

開発許可制度の手引き (制度編)

令和8年4月

八 戸 市

目次

目次	1
第1章 開発許可制度の概要	3
第1節 開発許可制度の経緯	3
第2節 開発許可制度の内容	3
1. 開発行為の許可（法第29条）	3
2. 建築許可（法第43条）	4
3. 宅地造成及び特定盛土等規制法のみなし許可	4
4. 許可の権限を有する者	5
5. 許可のフローチャート	6
第3節 用語の定義	9
第2章 開発行為の許可	17
第1節 許可を要する開発行為（法第29条）	17
第2節 許可を要しない開発行為（法第29条第1項ただし書）	18
第3節 国又は都道府県等の開発行為（法第34条の2）	25
第4節 開発許可と建築確認	25
第5節 開発許可の基準	25
1. 技術基準（法第33条）	26
2. 立地基準（法第34条）	37
第3章 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	61
第1節 許可を要しない建築行為（法第43条第1項ただし書）	61
第2節 国又は都道府県等の建築協議（法第43条第3項）	61
第3節 建築許可の基準（政令第36条）	62
1. 技術基準	62
2. 立地基準	62
第4章 開発行為の許可申請手続き	63
第1節 許可申請までの手続き	63
1. 事前相談及び事前協議	63
2. 権利者の同意	63
3. 公共施設管理者等との同意及び協議（法第32条）	63
4. 他法令との調整等	64
第2節 開発許可申請（法第30条）	67
1. 許可申請書の提出先及び部数	67
2. 開発行為等許可申請手数料	67
3. 開発行為等許可申請書	68
4. 開発行為許可申請等添付図書一覧	70
第5章 開発許可後の手続き	82
第1節 開発許可後の手続	82
第2節 開発行為の変更許可（法第35条の2）	82
1. 変更許可を必要とする場合（第1項）	82
2. 変更届出を必要とする場合（第3項）	83
3. 法第34条の2の変更について	83
第3節 工事完了の検査（法第36条）	83
1. 工事完了届（第1項）	83

2. 完了検査（第2項）	83
3. 工事完了公告（第3項）	84
第4節 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）	84
第5節 開発行為の廃止（法第38条）	84
第6節 公共施設の管理・帰属（法第39条、第40条）	84
1. 公共施設の管理（法第39条）	84
2. 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）	85
第7節 建築物の建蔽率等の指定（法第41条）	85
第8節 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）	86
第9節 地位の承継（法第44条、第45条）	86
1. 一般承継（法第44条）	86
2. 特定承継（法第45条）	87
第10節 開発登録簿（法第46条、第47条）	87
1. 開発登録簿の目的	87
2. 登録の内容	87
3. 開発登録簿の閲覧	87
4. 開発登録簿の写しの交付	87
第11節 不服申立て（法第50条）	88
1. 審査請求	88
2. 手続き	88
第6章 盛土規制法のみなし許可に係わる取扱いについて	89
第1節 盛土規制法のみなし許可となる開発工事に係る留意事項	89
第2節 中間検査	90
第3節 定期報告	90
第7章 開発審査会（法第78条）	91
第1節 開発審査会の職務	91
第2節 開発審査会の組織等	91
第3節 開発審査会への付議	91
1. 事前協議	91
2. 八戸市開発審査会提案基準	91
第8章 監督処分等（法第81条）	98
第1節 監督処分の対象者（法第81条第1項）	98
第2節 監督処分の内容	98
第3節 代執行（法第81条第2項）	98
第4節 標識の設置（法第81条第3項、第4項）	98
第9章 罰則	99
第1節 違反行為者に対する罰則（法第91条～第93条、第96条）	99
第2節 雇用者等に対する罰則（両罰規定）（法第94条）	99
第3節 盛土規制法のみなし許可の取扱い	99
第10章 条例、規則等	100
第1節 条例、規則等	100
第11章 開発許可等に係る様式	106

第1章 開発許可制度の概要

第1節 開発許可制度の経緯

昭和30年代に始まった我が国経済の高度成長、産業構造の変化等に伴い産業及び人口の都市への集中が激しくなり、大都市を中心として急激な都市化が進行し、その結果、都市における工場用地、住宅用地等の乱開発により無秩序な市街地が形成されました。

このような不良市街地の弊害を除去し、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要でした。このため、昭和43年に制定された新しい都市計画法（以下「法」という。）では、都市計画区域を「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」である市街化区域と「市街化を抑制すべき区域」である市街化調整区域に区域区分（いわゆる「線引き」）し、段階的かつ計画的に市街化を図ることとされました。

開発許可制度は、①これらの目的を担保すること、②都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、の二つの役割を果たす目的で、昭和45年の法改正により創設されたものです。

本市では、昭和46年3月20日に八戸都市計画区域が、市街化区域と市街化調整区域に線引きされ、同日から開発許可制度が適用になりました。

その後、平成12年の法改正では、モータリゼーションの進展等により都市的な土地利用が全国的に展開している状況を踏まえ、大規模な開発については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされました。

さらに近年は、人口減少・超高齢化社会を迎える中、社会福祉施設、医療施設、学校等の公共公益施設の郊外移転が進み、都市機能の無秩序な拡散が進行しつつあります。こうした中で、都市機能をコンパクトに集積することにより、多くの人々にとっての暮らしやすさを確保するという観点から、平成18年の法改正によって大規模開発及び公共公益施設に係る取扱いの見直し等がなされたところです。

また、近年頻発、激甚化する自然災害に対応するため、令和2年の法改正により、災害ハザードエリアにおける開発抑制を目的とした、市街化調整区域における許可が厳格化されました。

第2節 開発許可制度の内容

1. 開発行為の許可（法第29条）

(1) 開発許可が必要となる規模

- ① 市街化区域：開発区域の面積が1,000㎡以上
- ② 市街化調整区域：面積規定なし（全ての開発行為）
- ③ その他の区域(南郷区)：開発区域の面積が10,000㎡以上

※開発許可は開発行為（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）を行う際必要となります。

(2) 開発許可の基準

- ① 市街地としての一定の整備水準を確保するための基準は法第33条に規定され、さらに都市計画法施行令（以下「政令」という。）及び都市計画法施行規則（以下「省令」という。）に技術的細目が定められており、これらの基準（技術基準）の全てに適合することが必要です。
- ② 市街化調整区域では、技術基準に加えて、開発行為の目的とする建築物等が法第34条に規定する基準（立地基準）に該当することが必要です。
- ③ 法第29条第1項ただし書は、(1)に該当する規模であっても許可を要しない開発行為について規定しています。第1号は市街化区域、第2号は市街化調整区域において許可を受けることを要しないものであり、第3号から第11号までは全区域にわたって許可を受けることを要しないものです。

○開発行為の制限概要図

		市街化区域	市街化調整区域
都市計画区域内	許可を要しない	法第29条第1項第1号 (開発区域の面積が1,000㎡未満の場合) 法第29条第1項第3号～11号	法第29条第1項第2号～第11号
	許可を要する	法第29条第1項第1号 (開発区域の面積が1,000㎡以上の場合)	開発区域の面積に関わらず全ての開発行為 (法第34条第1号～14号に該当する場合のみ許可対象)
都市計画区域外	許可を要しない	法第29条第2項(開発区域の面積が10,000㎡未満の場合) 法第29条第2項第1号 法第29条第2項第2号(法第29条第1項第3号～4号、第9号～11号)	
	許可を要する	法第29条第2項 (開発区域の面積が10,000㎡以上の場合)	

2. 建築許可（法第43条）

市街化調整区域においては、市街化抑制・スプロール防止の趣旨から、開発行為のみならず、開発行為を伴わない建築行為等についても本条により規制を行います。

3. 宅地造成及び特定盛土等規制法のみなし許可

盛土規制法第15条第2項又は第34条第2項により、規制区域における許可対象工事で、区域指定後に都市計画法第29条第1項又は第2項による開発許可を受けた開発行為は、盛土規制法による許可を受けたものと見なします。

4. 許可の権限を有する者

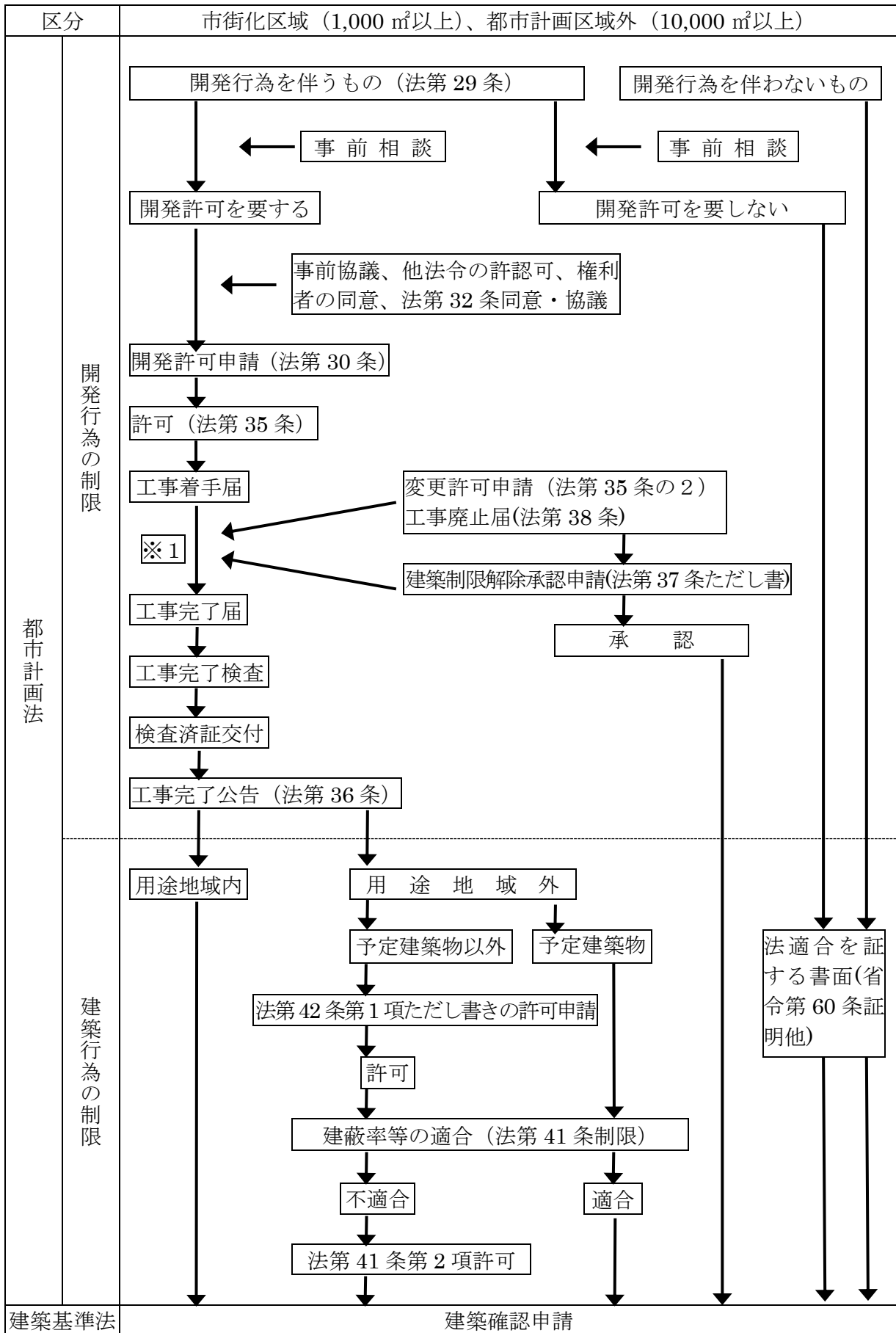
○八戸市長

※当市は開発審査会への付議に関することを含む、開発許可に関する全ての権限を青森県より移譲されており、独自の判断にて許可を出せる事務処理市町村となっております。

<事務委任及び権限移譲の経緯>

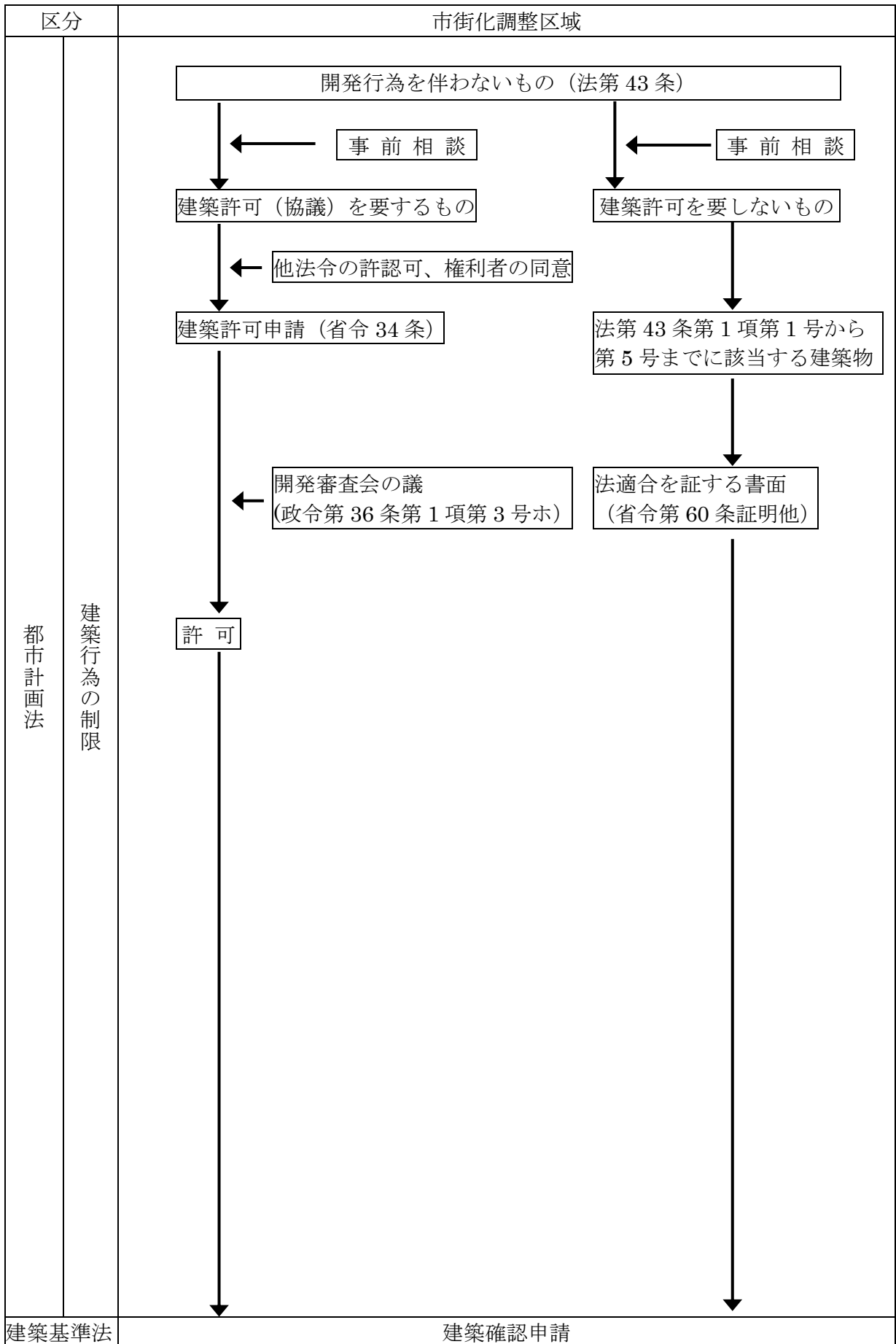
年度	内 容
平成 7年度以前	県知事のみ権限保有
8年	旧法第86条の規定に基づき八戸市長に事務委任
13年	特例市移行に伴い、八戸市長への権限移譲

5. 許可のフローチャート



※1 盛土規制法の許可を受けたものとみなされる場合は、同法の規定により中間検査や、定期報告の手続を別途要する場合があります。

○建築許可のフローチャート



第3節 用語の定義

1. 都市計画区域（法第5条）

「都市計画区域」とは、市又は町村（人口、就業者数その他が政令で定める要件に該当するもの）の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他についての現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域で県が指定するものです。

2. 市街化区域（法第7条第2項）

「市街化区域」とは、都市計画区域内で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です。

3. 市街化調整区域（法第7条第3項）

「市街化調整区域」とは、都市計画区域内で市街化を抑制すべき区域です。

4. 線引都市計画区域（区域区分を持つ都市計画区域）

「線引都市計画区域」とは、市街化区域と市街化調整区域の区分が定められた都市計画区域です。

5. 開発行為（法第4条）

「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います。（法第4条第12項）

(1) 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

「主として・・・」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるという意味です。

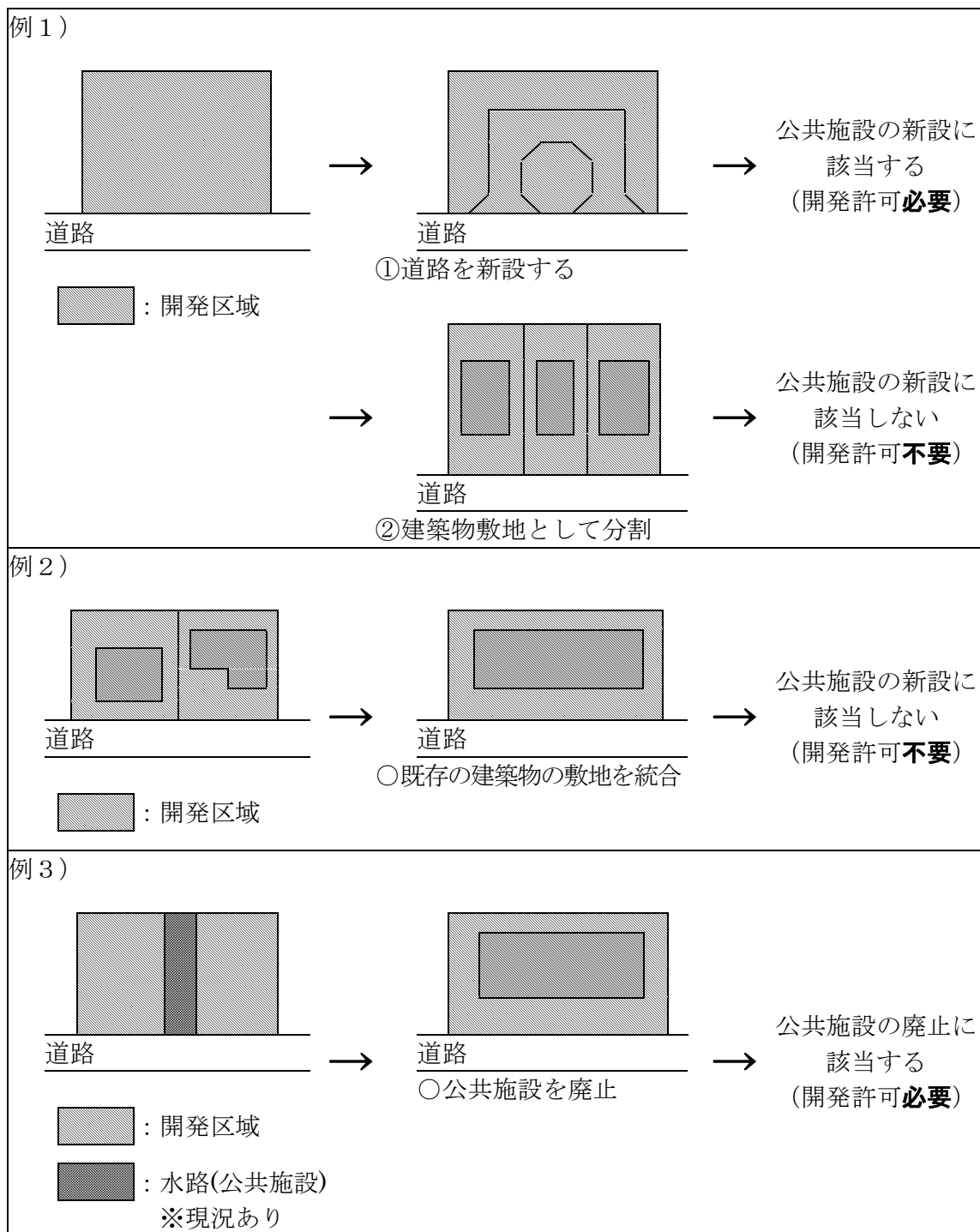
(2) 区画形質の変更

「区画形質の変更」とは、切土、盛土等の造成工事により土地の形状の変更を行い、又は宅地以外の土地を宅地に変更するなど土地の利用状況の変更を行うことをいいます。

① 土地の「区画」の変更について

土地の「区画」の変更による開発行為とは、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公共施設の新設及び改廃を伴うものをいいます。

尚、公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設をいいます。



② 土地の「形」の変更について

土地の「形」の変更による開発行為とは、主として建築物又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の切土、盛土を伴うものをいいます。

従って土地利用するにあたり、現状を変えて利用する場合には、原則として開発行為に該当することになります。

※詳しくは手引き（技術編の第1章_総則）をご確認ください。また、案件ごとに個別に判断することとなりますので、図面等持参の上、建築指導課までご相談ください。

③ 土地の「質」の変更について

土地の「質」の変更による開発行為とは、農地等宅地以外の土地において、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ことを目的としたものをいいます。

農地転用等、別途他法令による許可等が必要な場合がありますので、ご注意ください。

6. 建築物（建築基準法第2条第1号）

「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設をいい、建築設備を含みます。

7. 建築（建築基準法第2条第13号）

「建築」とは建築物を新築、増築、改築し、又は移転することをいいます。

- (1) 「新築」とは、建築物のない敷地において建築物を建築することをいいます。ただし、既存の建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築する場合は、敷地が区分され既存建築物のない新たな敷地に建築するものとして、新築として取り扱います。
- (2) 「増築」とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築する場合、例えば、既存工場敷地内に従業員寮を建築するような場合には、(1)と同様の理由により増築ではなく新築として取り扱います。
- (3) 「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除去し、又は建築物の全部若しくは一部が災害によって滅失した後、引き続き同一敷地内において、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを建築することをいいます。従って、建築物の用途、規模及び構造が著しく異なる建築物の建替えについては開発許可制度上は新築として取り扱います。

なお、「改築」には、用途変更を伴う場合と用途変更を伴わない場合に区別されています。政令第22条第4号では「……建築物の改築で用途の変更を伴わないものの用に供する目的で行う開発行為」といい、第5号では「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」と規定されています。

- (4) 「移転」とは、同一敷地内における建築物の移転をいいます。従って、建築物を現在の敷地から他の敷地へ移すことは移転ではなく、新しい敷地での新築又は増築となります。

8. 特定工作物（法第4条）

「特定工作物」は、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分けられます。

- (1) 「第一種特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令第1条第1項に定めるものをいいます。
 - ① コンクリートプラント
 - ② アスファルトプラント
 - ③ クラッシュャープラント
 - ④ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（危険物とは建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げるものをいいます。）

※ただし、次に該当するものは除きます。

- ・石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設
- ・港湾法第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設
- ・漁港及び漁場の整備等に関する法律第3条第2号ホに規定する補給施設
- ・航空法による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設
- ・電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物
- ・ガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）

<危険物品の種類> (注) 危険物に該当するか否かについて、取扱数量は関係しません。

火薬類（玩具煙火を除く。）	火薬、爆薬、工業雷管及び電気雷管、銃用雷管、信号雷管、実包、空包、信管及び火管、導爆線、導火線、電気導火線、信号炎管及び信号火箭(せん)、煙火、その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	
消防法第2条第7項に規定する危険物	第一類 酸化性固体	<ul style="list-style-type: none"> ・塩素酸塩類 ・過塩素酸塩類 ・無機過酸化物 ・亜塩素酸塩類 ・臭素酸塩類 ・硝酸塩類 ・よう素酸塩類 ・過マンガン酸塩類 ・重クロム酸塩類 ・その他のもので政令で定めるもの <ul style="list-style-type: none"> ・過よう素酸塩類 ・過よう素酸 ・クロム、鉛又はよう素の酸化物 ・亜硝酸塩類 ・次亜塩素酸塩類 ・塩素化イソシアヌル酸 ・ペルオキシ二硫酸塩類 ・ペルオキシほう酸塩類 ・炭酸ナトリウム過酸化水素付加物 ・上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第二類 可燃性固体	<ul style="list-style-type: none"> ・硫化りん ・赤りん ・硫黄 ・鉄粉 ・金属粉 ・マグネシウム ・その他のもので政令で定めるもの ・上記に掲げるもののいずれかを含有するもの ・引火性固体

消防法第2条第7項に規定する危険物	第三類 自然発火性物質及び禁水性物質	<ul style="list-style-type: none"> ・カリウム ・ナトリウム ・アルキルアルミニウム ・アルキルリチウム ・黄りん ・アルカリ金属（カリウム及びナトリウムを除く。）及びアルカリ土類金属 ・有機金属化合物（アルキルアルミニウム及びアルキルリチウムを除く。） ・金属の水素化物 ・金属のりん化合物 ・カルシウム又はアルミニウムの炭化物 ・その他のもので政令で定めるもの <ul style="list-style-type: none"> ・塩素化けい素化合物 ・上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第四類 引火性液体	<ul style="list-style-type: none"> ・特殊引火物 ・第一石油類 ・アルコール類 ・第二石油類 ・第三石油類 ・第四石油類 ・動植物油類
	第五類 自己反応性物質	<ul style="list-style-type: none"> ・有機過酸化物 ・硝酸エステル類 ・ニトロ化合物 ・ニトロソ化合物 ・アゾ化合物 ・ジアゾ化合物 ・ヒドラジンの誘導体 ・ヒドロキシルアミン ・ヒドロキシルアミン塩類 ・その他のもので政令で定めるもの <ul style="list-style-type: none"> ・金属のアジ化物 ・硝酸グアニジン ・一—アリルオキシ—二・三—エポキシプロパン ・四—メチリデンオキセタン—二—オン ・上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第六類 酸化性液体	<ul style="list-style-type: none"> ・過塩素酸 ・過酸化水素 ・硝酸 ・その他のもので政令で定めるもの <ul style="list-style-type: none"> ・ハロゲン間化合物 ・上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
マッチ		
可燃性ガス		
圧縮ガス		
液化ガス		

(2) 「第二種特定工作物」とは、ゴルフコースその他大規模な工作物で政令第1条第2項で定めるものをいいます。

① ゴルフコース

② 1ヘクタール以上の運動、レジャー施設

野球場、庭球場、陸上競技場、ミニゴルフコース、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット、打席が建築物でないゴルフの打放し練習場等が該当しますが、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、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ（ヨット、ボート等の係留所）、モトクロス場等は第二種特定工作物には含まれません。

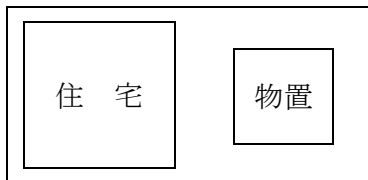
③ 1ヘクタール以上の墓園（ペット霊園を含む。）

9. 敷地（建築基準法施行令第1条第1号）

敷地とは、一の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいいます。

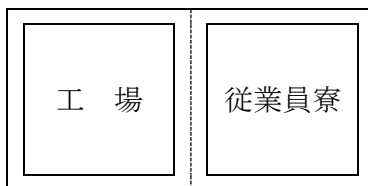
(1) 用途上不可分の建築物が2以上ある場合には、同一敷地とみなします。

例)



(2) 用途上可分の建築物が2以上ある場合には、それぞれ別の敷地とみなします。

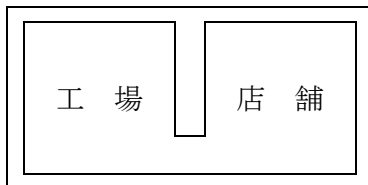
例)



注：同一の事業者がそれぞれの敷地で同時期に開発行為を行う場合は開発区域は一体となります。

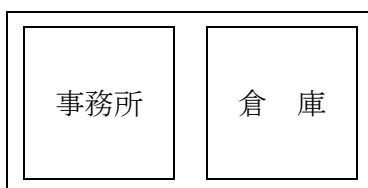
(3) 用途上可分の建築物が2以上ある場合であっても、渡り廊下などで同一の棟とみなされる形態である場合には同一敷地とみなします。

例)



(4) 用途上可分の建築物が2以上ある場合であっても、共通の管理機能のもとに利用される場合には用途上不可分として同一の敷地とみなします。

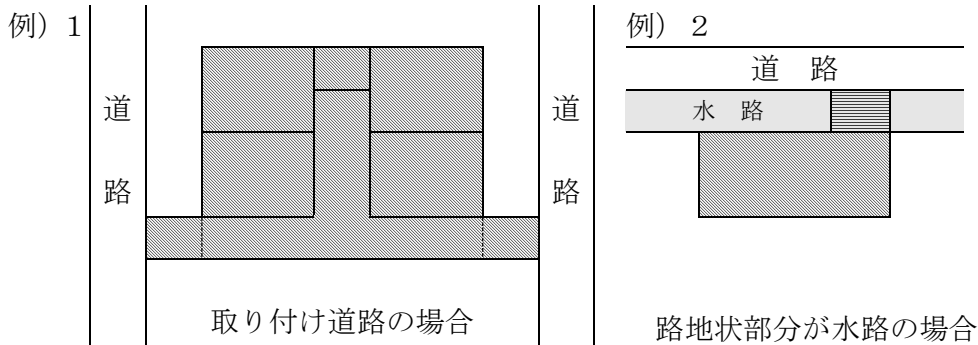
例)



10. 開発区域

「開発区域」とは開発行為をする土地の区域をいいます。ただし、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために一体的に整備する土地の区域があり、その一部において土地の区画形質の変更を行う場合には、区画形質の変更を行わない部分を含め一体的に整備する土地の区域全体を開発区域とみなします。

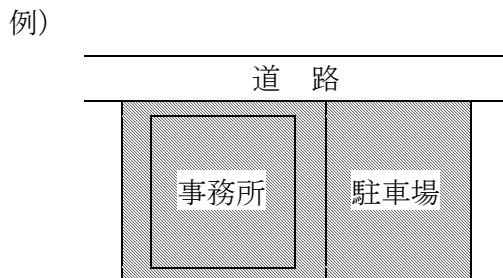
- (1) 既存道路に接道させるため取付道路を築造する場合は、公共施設の整備に該当するので、開発区域に含まれます。また、取付道路と認められない路地状の敷地も開発区域に含まれます。



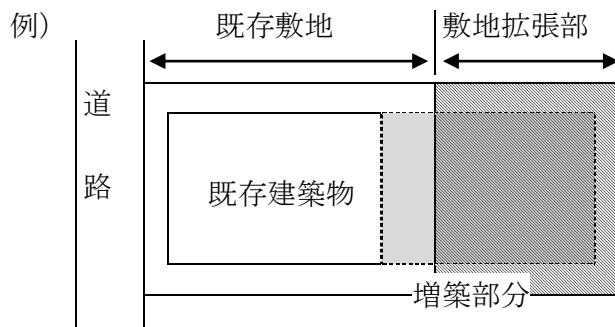
※法第32条協議が必要です。

※開発区域に含めずに、建築基準法第43条の許可が必要です。

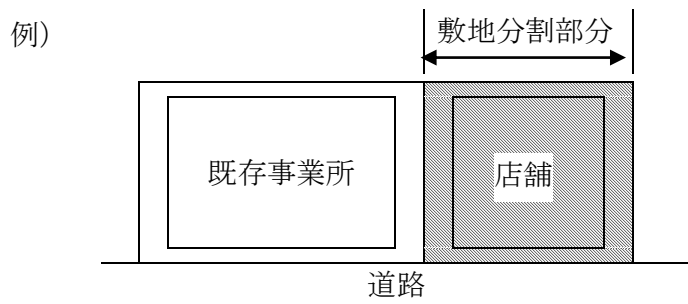
- (2) 建築物の建築等を行わない区域でも、建築物の敷地と一体的に利用する土地は開発区域に含まれます。



- (3) 敷地を拡張して増築する場合で、(5)に該当しない場合は、増築に伴う敷地拡張部分を開発区域として取り扱います。尚、必要に応じて既存敷地の排水施設等に関して、許可基準を適用します。



- (4) 敷地の一部を分割して用途上可分の建築物を建築する場合で、開発行為がある場合は、新たに分割した区域を開発区域とします。



- (5) 同一開発事業者が、法第36条第3項の公告後3年以内に隣接した区域を開発する場合であって、既開発部分と相互に密接な関係を有する開発と認められる場合は、追加造成される部分の規模、予定建築物の有無にかかわらず、原則として一体的な開発行為として取り扱います。

また、同一開発事業者が、当初、開発許可対象規模未満で行った開発行為の終了（造成の完了）後3年以内に隣接した区域を開発する場合であって、既開発部分と相互に密接な関係を有する開発と認められる場合は、追加造成される部分の規模、予定建築物の有無にかかわらず、原則として一体的な開発行為として取り扱います。

さらに、一団の土地を複数の者が区分して造成する場合で、排水施設や道路等の設置が一連のものとして行われ、実質的に一体の造成と認められる時には、原則として一体的な開発行為として取り扱います。

※一体開発の判断については、さまざまなケースがあり、個別具体的に判断することとなります。事前に窓口にてご相談ください。

11. 開発面積

「開発面積」は開発区域外を含めた開発を行う（開発許可を取る）土地の面積全体を指します。例えば開発区域外の道路部分に関して規定以下の幅しか確保出来ていない場合、中心線からのセットバックが必要となります。このセットバック部分は開発区域外の道路ではありますが、開発面積には算入されることとなります。

第2章 開発行為の許可

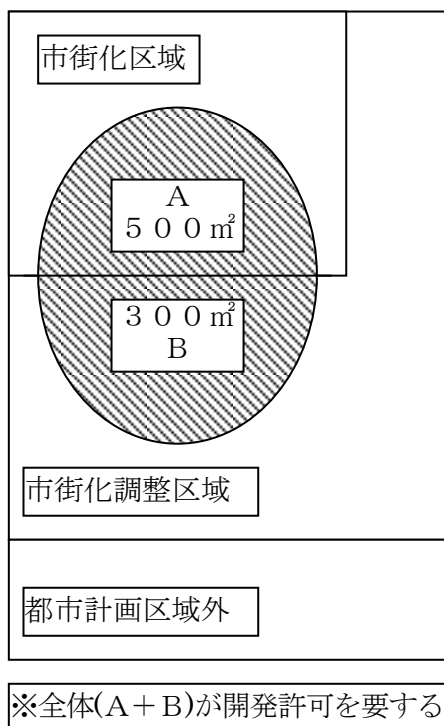
第1節 許可を要する開発行為（法第29条）

都市計画区域内外において、次に掲げる開発行為を行おうとする者は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。

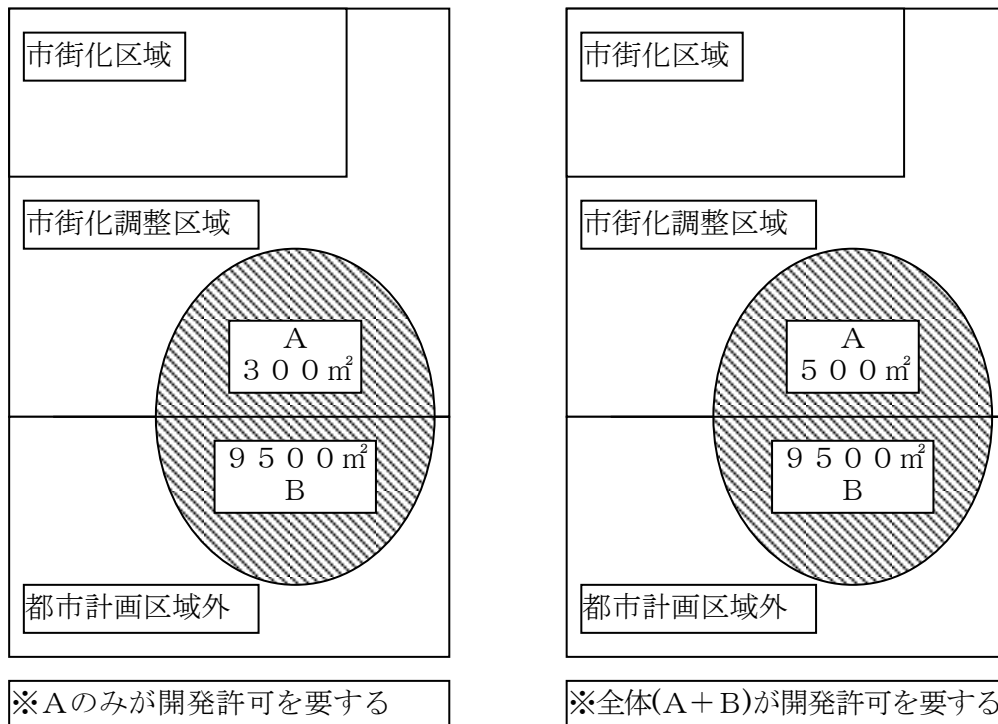
項目	都市計画区域内		都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域	その他の区域
建築物を建築する目的で行う開発行為	開発区域の面積が1,000㎡以上の場合	開発区域の面積規定なし（面積に関わらず全てが対象）	開発区域の面積が10,000㎡以上の場合
第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為			
第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ゴルフコース ・開発区域の面積が1ha以上の運動・レジャー施設、墓園 		

○開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用

(1) 開発区域が市街化区域と市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の面積にかかわらず、開発区域全体が許可を要します。



(2) 開発区域が市街化調整区域と都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域に含まれる部分についてはその面積にかかわらず許可を要しますが、都市計画区域外に含まれる部分については、開発区域全体の面積が1ha以上である場合に許可を要します。



※市街化調整区域と他地域とに開発区域がわたる場合、市街化調整区域に掛かる技術基準（法第33条）及び立地基準（法第34条）は、開発区域全体に適用されることとなりますので、ご注意ください。

第2節 許可を要しない開発行為（法第29条第1項ただし書）

次に掲げる開発行為の許可は不要です。

1. 市街化区域における小規模開発(第1号)

市街化区域内における1,000m²未満の開発行為は、許可を要しません。

ただし、開発許可を要する面積以上の一団の土地を、複数の者等がそれぞれ開発許可を要する面積未満に区分して数回にわたり造成する場合で、排水施設や道路等の設置が一連のものとして行われ、造成時期も近接しているときには、一体の開発行為として許可を要することになります。

2. 市街化調整区域における農林漁業用施設等のための開発行為（第2号）

市街化調整区域内で農林漁業に従事する者が、これらの業務や居住の用に供するために行う開発行為は許可を要しません。

農林漁業の範囲については、日本標準産業分類によるA農業、林業、B漁業の範囲とし、季節的なものであってもこれに含まれます。

農林漁業に従事する者には、被傭者及び法人の構成員である常時従業者は含まれますが、臨時的従業者は含まれません。また、当該区域においてこれらの業務に従事することを要します。なお、居住の用に供する場合は、世帯員のうちの1人以上の者がこれらの業務に従事する者であれば足りる。

農林漁業を営む者の定義

1	農業を営む者	①	10アール（1,000㎡）以上の自己所有の農地について、自らその耕作に従事する者で、かつ、確定申告、住民税の申告等により15万円以上の農業所得が公的書類にて確認できる者、又は5年以上の営農実績がある者。
		②	①の業務に従事する者又は農業生産法人の常時従業者たる構成員でその法人の業務に必要な農作業に主として従事する者。（臨時的な者は含まない。）
2	林業を営む者	①	10アール（1,000㎡）以上の山林について自らその育林に従事する者で、かつ、年間における林業生産物の総販売額が15万円以上である者。
		②	①の業務に従事する者又は林業生産法人の常時従業者たる構成員でその法人の業務に必要な育林作業に主として従事する者。（臨時的な者は含まない。）
3	漁業を営む者	①	年間における漁業生産物の総販売額が15万円以上である水産動植物の採取又は養殖の業務に従事する者。
		②	①の業務に従事する個人又は漁業生産法人の常時従業者たる構成員でその法人の業務に必要な漁業作業に主として従事する者。（臨時的な者は含まない。）

(1) 農林漁業用施設

① 農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

a.畜舎 b.蚕室 c.温室 d.育種苗施設 e.孵卵育雛施設 f.搾乳施設 g.集乳施設
h.農作業舎 i.魚類蓄養施設 j.米麦乾燥調整施設 k.たばこ乾燥施設 l.漁獲物水揚荷さばき施設 等

※配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物及び人工栽培キノコの栽培施設はこれに該当しませんが、法第34条第4号に該当する場合は許可を受けられます。

② 農林水産物の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

a.堆肥舎 b.サイロ c.種苗貯蔵施設 d.農機具収納施設 e.物置 f.漁船漁具保全施設 g.養殖用飼料等保管施設 h.漁船用補給施設 等

③ 家畜診療の用に供する建築物

④ 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

a.用排水機 b.取水施設 等

⑤ ①から④までに掲げるもののほか、農林漁業の用に供する建築物で建築面積が90㎡以内のもの

(2) 農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物

3. 公益上必要な建築物のための開発行為（第3号）

公益上必要な建築物のための開発行為は許可を要しません。対象となる施設は、下表に掲げるものです。

（社会福祉施設、学校施設及び医療施設については許可が必要です。）

<>印は該当しない例

法令号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
政令第21条	1 道路、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 河川施設	河川管理事務所、ダム、水門	河川法	
	3 公園施設	休憩所、野営場、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	
	4 索道及び軌道又は無軌道電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法、軌道法	
	5 石油パイプライン事業施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法	
	6 一般乗合旅客自動車運送事業、特別積合せ貨物運送事業及び一般自動車ターミナル用の施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所、一般路線自動車ターミナル管理事務所 <一般貸切旅客、一般貨物>	道路運送法、貨物自動車運送事業法、自動車ターミナル法	
	7 港湾施設、漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（旅客乗降用固定施設、手荷物取扱所、待合所、宿泊所）、保管施設（倉庫、野積場、貯木場、貯炭場、危険物置場、貯油施設）、厚生施設（船員等の休憩所、診療所）、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁船漁具保全施設	港湾法、漁港漁場整備法	
	8 海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の浸入又は浸食防止施設（堤防、突堤）の管理施設	海岸法	
	9 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	
	10 気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	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	

法令号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等	
政令第21条	11 郵便事業施設	日本郵便株式会社が設置する郵便業務用施設 ＜銀行窓口業務施設、保険窓口業務施設、印紙の売りさばき業務施設＞	日本郵便株式会社法	日本郵便株式会社が郵便業務以外のその他業務も併せて行う場合は、許可を要する。	
	12 電気通信回線設備	第一種電気通信事業	電気通信事業法		
	13 放送施設	放送局	放送法		
	14 電気事業の電気工作物を設置する施設	一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業及び発電事業のための発電所、変電所、送電所、配電所等	電気事業法		
		ガス事業のガス工作物を設置する施設	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、配送、圧送、整圧設備 ＜事務所、サービスステーション＞	ガス事業法	大口ガス事業の用に供するものは、公益性に劣ることから許可不要とはされていない。
	15 水道事業、水道用水供給事業の水道施設	一般需要者への供給、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		
		工業用水道施設	一般需要者への供給、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>	工業用水道事業法	
		公共下水道及び都市下水路施設	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	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	地方公共団体、日本赤十字社、民法法人、宗教法人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<町内会等が設置する地区集会所>	社会教育法	地区集会所は法第34条第14号に該当する。	
	19 公共職業訓練施設	国、地方公共団体、高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校、職業能力開発総合大学校 ＜事業内職業訓練校（共同職業訓練所）＞	職業能力開発促進法		

法令号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
政令第21条	20 火葬場	火葬場 ＜墓地、ペット霊園処理場＞	墓地・埋葬等に関する法律	位置について建築基準法第51条の制限あり
	21 と畜場、化製場等	と殺解体施設、化製場、死亡獣畜取扱所 ＜魚介類及び鳥類の処理施設＞	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施設	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設、ごみ処理施設） ＜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	同一敷地に一般廃棄物と産業廃棄物の処理施設を併置する場合は、全体を許可対象とする。一般廃棄物と産業廃棄物を併せて対象とする破砕処理施設も許可対象とする。 (行実48. 3. 28)
		浄化槽施設	浄化槽	
	23 卸売市場施設	中央卸売市場、地方卸売市場の用に供する施設である建築物、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法	
	24 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 住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法	小集落地区改良事業により建築される建築物は該当しない。
	26 国、都道府県等、市町村及び一部事務組合の研究所等	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター ＜学校、社会福祉施設、医療施設、庁舎、宿舎、公営住宅、競輪場＞ ※	地方自治法	体育館、研修センター、農村環境改善センター等、不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し市町村が管理運営する建築物は該当する。(行実52. 11. 14)
27 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務施設	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業務施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法		

※庁舎、宿舎については、一部許可不要の取り扱いとなるものもあります。

法令号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
政令第21条	29 独立行政法人水資源機構の水資源開発施設	ダム、水位調節施設等水資源開発施設	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業務施設	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業務施設	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業務施設	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、非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	

4. 都市計画事業の施行として行う開発行為（第4号）

知事等の認可を受けて、都市計画事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

5. 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（第5号）

知事等の認可を受けて、土地区画整理事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。
 なお、土地区画整理事業の施行区域であっても、事業の完了後に個別に開発行為を行う場合には、開発許可を要します。

6. 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（第6号）

知事等の認可を受けて、市街地再開発事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

7. 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（第7号）

知事等の認可を受けて、住宅街区整備事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

8. 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（第8号）

知事等の認可を受けて、防災街区整備事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

9. 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地であって、まだ告示がないものにおいて行う開発行為（第9号）

公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がされるまでの間は埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けるべきものとされているので、適用除外とされています。

10. 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（第10号）

非常災害時に応急措置として早急に行う必要がある開発行為は許可を要しません。建築物の応急性と臨時性が本号の判断基準となるので、原則として建築基準法第85条第1項の区域内での災害応急措置が該当します。

1 1. 通常の管理行為、軽易な行為（第 1 1 号）（政令第 2 2 条）

通常の管理行為、軽易な行為で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれのない開発行為は許可を要しません。

- (1) 仮設建築物の建築又は一時的使用のための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
仮設建築物とは一時的臨時的に使用する建築物をいい、建築基準法第 8 5 条第 1 項から第 5 項に規定する仮設建築物はこれに該当しますが、同条第 6 項のそれは必ずしも該当しないので、個別に検討する必要があります。
なお、建築後、一定期間を経た後に除却してまた建築する場合は、継続して使用される建築物であり仮設建築物に該当しません。
- (2) 車庫、物置等の附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
附属建築物とは、既存の主たる建築物の補助的意味を持つ用途上不可分な建築物をいい、その用途、規模、機能等から判断します。附属建築物の床面積は、主たる建築物の規模とのバランスで合理的な範囲でなければならず、物置は 3 0 m²以下程度のもの、車庫は普通自動車 2 台以下程度のものが該当します。
- (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築又は増設に係る面積が 1 0 m²以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
増築部分の床面積が 1 0 m²以内の増築、改築等については、防火地域及び準防火地域におけるものを除いて建築確認も不要です。
- (4) 建築物の改築で、用途変更を伴わないもの等の用に供する目的で行う開発行為
- (5) (4)に掲げるもののほか、建築物の改築で、改築にかかる床面積が 1 0 m²以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (6) 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、事業場等で、下記の全ての要件に該当するものの用に供する目的で行う開発行為。なお、理容業・美容業等の物品にかかわらないサービス業等は該当しません。対象業種については第 5 節 2. (1)③の表の「政令 2 2 条第 6 号該当」欄を参照して下さい。
 - ① 当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が、自ら当該業務を営むものであること。
 - ② 当該建築物の立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接する区域であること。
 - ③ 開発区域の面積が 1 0 0 m²以内であること。
 - ④ 当該建築物の床面積の合計が 5 0 m²以内で、かつ、総床面積の 5 0 %以上がその業務に供する部分であること。

第3節 国又は都道府県等の開発行為（法第34条の2）

下記の者が行う開発行為は、市長との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなされます。

- (1) 国、都道府県、指定都市、中核市及び特例市
- (2) 都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下「事務処理市町村」という。）
- (3) 都道府県、指定都市、中核市、特例市、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、役場事務組合及び港務局
- (4) 都道府県、指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団

なお、法第34条の2の適用について、国又は都道府県等とみなされる者は次のとおりです。

独立行政法人空港周辺整備機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社（都道府県が設立したものに限る。）、土地開発公社、日本下水道事業団

※法第29条第1項第3号及び都市計画法施行令第21条において、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の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外となります。

※法第34条の2の規定による協議内容については建築指導課にてご確認ください。

第4節 開発許可と建築確認

開発許可と建築確認の関係については、建築基準法施行規則第1条の3の規定により、その計画が法第29条、第35条の2、第41条、第42条又は第43条までの規定に適合していることを証する書面を建築確認申請書に添えなければなりません。これに対応して、省令第60条においては、これらの規定に適合していることを証する書面の交付を開発許可権者に求めることができます。

なお、省令第60条に関する手続きを支障なく進めるために、法第29条第3号の政令で定める公益上必要な建築物については、開発担当課と関係担当部局との連絡調整等を行っています。一方、当該建築物の建築を行おうとする者においても、関係担当部局と事業計画に関する協議を要し、当該建築物が確実に開設される見込みであることが必要になります。

第5節 開発許可の基準

開発行為の許可基準は「技術基準（法第33条）」と「市街化調整区域における立地基準（法第34条）」の2つで構成されています。

市街化区域は優先的かつ計画的に市街化を図る区域であり「技術基準」のみを満足すれば足りませんが、市街化区域調整区域は市街化を抑制すべき区域であるので、開発行為の立地性の面からも開発行為を規制する必要があります。

したがって、市街化調整区域内での開発行為については法第33条の「技術基準」に適合するとともに、法第34条の各号のいずれかに該当するものでなければ許可されません。

※第2種特定工作物については、第34条の適用はありません。

1. 技術基準（法第33条）

良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保つための基準を定めたものです。

(1) 用途地域等との適合性（第1号）

用途地域等が指定されている地域では、予定建築物等の用途がこれに適合していること。

(2) 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（第2号）

① 道路、公園、広場等の公共空地（消防水利施設を含む）が適当に配置され、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こと。この場合、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。すなわち、技術的に可能で施行者に不当な負担とならない範囲でできる限り都市計画の内容を実現すること。

② 開発区域内の道路は、開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、接続する必要があるときはその道路と接続すること。

③ 予定建築物等の用途、敷地の規模に応じて次に掲げる幅員以上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。

a. 住宅の敷地又は住宅以外の建築物等の敷地でその規模が1,000㎡未満のものは6m。

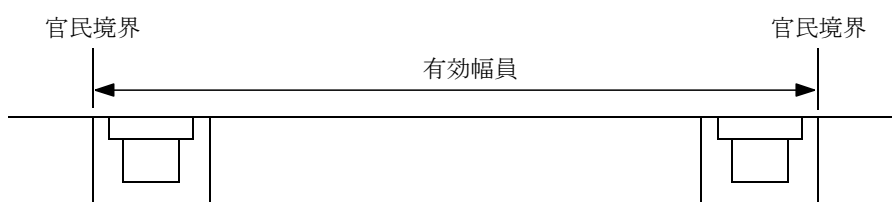
b. その他のものは9m。

ただし、既存道路に接して行われる一敷地の単体の開発行為で、前面道路が幅員の十分でない道路で周辺に既に建築物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難である場合は4m以上の道路。

なお、道路の有効幅員とは、車両通行上支障がない場合であり、側溝用蓋（輪荷重を受けるもの）を設けたものは有効幅員に含まれます。

例)

1. 蓋あり



2. 蓋なし



※蓋・側溝の設計荷重については、管理・帰属を受ける道路管理者へご確認ください。

④ 市街化調整区域における20ha以上の開発行為にあつては、予定建築物等の各敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。

- ⑤ 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9 m（主として住宅目的の開発行為にあっては 6.5 m。）以上の道路（周辺の道路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。
- ⑥ 開発区域内の幅員 9 m 以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- ⑦ 道路に関する技術的細目
- a. 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（アスファルト舗装が望ましい。）とし、路面の排水のため適当な値の横断勾配が附されていること。
 - b. 道路には雨水等を有効に排出するため側溝等を設け、その構造は堅固で耐久力を有するものであること。
 - c. 道路の縦断勾配は、9%以下であること。ただし、地形等によりやむを得ない場合は小区間に限り 12%以下とすることができます。
 - d. 道路は階段状でないこと。（歩行者専用道路で通行の安全上支障がないものを除く。）
 - e. 道路は袋路状でないこと。（比較的近い将来に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を除く。）
 - f. 歩道のない道路が同一平面で交差する箇所、接続する箇所又は歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角が切り取られていること。
 - g. 歩道は縁石又はさく等で車道から分離されていること。
- ⑧ 開発区域の面積が 0.3 ha 以上 5 ha 未満の開発行為では、開発区域の 3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。（土地区画整理事業が施行された土地における二次開発の場合などで、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でその敷地が一である場合等特に必要がないと認められる場合を除く。）
- ⑨ 開発区域の面積が 5 ha 以上の開発行為では、1箇所当たり 300㎡以上で、その面積の合計が開発区域の 3%以上の公園が設けられていること。尚、そのうち、開発区域の面積が 5 ha 以上 20 ha 未満の開発行為では、1,000㎡以上の公園が 1箇所以上、開発区域の面積が 20 ha 以上の開発行為にあっては 1,000㎡以上の公園が 2箇所以上であること。
- ⑩ 公園に関する技術的細目
- a. 面積が 1,000㎡以上の公園は、2以上の出入り口が配置されていること。この場合、原則として、1辺に 2箇所設けるのではなく、最低 2辺に出入り口を設けること。
 - b. 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置等で利用者の安全を図るための措置を講じること。
 - c. 公園は、広場、遊戯施設等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。
 - d. 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。この場合、公園の有効利用上支障のないものであること。

- ⑩ 消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防水利施設は、消防法第20条の規定に基づく「消防水利の基準」に適合していること。

(3) 排水路その他の排水施設（第3号）

- ① 開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。計画雨水量は5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の値を用い、計画汚水量は計画人口1人1日最大給水量から算出される計画1日最大汚水量に、工場等の廃水量及び侵入が予想される地下水量を加えて時間最大汚水量を求めること。
- ② 開発区域内の排水施設は、区域内の下水を有効にかつ適切に排出できるように、下水道、排水路、河川、湖等へ接続していること。この場合、放流先の排水能力が集中豪雨時等に不十分となる場合には、雨水に限り遊水池等の一時貯留施設（災害上危険のない構造のもの。）を設けることができる。
- ③ 雨水（処理された清浄な汚水等で衛生上問題のないものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出すること。
- ④ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為では、終末処理施設を有する下水道等に汚水を放流する場合を除き、終末処理施設が設けられていること。
- ⑤ 排水施設に関する技術的細目
- a. 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
 - b. 排水施設は、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講じられていること。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して設けることができる。
 - c. 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
 - d. 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の内径又は内のり幅は、20cm以上であること。
 - e. 排水施設のうち暗渠である構造の部分の次の箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ. 公共の用に供する管渠の始まる箇所。
 - ロ. 下水の流路の方向、勾配、横断面が著しく変化する箇所。（管渠の清掃に支障がない場合を除く。）
 - ハ. 管渠の長さとその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所。
 - f. ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべます又はマンホールにあたっては、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。
 - g. ます又はマンホールの底には、雨水用のますでは深さ15cm以上の泥だめが、その他のます又はマンホールではその接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ相当幅のインバートが設けられていること。

(4) 水道その他の給水施設（第4号）

水道その他の給水施設が、開発区域で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。

(5) 地区計画等（第5号）

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の内容に即して定められていること。

(6) 公共施設、公益的施設及び予定建築物の用途の配分（第6号）

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、学校等の公益的施設及び開発区域内の予定建築物の用途の配分が定められていること。主として住宅を建築する目的の20ha以上の開発行為の場合は、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、購買施設等の公益的施設の配置及び規模を考慮すること（周辺の状況により必要がない場合を除く。）。この場合、開発者が自ら整備するのではなく、用地として確保しておけば足够了。

(7) 宅地の安全性（第7号）

盛土規制法による規制区域内における許可対象工事で区域指定後に都市計画法に基づく開発許可を受けた開発行為は、盛土規制法の技術基準にも適合する必要があります。

- ① 開発区域内の地盤が軟弱である場合は、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、各種のドレーン工法による水抜き等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は、崖の上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水等の地表水が流れるように勾配がとられていること。
なお、「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。
- ③ 切土をする場合で、切土後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置換え等の措置が講ぜられていること。
- ④ 盛土をする場合は、雨水等の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、締固めの措置が講じられていること。
なお、締固めは、おおむね30cm以下の盛土厚ごとにローラー等による転圧を繰り返して行うこと。
- ⑤ 著しく傾斜している土地で盛土をする場合は、段切り等の措置が講ぜられていること。
なお、雑草等が茂っている地盤に直接盛土をすると、植物の腐食により新旧地盤面の接する面に弱い地層ができるので、雑草等の除去等を行うこと。

⑥ 崖面の保護

- a. 切土をした2mを超える崖、盛土をした1mを超える崖又は切土と盛土を同時にした2mを超えるがけの崖面は、擁壁で覆うこと。

ただし、切土をした崖で、土質が次表の左欄に該当し、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のものは、この限りではありません。

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

- b. 土質が前表の左欄に掲げるものに該当し、勾配が中欄の角度を超え右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5m以内の部分。この場合、前号に該当する崖の部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

※ 小段等によって上下に分離されたがけの場合、下層のがけ面の下端を含み水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとしてみなす。

※ この規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算の結果により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土地で擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられる場合は、適用しない。

- c. 擁壁で覆われていないがけであっても、石張り、芝張り、モルタル吹付け等によって風化等の浸食に対して保護すること。

⑦ 擁壁に関する技術的細目

- a. 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって、破壊、転倒、すべり、沈下が生じないように確かめること。なお、土圧は、土の圧力のほか水圧、自重、建築物、積雪等の積載荷重を含めて計算すること。

- b. 擁壁には、その裏面の排水をよくするため水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設けること。(空積造等で裏面の水が有効に排水できるものを除く。)

- c. 高さ2mを超える擁壁については、建築基準法施行令第142条の規定を準用します。具体的には、鉄筋コンクリート造、石造等の腐らない材料を用いた構造とすること、石造の擁壁は、裏込めにコンクリートを用い、石と石とを十分に結合することのほか、構造設計の原則、木ぐいの基準、構造耐力上主要な部分等の支え、コンクリートの材料、鉄筋の定着、コンクリートの強度、コンクリートの養生、鉄筋のかぶり厚さ等の規定があります。

(8) 適正な区域の選定 (第8号)

開発区域内に災害危険区域(建築基準法第39条第1項)、地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)、土砂災害特別警戒区域(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項)、浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)、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。(開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がない場合を除く。)

(9) 樹木の保存、表土の保全等 (第9号)

1 h a 以上の開発行為の場合、開発区域及びその周辺の環境を保全するため、植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全等を行うこと。

- ① 高さが10 m以上の健全な樹木又は高さ5 m以上で規模が300 m²以上の健全な樹木の集団は、公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯、法面等として配置するなど、その保存の措置が講ぜられていること。

ただし、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合、南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合等、やむを得ない場合を除きます。

- ② 1,000 m²以上の面積で1 mを超える切土又は盛土を行う場合は、表土（植物の生育に必要な有機物質を含む表層土壌）の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。表土の保全を行う部分は、公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯等です。

- a. 表土の復元：開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分に復元すること。厚さは20～40cm程度とする。
- b. 客土：開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分を覆うこと。
- c. 土壌の改良：土壌改良剤と肥料を与え、耕起すること。

(10) 緩衝帯 (第10号)

騒音、振動、煤煙、悪臭等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為で1 h a 以上の場合には、緑地帯等の緩衝帯を次表の幅員で配置すること。また、緩衝帯は工場の敷地の一部となるので、緩衝帯の境界に縁石を設置するなどして区域を明確にすること。

なお、開発区域の周辺に公園、緑地、河川、植樹のされた大規模な街路、法面等緩衝効果を有するものが存する場合は、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができます。

面 積	幅 員
1.0 ～ 1.5 h a 未満	4 m以上
1.5 ～ 5.0 h a 未満	5 m以上
5.0 ～ 15.0 h a 未満	10 m以上
15.0 ～ 25.0 h a 未満	15 m以上
25.0 h a 以上	20 m以上

(11) 輸送の便等 (第11号)

40 h a 以上の開発行為では、道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないこと。特に必要がある場合には、開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保すること。

(12) 申請者の資力及び信用（第12号）

非自己用又は1ha以上の自己業務用の開発行為の場合（盛土規制法みなし許可の場合は自己居住用や1ha未満の自己業務用の開発行為も含む）は、申請者が事業計画どおりに事業を完遂する資力的能力があり、また、過去の事業実績等から判断して着実に許可条件等を遵守し、事業を遂行する信用があること。

令和5年6月19日付「都市計画法第33条第1項第12号の規定の運用について（技術的助言）」により、申請者が暴力団等に該当しないことの誓約書の提出が必要となります。

(13) 工事施行者の能力（第13号）

非自己用又は1ha以上の自己業務用の開発行為の場合（盛土規制法みなし許可の場合は自己居住用や1ha未満の自己業務用の開発行為も含む）は、工事施行者が開発行為に関する全ての工事を完成するために必要な能力があること。

(14) 権利者の同意（第14号）

①開発行為をしようとする場合は、当該開発行為等の実施の妨げとなる次に掲げる権利者の相当数の同意が必要になります。

- a. 当該開発行為をしようとする土地の区域内の土地の権利者
- b. 区域内にある建築物、その他の工作物の権利者
- c. 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の権利者

②「権利者」の範囲

土地 … 所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含みます。

工作物 … 所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者を含みます。

③「相当数の同意」の要件

- a. 全ての権利者の3分の2以上の同意があること
- b. 全ての権利者のうち所有権及び借地権を有する者のそれぞれ3分の2以上の同意があること
- c. 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の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること

※以上①から③を全て満たすことを要件としていますが、当市では、原則として、開発行為の許可申請時に権利を有する者全員の同意を得なければならないこととしています。なお、土地所有者の同意を得ないまま開発許可を得た土地については、開発許可を得たからといって私法上の権限を取得するものではなく、全ての権利者の同意を得なければ工事を行うことは出来ません。

例A、B、C、D、E、F、Gの7人が権利者の場合

※A、B、C、Gは所有権者

※D、E、Fは借地権者（土地所有者は全てG）

a. 全ての権利者の同意

同意者……A、C、E、F、G

非同意者……B、D

⇒ 5 / 7 → **2 / 3 以上の同意**

b. 所有権者及び借地権者の同意

b-1

所有権者……A、B、C、G

↳ 内同意者→A、C、G

⇒ 3 / 4 → **2 / 3 以上の同意**

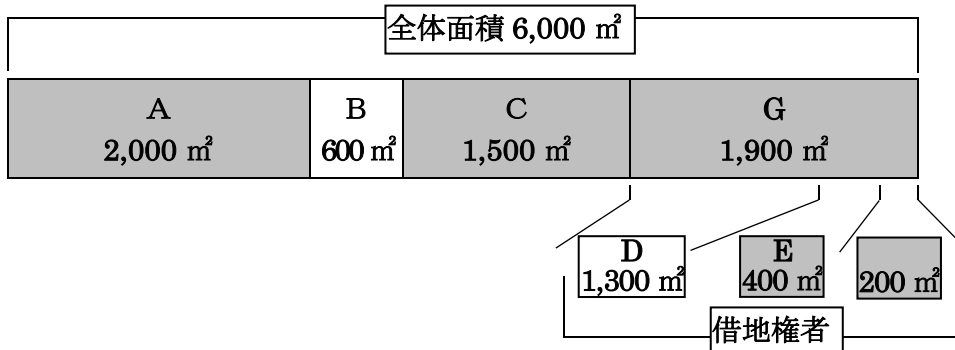
b-2

借地権者……D、E、F

↳ 内同意者→E、F

⇒ 2 / 3 → **2 / 3 以上の同意**

c. 同意した所有権者及び借地権者の土地

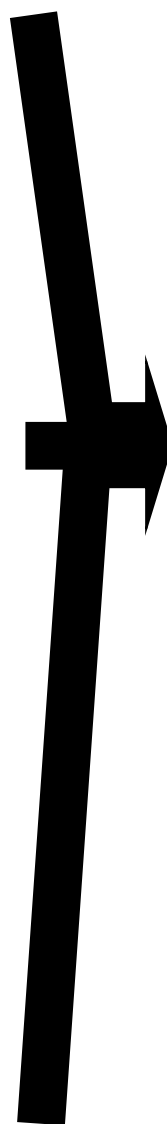


総地積 = 全体面積 + 借地権面積 (G) = 6,000 + 1,900 = 7,900 m²

同意者 A + C + E + F + G = 6,000 m²

非同意者 B + D = 1,900 m²

⇒ 6,000 / 7,900 → **2 / 3 以上の同意**



①、②、③全ての要件を満たすため、相当数の同意を得たとみなす

法第33条に規定する技術基準一覧表

番号	区分	許可基準	建築物			第一種特定工作物		第二種特定工作物		適用規模	法第33条第1項該号	政令	省令
			自己居住用	自己業務用	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用				
1	用途地域等への適合	○用途地域等が定められている時は、予定建築物等の用途が適合していること	○	○	○	○	○	○	○		1		
		○地区計画等の内容に整合していること	○	○	○	○	○	○	○		5		
2	道路	○通行の安全性 ○機能の有効性	×	○	○	○	○	○	○		2	25①	
		○敷地に接する道路の幅員 ①1,000㎡未満の敷地6m以上 ②上記以外の敷地9m以上	×	○	○	○	○	○	○		2	25②	20
		○市街化調整区域20ha以上の開発の場合 ①敷地から250m以内に幅員12m以上の道路があること	×	○	○	○	○	×	×	20ha以上	2	25③	
		○開発区域内の主要道路が接続する開発区域外の道路幅員 ①原則9m(住宅目的では6.5m)以上 ②例外的に、周辺の状況によりやむを得ない場合は、通行に支障のない道路	×	○	○	○	○	○	○		2	25④	
		○区域内の9m以上の道路は、歩車道が分離されていること	×	○	○	○	○	○	○		2	25⑤	
		○砂利敷等安全、円滑な交通に支障のない構造で適当な横断勾配が附されていること	×	○	○	○	○	○	○		2	29	24①
		○適当な排水施設	×	○	○	○	○	○	○		2	29	24②
		○縦断勾配 ①原則9%以下	×	○	○	○	○	○	○		2	29	24③
		○階段状でないこと	×	○	○	○	○	○	○		2	29	24④
		○袋路状でないこと ①例外的に予定接続道路がある場合又は転回広場等がある場合は認める	×	○	○	○	○	○	○		2	29	24⑤
3	公園・緑地	○合計3%以上の公園等 ①例外的に周辺に既設のものがある場合、用途が住宅以外のもの、かつ、敷地が一である場合等周辺の状況、用途及び配置により設置しなくても良い	×	○	○	○	○	×	×	0.3ha~5ha	2	25⑥	
		○一箇所当たり300㎡以上で合計3%以上必要	×	○	○	○	○	×	×	5ha~	2	25⑦	21①
		○1,000㎡以上が1箇所以上で合計3%以上必要	×	○	○	○	○	×	×	5ha~20ha	2		21②
		○1,000㎡以上が2箇所以上で合計3%以上必要	×	○	○	○	○	×	×	20ha~	2		21②
		○1,000㎡以上の公園には、2箇所以上の出入り口	×	○	○	○	○	×	×		2	29	25①
		○交通量の多いところでは、安全確保の措置が必要	×	○	○	○	○	×	×		2	29	25②
		○適切な形状及び勾配での施設配置	×	○	○	○	○	×	×		2	29	25③
		○適切な排水施設	×	○	○	○	○	×	×		2	29	25④

番号	区分	許可基準	建築物			第一種特定 工作物		第二種特定 工作物		適用規模	法第33条 第1項該 当号	政令	省令
			自己 居住用	自己 業務用	非 自己用	自己用	非 自己用	自己用	非 自己用				
4	排水施設	○5年確率の降雨強度、付随排水、区域の状況による管渠の勾配及び断面面積	○	○	○	○	○	○	○		3	26①	22
		○放流先の排水能力、利水の状況により公共の水域若しくは海域に接続すること。能力により一時貯留施設を設置	○	○	○	○	○	○	○		3	26②	
		○雨水以外の下水は暗渠排水	○	○	○	○	○	○	○		3	26③	
		(技術的細目)	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26①
		○堅固で耐久力を有する構造	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26②
		○耐水材料で造り漏水を最小限度とする措置	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26③
		○公共の排水施設は、維持管理上支障のない場所に設置	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26④
		○公共の排水施設のうち暗渠の内径は、20cm以上	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26⑤
5	消防施設	○ます又はマンホールを設置する箇所											
		①公共管渠の始まる箇所	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26⑥
		②流路、勾配等が著しく変化する箇所	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26⑦
		③内径の120倍を超えない範囲内で必要な箇所	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26⑧
		○ます又はマンホールのふた	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26⑨
		○ます又はマンホールの底	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26⑩
		①深さ15cm以上のどろため(雨水専用の場合)	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26⑪
②相当幅のインバート(その他の場合)	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26⑫		
6	給水施設	○消防法第20条第1項の基準に適合	×	○	○	○	○	○	○		2	25⑧	
7	給水施設	○需要に支障をきたさないよう設置	×	○	○	○	○	○	○		4		
8	公益的施設	○公共・公益的施設及び区域内建築物の適切な用途配分									6		
		○教育施設、医療施設、交通施設、購買施設等公益的施設用地の確保									6	27	
		○地盤の軟弱な土地、がけ崩れ、出水のおそれのある場合は、	○	○	○	○	○	○	○		7	28①	
		①軟弱地盤→沈下、区域外地盤の隆起が生じないように土の置換え、水抜き等の措置	○	○	○	○	○	○	○		7	28②	
		②崖が生じる場合→崖の上端に続く地盤面は逆勾配とする	○	○	○	○	○	○	○		7	28③	
		③切土の場合→すべりやすい土質は、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置換え等の措置	○	○	○	○	○	○	○		7	28④	
		④盛土の場合→締固め等の措置	○	○	○	○	○	○	○		7	28⑤	
		⑤傾斜地の場合→すべり面対策として段切り等の措置	○	○	○	○	○	○	○		7	28⑥	23
⑥崖面の保護→擁壁の設置、石張り、芝張り等の設置	○	○	○	○	○	○	○		7	28⑦			
⑦地下水からの崖面の保護→地下水の有効かつ適切な排水施設の設置	○	○	○	○	○	○	○		7	28⑧			
9	災害危険区域等の除外	○下記の危険区域を開発区域に含まないこと	×	○	○	○	○	○	○		8		
		①建築基準法第39条第1項の災害危険区域	×	○	○	○	○	○	○		8		
		②地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域	×	○	○	○	○	○	○		8		
		③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	×	○	○	○	○	○	○		8		
		④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	×	○	○	○	○	○	○		8		
⑤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	×	○	○	○	○	○	○		8	23の2			

番号	区分	許可基準	建築物			第一種特定工作物		第二種特定工作物		適用規模	法第33条第1項該号	政令	省令
			自己居住用	自己業務用	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用				
10	樹木保存、表土保全	○樹木の保存、表土の保全等に必要措置	○	○	○	○	○	○	○	1ha～	9	23の3	
		①高さ10m以上の健全な樹木又は高さ5mかつ300㎡以上の健全な樹木の集団は、公園、緑地として保全	○	○	○	○	○	○	○		9	28の2①	23の2
		②高さ1mを超える切土又は盛土の面積が1,000㎡以上である場合は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置	○	○	○	○	○	○	○		9	28の2②	
11	緩衝帯	○騒音、振動等による環境悪化のおそれのある場合は、緑地帯等の緩衝帯を設置	○	○	○	○	○	○	○	1ha～	10	23の4	23の3
		①1ha～1.5ha→4m	○	○	○	○	○	○	○		10	28の3	23の3
		②1.5ha～5ha→5m	○	○	○	○	○	○	○		10	28の3	23の3
		③5ha～15ha→10m	○	○	○	○	○	○	○		10	28の3	23の3
		④15ha～25ha→15m	○	○	○	○	○	○	○		10	28の3	23の3
		⑤25ha以上→20m	○	○	○	○	○	○	○		10	28の3	23の3
12	輸送施設	○道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないこと	○	○	○	○	○	○	○	40ha～	11	24	
		○申請者に資力・信用があること (盛土規制法みなし許可の場合は自己居住用や1ha未満の自己業務用の開発行為も適用)	×	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○		12	24の2	
14	工事施行者の能力	○工事施行者に完成するために必要な能力があること (盛土規制法みなし許可の場合は自己居住用や1ha未満の自己業務用の開発行為も適用)	×	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○		13	24の3	
		○区域内の土地、開発行為に関する工事の区域内の土地等の権利者の相当数の同意を得ていること	○	○	○	○	○	○	○		14		

2. 立地基準（法第34条）

市街化調整区域では、法第33条に定める技術基準の他、法第34条各号のいずれかに該当するものでなければ許可されません。

なお、第二種特定工作物は市街化の要因となるものでなく、また、スプロール現象を引き起すおそれもないので、法第34条の立地基準は適用されません。

(1) 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な物品の販売等を目的とする開発行為（第1号）

市街化調整区域でも、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるように配慮する必要があるため、公益上必要な建築物である社会福祉施設、学校施設並びに医療施設の建築物又は日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・あん摩業、自動車修理工場等を営むための施設が許可の対象になります。ただし、著しく規模の大きい店舗や、主として市街化区域に居住する者をサービスの対象にしたものは除かれます。

○公益上必要な建築物

公益上必要な建築物については、主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する施設で、代表的なものは下表に掲げるものとなります。

<>印は該当しない例

公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
児童福祉施設	家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業、乳児等通園支援事業	児童福祉法	
社会福祉施設	救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿所提供施設	生活保護法	社会福祉法第2条第2項及び同条第3項に掲げる事業の用に供する施設。
	乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童心理治療施設、児童自立支援施設、助産施設、保育所、児童厚生施設、児童家庭支援センター、里親支援センター、 <u>障害児通所支援事業等</u> ※の用に供する施設 ※社会福祉法第2条第3項第2号に規定される事業	児童福祉法	
	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、老人介護支援センター、 <u>老人居宅介護等事業等</u> ※の用に供する施設 ※社会福祉法第2条第3項第4号に規定される事業 <有料老人ホーム>	老人福祉法	

公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
社会福祉施設	障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム、 <u>障害福祉サービス事業等※</u> の用に供する施設 ※社会福祉法第2条第3項第4の2号に規定される事業	障害者総合支援法	社会福祉法第2条第2項及び同条第3項に掲げる事業の用に供する施設
	女性自立支援施設	困難な問題を抱える女性への支援に関する法律	
	授産施設、隣保館、福祉サービス利用援助事業の用に供する施設	社会福祉法	
	認定生活困窮者就労訓練事業の用に供する施設	生活困窮者自立支援法	
	幼保連携型認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律	
	<u>母子家庭日常生活支援事業等※</u> の用に供する施設、母子・父子福祉施設 ※社会福祉法第2条第3項第3号に規定される事業	母子及び父子並びに寡婦福祉法	
	<u>身体障害者生活訓練等事業等※</u> の用に供する施設、身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設 ※社会福祉法第2条第3項第5号に規定される事業	身体障害者福祉法	
	知的障害者の更生相談に応ずる事業の用に供する施設	知的障害者福祉法	
更正保護施設	更正保護施設	更正保護事業法	更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設
学校施設	幼稚園、小学校、中学校 ＜高等学校、高等専門学校、盲学校、聾学校、養護学校、大学、専修学校、各種学校＞	学校教育法	
医療施設	診療所、助産所 ＜病院＞	医療法	

○日常生活に必要な物品の小売業等を営むための施設

日常生活に必要な物品の販売等を目的とする開発行為については、下記の要件のいずれにも該当するものが認められます。

- ① 開発区域の位置は、市街化調整区域の既存集落内又はその外縁部から50m程度の範囲内にあること。
- ② 開発行為に係る建築物の敷地面積が1,000㎡未満であり、建築物の延床面積が250㎡未満であること。
- ③ 業種は、下表に掲げているもののうち、適合する各業種に該当するものであること。

◇分類表（日本産業分類（第14回改定版）より）

大分類I 卸売・小売業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
56 各種商品 小売業	561 百貨店	5611 百貨店	衣食住の各種商品の販売、常時50人以上の従業員	百貨店、デパートメントストア	×	×
	562 総合スーパーマーケット	5621 総合スーパーマーケット	衣食住の各種商品をセルフサービス方式により販売、常時50人以上の従業員	総合スーパーマーケット	×	×
	563 コンビニエンスストア	5631 コンビニエンスストア	飲食料品を中心としたものに限る	コンビニエンスストア	○	○
	564 ドラッグストア	5641 ドラッグストア	医薬品、化粧品を中心として家庭用品、加工食品もセルフサービス方式によって小売	ドラッグストア ※薬局(6032)	×	×
	565 ホームセンター	5651 ホームセンター	各種工具、建築材料等住関連商品を中心として家庭用品、加工食品も小売	ホームセンター ※ディスカウントショップ（販売する商品によって分類）（5661を除く中分類56～60）	×	×
	566 均一価格店	5661 均一価格店	食器や文具等家庭用品を中心として、加工食品等も含めた各種最寄り品を均一価格を基本に小売	均一価格店	×	×

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
56 各種商品 小売業	569 その他の各 種商品小売 業	5699 その他の各種 商品小売業	衣食住の各種 商品の販売、常 時50人未満の 従業員		×	×
57 織物・衣 服・身の 回り品小 売業	571 呉服・服地・ 寝具小売業	5711 呉服・服地小売 業		呉服、和服、反物、帯、 小ぎれ、裏地、らしや ※帆布(6099)	○	○
		5712 寝具小売業		ふとん、毛布、ふとん地、 敷布、蚊帳、ふとん綿、 丹前、ナイトガウン、ま くら、マットレス、パジ ヤマ ※ベッド(6011)、電気毛 布(5931)	○	○
	572 男子服小売 業	5721 男子服小売業	既製、注文を問 わない	洋服、注文服(材料店持ち のもの)、テーラーショッ プ、学生服、オーバーコ ート、レインコート、ジ ャンパー、作業服、ズボ ン ※注文服店(材料個人持 ちのもの)(7931)、ワイシ ャツ(5793)、運動衣 (6071)	○	○
	573 婦人・子供服 小売業	5731 婦人服小売業		既製、注文を問 わない	婦人服仕立、婦人用事務 服、洋裁、レインコート、 毛皮コート、ブティック(婦人服) ※婦人服仕立(材料個人 持ちのもの)(7931)、白衣 (5799)、運動衣(6071)	○
5732 子供服小売業				既製、注文を問 わない	子供服仕立、ベビー服 ※子供服仕立(材料個人 持ちのもの)(7931)、運動 衣(6071)	○
574 靴・履物小売 業	5741 靴小売業			ゴム靴、合成皮革靴、プ ラスチック成形靴、布製 靴、地下足袋、靴附属品、 注文靴、靴ひも、靴墨 ※中古靴(6097)、靴修理(修理専門のもの)(9093)、 スポーツ用靴(6071)	○	○

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
57 織物・衣服・身の回り品小売業	574 靴・履物小売業	5742 履物小売業(靴を除く)		げた、草履、スリッパ、サンダル	○	○
		5791 かばん・袋物小売業		トランク、ハンドバッグ	○	○
	579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5792 下着類小売業		補整着、Tシャツ	○	○
		5793 洋品雑貨・小間物小売業		洋品店、装身具(貴金属製を除く)、化粧道具、シャツ、ワイシャツ、帽子、ネクタイ、ハンカチーフ、ふろしき、手ぬぐい、タオル、足袋、靴下、扇子・うちわ、紋章、ベルト、バックル、裁縫用品 ※装身具(貴金属製のもの)(6094)	○	○
		5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業		洋傘、和傘、ステッキ、白衣、水着(競泳用を除く) ※男子用レインコート(5721)、婦人用レインコート(5731)、競泳用水着(6071)	○	○
58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業	5811 食料品スーパーマーケット	生鮮食料品(青果、鮮魚、精肉)を中心として、その加工設備を有する場合も含め、セルフサービス方式によって小売	食料品スーパーマーケット	○	○
		5819 その他の各種食料品小売業		各種食料品店、食料雑貨店	○	○
	582 野菜・果実小売業	5821 野菜小売業		八百屋	○	○
		5822 果実小売業		果物屋 ※果実缶詰(5899)	○	○
	583 食肉小売業	5831 食肉小売業(卵、鳥肉を除く)		肉屋、獣肉、塩蔵肉、冷凍肉、肉製品、魚肉ハム・ソーセージ ※鳥肉(5832)	○	○

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	
58 飲食料品 小売業	583 食肉小売業	5832 卵、鳥肉小売業		卵、鳥肉	○	○	
	584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業		魚屋、貝類、かき、川魚、 冷凍魚、海藻(生のもの) ※観賞用鯉(6095)	○	○	
	585 酒小売業	5851 酒小売業		酒 ※調味料(5899)	○	○	
	586 菓子・パン小 売業	5861 菓子小売業(製 造小売)			洋菓子、和菓子、干菓子、 だ菓子、せんべい、あめ、 ケーキ、まんじゅう、も ち、焼いも屋；甘ぐり、 アイスクリーム・アイス キャンデー、ドーナッツ	×	○
		5862 菓子小売業(製 造小売でない もの)				○	○
		5863 パン小売業(製 造小売)			パン ※調理パン(5894)、ハン バーガー店(7691)	×	○
		5864 パン小売業(製 造小売でない もの)			パン ※調理パン(5894)	○	○
	589 その他の飲 食料品小売 業	5891 牛乳小売業			牛乳スタンド ※乳製品(ヨーグルト、 バター、チーズなど) (5899)	○	○
		5892 飲料小売業(別 掲を除く)			清涼飲料、果汁飲料、ミ ネラルウォーター、乳酸菌 飲料、茶類飲料 ※乳製品(ヨーグルト、 バター、チーズなど) (5899)、酒屋(5851)	○	○
		5893 茶類小売業			こぶ茶、コーヒー、ココ ア、豆茶、麦茶、紅茶	○	○

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第 22条第 6号該当	法第34 条第1 号該当
58 飲食料品 小売業	589 その他の飲 食料品小売 業	5894 料理品小売業	客の注文によ って調理をし 提供するもの は除く	惣菜屋、折詰、揚物、駅 弁売店、おにぎり、煮豆、 他から仕入れたもの又は 作り置きのもの(調理パ ン、すし、ハンバーガー 店、ピザ) ※飲食店(76)、[(客の注 文によって調理するもの)すし店(7641)、ハンバー ガー店(7691)、持ち帰り 弁当屋(7711)、ピザ(77)] 、仕出し料理・弁当屋・ ケータリングサービス (7721)、給食センター (7731)	○	○
		5895 米穀類小売業		米麦、雑穀、豆類	○	○
		5896 豆腐・かまぼこ 等加工食品小 売業		こんにゃく、納豆、つく だ煮、漬物、たい味そ、 ちくわ、おでん材料	×	○
		5897 乾物小売業		乾物屋、干魚、干びょう、 ふ(麩)、乾燥野菜、乾燥 果実、こうや(高野)豆腐、 干しのり、くん製品、海 藻(乾燥したもの)	○	○
		5899 他に分類され ない飲食料品 小売業		氷、乾めん類、インスタ ントラーメン、缶詰、乳 製品(ヨーグルト、バター 、チーズなど)、調味料小 売業	○	○
59 機械器具 小売業	591 自動車小売 業	5911 自動車(新車) 小売業		乗用車(新車) ※自動車一般整備(8911)	×	×
		5912 中古自動車小 売業		中古自動車	×	×

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第 22条第 6号該当	法第34 条第1 号該当
59 機械器具 小売業	591 自動車小売 業	5913 自動車部分品 ・附属品小売業		自動車タイヤ、カーアク セサリ、カーエアコン、 カーステレオ、カーナビ ゲーション	×	×
		5914 二輪自動車小 売業(原動機付 き自転車を含 む)		スクータ、原動機付自転 車、二輪自動車部分品・ 附属品	×	×
	592 自転車小売 業	5921 自転車小売業		自転車店、リヤカー、自 転車・同部分品・附属品、 自転車タイヤ・チューブ、 中古自転車 ※貸自転車(7051)、自転 車修理(修理專業のもの) (9099)	○	○
	593 機械器具小 売業(自動車 、自転車を除 く)	5931 電気機械器具 小売業(中古品 を除く)		テレビジョン受信機、電 気洗濯機、電気ストーブ、 電気アイロン、電気冷蔵 庫、電気掃除機、電球、 電気音響機械器具(オー ディオ機器など)、扇風機 、電気医療機械器具、電 気井戸ポンプ、CDプレ ーヤ、DVDレコーダ、 ビデオカメラ、録音・録 画ディスクメディア(C Dなどで記録されていな いもの)、電話機、携帯電 話機、電気毛布、ホット カーペット、デジタルカ メラ	×	○
		5932 電気事務機械 器具小売業(中 古品を除く)		パーソナルコンピュータ 、データ保存用CD・D VD(記録されていない もの)、パソコンソフト(ゲーム用ソフトを除く) ※ゲーム用ソフト(6072)	×	○
		5933 中古電気製品 小売業		中古テレビジョン受信機 、中古電気冷蔵庫、中古 電気洗濯機、中古パーソ ナルコンピュータ	×	×

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
59 機械器具 小売業	593 機械器具小 売業(自動車 、自転車を除 く)	5939 その他の機械 器具小売業		ガス器具、ミシン・編機 ・同部分品、石油ストー ブ、度量衡器、金庫、浄 水器	×	○
60 その他の 小売業	601 家具・建具・ 畳小売業	6011 家具小売業		いす、机、テーブル、ベ ッド、つい立、びょうぶ、 浴槽、額縁、本箱、鏡台、 じゅうたん、カーテン ※マットレス(5712)、中 古家具(6097)、ホットカ ーペット(5931)	×	×
		6012 建具小売業		木製建具、金属製建具、 建具屋 ※表具(9031)	×	×
		6013 畳小売業		畳店、ござ、花むしろ ※畳裏返し(專業のもの) (9099)	×	×
		6014 宗教用具小売 業		仏具、神具 ※墓石(6099)	×	×
	602 じゅう器小 売業	6021 金物小売業		金物店、刃物、そり刃、 くぎ、ほうろう鉄器、鉄 器、アルミニウム製品、 錠前、魔法瓶 ※農業用機械器具(6041)	○	○
		6022 荒物小売業		荒物屋、日用雑貨(荒物を 主とするもの)、ほうき、 ざる、はし、ふるい、た わし、竹かご、バスケッ ト、竹細工、わら製品、 縄、しゅろ細工、ろうそ く、マッチ、こうり(行李)、ポリバケツ、ガムテー プ・荷造ひも、農業用ビ ニールシート	○	○
		6023 陶磁器・ガラス 器小売業		瀬戸物、焼物、土器、食 器(陶磁器製、ガラス製の もの)、花器(陶磁器製、 ガラス製のもの) ※板ガラス(6093)	○	○

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
60 その他の 小売業	602 じゅう器小 売業	6029 他に分類され ないじゅう器 小売業		漆器、茶道具、花器(陶磁器製、ガラス製のものを除く)、プラスチック製食器、華道具、貴金属製食器	×	○
	603 医薬品・化粧 品小売業	6031 医薬品小売業(導 薬局を除く)	主として要指 導医薬品及び 一般用医薬品 を小売する事 業所	薬店、漢方薬、生薬、薬種商販売業	○	○
		6032 薬局	薬剤師が調剤、 適正な情報提 供、指導を行う	ファーマシー	○	○
		6033 化粧品小売業		化粧品、香水、香油、おしろい、整髪料、石けん、歯磨、シャンプー、白髪染 ※化粧道具(5793)、合成洗剤(6099)	○	○
	604 農耕用品小 売業	6041 農業用機械器 具小売業		すき・くわ・かま、鳥獣害防除器具、畜産用機器、養蚕用機器、耕うん機、ハンドトラクタ、コンバイン	×	○
		6042 苗・種子小売業		種苗、苗木 ※花・植木(6092)	×	○
		6043 肥料・飼料小売 業		肥料(化学肥料、有機質肥料、複合肥料など)、農薬、園芸用土 ※ペットフード(6095)	×	○
	605 燃料小売業	6051 ガソリンスタ ンド		給油所；液化石油ガス(LPG)スタンド	×	○
		6052 燃料小売業(ガ ソリンスタン ドを除く)		灯油、プロパンガス、非石油系燃料(まき、練炭、豆炭、石炭など)、電気自動車向け充電スタンド、水素燃料電池自動車向け水素ステーション	○	○
	606 書籍・文房具 小売業	6061 書籍・雑誌小売 業(古本を除く)		書店、洋書取次店、楽譜 ※貸本屋(7099)、教育用磁気テープ(6099)	×	○

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	
60 その他の 小売業	606 書籍・文房具 小売業	6062 古本小売業		古本屋、古書籍、古雑誌 ※貸本屋(7099)	×	○	
		6063 新聞小売業		新聞販売店、新聞取次店	×	○	
		6064 紙・文房具小売業		洋紙、板紙、和紙、ふすま紙、障子紙、帳簿類、ノート、万年筆、鉛筆、ペン、インキ、すずり、筆、朱肉、製図用具、そろばん、手工材料、絵画用品(水彩絵具、毛筆、パレット、画架など)	○	○	
	607 スポーツ用品・がん具・ 娯楽用品・楽器小売業	6071 スポーツ用品 小売業			運動具、ゴルフ用品、釣具、狩猟用具、スポーツ用靴、運動衣、ジェットスキー、サーフボード、登山用品、競泳用水着 ※水着(競泳用を除く)(5799)	×	○
			6072 がん具・娯楽用品 小売業		おもちゃ屋、人形、模型がん具、教育がん具、羽子板、娯楽用品、テレビゲーム機、ゲーム用ソフト	○	○
		6073 楽器小売業			洋楽器、ピアノ、和楽器、三味線、音楽ソフト(DVD、ブルーレイディスクなどの物理的媒体に記録済のもので音楽ビデオを含む) ※電気音響機械器具(オーディオ機器など)(5931)、映像ソフト(DVD、ブルーレイディスクなどの物理的媒体に記録済のもので音楽用以外のもの)(6099)	×	×

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	
60 その他の 小売業	608 写真機・時計 ・眼鏡小売業	6081 写真機・写真材 料小売業		撮影機、映写機、写真感光材料、写真フィルム、写真機用レンズ ※写真プリント、フィルム現像・焼付業、DPE取次業(7993)、デジタルカメラ(5931)	×	○	
		6082 時計・眼鏡・光 学機械小売業		時計屋、コンタクトレンズ、双眼鏡、望遠鏡 ※時計修理(9092)、メガネ修理(9099)、光学機械修理業(9011)	○	○	
	609 他に分類さ れない小売 業	6091 たばこ・喫煙具 専門小売業	他の商品の小売を兼ねているときはそれにより分類		たばこ・喫煙具	○	○
		6092 花・植木小売業			花屋、切花、フローリスト、盆栽 ※造花(6099)、苗木(6042)	×	○
		6093 建築材料小売業			木材、セメント、板ガラス、ブロック、プラスチック建材 ※金物小売業(くぎ、ボルトなど)(6021)	×	×
		6094 ジュエリー製 品小売業			宝石、金製品、銀製品、白金製品、装身具(貴金属製のもの) ※金・銀・白金地金(6099)、装身具(貴金属製を除く)(5793)、貴金属製食器小売業(6029)	×	×
		6095 ペット・ペット 用品小売業			ペットショップ、愛がん動物、観賞用魚、ペットフード	×	×
		6096 骨とう品小売業			骨とう品	×	×

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
60 その他の 小売業	609 他に分類されない小売業	6097 中古品小売業(骨とう品を除く)		中古衣服、古道具、中古家具、古建具、古楽器、古写真機、古運動具、中古靴、古レコード、中古CD、中古ゲーム用ソフト、リサイクルショップ(中古電気製品小売業、古本屋を除く) ※中古自動車小売業(5912)、中古自転車(5921)、中古電気機械器具・中古電気事務機械器具小売業(5933)、古本屋(6062)、中古荷車・絵画・古切手・古銭(6099)	×	×
		6099 他に分類されないその他の小売業		美術品(骨とう品を除く)、名刺、印章、印判、帆布、造花、標本、旗ざお・物干しざお、碑石・墓石、石工業(個人の注文によって彫刻、仕上げを行い販売するもの)、荷車(中古品を含む)、古切手、郵趣品(記念切手類・同収集品)、古銭、教育用磁気テープ、合成洗剤、石けん(化粧、洗顔、薬用以外のもの)、映像ソフト(DVD、ブルーレイディスクなどの物理的媒体に記録済のもので音楽用以外のもの)、絵画、金・銀・白金地金、小売代理商・小売仲立業 ※装身具(貴金属製を除く)(5793)、装身具(貴金属製のもの)(6094)、石けん(化粧、洗顔、薬用のもの)(6033)	×	×

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
61 無店舗小売業	611 通信販売・訪問販売小売業	6111 無店舗小売業(各種商品小売)	無店舗により衣食住にわたる各種商品を小売する事業所	カタログ販売、インターネット販売	×	×
		6112 無店舗小売業(繊維物・衣服・身の回り品小売)	無店舗により呉服、衣服、靴、帽子を小売する事業所	衣服カタログ販売、下着カタログ販売、衣服・靴インターネット販売	×	×
		6113 無店舗小売業(飲食料品小売)	無店舗により飲食料品を小売する事業所	飲食料品カタログ販売、飲食料品インターネット販売、栄養補助食品(サプリメント)インターネット販売	×	×
		6114 無店舗小売業(自動車・自転車(中古を含む)、家庭機械器具小売)	無店舗により自動車・自転車(中古を含む)、家庭用機械器具を小売する事業所	自動車カタログ販売、自動車インターネット販売、カーアクセサリ(無店舗のもの)、家電インターネット販売	×	×
		6119 無店舗小売業(その他の小売)	無店舗により家具、じゅう器、書籍、文房具等を小売する事業所	家具カタログ販売、医薬品配置、化粧品インターネット販売、化粧品訪問販売、書籍・文房具インターネット販売、スポーツ用品インターネット販売、がん具インターネット販売	×	×
	612 自動販売機による小売業	6121 自動販売機による小売業	店舗を持たず、自動販売機により、衣料品、飲食料品、がん具等を小売する事業所	自動販売機による小売業(飲食料品、たばこ、雑誌、衣料品、スポーツ用品、がん具)	×	×
	619 その他の無店舗小売業	6199 その他の無店舗小売業	他に分類されないその他の無店舗により小売する事業所	小売代理商・小売仲立業(無店舗のもの)	×	×

大分類L 学術研究、専門・技術サービス業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
74 技術サービス業（他に分類されないもの）	746 写真業	7461 写真業（商業写真業を除く）		写真撮影、写真館、街頭写真	○	○
		7462 商業写真		宣伝写真、出版写真、広告写真、芸術写真 ※写真プリント、引伸業（映画フィルムを除く）（7993）、写真材料（6081）	×	×

大分類M 飲食店、宿泊業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
76 一般飲食店	761 食堂・レストラン	7611 食堂、レストラン（専門料理店を除く）	主食を飲食させる	大衆食堂、お好み食堂、定食屋、めし屋、ファミリーレストラン（和洋中各種の料理を提供するもの） ※ファミリーレストラン（中華料理のみを提供するもの）、中華レストラン（7623）	×	○
		762 専門料理店	7621 日本料理店	特定の日本料理（細分類7622から7692を除く）を飲食させる	てんぷら、うなぎ、川魚、精進料理、鳥、釜めし、お茶漬、にぎりめし、とんかつ、かに、牛丼、ちゃんこ鍋、しゃぶしゃぶ、すき焼き、懐石、割ぼう、焼鳥、おでん、もつ焼、ジンギスカン	×
		7622 料亭		待合	×	×
		7623 中華料理店	中華料理を飲食させる	上海料理、北京料理、広東料理、四川料理、台湾料理、ぎょうざ（餃子）、ちゃんぽん	×	○
		7624 ラーメン店		中華そば	×	○
		7625 焼肉店		焼肉 ※ステーキ、バーベキュー（7629）	×	○

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
76 一般飲食店	762 専門料理店	7629 その他の専門料理店	他に分類されない特定の料理を飲食させる	フランス料理、イタリア料理、スパゲティ、朝鮮料理、インド料理、カレー料理、エスニック料理、無国籍料理	×	○
	763 そば・うどん店	7631 そば・うどん店		きしめん、ほうとう	×	○
	764 すし店	7641 すし店		すし ※すし屋(持ち帰り専門(7711)、宅配専門(7721))	×	○
	765 酒場、ビヤホール	7651 酒場、ビヤホール		大衆酒場、居酒屋、ダイニングバー、オーセンティックバー	×	×
	766 バー、キャバレー、ナイトクラブ	7661 バー、キャバレー、ナイトクラブ		バー、スナックバー、キャバレー、ナイトクラブ	×	×
	767 喫茶店	7671 喫茶店		フルーツパーラー、音楽喫茶、珈琲店、カフェ	×	○
	709 その他一般飲食店	7691 ハンバーガー店		ハンバーガー ※ハンバーガー店(持ち帰り専門(7711))	×	○
	709 その他一般飲食店	7692 お好み焼・焼きそば・たこ焼店		もんじゃ焼店 ※お好み焼店(持ち帰り専門(7711))	×	○
		7699 他に分類されていないその他の飲食店		大福、今川焼、ところ天、氷水、甘酒、汁粉、アイスクリーム、サンドイッチ、フライドチキン、ドーナツ、ドライブイン(飲食店であって飲食料品が不明なもの)	×	○
77 持ち帰り・配達飲食サービス業	771 持ち帰り飲食サービス業	7711 持ち帰り飲食サービス業	客の注文によって調理を提供する	すし・弁当・クレープ・移動販売(調理を行う) ※すし・弁当・惣菜(他から仕入れたもの又は作り置き)(5894)	×	○
	772 配達飲食サービス業	7721 配達飲食サービス業	客の求める場所に調理した飲食料品を提供する	宅配ピザ、仕出し料理・弁当、デリバリー専門、ケータリングサービス、配食サービス	×	○

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
77 持ち帰り・配達飲食サービス業	773 施設給食業	7731 施設給食業	学校や病院等の施設において、特定された多人数に対して、調理した飲食料品を継続的に提供する対事業所向けの事業所	給食センター、病院給食業、機内食提供サービス業	×	○

大分類N 生活関連サービス業・娯楽業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
78 洗濯・理容・美容・浴場業	781 洗濯業	7811 普通洗濯業	衣服などを原形のまま洗濯する	洗濯、クリーニング、ランドリー、クリーニング工場 ※コインランドリー(7899)	○	○
		7812 洗濯物取次業	洗濯物の受取り引渡し	クリーニング取次所	×	×
		7813 繊維製品をリネンサプライ業	繊維製品を貸与し、その後回収して洗濯	貸おむつ、貸おしぼり、貸ぞうきん、貸モップ	×	×
	782 理容業	7821 理容業		理髪店、バーバー、床屋	×	○
	783 美容業	7831 美容業		美容院、ビューティーサロン ※マニキュア・ペディキュア(7894)、ペット美容室(7999)	×	○
	784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業		銭湯 ※コインシャワー業(7899)	×	○
	785 その他の公衆浴場業	7851 その他の公衆浴場業		温泉浴場、蒸しぶろ、砂湯、サウナぶろ、スパ、鉱泉浴場、健康ランド、スーパー銭湯 ※ソープランド(7899)	×	×
789 その他の洗濯業・理容・美容・浴場業	7891 洗張・染物業		張物、湯のし、染抜(しみぬき)、京染、丸染、染直し、色揚、染物取次	×	×	

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
78 洗濯・理容・美容・浴場業	789 その他の洗濯業・理容・美容・浴場業	7892 エステティック業		エステティックサロン、美顔術業、美容脱毛業、ボディケア・ハンドケア・フットケア・アロマオイルトリートメント・ヘッドセラピー・タラソセラピー（皮膚を美化して体型を整えるもの） ※マニキュア、ペディキュア、ネイルサロン(7894)	×	×
		7893 リラクゼーション業(手技を用いるもので医業類似行為を除く)		ボディケア・ハンドケア・フットケア・アロマオイルトリートメント・ヘッドセラピー・タラソセラピー（心身の緊張を弛緩させるのみのもの）	×	×
		7894 ネイルサービス業		ネイルサロン、マニキュア、ペディキュア ※美容業(7831)、エステティック業(7892)	×	×
		7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業		コインシャワー、寝具消毒・乾燥、コインランドリー、ソープランド業、ゲルマニウム温浴	×	×
79 その他の生活関連サービス業	793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業		更生仕立直し、和・洋服裁縫業(材料個人持ちのもの)、かけはぎ ※洋服・洋裁店(材料店持ちのもの)(5721、5731、5732)	○	○
	794 物品預り業	7941 物品預り業		手荷物預り、自転車預り、コインロッカー	×	○
	795 火葬・墓地管理業	7951 火葬業		火葬場	×	×
		7952 墓地管理業		霊園管理事務所、納骨堂 ※犬猫霊園管理事務所(7999)	×	×
	796 冠婚葬祭業	7961 葬儀業		斎場、葬儀会館	×	×
		7962 結婚式場業		結婚式場	×	×

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
79 その他の生活関連サービス業	796 冠婚葬祭業	7963 冠婚葬祭互助会		冠婚葬祭互助会	×	×
		7991 食品賃加工業		小麦粉賃加工、菓子賃加工、精米賃加工	×	○
	799 他に分類されない生活関連サービス業	7992 結婚相談業、結婚式場紹介業		結婚相談所、結婚紹介	×	×
		7993 写真プリント、現像・焼付業		写真修整	×	×
		7999 他に分類されないその他の生活関連サービス		易断所、観相、観光案内業(日本語による観光ガイド)、靴磨き、ペット美容室、犬猫霊園管理事務所、運転代行、古綿打直し、綿打直し仲介、チケット類売買、宝くじ売りさばき、ハウスクリーニング(個人宅) ※表具・表装業(9031)	×	×

大分類P 医療、福祉

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
83 医療業	835 施術業	8351 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	国家資格を有して医業類似行為を業とする	あん摩、マッサージ、指圧、きゅう、柔道整復	×	○
		8352 療術業		太陽光線療法、温泉療法、催眠療法、視力回復センター、カイロプラクティック療法、ボディケア・ハンドケア・フットケア・ヘッドセラピー・タラソセラピー(医業類似行為のもの)、リフレクソロジー	×	○

大分類Q 複合サービス事業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
86 郵便局	861 郵便局	8611 郵便局	郵便、銀行窓口及び保険窓口の全てを行う	郵便局（日本郵便株式会社の事業所のうち、郵便窓口業務、銀行窓口業務及び保険窓口業務を行う事業所）	×	○
	862 郵便局受託業	8621 簡易郵便局	日本郵便株式会社等からの委託を受けて、複合的に各種サービスを提供	簡易郵便局	×	○
87 協同組合 (他に分類されないもの)	871 農林水産業協同組合(他に分類されないもの)	8711 農業協同組合(他に分類されないもの)		農業協同組合(各種の事業を行うもの)	×	○
		8712 漁業協同組合(他に分類されないもの)		漁業協同組合(各種の事業を行うもの)	×	○
		8713 水産加工業協同組合(他に分類されないもの)		水産加工業協同組合(各種の事業を行うもの)	×	○
		8714 森林組合(他に分類されないもの)		森林組合(各種の事業を行うもの)	×	○
	872 事業協同組合(他に分類されないもの)	8721 事業協同組合(他に分類されないもの)		織物協同組合、ニット工業協同組合、青果物商業協同組合(各種の事業を行うもの)	×	○

大分類R サービス業（他に分類されないもの）

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
89 自動車整備業	891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業	自動車の整備修理を総合的に行う	自動車修理、オートバイ整備修理	×	○

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
89 自動車整備業	891 自動車整備業	8919 その他の自動車整備業	主として自動車の車体や電装品、タイヤ等の部分品の整備、自動車エンジンの再生、自動車の清掃などを行う	自動車車体修理、自動車車体整備、自動車再塗装、自動車溶接(自動車修理のためのもの)、自動車電装品整備、自動車蓄電池修理、自動車タイヤ修理、自動車タイヤ整備、自動車ブレーキ修理、自動車部品整備、自動車エンジン修理、自動車再生、自動車エンジン再生、自動車工場(自動車・自動車エンジンの再生を主とするもの)、自動車清掃、自動車洗車、自動車ガラス修理、自動車フィルム施工	×	×
90 機械等修理業(別掲を除く)	901 機械修理業(電気機械器具を除く)	9011 一般機械修理業(建設・鉱山機械を除く)		機械修理、内燃機関修理、航空機整備、ミシン修理、光学機械修理、映写機修理、農業用トラクタ修理、ガーデントラクタ修理、フォークリフト整備、ボイラー・圧力容器整備	×	×
		9012 建設・鉱山機械整備業		建設用トラクタ整備、掘削機械整備、建設用クレーン整備、整地機械整備、基礎工事用機械整備	×	×
	902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業		ラジオ修理、テレビ修理、電気冷蔵庫修理、変圧器修理 ※家庭用電気機械器具小売修理(5931)	○	○
	903 表具業	9031 表具業		表装、経師、びょうぶ張、ふすま張、障子張	×	×
	909 その他の修理業	9091 家具修理業		いす修理 ※家具小売修理(6011)	×	×
		9092 時計修理業		電気時計修理 ※時計小売修理(6082)	○	○
		9093 履物修理業		靴修理、革靴修理、ゴム靴修理、ズック靴修理、げた修理 ※靴小売修理(5741)、げた小売修理(5742)	○	○

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	政令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
90 機械等修理業(別掲を除く)	909 その他の修理業	9094 かじ業		手工鍛造、農業用器具修理(手工鍛造によるもの)	×	○
		9099 他に分類されない修理業		金物修理、楽器修理、ピアノ調律・修正、オルガン調律・修正、三味線修理、三味線・太鼓張替、くら・馬具修理、かばん・袋物修理、洋傘修理、装身具修理、のこぎり目立、研ぎ屋、はさみ・包丁研ぎ、たる・おけ修理、ゴム製品修理(自動車タイヤ、ゴム靴の修理を除く)、メタリコン修理、眼鏡修理、計量器修理、自転車修理、自転車タイヤ修理、畳裏返し	○	○

※本表に該当する業種であっても、開発区域周辺の状況による立地の必要性、店舗の規模等から個別に判断しますので、必ずしも許可になるものではありません。

(2) 鉱物資源、観光資源等の利用上必要な開発行為(第2号)

市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効利用上必要な場合に許可の対象となります。

「鉱物資源の有効利用」とは、鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理や加工、探鉱作業、鉱山開発事業及び当該市街化調整区域で産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等が該当します。なお、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業等は該当しません。

「観光資源の有効利用」とは、観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設等で、市の観光計画に適合し、周辺の自然環境と調和するものが該当します。

「その他の資源」には、水が含まれます。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ぬ必要性が認められるものは該当します。なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は該当しません。

(3) 温度、湿度、空気等に特別の条件を必要とする政令で定める事業用施設を目的とする開発(第3号)

本号に基づく政令が未制定であるため、許可されるものではありません。

(4) 農林水産物の処理等を目的とする開発行為(第4号)

農産物の処理・加工等は、これを産地で速やかに行う等の必要があるため、許可の対象となります。該当する建築物等には、当該市街化調整区域内の生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等があります。

(5) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に従って行う開発行為（第5号）

(6) 中小企業の事業の共同化又は集団化を目的とする開発行為（第6号）

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立地を助成するものが対象となります。しかし、原則的には市街化区域で行うべきであって、やむを得ない場合に例外的に取扱うものです。

(7) 既存工場施設と密接な関連を有する工場施設を目的とする開発行為（第7号）

市街化調整区域内の既存の工場の事業と密接な関連を有する工場で、これらの事業活動の効率化を図るためのものが対象となります。

「密接な関連を有する」とは、人的、資本的関連ではなく、自己の生産物の原料又は部品の50%以上を依存し、あるいは自己の生産物50%以上を原料又は部品として納入する等の関係がある場合が該当します。なお、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も許可の対象となりえます。

(8) 危険物の貯蔵又は処理を目的とする開発行為（第8号）

火薬庫等が該当します。

(8-2) 災害危険区域等からの移転を目的とする開発行為（第8号の2）

市街化調整区域内の災害危険区域等の区域内にある建築物等が同一の市街化調整区域に移転する場合に許可の対象となりえます。移転後の建築物については、従前の用途、規模が同様で、移転先は災害危険区域等を含まない土地が該当します。

(9) 市街化区域に立地することが困難又は不適當なものを目的とする開発行為（第9号）

- ① 高速自動車国道等で、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
- ② 自動車運転者の休息のためのドライブイン（宿泊施設は含まない。）で、適切な規模のもの
- ③ 給油所等（ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド）
- ④ 火薬取締法第2条第1項の火薬類の製造所
- ⑤ 小規模な自動車修理工場（敷地面積500㎡以内、延床面積150㎡以内）
なお、②、③及び⑤については、次のすべてを満たすことが要件となります。
 - i) 開発区域が接する道路は、国道、県道及び6m以上の市道で、開発区域はその道路に6m以上接すること。
 - ii) 市街化区域から道路沿いに1km以上離れていること。（国道又は4車線以上の県道若しくは市道の沿線に立地する場合は除く。）

(10) 地区計画又は集落地区計画の内容に適合する開発行為（第10号）

地区計画又は集落地区計画の区域では、その計画に定められた内容に適合している場合に許可の対象となります。

(11) 市街化区域に近隣接する一定の既存集落内の開発行為（第11号）

市街化区域に隣接又は近接しており、概ね50以上の建築物が連たんしている地域のうち条例で定める区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が、環境の保全上支障がないと認められるものが該当します。

※本市においては、本号に基づく条例が未制定であるため、許可されるものではありません。

(12) 市街化区域に立地することが困難又は著しく不適當なもので、条例で定められた開発行為（第12号）

法第34条第14号で個別に許可している開発行為のうち、定型的に処理できるものとして、条例で区域、目的又は用途を定めたものが該当します。（第10章第1節「八戸市開発行為等の許可の基準に関する条例」参照）

(13) 既存権利者の開発行為（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、自己の居住又は業務の用に供する建築物等を建築するために土地の所有権や賃借権等を有する者が、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6ヶ月以内に届け出て、その目的どおりに5年以内に開発行為を行うものが該当します。

なお、届出者の相続人その他の一般承継人に限り、届出者の地位を承継できます。

(14) 開発審査会の議を経た開発行為（第14号）

法第34条第14号に適合するもので、開発許可権者があらかじめ開発審査会に諮問し、開発審査会において許可に同意する旨議決されたものが該当します。

開発区域周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為が対象となります。

本号については、開発審査会に諮問するための基準として「八戸市開発審査会提案基準」を定めています。（第7章第3節2参照）

第3章 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

市街化調整区域では、スプロール防止の趣旨を徹底するため、開発行為を伴わずに行われる建築物等の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設についても制限を受けます。

なお、「新築」とは建築物のなかった敷地内での建築物の新築に限らず、同一敷地内での建築物面積の増加であっても、従前の建築物と規模構造が著しく異なる場合には、新築に該当します。

第1節 許可を要しない建築行為（法第43条第1項ただし書）

次に掲げる建築行為等の場合は許可が不要です。（本質的には、法第29条の趣旨と同様であり、法第29条第1項ただし書の行為に準じるものです。）

1. 法第29条第1項第2号、第3号に規定する建築行為等（本文）
2. 都市計画事業の施行として行う建築行為等（第1号）
3. 非常災害のため必要な応急措置として行う建築行為等（第2号）
4. 仮設建築物の新築（第3号）
5. 法第29条第1項第9号に掲げる開発行為が行われた区域内等での建築行為等（第4号）
6. 通常管理行為、軽易な行為等（第5号）（政令第35条）
 - (1) 既存の建築物の敷地内で行う車庫、物置等の附属建築物の建築。
 - (2) 建築物の改築又は用途の変更でそれに係る床面積が10㎡以内であるもの。なお、用途の変更を伴わない改築は、法第43条本文において制限されていないため、許可不要である。
 - (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する者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を営む建築物で、その延べ面積が50㎡以内のもの（業務の用に供する部分の延べ面積の50%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する者が自らその業務を営むために行うもの。
 - (4) 土木事業等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。
7. 郵便事業施設において郵政民営化法（以下、「民営化法」という。）の施行（平成19年10月1日）前から「小包業務」、「簡易保険業務」、「物品販売業務」等を行っている建築物において、民営化法の施行後も引き続き「小包業務」、「簡易保険業務」、「物品販売業務」等を行う場合には、用途変更の許可は不要である。

第2節 国又は都道府県等の建築協議（法第43条第3項）

国、都道府県等が行う市街化調整区域での建築物、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、市長との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなされます。

第3節 建築許可の基準（政令第36条）

1. 技術基準

法第43条の建築等の許可対象となるものは、自己の居住又は業務用のものがほとんどで、その規模も一敷地程度と考えられることから、排水と地盤対策等の基準を定めています。

- (1) 排水路等の排水施設が、降水量、敷地の規模・形状及び地盤の性質、敷地の周辺の状況及び放流先の状況、建築物等の用途を勘案して、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敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
- (2) 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地等であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていること。

2. 立地基準

立地基準は、法第29条の開発行為の許可基準と同様です。

- (1) 地区計画等が定められている区域では、建築物等の用途が地区計画等に定められた内容に適合していること。
- (2) 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物等であること。
- (3) 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないものであること。
- (4) 建築物等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建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として条例で区域、目的又は用途を限り定められたものであること。
- (5) 法第34条第13号に規定する者が、同号に規定する土地及び目的で建築する建築物等であること。
- (6) 建築物等の周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域に建築することが困難又は著しく不相当と認められる建築物等で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの。

第4章 開発行為の許可申請手続き

第1節 許可申請までの手続き

1. 事前相談及び事前協議

市街化区域においては1,000㎡以上、都市計画区域外においては10,000㎡以上の開発を行おうとする場合、及び市街化調整区域にて開発を行おうとする場合は、開発許可申請が必要となります。

開発許可を必要とする開発行為等については、許可の基準及び他法令との調整が必要なため、市建築指導課と事前に相談の上、事前協議申請をして下さい。

2. 権利者の同意

開発行為又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地又はこれらの土地にある建築物等について所有権などの権利を有している者の同意を得なければ実質上計画どおりの工事が行えないので、あらかじめ当該開発行為等の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ることが必要です。

(1) 妨げとなる権利の範囲

土地、工作物及び建築物の所有権、永小作権、地上権、貸借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合は、その保全処分をした者を含みます。

(2) 相当数の同意

① 権利者の3分の2以上の同意が必要です。

② 所有権を有する者及び借地権を有する者のそれぞれの3分の2以上の同意が必要です。

③ 所有権を有する者の同意の地積と借地権を有する者の同意の地積の合計が土地の総地積の3分の2以上であることが必要です。

注) 工事着工までには、原則として全員の同意が必要です。

3. 公共施設管理者等との同意及び協議（法第32条）

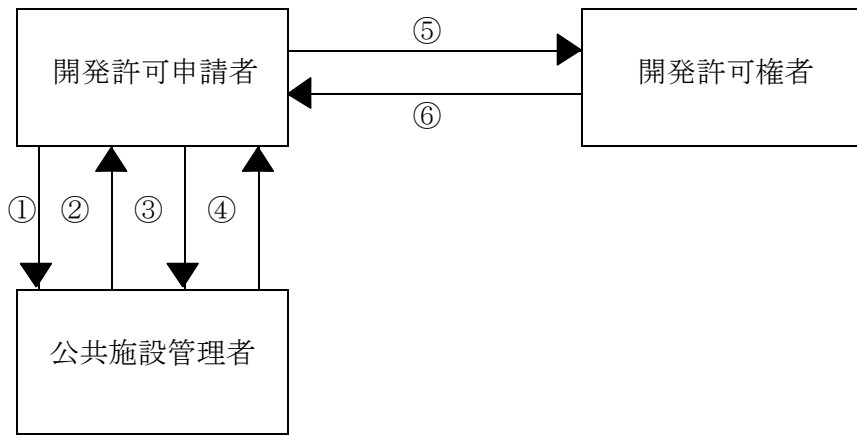
(1) 公共施設管理者の同意

開発行為に関係がある既存の公共施設の管理者と協議し同意を得なければなりません。この場合、「開発行為に関係がある」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設も含まれます。

(主な公共施設と管理者)

公共施設	同意の内容	管理者（申請先）
国有財産、県有財産 （農道、水路）	付替え、変更、廃止等	財務事務所、県土整備事務所、 市町村
市町村財産(農道、水路)	付替え、変更、廃止等	市町村
道 路	変更、廃止、占用、承認工事等	道路管理者(国、県、市町村等)
河 川	変更、廃止、占用、承認工事等	河川管理者(国、県、市町村等)
下 水 道	変更、廃止、占用、承認工事等	下水道管理者(県、市町村等)
用 排 水 路	下水の放流等	市町村、水利組合、土地改良区 等(下流に影響を受けるため池 等があれば、その管理者も含む)
消防水利施設	新設、変更、廃止等	八戸地域広域市町村圏事務組 合消防本部

(法第32条の同意と開発許可の関係)



- ① 法第32条の願出
- ② 法第32条の同意
- ③ 個別法の規定に基づく工事施工承認申請等
- ④ 個別法の規定に基づく工事施工承認等
- ⑤ 法第29条の申請 (②の同意書添付)
- ⑥ 法第29条の許可

※開発区域からの排水の放流による調整は、原則として、一次放流先において影響を受ける範囲に限定されます。しかしながら、個別事例により判断することもあり、具体的には、農業用の水路と一体として影響を受けると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理する場合は、水路の管理者の同意とあわせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要です。

(2) 公共公益施設管理者等との協議

開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共公益施設の管理に適正を期すため、それらを管理することとなる者等と、施設の設計、施設及び土地の帰属等について、事前に協議しなければなりません。

(主な協議先)

公共公益施設	協議先	摘要
新たに設置される公共施設	市 (ただし、他法令により管理者が定められている場合はその管理者)	
義務教育施設	義務教育施設の設置義務者	20ha以上の開発
給水施設	水道事業者	20ha以上の開発
電気施設	一般電気事業者	40ha以上の開発
ガス施設	一般ガス事業者	
鉄道・軌道	鉄道事業者・軌道経営者	

4. 他法令との調整等

開発行為を行うにあたり、都市計画法の開発許可のほか、他法令の規定に基づく許認可等を得なければならない場合は、あらかじめ個別の法令との調整が必要になります。

(1) 国土利用計画法

開発行為に伴い、土地に関する権利を取得したときは、契約締結後2週間以内に国土利用計画法の規定に基づき、一定の事項を青森県知事へ届け出なければなりません。

(担当：青森県県土整備部監理課) (届出先：市建築指導課)

(国土利用計画法に基づく届出)

区 域	面 積
市街化区域	2,000㎡以上
市街化調整区域	5,000㎡以上
都市計画区域外(南郷)	10,000㎡以上

(2) 公有地の拡大の推進に関する法律

都市計画区域内の一定面積以上の土地を有償で譲り渡そうとする場合は、公有地の拡大の推進に関する法律に基づき、売買契約締結前に一定の事項を市建築指導課に届け出なければなりません。

(担当：市建築指導課)

(公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出)

区 域	面 積
市街化区域	5,000㎡以上
市街化調整区域	届出の必要なし
都市計画区域外(南郷)	届出の必要なし

※但し区域に関わらず都市計画施設の区域内の土地、若しくは道路、都市公園、河川等の予定地の土地を含む場合は、200㎡以上であれば届出が必要。

(3) 農地法

開発区域内に農地を含む場合は、農地法に基づく手続きをとる必要があります。

(届出又は申請先：市農業委員会)

(4haを超える場合：青森県農林水産部構造政策課)

① 市街化区域の場合

農地転用に係る一定の事項を市農業委員会に届け出なければなりません。

② 市街化調整区域内及び都市計画区域外(南郷)の場合

農地転用についての許可を受ける必要があります。この場合、農地転用許可と開発許可の整合性を図るため、事前に相互調整を行い同時に許可することを原則としています。

(4) 農業振興地域の整備に関する法律

農業振興地域整備計画の農用地利用計画上、農用地区域内にある土地については、あらかじめ市が整備計画を変更し、農用地区域から除外することが必要ですので、市農政課にて手続きをしてください。

(5) 森林法

開発区域内に森林を含む場合は、森林法に基づく許可等が必要です。

① 林地開発又は森林の伐採

開発区域内に地域森林計画対象民有林1ha以上含む場合は、知事の林地開発許可を受ける必要があります。また、1ha未満であっても、市農林畜産課に届け出なければなりません。

(許可申請先：三八農林水産事務所) (届出先：市農林畜産課)

② 保安林の解除

開発区域に保安林を含む場合は、保安林の解除を要します。

(申請先：三八農林水産事務所又は森林管理局長)

(6) 景観法・景観計画区域内行為届出制度

土地面積 3,000 m²又は法面高さ 5mを超える開発行為については届け出が必要となります。(担当：市都市政策課)

(7) 盛土規制法

盛土規制法については第6章「盛土規制法のみなし許可に係わる取扱いについて」をご確認ください

(8) その他の法律等

その他開発許可申請前に(同時並行で)許認可を要するものは、下表のとおりです。

(開発許可申請前に(同時並行で)許認可を要するもの)

調整内容	根拠法令	調整先
一定規模以上の土地の権利の移動	国土利用計画法 公有地の拡大の推進に関する法律	市建築指導課
農地での開発行為	農地法	市農業委員会
農業振興地域整備計画区域内での開発行為	農業振興地域の整備に関する法律	市農政課
地域森林計画対象民有林又は保安林内での開発行為	森林法	三八農林水産事務所 市農林畜産課
景観計画区域内行為届出制度	景観法	市都市政策課
自然環境保全地域の特別地区における開発行為	自然環境保全法	県自然保護課
自然公園内の開発行為 (国立公園)	自然公園法	東北地方環境事務所 八戸自然保護官事務所
埋蔵文化財包蔵地、名勝、天然記念物指定地内での開発行為	文化財保護法	市教育委員会社会教育課
工場・事業場に設置されるし尿処理施設等	水質汚濁防止法	市環境保全課
ばい煙発生施設(ボイラー等) 粉じん発生施設(堆積場等)	大気汚染防止法	市環境保全課
一定規模(3,000m ²)以上の土地の形質の変更	土壌汚染対策法	市環境保全課
飲食店・旅館・興業場等の営業	食品衛生法、旅館業法、興業場法等	市衛生課
危険指定地域内の開発行為	砂防法、地滑り防止法等	三八県土整備事務所
河川区域内の土地の占用等	河川法	河川管理者
道路に関する工事又は占用等	道路法	道路管理者
温泉掘削	温泉法	市衛生課
開発区域内に国有財産、県有財産が含まれる場合(用途廃止申請等)	国有財産法 管理条例等	財務事務所、県
開発区域内に市町村財産が含まれる場合(用途廃止申請等)	市町村の管理条例等	市町村
社会福祉施設	社会福祉法	県又は市の福祉関係担当部局
医療施設	医療法	県又は市の医療施設担当部局
学校	学校教育法	県又は市の文教施設担当部局

第2節 開発許可申請（法第30条）

1. 許可申請書の提出先及び部数

許可申請書は、市へ正本1部、副本1部を提出しなければなりません。なお、法第34条第14号に定める開発審査会の議を経るものについては、この他に開発審査会付議資料が12部必要となります。

2. 開発行為等許可申請手数料

開発許可に関し徴収する手数料については、次に示す「八戸市手数料条例」に定められています。徴収方法は、銀行振込となります。

○八戸市手数料条例

(1) 開発行為許可申請（法第29条）手数料

開発区域面積 (ha)	自己居住用	自己業務用	非自己用
0.1 未満	8,600円	13,000円	86,000円
0.1 ~ 0.3 //	22,000円	30,000円	130,000円
0.3 ~ 0.6 //	43,000円	65,000円	190,000円
0.6 ~ 1.0 //	86,000円	120,000円	260,000円
1.0 ~ 3.0 //	130,000円	200,000円	390,000円
3.0 ~ 6.0 //	170,000円	270,000円	510,000円
6.0 ~ 10.0 //	220,000円	340,000円	660,000円
10.0 以上	300,000円	480,000円	870,000円

(2) 開発行為変更許可申請（法第35条の2）手数料

変更理由	手数料	
イ 設計変更	開発区域の面積に応じて上記表に規定する額の1/10	イ、ロ、ハを合算した額(ただし、その額が87万円を超えるときは、87万円とする。)
ロ 新たな土地の開発区域への編入による変更	新たに編入される面積に応じて上記表に規定する額	
ハ その他の変更	10,000円	

(3) 用途地域の定められていない土地の区域内における建築物特例許可申請（法第41条第2項ただし書）手数料

手数料	46,000円
-----	---------

(4) 予定建築物等以外の建築等許可申請（法第42条第1項ただし書）手数料

手数料	26,000円
-----	---------

(5)開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請(法第43条) 手数料

敷地の面積 (ha)	手 数 料
0.1 未満	6,900円
0.1 ～ 0.3 //	18,000円
0.3 ～ 0.6 //	39,000円
0.6 ～ 1.0 //	69,000円
1.0 以上	97,000円

(6)開発許可に基づく地位の承継の承認(法第45条) 手数料

開発区域面積 (ha)	自己居住用	自己業務用	非自己用
1.0 未満	1,700円	1,700円	17,000円
1.0 以上	1,700円	2,700円	17,000円

(7)開発登録簿の写しの交付(法第47条第5項) 手数料

用紙1枚につき	470円
---------	------

3. 開発行為等許可申請書

許可申請書には、次に掲げる事項を記載して提出して下さい。

(1) 工区の設定

相当規模の開発行為を行う場合は、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができます。この場合、工事完了は「工区」単位で取扱いますが、完了部分が法第33条の技術基準に適合して機能することが必要です。完了した工区については、法第37条の建築制限は解除されます。

(2) 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、法第33条や法第34条の許可基準の適用の根拠となる重要な事項です。

(3) 工事施行者の決定

工事施行者の技術的能力等によって、工事中の防災措置や工事の結果などに大きな差異があることから、審査の対象とされます。

(4) 自己用と非自己用の区分

開発行為が自己用であるか、非自己用であるかの区分は、法第33条の許可基準の適用条項の決定、許可申請手数料の算定などに関係します。

① 自己居住用

開発行為をしようとする者が自らの生活の本拠として使用することをいいます。

(該当しない例)

・会社の寮 ・社宅 ・別荘 ・賃貸住宅

② 自己業務用

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ていることをいいます。店舗併用住宅などの自己居住用と自己業務用の両用途にまたがるものは原則として自己業務用として取り扱います。

(該当する例)

・ホテル、旅館 ・結婚式場 ・工場内の福利厚生施設 ・保険組合や共済組合の行う宿泊施設、レクリエーション施設 ・学校法人の建設する学校 ・管理事務所のあ
る時間貸駐車場

(該当しない例)

・分譲住宅 ・賃貸住宅 ・宅地分譲 ・貸事務所、貸工場、貸店舗、貸車庫

③ 非自己用

自己用以外のものは、すべて非自己用に供するものとなります。

同一区域内に自己用と非自己用のものを建設する場合には、原則として非自己用として取り扱います。

(5) 設計者の資格 (法第31条、省令第18条、第19条)

1 h a 以上の開発行為に関する設計図書を作成する設計者は、下記の資格を有する必要があります。

区 分	修 学 先 等	正規の土木、建築、都市計画、造園	宅地開発に関する技術実務経験
1 h a 以上 2 0 h a 未満	イ 大学、旧大学令の大学	卒 業	2 年以上
	ロ 短大 (昼間、3 年制)	〃	3 年以上
	ハ 短大、高専、旧専門学校令の専門学校	〃	4 年以上
	ニ 高校、中等教育学校、旧中等学校令の中等学校	〃	7 年以上
	ホ 技術士法 (建設部門、水道部門、衛生工学部門) の合格者		2 年以上
	ヘ 建築士法による1級建築士の資格者		2 年以上
	ト 宅地開発に関する実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する実務経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了した者		7 年以上 又は 1 0 年以上
2 0 h a 以上	チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めたと認められた者	イ～チに該当するもので2 0 h a 以上の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのある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と認められた者	

注) トの講習には、現在、国土交通大臣登録講習機関「(財) 全国建設研修センター」の行う宅地造成技術講習会があります。また、「宅地造成規制法施行令第18条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件 (昭和37年建設省告示第1005号)」第4号の建設大臣の認定を受けて昭和44年以前に行われた講習を含みます。

※ 盛土規制法の許可を要する規模であり、かつ「高さが5 mを超える擁壁の設置」又は「盛土又は切土をする土地の面積が 1,500 m²を超える土地における排水設備の設置」の場合は、別途、盛土規制法による設計者の資格を有する必要があります。

4. 開発行為許可申請等添付図書一覧

(1) 法第29条による許可申請及び法第34条の2による協議（開発行為）

<書 類>

	書 類 名	自己居 住用	自己業 務用	非自 己用	法34 条の2	根拠条項	備考
1	開発行為許可申請書 (開発行為協議書)	○	○	○	○	法30-1 省令16-1	(様式1) 正1部、副1部
2	設計説明書	×	○	○	○	法30-1 省令16-2	(様式3)
3	公共施設の管理者の同意書及び協議書	○	○	○	○	法30-2	・関係する公共施設が存在しない場合は不要
4	申請者の資力及び信用に関する申告書 ※3	×	○	○	※1 ○	法33-1-12	(様式4) (自己業務用の1ha未満は不要) ・法人の登記簿謄本 (個人の場合は住民票抄本及び履歴書) ・納税証明書(国、県、市税)、銀行等の預金残高証明書又は融資額証明書 ・暴力団等に該当しない旨の誓約書
5	工事施行者の能力に関する申告書 ※3	×	○	○	○	法33-1-13	(様式5) (自己業務用の1ha未満は不要) ・法人の登記簿謄本 (個人の場合は住民票抄本及び履歴書) ・建設業の許可書の写し
6	設計者の資格に関する申告書	○	○	○	○	法31 省令17-1-4 省令19	(様式6) (1ha未満は不要)
7	資金計画書	×	○	○	※1 ○	省令15-1-4 省令16-5	(様式7) (自己業務用の1ha未満は不要) ・収支計画、年度別資金計画
8	区域内権利者一覧表	○	○	○	○		(様式8)
9	開発行為の施行等の同意書	○	○	○	○	法33-1-14 省令17-1-3	(様式9) ・印鑑証明書添付
10	土地の登記簿謄本	○	○	○	○		・6ヶ月以内のもの
11	設計図等	○	○	○	○	法30-1-3 省令16-2	・次表による図面等添付
12	開発審査会付議資料	△	△	△	△		・12部 ※2

※1) 市長が認めた者は、省略することができる。

※2) 開発審査会に付議しない場合は不要

※3) 盛土規制法みなし許可の場合は自己居住用や1ha未満の自己業務用であっても適用

<設計図等>

	図書の種類	縮 尺	明示すべき事項	備 考
1	開発区域 位置図	1/50,000以上	1. 方位 2. 地形 3. 開発区域とその位置 4. 市街化区域・市街化調整区域の別 5. 主要公共公益施設 6. 排水経路等	1. 都市計画図写
2	開発区域 位置図 (開発審査会 用)	1/10,000以上	1. 方位 2. 地形 3. 開発区域とその位置 4. 市街化区域・市街化調整区域の別 5. 主要公共公益施設 6. 排水経路等	
3	案内図			1. 住宅地図等
4	開発区域 区域図	1/2,500以上 ただし、開発区域 が5ha以上のもの にあつては 1/5,000以上	1. 方位 2. 開発区域の境界(赤線で囲む) 3. 都道府県界、市町村界、市の区域内の町 又は字の境界、都市計画区域界 4. 土地の地番及び形状	1. 現況図とまと めて表示しても よい。
5	公図写		1. 方位 2. 縮尺 3. 開発区域の境界(赤線で囲む) 4. 土地の地番	1. 表示範囲は開 発区域及び開発 区域周辺とする こと。 2. 法務局の公図 を写すこと。
6	現況図	1/2,500以上 ただし、開発区域 が5ha以上のもの にあつては 1/5,000以上	1. 方位 2. 開発区域の境界(赤線で囲む) 3. 標高差を示す等高線 4. 植生区分 5. 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及 び形状 6. 開発区域内及び開発区域周辺の道路、公 園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その 他の公共施設並びに官公署、文教施設その他 公益的施設の位置及び形状 7. 道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又 は水路の幅員 8. 政令第28条の2第1号に規定する樹木及び 樹木の集団の位置(1ha以上の開発) 9. 政令第28条の2第2号に規定する切土又は 盛土を行う部分の表土位置(1ha以上の開発)	

	図書の種類	縮 尺	明示すべき事項	備 考
7	土地利用 計画図	1/1,000以上 ただし、開発区域 が5ha以上のもの にあっては 1/2,500以上	1. 方位 2. 開発区域の境界(赤線で囲む) 3. 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、 出入口及びさく又はへいの位置 4. 開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 5. 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 6. 都市計画施設又は地区計画に定められた 施設の位置、形状及び名称 7. 消防水利の位置及び形状 8. 遊水池(調整池)の位置及び形状(多目的 利用の場合にあっては、専用部分と多目的 利用部分の区分) 9. 河川その他の公共施設の位置及び形状 10. 予定建築物等の敷地の形状及び面積 11. 敷地に係る予定建築物等の用途 12. 公益的施設の敷地の位置、形状、名称 及び面積 13. 樹木又は樹木の集団の位置 14. 緩衝帯の位置、形状及び幅員 15. 法面(がけを含む)の位置及び形状 16. 擁壁の位置及び種類	1. 開発登録簿の 図面として使用 するので明確に 表示すること。
8	造成計画 平面図	1/1,000以上 ただし、開発区域 が5ha以上のもの にあっては 1/2,500以上	1. 方位 2. 開発区域の境界(赤線で囲む) 3. 切土又は盛土をする土地の部分 4. 擁壁の位置、種類及び高さ 5. 法面(がけを含む)の位置及び形状 6. 道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交 差点の計画高 7. 遊水池(調整池)の位置及び形状 8. 予定建築物等の敷地の形状及び計画高	1. 切土・盛土の 別を、切土(赤)、 盛土(青)に着色 すること。 2. 表土の復元等 の措置を講じる ときは、その部分 を(黄)で着色す ること。 3. 等高線は細線 で表示すること。 4. 平坦地で小規 模な開発の場合 は、排水計画平面 図にまとめて表 示してもよい。
9	造成計画 断面図	1/1,000以上 ただし、開発区域 が5ha以上のもの にあっては 1/2,500以上	1. 開発区域の境界 2. 切土又は盛土をする前後の地盤面 3. 計画地盤高	1. 2方向以上 2. 高低差の著し い箇所について 作成すること。

	図書の種類	縮 尺	明示すべき事項	備 考
10	排水施設計画 平面図	1/500以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発区域の境界 2. 排水区域の区域界 3. 遊水池（調整池）の位置及び形状 4. 都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 5. 道路側溝その他排水施設の位置、形状及び種類 6. 排水管の勾配及び管径 7. 人孔の位置及び人孔間距離 8. 水の流れの方向 9. 吐口の位置 10. 放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 11. 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 12. 道路、公園、その他の公共施設の敷地の計画高 13. 法面(がけを含む)又は擁壁の位置及び形状 	
11	給水施設 計画平面図	1/500以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発区域の境界 2. 給水施設の位置、形状、内のり寸法 3. 取水方法 4. 消火栓の位置 5. 予定建築物等の敷地の形状 	1. 排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。（自己居住用の住宅の場合は不要）
12	がけの断面図	1/50以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. がけの高さ、勾配及び土質(土質の種類が2以上である時は、それぞれの土質及び地層の厚さ) 2. 切土又は盛土をする前の地盤面 3. 小段の位置及び幅 4. 石張、張芝、モルタルの吹き付け等のがけ面の保護の方法 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土・盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについて作成すること。 2. 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は示すことを要しない。

	図面の種類	縮 尺	明示すべき事項	備 考
13	擁壁の断面図	1/50以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 擁壁の寸法及び勾配 2. 擁壁の材料の種類及び寸法 3. 裏込めコンクリートの寸法 4. 透水層の位置及び寸法 5. 擁壁を設置する前後の地盤面 6. 基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法 7. 鉄筋の位置及び径 8. 水抜穴の位置 	
14	求積図	1/500以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 既存及び新設公共施設の求積図 (各々一連番号を付し、協議書及び同意書の番号と一致される) 2. 開発区域全体の求積図 3. 区画割の求積図 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 求積は実測によること。 2. 求積方法は座標法又は三斜法を原則とする。
15	道路縦断面図	縦:1/200以上 横:1/500以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路記号(幅員別も含む)、縦断曲線等 	
16	道路横断面図	1/100以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 路側構造物及び宅地高(法面の場合は法肩又は法尻)が判る範囲 	
17	道路断面構造図	1/50以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 路面、路盤の詳細(舗装構成も記入) 2. 道路側溝の位置、形状 3. 雨水枳及び取付管の位置、形状 4. 埋設管及び人孔の位置及び形状(点線で記入) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路種別ごとに表示
18	下水道縦断面図	縦:1/200以上 横:1/500以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 人孔の種類、形状、位置 2. 人孔間隔 3. 排水渠の勾配、管径、土被、管底高 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路縦断面図にまとめて表示してもよい 2. 下水道を設けない場合は、排水施設縦断面図を添付すること
19	排水施設構造図		<ol style="list-style-type: none"> 1. 開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水枳、吐口、調整池等 	
20	流末水路構造図		<ol style="list-style-type: none"> 1. 放流先の水路、河川等の構造(常水面も表示のこと) 2. 放流口の排水施設の構造 	

	図面の種類	縮 尺	明示すべき事項	備 考
21	防災工事 計画平面図	1/1,000以上	1. 方位 2. 地形(等高線等) 3. 計画道路線 4. 防災施設の位置、形状、寸法、名称 5. 段切位置 6. 表土除去位置 7. ヘドロ除去位置、除去深さ 8. 流土計画 9. 工事中の雨水排水経路 10. 防災施設の設置時期及び期間	1. 開発地が山地 で大規模の場合 に作成すること。
22	防災施設 構造図	1/100以上	1. 防災工事において設置される施設の構造	1. 開発地が山地 で大規模の場合 に作成すること。
23	その他の 設計図		1. 終末処理施設設計図(し尿処理施設を含む) 2. 防火水槽構造図 3. 防護柵、橋梁 4. 公園施設	
24	構造計算書	A 4判で製本す ること	1. 擁壁、橋梁等の構造計算	
25	安定計算書	〃	1. 擁壁、斜面等の安定計算	
26	水理計算書	〃	1. 排水施設、下水道施設、防災施設等の水 理計算	
27	土質調査書 及び地盤改 良計画図書	〃		
28	工事仕様書	〃		
29	建築物等の 平面図及び 立面図	1/200以上		1. 宅地分譲の場 合は不要
30	現況写真		1. 開発区域の境界(赤線で囲む)	1. 全景、2方向以上 2. 撮影方向図添付
31	その他市長 が必要と認 める図書			

注意事項

1. 全ての図面に凡例を表示すること。
2. 図面はA 4判大にそろえ、屏風折りとして左とじにすること。
3. すべての図書に作成者の記名をすること。
4. 構造図等で併記可能なものについては別葉としなくてもよい。
5. 提出する図面は明確にわかりやすく作成すること。

① 分家する自己用住宅の場合

	書 類 名	備 考
1	許可申請書	□法29 (様式1) 正1部、副1部、手数料 □法43 (様式23)
2	公共施設の管理者の同意書及び協議書	法32 (区域内に公共施設がある場合)
3	理由書	市街化調整区域内でなければならない理由 (様式25) 婚約予定である者は婚約証明書 (様式31) 婚約者の住民票謄本・印鑑証明書添付
4	住民票謄本・戸籍の附票	本家と同居の事実があったことがわかるもの
	戸籍謄本	本家と親子等の関係のわかるもの
5	借家証明書 (賃貸借契約書の写し)	現在自己用住宅を有していないこと
6	資産証明書 (評価証明又は無資産証明)	申請者の世帯構成員及び本家世帯主の全資産の証明
7	農林漁業を営む者であることの証明	本家の農業基本台帳記載証明書・ 所得証明書 (農家の場合)
8	区域内権利者一覧表	抵当権者を含む (自己所有地で抵当権者がいない場合は除く) (様式8)
9	開発行為の施行等の同意書	〃 印鑑証明添付 (様式9)
10	土地の贈与証明書	贈与証明書は印鑑証明添付
11	土地全部事項証明書 (土地登記簿謄本)	線引き当時の所有権のわかるもので6ヶ月以内のもの
12	添付図書 (図面)	下表による

《表》※申請区域を赤線で囲むこと。

	図 面 の 名 称	縮 尺	明 示 す べ き 事 項	備 考
1	位置図	1/25,000		都市計画図写
2	案内図	1/1,500程度		住宅地図写等
3	公図写	公図のとおり		
4	求積図			
5	敷地現況図	1/200以上		
6	土地利用計画図	〃	1. 敷地の境界 2. 敷地周辺の公共施設 3. 建築物等の位置 4. 計画地盤高 5. がけ及び擁壁の位置 6. 排水施設の位置、種類、構造 7. 水の流れの方向 8. 吐口の位置及び放流先の名称 9. 接道する道路の幅員、形状	
7	造成計画断面図	〃	2方向以上で区域外道路及び区域外 5m以上の部分を含む	盛土－青 切土－赤
8	建築物の平面図及び立面図			
9	排水設備の平面図及び構造図		浄化槽の平面図、認定書の写し 浸透桝の平面図、構造図	
10	現況写真		2方向以上 (撮影方向図添付)	正本のみ
11	その他市長が必要と認める図書			

② 申請地周辺の生活本拠保有者の自己用住宅の場合

	書 類 名	備 考
1	許可申請書	□法29（様式1） 正1部、副1部、手数料 □法43（様式23）
2	公共施設の管理者の同意書及び協議書	法32（区域内に公共施設がある場合）
3	理由書	市街化調整区域内でなければならない理由（様式25） 婚約予定である者は婚約証明書（様式31） 婚約者の住民票謄本・印鑑証明書添付
4	住民票謄本・戸籍の附票	申請者の10年以上の居住実績が分かるもの（法以後の出生者については出生後の記録）
5	借家証明書（賃貸借契約書の写し）	現在自己用住宅を有していないこと
6	資産証明書（評価証明又は無資産証明）	申請者の世帯構成員の全資産の証明
7	区域内権利者一覧表	抵当権者を含む（自己所有地で抵当権者がいない場合は除く）（様式8）
8	開発行為の施行等の同意書	〃 印鑑証明添付（様式9）
9	土地の贈与証明書もしくは 売買契約書の写し	贈与証明書は印鑑証明添付 売買契約書は収入印紙の貼付のあるもの
10	土地全部事項証明書（土地登記簿謄本）	6ヶ月以内のもの
11	添付図書（図面）	下表による

《表》 ※申請区域を赤線で囲むこと。

	図 面 の 名 称	縮 尺	明 示 す べ き 事 項	備 考
1	位置図	1/25,000		都市計画図写
2	案内図	1/1,500程度		住宅地図写等
3	公図写	公図のとおり		
4	求積図			
5	敷地現況図	1/200以上		
6	土地利用計画図	〃	1. 敷地の境界 2. 敷地周辺の公共施設 3. 建築物等の位置 4. 計画地盤高 5. がけ及び擁壁の位置 6. 排水施設の位置、種類、構造 7. 水の流れの方向 8. 吐口の位置及び放流先の名称 9. 接道する道路の幅員、形状	
7	造成計画断面図	〃	2方向以上で区域外道路及び区域外 5m以上の部分を含む	盛土－青 切土－赤
8	建築物の平面図及び立面図			
9	排水設備の平面図及び構造図		浄化槽の平面図、認定書の写し 浸透柵の平面図、構造図	
10	現況写真		2方向以上（撮影方向図添付）	正本のみ
11	その他市長が必要と認める図書			

③ 既存住宅の敷地拡張の場合

	書 類 名	備 考
1	許可申請書	□法29（様式1） 正1部、副1部、手数料 □法43（様式23）
2	公共施設の管理者の同意書及び協議書	法32（区域内に公共施設がある場合）
3	理由書	敷地を拡張しなければならない理由（様式25）
4	住民票謄本	
5	前回の許可証等の写し	
6	資産証明書（評価証明又は無資産証明）	申請者の世帯構成員の全資産の証明
7	区域内権利者一覧表	抵当権者を含む（自己所有地で抵当権者がいない場合は除く）（様式8）
8	開発行為の施行等の同意書	〃 印鑑証明添付（様式9）
9	土地全部事項証明書（土地登記簿謄本）	6ヶ月以内のもの
10	添付図書（図面）	下表による

《表》 ※申請区域を赤線で囲むこと。

	図 面 の 名 称	縮 尺	明 示 す べ き 事 項	備 考
1	位置図	1/25,000		都市計画図写
2	案内図	1/1,500程度		住宅地図写等
3	公図写	公図のとおり		
4	求積図			
5	敷地現況図	1/200以上		
6	土地利用計画図	〃	1. 敷地の境界 2. 敷地周辺の公共施設 3. 建築物等の位置 4. 計画地盤高 5. がけ及び擁壁の位置 6. 排水施設の位置、種類、構造 7. 水の流れの方向 8. 吐口の位置及び放流先の名称 9. 接道する道路の幅員、形状	
7	造成計画断面図	〃	2方向以上で区域外道路及び区域外5m以上の部分を含む	盛土－青 切土－赤
8	建築物の平面図及び立面図			
9	排水設備の平面図及び構造図		浄化槽の平面図、認定書の写し 浸透枿の平面図、構造図	
10	現況写真		2方向以上（撮影方向図添付）	正本のみ
11	その他市長が必要と認める図書			

④ 収用対象事業により移転する場合

	書 類 名	備 考
1	許可申請書	□法29(様式1) 正1部、副1部、手数料 □法43(様式23)
2	公共施設の管理者の同意書及び協議書	法32(区域内に公共施設がある場合)
3	理由書	市街化調整区域内でなければならない理由 (様式25)
4	住民票謄本又は法人登記簿謄本	
5	公共事業による建物等移転証明書	(様式32)
6	収用対象となった土地の現況図及び建築物等の配置図	
7	収用対象となった土地及び建築物の求積図	
8	移転前後対照表	(様式33)
9	区域内権利者一覧表	抵当権者を含む(自己所有地で抵当権者がいない場合は除く) (様式8)
10	開発行為の施行等の同意書	〃 印鑑証明添付 (様式9)
11	土地の贈与証明書もしくは 売買契約書の写し	贈与証明書は印鑑証明添付 売買契約書は収入印紙の貼付のあるもの
12	土地全部事項証明書(土地登記簿謄本)	6ヶ月以内のもの
13	添付図書(図面)	下表による

《表》※申請区域を赤線で囲むこと。

	図 面 の 名 称	縮 尺	明 示 す べ き 事 項	備 考
1	位置図	1/25,000		都市計画図写
2	案内図	1/1,500程度		住宅地図写等
3	公図写	公図のとおり		
4	求積図			
5	敷地現況図	1/200以上		
6	土地利用計画図	〃	1. 敷地の境界 2. 敷地周辺の公共施設 3. 建築物等の位置 4. 計画地盤高 5. がけ及び擁壁の位置 6. 排水施設の位置、種類、構造 7. 水の流れの方向 8. 吐口の位置及び放流先の名称 9. 接道する道路の幅員、形状	
7	造成計画断面図	〃	2方向以上で区域外道路及び区域外 5m以上の部分を含む	盛土－青 切土－赤
8	建築物の平面図及び立面図			
9	排水設備の平面図及び構造図		浄化槽の平面図、認定書の写し 浸透枳の平面図、構造図	
10	現況写真		2方向以上(撮影方向図添付)	正本のみ
11	その他市長が必要と認める図書			

⑤ 既存造成団地の自己用住宅の場合

	書 類 名	備 考
1	許可申請書	□法29（様式1） 正1部、副1部、手数料 □法43（様式23）
2	公共施設の管理者の同意書及び協議書	法32（区域内に公共施設がある場合）
3	理由書	市街化調整区域内でなければならない理由（様式25）
4	住民票謄本	
5	借家証明書（賃貸借契約書の写し）	現在自己用住宅を有していないこと
6	資産証明書（評価証明又は無資産証明）	申請者の世帯構成員の全資産の証明
7	区域内権利者一覧表	抵当権者を含む（自己所有地で抵当権者がいない場合は除く）（様式8）
8	開発行為の施行等の同意書	〃 印鑑証明添付（様式9）
9	土地の贈与証明書もしくは 売買契約書の写し	贈与証明書は印鑑証明添付 売買契約書は収入印紙の貼付のあるもの
10	土地全部事項証明書（土地登記簿謄本）	6ヶ月以内のもの
11	開発審査会付議資料	12部（様式10）
12	添付図書（図面）	下表による

《表》 ※申請区域を赤線で囲むこと。

	図 面 の 名 称	縮 尺	明 示 す べ き 事 項	備 考
1	位置図	1/25,000		都市計画図写
2	位置図	1/10,000	申請地周辺の主要公共公益施設等を明記する。	
3	案内図	1/1,500程度		住宅地図写等
4	公図写	公図のとおり		
5	求積図			
6	敷地現況図	1/200以上		
7	土地利用計画図	〃	1. 敷地の境界 2. 敷地周辺の公共施設 3. 建築物等の位置 4. 計画地盤高 5. がけ及び擁壁の位置 6. 排水施設の位置、種類、構造 7. 水の流れの方向 8. 吐口の位置及び放流先の名称 9. 接道する道路の幅員、形状	
8	造成計画断面図	〃	2方向以上で区域外道路及び区域外5m以上の部分を含む	盛土－青 切土－赤
9	建築物の平面図及び立面図			
10	排水設備の平面図及び構造図		浄化槽の平面図、認定書の写し 浸透柵の平面図、構造図	
11	現況写真		2方向以上（撮影方向図添付）	正本のみ
12	その他市長が必要と認める図書			

⑥ 住宅の属人性の変更の場合

	書 類 名	備 考
1	許可申請書	□法29（様式1） 正1部、副1部、手数料 □法43（様式23）
2	公共施設の管理者の同意書及び協議書	法32（区域内に公共施設がある場合）
3	理由書	市街化調整区域内でなければならない理由（様式25）
4	住民票謄本	
5	借家証明書（賃貸借契約書の写し）	現在自己用住宅を有していないこと
6	資産証明書（評価証明又は無資産証明）	申請者の世帯構成員の全資産の証明
7	区域内権利者一覧表	抵当権者を含む（自己所有地で抵当権者がいない場合は除く）（様式8）
8	開発行為の施行等の同意書	〃 印鑑証明添付（様式9）
9	土地・建物の贈与証明書もしくは 売買契約書の写し	贈与証明書は印鑑証明添付 売買契約書は収入印紙の貼付のあるもの
10	土地全部事項証明書（土地登記簿謄本）	6ヶ月以内のもの
11	既存建築物立地の適法性を証する資料	許可書の写し、建築確認済証の写しなど
12	適正利用を証明する資料	従前属人者による10年以上適正利用の証するもの
13	やむを得ない事情を証する資料	死亡、破産、転勤、疾病、離婚などを証するもの
14	用途変更比較表	属人性の変更比較表（様式34）
15	開発審査会付議資料	1 2部（様式10）
16	添付図書（図面）	下表による

《表》 ※申請区域を赤線で囲むこと。

	図 面 の 名 称	縮 尺	明 示 す べ き 事 項	備 考
1	位置図	1/25,000		都市計画図写
2	位置図	1/10,000	申請地周辺の主要公共公益施設等を明記する。	
3	案内図	1/1,500程度		住宅地図写等
4	公図写	公図のとおり		
5	求積図（土地・建物）			
6	敷地現況図	1/200以上	既存建築物を明記	
7	土地利用計画図	〃	1. 敷地の境界 2. 敷地周辺の公共施設 3. 建築物等の位置 4. 計画地盤高 5. がけ及び擁壁の位置 6. 排水施設の位置、種類、構造 7. 水の流れの方向 8. 吐口の位置及び放流先の名称 9. 接道する道路の幅員、形状	建替えの場合のみ
8	造成計画断面図	〃	2方向以上で区域外道路及び区域外5m以上の部分を含む	盛土－青 切土－赤
9	建築物の平面図及び立面図			
10	排水設備の平面図及び構造図		浄化槽の平面図、認定書の写し 浸透櫛の平面図、構造図	
11	現況写真		2方向以上（撮影方向図添付）	正本のみ
12	その他市長が必要と認める図書			

第5章 開発許可後の手続き

第1節 開発許可後の手続

開発許可を受けた者は、工事着手前及び工事中について、次のような手続きが必要です。

(1) 開発許可済標識掲示

開発行為の許可後、速やかに、工事現場の見やすい場所に「都市計画法による開発許可済標識」(様式 29) を完了の日まで表示しておかなければなりません。

(2) 開発行為の着手届

開発許可に係わる工事に着手したときは、開発行為着手届(様式 15) を提出しなければなりません。

(3) 盛土規制法に係わる手続き

盛土規制法みなし許可の対象となる場合、盛土規制法による標識の掲示や中間検査及び定期の報告について、盛土規制法の規定に沿って実施する必要があります。

(詳しくは第6章「盛土規制法のみなし許可に係わる取扱いについて」をご確認ください。)

第2節 開発行為の変更許可(法第35条の2)

開発許可を受けた者が、法第30条第1項各号に掲げる事項を変更しようとする場合は、変更許可申請又は変更届を提出しなければなりません。なお、当初の開発許可時には盛土規制法の許可対象に該当せず、変更許可時に盛土規制法の許可対象に該当した場合は、改めて盛土規制法の許可を受ける必要があります。

1. 変更許可を必要とする場合(第1項)

次の事項を変更しようとする場合は、変更許可が必要です。なお、許可の対象となるのは、開発許可後、かつ、完了公告前の変更です。また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更は新たに開発許可を受けることが必要です。

- (1) 開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域又は工区)の位置、区域、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の用途
- (3) 開発行為に関する設計
- (4) 工事施行者
- (5) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- (6) 市街化調整区域の開発行為の場合、法34条の号及びその理由
- (7) 資金計画

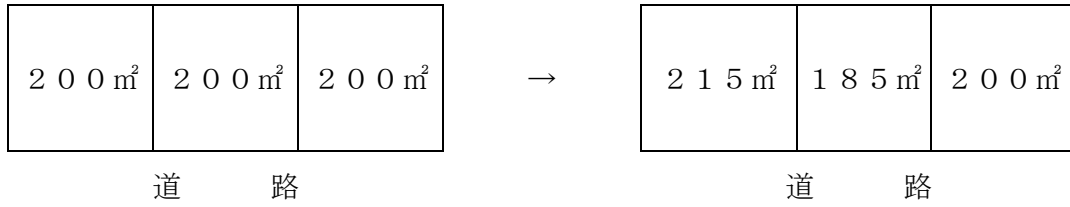
2. 変更届出を必要とする場合（第3項）

次の軽微な変更は、許可権者に届出の必要があります。

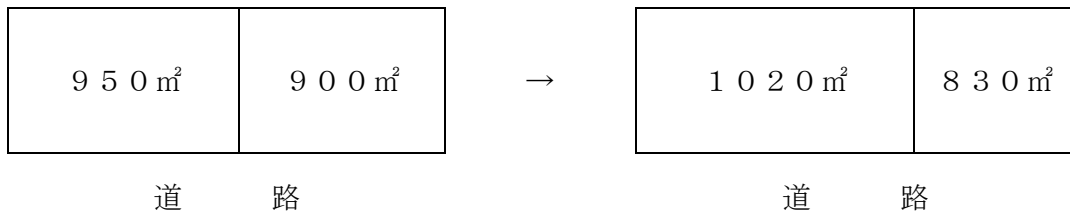
- (1) 設計変更のうち予定建築物等の敷地の形状に関する変更で、予定建築物等の敷地の規模が10分の1未満の増減であるものが該当します。ただし、住宅以外の建築物等の敷地の増加の場合で、その規模が10分の1未満であっても敷地1,000㎡以上となる場合は、前面道路の幅員の技術基準が変わるため変更許可が必要となります。

例)

① 変更届出の場合



② 変更許可の場合（住宅以外の建築物等の場合）



- (2) 工事施行者の変更。ただし、非自己用及び開発区域の面積が1ha以上の自己業務用の開発行為では、工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限られ、主体の変更は許可が必要となります。
- (3) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更。

3. 法第34条の2の変更について

法第34条の2において協議成立した開発行為について、第35条の2第1項と同様な事項を変更する場合は、変更協議をする必要があります。

第3節 工事完了の検査（法第36条）

1. 工事完了届（第1項）

開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区分けしたときは工区）の全部についての工事が完了したときは、許可権者に届け出なければなりません。

なお、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出することもできます。これは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属等の手続きの処理を迅速に進めるためのものです。

2. 完了検査（第2項）

許可権者は、工事完了の届出があったときは、遅滞なく当該工事が許可の内容に適合しているか検査し、適合していると認めたときは検査済証を交付します。

3. 工事完了公告（第3項）

- (1) 許可権者は、検査済証を交付したときは、遅滞なく当該工事が完了した旨の公告をします。
- (2) 工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理・帰属等）は、工事完了公告により発生します。

第4節 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）

開発行為が許可どおりに行われることを担保するため、開発許可を受けた区域内では工事完了公告があるまでの間は、建築物の建築等をしてはなりません。ただし、次の場合を除きます。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物の建築等をする場合
- (2) 許可権者が支障ないと認めた場合（開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合に適用します。）
 - ① 官公署、地区センター等の公益的施設を先行的に建設する場合
 - ② 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合
 - ③ 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合で、これを切り離して施工することが不適当な場合
 - ④ 開発行為と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

第5節 開発行為の廃止（法第38条）

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、次の各号に掲げる図書を添えて、遅滞なくその旨を許可権者に届け出なければなりません。

- (1) 工事廃止理由書
- (2) 廃止に伴う措置を記載した書類
- (3) 廃止時の現況図（縮尺2, 500分の1以上）及び現況写真
- (4) 工事廃止に係る地域を明示した図面（縮尺1,000分の1以上）

第6節 公共施設の管理・帰属（法第39条、第40条）

1. 公共施設の管理（法第39条）

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

当該公共施設の公権力の行使にあたる管理行為を行うためには、道路法等の公物管理法に基づく公共施設の場合は、別途、当該公物管理法による指定、認定等の行為を必要とし、また、それ以外の場合には、別途管理権行使の根拠となる権限を取得する必要があります。

なお、市が管理しない場合として次に掲げるものがあります。

- (1) 道路法、河川法等に基づき、管理者が当然に定まる場合
- (2) 法第32条第2項の協議により、別に管理者を定めた場合

2. 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）

開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、工事完了公告の日の翌日において、当該公共施設を管理すべき者に帰属します。

(1) 従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合（第1項）

従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の土地

→

開発許可を受けた者に帰属

代替施設として新たに設置された公共施設の土地

→

国又は地方公共団体に帰属

開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止してこれに代わる新たな公共施設を設置する場合は、次によって土地の交換を行います。

「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であって、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれます。また、必ずしも新旧が等価であることを要しません。

(2) 新規の公共施設を設置する場合（第2項）

前記(1)及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の用に供される土地は、法第39条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属します。

(3) 主要な公共施設等の費用負担（第3項）

市街化区域内の都市計画施設である幹線街路等の公共施設の土地が前記（2）の規定により国又は地方公共団体に帰属する場合は法第32条第2項で別に定めた場合を除き、従前の所有者は国又は地方公共団体に費用負担を求めることができます。

① 請求の対象となる施設

- a. 市街化区域内の都市計画施設である幅員12m以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路
- b. 市街化区域内の河川

② 請求できる者は、工事完了公告の日当該土地を所有していた者です。

③ 請求先は、その土地の帰属することとなる国又は地方公共団体であり、工事完了公告の日から起算して3月以内に請求の手続きを取らなければなりません。

第7節 建築物の建蔽率等の指定（法第41条）

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、開発許可権者が開発許可をする場合、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を課することがあります。

1. 制限の内容

- (1) 建築物の建蔽率
- (2) 建築物の高さ
- (3) 壁面の位置
- (4) その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限

2. 特例許可

この制限が定められた土地の区域内において、建築物は、これらの制限に違反して建築できませんが、次の場合で、許可権者が許可したものは建築が認められます。

- (1) 開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる場合
- (2) 公益上やむを得ないと認められる場合

第8節 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

開発許可を受けた区域内では、工事の完了公告があった後は、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りません。また、建築物を改築又は用途を変更して予定建築物以外の建築物とすることもできません。ただし、許可権者が、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環境保全上支障がないと認めて許可した場合は、この限りではありません。

なお、この規定は用途地域等が定められている地域以外の区域において適用されます。また、特定工作物は、その態様から用途の変更はないものであり、用途の変更の規制はありません。

許可の基準は次のとおりです。

- (1) 法第29条第1項第2号又は第3号又は法第34条の2第1項に該当する場合
- (2) 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
- (3) 法第34条第1号から第12号に該当する場合でその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号の技術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、申請に係る建築物の用途がこれに適合する等の場合

第9節 地位の承継（法第44条、第45条）

1. 一般承継（法第44条）

法29条による開発許可又は法第43条第1項の許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継します。

- (1) 「一般承継人」とは次に掲げる者をいいます。
 - ① 相続人
 - ② 合併後存続する法人
 - ③ 合併により新たに設立された法人
- (2) 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と事務の総体をいい、例えば、許可権者との関係では次に掲げるようなものなどがあります。
 - ① 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
 - ② 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
 - ③ 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
 - ④ 工事完了の届出義務及び工事廃止の届出義務

2. 特定承継（法第45条）

法第29条による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、許可権者の承認を受けて、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ます。

これは、事務手続の簡素化を図るため、許可に代えて許可権者の承認をもって足りるとしたものです。なお、本条は一般承継とは異なり、法第43条第1項の許可に基づく地位の承継の規定はありません。

承認を与える基準は、①申請者が適法に所有権等の権原を取得しているか、②当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるか等です。

なお、法第34条第13号に該当して開発許可を受けた開発行為については、特定承継はできません。

第10節 開発登録簿（法第46条、第47条）

許可権者が開発行為の許可（協議の成立）をしたときは、当該許可に係る土地について、一定事項を開発登録簿に登録するとともに、公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときにその写しを交付しなければなりません。

1. 開発登録簿の目的

本法では、開発行為（法第29条）をはじめそれに関連する建築行為等（法第37条、第41条、第42条）、用途の変更（法第42条）を規制しており、開発登録簿を設けることによって、開発行為の内容や種々の制限の内容を一般の第三者等に知らしめようとするものです。

2. 登録の内容

開発登録簿は調書及び土地利用計画図からなり、次の内容を登録しなければなりません。

- (1) 開発許可の年月日、又は開発協議成立の年月日
- (2) 予定建築物等の用途（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。）
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) 上記以外の開発許可の内容（許可条件等）
- (5) 法第41条第1項の規定による制限の内容
- (6) 法第45条の規定により地位を承継した者の住所及び氏名
- (7) 完了検査の状況、完了年月日
- (8) 法第41条第2項ただし書若しくは法第42条第1項ただし書の許可の内容、同条第2項の協議が成立したときはその内容

3. 開発登録簿の閲覧

開発登録簿は、市建築指導課で閲覧できます。

4. 開発登録簿の写しの交付

開発登録簿の写しは、別記様式による申請に基づき交付します。

第 1 1 節 不服申立て（法第 5 0 条）

1. 審査請求

次の規定に基づく処分又は不作為に不服のある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができます。

なお、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、八戸市長に対してすることもできます。

- (1) 法第 2 9 条（開発許可）
- (2) 法第 3 5 条の 2 第 1 項（変更許可）
- (3) 法第 4 1 条第 2 項ただし書（建築制限の特例許可）
- (4) 法第 4 2 条第 1 項ただし書（予定建築物以外の建築等の許可）
- (5) 法第 4 3 条第 1 項（市街化調整区域内の建築等の許可）
- (6) 法第 8 1 条第 1 項（監督処分）

2. 手続き

審査の手続きその他については、行政不服審査法が適用されます。

第 6 章 盛土規制法のみなし許可に係わる取扱いについて

第 1 節 盛土規制法のみなし許可となる開発工事に係わる留意事項

盛土規制法第 15 条第 2 項又は第 34 条第 2 項により、規制区域における許可対象工事で、区域指定後に都市計画法に基づく開発許可を受けた開発行為は、盛土規制法による許可を受けたものと見なします。このため、盛土規制法に基づく許可申請は不要になりますが、次のとおり盛土規制法に基づく書類の提出等の手続が必要となります。

(1) 盛土規制法に基づく手続き

盛土規制法の規定により、中間検査や定期報告、完了後の保全義務等の対象となります。

(2) 都市計画法第 33 条第 1 項第 7 号の基準への適合

都市計画法の規定により、盛土規制法第 13 条に規定する技術的基準（擁壁等への必要な措置、設計者の資格要件）への適合が必要となります。

(3) 都市計画法第 33 条第 1 項第 12 号、第 13 号の適用拡大

都市計画法の規定により、自己居住用または 1ha 未満の自己業務用であっても申請者の資力・信用及び工事施行者の能力の基準への適合が必要となります。

(4) 是正措置及び罰則の適用

都市計画法の是正措置と罰則のほか、盛土規制法の是正措置と罰則も適用されます。

(5) 標識の掲示

都市計画法の開発許可及び盛土規制法の許可（届出）の両方の掲示が必要です。

ただし、両方の標識を併設することも可とします。

盛土規制法のみなし許可における手続き等の扱い

手続き等	盛土規制法の条項	適用	備考
住民への周知	第 11 条・第 29 条	—	—
土地所有者の同意	第 12 条・第 33 条	—	都市計画法の規定に従う
資力信用等	第 12 条・第 30 条	—	都市計画法の規定に従う
工事の技術的基準	第 13 条・第 31 条	適用	都市計画法の開発許可技術基準と両方に適合すること (都市計画法第 33 条第 1 項第 7 号)
許可証の交付	第 14 条・第 33 条	—	都市計画法の規定に従う
変更許可	第 16 条・第 35 条	—	都市計画法の規定に従う
完了検査	第 17 条・第 36 条	—	都市計画法の規定に従う
中間検査	第 18 条・第 37 条	適用	—
定期の報告	第 19 条・第 38 条	適用	—
監督処分 罰則規定	第 20 条・第 39 条	適用	都市計画法に基づく監督処分・罰則規定も適用される
標識の掲示	第 49 条	適用	都市計画法に基づく標識との併設も可
工事着手届	八戸市盛土規制法 施行細則第 6 条	—	開発行為の着手届(P82)による

第2節 中間検査

下表に記載する規模の工事において、盛土前または切土後の地盤面に排水施設を設置する工事を行った段階で（この工事の工程を「特定工程」という。）、当該工程に関する中間検査を受ける必要があります。

中間検査は、施行後では確認することのできない特定工程に係わる工事を終えた箇所について行う検査であり、盛土及び切土の安定性に関わる重要な検査となります。中間検査後の工程に係わる工事（当該排水施設の周囲を採石その他の資材で埋める工事）は、中間検査合格証の交付を受けた後でなければできません。

また、中間検査の結果により是正対策が必要と判断される場合は、是正後に改めて再検査を実施し、検査完了後に次の施工工程に進むこととなります。

（中間検査に係わる提出書類等詳しい内容については「盛土規制法の手引き」をご確認ください。）

中間検査を要する工事の対象規模

行為	中間検査を要する規模	対象工程	申請時期
宅地造成 または 特定盛土等	①盛土で高さ2 m超の崖 ②切土で高さ5 m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ5 m超の崖（①、②を除く） ④盛土で高さ5 m超（①、③を除く） ⑤盛土または切土の面積3,000 m ² 超（①～④を除く）	盛土前または切土後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程	排水施設設置工事完了から4日以内

第3節 定期報告

定期報告は、工事の着手後3か月ごとに、その進捗状況等について定期報告書を用いて報告を行うものです。定期報告の結果により、対策が必要と判断される場合は、必要な対策を講じなければなりません。

（定期報告に係わる提出書類等詳しい内容については「盛土規制法の手引き」をご確認ください。）

定期報告を要する工事の対象規模

行為	中間検査を要する規模	対象工程	申請時期
宅地造成 または 特定盛土等	①盛土で高さ2 m超の崖 ②切土で高さ5 m超の崖 ③盛土と切土を同時に行って、高さ5 m超の崖（①、②を除く） ④盛土で高さ5 m超（①、③を除く） ⑤盛土または切土の面積3,000 m ² 超（①～④を除く）	報告時点における盛土、切土、擁壁、崖面崩壊防止施設、排水施設、地滑り抑止ぐい、グラウンドアンカー、その他の土塁の施行状況	3か月ごとに、その末日から7日以内

第7章 開発審査会（法第78条）

第1節 開発審査会の職務

開発審査会は、法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決を行うほか、開発許可権者が法第34条第14号に該当する開発行為の許可又は政令第36条第1項第3号ホに該当する建築の許可をしようとする場合に、あらかじめ当該事案について審議します。

第2節 開発審査会の組織等

開発審査会は、地方自治法第138条の4第3項に規定する地方公共団体の執行機関の附属機関です。

開発審査会は委員5人で組織され、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政の各分野の優れた経験と知識を有する者のうちから市長が任命します。

第3節 開発審査会への付議

1. 事前協議

許可申請前に開発審査会の議を経る必要がある案件について、計画がある場合は、あらかじめ市建築指導課と事前協議を行う必要があります。なお、開発審査会は二ヶ月に一度開催していますが、審査会へは事前協議を終了後付議しますので、具体的な計画案が定まりしだい早めに協議を行って下さい。

2. 八戸市開発審査会提案基準

法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホに該当するものとしての開発許可又は建築許可は、開発許可権者があらかじめ開発審査会に諮問し、その同意を得ることが条件となります。当市においては、開発審査会に諮問する基準として、次のように定め運用しています。

【一般的事項】

第1 市街化調整区域における無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、当該開発行為等の目的が、周辺の土地利用に調和していると認められる場合でなければ、許可をすることができないものとする。

第2 予定建築物の用途が自己用住宅である場合には、前項のほか、次の各号のいずれにも該当していること。

- ① 現在居住している住宅について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があり、新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。
- ② 自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
- ③ 申請地は、原則として自己所有地であること。
- ④ 敷地の規模は、原則として200平方メートル以上500平方メートル未満であること。

第3 八戸市開発行為等の許可の基準に関する条例（改正 令和4年3月23日条例第17号）第2条第4号に規定する指定既存集落のうち政令第29条の9各号の区域内での申請は、安全上及び避難上の対策を講じること。

【個別的事項】

《既存造成団地》

（既存造成団地の自己用住宅）

第1 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張される以前（以下「法以前」という。）に造成が完了した住宅団地における自己用住宅であること。

《漁船員》

（漁船員の自己用住宅）

第2 漁船員の自己用住宅で、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 申請者は、漁船の乗組員としての経歴が、通算5年以上であり、かつ、申請時まで引き続き乗船している者であること。
- ② 申請者は、申請時までの5年以上八戸市に居住している者であること。
- ③ 申請地は、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる既存の集落（以下「既存集落」という。）にあること。

《地域振興》

（生徒数減少に対応する自己用住宅）

第3 市街化区域から相当の距離を有する小学校・中学校の周辺の既存集落において、生徒数減少に対応するため建築することがやむを得ないと認められる、就学児童のいる世帯の自己用住宅であること。

（大学の周辺における下宿等）

第4 大学の周辺において、学生が居住するための下宿、共同住宅及び日常生活に必要な物品の販売等を含む店舗（併用住宅を含む。）で次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 店舗の内容は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第1号に該当するものであること。
- ② 店舗の敷地の規模は、1,000平方メートル未満で、店舗の規模は250平方メートル未満であること。
- ③ 建築物の高さは、2階建て以下であること。
- ④ 建ぺい率及び容積率は、それぞれ60パーセント以下及び200パーセント以下であること。

(特定流通業務施設)

第5 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第4条第1項に基づく認定を受けた認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設で、次の各号のいずれにも該当すること。

① 次のいずれかに該当する施設であること。

イ 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設であること。

ロ 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

② 物流総合効率化法第4条第10項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるものとの意見があった施設であること。

《公共・公益的建築物》

(研究施設)

第6 研究対象が市街化調整区域に存すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設であること。

(公共的建築物、準公益建築物)

第7 法第29条第1項第3号に規定する建築物に準じる建築物で、市又は公共的団体が建築するものであること。

(有料老人ホーム)

第8 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良な施設で、次の各号のいずれにも該当すること。

① 有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式であること。

② 市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合など、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適当であること。

③ 福祉行政の観点から、その立地がやむを得ないと認められること。

(介護老人保健施設)

第9 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第25項に規定する介護老人保健施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業の用に供されるものを除く。）で、次の各号のいずれにも該当すること。

① 介護保険法施行規則（平成11年厚生労働省令第36号）第136条第1項第

14号に規定する協力病院が申請地の近隣に所在する場合等、介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められること。

② 介護保険法第94条第1項の許可が確実に見込まれること。

(社会福祉施設)

第10 社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更正保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更正保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 次のいずれかに該当する施設であること。
 - イ 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合。
 - ロ 当該施設を利用するものの安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。
 - ハ 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合。
- ② 施設の位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- ③ 当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

(医療施設関係)

第11 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であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なもので、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 次のいずれかに該当する施設であること。
 - イ 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。
 - ロ 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合。
 - ハ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。
- ② 施設の位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- ③ 当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

(学校施設)

第12 主として開発区域周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 教育環境確保のため、当該開発区域周辺の資源、環境等が必要であり、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。
- ② 施設の位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- ③ 当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

《宗教施設》

(鎮守、社、庚申堂、地藏堂等)

第13 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。

(社寺仏閣、納骨堂等)

第14 社寺仏閣、納骨堂等市街化調整区域を中心とした地域社会における日常の宗教活動に必要な建築物を建築する場合で、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 申請者は、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第12条に基づく所轄庁の認証を受け、設立登記済みであること。
- ② 宗教活動に必要な建築物の範囲は、同法第3条第1号に該当するものであること。ただし、宿泊施設及び休憩施設は除く。
- ③ 申請地は、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布等に照らし合理的な位置にあること。

《レクリエーション施設等》

(レクリエーション施設等)

第15 自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設等を構成する建築物で、次の各号のいずれかに該当すること。

- ① 自然休養村整備事業を推進するに当たり必要最小限不可欠な建築物であること。
- ② キャンプ場、スキー場等第2種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、地域における土地利用に調和し、管理又は利用上、必要最小限不可欠な建築物で、次のいずれにも該当すること。
 - イ 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用に整合した内容のものであること。
 - ロ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - ハ 用途の変更が容易なものでないこと。
 - ニ 自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の法令に適合していること。
- ③ 第2種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設で、次のいずれにも該当すること。
 - イ 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
 - ロ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

(1ヘクタール未満のスポーツ施設等)

第16 面積が1ヘクタール未満の野球場、テニスコート、その他運動・レジャー施設及び墓園等第2種特定工作物に準じる工作物の管理用建築物であること。

(屋外空間を利用するスポーツ練習場)

第17 屋外空間を利用するスポーツ練習場の建築物で、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① ゴルフ打放し練習場又は野球バッティング練習場等であること。
- ② 建築物は、当該施設の利用上必要と認められる建築物であること。

《既存事業所等》

(市街化調整区域内事業所の社宅等)

第18 法以前から市街化調整区域内に存する事業所又は法第29条若しくは法第43条の許可を受けて建築された事業所（許可を要しない事業所を含む。）において業務に従事する者の住宅、寮等で、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 事業所の位置、勤務体制等により住宅等の必要性があること。
- ② 住宅、寮等の規模が事業の状況（事業の操業方式、就業体制、雇用形態等）に比して過大でないこと。
- ③ 住宅、寮等の敷地が事業所の敷地に隣接又は近接していること。

(日用雑貨店等併用住宅)

第19 市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗、事業所等の併用住宅（自己用住宅）で、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 店舗等の内容は、法第34条第1号に該当するものであること。
- ② 現在の敷地において、過去2年以上の事業実績があること又は申請者が住宅を新たに建築できる要件を有すること。
- ③ 申請地は、既存集落にあること。
- ④ 敷地の規模は、1,000平方メートル未満で、店舗等の規模は250平方メートル未満であること。

《拡張》

(既存事業所の拡張)

第20 法以前から市街化調整区域に存する事業所又は法第29条若しくは法第43条の許可を受けて建築された事業所で、当該事業の拡張のため建築する場合、又はその敷地を拡張する場合で、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 敷地の規模は、原則として、法以前から存する事業所の場合は区域区分時の2倍以内、許可を受けて建築された事業所の場合は最初の許可時の2倍以内であること。
- ② 建築物の規模は、原則として従前の3倍以内であること。
- ③ 開発区域が既存事業所の敷地に隣接しているか、又は同一集落で移転するものであること。
- ④ 周辺の環境を害するおそれがないこと。
- ⑤ 現在の敷地において、過去2年以上の事業実績があること。

※ 次のいずれかに該当する建築で、用途の変更が伴わないものは許可を要しない。

- ① 法第36条の検査済証を受けている敷地内での建築
- ② 敷地拡張が伴わない場合で、建築物の規模が従前の1.5倍以内の建築

《移転》

(公害等による移転)

第21 公害関係の規制法若しくは防止法に抵触し、又は住民から工場等の移転が強く要望され、市街化区域において事業を行うことが困難又は著しく不適当なもので、次の各号のいずれにも該当すること。

- ① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第2項の規定による既存不適格建築物であること。

- ② 敷地及び建築物の規模は、原則として基準時（抵触する現行法が適用された日）の1.5倍以内であること。
- ③ 市街化区域内に所有する土地がなく、又は適地が確保できないこと。
- ④ 周辺の環境を害するおそれがないこと。

《用途変更》

（住宅の属人性の変更）

第22 属人性のある住宅（法第29条第1項第2号に規定する農林漁業に従事する者の住宅又は法の規定により許可を得て建築された分家住宅その他ある一定の要件に該当する者に限って建築が認められ、使用者が限定された住宅をいう。以下同じ。）を、それ以外の使用者による自己用住宅とすることについて、次の各号いずれにも該当すること。

- ① 当該住宅が実際に存在し10年以上法に適合して利用されたこと。ただし、次のいずれかに該当し、自己の意思に基づかないで属人性の変更をせざるを得なくなったと認められる場合はこの限りではない。
 - イ 所有者又は生計維持者の死亡によりそれらの相続人が住宅を手放さなければならなくなった場合。
 - ロ 建築された後に、通勤が困難な遠隔地への転勤、離婚、子息との同居又は疾病の長期療養により転居する場合。
 - ハ 裁判所からの破産宣告、担保権の実行等により裁判所が競売に付した場合又は多額の負債を返済するために売却を余儀なくされた場合。
 - ニ その他、真にやむを得ないと認められる事情がある場合。
- ② 敷地の規模は原則500平方メートル未満又は従前の適法な建築敷地以内であること。
- ③ 既存の建築物を建替え又は増築する場合には、規模、構造等が従前のものに比較して過大でなく適切なものであること。

※現状が「空き家」の場合でも、上記を満たす場合には該当するものとする。

※宅地分譲許可区域内に存する住宅及び法以前から存する住宅については該当しないものとする。

（未利用公有施設の用途変更）

第23 既に用途廃止されている、又は公共施設等総合管理計画等において用途廃止が望ましいと位置づけられているものの未利用公有施設を用途変更し、民間に移譲するもので、次のいずれにも該当すること。

- ① 既存コミュニティの維持、観光振興等のために必要な施設で市長が認めるものであること。（研究所、研修施設、宿泊施設、地域交流施設、社会福祉施設、医療機関、介護老人保健施設、文教施設、農産物直売所）
- ② 既存建築物の利用を前提とするものであること。（利用に際しては、建築基準法等、関係法令を遵守すること。）
- ③ 居住を主としたものではないこと。
- ④ 周辺の交通状況及び環境に影響を及ぼさないものであること。

第 8 章 監督処分等（法第 8 1 条）

市長は、法やこれに基づく処分等に違反した者に対し、違反是正のための必要な措置をとることができます。

第 1 節 監督処分の対象者（法第 8 1 条第 1 項）

- (1) 法若しくは法に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者
- (2) (1)の違反の事実を知って、違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借等により使用する権利を取得した者
- (3) 法若しくは法に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（下請人を含む。）若しくは工事施行者
- (4) 法の規定による許可、認可又は承諾に付した条件に違反している者
- (5) 詐欺その他不正な手段により、法の規定による許可、認可又は承認を受けた者

第 2 節 監督処分の内容

命じようとする処分の内容は、違反是正の必要度に応じて措置します。

違反の内容	処分
許可、認可、承認	取消、変更、効力停止、条件の変更、新条件の付加
工事その他の行為	停止
建築物その他の工作物、物件	改築、移転、除却

なお、市長は、行政手続法第 1 3 条の規定に基づき不利益処分をしようとする場合には、相手方に対し聴聞や弁明の機会の付与をしなければなりません。

第 3 節 代執行（法第 8 1 条第 2 項）

市長は、法第 8 1 条第 1 項の規定に基づく措置を命じられた者が、その命令を履行しない場合には、行政代執行法により代執行をすることができます。

その場合、被処分者を確知できないときは、法第 8 1 条第 2 項の規定に基づき、行政代執行法の特例として、知事は自らその措置を行い、又は命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。

代執行を行う場合には、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに行わないときは知事等がその措置を行う旨を、あらかじめ県報により公告するとともに、その措置を行おうとする土地の付近に、公告した日から 1 0 日間、その公告の内容等を掲示しなければなりません。代行に要した費用は後で義務者が判明したときに徴収することになります。

第 4 節 標識の設置（法第 8 1 条第 3 項、第 4 項）

市長は、法第 8 1 条第 1 項の規定による命令をした場合、その土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に標識を設置するとともに、その旨を公示します。

第9章 罰則

第1節 違反行為者に対する罰則（法第91条～第93条、第96条）

法	罰	違反内容
第91条	1年以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金	命令に違反した者（法第81条第1項）
第92条	50万円以下の罰金	①規定に違反して、開発行為をした者 （法第29条第1項、第2項、第35条の2第1項） ②規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者（法第37条、第42条第1項） ③規定に違反して、建築物を建築した者 （法第41条第2項） ④規定に違反して、建築物の用途を変更した者 （法第42条第1項、第43条第1項） ⑤規定に違反して、建築物を建築し、又は第1種特定工作物を建設した者（法第43条第1項）
第93条	20万円以下の罰金	①規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者（法第80条第1項） ②規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者 （法第82条第1項）
第96条	20万円以下の過料	規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者 （法第35条の2第3項、法第38条）

第2節 雇用者等に対する罰則（両罰規定）（法第94条）

法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務を処理し又は財産を管理するにあたって、法第91条から法第93条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、それぞれの罰金刑を科します。

第3節 盛土規制法みなし許可の取扱い

みなし許可となった場合は、都市計画法に加えて盛土規制法の罰則も適用となります。

第 10 章 条例、規則等

第 1 節 条例、規則等

- (1) 八戸市開発行為等の許可の基準に関する条例
- (2) 八戸市開発登録簿の閲覧に関する規則
- (3) 八戸市開発審査会条例

○八戸市開発行為等の許可の基準に関する条例（平成 13 年 6 月 28 日条例第 34 号）

改正

平成 15 年 3 月 25 日条例第 18 号

平成 18 年 3 月 23 日条例第 4 号

平成 19 年 9 月 27 日条例第 47 号

令和 4 年 3 月 23 日条例第 17 号

（この条例の趣旨）

第 1 条 この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 34 条第 12 号及び都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「令」という。）第 36 条第 1 項第 3 号ハの規定に基づき、開発行為等の許可の基準を定めるものとする。

（用語の意義）

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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物等 法第 4 条第 10 項に定める建築物又は同条第 11 項に定める第一種特定工作物をいう。
- (2) 開発行為等 市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）又は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ける建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設をいう。
- (3) 法以前 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る以前の時期をいう。
- (4) 指定既存集落 大規模な既存の集落であって市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にあるもののうち、市長が指定するものをいう。

（許可の基準）

第 3 条 市長は、次条に定める基準に基づき開発行為等の許可をしようとする場合においては、次の各号のいずれにも該当すると認められるときでなければ、開発行為等の許可をしてはならない。

- (1) 開発行為等を行うことが都市計画区域における計画的な市街化を図る上に支障がないこと。
- (2) 開発行為等の目的が、周辺の土地利用に調和していること。
- (3) 開発行為等に係る土地の区域（指定既存集落を除く。）に次に掲げる土地の区域を含ま

ないこと。

- ア 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
 - イ 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
 - ウ 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
- (4) 開発行為等に係る土地の区域（指定既存集落に限る。）に令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を含まないこと。ただし、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講ずる場合は、この限りでない。

第 4 条 法第 34 条第 12 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ハの規定により、開発区域又は建築物等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等として条例で定めるものは、次の各号のいずれかに該当する開発行為等とする。

- (1) 農家等の子等が分家する場合の住宅に係る開発行為等で、次のいずれにも該当するもの
- ア いわゆる本家たる世帯は、法以前から市街化調整区域に生活の本拠を有していること
 - イ 申請者は、いわゆる本家の世帯構成員であること。
 - ウ 申請地は、いわゆる本家が法以前から所有している土地であること。
- (2) 指定既存集落に居住する者の子等が分家する場合の住宅に係る開発行為等で、次のいずれにも該当するもの
- ア いわゆる本家たる世帯は、法以前から当該指定既存集落に生活の本拠を有していること。
 - イ 申請者は、いわゆる本家の世帯構成員であること。
 - ウ 申請地は、当該指定既存集落内にあること。
- (3) 申請地の周辺の市街化調整区域に生活の本拠を有している者が建築する自己用住宅に係る開発行為等で、次のいずれにも該当するもの
- ア 申請者は、当該市街化調整区域に通算 10 年以上生活の本拠を有している者であること。
 - イ 申請地は、当該市街化調整区域のうち建築物の建ち並びのある地域にあること。
- (4) 指定既存集落において建築する自己用住宅に係る開発行為等で、申請者が当該指定既存集落に原則として 2 年以上生活の本拠を有している者であるもの
- (5) 指定既存集落において建築する小規模工場等に係る開発行為等で、次のいずれにも該当するもの
- ア 申請者は、法以前から当該指定既存集落に生活の本拠を有している者であること。
 - イ 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であつて、その経営形態、運営管理上の観点から、当該指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。
 - ウ 建築物の用途は、工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設であること。
 - エ 建築物の規模は、用途が店舗の場合は、500 平方メートル未満であること。
 - オ 敷地の規模は、1,000 平方メートル未満であること。
- (6) 法以前から市街化調整区域内に存する住宅又は法第 29 条第 1 項若しくは法第 43 条第 1 項の許可を受けて建築された住宅の敷地を拡張する目的で行う開発行為等で、拡張後の敷地の規模が、原則として 200 平方メートル以上 500 平方メートル未満であるもの
- (7) 収用対象事業の施行に伴う建築物等の移転に係る開発行為等で、次のいずれかに該当するもの

- ア 収用対象建築物等が市街化調整区域内にあること。
 - イ 収用対象建築物等が市街化区域内にある場合は、市街化区域内に適地を確保することが困難であること、従前から市街化調整区域内に適切な土地を保有していること、起業者から適切な土地をあっせんされること等やむを得ない理由があること。
- (8) 災害危険区域等に存する建築物等の移転に係る開発行為等で、次のいずれかに該当するもの
- ア 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域に存する建築物の移転であること。
 - イ がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転であること。
 - ウ 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 24 条第 1 項に規定する協議を経た関連事業計画に基づく移転であること。
 - エ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 9 条第 3 項の勧告に基づく移転であること。
 - オ 建築基準法第 10 条第 1 項の勧告又は同条第 2 項若しくは第 3 項の命令に基づく移転であること。
 - カ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくアからオまでと同等と認められる移転であること。
- 2 前項第 1 号から第 4 号までの場合においては、当該申請に係る開発行為等がこれらの規定に定める要件に該当するほか、次の各号のいずれにも該当すると認められるものでなければならない。
- (1) 現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があり、新規に建築することがやむを得ない場合であること。
 - (2) 自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。
 - (3) 申請地は、原則として自己所有地であること。
 - (4) 敷地の規模は、原則として 200 平方メートル以上 500 平方メートル未満であること。
- 3 第 1 項第 7 号及び第 8 号の場合においては、当該申請に係る開発行為等がこれらの規定に定める要件に該当するほか、次の各号のいずれにも該当すると認められるものでなければならない。
- (1) 建築物等の用途及び構造は、原則として従前とほぼ同一であること。
 - (2) 建築物等の規模は、原則として従前の 1.5 倍以内であること。
 - (3) 敷地の規模は、原則として 200 平方メートル以上で、500 平方メートル未満又は従前の 1.5 倍以内であること。

附 則

この条例は、平成 13 年 7 月 1 日から施行する。

附 則（平成 15 年 3 月 25 日条例第 18 号）

この条例は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 18 年 3 月 23 日条例第 4 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成 19 年 9 月 27 日条例第 47 号）

この条例は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

附 則（令和 4 年 3 月 23 日条例第 17 号）

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。ただし、第4条第1項第8号ウの改正規定は、公布の日から施行する。
- 2 この条例の施行の日前に都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項若しくは第35条の2第1項又は第43条第1項の規定によりされた許可の申請であって、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、改正後の第3条第4号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

八戸市開発行為等の許可の基準に関する条例第2条第4号に規定する指定既存集落

制定 平成13年7月1日八戸市告示第194号

改正 令和4年3月25日八戸市告示第115号

名 称	区 域
八 幡 集 落	八戸市大字八幡字後口田、字下陳屋、字館ノ下、字五日町、字八幡丁、字林崎、字堰合、字下前田、字小出田、字殿見、字上ミ沢及び字盆田の各一部、並びに、八戸市大字櫛引字櫛引、字館神、字寺沢、字鷹待場、字蒼前沢、字一日市、字下河原及び字上館場の各一部

○八戸市開発登録簿の閲覧に関する規則（平成12年3月21日規則第7号）

（趣旨）

第1条 この規則は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第38条第2項の規定により、開発登録簿の閲覧について必要な事項を定めるものとする。

（閲覧日及び閲覧時間）

第2条 開発登録簿の閲覧日は、八戸市の休日に関する条例（平成2年八戸市条例第20号）第1条第1項に規定する市の休日以外の日とする。

2 開発登録簿の閲覧時間は、午前8時30分から午後5時までとする。

（閲覧の手続）

第3条 開発登録簿を閲覧する者（以下「閲覧者」という。）は、備付けの閲覧簿（別記様式）に所定の事項を記入しなければならない。

（遵守事項）

第4条 閲覧者は、開発登録簿を指示された場所以外の場所に持ち出してはならない。

（閲覧の禁止）

第5条 市長は、閲覧者が次の各号の一に該当するときは、その者の閲覧を禁止することがある。

（1）この規則又は職員の指示に従わないとき。

（2）開発登録簿を損傷し、若しくは汚損し、又はそのおそれがあると認められるとき。

附 則

この規則は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。

別記様式（第 3 条関係）

閱 覧 簿

年 月 日	閱 覧 者		閲覧する開発登録簿		備考
	住所	氏名	許可年月日	番 号	

○八戸市開発審査会条例（平成 13 年 3 月 27 日条例第 17 号）

（この条例の趣旨）

第 1 条 この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 78 条第 8 項の規定に基づき、八戸市開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（組織）

第 2 条 審査会は、委員 5 人をもって組織する。

（委員の任期）

第 3 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

（会長）

第 4 条 審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

（会議）

第 5 条 審査会は、会長が招集し、その議長となる。

2 審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者）及び 2 人以上の委員の

出席がなければ、会議を開くことができない。

- 3 審査会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(資料の提出の要求等)

第6条 審査会は、必要があるときは、関係者に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。

(委任事項)

第7条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

附 則

- 1 この条例は、平成13年4月1日から施行する。
- 2 八戸市特別職の職員の報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年八戸市条例第26号)の一部を次のように改正する。
別表第1及び別表第2中「住宅審議会の委員」を「住宅審議会の委員 開発審査会の委員」に改める。

第 11 章 開発許可等に係る様式

- 様式 1 開発行為許可申請書
- 様式 2 開発行為協議書
- 様式 3 設計説明書
- 様式 4 申請者の資力及び信用に関する申告書
- 様式 5 工事施行者の能力に関する申告書
- 様式 6 設計者の資格に関する申告書
- 様式 7 資金計画書
- 様式 8 区域内権利者一覧表
- 様式 9 開発行為の施行等の同意書
- 様式 10 開発審査会付議資料
- 様式 11 開発行為変更許可申請書
- 様式 12 開発行為変更協議書
- 様式 13 開発行為変更届出書
- 様式 14 既存の権利届出書
- 様式 15 開発行為着手届出書
- 様式 16 工事完了届出書
- 様式 17 公共施設工事完了届出書
- 様式 18 工事完了公告前の建築等承認申請書
- 様式 19 開発行為に関する工事の廃止の届出書
- 様式 20 建築物の特例許可申請書
- 様式 21 予定建築物等以外の建築等許可申請書
- 様式 22 予定建築物等以外の建築等協議書
- 様式 23 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
- 様式 24 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議書
- 様式 25 理由書
- 様式 26 地位の承継届出書
- 様式 27 地位の承継承認申請書
- 様式 28 開発登録簿の写しの交付申請書
- 様式 29 開発許可標識
- 様式 30 都市計画法の規定に適合する建築物等であることの証明申請書
- 様式 31 婚約証明書
- 様式 32 公共事業による建物等移転証明書
- 様式 33 収用移転前後対照表
- 様式 34 属人性の変更比較表
- 様式 35 移転計画書（災害区域関連）

参考様式 暴力団等に該当しない旨の誓約書

開 発 行 為 協 議 書

都市計画法第34条の2第1項の規定により、開発行為の協議をします。 令和 年 月 日 (あて先) 八 戸 市 長 <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> 住 所 協議者 氏 名 (電話 -) </div>			
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称 (区域の所在・地番)		
	2 開 発 区 域 の 面 積	(地目) (実測) 平方メートル	
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途		
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名		
	5 工事着手予定年月日(造成工事)	令和 年 月 日 (協議成立後 日以内)	
	6 工事完了予定年月日(造成工事)	令和 年 月 日 (着手後 日以内)	
	7 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	・自己居住用 ・自己業務用 ・非自己用	
	8 法第34条の該当号及び 該当する理由	令和 年 月 日 農地転用許可申請 令和 年 月 日 林地開発許可申請 申請代理者 住所 氏名 (電話 -)	
	9 その他必要な事項	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">盛土規制法対象 工事の該当 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">盛土規制法に係わる 中間検査の該当 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無 定期報告の該当 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無</td> </tr> </table>	盛土規制法対象 工事の該当 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
盛土規制法対象 工事の該当 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	盛土規制法に係わる 中間検査の該当 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 定期報告の該当 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
※ 受 付 番 号	令和 年 月 日 第 号		
※ 協議成立に付した条件			
※ 協議成立番号	令和 年 月 日 第 号		

- 注 1. ※印のある欄は記載しないこと。
 2. 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
 3. 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

※ 受 付 欄

設 計 説 明 書

開発区域の 所在・地番												
設計の方針	別紙のとおり（下記注参照）											
工 区 区 分	工 区		第一工区						計			
	所在・地番											
	面積								m ²			
開発区域 内の土地 の概要	地目別概要	地 目	宅 地	農 地	山 林	その他		計				
		面 積						m ²				
		割 合						100.0 %				
	所有者別概要	所有者	自己所有	買収予定	他人所有		その他		計			
		面 積						m ²				
		割 合						100.0 %				
土 地 利用計画	区分	住宅用地		公益的施設 用 地		公共用地		その他の 用 地		計		
	面積									m ²		
	割合									100.0 %		
街 区 の 設計方針	住 宅 用 地					道 路 配 置						
	最大面積	最小面積	平均面積	区 画 数	幅 員	m						
					延 長	m						
公共施設 等の整備 計 画	区分	道路用地		公園等用地						その他の用地		計
	面積									m ²		
	割合									%		
	そ の 他 の 施 設	給 水 施 設										
		電 気 施 設										
		ガ ス 施 設										
下水道等の施設												

注 設計の方針には概ね次の内容を記載すること。（別紙とする）

- | | | |
|------------|------------------|---------|
| 1. 計画の主旨 | 3. 開発計画の概要 | |
| 2. 開発の適地性 | ①造成計画(盛土、切土、擁壁等) | ⑤給水施設 |
| ①位置関係 | ②区域内道路 | ⑥消防水利施設 |
| ②地目、地形、地質等 | ③公園等 | ⑦住区 |
| ③周辺の道路状況 | ④排水施設 | |

申請者の資力及び信用に関する申告書

令和 年 月 日

(あて先) 八 戸 市 長

住 所
申請者
氏 名

(電話 -)

都市計画法第33条第1項第12号の規定による資力及び信用について、下記のとおり申告します。

1 設立年月日 (事業開始)	年 月 日	2 資本金	千円			
3 法令による登録簿						
4 従業員数	人 (うち土木建築関係技術者 人)					
5 前年度納税額	国税	都道府県税	市町村税	その他		
	千円	千円	千円	千円		
6 前年度事業量	千円	7 資産総額	千円			
8 主な取引金融機関						
9 工事管理者	住所又は所属 氏 名 (電話 -)					
10 役員略歴	職 名	氏名	年令	在社年数	資格・免許・学歴・その他	
11 宅地造成 (開発行為) 経歴	工事の名称	工事施行者	工事施行場所	面積 (㎡)	許可年月日 番 号	工事着手完了 年 月
					年 月 日 第 号	年 月着手 年 月完了
					年 月 日 第 号	年 月着手 年 月完了
					年 月 日 第 号	年 月着手 年 月完了
					年 月 日 第 号	年 月着手 年 月完了

注 1. この申告書は、自己の居住の用又は1ha未満の自己の業務の用に供する目的で行う開発行為については、必要ありません。
2. 「3」欄は、宅地建物取引業法による宅地取引業者の免許、建設業法による建設業者の登録、建築士法による建築士事務所の登録等について記載してください。

添付図書

1. 法人の登記簿謄本 (個人の場合は、住民票抄本及び履歴書)
2. 貸借対照表及び損益計算書 (新設の場合は、予定貸借対照表及び予定損益計算書)
3. 国税、都道府県税、市町村税の納税証明書
4. 銀行等の預金残高証明書又は融資額証明書

工事施行者の能力に関する申告書

令和 年 月 日

(あて先) 八 戸 市 長

住 所
申請者 氏 名

(電話 ー)

都市計画法第33条第1項第13号の規定による工事施行者の能力について、下記のとおり申告します。
記

1	工事施行者の住所 氏名又は名称					
2	設 立 年 月 日 (事業開始)	年	月	日	3 資 本 金 千円	
4	建設業法による 建設業者登録	登 録	建設大臣			
5	建設業法第26条に よる主任技術者の 所 属 ・ 氏 名	年	月	日	知 事 第 号	
6	従 業 員 数	事 務	技 術	労 務	計	
		人	人	人	人	
7	前 年 度 納 税 額	国 税	都道府県税	市 町 村 税	そ の 他	
		千円	千円	千円	千円	
8	主 な 取 引 金 融 機 関					
9 技 術 者 略 歴	職 名	氏 名	年 令	在 社 年 数	資 格 ・ 免 許 ・ 学 歴 ・ そ の 他	
10 宅 地 造 成 工 事 施 工 経 歴	工事の名称 注文主の氏名	元請 下請の別	工事施行場所	面積 (㎡)	許可年月日 番 号	工事着手完了 年 月
					年 月 日 第 号	年 月 着 手 年 月 完 了
					年 月 日 第 号	年 月 着 手 年 月 完 了
					年 月 日 第 号	年 月 着 手 年 月 完 了

注 この申告書は、自己の居住の用又は1ha未満の自己の業務の用に供する目的で行う開発行為については、必要ありません。

添付図書

1. 法人の登記簿謄本（個人の場合は、住民票抄本及び履歴書）
2. 国税、都道府県税、市町村税の納税証明書
3. 建設業法の許可証の写し

設計者の資格に関する申告書

令和 年 月 日

(あて先) 八戸市長

住所
設計者 氏名

(電話 ー)

住所
勤務先 氏名

(電話 ー)

設計者の資格について、下記のとおり申告します。

記

1 該当資格	都市計画法施行規則第19条 第1号 イ、ロ、ハ、ニ、ホ、ヘ、ト、チ 第2号					
2 資格に関する最終学歴	学校名		所在地			
	学部名・専攻学科		終業年月	年 月(卒業・中退)		
3 資格免許等	名称					
	登録番号等					
	取得年月日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	
4 実務経歴	勤務先の名称	所在地	在職期間		職名	職務内容
			年月～年月	年月数		
5 設計経歴	事業主名	工事施行者	施行場所		面積(m ²)	設計年月日
						年 月 日
						年 月 日

注 この申告書は、開発面積が1ヘクタール以上の場合に必要です。

添付図書

1. 資格に関する最終学歴を証する書類
2. 資格免許等を証する書類

資 金 計 画 書

1. 収 支 計 画

(単位：千円)

	科 目	金 額
収 入	自 己 資 金	
	借 入 金	
	処 分 収 入	
	宅地処分収入(5%)	
	補 助 負 担 金	
	計	
支 出	用 地 費	
	工 事 費	
	整 地 工 事 費	
	道 路 工 事 費	
	排 水 施 設 工 事 費	
	給 水 施 設 工 事 費	
	附 帯 工 事 費	
	事 務 費	
	借 入 金 利 息	
	借 入 償 還 金	
	計	

2. 年度別資金計画

(単位：千円)

科目		年度	年度	年度	年度	計
		年度	年度	年度	年度	
支 出	事業費					
	用地費					
	工事費					
	附帯工事費					
	事務費					
	借入金利息					
	借入償還金					
		計				
収 入	自己資金					
	借入金					
	処分収入					
	宅地処分収入					
	補助負担金					
		計				
借入金の借入先						

区域内権利者一覧表

物件の 種 類	所在及び地番	地 目	面 積 (㎡)	権利の 種 類	権利者の氏名	同意の 有 無	摘 要

- 注 1. 「物件の種類」の欄には、土地、建物等の種別を記載すること。
 2. 「権利の種類」の欄には、所有権、抵当権等の種別を記載すること。
 3. 「同意の有無」の欄には、その旨を記載し、協議中の場合はその経過を示す説明書を添えること。

開発行為の施行等の同意書

令和 年 月 日

(あて先) 八戸市長

申請者 住所
氏名

(電話 ー)

都市計画法第33条第1項第14号の規定による開発行為等に関する工事施行の妨げとなる権利を有する者の同意を得ましたので、次のとおり提出します。

令和 年 月 日

申請者 住所
氏名

様

権利者 住所
氏名

⑩

(電話 ー)

私が権利を有する次の物件について (開発行為及び開発行為に関する工事
建築行為及び建築行為に関する工事) を行うことに
同意します。なお、当該物件が公共施設の用に供する土地となる場合があっても異議ありません。

物件の種類	所在及び地番	面積 (㎡)	権利の種類	摘要

- 注 1. 印は実印押印の上、印鑑証明書を添付すること。
 2. 「物件の種類」の欄には、土地、建物等の種別を記載すること。
 3. 「権利の種類」の欄には、所有権、抵当権等の種別を記載すること。

開 発 審 査 会 付 議 資 料

1 許 可 申 請 者	住 所			
	(フリガナ) 氏 名			
2	(フリガナ) 土地の所在・地番			
3	土地の地目及び面積	(地目)	(実測)	平方メートル
4	建築物等の用途 及 び 面 積	用 途		
	建築面積	平方メートル	延べ面積	平方メートル
5	都市計画法該当条項	法第 34 条第 14 号	(開発許可)	
		令第 36 条第 1 項第 3 号ホ	(建築許可)	
6	備 考			

添付図書

1. 許可申請書
2. 開発区域位置図
3. 案内図
4. 現況図
5. 土地利用計画図
6. 造成計画平面図及び造成計画断面図
7. 擁壁の断面図
8. 建築物等の平面図及び立面図
9. 現地写真

※ 書類はA4判の大きさに折り、左綴りとする。

※ 提出部数 1 2 部

開発行為変更許可申請書

都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。 令和 年 月 日 (あて先) 八 戸 市 長 住 所 許可申請者 氏 名 (電話 ー)	※ 手 数 料 欄			
開 発 行 為 の 変 更 の 概 要	1	開発区域に含まれる地域の名称 (区域の所在・地番)		
	2	開 発 区 域 の 面 積	(地目) (実測)	平方メートル
	3	予 定 建 築 物 等 の 用 途		
	4	工 事 施 行 者 住 所 氏 名		
	5	自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他ものの別	・ 自己居住用 ・ 自己業務用 ・ 非自己用	
	6	法 第 3 4 条 の 該 当 号 及 び 該 当 す る 理 由		
	7	其 他 必 要 な 事 項	令和 年 月 日 農地転用許可申請 設計者資格・氏名 (電話 ー)	
開 発 行 為 の 許 可 番 号		令和 年 月 日 第 号		
変 更 の 理 由				
※ 受 付 番 号		令和 年 月 日 第 号		
※ 変更の許可に付した条件				
※ 変 更 の 許 可 番 号		令和 年 月 日 第 号		

- 注 1. ※印のある欄は記載しないこと。
 2. 「法第 34 条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
 3. 「その他必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。
 4. 開発行為の変更の概要(「その他必要な事項」を除く)は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

※ 受 付 欄

開発行為変更協議書

都市計画法第 35 条の 2 第 4 項において準用する同法第 34 条の 2 第 1 項の規定により、開発行為の変更の協議をします。 令和 年 月 日 (あて先) 八 戸 市 長 <div style="text-align: right; margin-right: 100px;"> 住 所 協議者 氏 名 (電話 -) </div>		
開 発 行 為 の 変 更 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称 (区域の所在・地番)	
	2 開 発 区 域 の 面 積 (地目) (実測) 平方メートル	
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	・自己居住用 ・自己業務用 ・非自己用
	6 法第 3 4 条の該当号及び 該 当 す る 理 由	
	7 そ の 他 必 要 な 事 項	令和 年 月 日 農地転用許可申請 設計者資格・氏名 (電話 -)
開発行為の協議成立番号	令和 年 月 日 第 号	
変 更 の 理 由		
※ 受 付 番 号	令和 年 月 日 第 号	
※ 変更の協議に付した条件		
※ 変更の協議成立番号	令和 年 月 日 第 号	

- 注 1. ※印のある欄は記載しないこと。
 2. 「法第 34 条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
 3. 「その他必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。
 4. 開発行為の変更の概要(「その他必要な事項」を除く)は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

※ 受 付 欄

開発行為変更届出書

令和 年 月 日

(あて先) 八戸市長

届出者 住所
氏名

(電話 ー)

都市計画法第 35 条の 2 第 3 項の規定に基づき、開発行為の変更について、下記により届け出ます。
記

1 変更に係る事項	
2 変更の理由	
3 開発行為の許可(協議成立)番号	年 月 日 第 号

注 変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

※ 受付欄

既存の権利届出書

令和 年 月 日

(あて先) 八戸市長

届出者 住所
氏名

(電話 -)

都市計画法第34条第13号の規定により、権利を有することを届け出ます。

1 届出者の職業 (法人の場合は業務内容)		
2 土地	所在・地番	
	地目	
	地積	平方メートル
3	市街化調整区域に関する都市計画が決定(区域拡張)された際の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	土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合、その権利の種類及び内容	
5 備考		

注 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ついては届出者の職業欄の記載は要しない。

※ 受付欄

添付図書

土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を証する書類
(農地転用に係るものについては農地転用許可書を含む。)

開 発 行 為 着 手 届 出 書

令和 年 月 日

(あて先) 八 戸 市 長

住 所
届出者
氏 名

(電話 -)

都市計画法に基づく開発行為について、下記のとおり工事施行者及び工事監理者を定めて工事に着手したので届け出ます。

記

1 開発行為の許可（協議成立）番号	年 月 日 第 号	
2 開発区域に含まれる地域の名称 (区域の所在・地番)		
3 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル	
4 工 事 着 手 年 月 日	令和 年 月 日	
5 工 事 完 了 予 定 年 月 日	令和 年 月 日	
6 工 事 施 行 者	住 所	
	氏 名	
	連 絡 先	(電話 -)
7 工 事 監 理 者	住所又は所属	
	氏 名	
	連 絡 先	(電話 -)
8 備 考		

添付図書
工事工程表（開発区域面積が1ヘクタール以上の場合）

※ 受 付 欄

工事完了届出書

令和 年 月 日

(あて先) 八戸市長

届出者 住所
氏名

(電話 ー)

都市計画法第 36 条第 1 項の規定により、開発行為に関する工事（許可（協議成立）番号 年 月 日 第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

1 工事完了年月日	年 月 日
2 工事を完了した開発区域又は工区に含まれる地域の名称	
3 開発区域の面積	平方メートル
※ 受付番号	令和 年 月 日 第 号
※ 検査年月日	令和 年 月 日
※ 検査結果	合 否
※ 検査済証番号	令和 年 月 日 第 号
※ 工事完了公告年月日	令和 年 月 日 第 号

- 注 1. ※印のある欄は記載しないこと。
2. 地域の名称は所在及び地番を略さず記入すること。

添付図書

1. 土地の地番を記載した土地利用計画図（確定図）
2. 工事写真
3. 公共施設用地の登記簿謄本
4. 公共施設、消防水利施設検査済証の写し

※ 受付欄

公共施設工事完了届出書

令和 年 月 日

(あて先) 八戸市長

住所
届出者 氏名

(電話 ー)

都市計画法第 36 条第 1 項の規定により、公共施設に関する工事（許可（協議成立）番号 年 月 日 第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

1	工事完了年月日	令和 年 月 日
2	工事を完了した公共施設が存する開発区域又は工区に含まれる地域の名称	
3	工事を完了した公共施設	
※	受付番号	令和 年 月 日 第 号
※	検査年月日	令和 年 月 日
※	検査結果	合 否
※	検査済証番号	令和 年 月 日 第 号
※	工事完了公告年月日	令和 年 月 日 第 号

- 注 1. ※印のある欄は記載しないこと。
2. 地域の名称は所在及び地番を略さず記入すること。

添付図書

1. 土地の地番を記載した土地利用計画図（確定図）
2. 工事写真
3. 公共施設用地の登記簿謄本
4. 公共施設、消防水利施設検査済証の写し

※ 受付欄

工事完了公告前の建築等承認申請書

都市計画法第 37 条第 1 号の規定により、（建築物の建築）の承認を申請します。 （特定工作物の建設）					
令和 年 月 日 （あて先） 八 戸 市 長 <div style="text-align: right; margin-right: 100px;"> 住 所 承認申請者 氏 名 （電話 — ） </div>					
1 開発行為の許可(協議成立)番号	年 月 日 第 号				
2 開発区域に含まれる地域の名称 (区域の所在・地番)					
3 建築物の建築又は特定工作物の建設をしようとする土地	所在・地番				
	地 目	面 積	平方メートル		
4 建築物又は特定工作物の用途					
5 地域地区の種類別					
6 建築物又は特定工作物の構造・規模	敷地面積に対する建築面積の割合	高 さ	壁 面 の 位 置		
	建築面積		階 数		
	延べ面積		棟 数		
	構 造				
	7 工事着手予定年月日	令和 年 月 日			
8 申請の理由					
9 その他必要な事項					
※ 受付番号	令和 年 月 日 第 号				
※ 承認に付した条件					
※ 承認番号	令和 年 月 日 第 号				

注 ※印のある欄は記載しないこと。

添付図書

1. 位置図
2. 土地利用計画図（承認申請に係る部分を明示したもの。）
3. 建築物等の配置図、平面図、及び立面図
4. 現況写真（承認申請に係る部分を赤線で囲む。）

※ 受付欄

開発行為に関する工事の廃止の届出書

令和 年 月 日

(あて先) 八 戸 市 長

住所
届出者 氏 名

(電話 ー)

都市計画法第 38 条の規定により、開発行為に関する工事（許可（協議成立）番号 年 月 日 第 号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

1 開発行為に関する工事を 廃止した年月日	令和 年 月 日
2 開発行為に関する工事の 廃止に係る地域の名称	
3 開発行為に関する工事の 廃止に係る地域の面積	平方メートル
4 開発行為に関する工事を 廃止した理由	

注 「開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称」の欄には、届出地の地名地番を略さず記入すること。

添付図書

1. 廃止に伴う措置を記載した書類
2. 廃止時の現況図及び現況写真
3. 現況写真

※ 受 付 欄

建築物の特例許可申請書

都市計画法第 41 条第 2 項ただし書の規定により、建築物の特例許可を申請します。 令和 年 月 日 (あて先) 八 戸 市 長 住 所 許可申請者 氏 名 (電話 ー)	※ 手 数 料 欄	
1 開発行為の許可(協議成立)番号	年 月 日 第 号	
2 開発区域に含まれる地域の名称 (区域の所在・地番)		
3 建築物の敷地の所在・地番		
4 建築物の敷地面積	平方メートル	
5 建築物の用途		
6 工事の種類別	新築・増築・改築・大規模修繕・大規模模様替え	
7 建築物の規模	建築面積	平方メートル
	延べ面積	平方メートル
8 特例申請事項	法第 41 条第 1 項の制限	
敷地面積に対する建築面積の割合		
建築物の高さ		
壁面の位置		
建築物の敷地		
建築物の構造		
建築物の設備		
9 申請の理由		
※受付番号	令和 年 月 日 第 号	
※許可に付した条件		
※許可番号	令和 年 月 日 第 号	

注 ※印のある欄は記載しないこと。

添付図書

1. 位置図
2. 土地利用計画図 (許可申請に係る部分を明示したもの。)
3. 建築物の配置図、平面図、及び立面図

※ 受 付 欄

予定建築物等以外の建築等許可申請書

都市計画法第 42 条第 1 項ただし書の規定により、予定建築物等以外の <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center; gap: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 建 築 物 特 定 工 作 物 </div> の <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 新 築 改 築 用途の変更 新 設 </div> の許可を申請します。 </div>		※ 手 数 料 欄
令和 年 月 日 (あ て 先) 八 戸 市 長 <div style="text-align: right; margin-right: 50px;"> 住 所 許可申請者 氏 名 (電話 -) </div>		
1 開発行為の許可(協議成立)番号	年 月 日 第 号	
2 開発区域に含まれる地域の名称 (区域の所在・地番)		
3 開発許可を受けた 予定建築物等の用途		
4 予定建築物等以外の 建築等の概要	所在・地番	
	敷地面積	平方メートル
	用 途	
5 申 請 の 理 由		
※ 受 付 番 号	令和 年 月 日 第 号	
※ 許 可 に 付 し た 条 件		
※ 許 可 番 号	令和 年 月 日 第 号	

注 ※印のある欄は記載しないこと。

添付図書

1. 位置図
2. 土地利用計画図 (許可申請に係る部分を明示したもの。)
3. 建築物の配置図、平面図、及び立面図

※ 受 付 欄

建築物の新築、改築若しくは用途の変更 又は第一種特定工作物の新設協議書

都市計画法第 43 条第 3 項の規定により、建築物の第一種特定工作物の新築、改築、用途の変更、新築の協議をします。	
令和 年 月 日 (あて先) 八 戸 市 長	
協議者	住 所 氏 名 (電話 ー)
1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	(地目) (実測) 平方メートル
2 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途	
4 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第 34 条第 1 号から第 10 号まで又は令第 36 条第 1 項第 3 号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	
5 その他必要な事項	設計者資格・氏名 (電話 ー)
※ 受 付 番 号	令和 年 月 日 第 号
※ 協 議 成 立 に 付 し た 条 件	
※ 協 議 成 立 番 号	令和 年 月 日 第 号

注 1. ※印のある欄は記載しないこと。
 2. 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

※ 受 付 欄

理 由 書

1 許可申請者

住 所

氏 名

2 現在の住居の状況

親と同居 持家 借家 アパート 社宅 寮 その他 ()

3 入居予定者 (婚姻予定の場合は婚約証明書添付)

氏 名	続 柄	年 令
	本 人	

4 自己の住宅等を建築しようとする理由

地位の承継届出書

令和 年 月 日

(あて先) 八戸市長

届出者 住所
氏名

(電話 ー)

都市計画法第 44 条の規定により、許可に基づく地位を承継しましたので届け出ます。

1 開発行為の許可(協議成立)番号	年 月 日 第 号
2 許可に係る地域の名称	
3 被承継人の住所・氏名	
4 承継の理由	
5 承継年月日	令和 年 月 日

添付図書

1. 承継の事実を証する書類
2. 戸籍謄本（法人の場合は、法人の登記簿謄本）

※ 受付欄

地位の承継承認申請書

都市計画法第 45 条の規定により、開発許可に基づく地位の承継を申請します。 令和 年 月 日 (あて先) 八 戸 市 長 <div style="text-align: right;">住所</div> 承認申請者 氏 名 <div style="text-align: right;">(電話 ー)</div>	※ 手 数 料 欄
1 開発行為の許可(協議成立)番号	年 月 日 第 号
2 開発区域に含まれる地域の名称 (区域の所在・地番)	
3 被 承 継 人 の <div style="text-align: right;">住所</div> 氏 名	
4 承 継 の 理 由	
※ 承 認 年 月 日	令和 年 月 日 第 号

注 ※印のある欄は記載しないこと。

添付図書

1. 土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権限を取得したことを証する書類
2. 資金計画書(様式6)
3. 申請者の資力及び信用に関する申告書(様式3)

※ 受 付 欄

令和 年 月 日

(あて先) 八 戸 市 長

申請者 住所
氏名
(電話 - -)

開発登録簿の写しの交付申請書

都市計画法第 47 条第 5 項の規定により、下記のとおり、開発登録簿の写しの交付を申請します。

記

- 1 開発行為の許可（協議成立）を受けた者

住所
氏名

- 2 開発行為の許可（協議成立）年月日及び番号

年 月 日 第 号 (指令第 号)

- 3 写しの枚数

枚

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> ← 40cm 以上 → </div>		
<h2 style="margin: 0;">都市計画法による開発許可済</h2>		
1 開発許可年月日・番号	年 月 日 第 号	
2 開発区域に含まれる地域の名称 (区域の所在・地番)		
3 開発区域の面積	平方メートル	
4 工事着手予定年月日	令和 年 月 日	
5 開発許可を受けた者	住所	
	氏名	
	連絡先	(電話 —)
6 工事施行者	住所	
	氏名	
	連絡先	(電話 —)
7 設計者	住所	
	氏名	
	連絡先	(電話 —)
8 工事監理者	住所又は所属	
	氏名	
	連絡先	(電話 —)
9 予定建築物等の用途		
10 工事完了予定年月日	令和 年 月 日	

↑
30cm
以上
↓

婚約証明書

住 所

氏 名

㊞

年 月 日生

住 所

氏 名

㊞

年 月 日生

上記の者は婚姻予定であり、令和 年 月 日入籍の予定であることを証明する。

令和 年 月 日

住 所
保証人

氏 名

㊞

住 所
保証人

氏 名

㊞

- 注 1. 印は実印押印の上、印鑑証明書を添付すること。
2. 保証人は原則として双方の親とする。

公共事業による建物等移転証明書

建物等の所有者	住所又は所在地		
	氏名又は名称		
<p>上記の者は 起業の</p> <p style="text-align: right;">工事のため</p> <p>下記物件を移転するものであることを証明する。</p> <p style="text-align: center;">令和 年 月 日</p> <p style="text-align: center;">証明者 ⑩</p> <p style="text-align: center;">記</p>			
移 転 の 対 象 と な っ た 物 件			
所 在 ・ 地 番	種 類	数 量	摘 要

注 「摘要」の欄には、補償の内容等を記載すること。

添付図書

1. 収用対象となった土地の現況図及び建築物等の配置図
2. 収用対象となった土地及び建築物等の求積図

収用移転前後対照表

区 分		移 転 前	移 転 後
土 地	所在・地番		
	面 積	平方メートル	平方メートル
建 築 物	規 模	平方メートル	平方メートル
	構 造		
	用 途		

許可申請者	住 所 氏 名
収用対象事業名	

属人性の変更比較表

区 分		変 更 前	変 更 後
土 地	所在・地番		
	面 積	平方メートル	平方メートル
建 築 物	(住宅) (付属) 規 模	平方メートル	平方メートル (倍)
	構 造		
	属 人 性 用 途		
	既存住宅の 適正利用 履歴		

※既存建物の欄には建築確認を受けた建物だけを記載してください。建築確認を受けずに建てられた建物は既存建物に含まれません。

※既存建物でも引き続き使用するものについては、変更後欄に記載し、合計面積に加えてください。建築確認を受けずに建てられた建物も引き続き使用する際にはこちらに記載してください。(その際には、建物調査報告により、建築基準法が適合している必要があります。)

※属人性用途については、従前の建築主名と法根拠を記載ください。

移 転 計 画 書 (災害区域関連)

都市計画法第34条第8号の2に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等及びこれに代わるべき建築物等について、次のとおり申告します。なお、申告の内容に変更が生じた場合には、その理由を添えて直ちに変更内容を申告します。

		従前建築物等	代替建築物等
建築物等の概要	住 所		
	用 途		
	規 模		
	構 造		
建築物等の 所有権を 有する者	住 所		
	氏 名		
工事 予定時期	着手 予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日
	完了 予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日

備考 代替建築物等の「建築物等の所有権を有する者」の欄については、建築物等の所有権を有することとなる者の住所及び氏名を記載すること。

暴力団等に該当しない旨の誓約書

私(当法人・当組合を含む。)は、都市計画法に基づく許可申請を行うに当たって、次の事項について誓約します。

この誓約が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることになっても、異議は一切申し立てません。

また、当方の個人情報を警察に提供することについて同意します。

- 1 私(当法人・当組合を含む。役職・氏名等は次表のとおり。)は次の(1)から(4)までのいずれにも該当しません。

役職	氏名	生年月日	住所

注) 法人又は組合の場合は、役員の役職・氏名等についても記載してください。

- (1) 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(以下「法」という。)第2条第2号に規定する暴力団をいう。)
- (2) 暴力団員(法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
- (3) 法人又は組合であって、その役員の中に(2)に該当する者があるもの
- (4) 暴力団員等がその事業活動を支配する者

- 2 1の誓約事項に反した場合又は誓約が虚偽であった場合、許可取消しの措置を受けたときは、これに異議なく応じます。

年 月 日

(あて先) 八戸市長

申請者

住 所

氏 名

(法人・組合にあつては名称及び代表者の職氏名)