

都市計画法に基づく

開発許可等事務の手引

平成 2 9 年 4 月

茅ヶ崎市都市部開発審査課

「都市計画法に基づく開発許可等事務の手引」について

行政運営における公正の確保と透明性の向上を図り、開発許可制度を適切に運用していくために「都市計画法に基づく開発許可等事務の手引」を作成するものです。

なお、本手引については、行政手続法第5条に基づく審査基準として使用するものも含んでいます。

第1章 開発許可制度の概要

1. 開発許可制度の趣旨	1
2. 茅ヶ崎市における開発許可制度の施行	1
3. 開発許可事務の流れ概要図	3

第2章 用語の解説及び運用 5

第3章 開発行為について（法第4条第12項）

1. 開発行為について	1 0
2. 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の取扱いに係る運用基準	1 2
3. 開発行為の一連性の判断基準	1 9
4. 開発行為における自己用・自己用外等の判断	2 3
5. 山林現況分譲等における開発行為の取扱基準	2 4

第4章 開発行為の制限

1. 開発行為の許可について（法第29条第1項）	2 6
2. 開発許可の基準について（法第33条）	3 5
3. 市街化調整区域内における基準について（法第34条）	3 7
(1) 市街化調整区域内における基準	3 7
(2) 「都市計画法第34条第1号」の運用基準（別添1）	4 0
(3) 「都市計画法第34条第7号」の運用基準（別添2）	4 4
(4) 沿道施設である給油所に係る 「都市計画法第34条第9号」の運用基準（別添3）	4 7
(5) 沿道施設である休憩所に係る 「都市計画法第34条第9号」の運用基準（別添4）	4 8
4. 茅ヶ崎市開発審査会提案基準	4 9
提案基準 1：市街化調整区域内に存する事業所のための従業員宿舍	5 0
提案基準 2：市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舍	5 1
提案基準 3：農家等の世帯構成員が分家する場合の住宅等	5 2
提案基準 4：法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に 類する建築物	5 7
提案基準 5：収用対象事業の施行により立ち退く場合において、 これに代わるべきものとして建築される建築物	5 8
提案基準 6：建築物の建替え等	6 0
提案基準 7：第二種特定工作物以外の運動又はレジャー施設である 工作物及び墓園に必要不可欠な建築物	6 1
提案基準 8：研究施設	6 2
提案基準 9：既得権を有するもの	6 3
提案基準 10：神社仏閣及び納骨堂等	6 4
提案基準 11：ゴルフ練習場	6 5

提案基準 12 : 法第 34 条第 13 号に規定する届出の有効期間の経過するもの……	66
提案基準 13 : 既存宅地 ……………	67
提案基準 14 : 介護老人保健施設 ……………	70
提案基準 15 : 建築物の用途変更 ……………	71
提案基準 16 : 附属建築物として最低限必要な管理棟 ……………	73
提案基準 17 : 社会福祉施設 ……………	74
提案基準 18 : 医療施設 ……………	75
提案基準 19 : 学校 ……………	76
5. 工事着手の届出 (茅ヶ崎市開発行為等取扱規則第 10 条) ……………	77
6. 工事完了の検査 (法第 36 条) ……………	77
7. 工事完了公告前の建築制限 (法第 37 条) ……………	77
8. 開発行為の廃止の届出 (法第 38 条) ……………	77
9. 開発行為の変更 (法第 35 条の 2) ……………	77
第 5 章 開発許可を受けた土地における用途規制	
1. 市街化調整区域における開発許可等に係る建築物の 形態制限について (法第 41 条) ……………	78
2. 用途制限について (法第 42 条) ……………	78
第 6 章 市街化調整区域における建築行為等の許可	
1. 市街化調整区域における建築行為等の許可について (法第 43 条) ……………	79
2. 建築許可の基準について (政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ) ……………	80
3. 宅地確認制度について……………	80
第 7 章 公共施設の管理者の同意等	
1. 公共施設の管理者の同意・協議について (法第 32 条) ……………	81
2. 公共施設の管理及び帰属について (法第 39 条、法第 40 条) ……………	81
第 8 章 地位の継承	
1. 一般承継について (法第 44 条、茅ヶ崎市開発行為等取扱規則第 19 条) ……………	82
2. 特定承継について (法第 45 条、茅ヶ崎市開発行為等取扱規則第 20 条) ……………	82
第 9 章 開発登録簿	
1. 開発登録簿について (法第 46 条、法第 47 条) ……………	83
第 10 章 関係例規集	
1. 都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 ……………	84
2. 都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例と基準 ……………	89
3. 茅ヶ崎市開発行為等取扱規則 ……………	105
4. 茅ヶ崎市開発許可等事務処理要綱 ……………	110
5. 定期借地権を活用した開発行為により設置される道路の取扱いについて……………	126
6. 開発行為の変更について (法第 35 条の 2) ……………	127
7. 茅ヶ崎市開発審査会条例 ……………	129
8. 茅ヶ崎市開発審査会条例施行規則 ……………	130
9. 開発行為等に係る警察署との事前協議システム ……………	131
10. 茅ヶ崎市開発登録簿閲覧等規則 ……………	133
11. 租税特別措置法に基づく優良な宅地の造成及び 優良な住宅の新築の認定に関する規則 ……………	134
12. 茅ヶ崎市手数料条例 ……………	138
13. 茅ヶ崎市聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則 ……………	150

14. 茅ヶ崎市開発許可等の標準処理期間に関する基準	154
15. 都市計画法第34条の2第1項及び第43条第3項に 基づく国の機関との協議に係る取扱指針	156

第11章 様式

1. 都市計画法施行規則で定める様式	158
2. 茅ヶ崎市開発行為等取扱規則で定める様式	165
3. 茅ヶ崎市開発許可等事務処理要綱で定める様式	193
4. 都市計画法第32条の規定に基づく公共施設に関する同意及び協議書	208
5. 茅ヶ崎市開発審査会提案基準による様式	209
6. 租税特別措置法に基づく優良な宅地の造成及び 優良な住宅の新築の認定に関する規則で定める様式	215
7. 都市計画法第34条の2第1項及び第43条第3項に基づく 国の機関等との協議に係る取扱指針で定める様式	220
8. その他様式	226

第12章 その他

1. 神奈川県土地利用調整条例 抜粋	227
2. 茅ヶ崎市土地利用基本条例	233
3. 宅地造成等規制法について	235
4. 神奈川県環境影響評価条例の適用事業一覧	237
5. 土地の譲渡に係る税制	238
6. 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例	240
7. みどりの協定実施要綱	248
8. 市街化調整区域における産業廃棄物の処理施設等の設置に係る取扱指針	257
9. 事務処理の特例に関する条例 抜粋	260
10. 用途地域による建築制限の概要	263

第 1 章

開発許可制度の概要

第1章 開発許可制度の概要

1. 開発許可制度の趣旨

昭和30年代に始まる我が国経済の高度成長とそれに伴う産業構造の高度化は、全国的に産業と人口の激しい都市集中をもたらし、広範囲な都市化現象を引き起こした。ことに大都市周辺部においては旺盛な宅地需要が生じ、開発に適しない地域においても、いわゆる「バラ建ち」のような単発の開発が行われ、農地、山林等が蚕食的に宅地化されることによる無秩序な市街地拡散現象―いわゆるスプロール現象―が生じ、不良市街地の形成、公害の発生、公共投資の非効率化、農業の荒廃といった種々の弊害がもたらされた。

このスプロールの弊害を除去し、都市住民に健康で文化的な都市生活を保障し、機能的な都市活動を確保するためには、土地利用を土地所有者の恣意に任せず、公共の利益のため一定の制限の下に置くのが合理的であるという基本理念に基づき総合的な土地利用計画を確立して、その実現を図ることが求められてきた。こうした社会的、時代的な要請を受けて、都市計画法の大幅な改正（昭和43年6月15日公布）が行われ、開発を秩序づけて市街地の拡大に計画的な方向を与えるため、都市地域を市街化区域と市街化調整区域とに区分し、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととされた。そしてこの制度を担保するものとして設けられたものが開発許可制度である。すなわち、開発許可制度とは主に都市計画区域において、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）を許可の対象にして、これにより開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内にあっては一定のものを除き、開発行為及び建築物を建築すること（建築行為）を制限して、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ろうとするものである。

開発許可制度は、施行から45年以上経過したが、その間に我国の社会経済情勢は変化し、人口、世帯数のピークを今世紀初頭に迎え、土地利用規制や宅地供給のあり方も変わりつつある。また、平成12年の改正では、道路などの基準について、地方自治体の条例により一定の強化・緩和が可能になり、今後、開発許可制度は、担い手を地方自治体に移しつつあるといえる。また、平成18年の改正では、我が国が人口の減少・超高齢化社会を迎える中、これまでの都市の拡大を前提とした都市計画制度の考え方が転換され、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけるべく、市街化調整区域における開発許可基準のうち大規模計画開発であれば許可できることとする基準の廃止、病院等特定の公共公益施設の開発許可への追加等、広域的都市機能の適正立地が図られるよう必要な見直しが行われた。

2. 茅ヶ崎市における開発許可制度の施行

茅ヶ崎市は、東京から西に50kmあまりの神奈川県の中南部「湘南」の中央に位置し、南側には約6kmにわたる海岸線が広がり、北部には緑豊かな里山の自然などが残る丘陵地が広がっている。市域は35.76km²、四季を通じて温暖な気候ということもあり、特に昭和30年代半ばから首都圏への産業と人口の集中に伴い、その恵まれた地理的、社会的条件から住宅都市化が促進され、現在では、人口は24万人を超えている。

昭和44年6月14日に新都市計画法が施行され、神奈川県において昭和45年6月10日に市街化区域と市街化調整区域に区分する線引きが行われ、この日から開発行為を行う場合には事前に知事の許可を必要とする開発許可制度が発足した。

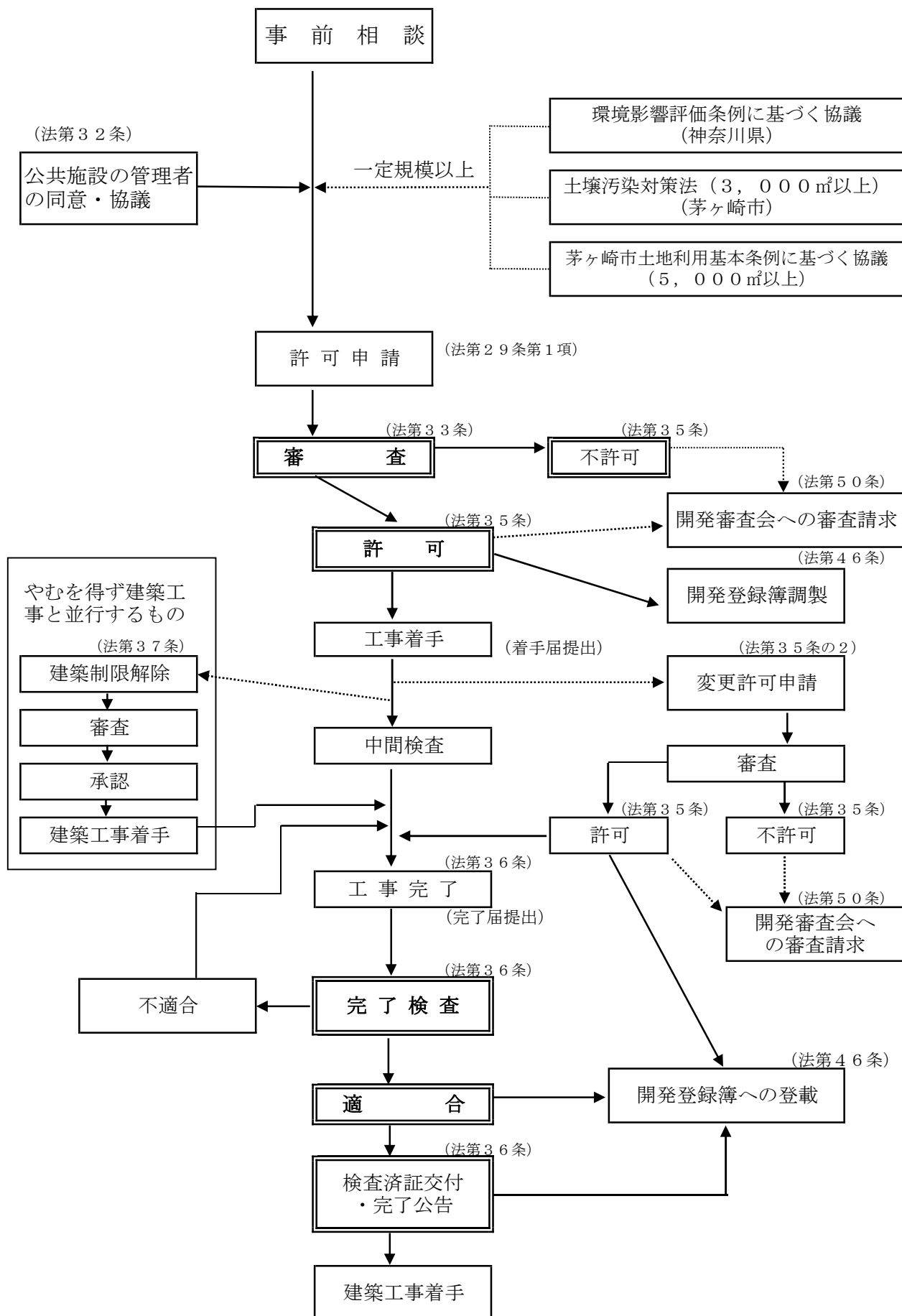
その後、昭和61年に茅ヶ崎市は、事務処理市として開発許可事務等の権限を委譲され、平成15年4月には、開発許可等の事務を市長が行う特例市として、開発許可制度を運用している。

開発許可制度等の変遷

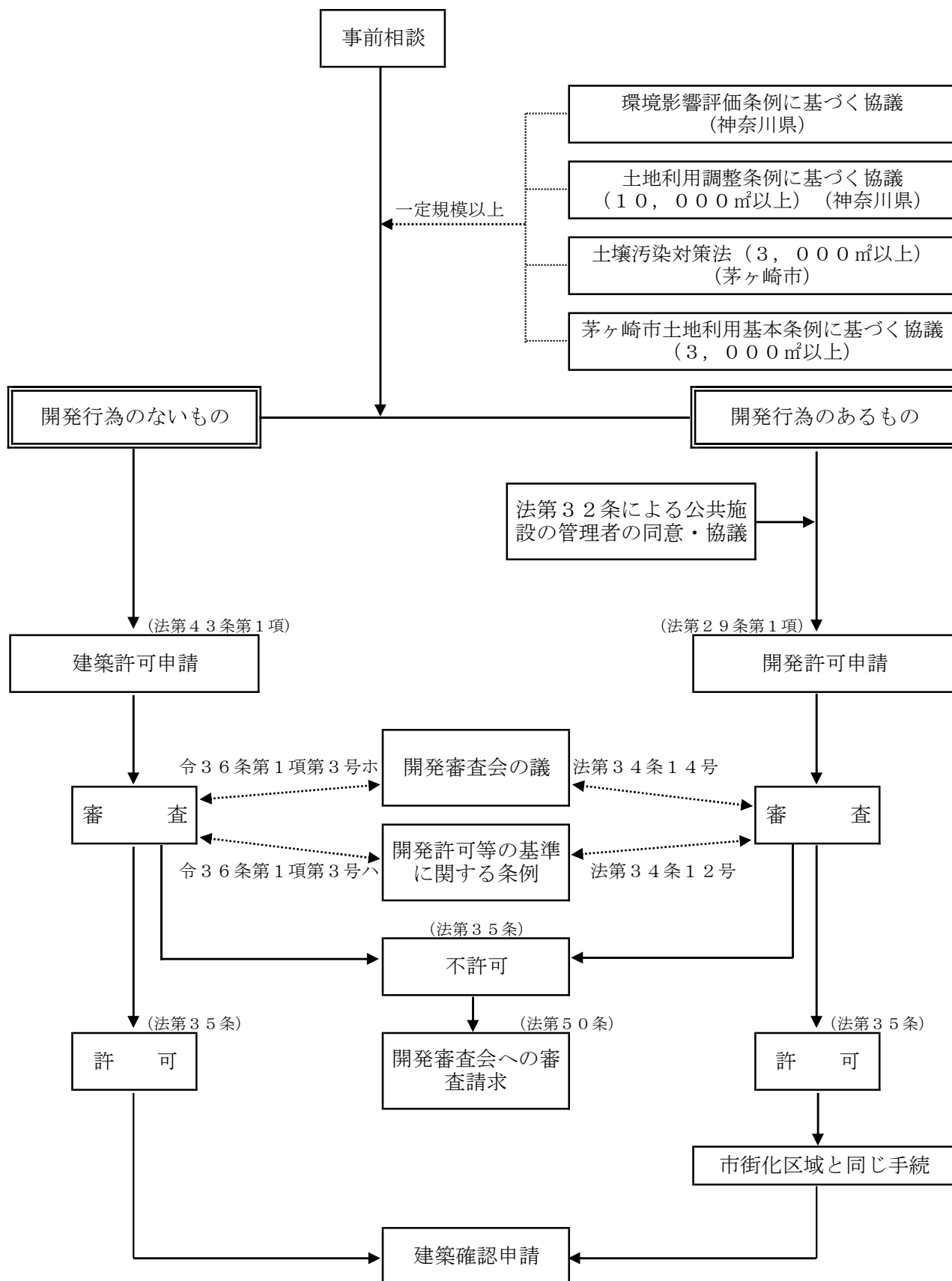
年 月 日	記 事
昭和 3 9 . 1 0 . 1	「住宅地造成事業に関する法律」施行（3 9 . 7 . 9 公布）
4 0 . 1 0 . 1	「神奈川県住宅地造成事業に関する法律施行細則」施行（4 0 . 9 . 1 5 公布）
4 4 . 6 . 1 4	「都市計画法」施行（4 3 . 6 . 1 5 公布）
4 4 . 1 0 . 1	「神奈川県開発審査会条例」公布・施行（4 0 . 9 . 1 5 公布）
4 5 . 4 . 1	神奈川県建築部開発指導課発足
4 5 . 5 . 3 0	「神奈川県都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」公布・施行
4 5 . 6 . 9	「神奈川県開発登録簿閲覧規則」公布・施行
4 5 . 6 . 1 0	県内に市街化区域と市街化調整区域が定められ、開発許可制度が発足
4 5 . 8 . 2 0	「神奈川県開発審査会提案基準」制定
4 7 . 7 . 2 5	「神奈川県開発審査会包括承認基準」制定
4 8 . 4 . 2 1	租税特別措置法の一部改正により、優良宅地認定制度発足
4 9 . 3 . 3 0	「神奈川県租税特別措置法に基づく優良な宅地の造成の認定及び優良な住宅の新築の認定に関する規則」公布・施行
4 9 . 4 . 1	県央地区 1 1 市 3 町（当時 1 0 市 4 町茅ヶ崎市含む）について、開発行為規制規模引下げ
5 0 . 4 . 1	都市計画法一部改正施行（4 6 . 6 . 1 公布）特定工作物、未線引区域内の開発許可、既存宅地確認制度の新設等
5 6 . 4 . 2 5	都市計画法一部改正施行（5 5 . 5 . 1 公布）地区計画制度の創設等
5 8 . 7 . 1	都市計画法施行令一部改正施行（5 8 . 5 . 1 3 公布）市街化調整区域内の大規模開発の規模要件に係る特例
6 1 . 4 . 1	茅ヶ崎市が開発許可事務等の「委任」を受ける
6 3 . 4 . 1	市街化調整区域内の大規模開発の規制要件を 5 ha にする
6 3 . 8 . 1 3	「大都市地域における優良宅地開発の促進に関する法律」施行
平成 5 . 6 . 2 5	都市計画法一部改正施行（4 . 6 . 2 6 公布）自己業務用への道路基準等の適用
6 . 1 0 . 1	「行政手続法」（5 . 1 1 . 1 2 公布）茅ヶ崎市開発許可等審査基準及び標準処理期間を定める
1 0 . 1 1 . 2 0	都市計画法一部改正施行（法第 3 4 条第 8 の 2 号に地区計画が導入）
1 2 . 4 . 1	都市計画法が機関委任事務から「自治事務」へ移行
1 3 . 5 . 1 8	都市計画法一部改正施行（1 2 . 5 . 1 9 公布）法第 3 3 条に基づく技術基準の弾力化、法第 3 4 条第 8 の 3 号、第 8 の 4 号の創設及び法第 4 3 条第 1 項 6 号（既存宅地確認制度）の廃止、都市計画区域外における開発許可制度の導入
1 4 . 4 . 1	「茅ヶ崎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（法 3 4 条第 8 の 4 号に基づく条例）
1 5 . 4 . 1	茅ヶ崎市が地方自治法第 2 5 2 条の 2 6 の三第一項の「特例市」となる 「茅ヶ崎市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例の一部改正」施行（政令第 3 1 条ただし書きの規定 5 ha とする） 「茅ヶ崎市開発審査会条例」施行 「茅ヶ崎市開発審査会条例施行規則」施行 「茅ヶ崎市開発行為等取扱規則」施行 「茅ヶ崎市租税特別措置法に基づく優良な宅地の造成の認定及び優良な住宅の新築の認定に関する規則」施行
1 6 . 6 . 1	「茅ヶ崎市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例の一部改正」を施行（1 6 . 3 . 2 6 公布） 「茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例・規則」を施行（1 6 . 3 . 2 6 公布）
1 9 . 1 1 . 3 0	都市計画法一部改正施行（1 8 . 5 . 3 1 公布）（社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）庁舎等に係る開発行為について開発許可への対象化、旧法第 34 条第 10 号イの廃止等。）
2 4 . 3 . 2 8	「茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例及び都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」の一部改正公布・施行
2 9 . 4 . 1	「茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例」の一部改正施行

3. 開発許可事務の流れ概要図

(1) 法第29条第1項 市街化区域の開発行為



(2) 法第29条第1項市街化調整区域の開発行為・法第43条第1項市街化調整区域の建築行為



既存宅地確認制度は、平成12年5月19日に公布された都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律に基づき、同法が施行された平成13年5月18日に廃止されました。

第2章

用語の解説及び運用

第2章 用語の解説及び運用

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づく開発許可制度の適正な運用を図るために、別に定める基準において使用される主な用語について、その内容の解説及び運用を示したものです。

なお、各項目の末尾の括弧内に、当該用語が使用されている条文や取扱いの根拠を示しました。

1. 都市計画区域

次のいずれかに該当する区域として、指定された区域をいう。

- (1) 市又は町村（人口、就業者数その他政令で定める要件に該当するもの）の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他についての現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域
- (2) 首都圏整備法等による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域

(法第5条第1項、第2項)

2. 線引き

都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分することをいう。

(法第7条第1項)

3. 市街化区域

次のいずれかに該当する区域をいう。

- (1) 都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域
- (2) 都市計画区域のうち、当該都市計画決定後おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

(法第7条第2項)

4. 市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域をいう。

(法第7条第3項)

5. 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日

市街化調整区域に関する都市計画の決定の日とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分が定められた昭和45年6月10日又は当該都市計画の変更により新たに市街化調整区域となった日をいう。

(法第7条第1項)

6. 敷地

一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。

(建築基準法施行令第1条第1号)

7. 開発区域

開発行為をする土地の区域をいう。

(法第4条第13項)

8. 建築物

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上屋、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものをいう。

(法第4条第10項)

(建築基準法第2条第1号)

9. 仮設建築物

次のいずれかに該当する建築物をいう。

- (1) 短期間に除去しなければならない建築物で建築基準法第85条の許可を受けたもの
- (2) 工事を施工するために現場に設ける事務所、資材倉庫等の建築物
(法第29条第1項第11号、同施行令第22条第1号)
(建築基準法第85条)

10. 建築

(1) 建築

建築物を新築し、増築し、改築し又は移転することをいう。

(2) 新築

新たな建築物の建築で増築、改築又は移転に該当しない建築をいう。

(3) 増築

既存の建築物の床面積を増加させることをいい、次のいずれにも該当するものをいう。

- ア 既存の建築物と同一の敷地内で建築されるものであること。
- イ 既存の建築物と用途上不可分の建築物の建築であること。
- ウ 規模及び構造については、延べ面積が従前の1.5倍を超えないもので、3階以下かつ最高の高さ10メートル以下のものとし、従前の構造と同一のものであること。ただし10メートルを超える場合であっても、増築部分(既存部分はないものとみなす。)が、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間において、それぞれ建築基準法別表第四の一の項(ハ)欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面(当該建築物の敷地内の部分を除く。)に敷地境界線から水平距離が5メートルを超える範囲において、同表の一の項(ニ)欄(一)の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合(同法第56条の2第3項を準用しても差し支えない。)は、増築として取り扱う。
- エ 用途の変更を伴う場合は、次のいずれかに該当すること。
 - (ア) 市街化区域内においては、用途地域に適合していること。
 - (イ) 市街化調整区域においては、許可を得られる見込みであること。

(4) 改築

建築物の全部又は一部を除去し、同一用途で建て直すことをいう。ただし、改築のうち次の要件のいずれにも該当するものは、法第43条第1項に基づく建築許可が不要として取り扱うものとする。

- ア 従前の建築物と同一の敷地内において建築されるものであること。
- イ 規模及び構造については、延べ面積が従前の1.5倍を超えないもので、3階以下かつ最高の高さ10メートル以下のものとし、従前の構造と同一のものであること。ただし、10メートルを超える場合であっても、改築部分(既存部分はないものとみなす。)が、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間において、それぞれ建築基準法別表第四の一の項(ハ)欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面(当該建築物の敷地内の部分を除く。)に敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、同表の一の項(ニ)欄(一)の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない場合(同法第56条の2第3項を準用しても差し支えない。)は、10メートルを超えても差し支えない。

(5) 建替え

改築のうち、(4)に基づき、法第42条第1項ただし書の許可及び法第43条第1項の許可不要として取り扱うものの以外の改築をいう。

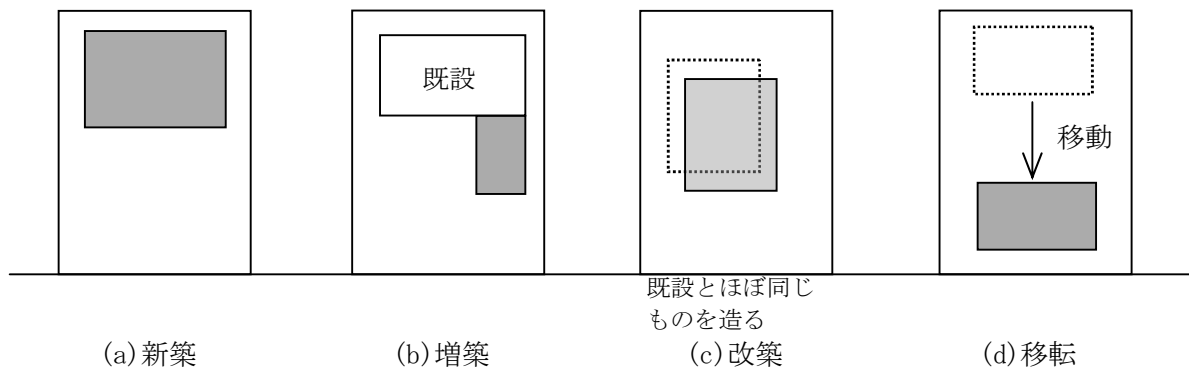
(6) 移 転

同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

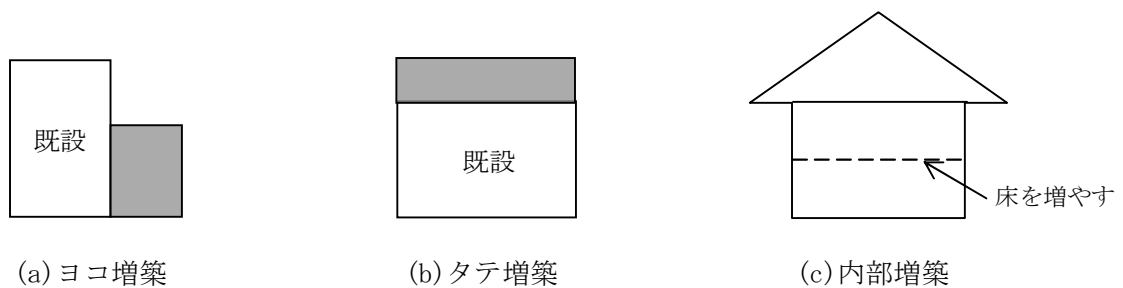
(都市計画法第4条第10項)

(建築基準法第2条第13号)

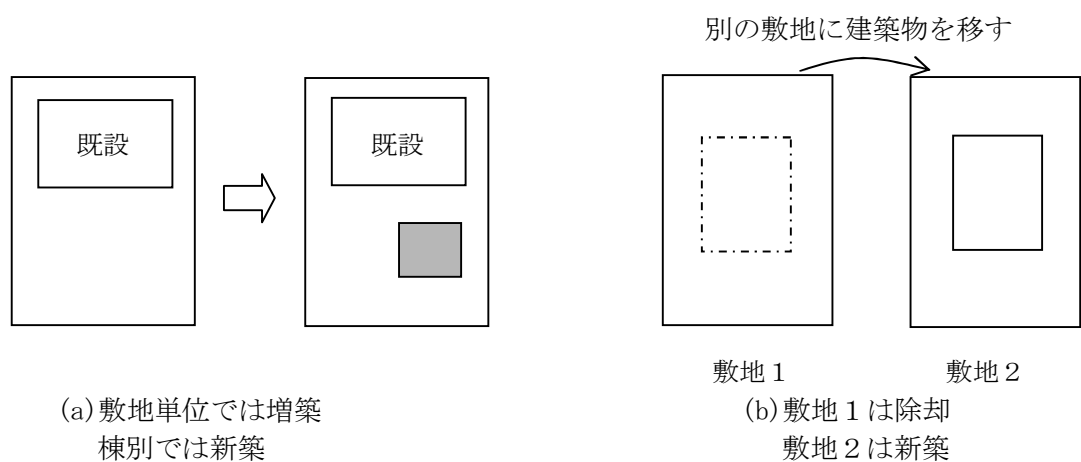
参考図1 建築 (a～d)



参考図2 増築 (a～c)



参考図3 建築と敷地



(建築基準法第2条第1号、第13号)

1 1 用途の変更

建築物の使用目的の変更をいう。ただし、法第42条及び第43条の規定の運用に当たり、これらの規定でいう「用途の変更」とは次の行為をいう。

(1) 「建築物の用途変更取扱基準」の(ハ)項各欄記載の用途間以外の変更を行うこと。(P9別添1)

(2) 市街化調整区域において建築された農林漁業者用住宅、農家等分家住宅、法第34条第13号の届出に基づく自己用建築物を他人に譲渡するなど一身専属性の解除を行うこと。

(法第42条第1項、第43条第1項、同施行令第22条、第35条)

1 2 特定工作物

(1) 第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント又は危険物の貯蔵若しくは処理に供する工作物をいう。

(2) 第二種特定工作物

ゴルフコースその他大規模な工作物で次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものをいう。

ア ミニゴルフコース、打席が建築物でない打放しゴルフ練習場、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場その他の運動・レジャー施設

イ 墓園、ペット霊園

(都市計画法第4条第11項、同施行令第1条)

(建築基準法別表第二、同施行令第116条第1項)

1 3 公共施設

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

(法第4条第14項、同施行令第1条の2)

1 4 共通形態制限

市街化調整区域における法第29条等の許可に当たって建築物に付けられる建ぺい率、容積率、高さの制限をいい、具体的には(P78)「市街化調整区域における開発許可等に係る建築物の形態制限について」による。

(法第41条第1項、第79条)

1 5 おおむね

法第34条各号の基準等にある「おおむね」を冠した数値は、個別に規定がない場合その20パーセントに当たる数値を加えたものを上限、減じたものを下限とした範囲内の数値とする。

建築物の用途変更取扱基準

別添 1

イ	ロ	ハ（建物用途）
住宅系	専用住宅（Ａ）	農林漁業従事者住宅
	※１（Ｂ）	提案基準３に基づく分家住宅
	（Ｃ）	１３号届出、神奈川県開発審査会提案基準⑧・⑬・⑰に基づく住宅 ※２
	（Ｄ）	一戸建住宅
	兼用住宅（Ａ）	事務所兼用、店舗兼用、塾兼用、教室兼用（動力を用いないもの）
	※１（Ｂ）	作業所兼用、アトリエ兼用、工房兼用（動力を用いるもの）
	集合住宅（Ａ）	長屋、共同住宅
	（Ｂ）	寄宿舍（寮）、下宿
商業系（１）	事務所	事務所、自動車販売店
	倉庫（Ａ）	農林漁業用倉庫
	（Ｂ）	一般倉庫
商業系（２）	娯楽施設（Ａ）	ナイトクラブ、バー、キャバレー、料理店、ダンスホール
	（Ｂ）	劇場、映画館、観覧場、演劇場、貸集会場
	（Ｃ）	マージャン店、パチンコ店、射的場、カラオケボックス
	（Ｄ）	特殊浴場、ケアハウス
	宿泊施設	ホテル、旅館、保養所
	運動施設	ボーリング場、屋内競技場、スケート場、水泳場
	観光施設	展望台、休憩所
鉱工業系	駐車施設	屋内駐車場、車庫
	鉱業施設	
	工場	
	火薬類製造・貯蔵所	
施設研究系	研究施設	研究施設、研究開発型施設
	研修施設	

※１ 兼用住宅から専用住宅への用途変更については許可不要で取り扱う。

※２ １３号届出、提案基準⑧・⑬・⑰に基づく住宅は、建築後１０年経過したものについては一身専属性は問わない。

（注）・法第３４条第１号に該当すると認めて許可を受けて建築された日常生活上必要な店舗等の他業種への変更については、再度許可を要するものとする。

・表中でいう神奈川県開発審査会提案基準⑧とは「法第３４条第１３号届出のできなかったものに係る開発行為」（昭和４６年１２月９日廃止）、同提案基準⑬とは「既得権を有するもの」、同提案基準⑰とは「法第３４条第１３号に規定する届出の有効期間の経過するもの」をいう。

第3章

開発行為について

第3章 開発行為について

1. 開発行為について（法第4条第12項）

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。なお、「土地の区画形質の変更」とは、次のいずれかに該当する行為をいう。

（1） 区画の変更

従来の敷地の境界の変更を行うことをいうが、分合筆等単なる権利区画の変更又は建築基準法第42条第2項の規定による道路（以下「2項道路」という。）の中心線から2メートルの後退に係るものは除くものとする。ただし、従来の敷地の境界の変更に伴い、公共施設のうち公園、緑地、広場、道路、下水道の整備の必要がないと認められる場合は、「単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物を建築する行為の取扱いに係る運用基準」（P12）により取り扱うものとする。

（2） 形の変更

土地に切土、盛土又は一体の切盛土を行うもの。ここで、「切土、盛土又は一体の切盛土」とは、次のいずれかに該当する行為をいう。

ア 高さ2メートルを超える切土又は高さ1メートルを超える盛土を行うもの

イ 一体の切盛土で高さ2メートルを超えるもの

ウ 上記以外で、30センチメートルを超える切土、盛土又は一体の切盛土を行うもの

ただし、市街化区域において、当該行為を行う土地の面積の合計が500平方メートル未満の場合はこの限りでない。

なお、次のいずれかに該当するものについては、「切土、盛土又は一体の切盛土」として扱わないこととする。（敷地内の地盤高さの変更を行うものは除く。）

（ア） 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為

（イ） 2項道路の後退に係るもの

（ウ） 道路からのアプローチとしての局部的なスロープ、階段又は駐車場の設置に係るもの（高さ2メートル以下、幅6メートル以下のものに限る。）

（エ） 既存擁壁を同じ位置で造りかえるもの

（3） 質の変更

農地や山林等宅地以外の土地を建築物の敷地又は特定工作物の用地とするもの。ここで、「宅地以外の土地」とは、次の各号のいずれかに該当する土地以外の土地をいう。

ア 現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）

イ 土地登記事項証明書の地目（5年以上前の受付）が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

ウ 固定資産税課税台帳の地目が、5年以上前から「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地

エ 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地（5年以上前に建築物を除去した土地は除く。）

オ 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当する土地

（ア） 都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地

- (イ) 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地
- (ウ) 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分の公告がなされた土地
- (エ) 都市計画法第29条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が終了した土地
- (オ) 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際道路と一体に造成された土地

(4) 山林現況分譲

山林現況分譲については「山林現況分譲等における開発行為の取扱基準」(P24)による。

2. 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の取扱いに係る運用基準

建築物の建築に際し、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ものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発許可を要しないものとして取り扱うものとする。

なお、この運用については、次のとおり具体的な基準を定めるものとする。

(1) 「従来の敷地の境界の変更」に係る取扱いについて

ア 従来の敷地

「従来の敷地」とは、次の土地をいう。

- (ア) 現に建築物が存する土地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く。）
- (イ) 土地登記事項証明の地目（5年以上前の受付）が「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- (ウ) 固定資産税課税台帳の地目が、5年以上前から「宅地」である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- (エ) 従前、建築物の敷地として利用されていた土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地（5年以上前に建築物を除却した土地は除く。）
- (オ) 建築物の敷地又は特定工作物の用地として造成された土地（緑地、未利用地等は除く。）で、次のいずれかに該当する土地
 1. 都市計画法に基づく開発行為の許可を受け、工事の完了公告がなされた土地
 2. 旧住宅地造成事業に関する法律によって認可を受け、工事の完了公告がなされた土地
 3. 土地区画整理法に基づく認可を受け、換地処分公告がなされた土地
 4. 都市計画法第29条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が終了した土地
 5. 建築基準法に基づく道路位置指定が行われた際、道路と一体に造成された土地

イ 整備済団地

「従来の敷地」の内、(オ)の1、2、3及び4は、「整備済団地」という。

(2) 「公共施設の整備の必要がないと認められるもの」に係る取扱いについて

「公共施設」（用語の定義P8）のうち、公園、緑地、広場、道路、下水道について新設、拡幅整備、用途廃止、付替えの必要がないものをいう。

また、「必要がない」との判断については、公共施設管理者との十分な調整を踏まえ、法第33条の規定を準用して行うものとするが、原則としてそれぞれ次の基準を満たしているものをいう。

ア 公園、緑地及び広場

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地の面積が3,000平方メートル以上のものについては、当該敷地が整備済団地に存し、かつ当該団地内に面積の合計が基準以上（P15注1参照）の公園、緑地又は広場が設けられていること。あるいは、当該敷地の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する等当該敷地の周辺の状況並びに予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められること。

イ 道路

自己の居住の用に供する建築物を建築する場合を除き、当該敷地が接する道路の幅員が6メートル以上（敷地面積が1,000平方メートル以上で住宅以外の建築物を建築する場合は、9メートル以上）であること。

ただし、当該敷地が整備済団地に存し、当該建築物の建築により交通量の著しい増加がない場合又は当該敷地が整備済団地以外に存し、現況幅員4メートル以上の道路（小区間のものに限る。）に接し、当該建築物が専用住宅若しくは集合住宅で当該道路の交通量が少ない場合は、この限りでない。

ウ 汚水処理施設

当該敷地が下水道法による公共下水道の供用開始の公示がなされている処理区域内に存していること。

ただし、当該敷地が整備済団地に存し、当該建築物から排出される汚水に対して既存下水道の改善の必要がないと認められる場合又は整備済団地以外に存し、当該建築物から排出される汚水に対して合併浄化槽で対応し既存下水道の改善の必要がないと認められる場合は、この限りでない。

エ 雨水処理施設

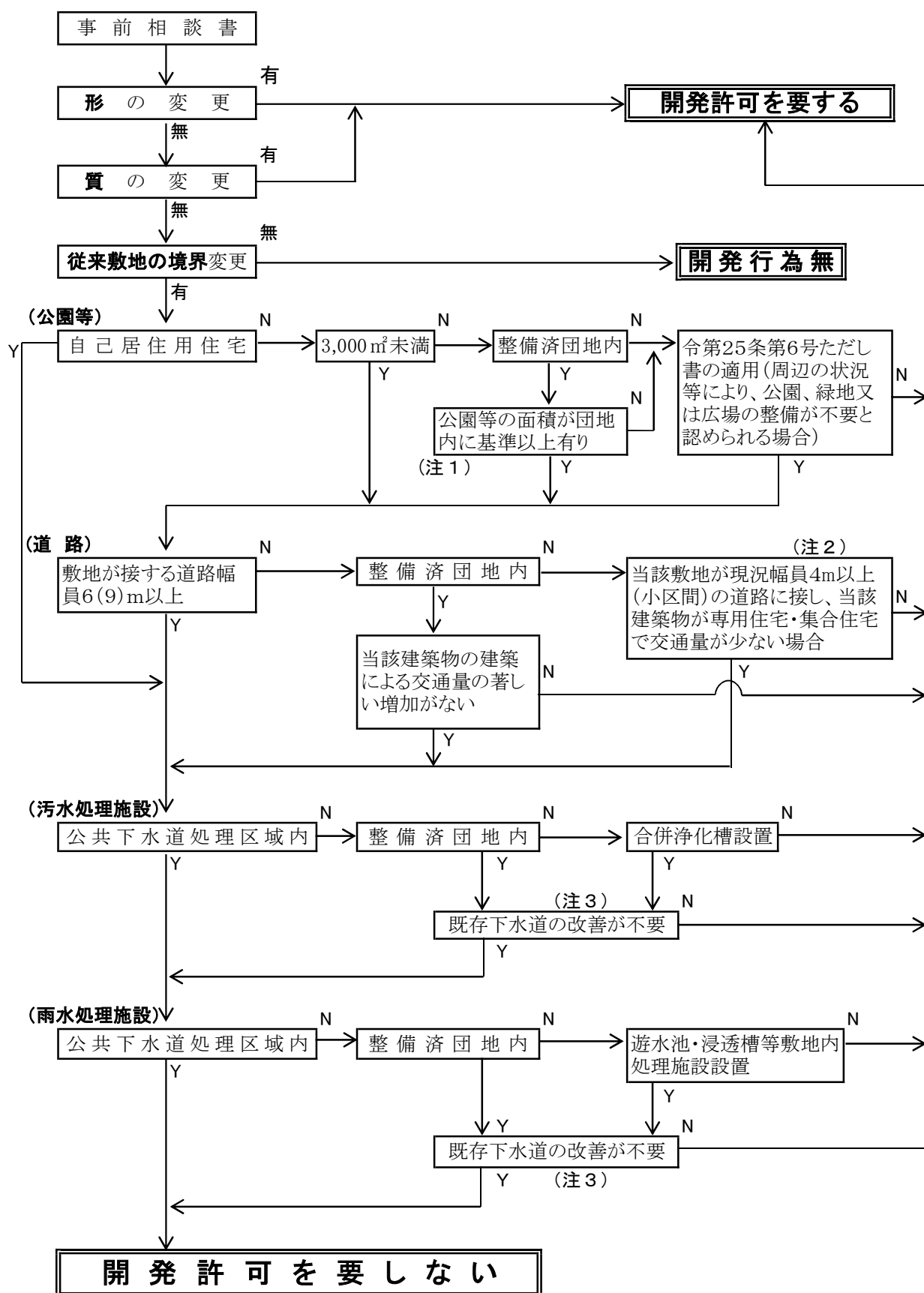
当該敷地が下水道法による公共下水道の供用開始の告示がなされている処理区域内に存していること。

ただし、当該敷地が整備済団地に存し、排出される雨水に対して既存下水道の改善の必要がないと認められる場合又は整備済団地以外に存し、排出される雨水に対して敷地内浸透施設（建築物の躯体と一体に組み込んで設置される貯留槽を含む。）で対応し既存下水道の改善の必要がない場合は、この限りでない。

（３） 本取扱基準について

本取扱基準については、「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の取扱いに係る運用基準」に基づく開発行為の判定フロー（P14）及び参考図（P16）を参考にして慎重に取り扱うものとする。

「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の取扱いに係る運用基準」に基づく開発行為の判定フロー



(注意：申請の際は必ず相談を行ってください。)

(注 1)

- 1 「茅ヶ崎市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」の改正（平成 16 年 6 月 1 日）前については 3 %以上の公園等が設置されているか否かを判断する。
- 2 平成 16 年 6 月 1 日以降については、同条例第 3 条に基づき、開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の開発行為にあっては、主として 6 パーセント以上（主として一戸建ての住宅又は住宅以外の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為については 5 パーセント以上）の公園等が設置されているか否かを判断する。

(注 2)

- 1 小区間とは、当該敷地が幅員 6（9）メートル以上の道路からおおむね 120 メートル以下の距離にあるものをいう。
- 2 2 つ以上の道路に面する場合は、1 つの道路の幅員が 4 メートル以上あれば足り、その他の道路は 4 メートル未満であっても既に当該敷地側に拡幅整備済であれば対象とする。

(注 3)

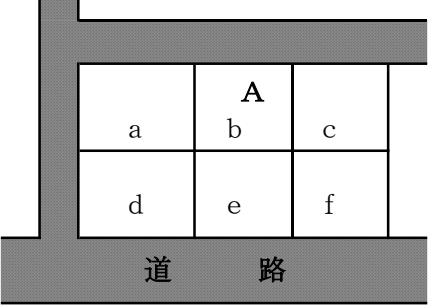

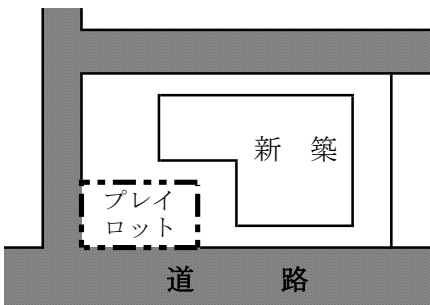
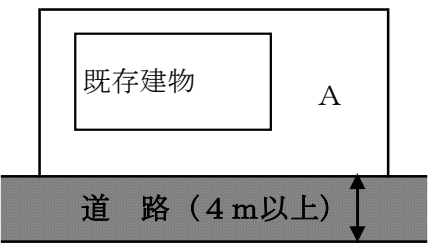
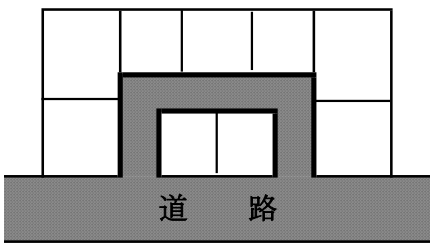
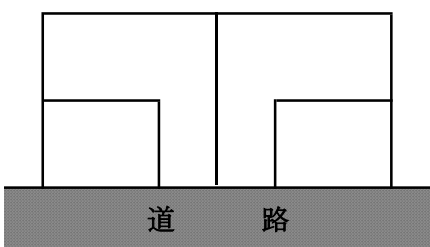
- 1 汚水とは、生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、又は付随する廃水をいう。
(下水道法第 2 条第 1 号)
- 2 既存下水道とは、排水管及び汚水処理場等で道路側溝を含み、敷地内の排水管及び浄化槽等は含まない。
ただし、道路側溝については、接続にあたって管理者の同意が得られない場合については、既存下水道の改善が必要とみなす。
- 3 当該団地の下水道が整備された時の想定人口を超える等により、既存下水道の排水能力に不足が生じ改善の必要があるか否かを判断する。

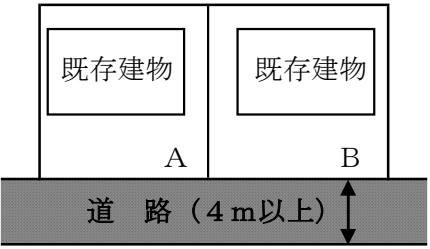
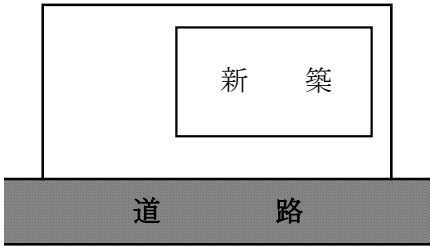
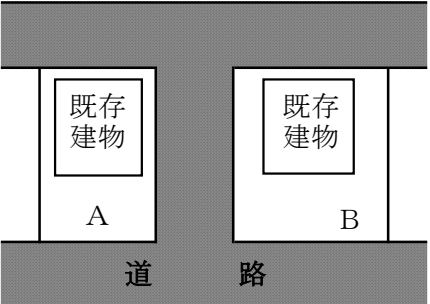
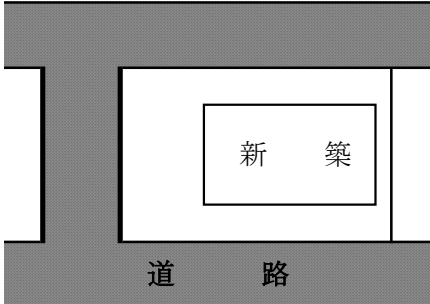
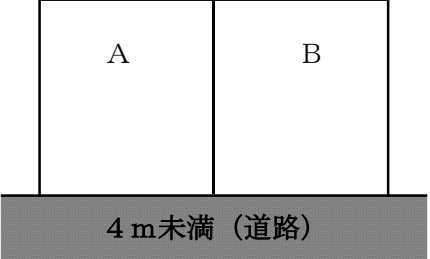
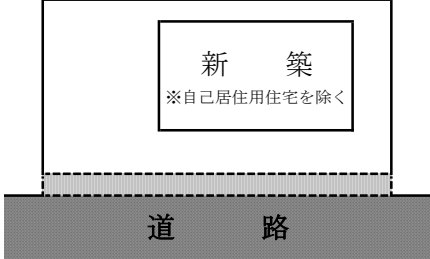
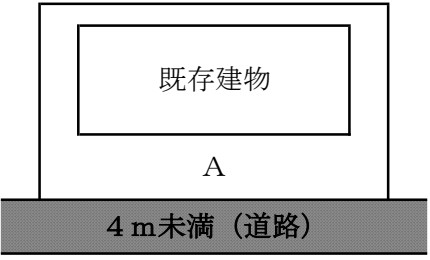
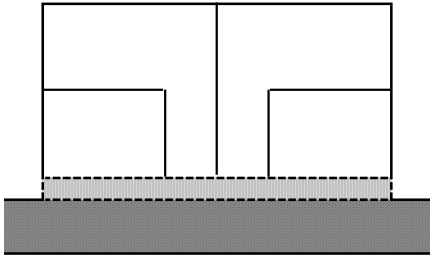
(共通事項)

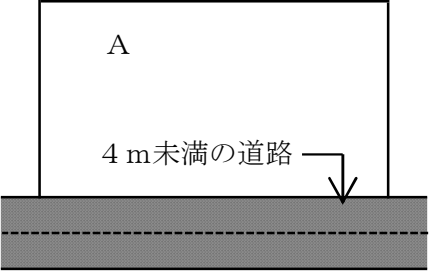
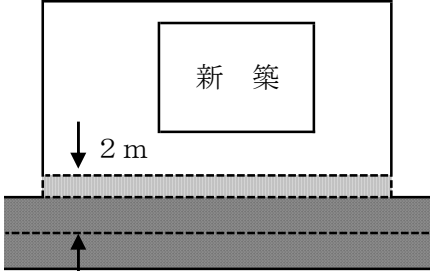

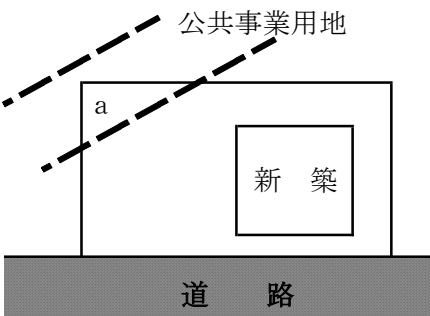
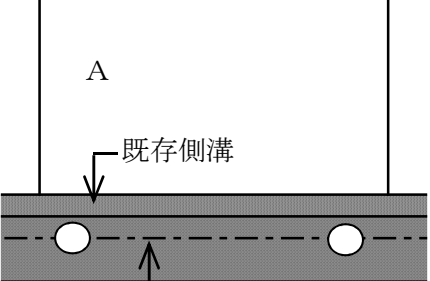
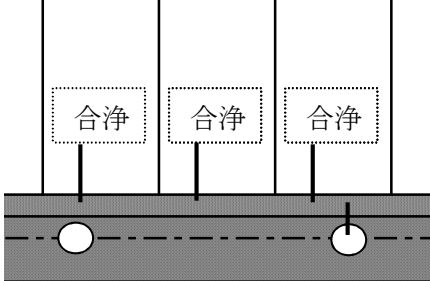
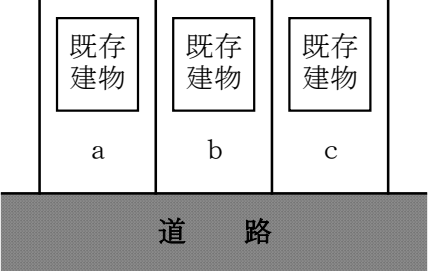
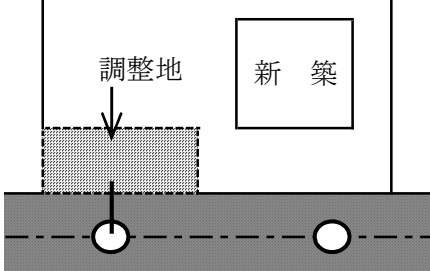
- 1 公共施設の管理者との調整を並行して行うこととする。
- 2 当該敷地とは、区画の変更の対象となる敷地全体をいう。
- 3 市街化調整区域においては、「開発許可を要しない」との判断になったとしても、別途法第 43 条の許可等を要することとなる。
ただし、当初許可が法第 29 条に基づく開発許可で完了公告がなされたものは、法第 42 条第 1 項ただし書の許可による。

参考図

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の取扱いに係る開発行為の事例

N o	土地の状況	開発計画	開発許可の要・不要
1	 <p>$A = a + b + c + d + e + f$ \geq 規制規模</p> <p>a, b, c, d, e, f : 従来の敷地</p>	 <p>$A \geq 3,000$ 平方メートル</p>	要
		 <p>$A < 3,000$ 平方メートル</p>	不要
2	 <p>$A \geq$ 規制規模</p> <p>A : 従来の敷地</p>		要
			不要

N o	土地の状況	開発計画	開発許可の要・不要
3	 <p>A + B ≥ 規制規模 A, B : 従来敷地</p>		不要
4	 <p>A + B ≥ 規制規模 A, B : 従来敷地</p>	 <p>道路を付け替える</p>	要
5	 <p>A + B ≥ 規制規模 A, B : 従来敷地</p>	 <p>建築基準法第42条第2項道路 ※自己居住用住宅を除く</p>	要
6	 <p>A ≥ 規制規模 A : 従来敷地</p>	 <p>建築基準法第42条第2項道路</p>	要

N o	土地の状況	開発計画	開発許可の要・不要
7	 <p>A ≥ 規制規模 A : 従来敷地</p>	 <p>2 m 建築基準法第42条第2項道路</p>	不要
8	 <p>A ≥ 規制規模 A : 従来敷地</p>	 <p>公共事業用地 a 新築 道路 A - a ≥ 規制規模</p>	不要
9	 <p>A ≥ 規制規模 A : 従来敷地</p>	 <p>合浄 合浄 合浄 既存側溝、排水管への接続可 合浄：合併浄化槽</p>	不要
10	 <p>A = a + b + c ≥ 規制規模 a, b, c : 従来敷地</p>	 <p>調整地 新築 流末排水管の整備が必要</p>	要

3. 開発行為の一連性の判断基準

都市計画法に基づく開発許可制度においては、一定規模以上の開発行為について技術基準を定めた許可制としている。しかし、許可を要しない規模の開発行為を連続し、あわせて一体的な土地利用を行う等、制度の趣旨にそぐわない宅地開発がみられる。

このことから、一団の土地を分割して行う開発行為や連続して行われる開発行為について、次に該当する場合は一連性を有するものとみなして開発許可制度を適用することにより、良好な宅地の形成をはかるものとする。

(1) 開発行為の一連性

「一団の土地」（同一敷地であった等一体的土地利用がされていた土地や所有者が同一であった土地をいう。）において行われる開発行為」（予定されている開発行為を含む。）又は「隣接した土地において行われる連続した開発行為」であって、全体として一体的土地利用をはかる場合又は一体的造成を行うと見なされる場合は開発行為の一連性を有すると判断する。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、一連性を有するものと判断しない。

- ア 連続した開発行為を行う場合で、先行する開発行為の目的とするすべての建築物の完了検査済証が交付された後に行う開発行為
- イ 先行する開発行為が建築基準法の道路位置指定による場合、先行する道路位置指定公告後1年を経過した後に行う開発行為
- ウ 「隣接した土地において行われる連続した開発行為」において、申請者、工事施工者又は設計者のいずれも関連性がみられない開発行為
- エ 先行する開発行為が開発許可を受けた場合、先行する開発行為の工事完了公告後に行う開発行為

(2) 周知文の提出

開発行為の一連性がないと判断された場合は、未利用地の土地の所有者に対する開発行為の一連性についての了知の確認のため、周知文の提出を求めるものとする。

(3) 開発行為の一連性の判断基準の運用について

ア 一体的な土地利用

(ア) 先行する開発行為において築造された道路等を延長して開発行為を行い敷地利用する等、公共施設を共用して土地利用を行っている場合（図1、2）

(イ) 建築を目的とする宅地等が連続する場合（図3）

イ 一体的な造成

連続する開発行為において造成工事の範囲が重複する場合（図4）

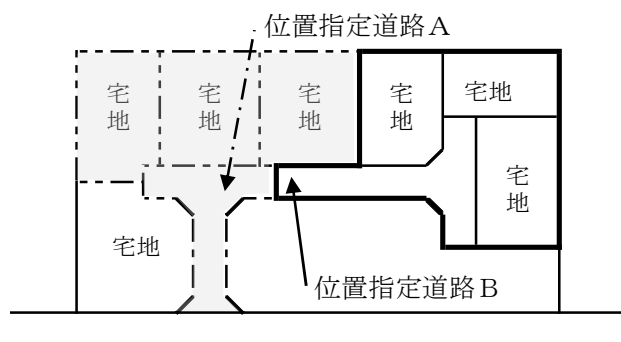


図1 位置指定の連続

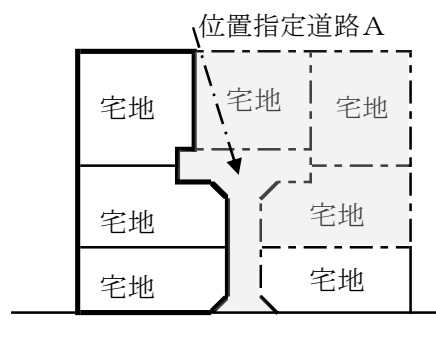


図2 位置指定道路を利用した残地の利用

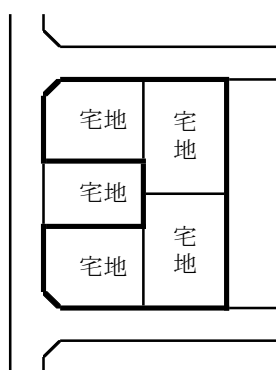


図3 残地を宅地とした場合

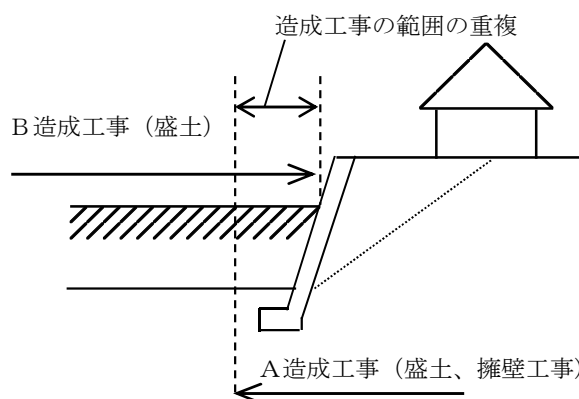


図4 造成工事の重複

(4) 留意点

ア 一団の土地を分割する開発行為において、残地にて開発区域を区分した場合も、一体的な土地利用がみられるときは、一連性を有すると判断する。（図5）

イ 連続した開発行為において、申請者、工事施工者又は設計者のいずれも関連性がみられない開発行為の基準を運用する場合は、残地の所有権が移転し、開発区域と残地間をフェンス等工作物で区画するなど利用状況が客観的に区分できる場合に適用する。

ウ 先行する開発行為が宅地を形成するため築造される擁壁の工作物確認の場合、予定する建築物の完了検査済証交付後でなければ（1）のただし書の適用を行わない。

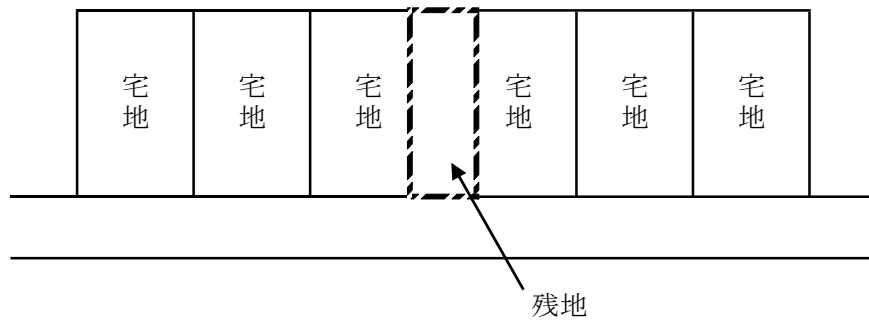


図5 残地による一団の土地の分割

開発行為の一連性の判断について

茅ヶ崎市都市部開発審査課

市街化区域においては、面積500㎡以上の土地で行う開発行為については、原則、都市計画法第29条第1項の規定による許可（開発許可）が必要となります。

今回、あなたの土地利用計画については、隣接残地を利用しないとのことですので、開発行為の一連性については、申請された面積で判断いたしました。

したがって、今回利用する土地が、開発行為の一連性がないと判断する状態になる前に隣接残地で建築行為等を行った場合に土地利用を行う面積が500㎡以上となると、今回利用の土地を含めた開発許可の手続が必要となる場合があります。

【開発行為の一連性がないと判断する状態とは】

次のいずれかに該当する場合は、一連性を有するものと判断しない。

- ◆ 連続した開発行為を行う場合で、先行する開発行為の目的とするすべての建築物の完了検査済証が交付された後に行う開発行為
- ◆ 先行する開発行為が建築基準法の道路位置指定による場合、先行する道路位置指定公告後1年を経過した後に行う開発行為
- ◆ 『隣接した土地において行われる連続した開発行為において』申請者、工事施工者、設計者のいずれも関連性が見られない開発行為

年 月 日

上記の内容については、隣接残地所有者に周知いたしました。

相 談 者^{※1}

住 所

氏 名

電 話

(自筆署名又は押印)

建築場所

茅ヶ崎市

建 築 主

氏 名

全体面積

㎡

敷地面積

㎡

建物用途・戸数

(添付図書) 案内図・公図・求積図^{※2}・土地利用計画図・建物平立面図

※1 相談者とは、開発行為を行う者、建築主又は代理人をいいます。

※2 求積図は、申請地及び残地部分の地積が必要となります。

4. 開発行為における自己用・自己用外等の判断

開発行為は、その行為の形態により、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（以下「自己の居住用の開発行為」という。）、主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為（以下「自己の業務用の開発行為」という。）又はその他の開発行為（以下「自己用外の開発行為」という。）に区分される。

（１） 自己の居住用の開発行為

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しないものとする。

（２） 自己の業務用の開発行為

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しないものとする。

これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は、該当するものとする。

（３） 自己用外の開発行為

自己の居住用及び自己の業務用以外がすべて自己用外の開発行為となる。

自己の業務用に利用する部分と自己用外の部分が併用されているような場合は、自己用外の部分のごく小規模で付随的と認められる場合を除き、自己用外の開発行為として取り扱うものとする。

自己の業務用に利用することを目的とした開発行為であっても開発区域内に寮、社宅等（当該部分が著しく小規模であるものを除く。）の自己用外の建築物を建築する場合の開発行為は、自己の業務用の開発行為には該当しないものとする。

5. 山林現況分譲等における開発行為の取扱基準

都市計画法第4条第12項によれば、『「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。』と定義されているが、「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、都市計画法の適用を逃れている事例も見受けられるため、次の基準に従い、総合的かつ客観的に判断した上で、開発行為の有無の判定を行うものとする。

なお、原則として当該土地分譲が次の基準（１）及び（２）に加えて、基準（３）から（８）までの内の２項目以上に該当する場合には、当該土地分譲は「建築目的」とがあると判断するものとする。

（１） 「土地の区画割」について

ア 戸建て住宅等の建築に適した区画割の判断は、１の区画の形状が四辺形で面積がおおむね１００平方メートル以上のものであること。

イ 分譲地の現地で区画割がなわ張り等で表示されているもの及び公図上で戸建て住宅等の建築に適した分合筆があらかじめ行われているものは、区画割がなされているものとみなす。

（２） 「区画街路」について

ア 土地の各区画に接し、人車の通行に有効な幅員おおむね４メートル以上の道（建築基準法第４２条第２項に規定する道路を含む。）があるものは、区画街路が整備されているものとして扱う。

イ 分譲地の現地で、なわ張り等で道路位置が表示されているもの、チラシ等の宣伝物のイラスト等で道路が描かれているもの及び公図上で道路相当分が明示されているものは、整備が予定されているものとみなす。

（３） 「擁壁」について

ア 擁壁工事が行われているものは、すべてこの項目に該当するものとして扱う。

イ チラシ等の宣伝物のイラスト等で擁壁が描かれているものは、整備が予定されているものとみなす。

（４） 「販売価格」について

ア 周辺宅地の売買実例価格のおおむね３分の１を超えるものは、この項目に該当するものとして扱う。

イ 適当な売買実例がない場合は、周辺宅地の「固定資産税台帳登録価格」（市固定資産税担当部所掌）を著しく超えるか否かをもって判断するものとする。

（５） 「利便施設」について

利便施設についての説明がなされているかの判断は、チラシ等の宣伝物の宣伝文句及びイラスト等によって行うものとする。

（６） 「交通関係」について

前項（５）と同様に扱うものとする。

（７） 「付近の状況」について

前項（５）及び（６）と同様に扱うものとする。

(8) 「名称」について

「〇〇ランド」、「〇〇台」、「〇〇ヒル」、「〇〇苑」等のネーミングがなされているものは、すべてこの項目に該当するものとする。

第4章

開発行為の制限

第4章 開発行為の制限

1. 開発行為の許可について（法第29条第1項）

（1） 次に掲げる開発行為は、あらかじめ市長の許可を要する。

（表4-1）

区 域 項 目		線引されている都市計画区域	
		市街化区域	市街化調整区域
A	建築物を建築する目的で行う開発行為	開発区域が 500㎡以上 の場合	面積による 除外規定は なし
B	第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為		
C	第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	開発区域が10,000㎡(1ha)以上の場合	

（2） 上記にかかわらず次に掲げる開発行為については、許可を受けることを要しない。

（表4-2）

項 目 \ 区 域	線引されている都市計画区域（線引区域）	
	市街化区域	市街化調整区域
A	_____	農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅のための開発行為（注1） （法第29条第1項第2号、政令第20条）
B	公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない建築物のための開発行為 （表4-3参照） （法第29条1項第3号、政令第21条）	
C	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業、公有水面埋立事業の施行として行う開発行為 （法第29条第1項第4、5、6、7、8、9号）	
D	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為 （法第29条第1項第10号）	
E	通常の管理行為、軽易な行為として次の目的で行う行為 （法第29条第1項第11号、政令第22条） 1 仮設建築物の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設 2 車庫、物置等の付属建築物の建築 3 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該部分の延べ面積又は築造面積が10㎡以内であるもの 4 建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築をするもの 5 用途の変更を伴う改築で、その延べ面積が10㎡以内であるもの 6 市街化調整区域内居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗などで延床面積が50㎡以内（かつ業務用部分が過半であること）で開発区域の面積が100㎡以内のものであり市街化調整区域内居住者が自ら営むもの	

（注1）

（1） 「農業を営む者」については、農林業センサス規則（（昭和44年6月20日農林省令第39号）の定義による。（参考：建設省計画局住宅開発課長回答（昭和45年11月20日建設省計宅開発第12号））

農林業センサス規則（昭和44年6月20日農林省令第39号）

（定義）

第二条 この省令で「農業」とは、耕種、養畜、（養きん及び養ほうを含む。）又は養蚕の事業をいう。

2 この省令で「農林業経営体」とは、次の各号のいずれかに該当する事業を行う者をいう。

一 経営耕地面積が三十アール以上の規模の農業

二 農作物の作付面積又は栽培面積、家畜の飼養頭羽数又は出荷羽数その他の事業の規模が別表で定める規模以上の農業

三 権原に基づいて育林又は伐採（立木竹のみを譲り受けてする伐採を除く。）を行うことのできる山林（以下「保有山林」という。）の面積が三ヘクタール以上の規模の林業（育林又は伐採を適切に実施するものに限る。）

四 農作業の受託事業

五 受託を受けて行う育林若しくは素材生産又は立木を購入して行う素材生産の事業

3 この省令で「農家」とは、次の各号のいずれかに該当する農業世帯をいう。

一 経営耕地面積が十アール以上の規模の農業

二 調査期日（第四条の規定による調査期日をいう。以下同じ。）前一年間における農業生産物の総販売額が十五万円以上の規模の農業

4 （略）

5 この省令で「林家」とは、保有山林の面積が一ヘクタール以上の世帯をいう。

以下略

（2） 「農業に従事するもの」の運用については、次による。

（昭和47年11月1日施行、運用基準）

ア 都市計画法第29条第1項第2号にいう「農業を営む者」に雇用されているもので、農業委員会等に関する法律第8条に規定する農業委員の選挙権を有し、同法第10条の規定による農業委員会選挙人名簿に登録されている者であること。ただし、当該選挙人名簿に登録されていても、現に会社勤務等専ら他の業務に従事していることが明らかな場合は除く。

イ 上記アに該当しない者で、明らかに農業に従事すると認められる場合等については、「農業に従事するもの」に該当するものとして取り扱う。

（3） （1）と（2）の取扱いについては、次の事項に留意すること。

ア 農業を営む者の耕作面積の確認は、茅ヶ崎市農業委員会が発行する耕作証明書による。

イ 現住地から移す場合は、現住家屋を除去するか、又は当該家屋に農業を営む者若しくは農業従事者が居住することを確認すること。

（4） 「漁業又は林業を営む者」については、次により取り扱うこと。

ア 漁業又は林業を営む者は、それぞれ協同組合の発行する当該業務を営む者である旨の証明書等を添付させること。

イ 現住地から移す場合は、現住家屋を除去するか、又は当該家屋に林業、漁業を営む者若しくは林業、漁業従事者が居住することを確認すること。

(3) 公益上必要な建築物について（法第29条第1項第3号、政令第21条）

(表4-3)

中 分 類	小 分 類 (具 体 例)	備 考
社会教育施設	図書館、博物館、公民館	図書館法 博物館法 社会教育法
交通・運輸施設	駅舎、詰所、操車場、荷貨物集積所、車庫、修理工場、車両製造、組立工場、プラットホーム	鉄道事業法 軌道法
	料金徴収所、一般自動車ターミナル、操車場、自動車車庫、主たる事務所、営業所、荷扱所、積卸施設、休憩・睡眠施設、特別積合せ貨物運送の用に供する施設	道路法 自動車ターミナル法 道路運送法 貨物自動車運送事業法
	臨港交通施設、航行補助施設、荷さばき施設、旅客施設、保管施設、船舶役務用施設、港湾公害防止施設	港湾法
交通・運輸施設	ターミナル、格納庫、航空保安施設、修理工場、組立整備工場、燃料貯蔵施設、駐車場、管理事務所	航空法
通信施設	認定電気通信事業者の事業用施設	電気通信事業法等
	郵便局	日本郵便株式会社法
	放送局、無線局、送信施設、送信補助施設	放送法
公園施設	倉庫、休憩所、遊戯施設、集会所、荷物預り所、展望台、売店、軽飲食店、便所、管理事務所、ごみ処理場	都市公園法 自然公園法
その他の公益上必要な施設	公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校	職業能力開発促進法
	輸送施設、航行補助施設、漁船漁具保全施設、補給施設、通信施設、厚生施設、漁獲物の処理貯蔵加工施設（漁港内に限る。）	漁港漁場整備法
	海岸保全施設	海岸法
	気象台、天文台、測候所、地震観測所、その他の補助施設	気象業務法
	発電所、変電所、送電所、発電送電用補助施設	電気事業法
	ガス製造施設、ガス精製施設、ガス貯蔵施設、ガス供給施設、補助施設	ガス事業法
	取水施設、貯水施設、浄水施設、送水施設、配水施設	水道法 工業用水道事業法
	下水処理施設、ポンプ施設、補助施設	下水道法
	水防用施設	水防法
	と畜場	と畜場法

中分類	小 分 類（具 体 例）	備 考
そ の 他 の 公 益 上 必 要 な 施 設	化製場、死亡獣畜取扱場	化 製 場 等 に 関 す る 法 律
	火葬場	墓 地、埋 葬 等 に 関 す る 法 律
	公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設、浄化槽 である建築物	廃棄物の処理及び清 掃 に 関 す る 法 律 浄 化 槽 法
	中央卸売市場、地方卸売市場、市が設置する市場	卸 売 市 場 法
	日本原子力研究の研究用施設	日本原子力研究所法
	核燃料サイクル開発機構の業務用施設	核 燃 料 サ イ ク ル 開 発 機 構 法
	住宅地区改良事業による施設	住 宅 地 区 改 良 法
	研究所、試験所、その他（市が加わる一部事務組 合等のものを含む。）の施設	地 方 自 治 法
	河川を構成する構造物	河 川 法
	事業用施設	石 油 パ イ プ ラ イ ン 事 業 法
	独立行政法人・新エネルギー・産業技術総合開発 機構の業務用施設	石油代替エネルギー の開 発 及 び 導 入 の 促 進 に 関 す る 法 律 独 立 行 政 法 人 新 エ ネ ル ギ ー ・ 産 業 技 術 総 合 開 発 機 構 法
	水資源機構の施設	独 立 行 政 法 人 水 資 源 機 構 法
	独立行政法人宇宙航空研究開発機構の業務用施設	独 立 行 政 法 人 宇 宙 航 空 研 究 開 発 機 構 法

(4) 国、都道府県等、市町村等が直接その事務又は事業の用に供する建築物に含まれない建築物（都市計画法施行令第21条第26号イロハニホ）

ア 施行令第21条第26項イ 学校教育法

(表4-4)

条項	施設名
第1条	小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、大学、高等専門学校、特別支援学校、幼稚園
第82条の2	専修学校
第83条第1項	各種学校

イ 施行令第21条第26項ロ 児童福祉法、社会福祉法、更生保護事業法

(ア) 福祉関連法令の規定があるもの

(表4-5)

社会福祉法				社会福祉事業		福祉関連法令	
条項	号	条 文		一 種	二 種	条 項	施設及び事業名
第2条 第2項	1	生活保護法	①救護施設	○		生活保護法第38条	保護施設
			②更生施設	○		生活保護法第38条	保護施設
			③その他生計困難者を無料又は低額な料金で入所させて生活の扶助を行うことを目的とする施設を経営する事業	○		生活保護法第12条	
			④生計困難者に対して助葬を行う事業	○		生活保護法第18条	
第2条 第2項	2	児童福祉法	乳児院	○		児童福祉法第7条	児童福祉施設
			母子生活支援施設	○		児童福祉法第7条	児童福祉施設
			児童養護施設	○		児童福祉法第7条	児童福祉施設
			知的障害児施設	○		児童福祉法第7条	児童福祉施設
			知的障害児通園施設	○		児童福祉法第7条	児童福祉施設
			盲ろうあ児施設	○		児童福祉法第7条	児童福祉施設
			肢体不自由児施設	○		児童福祉法第7条	児童福祉施設
			重症心身障害児施設	○		児童福祉法第7条	児童福祉施設
			情緒障害児短期治療施設	○		児童福祉法第7条	児童福祉施設
			児童自立支援施設	○		児童福祉法第7条	児童福祉施設

社会福祉法				社会福祉事業		福祉関連法令	
条項	号	条 文		一 種	二 種	条 項	施設及び事業名
第2条 第3項	2	児 童 福 祉 法	助産施設		○	児童福祉法第7条	児童福祉施設
			保育所		○	児童福祉法第7条	児童福祉施設
			児童厚生施設		○	児童福祉法第7条	児童福祉施設
			児童家庭支援センター		○	児童福祉法第7条	児童福祉施設
			児童自立生活援助事業		○	児童福祉法第6条の2	
			放課後児童健全育成事業		○	児童福祉法第6条の2	
			子育て短期支援事業		○	児童福祉法第6条の2	
			児童の福祉の増進について相談に応ずる事業		○	—	
第2条 第3項	3	母子 及 び 寡 婦 福 祉 法	母子家庭等日常生活支援事業		○	母子及び寡婦福祉法第20条	
			寡婦日常生活支援事業		○	母子及び寡婦福祉法第30条	
			母子福祉施設		○	母子及び寡婦福祉法第39条	母子福祉センター 母子休養ホーム
第2条 第2項	3	老 人 福 祉 法	養護老人ホーム	○		老人福祉法第5条の3	老人福祉施設
			特別養護老人ホーム	○		老人福祉法第5条の3	老人福祉施設
			軽費老人ホーム	○		老人福祉法第5条の3	老人福祉施設
第2条 第3項	4		老人デイサービスセンター		○	老人福祉法第5条の3	老人福祉施設
			老人短期入所施設		○	老人福祉法第5条の3	老人福祉施設
			老人福祉センター		○	老人福祉法第5条の3	老人福祉施設
			老人介護支援センター		○	老人福祉法第5条の3	老人福祉施設
			老人居宅介護等事業		○	老人福祉法第5条の2	老人居宅生活支援事業
			老人デイサービス事業		○	老人福祉法第5条の2	老人居宅生活支援事業
			老人短期入所事業		○	老人福祉法第5条の2	老人居宅生活支援事業
			小規模多機能型居宅介護事業		○	老人福祉法第5条の2	老人居宅生活支援事業
			認知症対応型老人共同生活援助事業		○	老人福祉法第5条の2	老人居宅生活支援事業

社会福祉法			社会福祉事業		福祉関連法令		
条項	号	条 文		一 種	二 種	条 項	施設及び事業名
第 2 条 第 2 項	3 の 2	障 害 者 自 立 支 援 法	障害者支援施設	○		障害者自立支援 法第 83 条	
第 2 条 第 3 項	4 の 2		障害福祉サービス事業		○	障害者自立支援 法第 79 条	
			相談支援事業		○	障害者自立支援 法第 79 条	
			移動支援事業		○	障害者自立支援 法第 79 条	
			地域活動支援センター		○	障害者自立支援 法第 79 条	
			福祉ホーム		○	障害者自立支援 法第 79 条	
第 2 条 第 2 項	6	売 春 防 止 法	婦人保護施設	○		売 春 防 止 法 第 36 条	
第 2 条 第 3 項	5	身 体 障 害 者 福 祉 法	身体障害者生活訓練等事業		○	身体障害者福祉 法第 26 条	
			手話通訳事業		○	身体障害者福祉 法第 26 条	
			介助犬訓練事業		○	身体障害者福祉 法第 26 条	
			聴導犬訓練事業		○	身体障害者福祉 法第 26 条	
			身体障害者福祉センター		○	身体障害者福祉 法第 31 条	身体障害者社会 参加支援施設
			補装具製作施設		○	身体障害者福祉 法第 32 条	身体障害者社会 参加支援施設
			盲導犬訓練施設		○	身体障害者福祉 法第 33 条	身体障害者社会 参加支援施設
			視聴覚障害者情報提供施設		○	身体障害者福祉 法第 34 条	身体障害者社会 参加支援施設
			身体障害者の更生相談に応ず る事業		○	—	
第 2 条 第 3 項	6	知的 障 害 者 福 祉 法	知的障害者の更生相談に応ず る事業		○	知的障害者福祉 法	

(イ) 福祉関連法令の規定がないもの

(表 4-6)

社会福祉法			社会福祉事業	
条項	号	条 文	第一種	第二種
第 2 条 第 2 項	4	障害者自立支援法附則第 4 1 条第 1 項の規定によりなお従前の例により運営をすることができることとされた同項に規定する身体障害者更生援護施設を経営する事業	○	
	5	障害者自立支援法 附則第 5 8 条第 1 項 の規定によりなお従前の例により運営をすることができることとされた同項 に規定する知的障害者援護施設を経営する事業	○	
	7	授産施設を経営する事業及び生計困難者に対して無利子又は低利で資金を融通する事業	○	
第 2 条 第 3 項	1	生計困難者に対して、その住居で衣食その他日常の生活必需品若しくはこれに要する金銭を与え、又は生活に関する相談に応ずる事業		○
	7	障害者自立支援法 附則第 4 8 条 の規定によりなお従前の例により運営をすることができることとされた同条 に規定する精神障害者社会復帰施設を経営する事業		○
	8	生計困難者のために、無料又は低額な料金で、簡易住宅を貸し付け、又は宿泊所その他の施設を利用させる事業		○
	9	生計困難者のために、無料又は低額な料金で診療を行う事業		○
	10	生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法（平成 9 年法律第 1 2 3 号）に規定する介護老人保健施設を利用させる事業		○
	11	隣保事業（隣保館等の施設を設け、無料又は低額な料金でこれを利用させることその他その近隣地域における住民の生活の改善及び向上を図るための各種の事業を行うものをいう。）		○
	12	福祉サービス利用援助事業（精神上の理由により日常生活を営むのに支障がある者に対して、無料又は低額な料金で、福祉サービス（前項各号及び前各号の事業において提供されるものに限る。以下この号において同じ。）の利用に関し相談に応じ、及び助言を行い、並びに福祉サービスの提供を受けるために必要な手続又は福祉サービスの利用に要する費用の支払に関する便宜を供与することその他の福祉サービスの適切な利用のための一連の援助を一体的に行う事業をいう		○
	13	前項各号及び前各号の事業に関する連絡又は助成を行う事業		○

(ウ) 更生保護事業法

(表 4-7)

条項	施設名
第 2 条第 7 項	更生保護施設

ウ 施行令第 2 1 条第 2 6 項ハ 医療法

(表 4 - 8)

条項	施設名
第 1 条の 5 第 1 項	病院
第 1 条の 5 第 2 項	診療所
第 2 条第 1 項	助産所

エ 施行令第 2 1 条第 2 6 項ニ 多数の者の利用する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住しているものの利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの

＜都市計画法施行規則第 1 7 条の 2＞

(表 4 - 9)

1 号	国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供する庁舎
2 号	国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
3 号	都道府県庁、都道府県の支所若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
4 号	警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

オ 施行令第 2 1 条第 2 6 項ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

＜都市計画法施行規則第 1 7 条の 3＞

職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

2. 開発許可の基準について（法第33条）

法第33条は、良好な市街地の形成を図るために、宅地に一定の水準を保たせようとすることをねらいとした基準（技術基準）である。また、同条の運用に際して、その細部を茅ヶ崎市開発許可等事務処理要綱（P110）に定める。

なお、事業者においては、設計及び施工の際に「宅地防災マニュアル：建設省（現国土交通省）監修」、「宅地造成技術・宅地開発技術：（社）日本宅地開発協会」等の参考資料を活用することにより事業の円滑な実施を図るよう努めること。

(1) 技術基準について

開発行為の基準は、主として開発区域に一定の技術基準を確保させるために定められており、自己用、自己用外等によって適用条文が異なっています。なお、「自己用」・「自己用外」の判断については、「開発行為における自己用・自己用外等の判断」（P23）参照のこと。

許可基準の内容

（表4-10）

	許可基準	許可基準内容	項目別適用条文					
			建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
			自己用	自己用外	自己用	自己用外	自己用	自己用外
1	予定建築物の用途の用途地域への適合	当概用途地域等に予定建築物の用途が適合していること。	○	○	○	○	○	○
2	道路、公園、広場等公共空地の規模、構造、配置	開発区域内の道路幅員は6メートル以上（小区間は4メートル以上）、9メートル以上は歩車道が分離されていること。 公園は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の場合、基準以上とする。（注1）	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○	○
3	排水施設の構造・能力・配置	下水道施設設計指針等に準拠すること。	○	○	○	○	○	○
4	給水施設の構造・能力・配置	指定されたものについては、事前に水道事業者と協議すること。	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○	○
5	地区計画等への適合	地区計画等が定められている場合はその計画に適合していること。	○	○	○	○	○	○
6	公共施設、公益的施設、予定建築物の用途の配分	周辺の環境の保全及び開発区域の利便が図られるよう配分されていること。	※	○	※	○	※	※
7	軟弱地盤等の防災、安全措置	軟弱地盤、がけ崩れ等のおそれのある土地は地盤改良、擁壁等安全上の措置がなされていること。	○	○	○	○	○	○

	許可基準	許可基準内容	項目別適用条文					
			建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
			自己用	自己用外	自己用	自己用外	自己用	自己用外
8	災害危険区域等の除外	原則として開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域が含まれていないこと。	×	○	×	○	×	○
9	樹木の保存 表土の保全	開発区域の面積が1ヘクタール以上のものに適用される。植物の生育保存のため、樹木の保存、表土の保全を行うこと。	○	○	○	○	○	○
10	緩衝帯の配置	開発区域の面積が1ヘクタール以上のものに適用される。 騒音、振動等の環境悪化の防止上必要な緑地帯等の緩衝帯を設けること。	○	○	○	○	○	○
11	道路、鉄道等の輸送施設	開発区域の面積が40ヘクタール以上のものに適用される。 輸送の便等からみて支障のないこと。	○	○	○	○	○	○
12	申請者の資力	申請者に、当該工事に必要な資力と信用があること。	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○
13	工事施行者の能力	工事施行者に、当該工事を完成させる能力があること。	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○
14	関係権利者の同意	開発行為に関する工事の円滑な施行を期するため、原則として全ての権利者の同意を得ること。	○	○	○	○	○	○

(注1) 「都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第3条」を満たすものであること。

凡例 ○ : 適用
 × : 適用しない
 ※ : 開発行為の目的に照らし判断
業務用大及び大規模 : 1ヘクタール以上
業務用小及び小規模 : 1ヘクタール未満

3. 市街化調整区域内における基準について（法第34条）

（1） 市街化調整区域内における基準

市街化調整区域は、農林漁業的土地利用に重点がおかれ、市街化を抑制すべき区域であるので、法第33条の技術基準に適合するほか、法第34条に定める次のような立地上の許可基準に該当するものでなければならない。

ただし、第二種特定工作物の建設のための開発行為については、法第34条の規定は適用されない。

	法第34条の 条文要旨	基準内容	備考
1	主として当該開発区域周辺において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日常必需品	1. 公共公益施設については、学校施設、社会福祉施設、医療施設であること 2. 店舗については日常生活上必要なものであること 3. 対象は、周辺の市街化調整区域内に居住する者が主たるサービス対象である公共公益施設又は店舗に限られる	都市計画法第34条第1号」の運用基準については別添1（P40）を参照 日常生活上必要な店舗等の業種等については別表第1（P41）を参照
2	鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物等	1. 市街化調整区域内に存する鉱物資源の採掘選鉱及びこれと密接不可分な加工のための施設であること 2. 市街化調整区域内に存する観光資源の有効な利用上必要な展望台・宿泊・休憩施設であること 3. 水資源の利用のための取水・導水・利水施設であること	
3	温度等、特別な条件で政令で定めるもの	政令で定めていないため該当なし	
4	農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等	1. 当該市街化調整区域における生産物の処理、貯蔵、加工のための施設であること 2. 野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食料品製造業、精穀、精粉業等	
5	特定農山村地域における農林等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に従って行う開発行為		
6	中小企業の共同化又は集団化のための建築物	国又は県が、中小企業総合事業団と一体になって工場等集団化資金等により助成する中小企業の事業の共同化又は集団化のための施設	
7	市街化調整区域に現存する工場と密接に関連する施設	市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの。「密接な関連を有する」とは、自己の生産物の原料又は部品の50パーセント以上を依存するか又は納入している等のもの	密接に関連する工場等の扱いについては別添2（P44）を参照

	法 第 34 条 の 条 文 要 旨	基 準 内 容	備 考
8	危険物の貯蔵 又は処理	火薬類取締法第12条に規定する火薬庫であるもの	
9	沿道サービス 施設	1. 道路の円滑な交通を確保するための道路管理施設、休憩所、給油所 2. 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物	給油所の扱いについては、別添3 (P47)、休憩所の扱いについては別添4 (P48) を参照
10	地区計画又は 集落地区計画 に適合する建築物	地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物	
11	市が条例で指定した、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域内で行う開発行為	該当なし	
12	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められるものであること	都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 (P84) を参照
13	市街化調整区域となる前から土地の権利を有していた者が建築する自己用の住宅又は自己の業務用の建築物	1. 市街化調整区域となった日から6箇月以内に届け出をしたもの 2. 線引き前から自己用の住宅又は業務用の建築物を建てる目的で土地を有していた等権利のあった者 3. 農地の場合は、既に農地転用許可済であること 4. 自らの生活の本拠として居住する住宅又は継続的に自己の業務に係る経済活動を行う建築物であること	

	法 第 34 条 の 条 文 要 旨	基 準 内 容	備 考
14	市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当なもの	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められるものであること	茅ヶ崎市開発審査会提案基準参照(P49)

(2)「都市計画法第34条第1号」の運用基準

(別添1)

都市計画法第34条第1号に規定する市街化調整区域に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等（以下「店舗等」という。）とは、次の各項に該当するものとする。

- 1 店舗等の業種は、別表第1の小・細分類に掲げるものとする。なお、小売業及び飲食店の業種の判定は、当該小売業及び飲食店における主要な販売品目により行うものとする。
- 2 申請地は、既存集落内又はその周辺にあり、申請地を中心とした半径500メートルの円の内側（以下「区域内」という。）において次の各要件に適合すること。
 - (1) 店舗等の業種に応じ、区域内におおむね別表第1に掲げる対象顧客数を有すること。その場合に、必要な対象顧客数の2分の1以上を市街化調整区域内に有すること。
なお、対象顧客数とは、区域内に存する住宅戸数（市街化調整区域外に存する住宅戸数は、その8割を対象顧客数として換算するものとする。）をいい、区域内の対象顧客数の算定は、別表第2に掲げる対象顧客数算定式により行うものとする。
 - (2) 区域内に学校、病院、工場等がある場合には、当該施設の職員及び従業員等（以下「施設利用者」という。）において当該店舗等を利用する度合いが特に高いと認められるものについては、その度合いに応じて対象顧客数として取り扱うことができるものとする。
なお、対象顧客数として取り扱うことのできる範囲は、当該施設利用者の1割以下とし、かつ、別表第1に掲げる対象顧客数の1割を上限とする。
- 3 申請地は、既存集落の現況道路幅員4メートル以上の主要道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
- 4 建築物の規模等は、次の各要件に適合すること。
 - (1) 建築物の延べ面積は、おおむね200平方メートル以下とすること。
 - (2) 建築物の敷地面積は、おおむね150平方メートル以上400平方メートル以下とすること。
 - (3) 建築物は2階建以下かつ高さ10メートル以下とすること。
- 5 店舗等に住宅を併設する場合には、店舗等の部分が原則として建築物全体の50パーセント以上あり、当該建築物の建築が次のいずれかに該当すること。また、店舗等に住宅を併設しないで休憩室等当該店舗を管理するための施設を併設する場合には、その部分の延べ面積は25平方メートル未満とすること。
 - (1) 既存住宅の増築、改築等と併せて行われるもの
 - (2) 既存宅地において行われるもの
 - (3) その他市街化調整区域の中で住宅の建築が認められているもの
- 6 店舗等の経営等については、次の各要件に適合すること。
 - (1) 店舗等の経営は、申請者が行うこと。また、店舗等の開業に際し、法令による資格免許等を必要とする場合には、申請者がその資格免許等を取得しているか又は取得する見込みのあること。ただし、申請者と有資格者とが共同で経営する場合又はこれに準ずる場合等有資格者が経営上継続的に店舗の運営に参加することが確実である場合は、この限りでない。
 - (2) 申請地は、原則として申請者の所有地とする。ただし、相当の期間借地できることが確実である場合は、この限りでない。
- 7 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

別表第1 日常生活上必要な店舗等の業種等

日常生活上必要な店舗等の業種			対 象 顧 客 数	資 格 免 許 等	備 考
大分類	中分類	小・細分類			
卸 売 業 ・ 小 売 業	織物・衣 服・身の 回り品小 売業	呉服・服地・寝具小売業	200戸		(571)
		男子服小売業			(572)
		婦人・子供服小売業			(573)
		靴・履物小売業			(574)
	飲食料品 小売業	各種食料品小売業	150戸	税務署長の販売免許（酒税法第9条）	(581)
		野菜・果実小売業		県知事の営業許可（食品衛生法第52条）	(582)
		食肉小売業		県知事の営業許可（食品衛生法第52条）	(583)
		鮮魚小売業			(584)
		酒小売業			(585)
		菓子・パン小売業			(586)
		コンビニエンスストア			(5891)
		牛乳小売業			(5892)
		米穀類小売業		県知事の営業登録（主要食糧の需給及び価格の安定に関する法律）	(5896)
		豆腐・かまぼこ等加工食品小売業			(5897)
		乾物小売業			(5798)
	機械器具 小 売 業	二輪自動車小売業 （原動機付自転車を含む）	500戸		(5914)
		自転車小売業			(592)
		機械器具小売業 （自動車・自転車を除く）			(593)
	その他の 小 売 業	金物小売業	250戸		(6021)
		荒物小売業			(6022)
		陶磁器・ガラス器小売業			(6023)
		医薬品・化粧品小売業	200戸	県知事の開業許可（薬事法第4条） 〔薬剤師免許〕	(603)
		農耕用品小売業			(604)
		燃料小売業		経済産業大臣の登録（揮発油等の品質の確保等に関する法律第3条）	(605)
		書籍・文房具小売業	500戸		(606)
		スポーツ用品・がん具・ 娯楽用品・楽器小売業			(607)
		写真機・時計・眼鏡小売業			(608)
宿 泊 業 ・ サ ー ビ ス 業	飲食店	花・植木小売業			(6093)
		食堂・レストラン	300戸	県知事の営業許可 （食品衛生法第52条） 必要に応じ調理師免許 （調理師法第3条）	(761)
		専門料理店（料亭を除く）			(762)
		そば・うどん店			(763)
		すし店			(764)
		喫茶店			(767)

日常生活上必要な店舗等の業種			対 象 顧 客 数	資 格 免 許 等	備 考
大分類	中分類	小・細分類			
生活 関連 サー ビス 業・ 娯 楽 業	洗濯・理 容・美容・ 浴場業	普通洗濯業	300戸	県知事への届出(クリーニング業法第5条) [クリーニング師免許]	(7811)
		理容業		県知事への届出(理容師法第11条) [理容師免許]	(782)
		美容業		県知事への届出(美容師法第11条) [美容師免許]	(783)
	その他の 生活関連 サービス 業	衣服裁縫修理業	500戸		(793)
にサー ビス業 （他 もの に 分 類 さ れ な い 他 の 業 種 ）	自動車 整備業	自動車整備業	500戸	地方運輸局長の認証（道路運送車両法 第78条）検査主任者の同意書	(891)
	その他の 修理業	かじ業 (農業用器具修理業等)	500戸		(9094)
医療・ 福祉	医療業	あん摩マッサージ指圧師 等の施術所	300戸	あん摩マッサージ指圧師免許、はり師 免許、きゅう師免許、柔道整復師免許	(8351)

備考欄に掲げる（ ）内の数字は、日本標準産業分類（平成25年10月改定 総務省）による分類番号である。

別表第2 対象顧客数算定式

※ 対象顧客数算定式： $T = A - B - C$

T = 区域内の対象顧客数

A = 区域内の住宅戸数

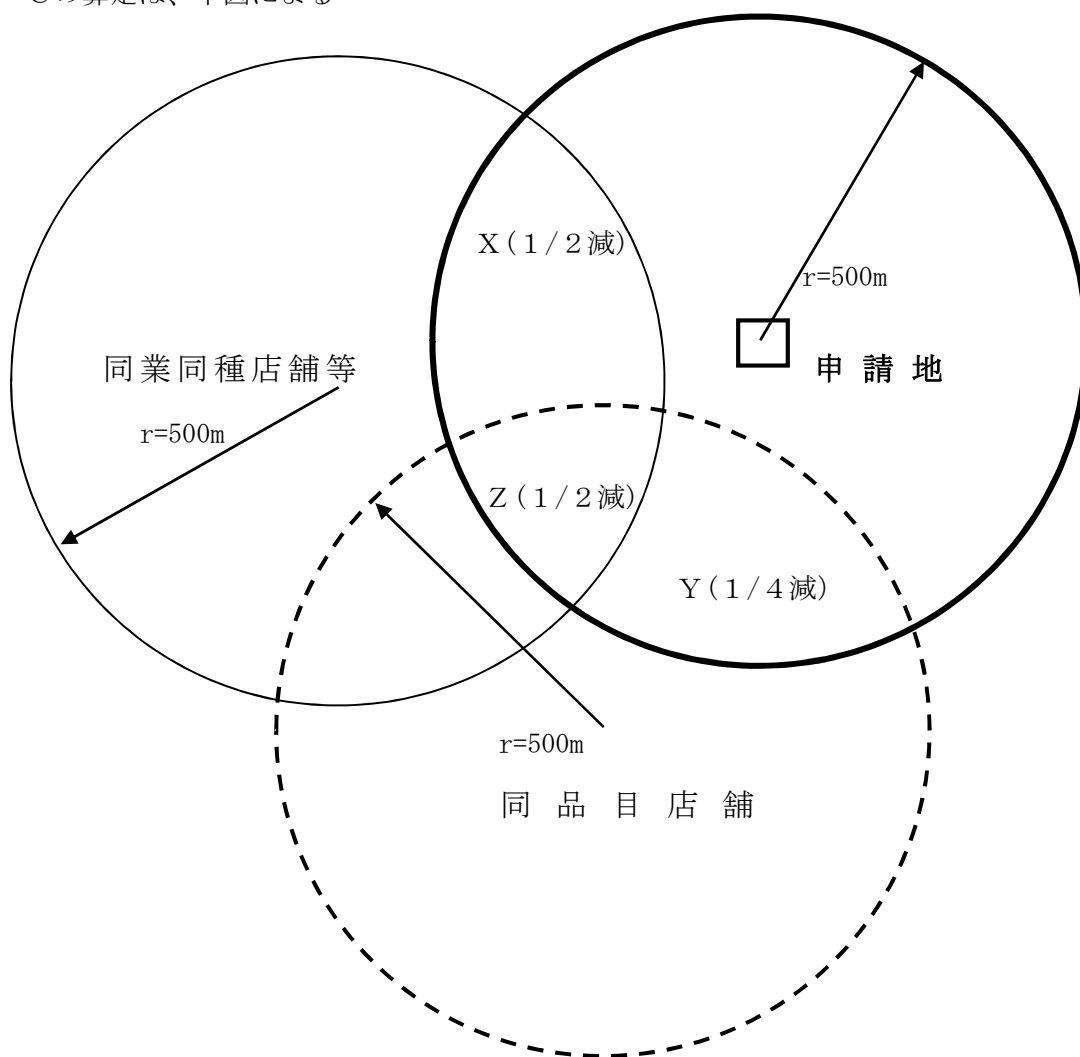
B = A のうち河川等で地形的に分断され、明らかに商圈外であると認められる住宅戸数

C = 同業同種店舗等及び同品目店舗による影響住宅戸数

同業同種店舗等 = 別表第1の同一小・細分類に属する店舗等

同品目店舗 = 同業同種店舗以外で、申請店舗の主要な販売品目と同一の品目を取り扱っている店舗

※ C の算定は、下図による



$$C = \left[\begin{array}{l} X \text{ 部分の住宅戸数} \times 1/2 \\ Y \text{ 部分の住宅戸数} \times 1/4 \\ Z \text{ (重複) 部分の住宅戸数} \times 1/2 \end{array} \right] \text{の合計}$$

(3)「都市計画法第34条第7号」の運用基準

(別添2)

都市計画法第34条第7号に規定する市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設（以下「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため、市街化調整区域内に建築等をすることが必要なものとは、次の各項に該当するものをいう。

- 1 市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入しており、かつ、それが既存工場の生産物の原料又は部品のおおむね5割以上を占めていること。又は、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存しており、かつ、それが既存工場の生産物のおおむね5割以上を占めていること。
- 2 1の関連が過去3年以上継続しており、かつ、今後も継続される計画であること。
- 3 事業相互の輸送等における効率化が図られる計画であること。
- 4 立地については、次の各要件に適合すること。
 - (1) 申請建築物等の敷地面積及び延べ面積は、既存工場を上回るものでないこと。
 - (2) 申請建築物等は、既存工場からおおむね1キロメートル以内に立地すること。
 - (3) 申請地は、原則として幅員6メートル以上の道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
 - (4) 敷地内に緩衝緑地として敷地面積の10%以上の緑化がなされていること。
- 5 申請建築物等の市街化調整区域内への立地に関し、既存工場が要望をしていること。
- 6 農地転用の許可等関係法令に適合するものであること。また、特定保留フレーム内の開発行為等に当たっては、その整備手法及び目的に合致すること。

「都市計画法第34条第7号」に係る申請及び審査について（取扱要領）

(平成19年11月30日施行)

- 1 「都市計画法第34条第7号」の許可申請に必要な提出書類は、法令に規定するもののほか、次のとおりとする。
 - (1) 共通書類
 - ア 既存工場の概要を示すもの
 - (ア) 既存工場概要書（生産品目、売上金額、従業員数、取引状況等を記載したもの）
 - (イ) 土地登記簿謄本
 - (ウ) 公図の写し
 - (エ) 借地の場合は土地賃貸契約を確認できる書類
 - (オ) 案内図（既存工場、関連工場及び申請工場の位置を記載したもの）
 - (カ) 配置図
 - (キ) 平面図
 - (ク) 面積表
 - イ 現在、既存工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する工場（以下「関連工場」という。）の概要を示すもの

- (ア) 現在の関連工場の概要書（生産品目、売上金額、従業員数、取引状況等を記載したもの）
- (イ) 配置図
- (ウ) 平面図
- (エ) 面積表
- ウ 申請工場の概要を示すもの
 - (ア) 申請工場の概要書（生産品目、売上金額、従業員数及び、取引状況並びに現在の関連工場と申請工場と比較を記載したもの）
 - (イ) 土地登記簿謄本
 - (ウ) 公図の写し
 - (エ) 借地の場合は土地賃貸借契約を確認できる書類
- エ 既存工場の要望書（事業の効率化について記載したもの）
- オ 関連工場の決算書（課税所得の算定に使用するもの）（過去３年間分）
- カ 既存工場の決算書（課税所得の算定に使用するもの）（過去３年間分）
- キ 今後の密接な関連を示す書類として、どちらかの書類
 - (ア) 既存工場又は関連工場のいずれかが、中小企業を対象とした国、県、市長村等の金融支援を過去３年間受けたことを示す書類
 - (イ) 中小企業診断士が作成した、既存工場及び関連工場双方の経営状態・相互の関係性についての意見書
- ク 関係法令の協議書又は許可書等の写し
- (2) 「既存工場に対して自己の生産物の５割以上を原料又は部品として納入しており、かつ、それが既存工場の生産物の原料又は部品の５割以上を占めていること。」に該当する場合
 - ア 関連工場の売上高の内訳
 - イ 関連工場の売上帳
 - ウ 関連工場の得意先元帳
 - エ 既存工場の売上原価の内訳
 - オ 既存工場の当期製品製造原価の内訳
 - カ 既存工場の仕入帳
 - キ 既存工場の仕入元帳
(全て過去３年分)
- (3) 「既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の５割以上依存しており、かつ、それが既存工場の生産物の５割以上を占めていること。」に該当する場合
 - ア 既存工場の売上高の内訳
 - イ 既存工場の売上帳
 - ウ 既存工場の得意先元
 - エ 関連工場の売上原価の内訳
 - オ 関連工場の当期製品製造原価の内訳
 - カ 関連工場の仕入帳
 - キ 関連工場の仕入元帳
(全て過去３年分)
- 2 「都市計画法第３４条第７号」の審査は、次のとおりとする。
 - (1) 「都市計画法第３４条第７号」でいう建築物等の用途は、工場に限る。また、現にある関連工場を移転するものを対象とする。
 - (2) 次に掲げる書類を、写しの場合は必要に応じて原本照合を行うこと。
 - ア 関連工場の決算書
 - イ 既存工場の決算書

ウ 1 (2) に掲げる書類すべて

エ 1 (3) に掲げる書類すべて

(3) 「既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している」ことの審査は、次の項目を確認すること。

ア 関連工場の得意先元帳に記載されている既存工場間との取引額の合計が、関連工場の売上高の50パーセント以上であること。

イ 関連工場の得意先元帳に記載されている既存工場間との個々の取引が、関連工場の売上帳に反映されていること。

ウ 関連工場の決算書の損益計算書にある売上高が、売上帳の総売上高と一致すること。

(4) 「それが既存工場の生産物の原料又は部品の5割以上を占めていること」の審査は、次の項目を確認すること。

ア 既存工場の仕入元帳に記載されている関連工場間との取引額の合計が、既存工場の材料費の50パーセント以上であること。

イ 既存工場の仕入先元帳に記載されている関連工場間との個々の取引が、既存工場の仕入帳に反映されていること。

ウ 既存工場の当期製品製造原価の内訳にある、材料費が、仕入帳の総仕入高と一致すること。

(5) 「既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存して」いることの審査は、次の項目を確認すること。

ア 関連工場の仕入先元帳に記載されている既存工場間との取引額の合計が、関連工場の材料費の50パーセント以上であること。

イ 関連工場の仕入先元帳に記載されている既存工場間との個々の取引が、関連工場の仕入帳に反映されていること。

ウ 関連工場の当期製品製造原価の内訳にある材料費が、仕入帳の総仕入高と一致すること。

(6) 「それが既存工場の生産物の5割以上を占めていること」の審査は、次の項目を確認すること。

ア 既存工場の得意先元帳に記載されている関連工場間との取引額の合計が、既存工場の売上高の50パーセント以上であること。

イ 既存工場の得意先元帳に記載されている、関連工場間との個々の取引が、既存工場の売上帳に反映されていること。

ウ 既存工場の決算書の損益計算書にある売上高が、売上帳の総売上高と一致すること。

(7) 必要に応じて、双方の個別取引内容を照合するために、次の書類の提示を求めることとする。これらの書類を伴わない取引は、行われていないものと判断すること。

ア 仕様書又は見積書

イ 契約書

ウ 納品書

エ 支払を示す書類（請求書、領収書、振込控え、（銀行発行）手形・小切手のサイト（片券）通帳）

(8) 「申請建築物は、既存工場から1.5キロメートル以内に立地すること」の審査については、敷地間の距離を対象とすること。

3 「都市計画法第34条第7号」の許可後の取扱は、次のとおりとする。

(1) 当該許可後、申請工場の業種変更及び用途変更は、法第34条各号の許可を要する。

(4) 沿道施設である給油所に係る「都市計画法第34条第9号」の運用基準

(別添3)

市街化調整区域内における「ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び自動車用天然ガス燃料供給施設」に係る開発行為等に関する都市計画法第34条第9号の規定の運用基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

- 1 当該申請に係る建築物の用途がガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び自動車用天然ガス燃料供給施設で、沿道サービス上必要と認められるものであること。
- 2 沿道サービスの対象となる道路は、車道幅員が6メートル以上である一般国道、県道及び県道に準ずる道路と認められる市道であること。
- 3 当該申請に係る建築物の敷地は、前項に規定する道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
- 4 当該施設の計画が、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障のないよう交通安全について適切な配慮がなされているものであること。
- 5 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられるものであること。

(5) 沿道施設である休憩所に係る「都市計画法第34条第9号」の運用基準

(別添4)

道路の円滑な交通を確保するために設けられるドライブイン等の休憩所に係る開発行為等に関する都市計画法第34条第9号の規定の運用基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

- 1 当該申請に係る建築物の用途は、主として中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者の休憩のため利用できる「駐車場を有する休憩所施設」であること。
- 2 当該申請に係る「駐車場を有する休憩所施設」には、前項に掲げる目的の範囲内で設けられる食堂、喫茶室、飲食物売場、物産品売場を含むものとするが、住宅部分を有しないものであること。
- 3 沿道サービスの対象となる道路は、車道幅員が6メートル以上である一般国道、県道及び県道に準ずる道路と認められる市道であること。
- 4 当該申請に係る建築物の敷地は、前項に規定する道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
- 5 当該施設については、次に掲げる要件に適合すること。
 - (1) 車両及び歩行者の通行に支障のないよう交通安全について適切な配慮がなされているものであること。
 - (2) 収容人員4人に1台の割合で算出した台数以上の小型四輪自動車が駐車できる広さの駐車場が敷地内に有効に配置されていること。

なお、収容人員の算定が困難な場合は、敷地の過半を超える面積が駐車場であること。
 - (3) 敷地内の緑化については、適切な配慮がなされていること。
- 6 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられるものであること。

4. 茅ヶ崎市開発審査会提案基準

「都市計画法第34条第14号」及び「都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ」の規定に基づき、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるものとして、次のとおり提案基準を定める。

提案基準	提案基準項目	施行年月日	備考
1	市街化調整区域内に存する事業所のための従業員 宿舎	H15. 5. 20	
2	市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舎	〃	
3	農家等世帯の構成員が分家する場合の住宅等	〃	
4	法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な 建築物に類する建築物	〃	H24. 2. 8 一部改正
5	収用対象事業の施行により立ち退く場合において、 これに代わるべきものとして建築される建築物	〃	
6	建築物の建替え等	〃	
7	第二種特定工作物以外の運動又はレジャー施設で ある工作物及び墓園に必要不可欠な建築物	〃	
8	研究施設	〃	
9	既得権を有するもの	〃	
10	神社仏閣及び納骨堂等	〃	
11	ゴルフ練習場	〃	
12	法第34条第9号に規定する届出の有効期間の経 過するもの	〃	
13	既存宅地	〃	
14	介護老人保健施設	〃	H24. 2. 8 一部改正
15	建築物の用途変更	〃	
16	附属建築物として最低限必要な管理棟	〃	
17	社会福祉施設	H24. 2. 8	
18	医療施設	〃	
19	学校	〃	

提案基準 1 市街化調整区域内に存する事業所のための従業員宿舍

市街化調整区域内に存する事業所の従業員のための従業員宿舍を市街化調整区域に建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 当該事業所は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存するもの、法第29条第1項第2号若しくは第3号に該当するもの又は法第34条各号の規定により許可を受けたものであること。
- 2 当該従業員宿舍の土地は、当該事業所の敷地からおおむね2キロメートル以内であること。
- 3 当該事業所の事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、当該従業員宿舍が必要であると認められ、かつ、従業員宿舍の規模が適切であると認められるものであること。
- 4 当該従業員宿舍は、当該事業所を経営する者が建築主となって従業員に利用させるためのものであること。
- 5 当該従業員宿舍の土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

留意点

- 1 開発許可等の申請時に基準の内容3が判断できる資料の提出を求めるものとする。
- 2 自宅を所有している者は、原則として当該従業員宿舍に入居することはできない。ただし、遠距離通勤のため通勤が困難なもの等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。（別途、入居理由書の提出を求めるものとする。）
- 3 事業附属寄宿舍規程（昭和22年10月31日労働省令第7号）の適用を受ける従業員宿舍については、この規程に適合していること。

提案基準 2 市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舍

市街化区域内に存する事業所の従業員のための従業員宿舍を市街化調整区域に建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する事業所のための従業員宿舍の土地として、当該事業所を経営する者が同日以前に当該土地の所有権を取得したものであること。
- 2 当該従業員宿舍は、当該事業所の存する市街化区域に隣接する市街化調整区域内にあること。
- 3 当該従業員宿舍の土地は、当該事業所の敷地からおおむね2キロメートル以内であること。
- 4 当該事業所の事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、当該従業員宿舍が必要であると認められ、かつ、従業員宿舍の規模が適切であると認められるものであること。
- 5 当該従業員宿舍は、当該事業所を経営する者が建築主となって従業員に利用させるためのものであること。
- 6 当該従業員宿舍の土地が農地であるときは、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前に農地転用の許可を受けていること。

留意点

- 1 基準の内容1については、土地売買契約書及び農地転用許可の転用目的等により確認するものとする。
- 2 開発許可等の申請時に基準の内容4が判断できる資料の提出を求めるものとする。
- 3 自宅を所有している者は、原則として当該従業員宿舍に入居することはできない。ただし、遠距離通勤のため通勤が困難なもの等やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。（別途、入居理由書の提出を求めるものとする。）
- 4 事業附属寄宿舍規程（昭和22年10月31日労働省令第7号）の適用を受ける従業員宿舍については、この規程に適合していること。

提案基準 3 農家等世帯の構成員が分家する場合の住宅等

市街化調整区域内に農家等世帯の構成員が、当該世帯の通常の分化発展の過程で必要となる住宅を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 農家等世帯の構成員である者が、分家をする必要があること。
- 2 当該建築物を建築しようとする土地は、既存の集落内又はその周辺にあること。
- 3 当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。ただし、当該土地が交換農地の取扱いに基づいた農業委員会のあっせんの交換農地又は公共事業のため公共団体等のあっせんにより代替取得した土地である場合は、その交換又はあっせんにより失った土地の所有権が、継続しているものとして取り扱うものとする。
- 4 当該敷地の面積は、原則として150平方メートル以上が確保されていること。また、特にやむを得ない場合を除き敷地面積は400平方メートル以下であること。
- 5 本家である世帯及び分家をする者が、市街化区域に分家する適当な土地を所有していないこと。
- 6 分家をする者は、農家等世帯の構成員であり、現に本家である世帯に同居している者、又は結婚、就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者（民法第725条に定める親族の範囲に該当する者（農家等世帯主からみて、6親等内の血族、3親等内の姻族に限る。））であること。また、独立して生計を営むことができ、建設資金を確保できる見込みが確実であると認められる者であること。
- 7 分家する者が自らの生活の本拠とする住宅であり、他に自己名義の住宅を所有していないこと。
- 8 生活上その他やむを得ず住宅以外の用途を兼用する場合は、主たる用途が住宅であり、かつ、自らが直接使用するもので、原則として法第34条第1号の用途のものであること。
- 9 当該土地には、原則として本家である世帯及び分家をする者以外の者の権利が設定されていないこと。
- 10 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。
- 11 農家の分家の場合、本家である世帯構成員の1名以上が「農業を営む者」であること。
- 12 農家以外の世帯の構成員が分家をする場合は、基準の内容1から10に該当し、かつ、本家である世帯が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から引き続き当該市街化調整区域に居住している者であること。

留意点

- 1 農業の範囲は、原則として日本標準産業分類によるA―農業の範囲とする。
- 2 「農家」とは、農林業センサス規則（昭和44年農林省令第39号）第2条第3項に規定する農家をいう。また、「農業を営む者」とは、次のいずれかに該当するものをいう。
 - (1) 経営耕地面積が10アール以上である者
 - (2) 自らの生産する農産物の販売により、年15万円以上の収入がある者

- 3 基準の内容6の「現に本家である世帯に同居している者」、「従前、世帯から転出した者」に該当するかについては、申請者の住民票記載事実及び本家の除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等により確認するものとする。
- 4 申請者は、原則として結婚していること。また、申請者が婚約中の場合、次の資料の提出を求めて判断するものとする。
- (1) 理由書（結婚する前に住宅を建築しなければならない具体的理由を明記）
 - (2) 両人が結婚する旨の仲人等の証明
 - (3) 式場申込書又は領収書
 - (4) 婚約者の戸籍謄本及び住民票
- なお、事前相談において申請者及び婚約者と事前面接を行い、婚約の事実、新居建築の必要性、確実性について確認するものとする。
- また、独身者の分家については、分家したい者が経済的に自立しており、本家と同居することが困難であることの具体的な理由が明確であること。
- 5 建築物を建築しようとする土地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、当該専用通路部分の土地に関しては基準の内容3に適合しているとみなすものとする。なお、本家である世帯及び申請者が他に分家する適当な土地を有している場合は、当該適地に計画するものとする。
- 6 基準の内容3の「贈与された土地」については、本申請時に贈与証書【参考様式1参照】（収入印紙及び実印のあるもの）の提出（原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付）を求め、その記載事実により確認するものとする。
- 7 基準の内容3の「使用貸借した土地」が適用されるのは法定相続人に限り、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式2参照】（実印のあるもの）の写し及び分家する者を除く法定相続人全員から承諾書【参考様式3参照】（実印のあるもの）の提出を求める。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出させることが困難な場合はこの限りでない。
- 8 基準の内容5の「市街化区域に分家する適当な土地を有していない」とは、所有する土地が既に建築物の敷地や長期にわたって正式な契約済の土地をいい、主に家庭菜園、駐車場などの土地は原則として含まない。
- 9 分家する土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないこと。
- 10 本家が分家住宅のために農地を贈与等すると10アール未満の耕作面積になり、農家要件に該当しない場合は、原則として農家以外の構成員が分家する場合の基準を適用する。
なお、小作地、借入地も耕作面積に算入する。
- 11 土地名寄帳により市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、都市計画税の課税がされている土地は、市街化区域に存する土地と判断する。
- 12 基準の内容7の「他に自己名義の住宅を所有していないこと」の「自己名義」には、分家後の世帯構成員のものも含むものとする。
- 13 基準の内容8の「主たる用途が住宅である」とは住居部分の面積が当該建築物の延べ面積の2分の1以上であることをいう。

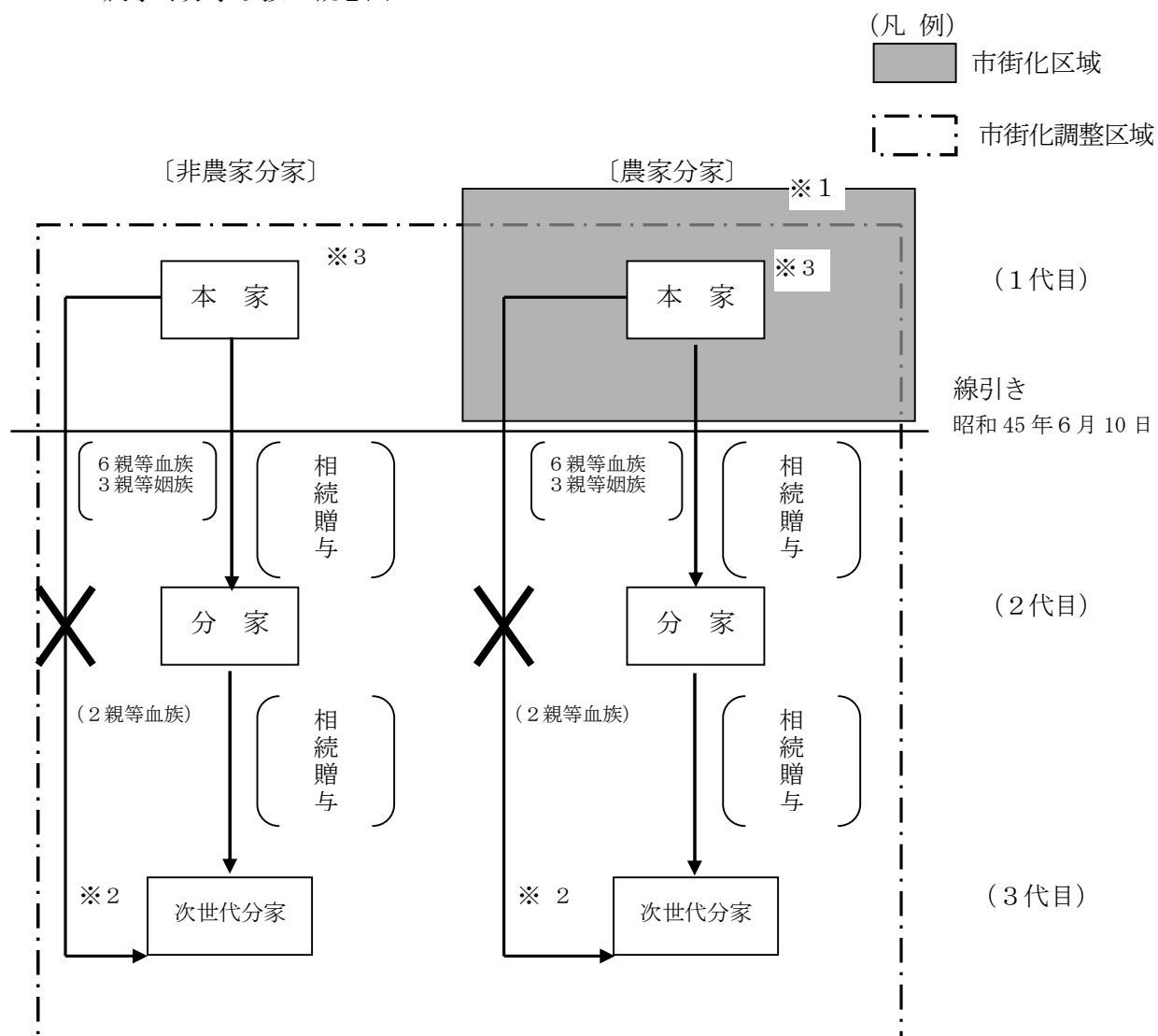
1 4 基準の内容にいう分家を本家として行う分家（以下「次世代分家」という。）の立地は、次の事項並びに次の事項に係る「基準の内容」以外の「基準の内容」及び他の「留意点」を満たす場合のみ認めるものとする。

(1) 次世代分家に係る土地は、基準の内容 3 のうち「当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。」を「当該土地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に、分家が相続した土地、贈与 を受けた土地又は使用貸借した土地のうち所有権の移転がなされた土地で、次世代分家をする者が相続した土地又はその者へ贈与された土地又は分家と使用貸借した土地であること。」と読み替えるものとする。

(2) 次世代分家ができる者は、基準の内容 6 のうち「6 親等内の血族、3 親等内の姻族」とあるものを、「2 親等内の血族」と読み替えるものとする。

(3) 非農家の次世代分家については、基準の内容 1 2 のうち、「かつ、本家である世帯が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から引き続き当該市街化調整区域に居住している者であること。」を「かつ、分家世帯が市街化調整区域に継続して居住している者であること。ただし、都市計画の変更により分家世帯が市街化区域に編入替えになった場合はこの限りでない。」と読み替えるものとする。

※ 農家等分家取扱の概念図

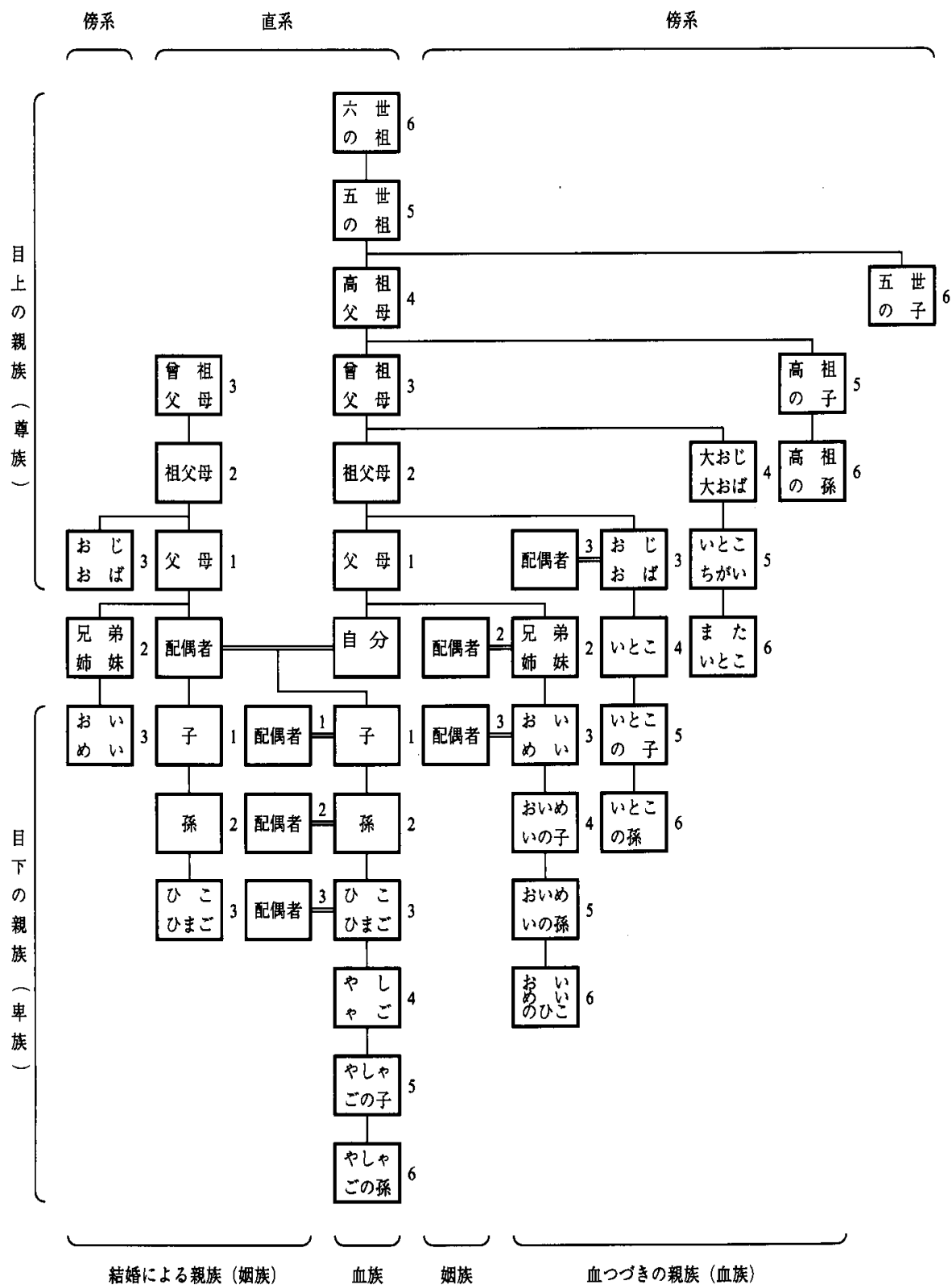


※ 1 農家分家については、本家は市街化区域に存する場合も含む。

※ 2 次世代分家の土地には、本家から直接に相続した土地、贈与した土地又は使用貸借した土地は含まない。

※ 3 相続により本家を継いだ世帯は、それが線引き後になされた場合にあっても基準の内容 3 にいう本家とみなす。

※ 「民法第725条に定める親族の範囲に該当する者」とは下記の図を参照のこと。
(数字は親等を示す)



提案基準 4 法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物

法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築物（以下「類する建築物」という。）を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 「類する建築物」とは、地区集会所、集落青年館、公民館等（以下「地区集会所等」という。）をいう。
- 2 「地区集会所等」は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 当該建築物を利用する者が主に市街化調整区域の居住者である等、当該市街化調整区域に設置することが合理的であること。ただし、市長から要望がある場合はこの限りでない。
 - (2) 当該建築物の設置は、公共的団体が行うもので公益性の顕著なものであること。
- 3 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

留意点

「地区集会所等」は、町内会、自治会等の自治組織による適正な管理運営が行われるものであること。

提案基準 5 収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物

収用対象事業の施行により、当該収用に係る建築物を市街化調整区域に移さなければならない場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により、建築物を除去し、代替地に移す場合であり、当該事業の事業主体から要請があること。
- 2 代替地は、原則として当該事業の事業主体が本市と調整の上あつせんした土地であり、かつ、次のいずれかに該当する区域内に存すること。
 - (1) 本市内又は当該収用に係る敷地を中心とした半径5キロメートルの円で囲まれる区域であること。
 - (2) 当該収用に係る敷地と一体的な日常生活圏を形成していると認められる区域であること。
- 3 代替地の面積及び代替地に移す建築物の延べ面積は、原則として既存の1.5倍を超えないこととする。
 なお、専用住宅又は兼用住宅（第二種低層住居専用地域内に建築可能なもの）で特に既存の延べ面積等が過小なものについては、敷地面積300平方メートル以下、延べ面積200平方メートル以下とする。
- 4 代替地に移す建築物は、原則として従前の用途と同じものであること。
 なお、代替地に移す建築物が長屋又は共同住宅の場合、その戸数は当該収用に係るものの戸数以下であること。
- 5 当該収用に係る敷地が市街化区域にあるものについては、市街化区域内の他の土地に移すことができない理由が明確であること。
- 6 敷地及び建物の一部が収用対象となる場合には、残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確であること。
- 7 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

留意点

- 1 「収用に係る敷地」には収用対象建物の敷地のほか建築基準法第42条第2項の規定による道路の後退部分及び隣接して一体不可分に利用されていると判断される敷地を含み、代替地には道路等帰属される公共公益施設は含まないものとする。
- 2 基準の内容2の「一体的な日常生活圏を形成していると認められる区域」とは、次表の「該当地区」をいう。

圏 域 名	該 当 地 区
湘南都市圏 県央都市圏	湘南地区、県央地区 (平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町、二宮町、相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町、清川村)

- 3 基準の内容3の「原則として既存の1.5倍を超えないこと」の土地面積についての具体的な取扱い、次によるものとする。
- (1) 8の(1)及び(2)の場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。
 - (2) 8の(3)及び(4)の場合は、収用される土地の1.5倍と残地と同面積を合算した面積以内とする。
- 4 事前相談は、当該事業主体から受けるものとする。
- 5 敷地のみの収用は、原則として認めない。
- 6 申請者は、原則として収用に係る建築物の所有者とする。
- 7 基準の内容5の「他の土地に移すことができない理由が明確であること」の確認については、選定結果報告書【参考様式4参照】の提出によりやむを得ない状況が明確であること。
- 8 基準の内容6の「残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確である」とは、次の場合をいう。
- (1) 借地であって地主に返還する場合
 - (2) 当該事業の事業主体が一括取得する場合
 - (3) 残地で従前規模の建築物が建築できない場合
 - (4) その他残地の形状等によりやむを得ないと判断される場合
- 9 収用に係る建築物が、工場、作業所、事業所等のうち周辺環境に影響を及ぼすおそれのある建築物の代替地については、次によるものとする。
- (1) 原則として、当該建築物が立地できる用途地域に近接していること。
 - (2) 当該敷地の前面道路の幅員は、9メートル以上（周辺状況によりやむを得ない場合は6メートル以上）とする。
 - (3) 汚水については、公共下水道への接続又は合併処理浄化槽設置（原則として放流先に接続すること。）等により適切になされること。また、雨水についても、放流先への接続又は敷地内処理により適切になされること。

提案基準 6 建築物の建替え等

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築され、かつ、現在も適法に使用されている建築物を建て直す場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 従前の敷地内で建替え又は災害によって滅失した建築物と用途の異なる建築物を建築すること。
- 2 建替え等に際し従前の敷地に新たに敷地増を伴う場合は、次の各号のいずれにも該当すること。
 - (1) 従前から存する建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅若しくは兼用住宅（第二種低層住居専用地域内に建築可能なもの）又は平成19年11月30日前に建築された特定の公共公益施設であること。なお、ここでいう「特定の公共公益」とは、都市計画法施行令第21条第26号イからホに掲げる施設であること。
 - (2) 増加後の敷地面積は、自己の居住の用に供する専用住宅又は兼用住宅については300平方メートル未満、特定の公共公益施設については従前の建築物の延べ面積を確保するために最小限必要となる敷地面積であること。
 - (3) 敷地増に係る土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

留意点

- 1 建替え等には、建替えのほか、増築及び建築許可不要の改築も含むものとする。
- 2 建替え等に係る建築物については、都市計画法に基づく許可書又は都市計画法施行規則第60条に基づく証明書等により適法な建築物であることが確認できるものであること。ただし、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物については、建築基準法に基づく建築確認通知書等により建築年次が確認できるものであること。
- 3 従前の敷地が建築基準法第43条に基づく敷地と道路の関係を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、基準の内容1の「従前の敷地」には当該専用通路部分の土地も含めて取り扱うことができるものとする。
- 4 基準の内容2(1)の「第二種低層住居専用地域内に建築可能なもの」の規定は、従前から存する建築物が提案基準3「農家等世帯の構成員が分家する場合の住宅等」に基づき許可を受けた兼用住宅の場合は適用しないものとする。

提案基準 7 第二種特定工作物以外の運動又はレジャー施設である工作物及び墓園に必要不可欠な建築物

市街化調整区域に存し、又は建設する第二種特定工作物以外の運動又はレジャー施設である工作物及び墓園（以下「施設」という。）に必要不可欠な建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
<ol style="list-style-type: none">1 当該建築物の用途は、当該施設と密接な関連を有するものであって、当該施設の利用上直接的に付随し、必要不可欠と認められること。2 当該建築物は、原則として当該施設の区域内にあること。ただし、当該施設の利用方法及び当該土地の状況を勘案して、やむを得ないと認められる場合は、これに隣接する土地を含む。3 当該建築物の敷地面積は、原則として当該施設面積の4パーセント以内であること。4 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

留意点

- 1 開発区域は、当該建築物の敷地及び公共施設用地（道路等）とする。
- 2 墓園には、ペット霊園も含むものとする。

提案基準 8 研究施設

研究対象が、市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に研究施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 研究対象は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 研究対象が、当該市街化調整区域に存在し、かつ、当該土地において研究する必要性があること。
 - (2) 研究対象が、自然的又は環境上特別の条件を必要とするもので、当該土地が、当該特別の条件を満たすところであること。
- 2 研究施設の目的、研究内容等を勘案して立地上、当該土地の周辺に影響を及ぼすおそれのない状況の地域であること。
- 3 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

提案基準 9 既得権を有するもの

自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から有していた土地について、特にやむを得ないと認められる事由のため、所定の期間内に法第34条第13号の規定に基づく届出ができなかったものに係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で当該土地を有していた者で、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 国外に居住又は旅行中若しくは滞在中であった者
 - (2) 県外の区域に居住又は旅行中若しくは滞在中であった者のうち、転勤、立退き、過密狭小、疾病等の理由により現在居住している住宅を退去するため、新たに住宅を必要とする者
 - (3) その他特にやむを得ないと認められる事情があるもので、次のいずれかに該当するもの
 - ア 建築基準法第42条第1項第5号に基づく位置の指定を受けた道路に接する土地であること。
 - イ 建築基準法第6条に基づく建築確認を受けた土地であること。
 - ウ すでに建築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ものと認められる土地であること。
- 2 当該申請地が、既存の集落内又はその周辺にある等市街化の動向からみて支障ないと認められる地域にあること。

留意点

基準の内容1については、法第34条第13号の規定が既得権の救済であり、この制度を知り得ない状態又は知り得た状態であるが誤った解釈をするもやむを得ないと思われる者で、自己の所有する住宅を持たない者又は立ち退かざるを得ない者であること。

提案基準 １０ 神社仏閣及び納骨堂等

市街化調整区域に神社仏閣及び納骨堂等を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 当該申請に係る建築物の建築は、原則として宗教法人法第２条に定める宗教団体が行うものであること。
なお、第３項に定める建築物については、集落、町内会等地域的な公共団体を含むものとする。
- 2 当該建築物は、本殿、拝殿、本堂、会堂等宗教的教義を広め、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを目的とするものであること。ただし、宗教法人等が行う公益事業その他の事業の用に供する建築物及び参拝者等のための宿泊施設は含まない。
- 3 前項に定めるもののほか、当該建築物は、当該開発区域の周辺地域における住民の信仰の対象として歴史的に深いつながりがあったもの又は当該市街化調整区域に居住する者の信仰のうえから宗教的儀式を行うため若しくは信者を教化育成するために建築される社・庚申堂、地藏堂等の建築物であること。

留意点

- 1 基準の内容２及び３の信者については、当該市街化調整区域内に居住することを原則とするが、その区域境界より市街化区域へおおむね１キロメートル程度までは考慮することができる。
- 2 本基準において、当該建築物には、庫裏、社務所、法事等を行うための休憩施設その他宗教上必要な附属施設を含むものとする。
- 3 基準の内容２の「…儀式行事を行い、及び信者を教化育成する…」及び基準の内容３の「…当該市街化調整区域に居住する者の信仰のうえから…信者を教化育成するため建築される…」の扱いについては次による。
 - (1) 宗教活動の実績について
当該地域社会の宗教活動の実績に基づき設置される宗教活動上の施設を対象としたものであり、新たな拠点としてこれから宗教活動を行うものは対象としない。
 - (2) 当該地域社会とのつながりについて
神社仏閣のすべてを認めるということではなく、当該市街化調整区域を中心とした地域社会の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とする。

提案基準 11 ゴルフ練習場

市街化調整区域内に打放しのゴルフ練習場を建設する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 開発区域の位置、規模等が、自然環境の保全及び当該開発区域を含む本市における土地利用等からみて支障とならないものであること。
- 2 開発区域の規模は、おおむね面積1ヘクタール以上、長さ（打席からの飛距離）150メートル程度を標準とする。ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められるものについてはこの限りでない。
- 3 開発区域は住宅等の密集している地域内になく、かつ、これらの地域に影響のないよう適当な距離が確保されており、当該施設について危険防止の措置を講じたものであること。
- 4 周辺道路等の施設に支障がないよう適当な駐車場を設置することとし、全打席の1.1倍以上の駐車台数を開発区域内に確保すること。
- 5 開発区域内の予定建築物は、当該施設の利用上必要と認められる建築物であること。
- 6 クラブハウスの延べ面積は1,500平方メートル以下とし、かつ、1打席当たり5平方メートル以下とすること。
- 7 クラブハウス及び打席の高さは、10メートル以下とすること。
- 8 打席の幅は2.6メートル以上、奥行きは3.5メートル以上、高さは有効3.5メートル以上及び通路幅は3メートル以上とすること。
- 9 クラブハウス内に練習の効果を上げるため、機器等を利用したコーナーを設ける場合は、その利用形態が独立したものではなく自己診断、矯正及び技術習得のため打放し練習場を補完する機能として位置づけられるものであること。
- 10 開発区域においては、植栽等緑化計画が適切になされているものであり、開発区域内に山林等自然緑地が含まれている場合には、これらの保全を図るよう設計されているものであること。
- 11 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

留意点

- 1 クラブハウスとは、当該施設の利用増進上及び管理上必要とする室を有する建築物をいう。
- 2 基準の内容2の「長さ（打席からの飛距離）150メートル程度を標準とする」とは、各打席から直角方向への飛距離が150メートル以上確保されていること。
- 3 当該敷地への取付け道路については、施設の規模、交通事情等を勘案し車両等の通行上支障ないものであること。

提案基準 １２ 法第３４条第１３号に規定する届出の有効期間の経過するもの

法第３４条第１３号に規定する届出を行った者が、その届出の有効期間内に建築行為等が完了できなかった土地に建築物を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- １ 法第３４条第１３号の規定に適合する届出がされていること。
- ２ 自己の所有する住宅を持たない者又は立ち退かざるを得ない者等で、法第３４条第１３号の届出をした者が経済事情等相当の理由により、期間内に建築できなかったものであること。
- ３ 当該建築物の用途が、次のいずれかに該当するものであること。
 - (１) 自己の居住の用に供するための住宅
 - (２) 建築基準法に規定する第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
 - (３) その他周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物

提案基準 13 既存宅地

<p>既存宅地に係る提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<p>1 申請地は、次に掲げる(1)から(4)のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 申請地が市街化区域からおおむね1キロメートルを超えない距離にあつて、おおむね3ヘクタールの面積（半径100メートルの円）内に、おおむね50以上の建築物が存する地域内にあること。</p> <p>(2) 申請地が市街化区域からおおむね1キロメートルを超えない距離にあつて、おおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。</p> <p>(3) 申請地がおおむね3ヘクタールの面積（半径100メートルの円）内に、おおむね100以上の建築物が存する地域内にあること。</p> <p>(4) 申請地がおおむね100以上の建築物のそれぞれの敷地が50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。</p> <p>(5) (2)及び(4)においては、当該申請地と最も近い既存建築物の敷地との間隔が25メートル以内とし、その他既存建築物の敷地相互間の間隔が50メートル以内で連たんして集落を形成していること。この場合、高速道路、鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。</p> <p>2 申請地が、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前において、次のいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当していること。</p> <p>(1) 土地の登記事項証明書における地目が宅地の土地</p> <p>(2) 固定資産課税台帳が宅地として評価されていた土地</p> <p>(3) 建築基準法に基づく道路位置指定の申請をして造成した土地</p> <p>(4) 建築基準法に基づく工作物の確認を受けて造成した土地</p> <p>(5) 建築物を建てる目的で農地転用許可を受けていた土地</p> <p>(6) 建築確認を受けて、建築物を建築した土地</p> <p>(7) その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地</p> <p>3 申請地内において区画の分割、統合又は分割統合を行う場合に、1宅地は150平方メートル以上とすること。</p> <p>4 当該建築物が次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 自己の居住の用に供するための住宅</p> <p>(2) 建築基準法に規定する第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物</p> <p>(3) その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物</p> <p>5 区域の面積が、3,000平方メートル以下のものに係る共同住宅、長屋住宅及び学生寮については、次のいずれにも適合すること。</p> <p>(1) 既存の前面道路は、幅員4メートル以上であること。ただし、当該区域から所定の道路までの一定区間を4メートル以上に拡幅した場合はこの限りでない。</p> <p>(2) 1戸当たりの住居専用面積（バルコニーを除く。）は、共同住宅及び長屋住宅については50平方メートル以上、学生寮については16平方メートル以上29平方メートル未満とする。</p> <p>(3) 区域内には、敷地面積の10パーセント以上の植樹地を確保すること。</p> <p>なお、ここでのいう植樹地とは、みどりの協定実施要綱（神奈川県緑政課・昭和51年7月1日施行）に基づく緑化協定に定義された内容を指し、植樹地の割合の算定に当たってはみどりの協定実施要綱の定めるところによる。</p>

- (4) 駐車場は、1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。ただし、学生寮についてはその台数の半分以上を駐輪場とすることができる。
- (5) 学生寮については、上記のほか次のいずれにも該当するものとする。
- ア 特定の大学の学生を対象としたもので、徒歩又は軽易な乗り物で通学可能な距離にあること。
 - イ 申請者と大学との協定書を添付すること。
 - ウ 建築された建物に「大学生向けの寮」である旨の表示をすること。
- 6 区域の面積が、3,000平方メートルを超える場合については、次のいずれにも適合すること。
- (1) その区域の面積は、原則として5ヘクタール未満とする。
- (2) 次の立地基準に適合していること。
- ア 当該行為が本市の総合計画、都市計画、農業振興地域整備計画等の実現に支障を及ぼさないものであるとともに、周辺の地域における公共施設整備に寄与するものであること。
 - イ 区域内に自然公園の区域、地すべり防止区域等環境保全又は災害防止の必要な区域が含まれる場合は、環境保全又は災害防止を優先する土地利用計画であること。
- (3) 次の整備基準に適合していること。
- ア 申請地内において区画の分割、統合又は分割統合を行う場合、1つの敷地面積は専用通路部分を除き150平方メートル以上であること。
 - イ 共同住宅、長屋住宅については、第二種低層住居専用地域の建築制限の範囲内で建築できるものであること。
 - ウ 区域内には、1ヘクタール未満の区域面積においては敷地面積の20パーセント以上、1ヘクタール以上の区域面積においては敷地面積の30パーセント以上のそれぞれの植樹地を確保すること。
- なお、ここでいう植樹地とは、みどりの協定実施要綱に基づく緑化協定に定義された内容を指し、植樹地の割合の算定に当たってはみどりの協定実施要綱の定めるところによる。ただし、戸建て住宅を目的とする行為で、区域面積が1ヘクタール未満のものにあつては、植樹地の割合を10パーセント以上とすることができる。
- (4) 区域内の主要な道路は、区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う行為にあつては、6.5メートル）以上の道路に接続させること。ただし、周辺の状況によりやむを得ないと認められ、かつ、開発行為の目的を勘案して車両の通行に支障がないと認められるときは、その幅員を次の表の左欄に掲げる区域の面積の区分毎に同表の右欄に定める幅員以上とすることができる。

区域の面積	道路幅員
1ヘクタール未満	4.5メートル
1ヘクタール以上3ヘクタール未満	5.0メートル
3ヘクタール以上	6.0メートル

- (5) 共同住宅、長屋住宅については、駐車場を1戸当たり1台以上を区域内に確保すること。
- (6) 排水施設は、原則として既設の下水道に接続すること。

留意点

- 1 基準の内容1の「建築物の数」の算定において、共同住宅又は長屋については、当該共同住宅又は長屋の戸数の2分の1に該当する数があるものとみなす。
- 2 基準の内容2については、申請地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から現在に至るまで継続して宅地であったことにつき、特段の反証が見当たらなければ継続して宅地であったものとする。
- 3 土地の登記事項証明書により宅地として判断する場合に、当該地目変更の原因日付と登記

年月日との差が著しく離れている場合等土地登記簿上の記載が不自然であるときは、別途の裏付資料により市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前において土地の現況が宅地であったことの蓋然性が極めて高いと認められる場合は宅地と判断するものとする。

- 4 登記日付が昭和50年4月1日（旧既存宅地確認制度施行日）以降である遡りされた登記については基準の内容2（1）に該当しないものとする。
- 5 固定資産課税台帳及び農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は次による。
 - (1) 「固定資産課税台帳」による場合
昭和46年1月1日又は当該地が市街化調整区域に編入された翌年の1月1日及び現年度作成固定資産課税台帳に宅地として評価されているかどうかを確認する。
 - (2) 「農地転用許可証明書」による場合
市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前に転用目的が住宅敷地、宅地として許可を受けたものかを確認するとともに現地調査等を行い造成済の土地又は現況で建築可能な土地か否かを判断する。
- 6 基準の内容2にいう「造成した土地」は、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前に造成工事に着手していたものを含むものとする。
- 7 基準の内容2(7)にいう「その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地」の審査は次により行うこと。なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。
 - (1) 昭和44年及び昭和48年撮影の航空写真により、当該地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日の際の建築物の有無を確認する。その判定にあたっては、周辺建物形状との十分な比較検討を行うとともに、必要に応じ他の公的な書類と併せて慎重に審査する。昭和48年航空写真に建物が写っていない場合や、現況の土地利用が農地、山林である場合は宅地として継続性が無いものとして取り扱う。
 - (2) 線引きの際の敷地の範囲は、田・畑、山林と判断される部分にあつては一体の敷地に含まれないこととし、住居・家屋やその附属建築物、井戸等住居と一体である施設の配置状況及び生け垣等敷地周囲の明確な区画の有無などを当時の航空写真などにより確認の上判断する。
- 8 当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる公共施設の土地の部分が本市の管理に属することが確実な場合は、当該公共施設の土地については、基準の内容2各号に該当しない土地も含むものとする。ただし、開発区域が3,000平方メートル以下の場合においては、開発による道路に限り適用し、かつ、本市の管理に属することが確実であること。
- 9 基準の内容4(1)の「自己の居住の用に供するための住宅」については、申請者の住民票、借家建物謄本、土地賃貸借契約書等により明らかなものであること。
- 10 基準の内容4(3)の「その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物」については、周辺の土地利用の現状及び隣接、近接する市街化区域の用途地域を勘案し慎重に検討すること。
- 11 基準の内容5(1)の「所定の道路」とは、車両（軽自動車以上）が2方向以上に分散、待機及び迂回ができる幅員4メートル以上の道路をいう。

提案基準 14 介護老人保健施設

市街化調整区域に介護保険法に基づく介護老人保健施設を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 介護保険法に規定する協力病院が近隣に所在すること。
- 2 本市が当該施設の建築を要請しているものであること。
- 3 当該施設の規模は、協力病院の十分な支援が受けられるものであること。
- 4 当該申請に係る建築物は介護保険法第94条の規定により開設許可が確実に受けられるものであること。
- 5 当該施設は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 市街化区域に隣接し、又は近接して計画されるものであること。
 - (2) 既存集落内又は既存集落に隣接し、又は近接しているものであること。
- 6 区域内に、1ヘクタール未満の区域面積においては敷地面積の20パーセント以上、1ヘクタール以上の区域面積においては敷地面積の30パーセント以上の緑地を確保すること。
- 7 区域内に樹木等自然緑地が含まれている場合には、これらの保全を図るよう設計されているものであること。
- 8 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

留意点

介護老人保健施設の主管課

神奈川県 : 福祉部 高齢福祉課

茅ヶ崎市 : 福祉部 高齢福祉介護課

提案基準 15 建築物の用途変更

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物について法第43条に基づき用途変更を行う場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に建築された建築物のうち、次のいずれかに該当するものについて、一身専属性を有する当初の建築主本人が他人への譲渡等を行うことができるのは、基準の内容5(1)の居住又は利用実績及び基準の内容6のやむを得ない理由に適合することである。ただし、(3)に該当するもののうち、建築後10年以上経過したものは、一身専属性を問わないものとする。
 - (1) 農林漁業者用住宅
 - (2) 農家等分家住宅
 - (3) 法第34条第13号に基づく届出及びその経過措置、特例措置としての神奈川県開発審査会提案基準⑧、⑬、⑰に基づき許可を受けて建築された自己居住用住宅又は自己業務用建物（以下「法第34条第9号届出住宅等」という。）
- 2 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日前から存する建築物について、現在居住又は利用している者が使用目的の変更を行う場合、施行令第36条第1項第3号イ又はロに規定する建築物以外の用途にすることができるのは、基準の内容5(2)の居住又は利用実績及び基準の内容7の変更の範囲に適合することである。
- 3 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築された一身専属性のない建築物について、現在居住又は利用している者が使用目的の変更を行う場合は、施行令第36条第1項第3号イ又はロに規定する建築物以外の用途にすることができるのは、基準の内容5(2)の居住又は利用実績、基準の内容6のやむを得ない理由及び基準の内容7の変更の範囲に適合することである。
- 4 現在、専用住宅として使用されている建築物のうち、次のいずれにも該当し、かつ現在居住している者の財産権及び生活権保護の観点から必要と認められる場合には、従前の用途にかかわらず現在の用途に変更することができる。
 - (1) 平成11年4月1日以前に建築されていること。
 - (2) 建築後20年以上経過していること。
 - (3) 現在の居住者が5年以上継続して当該住宅に居住していること。
- 5 居住又は利用実績は、次を満たすものであること。
 - (1) 農林漁業者用住宅、農家等分家住宅又は法第34条第13号届出住宅等にあつては、一身専属性を有する本人が相当期間の居住又は利用実績があること。
 - (2) 建築物の使用目的の変更に係るものにあつては、当該用途変更を行う者が10年以上の居住又は利用実績があること。
- 6 やむを得ない理由とは、一身専属性を有する本人又は当該用途変更を行う者が次のいずれかの要件を満たすものであること。
 - (1) 農林漁業従事者としての資格を喪失したもの。
 - (2) 生計維持者の死亡、破産宣告、負債の返済等経済的理由が明確であること。
 - (3) 転勤、転地療養、離婚等家庭的理由が明確であること。
 - (4) その他、真にやむを得ない理由が明確であること。
- 7 建築物の使用用途の変更の範囲は、「建築物の用途変更取扱基準」中、(イ)欄の住宅系及び商業系(1)の内、当初用途の存する(ロ)各欄の範囲内で行われる建築物であること。

留意点

- 1 基準の内容 1 にいう神奈川県開発審査会提案基準⑧とは「法第 3 4 条第 1 3 号届出のできなかったものに係る開発行為」(昭和 4 6 年 1 2 月 9 日廃止)、同提案基準⑬とは「既得権を有するもの」、同提案基準⑰とは「法第 3 4 条第 1 3 号に規定する届出の有効期間の経過するもの」をいう。
- 2 相続による一般承継は、一身専属性が継続しているとみなす。
- 3 用途変更にあたり、当初法第 2 9 条に基づく開発許可を受けて建築された建築物にあっては、法第 4 2 条第 1 項ただし書の許可を受けなければならない。
なお、許可に当たっては、本提案基準に適合するものであること。
- 4 基準の内容 4 の主旨は、基準の内容 1 に掲げた住宅など住宅系の用途からのやむを得ない用途変更について、基準の内容 1 では救済できない場合の措置として定められたことから、住宅としての利用を目的としないで許可等を受けた農業用倉庫や物置等附属建築物などからの用途変更は基準の内容 4 に該当しない。

提案基準 16 附属建築物として最低限必要な管理棟

市街化調整区域に存する、又は新たに設置する駐車場、資材置場及び産業廃棄物の処理施設等（以下「施設」という。）を適正に利用するために最低限必要な管理棟を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 管理棟の用途は、当該施設で作業する者のための最低限必要なものであること。
- 2 管理棟の位置は、当該施設内に建築するものであること。
- 3 管理棟の敷地の規模は、次によるものであること。
 - (1) 駐車場及び資材置場に係るものは、その面積が2,000平方メートル以上の場合に限りおおむね30平方メートル以下であること。
 - (2) 産業廃棄物の処理施設等に係るものは、その面積が5,000平方メートル未満の場合はおおむね60平方メートル以下、5,000平方メートル以上の場合はおおむね80平方メートル以下であること。
 - (3) 専用通路を必要とする場合は、当該専用通路部分の面積は含まないものとする。
- 4 管理棟の最高の高さは、10メートルを限度とすること。
- 5 管理棟の敷地は、9メートル以上（周辺状況によりやむを得ない場合は6メートル以上）の幅員を有する道路に接していること
- 6 産業廃棄物の処理施設等は、「市街化調整区域における産業廃棄物の処理施設等の設置に係る取扱指針」（神奈川県環境整備課・平成11年5月1日施行）に適合するものであること。
- 7 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

留意点

- 1 駐車場及び資材置場の管理棟においては、営業活動、事業活動を行わないものであること。
- 2 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に基づく許可を、平成11年4月30日以前に受けた既存の処理施設等の敷地に接続する道路は、小区間で通行上支障のない場合は基準の内容5中（周辺状況によりやむを得ない場合は6メートル以上）とあるのは（周辺状況によりやむを得ない場合は4メートル以上）と読み替えるものとする。
- 3 産業廃棄物の処理施設等の主管課は、神奈川県環境農政局環境部資源循環推進課

提案基準 １７ 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等（以下「社会福祉施設等」という。）を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、本市における福祉施策の観点から支障がないことに関して、関係部局と調整がとれたものであること。
- 2 当該開発行為が、本市の総合計画、都市計画等の実現に支障を及ぼさないものであること。
- 3 当該施設の排水は、公共下水道又は公共用水域に直接放流できるものであること。
- 4 区域内に、１ヘクタール未満の区域面積においては敷地面積の２０パーセント以上、１ヘクタール以上の区域面積においては敷地面積の３０パーセント以上の緑地を確保すること。
- 5 区域内に樹木等自然緑地が含まれている場合には、これらの保全を図るよう設計されているものであること。
- 6 申請に係る施設は、国、県若しくは本市の指定又は開設許可が見込まれ、補助金等を受けられることが確実であること。
- 7 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

留意点

- 1 本市の社会福祉施設等の主管課は、次のとおりである。
福祉部 福祉政策課
福祉部 障害福祉課
福祉部 高齢福祉介護課
こども育成部 子育て支援課
こども育成部 こども育成相談課
こども育成部 保育課
- 2 「社会福祉施設等」には、社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設その他社会福祉の増進に資することを目的として市長が特に必要と認める施設を含むものとする。
- 3 基準２に関して、都市計画施設の計画区域を含むものにあつては、将来の施設整備に支障とならない計画であるものを取り扱う。
- 4 国、県又は市が行う事業については、基準６は適用しない。
- 5 基準６における「補助金等」とは、補助金、利子補給金、負担金、交付金等をいう。

提案基準 18 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を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、本市における医療施策の観点から支障がないことに関して、関係部局と調整がとれたものであること。
- 2 診療所又は助産所を建築する場合においては、既存集落内で行われるものであること。
- 3 当該開発行為等が、本市の総合計画、都市計画等の実現に支障を及ぼさないものであること。
- 4 当該施設の排水は、公共下水道又は公共用水域に直接放流できるものであること。
- 5 区域内に、1ヘクタール未満の区域面積においては敷地面積の20パーセント以上、1ヘクタール以上の区域面積においては敷地面積の30パーセント以上の緑地を確保すること。
- 6 区域内に樹木等自然緑地が含まれている場合には、これらの保全を図るよう設計されているものであること。
- 7 神奈川県と病床整備に関する事前協議を必要とするものにあつては、その協議が終了していること。
- 8 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

留意点

- 1 基準1の「本市における医療施策の観点から支障がないことに関して、関係部局と調整がとれたもの」とは、医療施策担当部局と調整済みであり、医療法に基づく許可を要するものにあつては、神奈川県保健医療計画に適合するもの。

神奈川県及び本市の医療施策担当部局は、次のとおりである。

神奈川県 : 福祉部地域福祉課

茅ヶ崎市 : 保健所 地域保健課

- 2 基準3に関して、都市計画施設の計画区域を含むものにあつては、将来の施設整備に支障とならない計画であるものを取り扱う。

提案基準 19 学校

学校教育法に規定する学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）を建築する場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

- 1 当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、本市における教育施策の観点から支障がないことに関して、関係部局と調整がとれたものであること。
- 2 当該開発行為等が、本市の総合計画、都市計画等の実現に支障を及ぼさないものであること。
- 3 当該施設の排水は、公共下水道又は公共用水域に直接放流できるものであること。
- 4 区域内に樹木等自然緑地が含まれている場合には、これらの保全を図るよう設計されているものであること。
- 5 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

留意点

- 1 教育施策の主管課は、次のとおりである。
神奈川県：次世代育成部 私学振興課
茅ヶ崎市教育委員会：教育推進部 教育政策課
- 2 基準1の「設置及び運営が国の定める基準に適合するもの」とは、当該施設の設置が、神奈川県私立学校審議会において、設置計画の承認が得られる見込みであるもの、又は神奈川県私立学校所管部局において校地校舎等の変更届を受理される見込みのあるものをいう。
- 3 基準2に関して、都市計画施設の計画区域を含むものにあつては、将来の施設整備に支障とならない計画であるものを取り扱う。

5. 工事着手の届出（茅ヶ崎市開発行為等取扱規則第10条）

開発許可を受けた者は、当該工事に着手したときは直ちに工事着手届により市長に届け出なければならない。

6. 工事完了の検査（法第36条）

開発許可を受けた者は、当該工事が完了したときは市長に届け出なければならない。この場合、市長は完了検査を行い許可の内容に適合していると認めたときは、検査済証を交付するとともに、工事完了公告を行う。

なお、工事完了検査を行うときは、公共施設の帰属等の関係があるので、原則として市職員の立ち会いのもと行うこととする。

7. 工事完了公告前の建築制限（法第37条）

開発許可を受けた区域内の土地では工事完了公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次に該当する場合には建築等が認められる。

- （1）当該開発行為に関する工事用の仮設建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき、その他市長が支障ないと認めたとき。
- （2）法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

8. 開発行為の廃止の届出（法第38条）

開発許可を受けた者は、その工事をとりやめた場合はすみやかに廃止届を市長に届け出なければならない。

9. 開発行為の変更（法第35条の2）

開発区域、開発行為に関する設計、その他開発許可を受けた内容を変更するときは、新たに開発行為の変更許可を受けなければならない。ただし、変更の内容が国土交通省令第28条の4で定める軽微な変更をしようとする場合は、許可の手続は要さず、変更届の提出をもって足りる。

第5章

開発許可を受けた土地における用途規制

第5章 開発許可を受けた土地における用途規制

1. 市街化調整区域における開発許可等に係る建築物の形態制限について（法第41条）

市街化調整区域における開発許可等に係る建築物の形態制限については、都市計画法第41条第1項及び第79条の規定に基づき次のとおり定める。

建築物の最高の高さは、10メートル以下とする。ただし、第二種低層住居専用地域の日影規制の制限に適合する場合は、10メートルを超えることができる。

2. 用途制限について（法第42条）

開発許可を受けた区域内においては、用途地域等の指定がある場合、又は特に市長の許可を得たもの以外は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物を建築することは制限されている。

本市においては、具体的には、次により取り扱うものとする。

- (1) 予定建築物等以外の建築物の建築には、使用目的の変更のほか、敷地の数の増減も含むものとする。
- (2) 法第42条第1項ただし書許可において、法第34条第14号に該当するものとして許可する場合に当たり、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13年条例第43号）に該当しないものについては、茅ヶ崎市開発審査会の議を経た後許可するものとする。

第1回茅ヶ崎市開発審査会承認
平成15年5月20日施行

第6章

市街化調整区域における建築行為等の許可

第6章 市街化調整区域における建築行為等の許可

1. 市街化調整区域における建築行為等の許可について（法第43条）

（1）市街化調整区域において、次に掲げる建築行為等については、あらかじめ市長の許可を受けなければならない

ア 建築物を新築する場合

イ 既存建築物を用途変更する場合又は用途変更を伴う増改築をする場合

ウ 第一種特定工作物を新設する場合

（2）上記にかかわらず、次に掲げる建築行為等については許可を受けることを要しない。

	許可不要の建築行為	備考
1	(1) 農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅の建築 (2) 公益上必要な建築物の建築	法第29条第1項第2号該当 法第29条第1項第3号該当
2	都市計画事業の施行として行う建築物の建築又は第一種特定工作物の建設	
3	非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の建築又は第一種特定工作物の建設	
4	仮設建築物の新築（建築基準法第85条の許可を得たもの）	
5	次の開発行為が行われた区域内での建築物の建築又は第一種特定工作物の建設 (1) 法第29条により開発許可を受け開発行為を行った土地 (2) 旧住宅地造成事業に関する認可を受け開発行為を行った土地 (3) 国・県等が開発行為を行った土地 (4) 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業、公有水面埋立法により開発行為を行った土地	
6	通常管理行為、軽易な行為で次に掲げるもの (1) 既存建築物の敷地内において行う車庫、物置その他附属建築物の建築 (2) 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内のもの (3) 市街化調整区域内居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗、事業場等で延べ面積が50平方メートル以内のもの（業務用部分が過半であること）の新築で、当該市街化調整区域内居住者が自ら営むもの (4) 土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物	

2. 建築許可の基準について（政令第36条第1項第3号ホ）

市街化調整区域内は市街化を抑制すべき区域であるので、建築を行う場合においては次の(1)に適合しているほか(2)のいずれかに該当するものでないと許可されない。

- (1) 改めて開発行為を要することなく、既に敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって周辺に溢水等の被害が生じないよう排水施設が整備されていること。
また、地盤が軟弱又はがけ崩れ等のおそれがなく、安全な敷地であること。
- (2) 法第34条第1号から第13号に該当するもの、又は市街化を促進するおそれがなく、市街化区域において建築することが困難又は著しく不適当なもので開発審査会で承認されたもの。（市街化調整区域内における開発許可の基準（（法第34条）P37参照）

3. 宅地確認制度について

- (1) 宅地確認制度の廃止について

宅地確認制度(旧都市計画法43条第1項第6号)とは、市街化区域と同じような生活圏を構成する一定規模以上の集落にあることや市街化調整区域とされた時点で既に宅地であったことなどの条件を満たしている土地においては、そのことを確認することによって建築行為を認める制度をいい、平成12年の法改正(平成13年5月18日施行)に伴い廃止された。

- (2) 許可制への移行について

宅地確認制度は廃止されたが、宅地確認の要件を備えた土地については、都市計画法第43条の建築許可を受けることにより建築行為が可能となる許可制へと移項した。

なお、「宅地確認」を受けた土地においては、法律の施行日から5年以内に限り、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物(申請者と建築物の使用者が同一である場合をいい、共同住宅、分譲住宅、貸事務所などは該当しない)は、経過措置として建築することができたが、平成18年5月17日をもって経過措置は終了した。

第7章

公共施設の管理者の同意等

第7章 公共施設の管理者の同意等

1. 公共施設の管理者の同意・協議について（法第32条）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得、開発行為によって設置される公共施設を管理することとなる者等と協議し、その旨を示書面（参考様式1）を申請書に添付しなければならない。

協議を要する者の一覧表

協議事項		協議すべき者	備 考
1	新たに設置される公共施設について	公共施設を管理することとなる者	
2	義務教育施設	義務教育施設の設置義務者（政令第23条第1号）	開発区域の面積が20ヘクタール以上であるとき。 20ヘクタール未満でも企業庁水道局営業所と協議を要する場合がある。
3	水道について	当該区域を供給区域に含む水道事業者（神奈川県企業庁水道局）（政令第23条第2号）	
4	電気について	当該区域を供給区域に含む一般電気事業者（政令第23条第3号）	開発区域の面積が40ヘクタール以上であるとき。
5	ガスについて	当該区域を供給区域に含む一般ガス事業者（政令第23条第3号）	
6	鉄道について	鉄道事業者及び軌道経営者（政令第23条第4号）	

同意・協議の対象がない開発行為については、「同意・協議が必要としない旨の書面」を提出すること。

2. 公共施設の管理及び帰属について（法第39条、法第40条）

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条の協議により特別の定めをしたとき以外は、工事完了公告の日の翌日からその公共施設の存する茅ヶ崎市が管理することとなる。

また、それらの公共施設の敷地は、開発許可を受けた者がみずから管理する場合を除き、工事完了公告の日の翌日にその公共施設の管理者に帰属する。ただし、道路の付替え等従前の公共施設の代替として新たな公共施設が設置されることとなる場合は、従前の公共施設の敷地で国又は地方公共団体が所有するものは、公告の日の翌日に許可を受けた者に帰属し、新たな公共施設の敷地はそれぞれ国又は地方公共団体に帰属する。

第8章

地 位 の 承 継

第8章 地位の承継

1. 一般承継について（法第44条、茅ヶ崎市開発行為等取扱規則第19条）

開発許可又は建築許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継するときは、その旨を市長に届出なければならない。

なお、一般承継人とは次のものをいう。

- (1) 相続人
- (2) 合併後存続する法人（吸収合併の場合）
- (3) 合併により新たに設置された法人（新設合併の場合）

2. 特定承継について（法第45条、茅ヶ崎市開発行為等取扱規則第20条）

開発許可を受けた者の特定承継人（開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者）は、市長の承認を受けて開発許可に基づく地位を承継することができる。

第9章

開 発 登 録 簿

第9章 開発登録簿

1. 開発登録簿について（法第46条、法第47条）

市長は開発許可をしたときは、開発行為の利害関係人、善意の第三者等の権利利益の保護、開発行為と建築基準法による建築主事の確認との連携等の目的を果たすため、開発登録簿を調製し、保管しなければならない。

なお、開発登録簿の内容は、開発許可（変更許可、変更の届出）の年月日、予定建築物等の用途、公共施設の種類、法第41条第2項ただし書又は法第42条第1項ただし書の規定による許可等を記載した調書及び土地利用計画図とする。開発登録簿は、開発登録簿閲覧所において、公衆の閲覧に供する。また、請求があったときはその写しを交付する。

第 1 0 章

関 係 例 規 集

第 10 章 関係例規集

1. 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 13 年 12 月 20 日 条例第 43 号
改正平成 15 年 4 月 10 日 条例第 13 号
改正平成 16 年 6 月 1 日 条例第 10 号
改正平成 19 年 11 月 30 日 条例第 64 号
改正平成 24 年 3 月 28 日 条例第 7 号

(趣旨)

第 1 条 この条例は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)及び都市計画法施行令(昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。)の規定に基づき開発許可等の基準を定めるものとする。

(定義)

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

- (1) 線引き 区域区分に関する都市計画が決定されたこと又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張されたことをいう。
- (2) 専用住宅 一戸建ての住宅であって居住以外の用に供する部分のないものをいう。
- (3) 兼用住宅 一戸建ての住宅であって建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2(イ)項第 2 号に規定するものをいう。

(法第 33 条第 3 項の規定による技術的細目に定められた制限の強化)

第 3 条 法第 33 条第 3 項の規定により、条例で定める政令第 25 条第 6 号及び第 7 号並びに第 27 条に定められた制限の強化は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 6 パーセント(主として一戸建ての住宅又は住宅以外の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、5 パーセント)以上の公園、緑地又は広場(主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、公園)が設けられていること。この場合において、設けられる公園、緑地又は広場の 1 箇所当たりの面積の最低限度は、150 平方メートルとする。
- (2) 開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 6 パーセント(主として一戸建ての住宅又は住宅以外の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、5 パーセント)以上の公園(開発区域内において予定される建築物(以下「予定建築物」という。)又は特定工作物の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場)が設けられていること。
- (3) 開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為(主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為に限る。)にあつては、集会場を配置すること。

(法第33条第4項の規定による敷地面積の最低限度)

第4条 法第33条第4項の規定により、条例で定める予定建築物の敷地面積の最低限度は、その敷地が次の表の左欄に掲げる区域又は地域に属する場合で、その用途が同表の中欄に掲げるものであるときに限り、同表の右欄に定める面積とする。

区域又は地域	用 途	面 積
1 市街化区域（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く。）	住宅	100平方メートル
2 第一種低層住居専用地域（用途地域に関する都市計画において建築物の容積率が10分の8と定められた区域を除く。）及び第二種低層住居専用地域	公衆便所、巡査派出所その他これらに類するもので公益上必要なものとして市長が認めたもの（以下「公衆便所等」という。）以外のもの	100平方メートル
3 第一種低層住居専用地域（用途地域に関する都市計画において建築物の容積率が10分の8と定められた区域に限る。）	公衆便所等以外のもの	125平方メートル

(法第34条第12号の規定による開発許可の基準)

第5条 法第34条第12号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 市街化調整区域内において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から土地を所有する者（当該線引きの際に当該市街化調整区域内の土地を所有していた者の直系血族であって当該線引きの日以後に当該土地を相続又は贈与により承継したものを含み、農家（農林業センサス規則（昭和44年農林省令第39号）第2条第3項に規定する農家をいう。以下同じ。）に属する者に限る。以下「農家に属する土地所有者」という。）の親族（農家に属する土地所有者と住居及び生計を同じくしていたことがある者に限る。）が、当該市街化調整区域内において自己の居住の用に供する住宅を新たに必要とするやむを得ない理由があり、当該市街化調整区域内の当該土地（以下「対象土地」という。）のうち集落内又は集落に近接する区域内にある土地において自己の居住の用に供する専用住宅（敷地面積が150平方メートル以上400平方メートル以下である者に限る。）を建築することを目的として行う開発行為

(2) 前号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者(以下「農家を離れた者」という。)と住居及び生計を同じくしていたことがある者(農家に属する土地所有者の2親等内の直系血族に限る。)が、市街化調整区域内において自己の居住の用に供する住宅を新たに必要とするやむを得ない理由があり、対象土地のうち集落内又は集落に近接する区域内にある土地(農家を離れた者が承継したものに限り。)において自己の居住の用に供する専用住宅(敷地面積が150平方メートル以上400平方メートル以下であるものに限り。)を建築することを目的として行う開発行為

(3) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に掲げる事業の施行に伴い、当該事業を施行する者(以下「事業施行者」という。)の要請に基づき、建築物(専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅又は地区集会所(地方自治法(昭和22年法律第57号)第260条の2に規定する地縁による団体の集会の用に供する建築物をいう。以下同じ。))に限る。)を移転し、又は除却して当該建築物と同一の用途の建築物を建築する必要がある場合(移転し、又は除却する建築物(以下「対象建築物」という。)の敷地(以下「対象敷地」という。))が市街化区域内にあるときにあっては、市街化区域内の土地に建築物を建築することにより、経済活動又は社会生活における利益又は利便を著しく損なうこととなると認められるときに限り。)において、対象敷地を中心とした半径5キロメートルの円で囲まれる区域その他対象敷地と一体的な日常生活圏を形成していると認められる区域内の土地であって事業施行者があつせんしたものにおいて、敷地面積及び延べ面積が対象建築物と同程度の建築物であって次のいずれかに該当するものを建築することを目的として行う開発行為

ア 専用住宅

イ 兼用住宅又は地区集会所であつて、敷地が幅員4メートル以上の道路に接しているもの

ウ 長屋又は共同住宅であつて、敷地が幅員4メートル以上の道路に接しているもので、かつ、予定戸数が対象建築物の戸数以下であるもの

(4) 専用住宅又は兼用住宅(以下「専用住宅等」という。)であつて、当該専用住宅等の敷地のある市街化調整区域に係る線引きの日前からあるもの又は当該線引きの日以後に法第3章第1節の規定による許可を受けて建築されたものを増築し、又は改築する目的で行う開発行為。ただし、予定建築物が次のいずれにも該当するものに限り。

ア 用途が、増築し、又は改築する前の建築物と同じものであるもの

イ 敷地面積の増加を伴わないものであるもの。ただし、自己の居住の用に供するものにあっては、増加後の敷地面積が300平方メートル未満であるものを除く。

(5) 次のいずれかに該当する地域内にある土地であつて当該土地のある市街化調整区域に係る線引きの日前から宅地であることが明らかであると認められるものにおいて、専用住宅(敷地面積が1,000平方メートル未満であるものに限り。)を建築することを目的として行う開発行為。ただし、区画の変更を伴うものにあっては、予定建築

物の敷地面積が150平方メートル以上のものに限る。

ア 半径100メートルの円で囲まれる地域においておおむね100(市街化区域に近接する地域にあつては、おおむね50)以上の建築物がある地域

イ おおむね100(市街化区域に近接する地域にあつては、おおむね50)以上の建築物が、敷地相互間の間隔が50メートル(開発行為を行おうとする土地と当該土地に最も近い建築物の敷地との間隔にあつては、25メートル)以内に連たんする地域。

第6条 政令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

(1) 第5条第1号から第3号まで及び第5号に規定する予定建築物の要件に該当する建築物

(2) 第5条第4号に規定する予定建築物の要件に該当する建築物(改築するものに限る。)

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)前に法第34条第10号ロに該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る開発行為が第3条第1号に掲げる基準に該当するときは、同条第2号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。

3 施行日前に政令第36条第1項第3号ホに該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る建築物(新築するものに限る。)が第3条第1号に規定する予定建築物の要件に該当するときは、同条第2号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。

4 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成12年法律第73号。以下「一部改正法」という。)による改正前の法第43条第1項第6号ロの規定(一部改正法附則第6条第1項の規定によりなおその効力を有することとされる場合を含む。)により確認を受けて建築された建築物は、第3条第4号の規定の適用については、法第3章第1節の規定による許可を受けて建築されたものとみなす。

附 則(平成15年例第13号)

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則(平成16年条例第10号)

1 この条例は、平成16年6月1日から施行する。

2 この条例の施行の日前に都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項の規定による許可の申請のあった開発行為については、なお従前の例による。

附 則(平成１９年条例第３３号)

この条例は、平成２９年１１月３０日から施行する。

附 則(平成２４年条例第７号)

この条例は、公布の日から施行する。

2. 都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例と基準

審査基準－共通の事項

1. 許可に際しては、都市計画法（以下「法」という。）、都市計画法施行令（以下「施行令」という。）、都市計画法施行規則、都市計画法に基づく開発行為等の規則に関する細則、茅ヶ崎市開発行為等取扱規則、茅ヶ崎市開発行為等事務処理要綱が適用される。
2. この条例の基準に該当する場合は、法第42条第1項ただし書き許可を行うことができる。（開発審査会の議は不要）
3. この審査基準では開発行為等を行おうとする者を「申請者」という。
4. 開発許可等を受けようとする土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。
5. この条例は、法による開発許可等の基準を定めているので、この条例に基づく法による処分、行政指導、届出に関しては行政手続法が適用になる。

第1条（趣旨）関係

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）の規定に基づき開発許可等の基準を定めるものとする。

審査基準－第1条

1. この条例は、法第29条第1項に規定する開発行為の許可に関する開発事業及び施行令で定める技術的細目について、本市の特性に応じた良好な都市環境の形成を図ることを目的に、開発許可の基準を定めている。

第 2 条（定義）関係

（定義）

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

- （1）線引き 区域区分に関する都市計画が決定されたこと又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張されたことをいう。
- （2）専用住宅＜ 1 ＞ 一戸建ての住宅であって居住以外の用に供する部分のないものをいう。
- （3）兼用住宅＜ 2 ＞ 一戸建ての住宅であって建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（い）項第 2 号に規定するものをいう。

審査基準－第 2 条

1. 専用住宅の定義において、附属の車庫や物置についても「居住の用に供する部分」とみなす。
2. 兼用住宅の定義において、従来、第 2 種低層住居専用地域内に建築可能なもの、建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定されるものとの表現が混在していたが、本基準は建築基準法別表第 2（い）項第 2 号に該当するものに統一する。

第3条（法第33条第3項の規定による技術的細目に定められた制限の強化）関係

（法第33条第3項の規定による技術的細目に定められた制限の強化）

第3条 法第33条第3項の規定により、条例で定める政令第25条第6号及び第7号並びに第27条に定められた制限の強化は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあっては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の6パーセント（主として一戸建ての住宅又は住宅以外の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、5パーセント）以上の公園、緑地又は広場（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、公園）が設けられていること。この場合において、設けられる公園、緑地又は広場の1箇所当たりの面積の最低限度は、150平方メートルとする。
- (2) 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあっては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の6パーセント（主として一戸建ての住宅又は住宅以外の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、5パーセント）以上の公園（開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）又は特定工作物の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。
- (3) 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為に限る。）にあっては、集会場を配置すること。

参照条文

○都市計画法

（開発許可の基準）

第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

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

審査基準－第3条

1. 法第33条第3項は、開発行為の技術基準について、地方公共団体が、政令で定める基準に従い、条例で、技術的細目において定めた制限を強化し、又は緩和することができる旨定めている。
2. 本項は、平成12年の都市計画法改正により追加された規定であり、全国一律の基準による規制よりも地域特性に応じたまちづくりの手法としての規制の在り方に対するニーズが高まっており、地方公共団体が、開発許可の技術基準を地域特性に応じて柔軟に強化または緩和して適用しうることとしたものである。

第4条（法第33条第4項の規定による敷地面積の最低限度）関係

（法第33条第4項の規定による敷地面積の最低限度）

第4条 法第33条第4項の規定により、条例で定める予定建築物の敷地面積の最低限度は、その敷地が次の表の左欄に掲げる区域又は地域に属する場合で、その用途が同表の中欄に掲げるものであるときに限り、同表の右欄に定める面積とする。

区域又は地域	用 途	面 積
1 市街化区域（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く。）	住宅	100平方メートル
2 第一種低層住居専用地域（用途地域に関する都市計画において建築物の容積率が10分の8と定められた区域を除く。）及び第二種低層住居専用地域	公衆便所、巡査派出所その他これらに類するもので公益上必要なものとして市長が認めたもの（以下「公衆便所等」という。）以外のもの	100平方メートル
3 第一種低層住居専用地域（用途地域に関する都市計画において建築物の容積率が10分の8と定められた区域に限る。）	公衆便所等以外のもの	125平方メートル

参照条文

○都市計画法

（開発許可の基準）

第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

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

審査基準－第4条

1. 法第33条第4項は、地方公共団体の判断で条例により、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、最低敷地規模の確保を開発許可の基準とすることができることと規定している。
2. 平成24年2月10日に神奈川県で都市計画決定告示された茅ヶ崎都市計画用途地域の変更により、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居

専用地域を対象に敷地面積の最低限度が定められたことに伴い、開発行為を行う場合における予定建築物の敷地の最低限度について、当該都市計画との整合を図るため一部改正を行ったものである。

第5条第1号（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）関係

（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）

第5条 法第34条第12号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 市街化調整区域内において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から土地を所有する者（当該線引きの際に当該市街化調整区域内の土地を所有していた者の直系血族であって当該線引きの日以後に当該土地を相続又は贈与により承継したものを含み、農家<1>（農林業センサス規則（昭和44年農林省令第39号）第2条第3項に規定する農家をいう。以下同じ。）に属する者に限る。以下「農家に属する土地所有者」<2>という。）の親族<3>（農家に属する土地所有者と住居及び生計を同じくしていたことがある者<4>に限る。）が、当該市街化調整区域内において自己の居住の用に供する住宅を新たに必要とするやむを得ない理由があり、<5><6>当該市街化調整区域内の当該土地（以下「対象土地」という。）のうち集落内又は集落に近接する区域内にある土地<7>において自己の居住の用に供する専用住宅（敷地面積が150平方メートル以上400平方メートル以下であるものに限る。）を建築することを目的として行う開発行為

参照条文

○都市計画法

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 1 2 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものの。

審査基準－第5条（共通の事項）

1. 法第34条第12号は、平成12年の都市計画法の改正により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、条例で区域、目的または予定建築物等の用途を限り定められたものを、市街化調整区域で許容される開発行為の類型として新たに追加したものである。
2. 本号は、第14号に該当する開発行為について、法施行以来の実務の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくとも定型的に処理することができるものであり、これらの開発行為については、事前に条例で、区域、目的又は予定建築物等の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずとも許可することができることとするものであり、手続きの合理化、迅速化を図るものである。

審査基準—第5条第1号（いわゆる農家分家）

< 1 > 農林業センサス規則に規定する農家をいう。

※1 農林業センサス規則（昭和44年6月20日農林省令第39号）
最終改正：平成27年10月1日農林水産省令第19号

（定義）

第2条 この省令で「農業」とは、耕種、養畜（養きん及び養ほうを含む。）又は養蚕の事業をいう。

2 この省令で「農業事業体」とは、次の各号の一に該当する規模の農業を行う世帯その他の事業所をいう。

(1) 経営耕地面積が10アール以上であること。

(2) 調査期日（第4条の規定による調査期日をいう。以下同じ。）前1年間に於ける農業生産物の総販売額が15万円以上であること。

3 この省令で「農家」とは、世帯である農業事業体をいう。

※2 農業の範囲は原則として日本標準産業分類によるA－農業の範囲とする。

※3 この場合において小作地、借入地も経営耕地とみなす。

< 2 > ア 農家に属する土地所有者の経営耕地面積が、贈与等を行うことにより10アール未満になり、農家要件を欠くこととなる場合は原則として本基準は適用されない。

イ 農家に属する土地所有者が市街化区域に居住している場合も本基準の適用を妨げない。

< 3 > 「親族」とは民法に規定する親族をいう。

※1 民法（明治31年6月21日法律第9号）

最終改正：平成18年6月21日法律第78号

「民法」第四編 親族 第1章 総則

第725条 左に掲げる者は、これを親族とする

1 六親等内の血族

2 配偶者

3 三親等内の姻族

※2 直系血族の範囲はP56を参照

< 4 > 「住居及び生計を一にしたことがある者」とは、現に同居している者を含み、結婚、就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者をいう。同居等については、住民票記載事実及び農家の除籍者を含めた戸籍の全部事項証明、住民票等により確認すること。

< 5 > 申請者は、独立して生計を営むことができ、建設資金を確保できる見込みが確実であると認められる者であること。

※1 原則として申請者は結婚していること。また、申請者が婚約中の場合、次の資料の提出を求めて判断すること。

- ・ 理由書（結婚する前に住宅を建築しなければならない具体的理由を明記。）

- ・ 両人が結婚する旨の仲人等の証明

- ・ 式場申込書又は領収書

- ・ 婚約者の戸籍の全部事項証明及び住民票

なお、事前相談において申請者及び婚約者と事前面接を行い婚約の事実、新居建築の必要性、確実性について聴き取り調査を行うこと。

※2 申請者が独身者である場合は、経済的に自立しており、農家に属する土地所有者の世帯と同居することが困難であることの具体的な理由が明確であること。

< 6 > ア 申請者が自ら生活の本拠とする住宅であり、申請者及びその世帯構成員が他に自己名義の住宅を所有していないこと。

イ 農家に属する者と申請者が市街化区域に自己の居住の用に供する住宅建設に適当な土地を所有していないこと。

※1 所有する土地が既に建築物の敷地や長期にわたって正式な契約済の土地である場合は住宅の適地ではないが、主に家庭菜園、駐車場などに利用されている土地は住宅に適すると判断する。

※2 市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、土地名寄帳において都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地と判断する。

< 7 > ア 農家に属する土地所有者と使用貸借した土地にあっても相続、贈与と同等に取り扱う。なお、この規定が適用されるのは法定相続人の場合に限る。

イ 土地が交換農地の取扱いに基づいた農業委員会あっせんの交換農地又は公共事業のため公共団体等のあっせんにより代替取得した土地である場合は、その交換又はあっせんにより失った土地の所有権が継続しているものとして取り扱うことができる。

※1 対象土地には、原則として農家に属する土地所有者の世帯の構成員と申請者以外の者の権利が設定されていないこと。また、対象土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないこと。

※2 対象土地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、当該専用通路部分の土地に関しては基準に適合しているとみなすことができる。

※3 「贈与された土地」については、本申請時に贈与証書【参考様式1】（収入印紙及び実印のあるもの）の提出を求め（原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付）、その記載事実により確認すること。

※4 「使用貸借した土地」については、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式2】（実印があるもの）の写し及び申請者を除く法定相続人全員から承諾書【参考様式3】（実印のあるもの）の提出を求める。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出させることが困難な場合はこの限りでない。

第5条第2号（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）関係

(2) 前号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者<1>（以下「農家を離れた者」という。）と住居及び生計を同じくしていたことがある者<2>（農家に属する土地所有者の2親等内の直系血族に限る。）が、市街化調整区域内において自己の居住の用に供する住宅を新たに必要とするやむを得ない理由<3><4>があり、対象土地のうち集落内又は集落に近接する区域内にある土地<5>（農家を離れた者が承継したものに限る。）において自己の居住の用に供する専用住宅（敷地面積が150平方メートル以上400平方以下であるものに限る。）を建築することを目的として行う開発行為

審査基準—第5条第2号（いわゆる次世代分家）

<1> 附則2、3による経過措置として、条例の施行日前に提案基準③により許可を受けた者で条例第5条第1号に掲げる基準に該当する場合、条例第5条第2号の許可対象になる。

※ 開発許可等を受けないで相続、贈与等を行った場合は、条例第5条第2号の許可対象にならない。

<2> 「住居及び生計を同じくしていたことがある者」とは、現に同居している者を含み、結婚、就職、就学等の理由で従前、世帯から転出した者をいう。

※ 同居等については、住民票記載事実及び除籍者を含めた戸籍の全部事項証明、住民票等により確認すること。

<3> 申請者は、独立して生計を営むことができ、建設資金を確保できる見込みが確実であると認められる者であること。

※1 原則として申請者は結婚していること。また、申請者が婚約中の場合、次の資料の提出を求めて判断すること。

- ・ 理由書（結婚する前に住宅を建築しなければならない具体的理由を明記。）
- ・ 両人が結婚する旨の仲人等の証明
- ・ 式場申込書又は領収書
- ・ 婚約者の戸籍の全部事項証明及び住民票

なお、事前相談において申請者及び婚約者と事前面接を行い婚約の事実、新居建築の必要性、確実性について聴き取り調査を行うこと。

※2 申請者が独身者である場合は、経済的に自立しており、農家を離れた者の世帯に属する者と同居することが困難であることの具体的な理由が明確であること。

<4> ア 申請者が自ら生活の本拠とする住宅であり、申請者及びその世帯構成員が他に自己名義の住宅を所有していないこと。

イ 農家を離れた者の世帯に属する者と申請者が市街化区域内に自己の居住の用に供する住宅建設に適当な土地を所有していないこと。

※1 所有する土地が既に建築物の敷地や長期にわたって正式な契約済の土地である場合は住宅の適地ではないが、主に家庭菜園、駐車場などに利用されている土地は住宅に適すると判断する。

※2 市街化区域内土地所有の有無の審査に当たり、土地名寄帳において都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地と判断する。

<5> ア 対象土地は、線引きの日以後に農家を離れた者が農家に属する土地所

有者から相続した土地、贈与をうけた土地、又は使用貸借した土地のうち所有権の移転がなされた土地で、申請者が農家を離れた者から相続した土地又はその者へ贈与された土地、又は農家を離れた者と使用貸借した土地であること。なお、使用貸借にあつては法定相続人の場合に限る。

イ 土地が交換農地の取扱いに基づいた農業委員会あつせんの交換農地又は公共事業のため公共団体等のあつせんにより代替取得した土地である場合は、その交換又はあつせんにより失った土地の所有権が継続しているものとして取り扱うことができる。

ウ 農家に属する土地所有者から直接に相続した土地、贈与された土地、使用貸借した土地は含まない。

- ※ 1 対象土地のうち農家を離れた者が承継した土地には、原則として農家を離れた者の世帯に属する者と申請者以外の者の権利が設定されていないこと。また、対象土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないこと。
- ※ 2 対象土地のうち農家を離れた者が承継した土地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、当該専用通路部分の土地に関しては基準に適合しているとみなすことができる。
- ※ 3 「贈与された土地」については、本申請時に贈与証書【参考様式1】（収入印紙及び実印のあるもの）の提出を求め（原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付）、その記載事実により確認すること。
- ※ 4 「使用貸借した土地」については、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式2】（実印のあるもの）の写し及び申請者を除く法定相続人全員から承諾書【参考様式3】（実印のあるもの）の提出を求める。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出させることが困難な場合はこの限りでない。

第5条第3号（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）関係

(3) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げる事業の施行に伴い、当該事業を施行する者（以下「事業施行者」という。）の要請<1>に基づき、建築物（専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅又は地区集会所（地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2に規定する地縁による団体の集会の用に供する建築物をいう。以下同じ。）に限る。）を移転し、又は除却して当該建築物と同一の用途の建築物を建築する必要がある場合<2>（移転し、又は除却する建築物（以下「対象建築物」という。）の敷地（以下「対象敷地」という。）が市街化区域内にあるときにあっては、市街化区域内の土地に建築物を建築することにより、経済活動又は社会生活における利益又は利便を著しく損なうこととなると認められるときに限る。）<3>において、対象敷地を中心とした半径5キロメートルの円で囲まれる区域その他対象敷地と一体的な日常生活圏を形成していると認められる区域<4>内の土地であって事業施行者があつせんしたもの<1>において、敷地面積及び延べ面積が対象建築物と同程度の建築物<5>であって次のいずれかに該当するものを建築することを目的として行う開発行為

ア 専用住宅

イ 兼用住宅又は地区集会所であって、敷地が幅員4メートル以上の道路に接しているもの

ウ 長屋又は共同住宅であって、敷地が幅員4メートル以上の道路に接しているもので、かつ、予定戸数が対象建築物の戸数以下であるもの

審査基準—第5条第3号（収用移転）

<1> 当該事業施行者が事前相談を行い、対象建築物の所有者が開発許可等の申請を行うことを原則とする。

<2> 敷地及び建物の一部が収用対象となる場合には、残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確であること。

※1 敷地のみが収用される場合は原則として認めない。

※2 「残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確である」とは、次の場合を含む。

a 借地であって地主に返還する場合

b 当該事業の事業主体が一括取得する場合

c 残地で従前規模の建築物が建築できない場合

d その他残地の形状等により止むを得ないと判断される場合

※3 「対象敷地」には対象建物の敷地のほか2項道路の後退部分及び隣接して一体不可分に利用されていると判断される敷地を含み、その代替地には道路等帰属される公共公益施設は含まない。

<3> 「経済活動又は社会生活における利益又は利便を著しく損なうこととなる」と認められるときに限る。」の確認については、選定結果報告書【参考様式4】の提出によりやむを得ない状況が明確であること。

<4> 「その他対象敷地と一体的な日常生活圏を形成していると認められる区域」とは次の区域をいう。

湘南地区、県央地区

（平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町、二宮町、相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町、清川村）

＜ 5 ＞ 「敷地面積及び延べ面積が対象建築物と同程度の建築物」とは、敷地面積が対象敷地面積の 1.5 倍以下の面積であり、かつ、延べ面積が対象建築物の延べ面積の 1.5 倍以下の面積であること。

ただし、建物用途が専用住宅又は兼用住宅であって、対象敷地の面積の 1.5 倍の面積が 300 平方メートル以下、対象建築物の延べ面積の 1.5 倍の面積が 200 平方メートル以下である場合は、敷地面積が 300 平方メートル以下、延べ面積が 200 平方メートル以下であることとする。

※ 「敷地面積が、対象敷地の面積の 1.5 倍以下の面積」であることについての具体的取扱いは次による。

- ① ＜ 2 ＞の※ 2 a 又は b の場合は、敷地全体の 1.5 倍以内とする。
- ② ＜ 2 ＞の※ 2 c 又は d の場合は、収用される土地の 1.5 倍と残地と同面積を合算した面積以内とする。

第5条第4号（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）関係

(4) 専用住宅又は兼用住宅（以下「専用住宅等」という。）であつて、当該専用住宅等の敷地<2>のある市街化調整区域に係る線引きの日前からあるもの<3>又は当該線引きの日以後に法第3章第1節の規定による許可を受けて建築されたもの<4>を増築<5>し、又は改築<6>する目的で行う開発行為<1>。ただし、開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）が次のいずれにも該当するものに限る。

ア 用途が、増築し、又は改築する前の建築物と同じものであるもの

イ 敷地面積の増加を伴わないものであるもの。ただし、自己の居住の用に供するものにあつては、増加後の敷地面積が300平方メートル未満であるものを除く。

審査基準—第5条第4号（増築・改築）

- <1> 本基準の適用対象は原則として従前の敷地内で増築・改築（建替え）をする場合又は災害によって滅失した建築物と用途の異なる建築物を建築する場合であること。
- <2> 当該専用住宅等の敷地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、「当該専用住宅等の敷地」には当該専用通路部分の土地も含めて取扱うことができる。
- <3> 市街化調整区域に係る線引きの日前から存する当該専用住宅等については、建築基準法に基づく建築確認通知書等により建築年次を確認すること。
- <4> 宅地確認を受けて建築されたものについては経過措置4により「許可を受けたもの」とみなす。
- <5> 増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、次の要件のいずれにも該当するものをいう。
 - ① 既存の建築物と同一の敷地内で建築されるものであること。
 - ② 既存の建築物と用途上不可分の建築物の建築であること。
 - ③ 用途の変更を伴う場合は、市街化調整区域において許可を得られる見込みであること。
- <6> 改築とは、建築物の全部又は一部を除去し、同一用途で建て直すことをいう。ただし、改築のうち次の要件のいずれにも該当するものは、法第43条第1項本文に基づく建築許可が不要として取り扱う。
 - ① 従前の建築物と同一の敷地内において建築されるものであること。
 - ② 規模及び構造については、延べ面積が従前の1.5倍を超えないもので、3階以下かつ最高高さ10メートル以下のものであること。

第5条第5号（法第34条第12号の規定による開発許可の基準）関係

(5) 次のいずれかに該当する地域内にある土地であって当該土地のある市街化調整区域に係る線引きの日前から宅地であることが明らかであると認められるもの<1>において、専用住宅（敷地面積が1,000平方メートル未満であるものに限る。）を建築することを目的として行う開発行為。ただし、区画の変更を伴うものにあつては、予定建築物の敷地面積が150平方メートル以上のものに限る。

ア 半径100メートルの円で囲まれる地域においておおむね100（市街化区域に近接する地域にあつては、おおむね50）以上の建築物がある地域

イ おおむね100（市街化区域に近接する地域にあつては、おおむね50）以上の建築物が、敷地相互間の間隔が50メートル（開発行為を行おうとする土地と当該土地に最も近い建築物の敷地との間隔にあつては、25メートル）以内に連たんする地域<2>

審査基準—第5条第5号（既存宅地）

<1> 「当該土地のある市街化調整区域に係る線引きの日前から宅地であることが明らかであると認められるもの」とは申請地が、市街化調整区域に係る線引きの日前から、次のいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に該当していること。なお、継続性に関しては慎重に審査の上特段の反証が見当たらなければ継続して宅地であったとして差し支えない。

- ① 土地登記簿における地目が宅地の土地
- ② 固定資産課税台帳が宅地として評価されている土地
- ③ 建築基準法に基づく道路位置指定の申請をして造成した土地
- ④ 建築基準法に基づく工作物の確認を受けて造成した土地
- ⑤ 建築物を建てる目的で農地転用許可を受けていた土地
- ⑥ 建築確認を受けて、建築物を建築した土地
- ⑦ その他建築物の敷地であることが明らかであると認められる土地

※1 ①の土地登記簿により宅地として判断する場合に、当該地目変更の原因日付と登記年月日との差が著しく離れている場合等土地登記簿上の記載が不自然である時は、別途の裏付資料の提出を求めて市街化調整区域に関する都市計画の決定の日において土地の現況が宅地であったことの蓋然性が極めて高いと認められれば宅地として判断して差し支えない。

※2 登記日付が昭和50年4月1日（旧既存宅地確認制度施行日）以降である遡りされた登記については基準の内容1の①に該当しないものとする。

※3 ②の固定資産（土地）課税台帳及び⑤の農地転用許可証明書により宅地として判断する場合は下記による。

・「固定資産（土地）課税台帳」による場合

昭和46年1月1日又は当該地が市街化調整区域に編入された翌年の1月1日及び現年度作成固定資産（土地）課税台帳に宅地として評価されているかどうかを確認する。

・「農地転用許可証明書」

線引き以前に転用目的が住宅敷地・宅地として許可を受けたものか確認するとともに現地調査を行い造成済の土地、現況で建築可能な土地か否かを判断する。

※ 4 ③及び④の「造成した土地」は、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日に造成工事に着手していたものを含むものとする。

※ 5 ⑦にいう「その他建築物の敷地であったことが明らかであると認められる土地」については、以下に掲げる資料等を総合的に勘案したうえで判断すること。なお、ここでいう建築物には、専ら農作物を育成する施設は該当しないものとする。

ア 昭和44年及び昭和48年撮影の航空写真により、当該地が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日の際の建築物の有無を確認する。その判定にあたっては、周辺建物形状との十分な比較検討を行うとともに、必要に応じ他の公的な書類と併せて慎重に審査する。昭和48年航空写真に建物が写っていない場合や、現況の土地利用が農地、山林である場合は宅地として継続性が無いものとして取り扱う。

イ 線引きの際の敷地の範囲は、田・畑、山林と判断される部分にあっては一体の敷地に含まれないこととし、住居・家屋やその附属建築物、井戸等住居と一体である施設の配置状況及び生け垣等敷地周囲の明確な区画の有無などを当時の航空写真などにより確認の上判断する。

※ 6 当該開発区域内において、開発に伴い必要とされる道路部分が本市の管理に属することが確実な場合は、当該道路の土地については、基準に該当しない土地も含むものとする。

< 2 > ア及びイについて次のように取り扱う。

(ア) 「市街化区域に近接する地域」とは申請地が市街化区域から1キロメートルを超えない距離にある場合とする。

(イ) 建築物の数の算定において、共同住宅又は長屋については、当該共同住宅又は長屋の戸数の2分の1に該当する数があるものとみなす。また、「おおむね」を冠した建築物の数値は、その20パーセントに当たる数値を加えたものを上限、減じたものを下限とした範囲内の数値とする。

(ウ) イについては高速道路、鉄道、河川等によって明らかに分断されていないこと。

第6条（政令第36条第1項第3号ハの規定による法第43条第1項に規定する許可の基準）関係

（政令第36条第1項第3号ハの規定による法第43条第1項に規定する許可の基準）

第6条 政令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- （1）第5条第1号から第3号まで及び第5号に規定する予定建築物の要件に該当する建築物
- （2）第5条第4号に規定する予定建築物の要件に該当する建築物（改築するものに限る。）

○開発行為について規定した第5条の各号に対応する建築行為について規定する。

附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に法第34条第10号ロに該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る開発行為が第3条第1号に掲げる基準に該当するときは、同条第2号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。
- 3 施行日前に政令第36条第1項第3号ホに該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者は、当該許可に係る建築物（新築するものに限る。）が第3条第1号に規定する予定建築物の要件に該当するときは、同条第2号の規定の適用については、同条第1号に該当するものとして許可を受けて専用住宅を建築した者とみなす。
- 4 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号。以下「一部改正法」という。）による改正前の法第43条第1項第6号ロの規定（一部改正法附則第6条第1項の規定によりなおその効力を有することとされる場合を含む。）により確認を受けて建築された建築物は、第3条第4号の規定の適用については、法第3章第1節の規定による許可を受けて建築されたものとみなす。

附 則（平成15年例第13号）

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成16年条例第10号）

- 1 この条例は、平成16年6月1日から施行する。
- 2 この条例の施行の日前に都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の規定による許可の申請のあった開発行為については、なお従前の例による。

附 則（平成19年条例第33号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成24年条例第7号）

この条例は、公布の日から施行する。

3. 茅ヶ崎市開発行為等取扱規則

平成15年3月3日
規則第4号

(趣旨)

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)の規定に基づく開発行為等の規制に関する手続等については、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)及び都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。)に定めるもののほか、この規則の定めるところによる。

(開発行為許可申請書の添付図書)

第2条 法第30条第1項に規定する申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、法第29条第1項に規定する許可(以下「開発許可」という。)に係る開発行為が、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行うものである場合には第5号及び第6号に掲げる図書を、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行うもの(開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。)である場合には第3号、第5号及び第6号に掲げる図書を、その他の開発行為である場合には第3号に掲げる図書を添付することを要しない。

- (1) 当該開発区域の土地の登記事項証明書又はこれに代わるもの
- (2) 当該開発区域が明示されている公図の写し
- (3) 設計概要書(第1号様式)
- (4) 実測図に基づく開発区域内の公共施設の新旧対照図
- (5) 申請者の資力及び信用に関する申告書(第2号様式)
- (6) 工事施行者の能力に関する申告書(第3号様式)
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

(設計説明書の様式等)

第3条 省令第16条第2項に規定する設計説明書は、設計説明書(第4号様式)、従前の公共施設一覧表(第5号様式)、新設する公共施設一覧表(第6号様式)、付替えに係る公共施設一覧表(第7号様式)及び実測図に基づく開発区域内の公共施設の新旧対照図とする。

(開発行為の施行等の同意書の様式等)

第4条 省令第17条第1項第3号に規定する同意を得たことを証する書類は、開発行為の施行等の同意書(第8号様式)、印鑑登録証明書又は商業登記法(昭和38年法律第125号)第12条第1項に規定する印鑑の証明書及び開発区域内権利者一覧表(第9号様式)とする。

(設計者の資格に関する申告書の様式)

第5条 省令第17条第1項第4号に規定する資格を有する者であることを証する書類は、設計者の資格に関する申告書(第10号様式)とする。

(法第34条第13号の規定による届出)

第6条 法第34条第13号の規定による届出は、都市計画法第34条13号の規定による届出書(第11号様式)により行うものとする。

(開発行為変更許可申請書の様式等)

第7条 法第35条の2第2項に規定する申請書は、開発行為変更許可申請書(第12号様式)とする。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 第2条各号に掲げる図書のうち、開発行為の変更に伴いその内容が変更となるもの

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(開発行為の軽微な変更の届出)

第8条 法第35条の2第3項の規定による届出は、開発行為変更届出書(第13号様式)により行うものとする。

2 前項の届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 省令第28条の4第1号に規定する予定建築物等の敷地の形状の変更にあつては、その内容が明示された図面

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

第9条 開発許可を受けた者は、省令第28条の4に規定する軽微な変更以外に開発行為に係る軽微な変更が生じた場合は、軽微な修正届出書(第14号様式)により市長に届け出なければならない。

2 前項の届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 修正の内容を対照することができる図面

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(工事着手の届出)

第10条 開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手したときは、直ちに工事着手届(第15号様式)により市長に届け出なければならない。

(工事完了届出書等の添付図書)

第11条 省令第29条に規定する工事完了届出書及び公共施設工事完了届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 開発区域区域図

(2) 開発区域が明示されている公図の写し

(3) 開発区域内の土地の地番目録

(4) 工事完了図(工事完了届出書を提出する場合に限る。)

(5) 公共施設工事完了図(公共施設工事完了届出書を提出する場合に限る。)

2 前項の工事完了図及び公共施設工事完了図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺
工事完了図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	500分の1以上
公共施設工事完了図	当該開発許可に係る公共施設の位置及び形状	500分の1以上

(工事施行状況の報告書の提出等)

第 12 条 開発許可又は法第 35 条の 2 第 1 項の規定による許可を受けた開発行為並びに法第 35 条の 2 第 3 項の規定による届出及び第 10 条の規定による届出に係る開発行為に関する工事の施行者は、当該開発行為に関する工事を完了したときは、速やかに次の表の左欄に掲げる工事の種類に応じ、当該右欄に掲げる報告事項について、その位置及び施行状況を明らかにした写真その他の資料による報告書を市長に提出しなければならない。

工事の種類	報告事項
表土の保全工事	保全の状況
擁壁工事	1 鉄筋コンクリート造の擁壁の基礎杭の耐力並びに基礎及び壁体の配筋の状況 2 練積み造の擁壁の壁体の厚さ又は組積材及び裏込めコンクリートの厚さ 3 擁壁の水抜き穴及びその周辺の状況
盛土工事	1 急傾斜面に盛土をする場合における盛土前の段切りその他の措置 2 暗渠排水管等の施設状況
道路工事	道路を舗装する場合における舗装工事開始前の当該道路の状況
貯水施設工事	1 根切りを完了したときの状況 2 底版又は床版の配筋の状況
市長が指定する工事	市長が必要と認め、指定する工程

2 前項に規定する工事施行者は、同項の表に掲げる工事のうち、市長が指定する工事については、その指定した工程に達する日の 2 日前までにその工程に達する旨を市長に届け出なければならない。

(工事完了公告の方法)

第 13 条 省令第 31 条第 1 項に規定する工事の完了の公告は、茅ヶ崎市公告式条例(昭和 25 年茅ヶ崎市条例第 48 号)第 2 条第 2 項に規定する掲示場に掲示して行うものとする。

(建築制限解除の承認の申請)

第 14 条 法第 37 条第 1 号の規定により承認を受けようとする者は、建築制限解除承認申請書(第 16 号様式)に次に掲げる図書を添付して市長に申請しなければならない。

- (1) 概要説明書(第 17 号様式)
- (2) 申請に係る建築物等の位置を明示した土地利用計画図
- (3) 開発区域区域図
- (4) 建築物平面図
- (5) 建築物立面図
- (6) 工程表
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(開発行為に関する工事の廃止の届出書の添付図書)

第15条 省令第32条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 開発行為に関する工事の廃止の理由及び廃止に伴う措置を記載した書類
- (2) 廃止時における当該開発区域の土地の状況を記載した書類
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(市街化調整区域内における建築物の特例許可の申請)

第16条 法第41条第2項ただし書(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定により許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書(第18号様式)に次に掲げる図書を添付して市長に申請しなければならない。

- (1) 建築物(等)概要書(第19号様式)
- (2) 付近見取図
- (3) 敷地現況図
- (4) 土地利用計画図
- (5) 建築物平面図
- (6) 建築物立面図
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(予定建築物等以外の建築物等の許可の申請)

第17条 法第42条第1項ただし書の規定により許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書(第20号様式)に前条各号に掲げる図書を添付して市長に申請しなければならない。

(建築物等の新築等の許可申請書の添付図書)

第18条 省令第34条第1項に規定する建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書には、第16条第1号及び第4号から第6号までに掲げる図書のほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 当該敷地に係る土地の登記事項証明書
- (2) 当該敷地に係る公図の写し
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(許可に基づく地位の承継の届出)

第19条 法第44条の規定により被承継人が有していた地位を承継した者は、遅滞なく地位承継届(第21号様式)に当該許可に基づく地位を承継したことを証する書類を添付して市長に届け出なければならない。

(許可に基づく地位の承継の承認の申請)

第20条 法第45条の規定により承認を受けようとする者は、開発許可承継承認申請書(第22号様式)に次に掲げる図書を添付して市長に申請しなければならない。

- (1) 当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類
- (2) 申請者の資力及び信用に関する申告書
- (3) 工事の施行状況に関する図書
- (4) 開発区域区域図
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(開発登録簿の調書)

第21条 省令第36条第1項に規定する開発登録簿の調書は、第23号様式とする。

(身分証明書の様式)

第22条 法第82条第2項に規定する身分を示す証明書は、第24号様式とする。

(開発行為又は建築等に関する証明書の交付の申請)

第23条 省令第60条の規定により法第29条第1項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求めようとする者は、開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書(第25号様式)に次に掲げる図書を添付して市長に申請しなければならない。

(1) 当該建築物等に係る確認申請書(建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第1条の3第1項又は第3条に規定する確認申請書をいう。)の写し

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(取下げ)

第24条 法第29条第1項、第42条第1項ただし書及び第43条第1項に規定する許可の申請を取り下げようとする者は、取下届(第26号様式)により市長に届け出なければならない。

(標識の掲示)

第25条 開発許可を受けた者は、当該開発区域が接する主要な道路付近その他の当該開発区域の見やすい場所に、都市計画法による開発許可済の標識(第27号様式)を市長が別に指定する期間掲示しておかななければならない。

2 法第43条第1項に規定する許可を受けた者は、当該許可に係る敷地が接する主要な道路付近その他の当該敷地の見やすい場所に、都市計画法による建築等許可済の標識(第28号様式)を当該許可に係る工事が完了するまでの間掲示しておかななければならない。

(開発行為許可申請書等の提出部数)

第26条 法、政令及び省令並びにこの規則に規定する申請に係る書類の提出部数は、正本及び副本それぞれ1部とする。

(補則)

第27条 この規則に定めるもののほか、開発行為等の規制に関する手続等に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成15年4月1日から施行する。

附 則(平成17年規則第2号)

1 この規則は、平成17年3月7日から施行する。

2 この規則の施行の際、現に第4条の規定による改正前の茅ヶ崎市水路に関する条例施行規則、第8条の規定による改正前の茅ヶ崎市開発行為等取扱規則及び第9条の規定による改正前の都市計画法に基づく都市計画の提案に関する規則の様式の規定により作成されている帳票は、必要な調整を加えて、なお当分の間使用することができる。

附 則(平成19年規則第42号)

この規則は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成24年規則第35号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成25年規則第16号)

この規則は、公布の日から施行する。

4. 茅ヶ崎市開発許可等事務処理要綱

(趣旨)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）及び茅ヶ崎市開発行為等取扱規則（平成15年茅ヶ崎市規則第4号。以下「規則」という。）で定めるもののほか、事務処理に必要な事項は、この要綱に定めるところによる。

(事前相談)

- 第2条 法第29条第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書及び第43条第1項の規定による開発行為等をしようとする者（以下「申請予定者」という。）から事前の相談を受けたときは、申請予定者の便宜と手続きの適正かつ迅速な処理を図るため、あらかじめ事前相談を受けるものとする。
- 2 前項の規定による事前相談は、申請予定者から別に定める図書等を添付した次に掲げる事前相談書の提出を求めて行うものとする。
- (1) 市街化区域に係るものについては開発計画概要書（様式1号）
- (2) 市街化調整区域に係るものについては開発計画事前相談票（様式2号）
- 3 事前相談を受けてから1年を経過した場合又は相談内容に重要な変更が生じた場合は、新たに事前相談を受けるものとする。

(開発行為許可申請書の審査)

第3条 開発行為許可申請書の審査は、審査表（様式3号）を用いて行うものとし、審査が終了したときは開発行為許可申請書審議票（様式4号）を用いて、許可又は不許可の決裁を得るものとする。

(開発行為許可申請書の添付図書)

- 第4条 規則第2条第7号に規定する開発行為許可申請書に添付する図書は、必要に応じて次の図書を求めるものとする
- (1) 神奈川県土地利用調整条例（平成8年神奈川県条例第10号）の対象となる開発行為に該当する場合には、審査結果通知書の写し
- (2) 神奈川県環境影響評価条例（昭和55年神奈川県条例第36号）に定める対象事業に該当する場合には、環境影響評価審査書の写し及び環境影響予測評価書の写し
- (3) 擁壁の安全が計算によらなければ判断できない場合における構造計算書
- (4) 雨水及び汚水が有効に排水できるかどうか計算によらなければ判断できない場合における排水計画書
- (5) 開発区域が軟弱地盤を含むおそれのある場合における地質調査書及び地盤改良計画に関する図書
- (6) 切土、盛土等によって当該区域に災害が生ずるおそれがある場合には、災害防止措置に関する図書
- (7) 終末処理施設を設ける場合には、当該処理施設に関する図書

(道路の設計基準)

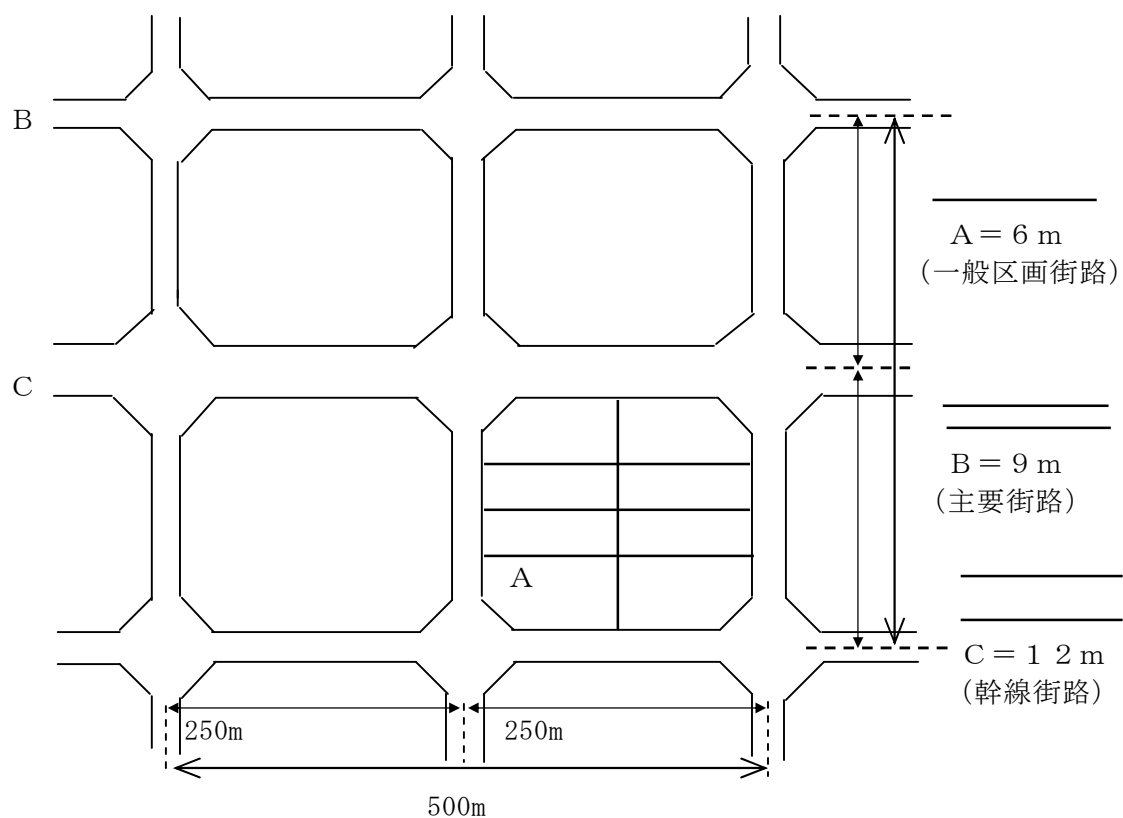
第5条 開発区域内に設置する道路は、開発区域の規模、予定建築物の用途及び敷地の規模並びに予想される交通量等に応じて第1表の基準により定める道路幅員を標準とし、概ね10ヘクタール以上の住宅団地については、第1図を標準として適正な配置をするものとする。また、自己の業務用の開発行為にあっても概ねこれに準ずるものとする。

第 1 表 (標準道路幅員)

	種 類	道 路 幅 員			備 考
		合計幅員	車 道	歩 道	
A	一般区画街路	6m			住宅敷地の道路 住宅敷地以外で1,000平方メートル未満の敷地に接する道路
B	主要街路	9m	6m	1.5m×2	住宅敷地以外で1,000平方メートル以上の敷地に接する道路 交通量が多い用途の予定建築物が面する道路 概ね5ヘクタール以上の開発区域に設ける主要道路 その他歩車道分離が望ましい道路
C	幹線街路	12m	7m	2.5m×2	交通量が著しく多いと予想される道路 概ね20ヘクタール以上の開発区域に設ける主要な道路又は当該開発区域及び周辺地域の幹線道路と予想される道路

注(1) 歩道に並木を設ける場合の歩道幅員は2.5メートル以上とする。

注(2) 歩道は道路の片側のみに設けることもできるものとする。



第 1 図

第6条 10ヘクタール以上の開発行為にあたり、1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ものとし、住宅地における街区の辺長は120メートル以内を標準とする

第7条 開発区域内に設ける一般区画街路の幅員を6メートル未満とする場合は、当該街路が開発区域内の主要な道路でないこと及び交通量が多いと予想される用途の予定建築物の敷地に接していないことにより、通行上支障ないと認められるときは、第2表を標準とした道路の延長（交差点の中心間の距離）とする。ただし、周辺の状況等によりやむを得ないと認められ、かつ、その道路の利用が主に当該道路に面する敷地の居住者に限られる等、利用区域が小規模の場合における道路の延長はこの限りではない。

第2表 開発区域内に設置する道路の特例

道路の幅員	5m	4.5m	4m
道路の延長	100m以下	70m以下	35m以下

第8条 政令第25条第2号ただし書きの運用基準は第3表のとおりとする。

ただし、本基準は開発区域の面積が1ヘクタール未満のものであって、開発区域の規模及び形状、開発区域周辺の土地の地形及び利用の形態に照らして、本文所定の要件を充足することが著しく困難な場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上等支障がないと認められる場合に適用するものとする。なお、当該運用基準の対象となるのは、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り、予定建築物の用途が、多数の車両の出入りが見込まれる施設（例 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）の場合は適用しないこととする。

第3表

開発区域面積 道路幅員	開発区域面積	
	1,000㎡未満	1,000㎡以上
<p>開発区域が接する前面道路の幅員が4m以上である場合（開発区域から所定の道路（*1）までの一定区間、現況4m以上ある道路がある場合をいう。）</p> <p>なお、当該開発行為に伴い幅員4m以上に拡幅する場合も含む。</p>	<p>前面道路の拡幅を必要としない。</p>	<p>開発区域に接する前面道路部分に沿って、当該道路を含み幅員6m以上を通行可能な道路状に整備すること。</p> <p>なお、開発区域と前面道路の接する部分の長さが6m未満の場合は、原則として、その接する部分を含み、延長6m以上を同様に整備すること。</p>

なお、開発区域の面積が1,000㎡未満の小規模な開発行為については、前面道路が建築基準法第42条第2項に規定する道路等（*2）の場合、開発区域に接する前面道路部分に沿って当該道路の反対側の境界線から幅員4m以上を道路に整備することにより、政令第25条第2号ただし書きに該当する道路と認める。

(＊１) 所定の道路とは、車両（軽自動車以上）が２方向以上に分散、待機、及び迂回できる幅員４ｍ以上の道路をいう。

(＊２) 建築基準法第４２条第２項に規定する道路等とは次のいずれかに該当するものをいう。

① 建築基準法第４２条第２項の規定により指定された道

② 所定の道路までの一定区間、幅員は４ｍ以上の一般に開放されている土地改良区の管理する農道その他これに準ずる地方公共団体並びにこれらに類する公的機関が所有又は管理し、将来にわたりその担保性が認められる道。

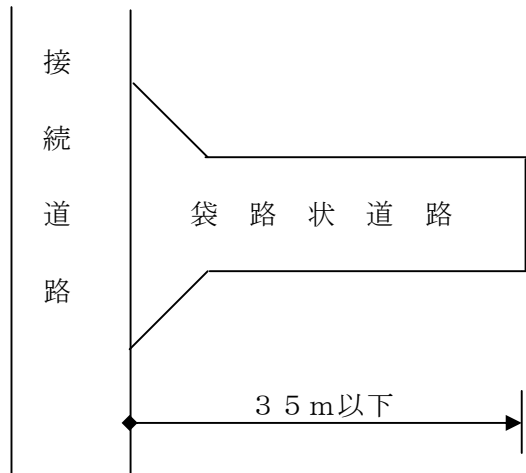
第９条 省令第２４条第５号ただし書きの規定により道路を袋路状とする場合は、次のいずれかに該当するものであること。

(１) 延長（既存の幅員６メートル未満の袋路状道路に接道する道にあっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。（２）において同じ）が、３５メートル以下のものであること。（第２図参照）

(２) 延長が３５メートルを超える場合で、終端及び３５メートルを標準とした適当な区間ごとに自動車の転回広場が設けられていること。

(３) 幅員が６メートル以上あること。

(４) (１)から(３)までに準ずる場合で、周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められるものであること。



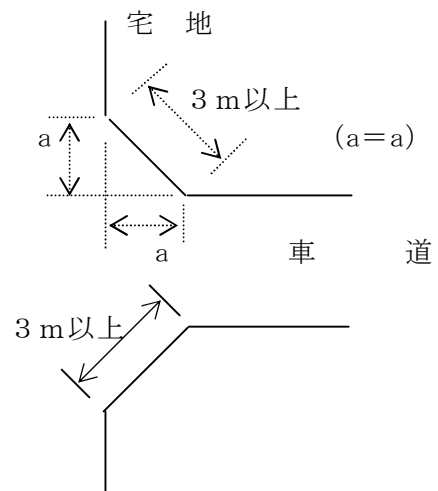
第２図

第１０条 省令第２４条第４号ただし書きにより道路を階段状とする場合は、周囲の状況、宅地の利便性、安全性を十分考慮して行うものとする。また当該道路は原則として６区画以内の宅地の利用に供するものであることとし、その構造はコンクリート等の耐久材料で造り、階段の幅は４メートル以上、踏面の寸法は３０センチメートル以上、蹴上げの寸法は１６センチメートル以下とし高さ３メートル以内ごとに踏幅１．２メートル以上の踊場を設けるものとする。なお、歩行者専用通路においては、この項を準用する（幅員の規定を除く。）ものとする。

第１１条 省令第２４条第６号に規定する歩道がない道路が交差する箇所、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがり角は、３メートル以上の街角が切り取られること。（第３図）。

なお、歩道がない道路が交差及び接続する箇所において、周囲の状況から街を一方向にせざるを得ない場合は、切り取り長さを４．５メートル以上とする。

ただし、交差点のなす角度が１２０度以上の場合はこの限りではない。街角の切り取り長さについては、一定の視距を確保する目的から、想定される交通の種類及び量並びに道路幅員を考慮して決定するものとする。



第３図

第12条 政令第25条第4号の規定に基づき開発区域内の主要な道路を区域外の道路（政令第25条第4号の道路をいう。）に接続させるため設ける主要な取付け道路の幅員は、原則として当該開発区域内の主要な道路の幅員以上とするものとする。

第13条 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為については開発区域内の主要な道路が開発区域外の幅員9メートル（主として住宅の用に供する目的で行う開発行為にあつては6.5メートル）以上の道路に接続するものとする。

第14条 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつては開発区域内の主要な道路が区域外の幅員9メートル（主として住宅の用に供する目的で行う開発行為にあつては6.5メートル）以上の道路に接続することが著しく困難であり、かつ、第4表左欄に掲げる開発規模に応じて右欄に掲げる距離以上離れている場合は、周囲の状況等を勘案し、原則として当該距離の範囲内にある道路で次の（1）から（6）までのうち順位の高い区域外の道路（※1）（以下「区域外の道路」という。）に接続させるものとする。ただし、この場合は、開発区域から所定の道路まで既存の道路の拡幅又は主要な道路を延長しておく等交通上支障のないものとする。

（1）幅員6メートル以上の道路

（2）都市計画法、道路法又は土地区画整理法等による新設又は変更の事業計画のある幅員6メートル以上となる道路（2年以内に事業が執行される予定もの）。ただし、この場合においては幅員4メートル以上の既存の道路にも接続していなければならない。

（3）都市計画法に基づき、都市計画施設として定めた幅員6メートル以上となる道路（（2）を除く）。ただし、この場合においては幅員4メートル以上の既存の道路に接続していなければならない。

（4）幅員4メートル以上6メートル未満の道路（開発区域の面積が5ヘクタール未満のものに限る。）

（5）建築基準法第42条第2項に規定する道路等で、所定の道路（※1）までの一定区間の道路の一部が4メートルに満たないもので、その幅員がおおむね4メートル以上であり、かつ、開発区域に接する前面道路部分に沿って当該道路の反対側の境界線から幅員4メートル以上に道路として整備するもの。（開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満で、予定建築物の用途が専用住宅であるものに限る。）

（6）建築基準法第42条第2項に規定する道路等（※2）で開発区域に接する前面道路部分に沿って当該道路の反対側の境界線から幅員4メートル以上を道路として整備するもの。（開発区域の面積が0.1ヘクタール未満のものに限る。）

※1 区域外の道路

所定の道路までの一定区間、現況道路幅員が上記（1）から（4）までに示す幅員以上である道路（当該開発行為に伴い拡幅する道路も含む。）。なお、「所定の道路」とは、上記（5）及び（6）を除き、車両（軽自動車以上）が2方向以上に分散、待機、及び迂回できる幅員4メートル以上の道路をいう。

※2 建築基準法第42条第2項に規定する道路等とは、次のいずれかに該当する道をいう。

1. 建築基準法第42条第2項の規定により指定された道
2. 所定の道路までの一定区間、幅員4メートル以上の一般に開放されている土地改良区の管理する農道その他これに準ずる地方公共団体ならびにこれらに類する公的機関が所有又は管理し、将来にわたりその担保性が認められる道

第 4 表

開発区域の面積	当該開発区域の外部より区域外の 9 m (住宅用地は 6. 5 m) 以上の道路までの距離
5 h a 未満 (1 h a 未満は除く)	6 0 m
5 h a 以上 1 0 h a 未満	1 0 0 m
1 0 h a 以上 2 0 h a 未満	3 0 0 m

2 前項第 5 号及び第 6 号の規定は、政令第 2 5 条第 2 号に基づく開発区域に接する既存道路の幅員の取扱いについて準用する。

第 1 5 条 路面構造は、アスファルトコンクリート舗装以上のものとする。また、省令第 2 4 条第 3 号により、やむを得ず縦断勾配を 9 パーセント以上とする場合は、滑りを止めるため有効な措置を講じるものとする。

第 1 6 条 路面の種類がセメントコンクリート及びアスファルトコンクリートにおける横断勾配は、1. 5 パーセント以上から 2. 0 パーセント以下とする。

第 5 表

路 面 の 種 類	横断勾配 (単位 : %)
セメントコンクリート舗装道及びアスファルトコンクリート舗装道等	1. 5 % ~ 2. 0 %

第 1 7 条 道路に排水施設を設ける場合は、図 4 - 1 の L 型側溝、4 - 2 の L O 型側溝の構造を標準とし、概ね 1 0 メートルごとに雨水枡を設置するものとする。ただし、滞水が想定される箇所、雨水本管が浅く、雨水本管まで管底接続ができない場合及び道路管理者から指示のあるものについては、この限りでない。

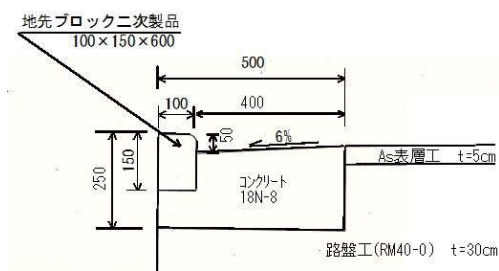


図 4 - 1 L 型側溝構造

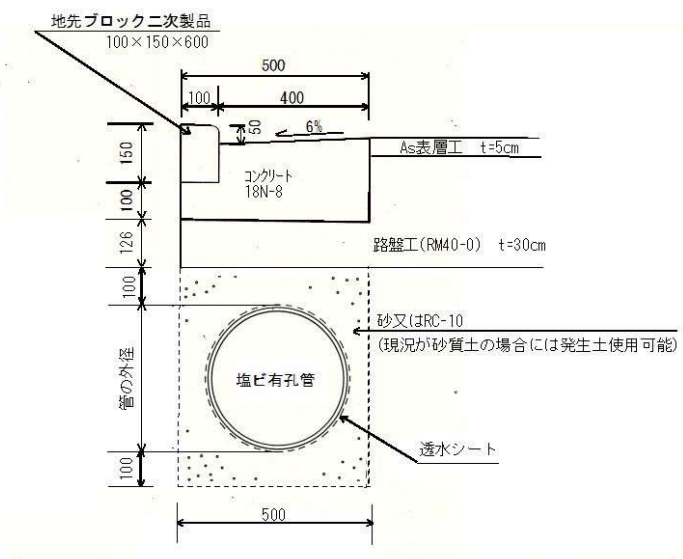


図 4 - 2 L O 型側溝構造

第18条 道路幅員は、排水施設の構造に応じて図5-1、図5-2及び図5-3のいずれかによるものとする。ただし、U字型側溝で用蓋を設けないものについては、当該側溝部分は道路幅員に含めないものとする。

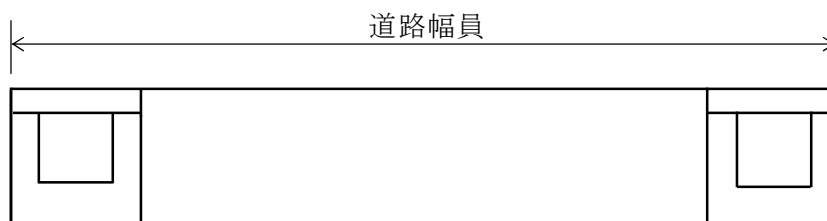


図5-1

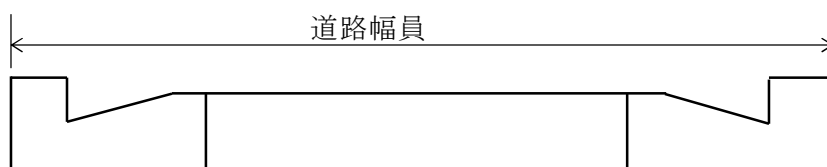


図5-2

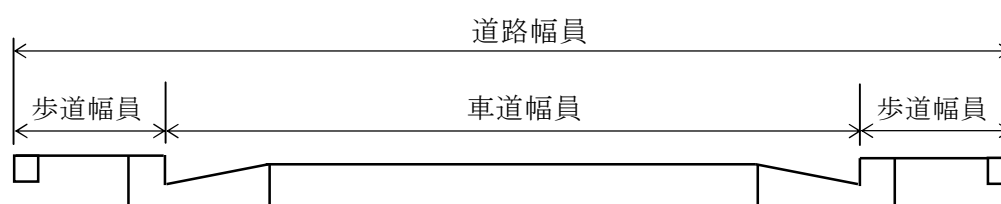


図5-3

(公園の設置基準)

第19条 公園は、開発区域の周辺の状況を勘案のうえ、開発区域内の住民が利用しやすい位置に配置し、かつ、次の基準に適合するよう設置するものとする。

- (1) 公園は、利用者の安全を配慮したものであり、遊戯施設等が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。なお形状については著しい狭長、屈曲等の公園にしないこと。
- (2) 公園には、園内の雨水等を有効に排出できるように側溝及び集水桝等の排水施設を設置すること。

(排水施設の設計基準)

第20条 開発区域内の排水施設の設計は、「下水道施設計画・設計指針と解説」(注1)に準拠するものとし、開発区域の周囲の状況を勘案のうえ、規模、地形、予定される建築物の用途、降水量等から次により算定される雨水及び汚水を有効に排出できる構造とする。

ただし、降雨強度及び排水計算方式について管理者に定めのある場合には、当該方式によるものとする。

- (1) 排水施設の管渠の勾配及び断面積は、計画雨水量及び計画汚水量を基に算定された流量の下水を有効に排出することができるようにし、次の式を満足させるように定めること。

$$Q = A \times V$$

$$V = \frac{\frac{1}{2.3 + \frac{0.00155}{n}} + \frac{0.00155}{I}}{1 + \left[\frac{1}{2.3 + \frac{0.00155}{I}} \right] \times \frac{n}{\sqrt{R}}} \times \sqrt{(R \times I)}$$

Q：流量（単位 m³/秒） A：流水断面積（単位 m²）

V：流速（単位 m/秒） R：径深＝A/P（単位 m）

n：粗度係数（陶管、コンクリート管渠、鉄筋コンクリート管渠等については、0.013、硬質塩化ビニル管又は強化プラスチック複合管については、0.010とする。）

P：流水の潤辺長（単位 m） I：勾配

ア 流量は、雨水管渠にあつてはイにより算定した計画雨水量に対して10パーセントの余裕を、汚水管渠にあつてはウにより算定した計画汚水量に対して第6表の左欄に掲げる管渠の直径の区分に応じ同表の右欄に定める範囲の余裕を、合流管渠にあつてはイ又はウにより算定した計画雨水量及び計画汚水量に対して10パーセントの余裕を見込んで算定すること。この場合において、円形管については満流として、矩形渠及び開渠については内のり高さの90パーセントとして算定すること。

第6表

管渠の直径	余裕の範囲
200ミリメートルを越え400ミリメートル以下のもの	100パーセントから80パーセントまで
400ミリメートルを越え700ミリメートル以下のもの	80パーセントから60パーセントまで
700ミリメートルを越え1500ミリメートル以下のもの	60パーセントから40パーセントまで
1500ミリメートルを越えるもの	50パーセントから30パーセントまで

- イ 計画雨水量は、開発区域の規模、地形、予定建築物の用途、降水量等を勘案し、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて次により算定すること。

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

Q：計画雨水量（単位 $\text{m}^3/\text{秒}$ ）

C：流出係数 第7表に掲げる地表面の種類（以下「工種」という。）ごとに同表に定める値と各工種の排水面積の積を算出し、当該算出した値の和を総排水面積で除して得た数値とする。

第7表

工種	流出係数
屋根	0.90
道路	0.85
その他の不透水面	0.75
間地	0.20

I：降雨強度（単位 $\text{mm}/\text{時}$ ）

$$I = \frac{5000}{t + 40}$$

t：降雨継続時間（単位 分）

流入時間と流下時間の和。流入時間は一律7分とし、流下時間は実流速から算出する。

A：排水面積（単位 ha）

- ウ 計画汚水量は、生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量により、次に掲げる地域及び区域別に算定すること。

(ア) 市街化区域のうち(イ)に定める用途地域以外の地域及び市街化調整区域については、次により算出した量を合計した量とすること。

- a 生活汚水量＝計画人口×1人1日時間最大生活汚水量
- b 営業汚水量＝計画人口×1人1日時間営業汚水量
- c 地下水量＝計画人口×1人1日地下水量

計画人口：直近の人口統計調査により算定した開発区域内の人口と第8表の左欄に掲げる区域及び用途地域の区分に応じ同表の右欄に定める人口密度に開発区域の面積を乗じて得た値とを比較していずれか大きい値とする。

第 8 表

区域及び用途地域		人口密度 (人／ヘクタール)
市 街 化 区 域	第一種低層住居専用地域	1 0 0 . 9 2
	第二種低層住居専用地域	1 2 5 . 3 6
	第一種中高層住居専用地域	1 2 2 . 1 9
	第二種中高層住居専用地域	1 6 2 . 7 1
	第一種住居地域	9 9 . 1 3
	第二種住居地域	1 1 5 . 2 6
	準住居地域	1 4 6 . 0 4
	近隣商業地域	1 9 2 . 7 7
	商業地域	1 5 0 . 1 9
	準工業地域	4 0 . 7 0
	工業地域	2 7 . 1 2
	工業専用地域	0
市街化調整区域		1 1 . 5 1

1 人 1 日時間最大生活污水量：4 6 0 リットル

1 人 1 日時間最大営業污水量：3 0 リットル

1 人 1 日地下水量：3 5 リットル

(イ) 市街化区域のうち準工業地域、工業地域及び工業専用地域については、次により算出した量を合計した量とすること。

a 生活污水量＝(ア)a に同じ。

b 営業污水量＝(ア)b に同じ。

c 地下水量＝(ア)c に同じ。

d 工場排水量＝面積×敷地率×1ヘクタール1日時間最大工場排水量

1ヘクタール一日時間最大工場排水量：70立方メートル

敷地率：次に掲げる値とする

用途地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
敷地率	0 . 3 5	0 . 6 0	0 . 8 0

エ 計画雨水量及び計画汚水量に対する流速は、1.0メートル毎秒から1.8メートル毎秒までとし、下流に向かうに従い漸増させること。ただし、地形の状況その他特別の事情によりやむを得ない場合においては、汚水管渠については0.6メートル毎秒から3.0メートル毎秒とし、雨水管渠及び合流管渠については0.8メートル毎秒から3.0メートル毎秒までとする。

オ 円形管を使用する場合の管渠の最小管径は、汚水管渠については直径200ミリメートルとし、雨水管渠及び合流管渠については直径250ミリメートルとすること。

(2) 排水管を段差60センチメートル以上の階段接合をもって接合させる場合は、副管付マンホールを設けるものとする。

(3) 暗渠を道路部分に埋設する場合は、その頂部と地盤面との距離は1.2メートル以上とする。ただし、維持管理上支障ない場合はこの限りでない。

(4) 省令第26条第5号の規定により設置するマンホールの内径は、90センチメートル以上とし、直径60センチメートル以上の蓋を設けること。

(5) 放流先の河川、水路等の排水能力の不足によりやむを得ず設ける遊水池については、「防災調節池等技術基準（案）」（注2）に準拠して設計するものとし、その際の降雨強度は当該地域の年超過確率の1/30の確率降雨強度式により算定する。ただし、放流先の河川、水路等について別段の排水計画の定めがある場合は、降雨強度、遊水池からの放水量等について当該排水計画との整合性を図るものとする。また、開発区域の規模が1ヘクタール未満の場合は降雨強度を50ミリメートル/時間（山間部等降雨量が特に多い地域にあつては60ミリメートル/時間）、滞留時間を4時間として、貯留容量を算定することができるものとする。

（注1）公益社団法人 日本下水道協会編

（注2）公益社団法人 日本河川協会編

（敷地の安全に関する基準）

第21条 開発区域に軟弱地盤と思われる区域が含まれている場合は、ボーリング等十分な地質調査を行うものとする。沼地等特に著しく軟弱な地盤に盛土を行う場合は、著しい地盤沈下または隆起等により被害の生じないように十分考慮するとともに、造成後少なくとも当分の間は建築行為を行わず、沈下または隆起等について調査し、その安全を確かめた後、建築行為を行うものとする。地下水等の影響により、地盤の緩みまたは滑り等が生じるおそれがある場合は、盲排水管等を設け、既設の排水施設に有効に排出させる等、地盤の安全上有効な措置をとるものとする。

（擁壁の設計基準）

第22条 省令第23条第1項の規定により設置される擁壁及びそれ以外の擁壁については、「宅地防災マニュアル」等の参考資料を用いて設計するものとする。なお、設置される擁壁が建築基準法施行令第138条第1項第5号に該当する場合は、同法施行令第142条の規定を準用するものとする。

（公益的施設の配分）

第23条 法第33条第1項第6号の規定に基づく公益的施設の配分の基準は、幼稚園、小学校、中学校等教育的施設、診療所病院等保健施設、保健所等社会福祉施設、日用品店舗等購買施設、集会所等社会教育施設及びバスストップ等の交通施設を有効に配分するものとし、また、必要に応じて警察官派出所、消防出張所、郵便局等についても考慮を加えるものとする。

（予定建築物等の配分）

第24条 法第33条第1項第6号の規定に基づく予定建築物の用途は、別表1の小分類の具体例に基づき該当する中分類の用途を記入するものとし、次の基準に適合して配分するよう計画するものとする。

(1) 法第8条第1項第1号の規定に基づく用途地域が定められているときは、予定建築物の用途等が建築基準法の規定に適合していること。

なお、建築基準法第48条第1項から第8項までの各項ただし書に該当するものとして特定行政庁が認めた場合には同様に扱うものとする。

(2) 市街化調整区域内の予定建築物の用途等は、開発区域及び周辺における環境及び想定される地域の性格等を勘案のうえ配分されているものであることとする。

（開発区域内権利者の同意）

第25条 法第33条第1項第14号に定める開発区域内の土地又は工作物の権利者の同意は、全員の同意を得ることを原則とする。

（開発行為変更許可申請の審査）

第26条 開発行為変更許可申請書の審査は、審査表（様式3号）を用いて行うものとし、審査が終了したときは開発行為変更許可申請書審議票（様式5号）を用いて、許可又は不許可の決裁を得るものとする。

（工事の施行状況）

第27条 規則第12条第2項の規定により工事施行者から指定された工事の工程に達した旨届出があった場合及びその他必要がある場合には、検査をするものとする。また検査の結果については、中間検査報告書（様式6号）に記録し、当該開発行為許可申請書の内容に添付しておくものとする。

（完了検査）

第28条 法第36条の規定に基づく完了検査の結果、当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、完了検査審議票（様式7号）に記入の上決裁を得るものとする。

（建築制限解除承認申請）

第29条 法第37条第1号後段の規定に基づく建築制限の解除に関する審査は、建築制限解除承認申請書審議票（様式8号）により行うものとする。

（建築制限解除の基準）

第30条 建築制限の解除は、次の(1)又は(2)に適合する場合は承認することができる。この場合において、当該開発区域又は工区の開発行為に関する工事の完了公告がなされるまでは、原則として当該建築物の使用を制限するものとする。

(1) 自己の居住又は自己の業務の用に供する目的で開発許可を受けたものが当該目的で建築する場合は、当該開発行為に関して茅ヶ崎市等に帰属すべき公共施設がほぼ完了し、かつ、次表第1項の(3)から(5)に適合していること。

(2) 上記(1)以外の目的で開発許可を受けた区域に建築する場合は、第9表の第1項全てに適合し、かつ、第2項のいずれかに適合していること。

第9表

項	建築制限解除の基準
1	<p>(1) 開発行為に関する工事が相当進んでおり、完了する期日が明確となっているもの。</p> <p>(2) 公共施設がほぼ完了していること。(第2項の(1)に該当する場合は、当該公共施設は除く。)</p> <p>(3) 開発行為に関する工事を完成させるに障害とならないものであること。</p> <p>(4) 当該申請に係る建築物の敷地が、政令第28条で定める基準に適合する措置が講ぜられていること。</p> <p>(5) 当該建築行為のため、開発区域及びその周辺の地域に災害が生じないこと。</p>
2	<p>(1) 開発行為に関する工事の完了前に建築工事を行わないと道路等公共施設が著しく破壊されるおそれのあるもの。</p> <p>(2) 収用対象事業の施行により、移転又は除却するために必要となったもの。</p> <p>(3) その他特に必要があると認められる理由のあるもの。</p>

(法第41条の規定に基づく制限の解除)

第31条 法第41条第1項の規定に基づく制限が定められた開発区域内の土地が、その後において市街化区域に編入又は新たな指定がされた場合は、当該制限を解除するものとする。

2 前項の規定による解除は、開発登録簿中の「都市計画法第41条の規定による制限の内容」の欄に解除の日及び同条の制限を解除した旨の記載をもって行うものとする。

3 前項の解除の日は、当該都市計画決定の告示日又は指定日とする。

(建築等許可申請書の審査)

第32条 法第41条第2項ただし書き、法第42条第1項ただし書及び法第43条第1項の規定に基づく許可申請書の審査は、建築等許可申請書審議票(様式9)を用いて、許可、不許可の決裁を得るものとする。

(一般承継人)

第33条 法第44条の規定による一般承継人は、相続人その他次に掲げるものとする。

- (1) 合併後存続する法人(吸収合併の場合)
- (2) 合併により新たに設置された法人(新設合併の場合)

(開発承継承認申請の審査)

第34条 開発許可承継承認申請書の審査は、審査表(様式3号)を用いて行うものとし、審査が終了したときは開発許可承継承認申請書審議票(様式10号)を用いて、承認又は不承認の決裁を得るものとする。

(証明書交付申請添付図書)

第35条 規則第23条第1項第2号に規定する図書は、開発行為又は建築に関する付近見取図、配置図、各階平面図、立面図及び第10表の左欄に掲げる申請者の職業に応じ当該右欄に掲げる書類を添付するものとする。

第 10 表

申請者の 職業	添 付 書 類
農業を営む 個人	農業を営む者であることの申告書（様式 11 号）
	耕作証明（農業委員会発行のもの）
農業を営む 法人（生産 法人）	農業を営む者であることの申告書（様式 14 号）
	法人の登記事項証明書
農業を営む 個人又は法 人の被傭者	農業従事者であることの申告書（様式 15 号）
	雇傭者が個人の場合雇用者の耕作証明（農業委員会発行のもの） 雇傭者が法人の場合、当該法人の登記事項証明書及び被傭者である旨の証 明書
林業を営む 個人	林業を営む者であることの申告書（様式 12 号）
	林業を営む者であることの申告書（様式 14 号）
林業を営む 法人（生産 法人）	法人の登記事項証明書
	林業従事者であることの申告書（様式 15 号）
林業を営む 個人又は法 人の被傭者	雇傭者が法人の場合、当該法人の登記事項証明書及び被傭者である旨の証 明書
	雇傭者が個人の場合、当該法人の登記事項証明書及び被傭者である旨の証 明書
漁業を営む 個人	漁業を営む者であることの申告書（様式 13 号）
	漁業を営む者であることの申告書（様式 14 号）
漁業を営む 法人（生産 法人）	法人の登記事項証明書
	漁業従事者であることの申告書（様式 15 号）
漁業を営む 個人又は法 人の被傭者	雇傭者が法人の場合、当該法人の登記事項証明書及び被傭者である旨の証 明書
	雇傭者が個人の場合、当該法人の登記事項証明書及び被傭者である旨の証 明書

（神奈川県土地利用調整条例への配慮）

第 36 条 法第 29 条による開発許可を要するものが神奈川県土地利用調整条例の対象となる開発行為に該当する場合は、事前調整及び開発行為許可申請書の審査に際して、関係法令に基づいて指導及び審査するほか審査結果通知書の内容について配慮するものとする。

（神奈川県環境影響評価条例への配慮）

第 37 条 法第 29 条による開発許可を要するものが神奈川県環境影響評価条例に定められる対象事業に該当する場合は、事前調整及び開発行為許可申請書の審査に際して、関係法令に基づいて指導及び審査するほか環境影響予測評価書の内容について配慮するものとする。

（交通処理について管轄警察署との事前調整への配慮）

第38条 法第29条による開発許可を要するものが、神奈川県警察本部が適切な交通処理のために事前調整の対象としている事業に該当する場合は、事前相談及び開発行為許可申請書の審査に際して、事業者に対し管轄警察署と事前調整するよう周知等の配慮をするものとする。

附 則

この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成25年1月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日前に都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の規定による許可の申請があった開発行為については、なお従前の例による。

別表1 建築物の用途の分類表

	イ	ロ	ハ	備 考
	大分類	中分類	小分類（具体例）	
1	住宅施設	専用住宅	一戸建住宅長屋	農林漁業用をのぞく
		共同住宅、寄宿舍	低層共同住宅、中層共同住宅、高層共同住宅	
			低層寄宿舍、中層寄宿舍、高層寄宿舍	
	倉庫施設	危険物倉庫	危険物倉庫	農林漁業用をのぞく
		倉庫業用倉庫	倉庫業倉庫	
		一般倉庫		
	一般店舗施設	建材店舗	材木店、銘木店、建材店	
			ガラス店、塗料店、建築金物店	
		機械類販売店舗	自動車販売店、機械器具販売店	
		飲食店舗	そば屋、すし屋	
			日本料理店、西洋料理店、中華料理店	
			喫茶店	
		風俗営業店舗	料亭	
			バー、キャバレー、ナイトクラブ、舞踏場、特殊浴場	
			パチンコ店、碁会所、麻雀クラブ、玉突場	
		趣味愛好品店舗	書籍店、絵画材料店、美術工芸店、古美術骨とう店	
			華道具店、茶道具店、生花・造花店	
			装身具店、貴金属宝石店、カメラ店	
			がん具店、模型店	
			楽器レコード店、釣具店、スポーツ用品店	
			愛がん動物販売店、鑑賞用魚類販売店	
			銃砲刀剣類販売店	
2	日常生活上必要な店舗	日用品店舗	文房具店、紙店	
			燃料販売店	
			米穀類販売店、酒類販売店、牛乳販売店	
			雑貨店、菓子店、パン店、青果物店	
			八百屋、肉屋、魚屋、漬物店、豆腐店、乾物店	
			薬局、化粧品店、医薬品販売店	
			金物店、セトモノ店、電気器具店、漆器具店、家庭用計量機器販売店	
			時計店、眼鏡店	
			生地店、呉服店、用品洋装衣料店、糸・毛糸店、裁縫材料店	
			くつ履物店、かさ雨具店、帽子店、足袋・袋物店	
			家具調度用品店、寝具店	
		日用サービス店舗	理容店、美容店	
			クリーニング店	
			公衆浴場	
			新聞販売店	
			ガソリンスタンド、自動車用液化ガススタンド	
		日用品修理加工施設	大衆食堂	
			農機具等の修理加工店、漁業器具等の修理加工店	
			自転車店、電気器具修理加工店、家庭用品修理加工店	
			かさ・雨具修理加工店、くつ履物修理加工店	

5. 定期借地権を活用した開発行為により設置される道路の取扱いについて

第1 趣 旨

この基準は、平成9年3月28日付け建設省径民発第13号「定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取扱い基準について」に基づき昭和57年7月16日付け建設省径民発第30号、同33号に定める取扱いにかかわらず開発行為により設置される道路をやむを得ず私道とすることができる場合の取扱基準として定めたものである。

第2 定 義

この取扱基準による用語は、都市計画法に規定する用語のほかは、次の各号のとおりとする。

- (1) 「定期借地権」とは、借地法借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地権をいう。
- (2) 「私道」とは、都市計画法第32条の規定による公共施設等の同意及び協議において、新設される道路のうちその用に供する土地の帰属・管理が市町村以外となる場合の道路をいう。

第3 基 準

- (1) 当該道路が将来廃止される見込みが高いため、当該道路を私道として取り扱うことが合理的である等の理由が存する場合で、かつ、開発許可申請者から私道として取り扱うよう要望されていること。
- (2) 当該道路が、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状・形態のものであって、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。
- (3) 当該道路に設置される排水施設・水道等が、将来私道の廃止に伴って廃止された場合においても周辺の宅地等に影響を与えない設計となっていること。
- (4) 開発区域の周辺に適切な規模の道路が設置されること等により、当該道路に交通が流入せず、開発区域の周辺において円滑な交通が図られていること。
- (5) 当該道路の沿道地域が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域にあるか、又は第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域以外であっても、地区計画若しくは建築協定等により、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域と同様の規制が行われている低層住宅地であること。
- (6) 私道に接する住宅は多くても20戸程度とするとともに、道路延長は概ね150メートル以内とすること。また、開発区域の面積は、3,000平方メートル未満であること。
- (7) 当該道路の維持管理が低廉かつ適切になされたと想定されること。
- (8) 法第33条の道路に係る技術基準に適合していること。また、道路に係る土地に地上権、質権、賃借権等が存しないこと等により、私道となる土地の円滑な維持管理に支障が生じるおそれがないこと。

6. 開発行為の変更について（法第35条の2）

開発区域、開発行為に関する設計、その他開発許可を受けた内容を変更するときは、新たに開発行為の変更許可を受けなければならない。

ただし、変更の内容が建設省令で定める軽微な変更をしようとする場合には、許可の手続は要さず、変更届の提出をもって足りる。

<取扱指針>

（1）変更許可（法第35条の2第1項：開発行為変更許可申請）

項 目	法30条	規15条	変 更 内 容
1. 開発区域の位置、区域、規模	1項1号		①開発区域の変更 ②工区数の変更 ③工区の区域変更 ④区画数の変更
2. 予定建築物の用途	1項2号		①予定建築物の用途変更 ②自己用、自己用外等の別の変更
3. 開発行為に関する設計 ① 公共施設	1項3号		◎原則として、開発行為に関する設計の変更のうち第33条に規定される技術に関する再審査を必要とするものは、変更許可の対象とする。 ・法第32条に規定される同意・協議の変更 （1）道路 ・道路の位置、形状及び幅員の変更 （2）法に規定される義務設置公園、広場及び緑地 ・公園、広場及び緑地の位置、形状及び規模の変更 （3）排水施設等 ・排水路の位置、構造及び能力の変更 ・公共マスの新設、増減設及び廃止 （4）消防水利施設 ・消防水利施設の位置、構造及び能力の変更 （5）法第32条の協議対象かつ、当該市町村へ帰属される施設 ・当該施設の位置、形状及び規模の変更
② 法第33条に規定する技術審査を要する公共施設以外の施設等			（1）給水施設 ・給水施設の構造及び能力の変更 （2）樹木の保存、表土の保全 ・保存、保全する位置、形状及び規模の変更 （3）緩衝帯 ・緩衝帯の位置、形状及び規模の変更

項 目	法 3 0 条	規 1 5 条	変 更 内 容
③ 敷地の形状	1 項 3 号		・ 造成計画地盤高の変更
④ 擁 壁			・ 擁壁の新設、当初許可を受けた擁壁の高さ、長さ、構造及び工法等の変更
⑤ 法 面			・ 法面勾配の変更
⑥ 地盤改良			・ 地盤改良の工法の変更
4. 工事施行者	1 項 4 号		① 工事施行者の変更で、軽微な変更届けで扱える変更以外の変更
5. 法第 3 4 条の該当号の別	1 項 5 号	1 項 3 号	① 法第 3 4 条の該当号及びその理由の変更
6. 資金計画		1 項 4 号	① 資金計画の変更

(2) 軽微な変更届（法第 3 5 条の 2 第 3 項：開発行為変更届出書）

項 目	規 2 8 の 4	変 更 内 容
1. 予定建築物等の敷地の形状の変更	1 号	①敷地の変更で次に掲げるもの (1) 敷地の規模の 1 / 1 0 未満の増減 (2) 住宅以外の建築物及び第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当初の敷地の規模が 1, 0 0 0 平方メートル未満かつ、変更後の敷地の規模も、1, 0 0 0 平方メートル未満のもの。または、当初から敷地の規模が 1, 0 0 0 平方メートル以上のもの
2. 工事施行者	2 号	① 開発区域面積 1. 0 ヘクタール未満、かつ、自己居住用又は自己業務用の開発行為の工事施行者の変更 ② 自己用外の開発行為で、工事施行者の氏名、名称、又は住所のみの変更
3. 工事着手又は完了日	3 号	① 工事予定年月日又は完了予定年月日の変更

(3) 変更許可、軽微な変更届に該当しないものの取扱い（軽微な修正届出書）

上記 1、2 に掲げる項目以外の特取扱いについては、「軽微な修正の届出書」を提出すること。

(4) 取扱いの時期

原則として、変更がなされる都度行うものとする。

7. 茅ヶ崎市開発審査会条例

平成14年12月19日

条例第45号

(趣旨)

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

(組織)

第2条 審査会は、委員5人をもって組織する。

(委員の任期)

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

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第4条 審査会に会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、審査会の会務を総理し、審査会を代表する。

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

(会議)

第5条 審査会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 審査会の会議は、会長(会長に事故があるときは、その職務を代理する者次項において同じ。)のほか、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

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

(委任)

第6条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

1 この条例は、平成15年4月1日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。

2 この条例の施行により設置される審査会の委員の選任のために必要な準備行為は、この条例の施行の日前においても行うことができる。

8. 茅ヶ崎市開発審査会条例施行規則

平成14年12月19日

規則第44号

(趣旨)

第1条 この規則は、茅ヶ崎市開発審査会条例(平成14年茅ヶ崎市条例第45号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(会議の招集)

第2条 会長は、条例第5条第1項の規定により、茅ヶ崎市開発審査会(以下「審査会」という。)の会議を招集しようとするときは、会議開催の3日前までに会議の日時、場所及び付議すべき事項を委員に通知しなければならない。ただし、緊急やむを得ない場合は、この限りでない。

(意見の聴取等)

第3条 審査会は、その任務を行うため必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第4条 審査会の庶務は、都市部都市計画課において処理する。

(委任)

第5条 この規則に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

附 則

この規則は、平成15年4月1日から施行する。

附 則(平成16年規則第33号)抄

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

5 この規則の施行の際現に附則第2項の規定による改正前の茅ヶ崎市介護認定審査会規則、附則第3項の規定による改正前の茅ヶ崎市建築審査会条例施行規則及び前項の規定による改正前の茅ヶ崎市開発審査会条例施行規則の規定により作成されている公印は、改正後の茅ヶ崎市公印規則の相当規定により作成された公印とみなす。

9. 開発行為等に係る警察署との事前協議システム

1. 事前協議システムの目的

大量の交通が集中発生する大規模建築物の建築等は、その周辺の道路交通に与える影響が大きいため、その結果として発生する恐れのある交通事故や交通渋滞を開発行為等の計画段階で当該所轄警察署長と協議、調整することにより、防止及び軽減すること。

2. 事前協議対象

次のいずれかに該当する開発許可に係る事前相談について行う。

- (1) 敷地面積 500 平方メートル以上の大規模小売店舗
- (2) 敷地面積 2,500 平方メートル以上の配送センター、レジャー施設（スポーツ施設を含む。）、卸売市場、ホテル、事務所、病院等の業務用施設で、大量の道路交通の集中、発生が予想されるもの
- (3) 開発区域の規模が 1 ヘクタール以上のもの

3. 事前協議方法

事前協議については、開発事業者等が当該所轄警察署交通総務課と直接行う。

4. 事前協議に係る開発許可担当部局の対応

開発許可担当部局は、開発事業者等から開発行為等の計画についての事前相談を受け、当該計画が本事前協議の対象であると認められる場合は、別添案内を開発事業者等へ配布するとともに当該所轄警察署の教示を行うものとする。

開発を計画されている皆様へ

一定規模以上の開発にあつては、交通処理について管轄警察署との事前調整（協議）をお願いします。

《調整の趣旨》

開発に伴い、建設された諸施設への交通の集中発生により周辺道路では

- ・ 駐車待ち行列、駐車場不足による違法駐車
- ・ 出入口の位置不適切による交通事故や渋滞の発生
- ・ 荷捌場を設置しないことによる路上での荷捌等によるトラブル等の交通場の諸問題が発生している現況にあります。

このため、事業者の皆さんに交通処理に関して、警察署と事前調整し交通上の影響を最小限に留め、人と車が安全、快適に共存できる道路、交通環境を形成しようとするものです。

《調整対象規模》

1. 開発区域の規模が原則として1ヘクタール以上の開発行為

（都市計画地方審議会に付議される案件を除く。）

ただし、次の開発行為を伴う建築物については、次の敷地以上

- ・ 大規模小売店舗 敷地面積500平方メートル以上

2. その他

大量交通の集中・発生が予想される業務の用に供するものと知事が認める

- ・ 配送センター
- ・ レジャー施設（スポーツ施設を含む。）
- ・ 卸売市場
- ・ ホテル
- ・ 事務所、病院等

で、敷地面積2,500平方メートル以上

《対象の地域》

県内全域（ただし、横浜市と川崎市に係るものについては、調整の在り方が異なる部分がありますので、県警本部交通規制課又は、最寄りの警察署へ照会してください。）

《調整の警察側受付窓口》

開発行為の場所を管轄する警察署の交通課 交通総務課

《必要書類》

- | | | |
|-----------------|-----------|-----------|
| ・ 位置図 | ・ 建物計画平面図 | ・ 駐車場平面図 |
| ・ 敷地配置図 | ・ 建物断面図 | ・ 駐車場断面図 |
| ・ 駐車台数の計算（根拠）資料 | | ・ 車両の出入口図 |

10. 茅ヶ崎市開発登録簿閲覧等規則

昭和61年2月25日規則第6号

(趣旨)

第1条 この規則は、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第38条第2項の規定に基づき、開発登録簿の閲覧等に関し必要な事項を定めるものとする。

(閲覧等の場所)

第2条 開発登録簿の閲覧等の場所(以下「閲覧所」という。)は、都市部開発審査課とする。

(閲覧等の時間及び休日)

第3条 開発登録簿の閲覧及び写しの交付は、午前8時30分から午後5時までとする。

2 閲覧所の休日は、茅ヶ崎市の休日を定める条例(平成元年茅ヶ崎市条例第3号)第1条第1項の規定による市の休日とする。

3 市長は、前2項の規定にかかわらず、開発登録簿の整理その他必要があると認めるときは、閲覧等の時間を短縮し、又は臨時に休日を設けることができる。この場合において、市長は、あらかじめその旨を閲覧所に掲示するものとする。

(閲覧等の手続)

第4条 開発登録簿を閲覧し、又はその写しの交付を請求しようとする者は、開発登録簿閲覧等申請書に必要な事項を記入し、市長に申請して承認を受けなければならない。

(閲覧上の注意事項)

第5条 開発登録簿を閲覧する者は、職員の指示に従い、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 開発登録簿を閲覧所以外の場所に持ち出さないこと。
- (2) 開発登録簿を汚損し、又は損傷しないこと。
- (3) 開発登録簿に加筆し、又は記載事項を消除しないこと。
- (4) 開発登録簿からの転記等にあつては、鉛筆以外のものは使用しないこと。
- (5) 他の閲覧者に迷惑を及ぼさないこと。

(閲覧の停止又は禁止)

第6条 市長は、開発登録簿の閲覧をする者が前条の規定に違反したとき又は違反するおそれがあると認めるときは、閲覧を停止し、又は禁止することができる。

(委任)

第7条 この規則に定めるもののほか、開発登録簿の閲覧等に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、昭和61年4月1日から施行する。

附 則(平成元年規則第27号)

(略)

附 則(平成10年規則第4号)抄

(施行期日)

1 この規則は、平成10年4月1日から施行する。

11. 租税特別措置法に基づく優良な宅地の造成及び

優良な住宅の新築の認定に関する規則

平成15年3月3日

規則第3号

(趣旨)

第1条 この規則は、租税特別措置法(昭和32年法律第26号)の規定に基づく宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについての認定及び住宅の新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについての認定の手続に関し必要な事項を定めるものとする。

(優良宅地造成認定の申請)

第2条 租税特別措置法第28条の4第3項第7号イ、第63条第3項第7号イ又は第68条の6第3項第7号イの規定による認定(以下「優良宅地造成認定」という。)を受けようとする者は、当該宅地の造成が完了した後に優良宅地造成認定申請書(第1号様式)により市長に申請しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 設計説明書(第2号様式)
- (2) 設計図
- (3) 造成区域位置図
- (4) 造成区域区域図
- (5) 造成区域内の土地の登記事項証明書
- (6) 造成区域内の公図の写し
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

3 前項第2号の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
土地利用計画図	造成区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物の形状、敷地に係る予定建築物の用途並びに公益的施設の位置	500分の1以上	
造成計画平面図	造成区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ(地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。以下同じ。)又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾こう配	500分の1以上	
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	100分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	500分の1以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500分の1以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。

がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	50分の1以上	<p>1 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土及び盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけについて作成すること。</p> <p>2 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は示すことを要しない。</p>
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭ぐいの位置、材料及び寸法	50分の1以上	

4 第2項第3号の造成区域位置図は、縮尺10,000分の1以上とし、造成区域の位置を表示した地形図でなければならない。

5 第2項第4号の造成区域区域図は、縮尺2,500分の1以上とし、造成区域(当該造成区域を工区に分けた場合にあつては、造成区域及び工区)の区域並びにその区域を明らかに表示するのに必要な範囲内において、市町の境界、市の区域内の町及び字の境界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

(優良宅地造成認定証明書の交付)

第3条 市長は、優良宅地造成認定の申請があつた場合において、当該申請に係る宅地の造成が昭和54年建設省告示第767号に適合すると認めるときは申請者に優良宅地造成認定証明書を交付するものとし、適合しないと認めるときはその旨及び理由を優良宅地造成不認定通知書により申請者に通知するものとする。

(土地区画整理事業による宅地の造成に関する特例)

第4条 第2条の規定にかかわらず、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第103条第1項の規定による換地処分により取得した宅地について、優良宅地造成認定を受けようとする者は、同条第4項の規定による換地処分の公告後に、優良宅地造成認定申請書(土地区画整理事業用)(第3号様式)により市長に申請しなければならない。ただし、同法第98条第1項の規定による仮換地で、既に造成工事を完了し、現状のままで換地処分に至ることが確実と認められるものについては、換地処分の公告の日前においても市長に申請することができる。

(都市計画法の開発許可を受けた宅地の造成に関する特例)

第5条 第2条第2項の規定にかかわらず、都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条の規定による許可を受けた宅地の造成(その造成区域の面積が1,000平方メートル未満のものに限る。)について、優良宅地造成認定を受けようとする者は、第2条第1項に規定する申請書に次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 検査済証(都市計画法第36条第2項の規定により交付された検査済証をいう。次項において同じ。)の写し

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

- 2 第3条の規定は、前項の優良宅地造成認定について準用する。この場合において、同条中「優良宅地造成認定証明書を」とあるのは「検査済証の写しに優良宅地造成認定証明書とする旨を記載し、これを優良宅地造成認定証明書に代えて」と読み替えるものとする。

(優良住宅新築認定の申請)

第6条 租税特別措置法第28条の4第3項第7号ロ、第31条の2第2項第15号ニ、第62条の3第4項第15号ニ、第63条第3項第7号ロ又は第68条の6第3項第7号ロの規定による認定(以下「優良住宅新築認定」という。)を受けようとする者は、住宅の新築の工事の完了後に優良住宅新築認定申請書(第4号様式)により市長に申請しなければならない。ただし、同法第31条の2第2項第15号ニ又は第62条の3第4項第15号ニの規定による認定の申請は、住宅の新築の工事の着手後で、かつ、優良住宅新築認定を行うことができる程度に当該工事が進捗ちよくしていると認められるものについては、当該工事の完了前においても行うことができる。

- 2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 新築された住宅の敷地の用に供された一団の宅地(以下「一団の宅地」という。)の面積計算書
- (2) 一団の宅地に係る土地の登記事項証明書
- (3) 一団の宅地の付近見取図(方位、道路、目標となる地物、一団の宅地の面積の計算に必要な事項、各敷地の区分及び各家屋の位置を記載した図面)
- (4) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第4項又は第6条の2第1項の規定により交付された確認済証の写し(同法第6条第1項の規定による確認を受けなければならない場合に限る。)
- (5) 建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定により交付された検査済証の写し(同法第6条第1項の規定による確認を受けることを要しない場合及び前項ただし書に規定する場合を除く。)
- (6) 申請者の宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)による資格、設計者及び工事監理者の建築士法(昭和25年法律第202号)による資格並びに工事監理者の建設業法(昭和24年法律第100号)による資格に関する書類の写し
- (7) 床面積計算書(各戸及び各階ごとに、居住の用に供する部分と居住の用に供する部分以外の部分との別、専有部分と共用部分との別、延床面積、共用部分が家屋の延床面積に占める比率その他住宅の居住の用に供する部分を算定するために必要な事項を記載したもの)
- (8) 各階平面図(方位、間取り、各室の用途、壁の位置及び種類、台所等の設備、住宅の専有部分及び共用部分の別並びに床面積の計算に必要な事項を記載した図面)
- (9) 台所、便所、洗面設備、浴室及び収納設備に関する説明書又は図面
- (10) 配置図(方位、敷地の境界線、敷地内における家屋及び附属家屋の位置並びに敷地面積の計算に必要な事項を記載した図面)
- (11) 敷地面積計算書
- (12) 請負契約書その他の書類の写しで住宅の建築費の証明となるもの
- (13) 建築費計算図書(総建築費及びその細目、請負契約書その他の書類との関連に関する説明並びに3.3平方メートル当たりの建築費に関する事項を記載したもの)
- (14) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

(優良住宅新築認定の申請の特例)

第7条 住宅の新築の工事の完了前に租税特別措置法第31条の2第2項第15号ニ又は第62条の3第4項第15号ニの規定による認定を受けた者で、当該住宅の新築の工事の完了後に同法第28条の4第3項第7号ロ、第63条第3項第7号ロ又は第68条の6第3項第7号ロの規定による認定を受けようとするものは、優良住宅新築認定申請書に同法第31条の2第2項第15号ニ又は第62条の3第4項第15号ニの規定による認定を受けた旨及びその認定番号を記載して市長に申請しなければならない。

- 2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定により交付された検査済証の写し
- (2) 租税特別措置法第31条の2第2項第15号ニ又は第62条の3第4項第15号ニの規定による認定を受けた後の設計の変更事項等に関する書類
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

(優良住宅新築認定証明書の交付)

第8条 第3条の規定は、優良住宅新築認定について準用する。この場合において、同条中「昭和54年建設省告示第767号」とあるのは「昭和54年建設省告示第768号」と、「優良宅地造成認定証明書」とあるのは「優良住宅新築認定証明書」と、「優良宅地造成不認定通知書」とあるのは「優良住宅新築不認定通知書」と読み替えるものとする。

(申請書等の提出部数)

第9条 この規則に基づき市長に提出する申請書及びその添付図書は、正本及び副本それぞれ1部とする。

(補則)

第10条 この規則に定めるもののほか、優良宅地造成認定及び優良住宅新築認定の手続に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成15年4月1日から施行する。

附 則(平成15年規則第30号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成16年規則第36号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成17年規則第33号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成19年規則第30号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成21年規則第20号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成22年規則第22号)

この規則は、平成22年4月1日から施行する。

12. 茅ヶ崎市手数料条例

平成12年3月29日

条例第6号

(趣旨)

第1条 地方自治法(昭和22年法律第67号)第227条の規定により、特定の者のためにする事務について徴収する手数料については、別に定めるもののほか、この条例の定めるところによる。

(徴収すべき事務及び金額)

第2条 手数料を徴収する事務及びその金額は、別表第1及び別表第2に掲げるとおりとする。

(手数料の単位)

第3条 手数料の計算の単位は、別表第1及び別表第2に定めるもののほか、次に掲げるとおりとする。

- (1) 1の申請で2以上の事項を含むときは、1事項を1件とする。
- (2) 1人の申請者から同時に同一の事項について2通以上の請求があったときは、1通ごとに1件又は1枚とする。
- (3) 2人以上列記の申請者から同一事項について請求があったときは、1通ごとに1件とする。

(徴収の時期等)

第4条 手数料は、第2条に規定する手数料を徴収する事務についての申請があった際又は当該申請に係る書類の交付の際に申請者から徴収する。

(手数料の減免)

第5条 次に掲げるものは、手数料を徴収しない。

- (1) 法令の規定により無料で取扱いをしなければならないもの
- (2) 本市に住所を有する者で公費の援助又は扶助を受けるために必要なもの
- (3) 生活保護法(昭和25年法律第144号)の規定による保護又は中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律(平成6年法律第30号)の規定による支援給付を受けている者から請求があったもの
- (4) 地方税法(昭和25年法律第226号)附則第15条の9第1項の証明に係るもの
- (5) 租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第41条の19の2第1項の証明に係るもの
- (6) 地価公示法(昭和44年法律第49号)第7条第1項の公示に係る事項を記載した書面及び標準地の所在を表示する図面の閲覧に係るもの
- (7) 茅ヶ崎市情報公開条例(昭和61年茅ヶ崎市条例第2号)第13条第1項の規定による行政文書の公開に係るもの
- (8) 茅ヶ崎市個人情報保護条例(平成8年茅ヶ崎市条例第10号)第24条第1項及び第2項に規定する個人情報の開示に係るもの
- (9) 茅ヶ崎市行政手続条例(平成9年茅ヶ崎市条例第2号)第37条第1項から第3項までの規定(同条第4項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)による資料、調書及び報告書の写し等の交付に係るもの
- (10) 官公署から請求のあったもの(別表第1の19の項から23の項まで、64の項から67の

項まで、134の項から148の項まで及び151の項から160の項までに規定するもの（市長から請求のあったものを除く。）並びに別表第2の7の項から23の項までに規定するものを除く。）

(11) 公用で使用するもの

(12) 前各号に掲げるもののほか、市長が徴収する必要がないと認めるもの

2 戸籍に関し、条例で定めるところにより無料で証明を行うことができる旨規定する法律の規定に基づき、戸籍に関する証明を申請する者に対して行う証明については、手数料を徴収しない。

3 市長は、公益上必要があると認める場合においては、手数料を減免することができる。

（手数料の不還付）

第6条 既納の手数料は、還付しない。ただし、法令の定めその他市長が特別の理由があると認める場合においては、この限りでない。

（郵便による送付）

第7条 郵便又は民間事業者による信書の送達に関する法律（平成14年法律第99号）第2条第6項に規定する一般信書便事業若しくは同条第9項に規定する特定信書便事業者による同条第2項に規定する信書便により謄本、抄本、証明書その他の書類の送付を求めようとする者から、第2条に規定する手数料のほか送付に要する費用を徴収する。

（過料）

第8条 詐欺その他不正の行為により手数料の徴収を免れた者は、その徴収を免れた金額の5倍に相当する金額（当該5倍に相当する金額が50,000円を超えないときは、50,000円）以下の過料に処する。

（委任）

第9条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

（茅ヶ崎市手数料条例の廃止）

2 茅ヶ崎市手数料条例（昭和41年茅ヶ崎市条例第13号）は、廃止する。

（経過措置）

3 この条例の施行前に行われた手数料の徴収に係る処分、手続その他の行為でこの条例の施行の際現に効力を有するものは、この条例の相当規定によって行われた処分、手続その他の行為とみなす。

4 この条例の施行前に徴収した手数料は、この条例第2条の規定により徴収した手数料とみなす。

（茅ヶ崎市公文書の公開に関する条例の一部改正）

5 茅ヶ崎市公文書の公開に関する条例の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

（茅ヶ崎市個人情報保護条例の一部改正）

6 茅ヶ崎市個人情報保護条例の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

(茅ヶ崎市行政手続条例の一部改正)

7 茅ヶ崎市行政手続条例の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則 (平成12年条例第25号)

この条例は、公布の日から施行する。ただし、別表第1の改正規定(同表5の項に係る部分に限る。)は、平成12年7月1日から施行する。

附 則 (平成12年条例第41号)

この条例は、平成13年1月6日から施行する。

附 則 (平成13年条例第5号) 抄

(施行期日)

1 この条例は、平成13年7月1日から施行する。

(茅ヶ崎市手数料条例の一部改正に伴う経過措置)

6 前項の規定による改正後の茅ヶ崎市手数料条例第5条及び別表第1の規定は、この条例の施行の日以後の行政文書の公開請求に係る手数料から適用し、同日前の公文書の公開の請求に係る手数料については、なお従前の例による。

附 則 (平成13年条例第14号) 抄

この条例は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成12年法律第73号)の施行の日から施行する。

附 則 (平成13年条例第25号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成14年条例第23号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成14年条例第43号)

この条例は、建築基準法等の一部を改正する法律(平成14年法律第85号)の施行の日(平成15年1月1日)から施行する。ただし、別表第1の50の項の改正規定(「第31条の2第2項第10号ハ」を「第31条の2第2項第11号ハ」に、「第62条の3第4項第10号ハ」を「第62条の3第4項第11号ハ」に改める部分に限る。)、同表51の項の改正規定(「第31条の2第2項第11号ニ」を「第31条の2第2項第12号ニ」に、「第62条の3第4項第11号ニ」を「第62条の3第4項第12号ニ」に改める部分に限る。)及び同表53の項の改正規定(「第31条の2第2項第11号ニ」を「第31条の2第2項第12号ニ」に、「第62条の3第4項第11号ニ」を「第62条の3第4項第12号ニ」に改める部分に限る。)は、公布の日から施行する。

附 則 (平成14年条例第39号)

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成１５年条例第１２号）

この条例は、鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律の施行の日（平成１５年４月１６日）から施行する。

附 則（平成１５年条例第２２号）

この条例は、平成１５年８月２５日から施行する。

附 則（平成１５年条例第２４号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成１５年条例第２８号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成１６年条例第２１号）抄

１ この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成１６年条例第２４号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成１６年条例第２７号）

この条例は、社会保障に関する日本国とアメリカ合衆国との間の協定の実施に伴う厚生年金保険法等の特例等に関する法律の施行の日から施行する。

附 則（平成１７年条例第１３号）

この条例は、平成１７年４月１日から施行する。

附 則（平成１７年条例第２１号）

この条例は、建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律（平成１６年法律第６７号）の施行の日（平成１７年６月１日）から施行する。ただし、別表第１の５４の項、５５の項及び５７の項の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則（平成１７年条例第５８号）

この条例は、平成１８年１月１日から施行する。

附 則（平成１７年条例第６３号）

この条例は、平成１８年１月１日から施行する。

附 則（平成１８年条例第１号）

１ この条例は、石綿による健康被害の救済に関する法律の施行の日から施行する。

２ 茅ヶ崎市手数料条例の一部を改正する条例（平成１７年茅ヶ崎市条例第３５号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則（平成１８年条例第１９号）

この条例は、平成１８年４月１日から施行する。

附 則（平成１８年条例第２１号）

この条例は、平成１８年４月１日から施行する。

附 則（平成１８年条例第３４号）

- 1 この条例は、公布の日から起算して２月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。
ただし、第５条第２項の改正規定及び次項の規定は、公布の日から施行する。

（平成１８年規則第４３号で平成１８年１０月１４日から施行）

- 2 茅ヶ崎市手数料条例の一部を改正する条例（平成１７年茅ヶ崎市条例第３５号）は、廃止する。
- 3 附則第１項ただし書に規定する日が前項の条例の施行の日以後である場合には、同項の規定は、適用しない。

附 則（平成１９年条例第１号）抄

（施行期日）

- 1 この条例は、平成１９年４月１日から施行する。

附 則（平成１９年条例第１０号）

- 1 この条例は、建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律（平成１８年法律第９２号）の施行の日（平成１９年６月２０日）から施行する。
- 2 改正後の別表第１の６の項（建築基準法第１８条第２項（同法第８７条第１項において準用する場合を含む。）の規定に基づく通知に対する審査に係る部分に限る。）、同表７の項（同法第１８条第１４項の規定に基づく通知に対する審査に係る部分に限る。）、同表８の項（同法第１４項の規定に基づく通知に対する審査に係る部分に限る。）、同表９の項（同法第１７項の規定に基づく通知に対する審査に係る部分に限る。）、同表１０の項（同法第２２項第１号（同法第８７条の２又は同法第８８条第１項若しくは第２項において準用する場合を含む。）の規定に基づく申請に対する審査に係る部分に限る。）、同表４８の項（同法第８７条の２において準用する同法第１８条第２項の規定に基づく通知に対する審査に係る部分に限る。）、同表４９の項（同法第８７条の２において準用する同法第１８条第１４項の規定に基づく通知に対する審査に係る部分に限る。）、同表５０の項（同法第８８条第１項及び第２項において準用する同法第１８条第２項の規定に基づく通知に対する審査に係る部分に限る。）及び同表５１の項（同法第８８条第１項及び第２項において準用する同法第１８条第１４項の規定に基づく通知に対する審査に係る部分に限る。）の規定は、この条例の施行の日以後にされた通知又は申請に対する審査について適用する。

附 則（平成１９年条例第２０号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成１９年条例第３２号）

この条例は、平成１９年１０月１日から施行する。

附 則（平成２０年条例第１９号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成２０年条例第３０号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成２０年条例第４２号）

この条例は、平成２１年４月１日から施行する。ただし、第５条第１項の改正規定（「第１６条第８項」を「第１５条の９第１項」に改める部分に限る。）は、公布の日から施行する。

附 則（平成２１年条例第１７号）

この条例は、平成２１年６月４日から施行する。ただし、別表第１の５９の項、６０の項、６２の項及び６６の項の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則（平成２１年条例第２６号）

この条例は、土壤汚染対策法の一部を改正する法律（平成２１年法律第２３号）附則第１条ただし書に規定する規定の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。

附 則（平成２２年条例第１４号）

この条例は、平成２２年４月１日から施行する。

附 則（平成２２年条例第１５号）

この条例は、平成２２年４月１日から施行する。

附 則（平成２２年条例第２９号）

この条例は、平成２２年８月１日から施行する。

附 則（平成２２年条例第３７号）

この条例は、平成２２年１０月１日から施行する。

附 則（平成２２年条例第４５号）抄

（施行期日）

- 1 この条例は、平成２３年４月１日から施行する。

附 則（平成２４年条例第６号）

この条例は、平成２４年４月１日から施行する。

附 則（平成２４年条例第９号）

この条例は、平成２４年７月１日から施行する。ただし、第１条の規定は、同年４月１日から施行する。

附 則（平成２４年条例第１３号）抄

- 1 この条例は、平成２４年７月９日から施行する。

附 則（平成２４年条例第３１号）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 改正後の別表第１の９０の項から９４の項までの規定は、この条例の施行の日以後にされた都市の低炭素化の促進に関する法律（平成２４年法律第８４号）第５３条第１項の規定に基づく低炭素建築物新築等計画の認定又は同法第５５条第１項の規定に基づく低炭素建築物新築等計画の変更の認定の申請に対する審査について適用する。

附 則（平成２６年条例第１７号）

この条例は、公布の日から施行する。ただし、別表第１の９０の項の改正規定（「エネルギーの使用の合理化に関する法律」を「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」に改める部分に限る。）は、平成２６年４月１日から施行する。

附 則（平成２６年条例第２３号）

この条例は、平成２６年４月１日から施行する。

附 則（平成２６年条例第３０号）抄
（施行期日）

- １ この条例は、平成２６年１０月１日から施行する。
（構造計算適合性判定に係る手数料に係る経過措置）
- ２ 第１条の規定による改正後の茅ヶ崎市手数料条例別表第１の８２の項、８５の項及び９２の項の規定は、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）以後にされた高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成１８年法律第９１号）第１７条第１項（同法第１８条第２項において準用する場合を含む。）の規定に基づく特定建築物の建築等及び維持保全の計画の認定の申請、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成２０年法律第８７号）第５条第１項から第３項まで（同法第８条第２項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定に基づく長期優良住宅建築等計画の認定の申請又は都市の低炭素化の促進に関する法律（平成２４年法律第８４号）第５３条第１項の規定に基づく低炭素建築物新築等計画の認定の申請若しくは同法第５５条第１項の規定に基づく低炭素建築物新築等計画の変更の認定の申請（以下「計画認定申請」という。）に対する審査について適用し、施行日前にされた計画認定申請に対する審査については、なお従前の例による。

附 則（平成２６年条例第４５号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成２７年条例第６号）抄
（施行期日）

- １ この条例は、平成２７年４月１日から施行する。

附 則（平成２７年条例第１７号）

この条例は、平成２７年５月２９日から施行する。

附 則（平成２７年条例第１８号）
（施行期日）

- １ この条例中第１条並びに次項及び附則第３項の規定は、平成２７年４月１日から、第２条及び附則第４項の規定は、同年６月１日から施行する。
（経過措置）
- ２ 第１条の規定による改正後の別表第１の８１の項の規定は、同条の規定の施行の日以後にされたマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成１４年法律第７８号）第１０５条第１項の規定に基づくマンションの容積率の特例の許可の申請に対する審査について適用する。
- ３ 第１条の規定による改正後の別表第１の８４の項、８６の項、８８の項及び９０の項の規定は、

同条の規定の施行の日以後にされた長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成２０年法律第８７号）第５条第１項から第３項までの規定に基づく長期優良住宅建築等計画の認定の申請及び同法第８条第１項の規定に基づく長期優良住宅建築等計画の変更の認定の申請に対する審査について適用し、同日前にされたこれらの申請に対する審査については、なお従前の例による。

- ４ 第２条の規定による改正後の別表第１の６の項、８３の項、８７の項及び９５の項の規定は、同条の規定の施行の日以後にされた建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第６条第１項（同法第８７条第１項において準用する場合を含む。）の規定に基づく建築物の建築等の確認の申請及び同法第１８条第２項（同法第８７条第１項において準用する場合を含む。）の規定に基づく建築物の建築等の通知、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成１８年法律第９１号）第１７条第４項（同法第１８条第２項において準用する場合を含む。）の規定により建築基準法第６条第１項に規定する建築基準関係規定（以下「建築基準関係規定」という。）の適合の通知の申出があった場合の高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第１７条第１項（同法第１８条第２項において準用する場合を含む。）の規定に基づく特定建築物の建築等及び維持保全の計画の認定の申請、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第６条第２項（同法第８条第２項において準用する場合を含む。）の規定により建築基準関係規定の適合についての審査の申出があった場合の同法第５条第１項から第３項まで（同法第８条第２項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定に基づく長期優良住宅建築等計画の認定の申請並びに都市の低炭素化の促進に関する法律（平成２４年法律第８４号）第５４条第２項（同法第５５条第２項において準用する場合を含む。）の規定により建築基準関係規定の適合についての審査の申出があった場合の同法第５３条第１項の規定に基づく低炭素建築物新築等計画の認定及び同法第５５条第１項の規定に基づく低炭素建築物新築等計画の変更の認定の申請に対する審査について適用し、同日前にされたこれらの申請に対する審査については、なお従前の例による。

附 則（平成２７年条例第４５号）抄

- １ この条例は、平成２８年１月１日から施行する。ただし、第１条の規定は、平成２７年１０月５日から施行する。

附 則（平成２８年条例第２４号）

- １ この条例は、平成２８年４月１日から施行する。
- ２ 改正後の別表第１の８３の項、８４の項、８７の項及び８８の項の規定は、この条例の施行の日以後にされた長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成２０年法律第８７号）第５条第１項から第３項までの規定に基づく長期優良住宅建築等計画の認定の申請及び同法第８条第１項の規定に基づく長期優良住宅建築等計画の変更の認定の申請（以下「計画認定申請」という。）に対する審査について適用し、同日前にされた計画認定申請に対する審査については、なお従前の例による。

附 則

この条例は、平成２９年４月１日から施行する。

別表第1（第2条関係）（抜粋）

手数料を徴収する事務	金額	摘要
79 租税特別措置法第28条の4第3項第5号イ、第63条第3項第5号イ若しくは第68条の6第3項第5号イ又は第31条の2第2項第14号ハ若しくは第62条の3第4項第14号ハの規定に基づく宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであること（以下この項において「優良宅地の造成」という。）についての認定の申請に対する審査	次に掲げる優良宅地の造成の区分に応じ、それぞれ次に定める金額 (1) 造成宅地の面積が0.1ヘクタール未満の優良宅地の造成 86,000円 (2) 造成宅地の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の優良宅地の造成 130,000円 (3) 造成宅地の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満の優良宅地の造成 190,000円 (4) 造成宅地の面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満の優良宅地の造成 260,000円 (5) 造成宅地の面積が1ヘクタール以上3ヘクタール未満の優良宅地の造成 390,000円 (6) 造成宅地の面積が3ヘクタール以上6ヘクタール未満の優良宅地の造成 510,000円 (7) 造成宅地の面積が6ヘクタール以上10ヘクタール未満の優良宅地の造成 660,000円 (8) 造成宅地の面積が10ヘクタール以上の優良宅地の造成 870,000円	
105 都市計画法第29条の規定に基づく開発行為の許可の申請に対する審査	次に掲げる開発行為の区分に応じ、それぞれ次に定める金額 (1) 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為 次に掲げる開発区域の面積の区分に応じ、それぞれ次に定める金額 ア 0.1ヘクタール未満 8,600円 イ 0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満 22,000円 ウ 0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満 43,000円 エ 0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満 86,000円 オ 1ヘクタール以上3ヘクタール未満 130,000円	

カ 3ヘクタール以上6ヘクタール未満 17
0,000円

キ 6ヘクタール以上10ヘクタール未満 2
20,000円

ク 10ヘクタール以上 300,000円

(2) 主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為 次に掲げる開発区域の面積の区分に応じ、それぞれ次に定める金額

ア 0.1ヘクタール未満 13,000円

イ 0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満 30,000円

ウ 0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満 65,000円

エ 0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満 120,000円

オ 1ヘクタール以上3ヘクタール未満 20
0,000円

カ 3ヘクタール以上6ヘクタール未満 27
0,000円

キ 6ヘクタール以上10ヘクタール未満 3
40,000円

ク 10ヘクタール以上 480,000円

(3) (1) 及び(2) に掲げる開発行為以外の開発行為 次に掲げる開発区域の面積の区分に応じ、それぞれ次に定める金額

ア 0.1ヘクタール未満 86,000円

イ 0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満 130,000円

ウ 0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満 190,000円

エ 0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満 260,000円

オ 1ヘクタール以上3ヘクタール未満 39
0,000円

カ 3ヘクタール以上6ヘクタール未満 51
0,000円

キ 6ヘクタール以上10ヘクタール未満 6
60,000円

ク 10ヘクタール以上 870,000円

106 都市計画法第35条の2の規定に基づく開発行為の変更許可の申請に対する審査	次に掲げる変更の区分に応じ、それぞれ次に定める金額を合計した金額。ただし、その金額が870,000円を超えるときは870,000円とする。 (1) 開発行為に関する設計の変更（(2)に掲げる変更を除く。）前項に定める金額の10分の1に相当する金額 (2) 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更 前項に定める金額 (3) (1)及び(2)に掲げる変更以外の変更 10,000円	開発区域の面積は、(2)に掲げる変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積とし、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積とする。
107 都市計画法第41条第2項ただし書(同法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定に基づく建築の許可の申請に対する審査	46,000円	
108 都市計画法第42条第1項ただし書の規定に基づく建築等の許可の申請に対する審査	26,000円	
109 都市計画法第43条の規定に基づく建築等の許可の申請に対する審査	次に掲げる建築等の区分に応じ、それぞれ次に定める金額 (1) 敷地の面積が0.1ヘクタール未満の建築等 6,900円 (2) 敷地の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の建築等 18,000円 (3) 敷地の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満の建築等 39,000円 (4) 敷地の面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満の建築等 69,000円 (5) 敷地の面積が1ヘクタール以上の建築等 97,000円	
110 都市計画法第45条の規定に基づく開発許可を受けた者の地位の承継に係る承認の申請に対する審査	次に掲げる地位の承継に係る開発許可の区分に応じ、それぞれ次に定める金額 (1) 承認の申請をする者が行おうとする開発行為が主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行うもの又は主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの	

	<p>建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール未満の開発許可 1, 700円</p> <p>(2) 承認の申請をする者が行おうとする開発行為が主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発許可 2, 700円</p> <p>(3) (1) 及び(2) に掲げる開発許可以外の開発許可 17, 000円</p>	
111 都市計画法第47条第5項の規定に基づく開発登録簿の写しの交付	1枚につき470円	
112 都市計画法施行法(昭和43年法律第101号)第7条の規定に基づく旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)第10条第1項の規定による事業計画等の変更の認可の申請に対する審査	<p>次に掲げる変更の区分に応じ、それぞれ次に定める金額</p> <p>(1) 設計の変更 次に掲げる施行地区の面積の区分に応じ、それぞれ次に定める金額</p> <p>ア 1ヘクタール以上3ヘクタール未満 3, 000円</p> <p>イ 3ヘクタール以上6ヘクタール未満 5, 000円</p> <p>ウ 6ヘクタール以上10ヘクタール未満 7, 000円</p> <p>エ 10ヘクタール以上 9, 000円</p> <p>(2) 事業計画の変更 ((1) に掲げる変更を除く。)</p> <p>1, 000円</p> <p>(3) 工事施行者の変更 1, 000円</p>	<p>施行地区の面積は、事業計画の変更を伴うときは変更前の施行地区の面積とし、施行地の縮小を伴うときは縮小後の施行地区の面積とする。</p>

備考1 この表中の用語の意義及び字句の意味は、それぞれこの表に規定する法律(これに基づく政令を含む。)若しくは政令又は神奈川県条例(これに基づく規則を含む。)若しくは茅ヶ崎市条例(これに基づく規則を含む。)における用語の意義及び字句の意味によるものとする。

2 この表の中欄に掲げる金額は、当該中欄に特別の計算単位を定めるものについてはその計算単位についての金額とし、その他のものについては、1件についての金額とする。

13. 茅ヶ崎市聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則

平成6年9月30日規則第34号

(趣旨)

第1条 この規則は、行政手続法（平成5年法律第88号。以下「法」という。）第3章第2節及び第3節の規定による聴聞及び弁明の機会の付与に関する手続について、必要な事項を定めるものとする。

2 聴聞及び弁明の機会の付与に関する手続に関しこの規則に規定する事項について、他の法令に特別の定めがある場合は、その定めるところによる。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(聴聞の期日の変更)

第3条 当事者は、行政庁が法第15条第1項の通知（同条第3項の規定による通知を含む。第6条において「聴聞の通知」という。）をした場合において、やむを得ない理由があるときは、行政庁に対し、聴聞の期日の変更を申し出ることができる。

2 行政庁は、前項の申出により、又は職権により、聴聞の期日を変更することができる。

3 行政庁は、前項の規定により聴聞の期日を変更したときは、速やかに、その旨を当事者及び参加人（その時までには法第17条第1項の求めを受諾し、又は同項の許可を受けている者に限る。第10条において同じ。）に通知しなければならない。

(関係人の参加許可等の手続)

第4条 関係人は、法第17条第1項の規定による許可を受けようとするときは、聴聞の期日の7日前までに、当該関係人の氏名、住所及び当該聴聞に係る不利益処分につき利害関係を有することの疎明を記載した書面を主宰者に提出するものとする。

2 主宰者は、前項の規定により書面を提出した関係人が当該聴聞に関する手続に参加することを許可したときは、速やかに、その旨を当該関係人に通知しなければならない。

3 主宰者は、法第17条第1項の規定により関係人の参加を求めるときは、速やかに、その旨を当該参加を求める関係人に対し書面により通知するものとする。

(文書等の閲覧の手続)

第5条 当事者又は当該不利益処分がされた場合に自己の利益を害されることとなる参加人（以下この条及び第12条第3項において「当事者等」という。）は、法第18条第1項前段の規定による資料の閲覧を請求しようとするときは、当該当事者等の氏名、住所及び閲覧をしようとする資料の標目を記載した書面を行政庁に提出するものとする。ただし、聴聞の期日における審理の進行に応じて必要となった資料の閲覧の請求については、口頭ですることができる。

2 行政庁は、閲覧を許可したときは、その場で閲覧させる場合を除き、速やかに、閲覧の日時及び場所を当該当事者等に通知しなければならない。この場合において、行政庁は、聴聞の審理における当事者等の意見陳述の準備を妨げることがないよう配慮するものとする。

3 行政庁は、聴聞の期日における審理の進行に応じて必要となった資料の閲覧の請求があった場合に、当該審理において閲覧させることができないとき（法第18条第1項後段の規定による拒否の場合を除く。）は、閲覧の日時及び場所を指定し、当該当事者等に通知しなければならない。この場合において、主宰者は、法第22条第1項の規定に基づき、当該閲覧の日以後の日を新たな聴聞の期日として定めるものとする。

(主宰者の指名の手続)

第6条 法第19条第1項の規定による主宰者の指名は、聴聞の通知の時までに行うものとする。

2 行政庁は、主宰者が法第19条第2項各号のいずれかに該当するに至ったときは、速やかに、新たに主宰者を指名しなければならない。

(補佐人の出頭許可の手続)

第7条 当事者又は参加人は、法第20条第3項の規定による許可を受けようとするときは、聴聞の期日の4日前までに、補佐人の氏名、住所、当事者又は参加人との関係及び補佐する事項を記載した書面を主宰者に提出するものとする。ただし、法第22条第2項(法第25条後段において準用する場合を含む。)の規定により通知された聴聞の期日に出頭させようとする補佐人であって既に受けた許可に係る事項につき補佐するものについては、この限りでない。

2 主宰者は、補佐人の出頭を許可したときは、速やかに、その旨を当該当事者又は参加人に通知しなければならない。

3 補佐人が行った陳述は、当事者又は参加人が直ちに取消さないときは、当該当事者又は参加人が自ら陳述したものとみなす。

(参考人の意見聴取)

第8条 主宰者は、聴聞に係る事案について専門的知識を有する者その他適当と認める者を参考人として、聴聞の期日に出頭することを求め、意見又は事情を聴くことができる。

(聴聞の期日における陳述の制限及び秩序維持)

第9条 主宰者は、聴聞の期日に出頭した者が当該聴聞に係る事案の範囲を超えて陳述するときその他聴聞の期日における審理の適正な進行を図るためやむを得ないと認めるときは、その者が行う陳述を制限することができる。

2 主宰者は、前項に規定する場合のほか、聴聞の期日における審理の進行を妨害し、又はその秩序を乱す者に対し、退場を命じ、その他聴聞の期日における審理の秩序を維持するため、必要な措置をとることができる。

(聴聞の期日における審理の公開)

第10条 行政庁は、法第20条第6項の規定により聴聞の期日における審理の公開を相当と認めたときは、当該聴聞の期日及び場所を告示するものとする。この場合において、併せて、当事者及び参加人に対し、速やかに、その旨を通知するものとする。

(陳述書の記載事項)

第11条 法第21条第1項の陳述書には、提出する者の氏名、住所、聴聞の件名及び当該聴聞に係る不利益処分の原因となる事実その他当該聴聞に係る事案の内容についての意見を記載するものとする。

(聴聞調書及び報告書の記載事項)

第12条 法第24条第1項の調書(以下「聴聞調書」という。)には、次に掲げる事項(聴聞の期日における審理が行われなかった場合においては、第4号に掲げる事項を除く。)を記載し、主宰者が記名押印しなければならない。

(1) 聴聞の件名

(2) 聴聞の期日及び場所

(3) 主宰者の氏名及び職名

(4) 聴聞の期日に出頭した当事者及び参加人又はこれらの者の代理人若しくは補佐人(以下この項において「聴聞参加者」という。)の氏名及び住所並びに行政庁の職員の氏名及び職名

(5) 聴聞の期日に出頭しなかった聴聞参加者の氏名及び住所並びに当事者及び代理人については出頭しなかったことについての正当な理由の有無

(6) 聴聞参加者及び行政庁の職員の陳述の要旨(提出された陳述書における意見の陳述を含む。)

(7) 証拠書類等が提出されたときは、その標目

(8) その他参考となるべき事項

2 聴聞調書には、書面、図画、写真その他主宰者が適当と認めるものを添付して調書の一部とすることができる。

- 3 法第24条第3項の報告書(次条において「報告書」という。)には、次に掲げる事項を記載し、主宰者が記名押印しなければならない。
- (1) 次号の主張に理由があるかどうかについての意見
 - (2) 不利益処分の原因となる事実に対する当事者等の主張
 - (3) 第1号の意見に至った理由

(聴聞調書及び報告書の閲覧の手続)

- 第13条 当事者又は参加人は、法第24条第4項の規定による聴聞調書又は報告書の閲覧を請求しようとするときは、当該当事者又は参加人の氏名、住所及び閲覧をしようとする聴聞調書又は報告書の件名を記載した書面を、聴聞の終結前にあっては聴聞の主宰者に、聴聞の終結後にあっては行政庁に提出するものとする。
- 2 主宰者又は行政庁は、閲覧を許可したときは、その場で閲覧させる場合を除き、速やかに、閲覧の日時及び場所を当該当事者又は参加人に通知しなければならない。

(口頭による弁明の録取)

- 第14条 行政庁は、法第29条第1項の規定により口頭による弁明を認めたときは、当該行政庁の職員のうちから弁明を録取する者(以下この条において「弁明録取者」という。)を指名しなければならない。
- 2 弁明録取者は、弁明の日時の冒頭において、予定される不利益処分の内容及び根拠となる法令の条項並びにその原因となる事実を弁明の日時に出席した弁明者に説明しなければならない。
- 3 弁明録取者は、口頭による弁明を録取したときは、次に掲げる事項を記載した調書を作成し、これを弁明者に確認したうえ、弁明者に記名押印を求めなければならない。この場合において、弁明者が記名押印を拒否したときは、弁明録取者はその旨を記載しておかななければならない。
- (1) 弁明の件名
 - (2) 弁明の日時及び場所
 - (3) 弁明録取者の氏名及び職名
 - (4) 弁明者の氏名及び住所
 - (5) 弁明者の弁明の要旨
- 4 第12条第2項の規定は、前項の調書について準用する。この場合において、同項中「主宰者」とあるのは「弁明録取者」と読み替えるものとする。

(弁明書が提出されない場合等の措置)

- 第15条 行政庁は、弁明者が弁明書の提出期限までに弁明書を提出しない場合又は弁明の日時に出席しない場合は、改めて弁明の機会の付与を行うことを要しない。

(準用規定)

- 第16条 この規則(第1条第1項を除く。)の規定は、茅ヶ崎市行政手続条例(平成9年茅ヶ崎市条例第2号)第3章第2節及び第3節の規定による聴聞及び弁明の機会の付与に関する手続について準用する。この場合において、次の表の左欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、同表の右欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第2条	法	茅ヶ崎市行政手続条例(以下「条例」という。)
第3条第1項	法第15条第1項	条例第14条第1項
第3条第3項	法第17条第1項	条例第16条第1項
第4条第1項	法第17条第1項	条例第16条第1項
第4条第3項	法第17条第1項	条例第16条第1項
第5条第1項	法第18条第1項前段	条例第17条第1項前段

第5条第3項	法第18条第1項後段	条例第17条第1項後段
	法第22条第1項	条例第21条第1項
第6条第1項	法第19条第1項	条例第18条第1項
第6条第2項	法第19条第2項	条例第18条第2項
第7条第1項	法第20条第3項	条例第19条第3項
	法第22条第2項	条例第21条第2項
	法第25条後段	条例第24条後段
第10条	法第20条第6項	条例第19条第6項
第11条	法第21条第1項	条例第20条第1項
第12条第1項	法第24条第1項	条例第23条第1項
第12条第3項	法第24条第3項	条例第23条第3項
第13条第1項	法第24条第4項	条例第23条第4項
第14条第1項	法第29条第1項	条例第26条第1項

附 則

この規則は、平成6年10月1日から施行する。

附 則(平成9年規則第25号)

この規則は、平成9年10月1日から施行する。

附 則(平成12年規則第32号)

この規則は、公布の日から施行する。

14. 茅ヶ崎市開発許可等の標準処理期間に関する基準

(趣旨)

この基準は、行政手続法（平成5年法律第88号）第6条の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定により許可申請及び承認申請（以下「申請」という。）に対する処分をするまでに通常要すべき標準的な期間（以下「標準処理期間」という。）に関し必要な事項を定める。

(標準処理期間)

申請に対する処分は、別紙に掲げる許可等事務ごとの標準処理期間の欄に掲げる期間の範囲内で処理しなければならない。

(期間の算定方法)

前条に規定する期間の算定は、当該申請に対する処分をするまでに要する期間をいい、開発審査課において申請を受けた日の翌日から起算して、当該申請に係る処分に関する文書を交付できる日までの期間とする。

- 2 前項の算定においては、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日並びに12月29日から翌年の1月3日までの日（前記に掲げる日を除く。）は算入しないものとする。

(例外規定)

第2条の規定にかかわらず、開発審査会の議を経なければならないもの及び申請書の不備等の理由により補正するために必要とする期間又は決裁者（茅ヶ崎市事務決裁規程（昭和35年訓令第1号）に規定する決裁区分による。）が特に第2条に規定する期間の範囲内で処理することができないと認められるものは、同条の規定にかかわらず、当該期間を超えて処理することができる。

(通知)

前条の規定に基づき標準処理期間を超えて処理する場合においては、その旨及びその理由を申請者に通知しなければならない。

附 則

この基準は、平成6年10月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成15年4月1日から施行する

別紙

認 可 等 事 務	根 拠 法 令	標準処理 期 間
開発行為の許可	法第29条	4 5
開発行為変更の許可	同法第35条の2第1項	3 0
建築制限等	同法37条第1項第1号	1 4
定められた建ぺい率等の制限を 超える建築物の許可	同法第41条第2項	2 1
開発許可を受けた土地における 建築等の制限	同法第42条第1項	2 1
開発許可を受けた土地以外の土地 における建築等の制限	同法第43条第1項	4 5
許可に基づく地位の継承の承認	同法第45条	1 4

15. 都市計画法第34条の2第1項及び第43条第3項に基づく国の機関等との協議に係る取扱指針

1 都市計画法（以下「法」という。）第34条の2第1項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）及び第43条第3項に基づく国の機関等との協議に係る取扱いについては、関係法令等に定めるところによるほか、この指針によるものとする。

2 法第34条の2第1項の規定による協議及び法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の規定による協議について

(1) 協議の申出

ア 法第34条の2第1項の規定による協議をしようとする者から開発行為協議申出書（様式1）、法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の規定による協議をしようとする者から開発行為変更協議申出書（様式2）の提出を求めるものとする。

イ 各申出書及び(2)の添付書類の提出部数は、それぞれ正本1部及び副本2部とする。

(2) 添付書類

(1)の開発行為協議申出書には、法第30条第2項及び茅ヶ崎市開発行為取扱規則（以下「規則」という。）第2条に規定する図書を、開発行為変更協議申出書には当該図書のうち当該変更に伴いその内容が変更されるものの添付を求めるものとする。

(3) 協議内容

ア 協議は、法第33条及び第34条の基準にかんがみて行うものとする。

イ 法第34条第14号に該当する開発行為に関しては、茅ヶ崎市開発審査会の議を経るものとする。

(4) 協議の成立

協議内容が適当と認められたときは、申出者に対して開発行為同意書（様式3）又は開発行為変更同意書（様式4）を交付するものとする。

3 法第43条第3項の規定による協議について

(1) 協議の申出

ア 協議をしようとする者から、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議申出書（様式5）の提出を求めるものとする。

イ 申出書及び(2)の添付書類の提出部数は、それぞれ正本1部及び副本2部とする。

(2) 添付書類

(1)の協議申出書には、規則第18条に規定する図書の添付を求めるものとする。

(3) 協議内容

ア 協議は、都市計画法施行令（以下「政令」という。）第36条の基準にかんがみて行うものとする。

イ 政令第36条第1項第3号ホに該当する建築行為に関しては、茅ヶ崎市開発審査会の議を経るものとする。

(4) 協議の成立

協議内容が適当と認められたときは、申出者に対して建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議同意書（様式6）を交付するものとする。

4 その他

2及び3の協議に関し、この取扱指針に定めのない事項については、茅ヶ崎市長が申出者と協議の上、決定するものとする。

附 則

この取扱指針は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

この取扱指針は、平成24年9月1日から施行する。

第 1 1 章

様 式

1. 都市計画法施行規則で定める様式

別記様式第二	開発許可申請書
別記様式第三	資金計画（その1）、資金計画（その2）
別記様式第四	工事完了届出書
別記様式第五	公共施設工事完了届出書
別記様式第八	開発行為に関する工事の廃止の届出書
別記様式第九	建築物の新築、改築若しくは用途の変更 又は第一種特定工作物の新設許可申請書

開発行為許可申請書

都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。		※手数料欄
<div style="text-align: right;">年 月 日</div> <div style="text-align: center;">殿</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 許可申請者 住所 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> 氏名 ⑩ </div>		
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	
	9 その他必要な事項	
※ 受付番号	年 月 日	第 号
※ 許可に付した条件		
※ 許可番号	年 月 日	茅ヶ崎市指令 第 号

- 備考 1 許可申請者又は工事施行者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 許可申請者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。
- 3 ※印のある欄は記載しないこと。
- 4 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 5 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

資金計画書（その１）

１ 収支計画

（単位：千円）

科 目		金 額
収 入	処 分 収 入	
	宅 地 処 分 収 入	
	補 助 負 担 金	
	自 己 資 金	
	借 入 金	
	計	
支 出	用 地 費	
	工 事 費	
	整 地 工 事 費	
	道 路 工 事 費	
	排 水 施 設 工 事 費	
	給 水 施 設 工 事 費	
	附 帯 工 事 費	
	事 務 費	
	借 入 金 利 息	
	借 入 償 還 金	
	計	

備考 この欄の内に書ききれない時は、別紙に書いて添えること。

資金計画書（その2）

2 年度別資金計画

（単位：千円）

科 目		年 度	年度	年度	年度	計
支 出	事 業 費					
	用 地 費					
	工 事 費					
	附 帯 工 事 費					
	事 務 費					
	借 入 金 利 息					
	借 入 償 還 金					
	計					
収 入	自 己 資 金					
	借 入 金					
	処 分 収 入					
	宅 地 処 分 収 入					
	補 助 負 担 金					
	計					
借 入 金 の 借 入 先						

備考 この欄の内に書ききれない時は、別紙に書いて添えること。

工事完了届出書

年 月 日

殿

届出者 住所

氏名 印

都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 年 月 日茅ヶ崎市指令第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

1 工事完了年月日 年 月 日

2 工事を完了した開発区域又は
工区に含まれる地域の名称

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

- 備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。
- 3 ※印のある欄は記載しないこと。

公共施設工事完了届出書

年 月 日

殿

届出者 住所

氏名 (印)

都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事（許可番号 年 月 日茅ヶ崎市指令第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した公共施設が
存する開発区域又は工区に
含まれる地域の名称

3 工事を完了した公共施設

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

- 備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。
- 3 ※印のある欄は記載しないこと。

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

殿

届出者 住所

氏名

印

都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 年 月 日茅ヶ崎市指令第 号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

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

備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

**建築物の新築、改築若しくは用途の変更
又は第一種特定工作物の新設許可申請書**

<p>都市計画法第43条第1項の規定により、 <div style="display: inline-block; text-align: center; margin: 0 10px;"> (<div style="text-align: center;"> 建築物 第一種特 定工作物 </div>) </div> の <div style="display: inline-block; text-align: center; margin: 0 10px;"> (<div style="text-align: center;"> 新築 改築 用途の変更 新設 </div>) </div> の 許可を申請します。 </p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">年 月 日</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">殿</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">許可申請者 住所</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">氏名 (印)</p>	※手数料欄
1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	
5 その他必要な事項	
※ 受付番号	年 月 日 第 号
※ 許可に付した条件	
※ 許可番号	年 月 日茅ヶ崎市指令第 号

- 備考 1 許可申請者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 許可申請者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。
- 3 ※印のある欄は記載しないこと。
- 4 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

2. 茅ヶ崎市開発行為等取扱規則で定める様式

第1号様式（第2条関係）	．．．．．	設計概要書
第2号様式（第2条、第20条関係）	．．．	申請者の資力及び信用に関する申告書
第3号様式（第2条関係）	．．．．．	工事施行者の能力に関する申告書
第4号様式（第3条関係）	．．．．．	設計説明書
第5号様式（第3条関係）	．．．．．	従前の公共施設一覧表
第6号様式（第3条関係）	．．．．．	新設する公共施設一覧表
第7号様式（第3条関係）	．．．．．	付替えに係る公共施設一覧表
第8号様式（第4条関係）	．．．．．	開発行為の施行等の同意書
第9号様式（第4条関係）	．．．．．	開発区域権利者一覧表
第10号様式（第5条関係）	．．．．．	設計者の資格に関する申告書
第11号様式（第6条関係）	．．．．．	都市計画法第34条第13号の規定による届出書
第12号様式（第7条関係）	．．．．．	開発行為変更許可申請書
第13号様式（第8条関係）	．．．．．	開発行為変更届出書
第14号様式（第9条関係）	．．．．．	軽微な修正届出書
第15号様式（第10条関係）	．．．．	工事着手届
第16号様式（第14条関係）	．．．．	建築制限解除承認申請書
第17号様式（第14条関係）	．．．．	概要説明書
第18号様式（第16条関係）	．．．．	建築物特例許可申請書
第19号様式（第16条関係）	．．．．	建築物（等）概要書
第20号様式（第17条関係）	．．．．	予定建築物等以外の建築等許可申請書
第21号様式（第19条関係）	．．．．	地位承継届
第22号様式（第20条関係）	．．．．	開発許可承継承認申請書
第23号様式（第21条関係）	．．．．	開発登録簿
第24号様式（第22条関係）	．．．．	身分証明書
第25号様式（第23条関係）	．．．．	開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書
第26号様式（第24条関係）	．．．．	取下届
第27号様式（第25条関係）	．．．．	都市計画法による開発許可済の標識
第28号様式（第25条関係）	．．．．	都市計画法による建築許可済の標識

設計概要書

設計の方針									
工 区 計 画		工区の名称		工区面積		着手予定年月日		完了予定年月日	
				m ²		年 月 日		年 月 日	
開土 発地 区 の 域 内 現 況 の 況 別 要	区域 区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域		地域 地区	用 途 地 域		その他の地域地区		
		<input type="checkbox"/> 市街化調整区域							
	地の 目概 別要			宅 地	農 地	山 林	公共施設用地	その他	合 計
		面 積		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
		比 率		%	%	%	%	%	100
土地 利用 計 画			宅地等用地	公 共 施 設 用 地			その他 の用地	合 計	
			道路用地	排水施設用地	その他の用地	小 計			
	面 積		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
比 率		%	%	%	%	%	%	100	
公 共 施 設 一 覧 表									
従前又は 新設の別	公共施設 の名称	新旧対照 図に付し た番号	廃止、付 替え、拡 幅等の別	概 要			管 理 者 の 名 称	所 有 者 の 名 称	摘 要
				幅 員 (管径)	延 長	面 積			
				m	m	m ²			

備考 1 設計の方針の欄には、当該開発行為の目的、開発計画の設計に関して特に留意したこと等を記入してください。

2 公共施設の所有者と管理者が異なる場合は、摘要の欄に所有者の名称を記入してください。

3 概要の欄の道路の幅員については有効幅員を、道路の面積については道路敷の面積を記入してください。

申請者の資力及び信用に関する申告書

年 月 日

(あて先) 茅ヶ崎市長

住所又は所在地

申請者 氏名

印

電話番号

都市計画法第33条第1項第12号に規定する必要な資力及び信用について、次のとおり申告します。

設 立 年 月 日	年 月 日	資 本 金	千 円			
法 令 に よ る 登 録 等						
従 業 員 数	人（うち土木建築関係技術者 人）					
前 年 度 事 業 量	千 円	資 産 総 額	千 円			
前年度又は前年の 納 税 額	法人税又は所得税 千 円	事業税	千 円			
主たる取引金融機関						
工事監理者の住所及び氏名						
役 員 略 歴	職 名	氏 名	年 齢 歳	在社年数 年	資格、免許、学歴その他	
宅 地 造 成 経 歴	工事の名称	工事施行者	工事施行場所	面 積 ㎡	許認可の年月日及び番号 年 月 日 第 号	着工及び完了の年月 年 月 着工 年 月 完了
					年 月 日 第 号	年 月 着工 年 月 完了
					年 月 日 第 号	年 月 着工 年 月 完了
					年 月 日 第 号	年 月 着工 年 月 完了
					年 月 日 第 号	年 月 着工 年 月 完了
					年 月 日 第 号	年 月 着工 年 月 完了

- 備考 1 法令による登録等の欄には、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）による宅地建物取引業者の免許、建築士法（昭和25年法律第202号）による建築士事務所の登録、建設業法（昭和24年法律第100号）による建設業者の許可等について記入してください。
- 2 次に掲げる書類を添付してください。
- (1) 前年度に係る法人税及び事業税の納税証明書又は前年に係る所得税の納税証明書
- (2) 法人の登記事項証明書（個人の場合は、履歴書又は住民票の写し）
- (3) 財務諸表（直前の事業年度のもの）
- 3 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

工事施行者の能力に関する申告書

年 月 日

（あて先）茅ヶ崎市長

住所又は所在地

申請者 氏名

①

電話番号

住所又は所在地

工事施行者 氏名

②

電話番号

都市計画法第33条第1項第13号に規定する必要な能力について、次のとおり申告します。

設 立 年 月 日	年 月 日	資 本 金	千 円			
法 令 に よ る 登 録 等						
従 業 員 数	事 務 人	技 術 人	労 務 人			
前 年 度 又 は 前 年 納 税 額	法人税又は所得税	千 円	事業税			
主たる取引金融機関						
建設業法第26条による主任技術者の住所及び氏名						
技術者略歴	職 名	氏 名	年 齢 歳			
宅 地 造 成 工 事 等 施 行 経 歴	注文主の氏名	元請又は下請の別	工事施行場所	面 積 m ²	許 認 可 年 月 日	完 了 年 月
					年 月 日	年 月
					年 月 日	年 月
					年 月 日	年 月
					年 月 日	年 月

- 備考
- 1 法令による登録等の欄には、建設業法による建設業者の許可、建築士法による建築士事務所の登録等について記入してください。
 - 2 次に掲げる書類を添付してください。
 - (1) 前年度に係る法人税及び事業税の納税証明書又は前年に係る所得税の納税証明書
 - (2) 法人の登記事項証明書（個人の場合は、履歴書又は住民票の写し）
 - (3) 事業経歴書
 - 3 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

設 計 説 明 書

設計の方針										
工区計画	工 区 の 名 称		工 区 面 積		着手予定年月日			完了予定年月日		
			m ²							
開土 発地区 の域 内現 の況	区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域		地域地区	用 途 地 域			その他の地域地区		
		<input type="checkbox"/> 市街化調整区域								
	地の 目概 別要			宅 地	農 地	山 林	公共施設用地	その他	計	
		面 積		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
		比 率		%	%	%	%	%	100 %	
土地 利用 計			宅 地 等 用 地	公共施設用地	公益的施設用地	その他の用地		計		
	面 積		m ²	m ²	m ²	m ²		m ²		
	比 率		%	%	%	%		100 %		
街区 の設 定計 画	街 区 数		街区	最大街区面積		m ²	街区最長辺長		m	
	最 大 区 画 面 積		m ²	最小区画面積		m ²	平均区画面積		m ²	
	予定建築物等の用途						そ の 他		計	
	区 画 数 (戸 数)									
公 共 施 設 用地の内訳			道 路 用 地	公 園 用 地	排水施設用地	その他の用地		計		
	面 積		m ²	m ²	m ²	m ²		m ²		
	開発区域の面積 に対する比率		%	%	%	%		%		
公益的施設 用地の内訳	名 称						その他の用地		計	
	面 積		m ²	m ²	m ²	m ²		m ²		
	開発区域の面積 に対する比率		%	%	%	%		%		

- 備考 1 設計の方針の欄には、当該開発行為の目的、開発計画の設計に関して特に留意したこと等を記入してください。
- 2 区画数欄には、予定建築物の用途が住宅の場合は、住宅の戸数を括弧書で記入してください。
- 3 公益的施設用地の内訳の欄には、小学校、保育所、診療所、日用品の店舗等を記入してください。

従前の公共施設一覧表

						従前の公共施設の有無		有無				
従 施	前 設	の 公 名	共 称	新旧対照 図に付し た番 号	廃止、付 替え、拡 幅等の別	概 要			管理者の 名 称	所 有 者 の 名 称	摘 要	
						幅 員 (管径)	延	長 面 積				
						m		m	m ²			

- 備考 1 従前の公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記入してください。
- 2 同一物件に権利者が2人以上ある場合は、摘要の欄にその旨を記入してください。

新設する公共施設一覧表

					新設する公共施設の有無		有 無
新設する公共施設の名称	新旧対照図に付した番号	概 要			管理者となるべき者の名称	所有者となるべき者の名称	摘 要
		幅 員 (管径)	延 長	面 積			
		m	m	m ²			

備考	<p>1 新設する公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記入してください。</p> <p>2 概要の欄の道路の幅員については有効幅員を、道路の面積については道路敷の面積を記入してください。</p> <p>3 同一物件に権利者が2人以上ある場合は、摘要の欄にその旨を記入してください。</p> <p>4 拡張の場合は、従前の公共施設の番号、幅員等を摘要の欄に記入してください。</p>
----	---

付替えに係る公共施設一覧表

従前の公共施設			付替えに係る公共施設		付替え後に従前の施設に おける公共施設の 用途	付替えに係る公共施設の有無	有 無
名 称	新旧対照 図に付し た 番 号	土地所有者 の 名 称	名 称	新旧対照 図に付し た 番 号			摘 要

備考 1 都市計画法第40条第1項の規定により公共施設の付替えをする場合に記入してください。
 2 付替えに係る公共施設の欄には、従前の公共施設に対応する新設の公共施設の名称及び番号を記入してください。

--	--	--	--	--

備考	<p>1 物件の種類欄には、土地、建物等の種別を記入してください。</p> <p>2 権利の種別欄には、所有権、抵当権等の別を記入してください。</p> <p>3 同意の有無の欄には、その旨を記入し、協議中の場合はその経過を示す説明書を添えてください。</p> <p>4 同一物件に権利者が2人以上ある場合は、摘要の欄にその旨を記入してください。</p>
----	---

設計者の資格に関する申告書

年 月 日								
（あて先）茅ヶ崎市長								
住所								
設計者 氏名					(印)			
年 月 日 生								
電話番号								
都市計画法第31条に規定する設計者の資格について、次のとおり申告します。								
建 築 よ る 法 資 格	資 格 内 容			取 得 年 月 日		登録又は合格の番号		
	<input type="checkbox"/> 1級建築士 <input type="checkbox"/> 技術士（ 部門） <input type="checkbox"/> その他（ ）			年 月 日				
	学 校 の 名 称		学 部 及 び 学 科		所 在 地		修 業 年 限	
歴								
実 務 経 歴	勤 務 先		所 在 地		職 名		在職期間（合計年月）	
							年 月 から 年 月 まで	
							年 月 から 年 月 まで	
							年 月 から 年 月 まで	
設 計 経 歴	事 業 主 体		工 事 施 行 者		工 事 施 行 場 所		面 積	
							m ²	
							第 年 月 日	
							第 年 月 日	
							第 年 月 日	
						第 年 月 日		
						第 年 月 日		
都市計画法施行規則第19条の該当資格					<input type="checkbox"/> 第1号 <input type="checkbox"/> 第2号		イ ロ ハ ニ ホ ヘ ト チ	

- 備考 1 学歴の欄には、設計者の資格に関係のある学歴を記入してください。
- 2 実務経歴及び設計経歴の欄には、宅地開発に関する経歴のみを記入してください。
- 3 都市計画法施行規則第19条に規定する資格を有することを証する書類を添えてください。
- 4 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

都市計画法第34条第13号の規定による届出書

年

月

日

(あて先) 茅ヶ崎市長

住所又は所在地

届出者 氏名

(印)

電話番号

都市計画法第34条第13号の規定により、次のとおり土地（土地の利用に関する所有権以外）の権利について届け出ます。

職業（法人の場合は、業務内容）

土地

所在及び地番

茅ヶ崎市

地目

農地転用の許可（届出）
の年月日及び番号

年 月 日 第 号

地積

m²

権利を有する目的

権利の種類
及び内容

所有権 所有権以外の権利（ ）

摘要

受付印

備考 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

開発行為変更許可申請書

		年	月	日
(あて先) 茅ヶ崎市長				
住所又は所在地				
申請者 氏名				印
電話番号				
都市計画法第35条の2第1項の規定により、次のとおり開発行為の変更の許可を申請します。				
開発行為の変更の概要	開発区域に含まれる地域の名称	茅ヶ崎市		
	開発区域の面積	㎡		
	予定建築物等の用途			
	工事施行者の住所及び氏名			
	自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの又はその他のものの別			
	都市計画法第35条の2第4項において準用する同法第34条の該当号及び該当する理由			
その他必要な事項				
開発許可の年月日及び番号		年	月	日 茅ヶ崎市指令第 号
変更の理由				
※ 手数料欄			受付印	

備考 1 ※印の欄には、記入しないでください。

2 都市計画法第35条の2第4項において準用する同法第34条の該当号及び該当する理由の欄には、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記入してください。

3 その他必要な事項の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法（昭和27年法律第229号）その他の法令による許可、認可等を必要とする場合には、その状況の状況を記入してください。

4 開発行為の変更の概要（その他必要な事項を除く。）の欄については、変更前及び変更後の内容がわかるように対照させて記入してください。

5 添付図書は、茅ヶ崎市開発行為等取扱規則第7条第2項各号に掲げる図書です。

6 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

開発行為変更届出書

年 月 日

(あて先) 茅ヶ崎市長

住所又は所在地

届出者 氏名

印

電話番号

都市計画法第 35 条の 2 第 3 項の規定により、次のとおり開発行為の許可事項の軽微な変更をしたいので、届け出ます。

開 発 許 可 の 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日 茅ヶ崎市指令第 号
-------------------------	-----------------

開発区域に含まれる地域の名称	茅ヶ崎市
----------------	------

変 更 に 係 る 事 項	
---------------	--

変 更 の 理 由	
-----------	--

摘要	受付印
----	-----

備考 1 変更に係る事項については、変更前及び変更後の内容がわかるように対照させて記入してください。

2 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

軽微な修正届出書

		年		月		日	
(あて先) 茅ヶ崎市長							
住所又は所在地							
申請者 氏名						⑩	
電話番号							
次のとおり軽微な修正をしたいので、届け出ます。							
開 年	発 月	許 日	可 及	の び	番 号	年 月 日 茅ヶ崎市指令第 号	
開 れ	発 る	区 地	域 域	に の	含 名	茅ヶ崎市	
修 正 の 理 由							
修 正 の 内 容						新	
						旧	
摘要						受付印	

- 備考 1 修正の内容が対照できる図面を添付してください。
2 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

工 事 着 手 届

		年	月	日
(あて先) 茅ヶ崎市長				
住所又は所在地				
届出者 氏名				⑨
電話番号				
次のとおり開発行為に関する工事に着手したので、届け出ます。				
開 発 許 可 の 年 月 日 及 び 番 号		年 月 日 茅ヶ崎市指令第 号		
開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称		茅ヶ崎市		
工 事 着 手 年 月 日		年 月 日		
工 事 施 行 者	住 所	電話番号		
	氏 名			
工 事 監 理 者	住 所	電話番号		
	氏 名			
	連絡場所	電話番号		
	資格、免許等			
摘要		受付印		

備考 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

建築制限解除承認申請書

		年	月	日
(あて先) 茅ヶ崎市長				
住所又は所在地				
申請者 氏名				⑩
電話番号				
都市計画法第37条第1号の規定に基づく建築制限解除の承認を申請します。				
開発許可の年月日及び番号	年 月 日 茅ヶ崎市指令第 号			
開発区域に含まれる 地域の名 称	茅ヶ崎市			
開発区域の面積	㎡			
工事完了予定年月日	年 月 日			
申請する理由				
公共施設等の工事の現況				
申請区域の所在及び地番	茅ヶ崎市			
申請区域の面積	㎡			
建築物の棟数、戸数等	棟	受付印		
	階			
	戸			

備考 1 添付図書は、茅ヶ崎市開発行為等取扱規則第14条各号に掲げる図書です。
 2 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

概 要 説 明 書

<div style="text-align: center;">住所又は所在地</div> <div style="text-align: center;">建築主</div> <div style="text-align: center;">氏名</div> <div style="text-align: right;">印</div>					
開発行為に関する 工事が完了する以 前に建築行為を 行 う 理 由					
使 用 開 始 予 定 年 月 日	年 月 日				
申 請 区 域 の 所 在 及 び 地 番	茅ヶ崎市				
主 要 用 途		構 造			
敷 地 面 積	m ²	建 ぺ い 率	%		
建 築 面 積	m ²				
延 べ 面 積	m ²	最高の高さ	m		
建築物棟別概要（一つの敷地に2棟以上建築する場合のみ記入してください。）					
棟 番 号	用 途	構 造	建築面積	延べ面積	最高の高さ
			m ²	m ²	m

- 備考 1 この用紙は区画ごとに別紙としてください。
- 2 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

建築物特例許可申請書

年 月 日

（あて先）茅ヶ崎市長

住所又は所在地

申請者 氏名

①

電話番号

都市計画法第 4 1 条第 2 項ただし書（同法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の規定により、次のとおり建築物の許可を申請します。

開発許可の年月日及び番号	年 月 日	第 号
定められた制限の内容		
建築物の用途		
土地の所在及び地番	茅ヶ崎市	
許可を受ける具体的内容		
申請の内容		
※ 手数料欄	受付印	

- 備考 1 ※印のある欄には、記載しないでください。
 2 添付図書は、茅ヶ崎市開発行為等取扱規則第 16 条各号に掲げる図書です。
 3 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

建築物（等）概要書

主 要 用 途		敷地面積との比	建ぺい率	%			
			容 積 率	%			
	建築面積（築造面積）	延 べ 面 積	敷 地 面 積				
申 請 部 分	m ²	m ²					
申請以外の部分							
合 計			m ²				
建築物（等）の棟別の概要							
棟番号	用 途	工事種別	構 造	階 数	建築面積	延べ面積	最高の高さ
					m ²	m ²	m
備 考							

予定建築物等以外の建築等許可申請書

		年	月	日
(あて先) 茅ヶ崎市長				
住所又は所在地				
申請者 氏名				①
電話番号				
都市計画法第42条第1項ただし書の規定により、次のとおり予定建築物等以外の建築物・特定工作物の新築・改築・用途の変更・新設の許可を申請します。				
開発許可の年月日及び番号	年	月	日	第 号
予定建築物の用途				
土地の所在及び地番	茅ヶ崎市			
新築、改築若しくは用途の変更又は新設後の建築物等の用途				
都市計画法第34条（同法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の該当する号及び理由				
新築、改築若しくは用途の変更又は新設の理由				
※ 手数料欄			受付印	

- 備考
- ※印のある欄には、記載しないでください。
 - 添付図書は、茅ヶ崎市開発行為等取扱規則第16条各号に掲げる図書です。
 - 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

地 位 承 継 届

年 月 日

（あて先）茅ヶ崎市長

住所又は所在地

承継人 氏名

印

電話番号

都市計画法第 4 4 条の規定により、次のとおり開発（建築）許可に基づく地位を承継したので、届け出ます。

開 発 （ 建 築 ） 許 可 の 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日 茅ヶ崎市指令第 号
被承継人の住所及び氏名	
承 継 の 原 因	
承 継 年 月 日	年 月 日
摘要	受付印

備考 1 承継の原因が相続の場合は承継者の戸籍の全部事項証明等を、合併の場合は合併後の法人の登記事項証明書を添付してください。
2 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

開発許可承継承認申請書

年 月 日	
(あて先) 茅ヶ崎市長	
住所又は所在地	
申請者 氏名	(印)
電話番号	
都市計画法第 4 5 条の規定により開発許可に基づく地位の承継の承認を申請します。	
開 発 許 可 の 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日 茅ヶ崎市指令第 号
開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称	茅ヶ崎市
被承継人の住所及び氏名	
自己の居住、自己の 業務の用に供するもの 又はその他のものの別	
工事を施行する権原 の 取 得 年 月 日	年 月 日
工事着手予定年月日	年 月 日
工事完了予定年月日	年 月 日
工 事 の 現 況	
※ 手数料欄	受付印

- 備考 1 ※印のある欄には、記載しないでください。
- 2 添付図書は、茅ヶ崎市開発行為等取扱規則第 2 0 条各号に掲げる図書です。
- 3 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

開 発 登 録 簿

（調書）

No

開 発 許 可	許 可 番 号	第 号		許 可 を 受 け た 者	住 所			
	許 可 年 月 日	年	月		日	氏 名		
承 継	承 認 番 号	第 号		承 継 人	住 所			
	承 認 年 月 日	年	月		日	氏 名		
当 初 許 可	開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称	茅ヶ崎市						
	開 発 区 域 の 総 面 積			m ²	工 区 面 積			
	工 区 数			工 区				
	予 定 建 築 物 の 用 途					区 域 区 分 及 び 地 域 地 区		
	都 市 計 画 法 第 4 1 条 の 規 定 に よ る 制 限 の 内 容							
	工 事 施 行 者	住 所				氏 名		
変 更 の 許 可	変 更 の 許 可 番 号		変 更 の 許 可 年 月 日		変 更 の 内 容			
変 更 の 届 出	変 更 の 届 出 年 月 日				届 出 の 内 容			
工 事 完 了 検 査 備 考	工 区 名	検 査 済 証 番 号	検 査 済 証 交 付 年 月 日	工 事 完 了 公 告 番 号 ・ 年 月 日	摘 要（公共施設 のみの場合は、 そ の 名 称）			
		第 号	年 月 日	第 号 年 月 日				
考								

備考 都市計画法第 4 1 条第 2 項ただし書（同法第 3 5 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）若しくは第 4 2 条第 1 項ただし書の規定による許可又は同条第 2 項の規定による協議を行った場合には、許可年月日、許可番号等を備考欄に記入してください。

第 2 4 号様式（第 2 2 条関係）

（表）

第	号
身 分 証 明 書	
所 属	
職	
氏 名	
年 月 日生	
上記の者は、都市計画法第 8 2 条第 1 項の規定により、立入検査をすることができる者であることを証明する。	
年 月 日	
茅 ヶ 崎 市 長 <input type="checkbox"/> 印	

（裏）

都 市 計 画 法 （抜粋）
（立入検査）
第 8 2 条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長又はその命じた者若しくは委任した者は、 前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地 若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することが できる。
2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しな ければならない。
3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。
4 第 1 項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならな い。

縦 6 0 ミリメートル 横 8 5 ミリメートル

開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書

年 月 日

（あて先）茅ヶ崎市長

住所又は所在地

申請者 氏名

印

電話番号

次のことについて、都市計画法の規定に適合している旨の証明書の交付を申請します。

建築物等に関する事項	土地の所在及び地番	茅ヶ崎市				
	区 域 区 分	<input type="checkbox"/> 市街化区域		地域地区		
		<input type="checkbox"/> 市街化調整区域				
	開 発 許 可 等 の 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日		茅ヶ崎市指令第 号		
	都市計画法第41条 による制限の内容					
	建 築（建設）計画 の 概 要	開 発 行 為	有	無	開発区域の面積	m ²
		用 途			敷 地 面 積	m ²
工 事 の 種 別			建 築 面 積 （ 築 造 面 積 ）	m ²		
摘要				受付印		

備考 1 添付図書は、茅ヶ崎市開発行為等取扱規則第23条各号に掲げる図書です。
2 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

取 下 届

年 月 日	
(あて先) 茅ヶ崎市長	
住所又は所在地	
申請者 氏名	印
電話番号	
都市計画法	に係る許可申請書について取り下げます。
許可を受けようとした地域の名称	茅ヶ崎市
区域の面積	m ²
申請年月日	年 月 日
(取下げ理由)	
摘要	受付印

備考 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

都市計画法による開発許可済の標識	
許可の年月日及び番号	年 月 日 茅ヶ崎市指令第 号
許可した者	
許可を受けた者の住所及び氏名	電 話
工事施行者の住所及び氏名	電 話
開発区域に含まれる地域の名称	茅ヶ崎市
予定建築物の用途	
工事監理者の氏名	
工事予定期間	年 月 日 から 年 月 日まで
検査済証交付年月日及び検査済証番号	年 月 日 第 号
備考 この開発行為について、詳細な内容を知りたい方は、茅ヶ崎市都市部開発審査課に備えてある開発登録簿を御覧ください。	

縦 60センチメートル以上 横60センチメートル以上

都市計画法による建築等許可済の標識	
許可の年月日及び番号	年 月 日 茅ヶ崎市指令第 号
許 可 し た 者	
許 可 を 受 け た 者 の 住 所 及 び 氏 名	電 話
工 事 施 行 者 の 住 所 及 び 氏 名	電 話
建 築（建設）に係る 土地の所在及び地番	茅ヶ崎市
建 築 物 等 の 用 途	

縦 4 5 センチメートル以上 横 6 0 センチメートル以上

3. 茅ヶ崎市開発許可等事務処理要綱で定める様式

様式 1 号	．．．．．	開発計画概要書（市街化区域用）
様式 2 号	．．．．．	開発計画事前相談票（市街化調整区域用）
様式 3 号	．．．．．	審査表
様式 4 号	．．．．．	回議書兼開発行為許可申請書審議票
様式 5 号	．．．．．	回議書兼開発行為変更許可申請書審議票
様式 6 号	．．．．．	中間検査報告書
様式 7 号	．．．．．	回議書兼開発行為(公共施設)に関する工事完了検査審議票
様式 8 号	．．．．．	回議書兼建築制限解除承認申請書審議票
様式 9 号	．．．．．	回議書兼建築等許可申請書審議票
様式 10 号	．．．．．	回議書兼開発許可承継承認申請書審議票
様式 11 号	．．．．．	農業を営む者であることの申告書
様式 12 号	．．．．．	林業を営む者であることの申告書
様式 13 号	．．．．．	漁業を営む者であることの申告書
様式 14 号	．．．．．	農業(林業 漁業)を営む者であることの申告書
様式 15 号	．．．．．	農業(林業 漁業)従事者であることの申告書

(市街化区域用)		開 発 計 画 概 要 書		※		年		月		日 受 付	
				※		年		月		日 完 結	
※ 整 理 番 号		開 発 区 域 の 地 名 ・ 地 番									
申 請 予 定 者 所 名 住 氏		電 話		設 計 者 名 氏		(資格)					
						電 話					
		印		工 事 施 工 者 氏 名		建設業者登録番号第 号					
						電 話					
開発行為の目的		住 宅 地 開 発 ・ 工 業 地 開 発 ・ そ の 他		予 定 建 築 物 の 用 途 (棟数・階数・戸数)							
設 計 の 方 針											
開 発 区 域 の 状 況	区 域 区 分	市 街 化 区 域		予 定 工 期		年 月 から 年 月					
	用 途 地 域					そ の 他 の 地 域 ・ 地 区					
	主 接 続 た 道 路 幅 員	道 路 の 名 称		主 たる 放 流 先		河 川 等 の 名 称					
		管 理 者				管 理 者					
		道 路 幅 員				整 備 状 況					
土 共 地 施 利 の 用 整 及 備 び 計 公 画	宅 地	公 共 の 用 に 供 す る 用 地				そ の 他		計			
		道 路 用 地		公 園 用 地		排 水 施 設 用 地					
	開 発 面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²				
	比 率	%	%	%	%	%	%				
	水 道 施 設		ガ ス 施 設		汚 水 処 理 施 設		遊 水 池				
※相談概要						※相談経過					
※ (決裁欄)											

(添付図書) 開発区域区域図、現況図、公図の写し、求積図、土地利用計画図、造成計画平面図、造成計画断面図、道路境界確定図、その他（土地登記簿謄本、予定建築物各階平面図、立面図断面図等）

開発計画事前相談票

(市街化調整区域用)

整 理 番 号	第 号	相談年月日	年 月 日	完結年月日	年 月 日
要 件	1. 開 発 許 可		2. 建 築 許 可		3. そ の 他
相 談 者	電話 ()				
建 築 主	電話 ()				
位 置	茅ヶ崎市				
相談概要			予定建築物		
			用 途		
			敷地面積 m ²		
			延べ床面積 m ²		
			構 造 階建		
			木造／軽鉄造／鉄骨造／R C 造		
			処理方針		
			1. 提案基準 号		
			2. 市条例第 条 号		
			3. そ の 他		

開発・変更許可 承継承認			審査表	審査	年	月	日	担当者		
概要	1	手数料の納付額	適 ・ 否	6	市街化、調整区域の別			市街化 ・ 調整		
	2	自己用か否かの別	自己用 ・ 否	7	区域が市内外の別			内 ・ 外		
	3	開発計画概要書	有 ・ 無	8	開発事業調整委員会			適 ・ 不要		
	4	現地調査	済 ・ 未済	9	旅館業条例			適 ・ 不要		
	5	開発審査会の議	適 ・ 不要	10						
他よる の法許 律認に可	1	農地転用許可	済・不要・手続中	4	都市計画施設内許可			済 ・ 不要		
	2	河川法許可	済 ・ 不要	5	送電線下の許認可			済 ・ 不要		
	3	工作物の確認	済 ・ 不要	6						
許可 基準	1	既設公共施設の同意	有 ・ 無	13	道路の構造			適 ・ 不要		
	2	新設公共施設の協議	有 ・ 無	14	公園の配置・面積			適 ・ 不要		
	3	権利者の同意	全員有・全員無	15	切盛計画			適 ・ 不要		
	4	資金計画	適 ・ 不要	16	地盤改良計画			適 ・ 不要		
	5	申請者の資力、信用	有 ・ 不要	17	敷地内排水計画			適 ・ 不要		
	6	施行者の施行能力	有 ・ 不要	18	放流先（遊水池含）			適 ・ 不要		
	7	設計者の資格	適 ・ 不要	19	汚水処理施設			適 ・ 不要		
	8	法第34条該当号	号適 ・ 不要	20	擁壁の構造			適 ・ 不要		
	9	用途地域に適合	適 ・ 不要	21	崖の保護			適 ・ 不要		
	10	工区の設定計画	適 ・ 不要	22	給水計画			適 ・ 不要		
	11	公益的施設の配置	適 ・ 不要	23	消防水利計画			適 ・ 不要		
	12	道路の配置計画	適 ・ 不要	24	工事中の災害防止			適 ・ 不要		
添付 書類	1	設計説明書又は設計概要書		11	資金計画 1 ・ 2			21	公共施設の新旧対照図	
	2	公共施設の従前		12	資力信用に関する書類			22	土地の実測図	
	3	管理者等对新設		13	施行能力に関する書類			23	土地利用計画図	
	4	関する書類付替え		14	設計資格に関する書類			24	造成計画平面図	
	5	公共施設の同意協議書		15	法34条9号に関する			25	造成計画断面図	
	6	公共施設水道		16	委任状			26	排水施設計画平面図	
	7	の協議書電気ガス		17	開発区域位置図			27	給水施設計画平面図	
				18	開発区域区域図			28	崖の断面図	
	8	権利者の同意一覧表		19	現況図			29	擁壁の断面図	
	9	権利者の同意書		20	土地の公図の写し			30		
10	土地の登記事項証明書									
備考									総合判断	適 ・ 不適

回 議 書 兼

決裁区分

開 発 行 為 許 可 申 請 書 審 議 票

☐市街化区域

市 副 部 課 補

☐市街化調整区域

受付番号	第	号	許可番号	第	号	収受	・	・			
申 請 者 氏 名						起案	・	・			
工 事 施 工 者 氏 名						決裁	・	・			
開 発 区 域 の 面 積	m ²					施行	・	・			
予 定 建 築 物 の 用 途						完結	・	・			
条件						保管・保存期間		年			
制限						公開・非公開の区分					
市 長	副市長	部 長	課 長	課長補佐	担 当	<input type="checkbox"/> 公 開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開 (公開できない理由) 茅ヶ崎市情報公開条例 第5条第 号、第 号、 第 号					
合	指導担当		課 長	課長補佐	担 当	公印使用承認					
議						・	・	印			
審査の結果下記のとおりです。上掲条件及び制限を付けて許可し、関係課へ通知してよろしいでしょうか。また、別紙の調書及び土地利用計画図を開発登録簿としてよろしいでしょうか。 <div style="text-align: center;">開発審査課審査担当</div> <div style="text-align: right;">印</div>											
処 理 経 過			審 査 意 見								
<div style="border-left: 1px dashed black; height: 150px; width: 100%;"></div>											
									連 絡 調 整		

回 議 書 兼

決裁区分

開発行為変更許可申請書審議票

☐市街化区域

市 副 部 課 補

☐市街化調整区域

受付番号	第	号	許可番号	第	号	収受	・	・
申 請 者 氏 名						起案	・	・
工 事 施 工 者 氏 名						決裁	・	・
開 発 区 域 の 面 積	m ²					施行	・	・
予 定 建 築 物 の 用 途						完結	・	・
条件						保管・保存期間		年
制限						公開・非公開の区分		
市 長	副市長	部 長	課 長	課長補佐	担 当	<input type="checkbox"/> 公 開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開 (公開できない理由) 茅ヶ崎市情報公開条例 第5条第 号、第 号、 第 号		
合	指導担当		課 長	課長補佐	担 当	公印使用承認		
議						・	・	印
審査の結果下記のとおりです。上掲条件及び制限を付けて許可し、関係課へ通知してよろしいでしょうか。また、開発登録簿に変更内容を記載してよろしいでしょうか。 <div style="text-align: right;">開発審査課審査担当 印</div>								
処 理 経 過			審 査 意 見					
<div style="border-left: 1px dashed black; height: 150px; width: 100%;"></div>								
連 絡 調 整								

中 間 検 査 報 告 書

許可番号	茅ヶ崎市指令第	号	申請者氏名										
監督者	検査年月日	検査事項	検 査 意 見	立合者	担当者								
	・												
<p>備考 中間検査に関する報告事項</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">1 災害防止のための仮設工事</td> <td style="width: 50%;">5 排水工事</td> </tr> <tr> <td>2 地盤改良工事</td> <td>6 道路工事</td> </tr> <tr> <td>3 切盛土工事</td> <td>7 貯水槽工事</td> </tr> <tr> <td>4 擁壁工事</td> <td>8 給水工事</td> </tr> </table>						1 災害防止のための仮設工事	5 排水工事	2 地盤改良工事	6 道路工事	3 切盛土工事	7 貯水槽工事	4 擁壁工事	8 給水工事
1 災害防止のための仮設工事	5 排水工事												
2 地盤改良工事	6 道路工事												
3 切盛土工事	7 貯水槽工事												
4 擁壁工事	8 給水工事												

回 議 書 兼

決裁区分

開発行為
公共施設 に関する工事完了検査審議票☐市街化区域

市 副 部 課 補

☐市街化調整区域

受付番号	第	号	許可番号	第	号	収受	・	・
申 請 者 氏 名						起案	・	・
工 事 施 工 者 氏 名						決裁	・	・
開 発 区 域 の 面 積	m ²					施行	・	・
完 了 工 区 の 名 称						完結	・	・
完 了 工 区 の 面 積						保管・保存期間		年
工 事 完 了 年 月 日	・	・	検 査 済 証 番 号	第	号			
検 査 年 月 日	・	・	完 了 公 告 年 月 日	・	・			
再 検 査 年 月 日	・	・	完 了 公 告 番 号	第	号			
検査済証交付年月日						・	・	
市 長	副市長	部 長	課 長	課長補佐	担 当	公開・非公開の区分 <input type="checkbox"/> 公 開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開 (公開できない理由) 茅ヶ崎市情報公開条例 第5条第 号、第 号		
合	指導担当		課 長	課長補佐	担 当	公印使用承認 ・ ・ (印)		
議								
完了検査の結果つぎのとおりですから、検査済証を交付してよろしいでしょうか。 また、開発登録簿に検査結果を付記し完了公告を別紙により行い関係課へ通知してよろしいでしょうか。 <div style="text-align: right;">開発審査課審査担当 (印)</div>								
検 査 意 見						立 合 者		
年 月 日に検査の結果許可どおり施工され ており、検査済証を交付するも支障ないと思われます。						設計者 施行者		

回 議 書 兼

決裁区分

建 築 制 限 解 除 承 認 申 請 書 審 議 票

☐市街化区域

市 副 部 課 補

☐市街化調整区域

受付番号	第	号	許可番号	第	号	収受	・	・
申 請 者 氏 名						起案	・	・
開発区域の面積	m ²		解除面積	m ²		決裁	・	・
建 築 物 の 用 途						施行	・	・
建 築 物 の 戸 数	戸					完結	・	・
条 件							保管・保存期間 年	
							公開・非公開の区分 <input type="checkbox"/> 公 開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開 (公開できない理由) 茅ヶ崎市情報公開条例 第5条第 号、第 号、 第 号	
市 長	副市長	部 長	課 長	課 長 補 佐	担 当			
合 議	指 導 担 当	課 長	課 補 長 佐	担 当	建 築 指 導 課	課 長	課 補 長 佐	担 当
						公印使用承認 ・ ・ (印)		

審査の結果下記のとおりですから上記条件を付けて承認してよろしいでしょうか。

開発審査課審査担当

(印)

処 理 経 過

審 査 意 見

回 議 書 兼

決裁区分

市 副 部 課 補

建 築 等 許 可 申 請 書 審 議 票

☐法第41条第2項ただし書
☐法第42条第1項ただし書
☐法第43条第1項

受付番号	第	号	許可番号	第	号	収受	・	・
申請者氏名						起案	・	・
土地面積	m ²		工事種別			決裁	・	・
建築面積	m ²		延べ面積	m ²		施行	・	・
建築物用途			建ぺい率			完結	・	・
構 造	造 階建		該 当 法 令 項 条	法第34条 号		保管・保存期間	年	
条 件						公開・非公開の区分 <input type="checkbox"/> 公 開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開 (公開できない理由) 茅ヶ崎市情報公開条例 第5条第 号、第 号、 第 号		
						市 長	副市長	部 長
						公印使用承認	・	・ (印)
審査の結果下記のとおりですから上記条件を付けて許可し、関係課へ通知してよろしいでしょうか。 <div style="text-align: right;">開発審査課審査担当 (印)</div>								
処 理 経 過			審 査 意 見					
<div style="border-left: 1px dashed black; height: 150px; width: 100%;"></div>								
連 絡 調 整								

回 議 書 兼

決裁区分

開 発 許 可 承 継 承 認 申 請 書 審 議 票

市 副 部 課 補

受付番号	第	号	許可番号	第	号	収受	・	・
申 請 者 氏 名						起案	・	・
開 発 許 可 番 号	年 月 日茅ヶ崎市指令第 号					決裁	・	・
開 発 許 可 の 区 分	自己用 ・ 自己用外					施行	・	・
権 限 の 取 得 年 月 日	年 月 日					完結	・	・
条 件						保管・保存期間	年	
						公開・非公開の区分		
市 長	副市長	部 長	課 長	課 長 補 佐	担 当	<input type="checkbox"/> 公 開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開 (公開できない理由) 茅ヶ崎市情報公開条例 第5条第 号、第 号、 第 号		
合 議	指導担当	課 長	課 補 長 佐	担 当	建 築 指 導 課	課 長	課 補 長 佐	担 当
						公印使用承認	・	・ (印)
審査の結果下記のとおりです。上掲条件を付けて承認してよろしいでしょうか。 <div style="text-align: right;">開発審査課審査担当 (印)</div>								
処 理 経 過		審 査 意 見						

(様式 1 1 号)

農業を営む者であることの申告書

年 月 日

茅ヶ崎市長

様

申請者住所

氏 名

印

電話番号

都市計画法第 2 9 条 2 号にいう農業を営む者であることについて次のとおり申告します。

農用地面積	田	a	畑	a	樹園地	a	その他	a	計	a
家畜家さん 頭 羽 数	豚	頭	乳牛	頭	にわとり	羽	その他			
温室ハウス等 の 施 設 面 積	温室	主な作物 m ²	ビニルハウス	主な作物 m ²						
現在家屋の面 積及び所在地	面 積	m ²	所在地							
	建築年	年								
建築しようと する理由								建築しようと する土地 の地目		
家族構成及び 農業従事者の 別	続柄	年齢	氏 名	従事者農業 の 別	続柄	年齢	氏 名	従事者農業 の 別		
その他参考 事 項										

(様式 1 2 号)

林業を営む者であることの申告書

年 月 日

茅ヶ崎市長

様

申請者住所

氏 名

印

電話番号

都市計画法第 2 9 条 2 号にいう林業を営む者であることについて次のとおり申告します。

森林所有面積	針葉樹 ha ・	広葉樹 ha ・	竹林 ha ・	その他 ha ・	計 ha ・			
特殊林産物 生 産	しいたけ (種木) 本	なめこ (出荷) 本又は箱	えのきだけ・しめじ 本 (瓶)	くり (面積) a ・	観葉樹木 a ・			
	山林種苗 a ・	その他						
現在家屋の面積及び所在地	面 積 建築年		m ² 年	所在地				
建築しようとする理由					建築しようとする土地の地目			
家族構成及び 林業従事者の別	続柄	年齢	氏 名	林業従事者の別	続柄	年齢	氏 名	林業従事者の別
その他参考事項								

(様式 13 号)

漁業を営む者であることの申告書

年 月 日

茅ヶ崎市長

様

申請者住所

氏 名

印

電話番号

都市計画法第 29 条 2 号にいう漁を営む者であることについて次のとおり申告します。

漁業の種類											
漁業規模	漁船漁業	登録番号	船名	屯数	海面養殖漁業		生簀数	台数	柵数		
	定置漁業	名称及び網数			内水面養殖漁業		養殖面積	養殖魚	集荷量		
漁業所得					漁業従事日数						
漁業外職種					漁業外所得						
現在家屋の面積及び所在地		面 積 建築年		m ² 年	所在地						
建築しようとする理由								建築しようとする土地の地目			
家族構成及び林業従事者の別		続柄	年齢	氏 名	林業従事者の別	続柄	年齢	氏 名	林業従事者の別		
その他参考事項											

(様式 14 号)

農業
林業
漁業

を営む者であることの申告書

年 月 日

茅ヶ崎市長

様

申請者住所

氏 名

印

電話番号

都市計画法第 29 条 2 号にいう

農業
林業
漁業

を営む者であることについて次のとおり申告します。

法人の名称及び所在	氏 名		代表者名		
	住 所		(tel)		
法人の設立年月日及び種類		年 月 日	種類		
法人の事業内容					
法人の構成員	氏名		住所	法人の役職名	従事日数
					日／年
現在家屋の面積及び所在地	面 積	m ²	所在地		
	建築年	年			
建築しようとする理由				建築しようとする土地の地目	
その他参考事項					

(様式15号)

（農 業
林 業
漁 業）

従事者であることの申告書

年 月 日

茅ヶ崎市 長 殿

申告者 住 所

氏 名

⑩

電話番号

都市計画法第29条第2号にいう

（農 業
林 業
漁 業）

従事者であることについて次のとおり申告

します。

雇 傭 者 氏 名 住 所	氏 名								
	住 所		電 話						
雇 傭 者 の 経 営 概 要									
契 約 条 項						過 去 1 年 の 従 事 日 数	日 / 年		
現 住 家 屋 の 面 積 及 び 所 在 地	面 積 建築した年 明大昭平 年		m ²		所 在 地				
建 築 し よ う と す る 理 由						建 築 し よ う と す る 土 地 の 地 目			
家 族 構 成 及 び 従 事 者 の 別	続 柄	年 令	氏 名		従 事 者 の 別	続 柄	年 令	氏 名	従 事 者 の 別
そ の 他 参 考 事 項									

4. 都市計画法第32条の規定に基づく公共施設に関する同意及び協議書

参考様式1 都市計画法第32条の規定に基づく公共施設に関する同意及び協議書

(参考様式1)

都市計画法第32条の規定に基づく 公共施設に関する同意及び協議書

開発区域に含まれる地域の名称

茅ヶ崎市

開発区域の面積

m²

茅ヶ崎市を 甲 とし、 を 乙 とし、乙が上記の地域において行う
() の建築を目的とする開発行為について、甲は都市計画法第32条の
規定に基づき当該事業に関係がある公共施設の管理者として同意するとともに、当該事業に
より設置される公共施設の管理等について、以下の協議事項及び別紙図面のとおり両者間に
おける協議が成立した。

(協議事項)

この協議事項を確認する証として、本書2通を作成し、両者記名押印の上各その1通を保有する。

年 月 日

甲 住 所 茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

氏 名 茅ヶ崎市
茅ヶ崎市長

乙 住 所

氏 名 印

※ 添付図書として新旧対照図を添付し、割印を押しておくこと

5. 茅ヶ崎市開発審査会提案基準による様式

参考様式 1	．．．．．	贈与証書
参考様式 2	．．．．．	土地使用賃借契約書
参考様式 3	．．．．．	承諾書
参考様式 4	．．．．．	選定結果報告書

【参考様式1】

贈 与 証 書

収入印紙

年 月 日

(甲) 贈与者住所

氏名

実 印

(乙) 受贈者住所

氏名

実 印

下記の不動産について、 年 月 日 甲は乙に対して無償にて贈与し、乙はこれを受贈したことをここに証します。

不動産の表示

土地の所在				
地 番				
地 目				
面 積	m ²	m ²	m ²	計 m ²

土地 使用 貸借 契約 書

貸主 を甲、借主 を乙とし、甲乙間において、次のとおり土地使用貸借契約を締結する。

(使用貸借契約の成立)

第1条 甲はその所有する後記の土地を、以下の約定で乙に無償で貸し渡し、乙はこれを借り受ける。

(使用目的)

第2条 乙は本件土地を自己の居住のための専用住宅として、甲からその土地の相続を受けるまでの間使用できるものとする。

(制限事項)

第3条 1 乙は本件土地を、前条の目的以外に使用しない。

2 乙は名義、形式のいかんを問わず、本件土地を第三者に使用させたり、あるいは、本契約に基づく権利を第三者に譲渡してはならない。

(明渡義務等)

第4条 前項の規定によるほか、乙が本契約に違反したときは、甲は何らの催告を要せず直ちに本契約を解除し、乙に本件土地の明け渡しを求めることができる。

本契約を証するため本書を2通作成し、各自記名押印の上、各その1通を保有する。

年 月 日

甲（貸主） 住 所

氏 名

実 印

乙（借主） 住 所

氏 名

実 印

土地の表示

所 在
.....

地 番
.....

地 目
.....

地 積平方メートル

【参考様式3】

承 諾 書

1. 申 請 者

住 所

.....

氏 名

.....

2. 土地の表示

所在地

.....

面 積

.....平方メートル

3. 土地の所有者

住 所

.....

氏 名

.....

今般、申請者.....が上記申請地を、父である.....から使用貸借により借り受けて自己の居住のための専用住宅を新築するにつき、将来相続が発生した場合、申請者が本件土地を相続することについて一切異議なく承諾します。

なお、住宅新築に伴う開発（建築）許可申請をすることに対しても承諾します。

年 月 日

1. 承諾者と申請者の関係 申請者の.....

2. 承諾者

住 所

.....

氏 名

.....

実 印

【参考様式4】

選 定 結 果 報 告 書

年 月 日

(処分庁)

茅ヶ崎市長

殿

(事業者)

(公印省略)

市街化区域内における収用対象事業の施行により立ち退くことについて、構外再築に係る移転地の選定結果は次のとおりです。

1. 収用対象事業の概要

1. 事 業 者

2. 事 業 名

3. 事業計画

4. 収用地の現況

5. 残地がある場合の取り扱い等

6. 対象者

2. 市街化区域内移転候補地検討状況

	物件A	物件B	物件C	物件D	物件E
所在地					
用途地域					
地 目					
敷地面積					
候補地の状況					
土地価格					
調整結果					

3. 市街化区域内に移転できない理由

.....

.....

.....

4. 移転先市町村の意見

.....

.....

.....

6. 租税特別措置法に基づく優良な宅地の造成及び 優良な住宅の新築の認定に関する規則で定める様式

第1号様式（第2条関係）	．．．．．	優良宅地造成認定申請書
第2号様式（第2条関係）	．．．．．	設計説明書
第3号様式（第4条関係）	．．．．．	優良宅地造成認定申請書 (土地区画整理事業用)
第4号様式（第6条、第7条関係）	．．．．	優良住宅新築認定申請書

優良宅地造成認定申請書

<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">年 月 日</div> <div style="margin-bottom: 20px;">(あて先)茅ヶ崎市長</div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 20px;">住所又は所在地</div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 20px;">申請者 氏名 (法人にあっては、名称及び代表者氏名)</div> <div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">印</div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 20px;">電話番号</div> <p>租税特別措置法第28条の4第3項第7号イ・第63条第3項第7号イ・第68条の69第3項第7項イに規定する優良な宅地の供給に寄与するものであることについての認定を申請します。</p>									
宅 地 造 成 の 概 要	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 35%; padding: 5px;">1 宅地の造成区域に含まれる土地の所在及び地番</td> <td style="width: 65%;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">2 宅地の造成区域の面積</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">平方メートル</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">3 宅地の用途</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">4 その他必要な事項</td> <td></td> </tr> </table>	1 宅地の造成区域に含まれる土地の所在及び地番		2 宅地の造成区域の面積	平方メートル	3 宅地の用途		4 その他必要な事項	
1 宅地の造成区域に含まれる土地の所在及び地番									
2 宅地の造成区域の面積	平方メートル								
3 宅地の用途									
4 その他必要な事項									
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">※手数料欄</div> <div style="width: 45%;">※受付印</div> </div>									

- 備考 1 ※印の欄には、記入しないでください。
- 2 「4 その他必要な事項」の欄には、宅地の造成を行うことについて、建築基準法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記入してください。
- 3 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

第2号様式(第2条関係)

設 計 説 明 書

設計の方針										
工区計画	工区の名称		工 区 面 積		着手年月日			完了年月日		
			m ²							
造成区域内の土地の現況	地域地区	区 域 区 分			用 途 地 域			その他の地域地区		
	地目別の概要		宅 地	農 地	山 林	公共施設用地	その他	計		
		面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		
		比 率	%	%	%	%	%	100 %		
土地利用計画		宅地等用地	公共施設用地	公益的施設用地	その他の用地	計				
	面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²				
	比 率	%	%	%	%	100 %				
街区の設定計画	街区数		街区	最大街区面積	m ²	街区最長辺長	m			
	最大区画面積		m ²	最小区画面積	m ²	平均区画面積	m ²			
	予定建築物等の用途					その他	計			
	区 画 数 (戸 数)									
公共施設整備計画の概要		道路用地	公園用地	排水施設用地	その他の用地	計				
	面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²				
	比 率	%	%	%	%	%				
公益的施設の配置計画の概要	名 称				その他の用地	計				
	面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²				
	比 率	%	%	%	%	%				

- 備考 1 「設計の方針」の欄には、当該造成行為の目的、宅地の造成計画に関して特に留意したこと等を記入してください。
- 2 「区画数(戸数)」の欄には、予定建築物の用途が住宅の場合は、住宅の戸数を括弧書きで記入してください。
- 3 「公益的施設の配置計画の概要」の欄には、小学校、保育所、診療所、日用品の店舗等を記入してください。

第3号様式(第4条関係)

優良宅地造成認定申請書(土地区画整理事業用)

		年 月 日
(あて先)茅ヶ崎市長		
住所又は所在地		
申請者 氏名 (法人にあっては、名称及び代表者氏名)		
電話番号		印
<p>租税特別措置法第28条の4第3項第7号イ・第63条第3項第7号イ・第68条の69第3項第7項イに規定する優良な宅地の供給に寄与するものであることについての認定を申請します。</p>		
宅 地 の 概 要	1 宅地の所在及び地番	
	2 宅地の面積	平方メートル
	3 宅地の用途	
	4 土地区画整理事業の名称	
	5 換地処分年月日 (仮換地指定年月日)	年 月 日
	6 換地処分公告年月日	年 月 日
	7 その他必要な事項	
※手数料欄		※受付印

- 備考
- ※印の欄には、記入しないでください。
 - 「6 換地処分公告年月日」の欄には、仮換地指定の段階にある土地にあっては、記入しないでください。
 - 「7 その他必要な事項」の欄には、宅地の造成を行うことについて、建築基準法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記入してください。
 - 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

優良住宅新築認定申請書

年 月 日

(あて先)茅ヶ崎市長

住所又は所在地

申請者 氏名 (法人にあつては、名称及び代表者氏名)

印

電話番号

租税特別措置法第28条の4第3項第7号ロ・第31条の2第2項第16号ニ・第62条の3第4項第16号ニ・第63条第3項第7号ロ・第68条の69第3項第7項ロに規定する住宅の新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについての認定を申請します。

住宅 新築 事業 の 概 要	1 新築住宅の所在地及び名称	所 在 地	
		名 称	
	2 新築住宅の戸数 (総戸数 戸)	戸 (戸)	
	3 住宅の床面積	平方メートル	
	4 住宅の敷地面積	平方メートル	
	5 住宅の構造		
	6 住宅の建築費	万円／3.3平方メートル	
摘 要	7 中高層耐火共同住宅の階数	階 (地上 階 地下 階)	
※手数料欄		※受付印	

備考 1 ※印の欄には、記入しないでください。

2 住宅が一棟の家屋の居住の用に供するために独立的に区分された一の部分である場合

にあつては、住宅以外の部分も含めてそれぞれの独立部分について別紙に記入し、「3 住宅の床面積」の欄及び「4 住宅の敷地面積」の欄には、当該一棟の家屋の床面積及びその敷地面積を記入してください。また、「2 新築住宅の戸数(総戸数 戸)」の欄には、住宅以外の独立部分の数を含めた総戸数を記入してください。

- 3 「5 住宅の構造」の欄には、耐火、準耐火又はその他の区分を記載してください。
- 4 申請が租税特別措置法第31条の2第2項第16号ニ又は第62条の3第4項第16号ニの規定に基づくものでない場合には、「7 中高層耐火住宅の階数」の欄に記入する必要はありません。
- 5 申請が、既に租税特別措置法第31条の2第2項第16号ニ又は第62条の3第4項第16号ニの規定に基づく認定を受けた住宅についての同法第28条の4第3項第7号ロ又は第63条第3項第7号ロに規定する認定申請である場合にあっては、その旨並びに既に受けた認定の年月日及び番号を「摘要」欄に記入してください。
- 6 都市計画法その他の法令による許可、認可等を受けた場合には、根拠法令、該当条項及び許可等の別を「摘要」欄に記入してください。
- 7 「6 住宅の建築費」の欄には、消費税及び地方消費税を除いた3.3平方メートル当たりの建築費を記入してください。
- 8 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

7. 都市計画法第34条の2第1項及び第43条第3項 に基づく国の機関等との協議に係る取扱指針で定め る様式

様式1	・・・・・・・・	開発協議申出書
様式2	・・・・・・・・	開発行為変更協議申出書
様式3	・・・・・・・・	開発行為同意書
様式4	・・・・・・・・	開発行為変更同意書
様式5	・・・・・・・・	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は 第一種特定工作物の新設協議申出書
様式6	・・・・・・・・	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は 第一種特定工作物の新設協議同意書

開発行為協議申出書

都市計画法第34条の2第1項の規定により、次のとおり開発行為の協議を申し出ます。

年 月 日

(あて先) 茅ヶ崎市長

協議申出者 住 所

氏 名



電話番号

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	茅ヶ崎市
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工事施行者の住所及び氏名	
	5 工事着手予定年月日	
	6 工事完了予定年月日	
	7 法第34条の該当号及び該当する理由	
要	そ の 他 必 要 な 事 項	
※ 受付の年月日及び番号	年 月 日	号
※ 同意に付した条件		
※ 同意年月日及び番号	年 月 日	号

- 備考 1 ※印の欄には、記入しないでください。
- 2 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申出に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記入してください。
- 3 「その他必要な事項」の欄には、農地法その他の法令による許可、認可等を必要とする場合には、その手続きの状況を記入してください。

開発行為変更協議申出書

都市計画法第34条の2第4項において準用する同法第34条の2規定により、次のとおり開発行為の協議を申し出ます。

年 月 日

(あて先) 茅ヶ崎市長

協議申出者 住 所

氏 名

電話番号

開発行為の変更の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	茅ヶ崎市
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者の住所及び氏名	
	5 法第34条の該当号及び該当する理由	
	6 その他必要な事項	
開発行為の概要同意年月日及び番号		年 月 日 号
変更の理由		
※ 受付の年月日及び番号		年 月 日 号
※ 同意に付した条件		
※ 同意年月日及び番号		年 月 日 号

備考 1 ※印の欄には、記入しないでください。

2 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄には、申出に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記入してください。

3 「その他必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を必要とする場合には、その手続きの状況を記入してください。

4 「開発行為の変更の概要(その他必要な事項を除く。)」の欄については、変更前び変更後の内容がわかるように対照させて記入してください。

様式 3

第 号

開 発 行 為 同 意 書

協議申出者 住 所

氏 名

年 月 日付けで申出のあった下記の開発行為については、都市計画法第34条の2第1項の規定により、次の（条件及び制限）を付して同意します。

1 開発区域に含まれる地域の名称

2 開発区域の面積

年 月 日

茅ヶ崎市長 印

（条件及び制限）

様式 4

第 号

開 発 行 為 変 更 同 意 書

協議申出者 住 所

氏 名

年 月 日付けで申出のあった下記の開発行為の変更については、都市計画法第35条の2第4項において準用する同法第34条の2第1項の規定により、次の（条件及び制限）を付して同意します。

1 開発区域に含まれる地域の名称

2 開発区域の面積

年 月 日

茅ヶ崎市長



（条件及び制限）

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議申出書

都市計画法第43条の3項の規定により、(建築物、第一種特定工作物)の(新築、改築、用途の変更新設)の協議を申し出ます。

年 月 日

(あて先) 茅ヶ崎市長

協議申出者 住 所

氏 名



電話番号

1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法34条第1号から第10号まで又は政令第36条第1項第3号ロからホのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記事及びその理由	
5 その他必要な事項	
※ 受付の年月日及び番号	年 月 日 号
※ 同意に付した条件	
※ 同意年月日及び番号	年 月 日 号

備考 1 ※印の欄には、記入しないでください。

2 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて、他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続き状況を記入してください。

様式 6

第 号

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定
工作物の新設協議同意書

協議申出者 住 所

氏 名

年 月 日付けで申出のあった下記の（建築物、第一種特定工作物）の（新築、改築、用途の変更、新設）については、都市計画法第43条第3項の規定により、次の（条件及び制限）を付して同意します。

1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在地

2 1 の敷地面積

年 月 日

茅ヶ崎市長



（条件及び制限）

8. その他様式

建築行為の施行等の同意書

建築行為の施行等の同意書

<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;"> 年 月 日 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> 住所又は所在地 建築者 氏名 </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> 様 </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> 住所又は所在地 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%;"> 権利者 氏名 </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> (印) </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> 電話番号 </div> <p style="margin-top: 20px;">私が権利を有する次の物件について建築行為及び建築行為に関する工事を行うことに同意します。</p>				
物件の種類	所在及び地番	面 積	権利の種別	摘 要
	茅ヶ崎市	m ²		

備考 実印又は登記所に提出された代表者の印鑑を押印してください。

第 1 2 章

そ の 他

第 12 章 その他

1. 神奈川県土地利用調整条例 抜粋

平成 8 年 3 月 29 日神奈川県条例第 10 号

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この条例は、狭小な県土に多数の県民が生活し、多様な産業が集積している本県において、現在及び将来の県民のための限られた資源である県土を適正に保全し、又は利用することが県民の健康で文化的な生活を実現するために不可欠の条件であることにかんがみ、開発行為等の計画について、協議等の手続を定め総合的な調整を行うことにより、県土の計画的な利用を図り、もって県土の均衡ある発展と県民の福祉の増進に資することを目的とする。

(定義)

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

- (1) 開発行為 土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 埋立行為 公有水面埋立法（大正 10 年法律第 57 号）第 1 条第 1 項に規定する埋立又は同項に規定する公有水面における規則で定める工作物の新築、増築又は改築をいう。
- (3) 開発区域 開発行為又は埋立行為（以下「開発行為等」という。）をする土地又は公有水面の区域をいう。
- (4) 事業者 開発行為等に係る工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

第 2 章 開発計画の調整に関する手続等

第 1 節 開発計画の協議等

(開発計画の協議)

第 3 条 事業者は、開発行為等をしようとするときは、当該開発行為等の計画（以下「開発計画」という。）について、あらかじめ知事に協議しなければならない。ただし、次に掲げる開発行為等については、この限りでない。

- (1) 開発区域の面積（開発行為等が一団の区域において行われる場合は、当該一団の区域の面積）が 1 ヘクタール未満の開発行為等（埋立行為に係る開発区域の面積が 1,000 平方メートル以上の開発行為等を除く。）
- (2) 土地の利用目的の変更を伴わない開発行為その他の開発行為で規則で定めるもの
- (3) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 9 項に規定する地区計画等が定められた区域、同法第 7 条第 1 項に規定する市街化区域又は同法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地

域が定められた区域（同法第7条第1項に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域に限る。）において行う開発行為

- (4) 都市計画法第11条第1項の規定により都市計画に定められた施設の整備に関する事業又は同法第12条第1項の規定により都市計画に定められた事業の施行として行う開発行為
- (5) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第1項又は第9条第1項に規定する農業振興地域整備計画に基づく事業の施行として行う開発行為
- (6) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号又は神奈川県立自然公園条例（昭和34年神奈川県条例第6号）第2条第2号に規定する公園事業の施行として行う開発行為
- (7) 河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項に規定する河川の区域、同法第100条第1項の規定により市町村長が指定した河川の区域その他規則で定める区域において行う埋立行為
- (8) 港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第2項に規定する重要港湾に係る同条第3項に規定する港湾区域において同法第3条の3第1項に規定する港湾計画に基づく事業の施行として行う埋立行為
- (9) 公益性が特に高いと認められる開発行為等その他の開発行為等で規則で定めるもの

2 前項の規定による協議をしようとする者は、次に掲げる事項を記載した書面（以下「開発計画書」という。）に、規則で定める図書を添えて、知事に提出しなければならない。

- (1) 氏名又は名称及び住所又は事務所の所在地並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- (2) 開発計画の名称
- (3) 開発行為等の目的又は実施を必要とする理由
- (4) 開発区域の位置、区域及び面積
- (5) 開発区域内において予定される建築物その他の施設の概要
- (6) その他規則で定める事項

3 第1項の規定による協議は、開発行為等を行うにつき法令等の規定により許可、認可その他これらに相当する行為（以下「許可等」という。）を要することとされているときは、当該許可等に係る申請等の手続に先立ち行うよう努めなければならない。

（関係者への周知等）

第4条 事業者は、開発計画書の提出前に、又は開発計画書の提出後遅滞なく、開発行為等に関係がある地域の住民その他の関係者に対して、開発計画の内容を周知させ、これらの者の意見を聴くよう努めなければならない。

2 事業者は、前項の規定による周知及び意見の聴取の状況について、知事に報告しなければならない。

- 3 知事は、事業者に対し、第1項の規定による周知又は意見の聴取について、必要な指導又は助言を行うことができる。

第2節 開発計画の審査等

(開発計画の審査等)

第5条 知事は、第3条第1項の規定による協議があったときは、遅滞なく、開発計画について審査し、次に掲げる事項を記載した書面（以下「審査結果通知書」という。）を事業者に交付するものとする。

- (1) 開発計画の適否及びその理由
- (2) 開発行為等の実施に当たり講ずべき措置
- (3) その他知事が必要と認める事項

- 2 知事は、前項の規定による審査に当たっては、開発区域を管轄する市町村長に開発計画書の写しを送付し、当該開発計画書に係る開発計画についての意見を求めるものとする。

(審査指針の作成)

第6条 知事は、前条第1項の規定による審査の基準その他必要な事項を定めた指針（以下「審査指針」という。）を定め、かつ、これを公表しなければならない。

第3節 開発計画の変更等

(開発計画の変更届)

第7条 事業者は、開発計画書の提出後、審査結果通知書の交付を受けるまでの間に、開発計画の内容を変更（事業者の変更を含む。次条第1項において同じ。）しようとするときは、その旨を知事に届け出なければならない。

(開発計画の変更協議等)

第8条 事業者は、審査結果通知書の交付を受けた後（第4項の規定による再審査結果通知書の交付を受けた場合にあっては、当該再審査結果通知書の交付を受けた後）、開発行為等が完了するまでの間に、開発計画の内容を変更しようとするときは、あらかじめ知事に協議しなければならない。ただし、軽微な変更その他の規則で定める変更をしようとするときは、この限りでない。

- 2 事業者は、前項ただし書に規定する軽微な変更その他の規則で定める変更をしようとするときは、その旨を知事に届け出なければならない。
- 3 第1項の規定による協議をしようとする者は、変更事項の内容及び変更の理由を記載した書面に、規則で定める図書を添えて、知事に提出しなければならない。
- 4 知事は、第1項の規定による協議があったときは、遅滞なく、当該協議に係る開発計画について審査し、その開発計画に係る第5条第1項各号に掲げる事項を記載した書面（以下「再審査結果通知書」という。）を事業者に交付するものとする。

- 5 第4条及び第5条第2項の規定は、事業者が第1項の規定による協議をした場合について準用する。ただし、知事が必要がないと認めるときは、この限りでない。

(事業者の承継)

第9条 事業者について相続その他の一般承継があったときは、被承継人が行った手続等（この条例に規定する手続その他の行為をいう。以下同じ。）は相続人その他の一般承継人（以下「相続人等」という。）が行ったものと、被承継人について行われた手続等は相続人等について行われたものとみなす。

(開発計画の廃止届)

第10条 事業者は、開発計画書の提出後、当該開発計画書に係る開発計画を廃止したときは、その日から10日以内に、その旨を知事に届け出なければならない。

第4節 開発行為等の実施等

(行為着手等の制限)

第11条 事業者は、第5条第1項の規定による審査結果通知書の交付を受けた日以後でなければ、開発行為等に着手してはならない。

- 2 事業者は、第8条第1項の規定による協議をしなければならないときは、同条第4項の規定による再審査結果通知書の交付を受けた日以後でなければ、開発行為等に着手してはならない。この場合において、既に開発行為等に着手している事業者は、直ちに当該開発行為等を停止しなければならない。

(開発行為等の着手届等)

第12条 事業者は、開発行為等に着手したときは、その日から5日以内に、その旨を知事に届け出なければならない。

- 2 事業者は、開発行為等を完了したときは、その日から10日以内に、その旨を知事に届け出なければならない。

(新たな開発行為等とみなす場合)

第13条 次の各号のいずれかに該当する場合は、新たに開発行為等をしようとするときとみなす。ただし、知事が、審査結果通知書において別に認めたときは、この限りでない。

- (1) 事業者が、第5条第1項の規定による審査結果通知書の交付を受けた日から起算して5年を経過した日後、当該審査結果通知書に係る開発行為等に着手しようとする場合
 - (2) 事業者が、開発行為等に着手した日後、当該開発行為等を3年を超えて中断した後再開しようとする場合
- 2 前項の規定は、事業者が第8条第4項の規定による再審査結果通知書の交付を受けた場合について準用する。

第3章 雑則

(国土利用計画審議会)

第14条 知事は、審査結果通知書又は再審査結果通知書（以下「審査結果通知書等」という。）を作成しようとする場合において、必要があると認めるときは、神奈川県国土利用計画審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴くことができる。

2 知事は、審査指針を定め、又は変更しようとするときは、審議会の意見を聴かなければならない。ただし、審議会が軽微な変更と認めたときは、この限りでない。

(命令)

第15条 知事は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、工事その他の行為の停止を命じ、又は相当の期限を定めて、違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- (1) 第11条第1項又は第2項の規定に違反した事業者又は当該事業者から開発行為等に係る工事を請け負った者（請負工事の下請人を含む。）
- (2) 偽りその他の不正な手段により審査結果通知書等の交付を受けて開発行為等をした事業者又は当該事業者から開発行為等に係る工事を請け負った者（請負工事の下請人を含む。）

(公表)

第16条 知事は、必要があると認めるときは、次の各号のいずれかに該当する者の氏名、違反の事実その他の規則で定める事項を公表することができる。

- (1) 前条各号のいずれかに該当する者
 - (2) 審査結果通知書等に記載された内容と異なる開発行為等をした事業者
 - (3) 第17条第1項の規定による報告若しくは資料の提出をせず、若しくは虚偽の報告若しくは資料の提出をし、又は同項の規定による立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した事業者又は事業者から開発行為等に係る工事を請け負った者（請負工事の下請人を含む。以下「請負人」という。）
- 2 知事は、前項第2号に規定する者について前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめその者に意見を述べる機会を与えなければならない。

(立入検査等)

第17条 知事は、この条例の施行に必要な限度において、事業者又は請負人から開発行為等に係る工事その他の行為の状況について報告又は資料の提出を求め、又は当該職員に開発区域に立ち入り、工事その他の行為の状況を検査させることができる。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。
- 3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(許可等への配慮)

第18条 知事は、事業者が開発行為等を行うにつき法令等の規定により許可等を要することとされている場合において、当該許可等の権限を有するときは、当該許可等を行うに当たり、審査結果通知書等の内容について配慮するものとする。

(市町村条例との関係)

第19条 市町村が開発行為等に関して制定する条例の内容が、この条例の趣旨に則したものであり、かつ、この条例と同等以上の効果が期待できるものと知事が認めるときは、この条例は、当該市町村の区域における開発行為等については、適用しない。ただし、開発区域が当該市町村以外の区域にわたる場合であって、当該市町村以外の区域における開発行為等が第3条第1項の規定による協議を要するものであるときは、この限りでない。

(委任)

第20条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第4章 罰則

第21条 第15条の規定による知事の命令に違反した者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

第22条 第11条第1項又は第2項に違反した者は、30万円以下の罰金に処する。

第23条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して前2条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

附 則 (略)

2. 茅ヶ崎市土地利用基本条例

平成23年3月24日

条例第15号

(目的)

第1条 この条例は、茅ヶ崎市における土地利用の基本理念及び基本原則を定めることにより、茅ヶ崎市における土地利用に係る計画及び条例と相まって、適正かつ合理的な土地利用を図り、もって快適で魅力ある生活環境の創造及び地域社会の健全な発展を図ることを目的とする。

(基本理念)

第2条 茅ヶ崎市における土地利用は、公共の福祉を優先させ、地域の諸条件に配慮して、自然環境を維持しつつ地域の経済活動及び社会活動の活性化を図りながら持続的に発展する都市の形成を図ることを基本理念として行わなければならない。

(基本原則)

第3条 茅ヶ崎市における土地利用は、次に掲げる事項を基本原則として行わなければならない。

- (1) 周辺の土地利用との調和を図ること。
- (2) 自然環境の保全に配慮すること。
- (3) 良好な景観を保全し、及び創出することを旨とすること。

(責務)

第4条 市は、茅ヶ崎市における土地利用が適正に行われるよう第2条に定める基本理念（以下「基本理念」という。）及び前条に定める基本原則（以下「基本原則」という。）の普及及び啓発に努めるとともに、この条例の目的を達成するために必要な施策を講じなければならない。

2 市民は、この条例の目的を尊重し、自ら又は市民相互に協力して快適に暮らすことのできる都市の形成に努めなければならない。

3 土地利用に係る行為（以下「土地利用行為」という。）を行う者は、基本理念及び基本原則にのっとり土地利用行為を行うとともに、市が行う施策に協力しなければならない。

(大規模土地利用行為の届出)

第5条 次に掲げる土地利用行為で、当該土地利用行為を行う土地の区域の面積が5,000平方メートル（当該区域の全部又は一部が都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域内に存する場合にあっては、3,000平方メートル）以上のもの（以下「大規模土地利用行為」という。）を行おうとする者は、当該行為を行うに際し、法令又は条例に基づく許可、認可、確認、届出その他これらに類する行為（以下「許認可等」という。）を要する場合にあっては当該許認可等の申請等の前までに、許認可等を要しない場合にあっては大規模土地利用行為に係る工事に着手する前までに、あらかじめ大規模土地利用行為の計画の内容を規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

- (1) 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為
- (2) 資材置場、駐車場その他の土地自体の利用を主たる目的とする施設の設置の用に供するために行う土地の区画形質の変更
- (3) 切土、盛土、土地の埋立て又は土砂等の堆積
- (4) 建築物の新築

- 2 市長は、前項の規定による届出があったときは、届出の内容を規則で定めるところにより公表するものとする。
- 3 市長は、第1項の規定による届出があった場合において、必要があると認めるときは、当該届出をした者に対し、必要な助言又は指導をすることができる。

（適用除外）

第6条 次に掲げる行為については、前条の規定は、適用しない。

- (1) 都市計画法第11条第1項の規定により都市計画に定められた施設の整備に関する事業又は同法第12条第1項の規定により都市計画に定められた事業の施行として行う行為
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (3) 仮設建築物の新築

附 則

- 1 この条例は、平成23年7月1日から施行する。
- 2 この条例の施行の際現に許認可等がされ、若しくは許認可等の申請等が行われ、又は大規模土地利用行為に係る工事に着手している大規模土地利用行為については、第5条の規定は、適用しない。

3. 宅地造成規制法について

(1) 神奈川県における宅地造成等規制法の施行

宅地造成等規制法は、宅地造成に伴い、がけくずれ又は土砂の流出による災害発生の恐れがある土地の区域において、宅地造成に関する工事について、災害防止のため必要な規制を行うことを目的としている。

神奈川県では、昭和37年6月23日、建設省告示第1472号（昭和37年7月13日発効）をもって、川崎市（その後政令市に移行）ほか7市町の一部を神奈川県宅地造成工事規制区域と指定し、これら規制区域内の工事について規制並びに指導監督を行うことになった。

表—1 宅地造成工事規制区域

市 町 名		指定区域面積 (ha)	市町総面積と指定区域面積の比率 (%)
逗 子 市		947.00	53.02
葉 山 町		1,461.00	85.94
湯 河 原 町		282.44	6.89
政令市	横 浜 市	27,205.75	63.06
	川 崎 市	5,790.00	40.36
中核市	横 須 賀 市	7,855.00	78.43
特例市	小 田 原 市	374.50	3.28
事務処理市	鎌 倉 市	3,213.00	81.28
	藤 沢 市	704.80	10.12

(注) 横浜市宅地造成工事規制区域は、昭和37年7月27日建設省告示第1815号（昭和37年8月1日発効）をもって指定

なお、宅地造成工事規制区域内の工事許可等に係る事務は、政令市、中核市、特例市及び事務処理市についてはそれぞれの市長が行うこととしている。また、政令市、中核市、特例市及び事務処理市以外の市町内の規制区域に係る事務は神奈川県各土木事務所長に委任されている。

(2) 宅地造成等規制法の運用

宅地造成等規制法により工事の許可等の対象となる「宅地造成」は次により取り扱う。

ア 宅 地

宅地とは次に掲げる土地以外の土地をいう。従って、ここでいう「宅地」がいわゆる「住宅地」に限定されるものでなく、駐車場や資材置場等々の用に供される土地も含むことに注意する必要がある。

(ア) 農地、採草放牧地、森林

(イ) 道路、公園、河川

(ウ) 次に掲げる施設の用に供せられている土地

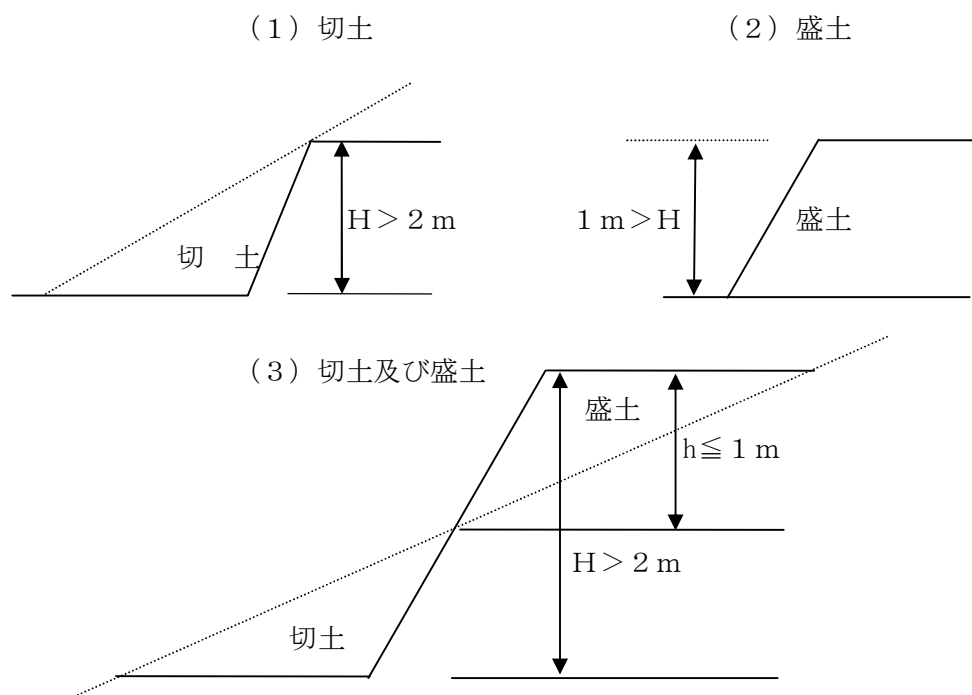
砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、港湾施設、飛行場、航空保安施設及び鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設並びに国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地、緑地、広場、水道及び下水道

イ 宅地造成

宅地造成とは、宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更であって、次の1に該当するものをいう。ただし、宅地を宅地外の土地にする場合を除く。

- (ア) 切土であって、当該切土した土地の部分に高さが 1 m をこえるがけを生ずることとなるもの。
- (イ) 盛土であって当該盛り土をした土地の部分に高さが 2 m をこえるがけを生ずることとなるもの。
- (ウ) 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さ 2 m を越えるがけを生ずることとなるもの。
- (エ) 前(ア)～(ウ)の 1 に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が 5 0 0 m² をこえるもの。
- なお、いずれの場合も「がけ」とは地表面が水平面に対し、3 0 度をこえる角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいう。

図 解



4. 神奈川県環境影響評価条例の適用事業一覧

○条例が適用される事業は、次による。

事業の種類	規模等
1 道路の建設	高速自動車国道…全事業 自動車専用道路…全事業 林道 …幅員 5 m以上かつ延長 1 0 k m以上 その他の道路 …4 車線以上かつ延長 5 k m以上
2 鉄道、軌道の建設	路線の延長 1 k m以上
3 鋼索鉄道、索道の建設	全事業
4 操車場、検車場の建設	敷地面積 1 0 ha 以上
5 飛行場の建設	全事業
6 工場、事業場の建設	敷地面積 3 ha 以上又は排出水量 1 万立方メートル／日以上若しくは燃料使用量 4 kl／時以上
7 電気工作物の建設	(1) 変電所 敷地面積 3 ha 以上 (2) 発電所 ①一般電気事業、卸電気事業 水力発電所……出力 2 万 kw 以上 火力発電所……出力 1 0 万 kw 以上 地熱発電所……出力 7 千 kw 以上 原子力発電所……全事業 ②特定電気事業、卸供給…敷地面積 3 ha 以上又は燃料使用量 4 kl/時以上 (3) 送電線 電力 1 7 万ボルト以上の架空送電線で自然公園地域等に設置されるもの
8 研究所の建設	敷地面積 3 ha 以上
9 高層建築物の建設	高さ 100m以上かつ延床面積 5 万㎡以上
10 廃棄物処理施設の建設	敷地面積 3 ha 以上又は焼却・容融の処理能力 2 0 0 t / 日以上
11 下水道終末処理場の建設	敷地面積 1 0 ha 以上
12 都市公園の建設	敷地面積 5 0 ha 以上
13 工業団地の造成	施行区域の面積 1 0 ha 以上
14 研究所団地の造成	施行区域の面積 1 0 ha 以上
15 流通団地の造成	施行区域の面積 1 0 ha 以上
16 ダムの建設	堤高 1 5 m以上
17 取水堰の建設	堤長 2 0 0 m以上
18 放水路の建設	土地形状変更面積 2 0 ha 以上
19 土石の採取	採取場の面積 1 0 ha 以上
20 発生土処分場の建設	処分場の面積 2 0 ha 以上
21 墓地、墓園の造成	施行区域の面積 2 0 ha 以上
22 住宅団地の造成	施行区域の面積 2 0 ha 以上
23 学校用地の造成	施行区域の面積 2 0 ha 以上
24 レクリエーション施設用地の造成	施行区域の面積 2 0 ha 以上
25 浄水施設及び配水施設用地の造成	施行区域の面積 2 0 ha 以上
26 土地区画整理事業	施行区域の面積 4 0 ha 以上
27 公有水面の埋立て	施行区域の面積 1 5 ha 以上
28 宅地の造成	施行区域の面積 2 0 ha 以上
29 前各号に掲げるもののほか、これらに準ずるものとして規則で定める事業	

(注) 自然公園地域等における規模

自然公園地域等において実施される事業については原則として特別地域等の場合 1 ha 以上、その他地域の場合 3 ha 以上とする。(この表は、条例施行規則第 1 を要約したもので、具体の事業への適用にあたっては、同表を参照してください。)

5. 土地の譲渡に係る税制

1. 原則

所有期間		5 年 以 内	5 年 超
税 目		(短 期)	(長 期)
個 人	譲渡所得	譲渡益の 30% (+住民税 9%)	課税譲渡所得 一律 15%の分離課税 (+住民税 5%)
	事業取得又は雑所得	次の①と②のいずれか多い額 (注 1) ①譲渡益の 40% (+住民税 12%) ②総合課税による上積税額 (注 2) × 110%	通常 of 総合課税
法 人 税		通常 of 法人税に加え、10%の税率で課税 (注 1)	通常 of 法人税に加え、5%の税率で課税 (注 1)

(注 1) 平成 10 年 1 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日までの間に長期・短期所有土地等を譲渡した場合、重課措置は適用しない。

(注 2) 「上積税額」とは、土地譲渡に係る所得と他の所得との合計額に通常 of 累進税率を適用して算出した税額から外の所得のみに通常 of 累進税率を適用して算出した税額を控除して求められる差額をいう。

2. 優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率等の特例

上表の 5 年超 (長期) の土地等の譲渡のうち、優良住宅地造成等のための譲渡について、以下の税率を適用する (平成 28 年 12 月 31 日まで)

	原則	→	軽減税率等
個人の場合	・ 課税譲渡所得一律 15% 分離課税 (+住民税 5%)	→	・ 課税譲渡所得 2,000 万円以下の部分 10% 分離課税 (+住民税 4%) ・ 課税譲渡所得 2,000 万円超の部分 15% 分離課税 (+住民税 5%)

(対象となる譲渡で主なもの)

- ・ 一定の優良な建築物の建築事業 (施行地区面積 500㎡以上、建築面積 150㎡以上) を行う者に対する譲渡
- ・ 開発許可又は土地区画整理事業の認可を受けて、公共施設の整備を伴う一団の宅地造成事業 (市街化区域内 1,000㎡以上、非線引区域内 3,000㎡以上、市街化調整区域内 5 ha 以上) を行う者に対する譲渡
- ・ 開発許可を受けて住宅建設の用に供される 1,000㎡以上 (三大都市圏の市街化区域においては 500㎡以上) の宅地造成事業を行う者に対する譲渡

- ・優良住宅認定を受けて、25戸以上の一団の住宅建設事業又は15戸以上若しくは床面積1,000㎡以上のマンション建設事業を行う者に対する土地の譲渡

※当該軽減税率と（３．）特別控除及び特定の事業用資産の買換え特例等との重複適用不可

３．特別控除

土地収用法等に基づく収用等の場合	5,000万円控除
居住用財産を譲渡した場合（個人のみ）	3,000万円控除
国、地方公共団体等による特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合	2,000万円控除
地方公共団体、公社等による住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合、又は特定民間宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合	1,500万円控除
平成21年、22年に取得した土地等を譲渡した場合	1,000万円控除
農地保有合理化等のために農地等を譲渡した場合	800万円控除

参考HP：国土交通省 土地総合情報ライブラリー

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=9484

6. 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、すべての人が個人として尊重され、あらゆる分野の活動に参加する機会を保障されることの重要性にかんがみ、障害者等が安心して生活し、自らの意思で自由に移動し、及び社会に参加することができるバリアフリーの街づくりに関し、県、事業者及び県民の責務を明らかにするとともに、県の基本方針を定めてこれに基づく施策を総合的かつ計画的に実施し、及び施設等を障害者等が安全かつ快適に利用できるよう整備を進め、もって心豊かな福祉社会かながわの実現に資することを目的とする。

(定義)

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

- (1) 障害者等 障害者、高齢者、妊産婦、乳幼児を同伴する者その他の者で日常生活又は社会生活に身体等の機能上の制限を受けるものをいう。
- (2) 公共的施設 官公庁施設、教育文化施設、医療施設、福祉施設、商業施設、公共交通機関の施設、駐車場、共同住宅、事務所その他の不特定かつ多数の者の利用に供する施設で規則で定めるものをいう。
- (3) 道路 道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定する道路（専ら自動車の交通の用に供するものを除く。）その他規則で定めるものをいう。
- (4) 公園 都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園その他規則で定めるものをいう。
- (5) 公共車両 一般旅客の用に供する鉄道の車両及び自動車で規則で定めるものをいう。
- (6) 住宅 主として人の居住の用に供する家屋（公共的施設であるものを除く。）をいう。
- (7) 施設等 公共的施設、道路、公園、公共車両及び住宅をいう。

(県の責務)

第3条 県は、障害者等が安心して生活し、自らの意思で自由に移動し、及び社会に参加することができるバリアフリーの街づくり（以下「バリアフリーの街づくり」という。）に関する総合的な施策を策定し、及びこれを実施する責務を有する。

2 県は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、市町村との連携及び協力に努めるものとする。

3 県は、自ら設置し、又は管理する施設等で県民の利用に供するものについて、障害者等が安全かつ快適に利用できるように配慮し、整備を進めるものとする。

(事業者の責務)

第4条 事業者は、バリアフリーの街づくりの重要性及び自らの事業活動が地域社会と密接な関係にあることを認識し、福祉社会の実現に向け、県が実施するバリアフリーの街づくりに関する施策に協力しなければならない。

- 2 事業者は、自ら設置し、又は管理する施設等について、障害者等が安全かつ快適に利用できるように配慮し、整備に努めなければならない。

(県民の責務)

第5条 県民は、バリアフリーの街づくりの重要性及び地域社会の構成員としての自らの役割を認識し、福祉社会の実現に向け、県が実施するバリアフリーの街づくりに関する施策に協力しなければならない。

- 2 県民は、障害者等の移動及び施設等の利用を確保するために協力するよう努めるとともに、障害者等が安全かつ快適に利用できるよう配慮して整備された施設等の利用の妨げとなる行為をしてはならない。

(総合的推進)

第6条 県、事業者及び県民は、バリアフリーの街づくりに関するそれぞれの責務を自覚し、一体となってその推進体制を整備し、バリアフリーの街づくりの実現を図るものとする。

- 2 県及び事業者は、広域的に行われる施設等の整備事業の実施の機会をとらえて、バリアフリーの街づくりを積極的に推進するよう努めるものとする。

第2章 施策の基本方針等

(施策の基本方針)

第7条 県は、第1条の目的を達成するため、次に掲げる基本方針に基づく施策を計画的に実施するものとする。

- (1) すべての県民がバリアフリーの街づくりに関する理解を深めるとともに、積極的にバリアフリーの街づくりに取り組むよう意識の高揚に努めること。
- (2) 障害者等が自らの意思で自由に移動し、及び安全かつ快適に利用できるよう施設等の整備を相互の連関に配慮して推進すること。
- (3) 障害者等の活動の機会が幅広く保障されるよう社会参加を促進する施策を積極的に実施すること。

(障害者等の意見の反映)

第8条 県は、バリアフリーの街づくりに関する施策に、障害者等の意見を反映することができるように必要な措置を講ずるものとする。

(検討)

第9条 県は、バリアフリーの街づくりに関する施策について、適時に、かつ、適切な方法により検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(情報の提供等)

第10条 県は、市町村と連携して、事業者及び県民に対し、バリアフリーの街づくりに関する情報の提供、技術的指導又は助言を行うものとする。

(財政上の措置)

第11条 県は、バリアフリーの街づくりを推進するために必要な財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

第3章 施設等の整備

第1節 公共的施設等の整備

(整備基準)

第12条 知事は、公共的施設、道路及び公園（以下「公共的施設等」という。）の構造及び設備の整備に関し、障害者等が安全かつ快適に利用できるものとするために必要な基準（以下「整備基準」という。）を定めるものとする。

2 整備基準は、次に掲げる事項について、公共的施設等の種類の区分に応じて規則で定める。

- (1) 車いす使用者等が通行できる幅員の確保
- (2) 車いす使用者等が通行できる傾斜路の設置
- (3) 滑りにくい路面、床面等とするための措置
- (4) 階段等への手すりの設置
- (5) 障害者等の利用に配慮したエレベーター、便所及び駐車場の設置
- (6) 視覚障害者誘導用ブロックの敷設等障害者等の利用に配慮した誘導又は案内の表示
- (7) 前各号に掲げるもののほか、障害者等の利用に配慮すべき事項

(整備基準の遵守)

第13条 公共的施設等の新築、新設、増築、改築、用途の変更、大規模の修繕又は大規模の模様替え（以下「新築等」という。）をしようとする者は、整備基準を遵守しなければならない。ただし、整備基準を遵守する場合と同等以上に障害者等が安全かつ快適に利用することができる場合又は規模、構造、利用の目的、地形の状況等により整備基準を遵守することが困難である場合にあっては、この限りでない。

(既存施設の整備)

第14条 この条例の施行の際現に存する公共的施設等（新築等の工事中のものを含む。以下「既存施設」という。）を設置し、又は管理する者は、当該既存施設について、整備基準に適合するよう整備に努めなければならない。

(維持保全)

第15条 公共的施設等を設置し、又は管理する者は、当該公共的施設等を整備基準に適合させたときは、当該適合させた部分の機能を維持するよう努めなければならない。

(適合証)

第16条 公共的施設等を設置し、又は管理する者は、当該公共的施設等を整備基準に適合させたときは、知事に対し、当該公共的施設等が整備基準に適合していることを証する証票（以下「適合証」という。）の交付を請求することができる。

2 知事は、前項の規定による請求があった場合において、当該公共的施設等が整備基準に適合していると認めるときは、当該請求をした者に対し、適合証を交付するものとする。

第2節 指定施設の整備

（事前協議）

第17条 公共的施設のうち規則で定めるもの（以下「指定施設」という。）の新築等を行うとする者は、その計画（整備基準に適合させるべき部分を含まない計画を除く。）について、規則で定めるところにより、あらかじめ知事に協議しなければならない。これを変更（規則で定める軽微な変更を除く。）しようとするときも、同様とする。

2 知事は、前項の規定による協議があった場合において、当該協議に係る指定施設が整備基準に適合しないと認めるときは、当該協議をした者に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。

（工事完了の届出）

第18条 前条第1項の規定による協議をした者は、当該協議に係る工事を完了したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を知事に届け出なければならない。

（完了検査）

第19条 知事は、前条の規定による届出があったときは、当該届出に係る指定施設が整備基準に適合しているかどうかの検査を行うものとする。

2 知事は、前項の検査を行った場合において、当該指定施設が第17条第1項の規定により行われた協議の内容と異なり、かつ、整備基準に適合していないと認めるときは、当該届出をした者に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。

（勧告）

第20条 知事は、指定施設の新築等に関し、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、当該各号に規定する者に対し、必要な措置をとるべきことを勧告することができる。

（1） 第17条第1項の新築等を行うとする者が、同項の規定による協議を行わずに工事に着手したとき。

（2） 第17条第1項の規定による協議をした者が、当該協議の内容と異なり、かつ、整備基準に適合していない工事（第18条の規定による工事完了の届出があったものを除く。）を行ったとき。

（3） 前条第2項の指導又は助言を受けた者が、正当な理由なく当該指導又は助言に従わなかったとき。

（公表）

第21条 知事は、前条の規定による勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に従わないときは、当該勧告を受けた者に意見の聴取を行った上で、当該勧告を受けた者の氏名、当該勧告の内容その他の規則で定める事項を公表することができる。

（適合調査）

第22条 知事は、必要があると認めるときは、既存施設のうち指定施設であるもの（以下「既存指定施設」という。）を設置し、又は管理する者に対し、当該既存指定施設が整備基準に適合しているかどうかの調査を実施し、その結果を報告することを求めることができる。

2 知事は、前項の規定による報告があった場合において、当該報告に係る既存指定施設が整備基準に適合しないと認めるときは、当該報告をした者に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。

(改善計画)

第23条 前条第2項の場合において、知事は、必要があると認めるときは、当該報告をした者に対し、当該報告に係る既存指定施設を整備基準に適合させるための工事の計画（以下「改善計画」という。）を作成し、届け出をすることを求めることができる。

2 知事は、改善計画の届出があったときは、当該届出をした者に対し、当該改善計画について、必要な指導又は助言を行うことができる。

(立入調査)

第24条 知事は、第17条第2項及び第19条から前条までの規定の施行に必要な限度において、その職員に、指定施設に立ち入り、当該指定施設が整備基準に適合しているかどうかを調査させ、又は関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

(国等に関する特例)

第25条 この節の規定は、国、地方公共団体その他規則で定める者（以下「国等」という。）については、適用しない。ただし、国等は、指定施設の新築等をしようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめその旨を知事に通知しなければならない。

第3節 公共車両等の整備

(公共車両の整備)

第26条 公共車両を所有し、又は管理する者は、当該公共車両について、障害者等が安全かつ快適に利用できるよう整備に努めなければならない。

(住宅の整備)

第27条 県民は、その所有する住宅について、居住する者が将来にわたって安全かつ快適に利用できるよう整備に努めなければならない。

2 住宅を供給する者は、当該住宅について、障害者等が安全かつ快適に利用できるよう整備に努めなければならない。

第4章 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の施行に関する事項

(定義)

第28条 この章における用語の意義は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号。以下「法」という。）及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号。以下「政令」という。）の例による。

(特別特定建築物に追加する特定建築物)

第29条 法第14条第3項の規定により条例で定める特別特定建築物に追加する特定建築物は、次に掲げるものとする。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第85条第1項及び第2項に規定する応急仮設建築物並びに同条第5項の許可を受けた建築物（次条

各号において「仮設建築物」という。)を除く。

- (1) 学校(政令第5条第1号に掲げるものを除く。)
- (2) 共同住宅
- (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの(政令第5条第9号に掲げるもの及び規則で定めるものを除く。)

(建築の規模)

第30条 法第14条第3項の規定により条例で別に定める同条第1項の建築の規模(新築、増築又は改築の場合の規模に限る。)は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める床面積(増築又は改築の場合にあつては、当該増築又は改築に係る部分の床面積。第32条第2項において同じ。)とする。

- (1) 政令第5条第1号、第2号、第4号、第6号、第8号から第10号まで及び第12号から第16号までに掲げる特別特定建築物(仮設建築物を除く。)並びに前条第1号及び第3号に掲げる特定建築物 合計500平方メートル
- (2) 政令第5条第3号、第5号、第7号及び第11号に掲げる特別特定建築物(仮設建築物を除く。) 合計1,000平方メートル

(建築物移動等円滑化基準に付加する事項)

第31条 法第14条第3項の規定により条例で同条第1項に規定する建築物移動等円滑化基準に付加する事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 政令第11条各号列記以外の部分に規定する廊下等は、階段の上端に近接する部分(同条第2号に規定するものを除く。)に、同号ただし書の場合を除き、点状ブロック等を敷設すること。
- (2) 政令第12条各号列記以外の部分に規定する階段は、次に掲げるものであること。
 - ア 段がある部分の上端に近接する踊場の部分(政令第12条第5号に規定するものを除く。)には、同号ただし書の場合を除き、点状ブロック等を敷設すること。
 - イ 主たる階段のうち1以上は、踊場に手すりを設け、かつ、回り階段でないこと。
- (3) 階数が4以上の共同住宅にあつては、政令第18条第1項第1号に規定する道等及び駐車場から各住戸までの経路を同項に規定する移動等円滑化経路(以下「移動等円滑化経路」という。)とすること。
- (4) 移動等円滑化経路は、次に掲げるものであること。
 - ア 当該移動等円滑化経路を構成する出入口のうち、直接地上へ通ずる出入口の幅は、90センチメートル以上とすること。
 - イ 当該移動等円滑化経路を構成する敷地内の通路の幅は、140センチメートル以上とすること。

(建築物移動等円滑化基準の適用除外)

第32条 第29条各号に掲げる特定建築物のうち、幼稚園及び保育所については、政令第14条第1項第2号の規定は、適用しない。

- 2 第30条第1号に掲げる特別特定建築物及び特定建築物のうち、床面積が1,000平方メートル未満の特別特定建築物及び特定建築物の移動等円滑化経路(階と階との間の移動に係る部分に限る。)については、政令第18条第2項第1号の規定は、適用しない。

(制限の緩和)

第33条 この章の規定は、この章の規定による場合と同等以上に特別特定建築物（第29条各号に掲げる特定建築物を含む。以下この条において同じ。）の移動等円滑化が図られると知事が認める場合又は特別特定建築物の利用の目的、敷地の状況等によりこの章の規定により難いと知事が認める場合においては、適用しない。

第5章 雑則

(適用除外)

第34条 市町村が施設等の整備に関して障害者等の利用及び移動に配慮した街づくりの見地から制定するバリアフリーの街づくりに関する条例の内容が、この条例の趣旨に則したものであり、かつ、この条例と同等以上の効果が期待できるものと知事が認めて公示したときは、第3章の規定は、当該市町村の区域における施設等の整備については、適用しない。

2 市町村が法第14条第3項の規定に基づいて制定する条例の内容が、前章の規定と同等以上の効果が期待できるものと知事が認めて公示したときは、同章の規定は、当該市町村の区域には、適用しない。

3 前2項の知事の認定は、神奈川県公報により行う。

(特定道路及び特定公園施設の整備についての適用除外)

第35条 第3章第1節の規定は、法第10条第1項の規定に基づく条例の規定の適用を受ける特定道路（法第2条第9号に規定する特定道路をいう。）の整備については、適用しない。

2 第3章第1節（公園に関する整備基準に係る部分に限る。）の規定は、法第13条第1項の規定に基づく条例の規定の適用を受ける特定公園施設（法第2条第13号に規定する特定公園施設をいう。）の整備については、適用しない。

(委任)

第36条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

1 この条例は、平成8年4月1日から施行する。

一部改正〔平成20年条例40号〕

2 知事は、平成21年10月1日から起算して5年を経過するごとに、この条例の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成21年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現に工事中の高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第2条第17号に規定する特別特定建築物（改正後の第29条各号に掲げる同法第2条第16号に規定する特定建築物を含む。以下「特別特定建築物」という。）の新築、増築若しくは改築又は修繕若しくは模様替については、改正後の第4章の規定は、適用しない。

3 この条例の施行の際現に存する特別特定建築物で、その用途が次の各号のいずれかに該当するものについては、それぞれ当該各号に掲げる他の用途に変更する場合にあっては、改正後の第4章の規定は、適用しない。

(1) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）附則第4条第1号から第5号まで、第7号及び第8号に掲げる用途

(2) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの

附 則（平成21年8月25日条例第68号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成25年1月11日条例第32号）

この条例は、公布の日から施行する。

7. みどりの協定実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、自然環境保全条例（昭和47年神奈川県条例第52号）第22条に規定する協定を締結するについて必要な事項を定めるものとする。

(協定の対象行為)

第2条 協定の対象行為は、土地の区画形質の変更又は水面の埋立を伴う次の各号に掲げる行為及び建築物の建築を伴う大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第5条に規定する行為であって、当該行為に係る一団の土地の面積が1ヘクタール以上のものとする。

- (1) 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条に規定する行為
- (2) 採石法（昭和25年法律第291号）第33条に規定する行為
- (3) 森林法（昭和26年法律第249号）第10条の2第1項に規定する行為
- (4) 農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に規定する行為
- (5) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第3項及び第21条第3項に規定する行為
- (6) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号）第7条第1項に規定する行為
- (7) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第7条第1項に規定する行為
- (8) 砂利採取法（昭和43年法律第74号）第16条に規定する行為
- (9) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に規定する行為
- (10) 都市計画法第29条第1項第3号に規定する開発行為で、神奈川県土地利用調整条例（平成8年神奈川県条例第10号）第3条第1項に規定する行為
- (11) 神奈川県立自然公園条例（昭和34年神奈川県条例第6号）第19条第1項及び第21条第1項第1号に規定する行為
- (12) 風致地区条例（昭和45年神奈川県条例第5号）第2条第1項に規定する行為
- (13) 土採取規制条例（昭和47年神奈川県条例第10号）第3条第1項に規定する行為
- (14) 自然環境保全条例第8条に規定する行為
- (15) 神奈川県土砂の適正処理に関する条例（平成11年神奈川県条例第3号）第9条第1項に規定する行為

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる行為については、協定の対象としない。

- (1) 開発区域の全面積が農地の一時転用に係る行為
- (2) 農地の造成を主たる目的とする行為であって、その全面積を農地として利用するもの及び全面積または一部が農業振興地域整備計画に位置づけられたもの
- (3) 専ら道路の建設を目的とする行為
- (4) 工場立地法（昭和34年法律第24号）第6条に規定する工場及び事業場の設置に係る開発行為
- (5) 市街化区域内における分譲を前提とした開発行為のうち、分譲後は区画ごとに所有権

が移転し、管理組合等の設立の予定または見込みがないもの
(6) その他、別表緑化基準による緑化指導が不適当な行為と知事が認めたもの

(協定の締結)

第3条 前条に規定する協定の対象行為（以下「開発行為」という。）をしようとする者（以下「開発行為者」という。）は、当該開発行為に係る知事若しくは国の機関の許可等を受け、または当該開発行為をするについて知事に届出をする際に知事と協定を締結するものとする。ただし、前条第1項第10号に規定する開発行為をしようとする者については、神奈川県土地利用調整条例第5条に基づく開発計画を適当とする審査結果通知書の交付を受けた際に知事と協定を締結するものとする。

2 開発行為者は、協定の締結に際しあらかじめ知事と協議の上、別紙緑化基準に基づき当該開発行為に係る区域（以下「協定区域」という。）の自然環境の維持及び回復その他自然環境の保全を旨とした計画（以下「緑化計画」という。）を策定するものとする。

なお、協定区域は当該開発行為に係る許可または届出の区域と同一とし、開発行為者及び開発目的を同一とする2箇所以上にわたる開発行為で、これらが近接し、法令がその開発行為を一団の土地とみなすときは、法令の判断に従い、一括して協定の対象とする。

3 開発行為者は、前項の場合において、緑化計画に基づく緑化事業（以下「事業」という。）の実施に関し開発行為者以外の権利者が存するときは、事業の実施等につきあらかじめ当該権利者から同意を得るものとする。

(小規模開発行為の協定締結)

第3条の2 第2条に規定する開発行為で、当該行為に係る一団の土地の面積が1,000平方メートル以上1ヘクタール未満の開発行為をしようとする者が、本要綱のみどりの協定の締結を希望し、その旨を知事に申し出た場合には、協定を締結できるものとする。

(国、地方公共団体等が行う行為の特例)

第4条 知事は、国、地方公共団体が開発行為又はこれに類する行為をしようとする場合は、当該行為に係る緑化について第3条第2項の場合に準じ協議を求めることができるものとする。

2 知事は、公社、公団、その他公共団体に準ずる団体が開発行為又はこれに類する行為をしようとする場合は、協定の締結を求めることができるものとする。この場合において、協定の締結については第3条の規定を準用する。

(履行の確保)

第5条 協定を締結した開発行為者（以下、「協定締結者」という。）は、協定事項を誠実に履行しなければならない。

2 協定締結者は、緑化計画に基づく事業が完了したときは、知事にその旨を報告しなければならない。

3 知事は、前項の完了報告が行われた時は、速やかに現地確認を行い、事業の完了を認めるときは、その旨を協定締結者に通知するものとする。

4 知事は、前2項のほか、協定締結者に対して協定の履行に関し、必要な報告を求め、現地調査を行うことができるものとする。

- 5 知事は、協定事項の履行の確保のため必要に応じて助言、指導、苗木のあっせん等に努めるものとする。
- 6 知事は、協定事項の履行の確保のため特に必要があると認めるときは、あらかじめ履行の確保のため必要な措置を求めることができるものとする。

(協定違反に対する措置)

第6条 知事は、協定締結者が協定事項に違反していると認めるときは、相当の期間を定め協定事項を適正に履行すべき旨を申し入れることができる。

(協定区域の表示)

第7条 協定締結者は、協定区域内にこれを表示する標識を設置するものとする。

(協定の有効期間)

第8条 協定の有効期間は、協定締結の日から10年とし、原則として更新するものとする。

(緑化計画の変更)

第9条 協定締結者は、緑化計画を変更しようとするときは、あらかじめ知事に協議しなければならない。

- 2 前項の場合において、協定区域の変更を伴う緑化計画の変更については、協定を再締結するものとする。

(協定事項の継承)

第10条 協定締結者は、協定事項の履行に係る土地の所有権その他の権利の得喪又は移転を行おうとするときは、あらかじめ協定事項の継承について知事に届け出るものとする。なお、分譲を前提とした開発行為のうち、分譲後は区画ごとに所有権が移転する案件において、管理組合等の設立が予定されている場合はその設立後に管理組合等に協定を継承することとし、予定がない場合には協定の締結時に分譲後の扱いを定めることとする。

(市町村等との調整)

第11条 知事は、市町村が本要綱と同様な協定制度的ないはこれに準じた制度を有し、この要綱が対象とする行為について適用される場合は、当該市町村長と協議の上、当該制度の適用をもって本要綱の適用にかえることができるものとする。

- 2 知事は、当分の間、第2条に規定する開発行為に係る許認可権限又は開発行為の届出を受理する権限を市町村長が有する場合において、当該市町村長からの要請がある場合は、第3条第1項の規定にかかわらず、当該市町村長の許可等の際に開発行為者と協定を締結できるものとする。

(委 任)

第12条 この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、昭和51年7月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成元年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日までに知事に緑化計画書の提出のあった開発行為に係る協定の取扱い

については、なお従前の例によるものとする。

附 則

- 1 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日までに知事に緑化計画書の提出のあった開発行為に係る協定の取扱いについては、なお従前の例によるものとする。
- 3 この要綱の施行の日までに締結された協定に係る第8条に規定する更新及び第9条に規定する協議並びに再締結の取扱いについては、なお従前の例によるものとする。

附 則

- 1 この要綱は、平成23年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に締結されている協定については、改正後の規定に係わらず、当該協定の有効期間が満了するまでの間は、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成23年7月1日から施行する。

緑 化 基 準

第1章 共通基準

- 1 開発行為者は、開発行為をしようとする区域面積に対して樹木等でおおわれた土地（以下「緑地」という。）の面積の割合（以下「緑地率」という。）を市街化区域内（市街化調整区域が定められていない都市計画区域内で、用途地域を定めている区域を含む。以下、同じ。）では15%以上、市街化区域外では20%以上確保するものとする。ただし、第2章行為別基準に定めのある開発行為にあつては、この限りでない。
- 2 開発行為者は、緑化に関し法令等の定め若しくは許可等の条件が付されている開発行為については、当該条件等と前項の基準とを双方充足する内容で緑地を確保するものとする。

- 3 開発行為者は、開発区域の自然環境の保全と緑化を図るため、次の点に留意しなければならない。

（1）共通留意事項

- ア 現存する自然度の高い植生、弱い自然（斜面、尾根等）及び貴重な単独樹木及び草は、できる限り保存又は移植し、これらを生かした造成、保護及び植栽計画を立てる。
- イ 土地区画形質の変更に当たっては、地形・地質に順応して行い、切土及び盛土の量を最小限にとどめ、表土は保存し緑地などに利用する。
- ウ 開発により生ずる法面は、できる限り緩和した勾配とし、地形・地質に応じた方法及び植栽に適した種類で樹木植栽、張芝、種子吹き付け等を行う。
- エ 森林を一部伐開する場合は、林縁に保護植栽を行い、残置する森林の保全を図る。
- オ 樹木等の選定に当たっては、付表に示す地域に自生又は潜在する種類及び野鳥の食餌樹木の植栽に努める。
- カ 市街化区域外の樹木等の植栽に当たっては、将来高木、低木等が一体となった多層林となるように努める。
- キ 成木の植栽に当たっては、その周囲に苗木を植栽するよう努める。
- ク 苗木による植栽は、1㎡あたり1本以上を目安とし、育成後の維持管理を考慮した植栽計画とする。
- ケ 開発区域内の主要な道路には、植樹帯を設け、その他の道路にもできる限り街路樹等による緑化を図る。
- コ 屋上緑化や壁面緑化、太陽光発電パネルの設置等を実施する場合は、近隣の日照の阻害や植栽施設の転落等、周囲に悪影響を及ぼさないよう努める。また、屋上緑化や壁面緑化の灌水に十分配慮する。

（2）行為別留意事項

ア 事業所等の建設

敷地の周辺には、植樹による幅広いしゃ断緑地を造成するように努め、敷地の周辺に森林がある場合は、これを保全する。

イ 学校施設の建設

(ア) 敷地の周辺及び校舎と屋外運動場との間には、教育環境保全の機能を発揮するよう樹林帯を効果的に配置する。

(イ) 屋外運動場は、できる限り芝等により緑化に努める。

ウ 土石の採取

(ア) 開発区域の周辺には、隣接地から5m（道路、河川等に面した前山の場合は、10m）以上を保全緑地として確保する。

(イ) 法面は、原則として植樹、植草、種子吹き付け等により全面緑化し、小段は植樹により緑化を図る。この場合、法面が岩石等で樹木等による植栽が不可能な場合は、ソタ等による緑化を図る。

第2章 行為別基準

1 住宅地の造成

(1) 公共的な緑地（街路樹、既存又は造成緑地、斜面緑地その他これらに類するものを含む。）は、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条に規定する公園、緑地又は広場の確保基準で整備された緑地等に加え、次の基準により上乗せで緑地を確保する。

ア 市街化区域内

建築物	宅地及び戸建 (分譲を前提とした開発行為を除く)					中高層共同住宅 (概ね3階以上)		
規模別開発 区域面積	ha 以上 未満 1～3	3～5	5～10	10～20	20～	1～3	3～5	5～
緑地率	2%以上	3	4	5	6	6	9	12

イ 市街化区域外

建築物	宅地、戸建及び中高層共同住宅（概ね3階以上）				
規模別開発 区域面積	ha 以上 未満 1～5	5～10	10～20	20～50	50～
緑地率	20%以上	25	30	35	40

(2) 開発行為者は、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第45条第1項に規定する緑地協定を締結するよう努める。

2 ゴルフ場の造成（ゴルフ練習場及びゴルフ場に類する施設を除く。）

開発区域面積の40%以上を樹林地として確保する。この場合、開発区域の周辺及びコース間におおむね20m以上の樹林帯を配置する。

第3章 緑地の面積の算定方法

1 「緑地」における樹木については、「既存樹木」、「植栽樹木」又は「芝等」に区分する。

2 「緑地」の面積は、専ら緑化のため土地利用上区画された土地ごとに算定する。

ただし、以下のものについては、他の土地利用がなされる場合であっても緑地の面積として算定できることとする。

- (1) 市街化区域内の学校施設における屋外運動場の芝等
- (2) 市街化区域内の大規模小売店舗立地法第5条に規定する小売店舗の建設に伴って設置される駐車場及び駐輪場の表面に植栽される芝等

3 既存樹木の場合

- (1) 独立している樹木の場合は、緑化のために土地利用上区画された土地の面積を超えない範囲で、樹冠の投影面積を「緑地」の面積とする。
- (2) 複数の樹木が接しているか又は一団の樹林地を形成している場合は、外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた面積を「緑地」の面積とする。ただし、この場合も、その面積が緑化のため土地利用上区画された土地の面積を上回る場合には、当該土地利用上区画された土地の面積を「緑地」の面積とする。

4 植栽樹木の場合

- (1) 植栽樹木（付表に掲げる樹木又はこれに類するもの）の場合も、既存樹木の場合と同様に、緑化のために土地利用上区画された土地の面積を超えない範囲で、樹冠の投影面積を「緑地」の面積とする。

なお、植栽樹木の樹冠の投影面積は次の定めにより算定し、「緑地」の面積とする。この場合、10㎡以上の樹冠の投影面積をもつ植栽樹木については、当該樹冠の投影面積を「緑地」の面積とする。

区 分	植栽時の規格	緑地算定の面積
高 木 生育したときの樹高が 10m以上の樹木	樹高 3m以上 樹高 1.5m以上3m未満 樹高 0.5m以上1.5未満	10㎡（半径1.8mの円で囲まれた面積） 5㎡（半径1.25mの円で囲まれた面積） 3㎡（半径1.0mの円で囲まれた面積）
中 木 生育したときの樹高が 5m以上10m未満の樹木	樹高 0.5m以上	3㎡（ 同 上 ）
苗 木 高木または中木の苗木	樹高 0.5m未満 （高木又は中木となるもの に限る）	1㎡（半径0.6mの円で囲まれた面積）
低 木 生育したときの樹高が 5m未満の樹木		表面をおおった面積 （1本あたり0.25㎡を標準とする）

備考：樹木の区分の目安は、付表による。

樹種が高木であっても、生垣等のように低く刈り込む場合には、中木または低木の扱いとする。

- (2) 樹冠が接して植栽されている場合は、外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた面積を、緑化のために土地利用上区画された土地の面積を超えない範囲で、「緑地」の面積とする。
- (3) 街路樹による道路の緑化の場合は、樹冠の投影面積を「緑地」の面積とする。
なお、歩行用通路または歩行用広場（オープンスペース等）に配置された独立樹木（ツリーサークル）についても、街路樹と見なすことができる。
- (4) 森林法の植栽基準により森林の復元を行う場合は、その全面積を「緑地」の面積とする。

5 芝等の場合

芝等で表面がおおうよう緑化を行う場合は、市街化区域内においてはその土地利用上区画された土地の面積の5割を、市街化区域外においてはその2割を、「緑地」の面積とする。

なお、芝等の中に樹木がある場合は、その重複部分を算定できることとするが、この場合も緑化のために土地利用上区画された土地の面積を超えない範囲で「緑地」の面積とすることができる。

6 屋上緑化、壁面、太陽光発電パネルを「緑地」の面積に算定できる場合

市街化区域内において、やむを得ない事情により、上記算定方法による地表面における「緑地」の面積の確保が困難であると知事が認める場合には、以下の基準に従い、建築物の屋上又は壁面等に植栽する面積及び太陽光発電パネルの設置する水平投影面積を合計し、全体の緑地面積の2分の1を超えない範囲で「緑地」の面積に算入することができる。ただし、住宅地を造成する場合を除く。

ア 屋上等に植栽する場合

樹木を植栽する植栽基盤面積を緑地の面積とする。また、芝等で表面をおおう場合は、当該植栽基盤面積の水平投影面積の5割を緑地として算定し、緑地部分が上下に重複する場合は、その重複部分は除くこととする。なお、植栽基盤にプランターを使用する場合は、その容量は100リットル以上とする。

イ 壁面に植栽する場合

植栽しようとする部分の水平延長に1mを乗じた面積を緑地の面積とする。この場合、垂直でない壁面も同様とする。ただし、緑地部分が上下に重複する場合は、その重複部分は除くこととする。

ウ 太陽光発電パネルを屋上・壁面に設置する場合

太陽光発電パネルを屋上に設置する場合は、その太陽光発電パネルの水平投影面積の5割を緑地の面積に算入することができる。ただし、緑地部分と上下に重複する場合は、その重複部分は除くこととする。

また、壁面に設置する場合は、設置しようとする部分の水平延長に1mを乗じた面積の5割を緑地の面積に算入することができる。

付表（第1章3（1）のオの関係

神奈川県土に適している高木・中木・低木及び芝等

高木	常緑	○あかがし・あかまつ・○あらかし・いぬまき・◎うらじろがし・▲◎くすのき・○くろがねもち・くろまつ・さわら・◎しらかし・しろだも・すぎ・◎すだじい・たいさんぼく・▲○たぶのき・ひのき・まだけ・○まてばしい・もうそうちく・▲○もちのき・やまもも等
生育したときの樹高が10m以上の樹木	落葉	あおざり・あかしで・あきにれ・いいざり・いたやかえで・いちよう・いぬしで・いろはもみじ・▲えのき・えんじゆ・おおしまざくら・かしわ・かつら・くぬぎ・くるみ・けやき・こなら・こぶし・しおじ・ちぢりのき・とうかえで・とちのき・はうちわかえで・はぜのき・はんのき・はるにれ・ひめしやら・ふさざくら・ぶな・ほおのき・▲みずき・▲むくのき・▲やまざくら・やまはんのき・やまぼうし・ゆりのき等
中木	常緑	いぬがや・うばめがし・かくれみの・かなめもち・▲さかき・さざんか・▲さんごじゆ・そよご・とうねずみもち・ねずみもち・ひいらぎ・▲ひめゆずりは・▲もっこく・やぶつばき・やぶにつけい・ゆずりは等
生育したときの樹高が5m以上10m未満の樹木	落葉	▲あかめがしわ・▲えごのき・こばのとねりこ・だんこうばい・なつつばき・にがき・ねむのき・はくうんぼく・ひめやしやぶし・まめざくら・やしやぶし・りようぶ等
低木	常緑	あおき・あずまねざさ・あせび・アペリア・いぬつげ・おおぼぐみ・おおむらさきつつじ・▲きずた・きんもくせい・くちなし・さつき・じんちようげ・ちやのき・ていかずら・▲とべら・▲なんてん・はくちようげ・はまひさかき・ひいらぎなんてん・ひいらぎもくせい・▲ひさかき・びなんかずら・▲まさき・まるぼしやりんばい・むべ・めだけ・▲やつで・やぶこうじ等
生育したときの樹高が5m未満の樹木	落葉	あじさい・あきぐみ・▲あけび・あぶらちゃん・いぼたのき・いぬこりやなぎ・いぬびわ・うぐいすかずら・うつぎ・うめもどき・▲がまずみ・きぶし・くさぼけ・くろもじ・こごめうつぎ・こまゆみ・さるすべり・▲さんしyou・しばやなぎ・しもつけ・てりはのいばら・どろだんつつじ・なつぐみ・にしきうつぎ・▲にしきぎ・▲にわとこ・ぬるで・のりうつぎ・ばいかうつぎ・はこねうつぎ・はないかだ・▲まゆみ・まんさく・みつばつつじ・むらさきさきぶ・れんぎyou・めぎ・やまぐわ・やまつつじ・やまはぎ・ゆきやなぎ等
芝	等	こうらいしば、のしば、等（屋上のみ地表類も可）

注 ◎印は神奈川県推奨木

○印は神奈川県標準木

▲印は野島の食餌木

8. 市街化調整区域における産業廃棄物の処理施設等の設置に係る取扱指針

(平成11 年 5 月 1 日施行)

第 1 目的

最終処分場のひっ迫、海洋投入処分の禁止、県外自治体の搬入規制の強化等から産業廃棄物の減量化、再資源化を一層促進させるための適正な処理施設等の設置を誘導する必要があるが、都市化の進展によりそのすべてを工業専用地域、工業地域等の市街化区域内で設置することが困難である。

そこで、現行法規制の枠内で指導指針に沿った適切な処理施設等を市街化調整区域に設置する場合及び現に市街化調整区域に存する処理施設等（以下「既存処理施設等」という。）に管理棟の設置を指導する場合の取扱指針を定める。

第 2 用語の定義

本指針において、次の各号に掲げる用語は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 1 処理施設等 処分業の用に供する産業廃棄物の処理施設又は収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替・保管施設をいう。ただし、特別管理産業廃棄物に係るものを除く。
- 2 令 7 条施設等 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第 7 条に規定する施設及び都市計画法に規定する第一種特定工作物のうちクラッシュプラント（コンクリート、アスファルトコンクリート、硫黄、金属、ガラス、煉瓦、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの）をいう。
- 3 指導指針 「産業廃棄物中間処理指導指針」及び「産業廃棄物及び特別管理産業廃棄物の積替・保管施設に係る指導指針」をいう。

第 3 適用の範囲

本指針は、令 7 条施設等を除く産業廃棄物の処理施設等を市街化調整区域に設置する場合及び既存処理施設等に管理棟を設置する場合に適用する。

第 4 市街化調整区域に設置する処理施設等

市街化調整区域において設置が認められる処理施設等は、指導指針に沿って適切に設置される施設とし、次の範囲に限定する。

なお、産業廃棄物を適正に処理するために管理棟以外の建屋を必要とする場合には、市街化調整区域において設置しないものである。

	施 設 の 種 類
中間処理施設	安定型産業廃棄物の中間処理施設 建設系廃棄物の中間処理施設
積替・保管施設	安定型産業廃棄物の積替・保管施設 建設系廃棄物の積替・保管施設 密閉できる容器、貯槽に保管されている廃棄物の積替・保管施設

第5 場所の選定

- 1 処理施設等の設置に当たっては、原則として、住宅、学校、病院その他これに類する施設から次に定める以上の距離が確保できる場所を選定する。ただし、生活環境保全上明らかに周辺環境に影響を及ぼさないと認められる場合は、この限りでない。
 - (1) 中間処理施設 100m
 - (2) 積替・保管施設 50m
- 2 市町村の土地利用計画に支障のない地域であること。
- 3 「神奈川県土地利用調整条例審査指針」、「1 ha 未満の開発行為に関する指導基準」に適合すること。

第6 事業敷地の規模

事業敷地の面積は、原則として、1,000 m²以上であること。

第7 処理施設等の設置に関する手続

本取扱指針に沿って処理施設等を設置する場合の手続は、本取扱指針に定める場合以外は、「産業廃棄物処理業許可等事務処理要綱」及び「産業廃棄物処理業許可等事務処理取扱要領」による。

第8 市町村長協議

市町村長との協議は、産業廃棄物処理業許可等事務処理要綱第9条に基づいて、所長（各地域県政総合センター所長）が行うこととするが、同要綱で協議の定めのない積替・保管施設の新設又は取得を伴う場合の新規及び変更許可並びに既存処理施設等に管理棟を設置する場合にあっても、同要綱第9条に準じて協議を行うこととする。なお、所長は、市町村長との協議が終了したと認めるときは、同要綱に規定する事前調整の終了を事業計画者に通知するものとする。

第9 管理棟について

- 1 管理棟の規模は、必要最小限とすること。
- 2 管理棟は、処理施設等の敷地内に設置すること。
- 3 管理棟の敷地は、処理施設等への進入道路に接する位置など施設等の管理に適する位置に配置すること。
- 4 処理施設等の敷地内での管理棟の敷地は、明確に区分して、その用途は、管理棟の用途以外には使用しないこと。

第10 既存処理施設等の敷地内に管理棟を設置する場合の手続

- 1 現に市街化調整区域に存する処理施設等の敷地内に管理棟を設置しようとする場合には、許可の更新の際に、指導指針に適合するよう指導するとともに、第8に基づき、市町村長と協議する。

なお、この場合、更新許可申請書の添付書類として、産業廃棄物処理業許可等事務処理取扱要領で定める事業予定計画書付属資料を、必要に応じて添付させるものとする。

2 更新許可申請以前に管理棟を設置しようとする場合の手続は、次によるものとする。

- (1) 所長は、既存処理施設等敷地内における管理棟設置に係る事前調整書（様式1）の提出を指導する。
- (2) 前記の事前調整書の提出を受けた所長は、その内容が指導指針に適合していることを確認の上で、第8に基づき市町村長と協議する。
- (3) 所長は、審査の結果、指導指針に適合していることを確認し、市町村の土地利用計画にも支障がないと認めた場合は、既存処理施設等敷地内における管理棟設置に係る事前調整終了通知書（様式2）を管理棟設置計画者に交付するものとする。

第11 関係機関との連絡調整

所長は、処理施設等の設置相談及び既存処理施設等敷地内での管理棟の設置相談があった場合には、関係他法令に留意し、設置場所を所管する市町村及び県関係部局との連絡調整を図ること。

第12 その他

本指針に特に定めがない事項は、知事と所長が別途協議するものとする。

附 則

この取扱指針は、平成11 年 5 月 1 日から施行する。

附 則

この取扱指針は、平成19 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この取扱指針は、平成20 年 4 月 1 日から施行する。

9. 事務処理の特例に関する条例 抜粋

平成 11 年 12 月 24 日条例第 41 号

(目的)

第 1 条 この条例は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 17 の 2 第 1 項の規定に基づき、知事の権限に属する事務の一部を市町村が処理することとすることに関し必要な事項を定め、もって市町村が処理する事務の範囲等の拡大を図ることを目的とする。

(市町村との調整)

第 2 条 県は、知事の権限に属する事務について調査及び検討し、市町村が処理することが適当と認められる場合には、その事務をできる限り市町村が処理することとするよう市町村との調整に努めるものとする。

2 市町村の長から県に対し、当該市町村が処理することとするよう要請があった知事の権限に属する事務についても、前項と同様とする。

(市町村が処理する事務の範囲等)

第 3 条 別表の左欄に掲げる事務は、それぞれ同表の右欄に掲げる市町村が処理することとする。

附 則

1 この条例は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。

2 この条例の施行の際別表の左欄に掲げる事務に係るそれぞれの法令、条例又は規則（以下「法令等」という。）の規定により知事がした処分その他の行為で現にその効力を有するもの又はこの条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に法令等の規定により知事に対してなされた申請その他の行為で、施行日以後においては同表の右欄に掲げる市町村の長が管理し、及び執行することとなる事務に係るものは、施行日以後における法令等の適用については、当該市町村の長のした処分その他の行為又は当該市町村の長に対してなされた申請その他の行為とみなす。

(以下略)

別表（第 3 条関係） （抜粋）

134 租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。以下この項において「法」という。）及び法の施行のための規則に基づく次の事務 (1) 法第 28 条の 4 第 3 項第 5 号イの規定により、宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについて認定すること。 (2) 法第 28 条の 4 第 3 項第 6 号の規定により、住宅の新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて認定すること。 (3) 法第 31 条の 2 第 2 項第 14 号ハの規定により、宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについて認定すること。 (4) 法第 31 条の 2 第 2 項第 15 号ニの規定により、住宅の新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて認定すること。	横浜市（左欄(9)及び(10)並びに(11)に掲げる事務のうち法第 28 条の 4 第 3 項第 6 号、法第 31 条の 2 第 2 項第 15 号ニ、法第 62 条の 3 第 4 項第 15 号ニ、法第 63 条第 3 項第 6 号、法第 68 条の 69 第 3 項第 5 号
--	---

<p>(5) 法第 62 条の 3 第 4 項第 14 号ハの規定により、宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについて認定すること。</p> <p>(6) 法第 62 条の 3 第 4 項第 15 号ニの規定により、住宅の新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて認定すること。</p> <p>(7) 法第 63 条第 3 項第 5 号イの規定により、宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについて認定すること。</p> <p>(8) 法第 63 条第 3 項第 6 号の規定により、住宅の新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて認定すること。</p> <p>(9) 法第 68 条の 69 第 3 項第 5 号イの規定により、宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについて認定すること。</p> <p>(10) 法第 68 条の 69 第 3 項第 6 号の規定により、住宅の新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについて認定すること。</p> <p>(11) (1) から (10) までに掲げるもののほか法の施行に係る事務のうち、規則に基づく事務で別に規則で定めるもの</p>	<p>イ及び同項第 6 号の規定に係るものを除く。) 、川崎市、相模原市、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、秦野市、厚木市及び大和市（横浜市、川崎市及び相模原市以外の市にあっては、土地区画整理法の規定による土地区画整理事業に係る宅地の造成に係るものを除く。)</p>
<p>152 都市計画法施行法（昭和 43 年法律第 101 号）第 7 条の規定に基づく旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号。以下この項において「法」という。）及び法の施行のための規則に基づく次の事務</p> <p>(1) 法第 10 条第 1 項の規定により、事業計画等の変更を認可すること。</p> <p>(2) 法第 11 条第 2 項の規定により、地位の承継の届出を受理すること。</p> <p>(3) 法第 12 条第 1 項の規定により、工事完了の届出を受理すること。</p> <p>(4) 法第 12 条第 2 項の規定により、同条第 1 項の規定による届出のあった工事を検査し、及び検査済証を交付すること。</p> <p>(5) 法第 12 条第 3 項の規定により、工事が完了した旨を公告すること。</p> <p>(6) 法第 13 条第 1 号の規定により、住宅地造成事業施行地区内における建築物の建築を認めること。</p> <p>(7) 法第 16 条の規定により、住宅地造成事業の廃止の届出を受理すること。</p> <p>(8) 法第 17 条の規定により、工事の停止を命じ、及び必要な措置をとることを命ずること。</p> <p>(9) 法第 18 条第 1 項の規定により、土地に立ち入り、当該土地又は当該土地に</p>	<p>茅ヶ崎市</p>

<p>おいて行われている工事の状況を検査すること。</p> <p>(10) 法第 19 条の規定により、報告又は資料の提出を求め、及び必要な勧告をすること。</p> <p>(11) (1)から(10)までに掲げるもののほか法の施行に係る事務のうち、規則に基づく事務で別に規則で定めるもの</p>	
---	--

10. 用途地域による建築制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ①②③▲：面積、階数等の制限あり														※ 店舗等における制限 ① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店、飲食店を除く
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	※ 店舗等における制限は、上記備考欄による
	店舗等の床面積が、150㎡を超え500㎡以下	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え3,000㎡以下	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え10,000㎡以下	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	
事務所	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が、150㎡以下	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、150㎡を超え500㎡以下	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え3,000㎡以下	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
風俗施設・遊技施設	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	▲	×	
病院・学校・公共施設等	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
工場・倉庫等	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	
	単独車庫（付車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	
	倉庫業倉庫	※ 1 団地の敷地内について別に制限あり												
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	危険性が大いいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○		

※）本表は、建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。詳しくは、建築基準法をご覧ください。



茅ヶ崎市 都市部 開発審査課

住 所 〒253-8686

茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

電 話 0467-82-1111（代）

（内線 2311～2314）