

事務事業概要書

部名	都市部	課かい名	開発審査課
事務事業名	都市計画法に基づく開発許可等に係る事務		

事業概要	<p>開発行為を行う者と公共施設管理者との協議にあたり、各管理者への誘導及び協議のとりまとめを行います。</p> <p>開発許可申請等に係る書類・図面等について、許可基準に適合しているか審査を行います。</p> <p>開発工事完了後に完了検査を行います。</p> <p>開発登録簿の調製及び交付を行います。</p>
------	---

[illegible]

法的 実施根拠	あり
根拠法令 抜粋	<p>・都市計画法</p> <p>(開発行為の許可)</p> <p>第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。</p> <p>（略）</p> <p>(公共施設の管理者の同意等)</p> <p>第32条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。</p> <p>（略）</p> <p>（開発許可の特例）</p> <p>第34条の2 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第二十九条第一項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第二項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす。</p> <p>（略）</p> <p>(変更の許可等)</p> <p>第35条の2 開発許可を受けた者は、第三十条第一項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第二十九条第一項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第二項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。</p> <p>（略）</p> <p>(工事完了の検査)</p> <p>第36条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。</p> <p>様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。</p> <p>（省略）</p> <p>(建築制限等)</p> <p>第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。</p> <p>（略）</p> <p>(公共施設の用に供する土地の帰属)</p> <p>第40条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第三十六条第三項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。</p> <p>（略）</p> <p>(許可に基づく地位の承継)</p> <p>第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。</p> <p>(開発登録簿)</p> <p>第46条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。</p>

事務事業概要書

部名	都市部	課かい名	開発審査課
事務事業名	都市計画法に基づく建築許可等に係る事務		

事業概要	<p>建築許可等申請に係る書類・図面等について許可基準に適合しているか審査を行います。</p>
------	---

[illegible]

法的 実施根拠	あり
根拠法令 抜粋	<p>・都市計画法</p> <p>(開発許可を受けた土地における建築等の制限)</p> <p>第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。</p> <p>2 国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。</p> <p>(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)</p> <p>第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。</p>

事務事業概要書

部名	都市部	課かい名	開発審査課
事務事業名	違反建築物に対する未然防止及び是正指導に係る事務		

事業概要	<p>都市計画法の違反建築物について現地調査の実施及び是正に向けた指導を行います。</p> <p>市街化調整区域内の週 1 回の定期的なパトロールと、通報による臨時の現地調査を行います。</p>
------	---

[illegible]

法的 実施根拠	あり
根拠法令 抜粋	<p>・都市計画法 (監督処分等)</p> <p>第 8 1 条 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他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。</p> <p>一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者</p> <p>二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者</p> <p>三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者</p> <p>四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者</p>

事務事業概要書

部名	都市部	課かい名	開発審査課
事務事業名	[旧]住宅地造成事業に関する法律に基づく認可等に係る事務		

事業概要	<p>認可申請に係る書類・図面等について認可基準に適合しているか審査を行います。</p>
------	--

[illegible]

法的 実施根拠	あり
根拠法令 抜粋	<p>・[旧]住宅地造成事業に関する法律 (住宅地造成事業の施行の認可)</p> <p>第4条 住宅地造成事業規制区域内において行なわれる住宅地造成事業については、事業主は、建設省令で定めるところにより、その住宅地造成事業に関する工事に着手する前に、事業計画及び工事施行者を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。</p>

事務事業概要書

部名	都市部	課かい名	開発審査課
事務事業名	租税特別措置法に基づく優良宅地等の認定に係る事務		

事業概要	<p>認定申請に係る書類・図面等について、認定基準に適合しているか審査を行います。</p>
------	---

[illegible]

<p>法的 実施根拠</p>	<p>あり</p>
<p>根拠法令 抜粋</p>	<p>・租税特別措置法 （優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例） 第 3 1 条の 2 個人が、昭和 6 2 年 1 0 月 1 日から令和 4 年 1 2 月 3 1 日までの間に、その有する土地等でその年 1 月 1 日において前条第 2 項に規定する所有期間が 5 年を超えるものの譲渡をした場合において、当該譲渡が優良住宅地等のための譲渡に該当するときは、当該譲渡（次条の規定の適用を受けるものを除く。以下この項において同じ。）による譲渡所得については、前条第 1 項前段の規定により当該譲渡に係る課税長期譲渡所得金額に対し課する所得税の額は、同項前段の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める金額に相当する額とする。</p> <p>一 課税長期譲渡所得金額が 2, 0 0 0 万円以下である場合 当該課税長期譲渡所得金額の 1 0 0 分の 1 0 に相当する金額</p> <p>二 課税長期譲渡所得金額が 2, 0 0 0 万円を超える場合 次に掲げる金額の合計額</p> <p>イ 2 0 0 万円</p> <p>ロ 当該課税長期譲渡所得金額から 2, 0 0 0 万円を控除した金額の 1 0 0 分の 1 5 に相当する金額</p> <p>2 前項に規定する優良住宅地等のための譲渡とは、次に掲げる土地等の譲渡に該当することにつき財務省令で定めるところにより証明がされたものをいう。</p>

事務事業概要書

部名	都市部	課かい名	開発審査課
事務事業名	地方税法に基づく優良な宅地化計画の認定に係る事務		

事業概要	<p>認定申請に係る書類・図面等について、認定基準に適合しているか審査を行います。</p>
------	---

[illegible]

法的 実施根拠	あり
根拠法令 抜粋	<p>・ 地方税法附則</p> <p>（優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得に係る道府県民税及び市町村民税の課税の特例）</p> <p>第 3 4 条 の 2 昭和 6 3 年度から令和 5 年度までの各年度分の個人の道府県民税に限り、所得割の納税義務者が前年中に前条第 1 項に規定する譲渡所得の基因となる土地等（租税特別措置法第 3 1 条第 1 項に規定する土地等をいう。以下この条、次条、附則第 3 5 条並びに附則第 4 4 条の 3 第 2 項及び第 4 項において同じ。）の譲渡（同法第 3 1 条第 1 項に規定する譲渡をいう。以下この条、次条、附則第 3 5 条並びに附則第 4 4 条の 3 第 2 項及び第 4 項において同じ。）をした場合において、当該譲渡が優良住宅地等のための譲渡（同法第 3 1 条の 2 第 2 項各号に掲げる譲渡に該当することにつき総務省令で定めるところにより証明がされたものをいう。第 4 項において同じ。）に該当するときにおける前条第 1 項に規定する譲渡所得（附則第 3 4 条の 3 第 1 項の規定の適用を受ける譲渡所得を除く。次項において同じ。）に係る課税長期譲渡所得金額に対して課する道府県民税の所得割の額は、前条第 1 項前段の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める金額に相当する額とする。</p>

事務事業概要書

部名	都市部	課かい名	開発審査課
事務事業名	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に係る事務		

事業概要	<p>特定開発事業を行う者と公共施設管理者及び公益的施設管理者との協議にあたり、各管理者への誘導及び協議のとりまとめを行います。</p> <p>特定開発事業の確認申請に係る書類・図面等について、条例基準に適合しているか審査を行います。</p> <p>特定開発事業に係る工事完了後に完了検査を行います。</p> <p>特定開発事業に係る違反に対する勧告、命令及び公表等を行います。</p>
------	---

[illegible]

<p>法的 実施根拠</p>	<p>あり</p>
<p>根拠法令 抜粋</p>	<p>・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 (公共施設等に関する協議)</p> <p>第10条 特定開発事業者は、特定開発事業を行おうとするときは、規則で定めるところにより、次に掲げる事項について市長と協議しなければならない。</p> <p>一 第3章第1節に規定する公共施設の設置及びその管理</p> <p>二 第3章第2節に規定する公益的施設の設置又は整備及びその管理</p> <p>三 第36条に規定する緑化</p> <p>四 第37条に規定する農業用水の保全</p> <p>(特定開発事業の確認)</p> <p>第13条 特定開発事業者は、特定開発事業を行おうとするときは、当該特定開発事業の計画が次に掲げる要件を満たしているかどうかについて市長の確認を受けなければならない。</p> <p>一 第3章(第28条を除く。)及び第36条第1項に規定する基準に適合していること。</p> <p>二 第11条第2項の規定による届出がされていること。</p> <p>三 前条第4項の規定による報告がされていること。</p> <p>(完了検査)</p> <p>第18条 特定開発事業者は、特定開発事業に関する工事を完了したときは、その旨を市長に届け出なければならない。</p> <p>2 市長は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が第15条第1項(第16条第5項において準用する場合を含む。)の規定による確認の内容に適合しているかどうかについて検査し、当該工事が当該確認の内容に適合していると認めたときは、その旨を書面により特定開発事業者に通知しなければならない。</p> <p>(勧告)</p> <p>第40条 市長は、特定開発事業者が第13条に規定する確認を受けないで特定開発事業に関する工事に着手したとき又は特定開発事業に関する工事が第18条第2項の規定による検査により第15条第1項の規定による確認の内容に適合していないと認めたときは、特定開発事業者に対し、当該特定開発事業の停止を勧告し、又は相当の期間を定めて違反を是正するために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。</p> <p>(命令)</p> <p>第41条 市長は、特定開発事業者が前条の規定に基づく勧告に従わないときは、特定開発事業者に対し、当該特定開発事業の停止を命じ、又は相当の期間を定めて違反を是正するために必要な措置を講ずるよう命ずることができる。</p> <p>2 市長は、前項の規定による命令をしたときは、その旨を公表することができる。</p> <p>3 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表に係る者に意見陳述の機会を与えなければならない。</p>

事務事業概要書

部名	都市部	課かい名	開発審査課
事務事業名	茅ヶ崎市ラブホテル規制条例に係る事務		

事業概要	<p>ホテル等を建築しようとする者に対し指導及び誘導を行います。</p> <p>ホテル等の建築の計画について、ラブホテルに該当するか判定します。</p> <p>周辺の環境との調和を図るために、必要に応じホテル等の建築計画の見直しを要請します。</p> <p>茅ヶ崎市ラブホテル規制条例に違反した者に対し工事の施工の停止等を命じます。</p> <p>ホテル等の建築計画に対する諮問を行う茅ヶ崎市ホテル等建築審議会の運営を行います。</p>
------	--

[illegible]

法的 実施根拠	あり
根拠法令 抜粋	<p>・茅ヶ崎市ラブホテル規制条例 (届出等)</p> <p>第4条 規制区域内においてホテル等を建築しようとする者は、次に掲げる行為を行う前に、市長に届出書を提出しなければならない。</p> <p>一 都市計画法第29条第1項の規定による開発行為の許可申請</p> <p>二 建築基準法第6条第1項の規定による確認の申請</p>

事務事業概要書

部名	都市部	課かい名	開発審査課	
事務事業名	宅地造成及び特定盛土等規制法に係る事務			

事業概要	<p>法に基づく許可事務を県が行うにあたり、市は連携して受付経由事務を担当し、許可、変更許可、中間検査及び完了検査等の申請受理事務を扱います。</p>
------	---

[illegible]

法的 実施根拠	あり
根拠法令 抜粋	<p>・宅地造成及び特定盛土等規制法 (宅地造成工事規制区域)</p> <p>第10条 都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下この章及び次章において「宅地造成等」という。）に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地若しくは市街地となろうとする土地の区域又は集落の区域（これらの区域に隣接し、又は近接する土地の区域を含む。第五項及び第二十六条第一項において「市街地等区域」という。）であつて、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要があるものを、宅地造成等工事規制区域として指定することができる。</p> <p>2 都道府県知事は、前項の規定により宅地造成等工事規制区域を指定しようとするときは、関係市町村長の意見を聴かなければならない。</p> <p>(特定盛土等規制区域)</p> <p>第26条 都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であつて、土地の傾斜度、溪流の位置その他の自然的条件及び周辺地域における土地利用の状況その他の社会的条件からみて、当該区域内の土地において特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者（第五項及び第四十五条第一項において「居住者等」という。）の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができる。</p> <p>2 都道府県知事は、前項の規定により特定盛土等規制区域を指定しようとするときは、関係市町村長の意見を聴かなければならない。</p>

事務事業概要書

部名	都市部	課かい名	開発審査課
事務事業名	震後対策（被災宅地危険度判定）事業		

事業概要	<p>大規模地震災害における震後対策として、被災宅地危険度判定制度の充実を図ります。被災宅地危険度判定制度は震災前の体制整備や、震災後の円滑かつ迅速な活動を目指し、震災後の二次災害防止を図ります。</p> <p>神奈川県建築物震後対策推進協議会と連携し、実施本部運営訓練、模擬訓練、情報共有を行います。</p>
------	---

[illegible]

<p>法的 実施根拠</p>	<p>あり</p>
<p>根拠法令 抜粋</p>	<p>・被災宅地危険度判定実施要綱</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この要綱は、市町村において、災害対策本部が設置されることとなる規模の地震又は降雨等の災害により、宅地が大規模かつ広範囲に被災した場合に、被災宅地危険度判定士を活用して被害の発生状況を迅速かつ的確に把握し、危険度判定を実施することによって、二次災害を軽減、防止し住民の安全の確保を図ることを目的とする。</p> <p>(用語の定義)</p> <p>第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>一 宅地 宅地造成等規制法第2条第一号に規定する宅地のうち住居である建築物の敷地及び危険度判定実施本部長が危険度判定の必要を認める建築物等の敷地並びにこれらに被害を及ぼすおそれのある土地をいう。</p> <p>二 危険度判定 宅地判定士の現地踏査により、宅地の被災状況を調査し、変状項目ごとの配点から危険度を分類することをいう。</p> <p>・神奈川県建築物震後対策推進協議会規約</p> <p>(目的)</p> <p>第2条 協議会は、地震により被災した建築物及び宅地の危険性を判定する、応急危険度判定制度及び宅地危険度判定制度の適正な運用と連携を図ることにより、震災時における人的二次災害の防止に寄与し、県民生活の安定に資することを目的とする。</p> <p>(事業)</p> <p>第3条 協議会は、前条の目的を達成するために、次の各号に掲げる事業を行う。</p> <p>一 応急危険度判定士及び宅地危険度判定士の養成に関すること。</p> <p>二 判定活動を行うにあたって、判定士を指揮、監督するコーディネーター等の養成に関すること。</p> <p>三 判定活動を行う民間判定士の災害補償に関すること。</p> <p>四 調査、研究及び情報収集に関すること。</p> <p>五 その他、事業達成に必要な事項に関すること。</p>