

都市計画法に基づく開発行為許可等の審査基準

【目 次】

■ 都市計画法第29条第1項及び第2項の規定に基づく開発行為の許可申請に係る審査基準	(1)
1 法第4条第12項の解釈	(1)
1-2 許可不要の開発行為	(3)
2 開発行為許可申請の手続	(4)
3 設計者の資格	(4)
4 公共施設管理者の同意・協議	(4)
5 開発許可の基準	(6)
6 市街化調整区域における開発許可の基準(立地基準)	(65)
■ 開発行為の変更許可申請に係る審査基準	(81)
■ 開発行為に関する工事の検査済証交付に係る審査基準	(82)
■ 開発行為に関する工事完了公告前の建築物等の建築等承認申請に係る審査基準	(83)
■ 用途地域の定められていない土地の区域における建築物の特例許可申請に係る審査基準	(83)
■ 予定建築物等以外の建築等許可申請に係る審査基準	(84)
■ 開発許可を受けて行われた市街化調整区域における大規模開発の 法第29条、第35条の2及び第42条の規定に基づく許可等の基準	(85)
■ 市街化調整区域における建築行為等許可申請に係る審査基準	(87)
■ 地位承継承認申請に係る審査基準	(90)
◇ 別表1 提出図書の一覧表	(91)
◇ 別表2 設計者の資格について	(95)
◇ 別表3 申請者の資力・信用及び工事施行者の能力に関する書類	(96)
◇ 別表4 法第34条各号に関する申請に必要な図書	(97)
◇ 別表5 設計製図凡例	(99)
◇ 別表6 設計図の作成要領	(101)
◇ 別表7 日常生活関連業務[法第29条第1項第11号(令第22条第6号)・法第34条第1号]一覧表	(105)
◇ 久留米市開発審査会付議基準	(115)

都市計画法第29条第1項及び第2項の規定に基づく開発行為の許可申請に係る審査基準

法令等の略語については、次のとおりとする。

都市計画法は（昭和43年法律第100号）「法」とし、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）は「令」とし、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）は「省令」とする。また、久留米市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成16年6月28日久留米市条例第18号）は「条例」とし、久留米市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則（平成16年6月28日久留米市規則第43号）は「条例施行規則」とし、久留米市都市計画法施行細則（平成9年3月11日久留米市規則第6号）は「市規則」とする。

開発行為許可申請（法第29条第1項、第2項）

1 法第4条第12項の解釈

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

したがって、土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場、農地造成、飛行場の滑走路等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地（以下「資材置場等敷地」という。以下同じ。）の区画形質の変更そのものは、開発行為に該当しない。

また、資材置場等敷地に、作業員休憩所、監視所、駐車料金所、作業用具物置（資材保管庫は除く。）、便所等当該敷地の利用を行うために必要な最小限の管理施設（延床面積が資材置場等敷地面積の1/10以下かつ10㎡以内のものに限る。）が建築される場合も、その主たる目的が建築物に係るものではないと認められるため、当該土地の区画形質の変更は、開発行為に該当しない。

(2) 「土地の区画形質の変更」とは、区画又は形質の変更をいい、単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は、含まれない。

(3) 建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、建築物の建築行為又は特定工作物の建設行為とみられるので開発行為に該当しない。

したがって、すでに建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物又は特定工作物の敷地としての土地の区画を変更する場合を除き、原則として開発行為に該当しない。

(4) 切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められる単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する

行為は、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しない。

- (5) 「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して区画形質の変更を行うものについては、区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等を総合的にみて、建築目的と客観的に判断しうるものであれば、たとえ宣伝文書中に「建築不可」の文言があったりしても開発行為に該当する。

(6) 土地の「形」の変更の基準

切土若しくは盛土が50センチメートル以下の造成行為又は切土及び盛土の面積が敷地面積の15パーセント以下かつ次表の左欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の右欄に掲げる規模未満である造成行為は、原則として開発行為に該当しないものとする。

市街化区域	1,000㎡
区域区分が定められていない都市計画区域	3,000㎡

(7) 土地の「質」の変更の基準

農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として開発行為に該当する。

ただし、宅地以外の土地を宅地とする部分の面積が、敷地（一体として利用される駐車場等の区域を含む。）面積の15パーセント以下であって、次表の左欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の右欄に掲げる規模未満であるものについては、開発行為に該当しないものとする。

市街化区域	1,000㎡
区域区分が定められていない都市計画区域	3,000㎡

なお、「宅地」とは、次のいずれかに該当する土地とする。（開発許可を受けて未完了であるものや、市街化調整区域内で開発許可等を得ないまま開発許可等を要する建築物の建築がなされたもの等、都市計画法上必要な許可等を得ていないものを除く。）

- ア 建築物の敷地として現に利用されている土地（その主たる利用目的が建築物でない土地又は仮設建築物の敷地は除く。）
- イ 建築物の敷地として過去に利用されていた土地で、その後同様な状況で現在に至る土地（同上）
- ウ 土地の登記事項証明書の地目が、2年以上前（表題部「登記の日付」欄の年月日による。）から宅地である土地（市街化調整区域内にあるものを除く。）
- エ 固定資産税課税台帳の現況地目が、2年以上前から宅地である土地（同上）
- オ 法第29条第1項第5号、第7号、第8号、第9号又は第10号に掲げる開発行為が終了した土地
- カ 土地区画整理事業の認可を受けた区域内で仮換地指定処分を受けた後の土地
- キ 開発許可の完了公告後の土地（予定建築物の定められていない土地を除く。）
- ク 旧住宅地造成事業に関する法律によって事業の終了した土地（同上）

(8) 開発行為の一体性の基準

同一の所有者に属する一団の土地（同一の所有者に属していた一団の土地が、過去2年以

内に相続又は競売以外の原因で所有権の移転がなされている場合を含む。)を時期を分けて開発する場合、先行の開発行為からおおむね2年以内に行われる開発行為については、先行の開発行為との一体性があるものとして取り扱うものとする。

ただし、先行の開発行為が開発許可を取得して行われたものである場合については、この限りでない。

なお、土地所有者の同一性が認められない場合において、開発者、設計者、施工者等の同一性や公共施設の共用性等を勘案し一体的な開発行為として取扱うことを排除するものではない。

1-2 許可不要の開発行為

根拠法令等：法第29条第1項各号、第2項各号、令第19条～第22条の3、省令第60条

(1)「農家住宅」「農業用倉庫」の取扱いについて（法第29条第1項第2号、第2項第1号、令第20条第2号）

ア 次の者については、法第29条第1項第2号に規定する「農業を営む者」として取り扱う。

農業委員会の耕作面積証明書により、面積1,000平方メートル以上の自作地（原則として市内に存するものに限り、建築敷地等に含まれ農地転用される見込みであるものを除く。）の耕作者であることが確認できる者

イ 上記の者が、建築主（建築確認の際の申請者。連名申請可）となる住宅については、同号に規定する「農業を営む者の居住の用に供する建築物」として取り扱う。

ウ ただし、過去に、農家住宅としての取扱いを受けたと判断される建築物を建築した者が、別の土地において、再度、イによる住宅を建築しようとする場合については慎重に対応するものとする。

この場合において、次のいずれの場合にも該当しないときは、原則として開発許可を要するものとする。

(ア) 既存の住宅が線引き前からの宅地（従前の既存宅地）にある場合

(イ) 既存の住宅を取り壊す場合

(ウ) 既存の住宅を農業用倉庫に用途変更する場合

エ 令第20条第2号該当により許可不要となる「農業用倉庫」の取扱いについてもイに準じるが、加えて、その規模が耕作面積等からみて適切であり、かつ、原則として建築地が耕作地に近隣接していることを要するものとする。

(2)「農業、林業又は漁業」の範囲について（法第29条第1項第2号、第2項第1号、令第20条第5号）

令第20条第5号には、同条第1号から第4号までに掲げるもの以外で、農業、林業又は漁業の用に供する建築面積が90平方メートル以内の建築物が該当するが、この場合の農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ、日本標準産業分類A-農業、林業、B-漁業の範囲を基準とする。

(3) 「附属建築物」の取扱いについて（法第29条第1項第11号、令第22条第2号）

令第22条第2号に規定する「附属建築物」については、次のとおりとする。

- ア 建築面積は、原則として30平方メートル（物置併用車庫の場合は総2階まで）以内であること。
- イ 当該附属建築物の建築に伴う敷地の拡張については、母屋の敷地が狭小等、土地利用から判断して合理的な理由があり、拡張面積は、原則として50平方メートル以内であること。

2 開発行為許可申請の手続

根拠法令等：法第30条、省令第15条、第16条、第17条、市規則第3条
提出図書の一覧表のとおり開発行為許可申請書を提出すること。

3 設計者の資格

根拠法令等：法第31条、省令第18条及び19条、昭和45年1月12日付け建設省告示、第38号及び第39号

- (1) 省令第19条第1号のイからニまでにおいて「正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修めて卒業した」者とは、大学等の工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者を指す。また、「造園に関する課程を修めて卒業した」者とは、大学等の農学部の造園学科、園芸学科等の学科にあつて、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業した者を指す。
- (2) 省令第19条第1号のイからトまでにおいて「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいうものであつて、単なる図面のトレース、土木機械の運転はこの中に含まれない。
- (3) 省令第19条第2号の「その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めた者」については現在特段の定めはない。

4 公共施設管理者の同意・協議

根拠法令：法第32条、令第23条

(1) 公共施設（法第4条第14項、令第1条の2）

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設

(2) 同意

ア 公共施設管理者の同意は、「開発行為に関係がある公共施設」について行われればたりのので、開発行為に関する工事によって既存の公共施設に物理的改変が加えられる場合に必要となる。

すなわち、開発区域にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあつ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つて変更又は廃止されることとなる公共施設の管理者の同意書が必要。

イ 農業用の水路の管理者の同意を得なければならない場合において、当該水路と一体として影響を受けることとな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ときは、これ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。

(3) 協議

ア 「設置される公共施設を管理することとなる者」は、法第39条のとおり、原則として、その公共施設の存する市町村である。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者。

「別段の定めをしたとき」とは、市町村との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられる。

イ 協議は、できる限り整うことが望ましいが、必ずしも整うことを法律上の要件とはしていない。

ただし、法第32条第1項の協議については、同意を得なければならないため整う必要がある。

なお、申請者と公共施設管理者が、相互に誠意のある協議を行うこと。

ウ 協議内容は、法第32条第1項の協議については開発行為に関係のある公共施設の変更等、同条第2項の協議については設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属等である。

5 開発許可の基準

開発行為に関する許可基準は、法第33条に規定する技術基準及び法第34条に規定する市街化調整区域における立地基準からなっている。

開発の目的に応じて適用基準が定められており、次の表のとおりである。

技術基準の適用区分表

法 第33条 第1項 各号	技術基準	開発目的（予定建築物の用途）				
		自 己 用				非 自 己 用
		住 宅	業務用 建築物	第一種特定 工 作 物	第二種特定 工 作 物	建築物 特 定 工作物
第1号	用途地域等への 適合	○	○	○	○	○
第2号	道路、公園等の 公共空地の確保等		○	○	○注	○注
第3号	排水施設	○	○	○	○	○
第4号	給水施設		○	○	○	○
第5号	地区計画等	○	○	○	○	○
第6号	公共施設、公益的 施設等	開発行為の目的に照らし判断する				
第7号	擁壁の設置等	○	○	○	○	○
第8号	災害危険区域等の 除外					○
第9号	樹木の保存、表土 の保全	△	△	△	△	△
第10号	緩衝帯の設置	△	△	△	△	△
第11号	輸送施設 (40ha以上)	○	○	○	○	○
第12号	申請者の資力信用		△	△	△	○
第13号	工事施行者の能力		△	△	△	○
第14号	関係権利者の同意	○	○	○	○	○

○印は、適用があるもの

△印は、開発区域の面積が、1ヘクタール以上

注：第二種特定工作物については、公園の設置義務及び市街化調整区域内の開発面積が20ヘクタール以上の場合の幅員12メートル以上の道路が設置されていることの必要性（敷地から250メートル以内）が適用除外

(1) 用途地域等への適合

根拠法令：法第33条第1項第1号

- ア 開発区域内の土地について用途地域が定められている場合は、予定建築物の用途が建築基準法第48条に規定する用途（同法第48条第1項から第13項ただし書きの許可を受けた場合は当該許可を受けた用途を含む。）に適合していること。
- イ 開発区域内の土地について特別用途地区が定められている場合はこれに適合していること。

(2) 道路公園等の公共空地の確保等（法第33条第1項第2号）

ア 道路

根拠法令：令第25条第1号から第5号、省令第20条、第20条の2、第24条

(ア) 令第25条第1号

開発区域内に設ける道路の計画、街区の設定等は、都市計画街路の設計を取り入れると共に、開発区域外にある都市計画街路や、既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合であっても、取り付けられる道路と取り付ける道路の機能を阻害することなく、機能が有効に発揮されるように設計されていること。

開発区域外に既存道路がある場合でそれを延長し、又はそれに接続することが、交通上当然に合理性があると考えられるときは、開発区域内だけのことを考えるにとどまらず、それらとの関連を考慮しなければならない。

(イ) 令第25条第2号

開発区域内道路幅員及び予定建築物等の敷地が開発区域内の道路とは接することなく、直接開発区域外の道路と接する場合の道路幅員

予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員		
		原則	令第25条第2号ただし書を適用する場合	小区間で通行上支障がない場合（括弧書適用）
住宅	限定なし	6 m以上	4 m以上	4 m以上
住宅以外	1,000 m ² 未満			
		1,000 m ² 以上	9 m以上	

① 33条第1項第2号における「敷地」とは、建築基準法上の「敷地」の概念と同じもので、1の建築物又は用途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意味している。

なお、建築基準法にいう総合的設計による一団の計画の場合は全体が一の敷地となる。

② 令第25条第2号は、開発区域内の道路はもちろんのこと、予定建築物等の敷地が開発区域内の道路とは接することなく、直接開発区域外の道路と接する場合も、この基準の対象となる。

- ③ 「小区間で通行上支障がない場合」とは、主として住宅建築の用に供する目的で行う開発行為において、原則として次のいずれかに該当する場合とする。
- i 道路の段階構成が幹線道路、補助幹線道路及び区画道路と明確に整備される場合における行き止り状でない区画道路であって、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じる可能性がなく、道路延長が概ね35メートル以下のもの
 - ii 幅員6メートル以上の道路（開発区域外の道路で道路中心から3メートルの道路拡幅を行う場合を含む）に接続する行き止り状の区画道路であって、地形上の理由等によりやむを得ないと認められる場合で、道路延長が35メートル以下のもの
- ④ 街区の大きさは、予定建築物の用途並びに敷地の規模及び配置を考慮して定めることとし、住宅地における街区の長辺は80～120メートルまでを標準とする。
- ⑤ 開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為で、令第25条第2号のただし書きを適用する場合は、次の事項に留意すること。
- i 開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第2号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合は想定されないことから、省令第20条の2第1号により、令第25条第2号ただし書きの適用はないこととされたこと。
 - ii 令第25条第2号ただし書きの適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第25条第4号の規定が適用されること。
 - iii 令第25条第2号ただし書きの要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が省令第20条の2の要件に該当し、かつ、「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造」を有することが必要であること。
 - iv 「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。
 - a 開発区域の規模
開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文に規定する幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等
 - b 開発区域の形状
開発区域が偏平である場合等で開発区域内において、令第25条第2号本文に規定する幅員の道路を配置することが、著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

c 開発区域の周辺の土地の地形

開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが、著しく困難である場合等。

d 開発区域の周辺の土地の利用態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が要求されるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合（資金や工期等）で事実上拡幅できないというだけでは困難性は認められない。）等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第2号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断するものである。

v 「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない」について、以下のすべての条件を満たしていることが必要であり、必要に応じてセットバック等による道路の拡幅を求めるとして、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めるものとする。

a 環境の保全

良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

b 災害の防止

延焼のおそれがないこと。

避難活動上支障がないこと。

消防活動上支障がないこと（消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮すること。）。)

c 通行の安全

通過交通が少なく、かつ、1日当たりの車両の交通量も少ないこと（車両の交通量については、道路構造令に規定されている計画交通量等を参考とすること。）。)

歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないと考えられる。）。)

予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと（例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられる。）。)

d 事業活動の効率

業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

- vi 開発区域を含めた周辺市街地を良好な市街地として育成する観点から、都市整備担当部局と綿密な連携をとること。
 - vii 自然公園法等による土地利用規制を受ける開発区域内において車両の通行が想定される道路が設けられない場合には、開発区域外から開発区域へ到達する道路については令第25条第2号本文の規定は適用されないものであること。
- ⑥ 令第25条第2号ただし書の規定が適用される場合であっても、開発区域が道路に接する部分について、原則として次のとおり道路拡幅を行うこと。ただし、道路反対側の地形等により、道路反対側に拡幅困難な場合は、道路反対側から次の拡幅距離の2倍に道路を拡幅すること。

予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模等	道路中心からの拡幅距離
住 宅	限定なし	3.0m
住宅以外	1,000 m ² 未満	3.0m
	1,000 m ² 以上	4.5m

(ウ) 令第25条第3号

開発区域外に既にこれに適合する道路がある場合は、新たに設ける必要はない。

(エ) 令第25条第4号

開発区域内の主要な道路が、開発区域外の道路と接続する場合の道路幅員
(取付先道路幅員)

開発行為の目的	区域外の取付先道路幅員	
	原 則	車両の通行に支障がない道路 (括弧書適用)
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m以上	4.0m以上
上 記 以 外	9.0m以上	6.0m以上

令第25条第4号の括弧書が適用される場合であっても、開発区域が当該道路に接する部分について、原則として次のとおり道路拡幅を行うこと。ただし、道路反対側の地形等により、道路反対側に拡幅困難な場合は、道路反対側より次の拡幅距離の2倍に道路を拡幅すること。

開発行為の目的	道路中心からの拡幅距離
主として住宅の建築を目的とするもの	3.25m
上 記 以 外	4.5m

(オ) 「令第25条第2号ただし書」及び「令第25条第4号括弧書」の適用について

① 「道路」の定義

いわゆる「公道」に限らず、一般交通の用に供すると判断されるものを含み、次に

掲げるものをいう。

i 道路法第2条第1項に規定する道路

(例)国道、県道、市道

ii 道路運送法第2条第8項に規定する自動車道

iii 一般交通の用に供するその他の場所(道路交通法第2条第1項第1号)

(例)建築基準法上の道路(位置指定道路、建築基準法42条2項道路で生垣、柵、舗装等により後退の意思を明確にしたもの等)等

② 幅員「4m」に関する基準

次のi又はiiのいずれかに該当する場合は、開発区域周辺の主要な道路から、予定建築物等の敷地(第4号括弧書きの場合は、開発区域内の主要な道路)に至るアクセス道路の「幅員が4メートル以上ある」ものとして取り扱う。

なお、i、iiのいずれの場合においても、電柱、道路標識等、占用許可を受けて設置されている物件については、有効幅員(車両が通行可能な幅員。以下同様)の計算から除くものとする。

i アクセス道路の有効幅員が始点から終点に至るまで、4.0メートル以上ある場合

ii アクセス道路が、有効幅員4.0メートル未満の区間を含む場合については、次のいずれかのときに該当し、通行上支障がないと認められる場合

a 有効幅員4.0メートル未満の区間が1宅地程度かつおおむね20メートル以内で、不足幅が概ね10センチメートル以内であるとき。

b 官地幅が4.0メートル以上で有効幅員が4.0メートル未満のものについて、開発完了までに有効幅員4.0メートル以上で整備することを条件としたとき。

(カ) 令第25条第2号括弧書の運用(再開発型開発行為に関する道路の基準の運用)

幹線街路に面していない前面道路の幅員が9メートル未満の開発であって、幹線街路に面して既に中高層の建築物が存する場合等道路拡幅用地の確保が事実上不可能と考えられる場合について、幹線街路に至るまでの道路の拡幅を求めることは、結果として、開発行為の規制を避けるための小規模な開発を生じせしめることとなり、かえって都市の秩序ある整備に支障を及ぼすおそれがあると考えられる。

従って、予定建築物の用途が住宅以外のものであっても次の要件のすべてに該当する開発行為については、省令第20条の規定にかかわらず、令第25条第2号括弧書を適用し、小区間で通行上支障がない場合として取り扱うものとする。

① 予定建築物が建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもので当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。

② 幹線道路への接続距離が短いこと。

③ 開発区域の2面以上が幅員6メートル以上の道路に接していること。

(キ) 道路の構造(省令第24条)

道路の構造については、原則として道路構造令（昭和45年10月29政令第320号）による。

道路管理者となる者と十分協議すること。

- ① 開発区域内の道路は、原則として、アスファルトコンクリート舗装又はこれと同等以上の舗装とすること。道路の縦断勾配が7パーセント以上若しくは地形の状況からすべりによる事故が予想される箇所には、すべり止め対策を講じること。

アスファルトコンクリート又はセメントコンクリート舗装とする場合は、路床の強度、交通量等を勘案し、路盤表層の厚さ、施工方法等を定めるものとする。（舗装厚その他については、公益社団法人日本道路協会の舗装設計施工指針等を参考とすること。）

路床が軟弱な場合は、良質土による盛土工法、置換工法、安定処理工法等により改良すること。

- ② 路面排水を有効に行うため、道路横断勾配について、アスファルトコンクリート舗装又はセメントコンクリート舗装の場合は、1.5パーセントとする。

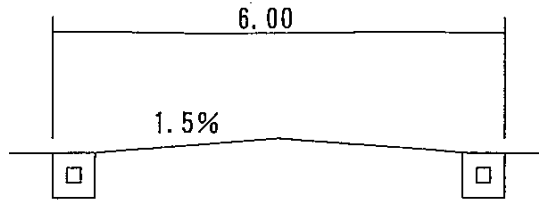
- ③ 道路が平面交差し、又は屈曲する場合は、原則として次のとおり隅切りを施行すること。

道路交差隅切り表（斜長m）

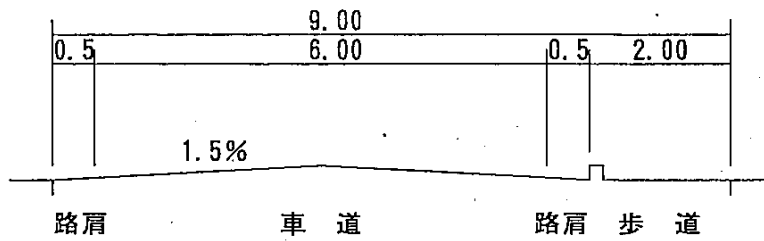
道路幅員	道路幅員 交差角度	12m	9m	(6.5m) 6m	4m
4m	120度前後	3	3	3	3
	90 "	3	3	3	3
	60 "	3	3	3	3
6m (6.5m)	120 "	3	3	3	3
	90 "	3	3	3	3
	60 "	3	3	3	3
9m	120 "	4	3	3	3
	90 "	5	4	3	3
	60 "	5	5	3	3

道路幅員標準図

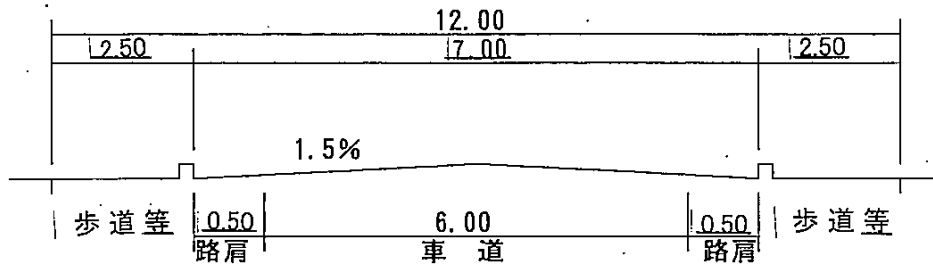
《 6 m道路 》



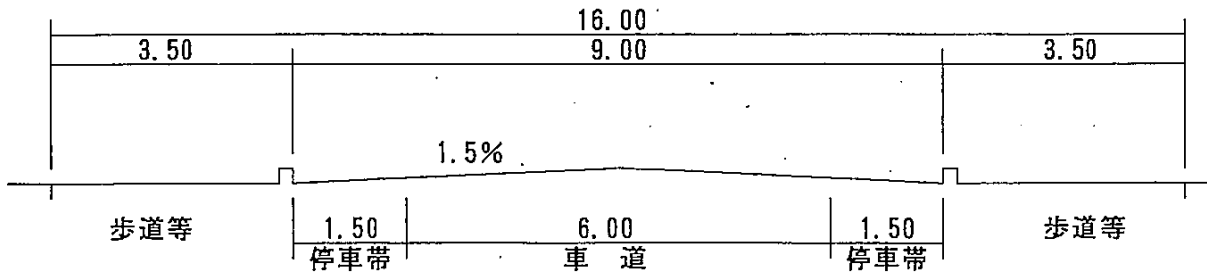
《 9 m道路 》



《 12 m道路 》



《 16 m道路 》



* 上記は標準図であり、道路構造令に基づく道路区分により、幅員構成を検討すること。

イ 公 園

根拠法令：令第25条第3号、第6号及び第7号、省令第21条及び第25条

(ア) 公園の面積等

開発区域の面積	公園の面積等
0.3ha 以上 5ha 未満	開発区域面積の3%以上（緑地又は広場でもよい。）
5ha 以上 20ha 未満	開発区域面積の3%以上、1箇所300㎡以上であり、かつ、1,000㎡以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が1箇所以上あること。
20ha 以上	開発区域面積の3%以上、1箇所300㎡以上であり、かつ、1,000㎡以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が2箇所以上あること。

(イ) 開発区域の面積が、0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満で、以下のいずれかに該当する場合は、公園、緑地又は広場を開発区域面積の3パーセント以上設けなくてもよい。

(令第25条第6号ただし書)

- ① 予定建築物等の用途が事務所、工場、店舗等で、公園の利用形態が住宅地と異なっており、かつ、その敷地が一つで、建ぺい率等建築基準法の規定により、建築計画上十分な空地が確保され、防災、避難活動上支障がないと認められる場合
- ② 開発区域の周辺に既設の相当規模の公園があり、開発区域内に居住する者が、支障なくその公園を利用できる場合

適用基準については、次のすべてを満たす場合とする。

- i 市の公園管理者が、公園を設置しなくても支障がないと判断していること。
- ii 対象となる既存公園の最も近い入口から開発区域の最も遠い敷地までの距離は250メートル以内であること。この場合の距離は、直線距離ではなく実際通ることとなる経路を計測したもの。
- iii 対象となる既存公園の面積（A）が次の計算式により導きだされる数値以上であること。

計算式

$$A \geq B \times B \times 3.14 \times 0.03$$

B：対象となる既存公園の中心から開発区域の最も遠い地点までの距離

ただし、対象となる公園以外にこの区域（ $B \times B \times 3.14$ ）に1000平方メートル以上の公園が存在する場合はその面積をAに加えて良いものとする。

(ウ) 再開発型開発行為に関する公園等について

再開発型開発行為については、次の取扱いを原則とする。

- ① 開発区域内において法第33条に定める基準を満たす公園等と同等の機能を有すると認められる総合設計等に基づく公開空地等の確保が担保される場合には、公園等のための空地を公園管理者に移管せずに建築物の敷地として一体的に開発行為者に管理

させても、実質的に良好な都市環境が確保されることから、建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為については、公園管理担当部局と協議の上令第25条第6号ただし書を適用し、形式的に公園等の確保を求めなくてもよいこととすること。

- ② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整理事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発については、令第25条第6号ただし書に該当するものとして、二次的な開発に際して公園等を更に求める必要がないものであること。
- ③ 総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第3項の工事完了公告後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つことを担保するため、開発許可に際しての条件の付与等の措置を事案に応じて講ずるとともに、公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。
- ④ 総合設計制度の許可の事前審査と開発許可の事前協議手続きは、建築確認担当部局と開発許可担当部局との十分な連絡調整を図りつつ並行して実施することとし、総合設計の許可が確実と見込まれる段階で開発許可を行うこと。

ウ 消防の用に供する貯水施設

根拠法令：令第25条第8号

(ア) 消防に必要な水利が十分でない場合（消防法第20条の規定に基づく「消防水利の基準」に適合していない場合）に設置する消防の用に供する貯水施設は、「消防水利の基準」に適合していなければならない。

(イ) 消火栓を設ける場合も「消防水利の基準」に適合していなければならない。

(3) 排水施設

根拠法令：法第33条第1項第3号、令第26条、省令第22条、第26条

ア 開発区域内の下水の排出

(ア) 計画雨水量

- ① 計画雨水量は、降雨量と地形から想定されるもので、開発区域内の雨水はもちろん、周辺の地形の状況から考え、背後に丘陵地があるなど、当然その区域の雨水を処理しなければならない場合は、開発区域外の区域もあわせて排水面積を定めること。
- ② 計画雨水量の算定方法は、原則として次式による。

合理式

$$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q： 計画雨水量（m³/秒）、C： 流出係数、I： 降雨強度（mm/時）、

A： 排水面積（ha）

(イ) 降雨強度は、10年に1回の確率で想定される最大降雨強度以上をとること。

なお、洪水調整池・調節池の算定においては、30年に1回の確率で想定される最大降雨強度以上をとること。

- 降雨強度算定方法は、原則として次式による（次表：雨量強度式参照）

タルボット式

～参考～

$$I = \frac{a}{t+b}$$

[シャーマン型]

[石黒式]

$$I = \frac{a}{t^n}$$

$$I = \frac{a}{b + \sqrt{t}}$$

a、b：定数

t：流達時間（t1+t2）

t1：流入時間（市街化区域：5分、その他：7分）

t2：流下時間

I：降雨強度

雨量強度式（タルボット式）

10年確率 (排水施設)	30年確率 (調整池容量)	100年確率 (余水吐)
$\frac{5743}{t+34}$	$\frac{6840}{t+38}$	$\frac{8038}{t+42}$

- (ウ) 工種別基礎流出係数

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.85～0.95	間地	0.10～0.30
道路	0.80～0.90	芝、樹木の多い公園	0.05～0.25
その他の不浸透面	0.75～0.85	勾配の緩い山地	0.20～0.40
水面	1.00	勾配の急な山地	0.40～0.60

- (エ) 計画汚水量

汚水については、予定建築物の用途、敷地の規模等から想定される生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び浸入が予想される地下水量から算定したもの。

- イ 開発区域外の排水施設等との接続

開発区域の下水を既存の水路などに排出することによって放流先の排水能力を超過すると、下流区域に溢水、冠水等の被害を生じる原因となり、このような被害を阻止するため、排水能力を増加するための既存水路等の改修又は他の排水能力のある放流先に排水の措置を講じなくてはならない。

この場合、河川そのものの排水能力がない場合で、他に接続できる排水路のない場合には、一時雨水を貯留する遊水池などを設置することができる。

このことに関し、開発区域面積1ヘクタール以上の開発行為については河川課との協議を要する。

ウ 排水施設の構造等

- (ア) 原則として排水施設は、浸透性の材質で造られたものであること。
- (イ) 外圧・地盤沈下等に対して安定していること。
- (ウ) がけ地・多量の盛土地などをさけること。

(4) 給水施設

根拠法令：法第33条第1項第4号

- ア 水道法（昭和32年法律第177号）の基準による。
- イ 井戸水を利用する場合は、原則として水道法第4条に規定する水質基準に適合していることが建築物の完成時までに確実であること。ただし、食品関係の営業許可を必要とする施設の用に供する建築物の建築又は第三者に飲料水を提供する業務の用に供する目的で行う開発行為であるときは、水質基準が当該営業許可の基準に適合していること。

(5) 地区計画等

根拠法令：法第33条第1項第5号

法第33条第1項第5号において「即して定められている」とは、開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合の外、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定められていると認められる場合も含まれる。

(6) 公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分

根拠法令：法第33条第1項第6号、令第27条

- ア 法第33条第1項第6号において「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨にそって適切に配分される設計となっておれば足り、開発者がこれらの施設を自ら整備すべき旨を定めたものではない。

開発者が自ら整備すべき公共施設等の範囲は、第2号から第4号までに規定されているのであるから、それ以外の公共施設・公益的施設は、それぞれの設置予定者又は施設の管理予定者と協議した上で、その用地を確保すれば足りる。

- イ 令第27条において「配置されていなければならない」とは、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではなく、用地として確保することである。
- ウ 誘致距離及び規模から考えて、既存のものが十分利用できる場合は、当該施設の用地を定めなくてもよい。

(7) 擁壁の設置等

根拠法令：法第33条第1項第7号、令第28条、省令第23条、第27条

擁壁等の構造基準

- ア 国土交通省制定土木構造物標準設計による。
- イ 擁壁工のうち練積造の場合は、地盤面から直高5.00メートル以下とすること。

(別図参照)

- ウ 法面は、安定勾配により計画した法面保護工を行い、直高 5.00m 以下とすること。
なお、直高 5.00m を超える場合は、直高 5.00m 以内ごとに、幅 1.50m 以上の小段（犬走り）を設け、表面水を速やかに排水できるよう排水施設等の措置を講じ万全を図ること。
- エ 擁壁の根入れの深さについては、別表の練積み造擁壁の根入れの深さによる。
- オ 擁壁にプレキャスト製品（二次製品）を用いる場合は、当該製品は宅地造成等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）第 14 条の規定による認定を受け、又は構造計算により安全性が確認されたものを用いること。
- （ア） 認定要件・築造仕様に適合した使用を行う場合の水抜穴については、認定に基づき製品に設けられたもので可とする。
なお、製品の使用にあたっては、認定要件、築造仕様に適合することが確認できる築造仕様等を添付すること。
- （イ） 製品に加工を行う必要がある場合（施工時に必要となった場合）には、宅地造成等規制法施行令第 10 条の規定による水抜穴を設置すること。
この場合、新たな水抜穴の穿孔位置等については、製造業者や設計者等に確認を行い、構造上の性能確保を行うこと。
- （ウ） （ア）及び（イ）が混在する場合においては、それぞれの範囲ごとに取扱いを適用し、擁壁配置図等にそれぞれの範囲を明記すること。
- （エ）（ア）～（ウ）に定める事項については、その確認方法について許可申請図面に明記すること。（「水抜穴の穿孔位置については、製造業者に確認」等の記載を行い、責任の所在を明確にすること）
- カ 鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁については、安定計算を行うこと。検討に当たっては、土質条件、荷重条件、地震、コンクリート強度、構造等の設計条件を的確に設定した上で、土圧・水圧及び自重等によって擁壁が崩壊（転倒、滑動、沈下、破壊等）しないよう、以下の検討により安全性が確かめられたものでなければならない。
- （ア） 常時における検討
- ① 擁壁全体の安定モーメントが転倒モーメントの 1.5 倍以上であること。
 - ② 擁壁底面における滑動抵抗力が滑動外力の 1.5 倍以上であること。
 - ③ 最大接地圧が、地盤の長期許容支持力以下であること。
 - ④ 擁壁躯体の各部に作用する応力度が、材料の長期許容応力度以内に収まっていること。
- （イ） 大地震時における検討
- ① 擁壁全体の安定モーメントが転倒モーメントの 1.0 倍以上であること。
 - ② 擁壁底面における滑動抵抗力が滑動外力の 1.0 倍以上であること。
 - ③ 最大接地圧が、地盤の極限許容支持力以下であること。
 - ④ 擁壁躯体の各部に作用する応力が、材料の終局耐力（設計基準強度及び基準強度）以内に収まっていること。

安全率 (Fs) 等のまとめ

	常時	大地震時
転倒	1.5	1.0
滑落	1.5	1.0
支持力	3.0	1.0
部材応力	長期許容応力度	終局耐力 (設計基準強度 及び基準強度)

(ウ) 計算数値

擁壁の構造計算に当たっては、土質試験によって計算された数値のほか次表を用いて計算することができる。

計算に必要な係数

① 土質別単位体積重量及び土圧係数表

土 質	単位体積重量	土圧係数
	(kN/m ³)	
砂利又は砂	18	0.35
砂質土	17	0.40
シルト、粘土又はそれらを多く含む土	16	0.50

② 土質別摩擦係数

土 質	摩擦係数
岩・岩屑・砂利又は砂	0.50
砂質土	0.40
シルト、粘土又はそれらを多く含む土 (擁壁の基礎底面から少なくとも15cm までの深さの土を砂利又は砂に置き換 えた場合に限る)	0.30

③ 単位体積重量及び許容応力度

擁壁の躯体自重の算出に用いる鉄筋コンクリート及びコンクリートの単位体積重量は以下のとおり。(出典：日本道路協会編(2013)『道路土工-擁壁工指針』)

- 1) 鉄筋コンクリート 24.5kN/m³
- 2) コンクリート 23.0kN/m³

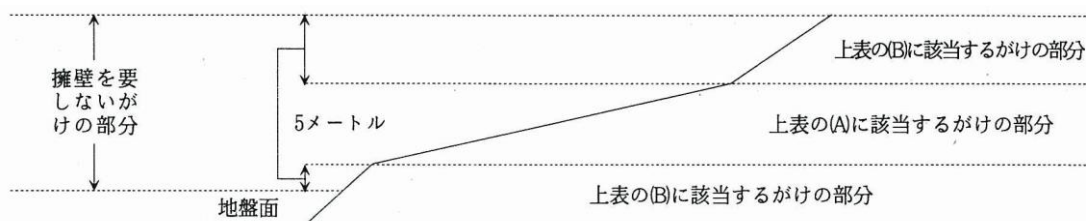
- キ 擁壁高が2mを超える擁壁の構造計算を行う場合には、地震時における安全性を確認すること。
- ク 斜面に沿って擁壁を設置する場合には、その基礎地盤は段切り等により水平となるように施工すること。
- ケ 擁壁が長く連続する場合は、およそ20m以内毎に伸縮目地を設けること。
特に次のような場合には伸縮目地の間隔を詰めるなどの対応を講じること。
 - (ア) 地盤の条件が一様でないとき
 - (イ) 擁壁の高さが著しく変化するとき
 - (ウ) 擁壁の構造工法等を異にするとき
- コ 開発区域において盛土造成を行う場合においては、隣接地に既存の擁壁等がある場合、その擁壁等への直接的な盛土によらず、当該開発区域内で自立できる擁壁を築造すること。ただし、隣接地権利者から盛土の承諾を得ている場合はこの限りでない。

法面保護工例：張芝工、筋芝工、植生盤工、種子吹付植生工、筋芝編柵枠工、
コンクリート・ブロック張工、石張工、法枠ブロック工、玉石羽口工、
モルタル吹付工、鋼製ネット張工等

◇ 切土部の土質による擁壁の要否

土 質	擁壁を要しない勾配の上限(A)	がけの上端から下方に垂直距離5m以内の部分で擁壁を要しない勾配の範囲(B)	擁壁を要する勾配の下限(C)
軟岩(風化の著しいものを除く。)	60度 約(5.8分勾配)	60度を超え80度未満	80度 約(1.8分勾配)
風化の著しい岩	40度 (1.2割〃)	40度を超え50度未満	50度 (8.4割〃)
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 (1.5割〃)	35度を超え45度未満	45度 (1.0割〃)

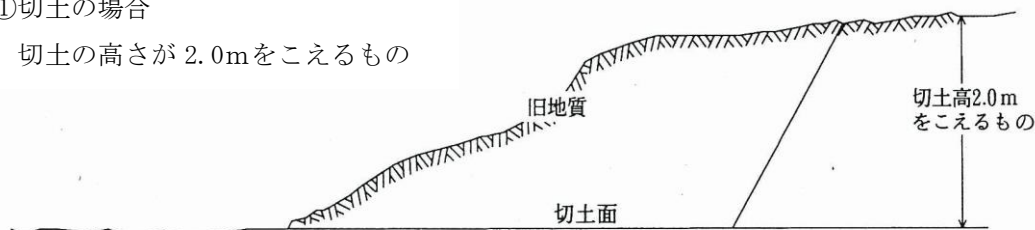
◇ 擁壁を要しないがけ又はがけの部分(例図)



◇ 擁壁でおおわなければならないがけ面(例図)

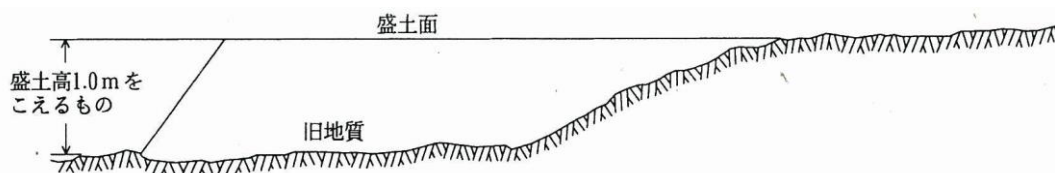
①切土の場合

切土の高さが2.0mをこえるもの



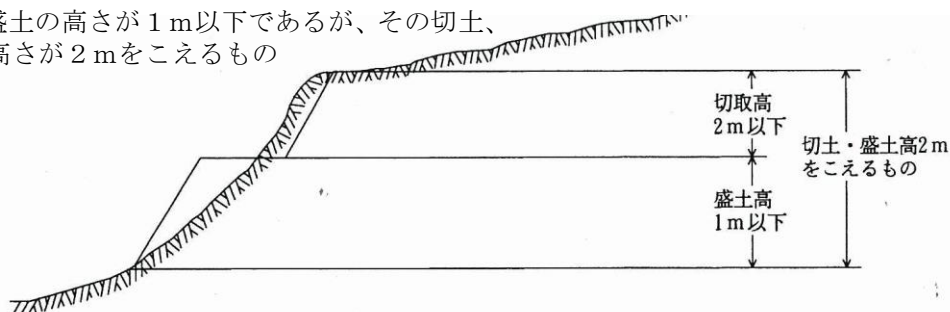
②盛土の場合

盛土の高さが1.0mをこえるもの



③切土及び盛土を同時施工の場合

切土・盛土の高さが1m以下であるが、その切土、盛土の高さが2mをこえるもの

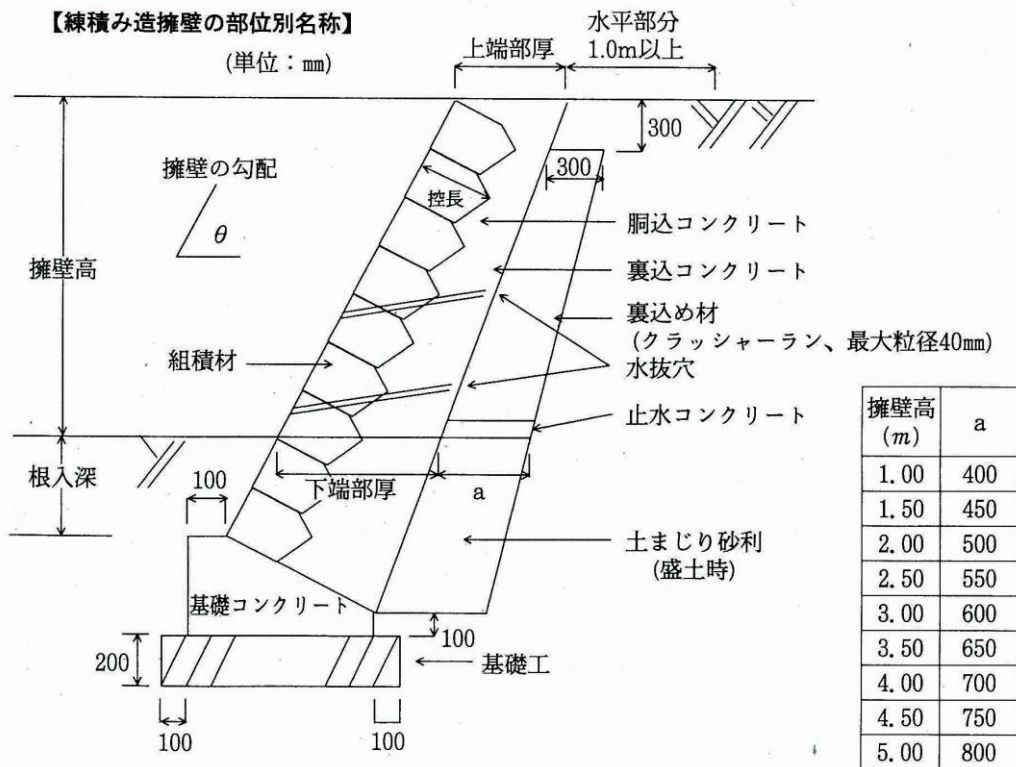


◇ 切土、盛土のり面には斜面の保護を講ずること。(法面保護工例参照)

◇ がけ面は、石張り、芝張り、モルタル吹付等によって、風化その他の浸食に対する保護が加えられているものであること。

練積み造擁壁構造基準

- 1 地盤
擁壁を設置する場所の土質は、設計条件を満足するか否か確かめること。相違する場合は、設計内容を再検討すること。
- 2 伸縮目地
伸縮目地は原則として擁壁長さ 10m以内ごとに一箇所設け、特に地盤の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の構造を異にする所は有効に伸縮目地を設け、基礎地盤まで切断すること。また、擁壁の屈曲部は隅角部から擁壁高の分だけ避けて設置すること。
- 3 隅角部の補強
擁壁の屈曲する箇所は隅角を挟む二等辺三角形の部分コンクリートで補強すること。二等辺の一辺の長さは擁壁の高さが 3m未満のものは 50cm、3mを超えるものは 60cm とすること。
- 4 コンクリートの打設
胴込め及び裏込めコンクリートの打設はコンクリートが間知石と一体になるように十分突き固めること。なお、コンクリート強度は 18N/mm²以上とすること。
- 5 水抜穴
擁壁の背面排水をよくするため水抜穴を設け、湧水箇所は集水しやすい所に有効に設置し、最下段はなるべく下部地表面近くに設けること。また、水抜穴の配置は平行に配置するのを避け、千鳥に配置し、排水方向に勾配をとって設置すること。
なお、水抜パイプはLWL以上にφ50mmの場合は2㎡に一箇所以上、φ70mmの場合は3㎡に一箇所以上設置すること。
- 6 擁壁高
練積み造の擁壁の高さは、5mを超える高さのものであってはならない。
- 7 練積みブロック
練積みブロックは圧縮強度 18N/mm²以上のものとする。施工においては、原則として谷積みとし、擁壁天端面に法面を施工する場合は、幅 1.0m以上（上端部厚除く）の水平部分を設けること。
- 8 その他
上記以外は福岡県建築都市部の「土木構造物標準設計」によること。



練積み造擁壁各種寸法（土質別）

土 質		擁 壁					
		勾 配 θ	擁 壁 高	下端部厚	上端部厚	控 長	根 入 深
第 一 種	岩、岩屑、 砂利又は 砂利交じ り砂	70度を 超え 75度以下	2m以下	40cm以上	40cm以上	30cm以上	擁壁高×0.15 かつ 35cm以上
			2mを超え3m以下	50cm以上			
		65度を 超え 70度以下	2m以下	40cm以上			
			2mを超え3m以下	45cm以上			
			3mを超え4m以下	50cm以上			
		65度以下	3m以下	40cm以上			
			3mを超え4m以下	45cm以上			
			4mを超え5m以下	60cm以上			
		第 二 種	真砂土、関 東ローム 層、硬質粘 土その他 これらに 類するも の	70度を 超え 75度以下			
2mを超え3m以下	70cm以上						
65度を 超え 70度以下	2m以下			45cm以上			
	2mを超え3m以下			60cm以上			
	3mを超え4m以下			75cm以上			
65度以下	2m以下			40cm以上			
	2mを超え3m以下			50cm以上			
	3mを超え4m以下			65cm以上			
	4mを超え5m以下			80cm以上			
第 三 種	その 他の 土質	70度を 超え 75度以下	2m以下	85cm以上	70cm以上	30cm以上	擁壁高×0.2 かつ 45cm以上
			2mを超え3m以下	90cm以上			
		65度を 超え 70度以下	2m以下	75cm以上			
			2mを超え3m以下	85cm以上			
			3mを超え4m以下	105cm以上			
		65度以下	2m以下	70cm以上			
			2mを超え3m以下	80cm以上			
			3mを超え4m以下	95cm以上			
			4mを超え5m以下	120cm以上			

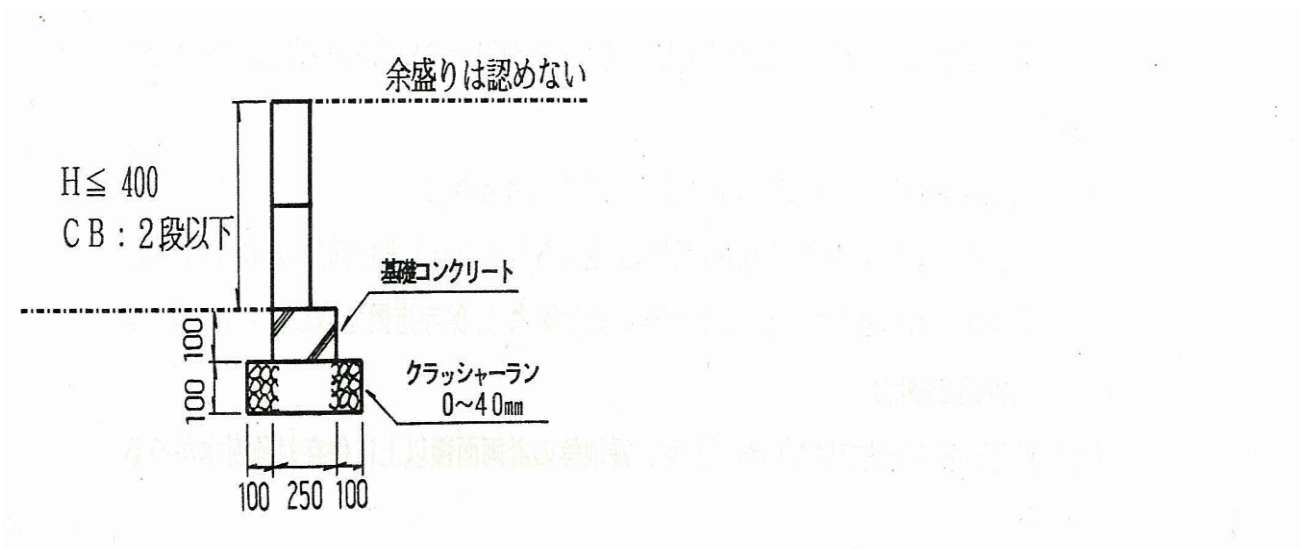
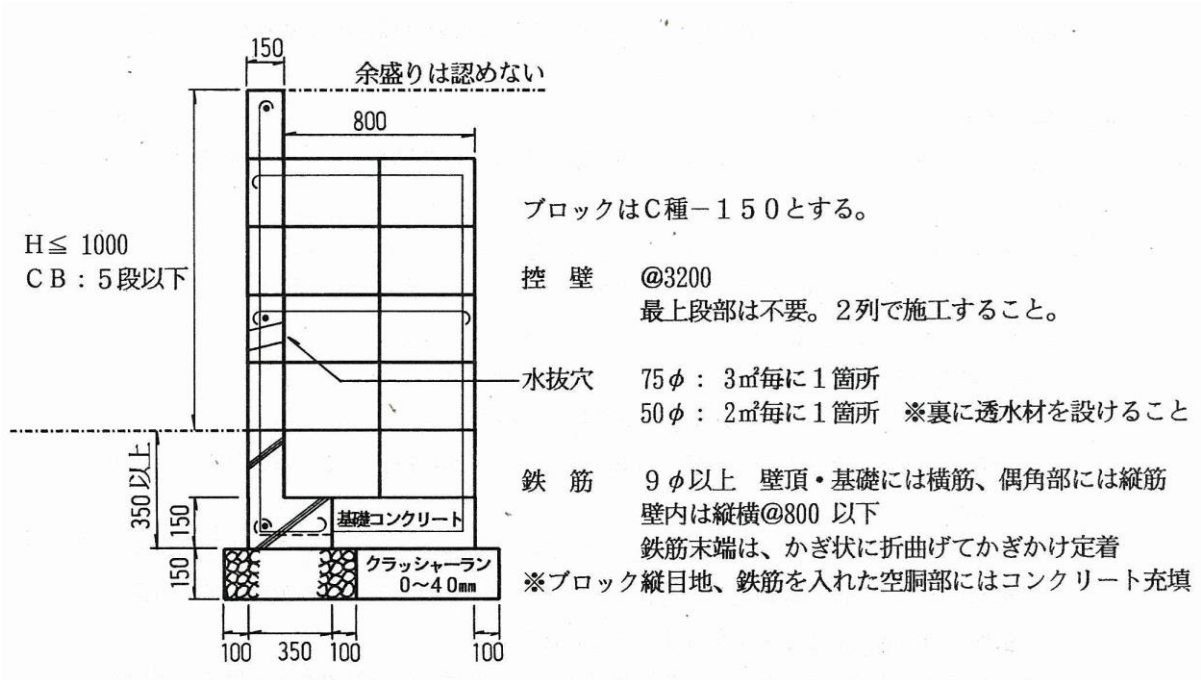
※ 1 上端及び下端部分の厚さは組積材の控長と裏込めコンクリートの厚さの水平方向の和をいう。

※ 2 地盤等の状況により、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の基礎工を増設すること。
また、杭打ち等の措置もあわせて行うこと。

建築用空洞ブロック土留基準

地上1メートル以下の土留めに建築用空洞ブロックを使用する時の基準は以下のとおりとする。

* 建築用空洞ブロック土留標準図 《地上5段～3段》



* 建築用空洞ブロック土留標準図 《地上2段～1段》

(8) 災害危険区域等の除外

根拠法令：法第33条第1項第8号、令第23条の2

災害危険区域、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域を、開発行為を行うのに適当でない区域としたのは、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域については開発行為そのものに該当する一定規模以上のり切り、堀削等が禁止されている区域であり、災害危険区域についても敷地の造成そのものが制限されているわけではないが、住宅その他の建築物の建築について禁止ないしは制限しようとする区域であるという理由からである。

(9) 樹木の保存、表土の保全

根拠法令：法第33条第1項第9号、令第23条の3及び第28条の2、省令第23条の2

ア 樹木の保存

(ア) 令第28条の2第1号における「健全な樹木」とは、次により判断する。

- ① 枯れていないこと。
- ② 病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
- ③ 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。

(イ) 令第28条の2第1号における「集団」とは、一団の樹林地でおおむね10㎡当り樹木が一本以上の割合で存する場合とする。

(ウ) 令第28条の2第1号の規定の趣旨は、必ずしも健全な樹木又はその集団の存する土地をすべて公園、緑地として保存するのではなく、樹木の位置を考慮して、公園、緑地等の配置設計を定めて保存することにある。

(エ) 令第28条の2第1号における「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことであり、区域内での移植又は植樹を行うことではない。

(オ) 保存対象樹木又はその集団の枝張り垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないこと。

(例図1参照)

(カ) 保存対象樹木又は樹木の集団の状況を工事着手前に現況写真を撮っておくこと。

(キ) 次のような場合は、令第28条の2第1号ただし書により、「保存の措置」を行わないことができる。ただし、これらの場合でも必要以上の樹木の伐採は避けるべきである。

- ① 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

公園、緑地等として土地利用計画上定められている土地の部分の樹木は保存措置を講じる必要があるが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくてもよい。

(例図2参照)

- ② 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

原則的に樹木の濃い土地の部分を公園、緑地等として活用し、保存措置を講じる。それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくてもよい。(例図3参照)

また、土地利用計画、公園等の位置が著しく不適となる場合（例：開発区域の周辺部で利用上不便な場合等）においても同様とする。（例図4参照）

- ③ 南下りの宅地予定地に保存対象樹木がある場合
- ④ その他土地利用計画やむを得ないと認められる場合

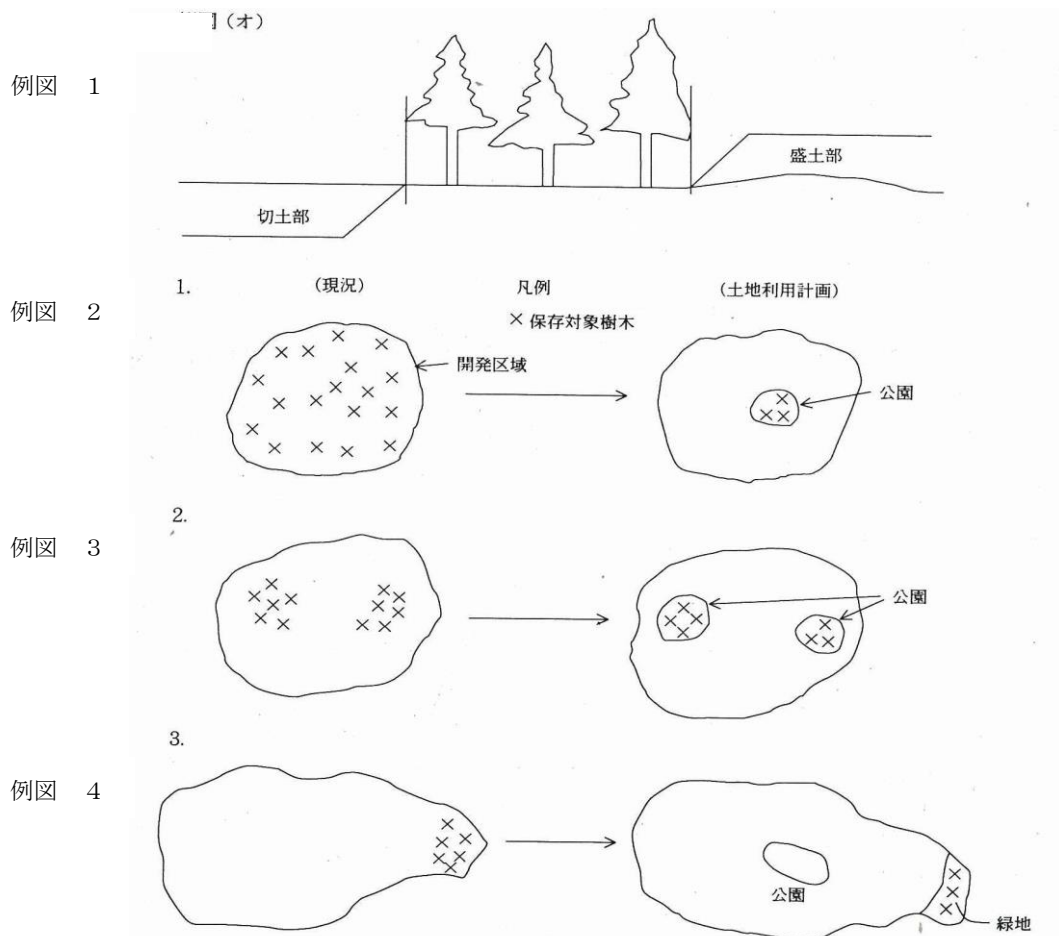
イ 表土の保全

(ア)「表土」とは、通常、植物の成育に欠くことのできない有機物質を含む表層土壌のことをいう。

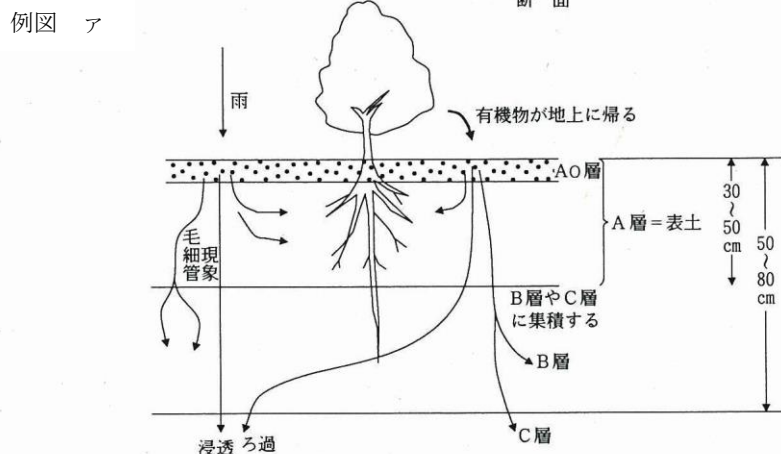
(イ) 表土の保全方法には、次のような方法がある。ただし、表土の復元の措置が最善の措置であり、客土・土壌の改良、その他の措置は、やむを得ない場合の代替措置と考えられるものである。

- ① 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。（p26例図1参照）
- ② 客土：開発区域外の表土を開発区域内の必要部分に覆うこと。
- ③ 土壌の改良：土壌改良剤と肥料を与え耕起すること。
- ④ その他の措置：リッパによる引掻きを行い、土壌を膨軟にする。
発破使用により土壌を膨軟にする。
粘土均しを行い保水性の悪い土壌を改良する。

対象樹木及び樹木の集団等の保存例図

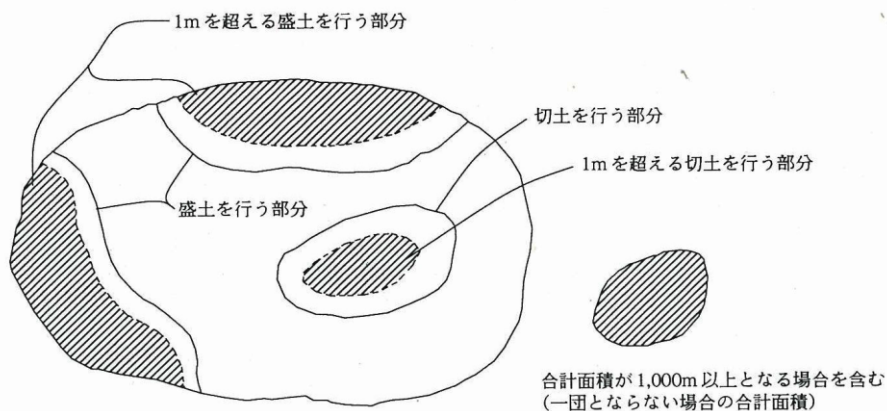


表土の概要図 断面

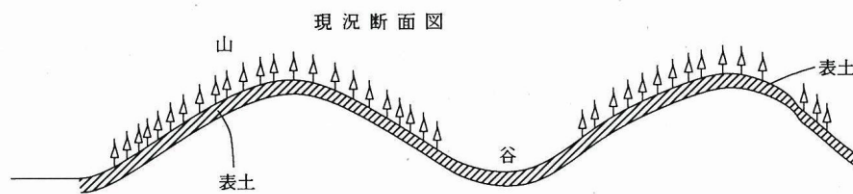


- Ao層（有機物層）：地表に堆積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。
- A層（溶脱層）：下層のB層に比べて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。
植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆ど入ってゆかない。
水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される層である。
- B層（集積層）：A層の下につき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。
- C層（母材料）：岩石が風化していない最下層の部分である。

(7) 例 図

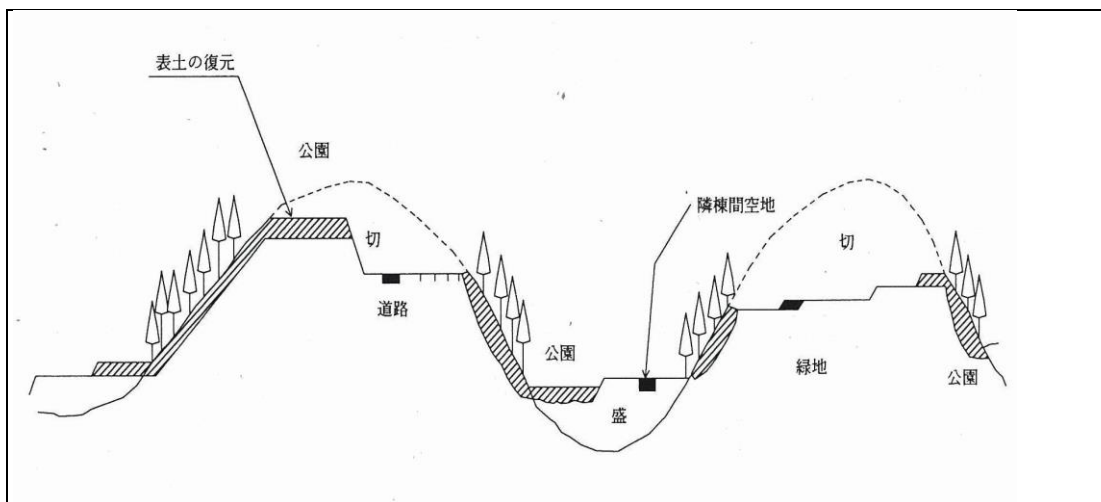


(1) 例 図



土地利用計画（完成断面図）例図

1 表土の復元の良い造成工事の例示

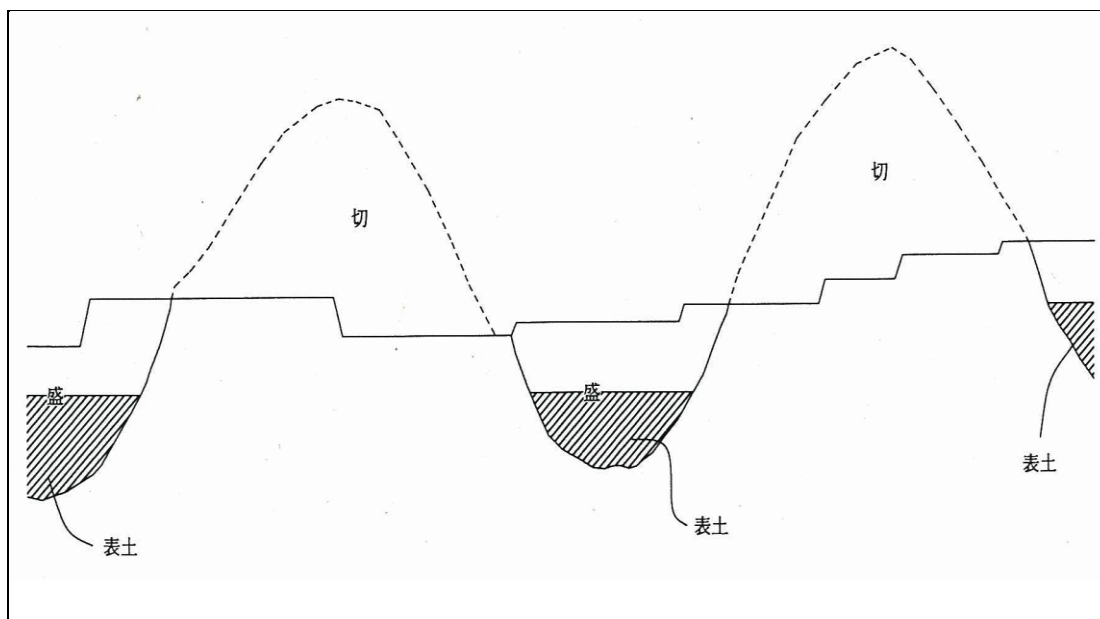


(注) 区域内の表土を工事中まとめて保存して粗造成が終了する段階で必要部分に復元する厚さ
20 cm ~ 40 cm程度



工事中まとめて保存する（表土置場等定めて）

2 表土の復元の悪い造成工事の例示



(10) 緩衝帯

根拠法令：法第33条第1項第10号、令第23条の4及び第28条の3、省令第23条の3

ア 緩衝帯の幅員については、緩衝帯の幅員表のとおり。

イ 法第33条第1項第10号における「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものであって、区域外から発生するものではない。

騒音、振動の他に煤煙、悪臭が含まれる。

ウ 令第28条の3における「騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等」とは、工場（動力等を用いるもの）をさし、第1種特定工作物も該当する。

エ 緩衝帯は、開発区域（又は敷地）の境界の内側に沿って設置するものであり、その用地を確保していればよい。

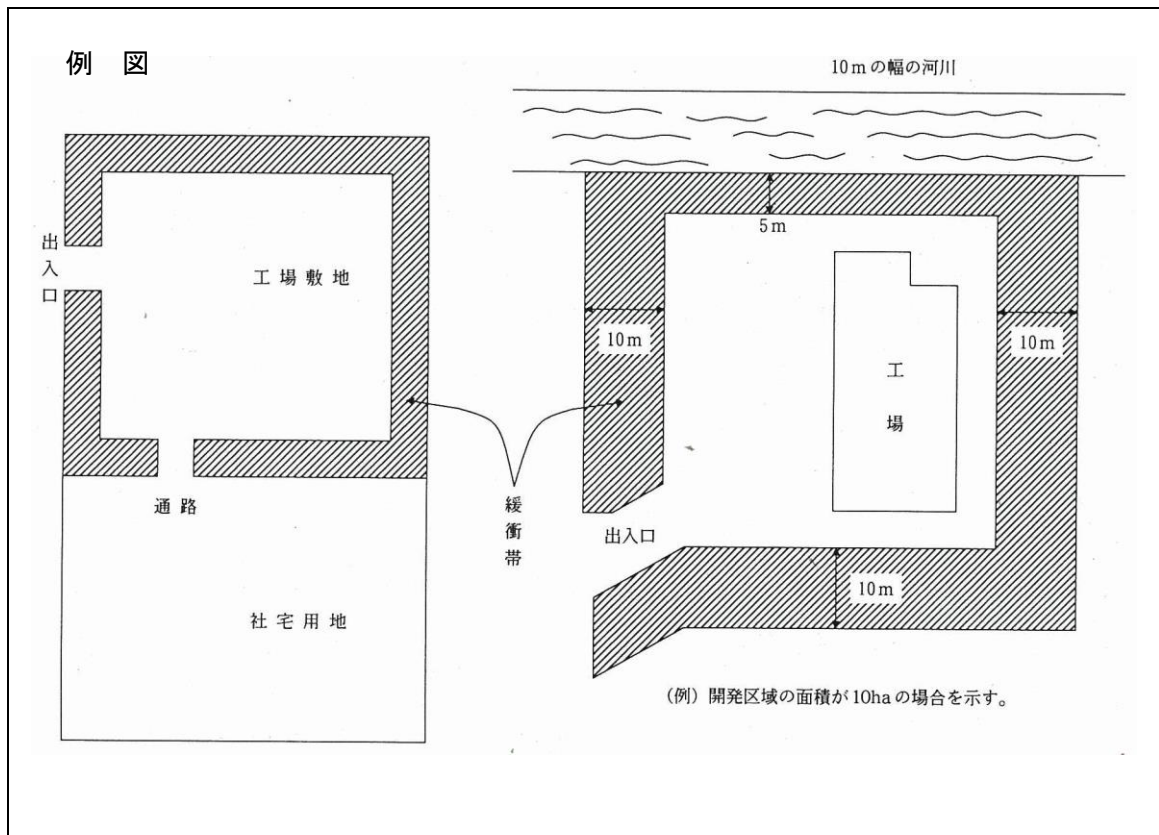
オ 緩衝帯は、公共用地ではなく工場等の敷地の一部となるので、その区域を明らかにしておくこと。（縁石・境界杭等）

カ 開発区域の周辺に既存の公園、緑地、河川、池、沼、海、植樹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、緩衝帯の幅員が緩和されることがある。

（例図参照）

緩衝帯の幅員表

開発区域の面積	緩衝帯の幅員
1.0 ha ～ 1.5 ha 未満	4 m以上
1.5 ha ～ 5.0 ha 未満	5 m以上
5.0 ha ～ 15.0 ha 未満	10 m以上
15.0 ha ～ 25.0 ha 未満	15 m以上
25.0 ha 以上	20 m以上



- 緩衝効果を有するものがある場合はその幅員の1/2を緩衝帯の幅員に算入することができる。
(注) 出入口等については緩衝帯は不要である。

(11) 安全施設

- ア セットバックにより段差が生じる場合は、安全施設を設置する。
(ガードレール、ガードパイプ、キングライト等)
- イ 帰属道路がある場合は、カーブミラーや交差点マークの設置。

(12) 技術細目(12)－① 道路施設

ア 二次製品を使用する場合は、別添図面で表示した製品を参考として使用し、構造の詳細図面を添付すること。

イ 再生材の使用については、重要構造物以外に使用する。ただし、再生材が不足し入荷しない時は、バージン材（新材）を使用すること。

ウ 現場打側溝・側溝蓋・溜柵については、設計荷重 T-25 とする。

なお、開発地区状況によって設計荷重を変更する場合は、必ず事前に担当課と協議すること。

エ 道路側溝底勾配は0.3パーセント以上とすること。

オ 新設道路側溝は、両側側溝を基本とし、落蓋式側溝を使用しないこと。

カ グレーチング蓋は、騒音防止ゴム付スベリ止めタイプ（1メートル製品）を約20メートルごとに1箇所設置を標準とする。ただし、現地状況に応じて20メートル間隔以下で設置する。宅地分譲などで敷地の入口の近くとなる場合は細目とすること。また、管渠型側溝は水抜きタイプを使用し、自由勾配側溝及び現場打側溝の騒音防止ゴムは、片側6箇所以上のリベット止とする。

なお、上記製品によらない場合は、必ず事前に担当課と協議すること。

キ 前面道路の側溝蓋が二次製品の落とし込み蓋の場合は、出入口部分を現場打ち蓋（スラブ式横断蓋）に改良すること（戸建住宅の場合を除く）。

ク 新たに公道となる部分の溜柵及び集水柵等は、泥溜を設けないこと。

ケ 自己管理道路側溝と市管理道路側溝の接続部には、自己管理道路側に泥溜付溜柵を設けること。

コ 側溝の接続、曲がり等は、水の流れを考慮し直角に曲げないこと。

なお、側溝の合流箇所は、詳細図を添付すること。

サ 開発に伴い危険と予想される箇所には、安全施設（カーブミラー・交差点マーク・ガードレール・防護柵等）を設置すること。

なお、設置箇所については、担当課と別途協議すること。

※防護柵については縦格子とする。

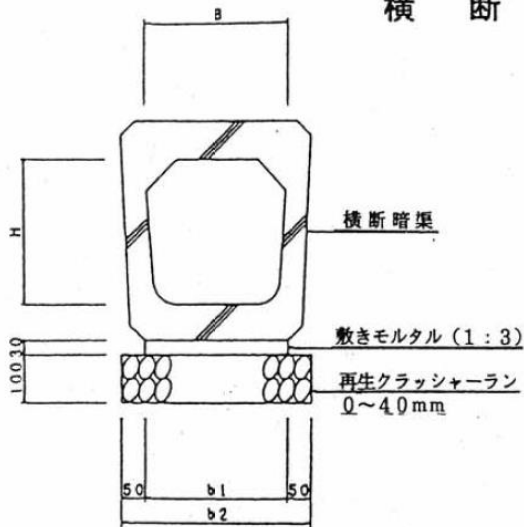
シ 新設道路の路盤については、適切な施工のもと現場密度試験を行い、完了検査時に試験状況写真及び結果を報告すること。また、舗装についてはコアを1,000平方メートルに3箇所採取（400平方メートル以下は省略）し、完了検査時に確認する。

ス 不明な点がある場合は、必ず事前に担当課と協議すること。

セ 完了検査時、施工状況が把握できるように次の写真管理を行うこと。

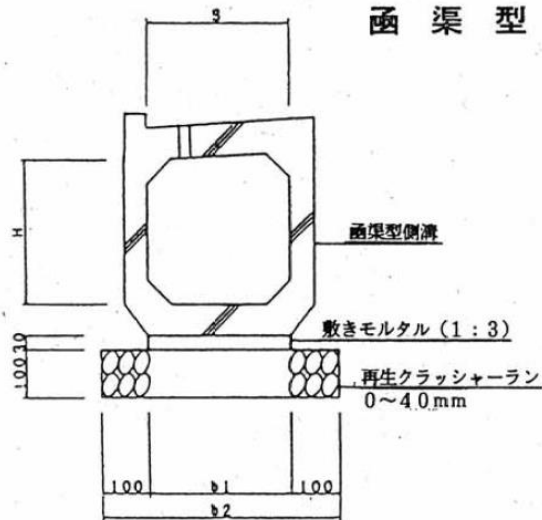
- | | | |
|-----------|--------|---------|
| ① 着工前及び完成 | ② 施工状況 | ③ 安全管理 |
| ④ 材料検収 | ⑤ 品質管理 | ⑥ 出来形管理 |

横断暗渠



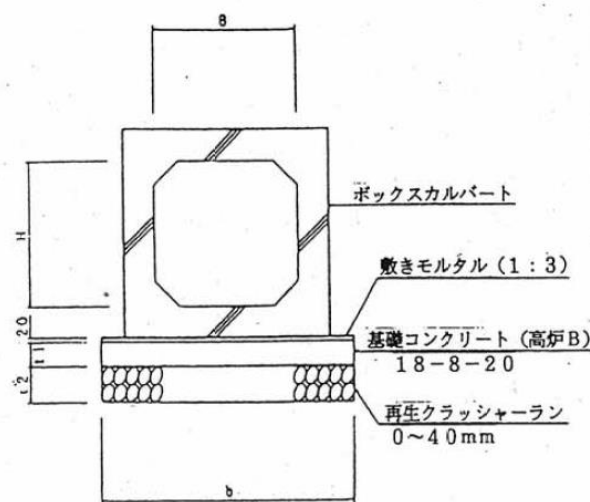
記号	寸法表(単位 mm)			
	B	H	b1	b2
B240-H240	240	240	240	340
B300-H300	300	300	300	400
B360-H360	360	360	360	460
B450-H450	450	450	450	550
B600-H600	600	600	600	700

函渠型側溝



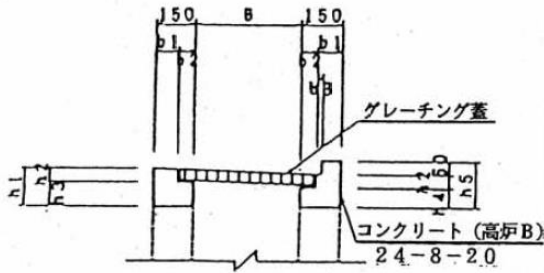
記号	寸法表(単位 mm)			
	B	H	b1	b2
B300-H300	300	300	320	520
B360-H360	360	360	360	560
B400-H400	400	400	400	600
B500-H500	500	500	500	700
B600-H600	600	600	600	800

ボックスカルバート



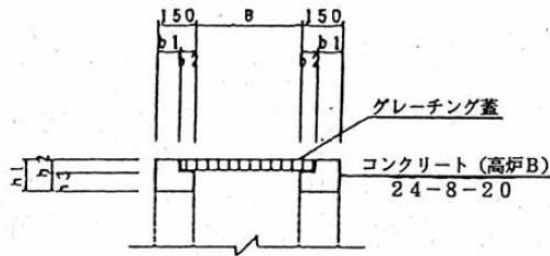
記号	寸法表(単位mm)				
	B	H	b	t1	t2
B600-H 600	600	600	860	100	150
B700-H 700	700	700	960	100	150
B800-H 800	800	800	1060	100	150
B900-H 600	900	600	1160	100	150
B900-H 900	900	900	1160	100	150
B1000-H 800	1000	800	1260	100	150
B1000-H1000	1000	1000	1260	100	150
B1000-H1500	1000	1500	1260	100	150
B1100-H1100	1100	1100	1360	150	200
B1200-H 800	1200	800	1460	150	200
B1200-H1000	1200	1000	1460	150	200
B1200-H1200	1200	1200	1460	150	200
B1200-H1500	1200	1500	1460	150	200
B1300-H1300	1300	1300	1560	150	200
B1400-H1400	1400	1400	1660	150	200
B1500-H1000	1500	1000	1780	150	200
B1500-H1200	1500	1200	1780	150	200
B1500-H1500	1500	1500	1780	150	200

グレーチング蓋（縦断用）



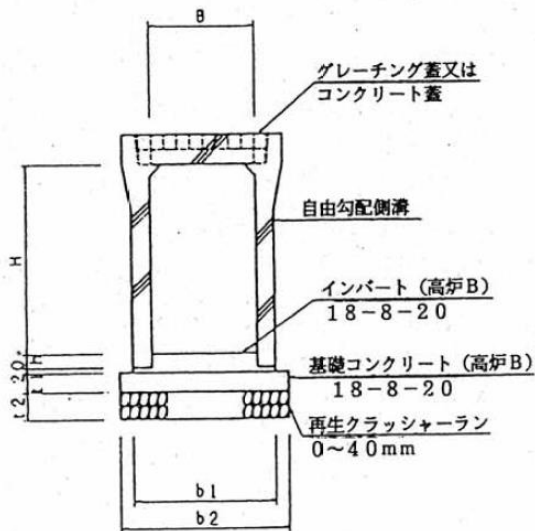
記号	寸法表 (単位 mm)								
	B	b1	b2	b3	h1	h2	h3	h4	h5
B-300	300	87	63	17	130	71	59	39	160
B-400	400	87	63	17	140	81	59	39	170
B-500	500	87	63	17	150	91	59	39	180
B-600	600	87	63	17	170	106	64	44	200

グレーチング蓋（横断用）



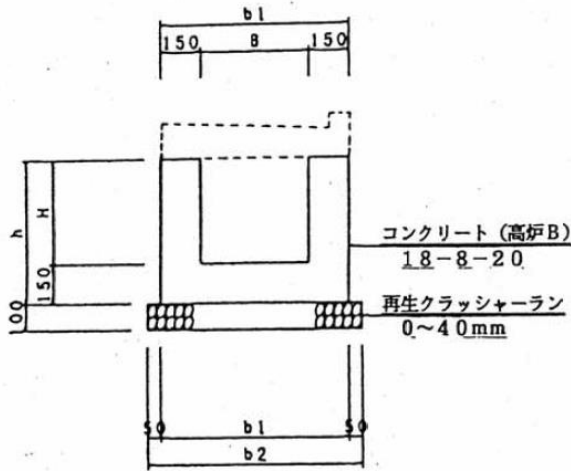
記号	寸法表 (単位 mm)					
	B	b1	b2	h1	h2	h3
B-300	300	87	63	110	71	39
B-400	400	87	63	120	81	39
B-500	500	87	63	130	91	39
B-600	600	87	63	150	106	44

自由勾配側溝（標準型）



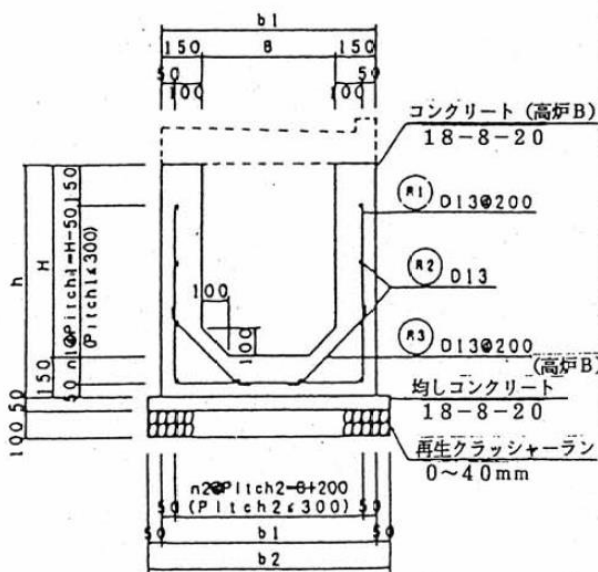
記号	寸法表 (単位 mm)						
	B	H	b1	b2	t1	t2	h
B300-H 300	300	300	400	500	70	100	
B300-H 400	300	400	410	510	70	100	
B300-H 500	300	500	410	510	70	100	
B300-H 600	300	600	430	530	70	100	
B300-H 700	300	700	430	530	70	100	
B300-H 800	300	800	450	550	70	100	
B300-H 900	300	900	450	550	70	100	
B300-H1000	300	1000	470	570	70	100	
B300-H1100	300	1100	470	570	70	100	
B400-H 400	400	400	510	610	70	100	
B400-H 500	400	500	520	620	70	100	
B400-H 600	400	600	520	620	70	100	
B400-H 700	400	700	540	640	70	100	
B400-H 800	400	800	540	640	70	100	
B400-H 900	400	900	560	660	70	100	
B400-H1000	400	1000	560	660	70	100	
B400-H1100	400	1100	580	680	70	100	
B400-H1200	400	1200	580	680	70	100	

U型（無筋）現場打ち側溝



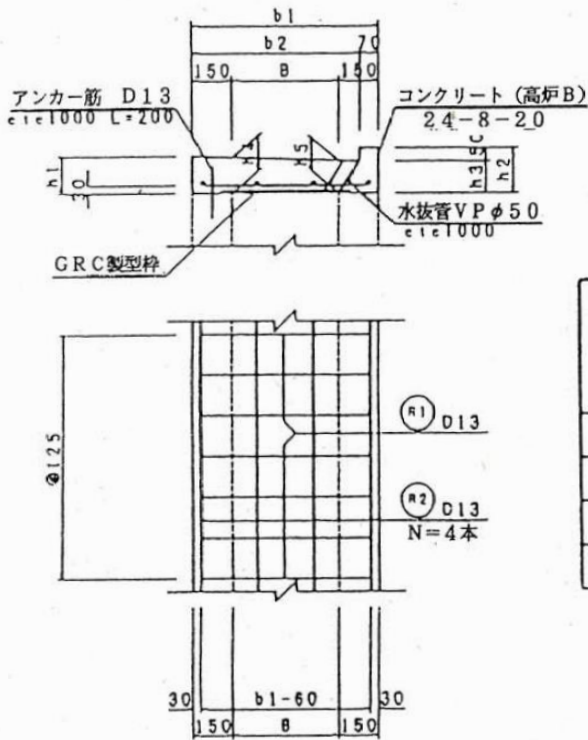
記号	寸法表 (単位 mm)				
	B	H	b1	b2	h
B300-H300	300	300	600	700	450
B300-H350	300	350	600	700	500
B300-H400	300	400	600	700	550
B300-H450	300	450	600	700	600
B300-H500	300	500	600	700	650
B300-H550	300	550	600	700	700
B300-H600	300	600	600	700	750
B400-H400	400	400	700	800	550
B400-H450	400	450	700	800	600
B400-H500	400	500	700	800	650
B400-H550	400	550	700	800	700
B400-H600	400	600	700	800	750
B500-H500	500	500	800	900	650
B500-H550	500	550	800	900	700
B500-H600	500	600	800	900	750
B600-H600	600	600	900	1000	750

U型（鉄筋）現場打ち側溝



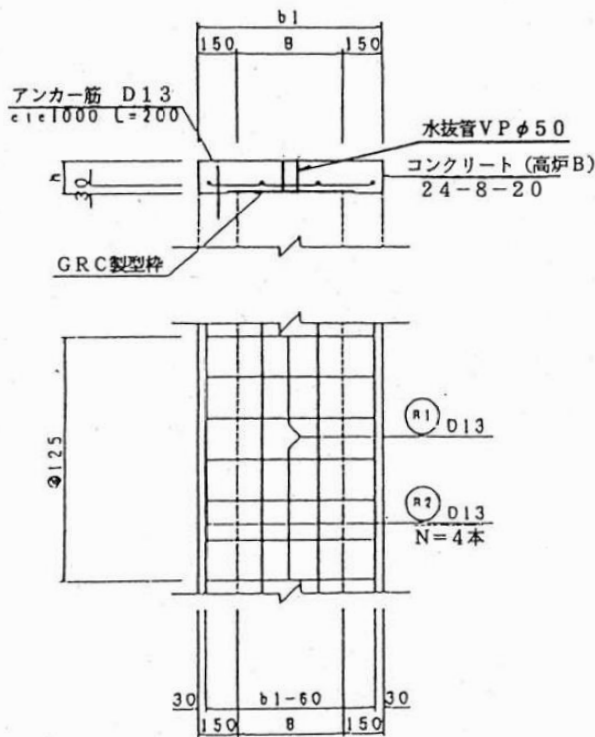
記号	寸法表 (単位 mm)				
	B	H	b1	b2	h
B400-H650	400	650	700	800	800
B400-H700	400	700	700	800	850
B400-H750	400	750	700	800	900
B400-H800	400	800	700	800	950
B500-H650	500	650	800	900	800
B500-H700	500	700	800	900	850
B500-H750	500	750	800	900	900
B500-H800	500	800	800	900	950
B500-H850	500	850	800	900	1000
B500-H900	500	900	800	900	1050
B500-H950	500	950	800	900	1100
B500-H1000	500	1000	800	900	1150

現場打ち側溝蓋（縦断用）



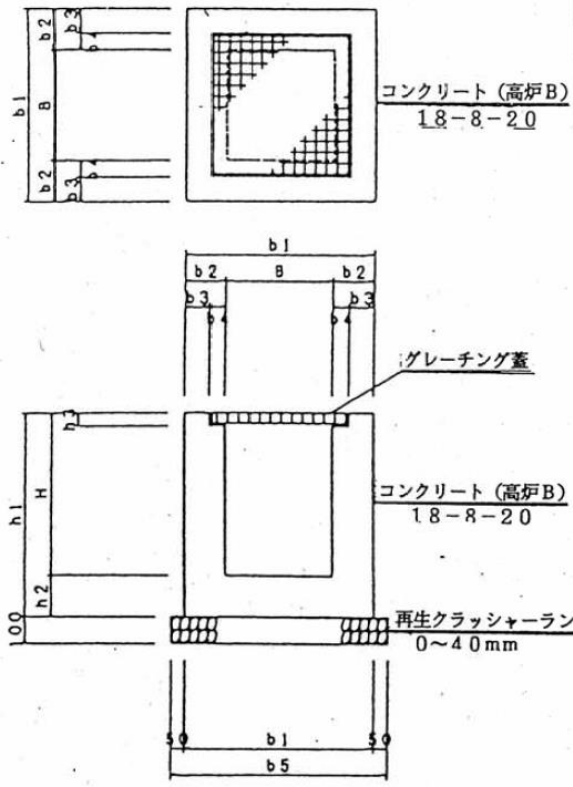
記号	寸法表 (単位 mm)							
	B	b1	b2	h1	h2	h3	h4	h5
B-300	300	600	530	130	160	110	124	113
B-400	400	700	630	140	170	120	135	123
B-500	500	800	730	150	180	130	146	132
B-600	600	900	830	170	200	150	166	152

現場打ち側溝蓋（横断用）



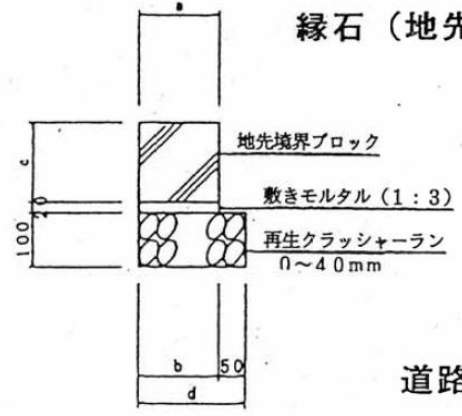
記号	寸法表 (単位 mm)		
	B	b1	h
B-300	300	600	110
B-400	400	700	120
B-500	500	800	130
B-600	600	900	150

現場打ち溜桝



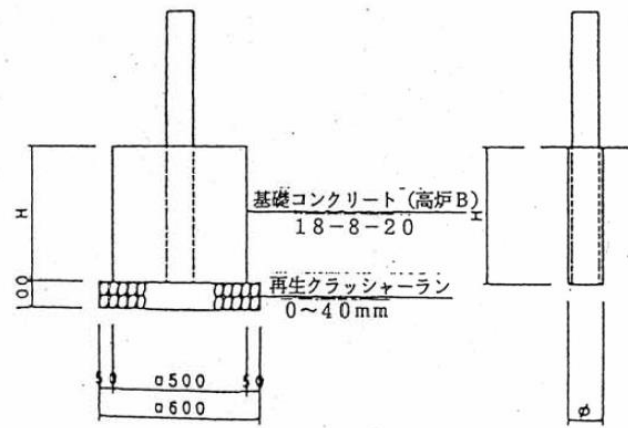
記号	寸法表 (単位 mm)									
	B	H	b1	b2	b3	b4	b5	h1	h2	h3
B400-H400	400	400	700	150	82.5	67.5	800	550	150	61
B400-H450	400	450	700	150	82.5	67.5	800	600	150	61
B400-H500	400	500	700	150	82.5	67.5	800	650	150	61
B400-H550	400	550	700	150	82.5	67.5	800	700	150	61
B400-H600	400	600	700	150	82.5	67.5	800	750	150	61
B400-H650	400	650	700	150	82.5	67.5	800	800	150	61
B400-H700	400	700	700	150	82.5	67.5	800	850	150	61
B400-H750	400	750	700	150	82.5	67.5	800	900	150	61
B400-H800	400	800	700	150	82.5	67.5	800	950	150	61
B500-H500	500	500	800	150	85.0	65.0	900	650	150	66
B500-H550	500	550	800	150	85.0	65.0	900	700	150	66
B500-H600	500	600	800	150	85.0	65.0	900	750	150	66
B500-H650	500	650	800	150	85.0	65.0	900	800	150	66
B500-H700	500	700	800	150	85.0	65.0	900	850	150	66
B500-H750	500	750	800	150	85.0	65.0	900	900	150	66
B500-H800	500	800	800	150	85.0	65.0	900	950	150	66
B500-H850	500	850	800	150	85.0	65.0	900	1000	150	66
B500-H900	500	900	800	150	85.0	65.0	900	1050	150	66
B500-H950	500	950	800	150	85.0	65.0	900	1100	150	66
B500-H1000	500	1000	800	150	85.0	65.0	900	1150	150	66
B600-H600	600	600	900	150	82.5	67.5	1000	750	150	71

縁石 (地先境界ブロック)



記号	寸法表 (単位 mm)			
	a	b	c	d
A 型	120	120	120	170
B 型	150	150	120	200
C 型	150	150	150	200

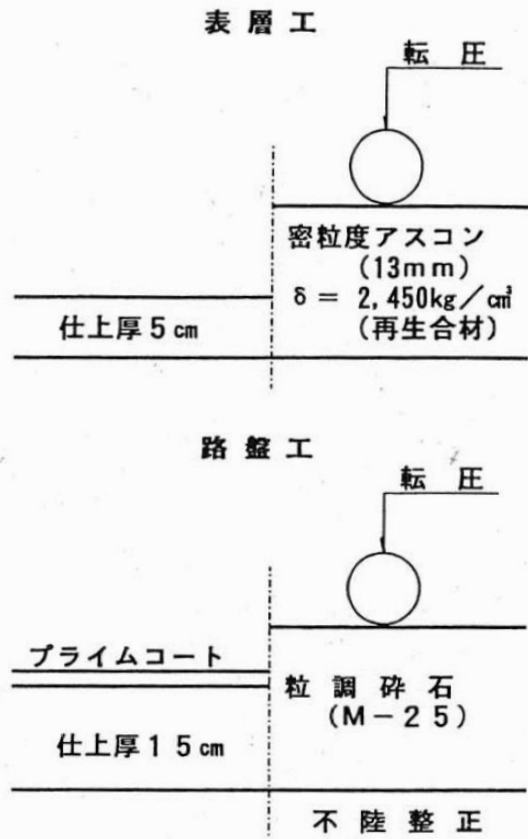
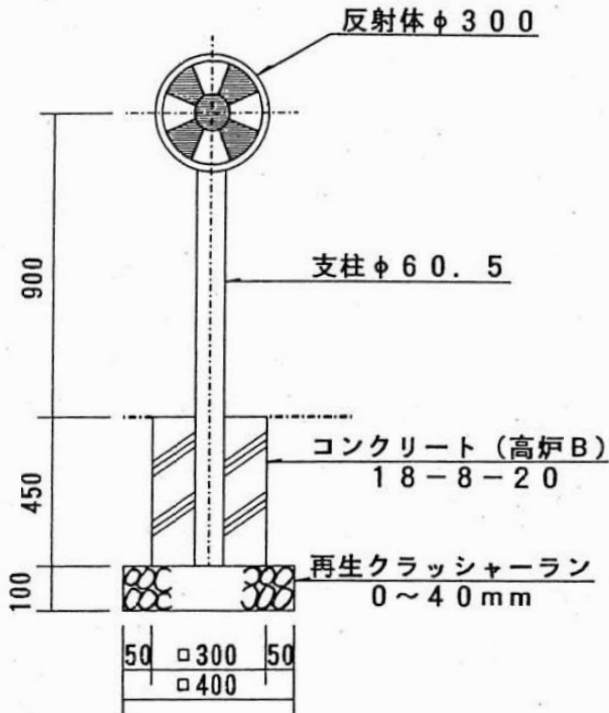
道路反射鏡基礎工



記号	寸法表	
	H (mm)	φ (mm)
600-S単独型	500	-
600-W単独型	700	-
800-S単独型	700	-
800-W単独型	900	-
600-S削孔型	400	128
600-W削孔型	500	160
800-S削孔型	500	160
800-W削孔型	600	160

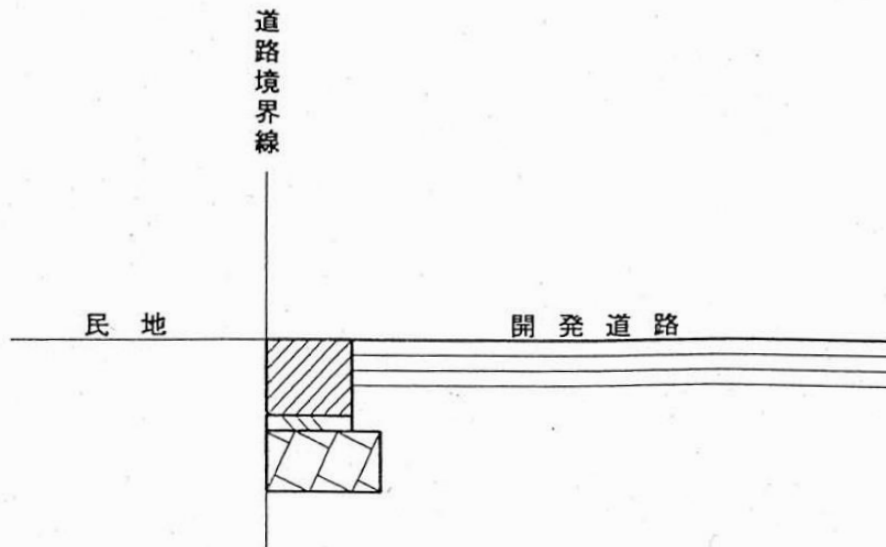
視線誘導標（ビックライト型）

舗装工（表層工及び路盤工）



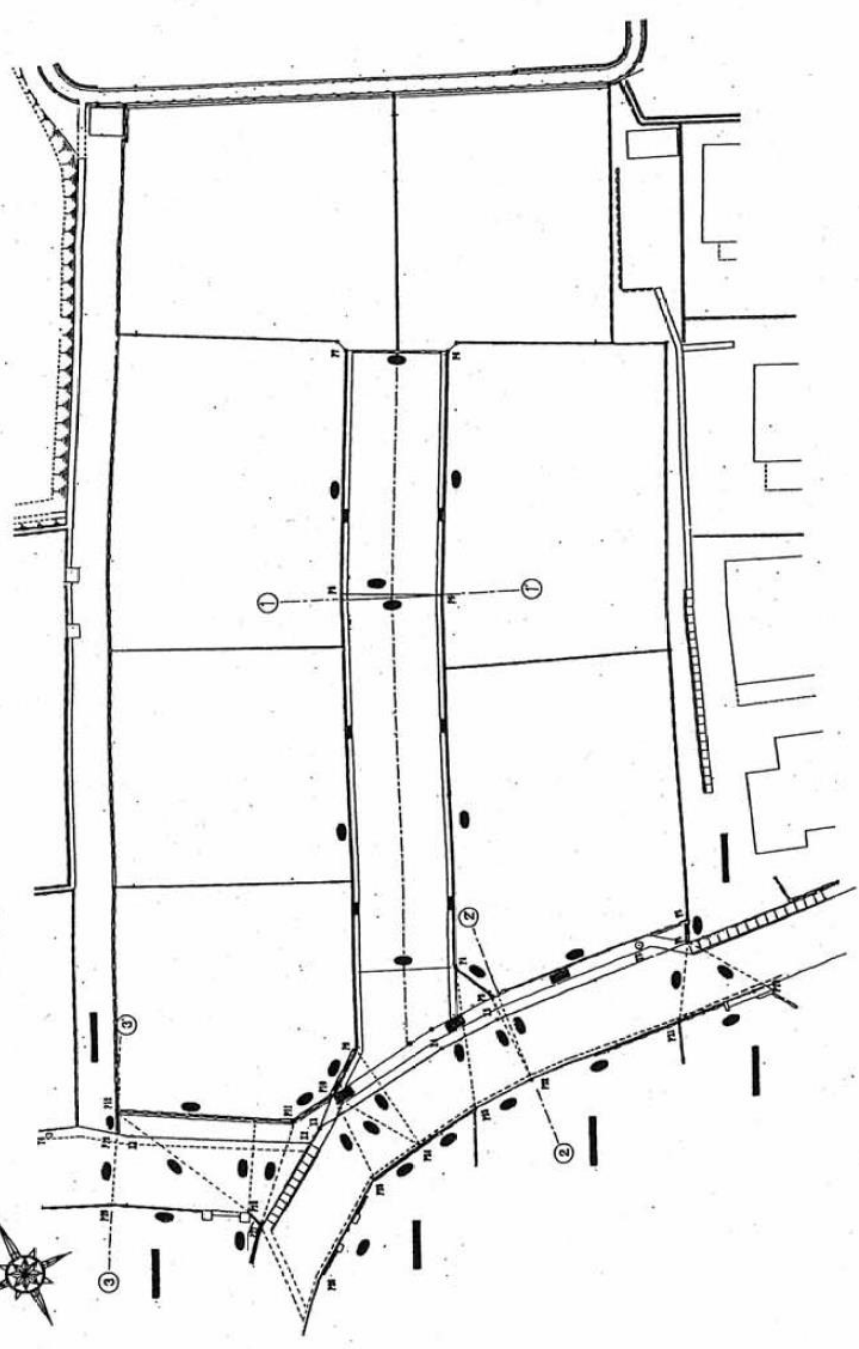
《縁石設置について》

- * 縁石の設置は、側溝等が設置されないところにおいて、官民境界を明確にするために必要。
- * 道路敷地内に設置する縁石天端については、道路面と同じ高さにする。
- * セットバック等において、宅地の敷地内（民地）にブロック塀が設置されている場合には、縁石の設置の必要はない。



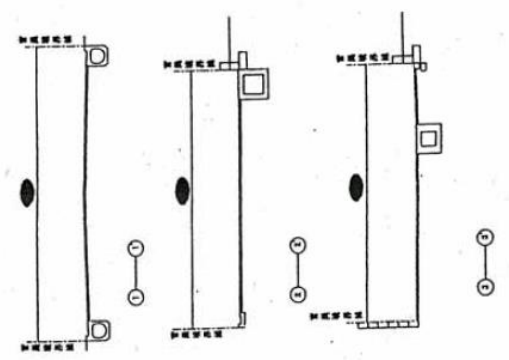
公共施設確定測量図

平面図 S=1:250



測点	X座標	Y座標	備置道路(地番)
x1			
x2			
x3			
x4			
x5			
P1			
P2			
P3			
P4			
P5			
P6			
P7			
P8			
P9			
P10			
P11			
P12			
P13			

断面図 S=1:50



- ※ ● ● ● ● 辺 長
- ※ ■ ■ ■ ■ 地 番

※公共施設確定測量図について

- ・施設の工事完了後において、出来高で作成すること。
- ・市に帰属することとなる公共施設のみ寸法を記載すること。
- ・セツトバックが生じる道路においては拡幅後の総幅寸法を記載すること。
- ・点間距離(辺長)は必ず記載すること。

基準点座標			
測点名	標高	X座標	Y座標
T1			
T2			

境界線の種類	
コンクリート杭	P1, P13
金属プレート	P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12
金属鉄	X1, X2, X3, X4, X5
プラスチック杭	P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29

公共施設帰属関係提出図書

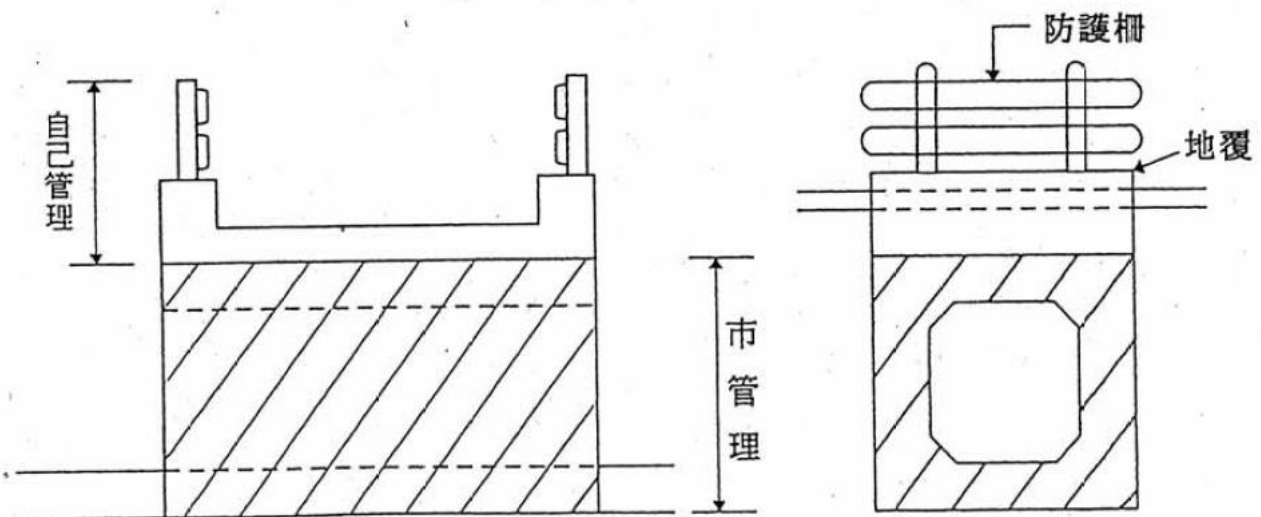
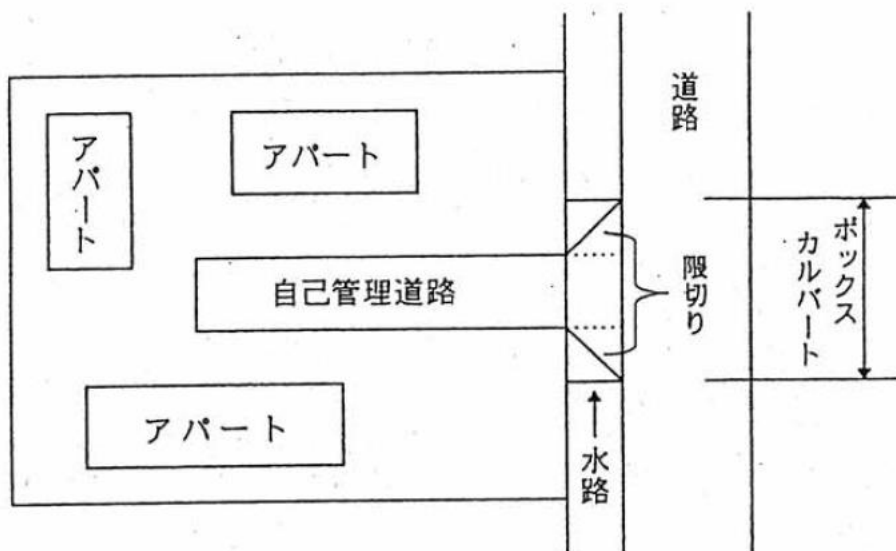
(注) ○→必須、△→該当する場合


No.	提出図書	道路 水路	公園	提出 部数	摘 要
1	登記承諾書兼登記原因証明情報	○	○	1	
2	印鑑証明書	○	○	1	
3	資格証明書	△	△	1	市外の会社の場合
4	土地の登記事項証明書	○	○	1	分筆後、抵当権抹消後のもの
5	公 図 (字図)	○	/	1	分筆後のもの
6	確定測量図	○	/	1	
7	位 置 図	○	/	1	縮尺 1/5,000 程度
8	完成平面図	○	/	1	
9	完成横断図	○	/	1	道路全幅の実寸記入
10	完成検査合格証明書 (水道)	△	/	1	自己外の場合
11	検査完了確認書 (下水道)	△	/	1	
12	公 図 (字図)	/	○	2	分筆後のもの
13	位 置 図	/	○	2	縮尺 1/5,000 程度
14	完成平面図 (単独)	/	○	2	縮尺 1/100~1/200 程度、施設の数量 記入 A4サイズ
15	完成横断図	/	○	2	A4サイズ
16	完成丈量図	/	○	2	A4サイズ
17	完成施設構造図	/	○	2	A4サイズ
18	隣地の境界承諾書	/	△	1	公園が開発区域外の土地に接している 場合

※ 工事完了届と同時に提出すること。

水路横断構造 I

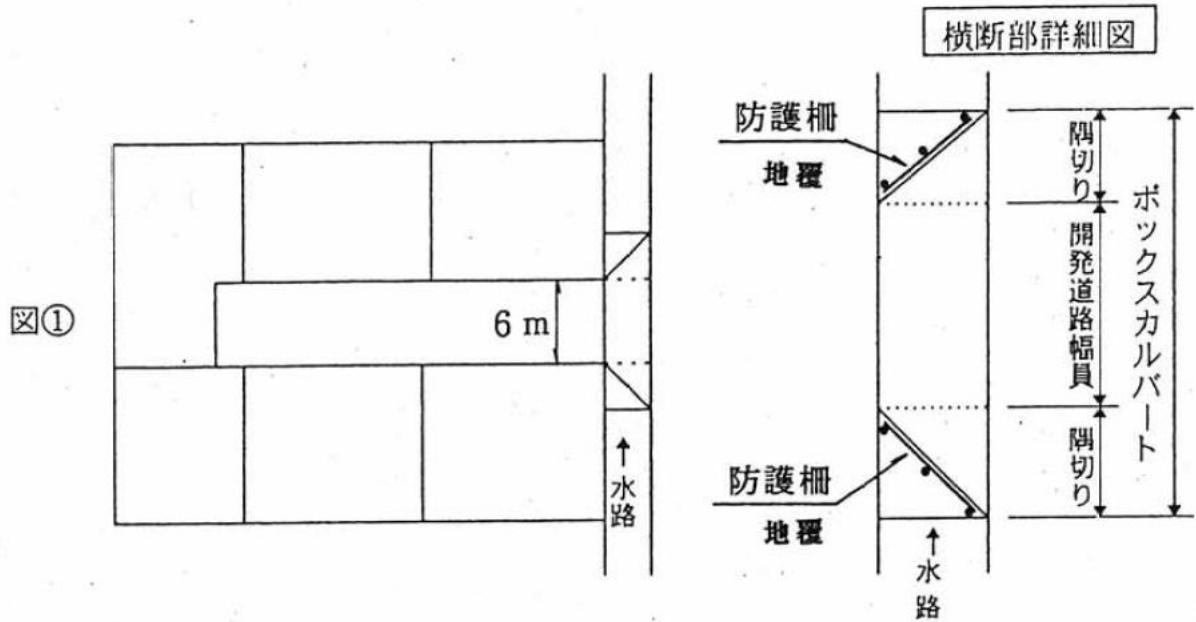
- * 水路横断構造は、原則としてボックスカルバートとする。
 - * 開発道路が市帰属の場合は、道路管理者が市道橋として維持管理する。
 - * 自己管理道路に接続するボックスカルバートについては、河川施設として市に帰属する。
- なお、ボックスカルバートの上部施設（表層、防護柵、地覆等）については、開発者の占用物件であり、自己管理とする。



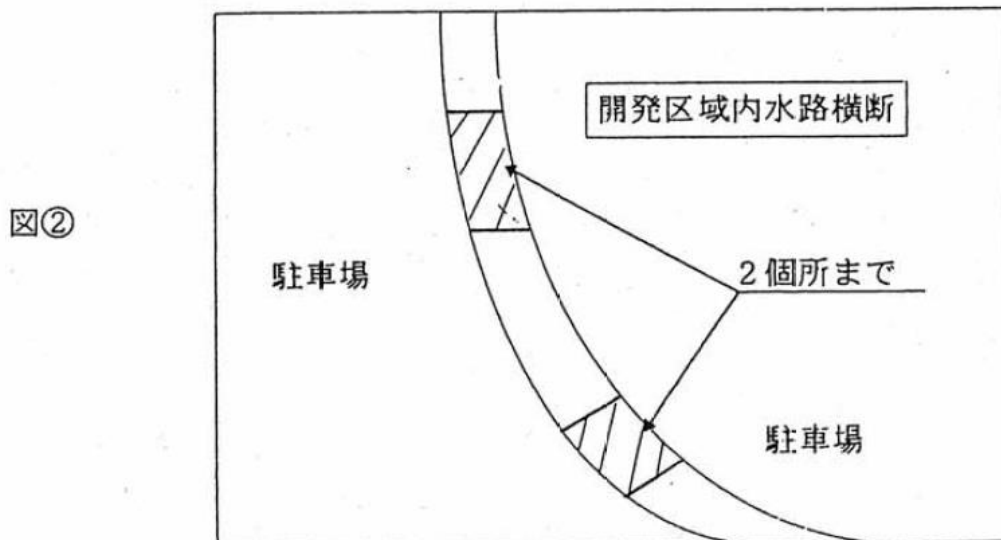
※  部分は市管理

水路横断構造Ⅱ

- ・水路横断の中は下図のとおりとする（図①参照）

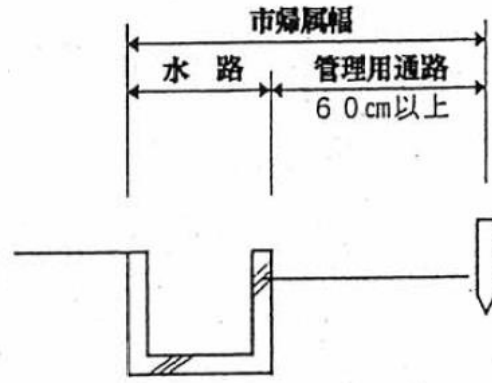
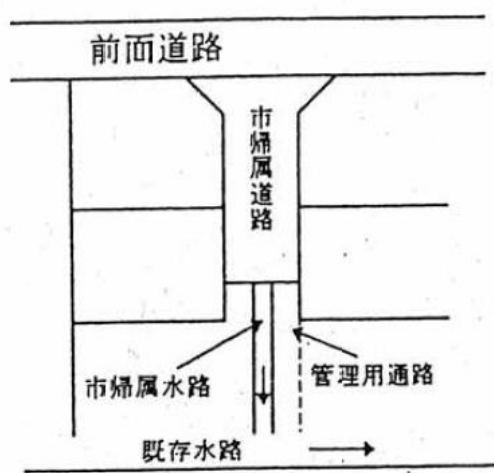


- ・水路横断は、原則として1箇所とする。なお、やむをえないと認められる場合は、2箇所までとする。
- ・水路横断の中は1箇所当たり6mまでとし、2箇所以内とする。（図②参照）
- ・水路の全面蓋架けは認めない。

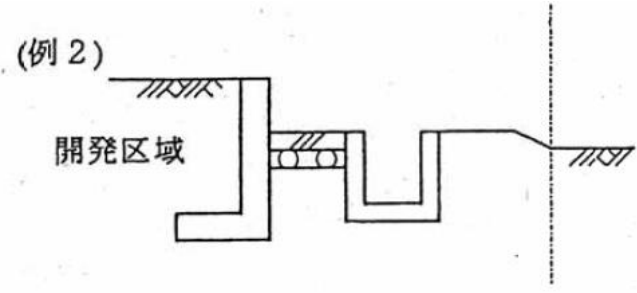
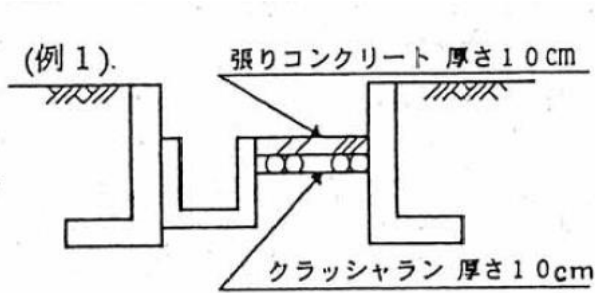


管理用通路

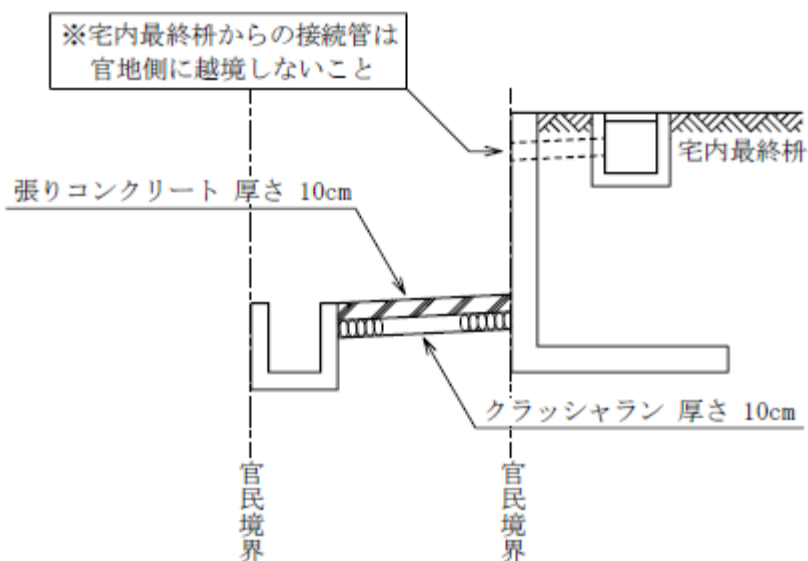
- ・ 開発区域内の市帰属水路には、管理用通路を設ける。
- ・ 通路巾は構造物を含まないで60cm以上とする。



- ・ 張りコンクリート施工



- * 民地構造物があり水路までに余裕地又は管理用通路がある場合。
コンクリート10cm、クラッシュラン10cmの張りコンクリート施工

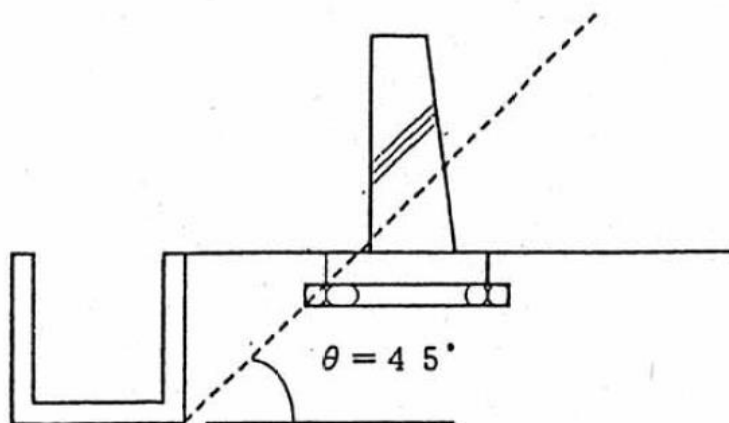


構造物の根入れ

開発区域が、河川及び排水路に隣接し、その部分に構造物を設置する場合には、原則として次のとおりとする。ただし、計画上改修が必要な水路については、計画に基づいた構造において別途協議する。

- ・ 既設水路がある場合

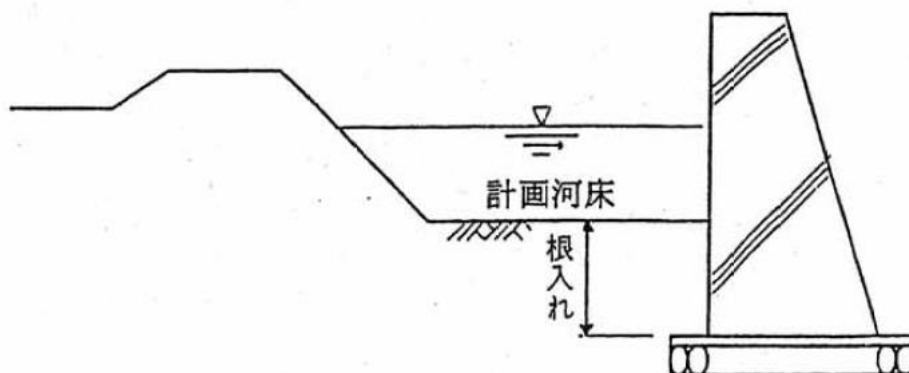
既設基礎天端より 45° 以下に新設基礎天端になるように。



- ・ 素掘水路がある場合（計画河床からの根入れ）

水路隣接の場合、50 cm以上

河川隣接の場合、75 cm以上（ただし、縦断 1/100 以上は 100 cm 以上）



(12) ② 公園施設

この技術細目は、久留米市内において開発行為の許可を申請する場合に都市計画法第29条に基づく5ヘクタール未満の開発行為について、完了後、市に帰属することとなる公園の技術細目を定めたものである。

公園整備基準

(公園等の種類)

予定建築物の用途が住宅である場合、開発区域内に整備するものは原則として公園とする。

(配置)

- 1) 公園は1箇所とし開発区域内の中央付近に位置する様に配置し、公道に面するよう計画すること。
- 2) 崖、急勾配地、危険区域及び危険施設との隣接は避けること。

(面積)

公園有効面積を開発面積の3パーセント以上確保すること。(緑道、法面は含まないこと。)

(形状)

正方形を標準とするが、やむを得ない場合は長方形でも認める。この場合、短辺と長辺の比は原則として2.0以内とすること。

(公園施設計画)

- 1) 計画段階で公園のレイアウト平面図、施設構造図を提出すること。
- 2) 公園と前面道路との高低差はできるだけ低くし、バリアフリーを考慮した構造とすること。
- 3) 公園敷地内は0.5～1.0%程度の排水勾配を確保し、必要に応じて排水施設を設置すること。
- 4) 隣接地に公園の排水が流れ込まないようにすること。
- 5) 公園の外周には利用者安全施設(外柵)を設けること。
- 6) 公園内には幼児、児童が安全に遊べる遊具を設置すること。
- 7) 公園内には修景のため植栽をすること。
- 8) 公園内にはベンチ等の休養施設を設置すること。
- 9) 公園には門柱等を設置し名称を付けること。
- 10) その他公園としての機能(照明、水道)を必要に応じ整備すること。
- 11) 隣接地との境界は明確にし、境界表示をすること。
- 12) 詳細については、施設構造詳細事項に従い計画し、整備を行うこと。

(占用物件)

占用物は原則として許可しない。

(その他)

プロパン集積所、ゴミ集積所の隣接は不可とする。

施設構造詳細事項

(管理施設)

「入口」

- 1) 幅員4メートル以上とすること。
- 2) 前面道路側溝との段差は2センチメートル以内とする。
- 3) 公園入口の前面道路にはグレーチング等の側溝柵を設置しないこと。
- 4) スロープを設置し、舗装（コンクリート厚0.1メートル以上）を奥行1.5メートル以上とすること。
- 5) 可動式車止（南京錠50mmがつけられるもの）を設置すること。（間隔0.9～1.4メートル程度）
- 6) 車止め基礎に水が溜まらないようにすること。
- 7) 公園名柱は外柵と隙間がないように設置し、公園名を入れること。
(公園名は、管理予定者と協議して決定すること)

「外柵」

- 1) 公園外周には、外柵を設置すること。(H=1.2メートル～2.5メートル(宅地と接する箇所はH=1.8メートル以上とすること))
- 2) 品質は、熔融亜鉛メッキ及び樹脂静電粉体塗装製品で承認したものを使用することとし、メッシュフェンスとする。
- 3) 基礎は、連続基礎とすること。(ただし、隣接地との境界部は縁切すること。)

(園路広場施設)

「広場」

公園敷地全体の表土を深さ0.1メートル以上良質土（真砂土）に入れ替え、小石等を除去し、十分転圧、整地すること。

(排水施設)

「側溝」

- 1) 必要に応じ、コンクリート製（180型以上）により設置すること。
- 2) 側溝には、蓋（コンクリート製又は、細目グレーチング）を付けること。
- 3) 溜柵は1.5メートルごとに設置すること。ただし、曲折部には必ず溜柵を設置すること。

(修景施設)

「樹木」

- 1) 高木（3メートル以上）、中木（1～3メートル）、低木（1メートル以下）の良質な品質のものを配植すること。（ただし、虫くい跡や枝張り等悪い樹木は認めない。）

表—1

- 2) 樹種については、別途指定樹の中から選定すること。
- 3) 成木時を想定し、適正に配置すること。（高木は、隣接地境界から2メートル以上離すこと。）

「土壌」

植樹する箇所は客土（真砂土）を行い、土壌改良剤・肥料を施すこと。

「枯補償」

樹木・芝生等について、管理者へ帰属後1年以内に枯損した場合は、開発者の責任において同等品又はそれ以上の品物を補植すること。

「緑地帯」

緑地帯を設ける場合は、コンクリート縁石等により区別すること。

「支柱」

高木、中木、生垣等には、各々に合った支柱により養生を行うこと。 図—1

(遊具施設)

「遊具」

- 1) 施設設備については、施設配置表により設置すること。 表—2
- 2) 施設については、承認図を提出し、承認を受けること。（日本公園施設協会に加入しているメーカーの製品を使用し、メーカー名を遊具に表示すること。）
- 3) 遊具は基礎（再生クラッシャーラン・栗石・コンクリート等）により、しっかりと固定すること。
- 4) 鋼管等を基礎部分に使用する場合には、腐食を防止する処置を講ずること。

(休養施設)

「ベンチ」

- 1) 擬木ベンチ、合成木材ベンチを公園面積に応じて処置すること。 表—2
- 2) ベンチは基礎（再生クラッシャーラン、栗石、コンクリート等）により固定すること。

(便益施設)

「給水」

- 1) 公園面積が1,000平方メートル以上の公園には整備すること。
- 2) 公園内に給水管（内径20ミリメートル）を引き込み、水飲場を設置すること。

「照明灯」

- 1) 公園面積が1,000平方メートル以上の公園には整備すること。
- 2) LED灯(10,000～13,000ルーメン、水銀灯250ワット相当)とし、支柱は溶融亜鉛メッキ仕上げ又は、耐候性ポール(アルミポール等)地上高5.0メートルとすること。
- 3) 点灯方法は、自動点滅器又は場所によっては配置盤を設けることによる。

「便所」

- 1) 公園面積が1,000平方メートル以上の公園には原則として整備すること。
- 2) 水洗式便所とし、公共下水道に接続すること。公共下水道が供用されていない地区は合併処理浄化槽を設置すること。
- 3) 便所照明を整備し、配線は公園照明に連動すること。
- 4) 点灯方法は、自動点滅器によるか場所によっては配置盤を設けること。
- 5) 建物構造、便器の数は別途協議する。

「施工」

工事施工については、福岡県土木部監修「土木工事共通仕様書」に準じる。

「その他」

- 1) 開発行為の公園設置について、疑義が生じたときには管理予定者と協議すること。
- 2) 階段は、安全柵・手摺りを設置すること。
- 3) 開発区域付近に既存の街区公園以上の公園がある場合、管理予定者と公園設置の有無について協議すること。

◎都市計画法第32条協議の提出書類

- 1) 公園平面図（公園単独）施設の数量記入
- 2) 公園内横断図（ 〃 ）
- 3) 施設構造図
- 4) 公園丈量図

◎完了後の提出図書

- 1) 位置図（3部）
- 2) 公園完成平面図 縮尺は1/100又は1/200、施設の数量記入（3部）
- 3) 字図（3部）
- 4) 完成横断図（3部）
- 5) 完成丈量図（3部）
- 6) 完成施設構造図（3部）
- 7) 隣地の境界承諾書（開発区域外に接しているとき）（1部）
- 8) 登記承諾書（1部）
- 9) 印鑑登録証明書（1部）
- 10) 登記簿謄本（1部）

◎写真

- 1) 施設の構造物で土中に埋設される基礎等は、尺等をあて写真を撮影すること。
- 2) 完成後の公園全景写真を撮影すること。

植 栽 樹 一 覧

表—1

種 別	樹 木 名
高木常緑 H=3.0m以上 幹周り周 0.15m 以上	クロガネモチ・ヤマモモ・ホルトノキ・ユズリハ ヒメユズリハ・マテバシイ・キンモクセイ モッコク・シマトネリコ
高木木落葉 〃	ソメイヨシノザクラ・コブシ・ヤマモミジ・サルスベリ ハナミズキ
中木（生垣用） H=1.0～3.0m	カイヅカイブキ・カナメモチ類・キンモクセイ・ネズミモチ イボタノキ・マキ類
低木 H=1.0m 以下	クルメツツジ・サツキツツジ・ヒラドツツジ・ドウダンツツジ ツゲ類・ボックスウッド・シャリンバイ・トベラ・クチナシ ハクチョウゲ・ユキヤナギ・ハマヒサカキ・シモツケ

※小規模公園であるため、将来大木に成長する樹木は植栽しない。

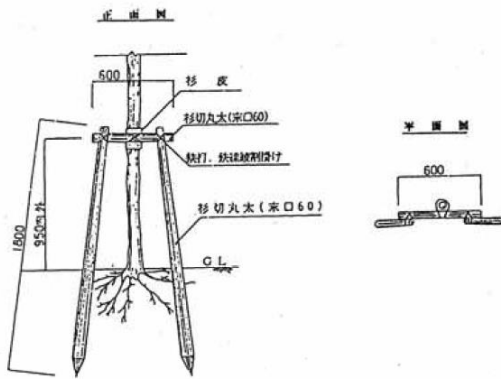
公園面積に対する施設設置基準

表—2

公園面積	施 設	樹 木	備 考
150 m ² 未満	門柱・車止・外柵 ベンチ 2 基	高木 3 本 以上	他は公園管理予定者が 必要と認め開発者と協 議の上決定
150 m ² 以上 500 m ² 未満	スイング遊具 2 基 滑り台、ブランコ、鉄棒等 1 基 門柱・車止・外柵・ベンチ 3 基	高木 5 本 以上	〃
500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	スイング遊具 3 基 滑り台、ブランコ、鉄棒等 1 基 門柱・車止・外柵・ベンチ 4 基	高木 7 本 以上 中木 低木	〃
1,000 m ² 以上	遊具・門柱・車止・外柵 ベンチ 5 基 水飲場 1 基 照明灯 便所	高木 10 本 以上（公園面 積 100 m ² 増す ごとに 1 本 増植） 中木・低木	遊具の種類数量、照明 灯の数量、便所の詳細 は公園管理予定者と協 議の上決定

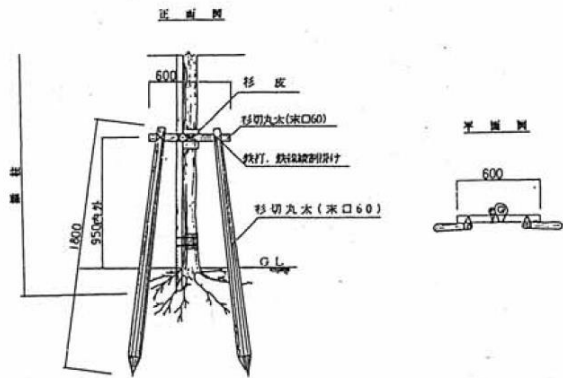
図 - 1 支柱参考図

二脚鳥居支柱



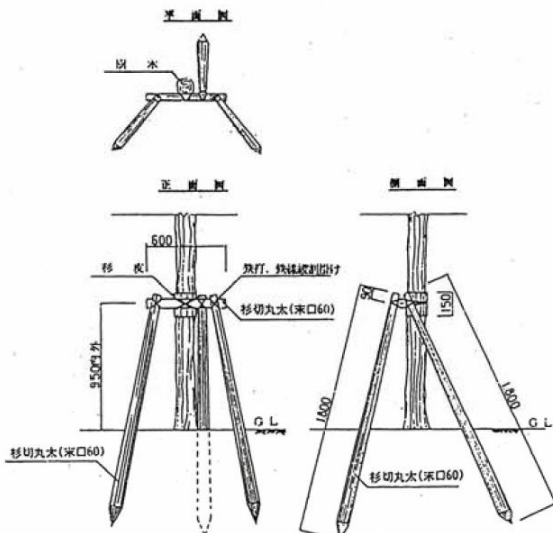
部	要		単位	数量	備考
	長さ(L)	末口(Φ)			
支柱	支柱	1,800	60	本	2.0 杉切丸木(防腐剤加工)
	横木	600	60	本	1.0 杉切丸木(防腐剤加工)
結束材	釘・鉄線・杉皮・シュロ縄等			式	1.0

二脚鳥居支柱 (添柱付)



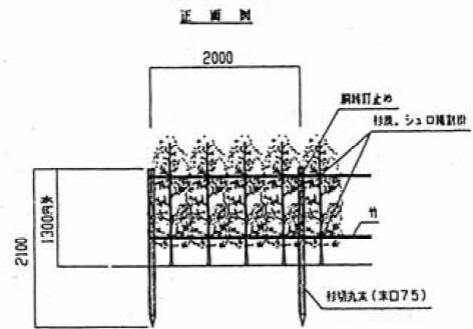
部	要		単位	数量	備考
	長さ(L)	末口(Φ)			
支柱	支柱	1,800	60	本	2.0 杉切丸木(防腐剤加工)
	横木	600	60	本	1.0 杉切丸木(防腐剤加工)
	添柱	4,000	20~30	本	1.0 杉切丸木(防腐剤加工)
結束材	釘・鉄線・杉皮・シュロ縄等			式	1.0

三脚鳥居支柱



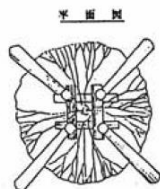
部	要		単位	数量	備考
	長さ(L)	末口(Φ)			
支柱	支柱	1,800	60	本	3.0 杉切丸木(防腐剤加工)
	横木	600	60	本	1.0 杉切丸木(防腐剤加工)
結束材	釘・鉄線・杉皮・シュロ縄等			式	1.0

生垣支柱

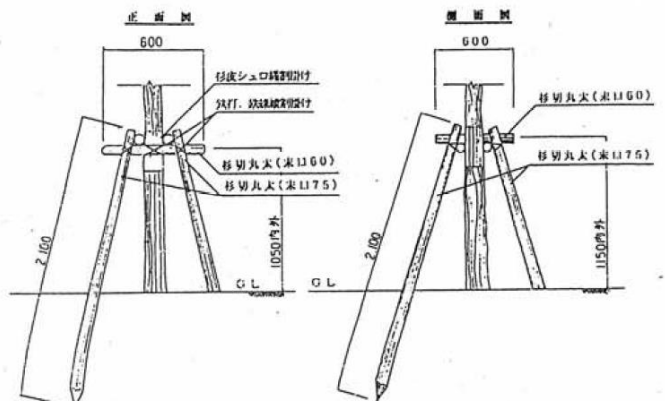


部	要		単位	数量	備考
	長さ(L)	末口(Φ)			
支柱	支柱	2,100	75	本	50.0 杉切丸木(防腐剤加工)
結束材	竹・釘・鉄線・杉皮・シュロ縄等			竹(60・12本束)	式 1.0

四脚支柱



部	要		単位	数量	備考
	長さ(L)	末口(Φ)			
支柱	支柱	2,100	75	本	4.0 杉切丸木(防腐剤加工)
	横木	600	60	本	4.0 杉切丸木(防腐剤加工)
結束材	釘・鉄線・杉皮・シュロ縄等			式	1.0



(12) ③ 下水道施設

開発行為技術基準（下水道施設）

（適用）

- 1 この基準は、久留米市内において行われる開発行為に適用する。また、下水道施設は、全て分流式とし汚水排水のみを対象とする。

（用語の意味）

- 2 申請者、設計者、工事施工者、設計図書、処理区域、立会い及び検査とは、次の定義による。
 - (1) 申請者とは、法（都市計画法）の規定により、開発行為の許可を申請する者をいう。
 - (2) 設計者とは、申請者が開発行為の許可申請時に開発行為の概要で示した設計者をいう。
 - (3) 工事施工者とは、申請者が開発行為の許可申請時に開発行為の概要で示した工事施工者をいう。
 - (4) 設計図書とは、申請者が開発行為の許可申請時に添付した工事設計図書をいう。
 - (5) 処理区域とは、雨水以外の下水を終末処理場により処理することができる地域として市が告示した区域をいう。
 - (6) 立会いとは、設計図書に示された施工等の段階において、市職員が立会い、施工等の内容を把握することをいう。
 - (7) 検査とは、設計図書に示された施工等の段階及び材料について、工事施工者等の測定結果に基き市職員が出来形、品質、規格、数量等を確認することをいう。

（排水区域の決定及び施設計画）

- 3 排水区域の決定及び施設計画は次の各項を考慮しなければならない。
 - (1) 排水区域の決定及び集水区域の決定に際しては、当該開発区域のみではなく関連する周辺も含めて考慮しなければならない。
 - (2) 施設計画は、付近一帯の都市発展形態を十分考慮し、将来支障のないように計画するものとし、原則として「下水道施設設計指針と解説」等によること。

（管路の設計）

- 4 管路は、次の各項を考慮しなければならない。
 - (1) 管路は、地形・地質・道路幅員・地下埋設物・在来排水等を考慮して定めること。
 - (2) 管路は、計画下水量が支障なく流下するように、その断面、勾配等を定めること。
（最低勾配は3.0パーミリとする）
 - (3) 管路における伏せ越しは、原則として認めない。
 - (4) 縦断図は、下水道整備課において確認し、標高で管理する。

(管渠の種類と断面)

5 管渠は、次の各項によるものとする。

- (1) 管渠の材質は、硬質塩化ビニル管 (JSWAS K-1) を標準とする。
- (2) 断面の形は、円形とし、最小断面は内径200ミリメートルとする。田主丸町においては内径150ミリメートルとする。

(最小土かぶり)

6 公道における管渠の最小土かぶりは、原則として1.0メートルとすること。
ただし、排水設備の設計に準拠し、深さを確定すること。

(管渠の接合)

7 管渠の接合は、次の各項に適合しなければならない。

- (1) 管渠の径が変化する場合、又は2本の管渠が合流する場合の接合方法は、原則として管頂接合とすること。
- (2) 地表勾配が急な場合には、管渠径の変化の有無にかかわらず、原則として地表勾配に応じて段差接合とすること。
- (3) 管渠の継手は、ゴム輪受口 (SRA) 方式を標準とし水密性のあるものでなければならない。

(マンホール)

8 マンホールは、次の各項を考慮しなければならない。

(1) 配置

- ア マンホールは、管渠の起点及び方向・勾配・管渠径等の変化する箇所・段差の生じる箇所・管渠の会合する箇所並びに維持管理のうえで必要な箇所に設けること。
- イ マンホールの間隔は管渠の直線部においても、両端が組立マンホールの場合には最大間隔100メートルとする。ただし、小口径マンホールを使用する場合は、最大間隔75メートルとする。
- ウ 原則として、小口径マンホールは連続して使用しない。
- エ 汚水管を段差接合する場合で、段差が60センチメートル以上の時は、副管付マンホールとすること。
- オ マンホール蓋は、下流側にヒンジがくるように設置すること。
- カ 組立マンホールにおける上流管きよと下流管きよの最小段差は2センチメートル程度設ける。

(2) 種類及び構造

前項によるマンホールの種類は次表によること。蓋は市規定によるものとする。

〈標準マンホールの形状別用途表〉

種 別	呼び方	形状寸法 (c m)	用 途	本市の使用区分
組立 マンホ ール	1号 マンホ ール	内径 90 (円形)	内径 600 mm以下の管の起点 及び中間点並びに内径 450 mmまでの会合点	標準マンホール
	特 1 号 マンホ ール	楕円形 60×90	内径 250mm 以下の管の起点 及び中間点並びに会合点	1号マンホールが設置で きない場合
小 口 径 マンホ ール	塩ビ製 マンホー ール	内径 30 塩化ビニル 製 (円形)	内径 250mm 以下の管の起点 及び中間点	別紙①マンホール設置基 準による
	レジン製 マンホー ール	内径 30 レジン製 (円 形)	内径 200mm 以下の管の起点 及び中間点	

別途 下水道設計標準図 参照

上表記載以外の構造を使用する場合は、下水道整備課と協議すること。

(取付け管)

9 取付け管は、次の各項を考慮しなければならない。

(1) 材質

材質は、硬質塩化ビニル管を使用すること。

(2) 平面位置

布設方向は、本管に対して直角に、かつ、直線的に布設すること。

(3) 勾配及び取付け位置

勾配は、1パーセント以上とし、位置は本管の中心線から上方に取り付けること。

(4) 管径

取付け管の最小管径は、150ミリメートルとすること。田主丸町においては100ミリメートルとする。

(5) 取付け部の構造

本管へ取付け管を接続する場合は、取付け管支管を用いること。また、特定施設となる場合は、小口径汚水柵を設置すること。取付け管を直接、人孔に接続する場合は、継手部にくら型マンホール継手か可とう性継手を使用すること。なお、施工が不可能な場合には、別途協議すること。

(下水道施設の構造)

- 10 下水道施設は、維持管理のしやすい構造であると共にその自重、活荷重、その他諸要素を十分考慮して安全で耐久力を有するものとしなければならない。
なお、下水道施設は、自然流下方式でなければならない。

(用地)

- 11 下水道施設は、帰属することとなる道路等に配置すること。

(事前協議)

- 12 公共下水道に汚水管を接続する場合に、入居と水洗化の関係は密接であるため、その接続及び、使用開始の時期等については下水道整備課及び給排水設備課と十分協議を行うこと。

(設計変更)

- 13 事前協議の設計内容に変更が生じた場合、下水道整備課と再度協議し、施工すること。

(排水設備の設計)

- 14 排水設備については、「下水道法」及び「市下水道条例」に基づくこと。

(写真撮影及び取付管台帳等提出書類)

- 15 申請者は、帰属することとなる施設について、設計図書の内容が確認できる工事写真を撮影し、取付管台帳と出来形図1部提出すること。

(検査)

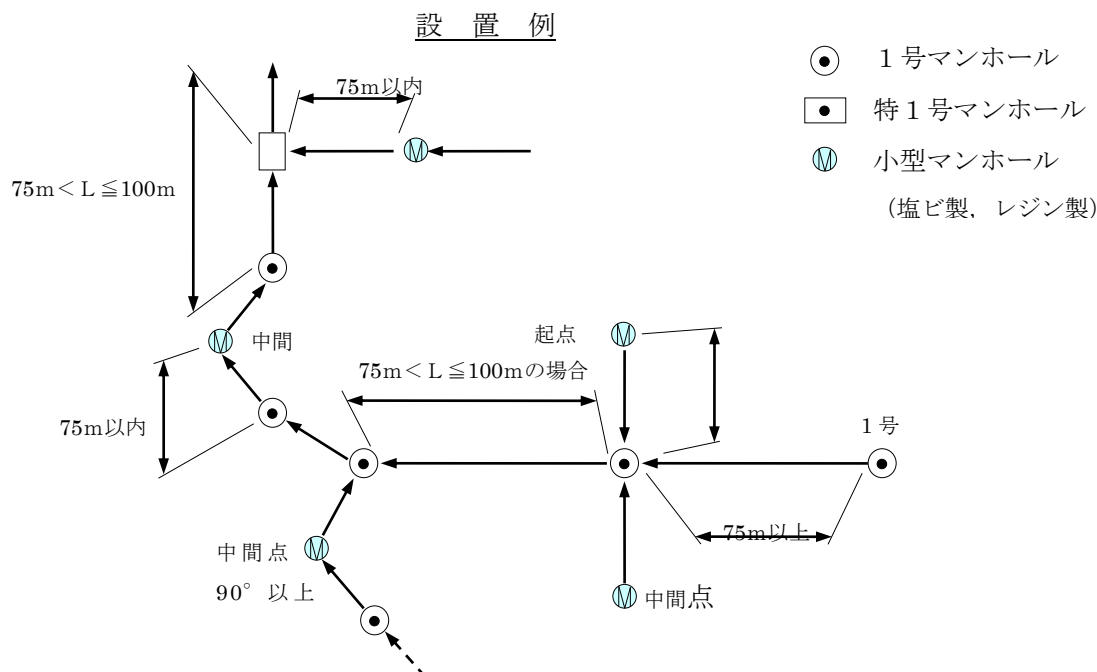
- 16 帰属することとなる施設の検査は、舗装前に上記書類提出後に行い、申請者、設計者及び工事施工者立会いを原則とする。なお、工事完了前に必要に応じて施工中の立会いをを行う。

(手直し)

- 17 施設について設計図書内容との相違や不完全な施工が認められた場合、直ちに手直しを行い、市の検査を受けなければならない。

別紙① マンホール設置基準

(1)設置例 (φ200mm以下の場合)



(2) 1号, 特1号マンホールの設置基準

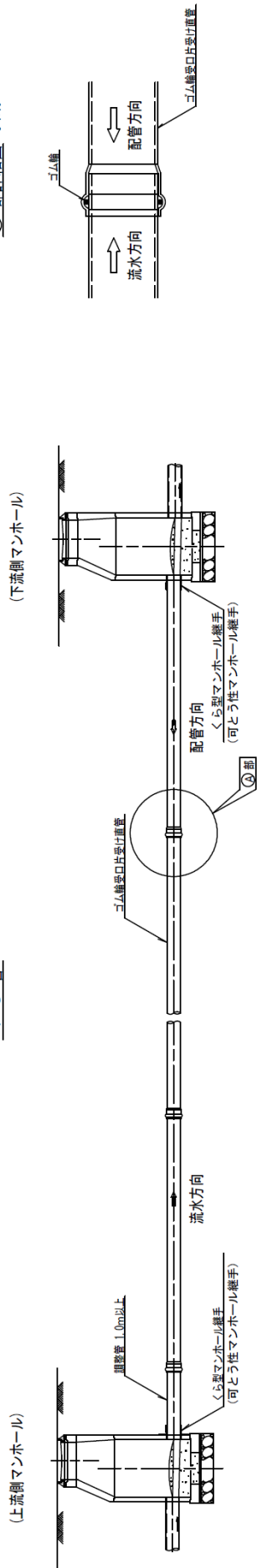
マンホール間は最大100mとする。

(3) 小型マンホールの設置基準

- ①使用管種・管径は、塩ビ製マンホールの場合(塩ビ管)とし、φ150mm, φ200mm, φ250mm迄とする。レジン製マンホールの場合(塩ビ管、強化プラスチック複合管、鉄筋コンクリート管、レジン管)としレジン管はφ150mm, φ200mm迄とする。
- ②小型レジン製マンホールまたは塩ビ製マンホール(φ300mm)とする。
- ③起点人孔は原則として小型マンホールを標準とする。(ただし、上流計画が予想される場合は、十分考慮する。)
- ④小型マンホールの連続使用は、しないこと。(私道部は除く。)
- ⑤小型マンホールの上流部及び下流部は1号, 特1号マンホール(人が入れる形状)とし、目視可能な距離(75m以内)を最大間隔とする。
- ⑥本管の合流がない場合。(1方向のみ可能)φ150mm, φ200mmの合流角度は、90~270°まで可能とし、φ250mmの合流角度は、150~210°の範囲で可能とする。
- ⑦段差は0cm(固定)とする。
- ⑧小型マンホールの深さは3.8mを限度とする。
- ⑨幅員5.5m以上の道路の車道にはレジン製マンホール、それ以外には塩ビ製マンホールを使用する。ただし現場の状況、交通量などによっては、この限りではない。

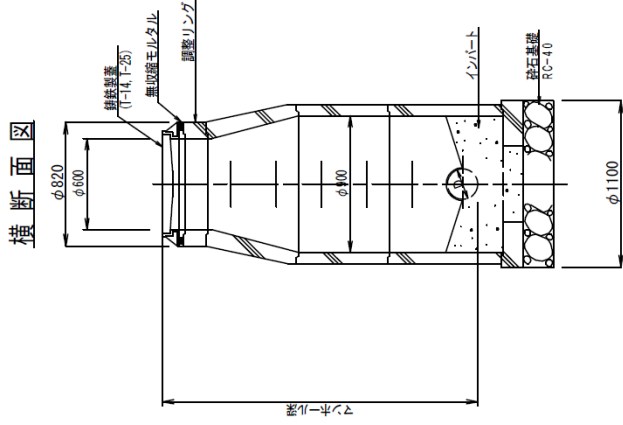
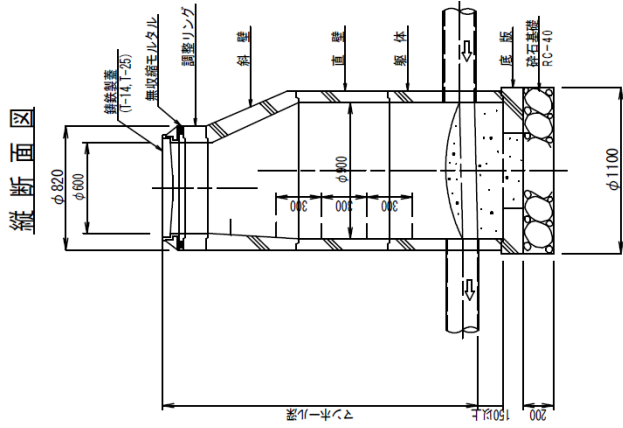
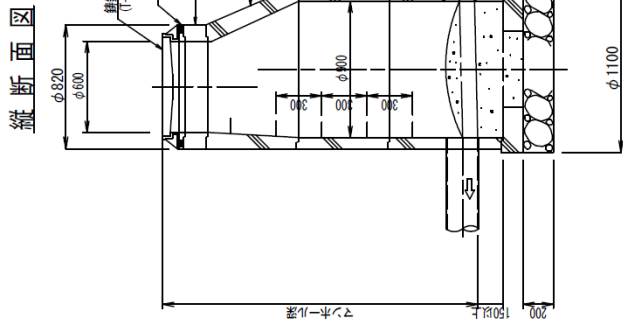
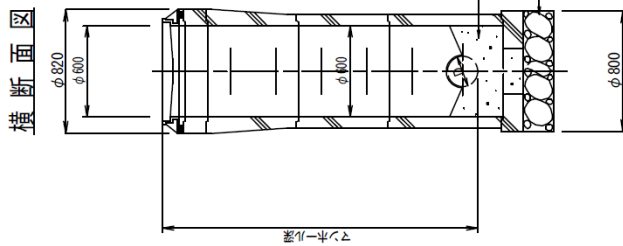
標準施工縦断図 S=1:50

V U 管

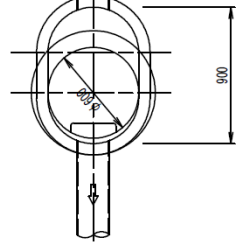


組立人孔(特1号, 1号)標準構造図(参考図) S-1.25

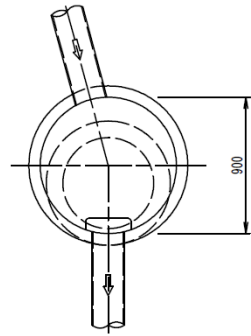
(特1号)



平面図 (特1号)



平面図 (1号)

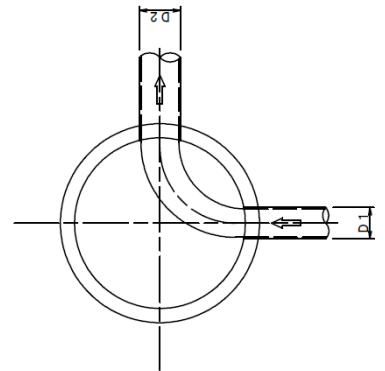
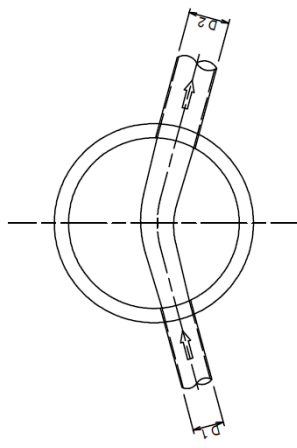
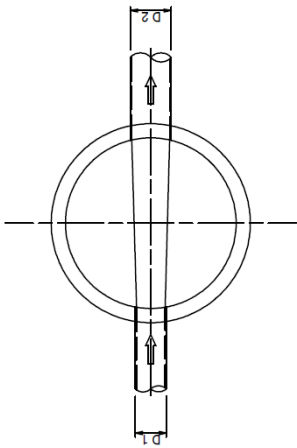
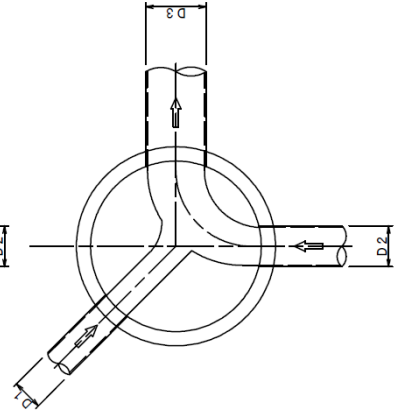
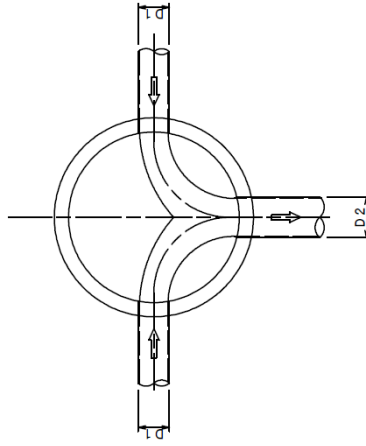
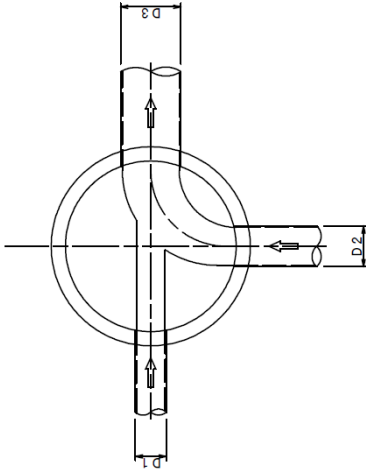
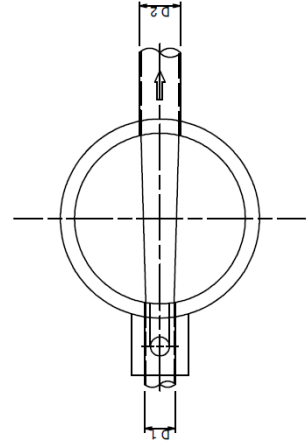
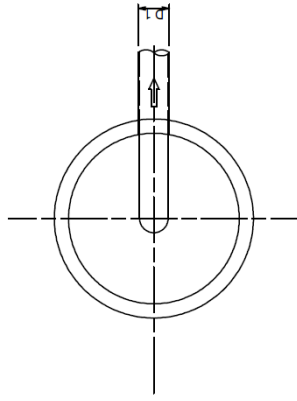
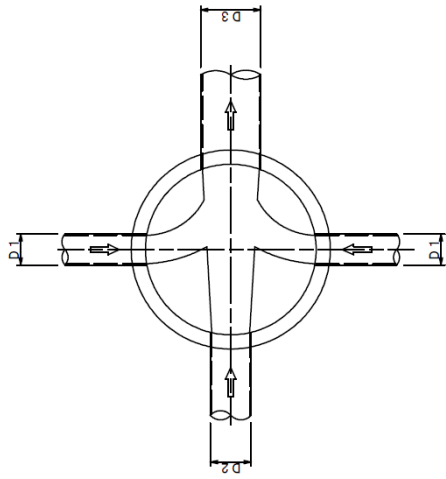


特記仕様

- 調整リングは
15cm 1枚
10cm 2枚
10cm+15cm 各1枚
のいずれかとする。
- マンホールの組合せは、流入管の削孔位置がブロックの接合部より15cm以上の余裕を確保出来るように組み合わせる。
- 管口には原則として、くらは型マンホール継手を使用する。
- 人孔蓋の使用区分
T-25は車道と歩道の乗入れ口及び自動車の交通がある道路、T-14はそれ以外に使用する。
- 接合部の目地は、モルタル等で埋める。
- 流出管底から底版までのインポートの厚みは、15cm以上とすること。
- インポートからステップまでの高さは、30cm以内とする。
- 人孔深が5.0m以上の場合は中間スラブを使用する。
- 上流管きよと下流管きよの最小段差は2cm程度設ける。

インバート ☒ S=1:20

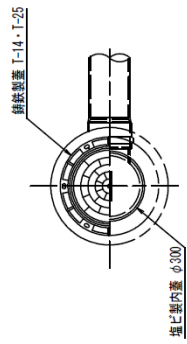
※ $D1 < D2 < D3$



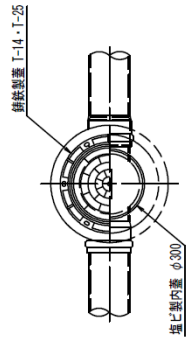
小型(塩ビ製)マンホール標準構造図 (参考図)

S=1:20

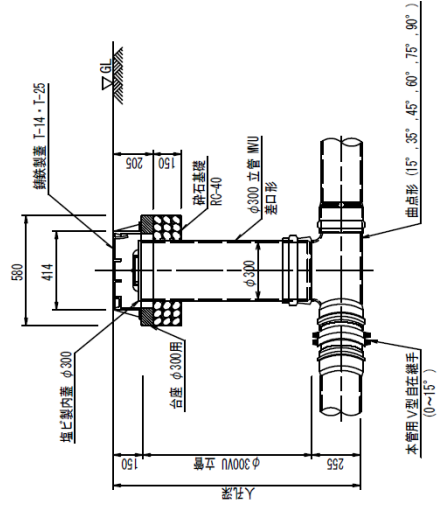
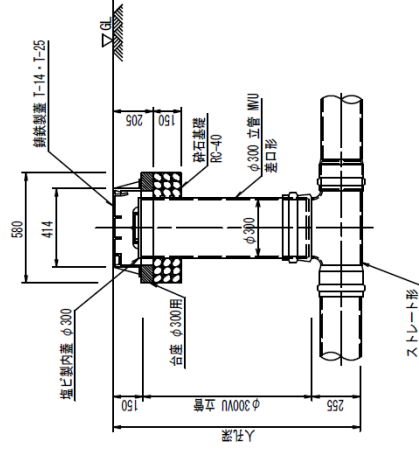
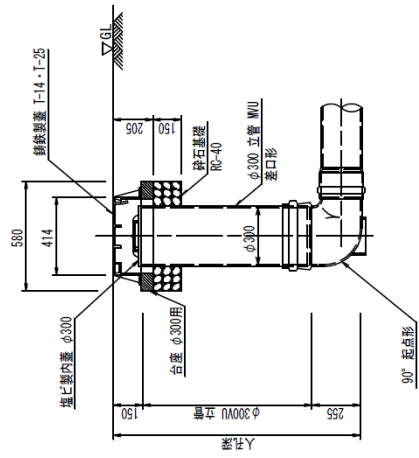
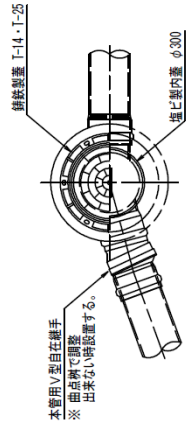
起 点



中間点

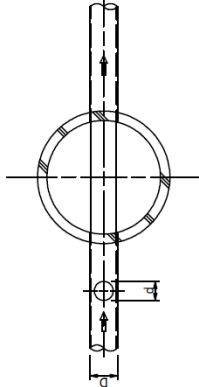


曲 点

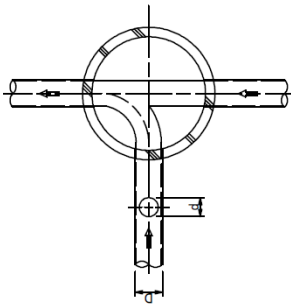


マンホール副管標準構造図 S=1:30

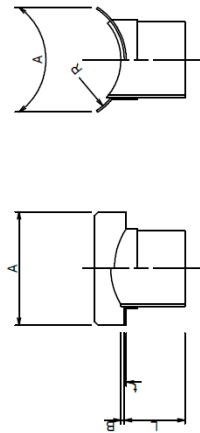
【平面図】



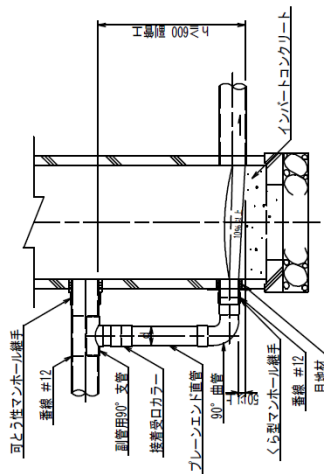
【平面図】



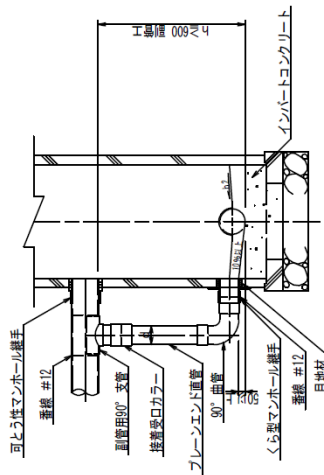
《副管用90度支管》



【断面図】



【断面図】



※ 副管は、管中心接合以上とする。
hは、10%以上確保すること。

※ 本管φ150mm 【断面図】

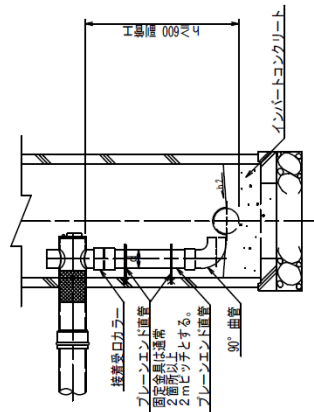
寸法表 (単位:mm)

本管径	副管径
150	100
200	150
250	200
300	200
350	200
400	200
450	250
500	特殊マンホールとする。
600	特殊マンホールとする。
700以上	特殊マンホールとする。

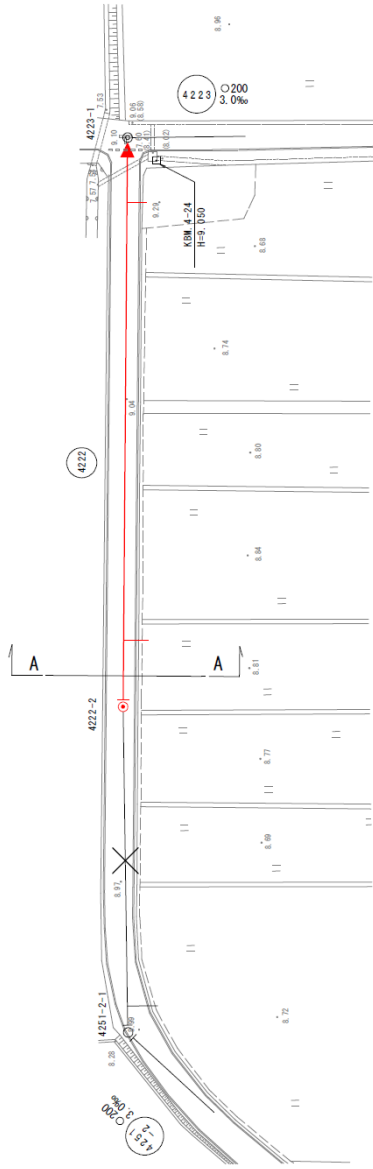
寸法表

呼び径 (mm)	L (mm)	t (最小) (mm)	A (最小) (mm)	B (最小) (mm)	R (標準) (mm)
150×100	120	4	250	5.1	82.5
200×150	140	5	300	6.5	108.0
250×200	160	5	300	7.8	133.5
300×200	160	5	300	9.2	159.0
350×200	160	5	300	10.5	185.0
400×200	160	5	300	11.8	210.0
450×250	200	5	300	13.2	235.0

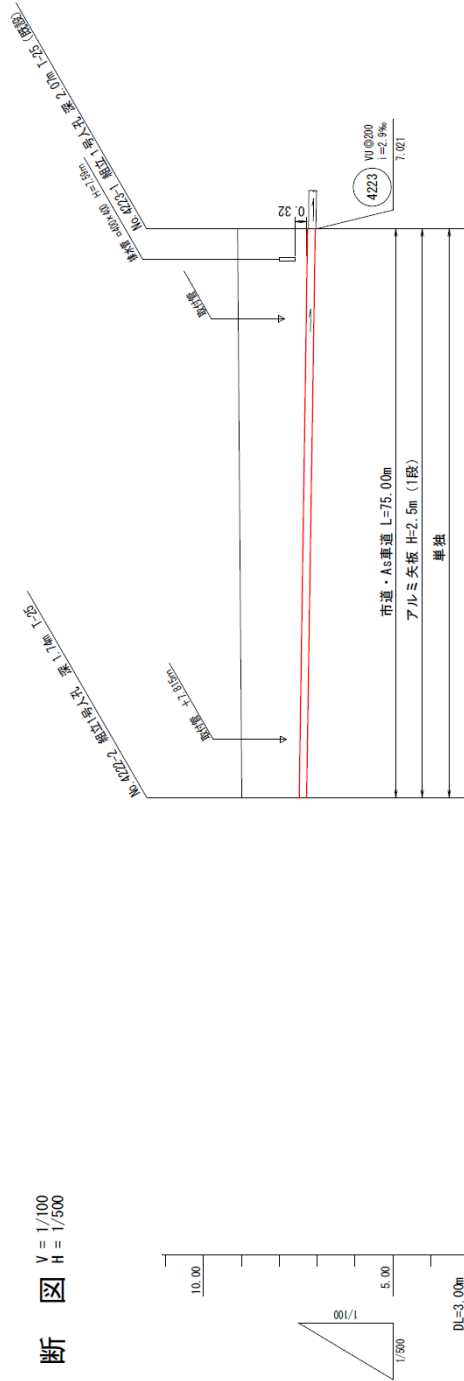
※ 内副管構造図



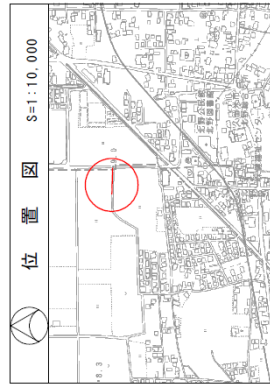
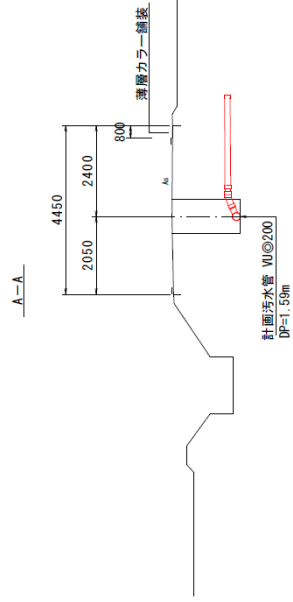
平面図 S = 1/500



縦断面図 V = 1/100
H = 1/500



横断面図 S = 1/100



路線番号	4222	0.00	75.00
管種・管径	W1000	2.06 (2.07)	2.06 (2.07)
勾配	3.0%	7.041 (7.021)	7.041 (7.021)
路線延長	75.00m	1.84	1.84
地盤高		9.10	9.10
土被り		1.52 (1.54)	1.52 (1.54)
管底高		7.266 (7.286)	7.266 (7.286)
掘削深		1.73 (1.75)	1.73 (1.75)
追加距離		0.00	0.00

(13) 輸送施設

根拠法令：法第33条第1項第11号、令第24条

40ヘクタール以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合は、開発区域内に鉄道施設等の用に供する土地を確保する等の措置をとらなければならない。

(14) 申請者の資力・信用

根拠法令：法第33条第1項第12号、令第24条の2

ア 事業計画どおり開発行為を完遂するための資力的能力があること。

イ 申請者に誠実に許可条件等を遵守して開発行為を完遂するであろうと認められる信用があること。

(資金計画書、法人の登記事項証明書、納税証明書、事業経歴書等で判断する。)

(15) 工事施行者の能力

根拠法令：法第33条第1項第13号、令第24条の3

開発行為の規模等具体的事例により差異があるが、当該工事の難易を考慮し、工事实績等を勘案して、工事施行者に当該工事を完成させる能力があること。(法人の登記事項証明書、事業経歴書、建設業許可証明書等で判断する。)

(16) 関係権利者の同意

根拠法令：法第33条第1項第14号

ア 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者。

工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者

イ 原則として、「妨げとなる権利を有する者」の全員の同意が必要

6 市街化調整区域における開発許可の基準（立地基準）

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を得ることができない。

（1）主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等

根拠法令：法第34条第1号

本号に該当するもののうち令第22条第6号に該当するものは、許可は不要である。

ア 社会福祉施設

社会福祉法（昭和26年法律第45号）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項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、次に掲げる全ての要件を満たすもの。

- （ア）主として当該市街化調整区域に居住する者の利用に供するものであること。
- （イ）介護保険法（平成9年法律第123号）8条第14項に規定する地域密着型サービスを行う施設又はこれらと同等と認められる施設であること。
- （ウ）事前に当該社会福祉施設担当部局と協議を行い、設置許可又は認定の見込みがあること。
- （エ）当該社会福祉施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たす施設であること。
- （オ）申請地は、当該市街化調整区域内の既存集落内又はその周辺部であること。
- （カ）予定建築物の床面積は、当該事業を行うにあたって必要最低限の規模であること。
- （キ）開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- （ク）予定建築物の高さは、原則として12メートル以下であること。

イ 医療施設

医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所（以下「医療施設」という。）であって、次の全てに該当するものをいう。

- （ア）主として当該市街化調整区域に居住する者の利用に供するものであること。
- （イ）事前に当該医療施設担当部局と協議を行い、設置許可又は認定の見込みがあること。
- （ウ）当該施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たす施設であること。
- （エ）予定建築物の床面積は、当該事業を行うにあたって必要最低限の規模であること。
- （オ）申請地は、当該市街化調整区域内の既存集落内、又はその周辺部であること。
- （カ）開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- （キ）既存の医療施設の敷地拡大については、原則として診療科増の場合のみ認める。
- （ク）予定建築物の高さは、原則として12メートル以下であること。

ウ 日常生活のために必要な物品の販売を営む店舗（対象業務については、別表7による。）

(ア) 立地要件は、原則として市街化調整区域内の既存集落（市街化調整区域内で50戸以上連たん（建築物の敷地間の距離が50メートル以内）し、かつ、申請地を中心とした半径500メートル内の市街化調整区域内に100戸以上あること。）内の土地であること。

(イ) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して適切な規模であって、原則として500平方メートルを限度とする。

(ウ) 建築物の計画平面図及び立面図等から判断して、当該店舗等として適切な設計及び規模であって、原則として売場面積が100平方メートル以下で附属部分が延床面積の30パーセント程度のものであるとする。

(エ) 店舗併用住宅の場合の住居部分の規模は、必要最低限（原則として、延床面積の2分の1以下）であること。

(オ) 店舗等の営業を行う場合に必要な免許又は資格等を、申請者自身が持っていること。

エ 日常生活のため必要な物品の修理業、理容業、美容業及びはり・灸・按摩業等（対象業務については、別表7による。）

(ア) 立地要件は、原則として市街化調整区域内の既存集落（市街化調整区域内で50戸以上連たん（建築物の敷地間の距離が50メートル以内）し、かつ、申請地を中心とした半径500メートル内の市街化調整区域内に100戸以上あること。）内の土地であること。

(イ) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して適切な規模であって、原則として500平方メートルを限度とする。

(ウ) 建築物の計画平面図及び立面図等から判断して、当該予定建築物として適切な設計及び規模等であって、原則として店舗等部分の面積を150平方メートル以下とする。

(エ) 店舗併用住宅の場合の住居部分の規模は、必要最低限（原則として、延床面積の2分の1以下）であること。

(オ) 当該業務の営業を行う場合に必要な免許又は資格等を、申請者自身が持っていること。

オ 自動車修理工場

(ア) 申請地は、原則として市街化調整区域内の既存集落（市街化調整区域内で50戸以上連たん（建築物の敷地間の距離が50メートル以内）し、かつ、申請地を中心とした半径500メートル内の市街化調整区域内に100戸以上あること。）内の土地であること。

(イ) 開発区域の面積は原則として1,000平方メートル以下とする。

(ウ) 予定建築物の計画平面図及び立面図等から判断して、当該予定建築物として適切な設計及び規模等であって、屋内作業場面積が72平方メートル程度のものであり、自動車分解整備事業を行う事業場として道路運送車両法（昭和26年法律第185号）第78条第1項の規定に基づく認証の基準を満たすものであること。

(エ) 併用住宅の場合の住居部分の規模は、必要最低限（原則として、延床面積の2分の1以下）の規模であること。

(オ) 申請者が認証申請に必要な免許又は資格等を持っていること。

カ ガソリンスタンド

当該開発区域の周辺の居住者の需要に応ずると認められるガソリンスタンド及び自動車用液化ガススタンド等

- (ア) 立地要件は、原則として市街化調整区域内の既存集落（市街化調整区域内で50戸以上連たん（建築物の敷地間の距離が50メートル以内）し、かつ、申請地を中心とした半径500メートル内の市街化調整区域内に100戸以上あること。）内の土地であること。
- (イ) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- (ウ) 建築物の計画平面図及び立面図等から判断して、当該予定建築物として適切な設計及び規模等であること。
- (エ) 併用住宅の場合の住居部分の規模は、必要最低限（原則として、延床面積の2分の1以下）であること。
- (オ) 当該業務の営業を行う場合に必要な免許又は資格等を、申請者自身が持っていること。

キ 農林漁業団体事務所、農機具修理施設等

- (ア) 立地要件は、原則として市街化調整区域内の既存集落（市街化調整区域内で50戸以上連たん（建築物の敷地間の距離が50メートル以内）し、かつ、申請地を中心とした半径500メートル内の市街化調整区域内に100戸以上あること。）内の土地であること。
- (イ) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- (ウ) 建築物の計画平面図及び立面図等から判断して、当該予定建築物として適切な設計及び規模等であること。
- (エ) 農林漁業団体事務所の場合は、申請者が当該団体の代表者であること。

(2) 当該市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物又は第1種特定工作物

根拠法令：法第34条第2号

- ア 鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理深鉱などの深鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの。
- イ 当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、碎石製造業等に属する事業に係るもの。
- ウ 当該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又は観光価値を維持するために必要な施設で、周辺の環境を著しく損なうことのないものであること。

(3) 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業用の建築物及び第1種特定工作物

根拠法令：法第34条第3号

(4) 農林漁業用建築物（法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの）又は市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物若しくは第1種特定工作物

根拠法令：法第34条第4号

ア 農業、林業又は漁業の用に供する建築物で法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものについて、農業、林業又は漁業の範囲は、それぞれ、日本標準産業分類A－農業、林業、B－漁業の範囲を基準とする。

イ 農産物の処理加工等に必要な建築物等としては、次に掲げるものが該当する。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等の用に供するもの。

ウ 農産物の処理加工等については、原材料が、主に当該市街化調整区域内において生産されたもので、かつ、当該生産地において速やかに処理又は加工する必要性があること。

エ 建築物等の規模は、当該市街化調整区域内の農林水産物の生産量等を勘案して適切な規模であること。

オ 農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集出荷用建築物で主として当該市街化調整区域内において生産されるものの集出荷に供されるものについては、本号を適用する。

(5) 農林業等活性化基盤施設

根拠法令：法第34条第5号

本市においては、現在対象となるものは存在しない。

(6) 中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する建築物若しくは第1種特定工作物

根拠法令：法第34条第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助成するものでなければならず、県が同機構の貸付けを受けて中小企業の店舗等の集団化事業に必要な資金の貸付けを行ったり、逆に同機構が県から貸付けを受けて中小企業の集団化事業を行ったりする場合等が同号に該当する。

(7) 既存工場と密接な関連を有する事業用建築物又は第1種特定工作物

根拠法令：法第34条第7号

ア 「関連」とは、資本的なあるいは人的組織的な関連ではなく、具体的な事業活動の関連のことをいう。

イ 「密接な関連を有する」と認められるのは、自己の生産物の原料又は部品の50パーセ

ント以上を既存の工場の製品に依存し、あるいは、自己の生産物の50パーセント以上を当該既存の工場に原料又は部品として納入する等の強い関連がある場合

ウ 拡張は、既存工場の「事業の効率化を図るため必要な場合」でなければならず、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でもよい。

エ 既存工場の敷地の拡大を行う場合、拡大後の敷地面積の規模は、既存工場敷地の形状、開発区域の周辺の土地の地形及び事業の内容等に照らして、総合的に判断する。

オ 密接関連施設と認められる建築物等は、事業計画、作業工程等を勘案して適切な規模であり、原則として当該既存工場の敷地に隣接していること。またその規模、構造及び設計等が、周辺環境の保全上支障がないと認められること。

(8) 火薬庫である建築物又は第1種特定工作物

根拠法令：法第34条第8号、令第29条の6

火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項に規定する火薬類の貯蔵・処理に供する同法第12条に定める火薬庫の建築等を目的とするものが該当する。

(9) 道路管理施設、休憩所、給油所等である建築物又は第1種特定工作物、火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の製造所である建築物

根拠法令：法第34条第9号、令第29条の7

ア 「道路管理施設」とは、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの。

イ 「休憩所」とは、いわゆるドライブインのことであり、モーテル等宿泊施設は含まれない。

休憩所の規模は適切なものとし、原則として、客席数の半数以上の駐車台数を確保できる駐車場があること。

ウ 「給油所」とは、いわゆるガソリンスタンド・自動車用液化石油ガススタンドのことで、小修理を行うために通常併設されている適切な規模の自動車修理場が併設される場合も含まれる。

エ 休憩所・ガソリンスタンドは、道路の円滑な交通を確保するため、交通量、市街化区域からの距離、周辺の状況等を総合的に勘案して、適切な位置に設けられるものであること。

なお、当該道路については、次の要件を満たしていること。

(ア) 下表に掲げる指定路線（指定範囲内にあるものに限る。）に接していること。

(イ) 当該道路から交通上支障なく出入りできること。

都市計画法第34条第9号に係る指定路線

番号	道路種別	路線名	起点・終点（指定の範囲）	
1	国 道	国道 3 号線	(起点) 小森野六丁目 (終点) 高野一丁目	上津町字向野 (17) 上津町字湯ノ曾
2	〃	〃 209号線	(起点) 野伏間一丁目 (終点) 荒木町荒木字山本	荒木町荒木字東山 荒木町荒木字入字
3	〃	〃 210号線	(起点) 山천시ノ上町 (終点) 善導寺町木塚字人尾(1)	善導寺町飯田字西縁 大橋町合楽字八反田
4	〃	〃 322号線	(起点) 東合川九丁目 (終点) 宮の陣町八丁島字西原田	
5	県道（主要地方道）	久留米～城島～大川線	(起点) 安武町武島字打越 (終点) 大善寺町中津字津福田	
6	〃	久留米～柳川線	(起点) 安武町安武本字沼口(2) (終点) 大善寺町宮本蛭川	大善寺町夜明字甲ノ面 大善寺町夜明字小豆町
7	〃	久留米～立花線	(起点) 藤山町字溝川 (終点) 藤山町字谷 (3)	
8	〃	浮羽～草野～久留米線	(起点) 山川町字池引 (終点) 草野町紅桃林字春	
9	一 般 県 道	藤田～日吉町線	(起点) 藤光町字櫛ヶ浦 (終点) 本山二丁目	
10	〃	藤山～国分～一丁田線	(起点) 藤山町字溝川 (終点) 高良内町字下戸田	

(10) 地区計画又は集落地区計画に適合する建築物又は第1種特定工作物

根拠法令：法第34条第10号

地区整備計画又は集落地区整備計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画の内容に一致している開発行為が該当する。

(11) 条例（法第34条第11号）による開発行為

根拠法令：法第34条第11号、条例第4条、第5条

ア 申請者の要件

(ア) 予定建築物が住宅の場合、申請者は、原則として久留米市内に自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

(イ) 兼用住宅の場合、当該店舗等に係る業務を行うために必要な免許又は資格等を、申請者自身が保有していること。

イ 50戸連たん：条例第4条第1号「50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域（その区域内の任意の建築物の敷地からの水平距離が50メートル以内に位置する土地を含む。）」

（ア）連たんをなす「建築物」の範囲は、次のとおりとする。

- ① 車庫、物置その他の附属建築物は含まないが、工場、学校等住宅以外の建築物を含む。
- ② 他市町村内に存する建築物を含む。

（イ）「区域内の任意の建築物の敷地からの水平距離が50メートル以内に位置する土地」には、50メートル以内に一筆の2分の1以上の面積が含まれる土地を含む。

ウ 接続道路：条例第4条第2号「幅員4メートル以上の規則で定める道路に接続する土地の区域」

申請地が「幅員4メートル以上の規則で定める道路に接続する土地」の要件を満たすのは、次の（ア）又は（イ）のいずれかに該当する場合とする。（寄附による新規道路は除く。また、既存道路を拡幅し、申請地に至る道路の確保を行う場合の考え方を図表－1に示す）

この場合、電柱、道路標識等占用許可を受けて設置されている物件については、有効幅員（車両が通行可能な幅員。以下同様）の計算から除くものとする。

（ア）申請地周辺の主要な道路から申請地に至る道路（アクセス道路）の有効幅員が、始点から終点に至るまで4.0メートル以上ある場合

（イ）アクセス道路が、有効幅員4.0メートル未満の区間を含む場合については、次のいずれかの条件を満たし、通行上支障がないと認められる場合

- ① 有効幅員4.0メートル未満の区間が1宅地程度かつ概ね20メートル以内で、不足幅が概ね10センチメートル以内であるとき。
- ② 官地幅が4.0メートル以上で有効幅員が4.0メートル未満のものについて、開発完了までに有効幅員4.0メートル以上で整備することを条件としたとき

エ 除外区域：条例第4条第3号「政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域に該当する区域として規則で定める土地の区域以外の土地の区域」

次に掲げるものは、条例施行規則第5条第9号の「その他市長が必要と認める区域」として、条例第4条第3号の区域に該当するものとする。

高良山周辺、鎮西湖周辺及び広川河口周辺（久留米市自然環境調査により優れた生態系を有する地域として抽出されたものに限る。）

オ 指定路線の区間

条例施行規則第10条括弧書の「市長が別に定める区間」は、次表のとおりとする。

路 線	区 間
主要地方道久留米城島大川線	（起点）安武町武島字打越 （終点）大善寺町中津字津福田
主要地方道久留米立花線	（起点）藤山町字溝川 （終点）藤山町字谷（3）

カ 建築用途等

- (ア)「兼用住宅」は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、店舗等に係る部分の床面積の合計が50平方メートル以内であること。
- (イ)住宅以外の用途である場合は、指定路線に接し、当該路線から交通上支障なく出入りできるものであること。
- (ウ)「事務所」の附属部分（倉庫等）の床面積は、延べ面積の2分の1以下であること。

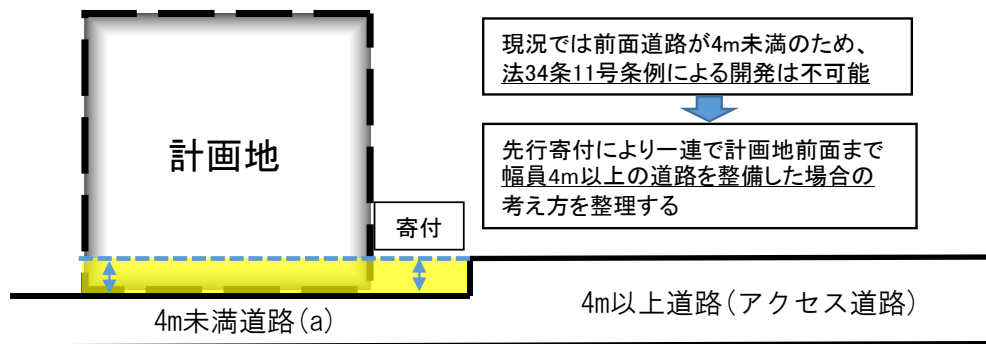
キ 建築形態等

住宅以外の用途では、間口（敷地が道路に接する部分の長さ）を15メートル以上確保した場合、道路境界から50メートルの範囲までを一体の開発区域として許容する。

ク 排水処理

汚水処理は、公共下水道又は合併処理浄化槽によるものとする。

【図表－1】
法第34条第11号における、寄付によるアクセス道路確保の取扱いについて



上図における4m未満道路(a)の先行寄付後の取扱いを下表に示す。

現況の道路・通路形態等 道路種別	拡幅前の建築基準法の取扱い		道路形態無し (1.8m未満)
	42条道路	道路扱いしない	
	43条通路		
	道路幅員(道路形態有り) 1.8m以上		
市道	○	○	×
里道(官地)	○	×	×
私道	○	×	×

【凡例】

- ・・・4m以上となるよう前面まで拡幅した場合開発可能
- ×・・・開発不可(新規道路とみなすため)

既存判定で42条道路および43条通路との判定がある場合、4m以上に拡幅されても新規道路とはみなさない。(既存道路の拡幅と捉えるため)
また、「道路扱いしない」であっても拡幅以前から1.8m以上あった市道の場合も新規道路とはみなさない。(拡幅時点で法第42条1項1号道路となるため。)

(12) 条例（法第34条第12号）による開発行為

根拠法令：法第34条第12号、条例第6条

ア 分家住宅（条例第6条第1号）

(ア) いわゆる本家たる世帯（以下単に「本家」という。）の生活の本拠地（「当該市街化調整区域又はその周辺の土地」）について、「その周辺の土地」には、市街化区域の土地を含む。

(イ) 線引き後、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合（「線引き前所有地」に係るものに限る。）等により取得した土地については、「線引き前所有地」として取り扱うものとする。

(ウ) 申請者の要件

① 申請者となることができる本家の「世帯の構成員」には、現に当該本家の世帯構成員である者のほか、過去に世帯構成員であった者を含む。

② 申請者は、過去において当該許可を得ていないこと。

(エ) 勤務地が適正と認められるものであること（通勤時間2時間程度）。

(オ) 申請地の所有者、申請者及び申請者の世帯員が、市街化区域内に利用可能な土地（法第43条第1項の建築行為等の許可申請に係る審査基準3（5）ウ（従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における建築物の建築等の許可）の要件を満たす市街化調整区域内の土地であって利用可能なものを含む。イ（ア）及びウ（エ）において同じ。）を所有していないこと。

(カ) 敷地面積の制限（500平方メートル以下）については、有効面積（敷地と道路が接する部分の長さが4メートル未満である敷地延長部分を除く。イ（ウ）及びウ（カ）において同じ。）によるものとする。

イ 既存集落内の自己用住宅（条例第6条第2号）

(ア) 申請者が、市街化区域内に利用可能な土地を所有していないこと。

(イ) 勤務地が適正と認められるものであること（通勤時間2時間程度）。

(ウ) 敷地面積の制限（500平方メートル以下）については、有効面積によるものとする。

ウ 収用対象事業の施行に伴う移転に係る自己用住宅（条例第6条第3号）

(ア) 申請者は、土地の全部が収用対象事業の用に供されることにより自己用住宅の移転を余儀なくされた者であること。ただし、残地がある場合であっても、原則として構外再築の移転補償がなされ、かつ、当該残地で再築が困難と認められる場合は、この限りでない。

(イ) 移転が収用対象事業の施行に伴うものであることが収用証明書により確認できること。

(ウ) 移転に係る住宅は、建築基準法、都市計画法等に適合するものであること。

(エ) 申請者が、利用可能な市街化区域内の土地を所有していないこと。

(オ) 予定建築物の立地については、その用途及び地域の土地利用等に照らし、適切で支障がないものであること。

(カ) 敷地面積の制限（従前の敷地の有効面積の1.5倍以下（申請地に残地を含む場合は、従前の敷地のうち収用対象事業の用に供される部分の面積の1.5倍以下に当該残地面

積を加えた面積)又は300平方メートル以下)については、有効面積によるものとする。

(13) 既存権利者の開発行為

根拠法令：法第34条第13号、令第30条、省令第28条

ア 本号でいう権利は、土地の所有権又は所有権以外の土地利用に関する権利をいい、借地権は該当するが、抵当権、先取特権等は該当しない。

権利の取得(設定)は、当該地が市街化調整区域に指定され、又は変更される前に行われていることが必要で、開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合は、市街化調整区域となる前に農地転用の許可を受けていなければならない。

イ 「自己の居住又は業務の用に供する」とは、個人が自分が住むための専用住宅を建てる場合や企業が自社の工場を建てる場合のことで、社員用住宅、貸店舗、有料老人ホーム等はこれに含まれない。

ウ 本号により許可を受けるためには、省令第28条各号に定める事項を記載した既存権利者の届出書を当該地が市街化調整区域に指定又は変更された日から6箇月以内に市長に届け出なければならない。

エ 本号による許可を受けて行う開発行為は、原則として、当該地が市街化調整区域に指定又は変更された日から5年以内に完了するものでなければならない。

オ 本号の届出をした者の相続人、合併後存続する法人又は合併により設立された法人などの一般承継人に限り、本号の届出を行った者の地位を承継することができる。

(14) 開発審査会の議を経て認められる開発行為

根拠法令等：法第34条第14号

本号により許可を受けるためには、あらかじめ開発審査会の議を経なければならないと定められているため、開発審査会へ付議する基準として次のように定める。

ア 収用対象事業の施行に伴う移転に係る建築物((12)ウに係るものを除く。)

(ア) 申請者は、土地の全部が収用対象事業の用に供されることにより建築物の移転を余儀なくされた者であること。ただし、残地がある場合であっても、原則として構外再築の移転補償がなされ、かつ、当該残地で再築が困難と認められる場合は、この限りでない。

(イ) 申請者は、収用対象事業の用に供される土地に存する建築物の所有者であること。

(ウ) 移転が収用対象事業の施行に伴うものであることが収用証明書により確認できること。

(エ) 移転に係る建築物は、建築基準法、都市計画法等に適合するものであること。

(オ) 収用対象事業の用に供される土地が市街化区域に存する場合は、個別具体的事情によりやむを得ないと認められるものであること。

(カ) 申請者が、利用可能な市街化区域内の土地(法第43条第1項の建築行為等の許可申請に係る審査基準3(5)ウ(従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地)における建築物の建築等の許可)の要件を満たす市街化調整区域内の土地であって利用可能な

ものを含む。)を所有していないこと。

(キ) 予定建築物の立地については、その用途及び地域の土地利用等に照らし、適切で支障がないものであること。

(ク) 申請地の敷地の規模(有効面積。敷地と道路が接する部分の長さが4メートル未満である敷地延長部分は除く。)は、従前の敷地の有効面積の1.5倍以下(申請地に残地を含む場合は、従前の敷地のうち収用対象事業の用に供される部分の面積の1.5倍以下に当該残地面積を加えた面積)又は300平方メートル以内であること。

(ケ) 予定建築物の用途が従前と同一で、規模がほぼ同一(延べ面積が従前の1.5倍以下)であること。

イ 社寺仏閣・納骨堂、その他の宗教活動上の施設

(ア) 当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設であるもの。

通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂を構成する建築物が該当する。

(イ) 「その他の宗教活動上の施設」とは、原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等をいう。

(ウ) 当該施設の規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要性に照らして、ふさわしいもの(宿泊施設、休憩施設は含まない。)

(エ) 社寺仏閣等については、宗教活動の実態及び信者等の分布状況に照らして、当該地に立地することに合理的理由があるもの。

なお、当該施設に係る信者等の半数以上が、当該市街化調整区域に居住していること。

ウ 既存事業所等の社宅、寮等

(ア) 対象となる事業所は、法第34条第1号から第9号までの許可を受けた開発行為に係る事業所又は当該市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から市街化調整区域に存する事務所であること。

(イ) 当該事業所の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案して、当該地に建築することがやむを得ないと認められるもの。

(ウ) 当該事業所の業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内にあって当該事務所に近接している場合で、かつ、市街化区域に隣接し、又は近接していないこと。

(エ) 予定建築物及び敷地の規模は、当該事業所の規模等からみて適切であること。

エ 準公益的な施設

(ア) 地区集会所、集落青年会館、公民館(社会教育法(昭和24年法律第207号)によるものを除く。)等の建築物。

(イ) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。

- (ウ) 利用計画、利用者等からみて適切な規模であること。
- (エ) 申請地は、既存集落内又はその周辺の地域であること。

オ 介護老人保健施設

(社会福祉法第2条第3項第4号に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。)

- (ア) 介護保険法第94条の規定に基づく開設許可の見込みが確実であること。
- (イ) 協力病院が近隣に所在する等当該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。

カ 技術先端型業種の工場等

- (ア) 工場等は、医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子部品・デバイス・電子回路製造業、医療用機械器具・医療用品製造業又は光学機械器具・レンズ製造業等の技術先端型業種の用に供する工場又は研究所であること。
- (イ) 当該工場等は、周辺の土地利用状況、交通、雇用等を総合的に勘案してやむを得ないと認められるもの

キ 調剤薬局

- (ア) 薬事法（昭和35年法律第145号）第5条の規定に基づく開設許可、及び健康保険法（大正11年法律第70号）第63条第3項第1号の規定に基づく保険薬局の指定について、あらかじめ、それぞれの所管部局と十分な協議を行うこと。
- (イ) 立地要件は、原則として市街化区域に隣接していないこと。
- (ウ) 開発区域の面積は、必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。

ク 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定める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施行令（昭和46年政令第300号）第7条各号に掲げる産業廃棄物処理施設で、都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの、又は建築基準法第51条ただし書の規定により、特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可したもの

ケ 市紛争防止条例に定める産業廃棄物処理施設

- (ア) 久留米市産業廃棄物処理施設の設置に係る紛争の予防及び調整に関する条例（平成19年12月久留米市条例第63号。以下「市紛争防止条例」という。）に定める産業廃棄物処理施設のうち、再生利用を促進するために不可欠な施設として次に掲げるもので、市紛争防止条例に基づく手続きを終了し、かつ、環境保全協定の締結に至ったもの

汚でい発酵施設	処理能力	5トン／1日を超えるもの
木くず発酵施設	処理能力	5トン／1日を超えるもの
動植物性残さ発酵施設	処理能力	5トン／1日を超えるもの
ガラスくず及び陶磁器くず破碎施設	処理能力	5トン／1日を超えるもの

- (イ) 市街化区域の工業系用途地域内に適地がないなど、市街化調整区域内に立地することがやむを得ないと認められること。

(ウ) 開発区域の位置は、処理対象廃棄物の発生場所（原則として処理量全体の過半が当該都市計画区域から発生する廃棄物であること。）及び産業廃棄物の搬入・搬出経路等を考慮し、合理的な位置と認められること。

また、現在及び将来の土地利用計画に支障がなく、かつ、周辺の土地利用との整合が図られるものであること。

(エ) 施設の規模は、処理量、駐車スペース、保管場所等を考慮し、適切な規模であること。

(オ) 環境保全協定に基づき、騒音、粉塵、振動、悪臭、煤塵等に対する適切な環境保全対策が講じられていること。

(カ) 開発区域は、通行車両等を勘案し、通行の安全上支障のない幅員6メートル以上の道路に接していること。

コ 従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における開発

(ア) 法第43条第1項の建築行為等の許可申請に係る審査基準3（5）ウ（従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における建築物の建築等の許可）の①から③までの要件を満たす土地において行うものであること。

(イ) 開発行為を伴わない建築行為のみでは、不整形な土地利用等をもたらすこととなるものについて対象とする。

(ウ) 予定建築物の用途は、第2種低層住居専用地域内で建築できるものであり、その高さは12メートル以下であること。

サ 既存住宅の増改築に伴う敷地拡大

(ア) 敷地拡大についてやむを得ない事情（従前の敷地が狭小又は不整形、世帯員の増加等）が認められること。

(イ) 拡大する敷地は従前の敷地と隣接していること。

(ウ) 拡大後の敷地面積（有効面積をいう。従前の場合も同様）は、原則として、従前の1.5倍以内（ただし500平方メートルを超えないこと）又は200平方メートル以内であること。

(エ) 対象となる増築又は改築（以下、単に「増改築」という。）は、当該市街化調整区域に関する都市計画が決定された際現に存する建築物又は当該都市計画決定後適法に建築された自己用住宅（専用住宅又は併用住宅）に係るものであること。

(オ) 増改築後の住宅の用途は、併用住宅を専用住宅とする場合を除き、従前と同一であること。

シ 既存の土地利用等を適正に行うため最低限必要な管理施設

(ア) 対象となるのは、露天の資材置場、作業場、有料駐車場等又は自動車、墓石等の露天展示場等において設置する監視所、料金所、休憩所、便所、管理棟等の管理施設とする。

(イ) 予定建築物の延床面積は、概ね30平方メートル以下であること。

(ウ) 露天展示場等の立地については、原則として、法第34条第9号に係る指定路線沿いとし、当該道路から交通上支障なく出入りできる位置にあること。また、当該展示場等の敷地面積は、おおむね500平方メートル以内であること。

(エ) 新たな土地利用における管理施設の設置についても同様に取り扱う。

ス レクリエーション施設を構成する建築物

(ア) 自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の法令に適合するものであること。

(イ) 予定建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

- ① 自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最小限不可欠な施設であり、当該事業の趣旨に沿った適切な内容の建築物
- ② キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であつて地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物で、次の各要件を満たすもの
 - i 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
 - ii 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つて周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - iii 用途の変更が容易なものでないこと。
- ③ 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物で、次の各要件を満たすもの
 - i 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。
 - ii 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。

セ 優良な有料老人ホーム

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置運営が国で定める基準等に適合する優良なものであつて、その立地がやむを得ないと認められ、次の事項に該当するものであること。

- ① 当該施設の設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は県が当該指針を参考に策定する指導指針等が適用される場合にあつては同基準に適合しており、かつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。
- ② 当該施設に係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであること。（分譲方式のものは老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームには当たらないことから認められない。）
- ③ 当該施設が市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であつて適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- ④ 当該施設の立地につき、市の福祉施策及び都市計画の観点から支障がないと認められるものであること。

ソ 社会福祉施設

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第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設であつて、次に掲げる全ての要件を満たすもの。

- (ア) 設置及び運営が国の定める基準に適合するもの。
- (イ) 当該施設の位置、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、かつ、市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。
- (ウ) 次のいずれかに該当するもの。
 - ① 近隣（申請地を中心とした半径 500 メートル以内）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持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
 - ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
 - ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められるなど、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
- (エ) 事前に当該社会福祉施設担当部局と協議を行い、設置許可又は認定の見込みがあること。
- (オ) 当該社会福祉施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たす施設であること。
- (カ) 予定建築物の床面積は、当該事業を行うにあたって必要最低限の規模であること。
- (キ) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- (ク) 予定建築物の高さは、原則として12メートル以下であること

タ 医療施設

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であつて、次に掲げる全ての要件を満たすもの。

- (ア) 設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであること。
- (イ) 当該施設の位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整が取れたものであること。
- (ウ) 次のいずれかに該当するもの。
 - ① 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。
 - ② 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
 - ③ 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
- (エ) 事前に当該医療施設担当部局と協議を行い、設置許可又は認定の見込みがあること。

- (オ) 当該医療施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たす施設であること。
- (カ) 予定建築物の床面積は、当該事業を行うにあたって必要最低限の規模であること。
- (キ) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- (ク) 予定建築物の高さは、原則として12メートル以下であること

チ 学校関係施設

主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、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、次に掲げる各要件の全てに該当するもの。

- (ア) 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるもの。
- (イ) 当該施設の位置、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、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- (ウ) 事前に当該学校施設担当部局と協議を行い、設置許可の見込みがあること。
- (エ) 当該学校施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たす施設であること。
- (オ) 予定建築物の床面積は事業を行うにあたって必要最低限の規模であること。
- (カ) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- (キ) 予定建築物の高さは、校舎等は原則として12メートル以下、体育館はその利用状況から勘案して適切な高さであること。

ツ その他アからチまで掲げるもののほか、申請の内容がアからチまでの基準に概ね該当する内容であり、かつ具体的にやむを得ない事情があるもの

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又は建築物の建築について、その目的、規模、位置等を総合的に検討し、特に市長がやむを得ないと認めたもの。

開発行為の変更許可申請に係る審査基準

根拠法令等：法第35条の2、省令第28条の2、第28条の3、第28条の4、市規則第4条

1 変更許可申請

(1) 変更許可を受けなければならない場合

ア 開発区域を増加するとき又は縮小するとき。

イ 土地利用計画等の変更（公共施設の配置・規模、排水径路、敷地の形状、擁壁等の設計変更）を行うとき。

なお、公共施設の変更を伴うときは、法第32条による同意、協議の手続きが必要である。

ウ 予定建築物の用途の変更を行うとき。

エ 工区の変更を行うとき。

オ 工事施行者の変更を行うとき。（自己用住宅目的の開発行為又は開発区域の面積が1ヘクタール未満で自己業務用建築物等を目的の開発行為の場合を除く。）

カ 資金計画の変更を行うとき。（自己用住宅目的の開発行為又は開発区域の面積が1ヘクタール未満で自己業務用建築物等を目的の開発行為の場合を除く。）

(2) 変更許可申請書

ア 変更に係る事項、変更の理由、開発許可年月日及び開発許可番号を記載した申請書を提出すること。

イ 次に掲げる図書を添付すること。

（ア）法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴い、その内容が変更されるもの。

（イ）市長が必要と認める図書

ウ 申請書及び添付図書は、変更内容が対照となるように記載すること。

エ 申請は原則として変更しようとするときに行うこと。

(3) 審査基準については、開発行為の許可と同一とする。

開発行為に関する工事の検査済証交付に係る審査基準

根拠法令等：法第36条、省令第29条、市規則第7条

- 1 開発許可を受けた者から当該開発行為に関する工事の完了届出書の提出があったとき、検査を実施する。
 - (1) 提出図書の一覧表のとおり完了届出書を提出すること。
 - (2) 完了届出書とともに提出する工事工程写真は、開発工事が次の工程に達したとき、工程ごとに撮影されたものとする。
 - ア 盛土工事
 - (ア) 暗渠を敷設したとき。
 - (イ) 急傾斜面の段切を行ったとき。
 - (ウ) その他、防災施設が工事完了後埋設される部分を施工するとき。
 - イ 排水施設工事
 - (ア) 軟弱な地盤における排水施設の基礎工事を行ったとき。
 - (イ) 主要な暗渠を敷設したとき。
 - ウ 道路工事
 - (ア) 側溝下の基礎工事を行ったとき。
 - (イ) 舗装工事を始めるとき。
 - エ 給水・貯水施設工事
 - (ア) 給水管を敷設したとき。
 - (イ) 根切を完了したとき。
 - (ウ) 底版の配筋を完了したとき。
 - (エ) 床版の配筋を完了したとき。
 - オ 擁壁工事
 - (ア) 根切を完了したとき。
 - (イ) 基礎配筋を完了したとき。
 - (ウ) 壁配筋を完了したとき。
 - (エ) 練石積造擁壁の基礎が完了したとき。
 - (オ) 練石積造擁壁を下端から2分の1の高さまで築造したとき。
- 2 検査の結果、当該工事が開発許可の内容に適合していると認められた場合に検査済証を交付する。
 - (1) 「許可の内容」には、許可に附された条件を含む。
 - (2) 検査は許可を受けた設計のとおり工事が行われているか、設計図書、工事工程写真等を基に行い、検査の結果、設計のとおり工事が行われていない場合は、手直し工事等の指示を行い、手直し工事等の完了を確認した後でなければ、検査済証は交付されない。

開発行為に関する工事完了公告前の建築物等の建築等承認申請に係る審査基準

根拠法令等：法第37条第1号、市規則第9条

- 1 開発許可を受けた開発区域内の土地における建築物の建築又は特定工作物の建設の承認を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり建築等承認申請書を提出すること。
- 2 本条による建築制限等の解除の承認は、原則として、次のいずれかに該当する場合に認められる。

なお、造成工事着手後であって、開発工事の工程上又は施工上やむを得ないと認められるものであること。

- (1) 公益的施設を先行的に建設するとき。
- (2) 開発区域の既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合。
- (3) 開発許可を受けた者が、自己の業務用建築物等を建築するとき。ただし、造成工事がおおむね80パーセント以上完了していること。
- (4) 開発許可を受けた者が、モデルハウスを建築するとき。ただし、造成工事がおおむね90パーセント以上完了しており、かつ、申請戸数が予定建築物の戸数のおおむね10パーセント以内であること。
- (5) 地上階数が3以上である建築物を建築するとき。
- (6) 宅地の造成と切り離して施工することが不相当と認められるとき。

用途地域の定められていない土地の区域における建築物の特例許可申請に係る審査基準

根拠法令等：法第41条第2項ただし書、市規則第10条

- 1 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受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり建築物特例許可申請書を提出すること。
- 2 特例許可は、当該開発許可を受けた区域及びその周辺の土地利用状況、将来の土地利用計画、当該予定建築物の設計等を勘案して、特に支障がないと認められる場合又は公益上やむを得ないと認められる場合とする。

予定建築物等以外の建築等許可申請に係る審査基準

根拠法令等：法第42条第1項ただし書、市規則第11条

1 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建築等許可を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり予定建築物等以外の建築等許可申請書を提出すること。

2 法第42条第1項ただし書の規定に基づく許可は、次のいずれかに該当する場合とする。

(1) 市街化調整区域の場合

ア 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合

イ 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合

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

エ 収用対象事業による移転に伴い開発許可を受けた土地において、許可を受けた者が当該開発許可に係る予定建築物を建築することなく、許可を受けた者以外の者（以下「申請者」という。）が建築行為を行う場合については、建築物の用途、規模が開発許可に係る予定建築物とほぼ同一であり、申請者が建築行為を行うことについてやむを得ない事情が認められる場合

オ あらかじめ開発審査会の議を経たもので、真にやむを得ないと認められるものである場合

この場合は、法第34条第14号及び法第43条第1項（令第36条第1項第3号ホ）の審査基準を準用するほか、次のいずれかに該当する場合とする。

(ア) 法第34条第13号の規定に基づき開発許可を受けて建築された建築物（既存権利の届出による建築物）の、一般承継人以外の者への使用者の変更については、その建築後、原則とし5年を経過しており、その間適法に使用されているもの、又はその建築後、20年を経過しているもので、用途変更を伴わない場合

(イ) 農家又は非農家の分家住宅の、一般承継人以外の者への使用者の変更については、その建築後、原則として5年を経過しており、その間適法に使用されているもの、又はその建築後、20年を経過しているもので、用途変更を伴わない場合

(ウ) 既存集落内の自己用住宅の、一般承継人以外の者への使用者の変更については、その建築後、原則として5年を経過しており、その間適法に使用されているもの、又は建築主による使用期間があり、20年を経過しているもので、用途変更を伴わない場合

(エ) 建築後、建築主による使用期間5年未満に、建築主に破産や倒産等の事由が発生し、当該建築物を売却する必要がある場合で、使用用途の変更をせずに一般承継人以外の者

に使用者を変更するもの

(2) 区域区分が定められていない都市計画区域（非線引き都市計画区域）であって用途地域等が定められていない区域及び都市計画区域外の区域の場合

許可申請に係る建築物又は特定工作物が、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められるもの

3 従前と同じ敷地で、従前の建築物等と同一用途で、規模、構造がほぼ同一の改築は許可を要しない。（開発許可を受けて行われた市街化調整区域における大規模開発の第29条、第35条の2及び第42条の規定に基づく許可等の基準に係る建築物は同基準による。）

(1) 「ほぼ同一の規模」とは、従前の延床面積の1.5倍以内とする。ただし、専用住宅については延床面積が280平方メートル又は従前の1.5倍以内であること。

なお、通常規模（30平方メートル程度）の物置・車庫等の附属建築物の面積は延床面積に含めない。

(2) 「ほぼ同一の構造」とは、高さについては、原則として12メートル以下であること。なお、専用住宅の場合は、地上3階、地下1階の範囲内であること。

4 市街化調整区域においては、従前と同じ敷地で、従前の建築物と同一用途であっても、規模、構造が著しく異なる増築は許可を要する。なお、許可不要の基準については次のとおりとする。（開発許可を受けて行われた市街化調整区域における大規模開発の第29条、第35条の2及び第42条の規定に基づく許可等の基準に係る建築物は同基準による。）

(1) 規模

ア 専用住宅の場合、延床面積が280平方メートル以下又は従前の1.5倍以内であること。

イ 専用住宅以外の場合、延床面積が従前の1.5倍以内であること。

(2) 構造

ア 高さは、原則として12メートル以下であること。

イ 専用住宅の場合は、地上3階、地下1階の範囲内であること。

開発許可を受けて行われた市街化調整区域における大規模開発の法第29条、第35条の2及び第42条の規定に基づく許可等の基準

都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）の制定（平成18年5月31日公布）により廃止（平成19年11月30日施行）された改正前法第34条第10号イ（以下、「旧第10号イ」という。）の規定に基づく開発許可を受けて行われた大規模開発における建築物の用途変更等の基準は次のとおりとする。

1 土地の区画形質の変更

開発行為完了後の再開発行為（法第29条）は認められない。ただし、当該開発区域について

て地区計画が策定されている場合には、当該地区計画に適合する開発行為は、法第34条第10号に該当する。なお、1,000平方メートル未満の切土・盛土及び開発完了区域内における建築物敷地未利用地の宅地以外の地目から宅地への地目変更は開発行為に該当しない。

2 予定建築物の用途変更

(1) 建築物の用途、規模の固定

予定建築物の用途変更の可否を審査するため、次のとおり「基準用途」及び「基準延床面積」を定める。

ア 基準用途

次の用途を基準用途とし、開発許可時点における予定建築物の計画図書及び現在の土地利用状況を勘案して、各事案に（ア）又は（イ）のいずれかを適用する。

（ア）開発行為許可時点において計画されていた各予定建築物の用途（商業施設等で一の建築物の中に複数のテナントがある場合は、テナント全ての用途）

（イ）改正法施行時点における現存建築物の用途（商業施設等で一の建築物の中に複数のテナントがある場合は、テナント全ての用途）

※ （ア）及び（イ）の用途は日本標準産業分類表の中分類の区分に統一する。

イ 基準延床面積

次の用途を基準延床面積とし、開発許可時点における予定建築物の計画図書及び現在の土地利用状況を勘案して、各事案に（ア）又は（イ）のいずれかを適用する。

（ア）開発行為許可時点において計画されていた各予定建築物の延床面積

（イ）改正法施行時点における現存建築物の延床面積

ウ 開発区域内の未利用地における基準用途及び基準延床面積

開発区域内に未利用の建築物の敷地（遊休地）がある場合は、開発許可時に当該未利用地に計画されていた予定建築物の用途及び延床面積とする。

(2) 開発行為完了後の予定建築物の用途等の変更（法第42条）

認められない。ただし、当該開発区域について地区計画が策定されている場合には、当該地区計画に適合する開発行為は法第34条第10号に該当する。また、次の変更は法第42条の規定に基づく許可を要しない。

ア 開発区域内の個々の建築物の基準用途の同一中分類内の他の小分類への用途変更

イ 建築物の使用者の変更

ウ 基準延床面積の1.2倍以内の増築、改築等の拡張（増改築等拡張部分の床面積には駐車場部分は算入しない。）

市街化調整区域における建築行為等許可申請に係る審査基準

根拠法令等：法第43条第1項、令第34条、第35条、第36条、省令第34条、条例第6条、第7条、市規則第12条

1 法第43条第1項の規定により建築行為等の許可を受けようとする者は、提出図書の一覧表に掲げる提出図書を添えて建築行為等許可申請書を提出すること。

2 許可の技術基準

(1) 排水施設（令第36条第1項第1号イ）

法第33条の規定に基づく開発許可の基準のうち、5の(3)排水施設に関する基準を準用する。

(2) 擁壁の設置等（令第36条第1項第1号ロ）

法第33条の規定に基づく開発許可の基準のうち、5の(7)擁壁の設置等に関する基準を準用する。

(3) 地区計画等（令第36条第1項第2号）

法第33条の規定に基づく開発許可の基準のうち、5の(5)地区計画等に関する基準を準用する。

3 許可は、次のいずれかの立地基準に該当する場合になされる。

(1) 令第36条第1項第3号イ

法第34条の規定に基づく開発許可の基準のうち、6の(1)主として当該市街化調整区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等から(10)地区計画又は集落地区計画に適合する建築物又は第1種特定工作物までに関する基準を準用する。

(2) 令第36条第1項第3号ロ

法第34条の規定に基づく開発許可の基準のうち、6の(11)「11号条例」による開発行為に関する基準を準用する。

(3) 令第36条第1項第3号ハ

法第34条の規定に基づく開発許可の基準のうち、6の(12)「12号条例」による開発行為に関する基準を準用する。

(4) 令第36条第1項第3号ニ

法第34条の規定に基づく開発許可の基準のうち、6の(13)既存権利者の開発行為に関する基準を準用する。ただし、許可申請に係る建築物又は特定工作物は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して、5年以内に建築し、又は建設するものに限られる。

(5) 令第36条第1項第3号ホ

法第34条の規定に基づく開発許可の基準のうち、6の(14)法第34条第14号の規定に基づくその他の開発行為に関する基準を準用するほか、次のいずれかに該当する場合とする。

ア 令第36条第1項第3号ニの規定に基づき建築許可を受けて建築された建築物（既存権利

の届出による建築物) の、一般承継人以外の者への使用者の変更については、次のいずれかに該当し真にやむを得ないと認められるもので、用途変更を伴わない場合

- ① その建築後、原則として5年を経過しており、その間適法に使用されている場合
- ② 建築後、建築主による使用期間5年未満に建築主に破産や倒産等の事由が発生し、当該建築物を売却する必要がある場合で、使用用途の変更をせずに、一般承継人以外の者に使用者を変更するもの
- ③ その建築後、建築主による使用期間があり、20年を経過している場合

イ 農林漁業従事者用住宅の、一般承継人以外の者への使用者の変更については、次のいずれかに該当し真にやむを得ないと認められるもので、用途変更を伴わない場合

- ① その建築後、原則として5年を経過しており、その間適法に使用されている場合
- ② 建築後、建築主による使用期間5年未満に建築主に破産や倒産等の事由が発生し、当該建築物を売却する必要がある場合で、使用用途の変更をせずに、一般承継人以外の者に使用者を変更するもの
- ③ その建築後、建築主による使用期間があり、20年を経過している場合

ウ 従来の建築許可不要宅地の要件を満たす土地における建築物の建築等の許可

- ① 申請地は、市街化区域から4キロメートル以内の地域に存すること。
- ② 申請地は、建築物の敷地から建築物の敷地までがおおむね50メートル以内の距離で連続し、集落（おおむね50戸以上）を形成している地域に存すること。

「建築物」には、車庫、物置その他の附属建築物は含まないが、工場、学校等住宅以外の建築物を含む。

- ③ 申請地は、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された（以下、これらを「線引き」という。）際既に宅地であった土地であることが、次のいずれかにより確認できること。

i 土地の登記事項証明書による確認は、地目が、線引き前（表題部「登記の日付」欄により確認）から引き続き宅地であること。

なお、当該土地の「登記の日付」が、分筆のため線引き後となっているものは、分筆前の地番の土地が、線引き前から宅地となっていること。

ii iの登記事項証明書による確認ができない場合は、次の資料等を総合的に勘案して確認できるものであること。

- a 当該土地が、線引き時点で「宅地並み課税」されていたことを証する固定資産課税証明書（ただし、申請時まで継続して宅地並み課税されていること。また、線引き時点で申請地に建築物があった場合は、建物の評価証明書において建築年月日（線引き前）が記されたもの）
- b 当該土地に係る農地法による農地転用許可書（許可日が線引き前のもの）又は農業委員会の証明書
- c 当該土地に建築された建物の登記事項証明書（登記の日付が線引き前のもの）

- d 当該土地に建築された建物に係る建築基準法による検査済証（日付が線引き前のもの）
 - e 線引きの際撮影した当該土地が、宅地と判別できる航空写真
- ④ 当該許可の申請に係る建築物の用途は、第2種低層住居専用地域内で建築できるものであり、その高さは12メートル以下であること。
- ⑤ ①から④の要件を満たしていても、開発行為を伴う場合には、開発許可を受けなければならない。
- 4 従前と同じ敷地で、従前の建築物と同一用途で、規模、構造がほぼ同一の改築は許可を要しない。
- (1) 「ほぼ同一の規模」とは、従前の延床面積の1.5倍以内とする。ただし、専用住宅については延床面積が280平方メートル又は従前の1.5倍まで許可不要とする。
- なお、通常規模（30平方メートル程度）の物置・車庫等の附属建築物の面積は延床面積に含めない。
- (2) 「ほぼ同一の構造」とは、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造及び型式適合認定等を受けたものと鉄筋コンクリート造（在来工法）の間の変更がないものをいう。
- また、高さについては、原則として12メートル以下であること。なお、専用住宅の場合は、地上3階、地下1階の範囲内であること。
- 型式適合認定等を受けたものとは、建築基準法第68条の11の規定に基づく認証を受けた者が製造した、同法第68条の10の規定に基づく型式適合認定を受けた建築材料等を用いたものをいう。
- 5 従前と同じ敷地で、従前の建築物と同一用途であっても、規模、構造が著しく異なる増築は許可を要する。
- なお、許可不要の基準については次のとおりとする。
- (1) 規模
- ア 専用住宅の場合、延床面積が280平方メートル以下又は従前の1.5倍以内であること。
 - イ 専用住宅以外の場合、延床面積が従前の1.5倍以内であること。
- (2) 構造
- ア 木造、鉄骨造、コンクリートブロック造及び型式適合認定等を受けたものと鉄筋コンクリート造（在来工法）の間の変更がないこと。
- なお、型式適合認定等を受けたものとは、建築基準法第68条の11の規定に基づく認証を受けた者が製造した、同法第68条の10の規定に基づく型式適合認定を受けた建築材料等を用いたものをいう。
- イ 高さは、原則として12メートル以下であること。
 - ウ 専用住宅の場合は、地上3階、地下1階の範囲内であること。

地位承継承認申請に係る審査基準

根拠法令等：法第45条、市規則第14条

- 1 当該開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継の承認を受けようとする者は、提出図書の一覧表のとおり地位承継承認申請書を提出すること。
- 2 本条による地位の承継の承認は、次の要件をすべて満たす場合に認められる。
 - (1) 申請者は、適法に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ていること。
 - (2) 申請者に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こと（自己用住宅の建築目的の開発行為又は開発区域の面積が1ヘクタール未満で自己業務用建築物の建築若しくは自己業務用特定工作物の建設目的の開発行為の場合を除く。）

法第33条の規定に基づく開発許可の基準のうち、開発許可の基準5の(14)申請者の資力・信用に関する基準を準用する。

別表 1

提出図書の一覧表

申請書の製本の際には、提出図書の一覧表の小分類の番号順に整理しその目録を作成し、表紙の次に添付してください。

なお、申請書はそれぞれ控図書に添付してください。

1 開発許可申請 ○印…添付 △印…該当する場合は添付 -印…添付不要

図書区分	申請図書 (添付書類を含む)	様式番号	種別			備考
			自己外	自己業務用	自己居住用	
1	A 開発行為許可申請書	様式第 1 号	○	○	○	
	B 調査書	同上	○	○	○	
	C 設計の方針	同上	○	○	○	
	D 公共施設の整備計画	同上	△	△	△	
	E 開発登録簿	様式第 3 号	○	○	○	
2	A 開発行為に関する協議の一覧表	様式第 2 号の 1	○	○	○	
	B 都市計画法第 32 条第 2 項による公共施設に関する協議申請書	様式第 4 号の 1	○	○	○	
	C 都市計画法第 32 条第 1 項の規定に基づく同意申請書 (道路・河川・里道・水路等)	様式第 5 号 様式第 6 号	△	△	△	
	D 都市計画法第 40 条第 1 項の適用を受ける公共施設の明細表	様式第 11 号	△	△	△	
3	公 図 (字図)		○	○	○	
4	A 土地の登記関係一覧表	様式第 2 号の 4	○	○	○	
	B 土地の登記事項証明書		○	○	○	3 箇月以内有効
	C 施行の妨げとなる権利者の同意書	様式第 2 号の 5	○	○	○	
	D 同意者の印鑑証明書		○	○	○	
5	A 資金計画書	様式第 2 号の 2	○	△	△	
	B 申請者の資力及び信用・工事施行者の能力に関する書類 (別表 3 参照)		○	△	-	△は 1ha 以上
6	設計者の資格調書 (別表 2 参照)	様式第 2 号の 3	△	△	△	1ha 以上
7	A 他法令による許可書等の写し		△	△	△	
	B 市街化調整区域内の場合は法第 34 条に該当することを証する書類 (別表 4 参照)		○	○	○	
8	A 位 置 図		○	○	○	
	B 附近見取図		○	○	○	位置図と兼用も可
	C 現 況 図		○	○	○	
	D 土地利用計画図 (別に A4 サイズ一部)		○	○	○	()は開発登録簿用
	E 求 積 図		○	○	○	
	F 造成計画平面図		○	○	○	
	G 造成計画縦横断面図		○	○	○	

図書 区分	申請図書 (添付書類を含む。)	様式番号	種 別			備 考
			自己外	自己業務用	自己居住用	
8	H 排水施設計画平面図		○	○	○	
	I 給水施設計画平面図		○	○	—	
	J 道路計画縦横断面図		△	△	—	
	K 排水施設縦横断面図		○	○	—	
	L がけの断面図		△	△	△	
	M 擁壁の断面図		△	△	△	
	N 排水施設構造図		○	○	○	
	O 道路構造図		△	△	—	
	P 工作物構造図		△	△	△	
	Q 防災計画図		△	△	—	1ha 以上
R 排水流域図		△	△	—	0.3ha 以上	
9	A 流量計算書		△	△	—	0.3ha 以上
	B 構造計算書		△	△	△	
	C 安定計算書		△	△	△	
	D 工作物等の施設の能力に関する計算書		△	△	△	
10	防災連絡用の書類 (国土交通省用)		△	△	—	50ha 以上
11	市長が必要と認める書類		△	△	△	

2 開発許可に係る承認、届出等 ○印…添付 △印…該当する場合は添付 —印…添付不要

図書 区分	申請図書 (添付書類を含む)	様式番号	種 別			備 考
			自己外	自己業務用	自己居住用	
1	工事着手届	様式第 15 号	○	○	○	着手前提出(写真共)
2	A 地位承継届出書 (一般承継)	様式第 19 号	○	○	○	
	B 地位承継の事由を証する書類		○	○	○	
	C 市長が必要と認める書類		△	△	△	
3	A 地位承継承認申請書 (特定承継)	様式第 20 号	○	○	○	
	B 地位承継の原因を証する書類		○	○	○	
	C 地位承認承諾書		○	○	○	
	D 申請者の資力及び信用に関する書類 (別表 3 参照)		○	△	—	△は 1ha 以上
	E 土地の登記事項証明書		○	○	○	
	F 公 図		○	○	○	
	G 施行の妨げとなる権利者の同意書		○	○	○	所有権者分
	H 同意者の印鑑証明書		○	○	○	〃
	I 市長が必要と認める書類		△	△	△	
4	A 開発行為に関する工事の廃止の届出書	様式第 18 号	○	○	○	
	B 理由書 (防災措置・施工状況を含む)		○	○	○	
	C 位 置 図		○	○	○	
	D 現況平面図		○	○	○	
	E 現況写真		○	○	○	

図書 区分	申請図書 (添付書類を含む。)	様式番号	種別			備考
			自己外	自己業務用	自己居住用	
5	A 工事完了届出書	様式第 16 号	○	○	○	
	B 公共施設に関する協議書写し		○	○	○	
	C 登記関係一覧表		○	○	○	
	D 位置図		○	○	○	
	E 完成平面図		○	○	○	
	F 確定測量図 (公共施設のみ)		△	△	△	
	G 公 図 (完了時のもの)		○	○	○	
	H 工事工程写真		○	○	○	
	I 竣工写真		○	○	○	
	J 公共施設の登記承諾書		△	△	△	
	K 土地の登記事項証明書 (公共施設又は払下げ部分のみ)		△	△	△	公共施設の帰属の 場合は写しで可
	L マイラー (A4 サイズ位置図・完成平面図 ・確定測量図・公図)		○	—	—	
	M 市長が必要と認める図書		△	△	△	
6	A 建築等承認申請書	様式第 21 号		○		
	B 位置図			○		
	C 配置図			○		
	D 建築物等の平面図			○		
	E 誓約書 (開発・建築等承認申請者、開発設計者)			○		
	F 現況写真 (許可標識も確認できること。)			○		
	G 市長が必要と認める図書			△		用途によっては立面図
7	A 建築物特例許可申請書	様式第 22 号		○		
	B 位置図			○		
	C 附近見取図			○		
	D 配置図			○		
	E 建築物等の平面図			○		
	F 二面以上の立面図			○		
	G 建築物等概要書			○		
	H 市長が必要と認める図書			△		

3 建築許可申請等 ○印…添付 △印…該当する場合は添付 —印…添付不要

図書 区分	申請図書 (添付書類を含む。)	様式番号	種別			備考
			自己外	自己業務用	自己居住用	
1	A 建築行為等許可申請書	様式第 24 号		○		
	B 位置図			○		
	C 附近見取図			○		
	D 配置図			○		排水施設も明示
	E 求積図			○		
	F 建築物等の平面図			○		

図書 区分	申 請 図 書 (添付書類を含む。)	様式番号	種 別			備 考
			自己外	自己業務用	自己居住用	
1	G 敷地縦横断面図			○		
	H 公 図			○		
	I 土地の登記事項証明書			○		
	J 法第 34 条各号に該当することを証する図書			○		別表 4 参照
	K 市長が必要と認める図書			△		
2	A 予定建築物等以外の建築等許可申請書	様式第 23 号		○		
	B 位 置 図			○		
	C 附近見取図			○		
	D 用途別現況図			△		
	E 配 置 図			○		
	F 建築物等の平面図			○		
	G 公 図			○		
	H 法第 34 条各号に該当することを証する図書			○		別表 4 参照
	I 市長が必要と認める図書			△		
	J 市長が必要と認める図書			△		
3	A 証 明 願	様式第 26 号		○		
	B 位 置 図			○		
	C 附近見取図			○		
	D 現 況 図			○		
	E 求 積 図			○		
	F 土地利用計画平面図			○		
	G 建築物等の平面図			○		
	H 公 図			○		
	I 現況写真			○		
	J 市長が必要と認める図書			△		

4 開発計画事前説明願 ○印…添付 △印…該当する場合は添付 ー印…添付不要

図書 区分	申 請 図 書 (添付書類を含む。)	様式番号	種 別			備 考
			自己外	自己業務用	自己居住用	
A	開発計画事前説明願	様式第 27 号		○		
B	位 置 図 (都市計画図の写し)			○		
C	附近見取図			○		
D	公 図 (区域内は所有者名を記入)			○		
E	現 況 図			○		
F	土地利用計画図			○		
G	造成計画平面図			○		
H	排水施設計画平面図			○		
I	予定建築物の平面図			△		
J	その他必要図書 (縦横断面図・構造図等)			○		

別表 2

設計者の資格について

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与え、また設計について能力を要すると考えられる 1 ヘクタール以上の開発行為は、次に示す資格を有する者が設計したものでなければなりません。(規則第 19 条～第 19 条の 16)

1 開発区域の面積が 1 ヘクタール以上 20 ヘクタール未満の工事

- イ 大学(短大を除く。)において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業後 2 年以上の実務経験者 ※1
- ロ 3 年制の短大(夜間において授業を行うものを除く。)において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業後 3 年以上の実務経験者 ※1
- ハ 短大、高専又は旧専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業後 4 年以上の実務経験者 ※1
- ニ 高校又は旧中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業後 7 年以上の実務経験者 ※1
- ホ 技術士法による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門※2 に合格した者で 2 年以上の実務経験者 ※1
- ヘ 1 級建築士で 2 年以上の実務経験者 ※1
- ト (ア) 大学の大学院又は専攻科(旧大学令による大学の大学院又は研究科を含む。)で 1 年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、1 年以上の実務経験者※1 であること。
(イ) 土木、建築、都市計画又は造園に関する 10 年以上の実務経験者※1 (7 年以上は、宅地開発に関する実務経験者※1 であること。) で登録講習機関が行う講習を修了した者
(ウ) その他国土交通大臣が認めた者

2 開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の工事

- イ 前号のいずれかに該当する者で、20 ヘクタール以上の開発行為に関する総合的な設計※3 にかかる設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるもの
- ※1 実務経験とは、宅地開発の設計、工事の施行・施行監理などの経験をいう。
- ※2 国土交通大臣の定める部門とは、建設部門、水道部門及び衛生工学部門である。
- ※3 総合的な設計とは、開発行為全体の設計経験をいい、擁壁の設計、排水の設計など個々の施設の設計に関する設計図書を作成した経験を有する者は該当しない。

別表 3

申請者の資力・信用及び
に関する書類
工事施行者の能力

区 分	添 付 書 類	申 請 者	
		法人の場合	個人の場合
申請者の資力 及び 信用に関する 書類	1 法人の登記事項証明書	○	—
	2 最近の事業年度における法人事業税に関する納税証明書（その3）	○	—
	3 最近の事業年度における所得税に関する納税証明書（その3）	—	○
	4 事業経歴書	○	○
	5 預金残高証明書※1	○	○
	6 銀行その他から融資を受ける場合は融資額証明書※1	○	○
	7 工事請負契約書又は工事請負見積書※1	○	○
	8 宅地建物取引業者免許済を証する書類※2	○	○
	9 固定資産の評価証明書※3	—	○

区 分	添 付 書 類	工事施行者	
		法人の場合	個人の場合
工事施行者の 能力に関する 書類	1 建設業法第3条第1項の規定による建設業（土木工事業）許可済であることを証する書類（ただし、同法施行令第1条の2により500万円未満の工事に係るものを除く。）	○	○
	2 法人の登記事項証明書	○	—
	3 事業経歴書	○	○

※1 開発面積1ヘクタール以上の場合添付

※2 分譲目的の場合添付

※3 市長が必要と認める場合添付

別表 4

法第 3 4 条各号に関する申請に必要な図書

各号	内 容	必 要 な 図 書 (標準的な例)
第 1 号	社会福祉施設 医療施設	1 配置図 (S:1/500 以上) 2 建物の平面図 (S:1/100) 3 当該施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たすものであることを証明する書類
	日用品店舗等	1 配置図 (S:1/500 以上) 2 建物の平面図 (S:1/100) 3 販売、加工、修理等の業務内容 4 営業に必要な免許証の写し等
第 2 号	資源の利用に必要な施設	1 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面 (S:1/500 以上) 2 施設の配置図 (S:1/500 以上) 3 利用目的、利用方法、利用対象、規模等 4 建物の平面図(S:1/100)
第 4 号	農林漁業用施設	1 利用目的、利用方法、利用対象、規模等 2 生産地との関係、取扱量 3 配置図 (S:1/500 以上) 4 建物の平面図 (S:1/100)
第 6 号	中小企業団地	1 全体計画図 (S:1/500) 2 事業の概要を説明する書類 3 配置図 (S:1/500 以上) 4 建物の平面図 (S:1/100)
第 7 号	関連工場	1 既存工場に関する申告書 (業種、業態、工程、原料、製品名) 2 申請工場に関する申告書 (業種、業態、工程、原料、製品名) 3 両工場の関連を説明する書類 (作業工程及び原材料、製品等の輸送等) 4 全体計画平面図 5 配置図 (S:1/500 以上)
第 8 号	火薬庫	1 周辺建物用途別現況図 (S:1/2,500~3,000) 2 配置図(S:1/500 以上) 3 建物の平面図 (S:1/100) 4 火薬類の貯蔵に関する概要
第 9 号	市街化区域に 建築が困難な もの (給油所等)	1 配置図(S:1/500 以上) 2 建物の平面図 (S:1/100) 3 業務内容を説明する書類
第 13 号	既存権利届	1 区域決定前に既得権を有していたことを証する書類 (登記事項証明書、所有権以外の権利を有していたことを証する書類、農地転用許可証等) 2 申請者の職業 (法人にあっては業務の内容) に関する書類 (自己の居住用の場合は除く。)
第 14 号	準公益的施設	1 自治組織の範囲、分布等の状況を示す図面 (:1/2,500~3,000)

	2	利用目的、利用方法、利用対象、規模等
調剤薬局	1	保険薬局指定申請協議（保険薬局事前相談申出書）
社会福祉施設 医療施設 学校関係施設	1	当該市街化調整区域に立地しなければならない理由を示す書類
	2	当該施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たすものであることを証明する書類

別表 5

設計製図凡例

名 称	記 号	名 称	記 号
方 位		間知ブロック積擁壁	KH=2.5
開発区域境界線		重力式擁壁	RCH=3.0
工区境界		R C 擁壁	RCH=3.0
街区番号	<p>街区番号 1-1 計画高 FH = m² 敷地面積</p> <p>共用 用途 計画高 FH = m² 敷地面積</p> <p>公園 公共・公益 施設の名称 計画高 FH = m² 敷地面積</p>	消防水利施設	消火栓 防火水槽は実在の形にする。
宅地番号		階 段	
公共公益用地		ガードレール	
造成計画高		ガードフェンス	
敷地面積		落石防護柵	
B M	<p>TBM H=10.00</p>	車 止 め	可動式又は固定式
位 置		<p>暗 渠</p> <p>円 形 内 径</p> <p>馬 蹄 形 巾×高さ</p> <p>矩 形 巾×高さ</p> <p>卵 形 呼 び 名</p>	
高 さ			開 渠
道路番号及び巾員	L形側溝及び寸法 L-		
測 点	LU形側溝及び寸法 LU-		
勾配、延長	$i=30\%$ $l=30.00$	グレーチング側溝	巾×高さ
変化点		その他の開渠	巾×高さ
縦断曲線	LV.C.L=20.00		
法面、勾配、高さ	1:2 DH=3.0		

名 称	記 号	名 称	記 号
柵 類		有孔ヒューム管	
管 番 号	 	盲 集 水 柵	
管 径		給 水 管	
勾 配		境 界 杭	
管 延 長		街 渠 柵	
流 水 方 向		現 況 保 存	
雨 水 管 渠		表 土 除 去	
汚 水 管 渠		斜 面 段 切 (斜面に盛土をする場合で) (段切の必要のある部分)	
合 流 管 渠		公 園、緑 地 (広 場)	
既 設 管 渠		芝 工	
横 断 暗 渠		鉄 線 蛇 籠 工 フ ト ン 籠 工	
雨 水 円 形 人 孔		格 子 枠 工 ブ ロ ッ ク 工	
汚 水 円 形 人 孔		張 ブ ロ ッ ク 工	
雨 水 角 型 人 孔		供 給 処 理 施 設	
汚 水 角 型 人 孔		樹 木	
礫 暗 渠			
蛇 籠 暗 渠			

別表 6

設計図の作成要領

(※注 設計図には設計者が記名捺印すること。)

図面名称	縮 尺	明示すべき事項	備 考
位 置 図	1/25,000 以 上	1 方 位 2 開発地域（朱書き） 3 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称 4 各鉄道駅からの交通機関の系路名称 5 開発区域内において排水される雨水・汚水の流末、河川への系路 6 用途地域及びその他規制区域等	・地図（地形図）に表示のこと。 ・規制区域等は、開発区域及びその周辺について図示のこと。
附近見取図	1/2,500 1/3,000 以 上	1 方 位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 土地の形状 4 県界及び市町界と名称 5 市町の区域内の町又は字の境界と名称 6 都市計画区域界と名称	・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・現況図にまとめて図示してもよい。
現 況 図	1/1,000 以 上	1 方 位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 道路・河川・水路の幅員 4 地形（等高線は2mの標高差を示すもの） 5 開発区域内及びその周辺の公共・公益施設の位置及び形状 6 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 7 現況写真との照合符号と撮影方向 8 樹木又は樹木の集団及び切土又は盛土を行う部分の表土の状況	・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあっては規模が1ヘクタール以上の開発行為について記載すること。 ・道路は茶色、水路は水色の各々淡色で色別すること。

土地利用計画図	1/1,000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 工区界 4 道路の位置、形状、幅員 5 公共・公益的施設の位置及び形状 6 予定建築物等の敷地の形状、面積 7 敷地に係る予定建築物の用途 8 樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状 9 凡例 	<ul style="list-style-type: none"> ・予定建築物の用途は住宅、共同住宅、店舗、〇〇工場と具体的に各敷地ごとに記入すること。 ・道路は茶色（セットバック部分は黄色）、水路は水色、擁壁は紫色、公園は緑色の各々淡色で色別すること。
求積図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の全面積 3 道路・水路・公園、広場等の公共・公益的施設を区別した空地の面積 4 工区別の面積 	<ul style="list-style-type: none"> ・求積表の代わりに求積書を添付してもよい。
造成計画平面図	1/1,000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 切土又は盛土及び表土復元部分の色別 4 がけ・擁壁・法面の位置、形状及び記号 5 道路の位置、形状、延長、角切長さ、幅員、勾配及び記号 6 道路の中心線とその測点及び計画高 7 敷地の形状及び計画高 8 街区の長辺及び短辺の長さ 9 公園・緑地その他公共用の空地及び公益的施設の位置、形状、規模及び名称 10 工区界 11 地形（現況線） 12 縦横断線の位置及び記号 13 ベンチマークの位置及び高さ 14 消防水利施設の名称、位置及び形状 15 遊水地（調整池）の位置及び形状 16 凡例 	<ul style="list-style-type: none"> ・現況線は細線で記すこと。（等高線は2メートルの標高差を示してください。） ・道路、擁壁、のり、公園等を色別すること。 ・道路は茶色（セットバック部分は黄色）、水路は水色、擁壁は紫色、公園は緑色の各々淡色で色別すること。 ・開発区域は構造物で明示すること。
切盛分布図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 切土・盛土・表土の復元をする土地の部分 	<ul style="list-style-type: none"> ・切土部は黄色、盛土部は緑色、表土復元部は桃色の各々淡色で色別すること。
造成計画縦横断面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 縦横断面線記号 2 区域境界位置 3 基準線（DL） 	<ul style="list-style-type: none"> ・現況線は細く、計画線は太く表示すること。

		4 現地盤面及び計画地盤面 5 切土・盛土・表土復元の色別 6 がけ・擁壁・道路の位置、形状及び記号 7 ボックスカルバート、暗渠排水、その他構造物の位置、形状及び記号 8 法面の位置、形状及び保護の方法	・切土部は黄色、盛土部は緑色、表土復元部は桃色の各々淡色で色別すること。 ・区域境界付近の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
排水施設 計画平面図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 排水施設の位置、種類、形状、材料及び内 のり寸法、勾配 4 水の流れの方向 5 吐口の位置 6 放流先河川、水路の名称 7 排水施設の記号 8 流量計算書との照合符号 9 道路、公園その他の公共・公益的施設及び 予定建築物の敷地等の計画高 10 汚水処理場の位置、形状 11 凡 例	・放流先図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
給水施設 計画平面図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 給水施設の位置、種類、形状、材料及び内 のり寸法 4 取水方法及び位置 5 消火栓の位置及び種類 6 ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置及 び形状	・取水方法及び位置の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
道路計画 縦断面図	1/500 以上	1 測 点 2 勾 配 (%) 3 計画地盤図 4 計画地盤高 5 短距離及び追加距離 6 基準線 (DL) 7 道路記号	・区域外取付道路との関連の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
排水施設 縦断面図	1/500 以上	1 測 点 2 排水渠勾配及び管径 3 管底高 4 人孔種類、位置及び記号	・道路計画縦断面図にまとめて図示のこと。

		5 人孔間距離 6 基準線 (DL) 7 排水施設記号	
がけの断面 図	1/50 以上	1 がけの記号 2 がけの高さ及び勾配 3 土質 (土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ) 4 がけ面の保護の方法 5 現地盤面 6 がけの前後の地盤面	・現況線は細く、計画線は太く表示のこと。
擁壁の断面 図	1/50 以上	1 擁壁の記号 2 擁壁の寸法及び勾配 3 擁壁の材料の種類及び寸法 4 裏込コンクリートの品質及び寸法 5 透水層の位置及び寸法 6 水抜穴の位置、材料及び内径寸法 7 基礎構造の種類と寸法 8 基礎地盤の土質 9 基礎くいの位置、材料及び寸法 10 擁壁を設置する前後の地盤面	・鉄筋コンクリート擁壁造のときは配筋図が必要です。
排水施設構造 図	1/50 以上	1 排水施設の記号 2 開渠、暗渠、会所、落差工、吐口等 3 放流先河川、水路の名称、断面、水位 (低水位、高水位) 及び吐口の高さ	・鉄筋コンクリート造のときは配筋図が必要です。
道路構造図	1/50 以上	1 道路の記号 2 道路の幅員構成 3 横断勾配 (%) 4 路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法 5 道路側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法	・排水施設構造図にまとめて図示してもよい。
工作物構造 図	1/50 以上	1 施設の名称及び記号 2 施設の寸法、材料の詳細	・橋梁、終末処理施設、消防水利施設等
防災計画図	1/2,500 以上	1 方 位 2 開発区域の境界 (朱書き) 3 等高線 4 計画道路位置 5 断切位置 6 表土除去範囲 7 ヘドロ除去範囲及び除去深さ 8 工事中の雨水排水系路及び沈砂池	・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならぬ。 ・防災計画説明書を添付して提出のこと。

		9 防災施設の位置、形状、寸法及び名称 10 防災施設の設置時期及び期間 11 凡 例	
排水流域図	1/1,000 以上	1 方 位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 集水系統ブロック別に色分け 4 地表水及び排水施設の水の流れの方向 5 流量計算書との照合符号	・区域外の集水状況を 図示できる範囲で外 周区域を包括したも のでなければならない。 ・排水施設計画平面図 にまとめて図示して もよい。

別表7 日常生活関連業務〔法第29条第1項第11号（令第22条第6号）・法第34条第1号〕一覧表

（分類は、日本標準産業分類（平成19年11月改定）による。）

大分類Ⅰ 卸売業、小売業のうちで該当するもの

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる 業種の例示	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	571 呉服・服 地・寝具 小売業	5711 呉服・服 地 小売業		呉服店、反物、帯小、服地、小 ぎれ、裏地、らしや小売業。 下着類、くつ下、足袋等は (5792)	○	○
		5712 寝具小売 業		ふとん、毛布、ふとん地、敷 布、蚊帳、ふとん綿小売業	×	×
	572 男子服小 売業	5721 男子服小 売業	既製、注文を 問わぬ	テーラーショップ。 顧客所有の布地による仕 立、加工は（7931）	○	○
	573 婦人・子 供服小売 業	5731 婦人服小 売業	既製、注文を 問わぬ	婦人服小売、婦人服仕立、洋 裁店。 顧客所有の布地による仕 立、加工は（7931）	○	○
		5732 子供服小 売業	既製、注文を 問わぬ	子供服小売、子供服仕立業	○	○
574 靴・履物 小売業	5741 靴小売業	各種靴類	靴、ゴム靴、地下足袋小売 業。中古靴小売は（6098）、 靴修理は（9093）	○	○	

		5742 履物小売業（靴を除く）		げた屋,草履,スリッパ小売業	○	○
	579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5791 かばん・袋物小売業		かばん,ハンドバック,袋物,トランク小売業	○	○
		5792 下着類小売業			○	○
		5793 洋品雑貨,小間物小売業		洋品店,装身具,ワイシャツ,ふろしき,タオル,足袋,靴下小売業	○	○
		5799 他に分類されないもの		洋傘,和傘,ステッキ,白衣小売業	○	○
58 飲食品小売業	581 各種食料品小売業	5811 各種食料品小売業	各種食料品を一括して小売する	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,野菜小売業	○	○
		5822 果実小売業		果物屋,果実小売業	○	○
	583 食肉小売業	5831 食肉小売業（卵,鳥肉を除く）		肉屋,獣肉,塩臓肉,冷凍肉,肉製品小売業	○	○
		5832 卵,鳥肉小売業		卵,鳥肉小売業	○	○
	584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業		魚屋,鮮魚,貝類,かき,川魚,食用かえる,冷凍魚小売業	○	○
	585 酒小売業	5851 酒小売業		酒屋	○	○
	586 菓子・パン小売業	5861 菓子小売業（製造小売）	製造小売	洋菓子,和菓子,干菓子,駄菓子,せんべい,あめ,ケーキ,饅頭,餅,アイスクャンデー小売業	×	×
		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）	製造小売	パン小売業。 調理パン小売は(5895)	×	×
5864 パン小売業		製造小売でないもの	○		○	

	589 その他の 飲食料品 小売業	5891	コンビニ エンス ストア(飲 食 料品を中心 とするもの)		コンビニエンスストア	○	○
		5892	牛乳小売 業		牛乳小売業,牛乳スタンド	○	○
		5893	飲料小売 業		清涼飲料,ミネラルウオー タ小売業	○	○
		5894	茶類小売 業		茶,こぶ茶,コーヒー,ココ ア,紅茶,麦茶小売業	○	○
		5895	料理品小 売業	主として各 種の料理品 (折詰料理, 惣菜など)の 小売	惣菜屋,折詰,揚物小売業,弁 当仕出屋,調理パン小売業, 駅弁売店	○	○
		5896	米穀類小 売業		米麦,雑穀,豆類小売業	○	○
		5797	豆腐・か まぼこ等 加工食品 小売業	製造小売で ないもの	豆腐,こんにゃく,納豆,つく だ煮,漬物,たいみそ,ちく わ,おでん材料小売業	○	○
		5898	乾物小売 業	水産物,農産 物の乾物	乾物屋,干魚,干びょう,ふ, 乾燥野菜,こうや豆腐小売 業	○	○
		5899	他に分類 されない 飲食料品 小売業		氷,インスタントラーメン, 乳製品,調味料(塩,味噌,醬 油,食酢,砂糖,食用油脂)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		自動車(新車)小売業	×	×
		5912	中古自動 車小売業		中古自動車小売業	×	×
		5913	自動車部 品・附属 品小売業		自動車部品,附属品,自動 車タイヤ小売業	×	×
		5914	二輪自動 車小売業		二輪自動車,スクーター, 原動機付自転車小売業	○	○
	592 自転車小 売業	5921	自転車小 売業		自転車,リヤカー,自転車部 品,付属品,自転車タイヤ, チューブ小売業	○	○

	593 機械器具 小売業	5931 電気機械器具小売業	中古品を除く	家庭用電気機械器具小売業	×	○
		5932 電気事務機械器具小売業	中古品を除く	電気事務機械器具小売業	×	○
		5933 中古電気製品小売業			×	○
		5939 その他の機械器具小売業		ガス器具, ミシン, 石油ストーブ, 度量衡器, 浄水器小売業	×	○
60 その他の 小売業	601 家具, 建具 畳小売業	6011 家具小売業		家具, 洋家具, 和家具, いす, 机, 卓子, ベッド, 本箱小売業	×	×
		6012 建具小売業		建具, 木製建具, 金属製建具小売業	×	×
		6013 畳小売業		畳, ござ, 花むしろ小売業	×	×
		6014 宗教用具小売業		仏具, 神具小売業	×	×
	602 じゅう器 小売業	6021 金物小売業	家庭用その他各種の金属雑貨の小売, バケツ, じょうろの板金製品の製造小売を含む	金物店, 刃物, くぎ, ほうろう鉄器, アルミニウム製品, 鋳前小売業	○	○
		6022 荒物小売業		荒物屋, 日用雑貨, ほうき, ざる, たわし, バスケット小売業	○	○
		6023 陶磁器・ガラス器小売業		瀬戸物, 焼物, 土器, 陶器, 磁器, ガラス器小売業	○	○
		6029 他に分類されないじゅう器小売業		漆器, 茶道具, 茶器小売業	×	×
603 医薬品・化粧品小	6031 ドラッグストア		ドラッグストア	○	○	

売業	6032	医薬品小売業(調剤薬局を除く)		薬局,薬店漢方薬,生薬,薬種小売業	○	○
	6033	調剤薬局		薬局,ファーマシー(調剤を主とするもの)	×	×
	6034	化粧品小売業		化粧品,香水,香油,おしろい,整髪料,石けん小売業 化粧品道具小売は(5793)	○	○
604 農耕用品小売業	6041	農業用機械器具小売業		農機具,すき,くわ,鳥獣害防除器具,畜産用機器,養蚕用機器,耕うん機,ハンドトラクター小売業	×	○
	6042	苗・種子小売業		種苗,苗木,種子小売業	×	○
	6043	肥料・飼料小売業		化学肥料,有機質肥料,複合肥料,飼料,農薬小売業	×	○
605 燃料小売業	6051	ガソリンスタンド		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)		薪炭,練炭,石炭,プロパンガス,灯油小売業	○	○
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,古本屋,楽譜小売業。 貸本屋は(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,ふすま紙,障子紙,帳簿類,ノート,万年筆,鉛筆,ペン,インキ,製図用具,そろばん小売業	○	○
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		運道具,スポーツ用品,ゴルフ,釣具,スポーツ用靴小売業	×	○
	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,娯楽用品小売業	○	○

	6073	楽器小売業		洋楽器,ピアノ,和楽器,三味線,レコード,ミュージックテープ,CD小売業	×	○	
608	写真機・写真材料小売業	6081	写真機・写真材料小売業	写真機,写真感光材料小売業。 フィルム現像,焼付は(7993)	×	○	
		6082	時計・眼鏡・光学機械小売業	時計屋,眼鏡小売業。 時計修理は(9092) 眼鏡修理は(9099)	○	○	
609	他に分類されない小売業	6091	ホームセンター	ホームセンター	×	×	
		6092	たばこ・喫煙具専門小売業	専ら煙草,喫煙具を小売するもの	たばこ,喫煙具専門小売店。 たばこ・喫煙具の小売と他の商品の小売を兼ねているものは他の商品によって分類される。	○	○
		6093	花・植木小売業		花屋,切花小売業,フローリスト。 造花小売は(6099), 苗木小売は(6042)	×	○
		6094	建築材料小売業		木材,セメント,板ガラス,ブロック小売業	×	×
		6095	ジュエリー製品小売業		宝石,金製品,銀製品,装身具小売業(貴金属製のもの)	×	×
		6096	ペット・ペット用品小売業		ペットショップ,愛がん用動物,観賞用魚小売業	×	×
		6097	骨とう品小売業		骨とう品小売業	×	×
		6098	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,古運道具,中古靴,中古レコード小売業	×	×
		6099	他に分類されない小売業		美術品,名刺,印判,帆布,造花,標本,旗ざお,碑石小売業	×	×

大分類N 生活関連サービス業、娯楽業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	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	衣服などを原型のまま洗濯する事業	洗濯業,クリーニング業,ランドリー業	○	○
				クリーニング工場	×	×
		7812 洗濯物取次業		洗濯物取次所,クリーニング取次所	×	×
		7813 リネンサプライ業	繊維製品を洗濯し,使用させるために貸与し,使用後回収して洗濯し,これをくり返し行う	リネンサプライ業,貸おむつ業,貸おしぼり業。 貸ふとん業は(7099)	×	×
	782 理容業	7821 理容業		理髪店,床屋,理容院	×	○
	783 美容業	7831 美容業		美容院,髪結業,ビューティサロン	×	○
	784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業		銭湯業,ふろ屋	×	○
	785 その他の公衆浴場業	7851 その他の公衆浴場業		温泉浴場,蒸し風呂,ソープランド業	×	×
	789 その他の洗濯,理容,美容,浴場業	7891 洗張・染物業	衣服などを分解し,洗張,湯のし,しみ抜き,又は衣類,織物などの染色を行う	洗張業,湯のし業,しみ抜き業	×	×
				染物業,京染屋,染直し業		
	7892 エステティック業		エステティックサロン	×	×	

		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,コインラ ンドリー,マニキュア業,ネ イルサロン	×	×				
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	個人持ちの 材料で衣服 の裁縫,衣服 の修理を行 う	衣服裁縫業,衣服修理業	○	○		
		794	物品預り 業	7941	物品預り 業		自転車預り業 手荷物預り業,荷物一時預 り業,コインロッカー業	×	○		
		795	火葬・墓 地管理業	7951	火葬業				×	×	
				7952	墓地管理 業				×	×	
		796	冠婚葬祭 業	7961	葬儀業			斎場	×	×	
				7962	結婚式場 業			結婚式場業	×	×	
				7963	冠婚葬祭 互助会			冠婚葬祭互助会	×	×	
		799	他に分類 されない 生活関連 サービス 業	7991	食品賃加 工業	家庭消費用 として原料 個人持ちの 粉及び穀類 などを賃加 工する		小麦粉賃加工 精米賃加工	×	○	
				7992	結婚相 談,結婚 式場紹介 業					×	×
				7993	写真現 像・焼付 業	専らフィル ム現像,焼 付,引伸を行 う		写真現像,焼付業,DPE取次 業	×	×	
				7999	他に分類 されない			易断所,観光案内所,靴磨き 業,運転代行業	×	×	

		その他の生活関連サービス業		古綿打直し業		
--	--	---------------	--	--------	--	--

大分類R サービス業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	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		(道路運送車両法第77条に規定する認証工場としての自動車修理工場について)	×	○	
		8919 その他の自動車整備業					
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)		農業用トラクター修理業	×	×	
				機械修理業, 内燃機関修理業, ミシン修理業			
		9012 建設・鉱山機械整備業		建設機械整備業, 鉱山機械修理業	×	×	
	902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業	(9021)のうち家庭用電気機械器具の修理をするもの		ラジオ修理業, テレビ修理業	○	○
				その他の修理をするもの	変圧器修理業		
	903 表具業	9031 表具業			表具業, ふすま張業	×	×
	909 その他の修理業	9091 家具修理業	9091 家具修理業		家具修理業, いす修理業	×	×
9092 時計修理業				時計修理業	○	○	
9093 履物修理業				靴修理業, げた修理業	○	○	

		9094	かじ業		かじ業,農機具修理業(手工鍛造によるもの)	×	○
		9099	他に分類されない修理業	(9099)のうち自転車修理業,金物修理業	自転車修理業,自転車タイヤ修理業,金物修理業	○	○
				その他の修理をするもの	楽器修理業,かばん・袋物修理業,のこぎり目立業		

大分類Q 複合サービス業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
87 協同組合(他に分類されないもの)	871 農林水産業等協同組合(他に分類されないもの)	8711 農業協同組合		農協(各種事業を行うもの)	×	○
		8712 漁業協同組合		漁協(各種事業を行うもの)	×	○
		8713 水産加工業協同組合			×	○
		8714 森林組合			×	○
	872 事業協同組合(他に分類されないもの)	8721 事業協同組合		織物協同組合 ニット工業協同組合	×	○

大分類P 医療,福祉のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
83 医療業	835 療術業	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		あん摩業,マッサージ業,指圧業,はり業,きゅう業,柔道整復業	×	○
		8359 その他の療術業		温泉療法業,太陽光線療法業,催眠療法業	×	×

久留米市開発審査会付議基準

根拠法令	号数	項 目	報告事項
・法 34 条 14 号 ・法 42 条 1 項 ただし書 ・法 43 条 1 項 (令 36 条 1 項 3 号)	1 号	収用対象事業の施行に伴う移転に係る建築物	
	2 号	社寺仏閣・納骨堂、その他の宗教活動上の施設	
	3 号	既存事業所等の社宅、寮等	
	4 号	準公益的な施設	
	5 号	介護老人保健施設	
	6 号	技術先端型業種の工場等	
	7 号	調剤薬局	
	8 号	廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定める産業廃棄物処理施設	
	9 号	市紛争防止条例に定める産業廃棄物処理施設	
	10 号	従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における開発	
	11 号	既存住宅の増改築に伴う敷地拡大	
	12 号	既存の土地利用等を適正に行うため最低限必要な管理施設	
	13 号	レクリエーション施設を構成する建築物	
	14 号	優良な有料老人ホーム	
	15 号	社会福祉施設	
	16 号	医療施設	
	17 号	学校関係施設	
	18 号	その他のもの	
	19 号	属人性のある建築物の使用者変更	○
	20 号	従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における建築物の建築等の許可	○

久留米市開発審査会付議基準

1号 収用対象事業の施行に伴う移転に係る建築物

収用事業の施行により建築物が移転・除却される場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模で建築される建築物

- (1) 申請者は、土地の全部が収用対象事業の用に供されることにより建築物の移転を余儀なくされた者であること。
ただし、残地がある場合であっても、原則として構外再築の移転補償がなされ、かつ、当該残地で再築が困難と認められる場合は、この限りでない。
- (2) 申請者は、収用対象事業の用に供される土地に存する建築物の所有者であること。
- (3) 移転が収用対象事業の施行に伴うものであることが収用証明書により確認できること。
- (4) 移転に係る建築物は、建築基準法、都市計画法等に適合するものであること。
- (5) 収用対象事業の用に供される土地が市街化区域内に存する場合は、個別具体的事情によりやむを得ないと認められるものであること。
- (6) 申請者が、利用可能な市街化区域内の土地（法第43条第1項の建築行為等の許可申請に係る審査基準3（5）ウ（従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における建築物の建築等の許可）の要件を満たす市街化調整区域内の土地であって利用可能なものを含む。）を所有していないこと。
- (7) 予定建築物の立地については、その用途及び地域の土地利用等に照らし、適切で支障がないものであること。
- (8) 申請地の敷地の規模（有効面積。敷地と道路が接する部分の長さが4メートル未満である敷地延長部分は除く。）は、従前の敷地の有効面積の1.5倍以下（申請地に残地を含む場合は、従前の敷地のうち収用対象事業の用に供される部分の面積の1.5倍以下に当該残地面積を加えた面積）又は300平方メートル以内であること。
- (9) 予定建築物の用途が従前と同一で、規模がほぼ同一（延べ面積が従前の1.5倍以下）であること。

2号 社寺仏閣・納骨堂、その他の宗教活動上の施設

当該市街化調整区域を中心とした地域社会における、住民の日常の宗教的生活に関連した施設

- (1) 当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設であるもの。
通常、既存集落等における地縁的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂を構成する建築物

が該当する。

- (2) 「その他の宗教活動上の施設」とは、原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに附属する社務所、くり等をいう。
- (3) 施設の規模、構造、設計等が、これら宗教活動上の必要性に照らして、ふさわしいもの（宿泊施設、休憩施設は含まない）。
- (4) 社寺仏閣等については、宗教活動の実態及び信者等の分布状況に照らして、当該地に立地することに合理的理由があるもの。

なお、当該施設に係る信者等の半数以上が、当該市街化調整区域に居住していること。

3号 既存事業所等の社宅、寮等

「線引き」前から市街化調整区域に存する事業所等の社宅、寮等

- (1) 対象となる事業所は、法第34条第1号から第9号までの許可を受けた開発行為に係る事業所又は当該市街化調整区域に関する都市計画が決定される前から市街化調整区域に存する事業所であること。
- (2) 当該事業所の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案して、当該地に建築することがやむを得ないと認められるもの。
- (3) 当該事業所の業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内において当該事業所に近接している場合で、かつ、市街化区域に隣接又は近接していないこと。
- (4) 予定建築物及び敷地の規模は、当該事業所の規模等からみて適切であること。

4号 準公益的な施設

地区集会所、集落青年会館、公民館等の準公益的施設

- (1) 地区集会所、集落青年会館、公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）によるものを除く。）等の建築物。
- (2) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
- (3) 利用計画、利用者等からみて適切な規模であること。
- (4) 申請地は、既存集落内又はその周辺の地域であること。

5号 介護老人保健施設

介護保険法に基づく介護老人保健施設

(社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条第3項第10号に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。)

- (1) 介護保険法(平成9年法律第123号)第94条の規定に基づく開設許可の見込みが確実であること。
- (2) 協力病院が近隣に所在する等、当該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。

6号 技術先端型業種の工場等

地域振興を図るために立地することがやむを得ないと認められる工場等

- (1) 工場等は、医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子部品・デバイス・電子回路製造業、医療用機械器具・医療用品製造業又は光学機械器具・レンズ製造業等の技術先端型業種の用に供する工場又は研究所であること。
- (2) 当該工場等は、周辺の土地利用状況、交通、雇用等を総合的に勘案してやむを得ないと認められるもの。

7号 調剤薬局

薬事法、健康保険法に基づく調剤薬局

- (1) 薬事法(昭和35年法律第145号)第5条の規定に基づく開設許可、及び健康保険法(大正11年法律第70号)第63条第3項第1号の規定に基づく保険薬局の指定について、あらかじめ、それぞれの所管部局と十分な協議を行うこと。
- (2) 立地要件は、原則として市街化区域に隣接していないこと。
- (3) 開発区域の面積は、必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。

8号 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定める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施行令第7条列举の産業廃棄物処理施設で、都市計画に

においてその敷地の位置が決定しているもの等

廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）第7条各号に掲げる産業廃棄物処理施設で、都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの又は建築基準法第51条ただし書の規定により、特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可したもの。

9号 市紛争防止条例に定める産業廃棄物処理施設

久留米市産業廃棄物処理施設の設置に係る紛争の予防及び調整に関する条例に定める産業廃棄物処理施設のうち、一定のもの

(1) 久留米市産業廃棄物処理施設の設置に係る紛争の予防及び調整に関する条例（以下「市紛争防止条例」という。）に定める産業廃棄物処理施設のうち、再生利用を促進するために不可欠な施設として次に掲げるもので、市紛争防止条例に基づく手続きを終了し、かつ、環境保全協定の締結に至ったもの。

汚でい発酵施設	処理能力	5トン/日を超えるもの
木くず発酵施設	処理能力	5トン/日を超えるもの
動植物性残さ発酵施設	処理能力	5トン/日を超えるもの
ガラスくず及び陶磁器くず破碎施設	処理能力	5トン/日を超えるもの

(2) 市街化区域の工業系用途地域内に適地がないなど、市街化調整区域内に立地することがやむを得ないと認められること。

(3) 開発区域の位置は、処理対象廃棄物の発生場所（原則として処理量全体の過半が当該都市計画区域から発生する廃棄物であること）及び産業廃棄物の搬入・搬出経路等を考慮し、合理的な位置と認められること。

また、現在及び将来の土地利用計画上支障がなく、かつ周辺の土地利用との整合が図られるものであること。

(4) 施設の規模は、処理量、駐車スペース、保管場所等を考慮し、適切な規模であること。

(5) 環境保全協定に基づき、騒音、粉塵、振動、悪臭、煤塵等に関する適切な環境保全対策が講じられていること。

(6) 開発区域は、通行車両等を勘案し、通行の安全上支障のない幅員6m以上の道路に接していること。

10号 従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における開発

従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地（概ね50戸以上の集落内での「線引き」

前からの宅地)における、一定の場合の開発を伴う建築物

- (1) 付議基準 20 号(従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における建築物の建築等の許可)の(1)から(3)までの要件を満たす土地において行うものであること。
- (2) 開発行為を伴わない建築行為のみでは、不整形な土地利用をもたらすこととなるもの等について対象とする。
- (3) 建築物の用途は、第2種低層住居専用地域内で建築できるものであり、その高さは12メートル以下であること。

11号 既存住宅の増改築に伴う敷地拡大

既存住宅の増改築のためやむを得ない場合における敷地の拡大

- (1) 敷地拡大についてやむを得ない事情(従前の敷地が狭小又は不整形、世帯員の増加等)が認められること。
- (2) 拡大する敷地は従前の敷地と隣接していること。
- (3) 拡大後の敷地面積(有効面積をいう。従前の場合も同様。)は、原則として、従前の1.5倍以内(ただし500平方メートルを超えないこと)又は200平方メートル以内であること。
- (4) 対象となる増築又は改築(以下、単に増改築という。)は、当該市街化調整区域に関する都市計画が決定された際現に存する建築物又は当該都市計画決定後適法に建築された自己用住宅(専用住宅又は併用住宅)に係るものであること。
- (5) 増改築後の住宅の用途は、併用住宅を専用住宅とする場合を除き、従前と同一であること。

12号 既存の土地利用等を適正に行うため最低限必要な管理施設

既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置

- (1) 対象となるのは、露天の資材置場、作業場、有料駐車場等又は自動車、墓石等の露天展示場等において設置する監視所、料金所、休憩所、便所、管理棟等の管理施設。
- (2) 予定建築物の延床面積は、概ね30平方メートル以下であること。
- (3) 露天展示場等の立地については、原則として、法第34条第9号に係る指定路線沿いとし、当該道路から交通上支障なく出入りできる位置にあること。
また、当該展示場等の敷地面積は、概ね500平方メートル以内であること。
- (4) 新たな土地利用における管理施設の設置についても同様に取り扱う。

13号 レクリエーション施設を構成する建築物

市街化調整区域における自然的土地利用と調和の取れたレクリエーションのための施設を構成する建築物

- (1) 自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の法令に適合するものであること。
- (2) 予定建築物は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最小限不可欠な施設であり、当該事業の趣旨に沿った適切な内容の建築物
 - イ キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であつて地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物で、次の各要件を満たすもの
 - (ア) 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
 - (イ) 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つて周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - (ウ) 用途の変更が容易なものでないこと。
 - ウ 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物で、次の各要件を満たすもの。
 - (ア) 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。
 - (イ) 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。

14号 優良な有料老人ホーム

有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであつて、その立地がやむを得ないと認められるもの

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

- ア 当該施設の設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は県が当該指針を参考に策定する指導指針等が適用される場合にあつては同基準に適合しており、かつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。

- イ 当該施設に係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであること。(分譲方式のものは老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームには当たらないことから認められない。)
- ウ 当該施設が市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であって適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不相当であること。
- エ 当該施設の立地につき、市の福祉施策及び都市計画の観点から支障がないと認められるものであること。

15号 社会福祉施設

社会福祉施設のうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なもの

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であって、次に掲げる全ての要件を満たすもの。

- (1) 設置及び運営が国の定める基準に適合するもの。
- (2) 当該施設の位置、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、かつ、市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取れたものであること。
- (3) 次のいずれかに該当するもの。
 - ア 近隣に關係する医療施設、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持つ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
 - イ 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
 - ウ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められるなど、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
- (4) 事前に当該社会福祉施設担当部局と協議を行い、設置許可又は認定の見込みがあること。
- (5) 当該社会福祉施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たす施設であること。
- (6) 予定建築物の床面積は、当該事業を行うにあたって必要最低限の規模であること。
- (7) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- (8) 予定建築物の高さは、原則として12メートル以下であること

16号 医療施設

病院、診療所、助産所のうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なもの

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であつて、次に掲げる全ての要件を満たすもの。

- (1) 設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであること。
- (2) 当該施設の位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整が取れたものであること。
- (3) 次のいずれかに該当すること。
 - ア 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。
 - イ 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
 - ウ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合
- (4) 事前に当該医療施設担当部局と協議を行い、設置許可又は認定の見込みがあること。
- (5) 当該医療施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たす施設であること。
- (6) 予定建築物の床面積は、当該事業を行うにあたって必要最低限の規模であること。
- (7) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- (8) 予定建築物の高さは、原則として12メートル以下であること

17号 学校関係施設

学校関係施設のうち、その立地がやむを得ないと認められるもの

主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、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、次に掲げるいずれの要件にも該当するもの。

- (1) 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるもの。
- (2) 当該施設の位置、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、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- (3) 事前に当該学校施設担当部局と協議を行い、設置許可の見込みがあること。
- (4) 当該学校施設担当部局が定める設置基準、認定基準を満たす施設であること。
- (5) 予定建築物の床面積は事業を行うにあたって必要最低限の規模であること。
- (6) 開発区域の面積は、事業内容及び必要な駐車スペース等を勘案して、適切な規模であること。
- (7) 予定建築物の高さは、校舎等は原則として12メートル以下、体育館はその利用状況から勘案して適切な高さであること。

18号 その他のもの

申請の内容が1号から17号までの基準に概ね該当する内容であり、かつ、具体的にやむを得ない事情があるもの

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又は建築物の建築について、その目的、規模、位置等を総合的に検討し、特に市長がやむを得ないと認めたもの。

19号 属人性のある建築物の使用者変更 報告事項

農家住宅、分家住宅等属人性のある建築物の、一定の場合における、一般承継人以外への使用者変更

- (1) 対象となるのは、次に掲げる、属人性のある（建築物を適法に使用できる者が限定される）建築物の使用者の変更
 - ア 「既存権利の届出による建築物」の、一般承継人以外の者への使用者変更
 - イ 「農家又は非農家の分家住宅」又は「既存集落内の自己用住宅」の、一般承継人以外の者への使用者変更
 - ウ 「農林漁業従事者用住宅」の、一般承継人以外の者への使用者変更
- (2) 使用者が変更することについて、真にやむを得ない事情があると認められるものであること。
- (3) 用途の変更を伴わないこと。
- (4) 次のいずれかに該当するものであること。
 - ア その建築後、原則として5年を経過しており、その間適法に使用されているもの
 - イ 建築後、建築主による使用期間が5年未滿に建築主に破産や倒産等の事由が発生し、当該建築物を売却する必要がある場合で、使用用途の変更をせずに一般承継人以外の者に使用者を変更するもの
 - ウ その建築後、建築主による使用期間があり、20年を経過しているもの

20号 従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地における建築物の建築等の許可 報告事項

従来の「建築許可不要宅地」の要件を満たす土地（概ね50戸以上の集落内での「線引き」前からの宅地）における建築物

- (1) 申請地は、市街化区域から4キロメートル以内の地域に存すること
- (2) 申請地は、建築物の敷地から建築物の敷地までがおおむね50メートル以内の距離で連続し、集落（おおむね50戸以上）を形成している地域に存すること。
「建築物」には、車庫、物置その他の附属建築物は含まないが、工場、学校等住宅以外の建築物を含む。
- (3) 申請地は、市街化調整区域に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された（以下、これらを「線引き」という。）際既に宅地であった土地であることが、次のいずれかにより確認できること。
 - ア 土地の登記事項証明書による確認は、地目が、線引き前（表題部「登記の日付」欄により確認）より引き続き宅地であること。
なお、当該土地の「登記の日付」が、分筆のため線引き後となっているものは、分筆前の地番の土地が、線引き前から宅地となっていること。
 - イ アの登記事項証明書による確認ができない場合は、次の資料等を総合的に勘案して確認できるものであること。
 - (ア) 当該土地が、線引き時点で「宅地並み課税」されていたことを証する固定資産課税証明書（ただし、申請時まで継続して宅地（並み）課税されていること。また、線引き時点で申請地に建築物があった場合は、建物の評価証明書において建築年月日（線引き前）が記されたもの）
 - (イ) 当該土地に係る農地法による農地転用許可書（許可日が線引き前のもの）の写し又は農業委員会の証明書
 - (ウ) 当該土地に建築された建物の登記事項証明書（登記の日付が線引き前のもの）
 - (エ) 当該土地に建築された建物に係る建築基準法による検査済証（日付が線引き前のもの）
 - (オ) 線引きの際撮影した当該土地が、宅地と判別できる航空写真
- (4) 当該許可の申請に係る建築物の用途は、第2種低層住居専用地域内で建築できるものであり、その高さは12メートル以下であること。
- (5) (1) から (4) の要件を満たしていても、開発行為を伴う場合には、開発許可を受けなければならない。