

■開発許可制度の解説（都市計画法編）の改正案（新旧対照表）

該当頁	改正案	現行																																																																																									
P21～P26	<p>2. 適用除外</p> <p>(1)～(3) (略)</p> <p>(4) 公益施設（法第 29 条第 1 項第 3 号、政令第 21 条） (略)</p> <p>政令第 21 条に定める施設 <u>（法第 29 条第 1 項第 3 号関係）</u></p> <table border="1" data-bbox="327 416 1184 1289"> <thead> <tr> <th>法令</th> <th>号</th> <th>公益施設</th> <th>対象・具体例</th> <th>根拠法令</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">(削除)</td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">政令第 21 条</td> <td colspan="4">1～3 (略)</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設</td> <td>鉄道事業、索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する建築物 軌道又は無軌条電車の用に供する建築物 ・駅舎、検査場、停車場、信号所、車庫、発電所、変電所、詰所、連輜等の修理場など</td> <td>鉄道事業法・軌道法</td> </tr> <tr> <td colspan="4">5～13 (略)</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>電気事業法の電気事業（小売電気事業を除く）の電気工作物を設置する施設又はガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設</td> <td>発電、送電若しくは送配電事業のための変電、送電、配電所 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 ×小売電気事業を行う営業所 ×事務所、サービスステーション</td> <td>電気事業法 ガス事業法</td> </tr> <tr> <td colspan="4">15～17 (略)</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>社会教育法に規定する公民館</td> <td>公民館 ×自治会設置の準公民館（法第 34 条第 14 号）</td> <td>社会教育法</td> </tr> <tr> <td colspan="4">19～30 (略)</td> </tr> </tbody> </table>	法令	号	公益施設	対象・具体例	根拠法令	(削除)					政令第 21 条	1～3 (略)				4	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	鉄道事業、索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する建築物 軌道又は無軌条電車の用に供する建築物 ・駅舎、検査場、停車場、信号所、車庫、発電所、変電所、詰所、連輜等の修理場など	鉄道事業法・軌道法	5～13 (略)				14	電気事業法の電気事業（小売電気事業を除く）の電気工作物を設置する施設又はガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	発電、送電若しくは送配電事業のための変電、送電、配電所 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 ×小売電気事業を行う営業所 ×事務所、サービスステーション	電気事業法 ガス事業法	15～17 (略)				18	社会教育法に規定する公民館	公民館 ×自治会設置の準公民館（法第 34 条第 14 号）	社会教育法	19～30 (略)				<p>2. 適用除外</p> <p>(1)～(3) (略)</p> <p>(4) 公益施設（法第 29 条第 1 項第 3 号、政令第 21 条） (略)</p> <p><u>法第 29 条第 1 項第 3 号・政令第 21 条に定める施設</u></p> <table border="1" data-bbox="1211 416 2069 1289"> <thead> <tr> <th>法令</th> <th>号</th> <th>公益施設</th> <th>具体例</th> <th>根拠法令</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">法第 29 条</td> <td rowspan="3">3</td> <td>駅舎その他の鉄道施設</td> <td>駅舎、検査場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所</td> <td>地方鉄道法、軌道法</td> </tr> <tr> <td>図書館</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>公民館</td> <td>×自治会設置の準公民館、(法 34 条 14 号)</td> <td>社会教育法</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>変電所</td> <td>電力会社の設置するもの ×企業独自のもの</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">政令第 21 条</td> <td colspan="4">1～3 (略)</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設</td> <td>停車場、信号所、車庫、詰所、連輜等の修理場</td> <td>鉄道事業法・軌道法</td> </tr> <tr> <td colspan="4">5～13 (略)</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設又はガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設</td> <td>一般電気事業（一般の需要に応じて電気を供給）及び卸売電気事業（一般電気事業者への供給）のための変電所 変電、送電、配電所 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 ×事務所、サービスステーション</td> <td>電気事業法 ガス事業法</td> </tr> <tr> <td colspan="4">15～17 (略)</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>社会教育法に規定する公民館</td> <td>公民館</td> <td>社会教育法</td> </tr> <tr> <td colspan="4">19～30 (略)</td> </tr> </tbody> </table>	法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	法第 29 条	3	駅舎その他の鉄道施設	駅舎、検査場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所	地方鉄道法、軌道法	図書館			公民館	×自治会設置の準公民館、(法 34 条 14 号)	社会教育法			変電所	電力会社の設置するもの ×企業独自のもの		政令第 21 条	1～3 (略)				4	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、連輜等の修理場	鉄道事業法・軌道法	5～13 (略)				14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設又はガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	一般電気事業（一般の需要に応じて電気を供給）及び卸売電気事業（一般電気事業者への供給）のための変電所 変電、送電、配電所 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 ×事務所、サービスステーション	電気事業法 ガス事業法	15～17 (略)				18	社会教育法に規定する公民館	公民館	社会教育法	19～30 (略)			
法令	号	公益施設	対象・具体例	根拠法令																																																																																							
(削除)																																																																																											
政令第 21 条	1～3 (略)																																																																																										
	4	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	鉄道事業、索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する建築物 軌道又は無軌条電車の用に供する建築物 ・駅舎、検査場、停車場、信号所、車庫、発電所、変電所、詰所、連輜等の修理場など	鉄道事業法・軌道法																																																																																							
	5～13 (略)																																																																																										
	14	電気事業法の電気事業（小売電気事業を除く）の電気工作物を設置する施設又はガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	発電、送電若しくは送配電事業のための変電、送電、配電所 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 ×小売電気事業を行う営業所 ×事務所、サービスステーション	電気事業法 ガス事業法																																																																																							
	15～17 (略)																																																																																										
18	社会教育法に規定する公民館	公民館 ×自治会設置の準公民館（法第 34 条第 14 号）	社会教育法																																																																																								
19～30 (略)																																																																																											
法令	号	公益施設	具体例	根拠法令																																																																																							
法第 29 条	3	駅舎その他の鉄道施設	駅舎、検査場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所	地方鉄道法、軌道法																																																																																							
		図書館																																																																																									
		公民館	×自治会設置の準公民館、(法 34 条 14 号)	社会教育法																																																																																							
		変電所	電力会社の設置するもの ×企業独自のもの																																																																																								
政令第 21 条	1～3 (略)																																																																																										
	4	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、連輜等の修理場	鉄道事業法・軌道法																																																																																							
	5～13 (略)																																																																																										
	14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設又はガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	一般電気事業（一般の需要に応じて電気を供給）及び卸売電気事業（一般電気事業者への供給）のための変電所 変電、送電、配電所 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 ×事務所、サービスステーション	電気事業法 ガス事業法																																																																																							
	15～17 (略)																																																																																										
18	社会教育法に規定する公民館	公民館	社会教育法																																																																																								
19～30 (略)																																																																																											
P52～P57	<p>法第 33 条 開発許可の技術基準</p> <p><u>改正後の法第 33 条及び関係政省令 (略)</u></p> <p>開発行為の許可の基準は、法第 33 条に規定する技術基準及び法第</p>	<p>法第 33 条 開発許可の技術基準</p> <p><u>改正前の法第 33 条及び関係政省令 (略)</u></p> <p>開発行為の許可の基準は、法第 33 条に規定する技術基準及び法第</p>																																																																																									

該当頁	改正案	現行																																																																																																																																																																																																																														
	<p>34条に規定する市街化調整区域における許可基準から構成されている。法第33条は良好な市街地の形成を図り、宅地に一定の水準を保持させることを目的とした基準である。</p> <p>市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化の促進を図る区域であることから、この区域における開発行為は法第33条の基準に適合すれば、許可しなければならない。なお、市街化調整区域内の開発行為については、法第34条各号のいずれかに適合するとともに、法第33条の基準に適合しなければ許可されないこととなる。また、開発の目的に応じて適用基準を限定しており、表8-1のようになる。</p>	<p>34条に規定する市街化調整区域における許可基準から成っている。法第33条は良好な市街地の形成を図り、宅地に一定の水準を保持させることを目的とした基準である。</p> <p>市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化の促進を図る区域であることから、この区域における開発行為は法第33条の基準に適合すれば、許可しなければならない。なお、市街化調整区域内の開発行為については、法第34条各号のいずれかに適合するとともに、法第33条の基準に適合しなければ許可されないこととなる。又、開発の目的に応じて適用基準を限定しており、表8-1のようになる。</p>																																																																																																																																																																																																																														
	<p align="center">表8-1 法第33条開発許可基準と開発目的別適用条項</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">技術基準</th> <th colspan="2">建築物</th> <th colspan="2">第一種特定工作物</th> <th colspan="2">第二種特定工作物</th> </tr> <tr> <th>自己用</th> <th>非自己用</th> <th>自己用</th> <th>非自己用</th> <th>自己用</th> <th>非自己用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.用途地域適合</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>2.道路等空地</td> <td align="center">[居住用 × 業務用 ○]</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>3.排水施設</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>4.給水施設</td> <td align="center">[居住用 × 業務用 ○]</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>5.地区計画等</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>6.公共公益施設</td> <td align="center">開発行為の目的に照らし判断</td> <td align="center">○</td> <td align="center">開発行為の目的に照らし判断</td> <td align="center">○</td> <td align="center">開発行為の目的に照らし判断</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>7.防災安全施設</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>8.災害危険区域</td> <td align="center">[居住用 × 業務用 ○]</td> <td align="center">○</td> <td align="center">×</td> <td align="center">○</td> <td align="center">×</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>9.樹木・表土(1ha以上)</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>10.緩衝帯</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">×→○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>11.輸送施設(40ha以上)</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>12.資力・信用(1ha以上)</td> <td align="center">[居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○]</td> <td align="center">○</td> <td align="center">[小規模 × 大規模 ○]</td> <td align="center">○</td> <td align="center">[小規模 × 大規模 ○]</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>13.工事施行者(1ha以上)</td> <td align="center">[居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○]</td> <td align="center">○</td> <td align="center">[小規模 × 大規模 ○]</td> <td align="center">○</td> <td align="center">[小規模 × 大規模 ○]</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>14.権利者同意</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> </tbody> </table> <p align="right">○印は適用するもの</p>	技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物		自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用	1.用途地域適合	○	○	○	○	○	○	2.道路等空地	[居住用 × 業務用 ○]	○	○	○	○	○	3.排水施設	○	○	○	○	○	○	4.給水施設	[居住用 × 業務用 ○]	○	○	○	○	○	5.地区計画等	○	○	○	○	○	○	6.公共公益施設	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	○	7.防災安全施設	○	○	○	○	○	○	8.災害危険区域	[居住用 × 業務用 ○]	○	×	○	×	○	9.樹木・表土(1ha以上)	○	○	○	○	○	○	10.緩衝帯	○	○	○	○	×→○	○	11.輸送施設(40ha以上)	○	○	○	○	○	○	12.資力・信用(1ha以上)	[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(1ha以上)	[居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○]	○	[小規模 × 大規模 ○]	○	[小規模 × 大規模 ○]	○	14.権利者同意	○	○	○	○	○	○	<p align="center">表8-1 法第33条開発許可基準と開発目的別適用条項</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">技術基準</th> <th colspan="2">建築物</th> <th colspan="2">第一種特定工作物</th> <th colspan="2">第二種特定工作物</th> </tr> <tr> <th>自己用</th> <th>非自己用</th> <th>自己用</th> <th>非自己用</th> <th>自己用</th> <th>非自己用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.用途地域適合</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>2.道路等空地</td> <td align="center">[居住用 × 業務用 ○]</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>3.排水施設</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>4.給水施設</td> <td align="center">[居住用 × 業務用 ○]</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>5.地区計画等</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>6.公共公益施設</td> <td align="center">開発行為の目的に照らし判断</td> <td align="center">○</td> <td align="center">開発行為の目的に照らし判断</td> <td align="center">○</td> <td align="center">開発行為の目的に照らし判断</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>7.防災安全施設</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>8.災害危険区域</td> <td align="center">×</td> <td align="center">○</td> <td align="center">×</td> <td align="center">○</td> <td align="center">×</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>9.樹木・表土(1ha以上)</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>10.緩衝帯(1ha以上)</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">×→○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>11.輸送施設(40ha以上)</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>12.資力・信用(1ha以上)</td> <td align="center">[居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○]</td> <td align="center">○</td> <td align="center">[小規模 × 大規模 ○]</td> <td align="center">○</td> <td align="center">[小規模 × 大規模 ○]</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>13.工事施行者(1ha以上)</td> <td align="center">[居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○]</td> <td align="center">○</td> <td align="center">[小規模 × 大規模 ○]</td> <td align="center">○</td> <td align="center">[小規模 × 大規模 ○]</td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td>14.権利者同意</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> <td align="center">○</td> </tr> </tbody> </table> <p align="right">○印は適用するもの</p>	技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物		自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用	1.用途地域適合	○	○	○	○	○	○	2.道路等空地	[居住用 × 業務用 ○]	○	○	○	○	○	3.排水施設	○	○	○	○	○	○	4.給水施設	[居住用 × 業務用 ○]	○	○	○	○	○	5.地区計画等	○	○	○	○	○	○	6.公共公益施設	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	○	7.防災安全施設	○	○	○	○	○	○	8.災害危険区域	×	○	×	○	×	○	9.樹木・表土(1ha以上)	○	○	○	○	○	○	10.緩衝帯(1ha以上)	○	○	○	○	×→○	○	11.輸送施設(40ha以上)	○	○	○	○	○	○	12.資力・信用(1ha以上)	[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(1ha以上)	[居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○]	○	[小規模 × 大規模 ○]	○	[小規模 × 大規模 ○]	○	14.権利者同意	○	○	○	○	○	○
技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物																																																																																																																																																																																																																											
	自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用																																																																																																																																																																																																																										
1.用途地域適合	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
2.道路等空地	[居住用 × 業務用 ○]	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
3.排水施設	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
4.給水施設	[居住用 × 業務用 ○]	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
5.地区計画等	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
6.公共公益施設	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	○																																																																																																																																																																																																																										
7.防災安全施設	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
8.災害危険区域	[居住用 × 業務用 ○]	○	×	○	×	○																																																																																																																																																																																																																										
9.樹木・表土(1ha以上)	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
10.緩衝帯	○	○	○	○	×→○	○																																																																																																																																																																																																																										
11.輸送施設(40ha以上)	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
12.資力・信用(1ha以上)	[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(1ha以上)	[居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○]	○	[小規模 × 大規模 ○]	○	[小規模 × 大規模 ○]	○																																																																																																																																																																																																																										
14.権利者同意	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物																																																																																																																																																																																																																											
	自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用																																																																																																																																																																																																																										
1.用途地域適合	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
2.道路等空地	[居住用 × 業務用 ○]	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
3.排水施設	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
4.給水施設	[居住用 × 業務用 ○]	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
5.地区計画等	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
6.公共公益施設	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	○																																																																																																																																																																																																																										
7.防災安全施設	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
8.災害危険区域	×	○	×	○	×	○																																																																																																																																																																																																																										
9.樹木・表土(1ha以上)	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
10.緩衝帯(1ha以上)	○	○	○	○	×→○	○																																																																																																																																																																																																																										
11.輸送施設(40ha以上)	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
12.資力・信用(1ha以上)	[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(1ha以上)	[居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○]	○	[小規模 × 大規模 ○]	○	[小規模 × 大規模 ○]	○																																																																																																																																																																																																																										
14.権利者同意	○	○	○	○	○	○																																																																																																																																																																																																																										
1. 自己用開発行為		1. 自己用開発行為																																																																																																																																																																																																																														

該当頁	改正案	現行
	(略)	(略)
P124~P125	<p>法第 33 条第 1 項第 8 号 防災対策</p> <p><u>改正後の法第 33 条第 1 項第 8 号 (略)</u></p> <p>1. 危険区域の除外に関する基準</p> <p><u>自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為においては、開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域又は急傾斜地崩壊危険区域内の土地を含まないこと。</u></p> <p><u>ただし、次に掲げる場合は、「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」に該当するものとし、開発行為を例外的に許容するものとする。</u></p> <p><u>(1) 当該区域のうち、その指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合</u></p> <p><u>(2) 開発区域の面積に占める当該区域の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により当該区域の利用を禁止し、又は制限する場合</u></p> <p><u>(3) 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合</u></p> <p><u>(4) 予定建築物が災害危険区域を指定する条例による「建築の制限」に適合する場合(地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域又は土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を含む場合を除く。)</u></p> <p>「災害危険区域」建築基準法第 39 条第 1 項 (県建築指導課担当)</p> <p>「地すべり防止区域」地すべり等防止法第 3 条第 1 項 (県森林課、耕地課、河川環境課担当)</p> <p>「土砂災害特別警戒区域」土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項 (県河川環境課担当)</p> <p>「急傾斜地崩壊危険区域」急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項 (県河川環境課担当)</p>	<p>法第 33 条第 1 項第 8 号 防災対策</p> <p><u>改正前の法第 33 条第 1 項第 8 号 (略)</u></p> <p>1. 危険区域の除外に関する基準</p> <p>開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域又は、急傾斜地崩壊危険区域内の土地を含まないこと。</p> <p>「災害危険区域」建築基準法第 39 条第 1 項 (県建築指導課担当)</p> <p>「地すべり防止区域」地すべり等防止法第 3 条第 1 項 (県森林課、耕地課、河川環境課担当)</p> <p>「土砂災害特別警戒区域」土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項 (県河川環境課担当)</p> <p>「急傾斜地崩壊危険区域」急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項 (県河川環境課担当)</p>

該当頁	改正案	現行						
	<p>「<u>浸水被害防止区域</u>」特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項 (<u>県土整備部</u>)</p> <p>2. 防災対策 (略)</p>	<p>2. 防災対策 (略)</p>						
P133~P136	<p>法第 34 条 市街化調整区域の許可基準 <u>改正後の法第 34 条及び関係政省令 (略)</u></p>	<p>法第 34 条 市街化調整区域の許可基準 <u>改正前の法第 34 条及び関係政省令 (略)</u></p>						
P137~P140	<p>1. 法第 34 条第 1 号の規定の運用について</p> <p>本号の規定は、当該開発区域の周辺の市街化の状況に応じて住民の利便の用に供するものとして通常存在すると認められる業種に係る建築物の用に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用に当たっては次に掲げるところによる。</p> <p>(1) 日用品販売店舗等について</p> <p>① 店舗等のサービスの対象範囲について</p> <p>当該店舗等の利用者は、原則として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を対象とするものとする。</p> <p>② 業種及び用途について</p> <p>本号に該当する業種及び用途は、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小売業、修理業又はサービス業のうち、次に掲げるものとする。</p> <p><u>ア 次表に掲げる業種</u></p> <p style="text-align: center;"><u>日常生活に必要な店舗等の業種一覧</u> (日本標準産業分類 H25.10 改定 総務省)</p> <table border="1" data-bbox="331 1150 1184 1453"> <thead> <tr> <th>中分類</th> <th>細分類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>織物・衣服・身の回り品小売業(57)</td> <td>洋品雑貨・小間物小売業(5793)</td> </tr> <tr> <td>飲食物品小売業(58)</td> <td>各種食料品小売業(5811)、コンビニエンスストア(飲食物品を中心とするものに限る)(5891) 野菜小売業(5821)、果実小売業(5822)、食肉小売業(卵、鶏肉を除く)(5831)、卵・鶏肉小売業(5832)、鮮魚小売業(5841)、料理品小売業(5895) 酒小売業(5851)、他に分類されない飲食物品小売業(調味料小売業に限る)(5899)</td> </tr> </tbody> </table>	中分類	細分類	織物・衣服・身の回り品小売業(57)	洋品雑貨・小間物小売業(5793)	飲食物品小売業(58)	各種食料品小売業(5811)、コンビニエンスストア(飲食物品を中心とするものに限る)(5891) 野菜小売業(5821)、果実小売業(5822)、食肉小売業(卵、鶏肉を除く)(5831)、卵・鶏肉小売業(5832)、鮮魚小売業(5841)、料理品小売業(5895) 酒小売業(5851)、他に分類されない飲食物品小売業(調味料小売業に限る)(5899)	<p>1. 法第 34 条第 1 号の規定の運用について</p> <p>本号の規定は、当該開発区域の周辺の市街化の状況に応じて住民の利便の用に供するものとして通常存在すると認められる業種に係る建築物の用に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用に当たっては次に掲げるところによる。</p> <p>(1) 日用品販売店舗等について</p> <p>① 店舗等のサービスの対象範囲について</p> <p>当該店舗等の利用者は、原則として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を対象とするものとする。</p> <p>② 業種について</p> <p>本号に該当する業種は、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小売業、修理業又はサービス業で、次に掲げるものとする。</p> <p><u>ア 日用品小売業</u></p> <p><u>紙・文房具小売業、燃料小売業、各種食料品小売業(コンビニエンスストアを含める)、酒・調味料小売業、野菜・果実小売業、食肉小売業、鮮魚小売業、料理品小売業、医療品小売業、金物小売業、家庭用電気機械器具小売業、洋品雑貨・小間物小売業</u></p> <p><u>イ 日用品修理、加工業</u></p> <p><u>農機具、自転車等の修理加工店(自転車等とは、自転車、二輪自動車その他これらに類するものをいい、販売も含む。)、自動車一般整備業</u></p> <p><u>ウ 日用品サービス業</u></p>
中分類	細分類							
織物・衣服・身の回り品小売業(57)	洋品雑貨・小間物小売業(5793)							
飲食物品小売業(58)	各種食料品小売業(5811)、コンビニエンスストア(飲食物品を中心とするものに限る)(5891) 野菜小売業(5821)、果実小売業(5822)、食肉小売業(卵、鶏肉を除く)(5831)、卵・鶏肉小売業(5832)、鮮魚小売業(5841)、料理品小売業(5895) 酒小売業(5851)、他に分類されない飲食物品小売業(調味料小売業に限る)(5899)							

該当頁	改正案	現行														
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="327 137 577 220"><u>機械器具小売業(59)</u></td> <td data-bbox="577 137 1178 220"><u>電気機械器具小売業（中古品を除く）(5931)</u> <u>二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）(5914)、自転車小売業(5921)</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="327 220 577 344"><u>その他の小売業(60)</u></td> <td data-bbox="577 220 1178 344"><u>燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）(6052)</u> <u>新聞小売業(6063)</u> <u>金物小売業(6021)、医薬品小売業（調剤薬局を除く）(6032)、農業用機械器具小売業(6041)、紙・文房具小売業(6064)</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="327 344 577 469"><u>飲食店(76)</u></td> <td data-bbox="577 344 1178 469"><u>食堂・レストラン（専門料理店を除く）(7611)、日本料理店(7621)、中華料理店(7623)、その他の専門料理店(7629)、そば・うどん店(7631)、すし店(7641)、喫茶店(7671)、他に分類されない飲食店(7699)</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="327 469 577 528"><u>洗濯・理容・美容・浴場業(78)</u></td> <td data-bbox="577 469 1178 528"><u>普通洗濯業(7811)、美容業(7831)</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="327 528 577 587"><u>医療業(83)</u></td> <td data-bbox="577 528 1178 587"><u>あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所(8351)</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="327 587 577 617"><u>自動車整備業(89)</u></td> <td data-bbox="577 587 1178 617"><u>自動車一般整備業(8911)</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="327 617 577 676"><u>機械等修理業(90)</u></td> <td data-bbox="577 617 1178 676"><u>他に分類されない修理業（自転車修理業、自転車タイヤ修理業に限る）(9099)</u></td> </tr> </table>	<u>機械器具小売業(59)</u>	<u>電気機械器具小売業（中古品を除く）(5931)</u> <u>二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）(5914)、自転車小売業(5921)</u>	<u>その他の小売業(60)</u>	<u>燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）(6052)</u> <u>新聞小売業(6063)</u> <u>金物小売業(6021)、医薬品小売業（調剤薬局を除く）(6032)、農業用機械器具小売業(6041)、紙・文房具小売業(6064)</u>	<u>飲食店(76)</u>	<u>食堂・レストラン（専門料理店を除く）(7611)、日本料理店(7621)、中華料理店(7623)、その他の専門料理店(7629)、そば・うどん店(7631)、すし店(7641)、喫茶店(7671)、他に分類されない飲食店(7699)</u>	<u>洗濯・理容・美容・浴場業(78)</u>	<u>普通洗濯業(7811)、美容業(7831)</u>	<u>医療業(83)</u>	<u>あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所(8351)</u>	<u>自動車整備業(89)</u>	<u>自動車一般整備業(8911)</u>	<u>機械等修理業(90)</u>	<u>他に分類されない修理業（自転車修理業、自転車タイヤ修理業に限る）(9099)</u>	<p><u>理容業、美容業、普通洗濯業、一般食堂、日本料理店、西洋料理店、中華料理店・その他東洋料理店、そば・うどん店、すし屋、喫茶店、その他の一般飲食店、新聞小売業</u></p> <p><u>エ その他の業種</u></p> <p><u>施術所（あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師）</u></p> <p><u>上記ア、イ、ウ、エに記載された業種は、日本標準産業分類に基づくものであり、細分類の業種（野菜・果実小売業及び農機具、自転車等の修理加工店を除く。）を列挙したものである。</u></p> <p><u>なお、各業種は細分類に定義されている品目を総合的に扱う店舗をいう。</u></p>
<u>機械器具小売業(59)</u>	<u>電気機械器具小売業（中古品を除く）(5931)</u> <u>二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）(5914)、自転車小売業(5921)</u>															
<u>その他の小売業(60)</u>	<u>燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）(6052)</u> <u>新聞小売業(6063)</u> <u>金物小売業(6021)、医薬品小売業（調剤薬局を除く）(6032)、農業用機械器具小売業(6041)、紙・文房具小売業(6064)</u>															
<u>飲食店(76)</u>	<u>食堂・レストラン（専門料理店を除く）(7611)、日本料理店(7621)、中華料理店(7623)、その他の専門料理店(7629)、そば・うどん店(7631)、すし店(7641)、喫茶店(7671)、他に分類されない飲食店(7699)</u>															
<u>洗濯・理容・美容・浴場業(78)</u>	<u>普通洗濯業(7811)、美容業(7831)</u>															
<u>医療業(83)</u>	<u>あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所(8351)</u>															
<u>自動車整備業(89)</u>	<u>自動車一般整備業(8911)</u>															
<u>機械等修理業(90)</u>	<u>他に分類されない修理業（自転車修理業、自転車タイヤ修理業に限る）(9099)</u>															
	<p><u>イ アに掲げる業種に類するものとして、(ア)から(オ)に掲げる建築物（アに掲げる業種を除き、主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な建築物に限る。）</u></p> <p><u>なお、開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な建築物とは、「市町村宅地開発主務課と調整の上、当該既存集落のうち、開発区域に隣接・近接する土地の区域に居住する40戸以上の住民から利便上必要であるとして、設置同意が得られた建築物」とする。</u></p> <p><u>(ア) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</u></p> <p><u>(イ) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</u></p> <p><u>(ウ) 洋服店、畳屋、建具店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗</u></p> <p><u>(エ) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの</u></p> <p><u>(オ) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</u></p>															

該当頁	改正案	現行
	<p><u>ウ 農機具修理加工店、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等</u></p> <p>③ 立地について 法規制の主旨に沿って、当該地域における店舗の必要性、立地、営業の可能性等が満たされるもの<u>として、当該開発区域が次のいずれかに該当する既存集落内であること。</u></p> <p><u>ア 半径 150m の範囲内に 40 以上の建築物（20 以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。イにおいて同じ。）が連たんしている地域</u></p>	<p>③ 立地について 法規制の主旨に沿って、当該地域における店舗の必要性、立地、営業の可能性等が満たされるもの<u>で、次に掲げるすべての事項に該当すること。</u></p> <p><u>ア 当該店舗等を中心とする半径 500m の区域内に当該業種を必要とする所定の戸数以上の戸数が存在すること。</u></p> <p><u>なお、半径 500m の区域内の戸数の算定にあたっては、改正前の法第 34 条第 10 号イの開発行為に係る区域に含まれる戸数を除くこと。</u></p> <p><u>（改正前：平成 18 年 5 月 31 日改正、平成 19 年 11 月 30 日施行）</u> <u>また、「所定の戸数」とは、当該業種の標準的支持戸数の 2 分の 1 の戸数をいう。</u></p> <p><u>この場合、当該店舗等を中心とする半径 500m の区域内に市街化区域を含むときは、市街化調整区域内の戸数が所定の戸数の 2 分の 1 以上であること。</u></p> <p><u>標準的支持戸数は、次式により算定する。</u> <u>標準的支持戸数＝年間販売高／家計支出額</u> <u>ここで、</u></p> <p><u>（ア） 年間販売高：中小企業庁編「経営指標」又は「千葉県商業統計」による。</u></p> <p><u>（イ） 家計支出額：総務庁統計局編「家計調査年報」による。</u></p> <p><u>上記により算定したものは次表のとおり</u> <u>（所定の戸数にあっては 50 戸単位とし上限を 500 戸とする。）</u></p> <p style="text-align: right;"><u>標準的支持戸数及び所定の戸数</u> <u>（単位：戸）</u></p>

該当頁	改正案	現行				
	<p><u>イ 敷地間の距離が 55m 以内で 40 以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が 55m の範囲内であるもの</u></p>	業種	標準的支持戸数	所定の戸数		
		日用品小売業	1. 紙・文房具小売業 2. 燃料小売業 3. 各種食料品小売業（コンビニエンスストアを含める） 4. 酒・調味料小売業 5. 野菜・果実小売業 6. 食肉小売業 7. 鮮魚小売業 8. 料理品小売業 9. 医薬品小売業 10. 金物小売業 11. 家庭用電気機械器具小売業 12. 洋品雑貨・小間物小売業	1,452 677 85 305 177 200 256 275 1,040 1,737 834 201	500 300 50 150 100 100 100 100 500 500 400 100	
		日用品修理加工業	13. 農器具修理加工店 14. 自転車・二輪自動車修理加工店 15. 自動車一般整備業	4,443 1,212 693	500 500 300	
		日用品サービス業	16. 理容業 17. 美容業 18. 普通洗濯業 19. 一般食堂、日本料理店、西洋料理店、中華料理店・その他東洋料理店、そば・うどん店、すし屋、喫茶店、その他の一般飲食店 20. 新聞小売業	640 868 865 317 909	300 400 400 150 450	
		その他	23. 施術所（あん摩マッサージ指圧師、はり師・きゅう師・柔道整復師）	472	200	
				<p><u>イ 所定の戸数のカウント方法については、次の事項によることができる。</u></p>	<p><u>(ア) 当該地の周辺地域の住民（少なくとも 100 戸以上の住民）から利便上必要であるとして立地要望声等が当該市町村へ提出され、市町村においても支障なしとした店舗等については、規定する「所定の戸数」を 2 分の 1 とすることができる。</u></p> <p><u>(イ) 既定の範囲内に工場、学校、研究所等の事業所がある場合</u></p>	

該当頁	改正案	現行
	<p>④ 敷地等の規模について</p> <p>ア 建築物 <u>(農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等を除く。以下同じ。)</u> の敷地面積は 500 m²以下であり、敷地周長の 7 分の 1 以上が建築基準法第 42 条第 1 項に掲げる道路に接していること。ただし、袋路状の道路は除く。</p> <p>イ 建築物は、業種等利用形態による必要最小限の規模とし、その延べ面積は、150 m²以下とする。また、建物は原則として平家建てとする。</p> <p>ウ 自動車一般整備業 <u>(自動車整備業及び自動車修理業に限る。)</u> については建築物の敷地面積は、1,000 m²以内、建築物の延べ面積は、200 m²以内とする。</p> <p>ただし、道路運送車両法第 94 条の 2 の指定を受けようとする事務所については、建築物の延べ面積を 300 m²以内とする。</p> <p>⑤ その他</p> <p>ア 本号の許可に当たっては、許可事項を厳守すること及びこれに反した場合の監督処分についての教示を行うこと等の措置をとり、確実に事業目的に供せられるようにすること。</p> <p>イ 本号に該当するもののうち政令第 22 条第 6 号に該当するものは許可が不要とされているが、この場合にあっても省令第 60 条に規定する証明等の際、本号の主旨を踏まえ立地敷地等の規模等について適切なものとなるよう申請者に対して指導すること。</p> <p><u>(削除)</u></p> <p>ウ 住居併用店舗については、既存の建築物の増改築、又は他の要件により建築できる住宅との併用に限られるものであること。</p>	<p><u>はその職員、従業員(パートタイマー等は除く。)4人につき1戸とみなすことができる。</u></p> <p>④ 敷地等の規模について</p> <p>ア 建築物の敷地面積は 500 m²以下であり、敷地周長の 7 分の 1 以上が建築基準法第 42 条第 1 項に掲げる道路に接していること。ただし、袋路状の道路は除く。</p> <p>イ 建築物は、業種等利用形態による必要最小限の規模とし、その延べ面積は、150 m²以下とする。また、建物は原則として平家建てとする。</p> <p>ウ 自動車一般整備業については建築物の敷地面積は、1,000 m²以内、建築物の延べ面積は、200 m²以内とする。</p> <p>ただし、道路運送車両法第 94 条の 2 の指定を受けようとする事務所については、建築物の延べ面積を 300 m²以内とする。</p> <p>⑤ その他</p> <p>ア 本号の許可に当たっては、許可事項を厳守すること及びこれに反した場合の監督処分についての教示を行うこと等の措置をとり、確実に事業目的に供せられるようにすること。</p> <p>イ 本号に該当するもののうち政令第 22 条第 6 号に該当するものは許可が不要とされているが、この場合にあっても省令第 60 条に規定する証明等の際、本号の主旨を踏まえ立地敷地等の規模等について適切なものとなるよう申請者に対して指導すること。</p> <p><u>ウ 農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取扱うことができる。</u></p> <p><u>エ</u> 住居併用店舗については、既存の建築物の増改築、又は他の要件により建築できる住宅との併用に限られるものであること。</p>

該当頁	改正案	現行
	<p>ただし、医薬品小売業又は身体障害者が営む業種については、<u>住居併用店舗は可能であるが、</u>店舗等の<u>部分の床面積が</u>延べ面積の2分の1以上であること。</p> <p><u>エ</u> 一定の資格を有することが必要な業種については、その資格を取得後申請させること。</p> <p><u>オ</u> 申請者は原則として、当該土地の所有者、又は土地を使用する権利を有する者であること。</p> <p>(2) (略)</p> <p>(3) 公益上必要な施設等について(社会福祉法、医療法、学校教育法、<u>児童福祉法</u>)</p> <p>主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物として、社会福祉施設等、医療施設、学校教育法による学校(政令第29条の5)</p> <p>上記施設についての運用は次に掲げるところによる。</p> <p>① <u>児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、</u>社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物のうち次に掲げるもの。</p> <p>《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及び更生保護事業法第2条第1項に規定する施設(以下、「社会福祉施設」という)》</p> <p>ア 主として通所系施設であるもの。</p> <p>(通所が主体の施設であって補助的に入所施設を併設するものを含む。)</p> <p>イ 入所系施設《特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、認知症対応型老人共同生活援助事業所(グループホーム)、その他これらに類する施設》で入所定員29人以下のもの。</p> <p>ウ 申請建築物の用途が複合的なものにあつては、主目的により</p>	<p>ただし、医薬品小売業、身体障害者が営む業種は<u>除くものとするがこの場合の</u>店舗等の延べ面積は<u>建築</u>延べ面積の2分の1以上であること。</p> <p><u>オ</u> 一定の資格を有することが必要な業種については、その資格を取得後申請させること。</p> <p><u>カ</u> 申請者は原則として、当該土地の所有者、又は土地を使用する権利を有する者であること。</p> <p>(2) (略)</p> <p>(3) 公益上必要な施設等について(社会福祉法、医療法、学校教育法)</p> <p>主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物として、社会福祉施設等、医療施設、学校教育法による学校(政令第29条の5)</p> <p>上記施設についての運用は次に掲げるところによる。</p> <p>① 社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物のうち次に掲げるもの。</p> <p>《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及び更生保護事業法第2条第1項に規定する施設(以下、「社会福祉施設」という)》</p> <p>ア 主として通所系施設であるもの。</p> <p>(通所が主体の施設であつて補助的に入所施設を併設するものを含む。)</p> <p>イ 入所系施設《特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、認知症対応型老人共同生活援助事業所(グループホーム)、その他これらに類する施設》で入所定員29人以下のもの。</p> <p>ウ 申請建築物の用途が、複合的なものにあつては、主目的により</p>

該当頁	改正案	現行
	<p>判断すること。</p> <p>立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局（開発担当部局、都市計画部局、福祉担当部局等）と調整が図られたものとする。</p> <p>②～③（略）</p>	<p>り判断すること。</p> <p>立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局（開発担当部局、都市計画部局、福祉担当部局等）と調整が図られたものとする。</p> <p>②～③（略）</p>
P145～P152	<p>9. 法第 34 条第 11 号の規定の運用について</p> <p>法第 34 条第 11 号に基づく「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例（平成 13 年 10 月 19 日千葉県条例第 38 号）」の運用については、次に掲げるところによる。</p> <p><u>(1) 法第 34 条第 11 号の条例で定める土地の区域（以下「11 号条例区域」という。）は、知事が個別に指定することとなるが、指定方針については資料編「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第 3 条による区域指定方針」によることとする。</u></p> <p><u>(2) 浸水想定区域内であって、床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けることにより例外的に指定した 11 号条例区域内において建築する建築物については、水圧等を考慮することとする。</u></p> <p><u>(3) 条例第 2 条第 1 項第 1 号及び第 2 号における建築物の連たんの算定にあたっては、車庫・物置その他の付属建築物を伴う場合これらを含む全体の敷地で 1 の建築物として数えるものとし、都市計画法に違反し違反指導を受けているものは算入しないこととする。</u></p> <p><u>(4) 条例第 2 条第 1 項第 1 号における建築物の連たんの算定にあたっては、建築物の敷地が半径 150 メートルの円の内外にわたって存するものについては、連たん戸数に算入できるものとする。</u></p> <p><u>(5) 条例第 2 条第 1 項第 2 号における市街化調整区域に存する 20 以上の建築物は、原則として敷地間の距離が 55m 以内で連たんしているものとし、当該建築物の敷地からの距離が 55m の範囲内にあるものを許可の対象とする。</u></p> <p><u>(削除)</u></p>	<p>9. 法第 34 条第 11 号及び第 12 号の規定の運用について</p> <p>法第 34 条第 11 号及び第 12 号に基づく「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例（平成 13 年 10 月 19 日千葉県条例第 38 号）」の運用については、次に掲げるところによる。</p> <p><u>(1) 条例第 2 条第 1 項第 1 号及び第 2 号における「建築物が連たんしている地域」には、地形・地物等により明らかに一体性を欠いていると認められる地域を含めないものとする。</u></p> <p><u>(新設)</u></p> <p><u>(2) 条例第 2 条第 1 項第 1 号及び第 2 号における建築物の連たんの算定にあたっては、車庫・物置その他の付属建築物を伴う場合これらを含む全体の敷地で 1 の建築物として数えるものとし、都市計画法に違反し違反指導を受けているものは算入しないこととする。</u></p> <p><u>(3) 条例第 2 条第 1 項第 1 号における建築物の連たんの算定にあたっては、建築物の敷地が半径 150 メートルの円の内外にわたって存するものについては、連たん戸数に算入できるものとする。</u></p> <p><u>(4) 条例第 2 条第 1 項第 2 号における市街化調整区域に存する 20 以上の建築物は、原則として敷地間の距離が 55m 以内で連たんしているものとし、当該建築物の敷地からの距離が 55m の範囲内にあるものを許可の対象とする。</u></p> <p><u>(5) 条例第 3 条における開発区域については、その全部が第 1 号から第 3 号の土地の区域内にあるものを許可の対象とする。</u></p>

該当頁	改正案	現行
	<p>(6) 条例第4条における予定建築物の用途は第二種低層住居専用地域に建築できる建築物としているが、予定建築物の形態についてはその用途を勘案し<u>建蔽率</u>50%、容積率100%、高さ10mを上限とする。</p> <p>この場合、開発の目的及び周辺の状況等から必要に応じて法第41条の指定を行うこととする。</p> <p><u>(7) 条例第5条は、11号条例区域内において行う開発行為に係る開発区域の面積の上限を定めたものである。当該開発区域の全部が11号条例区域内にあるものを許可の対象とする。</u></p> <p><u>(8) 知事が11号条例区域を指定するまでの間の経過措置期間中については、政令第29条の9各号に掲げる区域を除外すること以外は、旧条例が適用される。その際の実地調査は、その全部が旧条例第1号から第3号の土地の区域内にあるものを許可の対象とする。</u></p> <p>10. 法第34条第12号の規定の運用について</p> <p><u>(1) 条例の施行後においても条例第6条に関連する開発審査会提案基準の5項目を変更するものではない。</u></p> <p>したがって、当該提案基準を満たすものであれば条例第6条において許可の対象とならないものについても、これまでどおり都市計画法第34条第14号により開発審査会の議を経て許可の対象とする。</p> <p>例えば次に掲げる開発行為が対象となる。</p> <p>① 条例第6条第1号では許可対象とならない「農家から分家住宅として開発許可を受けた世帯からの分家」いわゆる「孫分家」の開発行為</p> <p>② 条例第6条第1号及び第2号では許可対象とならない「被相続人から生前贈与により取得した土地」における開発行為</p> <p>③ 条例第6条第3号では許可対象とならない「敷地の変更又は用途の変更」を伴う建築物の増改築に伴う開発行為</p> <p>④ 条例第6条第3号及び第5号では許可対象とならない「専用住宅以外の建築物」を予定建築物とする開発行為</p>	<p>(6) 条例第4条における予定建築物の用途は第二種低層住居専用地域に建築できる建築物としているが、予定建築物の形態についてはその用途を勘案し<u>建ぺい率</u>50%、容積率100%、高さ10mを上限として許可の対象とする。</p> <p>この場合、開発の目的及び周辺の状況等から必要に応じて法第41条の指定を行うこととする。</p> <p><u>(新設)</u></p> <p><u>(新設)</u></p> <p><u>(新設)</u></p> <p><u>(7) 条例の施行後においても条例第5条に関連する開発審査会提案基準の5項目を変更するものではない。</u></p> <p>したがって、当該提案基準を満たすものであれば条例第5条において許可の対象とならないものについても、これまでどおり都市計画法第34条第14号により開発審査会の議を経て許可の対象とする。</p> <p>例えば次に掲げる開発行為が対象となる。</p> <p>① 条例第5条第1号では許可対象とならない「農家から分家住宅として開発許可を受けた世帯からの分家」いわゆる「孫分家」の開発行為</p> <p>② 条例第5条第1号及び第2号では許可対象とならない「被相続人から生前贈与により取得した土地」における開発行為</p> <p>③ 条例第5条第3号では許可対象とならない「敷地の変更又は用途の変更」を伴う建築物の増改築に伴う開発行為</p> <p>④ 条例第5条第3号及び第5号では許可対象とならない「専用住宅以外の建築物」を予定建築物とする開発行為</p>

該当頁	改正案	現行
	<p><u>(2)</u> 条例第6条第4号における「線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地」とは、次の事項により判断できる土地であることとする。</p> <p>① 線引きの日前から宅地造成が行われていた土地であることが、当該市町村の調査によって明らかである土地。</p> <p>② 道路位置指定等からみて線引きの日前から宅地造成が行われていた土地であることが確認できる土地。</p> <p><u>(3)</u> 建築行為の許可に関する運用にあたっては、「<u>9. 法第34条第11号の規定の運用について</u>」及び前記(1)及び(2)の開発行為の許可に関する運用を準用するものとする。</p> <p><u>(4)</u> 従前の建築物の敷地内で行う建築物の増改築で、建替後の建築物の延床面積が従前の建築物の延床面積の1.5倍以下であるものについては、用途の変更がない場合であればこれまでどおり都市計画法第43条の許可を要さない「改築」として取り扱うこととし建築確認のみで対応することとする。</p> <p><u>(5) 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年法律第43号)の趣旨に鑑みて、政令第29条の9各号に掲げる区域を含む場合には、想定される災害に応じた避難上又は安全上の対策の実施を行うものとする。避難上の対策については、資料編「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条による区域指定方針」を準用すること。</u></p> <p><u>改正後の条例 (略)</u></p> <p><u>11. 法第34条第13号の規定の運用について</u> (略)</p> <p><u>12. 法第34条第14号の規定の運用について</u></p>	<p><u>(8)</u> 条例第5条第4号における「線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地」とは、次の事項により判断できる土地であることとする。</p> <p>① 線引きの日前から宅地造成が行われていた土地であることが、当該市町村の調査によって明らかである土地。</p> <p>② 道路位置指定等からみて線引きの日前から宅地造成が行われていた土地であることが確認できる土地。</p> <p><u>(9)</u> 建築行為の許可に関する運用にあたっては、前記(1)～(8)の開発行為の許可に関する運用を準用するものとする。</p> <p><u>(10)</u> 従前の建築物の敷地内で行う建築物の増改築で、建替後の建築物の延床面積が従前の建築物の延床面積の1.5倍以下であるものについては、用途の変更がない場合であればこれまでどおり都市計画法第43条の許可を要さない「改築」として取り扱うこととし建築確認のみで対応することとする。</p> <p><u>(新設)</u></p> <p><u>改正前の条例 (略)</u></p> <p><u>10. 法第34条第13号の規定の運用について</u> (略)</p> <p><u>11. 法第34条第14号の規定の運用について</u></p>

該当頁	改正案	現行
	(略)	(略)
P347	<p style="text-align: center;">都市計画法編 目次</p> <p>資料集</p> <p>手数料一覧表（千葉県使用料及び手数料条例抜粋）</p> <p>千葉県事務委任規則（抄）（開発許可制度の許可権限）</p> <p>千葉県開発行為等規制細則</p> <p>大規模開発連絡調整会議設置要綱</p> <p>事前協議必要書類一覧</p> <p><u>都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条による区域指定方針</u></p>	<p style="text-align: center;">都市計画法編 目次</p> <p>資料集</p> <p>手数料一覧表（千葉県使用料及び手数料条例抜粋）</p> <p>千葉県事務委任規則（抄）（開発許可制度の許可権限）</p> <p>千葉県開発行為等規制細則</p> <p>大規模開発連絡調整会議設置要綱</p> <p>事前協議必要書類一覧</p> <p><u>（新設）</u></p>