし許可」の場合を除き、自己の居住用又は1ヘクタール未満の自己の業務用の建築物について、許可申請時点において工事施行者が決定していない場合には、その理由を書面により提出していただき、合理的理由と判断した場合には、申請書の記載を「未定」とすることができます。

##### 【省令】

##### (開発許可の申請書の記載事項)

**第15条** 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。)にあっては、第4号に掲げるものを除く。)とする。

- (1) 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- (2) 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
- (3) 市街化調整区域内において行う開発行為にあっては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- (4) 資金計画

##### (開発許可の申請)

**第16条** 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2又は別記様式第2の2の開発行為許可申請書を都道府県知事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っては、設計図)により定めなければならない。

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。）

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2,500分の1以上	(1) 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 (2) 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1ヘクタール（令第23条の3ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	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、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、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	1,000分の1以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1,000分の1以上	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ときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1,000分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、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	500分の1以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500分の1以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。

崖の断面図	がけの高さ、勾配及び土質(土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ)、切土又は盛土をする前の地盤面並びに崖面の保護の方法	50分の1以上	(1)切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖について作成すること (2)擁壁で覆われる崖面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
擁壁の断面図	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	50分の1以上	

5 前条第4号の資金計画は、別記様式第3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記名又は署名をしなければならない。

#### (開発許可の申請書の添付図書)

第17条 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。

- (1) 開発区域位置図
- (2) 開発区域区域図
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 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っては、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

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2500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。

開発許可申請書は、あらかじめ、法第32条に規定されている公共施設管理者との同意・協議(松戸市における宅地開発事業等に関する条例の手続き)を経た後に住宅政策課に提出してください。

## 2 許可申請に必要な図書

開発行為等に係る法、政令及び省令の施行に関し、必要な事項を「松戸市開発行為等施行細則」に定めております。

申請に係る図書の作成について、第5章開発許可等の申請に必要な図書一覧表を参考にしてください。

### 3 設計者の資格(法第 31 条)

#### 【法律】

(設計者の資格)

**第 31 条** 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。

#### 【省令】

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

**第 18 条** 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。

(設計者の資格)

**第 19 条**(略)

#### 国土交通省令第 19 条で定める設計者の資格

法律名	都市計画法(法第 31 条)		宅地造成及び特定盛土等規制法
資格を要する設計  資 格	開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事(省令第 19 条第 1 号)	開発区域面積が20ha以上のもの	高さが5メートルを超える擁壁の設置、盛土又は切土をする土地の面積が1500 m <sup>2</sup> を超える土地の排水施設の設置(法第 13 条第 2 項)
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、 <u>右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有する者</u>	正規の土木、建築、都市計画、造園に関する課程 宅地開発に関する技術	(省令第 19 条第 1 項第 2 号) 左記のいずれかに該当する者で、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を作成した経験を有する者。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	正規の土木、建築に関する課程 土木、建築に関する技術
ロ 学校教育法による短期大学において、 <u>右の修業年限3年の課程(夜間部は除く。)</u> を修めて卒業後、 <u>右の技術に関して、3年以上の実務の経験を有する者</u>	同 上		同 上
ハ 上記の者を除き、学校教育法による短期大学、高等専門学校、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、 <u>右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、4年以上の実務の経験を有する者</u>	同 上		同 上

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、右の課程を修めて卒業後、 <u>右の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者</u>	同上		同上
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、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有する者	「国土交通大臣が定める部門」は、 <u>建設部門、水道部門、衛生工学の部門</u>		「国土交通大臣が定める部門」は、 <u>技術部門を建設部門、農業部門(農業農村工学)、森林部門(森林土木)又は水産部門(水産土木)</u> 経験年数なし
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もので、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有する者	宅地開発に関する技術		経験年数なし
ト 宅地開発に関する技術に関する技術に関して7年以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣が指定する講習を終了した者	土木、建築、都市計画、造園に関する事項		土木、建築に関する技術
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られた者	(昭和45年1月12日付国土交通省告示第38号)大学院等に1年以上在学して、土木、建築、都市計画、造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者		(昭和45年1月12日付国土交通省告示第38号)大学院等に1年以上在学して、土木、建築、に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者

法第31条に基づく設計資格が必要な場合は、「開発行為に関する工事の設計者の資格申告書」(細則第3号様式)に資格を証する書面を添付してください。

また、資格を有する者の設計によらなければならない工事以外にあっても添付してください。

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法第15条第2項の適用を受ける工事のうち、同法施行令第21条に規定されている工事の設計については、同法施行令第22条の規定による資格を有する者の設計でなければなりません。

**【政令】(宅地造成及び特定盛土等規制法施行令)**  
**(資格を有する者の設計によらなければならない措置)**  
**第21条** 法第13条第2項(法第16条第3項において準用する場合を含む。次条において同じ。)の政令で定める措置は、次に掲げるものとする。  
(1) 高さが5メートルを超える擁壁の設置  
(2) 盛土又は切土をする土地の面積が1,500平方メートルを超える土地における排水施設の措置

#### 4 許可または不許可、許可に付する条件

##### 【法律】

##### (許可または不許可の通知)

**第 35 条** 都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、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、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

##### (許可等の条件)

**第 79 条** 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ってはならない。

##### 【許可又は不許可の処分の解説(法第 35 条)】

開発許可申請があったときは、許可権者は遅滞なく許可又は不許可の処分を行わなければならない。

- (1) 相当の期間の経過後も処分を行わない場合には、不作為に係る不服審査(許可権者に対する異議申立て)又は開発審査会に対する審査請求の対象となる場合がある。
- (2) 許可又は不許可の処分は必ず書面をもって当該申請者に通知しなければならない。
- (3) 許可の処分は「開発許可通知書」に所要の事項を記載し、かつ、必要な条件を付して通知するものとする。
- (4) 不許可の処分は、不許可とする旨の書面に不許可とする理由を具体的に明示し、かつ、審査請求に関する教示を付して通知するものとする。

##### (審査請求に関する教示)

不許可通知に付する審査に関する教示は次により行うものとする。

「(教示)この処分に不服がある場合は、都市計画法第 50 条第 1 項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に千葉県開発審査会に対し審査請求することができる。」

なお、この教示は法第 81 条第 1 項の規定による監督処分に関する命令書にあっても付記することとなる。

##### 【許可に付する条件の解説(法第 79 条)】

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

具体的な条件として、次のようなものが考えられる。

- (1) 工事施工中の防災装置
- (2) 開発行為の廃止に伴う措置  
工事により損壊した公共施設の機能回復措置、廃止後の防災措置
- (3) その他の開発行為の適正な施行を確保するための措置
  - ア 工事着手の時期又は完了の時期の指定
  - イ 公共施設整備の順序等の制限
  - ウ その他都市計画上必要な措置
- (4) 自己の居住用及び小規模な自己の業務の用に供する開発行為の許可に用いるものその他の開発行為(宅地分譲目的等)に用いるもの

## 5 他の法律と許可申請との関係

### (1) 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可申請

宅地造成及び特定盛土等規制法第 10 条に規定されている宅地造成等工事規制区域内の土地における宅地造成等の工事について、都市計画法第 29 条の開発許可を受けた場合には、宅地造成等に関する工事の許可を受けたものとみなされます。(第 15 条第 2 項)

なお、その場合、同法による「中間検査」「定期報告」に関する手続きの有無についても確認してください。

### (2) 建築基準法の工作物(擁壁)確認申請

宅地造成及び特定盛土等規制法第 10 条に規定されている宅地造成等工事規制区域内の土地以外における宅地造成の工事に係る擁壁で建築基準法の規定に基づく工作物(擁壁)申請については、開発行為許可申請をする場合には不要とされております。

### (3) 農地法の転用許可申請

開発行為のうち、市街化調整区域の土地について、農地法の転用許可の手続が必要な場合は、当該開発行為の許可について調整し、許可することとなります。

開発許可等と農地転用許可との調整に関する覚書(抜粋)

(昭和 44 年 10 月 21 日 44 農地 B 第 3177 号 建設省計宅開発第 103 号)

二、(1)、ア(省略) 事前調整に関すること

イ 開発許可及び転用許可は、アによる調整を了した後に同時にするものとする。

## 6 開発登録簿の調整に必要な図書の提出(法第 46 条)

### 【法律】

(開発登録簿)

**第 46 条** 都道府県知事は、開発登録簿(以下「登録簿」という。)を調整し、保管しなければならない。

**第 47 条** 都道府県知事は、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。

- (1) 開発許可の年月日
- (2) 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
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- (5) 第 41 条第 1 項の規定による制限の内容
- (6) 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 都道府県知事は、第 36 条の規定による完了検査を行った場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、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ったとき、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、請求があったときは、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。

**【省令】**

(開発登録簿等の記載事項)

**第 35 条** 法第 47 条第 1 項第 6 号の国土交通省令で定める事項は、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とする。

(開発登録簿の調製)

**第 36 条** 開発登録簿(以下「登録簿」という。)は、調書及び図面をもって組成する。

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。

(登録簿の閉鎖)

**第 37 条** 都道府県知事は、法第 38 条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

(登録簿の閲覧)

**第 38 条** 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録閲覧所(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。

開発許可を受けた者は、法第 46 条の規定に基づく開発登録簿の調整に必要な開発区域図、土地利用計画図及び排水施設計画平面図を許可後(変更許可も含む。)すみやかに提出してください。また、工事完了時において土地利用計画図及び排水施設計画平面図の竣工図の提出の指示があった場合も同様とします。

なお、開発登録簿用の図面には、開発行為許可年月日及び番号を図面の余白に図示してください。設計者の押印は不要です。

## 第2節 工事着手から完了公告までの手続き

### 1 工事着手等

#### (1) 工事現場における許可標識の設置等

- (ア) 開発許可を受けた者は、工事に着手するときは、施行区域の見やすい場所に必ず許可済の標識(細則第13号様式)を設置してください。
- (イ) 開発許可を受けた者は、開発行為に係る図書を工事現場に備えておいてください。
- (ウ) 開発許可を受けた者は、アによる標識について、変更手続きにより変更した場合には、すみやかにその標識及び関係図書を訂正してください。

#### (2) 工事着手等の届出

- (ア) 開発許可を受けた者及び工事施行者は、開発許可を受けて工事に着手しようとするときは、現場管理者を選任し、許可に付する条件に添付されている様式「開発行為に関する工事工程届(全部の工程及び工事着手届)」によりすみやかに提出してください。(許可済標識の設置写真添付)
- (イ) (ア)により届け出た現場管理者を変更した場合には、直ちにその旨を報告してください。
- (ウ) 開発許可を受けた者及び工事施行者は、許可書に添付されている「許可に付する条件」に記載されている工事中の注意事項等を必ず読んで、工事に万全を期してください。

### 2 工程報告等

#### (1) 擁壁等施工状況検査

必要に応じて、工事の施行状況を確認するために擁壁等施工状況検査を実施しますので、あらかじめ検査を必要とする工事について、確認をお願いします。

- (ア) 義務設置擁壁のうち、コンクリート打設を伴う工事の底版及び壁の鉄筋の配筋が完了し、コンクリートを打設する前

なお、地盤改良が必要となった場合については、この検査時に地盤改良の位置等を工事写真により確認します。

- (イ) 設置される公共用地(道路、排水、消防施設等)の工事の竣工前に検査を要する場合(各施設管理者が必要とする工事)

#### (2) 許可に付する条件

別表に掲げる工事区分毎の工程に達する3日前までに工程届を担当に提出してください。ただし、検査員の指示した工程に達したときは、工事工程届により報告してください。

### 3 盛土規制法の規定による「中間検査」「定期報告」

盛土規制法の「みなし許可」に該当する場合、同法に基づく「中間検査」「定期報告」が必要な場合があります。

### 4 工事の完了

#### 【法律】

(工事完了の検査)

**第36条** 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に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、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るときは、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。

**【省令】**

(工事完了の届出)

**第 29 条** 法第 36 条第 1 項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第 4 の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第 5 の公共施設工事完了届出書を提出して行うものとする。

(検査済証の様式)

**第 30 条** 法第 36 条第 2 項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第 6 とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第 7 とする。

(工事完了公告)

**第 31 条** 法第 36 条第 3 項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行うものとする。

(1) **工事完了届**

工事が完了した場合は、省令第 29 条に規定されている「工事完了届」に検査に必要な図書を担当窓口に提出して完了検査を受けてください。(法第 36 条第 1 項)

また、当該完了検査は、松戸市宅地開発工事完了検査要領及び検査指針に基づき検査を実施することとなります。

なお、2市に跨る開発行為については、それぞれの市に工事完了届を提出し、検査の日程(同時検査)について調整してください。

(2) **道路等用地の分筆及び地目変更**

本市が管理することとなる道路等以外の公共施設用地についても、建築物の敷地と区分するため不動産登記法に基づく分筆及び地目変更を実施してください。

なお、当該登記が完了した場合には、土地の登記事項証明書及び公図を提出してください。

(3) **公共施設等の引継ぎ(帰属)申請**

工事完了届出と同時に公共施設等の引継ぎ(帰属)申請書に本市への所有権移転登記に必要な図書を添付して提出してください。帰属することとなる土地については、分筆登記を行い、抵当権等が抹消されている必要があります。

検査の結果、工事が開発許可の内容に適合している場合であっても公共施設等の引継(帰属)申請書を提出していない場合は、検査済証が交付できない場合があります。

**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に「開発行為に関する工事の検査済証」を交付いたします。

なお、盛土規制法のみなし許可の場合、開発行為に関する工事の検査済証の交付を受けることで、宅地造成又は特定盛土等に関する工事の検査済証を受けたものとみなされます。

## 6 工事完了公告

工事が完了し、検査済証が交付した場合には、すみやかに工事の完了公告を本市の指定掲示板に登載されます。(法第 36 条第3項)

なお、当該公告の写しを交付いたします。

## 7 帰属用地の所有権移転登記

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公益施設の用に供する土地は、法第 40 条第2項の規定により工事完了公告の日の翌日において当該公共公益施設を管理する者に帰属され、その日を所有権移転登記の原因日として不動産登記法第 16 条の規定により嘱託により登記することとなります。

また、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公益施設に代えて新たな公共公益施設が設置される場合においては、法第 40 条第1項の規定に基づき、従前の公共公益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当該開発許可を受けた者に、これに代わるものとして設置された新たな公共公益の用に供する土地は、それぞれ国又は当該地方公共団体に工事完了公告の日の翌日において帰属され、その日を所有権移転登記の原因日として不動産登記法第 16 条の規定により嘱託により登記することとなります。(相互帰属)

なお、当該開発許可を受けた者への所有権移転登記に係る登録免許税は、当該開発許可を受けた方に負担していただくようになります。

## 松戸市宅地開発工事完了検査実施要領

### (目的)

第1条 この要領は、都市計画法(以下「法」という。)第36条第2項及び松戸市における宅地開発事業等に関する条例施行規則(以下「条例施行規則」という。)第19条第2項の規定による完了検査(以下「検査」という。)を実施するにあたり必要な事項を定め、適正な検査の確保並びにこれに伴う事務処理の円滑化を図ることを目的とする。

### (検査員)

第2条 この要領において検査員とは、法第29条第1項による許可及び条例施行規則第16条第2項の規定による事前協議承認をした者(以下「許可権者」という。)の命令を受けて、当該工事が法第33条の許可の基準及び条例施行規則に定める整備基準に適合しているかについて、完了検査を行う者をいう。なお、国及び千葉県その他の公共施設の管理者が管理する公共施設の改良等の工事又は帰属することとなる公共施設に係る工事に関する完了手続きについては、当該施設管理者の指示に従うものとする。

### (完了届の提出等)

第3条 法第29条第1項の規定に基づく許可を受けた者及び条例施行規則第16条第2項の規定に基づく事前協議承認を受けた者(以下「事業者」という。)は、当該工事が完了した場合、それぞれの規定に従い、松戸市の担当窓口職員(以下「担当職員」という。)に完了届(省令第29条に規定する様式及び条例施行規則第19条に規定する様式)、検査用図書(しゅん工図)及び工事が完了したことを確認するためのしゅん工写真(全景)を添付して提出するものとする。

また、当該工事について、松戸市以外に関わる公共施設管理者がある場合は、その管理者の指示に従い同様の手続きをするものとする。

2 担当職員は、前項の完了届を受理する場合には、検査用図書(しゅん工図)が許可の内容若しくは条例施行規則の承認の内容に適合しているかの確認をするものとする。ただし、検査用図書(しゅん工図)が許可の内容若しくは条例施行規則の承認の内容に差異が生じている場合には、必要な手続き等について、指示するものとし、変更許可申請が必要となる場合には、完了届の受理について留保するものとする。

### (検査の通知)

第4条 担当職員は、しゅん工図面及びしゅん工写真により、当該工事の内容が開発許可若しくは条例施行規則の承認の内容に適合しているかについて確認した結果、当該工事の内容が開発許可若しくは条例施行規則の承認の内容でしゅん工していると判断した場合には、検査の日時について、事業者と調整を図り、検査を実施する担当部署に対して、文書により検査日時を通知するものとする。

2 前項の規定により検査の実施についての通知を受けた担当部署の所属長は、所属職員のうちから検査員を指名し、指名を受けた検査員は、検査の実施にあたり必要な検査用機材(光波測量機器等)について、あらかじめ事業者若しくは当該工事を請け負った工事施行者に指示するものとする。

### (検査)

第5条 検査は、工事のしゅん工(出来形)と開発許可の内容若しくは条例の規定に基づく事前協議承認書に記載されている内容の図書とを照合して検査を実施するものとする。

2 検査の内容について、列挙すると次のようになる。

(1) 土地利用の状況(開発区域の境界、道路、公園等公共施設及びごみ収集場等公益的施設

の位置、境界、形状及び構造、建築物の敷地となる土地の境界)

- (2) 造成の状況(地盤高、擁壁の位置及び出来高(建築行為による基礎の根切土を考慮し、許可の計画地盤高よりも低く仕上げをしている場合には、それに対応できる擁壁の出来高であるか)、法面の保護の方法)
- (3) 排水施設の状況(排水区域の確認、排水施設の位置、種類、構造、形状、内法寸法、勾配、流れの方向、吐口の位置及び接続状況)
- (4) 給水の状況(配水管の位置等)
- (5) 消防水利の状況(消火栓、防火水槽、消防活動空地の位置、形状及び構造)
- (6) 安全対策の状況(主に不特定の者が利用する施設で、利用開始に伴い事故が発生するとと思われる危険箇所に対する安全対策の状況(河川、水路等への侵入対策、道路及び隣接地への転落等の対策)

(立 会)

第 6 条 事業者は、検査にあたって工事責任者等工事内容について説明できる者を立ち会わせなければならない。

また、事業者若しくは工事施行者は、当該工事に係る施工中の写真(工事別に編さんしたもの)を検査日時に検査場所へ備えるものとする。

(工事の是正指示)

第 7 条 検査員は、検査の結果、工事が許可等の内容に適合していないと認めたときには、事業者若しくは工事施行者に適合していない部分について、「工事完了検査指針」に基づき是正を指示し、その結果について報告を求めるものとする。

(是正報告)

第 8 条 前条による指示又は是正内容について事業者若しくは工事施行者は、是正措置し、検査員に報告するものとする。

2 事業者は、検査の結果、当該工事に係るしゅん工図については是正が必要になった場合には、開発登録簿用図面を担当職員に提出しなければならない。

(検査の復命及び工事完了手続き)

第 9 条 担当職員は、開発行為の許可の場合は、別紙「開発行為に関する工事検査復命書」により検査員からの工事の是正指示の内容及び是正措置の結果について、許可権者に復命するものとする。

2 検査及び是正措置の結果、開発許可の内容及び条例の規定に基づく事前協議承認書に記載されている内容に適合している場合及び当該工事により松戸市に帰属される公共、公益的施設用地がある場合に当該土地の所有権移転登記に必要な図書を受領している場合には、担当職員はそれぞれの規定に基づく完了手続きに必要な事務処理をすみやかに行うものとする。

## 松戸市宅地開発工事完了検査指針

### (目的)

第1 この指針は、都市計画法第 36 条第2項及び松戸市における宅地開発事業等に関する条例施行規則第 19 条第2項の規定による完了検査(以下「検査」という。)を実施するにあたり必要な事項を定め、適正な検査の実施を図ることを目的とする。

### (適正な検査)

第2 松戸市宅地開発工事完了検査実施要領の規定により指名された検査員は、宅地に一定の水準を確保させることを目的とした当該開発行為の許可及び条例の規定に基づく事前協議承認書に記載されている内容であることを十分に認識し、当該工事その内容に適合しているかについて、適正に検査を実施するものとする。

2 検査員が担当する工事の箇所について、しゅん工(出来高)の状況を十分に確認するものとし、直視できない工事の施工中のものについては、工事中的写真により確認するものとする。

### (是正措置)

第3 検査員は、当該工事の内容が許可の内容及び条例の規定に基づく事前協議承認書に記載されている内容に適合しない箇所があった場合には、その是正工事の方法等を指示し、是正報告を求めるか、場合によっては、再度工事の是正の状況を現地確認により行うものとする。又、検査に使用したしゅん工図に是正を求める必要がある場合には、再度しゅん工図を求めるものとする。

### (是正措置の指示)

第4 検査員は、担当する工事の箇所について、是正を求める場合には、他の事業における工事の是正指示の内容に差異が生じないように、担当所属内において、是正指示基準の標準化を定めておくものとする。

## 第4章 その他の手続

### 1 開発許可の特例(法第34条の2)

#### 【法律】

**第34条の2** 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、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、役場事務組合若しくは港務局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団(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滿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って、開発許可があつたものとみなす。

2 第32条(※1)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(※2)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(※3)の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

※1 第32条 公共施設の管理者の同意・協議    ※2 第41条 建築物の建ぺい率等の指定

※3 第47条 開発登録簿への登録

- (1) 国又は都道府県等が行う開発行為のうち、法第29条第1項第3号(令第21条)で別途許可不要とされているもの以外のものについては、開発許可権者(松戸市長)の許可を受ける必要がある。しかし、その際、国又は都道府県知事等と開発許可権者の関係をもつばら許可を受ける者と許可を行う者という関係としてとらえ、開発許可権者が申請に対して一方的に決定を下すというような概念で律するのは適当でないと考えられる。このため双方が協議し、合意された結果に応じて国又は都道府県等が許可を要する行為を行うことができる地位を取得するという特例制度を規定している。
- (2) 第1項に規定する国又は都道府県等が行う開発行為については、当該国の機関又は都道府県等と開発許可権者(松戸市)との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなすこととされていることから、他の開発行為と同様に工事完了検査(第36条)、完了公告があるまでの建築制限(第37条)、開発行為の廃止届(第38条)等の規定が適用される。
- (3) 第1項に規定する国又は都道府県等が行う開発行為については、他の開発行為と同様に、立地の適切性を確保しようとするものであることから、国の機関又は都道府県等と開発許可権者との協議においても、原則として法第33条及び第34条の基準への適合性が求められる。ただし、特殊な行政事情がある場合等は、協議の中で、これらの事情が参酌されることも考えられる。
- (4) 第1項の規定により開発許可があつたものとみなされたものは、盛土規制法第12条第1項の許可を受けたものとみなされます。

## 2 変更許可申請(法第 35 条の2)

### 【法律】

#### (変更の許可等)

**法第 35 条の2** 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に届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 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。

### 【政令】

#### (開発行為の変更について協議すべき事項等)

**第 31 条** 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。

- (1) 開発区域の位置、区域又は規模
- (2) 予定建築物等の用途
- (3) 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。

**【省令】**

**(変更の許可の申請書の記載事項)**

**第 28 条の 2** 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。

- (1) 変更に係る事項
- (2) 変更の理由
- (3) 開発許可の許可番号

**(変更の許可の申請書の添付図書)**

**第 28 条の 3** 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 項及び第 3 項の規定を準用する。

**(軽微な変更)**

**第 28 条の 4** 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。

- (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 1 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
- (2) 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。
- (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

開発許可を受けた者は、法第 30 条第 1 項各号に掲げる事項を変更する場合には、同法第 35 条の 2 の規定に基づく変更の許可申請(細則第 5 号様式)を行ってください。

なお、盛土規制法のみなし許可となった事業については、当該変更(許可・届出)手続きを行うことにより、盛土規制法の変更(許可・届出)を行ったものとみなされます。

**変更の内容に応じた手続きは次のとおりです。**

**(1) 開発計画の変更内容が次の事項に該当する場合には、変更許可申請をして、許可を受けた後に当該変更に係る工事に着手することになります。**

- (ア) 開発区域(開発区域を工区分けしたときは、開発区域及び工区)の位置、区域及び規模(ただし、開発区域の再測量により許可を受けた開発区域の変更が無く、面積について差が生じた場合は除く。)
- (イ) 開発区域に予定されている建築物又は特定工作物の用途
- (ウ) 開発行為に関する設計
- (エ) 工事施行者
- (オ) その他省令第 15 条で定める事項

なお、法第 32 条の規定による協議事項に変更を生じる場合には、当該変更許可申請をする前に公共施設管理者の同意及び協議の変更申請をしなければなりません。

(2) 開発計画の変更内容が次の事項に該当する場合には、変更届の提出をもって変更許可申請に代えることとなります。

(ア) 設計変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものは変更許可申請が必要となります。

- ・ 予定建築物等の敷地規模の10分の1以上の増減を伴うもの
- ・ 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平方メートル以上になるもの

(イ) 工事施行者の変更。ただし、非自己用の開発行為及び自己の業務用で1ヘクタール以上の開発行為は、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限りません。

(ウ) 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 変更届

#### (1) 軽微な変更

開発許可を受けた者は、法第30条第1項各号に掲げる事項を変更する場合には、その内容が省令第28条の4に該当する軽微な変更である場合には、「開発行為変更届出書」(細則第6号様式)を提出してください。

#### (2) 開発許可を受けた者又は設計者の住所若しくは氏名に変更

開発許可を受けた者又は設計者の住所若しくは氏名に変更があった場合(許可の地位の承継に該当する場合及び設計者を他者とする場合を除く。)は、「開発行為変更届出書」(細則第6号様式)により届出をしてください。

### 4 新たな開発許可申請

開発許可を受けた事業について、次の事項に該当する場合には、新たな開発許可申請が必要となります。

- (1) 開発行為の目的が建築物、特定工作物の間で変更される場合
- (2) 自己用、非自己用間で変更される場合
- (3) 開発区域の規模について、2分の1以下又は2分の1以上の規模に変更となる場合

### 5 建築制限等

#### 【法律】

#### (建築制限等)

**第37条** 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、この限りではない。

- (1) 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が支障がないと認めたとき。
- (2) 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。

開発行為に関する工事の完了公告があるまでの間は、何人も建築物を建築し、又は特定工作物を建設することはできません。ただし、次ページに示す都市計画法第37条の運用基準に適合する場合は、建築制限解除申請(細則第7号様式)により申請し、承認を受けた場合は、予定建築物等を建築することができます。

都市計画法第 37 条の運用基準

1. 工事完了前の建築制限(法第 37 条)

法第 37 条の建築制限等は開発区域内の土地において工事の完了公告のあるまでの間に行われる建築物の建築又は特定工作物の建設を禁止し、開発行為(特に公共施設整備)が許可どおり行われることを担保しようとするものである。この制限は、開発許可を受けた申請者のみでなく、何人も建築物を建築又は特定工作物を建設してはならない。

ただし、次に該当するものはこの限りではない。

- (1) 当該開発行為の施工のための工事用の仮設建築物又は特定工作物
- (2) 法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者(開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者で、その開発行為に同意していない者)が自己の権利を有する土地に権限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場合
- (3) 市長が支障ないものとして認める場合

本条のただし書の適用は、個々のケースごとに開発行為の進捗度及び施工中の防災措置などについて、開発許可を受けた者及び工事施行者が市長と協議し、建築又は建設の必要性などを勘案して行われるが、おおむね次に掲げる場合は承認するものとする。

- (ア) 自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為における建築物の建築
- (イ) 自己の業務の用に供する建築物の建築(特定工作物の建設)を目的とする開発行為の建築物の建築(特定工作物の建設)
- (ウ) 公共施設(道路、公園、調整池等)及び公益的施設(官公署、地区センター等)の工区を先行的に整備する場合。(本承認時期は、当該敷地が接する道路の検査済証交付後とする。)
- (エ) 建築工事との一体施工が必要な宅地の造成工事で、建築工事と宅地の造成工事とを分離して行う事が物理的に又は施工管理上・品質管理上支障があるもの(建築物自体が雨水貯留機能を有する場合、建築物が擁壁を兼ねる場合、建築物が擁壁・管路等の構造物に近接して施工される場合等)。

なお、中高層建築物(3階建て以上)であっても建築工事よりも擁壁の築造を先行して行われる場合は、擁壁の築造が完了した時点において、解除するものとする。

(4) 承認申請

事前建築承認の申請は、工事完了公告前の建築等承認申請書(施行細則第9条別記第7号様式)に次の図書を添付した申請書を正本1部及び副本1部とし、提出するものとする。

種類	明示すべき事項	縮尺	摘要
位置図	建築物を建築しようとし又は特定工作物を建設しようとする土地(以下「敷地」という。)の位置	任意	松戸市開発行為等施行細則第9条
区域図	敷地の区域、形状、敷地の面積(位置図にまとめて図示してもよい)		
公 図	建築しようとする土地の位置を図示		
配置図	敷地内における建築物又は特定工作物の位置	1/500	
平面図	建築物又は特定工作物の平面図、構造及び規模(建築物の延べ面積、建築面積等)	以上	

立面図	建築物又は特定工作物の2面以上の立面図、建築物の高さ	1/200以上	その他市長が必要と認める図書
防災施行計画書	施工中の防災装置等の概要(緊急時の連絡体制、土砂流出防止対策、周辺環境保全対策) ※法第 79 条の規定により、防災対策を許可に対する条件に附した場合に限る。	任意	
近接施工図書	先行して設置される構造物(擁壁等)と建築物の基礎構造及び近接距離を示す断面図、建設機械の配置を示す施工計画平面図(配置図等にまとめて図示してもよい) ※上記(3)(エ)の場合	1/500以上	

## 6 許可申請の取下げ

開発許可申請をした後、許可前に開発事業を取止める場合には、「開発行為に関する工事の許可申請の取下書」(所定様式)を提出してください。

## 7 開発行為の廃止(法第 38 条)

<p><b>【法律】</b> (開発行為の廃止) <b>第 38 条</b> 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に届け出なければならない。</p> <p><b>【省令】</b> (開発行為に関する工事の廃止の届出) <b>第 32 条</b> 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8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うものとする。</p> <p>(登録簿の閉鎖) <b>第 37 条</b> 都道府県知事は、法第 38 条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。</p>
---

開発許可を受けた後に開発事業の廃止は、原則として当該工事に着手する前に限られます。ただし、着手している場合で、次のいずれかに該当する場合に、当該開発許可の廃止に関する手続きを行えます。

- ・ 原状回復又は防災措置が講ぜられているとき
- ・ 許可を取り直すため、手続き上廃止するとき

「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)に必要とする図書を添付して届出を行ってください。

上記届出書を受理したときは、「開発行為に関する工事の廃止届受理通知書」を開発許可を受けた者に交付します。

## 8 地位の承継

### 【法律】

#### (許可に基づく地位の承継)

**第 44 条** 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継承人は、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。

**第 45 条** 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。

#### (1) 一般承継(法第 44 条)

相続や法人の合併等により開発許可又は建築許可に基づく地位を承継した場合には、「許可承継届出書」(細則第 10 号様式)を提出してください。

なお、一般承継人は開発許可を当然に承継されるので、開発行為を行う意思がない場合は、廃止の手続きをしてください。

#### (2) 特定承継人(法第 45 条)

開発許可を受けた者から当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得して開発行為を行う場合には、開発許可承継承認申請(細則第 11 号様式)を行い、承継承認を受けることで開発許可に関する地位を承継することができます。なお、承継人の資力・信用の審査等は必要になります。

また、複数の者による共同の開発行為として開発許可を受けた後に、そのうちの一人の単独となった場合や親会社から子会社へ当該開発行為に関する施行する権原を承継する場合もこの規定の手続きをするようになります。

なお、承継手続が必要な場合で当該開発行為の計画の内容に変更を伴う場合には、当該承継の手続きを経た後に法第 35 条の2の規定により変更許可申請の手続きをすることとなります。(この取扱は条例の手続きについて、準用します。)

## 9 開発行為により築造された道路の転回広場の廃止について

開発行為により築造された道路(私設管理道路)の転回広場を新規計画により廃止しようとする場合は、あらかじめ、住宅政策課及び建築審査部局と協議をしてください。

## 10 開発行為又は建築に関する証明書等の交付(規則第 60 条証明)

### 【省令】

#### (開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

**第 60 条** 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第6条第1項(同法第 88 条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)又は第6条の2第1項(同法第 88 条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第 29 条第1項若しくは第2項、第 35 条の2第1項、第 41 条第2項、第 42 条、第 43 条第1項又は第 53 条第 1 項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事(指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、法第 29 条第1項若しくは第2項、第 35 条の2第1項、第 41 条第2項、第 42 条又は第 43 条第1項の事務が地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 252 条の 17 の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第 86 条の規定により港務局長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局長とする。)に求めることができる。

- (1) この規定の取扱いについては、規則第 60 条の規定に基づく証明書等の交付に関する事務処理要領に基づき処理することとなります。

- (2) 建築基準法第6条第1項の規定による確認済証を受けようとする者が、市長に対して申請をしようとする場合には、開発行為等に関する申告書の照合・確認によりこの証明書に代えることができます。

なお、この申告書の事務処理については、「開発行為等に関する申告書の事務処理要領」に基づき処理されます。

## 都市計画法施行規則第 60 条の規定に基づく証明書等の交付に関する事務処理要領

### (目的)

- 1 この事務取扱指針は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認済証の交付を受けようとする者が、同法施行規則第1条の3第9項の規定により、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。)施行規則(以下「規則」という。)第 60 条の規定に基づき、法に適合していることを証する書面(以下「証明書」という。)の交付を求められた場合の事務の取扱いを定め、もって、証明書の交付事務の円滑化を図ることを目的とする。

### (証明書の交付対象)

- 2 証明書は、原則として次に掲げるものを交付の対象とする。
  - (1) 法第 29 条第1項第2号(政令第 20 条)の規定に該当する建築物(農林漁業従事者の住宅及び農林漁業用施設としての建築物)
  - (2) 法第 29 条第1項第3号(政令第 21 条)に規定する公益上必要な建築物
  - (3) 法第 29 条第1項第 11 号(政令第 22 条)に規定する建築物(通常管理行為等に伴う建築物)
  - (4) 法第 43 条第1項ただし書きの規定により建築される仮設建築物その他政令で定めるもの
  - (5) (1)から(4)以外の開発行為等による建築物等を建築等する目的とするもので、必要とされる一定規模以上の建築物等の新築、改築及び増築等
  - (6) 市街化調整区域内の土地において、開発許可を受けた土地以外の土地における建築許可対象となる建築行為のうち、既存適法建築物の 1.5 倍以下の増改築等(同一敷地、同一用途)。また、建築許可を受けた後に建築しようとする者が変更になった場合(属人的許可を除く)。
  - (7) 法第 42 条本文に適合する建築物の建築(開発許可が完了した区域内における予定建築物と同一用途の建築物の建築)
  - (8) その他、建築確認申請において開発許可及び建築許可を受けた旨の証明書の交付を求められた場合

### (証明の申請)

- 3 証明書交付申請書の様式は、松戸市開発行為等施行細則(平成 13 年松戸市規則第 44 号)第 15 号様式に市長が定める書面及び図書を添付して申請しなければならない。

### (証明書交付に係る事務)

- 4 証明書交付に係る事務は、次の各号に掲げるものに依り、当該各号に定めるところにより行うものとする。
  - (1) 農林漁業用施設等に係るもの
    - (ア) 証明書交付申請書に添付する「職業を証する書類」で農林漁業従事者に関するものは、農業委員会等の発行する証明書によることとする。
    - (イ) 農業委員会が発行する農業従事者に関する証明書については、当該申請者の農業従事者としての実態を証明する書類とし、具体的には、「農業経営の実態証明書」(千葉県農林水産部農地課制定の農地転用関係事務指針)若しくはその内容と同様の事項について証明したものを求めることとする。
    - (ウ) 証明にかかる土地が農地である場合においては、当該土地の農地転用の担当部署と調整を諮り、必要な手続きを経たことを確認し、当該証明書を交付するものとする。
  - (2) 公益上必要な施設等に係るもの
    - (ア) 公益上必要な建築物にあつては、当該施設に係る担当部署との調整を十分行い、当該施設が、関係法令上の位置付け(許認可等)等の確認をし、証明書交付申請を受け付

けるものとする。

(イ) 当該施設を建築する土地が農地である場合においては、(1)(ウ)の取扱いと同様とする。

(3) 仮設建築物その他の通常の管理行為に係るもの

仮設建築物その他の通常の管理行為に係るものについては、当該建築物が建築基準法上の取扱いについて、建築基準法を所掌する担当部署と連携を執ること。

(4) その他のもの

その他、証明書交付対象となる建築物については、都市計画法に適合することが確認できる挙証資料により審査するものとする。

## 開発行為等に関する申告書の事務処理要領

(目的)

- 1 この事務取扱指針は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項の規定による確認済証の交付を受けようとする者が、同法施行規則第1条の3第9項の規定により、都市計画法(昭和43年法律第100号)施行規則(以下「規則」という。)第60条又は宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)施行規則の規定に基づき、法に適合していることを証する書面(以下「証明書」という。)の交付に代え、開発行為等に関する申告書(以下「申告書」という。)の事務処理の方法等を定め、建築確認事務の簡素化と迅速化を図ることを目的とする。

(申告書により処理することができるもの)

- 2 建築基準法第6条第1項の規定により確認済証の交付を受けるため、松戸市長に対して申請する場合で、別に定める「証明書等の交付に関する事務取扱指針に基づく証明書」の交付対象以外の計画である場合(建築基準法第6条の2の規定において指定された者(民間確認検査機関)に申請する場合は除く。)

(申告書に係る事務)

- 3 申告書の照合、確認等は、次の各号に掲げるものに応じて、当該各号に定めるところにより行うものとする。

### (1) 申告書の照合・確認

申告書は、開発許可担当課による当該申告書の照合・確認結果が申告書確認欄1に該当する場合は当該申告書を建築確認申請者に交付し、建築確認申請受付担当課への申請手続きを行うよう指示するものとする。又、申告書の照合・確認結果が申告書確認欄の2に該当する場合は、当該建築確認申請者に対し、別途都市計画法及び盛土規制法に基づく許可を受けるよう指示するものとする。

なお、必要に応じ照合・確認のための関係図書等の提出を求めるものとする。

### (2) 申告書照合・確認上の留意事項

(ア) 照合欄8、(1)のア及びイの土地の区域内における建築確認申請に係る事例のうち①に該当するものは、既存(従前)建築物の敷地と同一のものであるものとする。

(イ) 照合欄8、(1)のアの区域内における建築確認申請に係るもののうち、②に該当するものは、建築基準法第42条に基づく道路位置指定申請により指定された道路に接道依存して建築確認申請するものとし、当該道路位置指定申請の内容及びその指定公告の時期、区域等について照合・確認するものとする。

なお、道路位置指定申請の区域に隣接し当該申請の区域外とした土地を敷地とする建築確認申請にあつては、その指定公告の時期及び従前建築確認申請の土地との利用状況、所有権の状況等を慎重に照合・確認し、開発行為に該当するか否か等について判断するものとする。

(ウ) 照合欄8、(1)のイの区域内の建築確認申請に係る開発許可の必要性の判定にあつては、③を除き、土地の区画形質の変更等開発行為の有無により判断するものとし、開発行為に該当するものは、確認欄2に相当するものとする。

(エ) 照合欄8、(1)の区域のうち土地区画整理事業等市街地開発事業に該当する区域内の建築確認申請に係る開発許可の必要性の判定にあつては、当該建築行為の工事の施行が認められるもので、二次的な造成行為が伴う場合にあつては開発許可を受けるべきものとして取扱うものとする。

また、当該土地区画整理事業の施行によるものは、開発行為の許可は不要(適用除外)

となっているが、それ以外については、別途土地区画整理法第76条等の規定による行為許可が必要となる。

(オ) 照合欄8、(2)の土地の区域における建築確認申請に係る開発許可の必要性の判定にあたっては、オを除き、開発行為の有無により判断するものとし、開発行為に該当するもの及び力は、確認欄2に該当するものとする。

オに該当するものにあつては、別途証明書が必要との指示を当該申請者に行うものとする。

なお、ア、イ、ウに該当するものであつて、開発行為が伴わないと認められる場合であつても、建築確認申請の内容と当該許可、承認等の内容とを慎重に確認・照合するものとする。

(カ) 照合欄8、(2)、エの「既存(従前)建築物の敷地」とは、アと同様、既存(従前)建築物の敷地と同一(敷地の拡張等がない)であるものをいい、敷地の拡張を伴うものにあつては、開発行為又は用途変更を伴う場合と同様、原則、開発許可等又は証明書が必要なものとし、確認欄2に相当するものとする。

(キ) 照合欄8、(2)、イに該当するものは法第43条の許可を受けた内容と同一の計画による建築確認申請であるものをいい、当該許可と異なる内容を含むものはカに該当することとなり、確認欄2に相当するものとする。

(ク) 上記(ア)から(キ)を含め開発許可担当課において、「開発行為等に関する申告書」及び建築確認申請関係書類について、照合・確認すべき事項は次に掲げるものとする。

① 市街化区域内

1. 開発行為の有無
2. 開発区域が500平方メートル以上か、それ未満か
3. 開発許可区域内か、外か
4. 開発許可済みか、未済か
5. 工事完了公告済みか、未済か
6. 完了公告以前の建築承認済みか、未済か

② 市街化調整区域内

1. 建築物の用途(用途変更の有無)
2. 建築物を建築しようとする土地の区域
  - ・ 区域区分日前の敷地か、従前の許可の敷地か、追加された敷地か
  - ・ 開発行為(開発許可、旧住宅地造成事業に関する法律による認可等)の完了区域内か
3. 開発行為の有無
4. 開発許可済みか、未済か
5. 工事完了公告済みか、未済か
6. 完了公告以前の建築承認済みか、未済か
7. 法第41条制限の抵触の有無及び許可の有無
8. 法第42条制限の抵触の有無及び許可の有無
9. 法第43条制限の抵触の有無及び許可の有無

開 発 行 為 等 に 関 す る 申 告 書				
(あて先) 松戸市長		年 月 日		
1 建築確認申請者の住所及び氏名	住所： 氏名：	4 都市計画の区域区分	ア 市街化区域 イ 市街化調整区域	
2 建築物の用途		5 建築物の床面積	㎡	
3 建築の区分	ア 新築 イ 改築 ウ 増築 エ 用途変更	6 敷地となる土地の面積	㎡	
7 敷地となる土地の表示	所 在 地	番 地 目	面 積	
			㎡	
			㎡	
8 都市計画法第29条又は第43条等に関する事項	(1) 市街化区域	ア 500㎡未満の土地の区域における建築等	① 既存（従前）建築物等の敷地 ② 道路位置指定（完了公告： 年 月 日・公告第 号） ③ その他（ ）	
		イ 500㎡以上の土地の区域における建築等	① 既存（従前）建築物等の敷地	開発行為（無・有）
			② 開発許可を受けた土地の区域	開発行為（無・有）
	③ 法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な施設（政令第 条第 号）			
	④ その他（ ）		開発行為（無・有）	
	(2) 市街化調整区域	ア 開発許可を受けた土地の区域における建築等		開発行為（無・有）
		イ 法第43条の（建築）許可を受けた土地の区域における建築等		
		ウ （旧）住宅地造成事業に関する法律の認可等を受けた土地の区域における建築等		開発行為（無・有）
		エ 既存（従前）建築物等の敷地における建築等	① 開発行為（無・有： ）	
			② 用途変更（無・有： ）	
		オ 農林漁業者用住宅、農林漁業用施設等の建築等（法第 条第 項第 号・政令第 条第 号該当）		
	カ 市街化調整区域内でアからオに掲げる土地の区域以外の土地における建築等又は建築物以外の建築等			
	摘 要	① 法第29条許可（許可： 年 月 日・松戸市指令第 号の ） （完了公告： 年 月 日・松戸市公告第 号の ）		
		② 法第37条承認（承認： 年 月 日・松戸市指令第 号の ）		
		③ 法第43条許可（許可： 年 月 日・松戸市指令第 号の ）		
④ 規則第60条証明（交付： 年 月 日・松 第 号の ）				
9 宅地開発事業等に関する条例に基づく事前協議	承認： 年 月 日・松戸市指令第 号の ）			
	完了： 年 月 日・松 第 号の ）			
※ 確認欄	上記について確認したところ { 1 法第3章第1節の規定に適合している。 2 法（第 条）に基づく許可等が必要である。			

※印のある欄は記載しないでください。

備考

- 1 この申告書は、都市計画法施行規則第60条の規定に基づく証明書に代えるものです。
- 2 この申告書は、建築確認申請者自身で所要の事項を記載し、その記載事項について開発許可担当課の照合・確認を受けてから、松戸市建築主事に提出するものです。
- 3 この申告書には建築物の敷地となる土地の所在を示す案内図、土地の利用計画を示す書面等照合・確認するための書類を添付してください。また、必要な場合には公図、土地の登記事項証明書その他の図書の提出を求める場合があります。
- 4 8の摘要欄等は、許可、承認、完了等関連する手続についての年月日、許可の番号（その他の条件等を含む。）等必要な事項を記載してください。
- 5 この申告書において法とは都市計画法をいう。

担当課照合欄

照合確認者	
-------	--

## 第5章 開発許可等の申請に必要な図書一覧表

### 1 開発行為許可申請(法第29条第1項)及び変更許可申請(法第35条の2第2項)

図書の種類	説明(明示する主な事項)	様式(縮尺)	新規許可申請			変更許可申請			根拠法令
			居自己用	業自己用	以自己用	居自己用	業自己用	以自己用	
開発行為許可申請書	開発区域に含まれる地域の名称は省略しないこと。	省令第16条別記様式第2	○	○	○	-	-	-	・法第30条 ・省令第15条第1号から第3号
開発行為許可通知書		手引き様式	○	○	○	-	-	-	
開発行為変更許可申請書	・開発行為変更の概要(その他の必要事項以外)は変更前及び変更後の内容を対照させて記載する。 ・変更理由については、別紙の理由書でも可とする。(許可申請者名による文書とすること。) ・開発行為の許可の権原を取得した者が当該開発許可に係る工事の設計に関して変更しようとする場合は、法第45条の手続きを経た後に申請するものとする。	細則第5号様式	-	-	-	○	○	○	・法第35条の2 ・細則第6条
開発行為変更許可通知書		手引き様式	-	-	-	○	○	○	
盛土規制法概要	・盛土規制法のみなし許可となる場合、開発許可申請時に提出する。		○	○	○	○	○	○	
委任状	・許可申請者が直接申請する場合は不要 ・法令の規定に基づく申請手続きの根拠条項を記載すること。	任意様式	○	○	○	○	○	○	
申請手数料	松戸市手数料条例で定める金額を松戸市財務規則で定める納付書により松戸市指定金融機関にて納付する。		○	○	○	○	○	○	
設計説明書	(1)設計の方針 (2)開発区域(開発区域を工区に分けた場合は、開発区域及び工区)内の土地の状況 (3)土地利用計画 (4)公共施設の整備計画(公共施設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。)	細則第1号様式その1 その2	×	○	○	×	○	○	・法第30条第1項第3号 ・省令第16条第2項、第3項 ・細則第2条
資金計画書	(1)収支計画 (2)年度別資金計画により記載すること。  添付書類 ・自己資金又は借入金の調達が可能であることを証する書面(金融機関が発行する預金残高証明書(発行日から3か月以内のもの)又は融資証明書)	省令第16条別記第3	△	△	○	×	△	○	・省令第15条第4号、第16条第5項 ・細則第3条第2号 △自己の居住用及び自己業務用は開発区域の面積が1ha未満は添付不要(盛土規制法のみなし許可の場合を除く)
工事費内訳書	工事施行者が発行する工事費の内訳明細書		△	△	○	×	△	○	細則第3条第1号 △自己の居住用及び自己業務用は開発区域の面積が1ha未満は添付不要(盛土規制法のみなし許可の場合を除く)。
申請者の資力及び信用に関する書類	添付書類 (1)住民票の写し(法人にあっては、法人の登記事項証明書) (2)資産に関する調書(個人にあっては、課税資産内訳書)及び所得税に関する納税証明書(法人にあっては、前年度の財務諸表及び法人税に関する納税証明書) (3)事業経歴書(任意様式)	所定様式	△	△	○	-	-	-	・法第33条第1項第12号 ・細則第4条第2項 △自己の居住用及び自己業務用で1ha未満は(1)のみの添付(盛土規制法のみなし許可の場合を除く)

図書の種類	説明(明示する主な事項)	様式(縮尺)	新規許可申請			変更許可申請			根拠法令
			居自己用	業自己用	以自己用	居自己用	業自己用	以自己用	
工事施行者の能力に関する書類	添付書類 (1)法人の登記事項証明書(個人にあっては、住民票の写し) (2)工事経歴書(任意様式) (3)建設業者許可証明書	所定様式	△	△	○	△	△	○	・法第33条第1項第13号 ・細則第4条第3項 △自己の居住用及び自己の業務用で1ha未満は(1)(2)のみの添付(盛土規制法みなし許可の場合を除く)
設計者の資格申告書	(1)開発区域の面積が1ha以上の場合に添付するものであるが、それ以外についても原則添付とする。 (2)設計者が法人の従業員の場合の申告者は、法人の代表者としてこと。 添付書類 ・最終学歴証明書 ・資格、免許等を証する書類	細則第3号様式	○	○	○	-	-	-	・省令第17条第1項第4号 ・細則第4条第5項 ※盛土規制法みなし許可の場合、同法施行令第21条
土地の登記事項証明書	・開発行為をしようとする土地及び開発行為に関係のある土地(発行日から3か月以内のもの)		○	○	○	○	○	○	副本については、写し可
開発行為施行同意書	・土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者 ・建築物等工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者	細則第2号様式	○	○	○	○	○	○	・法第33条第1項第14号 ・省令第17条第1項第3号 ・細則第5条第4号
土地無償帰属承諾書	(当該開発行為により設置される公共施設の用に供される予定の土地所有者からの承諾書。ただし、許可申請者が所有する場合は不要) 添付書類 ・印鑑証明書(発行日から3か月以内のもの)	手引き様式	○	○	○	○	○	○	
公共施設の管理者の同意書	(法第32条に規定する同意を得たことを証する書面)	任意様式	○	○	○	○	○	○	法第32条第1項
公共施設の管理者との協議書	(法第32条に規定する協議の経過を証する書面)	任意様式	○	○	○	○	○	○	法第32条第2項
その他工事の施行に係る許可書等	開発行為の工事の施行に必要な手続きの経過を証する書面(水路現況証明書、水路占用許可、農地転用許可、森林法許可、土地区画整理法第76条許可等、道路及び水路等の確定図)	所定様式	○	○	○	○	○	○	

設計に係る計画図面

開発区域位置図	開発区域の位置を表示した地形図	1/50000以上	○	○	○	○	○	○	省令第17条第1項第1号、第2項
1事業区域区域図	(1)方位、地形 (2)事業区域の形状(赤枠で明示) (3)行政区域界 (4)みなし許可の場合、代表地点の緯度・経度	1/2500以上	○	○	○	○	○	○	省令第17条第1項第2号、第3項
2公図写し(不動産登記法第14条の地図の写し)	(1)法務局で交付を受けた地図に準ずる図面である旨の証明を受けたもの以外を用いる場合は、次の事項を記載してください。 ・方位、縮尺、転写日、転写した者の氏名及び印 ・区域内、周辺の地番及び大字、小字名 (2)公図に明示する事項 ・区域の境界(赤枠で明示) ・申請地に隣接する土地も含めたものが必要です。	1/500以上 又は 1/600以上	○	○	○	○	○	○	

図書の種類	説明(明示する主な事項)	様式(縮尺)	新規許可申請			変更許可申請			根拠法令
			居自 住已 用	業自 務已 用	以自 外已 用	居自 住已 用	業自 務已 用	以自 外已 用	
3 現況図	(1)地形、境界、地盤高、周辺の建築物、工作物の状況 (2)区域内及び周辺の公共施設(道路(幅員、名称)、側溝、水路(幅、流下方向)等)の状況	1/300以上	○	○	○	○	○	○	
4 求積図	(1)事業区域全体の面積(工区が分かれている場合は、工区毎) (2)道路(新設、拡幅、後退の根拠等)、公園等公共施設及びごみ収集場の面積 (3)宅地ごとの面積(建築敷地面積(用途地域で指定された建蔽率及び容積率が異なる場合は、用途地域ごとの面積))	1/300以上	○	○	○	○	○	○	
5 土地利用計画図	(1)地形、境界、街区設定(宅地割) (2)道路名称、幅員、延長(隅切、転回広場の大きさ、面積) (3)その他公園等公共施設の位置、形状等(面積) (4)駐車施設、ごみ収集場等の公益的施設の位置、台数、面積 (5)敷地内緑化施設、防犯灯、その他 (6)予定建築物の位置、用途 (7)都市計画施設の位置等	1/300以上	○	○	○	○	○	○	
6 造成計画平面図及び造成計画断面図	(1)境界 (2)切土又は盛土の範囲(色分け) (3)がけ、法面及び擁壁の位置(切土又は盛土をする場合のグラウンドアンカー等その他の措置) (4)道路の位置、形状、幅員、勾配、延長 (5)宅地の地盤高、隣接地の地盤高 (6)設置義務擁壁の場合、擁壁基礎部分の土質名 (盛土規制法のみなし許可の場合、以下別図面も追加)	1/300以上	○	○	○	○	○	○	・法第33条第1項第7号 ・政令第28条
	(7)盛土及び切土の求積図 (8)土量計算に必要な断面及び計算表	1/300以上	○	○	○	○	○	○	
7 道路構造図及び縦断面図	(1)各路線ごとの断面、勾配、延長 (2)各幅員ごとの標準断面、勾配 (3)道路舗装厚、材料、施工方法	任意((3)は1/50以上)	-	○	○	-	○	○	
8 公園等計画図	(1)位置及び求積 (2)造成計画及び断面図 (3)施設の配置及び植栽	1/300以上	-	○	○	-	○	○	
9 排水計画図(流末系統図)(計画平面図)(施設縦断面図)(接続断面図)(構造図)	(1)排水施設の位置及び種類(各系統ごとに色分けすること。) (2)排水施設の材料、形状、寸法、勾配 (3)流下方向、流出位置、放流先の名称 (4)雨水流出抑制施設の種類、構造、抑制量、求積、延長等 (5)汚水、雨水の排水管及び樹の寸法 (6)各排水管ごとの縦断 (7)マンホールの位置 (8)勾配、計画高、土かぶり	1/300以上	○	○	○	○	○	○	
10 給水施設計画平面図	(1)位置及び形状 (2)内のり寸法、取水方法 (3)消火栓の位置	1/300以上	○	○	○	○	○	○	
11 消防施設等関係図	(1)防火水槽 ①現場打ちの場合:構造(平面、断面)、配筋、構造計算書 ②二次製品の場合:形式認定書の写し、構造(平面、断面) (2)消火栓の位置及び口径等 (3)消防活動空地の位置、形状等	-	-	○	○	-	○	○	

図書の種類	説明(明示する主な事項)	様式(縮尺)	新規許可申請			変更許可申請			根拠法令
			居自 住已 用	業自 務已 用	以自 外已 用	居自 住已 用	業自 務已 用	以自 外已 用	
12 敷地内緑化 施設計画図	(1)位置及び求積 (2)樹木等の種類及びその位置、緑化面積	1/300以上	○	○	○	○	○	○	
13 擁壁構造図 等	(1)擁壁の寸法、勾配等形状 (2)配筋 (3)水抜き穴の位置、材料、内径 (4)材料の種類、止水コンクリート、透水層の位置及び寸法 (5)施行前後の地盤面 (6)基礎杭の位置、材料、寸法 (7)鉄筋・コンクリートの強度、種類 (8)定着長さ 40d以上 (9)必要地耐力(設置義務擁壁の場合)	1/50以上	○	○	○	○	○	○	
14 排水施設 位置図等  ※盛土規制法の 特定工程がある場合	(1)排水施設の位置、種類、材料、管径、勾配 (2)排水量計算 (3)流末処理(接続承認等)	1/50以上	○	○	○	○	○	○	
15 ごみ収集場 (平面図) (断面図) (構造図)	(1)戸建住宅を目的とする場合 ア 間口、奥行き、高さ(隣接地との高低差(道路面の高さ))、配筋、面取り(道路面) イ 面積 ウ 境界の明示(境界標の位置、種類) (2)共同住宅を目的とする場合 ア 間口、奥行き、高さ、間仕切りの高さ イ 扉の枚数、構造 ウ 排水樹の位置、構造(格子蓋)、排水先 エ 給水栓の位置、給水経路	1/50以上	-	-	○	-	-	○	
16 各種構造図	(1)防犯灯の種類、照度、位置(電柱共架等) (2)安全施設の種類、構造、位置、 (3)機械式駐車施設(自動車、自転車)の種類、構造 (4)法第34条第9号の「ドライブイン」の場合は看板及び軌跡図	任意	-	○	-	-	○	-	
17 予定建築物 等の図面	(1)計画概要(用途、構造、建築面積、延床面積、建蔽率、容積率、戸数等) (2)建築物の平面、立面(最高の高さを明示する。) (3)建築物の配置 (4)日影図(建築基準法で必要とする場合)	-	○	○	○	○	○	○	
18 開発登録簿 用図面	(1)開発区域区域図 (2)土地利用計画図 (3)排水計画平面図 (4)求積図(戸建住宅の場合)		○	○	○	○	○	○	・法第46条、第47条 ・省令第36条

- (注)
- 1 上記図面は、事業計画により添付すること。(必要に応じ上記以外の図書を提出を求める場合があります。)
  - 2 各図面は、設計者の記名がされたものとします。
  - 3 各図面(16の予定建築物等の図面を除く。)は、協議事項の所管課の承認を受けたものとします。
  - 4 事前協議変更申請を行う場合は、上記添付図書のうち変更に係るものとします。

## 2 建築制限解除申請(都市計画法第37条)

図書の種類	説明(明示する主な事項)	様式	正本	副本	根拠法令
工事完了公告 以前の建築承認申請	添付書類 ・建築工事前に必要とする土留めの完成写真	細則第7号 様式	○	-	・法第37条第1号 ・省令第28条の4 ・細則第9条
工事完了公告 以前の建築承認書		手引き様式	-	○	
委任状	・許可申請者が直接届出する場合は不要 ・手続きの根拠条項を記載すること	任意様式	○	-	
制限解除を必要とする理由書		任意様式	○	○(写し)	
予定建築物等の図面	(1)計画概要(用途、構造、建築面積、延床面積、建蔽率、容積率、戸数等) (2)敷地求積図 (3)建築物の平面、立面(最高の高さを明示する。) (4)建築物の配置 (5)日影図(建築基準法で必要とする場合)	-	○	○	

## 3 変更届(法第35条の2第3項 軽微な変更)

図書の種類	説明(明示する主な事項)	様式	変更届			根拠法令
			自己 居住用	自己 業務用	自己用 以外	
開発行為 変更届出書	軽微な変更 (1)設計変更のうち敷地の形状の変更のうち、 予定建築物の敷地の規模の十分の一未満の 増減 (2)住宅以外の建築物又は第一種特定工作物 の敷地の増減が千平方メートル未満の場合 (3)工事施行者の変更のうち自己の居住用又 は1ha未満の業務用の工事施行者の変更若 しくは氏名、名称又は住所の変更	細則第6号 様式	-	○	○	・法第35条の2 ・省令第28条の4 ・細則第7条
委任状	・許可申請者が直接届出する場合は不要 ・手続きの根拠条項を記載すること	任意様式	-	○	○	
変更理由書		任意様式	-	○	○	
軽微な変更 に係る図書	添付書類 (1)土地利用計画図、建築物等の敷地の求積 図 (2)工事施行者の法人の登記事項証明書(個 人の場合は住民票) 上記書類は、発行日から3か月以内のもの)	-	-	○	○	

#### 4 許可の承継届(法第44条・一般承継人の場合)

図書の名称	説明	様式	備考	正本	副本	根拠法令
許可承継届出書	・承継年月日及び原因は、承継を証する書類と整合させること	細則第10号様式		○	×	法第44条 細則第14条
委任状	・許可申請者が直接申請する場合は不要 ・申請手続きの根拠条項を記載すること	任意様式		○	×	
承継を証する書類 (承継理由・根拠)	(1)個人の場合は、戸籍謄本 (2)法人の場合は、法人の登記事項証明書 上記書類は、発行日から3か月以内のもの)			○	×	
土地の登記事項証明書	法務局で交付された原本(発行日から3か月以内のもの)			○	×	

#### 5 許可の承継の承認の申請(法第45条)

図書の名称	説明	様式	備考	正本	副本	根拠法令
開発許可承継承認申請書	・承継年月日及び原因は、承継を証する書類と整合させること	細則第11号様式		○	-	法第45条 細則第15条
開発許可承継承認書		手引き様式		-	○	
委任状	・許可申請者が直接申請する場合は不要 ・申請手続きの根拠条項を記載すること	任意様式		○	-	
開発行為に関する権限を取得したことを証する書類 (承継理由・根拠)	・添付書類 (1)開発事業の承継に係る契約書の写し (2)承継手続に際し作成した文書(任意書式、双方or被承継人捺印)等 (3)土地売買契約書の写し(所有権だけでなく、開発行為に関する工事を施行する権原も取得したことが見て取れるもの) (4)その他これらに類する書類等			○	○	細則第15条第2項
資金計画書	・添付書類 (1)法人にあっては、登記事項証明書(個人の場合は、住民票) (2)自己資金又は借入金の調達が可能であることを証する書面(金融機関が発行する預金残高証明書又は融資証明書) (3)資産に関する調査(個人にあっては、課税資産内訳書)及び所得税に関する納税証明書(法人にあっては、前年度の財務諸表及び法人税に関する納税証明書) (4)事業経歴書(任意様式)	省令第16条 別記第3		○	○	・省令第16条 第5項 ・細則第15条 第2項
申請者の資力及び信用に関する書類				○	○	法第33条第1 項第12号
同意を得たことを証する書類	開発行為の施行の妨げになる権利者の同意については、開発事業者の変更に伴い、許可通りに開発行為が完遂されることに疑義が生じる場合等、必要に応じて取得を求める場合があります。			○	○	法第33条第1 項第14号
土地の登記事項証明書	法務局で交付された原本(発行日から3か月以内のもの)			○	○	副本については、写し可

## 6 工事完了届(法第36条第1項)

図書の名称	説明	様式	備考	正本	副本	根拠法令
工事完了届	(1)工事完了検査希望日の10日前までに提出するものとする。 (2)開発区域に含まれる地域の名称について、許可時以降に変更になった場合は、(許可時)(完了時)と併記すること。 (3)許可申請者の名称及び住所が許可後変更になった場合は、法人の登記事項証明書又は住民票	別記様式第4		○	×	・法第36条 ・省令第29条
添付書類	(1)工事完了時の事業区域の全景写真 (2)要領別表第2による図書 (3)工事完了検査日に工事施工中の写真(道路、排水施設、擁壁等を撮影したもの)を提出するものとする。 (4)義務擁壁の施行に係るコンクリートの圧縮試験結果・鉄筋のミルシート・載荷試験結果、二次製品及び大臣認定擁壁の場合は出荷証明書、透水シート使用の場合は、認定書の写し (5)公共・公益的施設等移管願(指定様式)に係る図書(登記原因証明情報兼登記承諾書(指定様式)及び要領別表第3による図書			○	×	

## 7 工事廃止届(法第38条)

図書の名称	説明	様式	備考	正本	副本	根拠法令
工事廃止届	開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく届けるものとする。	別記様式第8		○	×	・法第38条 ・省令第32条
工事廃止届受理通知書		手引き様式		-	-	
委任状		任意様式		○	×	
添付書類	(1)開発区域区域図 (2)公図の写し (3)開発区域の現況写真 (4)開発行為許可通知書及び開発行為変更許可通知書の写し (5)当該工事の廃止に係る土地の区域内に講ぜられた防災上の措置を記載した図書			○	×	

## 第6章 その他

### 1 標準処理期間

行政手続法に基づく標準処理期間とは、許可申請に係る補正や書類不備の期間を除く、申請から許可されるまでの期間をいいます。

（各申請に係る標準処理期間については、申請に対する処分に係る標準処理期間表を参考にしてください。）

### 2 申請手数料

許可申請等の手数料は、各申請を受付する際に納付していただくことになります。

その額については、松戸市手数料条例でその金額を定め、松戸市財務規則で定める納付書により松戸市指定金融機関にて申請手数料を納付していただきます。

（開発許可申請等手数料一覧表を参考にしてください。）

申請に対する処分に係る標準処理期間

法令名	根拠条文	許認可等の名称		標準処理期間
都市計画法	第29条第1項	開発行為の許可 (市街化区域)	1ha未満の場合	20日
			1ha以上5ha未満の場合	30日
			5ha以上の場合	45日
		開発行為の許可 (市街化調整区域)	1ha未満の場合	30日
			1ha以上5ha未満の場合	50日
			5ha以上の場合	60日
	第35条の2第1項	開発行為の変更許可	1ha未満の場合	20日
			1ha以上5ha未満の場合	25日
			5ha以上の場合	35日
	第37条第1項		工事完了公告以前の建築承認	15日
	第41条第2項ただし書		定められた建蔽率等の制限を超える建築物の建築の許可	10日
	第42条第1項ただし書		開発許可を受けた土地における予定建築物以外の建築物の建築の許可	10日
第43条第1項		開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の許可	35日	
第45条		許可に基づく地位の承継の承認	10日	
租税特別措置法	第28条の4第3項第7号イ	優良宅地の認定		10日
	第63条第3項第7号イ			10日
	第28条の4第3項第5号イ			20日
	第31条の2第2項第15号ハ			20日
	第62条の3第4項第15号ハ			20日
	第63条第3項第5号イ			20日

- (注) 1. 標準処理期間には、「松戸市の休日定める条例」第1条に定める市の休日は含まれていません。
2. 関係図書等の補正等申請を補正するために要する期間及び申請内容を変更するために要する期間は、標準処理期間に含まれません。
3. 千葉県開発審査会への諮問が必要な案件については、同審査会に対する諮問及び答申に係る事務処理に要する期間は、標準処理期間に含まれません。

## 開発許可申請等手数料一覧表

開発許可申請手数料						
0. 1ha未満	自己の 居住用	8, 600円	自己の 業務用	13, 000円	そ の 他	86, 000円
0. 1ha以上 0. 3ha未満		22, 000円		30, 000円		130, 000円
0. 3ha以上 0. 6ha未満		43, 000円		65, 000円		190, 000円
0. 6ha以上 1ha未満		86, 000円		120, 000円		260, 000円
1ha以上 3ha未満		130, 000円		200, 000円		390, 000円
3ha以上 6ha未満		170, 000円		270, 000円		510, 000円
6ha以上 10ha未満		220, 000円		340, 000円		660, 000円
10ha以上		300, 000円		480, 000円		870, 000円
<b>開発行為変更許可申請手数料</b>			<b>建築物の新築等許可申請手数料</b>			
次に掲げる額の合算で上限870, 000円			0. 1ha未満		6, 900円	
ア 設計変更・開発区域の面積に応じた開発許可申請手数料の額の10分の1			0. 1ha以上 0. 3ha未満		18, 000円	
イ 区域変更・新たに編入される開発区域の面積に応じた開発許可申請手数料の額			0. 3ha以上 0. 6ha未満		39, 000円	
ウ その他の変更・10, 000円			0. 6ha以上 1ha未満		69, 000円	
			1ha以上		97, 000円	
<b>開発許可承継承認申請手数料</b>			<b>建築物の特例許可申請手数料</b>		46, 000円	
			<b>予定建築物等以外の建築等許可申請手数料</b>		26, 000円	
<b>自己用</b>			<b>開発登録簿の写し交付申請手数料</b>			
自己の業務用(1ha以上)		1, 700円	用紙1枚につき		470円	
その他		2, 700円				
		17, 000円				

宅地造成及び特定盛土等規制法に関する中間検査申請手数料	
3, 000㎡以内	3, 100円
3, 000㎡超 20, 000㎡以内	6, 200円
20, 000㎡超 40, 000㎡以内	12, 400円
40, 000㎡超 70, 000㎡以内	24, 900円
70, 000㎡超 100, 000㎡以内	43, 600円
100, 000㎡超	62, 300円
宅地造成等規制法(旧法)で許可を取得した工事に対する変更許可申請手数料	
次に掲げる額の合算で上限420, 000円	
ア 設計変更・変更前の切土又は盛土する土地の面積に応じた申請手数料の額の10分の1	
イ 区域変更・新たな土地に係る切土又は盛土をする土地の面積に応じた申請手数料の額 (区域の縮小の場合は、縮小後の切土又は盛土をする土地の面積に応じた申請手数料の額)	
ウ その他の変更	10, 000円

優良宅地造成認定申請手数料			
0. 1ha未満	86, 000円	1ha以上 3ha未満	390, 000円
0. 1ha以上 0. 3ha未満	130, 000円	3ha以上 6ha未満	510, 000円
0. 3ha以上 0. 6ha未満	190, 000円	6ha以上 10ha未満	660, 000円
0. 6ha以上 1ha未満	260, 000円	10ha以上	870, 000円

## 第3編

# 盛土規制法との関係

# 第1章 盛土規制法における許可等のみなし制度

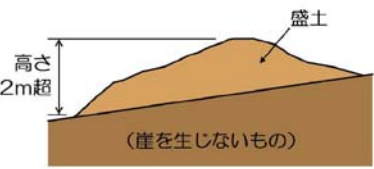
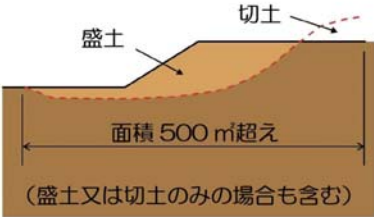
## 1 許可の特例(みなし許可)

**【盛土規制法】**  
**(許可の特例)**  
**第15条**  
**2 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ついて当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項又は第2項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、第12条第1項の許可を受けたものとみなす。**

宅地造成等規制法(令和4年改正前)では、宅地造成工事規制区域内において法第29条の規定による開発許可を受けた宅地造成については、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事の許可が不要とされていたが、令和4年の法改正により、法律名称が宅地造成及び特定盛土等規制法に変わり、法第29条の規定による開発許可を受けたときは、盛土規制法第12条第1項の許可を受けたものとみなされることとなった(以下、を受けたものとみなされる許可を「みなし許可」という)。これにより、みなし許可を受けた工事については、開発許可後の手続き及び規制について、盛土規制法の規定も適用されることとなる。なお、**令和7年5月26日**に本市の全域が盛土規制法による宅地造成等工事規制区域に指定されたため、同日をもって盛土規制法の運用が開始された。

また、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について、法第34条の2に基づく協議が成立したときは開発許可があったものとみなされるため、これにより盛土規制法第12条第1項の許可を受けたものとみなされることとなる。

みなし許可の対象となる土地の形質の変更	イメージ図
① 盛土で、高さが1mを超える崖を生ずるもの	<p>高さ 1m超 30°超 盛土</p>
② 切土で、高さが2mを超える崖を生ずるもの	<p>切土 高さ 2m超 30°超</p>
③ 切土と盛土を同時に行う場合、盛土の高さが1m以下であっても、切土と合わせて高さが2mを超える崖を生ずるもの	<p>盛土 切土 高さ 2m超 30°超</p>

<p>④ ①、③に該当しない盛土で、高さが2mを超えるもの（崖を生じないもの）</p>	 <p>高さ 2m超 盛土 (崖を生じないもの)</p>
<p>⑤ ①～④に該当しない盛土又は切土で、当該盛土又は切土をする土地の面積が500㎡を超え、かつ、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高差が30cmを一部でも超えるもの。</p>	 <p>盛土 切土 面積 500㎡超え (盛土又は切土のみの場合も含む)</p>

※崖、盛土、切土や高さの考え方等については、千葉県の「盛土規制法に係る手引」を参照のこと。

## 2 みなし許可の変更許可等

### 【盛土規制法】

(変更の許可等)

#### 第16条

5 前条第2項の規定により第12条第1項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第35条の2第1項の許可又は同条第3項の規定による届出は、当該工事に係る第1項の許可又は第2項の規定による届出とみなす。

みなし許可となった宅地造成又は特定盛土等に関する工事について、法第35条の2第1項の変更の許可を受けたときは、盛土規制法第16条第1項の変更の許可を受けたものと、法第35条の2第3項の変更の届出をしたときは、盛土規制法第16条第2項の変更の届出をしたものとみなす。

## 第2章 みなし許可の手続き等

### 1 事前相談

事前に、盛土規制法の規定による宅地造成等に関する工事の許可の必要性について千葉県と相談した結果を、本手引き第1編第6章1に基づいて「宅地開発事業等に関する事前相談書」に記載し、提出してください。(中間検査及び定期報告の必要性は松戸市が判断する。)

### 2 資金計画書

盛土規制法に基づくみなし許可を要する場合には、「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」及び「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1ha未満の開発行為」についても、資金計画書及び添付書類(P2-32)を要する。

### 3 申請者の資力信用

盛土規制法に基づくみなし許可を要する場合には、「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」及び「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1ha未満の開発行為」についても、申請者の資力及び信用に関する書類(P2-32)を全て添付する必要がある。

法人の場合 ①法人の登記事項証明書

②前年度の財務諸表

③法人税の納税証明書

④事業経歴書

個人の場合 ①住民票の写し

②資産に関する調書

③所得税に関する納税証明書

④事業経歴書

#### 4 工事施行者の工事完成能力

盛土規制法に基づくみなし許可を要する場合には、「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」及び「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1ha未満の開発行為」についても、工事施行者の能力に関する書類(P2-33)を全て添付する必要がある。

法人の場合 ①法人の登記事項証明書

②工事経歴書

③建設業許可証明書又は許可通知書の写し

個人の場合 ①住民票の写し

②工事経歴書

③建設業許可証明書又は許可通知書の写し

#### 5 設計者の資格を証する書類

「高さが5メートルを超える擁壁の設置」または「盛土又は切土をする土地の面積が 1,500 m<sup>2</sup>を超える土地における排水施設の設置」がある場合には、法第 31 条の設計者の資格を証する書類とは別に、盛土規制法第 13 条第2項による設計者の資格を証する書類を添付する必要がある。

設計者の資格	設計者の資格を証する書類
大学の土木・建築課程を卒業後、土木・建築の技術に関して、2年以上の実務経験を有する者	<input type="checkbox"/> 卒業証明書 <input type="checkbox"/> 実務経験証明書
短期大学(3年制)の土木・建築課程を卒業後、土木・建築の技術に関して、3年以上の実務経験を有する者	
短期大学、高等専門学校、旧制専門学校の土木・建築課程を卒業後、土木・建築の技術に関して、4年以上の実務経験を有する者	
高等学校、旧制中学校の土木・建築課程を卒業後、土木・建築の技術に関して、7年以上の実務経験を有する者	
土木・建築の技術に関して、10年以上の実務経験を有する者で、都市計画法施行規則第十九条第一号トに規定する講習を修了した者	<input type="checkbox"/> 講習会修了証書 <input type="checkbox"/> 実務経験証明書
大学院等で土木・建築関係を1年以上専攻した後、土木・建築の技術に関して、1年以上の実務経験を有する者	<input type="checkbox"/> 大学院に1年以上在学したことの証明書 <input type="checkbox"/> 実務経験証明書
技術士法による第二次試験のうち技術部門を建設部門、農業部門（農業農村工学）、森林部門（森林土木）又は水産部門（水産土木）とするものに合格した者	<input type="checkbox"/> 技術士の資格証明書
建築士法による一級建築士の資格を有する者	<input type="checkbox"/> 一級建築士の資格証明書

## 6 開発行為許可申請書

盛土規制法のみなし許可に該当する場合には、開発行為許可申請書の「その他必要な事項」欄に「盛土規制法のみなし許可該当」と記載する。

## 7 盛土規制法のみなし許可概要書

盛土規制法のみなし許可に該当する場合には「盛土規制法のみなし許可概要書」(別記様式 P3-10)を開発行為許可申請書に添付する。

## 8 必要図書

盛土規制法のみなし許可に該当する場合には、申請に係る図書については、本手引き第2編第5章(P2-32 ～ P2-35)を参考に作成すること。

# 第3章 みなし許可となる場合に適用する工事の技術的基準

## 1 みなし許可となる場合に適用する宅地造成等に関する工事の技術的基準等

### 【盛土規制法】

(宅地造成等に関する工事の技術的基準等)

#### 第13条

宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事(前条第1項ただし書に規定する工事を除く。第21条第1項において同じ。)は、政令(その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。)で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設(以下「擁壁等」という。)の設置その他宅地造成等に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

盛土規制法に基づく許可を要する場合には、開発行為の基準のほか、盛土規制法第13条の規定に適合しなければならない。盛土規制法の技術的基準の解説については、千葉県「盛土規制法に係る手引」に記載されている。

なお、千葉県の「盛土規制法に係る手引」に記載されていない事項については、「盛土等防災マニュアルの解説(盛土等防災研究会編集)」によるものとする。

# 第4章 みなし許可となる場合の許可の通知と許可後の手続き等

## 1 みなし許可後の手続きの概要

みなし許可となる場合の許可の処分は、開発許可通知書の「10 その他必要な事項」欄にその旨を記載し、かつ、必要な条件を付して通知するものとする。みなし許可の場合の具体的な条件として、次のようなものがある。

- (1) 中間検査の実施(盛土規制法第18条)
- (2) 定期の報告(盛土規制法第19条)
- (3) 標識の掲示(盛土規制法第49条)

## 2 中間検査

### 【盛土規制法】

#### (中間検査)

#### 第18条

第 12 条第1項の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成又は特定盛土等(政令で定める規模のものに限る。)に関する工事が政令で定める工程(以下この条において「特定工程」という。)を含む場合において、当該特定工程に係る工事を終えたときは、その都度主務省令で定める期間内に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の検査を申請しなければならない。

2 都道府県知事は、前項の検査の結果、当該特定工程に係る工事が第 13 条第1項の規定に適合していると認めた場合においては、主務省令で定める様式の当該特定工程に係る中間検査合格証を第 12 条第1項の許可を受けた者に交付しなければならない。

3 特定工程ごとに政令で定める当該特定工程後の工程に係る工事は、前項の規定による当該特定工程に係る中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、することができない。

4 略

5 都道府県知事は、第1項の検査において第 13 条第1項の規定に適合することを認められた特定工程に係る工事については、前条第1項の検査において当該工事に係る部分の検査をすることを要しない。

みなし許可となった工事のうち、盛土規制法施行令第 25 条で定められた規模で、特定工程を含む工事については、盛土規制法第18条の規定及び同施行規則第 45 条に基づき、当該特定工程に係る工事を終えた日から四日以内に中間検査を申請し、中間検査を受ける義務がある。

また、中間検査に合格し、中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、特定工程後の工程に着手することができない。

#### (1) 中間検査の申請

盛土規制法施行規則で定められた中間検査申請書(別記様式 P3-11)に、検査の対象となる特定工程に係る工事の内容を明示した平面図その他中間検査にあたって必要となる書類を添付して、市に提出する。

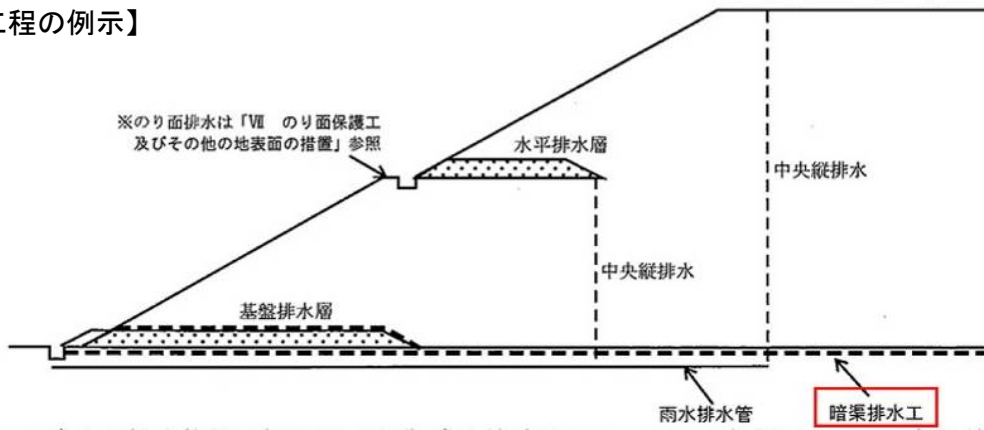
#### (2) 中間検査の対象となる規模、特定工程及び特定工程後の工程

次表のとおり。

特定工程に関する工事範囲について技術的基準への適合性を確認し、問題がなければ中間検査合格証(別記様式 P3-12)を交付する。

	対象規模	特定工程	特定工程後の工程
1	盛土で高さ2m超の崖を生ずるもの	盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程(盛土の排水施設の概要図における暗渠排水工)	排水施設の周囲を砕石その他の資材で埋める工事の工程
2	切土で高さ5m超の崖を生ずるもの		
3	盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖を生ずるもの(1、2を除く)		
4	盛土で高さ5mを超えるもの(1、3を除く)		
5	盛土又は切土の面積が 3,000 m <sup>2</sup> を超えるもの(1~4を除く)		
		※次の図の例示を参照	

【特定工程の例示】



盛土の排水施設の概要図(出典:盛土等防災マニュアルの解説 P137 に一部加筆)

3 定期報告

【盛土規制法】

(定期の報告)

第19条

第 12 条第1項の許可(政令で定める規模の宅地造成等に関する工事に係るものに限る。)を受けた者は、主務省令で定めるところにより、主務省令で定める期間ごとに、当該許可に係る宅地造成等に関する工事の実施の状況その他主務省令で定める事項を都道府県知事に報告しなければならない。

みなし許可となった工事のうち、盛土規制法施行令第 25 条で定められた規模の工事については、定期報告が必要となる。

(1) 定期報告が必要な規模

工事の規模が次表の記載に該当する場合には、定期報告が必要となる。

1	盛土で高さ2m超の崖を生ずるもの
2	切土で高さ5m超の崖を生ずるもの
3	盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖を生ずるもの(1、2を除く)
4	盛土で高さ5mを超えるもの(1、3を除く)
5	盛土又は切土の面積が 3,000 m <sup>2</sup> を超えるもの(1~4を除く)

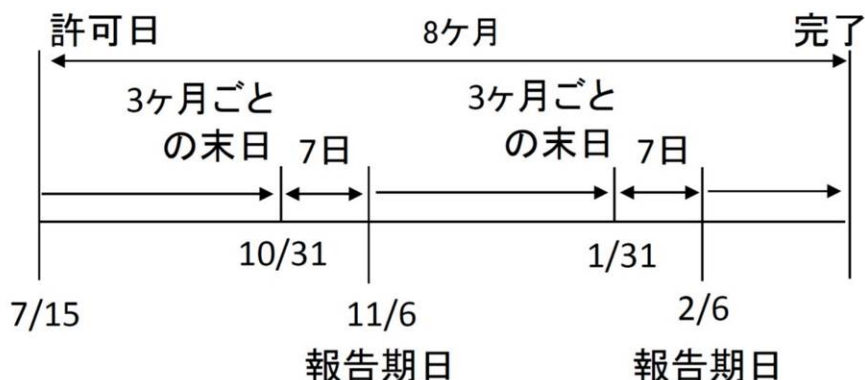
(2) 定期報告の実施

当該工事の実施状況やその他盛土規制法施行規則第 50 条で定める報告事項について、許可年月日から3か月ごとにその末日から7日以内を期限とし、市に定期的に報告しなければならない。報告の際には、松戸市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則による定期報告書(別記様式 P3-13)及び次表の資料を添付して市に提出する。

定期報告書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・報告の時点における盛土又は切土の高さ、盛土又は切土の面積、盛土又は切土の土量</li> <li>・擁壁等に関する工事の施行状況</li> </ul>
工事の進捗等がわかる写真	<ul style="list-style-type: none"> <li>・報告の時点における盛土又は切土を行っている土地及び付近の土地について、安全対策や施工管理状況がわかる写真</li> </ul>

写真方向図	・写真の撮影方向を図示した土地利用計画図
工事の進捗を示す図面	・工事の進捗状況を図示した造成計画平面図・断面図及び擁壁構造図等

<定期報告の時期> 7月15日に許可を取得し、工期が8ヶ月の工事の場合



#### 4 標識の掲示

##### 【盛土規制法】

##### (標識の掲示)

##### 第49条

第12条第1項若しくは第30条第1項の許可を受けた工事主又は第27条第1項の規定による届出をした工事主は、当該許可又は届出に係る土地の見やすい場所に、主務省令で定めるところにより、氏名又は名称その他の主務省令で定める事項を記載した標識を掲げなければならない。

みなし許可となった工事については、開発行為の許可済み標識とは別に、盛土規制法施行規則第87条で定めるところにより、盛土規制法に基づく標識を掲示しなければならない。なお、掲示する標識の内容及び規格は、(別記様式 P3-14)のとおり定められている。

#### 5 みなし許可の場合の完了検査及び検査済証について

##### 【盛土規制法】

##### (完了検査等)

##### 第17条

3 第15条第2項の規定により第12条第1項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第36条第1項の規定による届出又は同条第2項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第1項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。

みなし許可となった工事については、盛土規制法第17条第3項の規定により、法第36条第1項の規定による届出(開発行為に関する工事完了届)及び第2項の規定により交付された検査済証(開発行為に関する工事の検査済証)は、盛土規制法第17条第1項の申請(盛土規制法による完了検査の申請)及び第2項の規定により交付された検査済証とみなされる。

## 第5章 その他盛土規制法に関する事項

### 1 開発登録簿

みなし許可の場合は、法第 47 条に基づく開発登録簿の備考欄にその旨を記載する。

### 2 開発行為の廃止、工事の中止・再開

みなし許可の場合は、法第 38 条による廃止の届出がなされ、市により「受理通知書」の交付を受けることで、盛土規制法に関する工事についても廃止したものとみなされる。ただし、盛土規制法第 22 条(土地の保全等)の規定に抵触しない場合に限る。

また、工事を中止・再開する場合については、開発許可制度上の手続きは存在しないが、原状回復又は防災措置等が講じられていることを証する現況写真及び図面等を添付し、工事を中止する旨を届出(任意書式)し、再開する場合はその旨の届出(任意書式)をする。

### 3 監督処分及び罰則

みなし許可の場合は、盛土規制法の規定による監督処分(盛土規制法第 20 条)と罰則(盛土規制法第 55 条、第 56 条、第 59 条、第 60 条、第 61 条)も適用になる。

その他盛土規制法に関する事項については、盛土規制法、盛土規制法施行令、盛土規制法施行規則及び千葉県の「盛土規制法に係る手引」による。

## 第4編

# 開発許可の基準

## **第1章 総則**

### **1 目的**

この基準は、法の規定に基づく開発行為の許可及び松戸市における宅地開発事業等に関する条例(第5章開発許可の基準)に関して、法第 33 条に基づく基準及びその他基準を定めることにより、開発行為が円滑に施行されることを目的とする。

### **2 適用範囲**

この基準は、法第 4 条第 12 項に規定する開発行為(法第 29 条第 1 項第 1 号及び第 5 号から第 11 号までに規定する開発行為を除く。)に適用する。

### **3 市街化調整区域の開発行為**

市街化調整区域における開発行為については、法第33条の基準に適合しているほか、法第 34 条各号及び同条に基づく政令並びに本市が定める松戸市における宅地開発事業等に関する条例第2章第2編第7条から第8条に規定する立地基準に適合していなければなりません。

## 第2章 開発計画に関する予備調査

開発行為をしようとする者は、開発計画に先立ち、開発区域内又はその周辺の基礎的資料として、次に掲げる事項について予備調査を行うよう努めるものとする。

### 1 基礎的な調査事項

- (1) 地質、地盤調査及び土質調査
- (2) 崖面の保護等の防災施設の調査
- (3) 埋蔵文化財、保護文化財等の調査
- (4) 風向、日照条件等の自然的条件及び植生状況調査(保護樹木、樹林)
- (5) 開発区域に係る土地の境界の確定の有無の調査

### 2 都市計画等に関する事項

- (1) 市街化区域、市街化調整区域の区域区分、用途地域等の地域地区の確認
- (2) その他、都市計画公園、都市計画道路、河川、下水道、消防水利施設等の都市計画に関する事項の確認
- (3) 建築基準法との関係についての調査
- (4) 盛土規制法との関係についての調整(みなし許可・中間検査・定期報告の必要性の有無)

### 3 道路に関する事項

- (1) 現道(国道、県道、市道又は私道)について、その位置及び利用状況等の調査並びに確認
- (2) 道路の境界明示、道路用地並びに施設用地の交換、廃止(払下げ)及び帰属等について、管理者との協議
- (3) 進入道路が接続する道路の規模、構造及び能力の調査
- (4) 松戸市道以外の国道等に関する事前協議
- (5) 幹線道路との交差点改良等による道路運行管理者(警察)との事前協議

### 4 公園等その他の公共の用に供する空地に関する事項

公園等の種別(街区公園、近隣公園、地区公園等の利用区分による種別)、配置、規模、整備状況及び利用距離の把握

### 5 排水施設に関する事項

- (1) 河川、水路、下水道、農業用水路、その他排水施設について、その位置及び利用状況等の調査並びに確認
- (2) 河川、水路その他の排水施設用地の境界明示、これらの施設の用地、並びに施設の交換、廃止(払下げ)及び帰属等について、管理者との協議
- (3) 雨水の集中区域(道路冠水)並びに流出状況の確認
- (4) 流入位置及び直下流における水質調査
- (5) 既存排水施設等の規模、構造、能力の調査並びに当該施設の計画との調整
- (6) 接続が予想される公共下水道の施設と規模の調査並びに当該施設の管理者との協議

### 6 給配水施設に関する事項

給配水施設の位置、形状、寸法及び利用状況の調査及び水道管理者との事前確認

### 7 公益的施設に関する事項

教育施設、医療施設、官公庁サービス機関の設置状況、若しくは電気、都市ガスなどの整備状況

況と供給能力の余力、バス、鉄道などの輸送機関の調査

## 8 既存擁壁の安全確認

- (1) 開発行為を行おうとする土地の区域又はその隣接する土地に地上高が、1.2メートル以上の擁壁（コンクリートブロックその他擁壁として認められない構造のものを除く。）が存する場合に、当該擁壁の構造の審査について資格を有する者が当該擁壁の安全性について調査をし、その結果を当該開発行為許可申請をする前までに「既存擁壁調査報告書(P 参 2-49)」に必要な図書を添付して、住宅政策課に提出するものとする。
- (2) 前項の報告書により安全性に問題がないと市長が判断した場合を除き、既存擁壁を除却し、新たに安全な擁壁を設置するものとする。

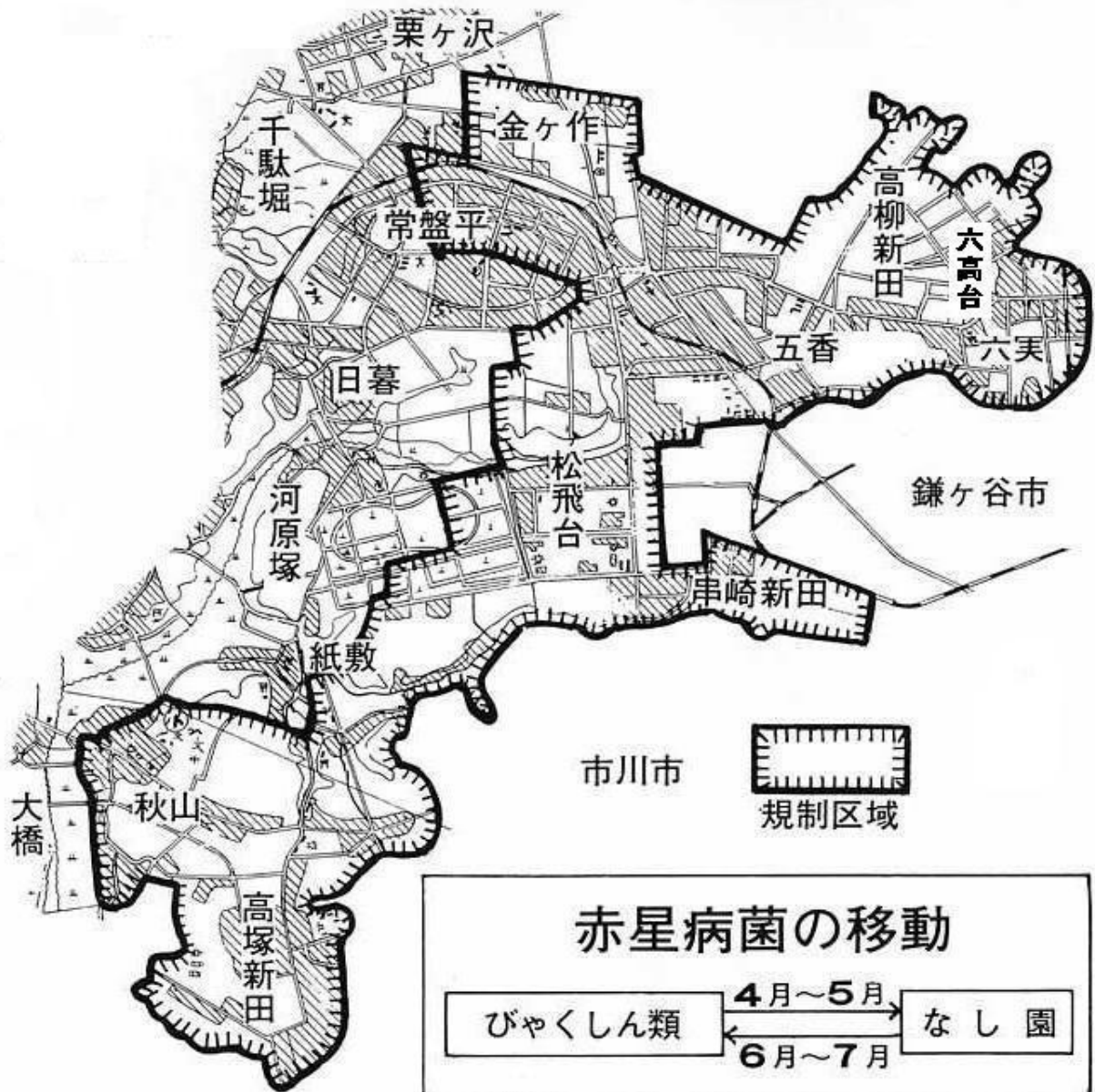
## 9 その他

- (1) 河川法に係る河川保全区域の調査(利根川水系江戸川左岸)
- (2) 新設する道路に接する土地に建築物がある場合の道路斜線制限の検証
- (3) 松戸市なし赤星病防止条例(昭和52年松戸市条例第19号)に基づきびやくしん類の植栽が規制されている区域の調査

びやくしん類とは、かいづかいぶき・びやくしん(別名いぶき)・たまいぶき・くろいぶき・たちびやくしん・みやまびやくしん(別名しんぱく)・はいびやくしん(別名それ)・スカイロケット(別名えんぴつびやくしん)・ねづ(別名ねずみさし)・はいねづ(別名おおしまはいねず又はみやまねず)をいいます。

赤星病とは、びやくしん類を媒体として、病菌が「なし」に寄生し、被害を与える病気です。この病菌は、びやくしん類で冬を越し、春になると、おおむね1.5km圏内の「なし園」に帰ってくる性質をもっています。

びやくしん類植栽規制区域図を参考にしてください。



## 第3章 設計の基本的事項

### 1 用途別土地利用構成

当該開発区域の地形の状況及び地盤の性質等を考慮し、予定される建築物の用途、規模及び構造等により土地利用計画を定めるよう努めること。

#### (1) 戸建住宅の画地及び街区の構成

低層戸建の土地利用は道路、公園等の公共施設を整備し、良好な居住環境が維持できる画地・街区の設計に努める。

(用語の定義: 画地とは、当該開発行爲により整備される1筆の宅地をいい、街区とは、新設することとなる区画道路又は既設の道路に囲まれた画地又は画地の集合体をいう。)

#### (2) 申出区域の居住環境について、日照、採光、通風、延焼防止等の敷地内空地が確保できる設計に努める。

#### (3) 建築物の敷地面積の最低限度に関する制限の数値(条例第6条第1項第2号及び同条第2項の規定)を下回らない画地とする。

#### (4) 画地の構成等

(ア) 画地は原則として2画地配列とし、画地の裏界線は、街区内を直通あるいは連続させ、側界線は直交させること。

(イ) 画地の形状は、できるだけ長方形の整形とし、やむを得ず旗竿の形状とする場合にあっては、道路に面する敷地の幅については、原則として、敷地境界線から水平距離で 2.5メートル以上確保すること。

(ウ) 著しい傾斜、狭長、屈曲及び複雑な出入りのある形状とならないように努めること。

### 2 道路の設計

(1) 街区の設計と直接関係があり、通行の安全上、災害の防止上支障とならないよう設計することを基本とする。

(2) 道路の配置は、地形の改変に大きな影響を与えるため、道路を配置するにあたっては、現況の地形をできるだけ生かし、地形の改変を大きくするようなことは極力さける。

(3) 開発区域の周辺の道路状況等を勘案して、開発区域外の既存の道路と一体となった機能が発揮されるよう設定する。

(4) 上下水道・電気・ガス施設等の収用空間であるため、これらの施設の計画と調整を図る。

### 3 造成計画の設計

(1) 造成計画の設計は、画地・街区設計、道路設計、排水施設設計、供給処理施設設計、公益的施設設計等との関係に留意すること。

#### (2) 周辺擁壁の高さ及び位置等

(ア) 開発区域の外周に設置する擁壁の高さは、開発区域の周辺の地形等の状況により開発区域内の道路及び宅地の排水を有効に排出するため必要最小限の高さとするよう努めること。

(イ) 開発区域の外周に設置する擁壁の水抜き穴から排水が隣接地へ流出させないために擁壁の下端にU字溝又は浸透施設の設置に努めること。

### 4 公園・緑地等の設計

開発許可基準及び松戸市における宅地開発事業等に関する条例に定められた技術基準に適合する計画であること。

## 5 排水施設の設計

河川の改修計画・放流先の排水能力等を勘案して、計画排水区域・主要な排水路・調整池の必要性を検討し、雨水排水施設・汚水排水施設・水路・調整池の設計を行う。

## 6 公益的施設の設計

ごみ収集場の位置及び規模については、居住者の生活動線に配慮したものであること。

## 第4章 開発許可の基準

### 第1節 都市計画等と開発計画との関連

#### 【法律】

#### (開発許可の基準)

第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、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、その申請の手続き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。

(1) 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、都市再生特別地区内の区域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、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項若しくは第49条の2(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13項及び第68条の3第7項(同法第48条第13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

(2) 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

(3) 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。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

(4) 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 都市計画等と開発計画との関連(法第 33 条第 1 項第 1 号)**

- (1) 開発計画は、開発区域内又は開発区域の周辺に次に掲げる計画等がある場合には、これらを勘案し、適合させ、又は調整して定めること。
- (2) 用途地域、風致地区、近郊緑地保全地区その他の地域地区
- (3) 都市計画施設の新設又は改廃等の計画
- (4) その他の公共施設又は改廃等の計画
- (5) 法第 29 条第 1 項の規定により許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事
- (6) 宅地造成及び特定盛土等規制法第 10 条の規定する宅地造成等工事規制区域内において許可を受けた宅地造成等に関する工事
- (7) 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の規定により、その位置の指定を受けた道路
- (8) その他これらに準ずるものの計画又は工事

## **2 開発計画は、1 の規定のほか、次の事項に適合させ又は調整して定めるよう努めること。**

- (1) 予定建築物等が建築基準法による用途地域規制を受けるものであるときは、その用途がこれに適合していること。
- (2) 建築基準法に基づく建築協定の区域内の場合には、当該協定に適合させること。
- (3) 開発区域内外の既存建築物が、違反とならないようにすること。
- (4) 開発区域が鉄道、高圧線等に関わる場合には、当該事業者と調整すること。

## 第2節 公共の空地に関する都市計画が定められている場合の設計

法第 33 条第 1 項第 2 号から第 4 号に規定されている「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。」とは、当該開発行為の設計が、開発許可を与えようとする地域内に都市計画決定された公共施設が定められている場合、その部分の空地の確保が原則許可要件となることを示している。

この規定の運用は次のとおりとする。

(1) 開発区域内に計画建築物及びこれに付属する工作物(雨水貯留槽、合併浄化槽等を含む。)

又は計画により必要となる公共、公益施設の位置について、当該都市計画施設の区域と重複しないよう開発区域に都市計画施設の区域を適正に確保等の措置を必要とする。(都市計画課では、計画建築物に対して、都市計画施設の予定区域線から更に 50 センチメートル以上の離隔距離を確保するよう指導しています。)

(2) (1)によることが困難な開発行為の設計の場合には、計画建築物が法第 53 条の規定を遵守されるものであること。(なお、この場合、擁壁一体型の地下車庫等は設置することができない。)また、計画建築物に付属する工作物で当該計画の建築物の敷地内において移設することが困難な場合は、都市計画施設の区域と重複しない設計に努めるものとする。

なお、当該開発計画により必要となる公共、公益施設の位置については、当該施設を管理することとなる者と協議が整った場合は、この限りでない。

### 【法律】

(許可の基準)

第 54 条 都道府県知事は、前条第 1 項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請が次の各号のいずれかに該当するときは、その許可をしなければならない。

(1)・(2)(略)

(3) 当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。

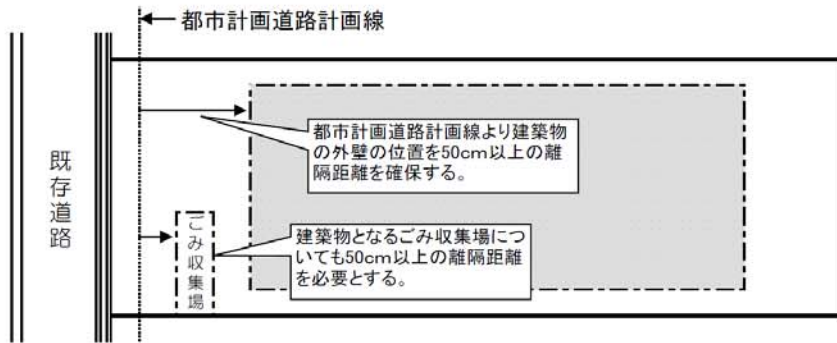
イ 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。

ロ 主要構造部(建築基準法第2条第5号に定める主要構造部をいう。)が木造、鉄骨造、コンクリート造その他これらに類する構造であること。

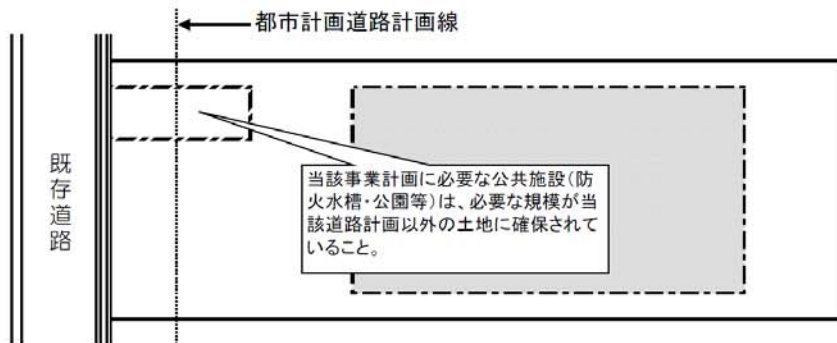
## 第4章 第2節 公共の空地に関する設計の図解

### 1 都市計画施設と重複しない場合

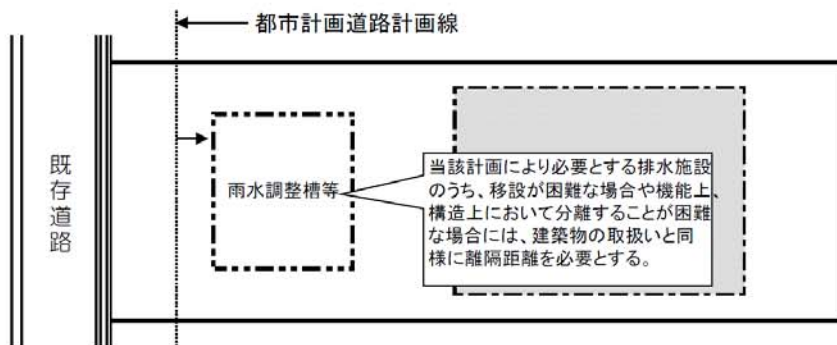
#### (1) 予定建築物等の位置に関する設計の基準



#### (2) 設置予定の公共施設の位置に関する設計の基準

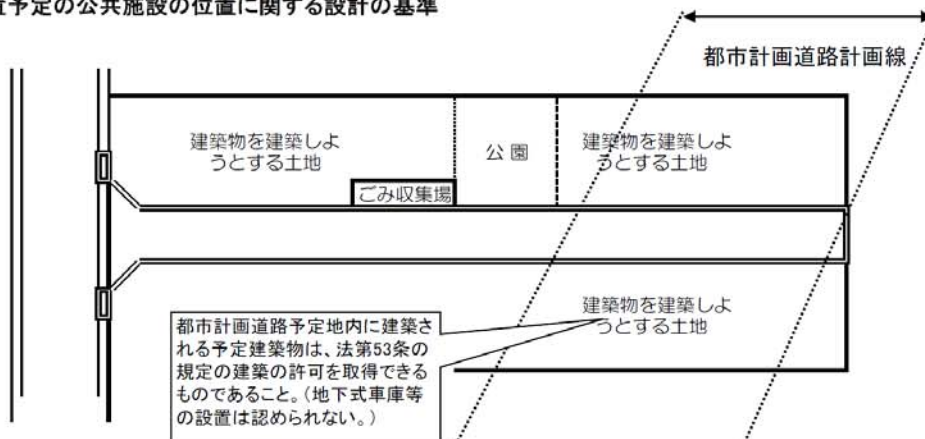


#### (3) 設置予定の排水施設の位置に関する設計の基準



### 2 都市計画施設と重複する場合

#### 設置予定の公共施設の位置に関する設計の基準



### 第3節 建築物の敷地面積の最低限度

一戸建ての住宅の敷地面積について、法第 33 条第4項の規定を受けて、条例第2章第1節(開発許可に係る技術基準)第6条において建築物の敷地面積の最低限度を定めております。

#### 【法律】

**第 33 条第4項** 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地の最低限度に関する制限を定めることができる。

#### 【政令】

(法第 33 条第 4 項の政令で定める基準)

**第 29 条の3** 法第 33 条第 4 項(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、建築物の敷地面積の最低限度が 200 平方メートル(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300 平方メートル)を超えないこととする。

#### 【条例】

(建築物の敷地面積の最低限度)

**第 6 条** 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ける法第 33 条第 4 項の規定に基づく予定建築物の敷地の最低限度は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 開発区域が市街化区域内にある場合

ア 開発区域の面積が 0.1 ヘクタール以下のとき 100 平方メートル

イ 開発区域の面積が 0.1 ヘクタールを超え1ヘクタール未満のとき 120 平方メートル

ウ 開発区域の面積が1ヘクタール以上のとき 135 平方メートル

(2) 開発区域が市街化調整区域内にある場合 165 平方メートル

2 市長は、開発区域の形状、地勢及び公共施設等の配置状況から良好な住居等の環境の形成及び保持に支障がないと認めるときは、100 平方メートルを下らない範囲で前項の敷地面積の最低限度を緩和することができる。

## 第4節 道路

### 【法律】

#### (開発許可の基準)

**第33条** 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、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、その申請の手続き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。

(2) 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

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

### 【政令】

#### (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)

**第25条** 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。

- (1) 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。
- (2) 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上 12メートル以下で国土交通省令で定める幅員(小区間で通行上支障がない場合は、4メートル)以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
- (3) 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。

- (4) 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なう開発行為にあっては、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。
- (5) 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。
- (6) ～(8) 省略

**第 29 条** 第 25 条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第 33 条第 1 項第 2 号から第 4 号まで及び第 7 号(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。)に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

**(法第 33 条第 3 項の政令で定める基準)**

**第 29 条の 2** 法第 33 条第 3 項(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。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 第 25 条第 2 号、第 3 号若しくは第 5 号から第 7 号まで、第 27 条、第 28 条第 2 号から第 6 号まで又は前 3 条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行なうものであること。
- (2) 第 25 条第 2 号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12メートル(小区間で通行上支障がない場合は、6メートル)を超えない範囲で行なうものであること。
- (3) 第 25 条第 3 号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行なうものであること。
- (4) 第 25 条第 5 号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5メートルを下らない範囲で行なうものであること。
- (5) ～(11) (省略)
- (12) 前条までに規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

2 法第 33 条第 3 項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 第 25 条第 2 号又は第 6 号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。
- (2) 第 25 条第 2 号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行なわれる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、4メートル(当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が 4メートルを超える場合には、当該幅員)を下らない範囲で行うものであること。
- (3) (省略)

**【省令】**

**(道路の幅員)**

**第 20 条** 令第 25 条第 2 号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が 1000 平方メートル未満のものにあっては 6メートル(多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあっては、8メートル)、その他のものにあっては 9メートルとする。

**(令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路)**

**第 20 条の 2** 令第 25 条第 2 号のただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- (1) 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該道開発区域に接する道路であること。
- (2) 幅員が 4 メートル以上であること。

**(道路に関する技術的細目)**

**第 24 条** 令第 29 条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 道路は、階段状でないこと。ただし、もっ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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 歩道は、縁石線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ること。

**(令第 29 条の 2 第 1 項第 12 号の国土交通省令で定める基準)**

**第 27 条の 4** 令第 29 条の 2 第 1 項第 12 号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 第 24 条、第 25 条第 2 号、第 26 条第 4 号又は第 27 条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行なうものであること。
- (2) 第 24 条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。

道路に関する細目的基準については、事前協議手続きについて定めている「松戸市における宅地開発事業等に関する条例」及び施行規則により、「道路構造令」に基づくほか、「松戸市宅地開発事業等に係る道路整備に関する基準」に基づき計画し、設計が定められていること、としている。

なお、政令第 25 条第 2 号のただし書(開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。)及び第 4 号の括弧書(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。)の運用についても、当該道路整備に関する基準の中で運用している。

## 第5節 公園、緑地又は広場

### 【法律】

#### (開発許可の基準)

**第 33 条** 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、その申請の手続き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。

(2) 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

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案して、前項の政令で定める技術的細目のみによっては、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

### 【政令】

#### (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)

**第 25 条** 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 2 号に関するものは、次に掲げるものとする。

(6) 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。

(7) 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。

**第 29 条** 第 25 条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐久性等法第 33 条第 1 項第 2 号から第 4 号まで及び第 7 号(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。)に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

**(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)**

**第 29 条の 2** 法第 33 条第 3 項(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。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

(1) 第 25 条第 2 号、第 3 号若しくは第 5 号から第 7 号まで、第 27 条、第 28 条第 2 号から第 6 号まで又は第 28 条の 2 から第 29 条までの技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

(5) 第 25 条第 6 号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。

イ 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設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。

ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は 1 箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

ハ 設置すべき公園、緑地又は広場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について、6 パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

(6) 第 25 条第 7 号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地又は広場の数若しくは 1 箇所当たりの面積の最低限度又はそれら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(6 パーセントを超えない範囲に限る。)について行うものであること。

2 法第 33 条第 3 項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

(1) 第 25 条第 2 号又は第 6 号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

3 第 25 条第 6 号の技術的細目に定められた制限の緩和は、地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うものであること。

**【省令】**

**(公園等の設置基準)**

**第 21 条** 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。

(1) 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。

(2) 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。

**(公園に関する技術的細目)**

**第 25 条** 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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

#### (公園等の設置基準の強化)

**第27条の2** 第21条第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。

- (1) 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度を定めること。
- (2) 設置すべき公園、緑地又は広場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について、6パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

2 第21条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

#### (令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)

**第27条の4** 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 第24条、第25条第2号、第26条第4号又は第27条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- (3) 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。

#### 【条例】

##### (公園等に関する技術基準)

**第3条** 開発許可基準に係る公園、緑地及び広場に関する技術基準(法第33条第3項の規定により条例で定める基準をいう。以下同じ。)は、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)第25条第6号ただし書に規定する場合を除き、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、近隣商業地域又は商業地域の区域内において行う開発行為については、この限りでない。

- (1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の面積が0.5ヘクタール以上のものにあつては、公園が設けられていること。
- (2) 土地区画整理事業の施行として開発行為が行われた土地の区域(現に行われている土地の区域を含む。)内における開発行為以外の開発行為で、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上のものにあつては、設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合を6パーセント以上とすること。

2 開発区域が前項ただし書(第2号を含む。)の区域の内外にわたる場合の同項の適用については、規則で定める。

##### (公園等及び公益的施設の細目的基準)

**第5条** 前2条の規定により設置する公園、緑地及び広場並びに公益的施設に係る細目的基準は、規則で定める。

**【条例施行規則】**

**(開発区域が近隣商業地域等の内外にわたる場合等の公園等に関する技術基準の適用)**

**第3条** 開発区域が条例第3条第1項ただし書(第2号を含む。)の区域の内外にわたる場合においては、同項第1号の規定は当該区域外の開発区域の面積が0.5ヘクタール以上の開発行為について、同項第2号の規定は当該区域外の区域の面積が0.3ヘクタール以上である開発行為のうち当該区域外の区域の部分について適用する。

**(公園等の細目的基準)**

**第4条** 条例第5条に規定する公園、緑地及び広場に係る細目的基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 公園の機能が有効に発揮できる位置及び地形の公園用地を選定すること。
- (2) 利用者の安全等を配慮した構造とすること。
- (3) 公園の機能に適した公園施設が設けられていること。

公園等に関する細目的基準については、**開発許可の強化基準及び事前協議手続きについて定め**ている「**松戸市における宅地開発事業等に関する条例**」に基づき、「**松戸市公園等の整備に関する基準**」により定めている。

1 松戸市公園等の整備に関する基準内容における強化の基準等

- (1) **政令第29条の2第5号イの規定**(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設置すべき施設の種類を、**公園に限定すること。)**の制限の強化について、開発区域の面積が5,000平方メートル以上としている。
- (2) **政令第29条の2第5号ハの規定**(設置すべき公園、緑地又は広場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について、6パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。)の制限の強化について、**6パーセント以上**としている。

なお、**第25条第6号本文ただし書**(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。)の運用については、**条例施行規則及び松戸市公園等の整備に関する基準**によるものとする。

## 第6節 消防水利

### 【法律】

(開発許可の基準)

**第 33 条** 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、その申請の手続き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。

(2) 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

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

### 【政令】

(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)

**第 25 条第 8 号** 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。

消防水利に関する細目的基準については、事前協議手続きについて定めている「松戸市における宅地開発事業等に関する条例」に基づき「松戸市宅地開発事業に係る消防水利等に関する基準」にて定めており、開発区域の全域が本市の既存の消防水利を中心として半径 120メートルの円の範囲で包含することができない場合について、当該未包含部分を包含するために必要な基数の消火栓又は防火水槽を設置することとしている。

また、一定規模以上の施設については、このほかに防火水槽を設置すること。

なお、消防水利の基準以外に災害の防止上及び消防活動上必要とする消防活動空地等(はしご車の進入、寄付きスペース)の設置基準があり、その対象建築物は、地上4階以上の建築物としている。

## 第7節 排水施設

### 【法律】

#### (開発許可の基準)

**第33条** 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、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、その申請の手続き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。

(2) 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

(3) 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。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

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

### 【政令】

#### (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)

**第26条** 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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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、暗渠によって排出することができるように定められていること。

**第 29 条** 第 25 条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐久性等法第 33 条第 1 項第 2 号から第 4 号まで及び第 7 号(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。)に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

**【省令】**

**(排水施設の管渠の勾配及び断面積)**

**第 22 条** 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、又は附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。

2 令第 28 条第 7 号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

**(排水施設に関する技術的細目)**

**第 26 条** 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。

- (1) 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- (2) 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。
- (3) 公共の用に供する排水施設は、道路その他の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。
- (4) 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っては、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。
- (5) 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 管渠の長さがそ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
- (6) ます又はマンホールには、ふた(汚水を排除すべき柵又はマンホールにあっては、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。
- (7) 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ますにあっては深さが 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っ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パートが設けられていること。

排水施設の基本的な基準は、事前協議手続きについて定めている「松戸市における宅地開発事業等に関する条例」に基づくことのほか、以下の内容を勘案して設計すること。

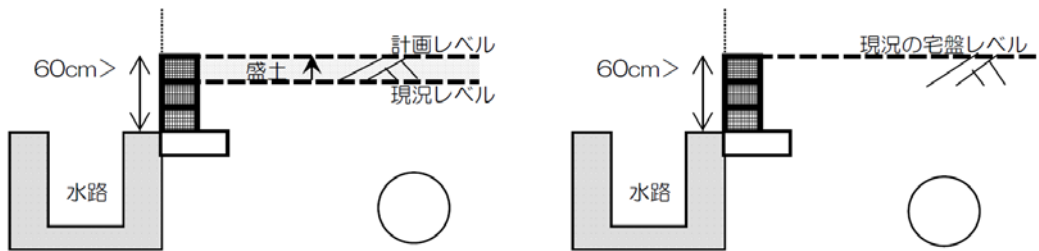
- (1) 開発区域内の排水施設の計画にあたっては、開発区域及びその周辺の土地の地形、地盤の性質を勘案して集水区域を策定し、これに基づき当該排水施設の規模、構造及び能力を設定

しなければならない。

- (2) 開発区域内の排水施設は、原則として下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域等に接続していること。
- (3) 下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)第4条第1項の認可を受けた区域の下水の排出方式は、原則として、接続する下水道・排水路等に至るまで分流式を採用しなければならない。  
なお、開発区域が合流区域内である場合は、別途協議とする。
- (4) 政令第 26 条第 2 号の規定にある「一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設」とは、浸透させることができる施設も含まれるが、浸透施設の採用にあたっては、開発区域及びその周辺の土地の地形、地盤の性質を勘案して設計すること。  
・浸透施設の設置を原則として認めていない浸透不適地の例示  
急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等
- (5) 排水施設の設置は次のとおりとする。
  - (ア) 開発区域内の排水設備の設置方法及び構造等は、下水道法施行令(昭和 34 年政令第 147 号)第8条(排水設備の設置及び構造の技術上の基準)、松戸市下水道条例第4条(排水設備の接続方法及び内径等)及び同施行規則第2条(排水設備の固着等)、第3条(排水設備の設置及び設置基準)の規定及び「松戸市における排水設備要領」に基づいて設置すること。
  - (イ) 排水施設を本市に帰属する場合は、松戸市下水道整備課が定める「位置指定道路・帰属道路における下水道施設要領」に準ずること。
  - (ウ) 雨水の流出抑制施設の基準については、松戸市河川清流課が定める「宅地開発事業に係る雨水流出抑制施設設置基準」による。なお、自己の居住の用に供する専用住宅を建築する目的で開発行為の許可を必要とする場合は、「雨水浸透施設設置指導要綱」の基準に基づき設置のこと。

※ 水路沿いに設置することとなる擁壁の位置等の設計は、次頁の図解を参考にすること。

- ① 【宅盤レベルを水路から60cm以内に造成（盛土）または現況の宅盤レベルが60cm以内で造成がない場合】

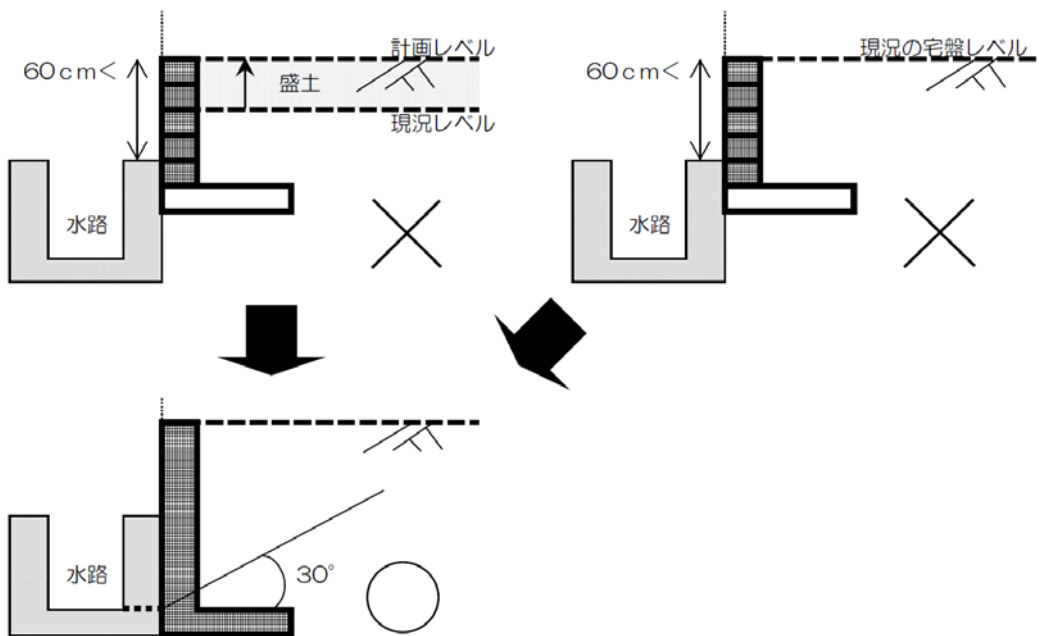


①  
対応

CB3段でもOK（水路から30° 以内に底版を設置する必要なし）

※水路高が1.2m以上の場合、既存擁壁現地調査結果報告書（第4編 第2章8 P4-3）の提出を要する。

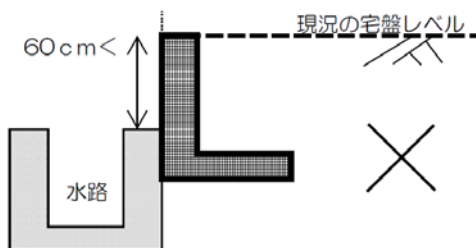
- ② 【宅盤レベルを水路から60cmを超えて造成（盛土）または現況の宅盤レベルが水路から60cmを超えていて安全性が確保出来ない土留めが存する場合】



②  
対応

RC等堅固の新たな擁壁の設置を要する。（水路から30° 以内に底版設置）

- ③ 【新たな造成はないが、現況の宅盤レベルが水路から60cmを超えた擁壁が設置してある場合】

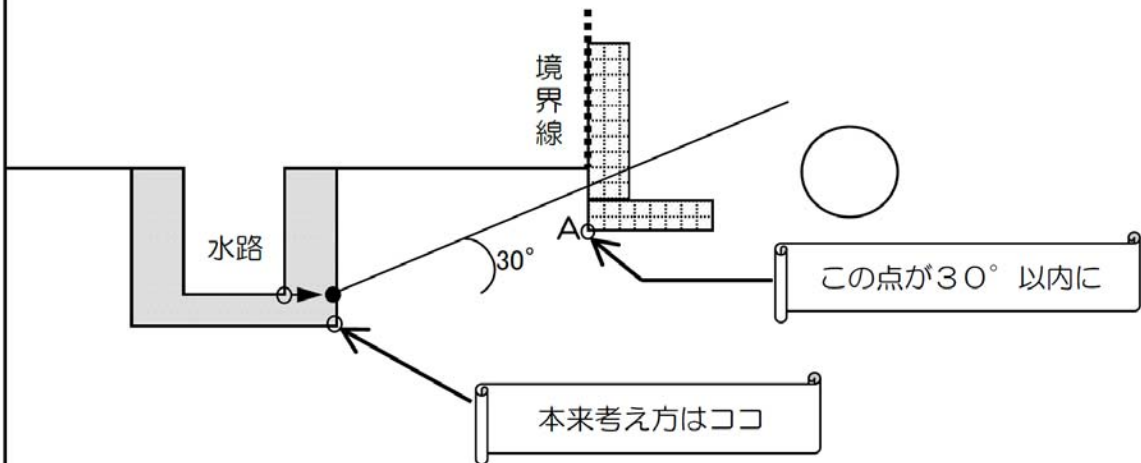


※ 既存擁壁現地調査結果報告書にて、安全が確保されていることを証することが出来る場合は、既存擁壁で対応可能とする。

③  
対応

原則として、②に準じて新たな擁壁へのやり替えを要する。

【30° 以内に底版設置の解説】



※30度ラインの本来の考え方は水路の底版の下からだが、掘削をしなければ確認できない為水路の流底の位置で良い。また、擁壁の底版を30度以内に設置するとは、底版の下の点Aが入っていれば良い。

## 第8節 給配水施設

### 【法律】

(開発許可の基準)

**第33条** 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、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、その申請の手続き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。

(2) 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

(4) 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。

本市は、千葉県企業局の供給区域と本市水道部の供給区域(小金、常盤平地区)があり、該当する水道事業管理者と想定される需要に支障を来さないよう、各水道事業管理者と構造及び能力について協議し、給水装置工事設計・施工指針に基づき設計すること。

## 第9節 地盤の改良、擁壁の設置

### 【法律】

(開発許可の基準)

**第 33 条** 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、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、その申請の手続き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。

(7) 地盤沈下、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。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

### 【政令】

(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)

**第 28 条** 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。

- (1) 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。
- (2) 開発行為によっ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、そのがけ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。
- (3) 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。

- (4) 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その他の措置が講ぜられていること。
- (5) 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。
- (6) 開発行為によって生じた崖面は、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。
- (7) 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が配置されていること。

#### 【省令】

##### (がけ面の保護)

**第 23 条** 切土した土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超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がけ面については、この限りでない。

- (1) 土質が次の表の上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

- (2) 土質が前号の表の上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下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、小段等によっ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、水平面に対して 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 開発行為によっ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って風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

##### (擁壁に関する技術的細目)

**第 27 条** 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。

(1) 擁壁の構造は、構造計算、実験等によっ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。)によって擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

(2) 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜き穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜き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 開発行為によっ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。

## 1 軟弱地盤における基準

### (1) 適用の対象

この基準は、本市の侵食谷、低地等の軟弱地盤において行われる宅地造成工事に適用する。

### (2) 軟弱地盤の定義

この基準における軟弱地盤とは、腐敗土、軟らかい有機質土、粘性土等、盛土及び構造物等の荷重によって斜面の安定や沈下等に対して影響の大きい地盤をいう。

### 【参考】

盛土等防災研究会編集「盛土等防災マニュアルの解説」を参考とし、軟弱地盤の判定の目安は、地表面下10メートルまでの地盤に次のような土層の存在が認められる場合とする。

(1) 有機質土・高有機質土

(2) 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、スクリーウエイト貫入試験において100kg以下の荷重で自沈するもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数(qc)が4kgf/cm<sup>2</sup>以下のもの

(3) 砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、スクリーウエイト貫入試験において半回転数(N<sub>sw</sub>)が50以下のもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数(qc)が40kgf/cm<sup>2</sup>以下のもの

なお、軟弱地盤の判定に当たって土質試験結果が得られている場合には、そのデータも参考にすること。

### (3) 基本事項

軟弱地盤上の盛土は土質調査試験を行って設計すること。

## 2 隣接条件の基準

(1) 施行区域に隣接する土地の所有者には、事前に当該造成工事の内容について、説明をすること。

(2) 国、県、市等が管理する公共用地には、原則として、擁壁の基礎を築造しないこと。ただし、その施行について、同意を得た場合は、この限りでない。

- (3) 水路、河川等に隣接して擁壁を築造する場合は、必要な根入れの深さ、構造等について、あらかじめその管理者と十分な協議をして設計すること。  
(「第7節 排水施設」に記載の図解を参考に設計してください。)
- (4) 当該施行区域に含まれない公道等の公共用地の隣接付近を切土若しくは盛土して擁壁を設置する場合又は斜面を築造する場合は、その用地の管理者等と十分な協議をして設計すること。

### 3 任意擁壁の構造

本市では、重量ブロックを土留として設置する場合は、重量ブロックの上端と背後の地盤が水平の場合に限り、地上高(見え高)60センチメートルまでを原則とする。

### 4 崖条例

省令第23条第1項本文ただし書に規定する第1号に該当する土質であっても、本市は、建築基準法施行条例の規定(がけ条例)により土地の角度が水平面から30度を超え、かつ、2メートル以上の高さを有するものについては、崖とし、その場合における建築物の敷地に対する制限があることに留意し、設計すること。

### 5 ブロック塀・石塀の構造

開発行為の工事及び建築工事により設置するブロック塀・石塀の構造については、建築基準法施行令の規定により、その構造基準が定められている。

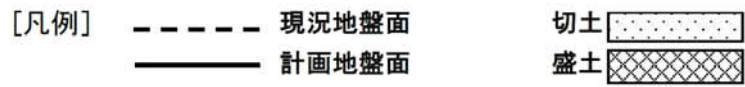
### 6 義務擁壁とする擁壁の判断基準

がけ面の保護として省令第23条に規定する、以下による擁壁で覆わなければならないがけ面が生じた場合は、義務擁壁(審査擁壁)の設置が必要となるが、その高さの判断は次ページの図によるものとする。

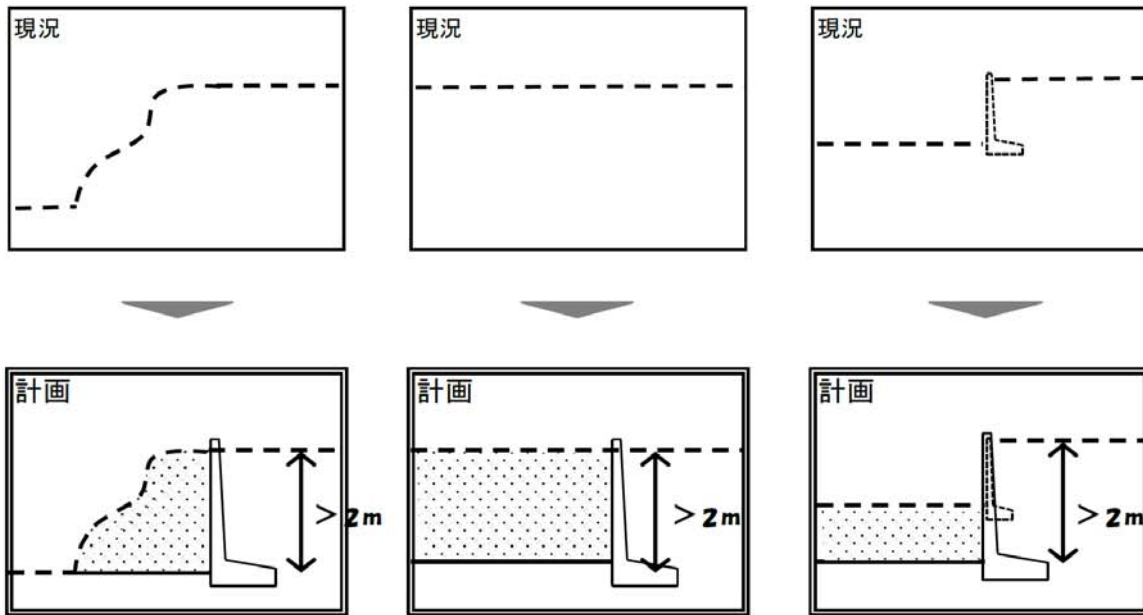
- (1) 切土した土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ
- (2) 盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ
- (3) 切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ

## 【図解】がけ面の保護(義務擁壁)の判断基準

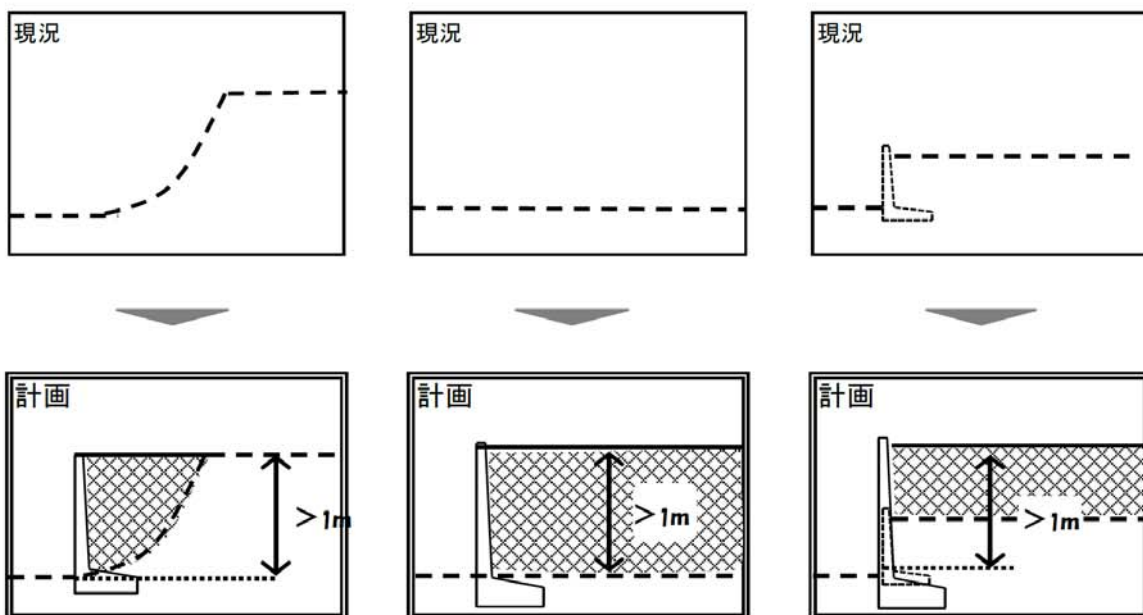
以下のような切土・盛土をした面に生ずるがけ面の保護は、擁壁の設置を要する。





(1) 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超える



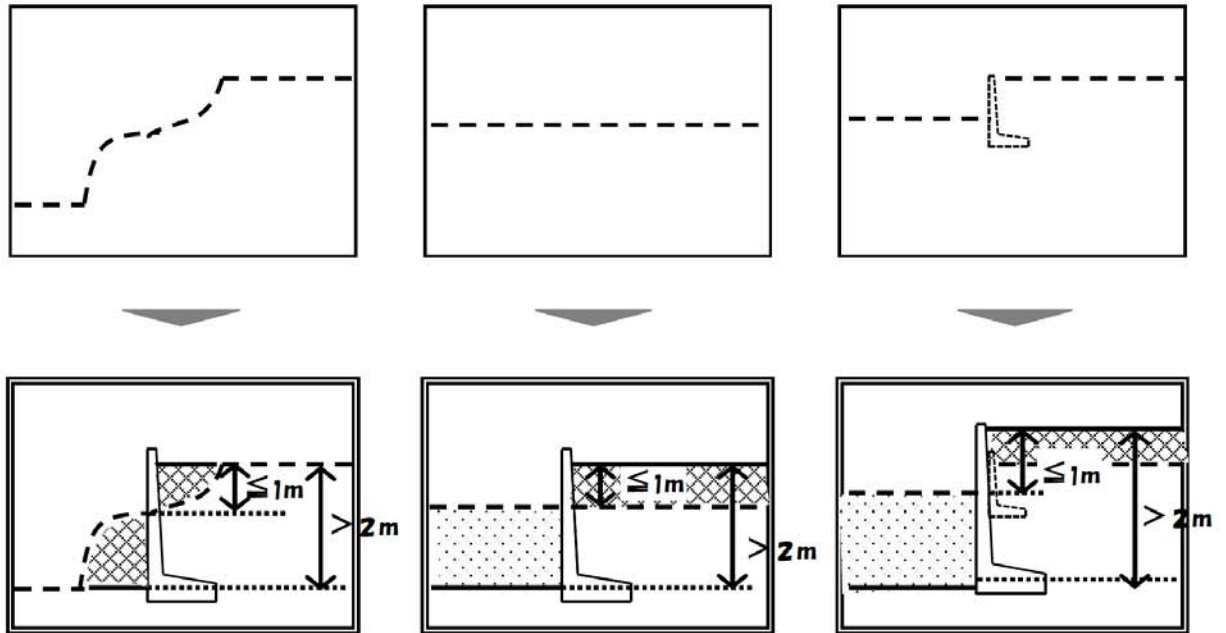
(2) 盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超える



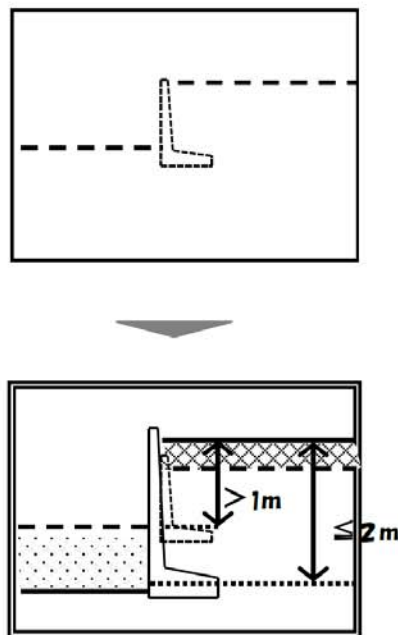
[凡例]    - - - - 現況地盤面  
              - - - - 計画地盤面

切土   
 盛土 

(3) 切土と盛土を同時にした土地の部分の生じる高さが2mを超える



【注意】 切土盛土を同時にする場合で、2mをこえるがけが生じない場合であっても、盛土する部分に1mをこえるがけが生ずる場合は許可対象となります。



## 第 10 節 災害危険区域等(開発不適地)の除外

### 【法律】

#### (開発許可の基準)

**第 33 条** 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、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、その申請の手続き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。

- (8) 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。

### 【政令】

#### (開発行為を行うのに適当でない区域)

第 23 条の 2 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 項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第 29 条の 7 及び第 29 条の 9 第 3 号において同じ。)とする。

法第 33 条第 1 項第 8 号は、原則として開発区域内に災害危険区域等(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域)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(急傾斜地崩壊危険区域)内の土地を含んではならないことを規定したものである。

## 1 災害危険区域等(開発不適地)の除外の趣旨

これらの区域を開発不適地としたのは、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域については特定の開発行為が、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域については開発行為そのものに該当する一定規模以上ののり切り、掘削等がそれぞれ禁止されている区域であり、災害危険区域は建築物の建築について禁止ないしは制限しようとする区域であることに鑑み、建築行為の前提となる開発行為についても抑制すべきであるという理由による。

## 2 ただし書きの適用

本号ただし書きにより、開発不適地のうち、その指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合や、開発区域の面積に占める開発不適地の面積の割合が僅少であるとともにフェンスを設置すること等により開発不適地の利用を禁止し、又は制限する場合等については、例外的に開発不適地における開発行為の実施を認められることがある。

※災害危険区域等における各法律の規定により別途手続きが必要な場合がある。

なお、本号ただし書きを適用した場合は、その旨を開発登録簿に記載する必要がある。

## 第 11 節 樹木の保存、表土の保全

### 【法律】

#### (開発許可の基準)

**第 33 条** 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、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、その申請の手続き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。

(9) 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。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3 **地方公共団体**は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、**条例**で、当該技術的細目において定められた**制限を強化し、又は緩和することができる**。

### 【政令】

#### (樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定めなければならない開発行為の規模)

**第 23 条の 3** 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。

**第 28 条の 2** 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 9 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。

(1) 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えないと認められる場合は、この限りでない。

(2) 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。

#### (条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

**第 29 条の 2** 法第 33 条第 3 項(法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。)の次項において同じ。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

(9) 第 28 条の 2 第 1 号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木

又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。

- (10) 第28条の2第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。

#### 【省令】

##### (樹木の集団の規模)

第23条の2 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。

## 1 樹木の保全、表土の保全について

### (1) 樹木の保存

#### 保存対象樹木

- (ア) 高さ10メートル以上の健全な樹木
  - (イ) 高さ5メートル以上の樹木が、おおむね10平方メートルに1本以上の割合でまとまって存する面積が300平方メートル以上の樹木の集団
- (2) 開発区域内に保存対象樹木が存する場合は、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保存の措置に努めること。保存の措置とは、保存対象樹木をそのまま存置しておくことをいう。
- (3) やむをえないと認められる場合とは、次のとおりとする。
- (ア) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木がある場合
  - (イ) 公園、緑地又は広場並びに敷地内緑化施設の計画面積以上に保存対象樹木がある場合
  - (ウ) 南下り傾斜の宅地予定地に保存対象樹木がある場合
  - (エ) その他土地利用計画上、やむをえないと認められる場合

## 2 表土の保全について

- (1) 高さが1メートルを超える切土又は盛土を行う土地(建築物及び特定工作物の基礎部分を含む。)の面積の合計が1,000平方メートル以上となる場合は、表土の保全措置を講ずること。
- (2) 表土とは、植物の生育上必要な有機物質を含む表層土壌(A<sub>o</sub>層、A層)のことをいう。
- (3) 表土の復元措置とは、開発区域内の表土を公園、緑地又は広場並びに敷地内緑化施設内に復元することをいう。なお、表土が存在しない場合等復元措置が講ぜられない場合は、次の代替措置を行い、植物の生育に適した土壌とすること。
  - (ア) 客土
  - (イ) 土壌改良

## 第 12 節 公益的施設

### 【法律】

#### (開発許可の基準)

**第 33 条** 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、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、その申請の手続き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。

(6) 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。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

### 【政令】

**第 27 条** 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。

#### (条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

**第 29 条の 2** 法第 33 条第 3 項(法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。)の次項において同じ。)の政令で定める基準のうち、制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

(7) 第 27 条の技術的細目に定められた制限の強化は、20 ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

## 1 ごみ収集場を設置すべき開発行為の規模

### 【条例】

#### (公益的施設に関する技術基準)

**第 4 条** 開発許可基準に係る公益的施設に関する技術基準は、次の各号に掲げるところによる。

(1) 開発区域の面積が 500 平方メートル以上の開発行為にあつては、ごみ収集場が設けられていること。

#### (公園等及び公益的施設の細目的基準)

**第 5 条** 前 2 条の規定により設置する公園、緑地及び広場並びに公益的施設に係る細目的基準は、規則で定める。

**【条例施行規則】**

**(公益的施設の細目的基準)**

**第5条** 条例第5条に規定する公益的施設の細目的基準のうちごみ収集場に関するものは、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 住宅の戸数に応じ適正な規模及び数のごみ収集場が配置されていること。
- (2) ごみの収集業務に支障のない場所に配置されていること。
- (3) 堅固で耐久性を有する構造であること。

ごみ収集場の設置基準については、**開発許可の強化基準及び事前協議手続き**について定めている「**松戸市における宅地開発事業等に関する条例**」に基づき「**松戸市宅地開発事業等に係るごみ収集場の設置に関する基準**」により定めている。

開発区域内に居住する方の生活動線に配慮した位置に設計すること。

共同住宅等を建築する場合のごみ収集場の位置について、当該ごみ収集場が建築物となるものについては、建築基準法に適合するよう注意のこと。

**2 自動車駐車施設及び自転車駐車施設を設置すべき規模**

**【条例】**

**(公益的施設に関する技術基準)**

**第4条** 開発許可基準に係る公益的施設に関する技術基準は、次の各号に掲げるところによる。

- (2) 主として共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為であって、開発区域の面積が500平方メートル以上のものにあつては、自動車駐車施設及び自転車駐車施設が設けられていること。

**(公園等及び公益的施設の細目的基準)**

**第5条** 前2条の規定により設置する公園、緑地及び広場並びに公益的施設に係る細目的基準は、規則で定める。

**【条例施行規則】**

**(公益的施設の細目的基準)**

**第6条** 条例第5条に規定する公益的施設の細目的基準のうち自動車駐車施設に関するものは、松戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例(昭和58年松戸市条例第33条)の適用を受ける場合を除き、次の各号に掲げるとおりとする。

- (2) 開発区域が近隣商業地域及び商業地域以外の区域にあるものあつては、当該共同住宅の敷地内に次の台数を自動車駐車施設が確保されていること。

ア 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域であつて、敷地面積が2,000平方メートル以上であるもの 戸数の70パーセント以上の台数

イ 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域であつて、敷地面積が2,000平方メートル未満であるもの 戸数の60パーセント以上の台数

ウ 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外の住居系用途地域及び準工業地域であるもの 戸数の50パーセント以上の台数

エ 市街化調整区域であるもの 戸数の70パーセント以上の台数

- (3) 開発区域が近隣商業地域及び商業地域内の区域にあたるものにあつては、当該共同住宅の敷地内に松戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例の規定により設置すべき台数の自動車駐車施設が確保されていること。

2 前項各号の規定にかかわらず、当該建築物の構造及び敷地の状態等により敷地内に同項各号

に定める台数を確保することが困難である場合(当該台数の3分の1の台数を超えない場合に限る。)で市長がやむを得ないと認めるときは、当該施設からおおむね 200メートル以内の場所に確保困難な台数に相当する台数の自動車駐車施設を設けたときは、当該自動車駐車施設を敷地内に確保したものとみなす。

- 3 開発区域が第1項各号に掲げる区域又は地域(以下「区域等」という。)の2以上にわたる場合においては、過半に属する区域等に係る同項各号の規定を適用する。

**第7条** 条例第5条に規定する公益的施設の細目的基準のうち自転車駐車施設及び集会施設に関するものは、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 自転車駐車施設にあつては、当該共同住宅の戸数以上の台数が当該敷地内に確保されていること。

主として共同住宅(長屋住宅・寄宿舍等、強化基準を設定した主旨に鑑み、自動車及び自転車駐車施設の設置が必要と考えられる用途を含む)の建築を目的とした開発行為について、自動車及び自転車の駐車施設の設置については、**開発許可の強化基準及び事前協議手続きについて定めている「松戸市における宅地開発事業等に関する条例」**に基づき設計すること。

なお、駐車場の出入り口等の基準については、「宅地開発事業等に係る道路整備に関する基準第14条(道路に面して設ける施設の位置等)」に規定している。

### 3 集会施設を設置すべき規模

**【条例】**

(公益的施設に関する技術基準)

**第4条** 開発許可基準に係る公益的施設に関する技術基準は、次の各号に掲げるところによる。

- (3) 共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為であつて、その計画戸数が70戸以上のものにあつては、集会施設が設けられていること。

**【条例施行規則】**

(公益的施設の細目的基準)

**第7条** 条例第5条に規定する公益的施設の細目的基準のうち自転車駐車施設及び集会施設に関するものは、次の各号に掲げるとおりとする。

- (2) 集会施設にあつては、当該共同住宅の居住者の有効かつ機能的な利用が確保されるような位置及び規模で設けられていること。

集会施設の設置については、**開発許可の強化基準及び事前協議手続きについて定めている「松戸市における宅地開発事業等に関する条例」**に基づき設計すること。

## 第13節 申請者の資力・信用

### 【法律】

#### (開発許可の基準)

**第33条** 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、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、その申請の手続き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。

(12)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。

### 【政令】

(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)

**第24条の2** 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。

申請者は、当該開発行為を行うために次のすべての要件を満足すること。

- (1) 開発行為を完了するための資力を有していること。
- (2) 開発行為を完了するまでの期間の資金計画が明確に立てられており、資金計画書の自己資金及び借入金の記載の裏づけとなる証明書等があること。
- (3) 所得税、法人税等の申告義務を果たしており、かつ、所得税、法人税等を滞納していないこと。
- (4) 都市計画法を遵守して開発行為を行うことについて、信用を有していること。
- (5) 申請者は、自然人(個人)あるいは法人格を有する法人であること。

不適格者となる場合の例は、集荷組合、コーポラティブ方式(自ら居住するための住宅を建築しようとする者が組合を結成し、共同して事業計画を定め、土地の取得・建築物の設計・工事発注・その他の業務を行い、住宅を取得し、管理していく方式)の任意組合

※ 盛土規制法による「みなし許可」となる場合は、自己の居住用及び自己の業務用(1ha未満)についても、申請者の資力・信用の基準が適用されることに注意すること。

## 第14節 工事施行者の工事施行能力

### 【法律】

#### (開発許可の基準)

**第33条** 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、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、その申請の手続き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。

(13) 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必要な能力があること。

### 【政令】

(工事施行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)

**第24条の3** 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。

- 1 工事施行者は、開発行為に関するすべての工事を完成するために必要な施行能力を有し、かつ、工事の施行に必要な建設業の免許を受けていること。
- 2 宅地造成工事の内容が、相当の施行能力を有する工事と判断した場合は、工事施行者の工事実績及び土木工事に係る技術資格者を有することを証する書面を求める場合がある。

※ 盛土規制法による「みなし許可」となる場合は、自己の居住用及び自己の業務用(1ha未満)についても、工事施行者の工事施行能力の基準が適用されることに注意すること。

## 第15節 開発行為の施行同意

### 【法律】

(開発許可の基準)

**第33条** 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、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、その申請の手続き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。

- (14) 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。

申請者は、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、建築物及び工作物の所有権、賃借権及び抵当権等の開発行為の実施の妨げとなる権利を有する者からの全員の同意を得よう努めること。

なお、権利を有する者からの全員の同意を得られない場合は、次のすべての要件を満たすこと。

- (1) 公共施設となる土地について、その施行の妨げとなる権利を有する者のすべての同意と、開発区域内の土地、建築物及び工作物等についての権利を有する者の3分の2以上の同意を得ていること。
- (2) (1)の者のうち、土地についての所有権を有するすべての者及び借地権等を有する者のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること。
- (3) (1)により同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権等の目的となっている土地の地積の合計が土地の総面積と借地権の目的となっている土地の総面積との合計の3分の2以上の同意を得ていること。
- (4) 開発行為に関係のある工事とする土地とは、開発区域に隣接する土地に擁壁等の設置(裏込めの設置を含む。)をする土地、切土、盛土の造成工事を施行する土地等当該開発行為の工事により施行することとなる土地をいう。
- (5) 開発行為の施行の妨げとなる権利について
  - (ア) 土地に関しては、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等の権利を有する者又は土地の保全処分をした者
  - (イ) 建築物等に関しては、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等の権利を有する者(ただし、臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものは除く。)
- (6) その他  
新設する道路に接する開発区域外の土地に建築物が存する場合において、当該建築物が、建築基準法の道路斜線制限に係る場合には、当該建築物の所有者及び占有者に対し、その制限の内容について説明するものとする。

## 第16節 開発区域の工区設定

工区設定の基本は、

- (ア) 開発規模が大規模な場合で、開発区域内に設置される道路、公園、排水施設等の公共施設の機能が工区ごとにおいて十分発揮できるものであること。
- (イ) 開発区域内に設置される道路、公園、排水施設等の公共施設の利用の態様によって、当該施設を先行的に検査、帰属等の手続きを進める必要があること。

したがって、開発区域内に公共施設の設置の予定がない開発行為においては、開発規模に関わらず工区の設定はできない。

## 第5編

# 市街化調整区域内の開発(建築)制限の概要

## 第1章 市街化調整区域内の制限の概要

### 1 市街化調整区域では、原則として開発行為許可及び建築行為許可を受けなければ建築行為等を行うことはでない

#### (1) 開発行為の場合

市街化調整区域において行う開発行為は、法第33条に定める「開発許可の基準」に適合しなければならないことに加え、法第34条各号の立地基準に適合するものでなければ許可してはならないと規定されている。

#### (2) 建築行為の場合

開発許可を受けた土地以外の土地における建築等についても、開発許可の場合と同様の主旨から立地基準を定め、区域区分を担保し無秩序な市街化を抑制している。

なお、開発許可を受けた開発区域内においての建築については、工事完了公告があった後は予定建築物以外建築物等の建築をしてはならず、また、用途を変更してはならない(法第42条本文)。ただし、法第42条ただし書きの許可を受けた場合はその限りではない。

### 2 許可を要しない主な開発行為等

#### 開発許可を要しない開発行為

- ① 市街化調整区域内の土地における農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業に従事する者の居住の用に供する建築物を建築するための開発行為  
(法第29条第1項第2号、政令第20条)
- ② 公益上必要な建築物(鉄道施設等)の建築の用に供する開発行為  
(法第29条第1項第3号、政令第21条)

なお、これらの許可を要しない開発行為に関する手続きについては、原則として、省令第60条の規定による証明書の交付手続きを求めている。

### 3 開発許可の特例(平成19年11月30日改正都市計画法施行)

「国」又は「都道府県」、「指定都市等」若しくは「事務処理市町村」、「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、若しくは港務局」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設置団体である地方開発事業団」が行う開発行為及び建築行為については、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した場合に当該開発行為及び建築行為について、許可があったものとみなされる。(法第34条の2・法第43条第3項)

### 4 既存宅地制度の廃止

平成12年の都市計画法の改正により、改正前都市計画法第43条第1項第6号ロの規定に係る「既存宅地制度」が廃止され、条例で定める一定の開発行為についての立地基準が追加された。

本市においては、平成14年4月1日施行の松戸市における宅地開発事業等に関する条例により、立地基準を定めている。

## 第2章 市街化調整区域内の許可等の手続

### 第1節 許可等手続

市街化調整区域内の許可等手続には、大きく分けて以下の4つの手続がある。

- (1) 法第 29 条第 1 項の規定に基づく開発許可  
開発行為であり、法第 34 条の各号のいずれかに該当する場合
- (2) 法第 43 条第 1 項の建築許可  
建築行為であり、政令第 36 条第 1 項第 3 号イからホ(法第 34 条各号に規定されているものと同様の内容)に掲げる許可基準に該当する場合
- (3) 適合証明(規則第 60 条証明)  
法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 3 号(開発許可適用除外)、法第 43 条第 1 項各号(建築制限適用除外)、法第 42 条本文(開発許可が完了した区域内における同一用途)に適合する場合。また、法第 43 条許可対象となる建築行為のうち、既存適法建築物の増改築等(延べ面積が 1.5 倍以下)の場合
- (4) 法第 42 条ただし書き許可  
開発許可が完了した区域内における予定建築物以外の用途(法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 3 号並びに法第 34 条第 1 号から第 12 号まで等に該当する場合)

### 第2節 事前相談

第 1 節に記載の市街化調整区域内の許可等手続を行う前に、住宅政策課窓口にて事前相談を行い、開発(建築)行為の可否の判断および必要な手続について確認するものとする。

「市街化調整区域は、市街化を抑制する区域とする(法第 7 条第 3 項)」と規定されているように、市街化調整区域内においては原則的に開発(建築)行為が規制されており、立地基準に適合するもの及び許可不要のもののみが可能となっている。この立地基準への適合の可否及び必要な手続については個別具体的な判断となることから、許可等申請者と本市との判断に齟齬が生じる事が無いよう、住宅政策課窓口における事前相談を要することとしている。

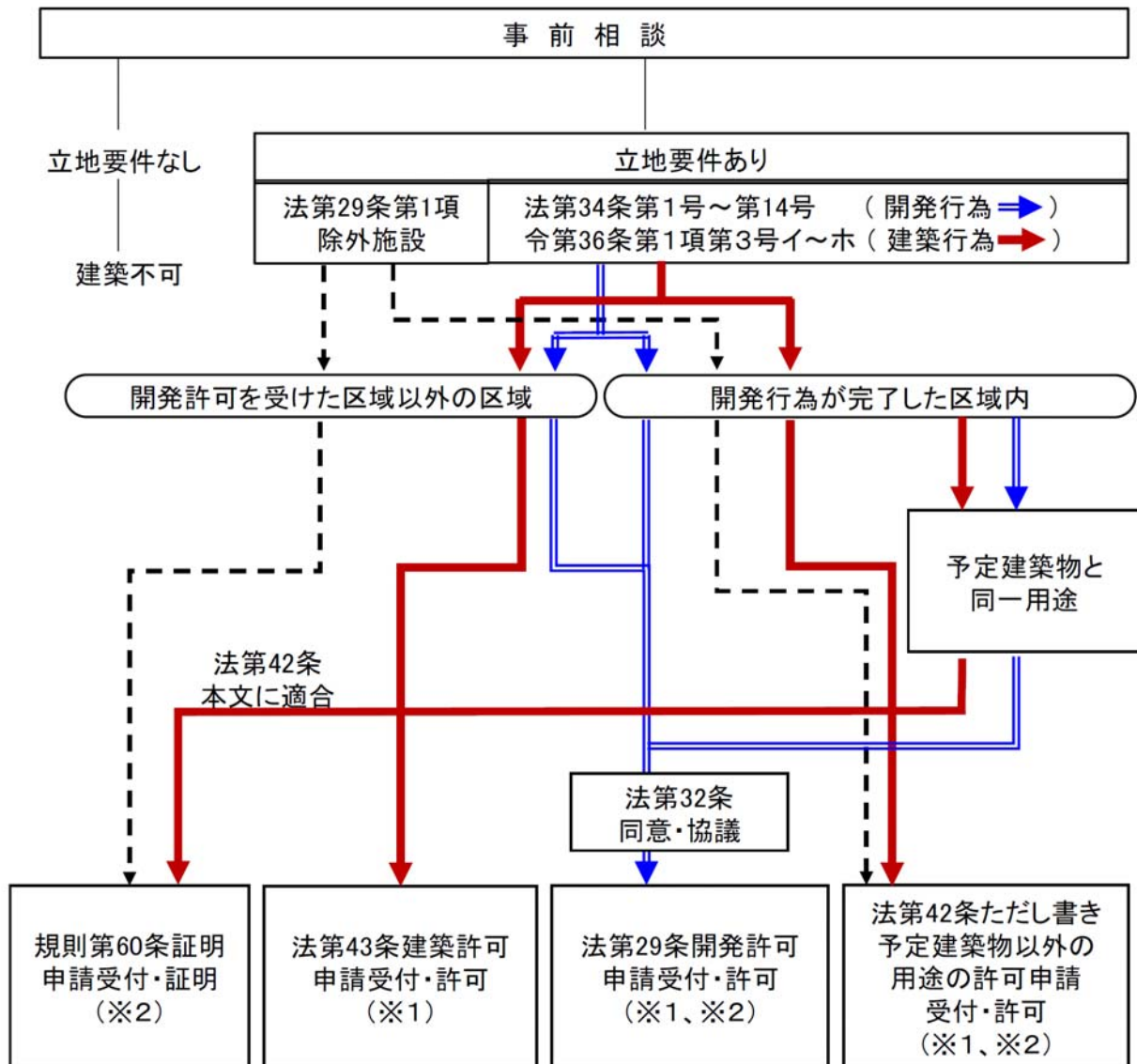
### 第3節 公共施設管理者との同意及び協議

法第 34 条各号に該当する場合には開発許可申請をする前に、法第 32 条の規定に基づく公共施設管理者と協議して、同意を得る必要がある。なお、自己の居住の用に供する住宅を建築する場合であっても、公共施設の利用(道路後退又は排水の接続がある場合)がある場合も必要となる。

### 第4節 事務手続フロー

次ページの「市街化調整区域内の事務手続フロー(別 図)」のとおり

第5編 第2章 第4節 市街化調整区域内の事務手続きフロー(別図)



- ※1 法第34条第14号該当・令第36条第1項第3号ホ該当については、許可申請の受付後、千葉県開発審査会の議を経てからの許可となる。
- ※2 農地法の転用許可を要する場合は、原則として農地法の転用許可申請と同時に許可等の手続きを行うものとする。

## 第6編

# 市街化調整区域内の開発(建築)許可等の基準

## 第1章 市街化調整区域内の立地基準

### 第1節 法第34条第1号(令第36条第1項第3号イ)の規定の運用について

#### 【法律】

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

(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)

#### 【政令】

第29条の5 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。

#### 【政令】

第21条第26号

- 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、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、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

#### 1 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について

政令第21条第26号に規定されている施設のうち、本市において法第34条第1号の規定に該当する施設は、次のとおりとする。

##### (1) 学校教育法第1条に規定する学校の用に供する施設のうち、次に掲げる施設とする。

幼稚園、小学校、中学校、特別支援学校(主に通学する施設)

※ 特別支援学校における「主に通学する施設」とは、主に利用する者が通学による者の施設であって、補助的に滞在できる部屋等を併設するものを含む。

これらの施設の立地場所の妥当性及び施設規模については、通学区域等を考慮し、関係部局(開発担当部局、都市計画部局、学校担当部局)との調整が図られたものとする。

なお、高校、大学、特別支援学校(通学以外)の施設については、法第34条第14号の規定による千葉県開発審査会付議案件(個別審査)となる。

##### (2) 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、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、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のうち、次に掲げる施設とする。

(ア) 主として通所系施設であるもの(補助的に入所施設を併設するものを含む。)

(イ) 次に掲げる入所系施設で入所定員29人以下であるもの

特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、認知症対応型老人共同生活援助事業(グループ

ホーム)、その他これらに類する施設

(ウ) 申請建築物の用途が、複合的なものにあつては主目的により判断するが、原則として主目的以外の用途についての立地基準も満たす必要があることに注意すること。

これらの施設の立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局(開発担当部局、都市計画部局、福祉担当部局)との調整が図られたものとする。

なお、(イ)に掲げる施設で入所定員 30 人以上の施設は、法第 34 条第 14 号の規定に係る千葉県開発審査会付議案件(個別審査)となる。

**(3) 医療法(昭和 23 年法律第 205 号)第 1 条の 5 第 2 項に規定する「診療所(入院施設を有しないもの又は入院定員 19 人以下のもの)」及び第 2 条に規定する「助産所」とする。**

これらの施設の立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局(開発担当部局、都市計画部局、医療担当部局)との調整が図られたものとする。

なお、医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院(入院定員 20 人以上)は、法第 34 条第 14 号の規定に係る千葉県開発審査会付議案件(個別審査)となる。

## 2 郵便業務施設等について

日本郵便株式会社、郵便貯金銀行及び郵便保険株式会社が業務の用に供するために設置する施設(日本郵便株式会社が「郵便の業務」の用に供するために設置する施設を除く)であつて、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施設として認められるもの。

立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局等(開発担当部局、都市計画部局)と調整が図られたものとする。

なお、「郵便の業務」の用に供するために設置する施設については、法第 29 条第 1 項第 3 号(政令第 21 条第 11 号)に該当し許可不要となる。

## 3 日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為について

### (1) 店舗等のサービスの対象範囲について

当該店舗等の利用者は、原則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を対象とするものとする。

### (2) 業種及び所定の戸数について

本号に該当する業種は、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小売業、修理業又はサービス業で、次に掲げるものとし、当該店舗等の敷地境界を中心とする半径 500 メートルの区域内に当該業種を必要とする所定の戸数以上の戸数が存在すること。

※日本標準産業分類(令和6年4月1日施行 総務省)

中分類	細分類	標準的 支持戸数	所定の 戸数
繊維・衣服・身の回り品 小売業(57)	洋品雑貨・小間物小売業(5793)	201	100
各種商品小売業(56) 飲食料品小売業(58)	コンビニエンスストア(5631)	85	50
	その他の各種食料品小売業(5819)	85	50
	野菜小売業(5821)又は果実小売業(5822)	177	100

	食肉小売業(卵、鳥肉を除く)(5831)又は卵・鳥肉小売業(5832)	200	100
	鮮魚小売業(5841)	256	100
	料理品小売業(5894)	275	100
	酒小売業(5851)	305	150
機械器具小売業(59)	電気機械器具小売業(中古品を除く)(5931)	834	400
その他小売業(60)	燃料小売業(ガソリンスタンドを除く)(6052)	677	300
	金物小売業(6021)	1,737	500
	医薬品小売業(薬局を除く)(6031)	1,040	500
	紙・文房具小売業(6064)	1,452	500
飲食店(76)	食堂・レストラン(専門料理店を除く)(7611)、日本料理店(7621)、中華料理店(7623)・その他専門料理店(7629)、そば・うどん店(7631)、すし店(7641)、喫茶店(7671)、他に分類されない飲食店(7699)	317	150
洗濯・理容・美容・浴場業(78)	普通洗濯業(7811)	865	400
	理容業(7821)	640	300
	美容業(7831)	868	400
医療業(83)	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所(8351)	472	200
自動車整備業(89)	自動車一般整備業(8911)	693	300
その他(日本標準産業分類によらないもの)	自転車・二輪自動車修理加工店	1212	500
	農機具修理加工店	4443	500

(所定の戸数にあつては50戸単位とし上限を500戸とする。)

「所定の戸数」とは、当該業種の標準的支持戸数の2分の1の戸数をいう。この場合、当該店舗等を中心とする半径500メートル区域内に市街化区域を含むときは、市街化調整区域内の戸数が、所定の戸数の2分の1以上であること。

標準的支持戸数は、次式により算定する。

標準的支持戸数＝年間販売高／家計支出額

- 年間販売高：中小企業庁編「経営指標」または「千葉県商業統計」による
- 家計支出額：総務庁統計局編「家計調査年報」による

所定の戸数のカウント方法については、次の事項によることができる。

- (ア) 当該地の周辺地域の住民(少なくとも100戸以上の住民)から利便上必要であるとして立地要望書等が市に提出され、市が支障なしと判断した店舗等については、規定する「所定の戸数」を1/2とすることができる。
- (イ) 規定の範囲内に工場、学校、研究所等の事業所がある場合はその職員、従業員(パートタイマー等は除く。)4人に付き1戸とみなすことができる。

### (3) 立地について(同業種間の距離要件)

本市の市街化調整区域は、その全域が市街化区域に隣接又は近接しているといえるため、法第 34 条第 1 号に規定する開発区域又はその周辺に居住している者の日常生活のため必要な店舗等については、立法の趣旨どおりの必要性が必ずしも生じる状況にはないことを鑑み、本号該当の立地必要性を慎重に判断するため、当該店舗等の周辺おおむね 500 メートル以内に原則として同業種の店舗等がないことを条件としている。

この場合において、自動車一般整備業のうち道路運送車両法(昭和 26 年法律第 185 号)第 94 条の 2 の指定を受けた事業所(施設基準上指定を受けた事業所と同等と判断される事業所を含む。)については一の業種として取り扱うことができるものとする。

「おおむね」とは 10%を限度とすること。

「原則として」としたのは、河川等の地形・地物により当該店舗等と既存店舗等とが分断されている場合、500 メートル以内に同業種の店舗等があっても差し支えないとの趣旨による。

### (4) 敷地等の規模について

(ア) 建築物(農林漁業団体事務所, 農林漁家生活改善施設等は除く)の敷地面積は 500 平方メートル以下であり、敷地周長の7分の1以上が建築基準法第 42 条第1項に掲げる道路に接していること。ただし、袋路状の道路は除く。

(イ) 建築物(農林漁業団体事務所, 農林漁家生活改善施設等は除く)は、業種等利用形態による必要最小限の規模とし、延べ床面積は、150 平方メートル以下とし、原則として平家建とする。

(ウ) 自動車一般整備業については建築物の敷地面積は、1,000 平方メートル以内、建築物の延べ床面積は、200 平方メートル以内とする。

ただし、道路運送車両法第 94 条の 2 の指定を受けようとする事業所については、建築物の延べ床面積を 300 平方メートル以内とする。

### (5) その他

(ア) 本号の許可に当たっては、許可事項を厳守すること及びこれに反した場合の監督処分についての教示を行うこと等の措置をとり、確実に事業目的に供せられるようにすること。

(イ) 本号に該当するもののうち政令第 22 条第 6 号に該当するものは許可が不要とされているが、この場合であっても都市計画法施行規則第 60 条に規定する証明等の際、本号の趣旨を踏まえ立地敷地等の規模等について適切なものとなるよう申請者に対して指導すること。

(ウ) 農林漁業団体事務所, 農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取り扱うことができる。

(エ) 住居併用店舗については、適法に建築された既存の建築物の増改築、又はほかの要件により建築できる住宅との併用に限られるものであること。ただし、その規模については、建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定に準ずること。また、医薬品小売業、身体障害者(移動機能障害者)が営む業種とするが、この場合の店舗等の床面積は延べ床面積の 2 分の 1 以上であること。

(オ) 日用品小売業等の複数の当該店舗の建築物を連棟式とすることはできない。

(カ) 資格を有することが必要な業種については、その資格を取得後申請させること。

(キ) 申請者は原則として、当該土地の所有者又は土地を使用する権利を有する者であること。

## 第2節 法第34条第2号の規定の運用について

### 【法律】

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1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

#### 1 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第1種特定工作物

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目的で行う開発行為を定めたもので、次に掲げるものをいう。

(1) 日本業順産業分類C－鉱業に属する事業

金属鉱業(貴金属、非鉄金属、鉄属、軽金属、希有金属)、石炭、亜炭鉱業(石炭、石炭選別)、原油、天然ガス工業(原油、天然ガス(試掘請負業を含む。))、非鉄金属鉱業(採石、砂・砂利・玉石採取、窯業原料用鉱物、科学・肥料原料用鉱物、粘土)

(2) 当該市街化調整区域において産出する原料を使用する次の製造業

セメント製造業、生コンクリート製造業、コンクリート製品製造業、粘土かわら製造業、碎石製造業及びこれらに類するもの(E 製造業、21－窯業 土石製品製造業のうち該当するもの)

なお、次に掲げる製造業は本号に該当しない。

鉄工業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業。等

#### 2 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第1種特定工作物

次に掲げる施設が該当する。内、観光資源と称するもの自体の建築は本号に該当しない(ヘルスセンター、遊園地等)。

(1) 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

(2) 観光価値を維持するため必要な宿泊施設又は休憩施設(別荘は除く)

(3) 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

#### 3 その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第1種特定工作物

その他の資源としては、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が本号に該当する。

なお、当該水を原料又は冷却用出納として利用する工場等は、原則として該当しないが、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、本号に該当するものとする。

### 第3節 法第34条第3号の規定の運用について

**【法律】**

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1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

政令が未制定のため、本号により許可されるものはない。

## 第4節 法第34条第4号の規定の運用について

### 【法律】

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また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1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

#### 1 一定の農林漁業用建築物

令第20条第1号から第5号までの建築物(法第29条第1項第2号の規定により、開発許可制度の適用除外とされたもの)以外の農林漁業用建築物については、本号において許可し得るものとされている。

#### 2 農林水産物の処理等に必要な建築物若しくは第1種特定工作物

当該市街化調整区域内における生産される物を主として対象とする次に掲げる業種の用に供する目的で行う開発行為が該当するものである。

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(日本標準産業分類A-0221 素材製産業も含む)、倉庫業(農林水産物の貯蔵を目的とするものに限る。)

なお、「処理、貯蔵」とは、集出荷、選果、保管の意味を含むものとして取り扱うものとする。

#### 3 処理等の施設に該当しない建築物

当該建築物が農業、林業又は漁業の用に供されるものであることから、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しない。

#### 4 申請者の資格要件

当該建築物を建築しようとする者が開発行為許可申請者となること。

## 第5節 法第34条第5号の規定の運用について

### 【法律】

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

本号の規定は、特に地理的条件が悪い中山間地域においては基幹産業である農林業の振興を図ることが豊かで住みよい地域づくりのために、特定農山村地域における農林業の活性化のための基盤整備の促進に関する法律(以下「特定農山村法」という。(平成5年法律第72号)の所有権移転等促進計画が策定の際に都道府県知事の承認を受けることとされている。

なお、本市は、対象地域外となっている。

## 第6節 法第 34 条第6号の規定の運用について

### 【法律】

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

本号の規定は、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の事業の共同化又は集団化のための開発行為を定めたものであり、これを許可し得るとされているのは、中小企業の振興の重要性を考慮したからである。

しかしながら、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域で行われるべきものであることから、事前に千葉県及び独立行政法人中小企業基盤整備機構と十分な調整を図り、スプロールの防止対策上支障がない場合に取り扱うものとするよう、配慮するものとする。

- (1) 「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」とは、独立行政法人中小企業基盤整備機構(平成 14 年法律第 147 号)15 条第 3 号及び第 4 号(前号口に係るものに限る。)に係る事業を指すものであり、具体的には同法施行令(平成 16 年経済産業省令第 74 号)第 2 条第 1 項各号に掲げられる事業が該当する。
- (2) 本来、市街化調整区域に立地することが適当でないものと考えられる建築物の立地が促進されることを防ぐため、建物その他の施設が都市計画その他の市街地の整備の見地から適当であると認められる地域内に存することが助成要件であることが明示されている(独立行政法人中小企業基盤整備機構の業務(産業基盤整備業務を除く。)に係る業務運営、財務及び会計に関する省令第 26 条第 4 号等)

## 第7節 法第34条第7号の規定の運用について

### 【法律】

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

本号の規定は、市街化調整区域に現に立地している工場における事業と密接な関連を有する事業用建築物等でこれらの事業活動の効率化を図るため必要と認められるものの用に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用に当たっては次に掲げるところによる。

なお、当該開発行為を市街化調整区域内において行うことの必要性について十分注意すること。

#### 1 「密接な関連」について

本号でいう「密接な関連」とは、資本的なあるいは人的組織的な関連ではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいうものであり、その判断に当たっては、少なくとも次のいずれかに該当すること。

(ア) 自己の生産物の原料又は部品の2分の1以上を既存の工場(市街化調整区域内)に依存すること。

(イ) 自己の生産物の2分の1以上を既存の工場(市街化調整区域内)に納入すること。

なお、既存の工場における事業と当該密接な関連を有する事業の経営主体は同一であると別であるとを問わないものである。

また、既存の工場の単なる増設(敷地面積の増大を伴うものをいう。)は原則として認められない。

#### 2 「事業活動の効率化」について

本号にいう「事業活動の効率化」とは、既存事業の質的改善が図られる場合を言うものであるが、その改善に当たり既存事業の量的拡大を伴う場合を含むものである。

#### 3 その他

(ア) 倉庫、事務所等の建築については、主たる用途に変更がなく合理的な理由がある場合に限られるものであること。

なお、「合理的な理由」としては、原料等の保管が特に必要となった場合あるいは工場の経営上管理上特に必要となった場合等があげられるが、具体的には事業計画等により個々に判断すること。

(イ) 本号の規定の対象となる建築物は、適法に建築されたものに限られる。

## 第8節 法第34条第8号の規定の運用について

### 【法律】

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

### (法第34条第8号の政令で定める危険物等)

### 【政令】

(危険物等の範囲)

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。

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

#### 1 政令で定める危険物

本号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項の火薬類で次に掲げるものをいう。

##### ア 火 薬

(ア) 黒色火薬その他の硝酸塩を主とする火薬

(イ) 無煙火薬その他硝煙エステルを主とする火薬

(ウ) その他上記に掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供される火薬であって通商産業省令で定めるもの(則第1条の2、過塩素酸塩、酸化鉛又は過酸化バリウム、臭素酸塩、クロム酸鉛を主とする火薬)

##### イ 爆 薬

(ア) 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

(イ) 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリットその他硝素酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

(ウ) ニトログリセリン、ニトログリコールおよび爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル

(エ) ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

(オ) 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロルエン、ピクリン酸、トリニトロクロロベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬

(カ) 液体酸素爆薬その他の液体爆薬

(キ) その他上記に掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であって通商産業省令で定めるもの(則第1条の3、爆発の用途に供される硝酸尿素及びこれを主とする爆薬、ジアゾジニトロフェノールを含み、かつ、無水けい酸を75パーセント以上含む爆薬)

##### ウ 火工品

(ア) 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管

(イ) 実包及び空包

(ウ) 信管及び火管

(エ) 導爆線、導火線及び電気導火線

(オ) 信号焰管及び信号火せん

(カ) 煙火その他上記(ア)(イ)に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品(通商産業省令で定めるもの(閃絡表示器及び避雷器遮断装置)を除く。)

## 2 市街化区域内において建築すること等が不適当なもの

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は、令第 29 条の2第2項に規定するとおり、火薬類取締法第 12 条に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。なお、火薬庫の設置に当たっては、別途知事の許可が必要である。

## 第9節 法第34条第9号の規定の運用について

### 【法律】

第34条第9号 前各号に規定する建築物又は第1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1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8号の政令で定める建築物等)

### 【政令】

(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)

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もう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1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

本号の規定は、第1号から第8号までに規定するもののほか市街化区域内に立地することが不適當なもの等の開発行為を定めたもので、その具体的なものは令第29条の5第1号及び第2号に規定されているが、この運用に当たっては、次に掲げるところによる。

なお、自己の業務用ではなく建築して貸し出す方式の施設について、本号に該当するか否かの判断については、契約内容等(長期安定的な契約か、事業主体が撤退する場合の建築物の撤去等の取扱い等々)を鑑みて、都市計画法違反を助長することのないよう慎重に判断するものとする。

### 1 道路管理施設について

「道路管理施設」とは、高速自動車国道又は有料県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う。

### 2 休憩所について

「休憩所」とは、次に掲げるすべての要件に該当するものをいう。

(ア) 自動車の運転者の休憩のための施設、いわゆるドライブインであること。

コンビニエンスストアに休憩施設を併設する場合で、次に掲げる施設については、ドライブインとして取り扱うことができる。

① 店舗部分と区分された椅子、テーブル等を備えた休憩施設が併設されるもので、店舗面積が150平方メートル以上で、かつ、当該休憩施設の面積が50平方メートル以上ある一の建築物である場合

(イ) 国道、県道等主要な道路に接していること。なお、「等」には幅員12メートル以上の市道を含む。

(ウ) 敷地面積はおおむね1,000平方メートル以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であり、出入りについて、当該道路の管理者及び運行管理者(公安委員会)との協議が整ったものであること。

(エ) 敷地面積のおおむね30パーセント以上が駐車場であること。

(ウ)及び(エ)の「おおむね」とは、10パーセントを限度とする。

(オ) 無料で利用できる便所を備えていること。なお、防犯上の理由により、建築物の内部に設置する場合には、自由に利用できる旨の周知看板を当該施設の入り口に掲示するものとする。

- (カ) 当該施設が、ドライブインであることを示す看板を当該施設の敷地の道路に面した見やすい場所に設置するものとする。

### 3 給油所について

「給油所」とはいわゆるガソリンスタンドであり、これに類似する自動車用液化ガススタンド及び水素スタンドを含み、次に掲げるすべての要件に該当するものをいう。

- (ア) 国道、県道等主要な道路に接していること。なお、「等」には幅員 12メートル以上の市道を含む。

- (イ) 敷地面積は、おおむね 500 平方メートル以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

「おおむね」とは 10 パーセントを限度とすること

- (ウ) 危険物取扱いの規制に関する法令等に適合する施設であること。

- (エ) 「給油所」に付随して設けられる施設は、事務所(当該施設利用者が利用する小規模な待合室を含む。)及び小規模な洗車、自動車の点検、タイヤ・オイル交換等のサービスや道路運送車両の保安基準(昭和 26 年 7 月 28 日運輸省令第 67 号、平成 15 年 9 月 26 日国土交通省令第 95 号)に該当し、道路における危険又は他人に及ぼす迷惑を防止するための応急修理に供するものとする。

「点検」「応急修理」における作業は道路運送車両法施行規則第 3 条に規定する分解整備を伴うものを除く。(分解整備を伴う場合は、法第 34 条第 1 号該当)

なお、当該施設利用者以外の者の利用が可能な店舗は、当該施設に付随するものには、該当しない。(法第 34 条第 1 号の規定に該当する施設で、立地基準を満たす場合には、当該施設の申請する土地利用と区分し、別途、開発行為等許可申請を行なうものとする。)

### 4 火薬類の製造所

令第 29 条の 5 第 2 号に規定する火薬類の製造所は、前記 7. (1) の火薬類を製造する業を営むものであること。

なお、製造所の設置に当たっては、別途経済産業大臣の許可が必要である。

## 第 10 節 法第 34 条第 10 号の規定の運用について

### 【法律】

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 1 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

該当する地区計画又は集落地区計画がないため、本号により許可されるものはない。

## 第 11 節 法第 34 条第 11 号の規定の運用について

### 【法律】

第 34 条第 11 号 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 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、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っては、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

(法第 34 条第 11 号の政令で定める基準)

### 【政令】

(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)

第 29 条の 9 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、次に掲げる土地の区域を含まないこととする。

- (1) 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域
- (2) 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
- (3) 急傾斜地崩壊危険区域
- (4) 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 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域
- (5) 特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域
- (6) 水防法第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第 2 条第 1 項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が破損し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい被害が生ずる恐れがあると認められる土地の区域
- (7) 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

(政令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域)

第 8 条第 1 項第 2 号

- ロ 溢水、堪水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(市街化区域と一体的となっている土地の区域における開発行為)

### 【条例】

第 7 条 市街化調整区域に係る開発行為のうち、法第 34 条第 11 号の規定により開発許可の対象となる市街化区域と一体的となっている土地の区域における開発行為は、第 1 号に掲げる土地の区域内において行う開発行為で予定建築物の用途が第 2 号に定める用途に該当しないものとする。

- (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 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開発行為を行おうとする区域内の土地の関係権利者からの申出に基づき市長が指定した土地の区域

(2) 建築基準法別表第2(い)項第1号に規定する用途以外の用途

(市街化区域と一体となっている土地の区域に係る関係権利者の申出)

第7条の2 開発区域内の土地の関係権利者は、規則で定めるところにより、当該開発行為の目的、土地利用の計画及び公共施設の整備の計画(以下「開発行為の方針」という。)を定め、かつ、当該開発区域内の土地の関係権利者の全員の同意を得て、市長に対し、前条第1号の規定による土地の区域として指定するよう申出することができる。

2 前項の規定により申出をする者は、当該開発行為の方針に公共施設の整備に係る内容が含まれているときは、あらかじめ、当該公共施設の管理者と協議しなければならない。

(市街化区域と一体となっている土地の区域の指定等)

第7条の3 第7条第1号の規定により市長が指定する土地の区域(以下「指定区域」という。)は、次の各号に該当する土地の区域でなければならない。

(1) 本市の市街化区域(土地区画整理事業の施行地区であって規則で定める土地の区域を除く。)に指定区域の周長の6分の1以上が連続して接していること。

(2) 指定区域の面積が0.3ヘクタール以上3ヘクタール以下であること。

(3) 指定区域から指定区域外の主要な道路までに接続する道路の幅員が6メートル以上確保されていること(確保されることが可能である場合を含む。)

(4) 平成19年1月1日において、農地、山林等の自然的土地利用がなされていない区域であること。ただし、当該指定区域の整形化のため特に必要がある場合は、この限りでない。

(5) 指定区域全体について一括して開発行為を行うことが可能であること。ただし、開発行為の方針に基づいて工区分割をすることを妨げない。

(6) 排水路その他の排水施設が、区域内の下水(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いう。)を有効に排出するとともに、その排出によって指定区域及びその周辺にいつ水等の被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されることが可能であること。

(7) 指定区域には、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が配置され、良好な居住環境の確保が図られること。

(8) 指定区域には、農地、緑地等の保全のため規則で定める土地の区域を含まないこと。

2 市長は、指定区域の指定をしようとするときは、あらかじめ第12条に規定する松戸市市街化調整区域開発行為対象区域指定審査会の意見を聴かななければならない。

3 市長は、指定区域の指定をしたときは、その旨を告示しなければならない。

4 指定区域内において、開発許可申請を行う者及び建築基準法第2条第1号に規定する建築物を建築し、増築し、又は改築する行為をする者は、当該指定区域に係る開発行為の方針を遵守しなければならない。

(指定区域の変更等)

第7条の4 前2条の規定は、開発行為の方針及び指定区域の変更をする場合について準用する。

2 第7条の2第1項及び前条第2項及び第3項の規定は、指定区域の廃止する場合について準用する。

(定義)

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

(1)(省略)

- (2) 区域区分日 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、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日をいう。
- (3) 関係権利者 土地を所有する者又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。)を有する者をいう。

#### 【条例施行規則】

(区域指定の申出)

第8条 条例第7条の2第1項の規定に基づき申出しようとする者(以下「申出者」という。)は、区域指定申出書(第1号様式)に次の各号に掲げる図書を添付して市長に提出しなければならない。

- (1) 開発行為の方針
- (2) 申出区域区域図(申出しようとする土地の区域(以下「申出区域」という。)及びその周辺の地形、地物等を明示したもの(縮尺2,500分の1以上))
- (3) 現況図(申出区域及びその周辺(申出区域の境界から50メートル以内)の地形、地物等を明示したもの(縮尺300分の1以上))
- (4) 連たん図(おおむね50以上の建築物(市街化区域に存するものを含む。)が、申出区域を含む半径150メートルの円内又は建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連たんしている地域の区域を明示したもの(縮尺2,500分の1以上))
- (5) 求積図(申出区域の面積及びその求積方法を示したもの(縮尺300分の1以上))
- (6) 土地利用計画図(申出区域の境界並びに道路、公園、排水施設等の公共施設、予定建築物の敷地及び当該敷地内の排水施設、公益的施設並びに保存する樹木の位置及び形状を明示したもの(縮尺300分の1以上))
- (7) 公図(不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条第1項に規定する地図に申出区域を明示したもの)
- (8) 申出区域内の土地の登記事項証明書
- (9) 申出区域内の建物等の登記事項証明書
- (10) 関係権利者一覧表(第2号様式)
- (11) 関係権利者同意書(第3号様式)
- (12) 申出者の住民票(法人にあつては、法人の登記事項証明書)
- (13) その他市長が必要と認める図書

(指定区域に含むことができない土地の区域)

第9条 条例第7条の3第1項第1号に規定する土地の区域は、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第103条第4項の規定による換地処分の公告がなされていない土地区画整理事業の施行地区とする。

第10条 条例第7条の3第1項第8号に規定する土地の区域は、次のとおりとする。

- (1) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第2条第1項第4号に規定する文化財が良好な状態で保存されている土地の区域
- (2) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項の規定により指定された保安林又は松戸市緑の条例(平成12年松戸市条例第20号)第6条第1項の規定により指定された特別保全樹林地区に係る土地の区域

(3) 農地法(昭和27年法律第229号)第4条第2項の規定により同条第1項の規定による許可をすることができない土地の区域

(4) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条第1項に規定する特別緑地保全地区に係る土地の区域

(指定の通知等)

第11条 市長は、条例第7条の2第1項(条例第7条の4において準用する場合を含む。)の規定により申出があったときは、その内容を審査し、指定の可否を決定し、その旨を指定区域決定(却下)通知書(第4号様式)により申出者に通知するものとする。

2 条例第7条の3第3項(条例第7条の4において準用する場合を含む。)の規定により告示する事項は、次の各号に掲げる事項とする。

(1) 指定区域の指定年月日

(2) 指定区域として指定した土地の区域

(1) 法第34条第11号の規定は、平成12年の法改正により新たに追加された。市街化調整区域において、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以上の建築物が連たんしている地域にあつては、条例に規定する土地の区域及び用途に限り、開発行為の許可を可能としたものである。

(2) 条例第7条に規定する「隣接し、又は近接し・・・」「連たん」について

① 「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」とは、本市の市街化区域からおおむね1キロメートル以内に市街化調整区域が包含される地域とし、本市の市街化調整区域については、これを満たしている。

② 「おおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域」とは次のうちいずれかの範囲をいうものであること。(P165別図1参照)

(ア) 申請地を含む半径150メートルの円の範囲内

(イ) 建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

おおむね50以上とは、最低40以上の建築物を認めるものであり、戸数の算定に当たっては、車庫、物置その他の付属建築物を伴う場合、これらを含む全体の敷地を1の建築物として数えるものとし、都市計画法に違反し、違反指導を受けているものは算入しないこととする。

(3) 政令により指定区域から除外すべきエリアについて

政令第29条の9において、災害の防止その他の事情を考慮して、条例で指定する区域から原則として除外するエリアが示された(令和2年法改正により追加。令和3年12月23日条例改正)。

本市において既に指定している区域には、災害の防止その他の事情を考慮して除外するエリアは含まれていないので、法改正により既に指定した区域に変更は生じない。

新規の区域指定を行う場合には、政令第29条の9に示されるエリアは原則として含めてはならない。

(4) 区域の指定について

本号に基づく区域指定については、関係権利者(条例第2条第3号)からの申出(条例第7条第1号及び第7条の2並びに施行規則)に基づき、市長が指定(条例第7条及び7条の3、条例施

行規則等)することとしており、指定に際して必要な事項については、「市街化調整区域における開発行為対象区域の指定に関する基準(次ページ)」により定めている。

また、市長が区域指定をしようとするときは、あらかじめ条例第 12 条に規定する「松戸市市街化調整区開発行為対象区域指定審査会」の意見を聴かななければならない(条例第 7 条の 3 第 2 項)。

なお、現行の条例第 7 条に関する規定(法第 34 条第 11 号の規定に基づく条例による区域指定)は、平成 20 年 4 月 1 日から施行されたものである。

## 市街化調整区域における開発行為対象区域の指定に関する基準

(趣旨)

第1 この基準は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第34条第11号の規定により開発許可の対象となる土地の区域の指定について、都市計画法、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)、松戸市における宅地開発事業等に関する条例(以下「条例」という。)及び松戸市における宅地開発事業等に関する条例施行規則(平成14年松戸市規則第9号。以下「規則」という。)に定めるもののほか、当該指定に関し必要な事項を定めるものとする。

(予備調査)

第2 条例第7条の2第1項の規定により申出をしようとする者(以下「申出者」という。)は、開発計画に先立ち、申出により開発行為を行おうとする土地の区域(以下「申出区域」という。)及びその周辺の基礎的資料として、次に掲げる事項について予備調査及び事前確認を行うよう努めるものとする。

### 1 基礎的な調査について

- (1) 地質、地盤調査及び土質調査
- (2) 崖(がけ)の状況及び崖面の保護等の防災施設の調査
- (3) 埋蔵文化財、保護文化財等の調査
- (4) 風向、日照条件等の自然的条件及び植生状況調査(保護樹木、樹林)
- (5) 申出区域に係る土地の境界確定の有無の調査
- (6) 区域に原則として含まないとされる政令第29条の9のエリアの有無の調査

### 2 都市計画等について

- (1) 市街化区域、市街化調整区域の区域区分の確認
- (2) 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)に基づく宅地造成等工事規制区域、都市計画公園、都市計画道路、河川、下水道、消防水利施設等の都市計画に関する事項の確認
- (3) 建築基準法(昭和25年法律第201号)との関係についての調査

### 3 道路について

- (1) 現道(国道、県道、市道等)について、その位置、利用状況等の調査
- (2) 道路の境界明示、道路用地並びに施設用地の交換、廃止(払下げ)、帰属等について、管理者との協議
- (3) 新設道路が接続することとなる道路の規模、構造及び能力の調査
- (4) 国道、県道又は市道の管理者との事前協議
- (5) 幹線道路等の交差点改良等を計画する場合の道路管理者及び交通管理者(警察)との事前協議

### 4 排水施設について

- (1) 河川、水路、下水道、農業用水路その他の排水施設について、その位置、利用状況等の調査
- (2) 河川、水路その他の排水施設用地の境界明示、これらの施設の用地の交換、廃止(払下げ)、帰属等について、管理者との協議
- (3) 雨水の集中区域(道路冠水)及び流出状況の調査
- (4) 流入位置及び直下流における水質調査
- (5) 既存排水施設等の規模、構造、能力の調査及び当該施設の計画との調整
- (6) 接続が予想される公共下水道の施設と規模の調査及び管理者との協議

### 5 給配水施設について

給配水施設の位置、形状、寸法及び利用状況の調査並びに水道管理者との供給能力の  
事前確認

## 6 公益的施設について

電気、都市ガスなどの整備状況及び供給能力の調査

## 7 その他

行政区域の調査等

(開発行為の方針)

第3 申出者が策定する開発行為の方針は、計画的な街づくりが行われることを前提に、「土地利用を許容する区域について指定しようとするという趣旨」に鑑み、当該区域内の土地の関係権利者が周辺の環境を考慮した低層戸建にふさわしい土地利用の計画及び公共施設等の整備計画を定めるほか、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、形態・意匠の制限等についても定めるよう努めるものとし、当該関係権利者の全員の合意が図られたものであること。

(設計の留意事項)

第4 申出者は、申出区域を設定し、及び区域指定に係る要件を整理したときは、計画及び整備課題を踏まえるとともに、設計の方針の策定に当たっては、都市計画法第33条(開発許可基準)並びに条例及び規則で規定する細目的基準(公共、公益的施設の整備に関する基準)に適合するものでなければならないほか、次に掲げる事項について留意するものとする。

### 1 画地・街区について

- (1) 低層戸建の土地利用にふさわしい道路、公園等の公共施設を整備し、あわせて良好な居住環境が維持できる画地・街区の設計に努めること。  
(用語の定義:画地とは、当該開発行為により整備される1筆の宅地をいい、街区とは、新設することとなる区画道路に囲まれた画地又は画地の集合体をいう。)
- (2) 申出区域の居住環境について、日照、採光、通風、延焼防止等の敷地内空地が確保できる設計に努めること。
- (3) 建築物の敷地面積の最低限度に関する制限の数値(条例第6条第1項第2号及び同条第2項の規定)を下回らない画地とすること。
- (4) 画地は原則として2画地配列とし、画地の裏界線は、街区内を直通あるいは連続させ、側界線は直交させる設計に努めること。
- (5) 画地の形状は、できるだけ長方形の整形とすること。ただし、区域の形状等によりやむを得ず旗竿形状とする場合には、道路に接する土地の間口を、隣接する土地に対して水平距離を3メートル以上とする設計に努めること。
- (6) 画地を幹線道路、緩衝緑地帯及び歩行者用専用道路沿いに配置する場合は、当該開発行為により整備される区画道路から当該画地にアプローチする設計に努めるものとする。

### 2 道路について

- (1) 通行の安全上又は災害の防止上支障とならない設計とすること。
- (2) 道路の配置は、地形の改変に大きな影響を与えるため、現況の地形をできるだけ活かし、地形の改変を極力抑える設計に努めること。
- (3) 申出区域の周辺の道路状況等を勘案して、申出区域外の既存の道路と一体となった機能が発揮されるよう、次の事項に留意して設計すること。
  - (ア) 新設する道路は、申出区域の周辺の道路からの車両の通過交通を排除すること。
  - (イ) 幹線道路と新設する道路との交差を少なくすること。
  - (ウ) 上下水道・電気・ガス施設等の収用空間であるため、これらの施設の計画と調整を図られた

ものであること。

(エ) 主要幹線道路沿い等の申出区域にあつては、当該道路管理者が歩行者の安全の確保を必要とした場合には、歩行者専用道路を整備すること。

(4) 開発区域内の主要な道路の幅員は、次のとおりとする。

(ア) 接続道路が二以上の場合

それぞれの接続道路に接続させることが可能である場合は、6メートル以上の幅員及び通り抜けの形態とすること。

(イ) 接続道路が同一の場合

接続道路に2以上接続させる場合には、接続道路に接続する部分において、それぞれの道路中心線の間隔を水平距離で30メートル以上の離隔距離を確保し、6メートル以上の幅員及び通り抜けの形態とすること。

(5) 主要な道路以外の道路で小区間で通行上支障がない道路の幅員は、次のとおりとする。

(ア) 5. 5メートル以上の道路の幅員 延長が50メートルを超え100メートル以下の場合

(イ) 5. 0メートル以上の道路の幅員 延長が50メートル以下の場合

なお、行き止り道路とする場合には、当該道路の終端に転回広場の設置及び避難用通路が確保される場合に限るものとする。

3 造成計画について

造成計画の設計は、画地・街区設計、道路設計、排水施設設計、供給処理施設設計、公益的施設設計等との関係に留意すること。

4 公園・緑地等について

開発許可基準、条例及び規則に定められた技術基準及び細目的技術基準に基づき、居住環境に必要な公園、緑地等を確保される計画であること。

5 排水施設について

河川の改修計画・放流先の排水能力等を勘案して、計画排水区域・主要な排水路・調整池の必要性を検討し、申出区域又はその周辺の土地に雨水排水施設・汚水排水施設・水路・調整池の設計を行うこと。

6 公益的施設について

ごみ収集場の規模及び個所数については、条例及び規則に定められた技術基準及び細目的基準に基づき、位置については、居住者の生活動線に配慮した設計であること。

7 開発区域の工区分けについて

申出区域に係る開発行為の工事の施行区域を分割する場合は、区域区分界沿いに工区を分割する場合を除き、区域区分界に隣接する工区から工事の完了が可能であり、かつ、それぞれの工区単位で公共施設の機能が確保される場合に限るものとする。

(建築協定等の活用)

第5 良好な居住環境の実現の観点から建築基準法第69条に規定する建築協定、都市計画法に規定する地区計画等を活用するよう努めるものとする。

(条例第7条の3第1項第4号ただし書の適用)

第6 条例第7条の3第1項第4号ただし書の規定は、申出区域の整形化によるもので、農地、山林等の面積が申出区域の面積の合計の10分の1以下で、かつ、0.18ヘクタール未満の面積の場合に適用する。

(事前相談書の提出等)

第7 申出者は、条例第7条の2第1項の規定の申出をしようとする前に、区域指定事前相談書

(別記様式。以下「事前相談書」という。)を市長に提出しなければならない。

2 前項の事前相談書には、別表に規定する図書を添付しなければならない。

3 別表に規定する図書のうち、設計に係る図面の中央に当該申出区域を配置するよう努めるものとする。

第8 市長は、第7の規定により事前相談書が提出された場合は、第7条の3第1項の規定による区域指定の要件について審査し、区域指定の見込みがあると認められる場合は、条例第7条の2の規定に基づく申出を行うことが可能である旨口頭により告知するものとする。

2 市長は、前条の規定により提出された事前相談に係る計画に対して必要な助言、指導等を申出者にすることができるものとする。

(指定区域の変更等)

第9 第3から第7までの規定は、条例第7条の4の規定により開発行為の方針及び指定区域の変更をする場合について準用する。

(補則)

第10 この基準に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

(附則)

この基準は、平成20年4月1日から施行する。

## 区域指定事前相談書

年 月 日

(あて先)松戸市長

相談者(区域指定申出予定者)

住 所

氏 名

松戸市における宅地開発事業等に関する条例第7条の2第1項の規定に基づく区域指定の申出をしたいので、下記のとおり事前相談書を提出します。

## 記

関係権利者	住 所			氏 名			
開発行為の許可を受けようとする者	住 所			氏 名			
申出しようとする区域に含まれる土地 (登記事項証明書の地目)	所在地番						
	地目別面積(m <sup>2</sup> )	宅地	その他	農地	山林	計	
	比率						
基準日時点の現況の土地利用の状況説明	(過去の農地法、都市計画法及び建築基準法等の手續の状況を含めて記載してください。)						
開発行為の方針	開発行為の目的						
	土地利用計画の区分	区分	宅地	公共用地	公益的施設	未利用地	計
		面積					
		比率					
	配置される公共施設	道路	区域内(幅員 m・延長 m)				
			区域外				
		公園等	面積	平方メートル(区域面積との比率 )箇所数			
排水施設	雨水( )						
	汚水( )						
今後許認可等の手續が必要となるもの	農地法		都市計画法		その他		

(備考) 面積は、平方メートル、比率はパーセント単位とする。(小数点第2位までの表示)

別表

図書名	縮尺	明示すべき事項	明示すべき内容
開発行為の方針 (規則第8条第1号)	—	1 申出区域の名称 2 土地の所在 3 開発行為の目的 4 土地利用の計画の概要 5 公共施設の整備の計画	
申出区域位置図	1/10,000 以上	1 方位 2 申出区域、その周辺の区域	松戸市都市計画総括図 を利用 申出区域は一点鎖線 (赤)
申出区域区域図 (規則第8条第2号 の図書)	1/2500以 上	1 方位 2 申出区域、その周辺区域及 び関連区域 3 行政区域界 4 字界 5 区域区分界 6 既存道路 7 河川・水路 8 都市計画施設 9 既存建築物等 10 等高線	申出区域は一点鎖線 (赤) その周辺区域は申出区 域の境界から50mの範 囲内で二点鎖線(赤) 関連区域とは、排水路そ の他の排水施設の整備 に係る土地の区域をい う。 既存道路 国道(青) 県道(緑) 市道(黄)
現況図 (規則第8条第3号 の図書)	1/300 以上	1 方位 2 申出区域 3 関連区域 4 行政区域界 5 字界 6 区域区分界 7 既存道路の名称・幅員、排 水施設の位置・形状・流下 方向、建築基準法の取扱 8 河川・水路の名称・幅員・流 下方向 9 都市計画施設の位置 10 申出区域及びその周辺区 域内の土地利用の状況 11 等高線 12 現況地盤高 13 公営水道道の位置・管径 14 電柱、交通標識、防犯灯の 位置	申出区域は一点鎖線 (赤) その周辺区域は申出区 域の境界から50mの範 囲内で二点鎖線(赤)  既存建築物等がある場 合は、位置・用途・階数  測量基準点=KBM10. 00

<p>区域指定要件適合図 (規則第8条第4号、第5号及び第6号の図書)</p>	<p>1/2500以上</p>	<p>1 方位 2 申出区域 3 区域区分界 4 行政区域界 5 申出区域から申出区域以外の主要な道路までの既存道路の名称・幅員又は既存道路の整備内容 6 申出区域の土地の現況の土地利用状況 7 申出区域面積 8 農地、山林等の利用面積 9 申出区域の周長 10 市街化区域に面する申出区域の周長 11 排水路、その他の排水施設の位置・規模 12 連たん図(申出区域を含む半径150mの円の範囲内又は建築物の敷地間の距離が55m以内におおむね50以上の建築物が連たんしている地域を明示する。)</p>	<p>申出区域は一点鎖線(赤) 市街化区域は着色(都市計画図と同色)</p> <p>別図を参考とする</p>	
<p>求積図 (規則第8条第5号の図書)</p>	<p>1/300以上</p>	<p>1 申出区域と隣接する土地の確定した境界標の位置</p>		
<p>公図 (規則第8条第7号の図書)</p>	<p>不動産登記法14条第1項に規定する地図</p>	<p>1 方位 2 字名及び字界 3 区域区分界 4 申出区域及びそれに隣接する土地(公共施設も含む。)の地目、地積、所有者住所・氏名</p>		
<p>土地または建物等の全部事項証明書 (規則第8条第8号及び第9号の図書)</p>		<p>申出区域及び公共施設の整備に係る土地及びその土地に存する建築等(法務局において交付されたもので、申請時点において3か月を経過していない原本)</p>		
<p>土地利用計画図 (規則第8条第6号の図書)</p>		<p>1 方位 2 土地利用計画図(工区が分かれている場合はその工区)、道路計画(幅員・隅切り・延長(転回広場がある場</p>		

		<p>合はその大きさ)、公園等の位置、形状、ごみ収集場、予定建築物の敷地の形状、</p> <p>3 土地利用別求積図</p> <p>4 造成計画図(平面・断面)</p> <p>5 給排水施設計画図</p> <p>6 消防水利の位置・名称・規格</p>		
その他市長が必要と認める図書		<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況写真(申出区域の全景)</li> <li>・水道事業管理者との給水に関する事前確認書(写し)</li> <li>・その他</li> </ul>		

## 第 12 節 法第 34 条第 12 号の規定の運用について

### 【法律】

第 34 条第 12 号 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相当と認められる開発行為として、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

(法第 34 条第 12 号の政令で定める基準)

### 【政令】

(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)

第 29 条の 10 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土地の区域を含まないこととする。

(市街化を促進するおそれがない等と認められる市街化調整区域に係る開発行為)

### 【条例】

第 8 条 市街化調整区域に係る開発行為のうち、法第 34 条第 12 号の規定により開発許可の対象となる市街化を促進するおそれがない等と認められる開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 区域区分日前土地所有者で市街化調整区域又はその周辺に居住するもの(農業を営まない者にあつては、区域区分日前から引き続き市街化調整区域又はその周辺に居住する者に限る。)が区域区分日前から所有する土地における開発行為(当該区域区分日前土地所有者及びその親族(民法(明治 29 年法律第 89 号)第 725 条に規定する親族のうち、自己の居住の用に供する住宅を所有していない者で当該区域区分日前土地所有者と 2 年以上同居しているものをいう。以下同じ。)が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合における開発行為で開発区域の面積が 500 平方メートル以下のものに限る。)で、当該親族が婚姻等により新たに自己の居住の用に供する専用住宅の建築の用に供する目的で行うもの
- (2) 既存集落内の土地のうち、区域区分日前土地所有者が所有する土地において行う開発行為(開発区域の面積が 500 平方メートル以下のものに限る。)で、当該区域区分日前土地所有者が自己の居住の用に供する住宅を所有していない場合において、自己の居住の用に供する専用住宅の建築の用に供する目的で行うもの
- (3) 適法に建築された専用住宅の増築又は改築(当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないものに限る。)の用に供する目的で行う開発行為
- (4) 区域区分日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地における開発行為で、自己の居住の用に供する専用住宅の建築の用に供する目的で行うもの
- (5) 区域区分日前から既に宅地である土地において、建築基準法別表第 2(イ)項第 1 号から第 3 号までに規定する用途の建築物の建築の用に供する目的で行うもの

法第 34 条第 12 号の規定は、平成 12 年の法改正により新たに追加された。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相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の基準に従い、条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定められてものを、開発許可が可能としたものである。

法第 34 条第 14 号及び政令第 36 条第 1 項第 3 号ホにより開発審査会に付議できるものについて、法施行以来の実務の積み重ねにより、開発審査会の議を経なくとも定型的に処理することができるも

のがあり、これらの開発行為については、事前に条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずとも開発許可を認めるものであり、手続きの合理化、迅速化を図るものである。また、開発審査会の審査基準として定められていない開発行為であっても、条例化することが可能であるとされており、本市の条例第8条第5号は、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相当と認められる開発行為として、目的及び予定建築物の用途を限り定めたものである。

条例第8条では、農家等の分家(第1号)、既存集落内の自己用住宅(第2号)、既存適法建築物の増改築等(第3号)、既造成宅地における開発行為(第4号)、区域区分日前から既に宅地である土地における開発行為(第5号)を定めており、その運用については次のとおりとする。

**(1) 条例第8条第1号の規定は、農家等の親族が分家する場合の自己の居住の用に供する専用住宅の建築を目的とする開発行為について定めたものである。**

(ア) 「区域区分日前土地所有者」とは、条例第2条第1項第3号に規定している。

**【条例】**

第2条第1項第3号 区域区分日前から当該区域区分等により市街化調整区域となった土地を所有する者又は区域区分日前から当該区域区分等により市街化調整区域となった土地を所有していた者から当該区域区分日以後に相続により当該土地を所有する者

(イ) その親族の範囲は、当該申請者が、将来、相続により土地の所有権を取得できる血族であること。

(ウ) 「2年以上同居している」事実を証する資料は、以下のものによる。

- ① 戸籍の附票
- ② 住民票(謄本)

(エ) 本号では「市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合」を要件としているが、その趣旨は市街化の促進を防止するため、申請者及びその両親が他に建築可能な土地を所有している場合においては当該建築可能な土地において建築を行うべきであるというものである。したがって、申請者等が市街化調整区域内において建築可能な土地を所有している場合であっても、上記と同様当該建築可能な土地において建築を行うよう指導し、市街化の促進を防止するよう配慮すること。

なお、許可にあたっては申請地において分家する事情、勤務地、予定建築物の規模等の適正さ、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こと。

(オ) 「婚姻等」とは、分家する合理的な理由を規定したもので、以下のいずれかに該当するものをいうものであること。

- ① 単身者にあつては、結婚により分家する場合(媒酌人等による婚約証明書(任意様式)を添付すること。)
- ② 結婚した者が分家する場合(なお、結婚した者には、現在離婚している者若しくは配偶者が死亡した者も含む。)

(カ) 申請する土地のうち敷地延長の部分の土地が区域区分日以降に取得した場合、分家世帯からの分家の場合は、千葉県開発審査会への諮問案件の扱いとなる。

**(2) 条例第8条第2号の規定は、既存集落内における自己用住宅建築を目的とする開発行為について定めたものである。**

(ア) 「既存集落」については、条例第2条第4号に規定している。

## 【条例】

第2条第4号 市街化調整区域において次のいずれかに該当する地域をいう。

- ア 半径 150 メートルの範囲内に 40 以上の建築物(20 以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合においては、市街化区域内に存するものを含む。以下この号において同じ)が連たんしている地域
- イ 敷地間の距離が 55 メートル以内で 40 以上の建築物が連たんしている地域であつて、当該建築物の敷地からの距離が 55 メートルの範囲内であるもの

戸数の算定に当たっては、車庫、物置その他の付属建築物を伴う場合これらを含む全体の敷地を1の建築物として数えるものとし、都市計画法に違反し、違反指導を受けているものは算入しないこととする。

なお、条例第2条第4号に規定する区域の境界部分に存する建築物の敷地に接している敷地及びこれに連続して接している敷地があるときは、これを戸数に算入して差し支えない。ただし、現に存する建築物のみしか算入できない。(P165 別図1参照)

- (イ) 次のいずれかに該当するものについては、「自己の居住の用に供する住宅を所有していない」として取扱って差し支えない。
  - ① 現在の住居が家族構成等からみて過密、狭小であり、現在地での増築等で対処できない事情がありやむを得ないと認められるもの。
  - ② 現在の住居が被災し、現在地に建て替えることが困難等の事情がありやむを得ないと認められるもの。
  - ③ 定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らしやむを得ないと認められるもの。
- (ウ) 「予定建築物」は、一戸の専用住宅としてふさわしい規模及び形態であること。
- (エ) 被相続人からの生前贈与により所有した土地における開発行為の場合は、千葉県開発審査会への諮問案件の扱いとなる。

### (3) 条例第8条第3号の規定は、適法に建築された専用住宅の増築及び改築を目的とする開発行為について定めたものである。

なお、「増築」とは既存建築物の床面積を増加させることをいい、「改築」とは建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等により滅失した後、引き続き同一敷地内において位置、用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物若しくはその部分を建てることをいう。

- (ア) 本号の対象となる開発行為は、次のいずれかに該当する専用住宅の増築及び改築で、同一敷地、同一用途によるものとする。
  - ① 区域区分日前に建築された専用住宅
  - ② 区域区分日以降都市計画法に適合し、かつ、建築確認処分を受け、建築された専用住宅(ただし、施行規則第60条の規定により証明書が交付された農家住宅、法第34条第1号の規定により許可された店舗等併用住宅、同法第13号の規定により許可された自己用住宅又は店舗等併用住宅(旧第9号既存権)、及び同法第14号の規定により許可された分家住宅、既存集落、収用移転などの属人的な事由によるものについては、本号の規定は適用しない。なお、収用移転により建築された専用住宅のうち、収用対象となった建築物が区域区分日前に建築されたことが明らかなものについては、属人的要件による許可として取扱わないものとする。)
- (イ) 上記ア①及び「同一敷地」の判断資料は、原則として『建築確認通知書』とするが、下記①及び②により総合的に判断できるものについては、許可の対象として差し支えない。
  - ① 建物の全部事項証明書

② 固定資産公課証明書(建物)

この場合においては、当該建築物の建築状況(利用形態)及び建築物が存している土地の経緯等も勘案し、慎重に判断すること。

なお、本号の開発許可の対象とならない「既存適法建築物の増改築等」については、法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホの規定の千葉県開発審査会提案基準「既存適法建築物の増改築等」が適用となる。

本号に該当するもののうち、増築及び改築に係る床面積が既存適法建築物の床面積の1.5倍以下であり、かつ、開発行為を伴わない増築及び改築にあつては、許可は不要とし、建築確認申請に当たっては規則第60条証明書により対応するものとする。

また、既存適法建築物が法第29条許可によるもので、開発行為を伴わない増改築等にあつては、法第42条本文に適合するものとして、本条例の規定は適用しないため、床面積の拡大は問わず許可不要であり、建築確認申請に当たっては規則第60条証明書により対応する。

(4) 条例第8条第4号は「区域区分日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地」における自己の居住の用に供する専用住宅の建築を目的で行う開発行為について定めたものである。

本号の適用は、本市の調査により「区域区分日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地」であることが明らかである土地において行うものとする。

本市の調査は、以下によるものとする。

(ア) 区域区分日前に建築物の建築を目的として造成された土地とは、次のいずれかに該当する土地をいう。

- ① 区域区分日前に道路位置指定の申請に係る区域と密接に係る土地
- ② 区域区分日前に明らかに建築物を建築するために造成された土地

(イ) 給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地とは、上水道の供給区域内又は、共同井戸から配水管が引き込まれているか、容易に引き込むことが、可能であること。また、生活排水放流が可能な排水施設が整っていること。

(5) 条例第8条第5号は、区域区分日前からすでに宅地である土地において行われる開発行為について定めたものである。

(ア) 「区域区分日前からすでに宅地である土地」とは、市街化調整区域として区域区分され、又は市街化調整区域が拡張された時点において、当該土地の現況がすでに宅地であったことが明確に判断できる土地であり、かつ、現在まで引き続き宅地利用していると判断できる土地をいうものであること。

(イ) 区域区分日とは、条例第2条第2号に規定している。(いわゆる「線引き年月日」のこと)

【条例】

第2条第2号 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、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日をいう。

(ウ) 区域区分により市街化調整区域となった時点において当該土地の現況がすでに宅地であったことを判断する資料は、次に掲げるものとする。

- ① 土地の登記事項証明書(土地の閉鎖登記簿謄本)
- ② 建築確認通知書
- ③ 建物の登記事項証明書(建物の閉鎖登記簿謄本)
- ④ 道路位置指定(当該地が申請区域内であること)

⑤ (家屋)課税台帳登録事項証明書

⑥ 区域区分日前の航空写真(撮影機関の証明があるもの)

- ・ 判断資料としては、基本的には①による。
- ・ ①により判断できない場合には、②から⑥までに掲げる資料のうち、複数資料から総合的に区域区分日前から宅地であると判断できる土地については、許可対象とする。

なお、土地の登記事項証明書上、形式的に区域区分日前の日付から宅地となっている土地であっても、当該地目変更の原因年月日と登記年月日との間が著しく離れている場合等、土地の登記事項証明書上の記載が不自然と認められる場合には、別途裏付け資料を求める等慎重に取り扱うものとする。

(エ) 現在まで引き続き宅地利用していることの判断について

特段の反証がない限り、現況の土地利用(現況写真の提出)によること。

(オ) 予定建築物の用途について

開発許可の対象となる予定建築物の用途は、第1種低層住居専用地域に建築が可能なもののうち、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第1号から第3号までに規定する建築物としている。

建築基準法 別表第2 (イ)項

- 1 住宅
- 2 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
- 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿

なお、上記第2号の「政令で定めるもの」とは、建築基準法施行令第130条の3に規定されている。

#### 【条例】

第9条 市街化調整区域内における建築行為のうち、法第43条第1項及び政令第36条第1項第3号ハの規定により建築許可の対象となる市街化を促進するおそれがない等と認められる市街化調整区域に係る建築行為は、前条各号に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物の建築とする。

本条は、第43条第1項及び政令第36条第1項第3号ハにより、市街化を促進するおそれがない等と認められるとして条例で定めるものは、「前条(条例第8条)各号に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物の建築」として、目的及び予定建築物の用途を定めたものである。

## 第 13 節 法第 34 条第 13 号の規定の運用について

### 【法律】

第 34 条第 13 号 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 1 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。）

### 【政令】

（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）  
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。

### 【省令】

（既存の権利者の届出事項）

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、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
- (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

本号の規定は、法第 7 条に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定又は変更（いわゆる線引き）により市街化調整区域となった土地についての経過的な措置として定められたもので、次に掲げるものすべてに該当することが必要である。

- ① 自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務のように供する第 1 種特定工作物を建設する目的とするもの
- ② 市街化調整区域に決定（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者
- ③ 市街化調整区域に決定（変更）された日から 6 か月以内に市長に届け出た者
- ④ 市街化調整区域に決定（変更）された日から 5 年以内に行う開発行為であること。

なお、「自己の業務の用に供する建築物」とは、既存の権利者の届出をした者が市街化調整区域の決定時において従事する自己の業務の用に供するもののみをいうものではなく、届出をした者が、将来、当該建築物を建築するときにおいて従事することとなる業務の用に供するものである場合を含むものである。

- (1) 自己とみなす範囲

本号により扱われる事案にあつては、届出者（権利を有する者）の配偶者が建築しようとする者となる場合等が予想されるが、次に掲げるものにあつては、それぞれ自己とみなして処理する

ものとする。

(ア) 配偶者

土地の権利を有している者(既存の権利の届出者)の配偶者が当該土地において届出の目的にかかる建築物の建築又は第1種特定工作物の建設をしようとする者(建築確認申請者)である場合は、建築をしようとする者が既存の権利を有しているものとみなし、建築をしようとするものから法第29条第1項(又は法第43条第1項)の許可申請をさせることとする。

この場合にあつては、当該婚姻関係を証する書類(住民票の写し等)を許可申請書の添付書類である既存の権利を証する書類((2)のイ)に含めて添付させることとする。

(イ) 小規模法人の役員

小規模の法人にあつて、当該法人の役員若しくは従業員が同一世帯員若しくは同一親族の構成員により構成されているもの等で、個人企業と同様とみなされるものについては、当該法人の業務の用に供する建築物を建築する目的で、当該法人の役員である個人が権利を有している土地(個人名で既存の権利の届出)に当該法人が届出の目的にかかる建築物の建築又は第1種特定工作物の建設をしようとする場合は、当該法人が既存の権利を有しているものとみなし、アと同様当該法人から許可申請をさせることとする。

また、これらの法人が権利を有する土地(法人名で既存の権利の届出)に、当該法人の役員である個人が、届出にかかる当該法人の業務の用に供する建築物の建築又は第1種特定工作物の建設をしようとする(個人が建築確認申請者ならびに許可申請者)場合は、当該法人と当該法人の役員である個人とを同一とみなすものとする。

なお、これらの場合にあつては、当該法人の実態を判定するに足る書類をアと同様に添付させることとする。

(2) 権 利

(ア) 権利の種類

本号にいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい、借地権(賃貸借、使用貸借)又は地上権は該当するが、抵当権、先取特権等は該当しない。

また、仮登記、仮契約、売買予約等は、ここにいう本来の権利ではないことから当然該当しない。

(イ) 既存の権利を証する書類

本号の規定により許可(法第29条又は第43条第1項)を受けようとする場合には、許可申請者が市街化調整区域に指定された際(指定の前日まで)に権利を有していたことを証する書面を許可申請書に添付しなければならないこととされている。(規則第17条第1項第5号)

この権利を証する書面は、原則として、申請者(届出者)の所有権又は地上権等の登記のある土地の登記事項証明書とするが、農地法第5条の規定による許可を受けた場合若しくは割賦販売方式により土地を取得した場合(この場合は、申請(届出)に係る土地が市街化調整区域となる前に当該土地の利用権が発生しているものに限る。)にあつては、当該許可書の写し、若しくは当該割賦販売方式による土地の売買契約書の写しをもって土地の登記事項証明書に代えることとする。

また、個人間における借地権についても、原則として土地の登記事項証明書によることとするが、やむを得ない場合は、土地の貸借契約書、賃貸料の領収書等によることとなる。

(ウ) 農地法第5条の許可等

開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合にあつては、市街化調整区域に指定される前に当該許可を受けていなければならない。これは、農地に関する所有権その他の権利の変動の効力が、当該許可があつてはじめて生ずるからであ

る。

しかし、農地法第5条の規定による許可以外の許可等、すなわち、届出の目的に係る建築物を建築し当該業務を行うために、農地法第4条の規定による許可又は旅館業法、食品衛生法若しくは薬事法等の法令等に基づく許認可等を必要とする場合にあっては、それらの許認可等は法第29条第1項(又は法第43条第1項)の規定による許可を受けるときまでに、それぞれの許可等の手続きを了すればよいこととなる。

### (3) 届 出

本号に該当するものは、その土地が市街化調整区域に指定された日から6か月以内に、「既存の権利者の届出書(細則第4号様式)」により、次の事項を市長に届け出なければならない。

(ア) 届出をしようとする者の職業(法人の場合はその業務の内容)

(イ) 土地の所在、地番、地目及び地積

(ウ) 届出をしようとする者が権利を有していた目的

(エ) 所有権以外の権利を有しているときは、その権利の種類と内容

なお、届出書受付時において、その権利の内容を証する書類の提示を求めること。

### (4) 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、届出者の相続人又は届出をした法人の合併後存続する法人若しくは合併により設立した法人に限り承継し得るものとする。

届出をした者の地位とは、開発許可を受けることができる権利のみではなく、引き続き建築もできることをいう。開発許可を受け完了公告後であっても、本号に該当して許可を受けた者にあつては、一般承継人以外の者は建築確認を受けられない(例外として法第45条の承継の承認)。

### (5) 届出書の処理

(ア) 提出部数

既存の権利者の届出の提出部数は2部とする。

(イ) 処 理

提出された届出書に受付印を押印し、このうち1部を「既存の権利者の届出書処理簿(下記様式)」により整理のうえ保管し、1部を届出者に交付する。なお、受理に当たっては、届出書の4欄及び5欄の目的及び用途が具体的に明記されていることを確認するものとする。また、前記(3)なお書の趣旨を申請者に周知徹底させるものとする。

受 付 番 号	受 付 年 月 日	届 出 者 氏 名

### (6) その他

本号の届出に係る土地が宅地又は開発行為を伴わないものである場合、届出をするときにいて当該土地を敷地とする建築物又は第1種特定工作物が現に存しており、かつ、当該建築物又は第1種特定工作物が使用されていても本号の届出の対象として差し支えないこと。

即ち、市街化調整区域の決定(変更)後5年以内に既存の建築物又は第1種特定工作物の建替え(用途の変更を伴う場合を含む)を予定している場合には、本号の届出により取り扱うことも支障ないものである。

なお、この場合においても法第43条第1項の規定による許可が必要であること。

( 表 )  
既 存 の 権 利 者 の 届 出 書

年 月 日			
(あて先)松戸市長			
届出者 住所 氏名			
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。			
1	届 出 者 の 職 業 (法人にあつては、その業務の内容)		
2	所 在	地 番	地 目
届 出 に 係 る 土 地			地 積 m <sup>2</sup>
3	市街化調整区域の決定又は 変更のあった年月日		年 月 日
4	3の時期において土地又は 権利を有していた目的		居 住 用 , 業 務 用
5	予定建築物の用途		
6	権利の種類及び内容	種類	
		内容	
7	権利を取得した年月日		年 月 日
8	届出に係る土地に建築物を建築 し、又は第1種特定工作物を建設し ようとする際開発行為を伴う必要の 有無		有 無
※ 受 付 欄		年 月 日	※ 受 付 印
		第 号	

注:裏面の注意事項をよく読んでから記載してください。

(裏)  
注 意 事 項

1 届出に関する注意事項

- (1) この届出書は、自己の居住又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1種特定工作物を建設する目的で都市計画法による市街化調整区域内の土地又は土地の利用に関する権利を有していた者が、その旨を当該市街化調整区域に関する都市計画の決定又は変更のあった日から6か月以内に届け出る場合に用いるものである。
- (2) 「自己の居住の用に供する」とは、自らの生活の本拠として使用することをいい、ここにいう自己とは自然人に限り、会社等の従業員宿舍又は組合が組合員に譲渡する住宅の建設のために行う行為等は含まない。
- (3) 「自己の業務の用に供する建築物」とは、一般住宅並びに賃貸用の事務所及び倉庫又は店舗は含まず、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業協同組合の事業用共同施設及び会社等の従業員用福利厚生施設を含む。
- (4) 届出に係る土地において開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を必要とする場合は、市街化調整区域となる前に当該許可を受けていなければならない。
- (5) 届出に係る土地に開発行為をし、又は、建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物を建設する場合には、この届出をしたうえで別途に都市計画法第 29 条第1項又は第 43 条第1項の許可を受ける必要があるので留意してください。

2 記載上の注意

- (1) ※印のある欄は、記載しないでください。
- (2) 4欄及び5欄の記載に当たっては、具体的な目的及び用途を記載してください。
- (3) 6欄のうち権利の内容の欄については、土地の利用に関する所有権以外の権利(地上権、借地権等)を有する場合にだけ記載してください。
- (4) 8欄の有無の記載について、農地等宅地以外の土地を宅地にする場合は、原則として開発行為を伴うもの(従って、都市計画法第 29 条第1項の許可すなわち開発許可を必要とする。)として取り扱われるので、これにより記載してください。

## 第 14 節 法第 34 条第 14 号の規定について

### 【法律】

**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、市街化区域内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**

本号は、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、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等を具体的に検討して、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は不相当と認められる場合は、開発審査会の議を経て許可しうるとしているものである。

本市においては、千葉県開発審査会の議を経て許可することとなる。

なお、千葉県開発審査会の運用については、千葉県が提案基準を定めている。

## 第 15 節 市街化調整区域内の土地区画整理事業について

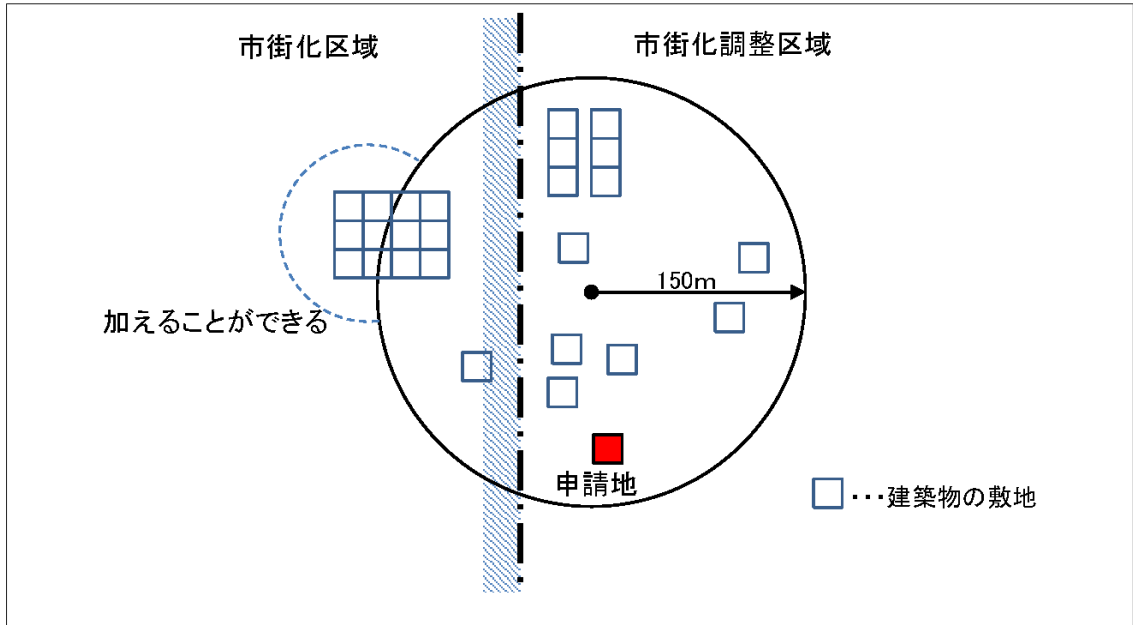
市街化調整区域内で行われる土地区画整理事業については、土地区画整理法第 9 条第 2 項及び第 21 条第 2 項の規定により都市計画法第 34 条の各号のいずれかに該当しなければ当該土地区画整理事業の施行の認可ができないとされております。

なお、都市計画法第 29 条第 1 項第 5 号の規定は、土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、開発行為の許可が不要とされている。

## (別図1) 50戸連たん図

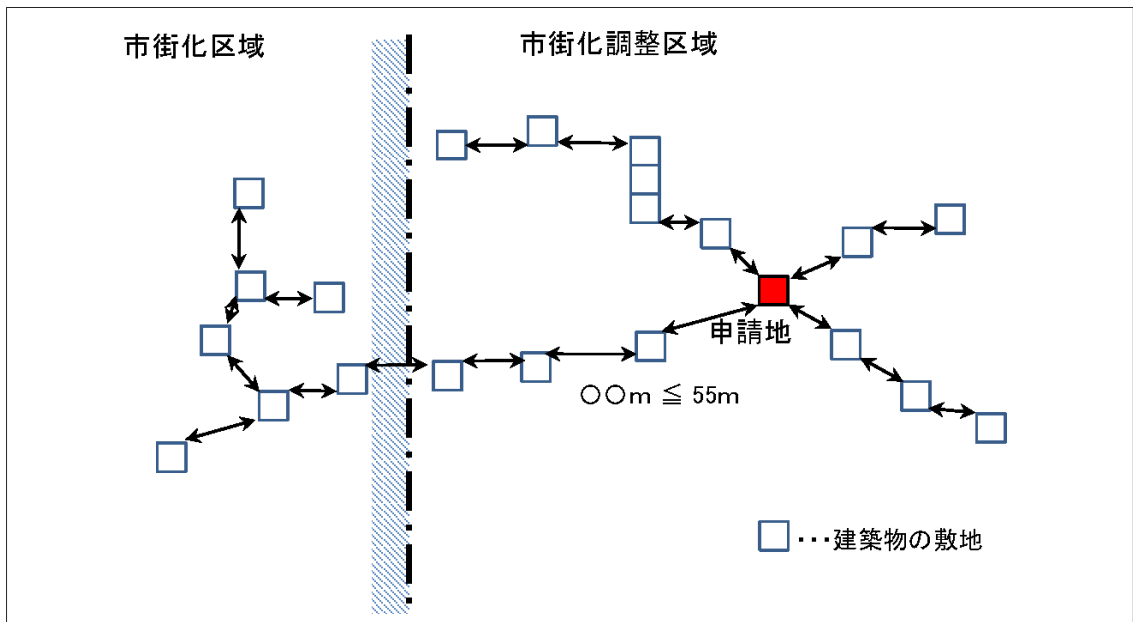
1. 申請地を含む半径150メートルの円の範囲内におおむね50以上（最低40以上）の建築物が連たんしていること。

（条例第8条第2号の規定（既存集落）については、40以上の建築物）



2. 建築物の敷地間の距離が55メートル以内のものでおおむね50以上(最低40以上)の建築物が連たんしていること。

（条例第8条第2号の規定（既存集落）については、40以上の建築物）



※ 条例第8条第2号の規定（既存集落）の連たんについては、1及び2のいずれの場合でも、20以上の建築物が、市街化調整区域内に連たんしていること。

## 第2章 市街化調整区域内の建築物の形態規制等

### 第1節 法第41条の規定の運用について (建築物の建ぺい率等の指定)

#### 【法律】

第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該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、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

#### (1) 制限の趣旨

市街化調整区域は、当分の間市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている(法第13条第1項第2号後段)。従って、用途地域を前提として高度地区、容積地区、高度利用地区等も定めることは不可能である。このため、建ぺい率、高さ等の制限をすべてに課すことは、原則として不可能である。しかし、法第34条の規定により開発行為が市街化調整区域において許可されることを鑑みると、このような開発区域に建築される建築物が全体都市計画の観点から当該市街化調整区域とその周辺地域との関係等に照らして、用途地域設定に伴う建築物の制限(用途地域自体に関する制限を除く。)に代えて、直接このような制限をいわば先行的に行うことが適当である場合が考えられるので、開発行為について個別的に必要なに応じてこのような制限をすることとしたものである。

#### (2) 制限の内容

本条によって指定される制限の内容は次のようなものである。

- (ア) 建ぺい率 建築基準法第53条
- (イ) 高さ " 第55条、第56条第56条の2
- (ウ) 壁面の位置 " 第46条、第47条
- (エ) その他、建築物の敷地、構造、設備に関する制限

#### (3) 制限の効力

- (ア) 本条の制限は、開発登録簿に登録することによって一般に公知できることになっており特に別途公告の要はない。
- (イ) 本条制限に課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、そのときに指定される用途地域制に応じて形態に関する地域、地区制が総合的に定められ、本条の制限の必要がなくなり、この場合は登録簿の制限内容を抹消する。

#### (4) 例外許可

- (ア) 法第41条第2項ただし書きの許可の申請は、市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書(細則第8号様式)に細則第11条第2項に掲げる図面及び市長が必要と認める図書を添付し、正本副本各1部を提出して行うものとする。
- (イ) 許可の運用に当たって建築基準法第53条、第55条、第56条、第56条の2に規定する制

限の例外の運用に準ずる取扱いを基準として行うものとする。

(5) 開発行為を伴わない建築行為についての運用

市街化調整区域内において開発行為を伴わない建築行為についても、当該申請に係る予定建築物については、開発許可を受けた区域内における予定建築物の制限の例によるものとする。

なお、松戸市内の市街化調整区域内の土地に建築物を建築する際の形態制限については、開発許可及び建築許可にかかわらず、すべての建築物に対して、建築基準法の規定による「松戸都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内全域の建築物に係る制限」を受けることとなる。

## 第2節 法第 42 条の規定の運用について (開発許可を受けた土地における建築等の制限)

### 【法律】

第 42 条 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項の公告があった後は、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1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との協議が成立することをもって、前項ただし書きの規定による許可があつたものとみなす。

本条は、開発許可を受けた開発区域内において行なわれる建築物等の新築、改築又は用途の変更について制限を行おうとする規定である。

- (1) 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る。
- (2) 本条による規制は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において建築物等を新築、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る。
- (3) 第 1 項ただし書の許可又は第 2 項の協議は、次のいずれかに該当する場合を基準とする。
  - (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 号又は法第 34 条の 2 第 1 項に規定する建築物である場合
  - (イ) 当該申請が、法第 43 条第 1 項第 1 号から第 3 号まで又は第 5 号に該当する場合
  - (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、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、法第 34 条第 14 号に規定する建築物に該当する場合は、法第 43 条との均衡を図り、許可の適正さ、公平さを図ることも重要であることから、開発審査会の議を経て許可することも検討し得る。
- (4) 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は松戸市長と協議するだけでは足りず、協議を成立させなければならない。当該協議が成立することをもって、許可があつたものとみなされる。
  - (ア) 国が行う行為については、当該国の機関は、松戸市長と協議するだけでは足りず、当該協議を成立させなければならない。
  - (イ) 協議に際する基準は、第 1 項と同様とする。

## 第3章 市街化調整区域内の建築許可の基準

### 第1節 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

#### (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)

##### 【法律】

**第43条** 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、都道府県知事の許可を受けなければ、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。

- (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) 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
  - (5) 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。

#### (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)

##### 【政令】

**第34条** 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。

- (1) 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
- (2) 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

#### (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を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

**第35条** 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 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付属建築物の建築
- (2) 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
- (3) 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(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。)の新築で、当該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

(4) 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  
(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)

**第 36 条** 都道府県知事(指定都市等の区域内にあっては、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。

(1) 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っては、口を除く。)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、その排出によって当該施設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、崖崩れ又は出水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。

(2) 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。

(3) 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 省略(法第 34 条第 1 号から第 10 号の規定)
- ロ 省略(法第 34 条第 11 号の規定)
- ハ 省略(法第 34 条第 12 号の規定)
- ニ 省略(法第 34 条第 13 号の規定)
- ホ 省略(法第 34 条第 14 号の規定)

(建築物の新築等の許可の申請)

【省令】

**第 34 条** 法第 43 条第 1 項に規定する許可の申請は、別記様式第 9 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っては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分日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。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(1) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 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並びに排水施設の位置、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 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

- (1) 本条の規定の運用基準は、法第 34 条各号の基準を準用する。  
 建築物の新築等の許可申請書の添付書類は、細則第13条に規定している。
- (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は松戸市長と協議するだけでは足りず、協議を成立させなければならない。当該協議が成立することをもって、許可があったものとみなされる。
- (ア) 国が行う行為については、当該国の機関は、松戸市長と協議するだけでは足りず、当該協議を成立させなければならない。
- (イ) 協議に際する基準は、第 1 項及び第 2 項と同様とする。

## 第4章 許可不要とされている主な施設の解説

### 第1節 農業等施設及び農家住宅について

#### 【法律】

##### (開発行為の許可)

**第 29 条** 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 252 条の 19 第 1 項の指定都市、同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市又は同法第 252 条の 26 の 3 第 1 項の特例市(以下「指定都市等」という。)の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)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、この限りではない。

- (2) 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

#### (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)

#### 【政令】

**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は、次に掲げるものとする。

- (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) 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

#### 【解説】

法第 29 条第 1 項において、農林漁業の用に供する建築物には法文上建築する主体について限定されていないことから、当該建築物について個人の農林漁業者が建築する場合に限らず、法人が建築する場合であってもこれに該当する。

「これらの業務を営む者」とは、農業等の範囲に属すると認められる業務に直接従事する者をいうものであって、被庸者、従事者も含まれるが、臨時的と認められる者を含まず、また、当該区域においてこれらの業務に従事していることが必要である。

なお、当該地周辺で農業等を営む者が建築する場合に限らず、これから新たに農業等を営もうとする者が建築する場合も該当すると解されるが、この場合にあっては間違いなく当該建築物が継続的に農業等の用に供されるものであることを確認する必要があるため慎重な取扱いを要する。したがって、原則的には現に農業等を営む者が自己所有地で行う建築であることを要し、審査にあたっては以下により要件等を確認する。

#### (適用対象)

- (ア) 松戸市農業委員会が交付する「農業経営に関する実態書」により当該業務に従事していることを証する内容が記載されている者

なお、法人格を有する者の場合には、当該法人の登記事項証明書の目的欄に当該業務の記載がある場合とする。

(イ) 耕作地を所有することを証する書面

(ウ) 農業収入があることを証する書面若しくは農協などへの農産物の納品書等で売り上げがあることを証するもの

(立地基準)

(ア) 申請地は、耕作地からの距離等が適切な位置にあること。

(イ) 自己所有地であること。

(建築物の用途)

(ア) 農家住宅

(イ) 農産物等の生産又は集荷の用に供する施設や施設農機具等収納施設(配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、これに該当しない。)

(ウ) 温室

(エ) その他政令第 20 条に規定する建築物

## 第2節 特別積合せ貨物運送事業施設について

### 【法律】

#### (開発行為の許可)

**第 29 条** 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 252 条の 19 第 1 項の指定都市、同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市又は同法第 252 条の 26 の 3 第 1 項の特例市(以下「指定都市等」という。)の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)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、この限りではない。

- (3) 駅舎その他の鉄道の施設、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のうち開発区域及びその周辺の地域における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ものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(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)

### 【政令】

**第 21 条** 法第 29 条第 1 項第 3 号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (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(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)**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運送事業(同条第 6 項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)**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**

### 【手続について】

#### (1) 事前相談

当該施設を立地しようとするものは、関東運輸局貨物課(横浜)に当該施設の立地に係る事前相談をしてください。申請手続きについては、千葉運輸支局あてになります。

#### (2) 立地申出書

当該立地に係る事前相談により立地について見込みがあることが確認できた場合は、別紙の立地申出書を市長あて提出してください。

- (3) 市長はこの立地申出書を受理した場合は、すみやかに、関東運輸局長あて(貨物課取扱)、当該施設に該当するか否かについて、照会をします。

- (4) 関東運輸局長(貨物課)より特別積合せ貨物運送の用に供する施設であることの回答があった場合に、政令第 21 条第 6 号該当施設として取扱うこととなります。

- (5) 農地法等開発関係法令の手続きを開始してください。

### 第3節 ごみ処理施設について

#### 【法律】

#### (開発行為の許可)

**第 29 条** 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 252 条の 19 第 1 項の指定都市、同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市又は同法第 252 条の 26 の 3 第 1 項の特例市(以下「指定都市等」という。)の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)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、この限りではない。

#### 【政令】

**第 21 条** 法第 29 条第 1 項第 3 号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

(22) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)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(昭和 58 年法律第 43 号)第 2 条第 1 号に規定する浄化槽である建築物

#### 【解説】

ごみ処理施設である建築物について、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき許可される見込みのある施設(日処理量 5 トン以上のもの)が本号に規定されているものとして都市計画法上、取扱うことができることとされているが、建築基準法第 51 条の規定により当該施設の立地については別途制限されている。また、処理量がこれを下回る場合は、政令で定める公益上必要な建築物に該当しない。

なお、建築物とならない場合であっても、建築基準法の制限を受ける場合がある。