

開 発 行 為 の 手 引 き

令和 7 年（2025 年） 7 月

横 須 賀 市

凡例

本書において、次の略称を用いる。

法	：都市計画法
政令	：都市計画法施行令
省令	：都市計画法施行規則
開発許可条例	：開発許可等の基準及び手続に関する条例
取扱規則	：都市計画法等施行取扱規則
盛土規制法	：宅地造成及び特定盛土等規制法
宅造許可条例	：宅地造成等に関する工事の許可の基準及び手続に関する条例
適正条例	：適正な土地利用の調整に関する条例
適正条例施行規則	：適正な土地利用の調整に関する条例施行規則
審査会条例	：開発審査会条例
審査基準	：法 29 条第 1 項に係る審査基準

目次

第1編 開発許可制度

第1章 開発行為等の定義

1 定義（法第4条）	1
2 開発行為、開発区域の定義	3

第2章 開発行為の許可等

1 開発行為の許可（法第29条）	26
2 開発行為又は建築行為に関する証明書（省令第60条証明）	32
3 開発行為の制限	33
4 適正条例に基づく土地利用行為の承認	37
5 開発登録簿等の調整	41

第3章 開発行為の申請

1 許可申請の手続き及び工区（法第30条）	43
2 開発許可の特例（法第34条の2）	56
3 設計者の資格（法第31条）	57

第4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等（法第32条）	63
2 開発行為等により設置された公共施設の管理（法第39条）	65
3 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）	65

第5章 開発行為の基準（法第33条）（開発許可条例）（適正条例）

1 宅地の造成	67
2 道 路	72
3 公園等	95
4 下水道及び河川	103
5 上水道	140
6 消防水利	146
7 公益的施設（ごみ集積所・集会施設・学校等）	156
8 一戸建て住宅の敷地面積の最低限度	161
9 その他	163
〔・ 予定建築物等の用途の適合・地区計画等との適合・開発行為不適区域 ・ 樹木の保存、表土の保全・緩衝帯の設置・輸送の便・申請者の資力、信用 ・ 工事施行者の能力・開発行為に関する権利者の同意〕	

10	適正条例に係るその他の基準	169
	〔・防災行政無線・消火活動用空地・緑化等・電波障害対策・土砂等の搬出入・駐車施設〕 〔・その他（地区計画、文化財保護、環境配慮、都市景観、防犯）〕	
第6章 市街化調整区域の基準等（法第34条）		
1	用語の解説等	185
2	立地基準	188
3	横須賀市開発審査会提案基準	213
4	法第34条第14号における審査基準等	241
5	建築制限に係る省令第60条証明	250
第7章 開発行為の変更許可等		
1	変更の許可等（法第35条の2）	254
2	変更許可・届出の取扱い指針	257
第8章 工事管理体制・工事着手・許可標の掲示・施工状況の報告・完了等		
1	工事管理体制（開発許可条例第13条の2）	264
2	工事着手届の提出（開発許可条例第14条）	264
3	許可標の掲示（開発許可条例第19条）	264
4	施工状況の報告（開発許可条例第15条）	265
5	工事完了の検査（法第36条）	266
第9章 建築制限等（法第37条）		
		269
第10章 開発行為の廃止（法第38条）		
		271
第11章 建築物の建蔽率等の指定（法第41条）		
		272
第12章 市街化調整区域内の土地における建築等の制限		
1	開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）	279
2	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（法第43条）	280
第13章 許可に基づく地位の承継（法第44条・第45条）		
		286

第2編 開発許可関係法令

1 開発許可条例	288
2 取扱規則	295
3 開発審査会条例	308
4 行政不服審査法及び行政事件訴訟法の規定に基づく教示の文の標準を定める規則	309

第3編 その他

1 手数料	400
(1) 開発許可申請	(法第29条)
(2) 開発行為変更許可	(法第35条の2)
(3) 市街化調整区域等における建築物の特例許可申請	(法第41条第2項のただし書き)
(4) 予定建築物等以外における建築許可申請	(法第42条第2項のただし書き)
(5) 市街化調整区域内における建築等許可申請	(法第43条)
(6) 開発許可を受けた地位の承継承認申請	(法第45条)
(7) 開発登録簿の写しの交付	(法第47条)
(8) 宅地造成等工事許可申請	(宅地造成及び特定盛土等規制法第12条)
(9) 開発行為変更許可手数料の留意事項	
2 用途地域による建築制限の概要	404
3 開発審査会議案に係る図書等	405
(1) 介護老人保健施設	
(2) 農家分家	
(3) 既存宅地	
(4) 用途変更	
(5) 収用対象	
(6) 建築物の建替え等	

第1編 開発許可制度

第1章 開発行為等の定義

1 定義（法第4条）

【法】

（定義）

第四条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第五条の二の規定により指定された区域をいう。

3 この法律において「地域地区」とは、第八条第一項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。

4 この法律において「促進区域」とは、第十条の二第一項各号に掲げる区域をいう。

5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第十一条第一項各号に掲げる施設をいう。

6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第十一条第一項各号に掲げる施設をいう。

7 この法律において「市街地開発事業」とは、第十二条第一項各号に掲げる事業をいう。

8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第十二条の二第一項各号に掲げる予定区域をいう。

9 この法律において「地区計画等」とは、第十二条の四第一項各号に掲げる計画をいう。

10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。

11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

12 この法律において「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なう土地の区画形質の変更をいう。

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第五十九条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。

16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

【政令】

(特定工作物)

第一条 都市計画法（以下「法」という。）第四条第十一項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 アスファルトプラント

二 クラッシャープラント

三 危険物（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第一百六条第一項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和四十七年法律第百五号）第五条第二項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第二条第五項第八号に規定する保管施設又は同項第八号の二に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港及び漁場の整備等に関する法律（昭和二十五年法律第百三十七号）第三条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和二十七年法律第二百三十一号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和三十九年法律第百七十号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業及び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第十八号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第十三項に規定するガス工作物（道場第二項に規定するガス小売り事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）

2 法第四条第十一項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が一ヘクタール以上のものとする。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和十二年法律第二十六号）第一条に規定する学校(大学を除く。)又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成十八年法律第七十七号）第二条第七項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当する者、港湾法第二条第五項第九号の三に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）第二条第一項に規定する都市公園に該当する者及び自然公園法（昭和三十二年法律第百六十一号）第二条第六号に規定する公園事業または道場第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

(公共施設)

第一条の二 法第四条第十四項の政令で定める公共の用に供する施設は、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とする。

2 開発行為、開発区域の定義

(1) 開発行為の定義

【法】

(定義)

第四条

12 この法律において「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なう土地の区画形質の変更をいう。

【開発許可条例】

(開発行為)

第2条 法第4条第12項に規定する土地の区画形質の変更は、次に掲げる行為とする。

(1) 従来の敷地の境界を変更するもの（規則で定めるものを除く。）

(2) 次に掲げる行為により土地の形を変更するもの（規則で定めるものを除く。）

ア 高さが2メートルを超える切土又は高さが1メートルを超える盛土を行うもの

イ 一体的な切土及び盛土で、高さが2メートルを超えるもの

ウ ア及びイのいずれにも該当しないもので、切土若しくは盛土又は一体的な切土及び盛土を行う土地の面積の合計が500平方メートルを超えるもの

(3) 農地等宅地以外の土地を宅地とするもの

本市における「**開発行為**」は「建築物等を目的とした土地の区画形質の変更」であり、「土地の区画形質の変更」は開発許可条例第2条のとおりである。

「**土地の区画形質の変更**」について、下記に示すページに「土地の区画形質の変更の定義」及び「土地の区画形質の変更とならないもの」を記載する。

区画の変更 → 4 ページ

形の変更 → 12 ページ

質の変更 → 14 ページ

開発行為に該当するか否かは「開発行為に該当するか否かの事前相談」により回答します。
詳細は[横須賀市ホームページ](#)をご覧ください。宅地審査防災課にご相談ください。

① 土地の区画の変更の定義

I 土地の区画の変更

【開発許可条例】

(開発行為)

第2条 法第4条第12項に規定する土地の区画形質の変更は、次に掲げる行為とする。

- (1) 従来の敷地の境界を変更するもの（規則で定めるものを除く。）

【取扱規則】

(土地の区画の変更に当たらない行為)

第2条の9 開発許可の基準及び手続に関する条例（平成17年横須賀市条例第49号。以下「開発許可条例」という。）第2条第1項に規定する従来の敷地とは、各号に掲げる土地とする。

- (1) 現に建築物が存する土地（一体的に利用されていることが明らかな土地を含み、仮設建築物又は違法建築物の存する敷地を除く。）
- (2) 登記簿の地目が宅地又は境内地である土地。ただし、地目が宅地又は境内地に変更されてから1年経過していない土地を除く。
- (3) 地方税法（昭和25年法律第226号）第341第9号に規定する固定資産課税台帳の地目が宅地又は境内地である土地。ただし、地目が宅地又は境内地として登録されてから1年経過していない土地を除く。
- (4) 建築物の敷地の用に供していた土地で、当該建築物を除去した日から起算して5年を経過していないもの
- (5) 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による改正前の都市計画法第29条第1項第4号に規定する開発行為が完了した土地
- (6) 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、未利用地等を除く。）で、次の各号に掲げるもの（以下「整備済団地」という。）
 - ア 法第36条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地
 - イ 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第12条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地
 - ウ 土地区画整理法（昭和29年法律119号）第103条第4項の規定による換地処分公告に係る土地
 - エ 法第29条第1項第4号及び第6号から第9号までに規定する開発行為が完了した土地
- (7) 建築基準法第42条第1項第5号の規定により道路の位置の指定が行われたときに、建築物の敷地の用に供することとされていた土地

開発許可条例では、「土地の区画の変更」を「**従来の敷地の境界を変更するもの**」としているが、「**従来の敷地**」は以下に掲げる土地を指す。

- ア 適法である建築物が現に存在する土地
- イ 登記簿上の地目が過去1年※₁さかのぼって宅地もしくは境内地である土地
- ウ 課税台帳上の課税地目が過去1年※₁さかのぼって宅地もしくは境内地である土地
- エ 適法である建築物の用に供されていた土地で、除却から5年経過※₂していないもの
- オ 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律の規定による改正前の都市計画法第29条第1項第4号に規定する開発行為が完了した土地
- カ 整備済団地
- キ 道路位置指定の際に建築物の敷地とされていた土地

※1 従来の敷地のイ、ウにおける「過去1年」とは、「法令確認申請（横須賀市土地利用基本条例第8条）の申請日または大規模土地利用行為の協議（横須賀市土地利用基本条例第9条）の申出日から1年間」を指す

※2 従来の敷地のエにおける「除却から5年経過」は、とは「除却から法令確認申請（横須賀市土地利用基本条例第8条）の申請日または大規模土地利用行為の協議（横須賀市土地利用基本条例第9条）の申出日まで5年が経過していること」を指す

また、「**カ 整備済団地**」は、建築物等の用地として造成された土地で、以下に掲げる土地を指す。

- (ア) 開発許可の完了公告済である土地
- (イ) 旧住宅地造成事業に関する法律における工事完了公告済である土地
- (ウ) 土地区画整理事業法における換地処分公告済である土地
- (エ) 都市計画事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業として行う開発行為が完了している土地
- (オ) 公有水面埋立法の免許を受け、まだ同法による告示を受けていない埋立地における開発行為が完了している土地

Ⅱ 土地の区画の変更とならない行為

【開発許可条例】

（開発行為）

第2条 法第4条第12項に規定する土地の区画形質の変更は、次に掲げる行為とする。

- （1）従来の敷地の境界を変更するもの（規則で定めるものを除く。）

【取扱規則】

（土地の区画の変更に当たらない行為）

第2条の9

2 開発許可条例第2条第1号に規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- （1）土地の分合筆等の単なる権利変動による区画の変更

- （2）建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定により道路の境界線とみなされた線までの後退に係る土地の区画の変更

- （3）次のいずれかの行為で、新たに公共施設の整備及び30センチメートルを超える切土、盛土等の造成工事を伴わないもの。ただし、一戸建て住宅の建築を目的に敷地を分割する場合においては、分割後の敷地面積が開発許可条例第12条の規定に適合するものに限る。

ア 市街化区域の従来の敷地（整備済団地を除く。）及び工場立地法（昭和34年法律第24号）第3条第1項の工場立地調査簿に記載された地区の土地の区域内で、土地を分割し、又は統合する行為

イ 市街化調整区域内の地区計画又は集落地区計画の区域（地域整備計画又は集落地区計画が定められている区域に限る。）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又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で土地を分割し、又は統合する行為。

ウ 市街化調整区域内の旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第12条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地を統合する行為。ただし、専用住宅の建築を目的としたものに限る。

エ 市街化調整区域の既存宅地（市長が別に定める基準に適合する宅地をいう。）の敷地を統合する行為。ただし、専用住宅の建築を目的としたものに限る。

- （4）市街化区域内の整備済団地内で、土地を分割し、又は統合する行為で、新たに公共施設の整備を行わないもの。ただし、一戸建て住宅の建築を目的に敷地を分割する場合においては、分割後の敷地面積が開発許可条例第12条の適合するものに限る。

次に掲げる従来の敷地（５ページ参照）の境界を変更する行為は、**土地の区画の変更**とならない。

ア 土地の分合筆等の単なる権利変動による区画の変更

イ 建築基準法第42条２項道路のセットバックに伴う区画の変更

ウ 分割後の敷地面積が開発許可条例第12条の規定（161ページ参照）を満たし、かつ30cmを超える切盛土を伴わないもので次のいずれかに該当するもの

（ア） 市街化区域内の従来の敷地または工場立地調査簿に記載された地区内の土地において、敷地または土地を分割、統合する行為

（イ） 市街化調整区域内で、地区計画区域内の敷地を分割、統合する行為

（ウ） 市街化調整区域内で、旧住宅地造成事業に関する法律の完了公告済の敷地を統合する行為（ただし、専用住宅の建築を目的としたものに限る。）

（エ） 市街化調整区域内で、横須賀市開発審査会提案基準⑧「既存宅地」（224ページ参照）の敷地を統合する行為（専用住宅の建築を目的としたものに限る）

エ 市街化区域内の整備済団地（５ページ参照）で、土地を分割、統合する行為（新たな公共施設の整備を伴わず、分割後の敷地が条例第12条で定める敷地面積（161ページ参照）を満たしているものに限る）

ウ、エについては、開発許可制度運用指針の**単なる形式的な区画の分割又は統合**であるが、この運用基準については下記ページに示すものとする。

- ・市街化区域における単なる形式的な区画の分割又は統合の運用基準
→ 8 ページ
- ・市街化調整区域における単なる形式的な区画の分割又は統合の運用基準
→ 11 ページ

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

開発許可制度運用指針において、単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為」は「開発行為に該当しないものとして取り扱うこと」とされている。

本市でも取扱規則第2条の9第2項第3号及び第4号に同様の規定を定めており、この運用基準ではその規定の用語の解説と取扱いを以下のとおり示す。

なお、単なる形式的な区画の分割又は統合を同時又は先行する行為が完了後1年未満で連続して行う場合は、区域を一体的な土地利用区域と判断し、この規定は適用しない。

また、市街化調整区域については、別で定める取扱いにより運用する。

- 1 「敷地又は土地を分割し、又は統合する行為」とは、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をいう。
- 2 「公共施設の整備を行わないもの」とは、公共施設（道路、公園、下水道、緑地又は広場）について、新設、拡幅整備、用途廃止又は付替えの必要がないと認められるものと解釈し、開発許可制度運用指針（再開発型開発行為に関する道路及び公園等の基準の運用）のほか、公共施設管理者と調整の上法第33条の規定を準用し、次に掲げる事項を満たしているものをいう。

（1）公園、緑地、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、以下のいずれかの要件を満たしていること。

ア 当該敷地が整備済団地に属し、かつ、当該団地内に、面積の合計が団地区域面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。

イ 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。

（2）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、「敷地に接する道路」及び「区域外接続道路」の幅員が表2、3（77ページ参照）に適合していること。

※ 本運用基準で建築基準法第42条第2項の規定の道路は適用しません。

（3）污水处理施設

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おり、当該敷地に至るまで接続可能な公共下水道管が整備されていること。

ただし、公共下水道の処理区域外において、汚水排水の有効な接続先が有る場合、又は、敷地内に設置する合併処理浄化槽で対応し適切に排水できる場合はこの限りではない。

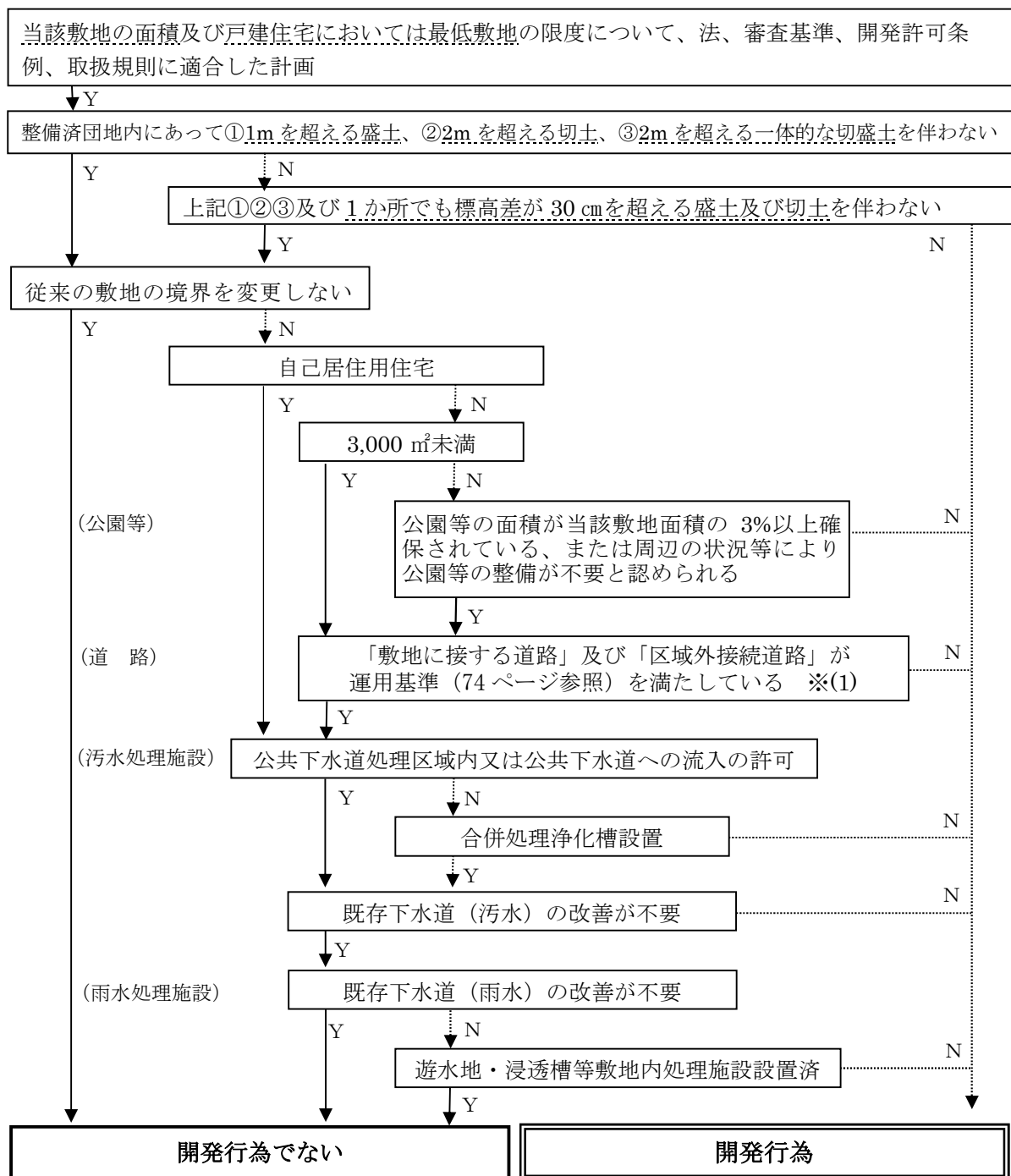
(4) 雨水処理施設

当該敷地から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こと、若しくは、当該敷地内に流出抑制施設等が設置済みであること。

(注意事項)

- ※1 当該敷地とは、区画の変更の対象となる敷地全体をいう。
- ※2 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（昭和33年法律第79号）第2条第1号）
- ※3 既存下水道とは、敷地外の排水管及び污水处理場等で、敷地内の排水管、浄化槽等を含まない。
- ※4 2の（1）から（4）については、事前に各公共施設の管理者との調整を十分に行うこととする。

単なる形式的な区画の分割又は統合 判定フローチャート



※(1) 建築基準法第 42 条第 2 項の規定の道路は適用しません。

※(2) 市街化調整区域内の区画の変更については 11 ページを参照。

※(3) いずれの場合でも、土地利用を行う前に土地利用法令確認が必要。

なお、本運用基準に基づく開発行為に該当するか否かの判断は「取扱規則第 2 条の 9（土地の区画の変更にあたらない行為）第 2 項第 3 号に該当する行為に対する事前相談」によってのみ回答します。様式及び添付図書をご持参の上、宅地審査防災課までご相談ください。

市街化調整区域における単なる区画の変更の取扱い (取扱規則第2条の9第2項第3号イ～エ)

市街化調整区域とは市街化を抑制する区域であり、「単なる形式的な区画の分割（以下、単なる区画の変更）によって建築物を建築する行為」は市街化を促進行為であることから、市街化区域と同様の運用基準は原則認めない。

しかしながら、区画の統合は市街化を促進する行為に該当しないことから、「開発行為に該当しないものとして取り扱うこと」は特段問題ない。また、都市計画法第34条第10号においては、市街化調整区域であっても既に当該開発区域の周辺において一定の水準の公共施設が整備されていることから、市街化区域と同様に扱っても差し支えないと判断できる。

敷地の分割又は統合できる立地基準は、都市計画法第34条第14号における横須賀市開発審査会提案基準⑧既存宅地しかなく、また、旧住宅地造成事業も同様である。しかし市街化調整区域で開発行為を行った土地においては用途の変更は原則認められず、本市の運用では専用住宅以外は開発審査会の付議が必要となることから、専用住宅における敷地の統合のみ開発行為に該当しないものとして取り扱う。なお、敷地の分割においては、市街化を促進する行為であり市街化調整区域のスプロールを考慮として本基準は適用しない。

以上のことを踏まえ、市街化調整区域における単なる区画の変更について以下のとおり取扱う。
(取扱規則第2条の9第2項第3号イ～エ参考)

市街化調整区域における単なる区画の変更に該当する行為は、次の条件をすべて満たした行為に限る。

- (1) 公共施設整備を伴わないこと。
- (2) 30cmを超える切土、盛土等の造成工事を伴わないこと。
- (3) 敷地の統合について、当初の区画数と同数及び少ない区画に統合すること。
(例：3区画から2区画 等)
- (4) 既存宅地で2以上の土地を統合し既存宅地の一部を残地として残す場合は、残地の敷地面積が150㎡以上であること。
- (5) 次のいずれかに該当する行為であること。

ア 都市計画法第34条第10号が適用される土地（地区計画が定められている土地）における敷地の分割又は統合。

イ 旧住宅地造成事業及び横須賀市開発審査会提案基準⑧既存宅地に該当する土地における敷地の統合。ただし、専用住宅を目的とする場合に限り、その他の用途への変更を目的とするものは除く。

※ 本基準で区画の分割又は統合をした場合、都市計画法第42条ただし書き許可または都市計画法第43条建築許可を取得するものとする。

	区画の分割	区画の統合	許可等
①法第34条第10号	○	○	法第42条ただし書き許可 (法第29条第1項非該当)
②旧住宅地造成事業	×	○	法第43条建築許可
③提案基準⑧既存宅地	×	○	法第42条・43条許可

①：湘南国際村（1－第37号） ②：長坂3丁目地内（事44－第11号）

② 土地の形の変更の定義

I 土地の形の変更

【開発許可条例】

(開発行為)

第2条 法第4条第12項に規定する土地の区画形質の変更は、次に掲げる行為とする。

(2) 次に掲げる行為により土地の形を変更するもの(規則で定めるものを除く。)

ア 高さが2メートルを超える切土又は高さが1メートルを超える盛土を行うもの

イ 一体的な切土及び盛土で、高さが2メートルを超えるもの

ウ ア及びイのいずれにも該当しないもので、切土若しくは盛土又は一体的な切土及び盛土を行う土地の面積の合計が500平方メートルを超えるもの

II 土地の形の変更とならない行為

【開発許可条例】

(開発行為)

第2条 法第4条第12項に規定する土地の区画形質の変更は、次に掲げる行為とする。

(2) 次に掲げる行為により土地の形を変更するもの(規則で定めるものを除く。)

【取扱規則】

(土地の形の変更とならない行為)

第2条の10 開発許可条例第2条第2号に規定する規則で定めるものは、次の各号のいずれかに該当する行為とする。

(1) 建築物の基礎部分の最低限の掘削行為

(2) 建築基準法第42条第2項の規定により道路の境界線とみなされた線までの後退に係る切土又は盛土を行うこととなるもの

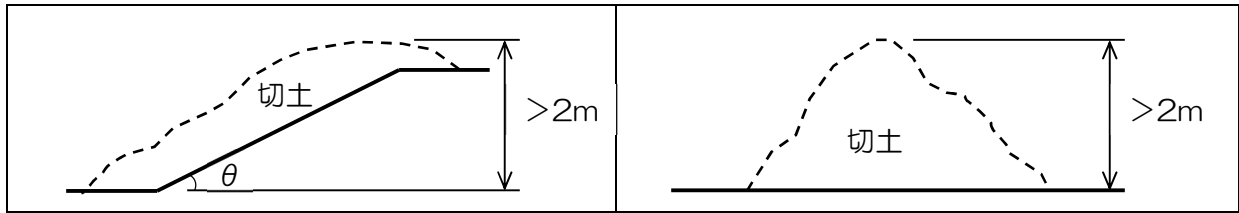
(3) 切土若しくは盛土又は一体的な切土及び盛土で、その行為の高さが30センチメートル以下のもの

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

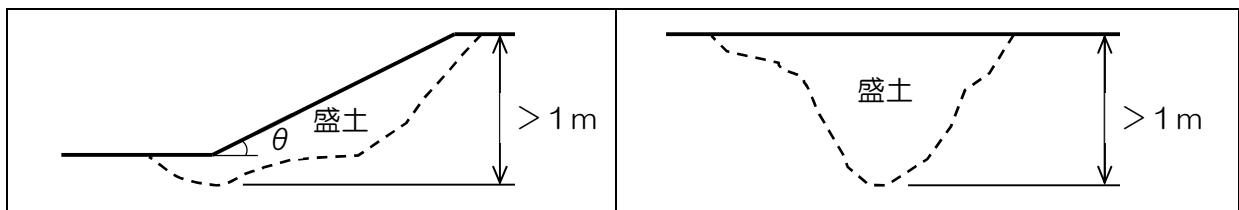
土地の形の変更については次ページで図解する。

土地の形の変更（開発許可条例第2条第2号） 図解

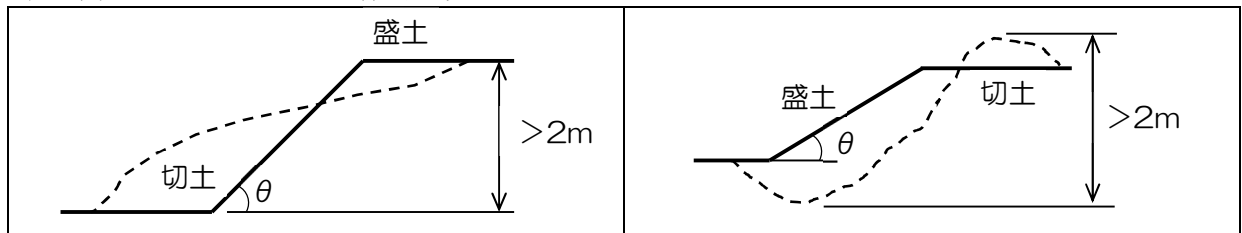
ア 高さが2 mを超える切土



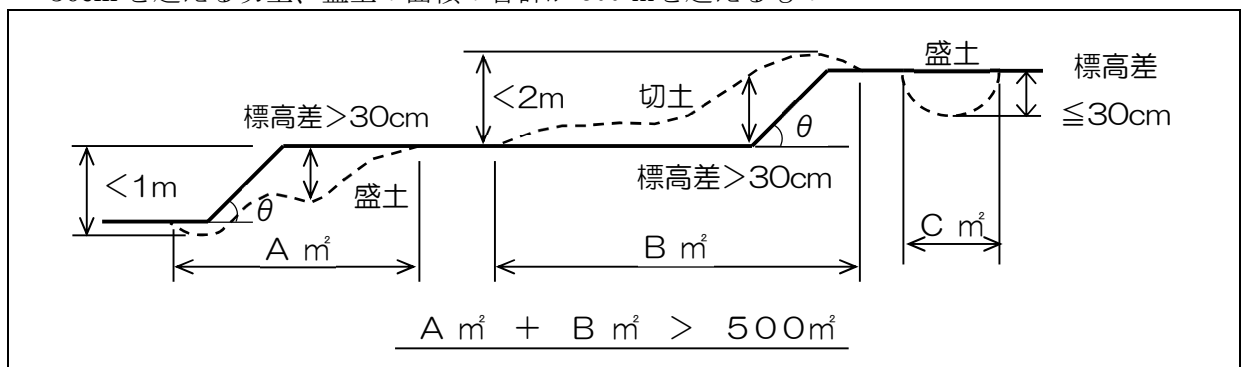
イ 高さが1 mを超える盛土



ウ 高さが2 mを超える一体的な切盛土



エ 上記に掲げる行為のいずれにも該当しないもので、造成区域で1か所でも高さ（標高差）が30cmを超える切土、盛土の面積の合計が500㎡を超えるもの



※1 切土又は盛土をすることにより生じる地表面が水平面に対する角度（ θ ）が 30° 以下の場合であっても、形の変更に該当する。

※2 切土又は盛土の標高差が30cmを超えない場合は土地の形の変更とはみなさず、切土、盛土の面積に含めない。（上図C部分）

③ 土地の質の変更の定義

I 土地の質の変更

【開発許可条例】

(開発行為)

第2条 法第4条第12項に規定する土地の区画形質の変更は、次に掲げる行為とする。

(3) 農地等宅地以外の土地を宅地とするもの

【取扱規則】

(農地等宅地以外の土地)

第2条の11 開発許可条例第2条第3号に規定する農地等宅地以外の土地は、従来の敷地以外の土地をいう。

※ 「従来の敷地」は5ページ参照

(2) 開発区域の定義

① 開発区域に含める土地

【開発許可条例】

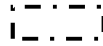
(開発区域)

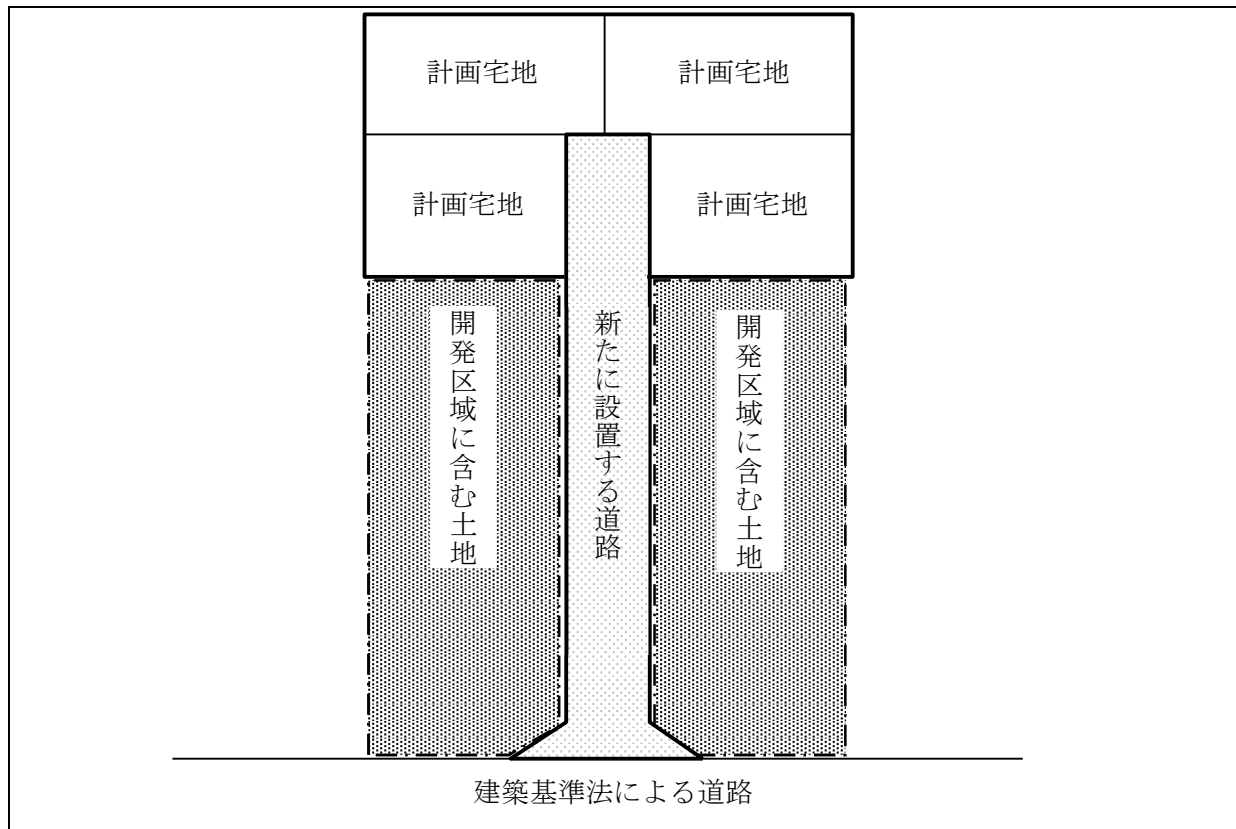
第2条の2 法第4条第13項に規定する開発区域には、建築物(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物をいう。以下同じ。)の建築(建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。以下同じ。)又は特定工作物(法第4条第11項に規定する特定工作物をいう。以下同じ。)の建設の用に供する目的で設置する道路(法第33条第1項第2号の規定に基づき設置する道路又は建築基準法第42条第1項第5号の規定により位置の指定を受ける道路をいう。)と当該道路に接する土地(以下「道路隣接土地」という。)の所有者が同一のときは、当該道路を設置する際に土地利用行為を伴わない道路隣接土地を含めなければならない。

【取扱規則】

(所有者の同一性)

第2条の12 開発許可条例第2条の2第1項に規定する所有者が同一とは、横須賀市土地利用基本条例(平成17年横須賀市条例第47号)第8条第1項の規定により確認の申出があった日又は同条例第9条第1項の規定により協議の申出があった日の6箇月前から当該申出の日までの間に所有者が同一であったときがあることをいう。

新たに設置される道路に接する区域の土地(下図  部分)の所有者と当該道路区域の土地所有者が、横須賀市土地利用基本条例第8条第1項の規定により申出を行った日又は同条例第9条第3項の規定により協議の申出を行った日から 6か月 遡り、いずれかの時点において同一の場合、新たに設置する道路に接する区域を開発行為の区域として扱う。



② 開発区域に含めないことができる土地

【開発許可条例】

(開発区域)

第2条の2

- 2 前項の規定にかかわらず現に建築物等の敷地として利用している土地その他の規則で定める土地は、道路隣接土地の区域から除くことができる。

【取扱規則】

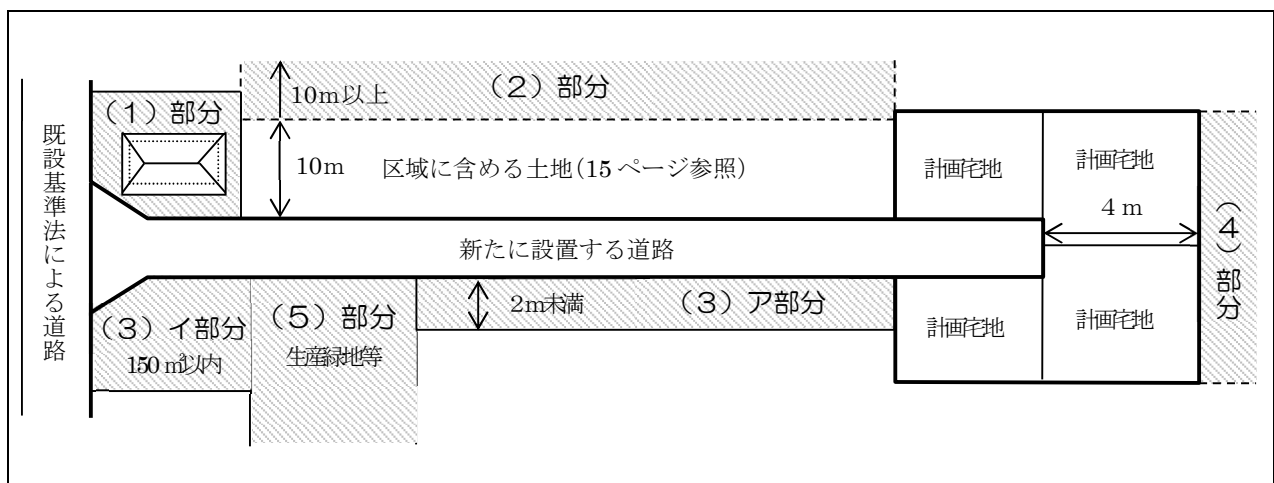
(開発区域に含めないことができる土地)

第2条の13 開発許可条例第2条の2第2項に規定する規則で定める土地は、次に掲げるものとする。

- (1) 建築物又は工作物（建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認済証の交付を受けて建築したものに限る。）の敷地として、現に利用されている土地
- (2) 開発許可条例第2条の2第1項に規定する道路（以下、この条において「新設道路」という。）の境界線（新設道路の終端部の境界線を除く。）からの水平距離が10メートルを超える部分の土地
- (3) 開発許可条例第2条の2第1項に規定する道路隣接土地のうち、次のいずれかに該当するもの
 - ア 土地の範囲が新設道路の境界線からの水平距離が2メートルを超えない土地
 - イ 現に建築基準法に規定する道路に接し、かつ、面積が150平方メートル以内の土地（同法第43条第2項第1号の規定による認可又は同項第2号の規定による許可を受けたものを含む。）のうち、新設道路に設置される給排水施設を使用しないもの
- (4) 新設道路の終端部からの水平距離が4メートルを超える部分の土地
- (5) 法令に基づく規制によって土地利用をすることが困難な土地
- (6) 前各号に掲げるもののほか、敷地の形状、土地利用計画その他の特別の事情により、市長がやむを得ないと認めた土地

新設道路に隣接する土地のうち、開発区域に含めないことができる土地は次に掲げるものとする。

- (1) 建築確認済証を受け、建築物又は特定工作物が既に立地し、利用されている土地。
- (2) 新設道路の当該土地側の境界線から水平距離が10メートルを超える
- (3) 条例第2条の2第1項に規定する道路隣接土地のうち、次のいずれかに該当するもの
 - ア 土地の範囲が新設道路の境界線から水平距離が2メートルを超えない土地
 - イ 現に建築基準法に規定する道路に接し、かつ、新設道路に設置される給排水施設を使用しない150平方メートル以下
- (4) 新設道路の終端部からの水平距離が4メートルを超える部分の土地
- (5) 法令に基づく規制によって土地利用をすることが困難な土地（特別緑地保全地区、農用地地区、生産緑地地区など）
- (6) 前各号に掲げるもののほか、敷地の形状その他の特別な事情により、市長がやむを得ないと認めた土地



(3) 土地利用行為の一体性の考え方

① 一体的な土地利用行為

【開発許可条例】

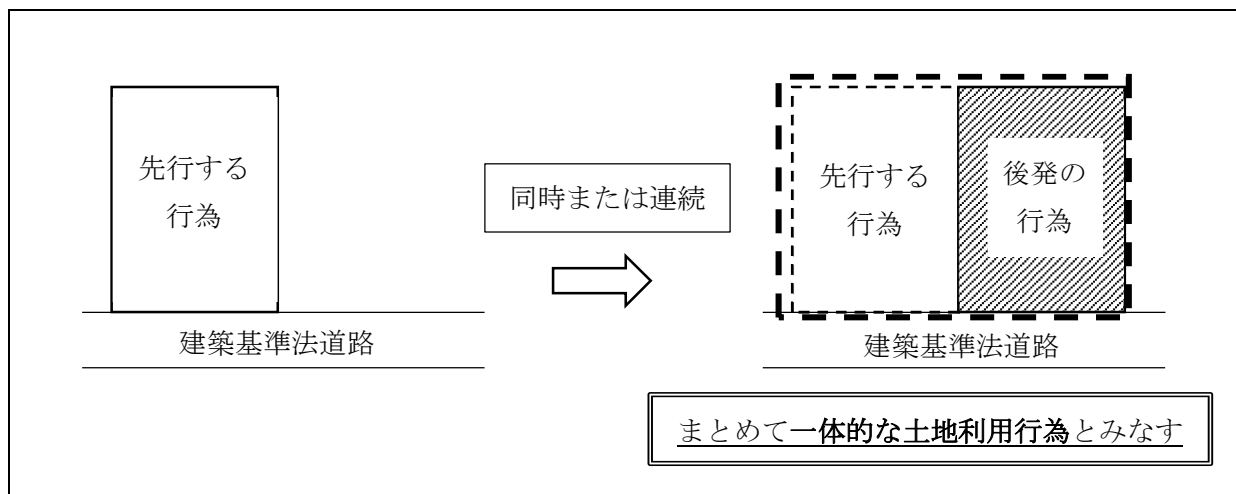
(一体的な土地利用行為の区域)

第2条の3 土地利用行為を行う土地と隣接する土地における次に掲げる行為を同時に又は連続して行おうとする行為(規則で定めるものを除く。)は、全体として一体的な土地利用行為とみなし、当該行為を行う区域を一の区域とみなすものとする。

- (1) 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認済証の交付を受ける行為
- (2) 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を受ける行為
- (3) 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第12条第1項の規定による許可を要する行為(建築物の建築を目的とするものに限る。)
- (4) 法第29条第1項の許可を受ける行為

土地利用行為を行う土地と隣接する土地において、次に掲げる行為を同時又は連続して行おうとする場合は、それぞれの行為をまとめて**一体的な土地利用行為**とみなす。

- (1) 建築基準法に基づく確認済証の交付を受ける行為
- (2) 建築基準法に基づく道路の位置の指定を受ける行為
- (3) 盛土規制法の許可を要する造成行為(建築物の建築を目的とするものに限る。)
- (4) 都市計画法の許可を要する開発行為



② 一体的な土地利用行為とみなさない行為

【開発許可条例】

(一体的な土地利用行為の区域)

第2条の3 土地利用行為を行う土地と隣接する土地における次に掲げる行為を同時に又は連続して行おうとする行為(規則で定めるものを除く。)は、全体として一体的な土地利用行為とみなし、当該行為を行う区域を一の区域とみなすものとする。

【取扱規則】

(一体的な土地利用行為とみなさない行為)

第2条の14 開発許可条例第2条の3に規定する規則で定めるものは、次に掲げる行為とする。

(1) 先行する行為が完了した日(次項各号に掲げる区分ごとに当該各号に規定する日をいう。以下この項において同じ。)の翌日から起算して1年を経過した後に行う行為

(2) 先行する行為が開発許可条例第2条の3第4号に規定する行為で、当該先行する行為が完了した日の翌日から起算して1年以内に行う行為であって、次のいずれにも該当するもの

ア 先行する行為の区域と当該行為を行う区域を一の区域とみなしたときに、令第25条第2号又は第4号の規定に適合しないものであること。

イ 先行する行為により設置した道路を延伸することにより同一又は他の道路に接続する行為

(3) 先行する行為の行為者(開発許可条例第2条の3各号に規定する交付、指定又は許可を受けた者、当該行為に係る土地の所有者、当該行為に係る設計者及び施行者並びに当該行為に関する手続きについて委任を受けた者(これらの者が法人である場合にあっては、当該法人の代表者を含む。)をいう。以下この号において同じ。)ではない者が行う行為であって、次のいずれかに該当するもの。ただし、先行する行為の区域と当該行為の区域が重複しない場合に限る。

ア 先行する行為が完了した日の翌日から起算して1年以内に行う行為

イ 先行する行為が完了した日以前から行う行為であって、次のいずれにも該当するもの

(ア) 先行する行為により設置した公共施設の延伸及び共用をしない行為

(イ) 当該行為に係る造成工事が先行する行為と独立している行為

2 前項における先行する行為が完了した日とは、次の各号に掲げる区分ごとに当該各号に規定する日とする。

(1) 先行する行為が開発許可条例第2条の3第1号に規定する行為である場合 当該行為に係る建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証の交付がされた日

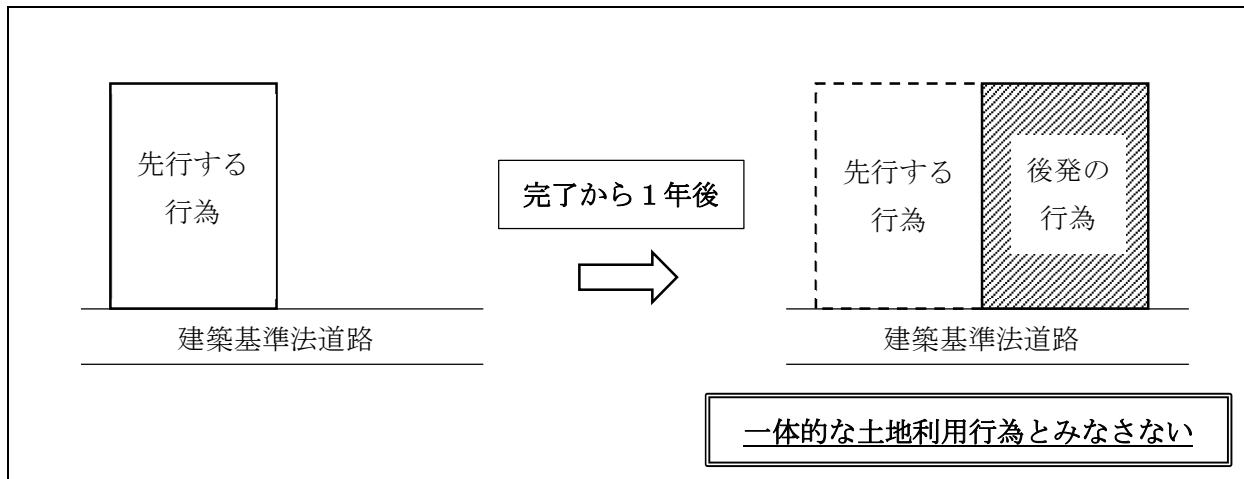
(2) 先行する行為が開発許可条例第2条の3第2号に規定する行為である場合 当該行為に係る道路の位置の指定の公告がされた日

(3) 先行する行為が開発許可条例第2条の3第3号に規定する行為である場合 当該行為に係る宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第17条第2項の規定による検査済証の交付がされた日

(4) 先行する行為が開発許可条例第2条の3第4号に規定する行為である場合 当該行為に係る法第36条第3項の規定による公告がされた日

土地利用行為を行う土地と隣接する土地において、同時、又は連続して行う行為が次に掲げる行為である場合、それぞれの行為は独立していると判断し、一体的な土地利用行為とはみなさない。

ア 先行する行為の完了後 1 年が経過した後に行う行為



なお、本基準における「先行する行為の完了」は次の表のとおりとする。

先行する行為	先行する行為の完了日
建築確認の確認済証の交付を受けた行為	建築基準法第 7 条第 5 項または第 7 条の 2 第 5 項に規定する 建築確認の検査済証 が交付された日
道路位置指定の承認を受けた行為	道路位置指定の公告 がされた日
盛土規制法の許可を受けた行為	盛土規制法第 17 条第 2 項に規定する 検査済証 が交付された日
開発の許可を受けた行為	法第 36 条第 3 項に規定する 開発行為の検査済証 交付の公告がされた日

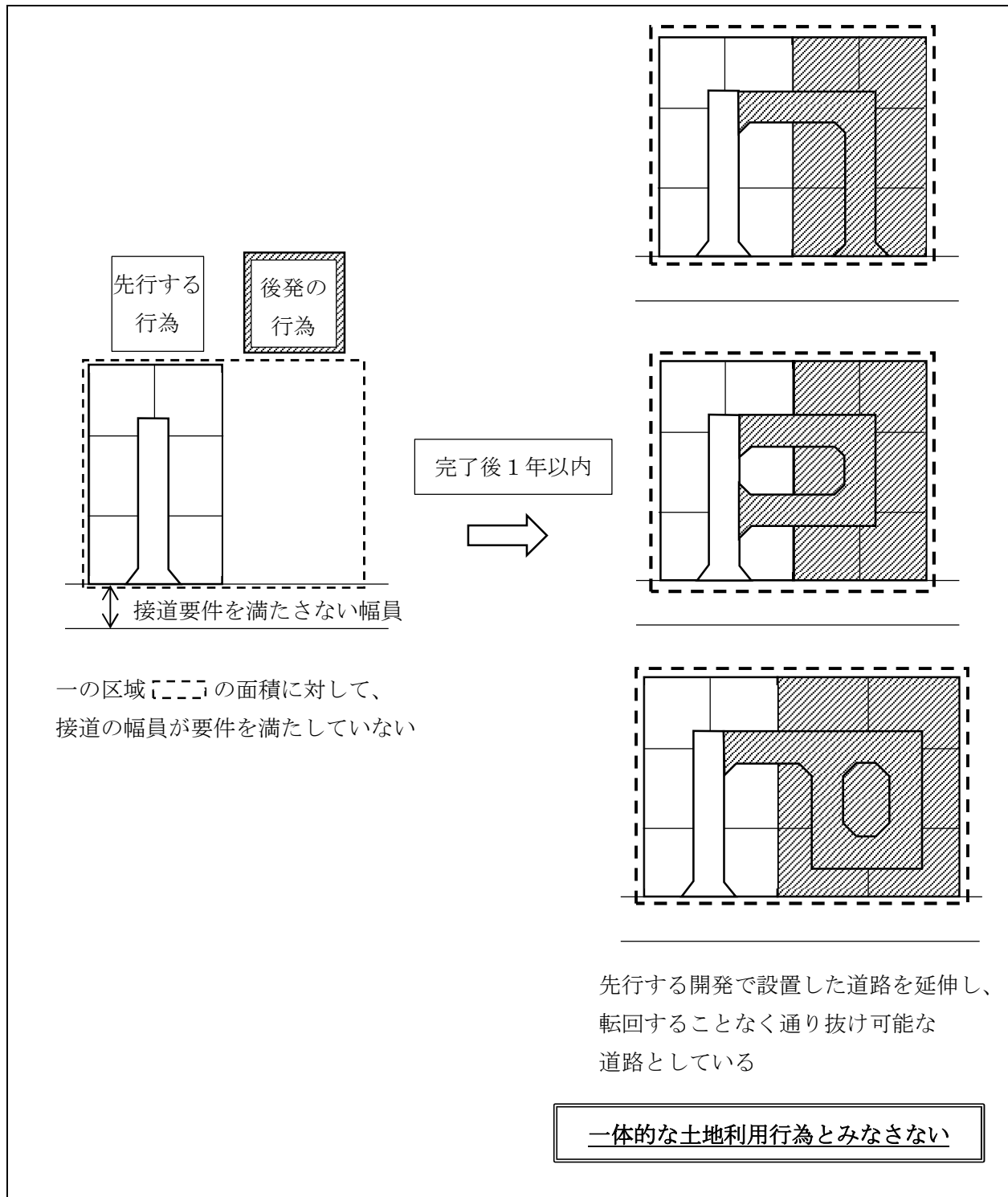
また、「後発の行為」については次の表のとおりとする。

後発の行為	後発の行為の申請日
建築確認の確認済証の交付を受ける行為	建築基準法第 6 条第 1 項に規定する 建築確認 が申請された日
道路位置指定の承認を受ける行為	道路位置指定事前審査願 が提出された日
盛土規制法の許可を受ける行為	横須賀市土地利用基本条例第 8 条に規定する土地利用関連法令確認が申出された日
開発の許可を受ける行為	又は、同条例第 9 条に規定する 大規模土地利用行為協議 が申請された日

イ 先行する行為の完了後1年以内に行う行為であって、次のいずれにも該当する行為。ただし、先行する行為が都市計画法の許可を要する開発行為の場合に限る。

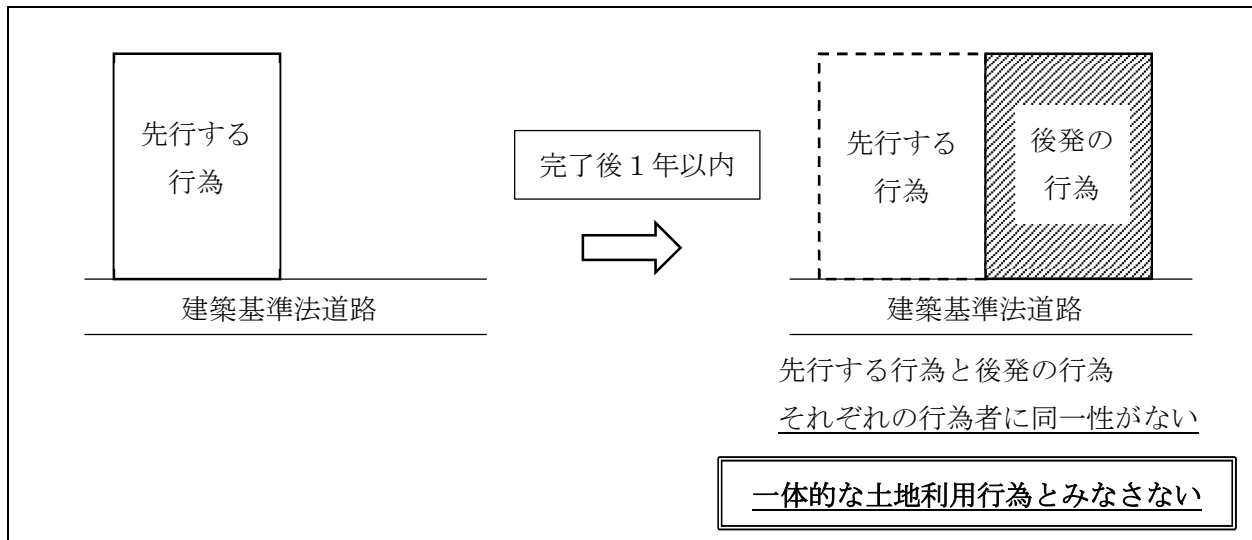
(ア) 先行する行為と後発の行為を一の区域とみなしたときに、接道要件、接続先の道路の要件に適合しない行為

(イ) 先行する開発で設置した道路を延伸することにより、区域内外の道路に接道させる行為



ウ 先行する行為の行為者と同一性がない行為者が行う行為であって、次のいずれかに該当する行為（先行する行為と区域が重複しない場合※₁に限る）

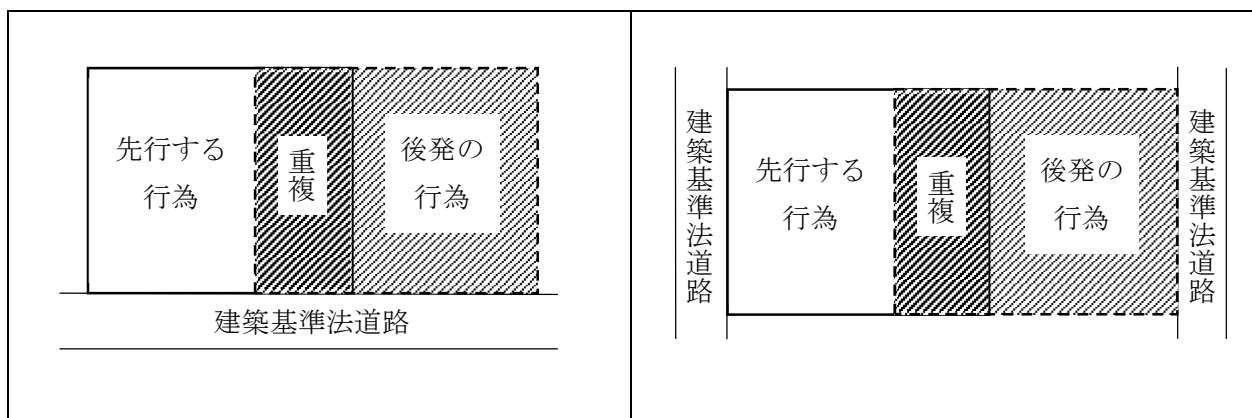
（ア） 先行する行為の完了後 1 年以内に行う行為



なお、本基準における「行為者」は次のとおりとし、個人名、法人名または法人代表者名のいずれも異なる場合、「行為者に同一性がない」と判断する。

行為者	概要
申請者	開発許可条例第 2 条の 3 各号に規定する交付、指定又は許可を受けた者
土地所有者※ ₂	行為を行う土地の所有者
設計者	開発許可条例第 2 条の 3 各号に規定する交付、指定又は許可における設計者
施行者	開発許可条例第 2 条の 3 各号に規定する交付、指定又は許可における工事施行者
手続き代理人	当該行為における手続きについて、申請者より委任を受けた者

※₁ 先行する行為と区域が重複しない場合とは、区域の重複（下図参考）が生じない場合のことを指す



※₂ それぞれの行為の土地所有者が、後発の行為の申請から 6 ヶ月遡り、いずれの時点でも同一でない場合、土地所有者の同一性がないと判断する

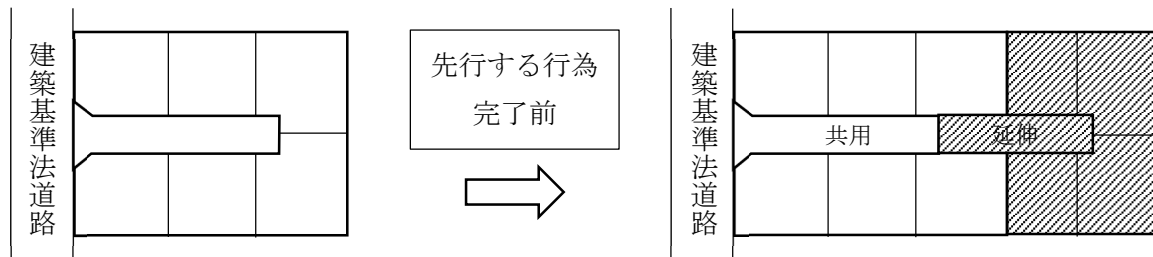
イ 先行する行為の完了前に行う行為であって、次のいずれにも該当する行為

- ① 先行する行為により設置した公共施設の延伸および共用をしない行為
- ② 先行する行為と造成が独立している行為

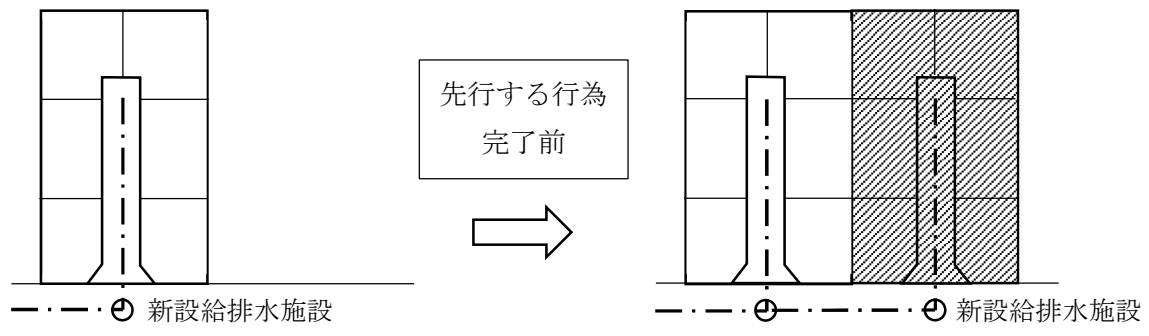
上記①、②に該当しない行為（一体的な土地利用とみなす行為）について、以下に参考図を示す。

I. 公共施設の延伸・共用をする例

○道路の延伸・共用

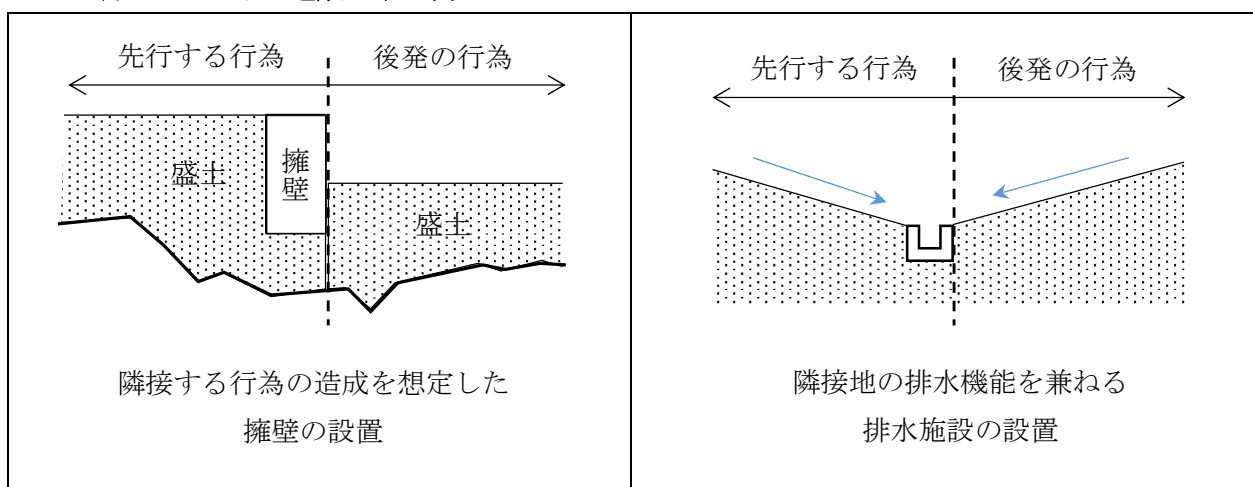


○給排水施設の延伸・共用



※給排水施設の新設は、新たな給排水施設整備又は機能増強のための築造替えを指す。

II. 独立していない造成工事の例



一体的な土地利用行為の考え方 判定フローチャート

1 先行する行為の完了から 1 年経過

→ 独立した行為（一体的な行為とみなさない）
〔取扱規則第 2 条の 14（1）〕

2 先行する行為の完了から 1 年以内（連続）

行為者の同一性がある				
↓ yes（同一）			↓ no（別々）	
			区域の重複がある	
			↓ yes	↓ no
先行する行為が開発許可を受ける行為であり、後続する行為が開発許可または道路位置指定を受ける範囲である				
↓ yes		↓ no		
先行する行為と当該行為を行う区域を一の区域とみなしたときに、道路の要件を満たさない				
↓ yes（要件なし）			↓ no（要件あり）	
通り抜け道路を整備する				
↓ yes	↓ no			
独立した行為 〔取扱規則第 2 条の 14（2）〕	一体的な行為		独立した行為 〔取扱規則第 2 条の 14（3）ア〕	

3 先行する行為が完了する前（同時）

行為者の同一性がある			
↓ yes	↓ no		
	区域の重複がある		
	↓ yes	↓ no	
		先行する行為により設置した 公共施設の延伸及び共有をしない	
		↓ yes	
		造成が独立している	
		↓ yes	↓ no
一体的な行為	独立した行為 ……[取扱規則第2条の14(3)イ]……		一体的な行為

第2章 開発行為の許可等

1 開発行為の許可（法第29条）

【法】

（開発行為の許可）

第二十九条 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。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法（大正十年法律第五十七号）第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

《第2項以下、略》

【政令】

（許可を要しない開発行為の規模）

第十九条 法第二十九条第一項第一号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第二十九条第一項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第三十三条第六項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第二十二條の三、第二十三條の三及び第三十六條において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	千平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	三百平方メートル以上 千平方メートル未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	三千平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	三百平方メートル以上 三千平方メートル未満

2 都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「千平方メートル」とあるのは、「五百平方メートル」とする。

- 一 首都圏整備法（昭和三十一年法律第八十三号）第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法（昭和三十八年法律第二百二十九号）第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法（昭和四十一年法律第二百二号）第二条第三項に規定する都市整備区域

（法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物）

第二十条 法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵ふ卵育雛すう施設、搾さく乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆たい肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

(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公益上必要な建築物)

第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第二条第一項に規定する道路又は道路運送法（昭和二十六年法律第百八十三号）第二条第八項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第三条第一号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第八十三号）第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第二条第二項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第二条第一項に規定する鉄道事業若しくは同条第五項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正十年法律第七十六号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第五条第二項第二号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第六項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和三十四年法律第百三十六号）第二条第五項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第二条第五項に規定する港湾施設である建築物又は漁港及び漁場の整備等に関する法律第三条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和三十一年法律第百一号）第二条第一項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第二条第五項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成十七年法律第百号）第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二百一十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和二十五年法律第百三十二号）第二条第二号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業及び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第十八号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第二条第十三項に規定するガス工作物（同条第二項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置

- 十五 水道法第三条第二項に規定する水道事業若しくは同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第八項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和三十三年法律第八十四号）第二条第六項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第二条第三号から第五号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和二十五年法律第百十八号）第二条第一項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和二十六年法律第二百八十五号）第二条第一項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和二十四年法律第二百七号）第二十条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和四十四年法律第六十四号）第十五条の七第三項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第二十七条第一項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和二十三年法律第四十八号）第二条第七項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和二十八年法律第百十四号）第三条第二項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和二十三年法律第百四十号）第一条第二項に規定する化製場若しくは同条第三項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年法律第百三十七号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和五十八年法律第四十三号）第二条第一号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和四十六年法律第三十五号）第四条第六項に規定する中央卸売市場若しくは同法第十三条第六項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第一項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等（法第三十四条の二第一項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第二百三十四条第一項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 児童福祉法（昭和二十二年法律第百六十四号）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、社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ 多数の者の利用に供する庁舎（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者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

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。）

二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成十一年法律第百七十六号）第十六条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成十六年法律第百五十五号）第十七条第一項第一号から第三号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成十四年法律第百八十二号）第二条第二項に規定する水資源開発施設である建築物

三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成十四年法律第百六十一号）第十八条第一号から第四号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成十四年法律第百四十五号）第十五条第一号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和五十五年法律第七十一号）第十一条第三号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

（開発行為の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為）

第二十二條 法第二十九条第一項第十一号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為

二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

四 法第二十九条第一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の用に供する目的で行う開発行為

五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第三十五条において同じ。）が五十平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が百平方メートル以内であるもの

（法第二十九条第二項の政令で定める規模）

第二十二條の二 法第二十九条第二項の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

（開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用）

第二十二條の三 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合においては、法第二十九条第一項第一号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

一 当該開発区域の面積の合計が、一ヘクタール未満であること。

二 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち二以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第十九条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。

三 市街化区域における開発区域の面積が、千平方メートル（第十九条第二項の規定が適用される場合にあつては、五百平方メートル）未満であること。ただし、同条第一項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。

四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、三千平方メートル（第十九条第一項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。

五 準都市計画区域における開発区域の面積が、三千平方メートル（第十九条第一項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。

2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第二十九条第二項の規定は、当該開発区域の面積の合計が一ヘクタール以上である開発行為について適用する。

【省令】

(令第二十一条第二十六号ニの 国土交通省令で定める庁舎)

第十七条の二 令第二十一条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 一 国が設置する庁舎であつて、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もの
- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 三 都道府県庁、都道府県の支庁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
- 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

(令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舍)

第十七条の三 令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舍は、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 開発行為又は建築行為に関する証明書（省令第 60 条証明）

【省令】

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

第六十条 建築基準法第六条第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）又は第六条の二第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条、第四十三条第一項又は第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第五十三条第一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る場合に限る。）にあつては当該市の長とし、法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条又は第四十三条第一項の事務が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第八十六条の規定により港務局の長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。

2 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和三年法律第三十四号）第三条第一項の認定（同法第四条第一項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合にあつては当該市の長とする。）に求めることができる。

〔取扱規則〕

（開発行為又は建築等に関する証明書の交付の申請）

第19条 省令第60条又は省令附則第3項の規定による交付申請は、開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書（第20号様式）によらなければならない。

2 前項の申請書には、建築基準法第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定により確認を受けようとする計画が法第29条、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項、附則第4項又は附則第5項において準用する法第35条の2第1項、第41条第2項若しくは第42条の規定に適合していることを証する書類を添付しなければならない。

3 開発行為の制限

（1）許可を要する開発行為

（表1）

項目 \ 区域		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
1	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なし
2	第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為		
3	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 ㎡以上の場合	

(2) 表1にかかわらず表2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2)

区域 項目	線引きされている都市計画区域	
	市街化区域	市街化調整区域
1		・ 農林漁業の用に供する建築物 (第6章・6・①、1. 参照) ・ 農林漁業の用に供する建築物で建築面積が九十平方メートル以内の建築物 ・ 農林漁業従事者の住宅のための開発行為 (法第29条第1項第2号、政令第20条)
2	公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為(表3参照)(法第29条第1項第3号、政令第21条)	
3	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業の施行として行う開発行為(法第29条第1項第4、5、6、7号)	
4	防災街区整備事業の施行として行う開発行為(法第29条第1項第8号)	
5	公有水面埋め立て事業の施行として行う開発行為(法第29条第1項第9号)	
6	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10号)	
7	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの(法第29条第11号政令第22条) 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為 四 法第二十九条第一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の用に供する目的で行う開発行為 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第三十五条において同じ。)が五十平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。)の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が百平方メートル以内であるもの	

(3) 法第 29 条第 1 項第 2 号に該当する農林漁業の用に供する建築物を建築するものは、本市の農林漁業担当部局から農林漁業従事者としての証明書等が交付されたものに限る。なお、法 34 条第 4 号に係る建築物の建築をするものもこれに準ずる。開発許可を受けることを要しない適正かつ合理的な及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物（法第 29 条第 1 項第 3 号、政令第 21 条）

(表 3)

中分類	小分類（具体例）	備考
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 その他一般の需要に応ずるものの用に供する施設	鉄道事業法 軌道法
	料金徴収所、一般自動車ターミナルを構成する施設、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、その他道路を構成する施設	道路法、自動車ターミナル法、道路運送法
	特別積合せ貨物運送の用に供する施設	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、その他の港湾施設	港湾法
	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による認定電気通信事業の用に供する施設	電気通信事業法
	放送局、無線局、送信施設、送信補助施設、その他放送事業の用に供する放送施設	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、その他の公園施設又は公園事業により建築される建築物	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、厚生施設、漁獲物の処理保蔵加工施設（漁港内に限る）その他の漁港施設	漁港及び漁場の整備等に関する法律
	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、その他電気事業の用に供する電気工作物を設置する施設	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、その他一般ガス事業又は簡易ガス事業の用に供するガス工作物を設置する施設	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、その他の水道施設又は工業用水道施設	水道法、工業用水道事業法

中分類	小分類（具体例）	備考
その他の公益上必要な施設	下水処理施設、ポンプ施設、補助施設、その他の公共下水道、流域下水道又は都市下水路の用に供する施設	下水道法
	水防用施設	水防法
	と畜場	と畜場法
	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、市町村が設置する市場	卸売市場法
	原子力の研究施設	独立行政法人日本原子力研究開発機構法
	水資源開発施設	独立行政法人水資源機構法
	住宅地区改良事業による建築される建築物	住宅地区改良法
	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
	郵便事業(株)が設置する郵便の業務の用に供する施設	郵便事業株式会社法
	図書館、博物館、公民館	図書館法、博物館法 社会教育法
	宇宙航空研究開発の業務用施設	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法
	新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用施設	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法
	石油代替エネルギーの開発の業務用施設	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
国、県、市等が設置する公益上必要な施設	国、県、市、市が加わっている事務組合又は広域連合、市が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所、開発区域周辺居住者の利用に供する庁舎※ ¹ 、職務上常駐を必要とする職員用又は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用の宿舍その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物※ ²	

※ 1. 次に掲げるものの用に供する庁舎を除く。

- ・ 国が設置する庁舎で本府、本省又は本府、本省の外局の本庁又は地方支分部局の本庁
- ・ 県庁、県の支庁又は地方事務所、市役所
- ・ 警視庁又は県警察本部の本庁

※ 2. 次に掲げるものの用に供する建築物を除く。

- ・ 学校、専修学校、各種学校（学校教育法）
- ・ 社会福祉事業（社会福祉法）又は更正保護事業（更正保護事業法）の用に供する施設
- ・ 病院、診療所、助産所（医療法）

4 適正条例に基づく土地利用行為の承認

【適正条例】

(対象行為)

第2条 この条例は、次に掲げる土地利用行為（以下単に「土地利用行為」という。）を対象とする。

(1) 開発事業（500平方メートル以上の土地の区画形質の変更で、次に掲げるものをいう。以下同じ。）

ア 建築物系の開発事業（主として建築物の建築を目的とする開発事業をいう。ただし、イを除く。以下同じ。）

イ 自己居住用の開発事業（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発事業をいう。以下同じ。）

ウ 非建築物系の開発事業（土地そのものの利用を主たる構成要素とする開発事業（特定建築等行為に係る手続及び紛争の調整に関する条例（平成14年横須賀市条例第41号。以下「特定建築等行為条例」という。）第2条第1項第7号に規定する宅地造成等に該当するものを除く。）をいう。以下同じ。）

(2) 特定建築等行為条例第2条第1項に規定する特定建築等行為のうち次に掲げるもの

ア 中高層建築物の建築（特定建築等行為条例第2条第1項第2号に規定する中高層建築物（以下単に「中高層建築物」という。）の建築をいう。以下同じ。）

イ 大規模建築物の建築（特定建築等行為条例第2条第1項第3号に規定する大規模建築物（以下単に「大規模建築物」という。）の建築をいう。以下同じ。）

ウ 特定用途建築物の建築（特定建築等行為条例第2条第1項第4号に規定する特定用途建築物（以下単に「特定用途建築物」という。）の建築をいう。以下同じ。）

エ 特定用途建築物への用途変更（特定建築等行為条例第2条第1項第5号に規定する特定用途建築物への用途変更をいう。以下同じ。）

オ がけ地建築物の建築（特定建築等行為条例第2条第1項第6号に規定するがけ地建築物（以下単に「がけ地建築物」という。）の建築をいう。以下同じ。）

カ 宅地造成等（特定建築等行為条例第2条第1項第7号に規定するもの（宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第2条第4号に規定する土石の堆積のうち、宅地において行うものを除く。）をいう。以下同じ。）

キ 墓地等の設置（特定建築等行為条例第2条第1項第8号に規定する墓地等の設置をいう。以下同じ。）

(3) 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域及び第2種住居地域（以下「住居系用途地域」という。）並びに準工業地域における工場等の建築（工場、倉庫、作業所、危険物の貯蔵又は処理のための施設等で当該用途に供する床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの（以下「工場等」という。）の建築をいう。以下同じ。）

(4) 資材置場の設置（市街化調整区域内における資材置場（資材置場の用に供する土地の面積

が 500平方メートル以上のものに限る。) の設置をいう。以下同じ。)

(5) 工場跡地における土地利用行為 (区域の面積が 3,000平方メートル以上の工場の跡地における前各号のいずれかに該当する行為をいう。以下同じ。)

(6) 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項に規定する埋立て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、増築若しくは改築で当該行為の区域の面積が 1,000平方メートル以上のものをいう。以下同じ。)

(7) 地区土地利用協定区域内の建築等 (第38条第3項の規定により締結された地区土地利用協定区域内における前各号に掲げるもの以外の建築物の建築、工作物の築造等をいう。)

(適用除外)

第3条 次に掲げる行為は、次章から第6章までの規定は、適用しない。

(1) 都市計画法 (昭和43年法律第100号) 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土地利用行為 (国又は地方公共団体が行うものに限る。)

(2) 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又は同法第100条第1項の規定により市長が指定した河川の区域において行う土地利用行為

(3) 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土地利用行為

(4) 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土地利用行為

(5) 公益性が特に高いと認められる土地利用行為その他の市長が特に必要があると認めて規則で定めるもの

(6) 都市計画法第12条の4第1項に規定する地区計画等 (以下単に「地区計画等」という。) で地区整備計画が定められている区域内で行う土地利用行為。ただし、墓地等の設置を除く。

(7) 建築基準法 (昭和25年法律第201号) 第85条に規定する仮設建築物の建築

2 国、地方公共団体その他規則で定めるものを行う土地利用行為 (前項第1号に掲げるものを除く。) は、第4章の規定は、適用しない。この場合において、土地利用行為を行う者 (以下「土地利用行為者」という。) は、事前に市長と協議するものとする。

(土地利用行為の承認)

第46条 市長は、第44条第1項の申請書の提出を受けたときは、速やかにその内容を審査し、次に掲げる承認基準に適合するときは、土地利用行為を承認しなければならない。

(1) 土地利用行為が第2章第1節及び第30条から第32条までに規定する基準に適合していること。

(2) 前条に規定する事項について適正に協議を行っていること。

(3) 基本条例第8条第1項に規定する市長への申出を行い、又は同条例第9条に規定する市長との協議が終了していること。

2 市長は、前項の承認に要する標準的な期間を定めなければならない。

- 3 市長は、土地利用行為の承認申請の内容が第1項各号の承認基準に適合していないと認めるときは、前項に定める期間内に土地利用行為者に対し、文書等によりその内容の補正を求めなければならない。
- 4 市長は、この条例の目的を達成するために必要な限度において、第1項の承認について条件を付することができる。
- 5 土地利用行為者は、土地利用行為に係る法令に基づく許認可等（行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第3号に規定する許認可等をいう。以下同じ。）に係る手続が終了するときまでに、第1項の承認を受けるよう努めなければならない。
- 6 土地利用行為者が第1項の承認を受けた日から起算して5年以内に当該土地利用行為に着手しない場合は、当該承認はその効力を失う。ただし、当該土地利用行為に着手しないことにつき、やむを得ない理由があると市長が認めた場合は、この限りでない。

（承認の取消し）

第46条の2 市長は、次のいずれかに該当する者に対し、前条第1項の規定による承認を取り消すことができる。

- （1）前条第4項の規定により承認について付した条件に違反した者
- （2）前条第5項の許認可等を受けることができなかったとき又は当該許認可等が取り消され、若しくは効力を失ったとき。
- （3）承認を受けた内容と異なる土地利用行為が行われ、承認を受けた内容のとおり実施する見込みがないと認められるとき。
- （4）虚偽その他不正な行為により承認を受けた者

（承認された土地利用行為の遵守）

第51条の2 土地利用行為（第2条第1号アに掲げるものに限る。以下この条において同じ。）に係る建築物に関する工事の請負契約の注文者（請負契約によらないで自ら当該工事をする者を含む。）及び当該請負契約の請負人は、第46条第1項の承認を受けた土地利用行為の内容に従い、当該工事を行わなければならない。

2 前項の規定は、当該土地利用行為に関する工事に係る都市計画法第36条第3項の規定による公告があった後の土地利用行為についても適用する。ただし、当該公告があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、この限りでない。

〔適正条例施行規則〕

（適用除外となる土地利用行為）

第2条 条例第3条第1項第5号に規定する規則で定めるものは、次の各号に掲げるものとする

- （1）土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条第1号（路外駐車場にあっては、国又は地方公共団体が設置するものに限る。）、第3号から第3号の3まで、第5号、第6号、第7号、第7号の2、第8号、第10号の2から第15号まで、第18号から第20号まで、第31号、第33号及び第34号に掲げる事業に係る土地利用行為
- （2）農地法（昭和27年法律第229号）第2条第1項に規定する農地又は同項に規定する採草放牧地（以下「農地等」という。）の造成事業として行う開発事業（条例第2条第1号に規定する開発事業をいう。以下同じ。）（農地等において行うものに限る。）

- (3) 農地等の造成事業として行う開発事業で、土地改良法（昭和24年法律第195号）第2条第2項に規定する土地改良事業として行うもの
 - (4) 日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約第6条に基づく施設又は自衛隊法（昭和29年法律第165号）第2条第1項に規定する自衛隊の業務の用に直接供する施設に係る土地利用行為
 - (5) 非常災害のため必要な応急措置として行う土地利用行為
 - (6) 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第1種特定工作物（都市計画法（昭和43年法律100号）第4条第11項に規定するものをいう。）の建設の用に供する目的で行う開発事業で、土地の造成を伴わないもの
 - (7) 市街化調整区域内における次に掲げる土地利用行為
 - ア 農業用排水施設、農業用道路、その他農業若しくは漁業の用に供する施設に関する事業又は森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項の規定により指定された保安林の保全のために必要な事業若しくは同法第41条第3項に規定する保安施設事業に係る開発事業
 - イ 漁港漁場整備法第3条（昭和25年法律第137号）に規定する漁港施設に係る開発事業及び埋立行為
 - ウ 現に農地等又は公園若しくは緑地の用に供している土地利用から森林又は原野の用に供する土地利用に変更する開発事業
 - エ 現に条例第30条第1号若しくは第2号に掲げる土地利用又は宅地等の用に供している土地利用から、森林若しくは原野、農地等又は公園若しくは緑地の用に供する土地利用に変更する開発事業
- （適用除外となる公社、公団等）
- 第3条 条例第3条第2項に規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。
- (1) 独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律（平成13年法律第140号）第2条第1項に規定する独立行政法人等
 - (2) 地方独立行政法人法（平成15年法律第118号）第2条第1項に規定する地方独立行政法人
 - (3) 神奈川県住宅供給公社
 - (4) 神奈川県道路公社
 - (5) 神奈川県土地開発公社
 - (6) 横須賀市土地開発公社

5 開発登録簿等の調整

【法】

(開発登録簿)

第四十六条 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。

第四十七条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

一 開発許可の年月日

二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途

三 公共施設の種類、位置及び区域

四 前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容

五 第四十一条第一項の規定による制限の内容

六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、第三十六条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第四十一条第二項ただし書若しくは第四十二条第一項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第二項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第八十一条第一項の規定による処分により第一項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

【省令】

(開発登録等の記載事項)

第三十五条 法第四十七条第一項第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 法第三十三条第一項第八号ただし書に該当するときは、その旨

二 法第四十五条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

(開発登録簿の調製)

第三十六条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

2 図面は、第十六条第四項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閉鎖)

第三十七条 都道府県知事は、法第三十八条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

(登録簿の閲覧)

第三十八条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

〔取扱規則〕

（開発登録簿の調書）

第17条 省令第36条第1項に規定する開発登録簿(以下「登録簿」という。)の調書は、第19号様式による。

(平17規則73・一部改正)

（開発登録簿閲覧所の設置等）

第18条 省令第38条第1項に規定する開発登録簿閲覧所(以下「閲覧所」という。)の場所は、都市部宅地審査防災課とする。

2 登録簿の閲覧時間は、午前8時30分から午後零時まで及び午後1時から午後5時までとする。

3 市長は、登録簿の整理その他必要があると認めるときは、前項の規定にかかわらず、臨時に閲覧時間を変更することができる。

4 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、開発登録簿閲覧簿に所要事項を記載しなければならない。

5 登録簿は、閲覧所以外の場所で閲覧してはならない。

6 市長は、登録簿を閲覧しようとする者が次の各号のいずれかに該当する場合は、登録簿の閲覧を禁止し、又は制限することができる。

(1) 登録簿を汚損し、若しくは破損し、又はこれらのおそれがあると認められるとき。

(2) 他の閲覧者に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあるとき。

(3) 職員の指示に従わないとき。

(平22規則38・一部改正)

第3章 開発行為の申請

1 許可申請の手続き（法第30条）

【法】

（許可申請の手続）

第三十条 前条第一項又は第二項の許可(以下「開発許可」という。)を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区)の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物(以下「予定建築物等」という。)の用途
- 三 開発行為に関する設計(以下この節において「設計」という。)
- 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。)
- 五 その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第三十二条第一項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第二項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

【省令】

（開発許可の申請書の記載事項）

第十五条 法第三十条第一項第五号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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(当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和三十六年法律第百九十一号)第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。)又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第四号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 二 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、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開発行為、その他の開発行為の別
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第三十四条の号及びその理由
- 四 資金計画

(開発許可の申請)

第十六条 法第二十九条第一項又は第二項の許可を受けようとする者は、別記様式第二又は別記様式第二の二の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

2 法第三十条第一項第三号の設計は、設計説明書及び設計図(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にあつては、設計図)により定めなければならない。

3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。)内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画(公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。)を記載したものでなければならない。

4 第二項の設計図は、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。ただし、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にあつては、給水施設計画平面図は除く。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第二十八条の二第一号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第二号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	二千五百分の一以上	一 等高線は、二メートルの標高差を示すものであること。 二 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が一ヘクタール(令第二十三条の三ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模)以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	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	千分の一以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、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三十度を超える角度を成す土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。以下この項、第二十三条、第二十七条第二項及び第三十四条第二項において同じ。)又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	千分の一以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	千分の一以上	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	五百分の一以上	
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	五百分の一以上	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(土質の種類が二 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	五十分の一以上	一 切土をした土地の部分に生ずる 高さが二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 さが一メートルを超えるがけ又は 切土と盛土とを同時にした土地の 部分に生ずる高さが二メートルを 超えるがけについて作成すること。 二 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。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾こう配、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ぐいの位 置、材料及び寸法	五十分の一以上	

5 前条第四号の資金計画は、別記様式第三の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第二項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

第十七条 法第三十条第二項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

一 開発区域位置図

二 開発区域区域図

三 法第三十三条第一項第十四号の相当数の同意を得たことを証する書類

四 設計図を作成した者が第十九条に規定する資格を有する者であることを証する書類

五 法第三十四条第十三号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類

六 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第百二十三号）第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。第三十一条第二項において同じ。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第七十三条第四項第一号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）に地盤面の高さが基準水位（同法第五十三条第二項に規定する基準水位をいう。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図

- 2 前項第一号に掲げる開発区域位置図は、縮尺五万分の一以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
- 3 第一項第二号に掲げる開発区域図は、縮尺二千五百分の一以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域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。
- 4 第一項第六号に掲げる地形図は、縮尺千分の一以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第四項第一号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第二項第二号の条例で定める区域の区域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。

〔取扱規則〕

（設計説明書）

第3条 省令第16条第2項に規定する設計説明書は、第4号様式によるもの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5号様式）及び開発区域内権利者一覧表（第6号様式）とする。

（設計者の資格に関する申告書）

第5条 省令第17条第1項第4号に規定する設計者の資格を証する書類は、設計者の資格に関する申告書（第7号様式）とする。

（開発許可申請書の添付書類）

第6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、申請に係る開発行為が、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開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）であ

る場合は第5号及び第6号に掲げる図書の添付を省略する。

- (1) 当該開発区域内の土地の登記事項証明書又はこれに代わるもの
- (2) 当該開発区域内の土地の公図の写し
- (3) 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にあっては、設計概要書（第8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象図
- (4) 土地利用面積表
- (5) 申請者の資力及び信用に関する申告書（第9号様式）
- (6) 工事施行者の能力に関する申告書（第10号様式）
- (7) 当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項の許可を要するものである場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則（昭和37年建設省令第3号）第7条に規定する書類
- (8) その他市長が必要と認める書類

【開発許可条例】

（宅地造成等工事規制区域内の土地における開発行為に関する工事）

第12条の2 宅地造成及び特定盛土等規制法第15条第2項の規定により同法第12条第1項の宅地造成等に関する工事の許可を受けたものとみなされ、都市計画法第33条第1項第7号後段の基準が適用される開発行為に関する工事（以下「宅地造成等を伴う開発行為に関する工事」という。）には、宅地造成等に関する工事の許可の基準及び手続に関する条例（平成18年横須賀市条例第29号）第4条（第1項第1号及び第2号を除く。）の規定が適用されるものとする。

【宅造許可条例】

（工事の許可基準）

第4条 法第12条第1項の規定に基づく宅地造成等に関する工事（法第16条第1項の規定により工事の計画を変更しようとするときは、変更後の工事。以下「工事」という。）（令第3条第5号に規定するものを除く。以下この条において同じ。）は、法、令及び省令に定めがあるもののほか、次に掲げる基準に適合しなければならない。

- (1) 工事施行者が建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による許可を受けていること。
- (2) 工事施行者が規則で定める工事の施行に係る計画書を作成していること。
- (3) 令第22条に規定するもの又は二級建築士（建築士法（昭和25年法律第202号）第2条第3項に規定する二級建築士をいう。）の資格を有する者が工事（法第13条第2項に規定する政令で定めるものの工事を除く。）の設計を行っていること。
- (4) 切土又は盛土をすることによって、当該切土又は盛土をした土地の区域に高さが5メートルを超えるがけを生じ、かつ、その区域から10メートル以内に建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。）が存する工事にあつては、工事主が規則で定める土質調査方法のうち、当該工事に適する土質調査を行っていること。

ただし、既に工事主がこれと同等の土質調査の資料を保有している場合は、この限りでない。

《第2項以下、略》

〔宅地造成及び特定盛土等規制法等施行取扱規則〕

（施工計画書）

第4条 条例第4条第1項第2号の規則で定める工事の施行に係る計画書（以下、「施工計画書」という。）は、次に掲げる事項を記載したものとする。

- （１）工事概要
- （２）計画工程表
- （３）現場組織表
- （４）施工方法
- （５）緊急時の体制

（設計者の資格の申告）

第6条 法第13条第2項又は条例第4条第1項第3号の規定により政令又は条例で定める資格を有する者の設計によらなければならない工事の許可申請書には、設計者の資格に関する申告書（第3号様式）を添付しなければならない。

（土質調査）

第7条 条例第4条第1項第4号の規則で定める土質調査方法は、別表に定める方法とする。ただし、別表の規定による試験方法と同等以上の成果が得られると市長が認めるときは、この限りでない。

（別表）

調査の種別	調査の名称
ボーリング・サウンディング	標準貫入試験方法
	原位置ベーンせん断試験方法
	孔内水平載荷試験方法
サウンディング	オランダ式二重管コーン貫入試験方法
	スウェーデン式サウンディング試験方法
	ポータブルコーン貫入試験方法
	簡易動的コーン貫入試験方法
	電気式静的コーン貫入試験方法
物理探査・検層	地盤の電気検層方法
	地盤の弾性波速度検層方法
載荷試験	地盤の平板載荷試験方法
	剛体載荷板による岩盤の平板載荷試験 法
	岩盤のせん断試験方法

有料老人ホーム（省令第15条第1項第2号）の取り扱いについて

省令第15条第1項第2号（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、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開発行為、その他の開発行為の別）について、有料老人ホームの取り扱いは次のとおりとする。

- ・ 主として住宅の機能を有する目的で行う開発行為・・・・・・・・・・その他
- ・ 申請者自らが、直接施設の運営に携わり、医療、介護機能を有する事業の目的とした開発行為・・・・・・・・・・自己業務
- ・ 申請者以外の者が、施設の運営に携わり、医療、介護機能を有する事業の目的とした開発行為・・・・・・・・・・その他

開 発 行 為 許 可 申 請 書

記入例

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
年 月 日 （あて先）横須賀市長 許可申請者住所 氏名		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる	横須賀市〇町〇丁目〇番〇ほか〇筆
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	専用住宅
	4 工事施行者住所氏名	横須賀市〇町〇丁目〇番〇号 〇〇株式会社 代表取締役 〇〇〇〇
	5 工事着手予定年月日	許可後〇日以内 年 月 日
	6 工事完了予定年月日	着手後〇か月以内 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	その他 市街化調整区域の開発行為記載
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	34条14号等
	9 その他必要な事項	農地転用等他法令を記入
※ 受 付 番 号		年 月 日 第 号
※ 許可に付した条件		
※ 許 可 番 号		年 月 日 第 号

- 備考 1 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされます。
- 2 宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第30条第1項の許可を受けたものとみなされます。
- 3 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。4 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。
- 5 ※印のある欄は記載しないこと。
- 6 「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。
- 7 「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。

開発行為許可申請書添付書類

	項目	内 容
1	開発行為許可申請書 【開発、別記様式第二】	・申請者：住所・氏名とも省略せず謄本のとおりに ・地域名称：代表地番ほか筆 ・区域面積：実測値 ・その他：農地転用、急傾斜など他法令を記入
2	委任状	・委任事項、委任者住所・氏名を明記
3	切土盛土の概要書【参考10】	・切土盛土の面積、土量・土砂搬出入量、土砂搬出入先
4	設計説明書 【開発、第4号様式第1面】	・土地の現況：現在の地目 ・公共施設：道路、公園、公共下水道、消防水利など（政令1条の2参照）・計画戸数（共同住宅の例：1棟20戸） ・公益的施設：学校、集会所、ゴミ置場など
(4)	設計概要書（自己の居住用） 【開発、第8号様式】	・土地の現況：現在の地目 ・土地利用計画：公共施設用地：道路、公共下水 ・公共施設一覧：新旧対照図を作成し、公共施設毎に記入
5	資金計画書 【開発、別記様式第三】	・自己資金：申請時（直前）の残高証明添付 ・借入金：融資証明添付 ・全体収支計画、年度別資金計画
6	従前の公共施設一覧表 【開発、第4号様式第2面】	・従前（現在）の区域内の公共施設を施設毎（路線毎）に記入（新旧対照図を作成し明示）
7	新設する公共施設一覧表 【第4号様式第3面】	・新設する区域内の公共施設を施設毎（路線毎）に記入（新旧対照図に明示）
8	付替えに係る公共施設一覧表【開発、第4号様式第4面】	・付替えする区域内の公共施設を施設毎（路線毎）に記入（新旧対照図を明示）
9	公共施設管理者の協議書	・全ての32条協議書を正本に写、副本に本書を添付 ・公共施設管理者が民である場合は、実印を押印（印鑑証明書添付）
10	開発区域内権利者一覧表 【開発、第6号様式】	・区域内の全地番毎に、全ての権利者（登記簿謄本の甲区・乙区、工事の妨げとなるものなど）を記入
11	開発行為の施行等の同意書 【開発、第5号様式】	・区域内の権利者（登記簿謄本の甲区・乙区、工事の妨げとなるものなど）の同意（印鑑証明書添付）、正本に写、副本に本書を添付
12	登記事項証明書	・区域内の土地及び工作物の申請時（直前）の登記事項証明書（全部事項証明書） ・正本に本書、副本に写しを添付
13	申請者の資力信用に関する申告書 【開発、第9号様式】	・法人：登記事項証明書、前年度の法人税（国税：その1、納税額等証明用）及び事業税（県税：法人事業税）の納税証明書添付 ・個人：履歴書又は住民票、前年度の所得税の納税証明書（その1、納税証明書）添付
14	工事施行者の能力に関する申告書 【開発、第10号様式】	・建設業法の登録を証する書面、事業経歴書添付 ・法人：登記事項証明書、前年度の法人税（国税：その1、納税額等証明用）及び事業税（県税：法人事業税）の納税証明書添付 ・個人：履歴書又は住民票、前年度の所得税（その1、納税証明書）の納税証明書添付
15	設計者の資格に関する申告書 【開発、第7号様式】	卒業証明書、資格証明書など資格を証する書類添付
16	法以外の法律等に基づく許可証又は認可	・法第33条第1項第8号（災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域）・農地転用
宅造許可条例が適用される場合の追加添付書類		
⑮	設計者の資格に関する申告書 【宅地造成等、第3号様式】	卒業証明書、資格証明書など資格を証する書類添付
⑰	施工計画書	・工事概要、計画工程表、現場組織表、施工方法及び緊急時の体制について記載
⑱	土質調査報告書	・切土又は盛土をすることによって、当該切土又は盛土をした土地の区域に高さが5メートルを超えるがけを生じ、かつ、その区域から10メートル以内に建築物が存する工事の場合 ・宅地造成等に関する工事において技術的基準に適合することを確認するために必要と認められる場合

開発行為の種類別必要添付書類一覧

1. 開発許可条例第12条の2に規定する宅地造成等を伴う開発行為に関する工事の場合

開発行為の種類	添付書類
自己の居住用（1ha未満）	1, 2, 3, (4), 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, ⑮, 16, ⑰, ⑱
〃（1ha以上）	1, 2, 3, (4), 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, ⑰, ⑱
自己の業務用（1ha未満）	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, ⑮, 16, ⑰, ⑱
〃（1ha以上）	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, ⑰, ⑱
その他（1ha未満）	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, ⑮, 16, ⑰, ⑱
〃（1ha以上）	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, ⑰, ⑱

※ 宅地造成等の工事が、宅地造成および特定盛土等規制法施行令第3条第5号に規定する「盛土又は切土をする土地の面積が500㎡を超えるもののみであった場合は、添付書類から⑯「設計者の資格に関する申告書」を除く。

2 上記以外の実開発行為に関する工事の場合

開発行為の種類	添付書類
自己の居住用（1ha未満）	1, 2, 3, (4), 9, 10, 11, 12, 16
〃（1ha以上）	1, 2, 3, (4), 9, 10, 11, 12, 15, 16
自己の業務用（1ha未満）	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16
〃（1ha以上）	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16
その他（1ha未満）	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16
〃（1ha以上）	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

開発行為申請書添付図書

共通事項：方位、縮尺を明記。開発申請区域を赤書きで明示。

	項 目	縮尺 (標準)	内 容
1	位置図	1/2500 以上	主要道路からの経路を含む図面 (市域図 1/2500) を使用。
2	公図		- 申請時 (直前) の法務局の公図写を使用。 - 方位、区域内及び隣接地の地番・地目・地積・地権者。
3	求積図		- 区域全体求積、土地利用別求積 切土又は盛土をする土地の求積
4	現況図	1/1000 以上	- 区域の接する道路、区域内の道路が接続される道路の詳細 (建築基準法の位置付け、道路幅員、道路有効幅員、2 項道路中心・後退線)。 - 既存公共施設の詳細。
5	土地利用計画図 図面サイズ A1 サイズ以下 (よこ幅長尺可) 登録簿用 着色 1 部 無着色 1 部	1/1000 以上	- 区域の接する道路、区域内の道路が接続される道路の詳細 (建築基準法の位置付け、道路幅員、道路有効幅員、2 項道路中心・後退線)。 - 区域内道路の詳細 (建築基準法の位置付け、道路幅員、道路有効幅員、延長、勾配、隅切長、転回部)。 - 着色は土地利用別着色、凡例作成。 - 区画 (宅地) 毎に面積・計画高・番号を記入し、区画割線を赤書き。 - 公共・公益施設、宅地内排水施設、給排水計画。 - がけ面の勾配・防護方法、がけ高さ、擁壁高さ。 - 他法令及び関連工事。
6	造成計画平面図	1/1000 以上	- 現況図を基図とし造成計画 (上記土地利用計画) を記入。 - 切土部分は黄色、盛土部分は赤色 (着色範囲は新たに生じるがけ面まで) で着色。凡例作成。 - 造成計画断面図位置、がけの断面図位置。
7	造成計画断面図	1/1000 以上	- 造成計画平面図に基づき作成。 - 切土又は盛土をする前後の地盤面。 - 構造物 (擁壁、排水施設など) - がけ面の勾配・防護方法、岩盤想定線、小段幅、がけ高さ、擁壁高さ。 - 段切り施工 - 切土部分は黄色、盛土部分は赤色 (着色範囲は新たに生じるがけ面まで) で着色。凡例作成、区域表示。
8	排水施設計画平面図	1/500 以上	- 土地利用計画図を基図として作成。 - 排水区域の区域界 - 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、流下方向、流末 - 宅地内排水施設が未定の場合でも、宅地内最終枡は明示。 - がけ下排水、壁下排水、小段の排水。 - 雨水は青色、汚水は茶色で着色、凡例作成。
9	給水施設計画平面図	1/500 以上	- 土地利用計画図を基図として作成。 - 給水施設の位置、形状、内のり寸法 - 配水管、給水管の別。緑色で着色、凡例作成。 - 消火栓、防火水槽の位置 ※ 排水施設計画平面図にまとめて図示することも可

10	がけの断面図	1/50 以上	・造成計画平面図に基づき作成。 ・がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が二以上であるときは、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。 ・小段の位置、幅及び表面勾配。 ・切土部分は黄色、盛土部分は赤色（着色範囲は新たに生じるがけ面まで）で着色。凡例作成。 ・がけ下排水、壁下排水、小段の排水施設。 ・斜面上擁壁、二段積み擁壁の場合その詳細。
11	道路標準断面図	1/100 以上	道路幅員、有効幅員、舗装構成、横断勾配。
12	新旧対照図	1/1000 以上	・従前の・新設する・付替えに係る公共施設一覧表に基づき作成。 ・既存・廃止・新設・拡張・付替えの別に着色、一覧表の番号。所有者、管理者。 ・新旧面積対象表、凡例を作成。
13	擁壁の平面図	1/500 以上	・造成計画平面図に基づき作成。 ・擁壁の種別、延長 ・擁壁の背面図との整合（番号など） ・RC 擁壁は底版を破線 ・建築物との区分を明確に ・基礎杭の位置
14	擁壁の断面図（構造図）	1/50 以上	・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ぐいの位置、材料及び寸法。 ・鉄筋の位置及び径 ・裏込め材の種類及び寸法 ・水抜き穴の位置、材料及び内径 ・構造計算書との整合 ・斜面上擁壁、二段積み擁壁の場合その詳細。 ・地盤改良の詳細（範囲、方法）
15	擁壁の背面図	1/200 以上	・擁壁の平面図との整合（番号など） ・擁壁の種別、延長 ・擁壁高さ、水抜き穴の位置、材料及び内径並びに透水層の位置及び寸法。 ・擁壁の根入れ深さ、前面地盤線、伸縮目地位置、隅部補強
16	擁壁の応力及び構造計算書		・土質条件、載荷重、材料 ・擁壁の安定照査（転倒、滑動、沈下） ・断面応力の算定 ・鉄筋量の算定 ・地震時の検討（2mを超える擁壁） ・地盤改良、杭の計算（必要な場合）
17	土質安定計算書		・がけ面が擁壁で覆われない場合 ・盛土高さが 15m を超える場合 ・その他必要な場合
18	その他必要な図書		土質調査報告書、防災計画書など

※1. 省令第16条による設計図（図書番号4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14）には、これを作成した者がその氏名を記載すること。

2. **太字**は、開発許可条例第12条の2に規定する宅地造成等を伴う開発行為に関する工事について適用する。

2 開発許可の特例（法第 34 条の 2）

【法】

（開発許可の特例）

第三十四条の二 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。

2 第三十二条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第四十一条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第四十七条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

〔取扱規則〕

（開発行為の協議の申出）

第7条の2 法第 34 条の 2 第 1 項に規定する協議の申出は、開発行為協議書（第 11 号様式の 2）によらなければならない。

2 前項の協議書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- （1）省令第 16 条第 2 項に規定する設計図
- （2）第 3 条の設計説明書
- （3）第 4 条の開発行為の施行等の同意書及び開発区域内権利者一覧表
- （4）第 5 条の設計者の資格に関する申告書
- （5）第 6 条各号に掲げる図書（同条第 6 号及び第 8 号に規定する書類を除く。）
- （6）位置図
- （7）その他市長が必要と認める図書

3 市長は、第 1 項の協議書の提出を受けた場合は、速やかにその内容を審査し、協議が成立したときは同意通知書により協議を申し出た者に通知するものとする。

・申請様式

開発行為協議書：第 11 号様式の 2（取扱規則第 7 条の 2 第 1 項関係）

3 設計者の資格（法第 31 条）

【法】

（設計者の資格）

第三十一条 前条の場合において、設計に係る設計図書(開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面(現寸図その他これに類するものを除く。))及び仕様書をいう。)は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

【省令】

（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

第十八条 法第三十一条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が一ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

（設計者の資格）

第十九条 法第三十一条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が一ヘクタール以上二十ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
 - イ 学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正七年勅令第三百八十八号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限三年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して三年以上の実務の経験を有する者
 - ハ ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治三十六年勅令第六十一号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して四年以上の実務の経験を有する者
- 二 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和十八年勅令第三十六号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して七年以上の実務の経験を有する者
- ホ 技術士法（昭和五十八年法律第二十五号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有するもの
- へ 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有するもの

ト 宅地開発に関する技術に関する七年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する十年以上の実務の経験を有する者で、次条から第十九条の四までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者

チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者

二 開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

※ 省令第 19 条第 1 号トの規定による登録講習機関は、平成 19 年 5 月 1 日現在、（財）全国建設研修センターが登録を受けている。

※ 省令第 19 条第 1 号ホの国土交通大臣が定める部門は、建設部門、水道部門及び衛生工学部門とする。

（昭和 45 年 1 月 12 日 建設省告示第 39 号）

※ 省令第 19 条第 1 号チに規定する国土交通大臣が認めた者は、大学院等に 1 年以上在学して、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して 1 年以上の実務経験を有する者

（昭和 45 年 1 月 12 日 建設省告示第 38 号）

宅地造成等に伴う開発行為に関する工事に係る設計者の資格

【開発許可条例】

（宅地造成等工事規制区域内の土地における開発行為に関する工事）

第 12 条の 2 宅地造成及び特定盛土等規制法第 15 条第 2 項の規定により同法第 12 条第 1 項の宅地造成等に関する工事の許可を受けたものとみなされ、都市計画法第 33 条第 1 項第 7 号後段の基準が適用される開発行為に関する工事（以下、「宅地造成等を伴う開発行為に関する工事」という。）には、宅地造成等に関する工事の許可の基準及び手続きに関する条例（平成 18 年横須賀市条例第 29 号）第 4 条（第 1 号を除く。）の規定が適用されるものとする。

【宅造許可条例】

（工事の許可基準）

第 4 条 法第 12 条第 1 項の規定に基づく宅地造成等に関する工事（法第 16 条第 1 項の規定により工事の計画を変更しようとするときは、変更後の工事。以下「工事」という。）（令第 3 条第 5 号に規定するものを除く。以下この条において同じ。）は、法、令及び省令に定めがあるもののほか、次に掲げる基準に適合しなければならない。

（１）～（２）略

（３）令第 22 条に規定するもの又は二級建築士（建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 2 条第 3 項に規定する二級建築士をいう。）の資格を有する者が工事（法第 13 条第 2 項に規定する令で定めるものの工事を除く。）の設計を行っていること。

《以下、略》

〔宅地造成及び特定盛土等規制法等施行取扱規則〕

（設計者の資格の申告）

第 6 条 法第 13 条第 2 項又は条例第 4 条第 1 項第 3 号の規定により政令又は条例で定める資格を有する者の設計によらなければならない工事の許可申請書には、設計者の資格に関する申告書（第 3 号様式）を添付しなければならない。

設計者の資格

(法第 31 条、省令第 18 条、第 19 条、昭和 45 建設省告示 38)

工事の内容	資 格 要 件
① 開発区域の面積が 20ha 以上	・②に規定する資格要件のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるもの、その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。
② 開発区域の面積が 1 ha 以上 20ha 未満	1)学校教育法による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 2 年以上の実務の経験を有する者
	2)学校教育法 による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限 3 年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 3 年以上の実務の経験を有する者
	3)前号に該当する者を除き、学校教育法 による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 4 年以上の実務の経験を有する者
	4)学校教育法 による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して 7 年以上の実務の経験を有する者
	5)技術士法による第二次試験のうち建設、水道、衛生工学部門（昭和 45 建設省告示 39）に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して 2 年以上の実務の経験を有するもの
	6)建築士法による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して 2 年以上の実務の経験を有するもの
	7)宅地開発に関する技術に関する 7 年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する 10 年以上の実務の経験を有する者で、登録講習機関が行う講習を修了した者
	8)学校教育法による大学(短期大学を除く。)の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に 1 年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して 1 年以上の実務の経験を有する者

宅地造成等を伴う開発行為に関する工事に係る設計者の資格

(法第 33 条第 1 項第 7 号、開発許可条例第 12 条の 2、宅造許可条例第 4 条第 4 号、盛土規制法施行規則第 35 条、昭和 37 建設省告示 1005)

工事の内容	資 格 要 件
③ 高さが 5m を超える擁壁の設置 ④ 切土又は盛土をする土地の面積が 1,500 m ² を超える土地における排水施設の設置	1) 学校教育法による大学(短期大学を除く。)又は旧大学令による大学において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して 2 年以上の実務の経験を有する者
	2) 学校教育法による短期大学において、正規の土木又は建築に関する修業年限 3 年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して 3 年以上の実務の経験を有する者
	3) 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して 4 年以上の実務の経験を有する者
	4) 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令による中等学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して 7 年以上の実務の経験を有する者
	5) 土木又は建築の技術に関して 10 年以上の実務の経験を有する者で、登録講習機関が行う講習を修了したもの
	6) 学校教育法による大学（短期大学を除く。）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に 1 年以上在学して土木又は建築に関する事項を専攻した後、土木又は建築の技術に関して 1 年以上の実務の経験を有する者
	7) 技術士法による第二次試験のうち技術部門を建設部門、農業部門（選択科目を「農業農村工学」とするものに限る。）、森林部門（選択科目を「森林土木」とするものに限る。）又は水産部門（選択科目を「水産土木」とするものに限る。）とするものに合格した者
	8) 建築士法による一級建築士の資格を有する者
⑤ ①～④のいずれにも該当しない宅地造成等を伴う開発行為に関する工事（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 3 条第 5 号に規定するものを除く。）	1) ③④に規定する資格要件のいずれかに該当する者
	2) 建築士法による二級建築士の資格を有する者

※設計者の資格に関する申告書の様式は、以下による。

(1)工事の内容が①及び②に該当する場合は、都市計画法等施行取扱規則第 5 条の規定による第 7 号様式

(2)工事の内容が③～⑤に該当する場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法等施行取扱規則第 6 条の規定による第 3 号様式

第4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等（法第32条）

【法】

（公共施設の管理者の同意等）

第三十二条 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。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前二項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前二項の協議を行うものとする。

【政令】

（開発行為を行なうについて協議すべき者）

第二十三条 開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が四十ヘクタール未満の開発行為にあつては、第三号及び第四号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第三条第五項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第二条第一項第二号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第二条第二項に規定する一般ガス事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

【開発許可条例】

（消防水利の整備）

第4条 法第33条第1項第2号の規定に基づく消防水利の設置に係る開発許可の基準は、次に掲げるとおりとする。ただし、開発区域の面積が3,000平方メートル未満の開発行為で、当該消防水利を設けないことを市長が認めた場合は、この限りでない。

- （1）消火栓の位置は、当該消火栓（既設の消火栓を含む。）からの水平距離が120メートル（近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域内にあつては100メートル）以内に開発区域を包含すること。
 - （2）防火水槽の位置は、当該防火水槽（既設の防火水槽を含む。）からの水平距離が140メートル以内に開発区域を包含すること。
 - （3）消火栓及び防火水槽を設けるときは、当該消火栓及び防火水槽の近接地に、規則で定める基準により消火栓又は防火水槽が設置されていることを表示する標識を設置すること。
- 2 消火栓及び防火水槽の構造は、法令に規定するもののほか、規則又は上下水道事業管理者が定める基準によるものとする。

(下水道及び河川の整備)

第5条 法第33条第1項第3号の規定に基づく下水道及び河川の整備に係る開発許可の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 開発区域を含む集水区域全体の流量を勘案して、公共下水道計画及び河川計画に適合した汚水及び雨水の排除方針を定めるものとし、その方針を定めるに当たっては流域の変更をしないこと。ただし、公共下水道計画にあつては上下水道事業管理者の、河川計画にあつては市長の同意を得て自己の負担により流末整備等を行うときは、この限りでない。
- (2) 開発区域外の流末施設が整備されていない地域については、自己の負担による流末施設の整備を行うこと。ただし、雨水の流出を緩和するための調整池その他の施設を設置する場合は、この限りでない。
- (3) 下水道施設及び河川施設を設置し、増設し、又は改築しようとするときは、横須賀市下水道条例(昭和41年横須賀市条例第29号)、横須賀市下水道条例施行規程(平成16年上下水道企業管理規程第15号)、横須賀市準用河川管理施設等の構造の技術的基準を定める条例(平成24年横須賀市条例第88号)、横須賀市準用河川管理施設等の構造の技術的基準を定める条例施行規則(平成25年横須賀市規則第53号)及び規則で定める基準によること。

(上水道施設の整備)

第6条 法第33条第1項第4号の規定に基づく給水施設の整備に係る開発許可の基準は、横須賀市水道事業給水条例(昭和33年横須賀市条例第24号)に定めるもののほか、上下水道事業管理者が定める基準によるものとする。

(公園)

第7条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「令」という。)第29条の2第1項第5号イ及びハ並びに第6号の規定に基づく開発区域内に設置すべき公園の規模は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域の面積に100分の6を乗じて得た数値の面積を有すること(開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為の場合において、予定建築物が主として住宅の用途に供する建築物のときに限る。)。
- (2) 開発区域内において居住者の利便を考慮し、中央部の平坦な場所に配置すること。ただし、開発計画地周辺の居住者の利便を考慮したものとして市長が認める場合は、この限りでない。

2 前項の規定により設置する公園には、規則で定める施設等を整備するものとする。

(ごみ集積所)

第8条 令第29条の2第1項第7号の規定に基づくごみ集積所(廃棄物の減量化、資源化及び適正処等に関する条例(平成5年横須賀市条例第21号)第29条に規定する一般廃棄物保管施設をいう。)を設けなければならない開発行為の規模は、開発区域内の予定建築物の計画住戸の数が20以上の場合とする。

(集会施設の用地)

第9条 令第29条の2第1項第7号の規定に基づく、開発区域内に地域活動に供するために確保する集会所の用地の基準は、次のとおりとする。

(1) 開発区域内の予定建築物の計画住戸（一戸建ての住宅に限る。次号において同じ。）の数が 200 のとき 200 平方メートル以上

(2) 開発区域内の予定建築物の計画住戸の数が 200 を超えるとき 200 を超える部分の数に 0.5 平方メートルを乗じて得た面積に 200 平方メートルを加えた面積以上

2 前項に規定する集会所用地の位置は、開発区域内の居住者の利便を考慮し、原則として開発区域の中央部の平坦な場所（第 7 条第 2 号ただし書の規定により中央部以外の場所に公園を設置することを市長が認めるときは公園の近接地）に配置するものとする。

（学校等の公益的施設の用地）

第 10 条 令第 29 条の 2 第 1 項第 7 号の規定に基づく、学校、保育所等の公益的施設の設置又は整備に必要な用地を確保しなければならない開発行為の規模は、開発区域の面積が 1 ヘクタール以上とする。ただし、市長が周辺の状況により必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 開発行為等により設置された公共施設の管理（法第 39 条）

【法】

（開発行為等により設置された公共施設の管理）

第三十九条 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公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第三十六条第三項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第三十二条第二項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

3 公共施設の用に供する土地の帰属（法第 40 条）

【法】

（公共施設の用に供する土地の帰属）

第四十条 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。

2 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設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第三十六条第三項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第三十二条第二項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者(第三十六条第三項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。)は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

【政令】

(法第四十条第三項の政令で定める主要な公共施設等)

第三十二条 法第四十条第三項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 都市計画施設である幅員十二メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道(管渠を除く。)、運河及び水路

二 河川

第三十三条 法第四十条第三項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第三十六条第三項の規定による公告の日から起算して三月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

【省令】

(費用の負担の協議に関する書類)

第三十三条 令第三十三条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第三十六条第三項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名

二 負担を求めようとする額

三 費用の負担を求めようとする土地の法第三十六条第三項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積

四 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

第5章 開発行為の基準

(法第33条・開発許可条例・適正条例)

1 宅地の造成

法第33条に基づく開発許可の基準

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第三条第一項の宅地造成工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第十三条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十五条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- 二 開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又滑りが生じないように、おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

【省令】

（がけ面の保護）

第二十三条 切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

一 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土質	擁壁を要しない勾配の 上限	擁壁を要する勾配の 下限
軟岩(風化の著しいものを除く。)	六十度	八十度
風化の著しい岩	四十度	五十度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	三十五度	四十五度

二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離五メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

2 前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

3 第一項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

(擁壁に関する技術的細目)

第二十七条 第二十三条第一項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ 土圧、水圧及び自重(以下この号において「土圧等」という。)によつて擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが二メートルを超えるものについては、建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第百四十二条(同令第七章の八の準用に関する部分を除く。)の規定を準用する。

(敷地の安全)

第1 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こと。

2 沼地等特に軟弱な地盤に盛土を行う場合は、著しい地盤沈下又は隆起等により被害の生じないよう十分に考慮するとともに、造成後少なくとも当分の間は、建築行為を行わず、沈下又は隆起等について調査し、その安全を確かめた後、建築行為を行うこと。

3 地下水等の影響により、地盤の緩み又は滑り等が生ずるおそれがある場合は、透水管等を設け、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。

(地盤等)

第2 開発区域内の土地を造成する場合の地盤は、次に掲げるとおりとする。

(1) 造成行為によりがけが生じる場合は、がけの上端に続く地盤面は、そのがけの反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配をとること。ただし、がけ上端に排水施設を設置する場合は、この限りでない。

(2) 切土又は盛土を行う場合には、雨水その他の地表水を排除するよう必要な排水施設を設置すること。

(3) 勾配が15度を超える傾斜地に盛土を行う場合は、傾斜地の面に、幅1mにつき高さ50cmの段切りをすること。

(4) 勾配が1:1.5を超えるがけ面が生じる場合は、高さ5mごとに幅1m以上の小段を設けること。

(5) 地盤改良の設計において大地震動時の検討は、上部構造物の設計方針と合わせることを原則とする。

(擁壁の構造)

第3 造成行為によって生じるがけ面の擁壁は、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づき以下の構造とする。

- (1) 擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造とすること。ただし、練積み造の擁壁は、高さが5 mを超えて築造することはできない。
- (2) 擁壁には、その裏面の排水を良くするために擁壁面の面積3 m²以内ごとに1以上(内径が7.5cm以上の硬質塩化ビニール管等)の水抜き穴を設け、擁壁の裏面に碎石等の透水層を設けること。
- (3) 擁壁の壁長20m以内ごと又は擁壁の壁高が変る部分に伸縮目地材を施すこと。
- (4) 傾斜面に沿って擁壁を設けるときの基礎は、段切りを行い、水平になるようにすること。
- (5) 前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

- ① 土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ表1による単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。

表1

土質	単位体積重量 (1 kN/m ³)	土圧係数
砂利又は砂	18	0.35
砂質土	17	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	16	0.50

- ② 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令(昭和25年政令第318号)第90条(前アの表を除く。)、第91条、第93条及び第94条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値
- ③ 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗抗力その他の抵抗抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ次の表2の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

表2

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

- ④ 表面載荷重は、擁壁設置箇所の実況に応じて適切に設定するものとする。
- ⑤ 原則として、受動土圧は考慮しないものとする。

- (6) 練積み造及び鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造における隅角部の補強は、隅角をはさむ2等辺3角形の部分をコンクリート(鉄筋コンクリートの場合は、鉄筋コンクリート)で補強すること。また、2等辺の1辺の長さは、擁壁の高さ3 m以下で50cm、3 mを超えるときは、60 cm以上とする。
- (7) がけ及び擁壁に近接して、その上部又は下部に新たな擁壁(「二段積み擁壁」、「斜面上の擁壁」)を行うときは、当該上部又は下部に有害な影響を与えない位置に設けるものとする。
- (8) 擁壁の根入れの深さは、基礎底版が地表に露出しないように、かつ、排水施設等の構造物を考慮し、深さを定めること。なお、練積み造の構造物は宅地造成及び特定盛土等規制法によるものとする。

宅地造成を伴う開発行為について

宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項ただし書の規定により同項の宅地造成に関する工事の許可を要しないものとされ、法第33条第1項第7号後段の基準が適用される開発行為に関する工事については、前述の規定のほか「宅地造成等の手引き」第3編 宅地造成等に関する技術的基準等により計画してください。

2 道 路

法第 33 条に基づく開発許可の基準

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

二 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外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地(消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。)が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

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。

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 法第三十三条第二項(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、六メートル以上十二メートル以下で国土交通省令で定める幅員(小区間で通行上支障がない場合は、四メートル)以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

三 市街化調整区域における開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為(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。第六号及び第七号において同じ。)にあつては、予定建築物等の敷地から二百五十メートル以内の距離に幅員十二メートル以上の道路が設けられていること。

四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員九メートル(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、六・五メートル)以上の道路(開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路)に接続していること。

五 開発区域内の幅員九メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

第二十九条の二 法第三十三条第三項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第二十五条第二号、第三号若しくは第五号から第七号まで、第二十七条、第二十八条第二号から第六号まで又は前三条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
 - 二 第二十五条第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、十二メートル(小区間で通行上支障がない場合は、六メートル)を超えない範囲で行うものであること。
 - 三 第二十五条第三号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。
 - 四 第二十五条第五号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、五・五メートルを下らない範囲で行うものであること。
- 十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

2 法第三十三条第三項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第二十五条第二号又は第六号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。
- 二 第二十五条第二号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、四メートル（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が四メートルを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で行うものであること。

【省令】

（道路の幅員）

第二十条 令第二十五条第二号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が一千平方メートル未満のものにあつては六メートル(多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、八メートル)、その他のものにあつては九メートルとする。

（令第二十五条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路）

第二十条の二 令第二十五条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が四メートル以上であること。

（道路に関する技術的細目）

第二十四条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

- 二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。
- 三 道路の縦断勾配は、九パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、十二パーセント以下とすることができる。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もつばら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
- 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- 六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

(令第二十九条の二第一項第十二号の国土交通省令で定める基準)

第二十七条の四 令第二十九条の二第一項第十二号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 第二十四条、第二十五条第二号、第二十六条第四号又は第二十七条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 二 第二十四条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。

(道路)

第1 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときには、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

(道路の幅員)

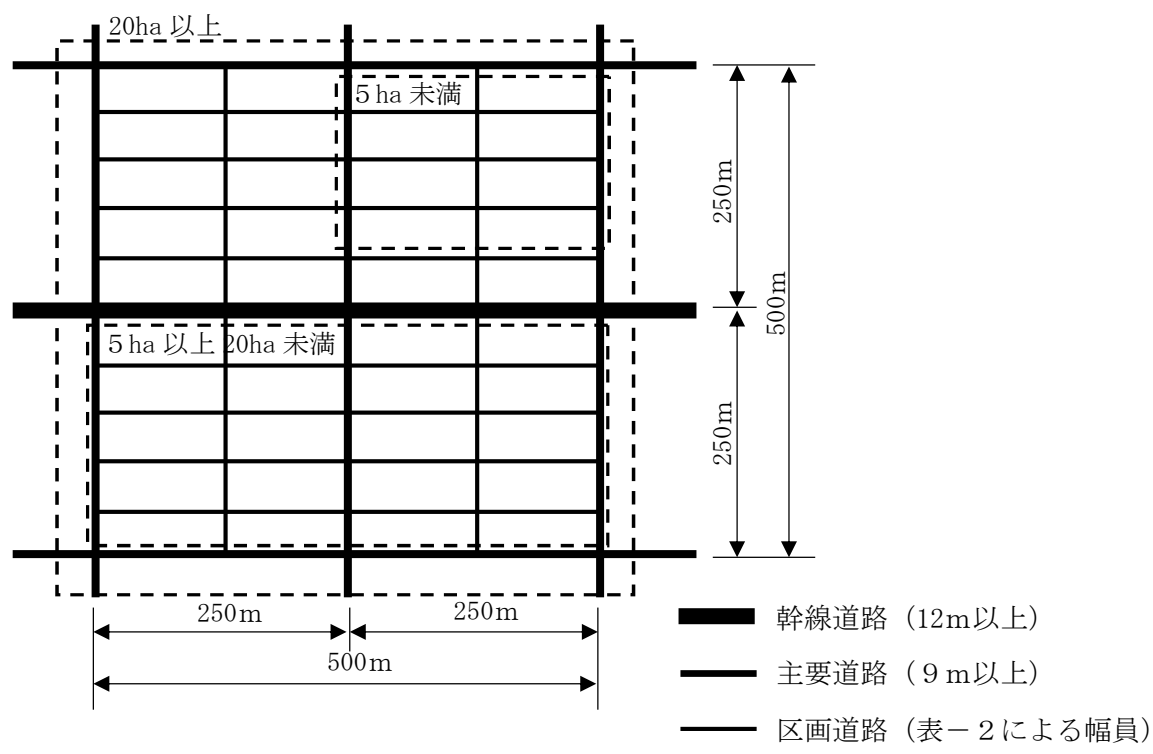
第2 開発区域内に新設する道路の種類、幅員等は、次によるものとする。

- (1) 開発区域の面積により必要な道路の種類と幅員は表－1のとおりとし、道路の設置にあたっては図－1を標準とする。
- (2) 街区の大きさは、予定建築物の用途及び敷地の規模や配置を考慮して定めるものとし、住宅地における街区の長辺は、120m以下を標準とする。

表－1 開発区域の面積により必要な道路の種類と幅員

区域面積\道路種類	区画道路 表－2による幅員	主要道路 9 m以上	幹線道路 12m以上
5 ha 未満	○	—	—
5 ha 以上 20ha 未満	○	○	—
20ha 以上	○	○	○

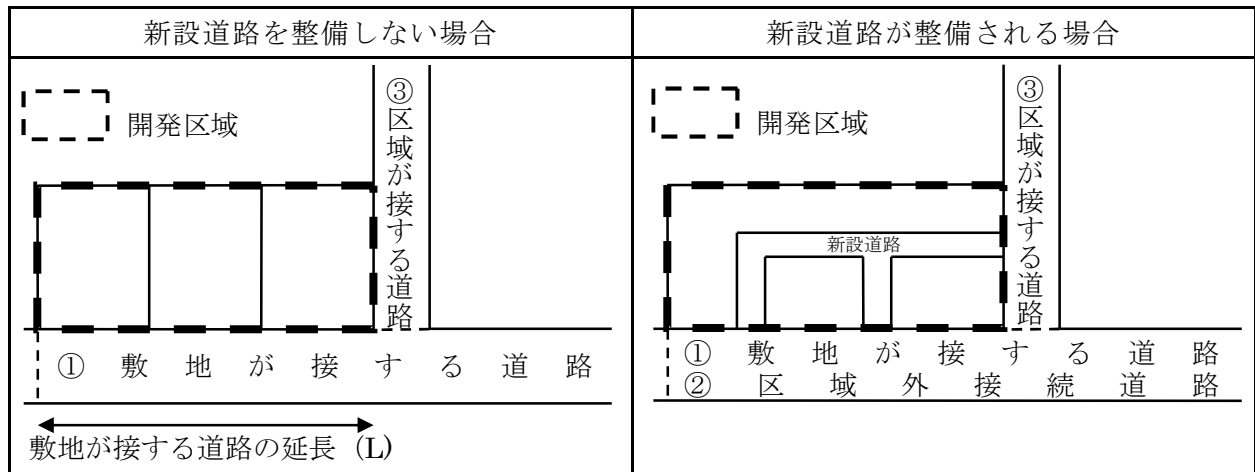
図－ 1



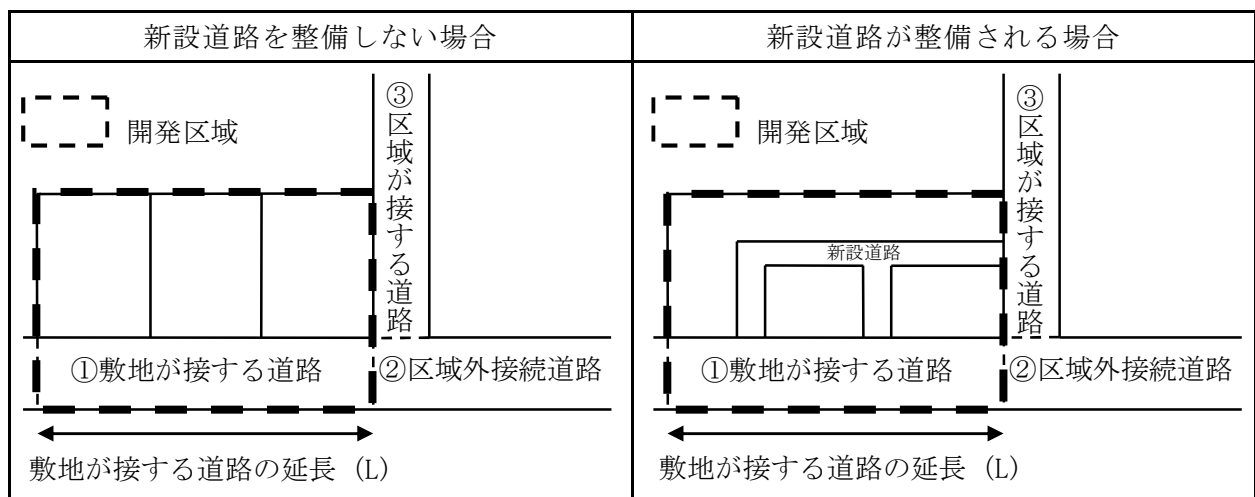
第3 開発行為と関連する既存道路は、図－2、3のとおりに分かれ、幅員は表－2、3のとおりとする。

なお、既存の道路内にある交通安全施設等（道路標識、防護柵、道路照明、道路反射鏡、電柱）については、車両通行上支障がない場合に限り幅員に含めるものとする。

図－2 建築基準法第42条第1項道路の場合



図－3 建築基準法第42条第2項道路の場合（詳細は、図－4、5を参照）



- ・図－2、3の「③区域が接する道路」の幅員に関する規定はないが、建築基準法第42条第2項等の関係法令の適用は受ける。

表－２ 敷地が接する道路の最小幅員

敷地面積	①敷地が接する道路（令第 25 条第 2 号）	
	住 宅	住宅以外
1,000 ㎡未満	6 m（4 m）※ ¹	
1,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満		
3,000 ㎡以上 1 ha 未満	6 m	9 m（6 m）
1 ha 以上		9 m

- ・人が敷地に入出入り可能なものに限る。
- ・（ ）内の数値は、敷地が接する道路の延長が小区間（120m以下）で通行上支障がない場合に適用する。

※¹ 現況幅員が 4 m 未満の道路を、幅員 4 m の道路状に拡幅する場合を含む。

表－３ 開発区域外接続道路の最小幅員

開発区域面積	②区域外接続道路 （令第 25 条第 4 号）	
	住宅	住宅以外
1,000 ㎡未満	車両の通行に支障がない建築基準法の道路※ ¹	
1,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満		
3,000 ㎡以上 1 ha 未満	6 m	4 m
1 ha 以上 5 ha 未満		9 m
5 ha 以上 20ha 未満	新設主要道路の幅員（9 m）※ ²	
20ha 以上	新設幹線道路の幅員（12m）※ ²	

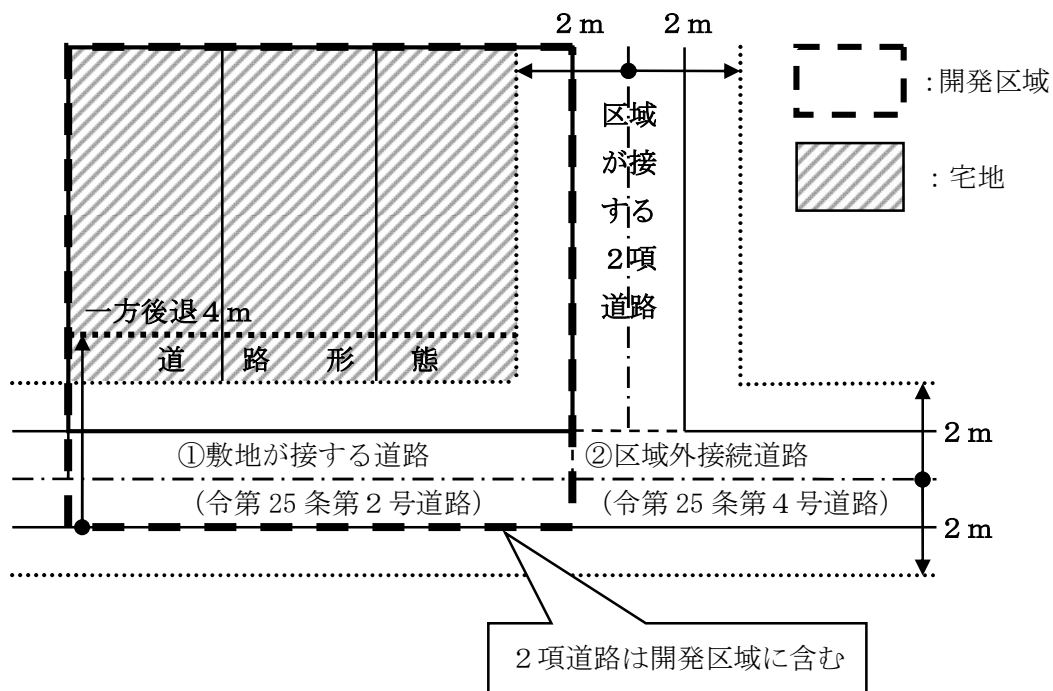
※¹ 車両は普通自動車等とする。

※² 開発区域内の主要道路及び幹線道路と接続する区域外道路の幅員は、原則として当該区域内道路の幅員以上とすること。

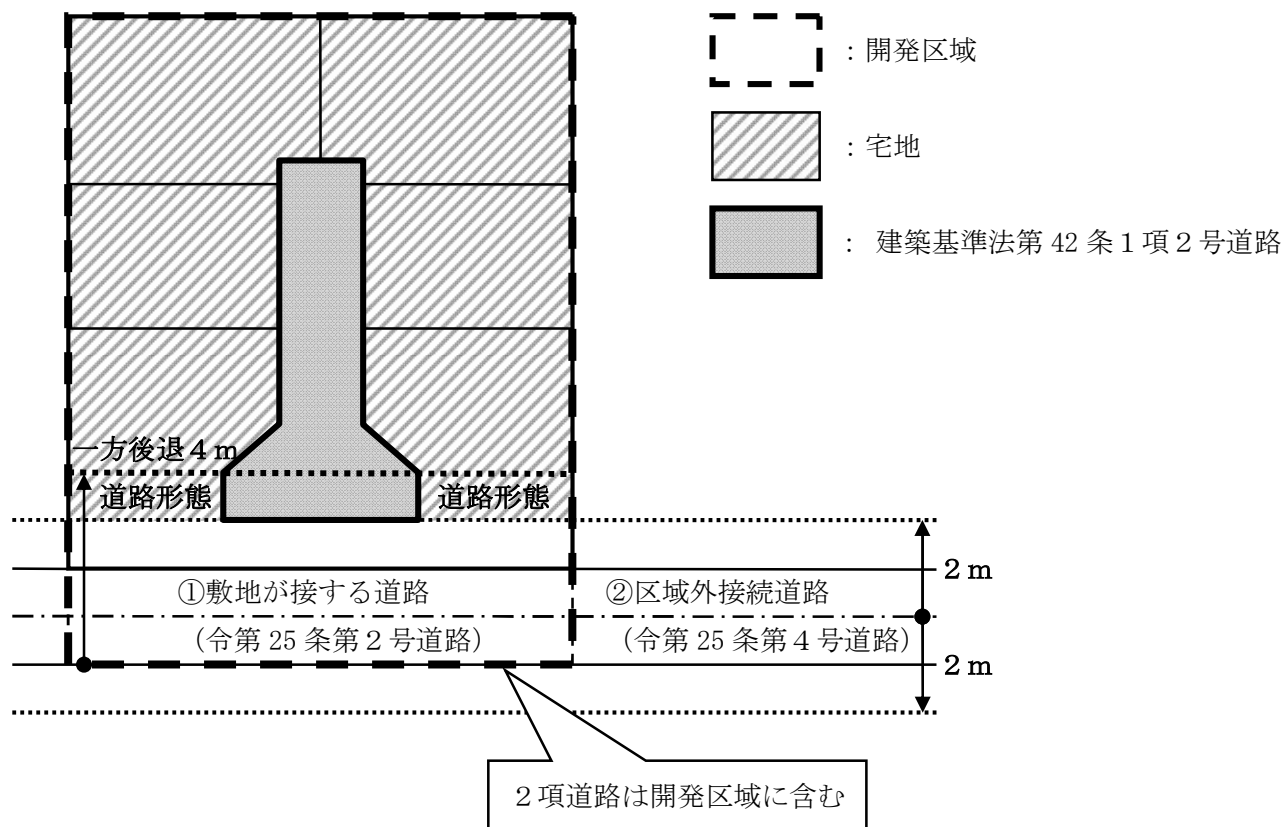
第 4 「①敷地が接する道路」の現況幅員が 4 m 未満の建築基準法第 42 条第 2 項道路であっても、両側後退または一方後退することにより幅員 4 m の道路状に拡幅されれば、幅員 4 m の令第 25 条第 2 号道路として取り扱う。ただし、敷地面積が 1,000 ㎡未満（住宅の場合は 3,000 ㎡未満）の場合に限る。

また、「①敷地が接する道路」を開発区域に含めることにより、当該道路が接続する開発区域外の建築基準法第 42 条第 2 項道路を、令第 25 条第 4 号道路として取り扱う。（図－4、5 参照）

図－４ 新設道路を整備しない場合（図－３の詳細図）



図－５ 新設道路が整備される場合（図－３の詳細図）



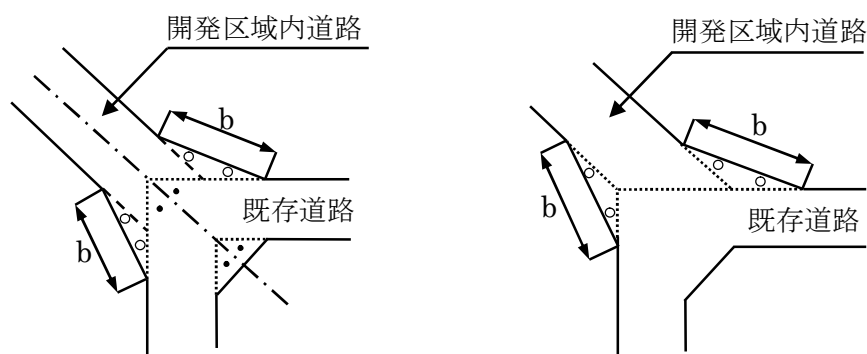
(既存道路との接続)

第5 既存道路との接続は、次のとおりとする。

- (1) 既存道路の拡幅又は主要な道路を延長する等、交通上支障のないようにすること。
- (2) 新設道路と既存道路との接続部の角度は、直角またはそれに近い角度（75° 以上）を原則とする。
- (3) 既存道路がクランクの場合における開発区域内道路との接続について

開発区域内の新設道路を既存道路の角に取り付ける場合は、新設道路の左右の道路端が既存道路と交わる角度が各々異なることとなるため、各々の交差角に応じて基準第7.(9)②表-11 のとおりに隅切り長（b）を確保すること。（図-6 参照）

図-6 既存道路がクランクの場合における開発区域内道路との接続について



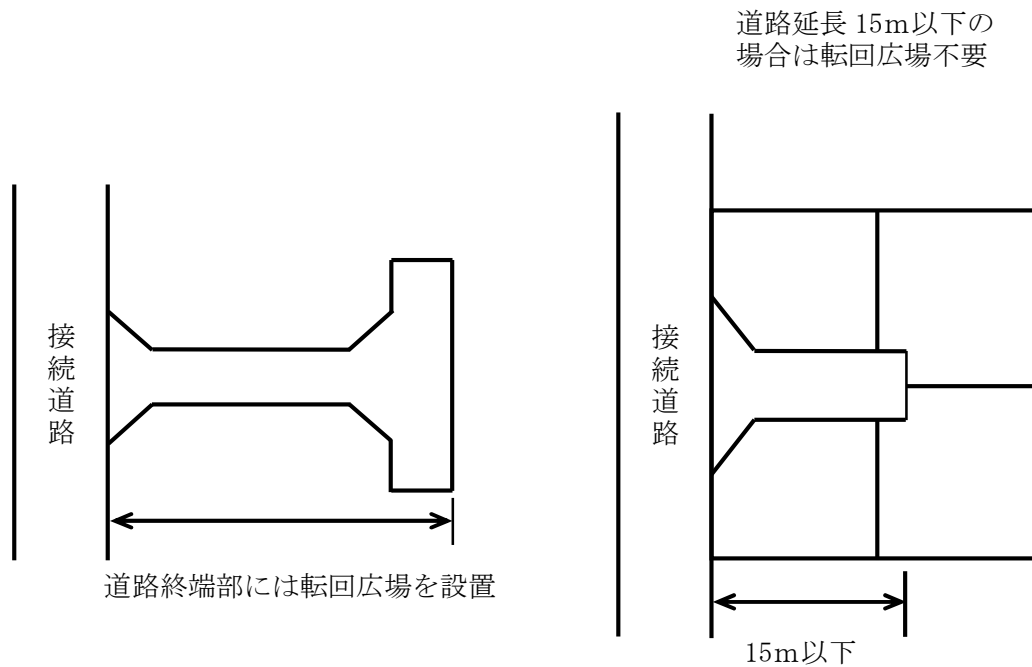
交差部分の隅切り長については、基準第7.(9)②表-11 に記載

(新設道路の設計)

第6 道路は、次に掲げる基準に適合するものであること。

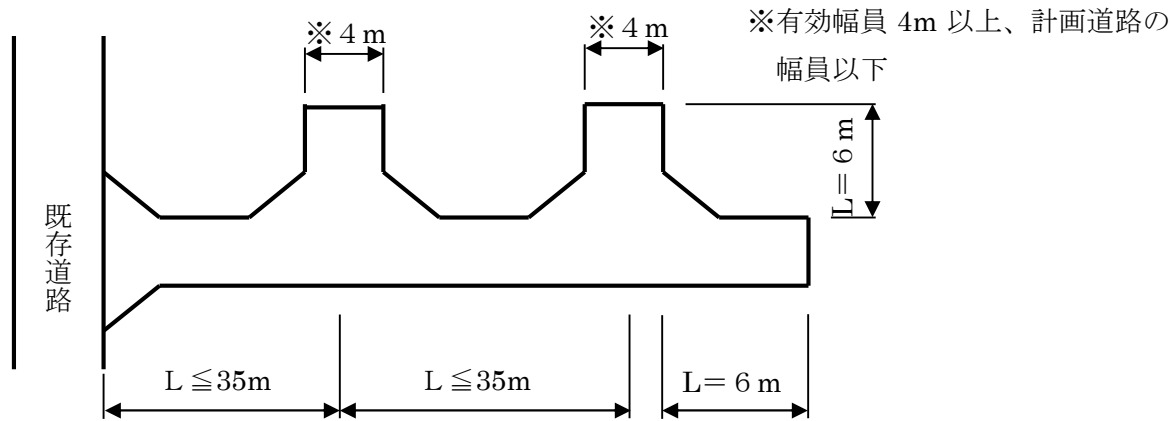
- (1) 開発区域内に道路を新設する場合は、3区画以上の敷地を確保すること。
- (2) 開発区域内の幅員9 m以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- (3) 道路は、階段状でないこと。ただし、次の①から⑦の全てに該当する場合はこの限りでない。
 - ① 6区画以内の宅地の利用に供するものであること。
 - ② コンクリートその他これに類するもので築造するものであること。
 - ③ 階段の高さが3 mを超えるものにあつては、高さ3 m以内ごとに踏幅 1.2 m以上の踊場が設けられていること。
 - ④ 階段の蹴上げ寸法は15 c m以下、踏面の寸法は30 c m以上であること。
 - ⑤ 既存道路に接続する部分については、1 m以上の踊場が設けられていること。
 - ⑥ 階段の中央部又は両側に手すりが設けられていること。
 - ⑦ 消防活動の妨げにならないこと。
- (4) 道路は袋路状でないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
 - ① 幅員が6 m以上のとき。
 - ② 終端（既存の幅員6 m未満の袋路状道路に接続する道にあつては、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。③において同じ。）に自動車の転回広場が設けられている（道路延長が15 m以下は除く）とき。

図－7 袋路状道路の図



- ③ 延長が 35m を超える場合で、終端及び 35m 以内ごとに自動車の転回広場が設けられているとき。

図－8 転回広場の図



(道路の構造)

第 7

(1) 許可基準条例第 11 条ただし書きの基準

「安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないと市長が認めた場合」とは、次の場合を言う。
地域の景観の配慮により、特殊舗装（インターロッキング等）による整備を行う場合には、維持管理上支障がない構造であると判断できるもの。

※架台等により構築された構造でないこと。

※舗装材料について、日本工業規格または同等以上のものとする。

(2) 車道の舗装構造

表－4 アスファルト・コンクリート舗装

表層	加熱アスファルト混合物	5 c m
上層路盤	粒度調整碎石	15 c m
下層路盤	クラッシャーラン	20 c m

(N1～N3 交通、設計 CBR 3 を前提とした舗装構成、必要 TA=15)

表－5 アスファルト・コンクリート舗装（大型車交通のない袋路状道路）

表層	加熱アスファルト混	5 c m	
路盤	粒度調整碎石	20 c m	

(N1～N3 交通、設計 CBR 6 を前提とした舗装構成、必要 TA=12)

路盤にクラッシャーランを用いる場合は、その厚さを 30 c m とする。

表－6 セメント・コンクリート舗装（大型車交通のない袋路状道路）

表層	コンクリート（18－8）	15 c m
路盤	粒度調整碎石	20 c m

（ N₁～N₃ 交通、設計 CBR 6 を前提とした舗装構成）

路盤にクラッシャーランを用いる場合は、その厚さを 30 c m とする。

表－7 特殊舗装（例：インターロッキング舗装）

表層	インターロッキングブロック	8 c m
	砂	2 c m
	コンクリート	10 c m
路盤	クラッシャーラン	20 c m

（ N₁～N₃ 交通、設計 CBR 6 を前提とした舗装構成）

《解説》

表－5、6 及び 7 の車道舗装の構造は、上記舗装構成を標準とするが、CBR 試験により設計 CBR を算出した場合はこの限りではない。なお、設計 CBR 3 未満の路床の場合は、改良、置換等により設計 CBR を 3 以上になるように設計し、舗装構成を決定する。

表層に用いる加熱アスファルト混合物は密粒度（改質、ギャップを含む）とする。

（3）歩道の舗装構造

表－8 アスファルト・コンクリート舗装

表層	加熱アスファルト混合物	3 c m
下層路盤	クラッシャーラン	10 c m

加熱アスファルト混合物は密粒度または細粒度とする。

表－9 特殊舗装（例：インターロッキング舗装）

表層	インターロッキングブロック	6 c m
	砂	3 c m
路盤	クラッシャーラン	10 c m

《解説》

歩道舗装の構造は、上記舗装構成を標準とし、駐車場等の出入りのための車両が横断的に通行する箇所は、車道舗装の構造とする。

(5) 道路の縦断勾配等

- ① 道路の縦断勾配は、9 %以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12%以下とすることができる。この場合、滑りを止めるための有効な措置が講ぜられているとともに、勾配が著しく異なる道路との接続部分については、水平区間又は縦断曲線を設ける等により路面の破損を防ぐために必要な措置が講ぜられていること。ただし、縦断勾配の代数差の絶対値が 2.5%以下の場合にあってはこの限りではない。
- ② 道路の交差、接続、屈曲部及び転回広場については、緩勾配（0.5%以上、2.5%以下）とし、これによることができない場合でも隅切り部の内勾配を 12%以下とするよう努めること。

(6) 道路の横断勾配

- ① 車道、中央帯（分離帯を除く。）及び車道に接続する路肩には、接続道路のすりつけ部を除き、路面の種類に応じ、表－10 の右欄に掲げる値を標準として横断勾配を付するものとする。

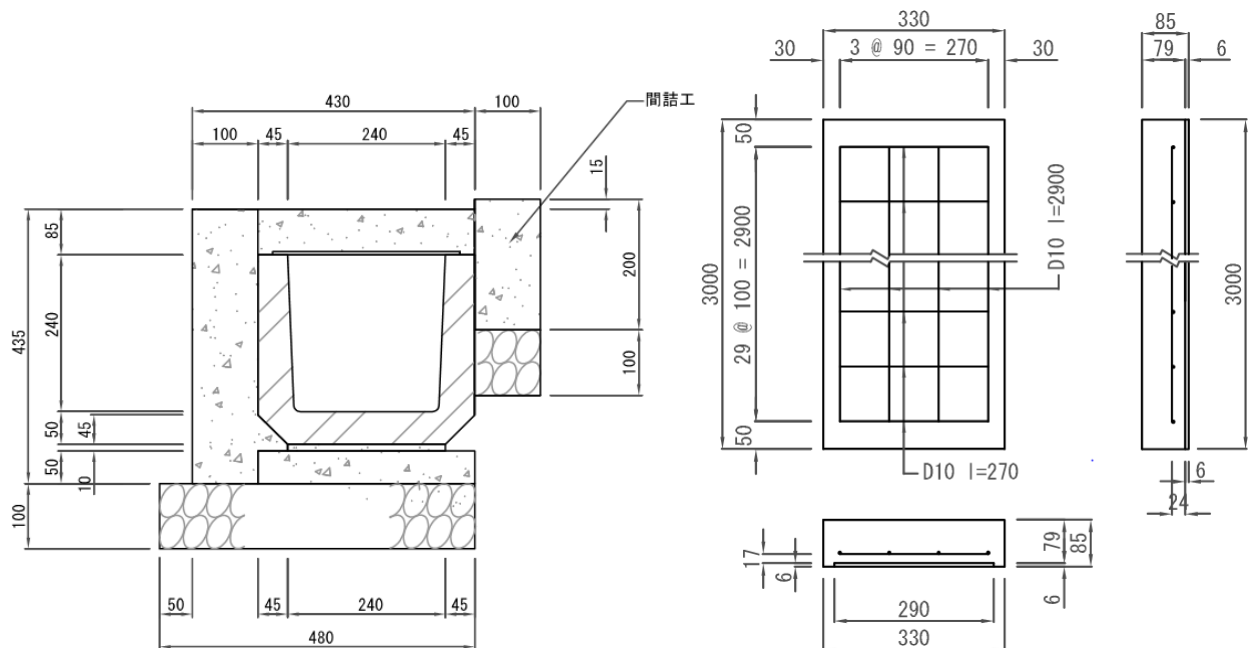
表－10

路面の種類	横断勾配(単位%)
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	1.5以上2以下

- ② 歩道又は自転車道等には、2 %を標準として横断勾配を付するものとする。

(7) 道路の排水のためU型側溝を設ける場合は、図－9の構造を標準とする。また、L型側溝を設ける場合は、図－10の構造を標準とする。図－9、10以外の構造とする場合は、宅地審査防災課と協議し、原則として同等品以上のものを使用すること。

図－9 (U型側溝、現場打甲蓋 標準図)

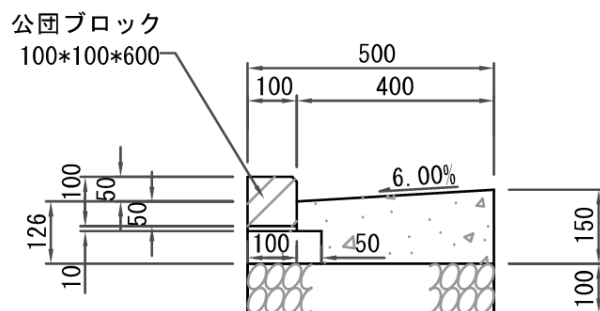


※U型側溝の幅及び深さは、計画雨水量に応じて変わる。

※現場打甲蓋 L=3 m 以内ごとにグレーチング (L=1 m) を設置

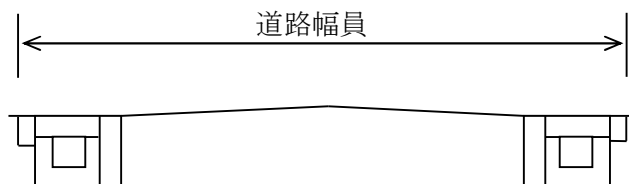
※グレーチングは細目、嵩上げ型、T14、ゴム付とし、滑り止めを標準とする。

図－10 (L型側溝 標準図)

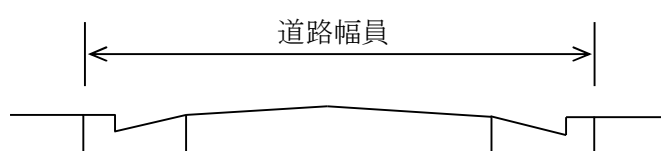


(8) 道路の幅員は、排水施設等の構造に応じて図－11、12 のいずれかによるものとする。

図－11 U型側溝の場合



図－12 L型側溝の場合

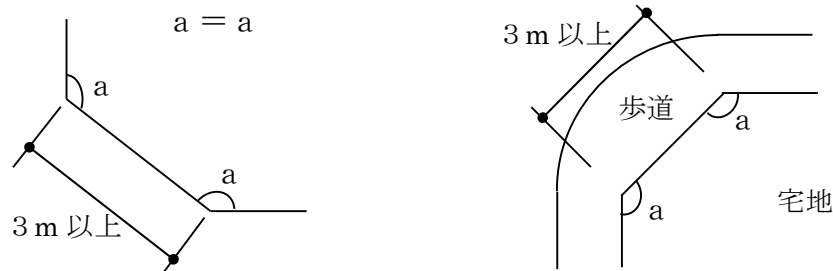


(9) 街区の角及び隅切り

① 街区の角

街区の角は、 90° 以上とし、原則として 90° 以上 120° 以下の角は、底辺の長さが 3 m 以上の二等辺三角形の隅切りを設けること。隅切りを設けられない場合は上記の形態を含む道路の計画を行うこと。

図-13



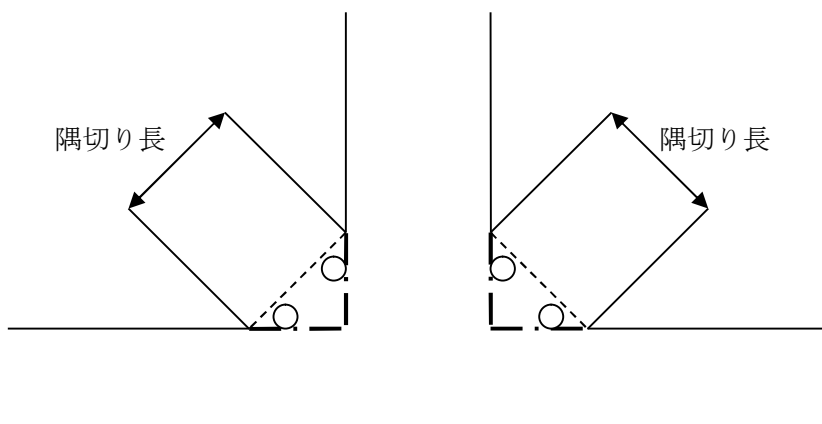
② 隅切り

道路は、できる限り直角に近い角度で交差させることとし、道路が同一平面で交差接続又は屈曲する箇所においては、道路の幅員及び交差、道路の屈曲する角度に応じて、隅切り長が、下表に示す数値以上となる二等辺三角形の隅切りを設けること。

表-11 隅切り長

道路幅員	交差角	9 m 以上	6 m 以上 9 m 未満	6 m 未満
9 m 以上	60° を超え 120° 未満	6 m	5 m	3 m
	60° 以下	8 m	6 m	4 m
	120° 以上	5 m	4 m	2 m
6 m 以上 9 m 未満	60° を超え 120° 未満	5 m	5 m	3 m
	60° 以下	6 m	6 m	4 m
	120° 以上	4 m	4 m	2 m
6 m 未満	60° を超え 120° 未満	3 m	3 m	3 m
	60° 以下	4 m	4 m	4 m
	120° 以上	2 m	2 m	2 m

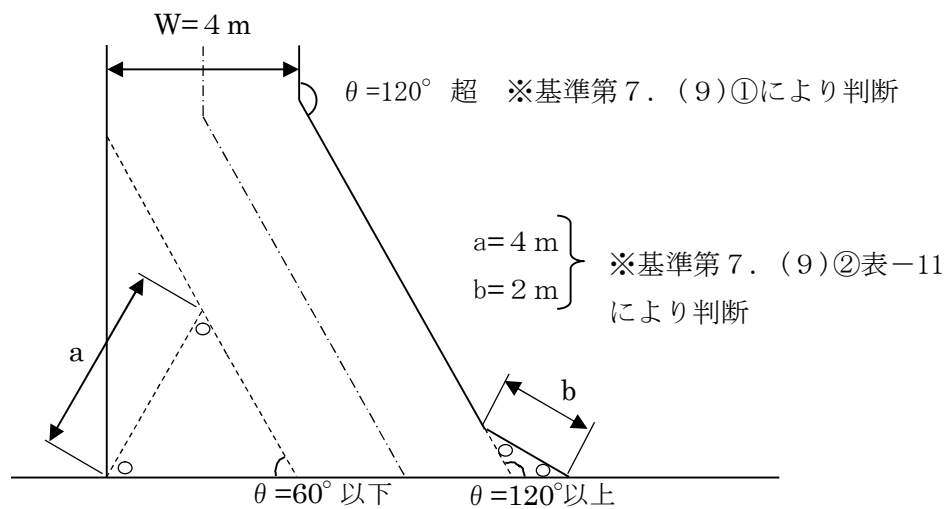
図－14



《特殊な事例》

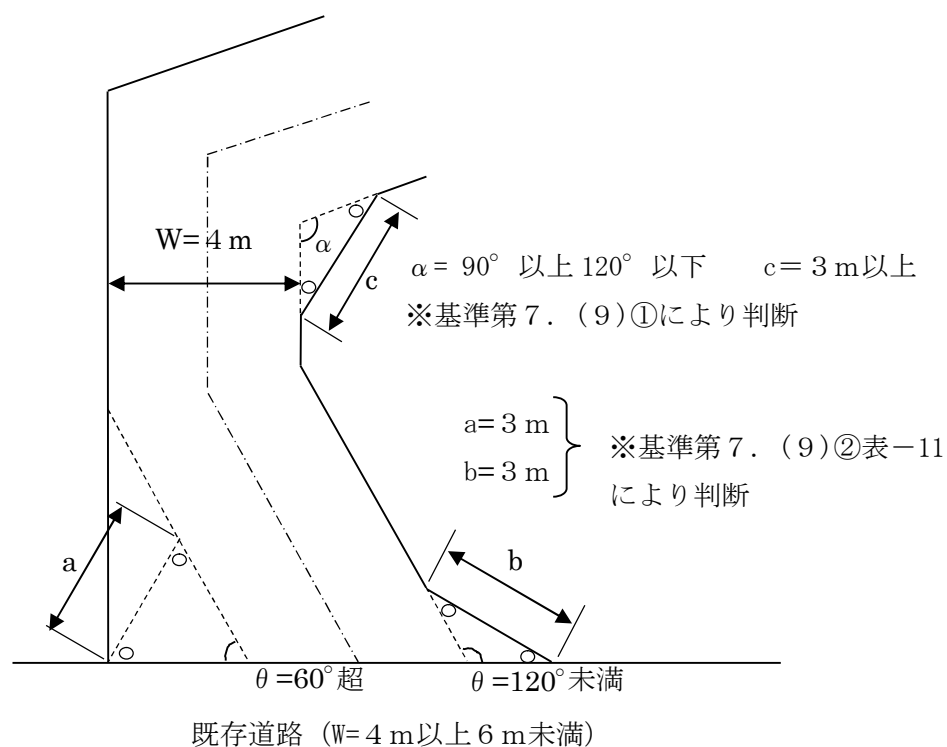
事例 1：用地的な制約により片隅切りの形状となる場合

図－15 パターン①（交差角が 60° 以下、又は 120° 以上）



既存道路（ $W=4\text{ m}$ 以上 6 m 未満）

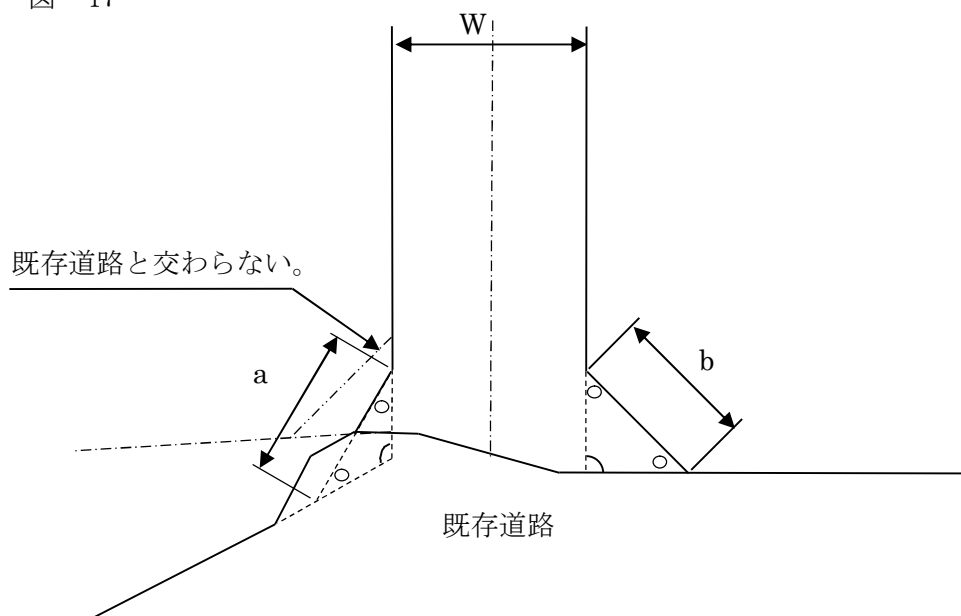
図－16 パターン②（交差角が 60° を超え 120° 未満）



事例 2：既存道路の線形が変則的な場合

パターン 隅切り内で既存道路が屈曲しているために、隅切り後の道路端が既存道路と交わらないケース

図－17



本ケースの場合は、変則的な道路線形の部分に仮想の道路端を設定し、その道路線形に対し、基準第 7. (9)②表－11 の規定による隅切りを設置する。

第8 道路の整備基準の追加

開発行為により新設される帰属されない道路の内、次の①及び②の全てに該当する場合は、適正な土地利用の調整に関する条例第14条第2号の規定を追加して適用するものとする。

- ① 新設する道路の幅員が5.5m以上のもの
- ② 新設する道路、又は新設により延伸、若しくは接続される道路（将来的な計画性を認められるものを含む）が、両端において公道に接続し、かつ、既存の通行経路を短縮する機能を持つもの。

この場合において、既存の通行経路に交通信号機が存する場合は、交通信号機1基につき道路延長を250mとして計算する。

第9 適用基準の優先性

開発行為により影響のある既存の横須賀市が管理する道路及び前記の道路として管理することとなる開発行為により新設される道路（拡幅される道路を含む）については、適正な土地利用の調整に関する条例第14条に規定する道路整備基準を優先的に適用する。

【適正条例】

(道路の整備)

第14条 建築物系の開発事業を行う土地利用行為者は、次に掲げる基準に従い道路を整備しなければならない。

- (1) 開発事業の区域内に都市計画道路が存する場合においては、当該道路計画に適合させること。
- (2) 開発事業の区域内の道路の幅員、勾配、舗装厚、埋設管の深さ等の構造は、道路法（昭和27年法律第 180号）その他の関係法令に適合するものとするほか、規則で定める基準によること。

【適正条例施行規則】

(道路の整備の基準)

第12条 条例第14条第2項に規定する規則で定める基準は、都市計画法第29条第1項に規定する許可に係る道路の整備に関する審査基準のほか、次に掲げるとおりとする。

- (1) 道路は、行き止まりとしないこと。ただし、市長が通行上及び避難上支障がないと認めるときは、この限りでない。
- (2) 道路は、階段状としないこと。ただし、市長が通行上及び避難上支障がないと認める場合で、その構造が別に定める基準に適合しているときは、この限りでない。
- (3) 道路の屈曲部は、次に掲げる基準に適合すること。

ア 幹線道路の屈曲部は、原則として曲線形とすること。

イ 曲線とすべき車道中心線の最小曲線半径は、当該道路幅員に応じ次の表に掲げる数値以上とすること。ただし、地形の状況その他市長が特別の理由があると認める場合は、別に定める基準まで縮小することができる。

道 路 幅 員	最 小 曲 線 半 径
7メートル未満	30メートル
7メートル以上 11メートル未満	60メートル
11メートル以上	100メートル

ウ 曲線とすべき車道には、当該曲線半径が極めて大きい場合を除き、車道幅員等を勘案し、2パーセントから6パーセントまでの片勾配を付すること。ただし、地形の状況その他市長が特別の理由があると認める場合は、片勾配を付さないことができる（片勾配を付さない場合の最小曲線半径は、別に定める。）。

エ 幹線道路における視距は、当該道路幅員に応じ次の表に掲げる数値以上とすること。

道 路 幅 員	視 距
7メートル未満	20メートル
7メートル以上 11メートル未満	30メートル
11メートル以上	40メートル

オ 幹線道路と区画道路又は区画道路相互の交差は、直角又はこれに近い角度で交差させるものとし、交差によって生じる街角は、別に定める基準により剪除すること。

カ 歩道を有する道路の街角に係る歩道及び車道境界線は、円曲線とすること。

- (4) 道路の縦断勾配は、次に掲げる基準に適合すること。

ア 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等により市長が特別の理由があると認める場合は、曲線部で半径が30メートル未満の区間を除き、道路幅員に応じ、別に定める範囲内で勾配値を上げることができる。

イ 車道の縦断勾配が変化する箇所には、車道幅員に応じた縦断曲線を設けること。

ウ 道路の取付部の緩和区間及び縦断曲線は、当該道路幅員に応じ次の表に掲げる数値以上とすること。

道 路 幅 員	緩 和 区 間	縦 断 曲 線
7メートル未満	6メートル	20メートル
7メートル以上 14メートル未満	15メートル	25メートル
14メートル以上	35メートル	35メートル

(5) 歩道は、次に掲げる基準に適合すること。

ア 歩道は街渠をもって車道部と分離するものとし、車道に対する高さは15センチメートルを標準とすること。

イ 歩道の幅員は、歩道内に防護柵を設ける場合は、歩道の幅に 0.5メートル以上の数値を加えたものとする。

(6) 舗装は、次に掲げる基準に適合すること。

ア 車道の舗装構成については、原則として当該道路幅員に応じ次の表に掲げる数値以上とすること。

道路 幅員	表層厚+基層厚	上層路盤厚		下層路盤厚
	加熱アスファルト混合物	レキ青安定処理	粒度調整碎石	クラッシャラン
7メートル未満	5センチメートル	—	15センチメートル	20センチメートル
7メートル以上14メートル未満	5センチメートル	5センチメートル	10センチメートル	30センチメートル
14メートル以上	10センチメートル	—	25センチメートル	30センチメートル

イ 歩道の舗装構成については、次の表の種別に応じそれぞれ定める数値以上とすること。

種別		表層厚+基層厚	路 盤 厚
		加熱アスファルト混合物	クラッシャラン
一般部		3センチメートル	10センチメートル
切下 げ部	4トン車以下の場合	5センチメートル	20センチメートル
	4トン車を超える場合	10センチメートル	30センチメートル

ウ 軟弱な路床上の舗装は、路床置換を行い、路床の支持力を高める処置を講じること。

エ 縦断勾配が9パーセント以上となる区間については、ギャップアスファルト混合物を使用すること。

(7) 交通安全施設は、次に掲げる基準に適合すること。

ア 道路面からの段差が1メートル以上の下法（自然法、人工法、擁壁等）を生ずる区間その他線形、勾配等により必要と認められる区間には防護柵を設置すること。

イ 道路交通安全上必要と認められる地点には、道路照明灯、道路反射鏡、点字ブロック等を設置すること。

(8) 占用物件の取扱いは、次に掲げるとおりとする。

ア 電柱を設置する場合は、道路の有効幅員外の用地に設置すること。なお、電柱を設置した土地を寄付する場合にあっては、当該用地は道路に含むものとする。

イ 幹線道路の幅員が12メートル以上の場合にあっては、電線類の地中化を検討すること。

第 1 4 条関係 道路の整備

「開発行為等における道路の整備に関する基準」

(総 則)

第 1 適正条例に基づく道路の整備については、適正条例施行規則に定めるもののほかこの基準の定めるところによるものとする。

(行止り道路の緩和)

第 2 適正条例施行規則第 12 条第 1 号ただし書に規定する、市長が通行上及び避難上支障がないと認める場合は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 行き止まり先が公園、広場及び回転広場等の公共の用に供する空地に接するとき。
- (2) 行き止まり先の隣接地にその道路を延長して他の道路、公園、広場等の公共の用に供する空地の計画があるとき。
- (3) 延長 35 メートル以内で行き止まり先が幅員 2 m 以上の避難道路と認められるとき。

(階段状道路の構造)

第 3 適正条例施行規則第 12 条第 2 号ただし書に規定する、別に定める階段状道路の構造の基準は、次のとおりとする。

- (1) 高さが 3 メートル以内ごとに踏幅 1.5 メートル以上の踊場を有すること。
- (2) 踏面幅 30 センチメートル以上、蹴上げ高は 15 センチメートル以下であること。
- (3) 階段の両側には、手摺を設けること。また、階段幅に応じて中央にも手摺を設けること。
- (4) 階段面から 1 メートル以上の下法を生じる場合は、防護柵を設けること。
- (5) 階段上端に強固な車止めを設けること。
- (6) 階段に接続させる道路は、終端に回転広場を有すること。なお、この場合の回転広場は、延長 10 メートル以上が 2.5 パーセント以下の縦断勾配であること。

(道路の最小曲線半径の緩和)

第 4 適正条例施行規則第 12 条第 3 号イただし書に規定する、別に定める道路の最小曲線半径の基準は、次の表に掲げるものとする。

道 路 幅 員	最 小 曲 線 半 径
7 メートル未満	15 メートル
7 ～11 メートル未満	30 メートル
11 メートル以上	60 メートル

(曲線道路に片勾配を付さない場合の最小曲線半径)

第 5 適正条例施行規則第 12 条第 3 号ウただし書に規定する、別に定める曲線形とすべき道路に片勾配を付さない場合の最小曲線半径は、次の表に掲げるものとする。

道 路 幅 員	片勾配を付さない場合の最小曲線半径
7 メートル未満	25 メートル
7 ～11 メートル未満	55 メートル
11 メートル以上	100 メートル

(道路の隅切長の基準)

第 6 適正条例施行規則第 12 条第 3 号オに規定する、別に定める道路交差部の隅切長の基準は、次の表に掲げる値以上とする。

単位：メートル

幅 員 交差角	4～6メートル 未満		6～9メートル 未満		9～12メートル 未満		12～16メートル 未満		16メートル 以上	
	90°		90°		90°		90°		90°	
幅 員	120°	60°	120°	60°	120°	60°	120°	60°	120°	60°
16メートル 以上			5		6		8		10	
			4	6	5	8	6	10	8	12
12～16メートル 未満			5		6		8			
			4	6	5	8	6	10		
9～12メートル 未満	3		5		6					
	2	4	4	6	5	8				
6～9メートル 未満	3		5							
	2	4	4	6						
4～6メートル 未満	3									
	2	4								

(道路の縦断勾配の緩和)

第 7 適正条例施行規則第 12 条第 4 号アただし書きに規定する、別に定める道路の縦断勾配の勾配値の基準は、次の表に掲げるものとする。ただし、合成勾配については、地形等により市長が特別の理由があると認める場合は、特例値まで緩和することができる。

道 路 幅 員	制 限 長	勾 配 値	合 成 勾 配
7メートル未満	100メートル	9～10パーセント未満	11.5パーセント (12.5)
	75メートル	10～12パーセント	
7～11メートル未満	150メートル	9～10パーセント未満	11.5パーセント (12.5)
	100メートル	10～11パーセント	
11メートル以上	200メートル	9～10パーセント未満	11.5パーセント
	150メートル	10～11パーセント	

() は特例値

(道路の配置)

第 8 開発行為等の区域内に設ける道路については、周辺地域と道路網を勘案し、幹線道路、補助幹線道路及び区画道路を適正に配置するよう努めるものとする。

(1) 幹線道路

開発区域内の骨格となる道路で、幅員は開発規模に応じて次の表によるものとする。

ただし、人口密度 1 ヘクタール当たり 150 人以上であっても民地側に道路と一体的な歩道又は空地が配置されるものは人口密度 1 ヘクタール当たり 150 人未満の幅員まで緩和することができる。

	人口密度 150/ヘクタール以上	人口密度 150/ヘクタール未満
1 ヘクタール未満	6 メートル以上	6 メートル以上
1 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満	9 メートル以上	7 メートル以上
5 ヘクタール以上 10 ヘクタール未満	14 メートル以上	11 メートル以上
10 ヘクタール以上 20 ヘクタール未満	16 メートル以上	14 メートル以上
20 ヘクタール以上	18 メートル以上	16 メートル以上

(2) 補助幹線道路

幹線道路の補助的な役割をもち、区画道路の交通を集散する機能を有する道路で幹線道路の幅員が 14 メートル以上の場合は、11 メートル以上の補助幹線道路を配置するものとする。

(3) 区画道路

開発区域の区画構成の基本となり、専ら画地への沿道サービスを目的とする道路で、有効幅員については 6 メートルを原則とする。ただし、小区間（100 メートル以内）でその利用が道路に面する敷地の居住者等に限られる場合にあっては、有効幅員 4 メートルとすることができる。なお、区画道路の配置に当たっては、幹線道路への接続が少なくなるよう計画するものとする。

(4) 歩行者専用道路

専ら歩行者の通行の用に供するための道路であって、歩行者専用道路の設置については、開発の規模、区域内及び周辺居住者の通行を勘案して定めるものとし、幅員は 4 メートル以上とする。

(5) 自転車専用道路

自転車専用道路については、通勤、通学及び買物等の道線を勘案し、極力設置するものとし、幅員は 4 メートル以上とする。

(道路の構造)

第 9 道路の構造は、道路法その他の関係法令に適合するほか、次の各号に掲げる指針等によるものとする。

- (1) 舗装の構造に関する技術基準・同解説（ 社団法人日本道路協会発行 ）
- (2) 舗装設計施工指針（ 社団法人日本道路協会発行 ）
- (3) 舗装施工便覧（ 社団法人日本道路協会発行 ）
- (4) 道路土工指針（ 社団法人日本道路協会発行 ）
- (5) 道路橋示方書（ 社団法人日本道路協会発行 ）
- (6) 立体横断施設技術基準・同解説（ 社団法人日本道路協会発行 ）
- (7) 防護柵設置基準・同解説（ 社団法人日本道路協会発行 ）
- (8) 道路反射鏡設置指針（ 社団法人日本道路協会発行 ）
- (9) 道路照明施設設置基準・同解説（ 社団法人日本道路協会発行 ）
- (10) 道路緑化技術基準・同解説（ 社団法人日本道路協会発行 ）
- (11) 視線誘導標設置基準・同解説（ 社団法人日本道路協会発行 ）
- (12) 道路標識設置基準 ・同解説（ 社団法人日本道路協会発行 ）
- (13) 視覚障害者誘導用ブロック設置指針・同解説（ 社団法人日本道路協会発行 ）
- (14) コンクリート標準示方書（ 社団法人土木学会発行 ）

3 公園等

法第 33 条に基づく開発許可の基準

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

二 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外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地(消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。)が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

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。

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 法第三十三条第二項(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

六 開発区域の面積が〇・三ヘクタール以上五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三パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等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場合は、この限りでない。

七 開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場)が設けられていること。

第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号(これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

第二十九条の二 法第三十三条第三項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第二十五条第二号、第三号若しくは第五号から第七号まで、第二十七条、第二十八条第二号から第六号まで又は前三条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

五 第二十五条第六号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。

イ 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おいて設置すべき施設の種類の、公園に限定すること。

ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、六パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

六 第二十五条第七号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは一箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度(六パーセントを超えない範囲に限る。)について行うものであること。

十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

2 法第三十三条第三項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第二十五条第二号又は第六号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

三 第二十五条第六号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。

イ 開発区域の面積の最低限度について、一ヘクタールを超えない範囲で行うこと

ロ 地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うこと

【省令】

(公園等の設置基準)

第二十一条 開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。)を設けなければならない。

一 公園の面積は、一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が二十ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が一千平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が一千平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

(公園に関する技術的細目)

第二十五条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

一 面積が一千平方メートル以上の公園にあつては、二以上の出入口が配置されていること。

二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

三 公園は、広場、遊戯施設等の施設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。

四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

(公園等の設置基準の強化)

第二十七条の二 第二十一条第一号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。

一 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

二 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、六パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

2 第二十一条第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

(令第二十九条の二第一項第十二号の国土交通省令で定める基準)

第二十七条の四 令第二十九条の二第一項第十二号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 第二十四条、第二十五条第二号、第二十六条第四号又は第二十七条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

三 第二十五条第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへいの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。

【開発許可条例】

(公園)

第7条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「令」という。)第29条の2第1項第5号イ及びハ並びに第6号の規定に基づく開発区域内に設置すべき公園の規模は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域の面積に100分の6を乗じて得た数値の面積を有すること(開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為の場合において、予定建築物が主として住宅の用途に供する建築物のときに限る。)
- (2) 開発区域内において居住者の利便を考慮し、中央部の平坦な場所に配置すること。ただし、開発計画地周辺の居住者の利便を考慮したものとして市長が認める場合は、この限りでない。

2 前項の規定により設置する公園には、規則で定める施設等を整備するものとする。

【取扱規則】

(公園の整備の基準)

第2条の17 開発許可条例第7条第2項に規定する規則で定める施設等は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 公園の出入口 設置に当たっては、安全で適切な位置及び構造とし、原則として2箇所以上の出入口を設け、このうち少なくとも1箇所は、管理用車両が出入りできる構造とすること。
- (2) 園路 設置に当たっては、幅員は1.5メートル以上とし、公園利用者の通行、散策等に適した線形、構造、幅員及び縦断勾配並びに表面排水を処理するための必要な勾配を保ち、必要に応じて排水設備を設けること。
- (3) 運動、集会、児童の遊戯等の利用に適する規模及び形状を有する広場 設置に当たっては、舗装は、原則としてダスト舗装とし、表面排水を処理するための必要な勾配(ただし、1パーセント以下とする。)を保ち、その周囲に排水設備を設けること。
- (4) 植栽、芝生、生垣等の修景施設 設置に当たっては、公園の地質、日照等の環境条件を勘案し、公園の目的に適した快適で合理的な植栽空間を整備すること。
- (5) 休憩所、ベンチ、スツール、縁台等の休養施設 設置に当たっては、当該休養施設は、それぞれの目的に応じ、安全で機能的な構造とし、公園利用者のための憩いの場にふさわしいものとする。
- (6) 遊戯施設 設置に当たっては、公園の種別、規模、立地条件等を勘案し、安全で快適な遊び場として整備することとし、特に滑り台及びブランコの下部(設置面)には、セーフティマットを設置すること。
- (7) 照明設備 設置に当たっては、夜間の利用形態を考慮し、保安上及び景観上、周囲の景観と調和のとれたものとし、次に掲げる基準を満たすこと。
 - ア 概ね公園の面積1,000平方メートルにつき照明灯1灯を、照明灯から水平距離が17メートル以内に公園の区域が包含される位置に設けること。
 - イ 照明灯は、自動点滅器を装備し、配線は原則として地下埋設方式とすること。
 - ウ 照明灯のランプは、300ワットの高圧水銀ランプを使用し、原則として下向きの方角とすること。
- (8) 雨水を処理するための排水施設 設置に当たっては、原則として開渠構造とし、グレーチング^{シテ}蓋掛けとすること。
- (9) 隣接地との境界の仕切 設置に当たっては、フェンスその他の工作物で仕切ること。

(公園等の設置基準)

第1 開発区域の面積が 0.3 ha 以上の開発行為にあつては、開発区域内に、面積の合計が開発区域の面積の 3%以上の公園(予定建築物が主として1戸建ての住宅、共同住宅又は長屋の用途に供する建築物にあつては6%)、緑地又は広場を設けること。

開発区域の面積	1か所の公園等の面積	備 考
0.3 ha 以上 1 ha 未満	90 m ² 以上(公園にあつては、180 m ² 以上とする。)	ただし、1か所とする。
1 ha 以上 5 ha 未満	300 m ² 以上	ただし、2か所以内とする。
5 ha 以上 10 ha 未満	1000 m ² 以上	ただし、1500 m ² 以上が1か所以上あること。
10 ha 以上 20 ha 未満	1000 m ² 以上	ただし、2500 m ² 以上が1か所以上あること。
20 ha 以上	1000 m ² 以上	ただし、5000 m ² 以上が1か所以上あること。

※1 住居系の開発行為の場合は、設置する公園の6%で上記表を満たすこと。

※2 住居系以外の開発行為の場合は、設置する公園、緑地又は広場の3%で上記表を満たすこと。

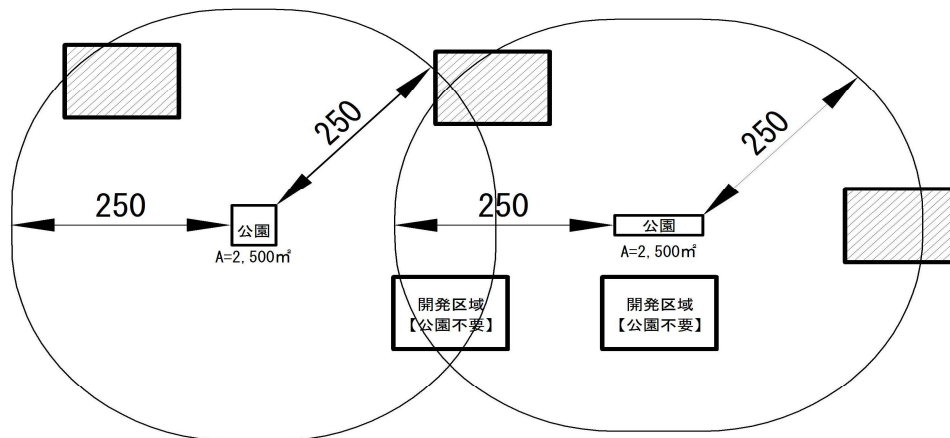
2 前項の規定は、開発区域の面積が 0.3ha 以上 5.0ha 未満の開発行為にあつては、次の各号の1に該当するときは、この限りでない。

(1) 開発区域の土地が、次のいずれかに該当する土地(整備済団地内に当該団地面積の3%以上の公園等が設けられている場合)であるもの。

- ① 法に基づく開発許可を受け、工事の完了公告がなされた土地
- ② 法第34条の2の規定により、国の機関又は都道府県等との協議が成立することをもつて、開発許可があつたものとみなされた開発行為が終了した土地
- ③ 旧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
- ④ 土地区画整理法に基づく許可を受け、換地処分公告がなされた土地
- ⑤ 法第29条第4号、第6号、第7号、第8号、第9号又は第10号に該当する開発行為が終了した土地

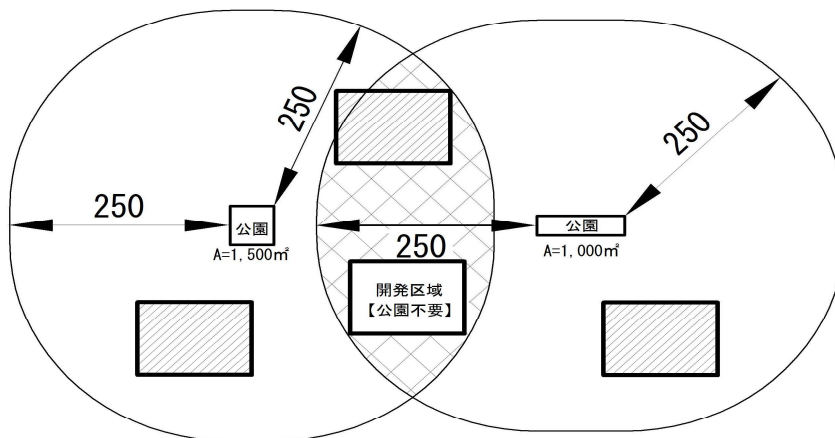
- (2) 当該開発区域が、横須賀市が供用している合計 0.25ha 以上の街区公園から 250m の圏域に内包される場合。ただし、この場合、開発区域と公園の間は、高速道路、河川、鉄道、がけ地、その他、利用者の通行を分断するものにより、妨げられることなく利用できる状態にあること。

《 2 (2) 参考図 》



(図 1) 公園 1 箇所あたり 0.25ha 以上の場合

- 公園 横須賀市が供用している街区公園
- 開発区域 開発区域
- 公園の設置が必要な開発区域



(図 2) 公園 1 箇所あたり 0.25ha 未満で合計が 0.25ha 以上の場合

- 公園 横須賀市が供用している街区公園
- 開発区域 開発区域
- 公園の設置が必要な開発区域
- 公園面積合計 A+B=2,500㎡

(3) 予定建築物等の用途が住宅(1戸建ての住宅、共同住宅、長屋及び寄宿舍)以外の場合で、次に掲げるすべてに適合しているもの。

- ① 既存道路に接して行われる1敷地の単体的な開発行為であるとき
 - ② 当該開発区域の界から250mの範囲内に面積0.25ha以上の公園等が存しているとき。
- (4) (1)から(3)以外のもので、開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して、特に必要性がないと認められる次のすべてに適合するもの
- ① 開発区域が住宅系用途地域以外の用途地域に存すること。
 - ② 予定建築物等の用途が住宅(1戸建ての住宅、共同住宅、長屋及び寄宿舍)以外のものであること。
 - ③ 既存道路に接して行なわれる一敷地の単体的な開発行為であること。
 - ④ 当該開発行為における予定建築物が建築基準条例並びに関係法令の適合していること。

(公園の配置基準)

第2 公園は、市へ帰属することとし、次の基準に適合するよう配置すること。

- (1) 公園は、開発区域の周辺の状況を勘案し、開発区域内の住民が利用しやすい位置に配置すること(原則、開発区域内の中央部の平坦な場所)。ただし、高圧送電線下の配置又はトンネル上部等で地上権などの権利設定がされている場合の配置は認めない。
- (2) 公園の敷地の形状は、矩形を標準とし、多段敷地の公園は原則認めない。
- (3) 防火水槽等の占用物をやむを得ず公園内に配置する場合は、協議の上決定すること。
また、やむを得ず地下式調整池を公園内に配置する場合、その占用面積は、公園全体面積の1/2未満とすること。

(公園の整備基準)

第3 公園の施設は、次の基準に適合するよう整備すること。

- (1) 6.0%の有効面積となるのは平坦部の面積とし、その平坦部の勾配基準は、以下のとおりとする。
 - ア) 広場
ダスト舗装 1.0%以下 その他 5.0%以下
 - イ) 園路
縦断勾配 8.0%以下
 - ウ) 植栽帯
25.0%以下 ただし、平坦部有効面積の30.0%以内。
- (2) 公園は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- (3) 公園として帰属される法面・擁壁等は、宅地造成及び特定盛土等規制法の基準に合致する構造とすること。
- (4) 公園の出入口は公道(道路認定された道路)に接するよう計画し、構造については「都市公園条例」に準拠すること。
- (5) 雨水(擁壁等の水抜き排水も含む)・汚水の流末は、公共下水道等に接続すること。
- (6) 公園施設については、ユニバーサルデザイン対応とするよう努めるものとする。
- (7) 市に帰属する公園については、公園管理者の基準に準じて計画するものとする。
- (8) 公園施設及び構造の詳細については、都市公園法等関係法令のほか次の図書等を参考に
するものとする。
 - 1) 都市公園技術標準解説書((社)日本公園緑地協会)
 - 2) 造園施工管理技術編((社)日本緑地協会)
 - 3) 都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン(国土交通省)
 - 4) みんなのバリアフリーまちづくり整備ガイドブック(神奈川県)
 - 5) 都市公園における遊具の安全確保に関する指針(国土交通省)

- 6) 遊具の安全に関する規準（(社)日本公園施設業協会）
- 7) 排水設備指針（横須賀市）
- 8) 電気設備に関する技術基準を定める省令（経済産業省）

4 下水道及び河川

法第 33 条に基づく開発許可の基準

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法(昭和三十三年法律第七十九号)第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

【政令】

第二十六条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第三号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

三 雨水(処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。)以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出できるように定められていること。

【省令】

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

第二十二條 令第二十六条第一号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、五年に一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算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は附随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

2 令第二十八条第七号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

(排水施設に関する技術的細目)

第二十六条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとしてすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの。（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、その内径又は内法幅が、二十センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
- イ 管渠の始まる箇所
- ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所。（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
- ハ 管渠の長さがその内径又は内法幅の百二十倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水を排除すべきますにあっては深さが十五センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

【開発許可条例】

（下水道及び河川の整備）

第5条 法第33条第1項第3号の規定に基づく下水道及び河川の整備に係る開発許可の基準は、次に掲げるとおりとする。

- （1）開発区域を含む集水区域全体の流量を勘案して、公共下水道計画及び河川計画に適合した汚水及び雨水の排除方針を定めるものとし、その方針を定めるに当たっては流域の変更をしないこと。ただし、公共下水道計画にあっては上下水道事業管理者の、河川計画にあっては市長の同意を得て自己の負担により流末整備等を行うときは、この限りでない。
- （2）開発区域外の流末施設が整備されていない地域については、自己の負担による流末施設の整備を行うこと。ただし、雨水の流出を緩和するための調整池その他の施設を設置する場合は、この限りでない。
- （3）下水道施設及び河川施設を設置し、増設し、又は改築しようとするときは、横須賀市下水道条例（昭和41年横須賀市条例第29号）、横須賀市下水道条例施行規程（平成16年上下道企業管理規程第15号）、横須賀市準用河川管理施設等の構造の技術的基準を定める条例（平成24年横須賀市条例第88号）、横須賀市準用河川管理施設等の構造の技術的基準を定める条例施行規則（平成25年横須賀市規則第53号）及び規則で定める基準によること。

【取扱規則】

（下水道及び河川の整備の基準）

第2条の16 開発行為を行おうとする区域（以下「開発区域」という。）からの排水は、本市内において処理するものとする。ただし、公共下水道管理者又は河川管理者が特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

2 下水道施設を設置し、増設し、又は改築しようとするときの開発許可条例第5条第3号に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

（1）法第29条第1項の規定による許可に係る下水道の整備に関する審査基準

（2）開発許可条例第5条第2号ただし書に規定する施設を設置する場合は、次号及び第4号に規定する基準を満たした雨水調整池を設置するものとする。この場合において、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域以外の区域の土地のうち上下水道事業管理者が必要と認めるものには、雨水浸透施設を併せて設置することができるものとする。

（3）雨水調整池の貯留量については、開発区域面積（当該開発区域の面積から上下水道事業管理者が別に定める土地の面積を差し引いた面積をいう。以下この号において同じ。）に応じ、次の表に掲げる量（以下この項において「開発区域貯留量」という。）以上の量とすること。この場合において、雨水調整池を複数設置するときのそれぞれの雨水調整池の貯留量は、当該開発区域貯留量をそれぞれの雨水調整池の排水面積に応じて按分した量以上の量とすること。

開発区域面積	1ヘクタール当たりの量(立方メートル)
1ヘクタール未満	400
1ヘクタール以上5ヘクタール未満	600
5ヘクタール以上10ヘクタール未満	625
10ヘクタール以上	660

（4）前号の規定にかかわらず、雨水調整池及び雨水浸透施設を設置する場合において、当該雨水調整池の貯留量及び当該雨水浸透施設の雨水浸透量を合計した量が当該開発区域に係る開発区域貯留量以上の量であるときは、当該雨水調整池の貯留量を当該開発区域貯留量の3分の2以上の量とすること。この場合において、雨水調整池を複数設置するときのそれぞれの雨水調整池の貯留量は、当該開発区域貯留量の3分の2の量をそれぞれの雨水調整池の排水面積に応じて按分した量以上の量とすること。

3 河川施設を設置し、増設し、又は改築しようとするときの開発許可条例第5条第3号に規定する規則で定める基準は、法第29条第1項の規定による許可に係る河川の整備に関する審査基準とする。

**「法第 29 条第 1 項の規定による（開発行為等の）許可に係る
下水道及び河川の整備に関する審査基準」**

第 1 章 総 則

本基準は、開発行為等に係る下水道及び河川事業の計画・施工・検査・管理を円滑かつ、公正に行うため基準を定める。

- 1 本基準の適用範囲は、次に掲げる事業に該当するものに適用する。
 - (1) 法に基づく開発行為事業。
 - (2) 前号以外の事業で、上下水道事業管理者が本基準を適用する必要があると認める事業。（宅地造成・区画整理・排水協議等）
- 2 開発行為等を行う場合は、上下水道事業管理者及び市長と協議をする。
協議にあたっては、上下水道事業管理者が別に定める申請図書作成方法に基づき必要図書を提出する。
- 3 工事施工にあたっては、下水道法・河川法・その他法令及び本市条例・規則・規程・下水道工事設計標準図・下水道土木工事必携（案）等に定めがあるもののほか、本基準を遵守し、工事中は事業者の責任において現場管理及び安全管理を行うものとする。
- 4 工事完了の場合は、法第 36 条等に基づき、すみやかに所定の手続きを行い、上下水道事業管理者及び市長の検査を受けるものとする。
- 5 工事完了公告後の公共下水道施設の維持管理は、上下水道事業管理者において行うが、引継ぎ後 2 年以内に、協議した内容に適合しないものがあることが判明した場合、局の指示に従い申請者の責任において補修、改修等を行うこと。
ただし、公共下水道処理開始区域外において、上下水道事業管理者が引き継ぐ汚水排水施設を設けた場合は将来公共下水道に接続されるまで事業者が維持管理を行うものとする。
- 6 開発区域が、本市下水道計画区域内の処理開始区域外にあって、排水区域外使用許可申請により下水道施設に接続する場合、または、下水道計画区域外にあって行為許可申請により下水道施設に接続する場合は、上下水道事業管理者の指示により受益者負担金又は区域外流入分担金の納付手続きを行うものとする。
- 7 全体計画区域内における宅地内排水工事は、「横須賀市下水道条例」及び「横須賀市排水設備指針」により、施行するものとする。
- 8 開発行為に伴う自費施行工事及び行為許可工事を行う場合は、公共下水道の施設に関する工事等施行承認申請又は行為許可申請の事務手続きも同時に行うものとする。
- 9 本市が管理する河川は、県が管理する二級河川を除き、準用河川及び普通河川とし、これらの河川名と位置は次ページの河川一覧表とする。

河川一覧表

	河 川 名	位 置	摘 要
1	鷹 取 川	追浜本町1丁目・2丁目	一部二級河川
2	吾 妻 川	長浦町5丁目・田浦港町	
3	和 田 川	鴨居1丁目・3丁目	
4	平 作 川	平作8丁目・久里浜7丁目	一部二級河川
5	千 駄 川	野比	
6	野比東川	野比字東	
7	松 輪 川	野比字松輪	
8	中 村 川	野比字中村	
9	志 も 川	野比字志も	
10	野 比 川	野比字志も・野比字風早	準用河川
11	長 沢 川	長沢字長岡・長沢字川原田	準用河川
12	津久井川	津久井字川尻・津久井字大塚	準用河川
13	谷戸作川	津久井字大町	
14	半 田 川	津久井字との田・津久井字ふじの入	
15	川 間 川	長井字富浦・長井字矢際	準用河川
16	身 洗 川	林5丁目	
17	松 越 川	芦名字風早・長坂1丁目	準用河川 (一部二級河川)
18	竹 川	武1丁目・長坂2丁目	準用河川 (一部二級河川)
19	竹川支川(1)	武3丁目・林1丁目	
20	竹川支川(2)	太田和1丁目	
21	南 武 川	武1丁目・3丁目	
22	小田和川	太田和2丁目・5丁目	準用河川
23	荻 野 川	荻野字関ヶ谷戸	準用河川
24	宮 前 川	長坂字宮之前	
25	前耕地川	長坂字川海道・長坂字前耕地	
26	芦 名 川	芦名字堰の谷戸・芦名字浜	
27	前 田 川	秋谷字原・秋谷字前田	準用河川
28	堰谷戸川	芦名字菖蒲坂・秋谷字原	
29	尾形瀬川	秋谷字尾形瀬	
30	田 中 川	秋谷字太平・秋谷字後	
31	立 石 川	秋谷字太平・秋谷字赤石	
32	関 根 川	秋谷字宝金・秋谷字海老田	
33	関 渡 川	秋谷字出シ田・秋谷字日陰山	
34	子 安 川	秋谷字笹原・秋谷字関渡	
35	久留和川	秋谷字笠松・秋谷字浜田	
36	浜 田 川	秋谷字峰山・秋谷字浜田	
37	長久保川	秋谷字御代定	

※二級河川部分については、神奈川県管理

※二級河川鷹取川及び平作川の上流部は、普通河川で横須賀市管理

※二級河川松越川及び竹川の上流部は、準用河川で横須賀市管理

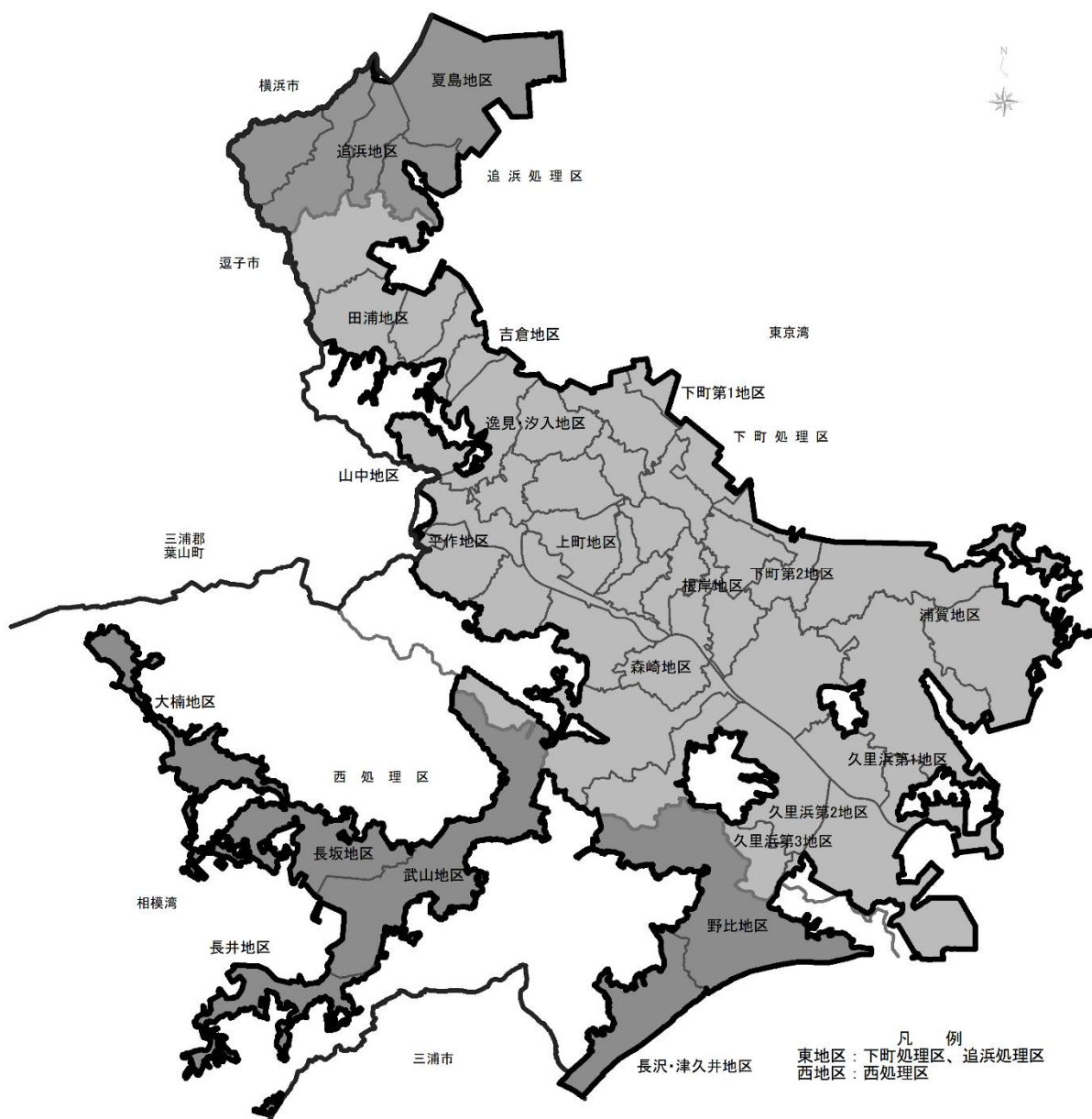
第2章 下水道

第1節 横須賀市公共下水道計画地区割

本市の下水道計画における東地区及び西地区の地区割等は、下図のとおりとする。

横須賀市公共下水道計画図

(令和5年(2023年)4月 現在)



第2節 下水量の算定

1 下水道計画の基本的事項

- (1) 計画排水区域は、開発区域及びその周囲から流入する区域を含め定めるものとする。
- (2) 開発区域内の排除方式は、分流式とする。
- (3) 排水は自然流下を原則とする。

2 計画下水量

- (1) 計画汚水量は、次により算定する。

1) 計画時間最大汚水量

$$Q = q \cdot A$$

Q：計画時間最大汚水量 (m³/s)・・・小数第4位 (小数第5位を四捨五入)

q：ha 当たり汚水量原単位 (m³/s/ha)

A：逋加面積 (ha)・・・小数第2位

2) 汚水原単位については、地区別に家庭系汚水量 (生活・営業・地下水) の時間最大値を計画面積で除した値として算出した。(表－1－1)

表－1－1 ha あたり汚水量原単位

(m³/s/ha)

東 地 区						西 地 区		
地区名	晴天時 原単位	雨天時 原単位	地区名	晴天時 原単位	雨天時 原単位	地区名	晴天時 原単位	雨天時 原単位
追浜	0.000393	0.000946	下町第2	0.000326	0.000879	野比	0.000232	0.000785
夏島	0.000002	0.000555	根岸	0.000482	0.001035	長沢・津久井	0.000346	0.000899
上町	0.000405	0.000958	森崎	0.000277	0.000830	大楠	0.000185	0.000738
平作	0.000402	0.000955	久里浜第1	0.000488	0.001041	長坂	0.000147	0.000700
田浦	0.000251	0.000804	久里浜第2	0.000281	0.000834	武山	0.000210	0.000763
吉倉	0.000196	0.000749	久里浜第3	0.000505	0.001058	長井	0.000286	0.000793
逸見・汐入	0.000310	0.000863	浦賀	0.000331	0.000884			
下町第1	0.000501	0.001054	山中	0.000003	0.000556			

4) 工場排水量

多量の排水を排出する工場などがある場合は、調査のうえ決定する。

(2) 計画雨水量

計画雨水量は次のとおり流出量を算定する。

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

Q：最大計画雨水流出量 (m³/s)・・・小数第4位 (小数第5位を四捨五入)

C：流出係数 (表—1—2参照)・・・小数第2位 (小数第3位を四捨五入)

I：降雨強度 (mm/hr)・・・小数第1位 (小数第2位を四捨五入)

A：排水面積 (ha)・・・小数第2位 (小数第3位を四捨五入)

$$I = \frac{5429}{t + 30} \times \alpha$$

α：降雨量変化倍率 (1.10) (定数)

t：降雨継続時間 (分) = 流達時間 (分) 小数第1位 (小数第2位を四捨五入)

$$t = t_1 + t_2$$

t₁：流入時間 (分) (原則5分)

t₂：流下時間 (分)・・・小数第1位 (小数第2位を四捨五入)

$$t_2 = \frac{\text{各線の管きょ延長 (m)}}{\text{各線の管きょ内流速} \times 60 \text{ (m/分)}} \\ (10\text{年確率: } 66.4\text{mm/hr})$$

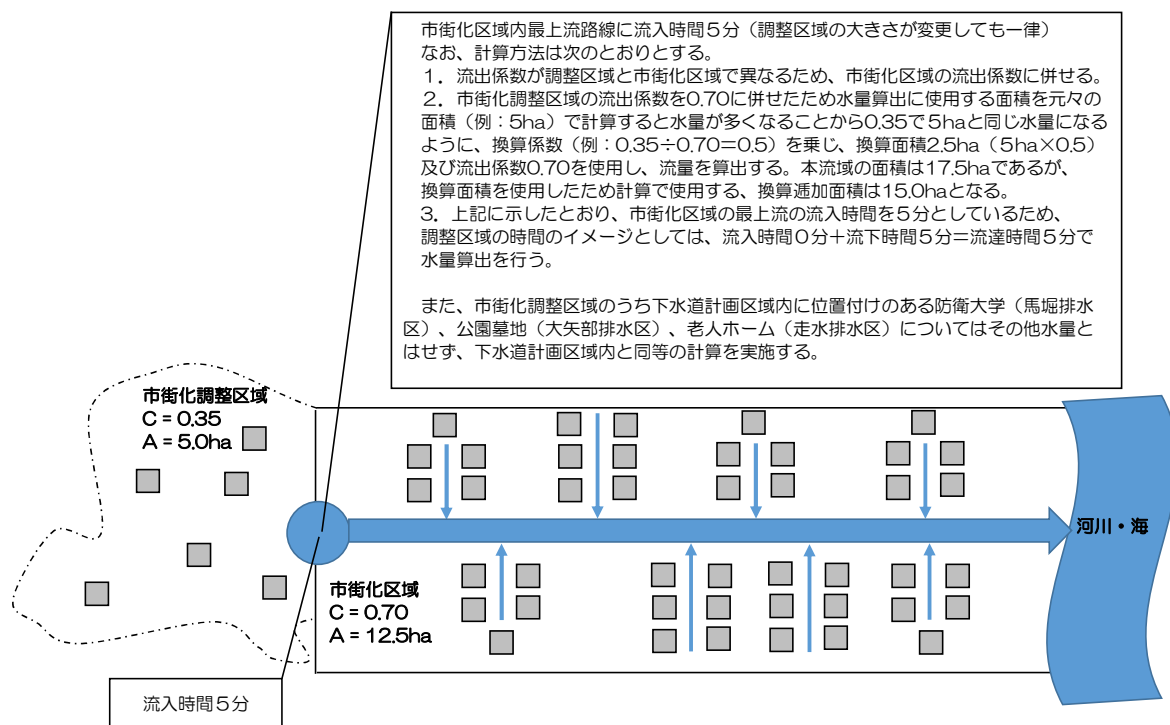
表一 1 — 2 流出係数採用値抜粋

排水区		地区	排水区	流出 係数 (採用値)	排水区	地区	排水区	流出 係数 (採用値)
下町	旧下町	田浦	船越	0.65	追浜	追浜	鷹取	0.60
			田浦	0.65			追浜	0.65
		吉倉	吾妻	0.65			浦郷	0.70
			長浦	0.65			深浦	0.65
			吉倉	0.65			夏島	0.65
		逸見 ・ 汐入	逸見	0.65	西	久里浜第3	久里浜第3	0.55
			汐入	0.70		野比	野比川	0.60
			坂本	0.70			志も川	0.65
		下町第1	若松	0.75			千駄川	0.65
			三春	0.70			野比東川	0.65
			新港	0.70			松輪川	0.65
			平成	0.70			中村川	0.65
		下町第2	馬堀	0.55			長沢川	0.60
			大津	0.65		長沢津久井	長沢川	0.65
			堀の内	0.65			津久井川	0.65
		根岸	根岸第1	0.65			谷戸作川	0.60
			根岸第2	0.65		大楠	長久保川	0.65
		森崎	森崎	0.65			浜田川	0.60
			大矢部	0.60			久留和川	0.65
			岩戸	0.60			関根川	0.70
		久里浜第1	長瀬	0.65			立石川	0.70
			舟倉	0.65			田中川	0.70
			池田	0.60			前田川	0.70
		久里浜第2	久里浜第1	0.65			芦名川	0.70
			久里浜第2	0.70		長坂	佐島	0.65
		浦賀	浦賀	0.60			松越川	0.65
			鴨居	0.65			小田和川	0.55
			走水	0.60			前耕地川	0.70
		山中	山中	0.65			竹川	0.70
		旧上町	上町	上町			0.70	萩野川
	不入斗			0.70		武山	竹川支川（1）	0.65
	富士見			0.65			竹川支川（2）	0.65
	佐野第1			0.65			竹川	0.65
	佐野第2			0.70			小田和川	0.65
	公郷第1			0.65			身洗川（1）	0.65
	公郷第2			0.60			身洗川（2）	0.65
	衣笠			0.70			南武川	0.55
	平作		池上第1	0.65		長井	富浦	0.70
			池上第2	0.65			長井	0.70
			平作	0.65			川間川	0.70
			小矢部	0.65		湘南国際村	関根川	0.55

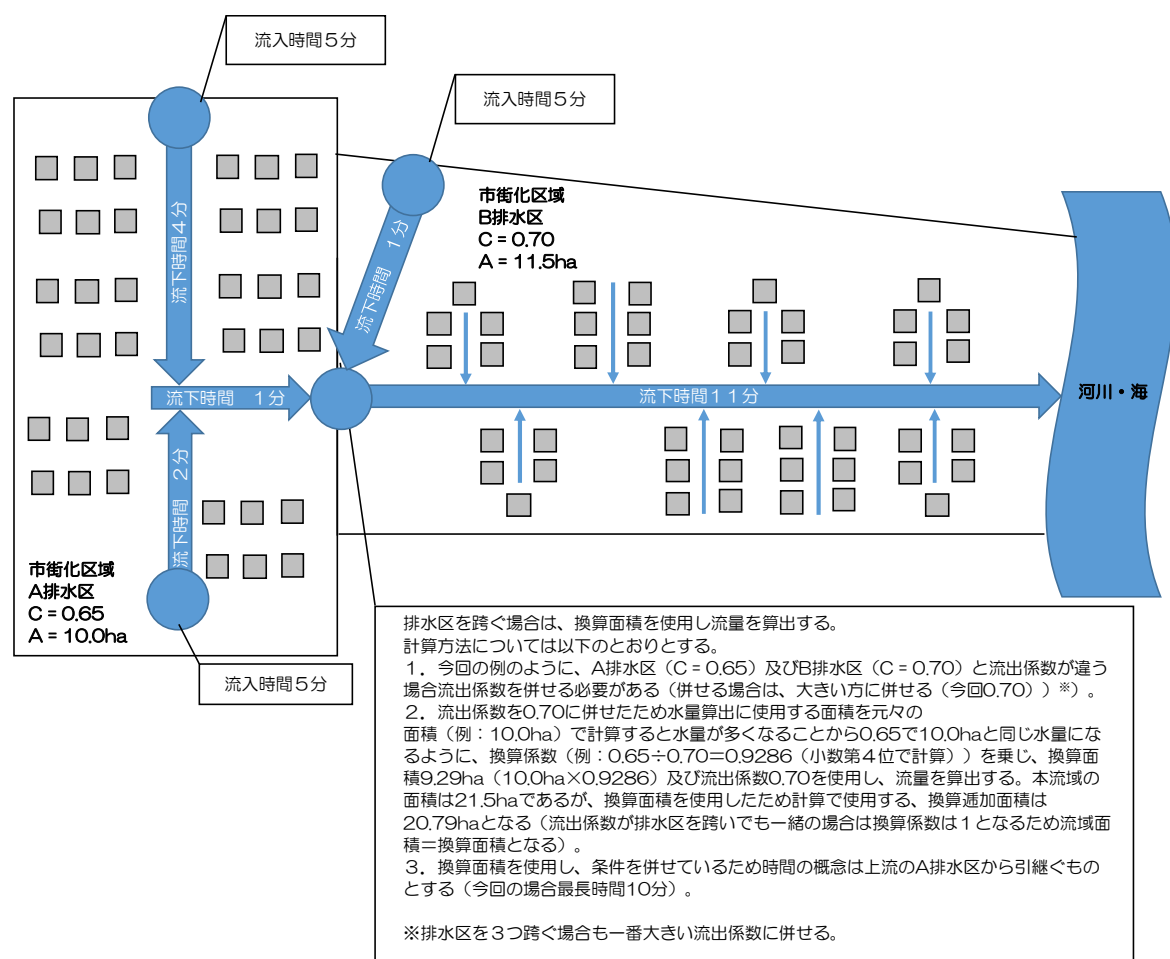
下水道計画区域外(湘南国際村を除く)

0. 3 5

※流入時間の考え方（例）



市街化調整区域を背負っている排水区イメージ図



排水区跨ぎイメージ図

第3節 管路施設

1 計 画

- (1) 管きよは、開発行為の計画区域内及び後背地の地形・道路幅員・埋設物・在来排水路等を考慮して排水を公共下水道施設までなるべく最短距離をもって流下させるようにする。
- (2) 管きよは、計画下水量を支障なく流下させるように断面・勾配等を定める。
- (3) 管きよの埋設深さは、上下水道事業管理者の定める最低土被りを確保し、又、過大にならないように必要に応じて段差マンホール・特殊マンホールを利用し維持管理が容易であるようにする。

2 管 き よ

(1) 種類

管きよは、硬質塩化ビニル管・強化プラスチック複合管・遠心力鉄筋コンクリート管・ボックスカルバート・その他上下水道事業管理者が認めたものを用いなければならない。J S W A S等規格の定めのある製品については、規格に適合した製品を使用するものとし、円形または矩形を標準とする。

(2) 断面の決定

- 1) 管きよ断面については、計画下水量に対し余裕を見込み決定する。

管渠の余裕

汚 水	計画汚水量に対し 100%以上の余裕（管きよの内径が 700 mm未満の場合。それ以上の場合は上下水道事業管理者の指示による。）
雨 水	余裕は見込まない

- 2) 円形管の最小径は、污水管は○200 mm、雨水管及び合流管は○250 mmとする。
- 3) 管渠断面については、マンニング公式により決定する。

マンニング公式

$$Q=A \cdot V$$

$$V=\frac{1}{n} \times R^{\frac{2}{3}} \times I^{\frac{1}{2}}$$

Q：流 量 (m³/s)・・・・・・・・・・ 小数第 4 位（小数第 5 位を四捨五入）

A：流水の断面積 (m²)・・・・・・・・・・ 小数第 4 位（小数第 5 位を四捨五入）

V：流 速 (m/s)・・・・・・・・・・ 小数第 3 位（小数第 4 位を四捨五入）

n：粗度係数

R：径 深 (m) ($=\frac{A}{P}$) 小数第 4 位 (小数第 5 位を四捨五入)

P：流水の潤辺長 (m) 小数第 4 位 (小数第 5 位を四捨五入)

I：勾 配 (‰) 小数第 1 位 (小数第 2 位を四捨五入)

4) 粗度係数

①陶管、ヒューム管及びボックスカルバート (製品)	0.013
②硬質塩化ビニル管及び強化プラスチック複合管	0.010
③現場打ちボックスカルバート	0.015
④U字型側溝 (製品)	0.013
⑤自由こう配側溝	0.015 (計算等による)
⑥開きょ現場打ちコンクリート	0.015
⑦水路	
a)石積、モルタル目地	0.025
b)空石積	0.030
⑧兩岸石張小水路 (泥土床)	0.025 (平均値)
⑨自然河川 粘土性の河床	0.016～0.022
岩盤整正	0.025～0.040

(3) 水深及び余裕高

断面決定における有効断面及び余裕高

円形管 満流 (10 割水深) とする。

矩形きょ 水深を内法高さの 9 割とする。

開きょ 水深を内法高さの 8 割とする。

なお、開きょにおいては余裕高を開きょ深さの 2 割とするが、2 割分が 60 cmを超える場合には 60 cmとする。

(4) 流速及び勾配

流速は下流に行くに従い増加させ、勾配は下流に行くに従い緩やかになるように計画することを原則とする。

污水管きょにおいては、自然流下の場合、沈殿物が堆積しないような流速を定めなければならない。このため、計画下水量に対して少なくとも最小流速を 0.6m/sec とする。また、流速があまり大きくなると管きょやマンホールを損傷するので、最大流速は 3.0m/sec とする。

地表勾配がきつく、管きょの勾配が急になって最大流速が 3.0m/sec を超すような結果になるときは、適当な間隔に段差を設けて勾配を緩くし、流速を小さくしなければならない。また地形等により、段差の設置が困難な場合には、急勾配から緩勾配に変化する区間で溢水や減圧に対処するため、減勢工の設置、管径やマンホールの種別を 1 ランク上げる等の減勢措置を、またマンホールに水撃による破損を防止するための処置を考慮する必要がある。

雨水管きょ及び合流管きょにおいては、沈殿物の比重が土砂類の流入によって污水管きょの場合より大きいため、最小流速は 0.8m/sec とし、最大流速は 3.0m/sec とする。

また、急傾斜地等で、最大流速が 3.0m/sec を超えるような結果になるときは、単に管きょの損傷ばかりでなく、流下時間が短縮され、下流地点における流量が大きくなるので、段差及び階段を設けて勾配を緩くし、流速を小さくする。

やむを得ず急勾配な道路 (階段を含む。) に道路勾配なりに管きょを計画する際は、

管きょの勾配が急変する地点のマンホールにおいて、跳水現象が生じる危険があるので、減勢措置や管路施設の防護措置を、考慮する必要がある。

この場合、急勾配部分の管径は所定の流速（3.0m/sec 以内）で決定し、かつ、上流断面より小さくならないようにする。下流については、急勾配部分の流速を考慮して管きょ断面を決定する。

なお、理想的な流速は、汚水管きょ、雨水管きょ及び合流管きょとも 1.0～1.8m/sec 程度である。

（５） 管きょの段差について

1) 管きょの縦断勾配を設定する場合、通常条件により段差が生じる場合以外に、次の場合に段差を設ける。

（ア） 急勾配から緩和区間を設け、減速する場合。

（イ） マンホール内に 2 本以上の管きょが流入する場合は、5～10 cm 程度の段差を設ける。

（ウ） 推進工法を採用する場合、到達マンホールに設ける。

片側から到達する場合は 5 cm 程度、両側から到達する場合は 10 cm 程度の段差を設ける。

（エ） 汚水管きょにおいて、上下流ともで 20% 以下のこう配で設計する場合は、マンホールに段差を設ける。

組立マンホールについては、1 箇所当たり 2 cm の段差を設ける。

また、汚水管きょの場合は、合流部を除きなるべく上流管底と下流管底を結ぶようにインバートを施工することが望ましい。

2) 副管の設置基準について

（ア） 管きょの段差が 60 cm 以上あるマンホールには副管を設置する。

副管は内副管を原則とする。

内副管を設置する場合は、2 号マンホール以上の大きさとする。

やむを得ず、既設マンホール（1 号以下）に内副管を設ける場合は、維持管理を考慮して内空の確保に努めること。（スリムタイプ等）

（イ） 副管の管径は表－2 とする。

表－2 副管の管径

本管の管径 (mm)	内副管 副管径 (mm)		外副管 副管径	
	汚水	雨水・合流	汚水	雨水・合流
200	150	150	150	150
250～400	200	200	200	200
450	250	250	250	250
500	別途考慮	250	別途考慮	250
600	別途考慮	300	別途考慮	300
700 以上	別途考慮	別途考慮	別途考慮	別途考慮

（ウ） 副管と本管の段差は 5 cm を確保する。ただし、大口径管の場合（5 cm 以上確保できる場合）、副管管頂とインバート天端を一致させる。

3) 雨水及び合流管きょに設置するマンホールにおいて、流入管と流出管の落差が 150 cm 以上ある場合は、インバート及びマンホール躯体（流入管より下）に洗堀防止措置を施す。

（６） 土被り

1) 管きょの土被りは、各管理者と協議して決定する。

2) 下水道管と他企業の埋設物を同一敷地に埋設する場合は、埋設物同士の間隔を平面

的かつ立体的に 30 cm以上確保することを原則とし、取付管布設に支障がないようにする。

(7) 管の接合方法

- 1) 管の接合は管頂接合または水面接合を原則とする。
- 2) 取付管を本管に接合する場合は、支管を使用する。
- 3) マンホールと本管の接続部においては、原則としてマンホール用可とう性継手を使用する。マンホール接続の取付管も同様である。なお、使用材料は原則として下水道新技術推進機構の審査済のものとする。

(8) 基礎工

ヒューム管は、コンクリート基礎、可とう管（塩ビ管・FRP管等）は、砂基礎を標準とするが、管種及び土質状況に応じ基礎形状を選定する。なお、特に地盤が軟弱な場合等は、基礎の強度計算を行い適切な基礎を選定する。強度計算には下水道協会式を用いる。

切土・盛土の境界部分については、管に影響のないような基礎を選定する。

(9) 塩ビ管（污水管）の曲線施工は次の場合に限り適用する。なお、曲管部には支管をつけてはならない。（平面的な曲線施工は認めない。）

- 1) 道路の階段等において、おどり場にマンホールを設ける場合等
- 2) 縦断的に使用する場合であって、1 スパンに2 箇所以内で曲管の角度は4 5° 以下とする場合

3 マンホール

(1) 設置位置

設置位置は、起点・合流点・変化点（方向・勾配・断面）・その他必要箇所とする。ただし、マンホールの設置最大間隔は表－3 のとおりとする。

表－3 マンホール最大間隔

管きょ径 (mm)	600 以下	1,000 以下	1,500 以下	1,650 以下
最大間隔 (m)	75	100	150	200

(2) マンホールの使用基準は表－4 による。

表－４ マンホールの使用基準

種 別		形状寸法 (mm)	用 途 (H：マンホールの深さ)
0号等	0号塩ビ (塩ビ)	内径200	上下水道事業管理者が特に必要と認めた場合
	1号塩ビ (塩ビ)	内径300	同上
	2号塩ビ (塩ビ)	内径300	同上
	特0号 (組立)	楕円 600×900	同上
	特丸0号 (組立)	内径750	同上
1号	特丸1号 (組立)	内径900	管の起点及び内径500mm以下の管の中間点並びに内径400mmまでの管の会合点
	1号甲型 (現場打)	内径900	管の起点及び内径600mm以下の管の中間点並びに内径450mmまでの管の会合点。H＝2.0m以上
	1号乙型 (現場打)	内径900	管の起点及び内径600mm以下の管の中間点並びに内径450mmまでの管の会合点。H＝2.0m未満
	1号丙型 (現場打)	内法 600×1,000	土被りが特に少ない場合。他の埋設物の制約等から円形マンホールが設置できない場合。Hが深い場合は鉄筋で補強
	1号丁型 (現場打)	内法 600×800	同上
	1号丸型 (ブロック)	内径600	土被りが特に少ない場合。山道・車両通行のない場合。他の埋設物の制約等から上記の1号マンホールが設置できない場合。H＝1.5m以下
2号	特丸2号 (組立)	内径1,200	内径800mm以下の管の中間点及び内径500mm以下の管の会合点
	2号甲型 (現場打)	内径1,200	内径900mm以下の管の中間点及び内径600mm以下の管の会合点。H＝3.0m以上
	2号乙型 (現場打)	内径1,200	内径900mm以下の管の中間点及び内径600mm以下の管の会合点。H＝3.0m未満
	2号丙型 (現場打)	内法 700×1,100	内径500mm以下の管の中間点で2号円形マンホールが設置できない場合。Hが深い場合は構造計算を行うこと。
3号	特丸3号 (組立)	内径1,500	内径1,100mm以下の管の中間点及び内径700mm以下の管の会合点
	3号甲型 (現場打)	内径1,500	内径1,200mm以下の管の中間点及び内径800mm以下の管の会合点
	3号乙型 (現場打)	内法 1,100×1,700	内径1,000mm以下の管の中間点で3号円形マンホールが設置できない場合。Hが深い場合は鉄筋で補強。(構造計算を行う。)
4号	特丸4号 (組立)	内径1,800	内径1,200mm以下の管の中間点及び内径800mm以下の管の会合点
	4号甲型 (現場打)	内法 1,100×2,700	内径1,500mm以下の管の中間点及び内径900mm以下の管の会合点。Hが深い場合は構造計算を行う。
	4号乙型 (現場打)	内法 1,600×2,700	同上
5号	特丸5号 (組立)	内径2,200	内径1,500mm以下の管の中間点及び内径1,100mm以下の管の会合点
	5号 (現場打)	内法 1,800×3,200	内径1,800mm以下の管の中間点。Hが深い場合は鉄筋で補強。(構造計算を行う。)

※中間点及び会合点においては、上下水道事業管理者の指示に従い、開口間の離れが確保できるように考慮する。

(3) マンホール蓋の使用基準は表－5による。

表－5 マンホール蓋の使用基準

表－5 マンホール蓋の仕様

区 分	車 道	歩 道
国道・県道・市道の幹線道路	T－25 (耐スリップ型)	T－14
車道幅員5.5m以上の道路	T－25 (耐スリップ型)	T－14
車道幅員5.5m未満の道路及び歩道	T－14	T－14
	T－14 (耐スリップ型)	

※ 浮上防止型及び雨水流入・浸入防止型とする。

※ 道路幅員は有効幅員とする。

※ 塩害及び硫化水素により腐食の恐れのある箇所については、耐腐食仕様とする。

(4) マンホール蓋受の下には、高流動性無収縮超早強モルタル・調整リング・ブロック
(10 cm
または 15 cm) を使用する。

(5) マンホール深さが 5 m を越える場合は、中間スラブを設置する。

さらに深くなる場合は、5 m 以内の間隔で中間スラブを設置する。

また、中間スラブを 2 段以上設置する場合の各スラブ管理用孔の位置は、原則として千鳥状に設置する。なお、中間スラブを設置する場合は、原則として 2 号マンホール以上の大きさとする。

(6) 管径 1,000mm 以上でインバートの高さが 50 cm を越える場合は、協議のうえ、切り欠き（ステップ）を設置する。

(7) 維持管理上、インバート天端から床版ブロックまでの間隔は、可能な限り 2.0m 以上確保する。

(8) マンホール躯体コンクリート部分において、管と管及び管とマンホールブロックとの間隔は、原則として内面側で 10cm 以上とする。

(9) マンホール深さが 3 m 以上の場合で、既設流入管の土被りが浅く 2 号甲型マンホールの設置ができない場合は、2 号乙型マンホールとする。

(10) 足掛け金具は、S U S（すべり止め加工）またはポリプロピレン被覆タイプとし、地表面との間隔及びインバート天端との間隔が 45 cm を超えないように配置する。

(11) 深さが 2 m 以上の雨水及び合流管きよのマンホールは、転落・落下防止機能を備えた蓋とする。

(12) マンホールの構造は、横須賀市上下水道局下水道工事設計標準図による。
ただし、製品は J S W A S 等の認定品とする。

(13) やむを得ず現場打ちマンホールを使用する場合は、構造計算を行ったうえで、十分な強度を確保した構造とすること。

4 取付管

(1) 取付管の最小管径は、次のとおりとし、流下能力のある勾配とする。

雨水取付管…管径 ϕ 150 mm 以上

(路面排水の雨水ますからの取付管径は ϕ 200 mm 以上)

汚水取付管…管径 ϕ 150 mm 以上

※ ただし、予定建築物の用途が戸建住宅である等、局所的な下水量の増加が将来にわたって見込まれない場合に限り、汚水取付管を管径 ϕ 100 mm とすることができる。

(2) 取付管は、原則として下水道用硬質塩化ビニル管（VU管）のゴム輪受口片受直管とする。ただし、やむを得ない場合は、上下水道事業管理者と協議する。

(3) 取付管は、原則として本管に接続する。ただし、起点マンホールの場合は、直接マンホールに接続することができる。この場合、必要に応じて可とう継手、副管、インバート改修等の措置を考慮する。

(4) 支管はゴム輪受け口とし、本管及び取付管の管径に適合するものを使用する。

(5) 支管の取付位置は、本管の中心線より上方 45 度付近を標準とする。

また、本管と支管は原則として直角に接合する。なお、支管どうしの間隔は支管芯で 1.0m 以上、また本管継手端及びマンホール壁からは支管芯で 50 cm 以上を確保する。

(6) 防災拠点、震災時避難所、広域避難地、災害医療拠点病院、応急二次病院からの排水を受ける取付管については、本管との接続部に可とう性を有する継手等を設置する。

(7) 取付管の布設方法は、横須賀市上下水道局下水道工事設計標準図による。

5 ま す

(1) 宅地内排水を取り込むための私設汚水ます及び私設雨水ます（街きよますを除く。以下この項において同じ。）は、官民境界に接した民地側の水平距離 1.0m 以内に設置する。ただし、やむを得ない場合は、上下水道事業管理者と協議する。

(2) 私設汚水ます及び私設雨水ますの深さは、起点管底高及び私設下水道ルートを考慮して決定する。

(3) 私設雨水ますの種類及び使用基準（参考）は表－6 とする。

(4) 私設雨水ますは、原則として浸透ますとする。ただし、1 宅地に複数の私設雨水ま

すを設置する場合は、その一部を浸透ますとしないこととすることができる。なお、使用にあたっては、横須賀市雨水浸透施設設置基準によるものとする。

(5) 私設汚水ますの種類及び使用基準(参考)は表-7とし、原則として1宅地1箇所
で汚水の流出する箇所とする。

(6) 街渠ますについては一般に20mに1箇所千鳥状に配置するとともに、道路勾配の変
化点等を十分に考慮し設置する。

(7) 構造は、横須賀市上下水道局下水道工事設計標準図による。

表-6 雨水ます使用基準			
ますの種類		設置場所	備考
宅地内	塩ビ蓋 内径200mm以上	玄関先・階段	塩ビ雨水ますは150mm-200mm以上
	铸铁蓋 内径200mm以上	玄関先・階段 一般家屋の駐車場	塩ビ雨水ますは150mm-200mm以上
	保護铸铁蓋 内径200mm以上	車両が出入りする広い駐車場	塩ビ雨水ますは150mm-200mm以上
	雨水角ます (Coます) 内法300mm×300mm以上	U型側溝の変化点・合流点	泥溜まり 15cm以上
道路	角1号 内法460mm×360mm	L型側溝を 設置してある道路	泥溜まり 15cm以上
	集水ます(現場打ち) 内法400mm×400mm以上	U型側溝の変化点・合流点	グレーチング蓋 泥溜まり 15cm以上

※宅地内ますは私設ますとする。

※塩ビますは、 $\phi 150\text{mm}-200\text{mm}$ 以上とする。

表-7 汚水ます使用基準			
ますの種類		設置場所	備考
宅地内	塩ビ蓋 内径150mm以上	玄関先・階段・歩道	取付管口径 100mm以上
	铸铁蓋 内径150mm以上	玄関先・階段・歩道 一般家屋の駐車場	取付管口径 100mm以上
	保護铸铁蓋 内径150mm以上	4t以下の車両が出入りする、一 般の広い駐車場	取付管口径 100mm以上

※宅地内ますは私設ますとする。

※塩ビますは、 $\phi 100\text{mm}-150\text{mm}$ 以上とする。

6 側 溝

(1) U型側溝(上下水道事業管理者で管理するもの)

- 1) U型側溝の種類は、製品U型側溝又は現場打ちU型側溝とする。
- 2) U型側溝の設置場所は、雨水が十分に取込める場所であって、境界を侵さない

道路内とする。

3) U型側溝の設置方法・勾配は十分検討し、蓋掛けが必要な場合は、現場打ち鉄筋コンクリートとし3.0mごとに1箇所の集水蓋（グレーチング）を設ける。

4) 道路管理者及び河川管理者の管理するU型側溝については、管理者の指示により設置する。

(2) L型側溝

構造は、道路管理者の指示による。

7 横断遮集溝

横断遮集溝は、現場の状況に応じて適正な構造であるものを用い、道路勾配が急で長く続く箇所に、機能が十分発揮できるように設置する。

8 宅内排水管基準

宅内排水管の管径・勾配は、上下水道事業管理者が特別な理由があると認めた場合を除き、表－8・9を標準とする。（横須賀市下水道条例第4条参照。）

表－8 雨水排水

排水面積 (㎡)	排水管の内径 (mm)	勾配 (‰)
200 未満	100 以上	20.0 以上
200 以上 400 未満	125 以上	17.0 以上
400 以上 600 未満	150 以上	15.0 以上
600 以上	200 以上	12.0 以上

表－9 汚水排水

排水人口 (人)	排水管の内径 (mm)	勾配 (‰)
150 未満	100 以上	20.0 以上
150 以上 300 未満	125 以上	17.0 以上
300 以上 500 未満	150 以上	15.0 以上
500 以上	200 以上	12.0 以上

9 下水道施設の耐震設計

公共下水道の管きょ施設は、地震によって下水の排除に支障をきたしてはならないため、「下水道施設の耐震対策指針と解説 2014 年度版（日本下水道協会）」により耐震対策をしなければならない。

(1) 施設の重要度

管路施設をその重要度に応じて、「重要な幹線等（表 1 0）」と「その他の管路」に区分するものとする。なお、耐震計算の項目については、施設の重要度に基づき、表 1 1 及び表 1 2 を参照して行う。

(2) 耐震設計の基本方針

管路施設は、原則として応答変位法を用いて次に示す方法により耐震設計と照査を行う。

- 1) 「重要な幹線等」は、レベル 1 地震動に対して許容応力度法あるいは使用限界状態設計法によって耐震設計を行い、レベル 2 地震動に対して終局限界状態設計法により照査する。
- 2) 「その他の管路」は、レベル 1 地震動に対して許容応力度法あるいは使用限界状態設計法によって耐震設計を行う。
- 3) 液状化の判定は、「重要な幹線等」はレベル 2 地震動に対して行い、「その他の管路」はレベル 1 地震動に対して行う。
- 4) 差し込み継手構造の小口径円形管きょ（内径 700 mm 以下）の耐震計算は、一定の地盤条件等を満足すれば地震動に対する照査は省略することができる。

（３） 耐震構造の基本

管路施設の基本的な構造は、要求される耐震性能を確保するため、以下に示すようにできるだけ柔軟な構造とし、地震による地盤の変位を吸収できるような構造とする。

- 1) 引張りが生じる部位は、伸び又はずれが可能な構造とする。
- 2) 圧縮が生じる部位は、圧縮時の衝突による衝撃を緩和できる構造とする。
- 3) 曲げやせん断が生じる部位は、屈曲が可能なように柔軟な構造とする。
- 4) マンホールでせん断力が生じる部位は、緊結することによりずれが生じない構造又はずれを許容する構造とする。
- 5) 液状化による浮上がり、沈下、側方流動等の変位を受ける場合は、流下機能を保持できるようにするため、屈曲が可能な柔軟な構造とするほか、液状化対策を行う。

（４） 管路施設における液状化対策の基本方針

管路施設の周辺地盤や開削工法による埋戻し土が液状化するおそれがある場合は、次の検討を行う。

- 1) 液状化の判定
- 2) 液状化対策

表 10 横須賀市における重要な幹線等について

	下水道施設の耐震対策指針と解説 2014 年度版 P. 26	横須賀市下水道総合地震対策
a	流域幹線の管路	該当なし
b	ポンプ場・処理場に直結する幹線管路	① 中継ポンプ場～浄化センター、 中継ポンプ場～中継ポンプ場の施設間の 幹線管路
c	河川・軌道等を横断する管路で地震被害 によって二次災害を誘発するおそれの あるもの、及び復旧が極めて困難と予想 される幹線管路等	② JR、京急等の軌道下を横断する管路 ③ 二級河川（平作川、鷹取川、松越川、竹 川）下を横断する管路。
d	被災時に重要な交通機能への障害を及 ぼすおそれのある緊急輸送路等に埋設 されている管路	④ 緊急輸送路下に埋設されている管路 （第 1 次緊急輸送路、第 2 次緊急輸送路、 市指定緊急輸送路）
e	相当広範囲の排水区を受け持つ吐き口 に直結する幹線管路	⑤ 概ね流域 100ha 以上の排水区を受け持つ 吐口に直結する雨水幹線管路
f	防災拠点や避難所、又は地域防災対策上 必要と定めた施設等からの排水をうけ る管路	⑥ 震災時避難所、広域避難地からの排水を 受ける管路 ⑦ 防災拠点（本庁・行政センター・応急二 次病院）からの排水を受ける管路 ⑧ 高齢者・障害者等要援護者関連施設から の排水を受ける管路
g	その他、下水を流下収集させる機能面か らみ見てシステムとして重要な管路	⑨ 汚水・汚泥圧送管

表 1 1 耐震計算マトリックス表（「重要な幹線等」の場合）

検討項目 管路施設		a. マンホールと 管きよの接続部 (地震動による)		b. 管きよと管きよ の継手部 (地震動による)		c. 鉛直断面の強度		d. 管軸方向の強度		e. 傾斜地 (傾斜地盤) (永久ひず みによる)	f. 地盤の硬 軟急変・ 急曲線等	g. 液状化 の判定 (F L値)	h. 液状化地盤の場合 (F L値≧1.0)		
		(地震動による)		(地震動による)		耐荷力		応力度		抜出し量	抜出し量	抜出し量	(永久ひず みによる)	(地盤沈下による)	
		屈曲角	抜出し量	屈曲角	抜出し量	耐荷力	応力度	管体ひずみ	応力度					抜出し量	抜出し量
差し 込み 継手 管 きよ	① 遠心力鉄筋コンクリート管(開削用)	L12(+)	L12(+)	L12(+)	L12(+)	L12(+)	—	—	—	L2	L12(※)	L2	L2	L2	L2
	② 遠心力鉄筋コンクリート管(推進用)	L12(+)	L12(+)	L12(+)	L12(+)	L12(+)	—	—	—	L2	L12(※)	L2	L2	L2	L2
	③ 陶 管 (開削用)	L12(+)	L12(+)	L12(+)	L12(+)	L12(+)	—	—	—	L2	L12(※)	L2	L2	L2	L2
	④ 硬質塩化ビニル管(ゴム輪接合管路)	L12(+)	L12(+)	L12(+)	L12(+)	—	—	—	L12(+)	L2	L12(※)	L2	L2	L2	L2
	⑤ 強化プラスチック複合管	L12(+)	L12(+)	L12(+)	L12(+)	—	L12(+) (近似的)	—	—	L2	L12(※)	L2	L2	L2	L2
	⑥ ダクタイル鋳鉄管(JSWAS G-1・G-2 のⅡ類(自然流下用))	L12(+)	L12(+)	L12(+)	L12(+)	—	L12(+) (近似的)	—	—	L2	L12(※)	L2	L2	L2	L2
矩形 きよ	⑦ 現場打ちボックスカルバート	L12	L12	—	L12	—	L12 (7/4)	—	L12	—	L12(※)	L2	L2(※)	L2(※)	L2(※)
	⑧ 二次製品ボックスカルバート	L12	L12	—	L12	—	L12 (7/4)	—	L12	L2(縦締め なしは検 査※)	L12(※)	L2	L2(縦締め では※)	L2(縦締め では※)	L2(縦締め では※)
	⑨ 開きよ	L12	L12	—	L12	—	L12 (7/4)	—	L12	L2(⑧に準 ずる)	L12(※)	L2	L2(現場打 ち式は※)	L2(現場打 ち式は※)	L2(現場打 ち式は※)
シールド 管 きよ	⑩ 鋼製セグメント	L12	L12	—	—	—	L12 (7/4)	—	L12	—	L12(※)	L12	L12(※)	L12(※)	L12(※)
	⑪ コンクリート系セグメント	L12	L12	—	—	—	L12 (7/4)	—	L12	—	L12(※)	L12	L12(※)	L12(※)	L12(※)
一体 構造 管 きよ	⑫ 硬質塩化ビニル管(接着接合管路)	L12	L12	—	—	—	—	—	L12	—	—	L2	L2	—	L2
	⑬ ダクタイル鋳鉄管(JSWAS G-1・G-2 のⅠ類(圧送用))	—	—	L12	L12	—	—	—	L12	—	—	L2	—	—	—
	⑭ 鋼 管	—	—	L12	L12	—	—	—	L12	L12	—	L2	—	—	—
	⑮ ポリエチレン管	—	—	—	—	—	—	—	L12	L12	—	L2	—	—	—

検討項目 管路施設		i. 鉛直断面		j. 水平 断面	k. 液状化 の判定 (F L値)
		開口量	応力度	応力度	
マン ホー ル	⑮ 現場打ち式(円形マンホール)	—	L12	L12	L2
	⑯ 現場打ち式(矩形マンホール)	—	L12	L12	L2
	⑰ 組立式(二次製品)	L12	L12	L12	L2

【凡例および注意点】

L12：レベル1・レベル2共に検討する項目

L2：レベル2を検討する項目

—：耐震検討を必要としない項目

※：検討方法が確立されていないため、必要に応じて動的解析法などの方法を用いる。

＋：条件により耐震計算を簡略化できるもの。(「3-13-1 耐震設計の基本方針(4)」を参照)

*：地盤の硬軟急変部等、計算不要の場合もあるので本文解説を参照する。

既設の現場打ちの特殊マンホールやボックスカルバート等は処理場・ポンプ場施設の耐震性能照査を参照すること。

表 1 2 耐震計算マトリックス表（「その他の管路」の場合）

検討項目 管路施設		a. マンホールと 管きよの接続部 (地震動による)		b. 管きよと管きよ の継手部 (地震動による)		c. 鉛直断面の強度		d. 管軸方向の強度		e. 傾斜地 (傾斜地盤) (永久ひず みによる)	f. 地盤の硬 軟急変・ 急曲線等	g. 液状化 の判定 (F L値)	h. 液状化地盤の場合 (F L値≧1.0)		
		(地震動による)		(地震動による)		耐荷力		応力度		抜出し量	抜出し量	抜出し量	(永久ひず みによる)	(地盤沈下による)	
		屈曲角	抜出し量	屈曲角	抜出し量	耐荷力	応力度	管体ひずみ	応力度					抜出し量	抜出し量
差し 込み 継手 管 きよ	① 遠心力鉄筋コンクリート管(開削用)	L1(+)	L1(+)	—	—	—	—	—	—	—	—	L1(※)	—	—	—
	② 遠心力鉄筋コンクリート管(推進用)	L1(+)	L1(+)	—	—	—	—	—	—	—	—	L1(※)	—	—	—
	③ 陶 管 (開削用)	L1(+)	L1(+)	—	—	—	—	—	—	—	—	L1(※)	—	—	—
	④ 硬質塩化ビニル管(ゴム輪接合管路)	L1(+)	L1(+)	L1(+)	L1(+)	—	—	—	—	—	—	L1(※)	—	—	—
	⑤ 強化プラスチック複合管	L1(+)	L1(+)	L1(+)	L1(+)	—	—	—	—	—	—	L1(※)	—	—	—
	⑥ ダクタイル鋳鉄管(JSWAS G-1・G-2 のⅡ類(自然流下用))	L1(+)	L1(+)	—	—	—	—	—	—	—	—	L1(※)	—	—	—
矩形 きよ	⑦ 現場打ちボックスカルバート	L1	L1	—	L1	—	—	—	—	—	—	L1(※)	—	—	—
	⑧ 二次製品ボックスカルバート	L1	L1	—	L1	—	—	—	—	—	—	L1(※)	—	—	—
	⑨ 開きよ	L1	L1	—	L1	—	—	—	—	—	—	L1(※)	—	—	—
シールド 管 きよ	⑩ 鋼製セグメント	L1	L1	—	—	—	—	—	—	—	—	L1(※)	—	—	—
	⑪ コンクリート系セグメント	L1	L1	—	—	—	—	—	—	—	—	L1(※)	—	—	—
一体 構造 管 きよ	⑫ 硬質塩化ビニル管(接着接合管路)	L1	L1	—	—	—	—	—	—	—	—	L1(※)	—	—	—
	⑬ ダクタイル鋳鉄管(JSWAS G-1・G-2 のⅠ類(圧送用))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	L1(※)	—	—	—
	⑭ 鋼 管	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	L1(※)	—	—	—
	⑮ ポリエチレン管	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	L1(※)	—	—	—

検討項目 管路施設		i. 鉛直断面		j. 水平 断面	k. 液状化 の判定 (F L値)
		開口量	応力度	応力度	
マン ホー ル	⑮ 現場打ち式(円形マンホール)	—	L1	L1	L1(※)
	⑯ 現場打ち式(矩形マンホール)	—	L1	L1	L1(※)
	⑰ 組立式(二次製品)	L1	L1	L1	L1(※)

【凡例および注意点】

L1：レベル1を検討する項目

—：耐震検討を必要としない項目

＋：条件により耐震計算を簡略化できるもの。
(「3-13-1 耐震設計の基本方針(4)」を参照)

※：「g. 液状化の判定」の結果、液状化が発生すると判定された場合には、必要に応じて液状化対策を行う。

第3章 河 川

1 計画高水流量

計画高水流量の算定は、本市の河川計画に従い、次の算定式により流量及び計画断面を算定する。

計画高水流量算定式（ラショナル公式）

$$q = 0.2778 \cdot f \cdot I \cdot A$$

q：計画高水流量（整数 小数第1位切上げ）

f：流出係数（表—13による）

I：降雨強度（整数 小数第1位切上げ）

$$I = \frac{A'}{t^C + B}$$

A'及びB：地域常数（表—14による）

C：指数（表—14による）

t：到達時間（小数第1位 第2位四捨五入）

$$t = (L/W) \times 60$$

L：流路延長（km）

W：洪水到達速度（km/h r）

$$W = 72 \times i^{0.6} = 72 \times (h/L)^{0.6}$$

72：勾配が「1：1」における実験式

i：勾配

h：高低差（km）

0.6：指数

A：排水面積（km²）（小数第2位 第3位四捨五入）

ただし、洪水到達速度において、準用・普通河川は、k r a v e n簡便法による値を参考にする（表—15）。

表—13 流出係数（f）

地 形	係 数
密集市街地	0.9
一般市街地	0.8
水田・山地	0.7
畑・原野	0.6

※河川計画とは、横須賀市河川流量計算書に基づくものである。

表—14 常数及び指数（各河川の確率年は、本市規定による。）

確率年	A'（地域常数）	B（地域常数）	C（指数）
20年	2,200	11.1	0.75
10年	1,450	7.5	0.70
5年	880	4.4	0.65

表—15 簡便法による洪水到達速度（W）

勾 配	洪水到達速度（km/h r）
1/200 未満	7.56
1/200 以上 1/100 未満	10.8
1/100 以上	12.6

2 計画流下能力の算定

計画流下能力の算定は次式による。

$$Q = a \times v$$

Q：計画流下能力（ $\text{m}^3/\text{s e c}$ ）（整数 小数以下切捨て）

a：流水断面積（ m^2 ）（小数第1位 第2位四捨五入）

v：流速（ $\text{m}/\text{s e c}$ ）（小数第1位 第2位四捨五入）

$$v = \frac{1}{n} \cdot R^{\frac{2}{3}} \cdot I^{\frac{1}{2}} \quad \text{.....} \quad \text{（マンニングの公式）}$$

R：径深（m）（小数第2位 第3位四捨五入）

$$R = a / P$$

P：潤辺（小数第2位 第3位四捨五入）

I：勾配

n：粗度係数（表－16）

表－16 粗度係数（n）

水路の態様	護岸（水路）の形態	粗 度 係 数
2 面 張	石・コンクリートブロック積	0.030
	同上の床張りがあるもの	0.025
3 面 張	コンクリート及び二次製品の開渠・ボックスカルバート	0.020

適正流速：普通河川 2.0（ $\text{m}/\text{s e c}$ ）・準用河川クラス：3.0（ $\text{m}/\text{s e c}$ ）以内を原則とする。

余裕高：余裕高は表－17を原則とする。

表－17 余裕高

計画高水流量（ $\text{m}^3/\text{s e c}$ ）	余 裕 高（cm）
10 未満	60
10 以上 20 未満	60
20 以上 30 未満	60
30 以上 200 未満	60
200 以上	80

3 構造

河川等の構造については、「河川管理施設等構造令」に準ずる。

開発許可条例 第5条関係 下水道及び河川の整備
「横須賀市雨水調整池設置・管理基準」

(目的)

1 この基準は、開発行為等による上下水道事業管理者又は市長（以下「管理者」という。）が管理する雨水調整池の設置及び管理基準について定める。

(適用)

2 開発許可条例第5条第2号の規定に基づき管理者が開発行為等により流末施設の整備を行うことが困難であると認める場合、流出抑制を図るため、雨水調整池を設置する場合に本基準を適用する。

(位置)

3 雨水調整池は、開発区域内において、排水系統の下流部で土質・地形等の安全な場所に設ける。

ただし、地形等の状況により、管理者がやむを得ないと認める場合は、下流部以外及び開発地外に設置することができる。

(上下水道事業管理者が別に定める土地)

4 取扱規則第2条の16第2項第3号に規定する上下水道事業管理者が別に定める土地については、必要資料を提出し上下水道局と協議するものとする。

(放流方式)

5 雨水調整池からの放流方式は、オリフィス（孔口）による自然流下とする。

(算定式)

6 最大計画雨水流出量の算定は、次式による。

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

Q：最大計画雨水流出量（m³/s）・・・小数第4位（小数第5位を四捨五入）

C：流出係数（表—1 参照）・・・小数第2位（小数第3位を四捨五入）

I：降雨強度（mm/hr）・・・小数第1位（小数第2位を四捨五入）

A：排水面積（ha）・・・小数第2位（小数第3位を四捨五入）

$$I = \frac{5429}{t + 30} \times \alpha$$

α：降雨量変化倍率（1.10）（定数）

t：降雨継続時間（分）＝流達時間（分） 小数第1位（小数第2位を四捨五入）

$$t = t_1 + t_2$$

表－１ 流出係数採用値抜粋

排水区		地区	排水区	流出 係数 (採用値)	排水区	地区	排水区	流出 係数 (採用値)
下町	旧下町	田浦	船越	0.65	追浜	追浜	鷹取	0.60
			田浦	0.65			追浜	0.65
		吉倉	吾妻	0.65			浦郷	0.70
			長浦	0.65			深浦	0.65
			吉倉	0.65			夏島	0.65
		逸見 ・汐入	逸見	0.65	西	久里浜第3	久里浜第3	0.55
			汐入	0.70		野比	野比川	0.60
			坂本	0.70			志も川	0.65
		下町第1	若松	0.75			千駄川	0.65
			三春	0.70			野比東川	0.65
			新港	0.70			松輪川	0.65
			平成	0.70			中村川	0.65
		下町第2	馬堀	0.55			長沢川	0.60
			大津	0.65		長沢津久井	長沢川	0.65
			堀の内	0.65			津久井川	0.65
		根岸	根岸第1	0.65		谷戸作川	0.60	
			根岸第2	0.65		大楠	長久保川	0.65
		森崎	森崎	0.65			浜田川	0.60
			大矢部	0.60	久留和川		0.65	
			岩戸	0.60	関根川		0.70	
		久里浜第1	長瀬	0.65	立石川		0.70	
			舟倉	0.65	田中川		0.70	
			池田	0.60	前田川		0.70	
		久里浜第2	久里浜第1	0.65	芦名川		0.70	
	久里浜第2		0.70	長坂	佐島	0.65		
	浦賀	浦賀	0.60		松越川	0.65		
		鴨居	0.65		小田和川	0.55		
		走水	0.60		前耕地川	0.70		
	山中	山中	0.65		竹川	0.70		
	旧上町	上町	上町		0.70	萩野川	0.60	
不入斗			0.70	武山	竹川支川（1）	0.65		
富士見			0.65		竹川支川（2）	0.65		
佐野第1			0.65		竹川	0.65		
佐野第2			0.70		小田和川	0.65		
公郷第1			0.65		身洗川（1）	0.65		
公郷第2			0.60		身洗川（2）	0.65		
衣笠			0.70		南武川	0.55		
平作		池上第1	0.65	長井	富浦	0.70		
		池上第2	0.65		長井	0.70		
		平作	0.65		川間川	0.70		
		小矢部	0.65	湘南国際村	関根川	0.55		

下水道計画区域外(湘南国際村を除く)

0.35

t₁：流入時間（分）（原則 5 分）

t₂：流下時間（分）・・・・・・・小数第 1 位（小数第 2 位を四捨五入）

$$t_2 = \frac{\text{各線の管さよ延長 (m)}}{\text{各線の管さよ内流速} \times 60 \text{ (m/分)}}$$

(10年確率：66.4mm/hr)

（許容放流量）

7 雨水調整池の許容放流量は、開発前の流出係数を 0.35 として算出された量とする。

（貯留量等）

8 雨水調整池の貯留量等は、取扱規則第 2 条の 16 第 2 項第 3 号及び第 4 号の貯留量とする。

なお、雨水調整池と雨水浸透施設を併せて設置する場合は、本市雨水浸透施設設置基準等に基づき算出した、1 時間浸透量を用いて計画すること。

開発区域面積(ha)	1ha 当たりの貯留量 (m ³)
1.0 未満	400
1.0 以上 5.0 未満	600
5.0 以上 10.0 未満	625
10.0 以上	660

（構造）

9 雨水調整池の構造は、地盤を十分調査し、強度・耐久性等を有する安全なものとする。

（形式）

10 雨水調整池の構造形式は、掘込み式とし、深さは原則として余裕高を含めて 5.0m 以下とする。

なお、公園管理者が認めて公園施設の地下に雨水調整池を設ける場合など、公共の用に供する施設の地下に当該施設と兼用となる雨水調整池を設ける場合は、地下式雨水調整池とすることができる。

（余裕高）

11 雨水調整池の余裕高は、水深の 20% 以上とする。

なお、このときの水深とは、計画水深（H. W. L.）に越流高を加えた越流水深（H. H. W. L.）とする。

（法面）

12 コンクリート擁壁以外の雨水調整池の法面は、浸食されないように石積・石張又は芝張で防護する。

（底面）

13 雨水調整池の底面は、平滑で速やかに排水できるように勾配を取り、排水溝を設ける。

（流入施設）

14 流入水による雨水調整池の損傷を防ぐため、減勢工及び護床工を設ける。

（流出施設）

15 雨水調整池のオリフィス（孔口）には、原則としてステンレス製のスクリーン（目幅はオリ

フィス径の3分の2を目安とし、これが100mmを上回る場合は100mmを標準とする。)及び泥溜まりを設ける。なお、オリフィス(孔口)の径は5cm以上とするように調整池を設計する。
(堆砂量)

- 16 雨水調整池の設計堆砂量は、集水面積1.0ha当たり 1.5m^3 とし、泥溜めは原則として設計堆砂量以上の容量を確保する。

(余水吐)

- 17 雨水調整池は危険防止のため、自由越流式余水吐を設ける。

(放流渠)

- 18 放流渠は、下流既設管渠を考慮し断面を決定する。

(安全施設)

- 19 雨水調整池の周囲には、事故防止のため管理者の指示する構造で、高さ1.8m以上の安全柵及び管理用の門扉を設置する。

(付帯施設)

- 20 雨水調整池には、次の各号に定めるところにより、維持管理上必要な水位標・階段及び雨水調整池看板等を設ける。

- (1) 水位標は、幅15cm以上とし、その目盛りは5cmごとに色分けし、見やすい位置に設ける。

なお、水位標の設置位置はオリフィスの中心を基準とし、脇には計画水深高(H. W. L.)及び越流水深高(H. H. W. L.)を標記する。

- (2) 階段等の管理通路には、原則としてアルミ又はステンレス製の手すりを設ける。

- (3) 地域住民へ雨水調整池の役割や注意喚起を案内する雨水調整池看板を設ける。

なお、雨水調整池看板は、管理者が別に定める「開発行為に伴う雨水調整池看板設置方法」により設ける。

(管理)

- 21 雨水調整池及び雨水調整池に係る土地は、原則として管理者が寄付を受け管理する。この場合において、維持管理に必要な図書等を提出するものとする。

(その他)

- 22 事業者において管理(民有管理)する場合は、次の各項目のとおりとし、記載のない項目については本基準に準拠する。

- (1) 放流方式については、原則、オリフィス(孔口)による自然流下とするが、水位の関係から自然流下が困難であると管理者が認める場合は、ポンプ排水とすることができる。

- (2) 形式については、掘込み式を標準とするが、土地利用計画により地下式又は表面貯留とすることができる。

ただし、地下式の採用にあたり簡易雨水調整池(プラスチック製)を使用する場合は、第三者機関による安全性等の審査を受けたことを示した認定証明書(写)を提示する。

- (3) 雨水調整池及び雨水調整池に係る土地を、事業者において管理する場合は、管理者と管理協定を締結する。

- (4) 地下式雨水調整池の設置基準は、次のとおりとする。

なお、管理者が管理する地下式雨水調整池についても適用する。

- 1) 必要に応じて、明り取りを設ける。
- 2) 必要に応じて、エア抜き設備を設ける。
- 3) 調整池の有効内空部には、阻害施設(管類等)を設けない。
- 4) 維持管理のために管理用マンホールを設ける。

なお、1箇所は余水吐け室の上部に設ける。

- 5) 足掛け金具等は、SUS(すべり止め加工)またはポリプロピレン被覆タイプとする。

- 6) 調整池の余裕高は、越流水深の 20%以上とする。ただし、天井（梁等）の最下部と越流水深（H. H. W. L.）の間隔を余裕高とする。
- 7) 建物の地下に調整池を設ける場合は、有資格者により設計することとする。なお、この場合は協議書に構造計算書を添付する必要はない。
- (5) 表面貯留調整池の設置基準は、次のとおりとする。
 - 1) 水深（H. W. L.）は、原則として 15 cmまでとする。
 - 2) 余裕は設けない。

「横須賀市雨水浸透施設設置基準」

（目的）

第1条 本要領は、治水安全性の向上及び地下水の涵養を図るため、雨水浸透ます、浸透トレンチ、大型貯留槽及び透水性舗装（以下、雨水浸透施設と言う。）を設置することに関して必要な事項を定めるものである。

（対象区域）

第2条 雨水浸透施設を設置する区域は、急傾斜地崩壊危険区域及び地すべり防止区域の法令指定区域を除く、本市全域を対象区域とする。ただし、法令指定区域にあつては、法令の定める許可を得た場合に限り対象区域とすることができる。

（設置条件）

第3条 雨水浸透施設の設置は、以下の各項に留意して現地調査の結果（地形・地質・地下水位等）を踏まえて実施する。

- （1） 雨水浸透施設からの排水は、排水設備に接続し、側溝、水路及び公共下水道等の排水施設に接続する。
- （2） 合流区域においては、雨水浸透施設に汚水が流入しないようにする。

（設置基準）

第4条 雨水浸透施設の構造及び設置に関しては、別に定める雨水浸透施設設置の手引きのとおりとする。

（管理）

第5条 雨水浸透施設の機能を良好に保つための管理は、所有者等が行うものとする。

（その他）

第6条 この基準に定めるもののほか必要な事項は、別に定めるものとする。

「横須賀市雨水浸透施設設置の手引き」

1 雨水浸透施設の設置

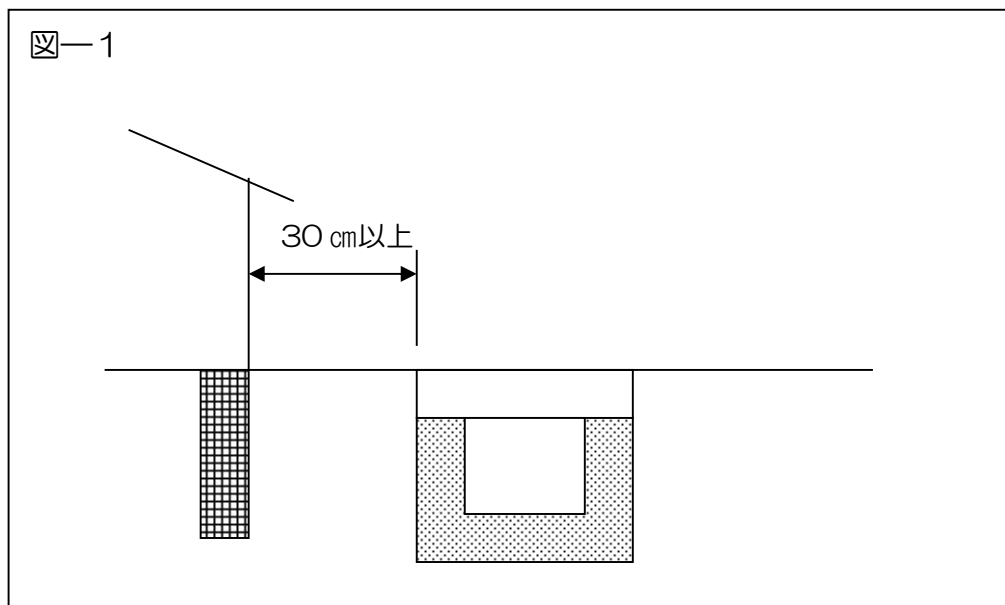
(1) 雨水浸透施設の構造について

雨水浸透施設の構造は、横須賀市上下水道局下水道工事設計標準図を参考とする。

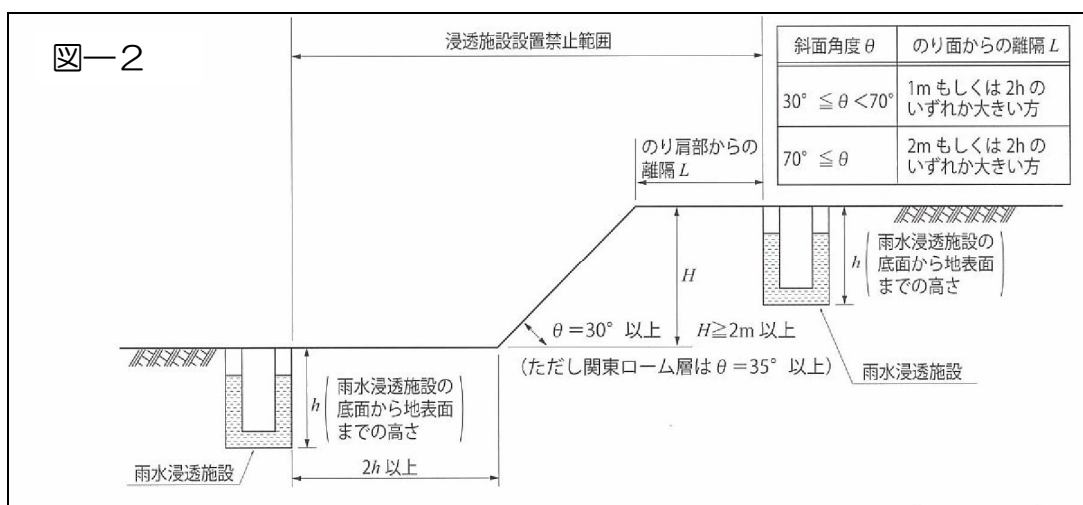
(2) 雨水浸透施設の設置について

雨水浸透施設の設置は、図 - 1・図 - 2を参考にして設置すること。

- 1) 主に、雨水浸透ます、浸透トレンチ、大型貯留槽及び透水性舗装等を設置する。
- 2) 雨水浸透施設は、原則として建物・隣地境界及び污水管等から 30 cm以上の離隔をとり設置する。(図-1)



- 3) やむを得ず雨水浸透施設を法面に近接して設置する場合は、法面への影響を考慮し、必要距離を確保する。(図-2)



「雨水浸透施設技術指針（案）調査計画編」（社団法人 雨水施設浸透技術協会）より

- 4) 雨水浸透施設は、1.5m以上距離をおいて設置する。

2 雨水浸透施設の設置計画

雨水浸透施設の設置を計画するにあたり、計画地の地形や地質、周辺施設の現状を確認したうえで、より効果的な施設設置計画とすること。

また、必要に応じて土質等を証明できる資料（ボーリングデータ）や法令所管庁の許可証などの提示を求める場合がある。

3 用語の定義

浸透ます：ますの底面及び側面を碎石で充填し、集水した雨水を地中に浸透させる施設。

浸透トレンチ：浸透管（有孔管・ポーラス管等）の周囲を碎石で充填し、雨水を導き、その側面や底面から雨水を地中に浸透させる施設。

透水シート：浸透施設の周囲に充填した碎石に、土砂の混入を防ぐとともに、水分だけを地中に浸透させるために使用するシート。

透水性舗装：雨水を直接透水性の舗装体に浸透させ、路床の浸透能力により雨水を地中へ浸透させる舗装をいう。舗装体の貯留による流出抑制機能を期待する。

浸透池：貯留施設の底面から貯留水を地中へ浸透させるもので、貯留による洪水（大型貯留槽）調節機能と浸透による流出抑制機能の両機能を併せ持った施設をいう。

空隙貯留浸透施設：地下の碎石貯留槽などへ雨水を導き貯留するとともに、側面及び底面から地中へ浸透させる施設をいう。

4 浸透量の算出

（１）浸透施設の単位設計浸透量は、次式により算出する。

浸透施設の浸透量は、「雨水浸透施設技術指針（案）調査計画編」（社団法人 雨水施設浸透技術協会）を参考にして算出する。

基準浸透量（ Q_f ）＝飽和透水係数（ K_0 ）×比浸透量（ K_f ）

単位設計浸透量（ Q_g ）＝基準浸透量（ Q_f ）× C_1 × C_2

Q_f ：浸透施設の基準浸透量（浸透施設 1 m・1 個あるいは 1 m²当たり m³/hr）

Q_g ：単位設計浸透量（浸透施設 1 m・1 個あるいは 1 m²当たり m³/hr）

K_f ：浸透施設の比浸透量（m²）（表－2 より）

K_0 ：飽和透水係数（m/hr）（表－3 より）

C_1 ：地下水位の影響による低減係数（0.9）

C_2 ：目づまりの影響による低減係数（0.9）

（２）空隙貯留量は、次に示す空隙率により算出する。

碎石の空隙率を浸透ます 30%、浸透トレンチ 35%、大型貯留槽及び透水性舗装 10%とする。

(3) 浸透施設の浸透量

浸透施設の1時間当たりの浸透量は、本体貯留量、空隙貯留量及び単位設計浸透量の和によって求める。

施設全体の1時間当たりの浸透量は、浸透施設の1時間当たりの貯留量に施設全体の規模・数量を乗じて算出する。

浸透施設の1時間浸透量 (Q) (m³) = 本体貯留量 + 空隙貯留量 + 単位設計浸透量 (Qg)
(小数第4位四捨五入)

施設全体の1時間浸透量 (QA) (m³) = 浸透施設の1時間浸透量 (Q) × 施設全体の数量
(小数第3位以下切捨て)

(4) 標準浸透量

関東ローム層による各浸透施設 (図-3) の標準浸透量は表-1のとおりとする。

表-1 標準浸透量 (対象土質：関東ローム (微細砂))

浸透施設名	形状寸法	単位	標準浸透量
塩ビ浸透ます	ます径 150mm	m³/hr/個	0.432
塩ビ浸透ます	ます径 200mm	m³/hr/個	0.474
塩ビ浸透ます	ます径 300mm	m³/hr/個	0.561
浸透トレンチ	有孔管口径 150mm	m³/hr/m	0.435
浸透トレンチ	有孔管口径 200mm	m³/hr/m	0.487
浸透トレンチ	有孔管口径 300mm	m³/hr/m	0.603
透水性舗装	舗装構成 5-20-10	m³/hr/m²	0.030

図-3 標準図

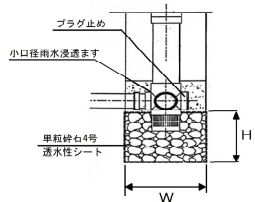
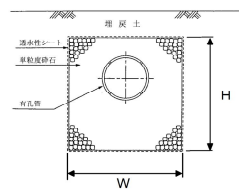
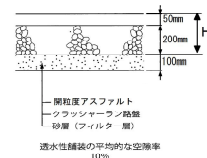
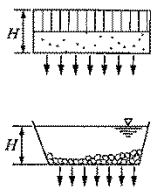
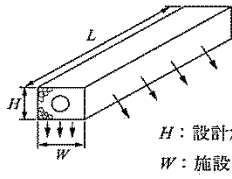
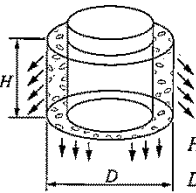
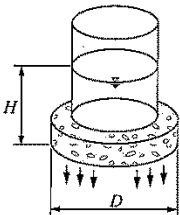
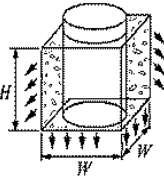
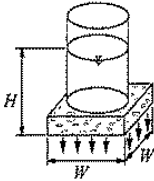
浸透ます				浸透トレンチ				透水性舗装			
											
種別	規格	W (mm)	H (mm)	種別	規格	W (mm)	H (mm)	種別	規格	W (mm)	H (mm)
ます径	150	550	450	有孔管径	150	550	550	舗装構成	5-20-10	-	250
	200	600	450		200	600	600				
	300	700	450		300	700	700				

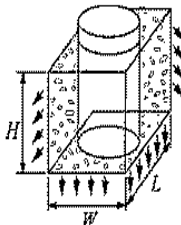
表-2 浸透施設の比浸透量算定式

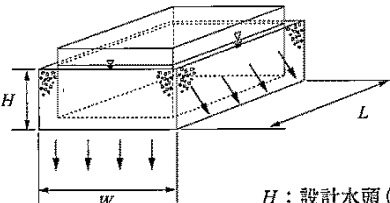
施 設		透水性舗装（浸透池）	浸透側溝および浸透トレンチ
浸 透 面		底 面	側面および底面
模 式 図		 H: 設計水頭 (m)	 H: 設計水頭 (m) W: 施設幅 (m)
算定式の適用範囲の目安	設計水頭(H)	$H \leq 1.5\text{m}$	$H \leq 1.5\text{m}$
	施設規模	浸透池は底面積が約 400m ² 以上	$W \leq 1.5\text{m}$
基 本 式		$K_f = aH + b$	$K_f = aH + b$
係 数	a	0.014	3.093
	b	1.287	$1.34W + 0.677$
	c	—	—
備 考		比浸透量は単位面積当りの値、底面積の広い空隙貯留浸透施設にも適用可能	比浸透量は単位長さ当りの値

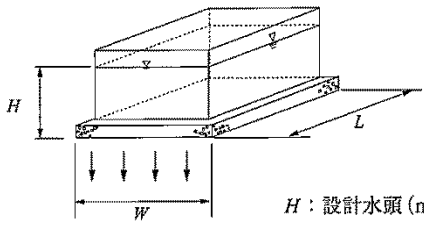
施 設		円 筒 ま す			
浸 透 面		側面および底面		底 面	
模 式 図		 H: 設計水頭 (m) D: 施設直径 (m)		 H: 設計水頭 (m) D: 施設直径 (m)	
算定式の適用範囲の目安	設計水頭(H)	$H \leq 5.0\text{m}$		$H \leq 5.0\text{m}$	
	施設規模	$0.2\text{m} \leq D < 1\text{m}$	$1\text{m} \leq D \leq 10\text{m}$	$0.3\text{m} \leq D \leq 1\text{m}$	$1\text{m} < D \leq 10\text{m}$
基 本 式		$K_f = aH^2 + bH + c$	$K_f = aH + b$	$K_f = aH + b$	
係 数	a	$0.475D + 0.945$	$6.244D + 2.853$	$1.497D - 0.100$	$2.556D - 2.052$
	b	$6.07D + 1.01$	$0.93D^2 + 1.606D - 0.773$	$1.13D^2 + 0.638D - 0.011$	$0.924D^2 + 0.993D - 0.087$
	c	$2.570D - 0.188$	—	—	—

施 設		正 方 形 ま す		
浸 透 面		側面および底面		
模 式 図		 H: 設計水頭 (m) W: 施設幅 (m)		
算定式の適用範囲の目安	設計水頭(H)	$H \leq 5.0\text{m} \sim \dots$		
	施設規模	$W \leq 1\text{m}$	$1\text{m} < W \leq 10\text{m}$	$10\text{m} < W \leq 80\text{m}$
基 本 式		$K_f = aH^2 + bH + c$	$K_f = aH + b$	
係 数	a	$0.120W + 0.985$	$-0.453W^2 + 8.289W + 0.753$	$0.747W + 21.355$
	b	$7.837W + 0.82$	$1.458W^2 + 1.27W + 0.362$	$1.263W^2 + 4.295W - 7.649$
	c	$2.853W - 0.283$	—	—
備 考		砕石空隙貯留浸透施設にも適用可能		

施 設	正 方 形 ま す			
浸 透 面	底 面			
模 式 図	 H: 設計水頭(m) W: 施設幅(m)			
算定式の適用範囲の目安	設計水頭(H)	$H \leq 5.0\text{m}$		
	施設規模	$W \leq 1\text{m}$	$1\text{m} < W \leq 10\text{m}$	$10\text{m} < W \leq 80\text{m}$
基 本 式		$K_f = aH + b$		
係 数	a	$1.676W - 0.137$	$-0.204W^2 + 3.166W - 1.936$	$1.265W - 15.670$
	b	$1.496W^2 + 0.671W - 0.015$	$1.345W^2 + 0.736W + 0.251$	$1.259W^2 + 2.336W - 8.13$
	c	—	—	—

施 設		矩形のます及び空隙貯留浸透施設	
浸 透 面		側面および底面	
模 式 図		 H: 設計水頭(m) L: 施設延長(m) W: 施設幅(m)	
算定式の 適用範囲 の目安	設計水頭(H)	$H \leq 5.0\text{m}$	
	施設規模	$L \leq 200\text{m}$ 、 $W \leq 5.0\text{m}$	
基 本 式		$K_f = aH + b$	
係 数	a	$3.297L + (1.971W + 4.663)$	
	b	$(1.401W + 0.684)L + (1.214W - 0.834)$	
	c	—	
備 考		碎石空隙貯留浸透施設に適用可能	

施 設	大 型 貯 留 槽					
浸 透 面	側面および底面					
模 式 図	 H: 設計水頭(m) L: 長辺長さ(m) W: 施設幅(m)					
算定式の適用範囲の目安	設計水頭(H)	$1\text{m} \leq H \leq 5\text{m}$				
	施設規模	$W = 5\text{m}$	$W = 10\text{m}$	$W = 20\text{m}$	$W = 30\text{m}$	$W = 40\text{m}$
基 本 式		$(K_f = (aH + b)L)$				
係 数	a	$8.83X^{-0.461}$	$7.88X^{-0.446}$	$7.06X^{-0.452}$	$6.43X^{-0.444}$	$5.97X^{-0.440}$
	b	7.03	14.00	27.06	39.75	52.25
	c	—	—	—	—	—
備 考	X は幅 (W) に対する長辺長さ (L) の倍率を示す。 $X = L/W$ X の適用範囲は 1 ～ 5 倍の間とする。 プレキャスト式雨水地下貯留施設の構造に適した評価式である。					

施 設	大 型 貯 留 槽					
浸 透 面	底 面					
模 式 図	 H: 設計水頭 (m) L: 長辺長さ (m) W: 施設幅 (m)					
算定式の適用範囲の目安	設計水頭(H)	$1\text{m} \leq H \leq 5\text{m}$				
	施設規模	$W = 5\text{m}$	$W = 10\text{m}$	$W = 20\text{m}$	$W = 30\text{m}$	$W = 40\text{m}$ $W = 50\text{m}$
基 本 式		$K_f = (aH + b)L$				
係 数	a	$1.94X^{-0.328}$	$2.29X^{-0.397}$	$2.37X^{-0.488}$	$2.17X^{-0.518}$	$1.96X^{-0.554}$ $1.76X^{-0.609}$
	b	7.57	13.84	26.36	38.79	51.16 63.50
	c	—	—	—	—	—
備 考	X は幅 (W) に対する長辺長さ (L) の倍率を示す。 $X = L/W$ X の適用範囲は 1 ～ 5 倍の間とする。 プレキャスト式雨水地下貯留施設の構造に適した評価式である。					

「雨水浸透施設技術指針（案）調査計画編」（社団法人 雨水施設浸透技術協会）より

表-3 粒形による飽和透水係数の概略値

	粘土	締固め土	シルト	微細砂	細砂	中砂	粗砂	小砂利
粒形 (mm)	0～0.01	—	0.01～0.05	0.05～0.10	0.10～0.25	0.25～0.50	0.50～1.0	1.0～5.0
k_0 (m/h)	0.000108	0.00504	0.0162	0.126	0.54	3.06	12.6	108

5 雨水浸透施設の施工

（掘削工）

- 掘削の際、設置予定箇所の土質の確認を行い、計画と異なる現場条件であった場合は、上下水道事業管理者と協議すること。
- 掘削は、浸透に必要な大きさとし、余堀は極力行わないこと。やむを得ず行う場合は碎石で埋め戻すこと。

（碎石工）

- 浸透面は、締固めないよう注意すること。
- 充填材（碎石）は、均一な材料（粒径 20 mm～30 mm）を使用し、土砂を混入させないこと。

（浸透ます設置工）

- 浸透ます底板は、モルタル等で埋めないこと。
- 充填材の施工に際しては、浸透ますが破損しないように注意すること。
- 浸透ます内部に充填材等が入らないように、施工すること。

- (4) 浸透ますは、建物から 30cm 以上、また、法面から必要距離（図－2 参照）を確保すること。
- (5) 浸透ますの間隔は、1.5m 以上とすること。

（浸透トレンチ布設工）

- (1) 浸透トレンチ（浸透管）に透水性コンクリート管を用いる場合については、管の継ぎ目をモルタル等で埋めないこと。
- (2) 充填材の施工に際しては、浸透管が破損しないように注意すること。
- (3) 浸透トレンチ内部に充填材が入らないように施工すること。
- (4) 浸透トレンチは、建物から 30cm 以上、また、法面から必要距離（図－2 参照）を確保すること。

（透水シート設置工）

- (1) 透水シートは、破損しないように設置すること。
- (2) 浸透面を透水シートで覆い、充填材及び浸透施設へ土砂が混入しないように施工すること。
- (3) 浸透面と透水シートの間には空隙を作らないよう注意すること。

（透水性舗装工）

- (1) 路床面は極力乱さないように人力等で平坦に仕上げること。
- (2) 路床面は所定の縦断勾配に仕上げること。
- (3) 路床土とフィルター層が混ざらないように敷き均しすること。
- (4) フィルター層の厚さは、均等になるように敷き均しすること。
- (5) フィルター層の転圧は、コンパクタ等によって行うが、その際、路床土を乱さないように注意を払うこと。
- (6) 路盤は、適切な密度と浸透機能が得られるように最適含水比付近で転圧すること。
- (7) 透水性アスファルトコンクリートの敷き均しは、人力又はフィニッシャーにより行うが、混合物の温度が低下しないように速やかに行うこと。
- (8) 所定の密度を確保するために、材料の分離が起こらないように注意すること。

（浸透施設の併用）

浸透ます・浸透トレンチ・大型貯留槽・透水性舗装の各浸透施設は、併用することができる。

5 上水道

法第 33 条に基づく開発許可の基準

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

四 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外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

【開発許可条例】

(上水道施設の整備)

第 6 条 法第 33 条第 1 項第 4 号の規定に基づく給水施設の整備に係る開発許可の基準は、横須賀市水道事業給水条例(昭和 33 年横須賀市条例第 24 号)に定めるもののほか、上下水道事業管理者が定める基準によるものとする。

第 1 節一般事項

第 1 開発区域内に新たに上水道施設を布設する場合は、横須賀市水道事業給水条例(昭和 33 年横須賀市条例第 24 号)によるものとする。

(計画給水人口)

第 2 住宅団地等の計画給水人口の算定は次の各号による。

- (1) 造成計画書等より算出した総戸数に 3.0 を乗じた数
- (2) 人口及び戸数が全く不明の場合は本市の将来計画により算出した当該地域の人口密度により算定する。

(計画 1 日最大給水量)

第 3 住宅団地等の計画 1 日最大給水量の算定は次の各号による。

- (1) 計画 1 人 1 日最大給水量に計画給水人口を乗ずる。
- (2) 計画 1 人 1 日最大給水量は 400 リットルとする。
- (3) 学校最大給水量は生徒 1 人 1 日当たり 50 リットルとする。
- (4) 上下水道事業管理者(以下「管理者」という。)が別途加算を要する施設と認定した場合にはこれを加算する。
- (5) その他の施設の計画 1 日最大給水量は次の各号による。
 - ① 給水申込者(以下「申込者」という。)より提出された計画書の水量とする。
 - ② 使用水量が不明の場合又は計画量の水量が著しく少量に過ぎると管理者が認めた場合には、他の資料等を基準として管理者が別に定めることができる。

(計画配水量)

第 4 住宅団地等の計画配水量の算定は、次によるものとする。

- (1) 計画配水量は、計画時間最大給水量とし、計画時間最大給水量は計画 1 日最大給水量の

1 時間量の 100%増しとする。ただし、高層住宅等で大部分の給水装置が受水タンク以下に施設され、かつ、タンク容量が管理者の指定する容量以上である場合には消火用水等も考慮して別途算定することがある。

計画時間最大給水量＝（計画 1 日最大給水量／24）× 2

- (2) その他の施設は住宅団地等に準じ、施設するものとする。ただし、水量、使用状態、受水タンクの有無、消火用水等を考慮して管理者が別に定めることができる。

(配水方式)

第 5 配水方式は自然流下式を原則とし、受持配水幹線の水圧で所定水圧が保持できない場合はポンプ設備配水池、配水塔及び高架タンクを必要により設置するものとする。

第 2 節 配水池

(位置)

第 6 配水池は当該給水区域附近の高所に設けるものとし、適当な高所がない場合は当該区域内の適当な位置に配水塔又は高架タンクを設置するものとする。

- 2 配水池は崩壊のおそれのあるのり肩、のり先近くに築造してはならない。この場合、安全な地盤の場所であっても配水池底盤の先端からのり肩までは構造物の高さ、のり先までは 1.5 倍以上離して築造することを原則とする。配水塔、高架タンクについては、配水池を標準にして協議の上定めるものとする。なお、同一敷地内にポンプ室等の施設を設置する場合には、のり肩、のり先に近い方の構造物を基準とする。

(高さ)

第 7 配水池（配水塔、高架タンクを含む。以下同じ。）の高さは所定の低水位のときに給水区域内の最小動水圧が時間最大給水量時に確保できる高さでなくてはならない。

- 2 給水区域内の地盤の高低が著しいときは、次表の高さを標準としてそれぞれの区域に配水池を設けるものとする。

配水区別標高及び水位

宅地地盤標高 (m)	配水池低水位 (m)	備 考
低区 H		H は配水幹線水圧で給水可能な地盤標高
中区 H～70 まで	(H+18) ～88 まで	
高区 70 をこえ 110 まで	88 をこえ 128 まで	

この表をこえる標高のものについては協議の上定める。

(構造)

第 8 配水池の構造は次の各号によるものとし、その種別及び型等の決定は管理者が行う。

- (1) 鉄筋コンクリート造、プレストレストコンクリート造、又は鋼製とする。
(2) 覆がいと設け雨水の侵入その他外界からの汚染を完全に防止できる構造とする。
(3) 地質の状況により杭打等の基礎工を完全に行うとともに風圧地震等に対しても安全な構造とする。なお、申込者は設計資料とするため、築造予定地点の権威ある地質判定書及び図面を管理者の指示により提出するものとする。

(容量及び有効水深)

第 9 有効容量は計画 1 日最大給水量の 12 時間分を原則とする。ただし、配水塔、高架タンク

については別に定める。

- 2 有効水深は3～8mの範囲で決定する。ただし、配水塔の有効水深は20mを限度とする。

第3節 配水管

(管種)

- 第10 管の種類は設計技術書に定めるものとし、その選定は管理者が行うものとする。

(配置)

- 第11 給水区域内における配水管は網目状に配置するものとし、止むを得ず行止管となる場合にはその末端に消火せん又は排水設備を設けるものとする。

- 2 配水管の埋設位置及び深さは道路管理者の定める基準に準拠するものとし、他の埋設物、占用物からの離隔距離は30cm以上を原則とする。
- 3 道路の両側に給水管の引込があり、道路幅員が6m以上のときは配水管を両側に、6m未満の場合には原則として引込の多い側に布設する。
- 4 住宅団地等施設内の水質管理のため必要に応じ市内配水管との連絡管を設ける。

(管径)

- 第12 管径の決定については時間最大給水量時において、管路のどの地点においてもその有効水圧が所定の最小動水圧をこえ、かつ、給水区域内における水圧の分布ができるだけ均等になるようにしなければならない。

- 2 配水管の流量公式は下記のとおりとする。

Hazen-Williams 公式を用いその流速係数Cの値は110とする。

$$V = 0.35464 \cdot C \cdot D^{0.63} \cdot I^{0.54}$$

注 V：平均流速 (m/sec) C：流速係数
I：動水こう配 = h/ℓ h：摩擦損失水頭 (m)
 ℓ ：延長 (m) D：管内径 (m)

- 第13 配水管の管径は原則として次の各号による。

(1) 直結給水する場合

- ① 配水幹線より給水区域内最初の分岐点までは次表による。

戸数 (戸)	管径 (mm)
131 まで	100
265 まで	150
560 まで	200
1,620 まで	300
3,450 まで	400

注 ・上表以上の戸数の場合は別途に定める。
・途中分岐がある場合には別途に定める。
・配水幹線より直接給水できる最高地盤高は次式より算出する。
 $h = H - (H' + 1.6)$
h = 地盤高
H = 幹線水圧

H' ＝幹線より最初の分岐点までの損失水頭

② 最初の分岐点より給水区域内は次表による。

戸数（戸） 種別	主管（口径mm）	補助及び連絡管（口径mm）
131 まで	100	50～100
265 まで	150	50～100
560 まで	200	50～150
1,620 まで	300	50～200

注 ・上表以上の戸数の区域については別途に定める。
・補助及び連絡管は実状に合せて適宜決定する。

（２） 配水池を設置する場合

① 配水幹線より配水池（ポンプ経由）までは次表による。

戸数（戸）	管径（mm）
180 まで	100
520 まで	150
1,120 まで	200
3,240 まで	300
6,900 まで	400

注 ・戸数が上表をこえる場合は別途に定める。
・ポンプ～配水池の間は原則として途中分岐は行わない。

② 配水池より最初の分岐点までは次表による。

管径（mm） 距離	1,000mまで（戸）	2,000mまで（戸）
100	90 まで	60 まで
150	260 まで	180 まで
200	560 まで	380 まで
300	1,620 まで	1,110 まで
400	3,450 まで	2,380 まで

注 ・戸数、距離が上表をこえる場合は別途に定める。
・配水池容量により取出管の管径を大きくする場合がある。

③ 最初の分岐点から給水区域内は次表による。

戸数（戸） 種別	主管（口径mm）	補助及び連絡管（口径mm）
90 まで	100	50～100
260 まで	150	50～100
560 まで	200	50～150
1,620 まで	300	50～200

注 ・上表以上の戸数の区域については別途に定める。

（３） 工場等の場合には、前各号を基準として管径を定める。

（水圧）

第 14 最小動水圧は 1.5 kg/cm^2 以上とする。ただし、火災発生時における水圧並びに最大静水圧と使用する管種及び規格との関係等を十分考慮するものとする。

（消火栓）

第 15 設置位置及び個数は横須賀市消防局（以下「消防局」という。）の指示によるものとする。

ただし、申込者の要望により増設する場合には消防局と協議の上決定する。この場合管径を本基準より増大する必要がある場合の費用は、すべて申込者の負担とする。

2 排気、排水等施設の維持管理上必要と認める場合はこれらの作業用として設置することがある。

3 単口消火せんは、管径 100 mm 以上、双口消火せんは管径 200 mm 以上の配水管に設置する。

（その他の施設）

第 16 配水管には制水弁のほか、減圧弁、安全弁及び流量計、水圧計など維持管理上必要な施設を設置する。

第 4 節 ポンプ施設

（計画水量と台数）

第 17 ポンプの計画水量は計画 1 日最大給水量を基準とする。

2 設備台数は予備 1 台を含めて 2 台とする。ただし、水量又は運転管理上必要ある場合は、呼び 1 台を含めて 3 台以上とすることがある。

3 給水開始当初において必要に応じ少容量ポンプの設置、又は流量制限のための回転数制御装置を設けるものとする。

（種類及び型式）

第 18 ポンプの種類は原則としてうず巻ポンプ、斜流ポンプ及び軸流ポンプを標準とする。

2 型式については横型、たて型及び水中モーターポンプ等取付位置、水圧等実情に応じ決定する。

3 原動機はすべて誘導電動機とし、電動機とポンプの結合は「たわみ継手」による直結式とする。なお停電時を考慮し、必要に応じ内燃機関を付属させる。

(運転制御)

第 19 ポンプの運転は原則として配水位による自動制御とし、それに必要な機器、保安装置、警報等をすべて装備したものとする。

2 必要に応じて、流量制御を行うため回転数制御装置を施設する。

3 配水施設の集中管理を実施するため、必要な装置を施設するものとする。

(ポンプ室)

第 20 屋内ポンプ設置のためポンプ室は次の各号により施設するものとする。

(1) 鉄筋コンクリートなどの不燃性構造とし、換気、照明、排水等を完備するものとする。

(2) ポンプ電気施設等を配置し、かつ、点検修理等の際にも不便のない十分な広さと高さを有するものとする。

(3) 建物は無人構造とし、門、周囲の外柵、その他保全施設等一切を施設するものとする。

(騒音防止)

第 21 ポンプ、電気機器等は次の各号により防音装置を設備しなければならない。

(1) ポンプの回転数は低く選定する。

(2) 電動機に消音装置を取付け、又は低騒音構造の発動機を使用する。

(3) 変圧器は低騒音のものを使用する。

(4) 建物は防音構造とし、ポンプには防震ベットを使用する。

(5) 建物又は機器の周囲にはコンクリート等の防音壁を設ける。ただし、地形によっては地下式又は半地下式に替えることもある。

(6) 特に低騒音が要求される場合には機器、建物双方とも防音構造とする。

(7) 特別の事情があると認めるときは、管理者が指示するところによる。

6 消防水利

法第 33 条に基づく開発許可の基準

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

二 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外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地(消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。)が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 法第三十三条第二項(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法(昭和二十三年法律第百八十六号)第二十条第一項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

【開発許可条例】

(消防水利の整備)

第 4 条 法第33条第 1 項第 2 号の規定に基づく消防水利の設置に係る開発許可の基準は、次に掲げるとおりとする。ただし、開発区域の面積が 3,000平方メートル未満の開発行為で、当該消防水利を設けないことを市長が認めた場合は、この限りでない。

- (1) 消火栓の位置は、当該消火栓(既設の消火栓を含む。)からの水平距離が 120メートル(近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域内にあっては 100メートル)以内に開発区域を包含すること。
 - (2) 防火水槽の位置は、当該防火水槽(既設の防火水槽を含む。)からの水平距離が 140メートル以内に開発区域を包含すること。
 - (3) 消火栓及び防火水槽を設けるときは、当該消火栓及び防火水槽の近接地に、規則で定める基準により消火栓又は防火水槽が設置されていることを表示する標識を設置すること。
- 2 消火栓及び防火水槽の構造は、法令に規定するもののほか、規則又は上下水道事業管理者が定める基準によるものとする。

【取扱規則】

（消防水利等の整備の基準）

第2条の15 開発許可条例第4条第1項第1号及び第2号に規定する消防水利の包含区域は、軌道、河川、がけ地等の、消防用ホースの延長が困難な地理的条件部分を除くものとする。

2 消火栓及び防火水槽は、消防ポンプ自動車が2メートル以内に接近することができ、かつ必要水量を有効に取水できる位置に設置しなければならない。

3 開発許可条例第4条第1項第3号に規定する規則で定める標識は、別表による。

4 開発許可条例第4条第2項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

（1）消火栓の構造

ア 消火栓は、本市上下水道局に移管される直径 100ミリメートル以上の配水管に取り付けること。

イ 直径 200ミリメートル以上の配水管に取り付ける消火栓は、双口型のものとする。

（2）防火水槽の構造

ア 二次製品、現場打ち鉄筋コンクリート造、地中ばり式又はこれと同等以上の強度を有するもので、容量は40立方メートル以上とし、耐震性を有すること。

イ 有蓋式で、水密性が確保されているものであること。

ウ 吸管投入孔には、転落防止器具及び点検用はしごを設置すること。

エ その他消防長が別に定める基準に適合すること。

第1 開発者は、開発区域内には、消防法第20条第1項の規定に基づく消防水利を設けなければならない。（既設の水利施設に包含される区域を除く。）

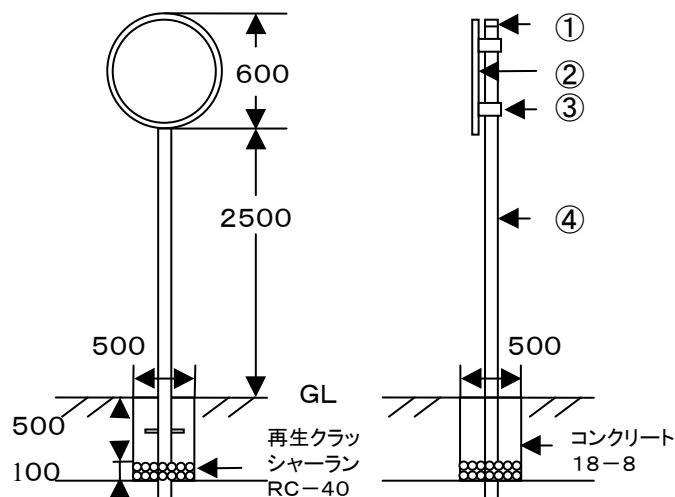
第2 開発区域内に設ける消防水利の整備の基準は、開発許可等の基準及び手続きに関する条例第4条とする。

第3 開発許可等の基準及び手続きに関する条例第4条の防火水槽の基準は、次のとおりとする。

別表第1（第2条の15第3項関係）

管 理 別	水利種別	標識の様式	色 彩
横須賀市管理となる消防水利	消火栓		文字及び縁を白色、地を赤色とし、原則として反射塗料を用いるものとする。
	防火水槽		
自主管理となる消防水利	消火栓		文字及び縁を白色、枠を赤色、地を青色とし、原則として反射塗料を用いるものとする。
	防火水槽		

設置仕様例（独立の場合）



- ① キャップ 強化ビニール製
- ② 標識板 600φ×1.2mm 耐食アルミニウム合金板
- ③ ポール 60.5φ×1.2mm×3700mm ステンレス製
- ④ 取付ベルト アルミ製
- ⑤ 色彩 10YR2.0/1.0(マンセル)又は19-20B(日本塗装工業)

第4条関係 消防水利の整備

「防火水槽の基準」

第1 防火水槽の種別

防火水槽の種別は次のとおりとする。

1 二次製品防火水槽

メーカーが生産した部材を使用して建設されるもので、JIS規格（JIS Q0065（ISO/IECガイド 65））に定める要求事項に基づき二次製品防火水槽の認証業務を行う第三者機関の認証を受けた防火水槽をいう。

2 現場打ち防火水槽

コンクリートを打設して設置される鉄筋コンクリート製の防火水槽をいう。

3 地中ばり防火水槽

現場打ち防火水槽のうち、建築物の基礎構造部と一体で設置される防火水槽をいう。

4 その他の防火水槽

二次製品防火水槽と同等以上の強度を有し、かつ、耐久性、耐食性及び水密性を有するもの。
なお、当該防火水槽の技術上の基準は二次製品防火水槽の技術上の基準と同等以上とする。

第2 二次製品防火水槽及び現場打ち防火水槽の技術上の基準

1 I型及びII型に区分し、I型とは公園、宅地等で自動車の進入が予想されない場所に設置するものをいい、10キロニュートン毎平方メートルの上載荷重に耐えられるものであること。 II型とはI型以外のものをいい、設置場所の状況に応じた自動車荷重（T-14 からT-25 荷重）に、それぞれ耐えられるものであること。

2 二次製品及び現場打ち防火水槽の位置、構造及び施工方法は、次によること。

- (1) 上載荷重、自重及び土かぶり荷重、土圧、地下水圧、内水圧及び浮力に対する強度を有し耐久性があること。
- (2) 原則として、平地に設置し、地下式であること。
- (3) 原則として、専用の用地に設けること。ただし、防火水槽の構造上、使用上及び管理上支障がない場合は、吸管投入口の周囲3メートルの範囲を除き、他の用に供することができる。この場合、必要に応じ鉄筋コンクリート又はコンクリートブロック等により区画すること。
- (4) 本市に帰属される防火水槽用地は公道に面して設け、当該水槽の躯体壁の外側から周囲（公道に接する部分を除く。）0.5メートル以上を確保し、境界杭等により区域を明確にすること。また、上部をコンクリート又はアスファルト舗装し、周囲には別図1又はこれと同等の形状の柵を設けること。
- (5) I型の防火水槽にあつては、自動車等による上部からの荷重を受けるおそれがないように、進入防止等の処置をすること。
- (6) 掘削1メートル未満で湧水が生じる土地又は土質が軟弱等である土地については、湧水対策、くい打ち工事等の土質対策を行うこと。
- (7) 栗石等により、必要な基礎固めをすること。
- (8) 一槽式であること。
- (9) 有蓋式で、漏水のおそれのない構造であること。
- (10) 水槽底の深さは、底設ピットの部分を除き、地表面から4.5メートル以内であること。
- (11) 底設ピットを、次により設けること。
 - ア 十分な強度を有し、かつ、水密性が確保され、水槽本体との接合部は、漏水のおそれのない構造であること。
 - イ 吸管投入孔の直下に設けるものであること。
 - ウ 大きさは、直径600ミリメートルの円が内接でき、かつ、深さ500ミリメートル以上であること。
- (12) 吸管投入孔は、次により設けること。

ア 頂版部に吸管投入孔を2か所設けるものとし、水槽本体の強度を損なわない位置とすること。ただし、容量が40立方メートルの防火水槽にあっては、1か所とすることができる。

イ 丸型として、直径600ミリメートル以上であること。

ウ 吸管投入孔には、別図2又はこれと同等の形状の吸管投入孔蓋及び吸管投入孔蓋を受ける口環を設けるものとし、これらの材質は、必要な強度及び耐食性を有するものであること。

エ 吸管投入孔の地表部と水槽本体を結ぶ連結立管を設ける場合には、鉄筋コンクリート製、鋼製、鋳鉄製、FRP製又はこれらと同等以上のものとし、水平方向荷重によって移動しないよう水槽本体に取り付けること。なお、FRP製のⅡ型にあっては、吸管投入孔地表部の上載荷重が直接水槽本体に伝わらないように連結立管を設けるものであること。

オ 吸管投入孔蓋の周囲200ミリメートルは、原則としてコンクリート仕上げとすること。

カ 吸管投入孔には、点検管理のための耐食性を有する点検用はしごを水槽の底部まで到達できるように設けること。

キ 吸管投入孔の蓋を受ける口環には、人の転落防止器具を取り付けること。

(13) 吸管投入孔から消防ポンプ自動車の吸管を直接投入して、有効に取水することが困難である場合は、第3地中張り防火水槽の技術上の基準第8号で定める導水装置を、有効に取水することが困難な吸管投入孔の数に応じ設けること。

(14) 導水装置の配管等は、原則として底版又は側版部に設けないこと。

(15) 水槽の容量は、底設ピット及び連結立管を含む吸管投入孔の容量を除いた本体容量を算定すること。

3 主要構造材料、部材の厚さ、強度等は次のとおりとする。

(1) 現場打ち防火水槽の設計震度は、設置場所の地盤等の条件に基づき設計震度を定める場合を除き、設計水平震度を0.288、設計鉛直震度を±0.144とすること。

(2) コンクリートは、材料の均質性、水密性、耐久性を考慮して設計基準強度（4週圧縮強度）は、現場打ち防火水槽にあっては、24ニュートン毎平方ミリメートル以上、二次製品防火水槽にあっては、30ニュートン毎平方ミリメートル以上のものであること。

(3) 鉄筋は、主鉄筋及び配力鉄筋が原則として直径13ミリメートル以上の異型鉄筋を、Ⅰ型にあっては、1,600キログラム以上、Ⅱ型にあっては、2,000キログラム以上使用するものであること。

(4) 鋼材（鋼板）は、コンクリート被覆又は防錆処理を施したものであること。

(5) FRPは、強化プラスチック用液状不飽和ポリエステル樹脂及びガラス繊維強化材を使用したものであること。

(6) 頂版、側版、底版及び底設ピットの躯体の厚さは、現場打ち防火水槽のⅠ型にあっては、200ミリメートル以上、Ⅱ型にあっては、250ミリメートル以上、二次製品防火水槽のRC部材にあっては、200ミリメートル以上、PC部材にあっては、150ミリメートル以上、鋼製部材にあっては、3.2ミリメートル以上、FRP部材にあっては4.5ミリメートル以上であること。

第3 地中張り防火水槽の技術上の基準

地中張り防火水槽の構造及び施工方法は、次によること。

1 水槽内には、給水管、排水管、ガス管、電気配管その他これらに類する配管を通さないこと。
2 水槽内には、原則として区画は設けないこと。ただし、構造上区画を設ける必要がある場合は、別図3のとおり硬質塩化ビニール管等を使用し、各区画に通気口、通水口及び人通口を次により設けること。

(1) 通気口は、直径100ミリメートル以上とし、はりの上部に2か所（容量が100立方メートル以上の場合は4か所）以上設けること。

(2) 通水口は、直径150ミリメートル以上とし、はりの下部に2か所（容量が100立方メートル以上の場合は4か所）以上、底版に接するように設けること。

- (3) 人通口は、直径 600 ミリメートル以上とし、その下端部が底版から 300 ミリメートル以下となるように設けること。
- 3 内部仕上りは、全面防水処置するものとし、上階が居室等の場合は必要に応じて頂版に防湿処置をすること。
- 4 水槽底の深さは底設ピットの部分を除き、地表面から 4.5 メートル以内であること。
- 5 底設ピットの設置は、第 2 次製品防火水槽及び現場打ち防火水槽の技術上の基準第 2 号(11)の規定を準用すること。
- 6 吸管投入孔の設置は、第 2 次製品防火水槽及び現場打ち防火水槽の技術上の基準第 2 号(12)の規定を準用すること。
- 7 吸管投入孔が設けられない場合は相当数の導水装置を設けること。
- 8 導水装置は、防火水槽に消防ポンプ自動車が接近して直接取水することが困難な場合において、有効に取水できるように設けるものとし、別図 3 の採水口、導水管、通気管及び点検口により構成される装置で耐食性を有するものであることのほか次によること。
- (1) 採水口及び導水管
- ア 1 口ごとの単独配管とすること。
- イ 採水口を複数設置する場合は、相互間を芯心で 1 メートル以上離すこと。
- ウ 材質は、結合部は呼び寸法 75 ミリメートルのメネジとし、J I S B 9912 に適合するもの又はこれと同等以上のものであること。
- エ 結合部の取付け高さは、地盤面から結合部の中心まで 0.5 メートル以上 1 メートル以下の位置とすること。
- オ 導水管の口径は 100 ミリメートル以上であること。
- カ 導水管の長さは、原則として 10 メートル以下とすること。
- キ 導水管は、消防ポンプ自動車で毎分 1 立方メートル以上の取水ができるように設計すること。
- ク 吸水口は、底設ピット内とし、底設ピットの床面から 200 ミリメートル離すとともに、2 以上の導水管がある場合は吸水口の相互間を芯心で 500 ミリメートル以上離すこと。
- ケ ごみ、異物等の混入のおそれがある場合は、吸水口に耐食性のストレーナーを設けること。
- コ 導水管は、J I S G 3442、G 3452 若しくは G 3454 に適合する管又はこれらと同等の強度、耐食性及び耐熱性を有する管を使用すること。
- サ 管継手は、フランジ継手にあつては、J I S B 2238、B 2239 又は B 2220 に適合し、フランジ継手以外の継手にあつては、J I S B 2301、B 2311 又は B 2312 に適合し、又はこれらと同等以上の強度、耐食性及び耐熱性を有するものを使用すること。
- シ 埋設配管の外面の腐蝕を防止するための処置は、塗装又は防食テープにより行うこと。
- (2) 通気管
- ア 口径は、100 ミリメートル（容量が 100 立方メートル以上の場合は 150 ミリメートル）以上とすること。
- イ 先端は、180 度曲げるとともに、ごみ、異物等の混入を防止するための網を取り付けること。
- ウ 立上げ高さは原則として 0.5 メートル以上とする。
- エ 材質は、J I S K 6741（硬質塩化ビニール管）、J I S G 3452 又はこれらと同等以上のものとする。
- (3) 点検口
- 点検口の大きさは、直径 600 ミリメートルの円が内接できる大きさとし、点検に支障のない位置に設置すること。また、点検口に設ける蓋は原則として防水型とし、必要な強度を有し、容易に開放できない構造とすること。
- 9 水槽内には、吸管投入孔及び点検口から確認できる壁面に、充水の最高限度及び最低限度の充水位置を樹脂系の黄色ペイントで表示すること。
- 10 水槽の容量は、底設ピット及び連結立管を含む吸管投入孔の容量を除いた本体容量を算定すること。

第4 検査

開発事業者は防火水槽本体完成後、水密性検査を次により実施すること。

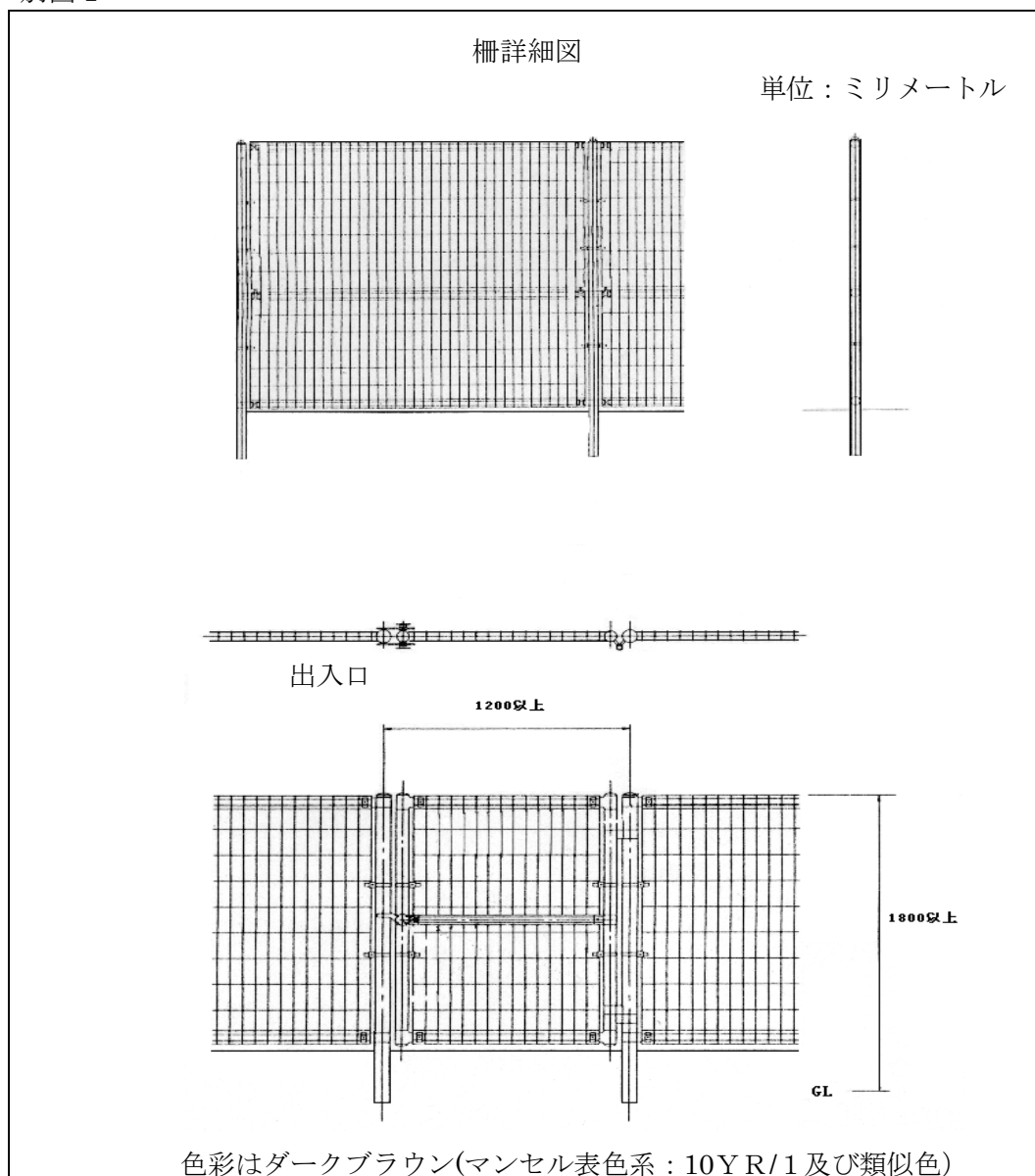
- 1 防火水槽上部まで充水し、1週間後、2週間後の水位を計測する。
- 2 2週間後の減水量が0.12立方メートル未満であれば合格とする。
- 3 減水量が0.12立方メートル以上である場合は水槽本体からの漏水とみなし、適切な処置を行った後、再検査を実施すること。
- 4 検査の経過を様式1に記入し、開発行為の完了検査時に消防局へ提出すること。

第5 管理

自主管理の防火水槽等は、次により管理等を行うこと。

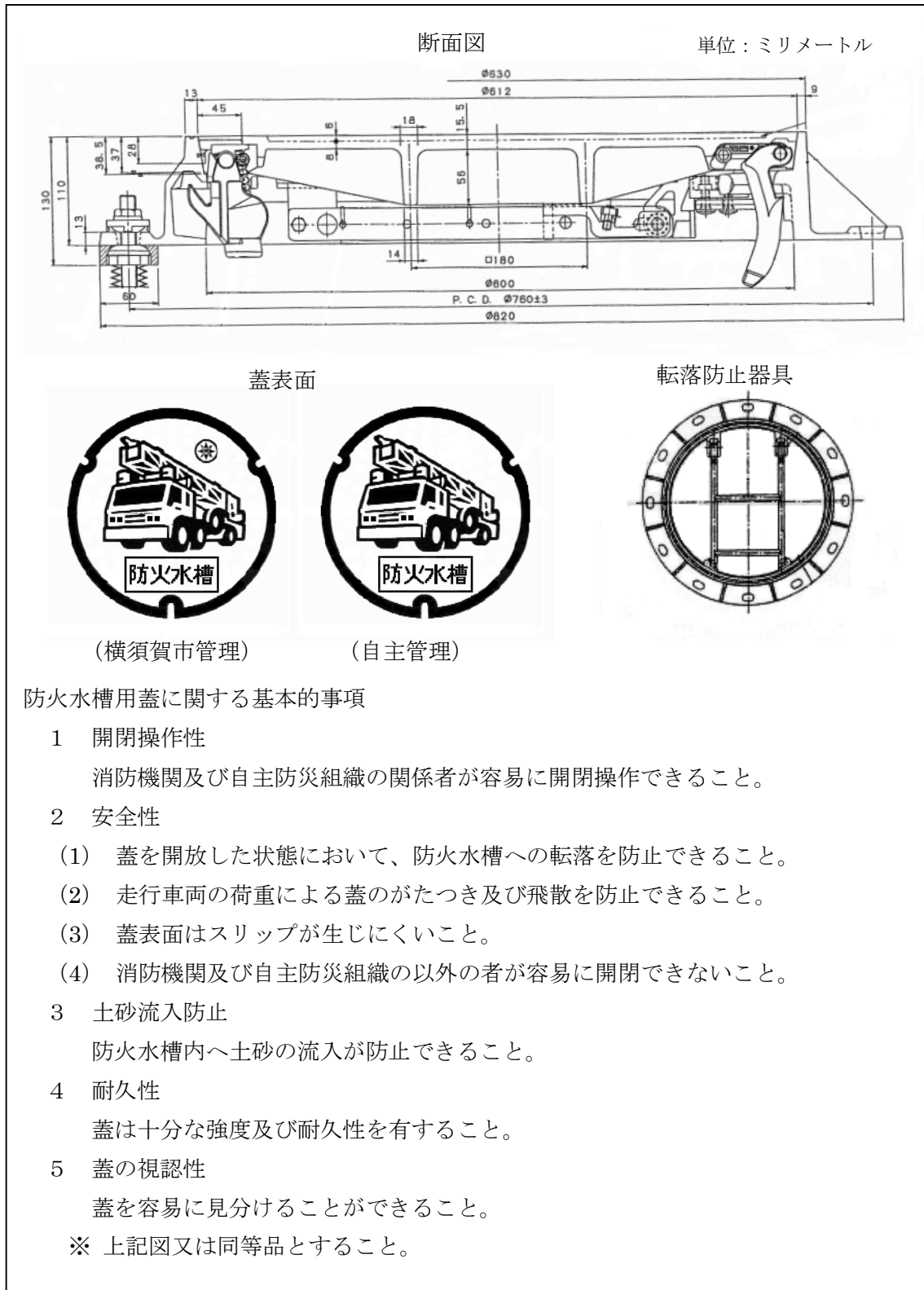
- 1 自主管理の防火水槽は、事業者が自らの責任と負担において常時使用可能な状態にしておくこと。
- 2 防火水槽用地は、常に整理整頓及び清掃に努めるとともに、使用上の障害とならないようにすること。
- 3 防火水槽の標識は、常時適切な維持管理に努めること。
- 4 防火水槽の周囲に管理上の柵を設ける場合は、取水に支障とならないように設置し、常時適切な維持管理に努めること。

別図1



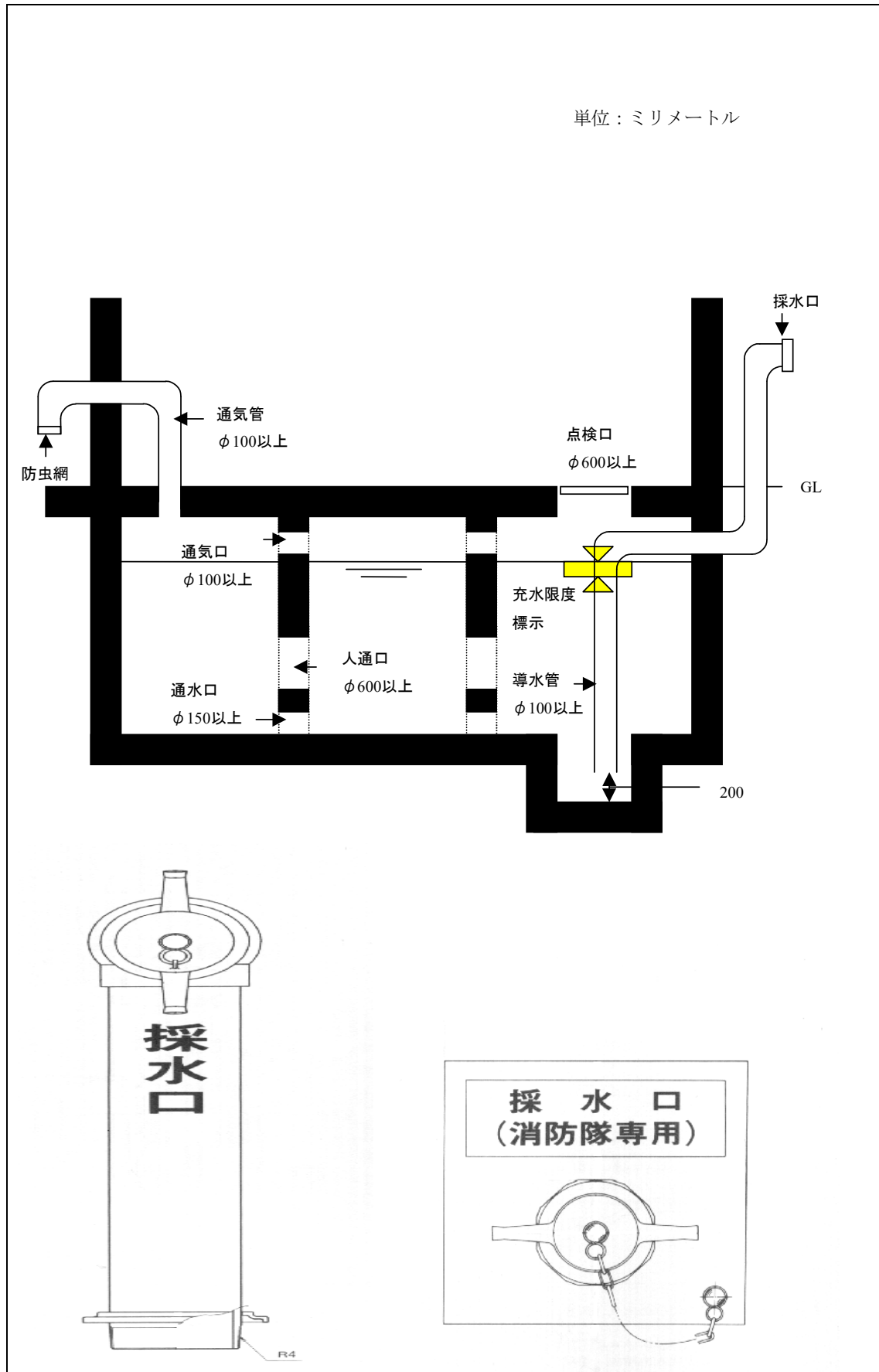
別図 2

防火水槽用蓋詳細図



別図3

導水装置併設地中ばり防火水槽



様式 1

平成 年 月 日

防火水槽水密性検査

1 所 在 地 _____

2 現 場 名 称 _____

3 型式及び容量 _____

4 検 査 員 _____ 印

5 測 定 値

	年 月 日	測 定 値	初日からの落水値
水張り初日	年 月 日	c m	
第 1 週	年 月 日	c m	c m
第 2 週	年 月 日	c m	c m

6 減水量 _____

(備考) 必要に応じ防火水槽構造図を添付すること。

7 公益的施設

1 法第 33 条に基づく開発許可の基準

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

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。

【政令】

第二十七条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう二十ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

第二十九条の二 法第三十三条第三項(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

七 第二十七条の技術的細目に定められた制限の強化は、二十ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

・ ごみ集積所

【開発許可条例】

（ごみ集積所）

第8条 令第29条の2第1項第7号の規定に基づくごみ集積所（廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例（平成5年横須賀市条例第21号）第29条に規定する一般廃棄物保管施設をいう。）を設けなければならない開発行為の規模は、開発区域内の予定建築物の計画住戸の数が20以上の場合とする。

【適正条例】

（ごみ集積所の整備）

第17条 中高層建築物又は大規模建築物の建築を行う土地利用行為者は、建築物の計画住戸の数が20以上の場合は、当該建築物の敷地内に、居住者の利便に供するため、ごみ集積所（廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例（平成5年横須賀市条例第21号）第29条に規定する一般廃棄物保管施設をいう。）を設けなければならない。

第17条関係 ごみ集積所の整備

「開発事業における一般廃棄物の保管施設の設置基準」抜粋

第1 20戸以上の戸建住宅地のごみ集積所の設置基準は次のとおりとする。

- ① 収集車（幅 2.2メートル、長さ 6.0メートル、高さ 2.8メートル）が直接横付けでき 安全かつ円滑に収集できる位置であること。
- ② 道路と同一平面でかつごみ集積所の長辺が道路に接し、その道路が通り抜けできること。なお、通り抜けできない場合は、安全に方向転換できる場所を確保すること。
- ③ ごみ集積所の有効面積は住戸数20戸当たり3平方メートル以上を基準とし、計画戸数に0.15平方メートルを乗じて得た面積以上とすること。なお、廃棄物の軽量化、資源化及び適正処理等に関する条例第22条第2項に規定する事業者がごみ集積所にごみを排出する場合は、排出量に応じた面積を加算すること。
- ④ ごみ取り出し口の開放幅は1.5メートル以上とし、ごみ取り出し口以外には高さ50センチメートル以上の壁を設けること。
- ⑤ 雨水が溜まらない構造にすること。
- ⑥ ごみ集積所に標示板等を設置すること。
- ⑦ 原則として、20戸以上に1箇所の割合で、有効幅員道路以外の場所に設置すること。なお、ごみ集積所が占用する土地を市へ帰属する場合は、土地を管理することとなる者と帰属方法等について協議し、占用許可等の必要な手続きをとること。
- ⑧ ごみ集積所の維持管理は、事業者等又は利用する住宅所有者若しくは住宅居住者で結成した住民組織で行うこと。なお、事業者等は、維持管理方法を書面で市に提出し、住民組織にも維持管理方法を明示すること。
- ⑨ ごみ集積所の形状、色彩等が周辺の町並みと調和し、美観に配慮した施設とすること。
- ⑩ ごみ集積所を複数設置する場合は、収集車両の円滑な運行ルートを十分考慮すること。

第2 20戸未満の戸建住宅地及び共同住宅のごみ集積所の設置基準は、次のとおりとする。

- ① 収集車（幅 2.2メートル、長さ 6.0メートル、高さ 2.8メートル）が直接横付けでき、安全かつ円滑に収集できる位置であること。
- ② 道路と同一平面でかつ集積所の長辺が道路に接し、その道路が通り抜けできること。なお、通り抜けできない場合は、安全に方向転換できる場所を確保すること。
- ③ その他、詳細については市と別途協議すること。

第3 20戸以上の共同住宅のごみ集積所の設置基準は次のとおりとする。

- ① 収集車（幅 2.2メートル、長さ 6.0メートル、高さ 2.8メートル）が直接横付けでき、安全かつ円滑に収集できる位置であること。
- ② 道路と同一平面でかつ集積所の長辺が道路に接し、その道路が通り抜けできること。なお、通り抜けできない場合は、安全に方向転換できる場所を確保すること。
- ③ ごみ集積所の有効面積は住戸数20戸当たり3平方メートル以上を基準とし、計画戸数に0.15平方メートルを乗じて得た面積以上とすること。なお、廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例第22条第2項に規定する事業者が、ごみ集積所にごみを排出する場合は、排出量に応じた面積を加算すること。
- ④ ③の規定にかかわらず、ワンルーム形式集合住宅建築物におけるごみ集積所の有効面積は、住戸数20戸あたり1.6平方メートル以上を基準とし、計画戸数に0.08平方メートルを乗じて得た面積以上とすること。なお、廃棄物の軽量化、資源化及び適正処理等に関する条例第22条第2項に規定する事業者がごみ集積所にごみを排出する場合は、排出量に応じた面積を加算すること。
- ⑤ ごみ取り出し口の開放幅は、1.5メートル以上とし、ごみ取り出し口以外には高さ50センチメートル以上の壁を設けること。
- ⑥ 雨水が溜まらない構造にすること。
- ⑦ ごみ集積所に標示板等を設置すること。
- ⑧ 扉を設置する場合は引き戸とし、開放高は2メートル以上、開放幅は1.5メートル以上とすること。
- ⑨ 小屋方式を設置する場合は照明、換気装置及び給排水施設を設置すること。
- ⑩ 集団資源回収用施設を設置するよう努めること。

・ 集会施設

【開発許可条例】

（集会施設の用地）

第9条 令第29条の2第1項第7号の規定に基づく、開発区域内に地域活動に供するために確保する集会所の用地の基準は、次のとおりとする。

- （1）開発区域内の予定建築物の計画住戸（一戸建ての住宅に限る。次号において同じ。）の数が200のとき 200平方メートル以上
- （2）開発区域内の予定建築物の計画住戸の数が200を超えるとき 200を超える部分の数に0.5平方メートルを乗じて得た面積に200平方メートルを加えた面積以上

2 前項に規定する集会所用地の位置は、開発区域内の居住者の利便を考慮し、原則として開発区域の中央部の平坦な場所（第7条第2号ただし書の規定により中央部以外の場所に公園を設置することを市長が認めるときは公園の近接地）に配置するものとする。

【適正条例】

（集会施設の整備）

第18条 建築物系の開発事業又は中高層建築物若しくは大規模建築物の建築を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内において予定建築物又は建築物の計画住戸（共同住宅及び長屋に限る。次項において同じ。）の数が200以上となる場合は、次に掲げる基準に基づき、当該予定建築物又は当該建築物に地域活動に供するための集会の用に供する室を確保しなければならない。

計画住戸の数が 200以上 300未満のとき	50平方メートル以上
計画住戸の数が 300以上 600未満のとき	70平方メートル以上
計画住戸の数が 600以上 1,000未満のとき	100平方メートル以上
計画住戸の数が 1,000以上のとき	150平方メートル以上

2 土地利用行為者は、前項に定めるもののほか、予定建築物又は建築物の計画住戸の数が50以上200未満となる場合は、市長が定める基準により当該予定建築物内又は当該建築物に集会の用に供する室を確保するよう努めなければならない。

第18条関係 集会施設の整備

「共同住宅等の集会施設整備基準」

50戸以上200戸未満の共同住宅等の場合は、集会施設の床面積は、30平方メートル以上を確保すること。

・ 学校等

【開発許可条例】

（学校等の公益的施設の用地）

第10条 令第29条の2第1項第7号の規定に基づく、学校、保育所等の公益的施設の設置又は整備に必要な用地を確保しなければならない開発行為の規模は、開発区域の面積が1ヘクタール以上とする。ただし、市長が周辺の状況により必要がないと認めるときは、この限りでない。

【取扱規則】

（学校等の公益的施設用地の確保）

第2条の18 開発許可条例第10条の規定に基づき、開発者が公益的施設の設置又は整備に必要な用地を確保するときは、市長が別に定める方法により評価した額で市に譲渡するものとする。

2 前項の用地は、原則として整形で平坦な土地とし、当該公益的施設の目的に適した場所に確保しなければならない。

第2条の18関係 学校等

開発許可条例第10条における小学校及び中学校(以下「学校」という。)の設置又は整備の必要性についての判断基準及び学校の設置又は整備に必要な用地の規模について、次のように定める。

1 開発許可条例第10条における学校の設置又は整備の必要性についての判断基準

- (1) 開発区域から出現する児童・生徒が、その開発区域を学区に含む学校の教室数で対応できるか否か検討する。対応可能か否かは、開発区域の規模や入居時期、児童・生徒数の将来推計、学校の保有教室数などをもとに判断する。学校の普通教室の数が足りない場合でも、特別教室の普通教室への転用や増築について検討する。
- (2) (1)で対応できない場合、開発区域を学区に含まない近隣の通学可能な学校で対応できるか否かを検討する。通学可能か否かは、通学距離、通学路の安全性などをもとに判断する。
- (3) (1)及び(2)で対応できない場合、学校の設置又は整備をする必要があると判断する。

2 開発許可条例第10条における学校の設置又は整備に必要な用地の規模

新たに学校を設ける場合、学級数は、原則として学校教育法施行規則第41条及び第79条で定める標準の学級数(12学級以上18学級以下)とし、必要な用地の規模は、次のとおりとし協議して決める。

- (1) 小学校の場合 16,500 m²以上
- (2) 中学校の場合 21,000 m²以上

8 一戸建て住宅の敷地面積の最低限度

法第33条に基づく開発許可の基準

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

【政令】

(条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準)

第二十九条の三 法第三十三条第四項(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が二百平方メートル(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、三百平方メートル)を超えないこととする。

【開発許可条例】

(敷地面積の最低限度)

第12条 法第33条第4項の規定に基づく一戸建ての住宅の敷地面積の最低限度は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める数値とする。ただし、良質な住宅地の供給及び居住環境の保全上支障がないものとして規則で定めるものについては、この限りでない。

- (1) 市街化区域で建蔽率が10分の6未満の地域における開発区域の面積が1ヘクタールを超える開発行為及び市街化調整区域における開発行為 150平方メートル
- (2) 市街化区域で建蔽率が10分の6以上の地域における開発区域の面積が1ヘクタールを超える開発行為 130平方メートル
- (3) 市街化区域における開発区域の面積が1ヘクタール以下の開発行為 100平方メートル

2 前項の規定は、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(昭和63年横須賀市条例第24号)別表第1に掲げる区域内で、かつ、同条例別表第2において建築物の敷地面積の最低限度が定められている地区には適用しない。

【取扱規則】

(敷地面積の最低限度の特例)

第2条の19 開発許可条例第12条第1項に規定する規則で定めるものは、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 市街化調整区域内において建築物が存する敷地
- (2) 開発区域の縁辺部の造成協力地で、市長が土地利用上、やむを得ないと認めるもの

	建蔽率40%・50%の地域	建蔽率60%・80%の地域	市街化調整区域
1.0haを超える	150㎡以上	130㎡以上	150㎡以上
1.0ha以下	100㎡以上		150㎡以上

開発区域内の宅地が、建蔽率の異なる 2 以上の地域にまたがる場合は、建築基準法第91条（建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる措置）や建築基準法等施行取扱規則第14条（建築物の敷地が計画地区の 2 以上にわたる場合等の措置）と同様に過半の属する地域の規模によることとするが、なるべく街区等で区分けすることが望ましい。

9 その他

・ 予定建築物等の用途の適合

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第三十九条第一項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項、第四十九条の二、第六十条の二の二第四項若しくは第六十条の三第三項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一項（同法第五十条の五第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第四十八条第十四項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十四項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

・ 地区計画等との適合

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからニまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからニまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区 若しくは、開発整備促進区（いずれも第十二条の五第五項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

《※ロ～ホ （略）》

・ 開発行為不適区域

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

八 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外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和三十三年法律第三十号)第三条第一項の地すべり防止区域、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(平成十二年法律第五十七号)第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第七十七号)第五十六条第一項の浸水被害防止区域(次条第八号の二において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

【政令】

(開発行為を行うのに適当でない区域)

第二十三条の二 法第三十三条第一項第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、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（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。）とする。

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

第二十九条の七 法第三十四条第八号の二（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第三十三条第一項第八号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

【開発許可条例】

(開発不適地の除外)

第12条の3 次のいずれかに該当し、かつ、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第7条第1項の許可が見込まれるときは、法第33条第1項第8号ただし書の規定により、開発区域に急傾斜地崩壊危険区域内の土地を含むことができるものとする。

- (1) 法第29条第1項の許可に当たり、急傾斜地崩壊危険区域の指定が解除される担保があること。
- (2) 宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の宅地造成等に関する工事の技術的基準等及び法第33条の開発許可の基準に適合し、かつ、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのない開発行為であること。

・ 樹木の保存、表土の保全

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

【政令】

(樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

第二十三条の三 法第三十三条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第二十八条の二 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同法第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 高さが十メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第三十三条第一項第二号イからニまで（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

二 高さが一メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が千平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

【省令】

(樹木の集団の規模)

第二十三条の二 令第二十八条の二第一号の国土交通省令で定める規模は、高さが五メートルで、かつ、面積が三百平方メートルとする。

・緩衝帯の設置

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

【政令】

(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

第二十三条の四 法第三十三条第一項第十号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

第二十八条の三 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、四メートルから二十メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

【省令】

(緩衝帯の幅員)

第二十三条の三 令第二十八条の三の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、一ヘクタール以上一・五ヘクタール未満の場合にあつては四メートル、一・五ヘクタール以上五ヘクタール未満の場合にあつては五メートル、五ヘクタール以上十五ヘクタール未満の場合にあつては十メートル、十五ヘクタール以上二十五ヘクタール未満の場合にあつては十五メートル、二十五ヘクタール以上の場合にあつては二十メートルとする。

「騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等」とは、工場、及び第一種特定工作物を指す。

・輸送の便

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

【政令】

(輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模)

第二十四条 法第三十三条第一項第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、四十ヘクタールとする。

・申請者の資力・信用

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

十二 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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

【政令】

(申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模)

第二十四条の二 法第三十三条第一項第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

申請者は、当該開発行為を行うために必要な資力及び信用を有する者として、次のすべての要件に適合していることを原則とする。

- (1) 申請者は、開発行為を完了させるまでに必要な資金(資金計画書における資金)を有しているか、又は借入金その他これに類するものによって資金調達能力を有していること。
- (2) 申請者は、前年度に係る法人税及び事業税又は所得税の納税義務を怠っていないこと。
- (3) 申請者は、誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくために必要な信用を有していること。

・工事施行者の能力

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

十三 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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

【政令】

(工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模)

第二十四条の三 法第三十三条第一項第十三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

・開発行為に関する権利者の同意

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

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。

10 適正条例に係るその他の基準

・防犯灯の設置

【適正条例】

（防犯灯の設置）

第14条の2 建築物系の開発事業を行う土地利用行為者は、当該開発事業の区域内の夜間における防犯上の配慮をするとともに、通行の安全を確保するため、当該開発事業の区域内に市長が別に定める基準に基づき防犯灯を設置しなければならない。ただし、市長が特別の理由があると認める場合はこの限りではない。

第14条の2 関係 防犯灯の設置

「街路防犯灯設置等基準（抜粋）」

1 電力の需給契約について

原則として、東京電力株式会社の規定に基づく「公衆街路灯 A」（定額制）の適用を受けられるものとする。

2 照明器具及び支柱について

街路防犯灯の照明器具は、屋外用照明器具で自動点滅器付きで、25メートル以上の間隔で設置したときに(社)日本防犯設備協会技術標準 SESE1901(防犯灯の照度基準)のクラス B が確保出来ることを基準とし、器具及び支柱の設置については、東京電力株式会社の技術基準に適合したものとする。ただし、光害等の配慮の必要がある場合にはこの限りではない。

3 設置場所及び設置間隔について

- (1) 街路防犯灯の設置は、原則として、不特定多数の市民が往来することができる道路等に概ね25メートルの間隔で設置するものとする。ただし、階段及び曲り角の多い街路にあっては、その間隔を10メートルまで狭めることが出来るものとする。また、他の住民組織及び国、県、市等が既に設置してある街路灯からも同様の間隔を有するものとする。
- (2) 街路防犯灯は原則として、支柱1本について照明器具1灯とする。ただし、坂道の上部と下部など、それぞれが別方向を照らしている場合に限り、第1号の規定にかかわらず特例として扱う場合がある。

・防災行政無線

【適正条例】

（防災行政無線拡声受信装置の整備）

第15条 建築物系の開発事業又は中高層建築物若しくは大規模建築物の建築を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内において防災行政無線拡声受信装置（以下「受信装置」という。）による情報伝達に障害が生じないように、受信装置を設置しなければならない。

2 受信装置の設置場所、基数、構造等は、規則で定める基準によらなければならない。

【適正条例施行規則】

(防災行政無線拡声受信装置の整備の基準)

第13条 条例第15条第2項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 防災行政無線拡声受信装置（以下「受信装置」という。）の設置場所は、高圧送電線の線下及び鉄塔敷地以外の場所で、市長が指定する位置とする。
- (2) 受信装置の数は、土地利用行為の区域の面積が5ヘクタールまでは、1とし、それ以上10ヘクタール増すごとに1を加えるものとする。ただし、市長は、開発区域の形状、規模及び情報伝達状況により、加える受信装置の数を変更し、又は受信装置の設置を免除することができる。
- (3) 受信装置の構造等については、市長が別に定める。

**第13条関係 防災行政無線拡声受信装置等の整備
「防災行政無線拡声受信装置等の基準」**

第1 土地利用行為区域における防災行政無線拡声受信装置（以下この条において「受信装置」という。）は、次により設置及び維持管理するものとする。

- (1) 受信装置の構造等については、既設の防災行政無線拡声受信装置に準じて、市の指示により整備すること。
- (2) 行為者は、土地利用行為区域内に受信装置を設置したときは、土地及び施設の維持管理について市長と協議すること。

・ 消火活動用空地

【適正条例】

（消火活動用空地の確保）

第16条 建築物系の開発事業又は中高層建築物若しくは大規模建築物の建築を行う土地利用行為者は、消防活動用地盤（消防隊が消火活動を行うための地面をいい、消防活動用地盤が2以上あるときは、それぞれの消防活動用地盤とする。）から算定した階数（建築基準法施行令第2条第1項第8号に規定する階数をいう。以下同じ。）が4以上の予定建築物又は建築物に設ける非常用進入口等（建築基準法施行令第126条の6に規定する非常用の進入口、同条第2号に規定する窓その他の開口部及び消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）第5条の5に規定する避難上又は消防活動上有効な開口部をいう。第3項において同じ。）に至る消火活動用はしご車を進入させるための通路及び当該はしご車が活動するための空地（規則で定める基準に適合するものに限る。以下この条において「活動空地」という。）を設置しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、当該土地利用行為の区域の周辺の状況により、活動空地を確保することができないときは、予定建築物又は建築物の敷地内及び当該予定建築物又は当該建築物内の各部分に規則で定める構造の消防隊活動用の屋外からの進入経路を2以上設けなければならない。

3 予定建築物又は建築物に設ける非常用進入口等が道路に面する壁面のみの計画である場合で、道路を活動空地とみなすことができるときは、前2項の規定は適用しない。

〔適正条例施行規則〕

（消火活動用空地等の基準）

第14条 条例第16条第1項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

（1）消火活動用空地は、5パーセント以下の勾配の平坦地で、はしご車の進入経路から直進で進入できること。

（2）消火活動用空地は、幅6メートル以上、長さ15メートル以上とし、消火活動用空地である旨を表示し、及び駐車禁止とすること。

（3）消火活動用空地の地盤は、はしご車の総重量及び最大ジャッキ荷重に耐えられる構造とすること。

（4）敷地内の進入経路は、次に掲げるとおりとすること。

ア 勾配は、12パーセント以下とし、はしご車の総重量に耐えられる構造とすること。

イ 幅員は、6メートル以上とすること。ただし、進入路の屈曲又は交差部分に有効な隅切りを設けた場合は、この限りでない。

ウ はしご車が容易に通行できる公道に接続すること。

（5）消火活動用空地及び進入経路の周囲には、はしご車の運行、操作等の障害となる門、塀、電柱等の障害要因が存在しないこと。

2 条例第16条第2項に規定する規則で定める構造は、次に掲げるとおりとする。

（1）進入経路となるバルコニーは、0.6メートル以上の有効幅員を確保すること。

（2）進入経路として避難器具を設置する場合は、固定式の金属製避難はしごとし、取付部の開

口部の大きさは、当該開口部を壁面の部分に設ける場合にあっては、高さ 0.8メートル以上、幅 0.5メートル以上とし、床面に設ける場合にあっては、縦 0.6メートル以上、横 0.8メートル以上又は縦及び横それぞれを 0.7メートル以上とし、上階及び下階で操作することができるものとする。

第 16 条関係 消火活動用空地の確保

「消火活動用空地等の基準」

第 1 総則

この基準は、適正条例の規定に基づき、消火活動用空地等について必要な基準を定める。

第 2 消火活動用空地等の基準

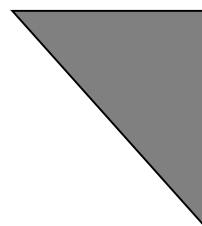
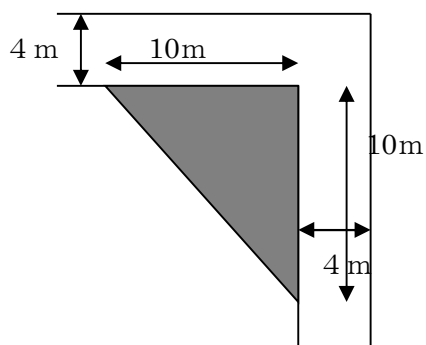
消火活動用空地等に関する技術上の基準は次に掲げるとおりとする。

- (1) はしご車の総重量かつ最大ジャッキ荷重に耐えられる構造とは、地盤支持力 20 トン以上の構造をいう。
- (2) 進入路の屈曲又は交差部分に有効な隅切りを設けた場合とは、別表に定める数値以上の隅切りを設けた場合をいう。

別表

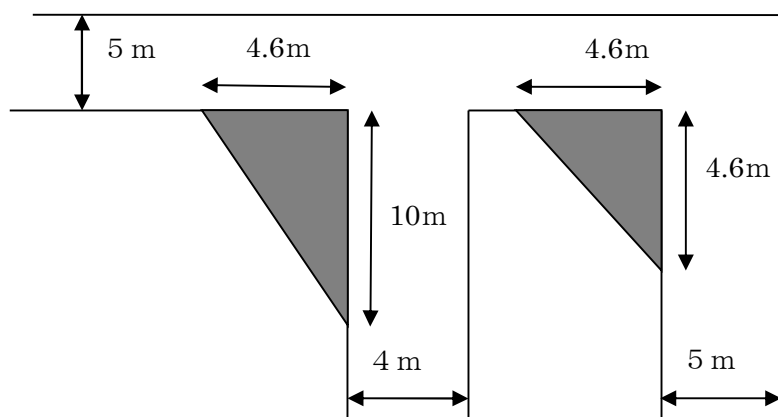
消火活動用空地等への進入路に係る隅切り

1 幅員 4 m の場合

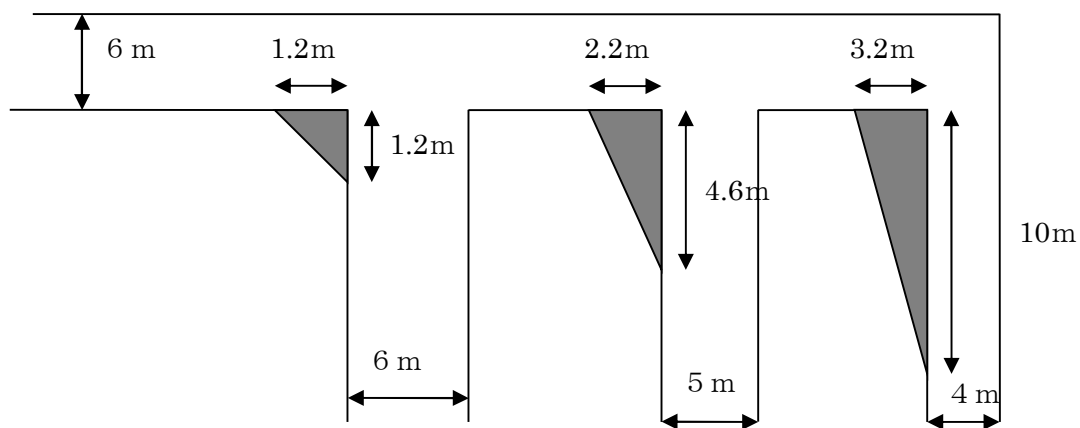


隅切りを必要とする部分

2 幅員 5 m と 4 m ・ 5 m の場合



3 幅員 6 m と 4 m ・ 5 m ・ 6 m の場合



・緑化等

(適正条例第2章 土地利用調整基準に規定する緑地)

本条例には、第7条第2項、第8条第1号、第10条第2号、第30条第7号、第32条第2号に緑地に関する基準が設けられていますが、条例では「樹木が生育するまとまりのある土地」としか定義されていません。そこで、規則委任された事項ではありませんが、本規則において、これらに共通する具体的な緑地の定義を設けます。

緑地としての役割や機能を有させるためには、ある程度まとまりのある面積を確保する必要があります。そこで、「樹木や芝生等が存在する10平方メートル以上の土地」を緑地として規定します。

〔適正条例施行規則〕

(緑地の定義)

第4条の2 条例第7条第2項に規定する緑地は、高木、中木、低木、芝又は地被植物で覆われた10平方メートル以上の一団の土地とする

【適正条例】

(斜面地における緑地の確保等)

第7条

2 前項の規定に該当する土地利用行為（がけ地建築物のうち架台の建築を除く。）、自己居住用の開発事業又は宅地造成等の区域の地面の高低差が5メートルを超える斜面地において宅地造成等（区域の面積が500平方メートル以上の場合に限る。）を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内に当該面積の10パーセント以上の緑地（樹木が生育するまとまりのある土地をいう。以下同じ。）を確保しなければならない。この場合において、前項の規定に該当する土地利用行為にあっては、緑地部分に前項の規定により4メートル以上水平距離をとった区域の部分を含むものとする。

〔適正条例施行規則〕

(斜面地における緑地面積の算定方法)

第5条 条例第7条第2項の規定に基づき確保する緑地の面積の算定は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 現存する緑地の算定方法

ア 独立している樹木の場合は、その樹冠投影部分の面積とする。

イ 複数の樹木が接している場合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の投影部分を直線で結んだ線及び当該投影部分の外周によって囲まれた土地（形状は別図のとおり）の面積とする。

(2) 植栽による緑地の算定方法

ア 次の表の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる面積とする。ただし、植栽される樹木の樹冠が10平方メートル以上の場合は、その樹冠により被覆される投影面積とする。

区分	植栽時の樹高	算定面積
高木	3メートル以上	10平方メートル (半径 1.8メートルの円で囲まれた面積)
中木	1.5メートル以上 3メートル未満	5平方メートル (半径 1.25メートルの円で囲まれた面積)
低木	0.3メートル以上 1.5メートル未満	0.25平方メートル (地面を覆った面積)

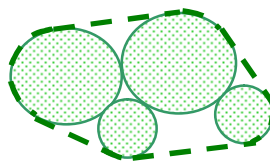
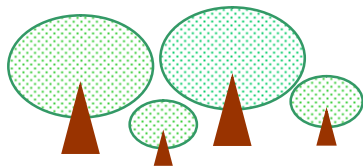
イ 樹冠を接して植栽する場合は、前号イの規定による面積とする。

(3) 芝及び地被植物の算定方法

芝又は地被植物で地面を覆う場合又はすでに地面が覆われている場合は、その面積の2割までを緑地に換算することができるものとする。ただし、土地の形状、地質等により樹木等で緑地を形成することが困難な場合は、その面積の5割までを緑地に換算することができる。

別図

複数の樹木が接している場合又は
一団の樹林地を形成している場合



【上から見た図】

運用基準

平成 19 年 11 月 29 日施行

適正条例第 7 条第 2 項の基準適合に関わる審査、指導について、一戸建て住宅を建築する目的の開発事業に限り、下記の取扱いにより行うこととする。

記

土地利用行為が完了するまでに、次に掲げる理由により緑化工事を完了することできない場合に、行為者は市に土地利用行為完了届を提出しようとする日までに緑化完了時期に関する届出書（別記様式）を提出するものとする。

- 1 狭小な宅地内でかつ、建築配置計画が未定であることにより、樹木の植栽計画が確定出来ない場合。
- 2 緑化工事を行う時期が冬季の厳寒期又は夏季の酷暑期となる場合。
- 3 上記以外の理由で、その他市長が止むを得ないと認める場合。

<解 説>

適正条例第 7 条第 2 項に該当する緑化工事は、土地利用行為完了時までに竣工していなければならないが、上記、いずれかの基準に適合する場合は、緑化完了時期に関する届出書（別記様式）の提出を受けた上で、建築行為完了時までの竣工を認めるものである。

したがって、完了検査時に緑化工事が未完であっても、緑化完了時期に関する届出書の提出を受けた行為については、当初承認した基準の内容と異なる行為と判断し、土地利用行為適合証を交付することとする。

なお、土地利用行為者に対して、当該届出書の提出と同時に誓約書（別記参考様式）の提出指導を行うとともに、緑化工事完了後、緑化完了報告書の提出を受け、緑化完了の確認を行う。

- (1) 開発許可に基づく一戸建て住宅の用に供する敷地面積は、100 ㎡から 150 ㎡が一般的であるが、当該敷地には斜面を含む計画や敷地内に階段、駐車場等を設ける等、敷地面積すべてが平地とは限らない。したがって、実際の建築可能な有効平場面積は、開発許可の基準に基づいて確保した敷地面積が半減するなど、結果的に 100 ㎡に満たない、狭小な宅地における建築計画になることから、基盤整備直後の緑化が、後に行われる建築計画に支障を及ぼすことは明らかである。
- (2) 気温が低い時期あるいは高い時期に緑化を行うと、草木が枯れてしまう可能性が高くなる。

参 考

(1) 適正条例第7条第2項の趣旨

「山地、丘陵」で開発事業、建築行為が行われると、「自然緑地の減少」「景観の変化」など、周辺地区の居住環境への影響がトラブルの原因となっていることから、本市の特徴ある斜面緑地について、一定の基準を設け、潤いややすらぎのある緑地を確保し、優れた都市環境の維持を図る。

(2) 本条項の基準内容

土地利用行為の区域の地面の高低差が5 mを超える斜面地において、建築物系の開発事業又は中高層建築物、大規模建築物若しくは、がけ地建築物の建築（敷地面積500㎡以上）又は宅地造成等（区域の面積500㎡以上）を行う土地利用行為者は当該土地利用行為の区域内に当該面積の10%以上の緑地を確保しなければならない。

(3) 基準の効果

本基準は遵守基準に位置づけられ、土地利用行為の承認基準（適正条例第46条第1項第1号）である。また、適合証の交付（適正条例第51条第2項）要件であることから、承認した内容の適合性を完了検査で確認し、その結果をもとに適合証を交付する。

(別記様式)

緑化完了時期に関する届出書

年 月 日

(提出先)

横 須 賀 市 長

土地利用行為者 住所
氏名
電話

印

(担当者氏名及び連絡先)

適正な土地利用の調整に関する条例第 7 条第 2 項に定める基準に係る緑化の工事完了に関して次のとおり届け出ます。

承認年月日及び承認番号	
土地利用行為の名称	
土地利用行為の場所	
緑化工事完了予定日	
備 考	

(注意)

- 1 正副 2 部提出してください。
- 2 担当者氏名及び連絡先は必ず記入してください。

(別記参考様式)

年 月 日

誓 約 書

(提出先)

横 須 賀 市 長

土地利用行為者 住所

氏名

⑩

緑化計画については土地利用行為協議済通知書のとおり、緑化工事完了予定日までに工事を完了し、すみやかに緑化計画平面図、緑化計算書、写真を添付した緑化完了報告書を提出することを誓約します。

承認年月日及び承認番号

土地利用行為の名称

土地利用行為の場所

緑化工事完了予定日

【適正条例】

（特定用途建築物等の制限）

第8条 住居系用途地域及び準工業地域内において、特定用途建築物（特定建築等行為条例第3条第4号イに該当するものにあつては、物品販売業を営む時間が午後11時以降に及ぶもの（建築後の変更により午後11時以降に及ぶこととなったものを含む。）に限る。）若しくは工場等の建築又は特定用途建築物への用途変更を行う土地利用行為者は、次に掲げる措置を講じなければならない。

（1）規則で定める基準に従い、周辺環境に配慮した緩衝緑地等を設けること。ただし、特定用途建築物への用途変更を除く。

〔適正条例施行規則〕

（特定用途建築物等に係る緩衝緑地等の基準）

第6条 条例第8条第1号に規定する規則で定める基準は、土地利用行為を行う土地の外周部分のうち、緑地又は自然林に面する部分以外の部分（車路等の通行の用に供する部分を除く。）に、次のいずれかの措置を講じるものとする。

（1）樹高 1.8メートル以上かつ幅 0.8メートル以上の常緑樹の生垣の設置

（2）10平方メートル当たり高木（前条第2号の表に規定する高木をいう。）1本以上、中木（前条第2号の表に規定する中木をいう。）2本以上及び低木（前条第2号の表に規定する低木をいう。）3本以上の常緑樹の植栽

2 前項の規定にかかわらず、周囲の状況により緑地を確保することが困難な場合は、高さ 1.8メートル以上の塀に代えることができる。

【適正条例】

（工業地域における生産環境の確保）

第10条 工業地域内において、建築物系の開発事業（住宅の建築を目的とするものに限る。以下本条において同じ。）又は中高層建築物（高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第 338号）第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。）が10メートルを超え、20メートル以下のものを含み、共同住宅に限る。以下本条において同じ。）の建築を行う土地利用行為者は、良好な生産環境（工業製品等を加工し、及び生産する場としての環境をいう。以下同じ。）を確保し、併せて生産環境と調和した居住環境を整えるため、次に掲げる措置を講じなければならない。

（2）建築予定地への緩衝緑地等の設置

〔適正条例施行規則〕

（工業地域内における緩衝緑地等の基準）

第8条 条例第10条第2号の規定による緩衝緑地等の設置にあつては、第6条の規定を準用する。この場合において、第6条第1項各号列記以外の部分中「緑地又は自然林に面する部分以外の部分（車路等の通行の用に供する部分を除く。）」とあるのは「工場等の敷地に接する部分」と読み替えるものとする。

【適正条例】

（緑化）

第21条 開発事業、中高層建築物若しくは大規模建築物の建築又は宅地造成等を行う土地利用行為者は、市長が定める基準により、当該土地利用行為の区域内に植栽を行うこと等の緑化に努めなければならない。

第21条関係 緑化

「緑化指導基準」

1 総則

適正条例第 21 条に規定する緑化の基準は以下に掲げるとおりとする。

2 敷地内緑化の基準

(1) 適用範囲

- ア 適正条例第 2 条第 1 項第 1 号に規定する開発事業
- イ 適正条例第 2 条第 1 項第 2 号アに規定する中高層建築物の建築
- ウ 適正条例第 2 条第 1 項第 2 号イに規定する大規模建築物の建築
- エ 適正条例第 2 条第 1 項第 2 号カに規定する宅地造成等

(2) 緑化の配置

道路面又は隣接地境界部分に緑化すること。

(3) 戸建住宅用地の開発事業に係る緑化

- ア 戸建住宅用地の緑化は都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)による緑地協定を締結すること。
- イ 前アの緑地協定の締結がされない場合にあつては、行為者は区画された建築敷地ごとに樹木でおおわれた土地(以下「樹林地」という。)の面積の割合を 20%以上確保することとし、開発事業の完了検査までに植栽工事がしゅん工していること。

樹林地の面積は次の基準により算出する。

区 分	植栽時の規格	植樹地算定の面積
高 木	樹高 3m 以上	10 m ²
中 木	樹高 1.5m 以上	5 m ²
低 木	樹高 0.3m 以上 1.5m 未満	0.25 m ²
芝 生 ・ 地 被 類 等		下記のとおり

※ 芝及び地被植物の算定

芝又は地被植物で地面を覆い、又はすでに覆われている場合は、その面積の 2 割までを緑地に換算することができるものとする。ただし、土地の形状、地質等により樹木等で緑地を形成することが困難な場合は、その面積の 5 割までを緑地に換算することができる。

- ウ 壁面やフェンス、石積みの地被植物による緑化は、緑化しようとする部分の鉛直投影面積の合計を緑化面積とする。

- エ 可動式植栽基盤（プランター等）による緑化は、容量がおおむね 100 リットル以上のものに限り、前イの算出基準を準用する。

(4) 戸建住宅用地以外開発行為に係る緑化

- ア 専用住宅用地以外の緑化は都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)による緑地協定を締結すること。
- イ 前アの緑地協定の締結がなされない場合であつては、行為者は、開発区域面積に対して樹林地の面積の割合を 6 %以上確保することとし、開発事業の完了検査までに植栽工事がしゅん工していること。

樹林地の面積の算出は、前(3)の算出基準を準用する。

- ウ 前イの面積には、公共用地(街路、公園等)内の植栽は含まない。

(5) 中高層建築物及び大規模建築物の建築に係る緑化

- ア 中高層建築物及び大規模建築物の建築にあつては、行為者は、建築物の敷地面積に対して樹林地の面積の割合を 6 %以上確保すること。

樹林地の面積の算出は、前(3)の算出基準を準用する。

イ 前アの樹林地の面積には、建物屋上に樹木、地被植物を植栽した植栽基盤の面積を緑化面積として加えることができる。

(6) 戸建住宅用地の宅地造成等に係る緑化

ア 行為者は区画された建築敷地ごとに樹林地の面積の割合を 20%以上確保することとし、宅地造成等の完了検査までに植栽工事がしゅん工していること。

樹林地の面積の算出は、前(3)の算出基準を準用する。

(7) 戸建住宅用地以外の宅地造成等に係る緑化

ア 行為者は、建築物の敷地面積に対して樹林地の面積の割合を 6 %以上確保すること。

樹林地の面積の算出は、前(3)の算出基準を準用する。

イ 前アの樹林地の面積には、建物屋上や建物壁面の緑化部分及び外構石積みやフェンスを地被植物で緑化した部分の面積を加えることができる。面積の算出は前(3)の算出基準を準用する。

ウ 宅地造成等区域内の斜面地は、樹木の植栽や種子の吹きつけ等により緑化を行なうとともに、フェンス等には地被植物による緑化を配慮すること。

(8) 緑化の完了

敷地内の緑化協議に係る土地利用行為が完了するまでに緑化工事を完了していること。ただし、次に掲げる理由により緑化工事を完了することができない場合、行為者は市に緑化の完了時期に関する届出書を提出することにより、完了時期を延期することができる。

ア 狭小な宅地内でかつ、建築配置計画が未定であることにより、樹木の植栽計画が確定出来ない場合。

イ 緑化工事を行う時期が冬季の厳寒期又は夏季の酷暑期となる場合。

ウ 上記以外の理由で、その他市長が止むを得ないと認める場合。

(9) 完了時の提出書類

敷地内の緑化協議に係る土地利用行為が完了したとき、または前項但し書きにより延期し緑化工事が完了したときには、緑化しゅん工平面図及び緑化しゅん工計算書、樹高の検測写真（近景、遠景）を提出するものとする。

【適正条例】

（開発事業の遵守基準）

第30条 市街化調整区域内において、開発事業（区域の面積が3,000平方メートル以上の建築物系の開発事業又は非建築物系の開発事業に限る。以下この条において同じ。）を行う土地利用行為者は、第1節に規定するもののほか、次に掲げる基準を遵守しなければならない。

（7）開発事業（岩石等採取場の設置その他土地利用目的の一時的な変更を行う開発事業を除く。以下この号において同じ。）の区域内においては、次表の左欄に掲げる開発事業の種別に応じ、それぞれ同表の中欄又は右欄に掲げる割合の緑地を規則で定める方法により確保すること。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

区域面積 開発事業 の種別	1ヘクタール以上	1ヘクタール未満
建築物系の開発事業	35パーセント以上（開発事業の区域の2分の1以上が樹林地であるときは、40パーセント以上とする。）	20パーセント以上（開発事業の区域の2分の1以上が樹林地であるときは、25パーセント以上とする。）
非建築物系の開発事業	25パーセント以上（開発事業の区域の2分の1以上が樹林地であるときは、30パーセント以上とし、墓地等の設置にあつては35パーセント以上とする。）	15パーセント以上（開発事業の区域の2分の1以上が樹林地であるときは、20パーセント以上とし、墓地等の設置にあつては35パーセント以上とする。）

〔適正条例施行規則〕

（市街化調整区域内の緑地面積の算定方法）

第21条 条例第30条第7号に規定する規則で定める方法は、第5条第1号及び第2号に規定する方法とする。

（緑地確保の例外）

第22条 条例第30条第7号ただし書に規定する規則で定める場合は、次に掲げる施設の開発事業で、開発事業の区域の面積が1ヘクタール以上の場合とする。

- （1）学校（大学を除く。）の施設
- （2）図書館
- （3）博物館
- （4）社会福祉施設
- （5）介護老人保健施設
- （6）医療施設
- （7）第15条に掲げる施設

2 前項に規定する施設の開発事業の区域における緑地の割合は、25パーセント以上とする。

【適正条例】

（資材置場の設置基準）

第32条 資材置場の設置を行う土地利用行為者は、第30条に規定するもののほか、自然環境、農林漁業に係る環境その他の市街化調整区域における良好な環境を確保するため、次に掲げる基準を遵守しなければならない。

- （2）資材置場（非建築物系の開発事業によって設置された資材置場（区域面積が3,000平方メートル以上のものに限る。）を除く。）の用に供する区域内に、規則で定める方法により、当該区域面積の10パーセント以上の緑地を確保すること。

〔適正条例施行規則〕

（資材置場における緑地面積の算定方法）

第30条 条例第32条第2号に規定する規則で定める方法は、第5条の規定（第3号を除く。）を準用する。

・電波障害対策

【適正条例】

（テレビジョン電波受信障害対策）

第12条 中高層建築物の建築を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為によりテレビジョン電波受信障害が生ずると予測される場合又は現に生じている場合は、共同受信設備の設置その他受信障害の解消に必要な措置を講じなければならない。

・土砂等の搬出入

【適正条例】

（土砂等の搬出入）

第19条 開発事業又は宅地造成等を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為に係る土砂等の搬出入（1,000立方メートルを超える搬出入に限る。）を行うときは、工事用車両の運行に伴う道路の損傷等の防止及び交通安全の確保のための措置を講じなければならない。

・駐車施設

【適正条例】

（駐車施設の確保）

第22条 中高層建築物又は大規模建築物の建築を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為により住宅の用途に供する予定建築物又は建築物を建築するときは、市長が定める基準により駐車施設を確保するよう努めなければならない。

第22条関係 駐車施設

「駐車施設の基準」

- 1 開発事業者は、共同住宅又は長屋（以下この条において「共同住宅」という。）の用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超える建築物又は計画住戸数が15戸を超える建築物を建築する場合は、原則として当該共同住宅等の敷地内に計画住戸数に見合う台数の駐車施設を確保するものとする。
 - 2 市長は、共同住宅の建築物の敷地が商業地域にある場合は、前項に規定する駐車施設の台数をその30パーセントまで引き下げることができる。
 - 3 予定建築物が次の各号の1に該当する場合は前3項の規定は適用しない。
 - （1）商業地域に建築される共同住宅で、1階及び2階が飲食店、サービス業、物品販売業等の商業施設であるとき。
 - （2）高齢者等の利用が明らかで住戸数分の駐車台数が必要でないとき
 - （3）社宅、寮等で駐車場を必要としないことが明らかで管理規定等が明確なとき
 - （4）賃貸住宅で、隔地により駐車場が確保できるとき。なお、敷地外の駐車施設は当該共同住宅から自動車の保管場所の確保等に関する法律施行令（昭和37年政令第329号）第1条第1号に規定する距離の範囲内（2kmを超えない）に設置するものとする。
- * 飲食店、サービス業、物品販売業等の商業施設には、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗、スポーツ・娯楽施設等を含む。

・その他（地区計画、文化財保護、環境配慮、都市景観、防犯）

【適正条例】

（地区計画等の活用等）

第23条 建築物系の開発事業を行う土地利用行為者は、土地の利用が適正に維持管理されるよう当該開発事業の区域の面積が概ね1ヘクタール以上の開発事業にあつては地区計画等を活用するものとし、これ未満の面積の開発事業にあつては建築協定（建築基準法第4章に規定するものをいう。以下この条において同じ。）及び緑地協定（都市緑地法第5章に規定するものをいう。以下この条において同じ。）を締結するよう努め、市長がこれらの手続を進めるに当たっては、これに協力するものとする。この場合において、既に地区計画等が定められ、又は建築協定若しくは緑地協定が締結されている地区の隣接地区において開発事業を行うときは、当該地区計画等、建築協定及び緑地協定と調和のとれたものとするよう努めるものとする。

（文化財の保護）

第24条 開発事業、中高層建築物若しくは大規模建築物若しくは特定用途建築物の建築又は宅地造成等を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内における文化財保護法第92条第1項に規定する埋蔵文化財の分布状況並びに同法第2条に規定する文化財のうち土地に定着するもの及び土地に付随するものの所在を確認するとともに、当該埋蔵文化財、土地に定着する文化財又は土地に付随する文化財があるときは、その保存について教育委員会の施策に積極的に協力するものとする。

（環境配慮に係る措置）

第25条 開発事業、中高層建築物若しくは大規模建築物若しくは特定用途建築物の建築又は宅地造成等を行う土地利用行為者は、横須賀市環境配慮指針（環境基本条例（平成8年横須賀市条例第26号）第9条の規定に基づき市長が策定する市民及び事業者が環境の保全及び創造をするために配慮すべき事項を定めた指針をいう。）に従い、環境配慮に係る措置を講ずるよう努めなければならない。

（都市景観創出に係る措置）

第26条 開発事業、中高層建築物若しくは大規模建築物若しくは特定用途建築物の建築又は宅地造成等を行う土地利用行為者は、市が実施する都市景観の形成に関する施策に協力するとともに、道路、公園、建築物、工作物等の形状、色彩等を周辺環境に調和させるよう配慮する等の自ら良好な都市景観の創出に係る措置を講ずるよう努めなければならない。

（防犯に対する配慮）

第27条 建築物系の開発事業又は中高層建築物、大規模建築物若しくは特定用途建築物の建築を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内及び当該予定建築物又は当該建築物の必要とされる部分に防犯上の見通しの確保、防犯用カメラの設置、施錠装置の工夫等による生活の安全環境の整備を図るよう努めなければならない。

第6章 市街化調整区域の基準等（法第34条）

1 用語の解説等

この審査基準において使用されている用語の内、開発許可制度の適正な運用を図るために、主な用語について、その内容の解説と取扱いを示した。

・都市計画区域

都市計画区域とは、次の各号に該当するものをいう。

- (1) 市の中心市街地を含み、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状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4条第2項）

・市街化区域

すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。

（法第7条第2項）

・市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域をいう。

（法第7条第3項）

・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扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（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家、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）

・仮設建築物

仮設建築物とは、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、又は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をいう。

（法第29条第1項第11号、政令第22条第1号、建築基準法第85条）

・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。（建築基準法第2条第13号）

(1) 新築

新築とは、新たに建築物を建築するもの及び増築、改築又は移転に該当しない建築をいう。

(2) 増築

増築とは、既存の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。

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. 延べ面積が従前の1.5倍を超えないもので、増築部分が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。

エ. 用途の変更を伴う場合

市街化区域内においては、用途地域に適合していること。市街化調整区域においては、許可を得られる見込であること。

(3) 改築

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 42 条及び法第 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 階以下かつ最高高さ 10 メートル以下のものであること。

(4) 建替え

建替えとは、改築のうち、前号の許可不要として取り扱うもの以外の改築をいう。

(5) 移転

移転とは、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。

(法第 4 条第 10 項、第 42 条第 1 項ただし書、第 43 条第 1 項、政令第 22 条、第 35 条)

・用途の変更

建築物の使用目的の変更をいう。用途の変更を行う場合は原則法による許可を要し、その許可を受けられる範囲については次の行為とする。

(1) 提案基準⑧及び提案基準⑩による建築基準法の建築物の用途変更を行う場合

(2) 提案基準⑩及び提案基準⑱による一身専属性の解除により建築物を他人に譲渡する等を行う場合

(3) その他、変更後の用途が法第 29 条第 1 項第 2 号から第 11 号、若しくは法第 34 条に適合する場合

(法第 42 条第 1 項、第 43 条第 1 項、政令第 22 条、第 35 条)

・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及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

(2) 第二種特定工作物

ゴルフコース又はミニゴルフコース、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・レジャー施設及び墓園、ペット霊園でその規模が 1 ヘクタール以上のもの

(法第 4 条第 11 項、政令第 1 条)

(建築基準法別表第二、同施行令第 116 条第 1 項)

・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)

・開発区域

「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域で開発許可条例第 2 条の 2（開発区域）及び第 2 条の 3（一体的な土地利用行為区域）を含めた土地の区域をいう。

(法第 4 条第 13 項)

(開発許可条例第 2 条の 2、第 2 条の 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、政令第 1 条の 2)

・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、神奈川県において市街化区域及び市街化調整区域が定められ開発許可制度が発足した昭和 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。

・「概ね」の規定について

法第 34 条各号の基準等にある「概ね」を冠した数値は、個別に規定がない場合は、その 20 パーセントにあ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。

・「借地等の自己所有地以外での相当な期間」の取扱いについて

法第 34 条各号における申請地が自己所有地である必要のある基準において、相当な期間および耐用年数を考慮して借地等を行い、自己所有地に代えてこの基準を満たすと判断する場合の借地等の期間としては、最低 20 年以上とする。

2 立地基準

総 括 表

	法第 34 条各号 の 条 文 要 旨	基 準 内 容
1	市街化調整区域 内居住者用の公 益施設	本条文の規定については、該当なし (※公益施設の立地は、法第 34 条第 14 号の規定により取扱う。)
	日常必需品店舗	1 日常生活上必要な店舗であること 2 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店舗に限られる
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ので該当なし
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、農産保存食品製造業、精穀、精粉業等 3 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（六次産業化法）に基づき総合化事業計画の承認を受けた施設に併設又は複合する農産物や海産物の処理加工施設、食材提供施設等であること
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	本市においては該当なし
6	中小企業の連 携、共同化、集積 の活性化に寄与 する建築物	県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の事業の連携、共同化又は集積の活性化に寄与する事業の施設
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

	法 第 34 条 各 号 の 条 文 要 旨	基 準 内 容
8	危険物の貯蔵又は処理	1 火薬類取締法第12条に規定する火薬庫であるもの 2 第一種特定工作物
8 の 2	開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物	本条文の規定については、該当なし
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 3 第一種特定工作物
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	(条例化の予定なし)
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 (開発審査会提案基準のうち、定型的な案件について条例化)
13	市街化調整区域となる前より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より6か月以内に届け出たもの 2 線引き前より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
14	前各号に掲げるもののほかで、認められる開発行為	1 市街化区域において行うことが困難または著しく不適当なもの 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るものであること 3 開発審査会の承認が得られること

・法第 34 条各号に規定する開発許可の基準

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にあるので、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は、法第 34 条の規定は適用されない。

法第 34 条第 1 号

【法】 第三十四条 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。 一 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又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為		
【政令】 （主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物） 第二十九条の五 法第三十四条第一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第二十一条第二十六号イからハまでに掲げる建築物とする。 （平一八政三五〇・追加） （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公益上必要な建築物） 第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。 二十六 国、都道府県等（法第三十四条の二第一項に規定する都道府県等をいう。）、市町村、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの イ 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第三百三十四条第一項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物 ロ 社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更正保護事業法（平成七年法律第八十六号）による更正保護事業の用に供する施設である建築物 ハ 医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物		
	法第 34 条の 条 文 要 旨	基 準 内 容
1	市街化調整区域内居住者用の公益施設	本条文の規定については、該当なし （※公益施設の立地は、法第 34 条第 14 号の規定により取扱う。）
	日常必需品店舗	1 日常生活上必要な店舗であること 2 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店舗に限られる

「法第 34 条第 1 号」の運用基準

(平成 13 年 4 月 1 日施 行)

(平成 16 年 10 月 1 日一部改正)

「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、区域内に概ね別表第 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 1/2 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、当該施設利用者の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、原則として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 1/7 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。（建築がない用途変更の場合は除く）
 - (1) 建築物の延べ面積は概ね 200 平方メートル以下とすること。
 - (2) 建築物の敷地面積は概ね 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宿直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（平成25年10月 日本標準産業分類による）

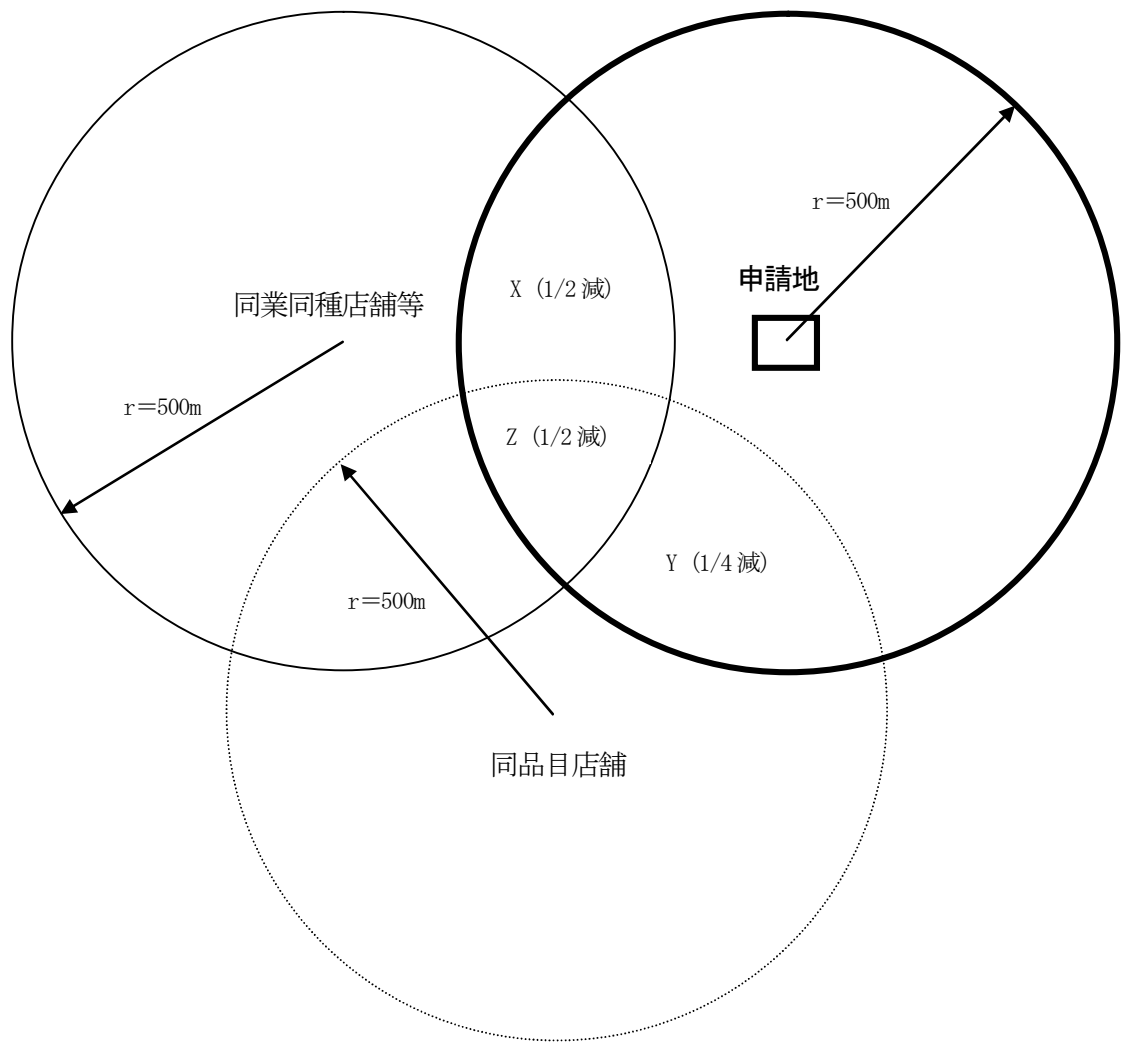
日常生活上必要な店舗等の業種等			資格免許等	対象顧客 戸数
大分類	中分類	小分類		
I 卸売業・小売業	57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業	—	200戸
		572 男子服小売業		
		573 婦人・子供服小売業		
		574 靴・履物小売業		
	58 飲食物品小売業	582 野菜・果実小売業	—	150戸
		583 食肉小売業	県知事の営業許可（食品衛生法第21条）	
		584 鮮魚小売業	県知事の営業許可（食品衛生法第21条）	
		585 酒小売業	税務署長の販売免許（酒税法第9条）	
		586 菓子・パン小売業	—	
		5891 コンビニエンスストア（飲食物品を中心とするものに限る）	—	
		5892 牛乳小売業	—	
		5896 米穀類小売業	県知事の営業登録（主要食糧の需要及び価格の安定に関する法律）	
		5897 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	—	
		5898 乾物小売業	—	
	59 機械器具小売業	5914 二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）	—	500戸
		592 自転車小売業		
		593 機械器具小売業（自動車、自転車を除く）		
	60 その他の小売業	602 じゅう器小売業 [金物小売業、荒物小売業]	—	250戸
		6023 陶磁器・ガラス器小売業	—	
		603 医薬品・化粧品小売業 [ドラッグストア、医薬品小売業、調剤薬局、化粧品小売業]	県知事の開業許可（薬事法第5条）[薬剤師免許]	200戸
		604 農耕用品小売業	—	
		6052 燃料小売業 [ガソリンスタンドを除く燃料小売]	通産大臣の登録（揮発油販売業法第3条）	
		606 書籍・文房具小売業	—	
		607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	—	500戸
		6081 写真機・写真材料小売業		
		6082 時計・眼鏡・光学機械小売業		
		6093 花・植木小売業		
M 宿泊業・飲食サービス業	76 飲食店	761 食堂、レストラン（専門料理店を除く）	県知事の営業許可（食品衛生法第21条） 必要に応じて調理師免許	300戸
		763 そば・うどん店		
		764 すし店		
		767 喫茶店		
N 生活関連サービス業・娯楽業	78 洗濯・理容・美容・浴場業	7811 普通洗濯業	県知事への届出（クリーニング法第5条）[クリーニング師免許]	300戸
		782 理容業	県知事への届出（理容師法第11条）[理容師免許]	
		783 美容業	県知事への届出（美容師法第11条）[美容師免許]	
	79 その他の生活	793 衣服裁縫修理業	—	500戸
P 医療・福祉	83 医療業	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	あん摩マッサージ指圧師免許、はり師免許、柔道整復師免許	500戸
R サービス業 （他に分類されないもの）	89 自動車整備業	891 自動車整備業	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	500戸
	90 機械等修理業	9094 かじ業	—	500戸

※小分類内 [] 内は参考建物

別表第2 対象顧客戸数算定式

※ 対象顧客戸数算定式： $T=A-B-C$
 T ＝区域内の対象顧客戸数
 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、明らかに商圏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。



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

法第 34 条第 2 号

【法】 第三十四条 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。 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		
	法第 34 条の 条 文 要 旨	基 準 内 容
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

鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等に係る「法第 34 条第 2 号」の運用基準

（平成 13 年 4 月 1 日施行）

市街化調整区域内における鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等に係る開発行為等に関する「法第 34 条第 2 号」の規定の運用基準は、申請の内容が次に該当するものとする。

「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等」には、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち日本標準産業分類 D－鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物等が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業等は該当しない。

観光資源の有効な利用上必要な建築物等に係る「法第 34 条第 2 号」の運用基準

（平成 13 年 4 月 1 日施行）

市街化調整区域内における観光資源の有効な利用上必要な建築物等に係る開発行為等に関する「法第 34 条第 2 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とする。

なお、西地区（「横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョン」の「秋谷・久留和エリア」における交流拠点「長者ヶ崎」周辺の「活性化を図るエリア」）においては「西地区海岸周辺における観光資源に係る「法第 34 条第 2 号」の運用基準」、観音崎地区においては「横須賀市観音崎地区における観光資源に係る「法第 34 条第 2 号」の取扱基準」を有する。

- 1 利用対象となる観光資源が温泉又は神社、仏閣、史跡若しくは海水浴場等で多数人が集中する等観光価値を有するものであること。
- 2 申請建築物等が当該観光資源の鑑賞のため直接必要な施設（展望台等）、観光価値を維持するために必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設であること。
- 3 申請建築物等が、市の観光開発計画に基づき定められた「取扱基準」に適合するものであること。

なお、ここでいう「取扱基準」とは、関係部局が観光資源の有効な利用上必要がある場合に、次の各項についてあらかじめ市長と協議し定めた基準をいう。

- (1) 観光資源の内容
 - (2) 観光開発計画を推進するため必要な建築物等の用途
 - (3) 前号の建築物等の建築又は建設を必要とする区域
- 4 申請建築物等が周辺の自然環境と調和するものであること。
- 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。

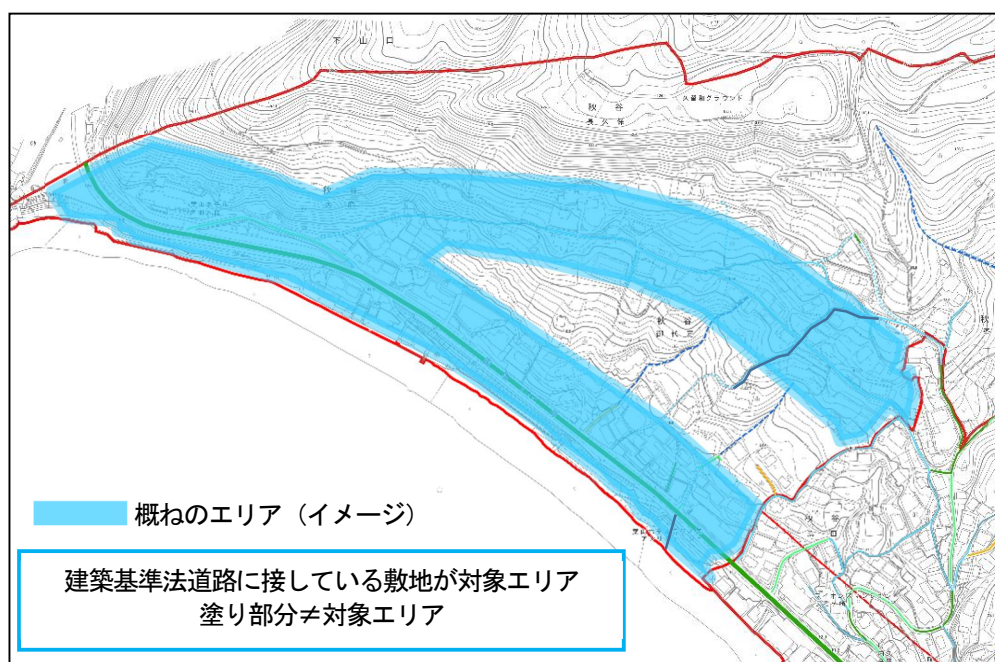
西地区海岸周辺における観光資源に係る「法第34条第2号」の運用基準

(令和3年4月1日施行)

1. 地域の指定

「横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョン」に規定する市街化調整区域の交流拠点周辺のうち、以下の地域において観光資源の有効な利用上必要な建築物を建築できる。

- (1) 「横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョン」の「秋谷・久留和エリア」における交流拠点「長者ヶ崎」周辺の「活性化を図るエリア」



「長者ヶ崎」周辺の「活性化を図るエリア」

(令和3年(2021年)4月 現在)

2. 対象となる施設

観光資源として認められる建築物の用途は下記によるもので、「横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョン」に適合し、主管課と調整が図られ、意見照会において政策に適合している旨の回答が得られるもの。

- (1) 飲食店
観光資源における観光客を対象とした飲食店。
- (2) 土産物等販売店及びマリンスポーツ・マリレジャーの体験施設等
物産品、地場産品又は土産物の販売若しくは観光資源に関連した物品の販売やマリンスポーツ・マリレジャーの体験を主とする施設。

(3) 宿泊施設

主に観光資源の観光を目的とした者を対象とした旅館業法第3条の許可を得た又は得る見込みのある旅館若しくはホテル（保養所、研修所は除く）

(4) 結婚式場

結婚式を行うことを主とする施設（併設される不可分な用途：レストラン、事務所等を含む。

3. 敷地・建築物等の要件

対象となる施設において、それぞれの要件を満たすこと。また、対象となる施設を複合的に利用する場合は、主要な用途により、いずれかに該当するものとして判断する。

(1) 飲食店、土産物等販売店及びマリンスポーツ・マリレジャーの体験施設等

敷地面積：1,000 m²未満

建築物の規模：延べ面積 200 m²以下

建築物の高さ：10m以下かつ2階建て以下

道路要件：幅員4メートル以上の既存道路に接していること。ただし、申請地から主要な道路に至るまで車両通行可能な建築基準法の道路に接し、かつ敷地が建築物の規模・用途等に対する建築基準法等の関係法令に定める接道条件を満たしている場合はこの限りではない。

駐車場：敷地面積が500 m²未満の場合は、おおむね2台以上の普通乗用車が駐車できる用地を、原則、敷地内か敷地の隣接地に確保すること。

敷地面積が500 m²以上の場合は、敷地面積の過半を駐車スペースとすること。

(2) 宿泊施設

① 国道134号又は国道134号から幅員が継続して4m以上の道路に接する施設

敷地面積：1,000 m²以上3,000 m²未満

建築物の規模：市街化調整区域に定められる建蔽率、容積率の範囲内。なお、他法令による制限が課せられている場合には、その範囲内とする。

建築物の高さ：10m以下

道路要件：幅員4m以上の既存道路に接していること。

駐車場の要件：敷地内に必ず来客用の駐車場を設けること。また、宿泊室数の6割以上の台数を確保すること。従業員用の駐車場も必要に応じて確保すること。

② それ以外の道路に接する施設

敷地面積：300 m²以上1,000 m²未満

建築物の規模：市街化調整区域に定められる建蔽率、容積率の範囲内。なお、他法令による制限が課せられている場合には、その範囲内とする。

建築物の高さ：10m以下

道路要件：幅員4メートル以上の既存道路に接していること。ただし、申請地から主要な道路に至るまで車両通行可能な建築基準法の道路に接し、かつ敷地が建築物の規模・用途等に対する建築基準法等の関係法令で定める接道条件を満たしている場合はこの限りではない。

駐車場の要件：敷地内に必ず来客用の駐車場を設けること。また、宿泊室数の6割以上の台数を確保すること。従業員用の駐車場も必要に応じて確保すること。

(3) 結婚式場

敷地面積：1,000 m²以上3,000 m²未満

建築物の規模：市街化調整区域に定める建蔽率、容積率の範囲内。なお、他法令による制限が課せられている場合には、その制限の範囲内とする。

建築物の高さ：10m以下

道路要件：幅員4メートル以上の既存道路に接していること。

駐車場の要件：敷地面積の過半を駐車スペースとすること。

4. 既存建築物に対する取扱い

上記の建築物がすでに現存している場合は本基準の適用外とするが、既存建築物を上記の建築物に用途変更及び用途変更に伴う建替え等を行う場合には本基準を適用する。また、増築等により敷地の拡張、統合及び分割を行う場合は、本基準を適用する。

- (1) 既存建築物を用途変更する場合には、用途変更後に認められる建築物の階数以下かつ、建築物の延べ面積の上限を超えていない建築物を対象とすること。

5. 開発審査会に付議する施設

対象となる施設の(1)から(4)に掲げた施設以外で、本市の横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョンに基づき、本市の政策的観点に照らし合せて、特に必要と主管課と調整が図られた施設については、市街化調整区域のスプロール上の観点から、都市計画法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホに該当する施設として取扱い開発審査会の議を経て、承認を得なければならない。なお、開発審査会に付議する場合は、以下の要件を満たすこと。

- (1) 主管課と調整が図れていること。
- (2) 次の要件を満たす敷地・建築物の規模等であること。

敷地面積：3,000㎡未満

建築物の規模：市街化調整区域に定める建蔽率、容積率の範囲内。なお、他法令による制限が課せられている場合には、その制限の範囲内とする。

建築物の高さ：10m以下

道路要件：幅員4メートル以上の既存道路に接していること。

駐車場の要件：敷地面積が500㎡未満については、収容人員（消防法施行規則第一条の三に基づき算定した人数）4人に1台の割合で算定した台数以上の普通乗用車が有効に駐車できる用地を確保すること。

敷地面積が500㎡以上である場合は敷地の過半を駐車スペースとして確保すること。

共通事項

- (1) この基準における観光資源とは、長者ヶ崎周辺の良好な景観、優れた自然の風景地、横須賀市内で生産される地産地消の産物を指し、観光資源の有効利用を目的としない通常の店舗及び飲食店等は都市計画法第34条各号で取扱うものとする。
- (2) 敷地内の雨水及び汚水の排水施設は、敷地周辺の有効な排水施設に接続すること。
- (3) 既存道路は建築基準法による道路であること。また、申請内容が都市計画法第29条に基づく許可を受ける必要がある場合は、都市計画法第33条による技術基準に適合する道路であること。
- (4) 敷地の統合及び分割を行う際は、予定建築物等の敷地が既存道路に接する場合のみ可能とする。
- (5) 予定建築物等の敷地は、本市の建築基準条例による接道規定に適合している計画であること。
- (6) 建築物は本市で定める都市計画法第41条の形態制限に適合するものであること。ただし、既存建築物の用途変更であって、過去に都市計画法及び建築基準法の手続きを受けたものについては、適用しない。また、増築する場合は、増築部分の面積が、既存部分の1/2未満である場合に限り、既存部分は適用しない。
- (7) 開発許可を受ける際に、申請区域が3,000㎡を超える場合は本市の「適正な土地利用の調整に関する条例」第30条の各基準の内容に適合すること。
- (8) 予定建築物は本市で定める景観計画に適合するもの。
- (9) 申請区域が農地であるときは、農地転用許可が受けられるものであること。
- (10) 申請区域が風致地区内であるときは、風致地区の許可が受けられるもの。
- (12) 施設等の営業は、申請者自らが行うこと。また、施設等を開業するに際し、申請者自らが関係法令の許可及び免許を取得しているかまたは、取得する見込みがあること。
- (13) 申請地は、原則自己所有地であること。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はない。
- (14) 「横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョン」の内容に変更や中止がある場合は、その内容に基づき

適宜この基準の見直しを実施する。なお、基準内容に変更が生じた際に、すでに許可を受けているものについては従前によるもので取扱う。

水資源の有効な利用上必要な建築物等に係る「法第34条第2号」の運用基準

(平成13年4月1日施行)

市街化調整区域内における水資源の有効な利用上必要な建築物等に係る開発行為等に関する「法第34条第2号」の規定の運用基準は、申請の内容が次に該当するものとする。

取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設のための開発行為等であること。なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号に該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められる場合はこの限りでない。

法第34条第3号

【法】		
第三十四条 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。		
三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		
	法第34条の 条 文 要 旨	基 準 内 容
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ので該当なし

法第34条第4号

【法】		
第三十四条 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。		
四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為		
	法第34条の 条 文 要 旨	基 準 内 容
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 3 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律(六次産業化法)に基づき総合化事業計画の承認を受けた施設に併設又は複合する農産物や海産物の処理加工施設、食材提供施設等であること

「法第 34 条第 4 号」の運用基準

(平成 13 年 4 月 1 日施行)

(平成 24 年 4 月 13 日一部改正)

(平成 24 年 4 月 24 日一部改正)

(令和 5 年 4 月 1 日一部改正)

市街化調整区域内において生産される農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物に係る開発行為等に関する「法第 34 条第 4 号」の規定の運用基準は、申請の内容が次に該当するものとする。

当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等の用に供する開発行為等であること。

なお、「地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（六次産業化法）」（平成 22 年法律第 67 号）第 5 条第 1 項の規定に基づき、総合化事業計画の認定を受け建設された直売施設に併設又は複合する施設にあっては、次の各項に該当するものとする。

1 当該施設の用途は、次の各要件に適合すること。

(1) 申請者が自ら生産及び収穫した農産物（主に本市の市街化調整区域内で生産等されるものに限る。）又は申請者が自ら収穫した海産物（自ら栽培し収穫した海産物を含み、本市域内の漁港等で水揚げされるものに限る。）を処理加工する施設

(2) 上記の農産物又は海産物を原材料に調理する食材提供施設

(3) 維持管理上必要な便所、倉庫、その他これらに類するもの

2 当該申請に係る建築物の規模等は、次の各要件に適合すること。

(1) 六次産業化法施行令第 2 条に規定する農林水産物等の販売施設を併設又は複合する場合の延べ面積の合計は、概ね 300 ㎡を超えないものとする。

(2) 予定建築物は、原則として平屋であること。

(3) 予定建築物の形態は、法、建築基準法等の形態制限に適合していること。

3 当該申請に係る敷地等については、六次産業化法第 5 条第 8 項に規定する総合化事業計画の認定を受けた区域内であること。

法第 34 条第 5 号

【法】 第三十四条 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申請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。 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為		
	法第 34 条の 条 文 要 旨	基 準 内 容
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つて行う開発行為	本市においては該当なし

法第 34 条第 6 号

【法】 第三十四条 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。 六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		
	法第 34 条の 条 文 要 旨	基 準 内 容
6	中小企業の連携、共同化、集積の活性化に寄与する建築物	県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の事業の連携、共同化又は集積の活性化に寄与する事業の施設

法第 34 条第 7 号

【法】 第三十四条 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。 七 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又は第一種特定工作物で、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おいて建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		
	法第 34 条の 条 文 要 旨	基 準 内 容
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

「法第 34 条第 7 号」の運用基準

（平成 13 年 4 月 1 日施行）

「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行うことが必要なものとは、次の各項に該当するものとする。

- 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概ね 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概ね 5 割以上を占めていること。
- 既存事業（概ね 3 年以上の具体的な事業活動上の関連を有するものに限る）の立地及び輸送等における効率化が図られること。

なお、事業の量的拡大の有無は問わない。

3 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、製品、資材の搬入、搬出及び品質管理等を効果的に行うため、既存工場から概ね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1/7以上が接していること。

(4) 当該開発行為等が地域の土地利用計画に支障とならないものであること。

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。

(5) 必要となる公共施設等は、原則として開発者自らの負担において整備すること。

(6) 敷地内の緑化について適切な配慮がなされていること。

4 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等をしており、「密接な関連」についても将来的な担保等が得られること。

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。

法第34条第8号

【法】

第三十四条 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。

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【政令】

（危険物等の範囲）

第二十九条の六 法第三十四条第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）第二条第一項の火薬類とする。

2 法第三十四条第八号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第十二条第一項の火薬庫

	法第34条の 条文要旨	基準内容
8	危険物の貯蔵又は処理	1 火薬取締法第12条に規定する火薬庫であるもの 2 第一種特定工作物
8 の 2	開発行為を行うのに 適当でない区域内に 存する建築物又は第 一種特定工作物に代 わるべき建築物又は 第一種特定工作物	本条文の規定については、該当なし

法第 34 条第 9 号

【法】 第三十四条 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。 九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		
【政令】 （市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等） 第二十九条の八 法第三十四条第九号）法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物 二 火薬類取締法第二条第一項の火薬類の製造所である建築物		
	法第 34 条の 条 文 要 旨	基 準 内 容
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 3 第一種特定工作物

沿道施設である給油所に係る「法第 34 条第 9 号」の運用基準

（平成 13 年 4 月 1 日施行）

（平成 28 年 4 月 1 日一部改正）

市街化調整区域内における「ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド」に係る開発行為等に関する「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とする。

【適用対象範囲】

- 1 当該申請に係る建築物の用途は、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガス燃料供給施設及び次世代自動車の燃料供給施設で、沿道サービス上必要と認められるものであること。

【立地基準】

- 2 サービスの対象とする道路は、一般国道、県道、県道に準ずる道路と認められる市道等の主として自動車交通の用に供する 2 車線以上のセンターラインが引かれた道路であって、その道路幅員が 9 メートル以上であること。
- ただし、対象となる道路が行き止まり道路である場合は除外するものとする。
- 3 同一路線に同業種の既存施設が存する場合は、当該施設の敷地と既存施設の敷地間を 1,000 メートル以上離すこと。
- 4 当該申請に係る敷地は、対象となる道路に敷地外周の 1／7 以上が接していること。
- 5 車両の出入並びに歩行者の通行に支障をきたさないよう、また前面道路の走行車両の交通上の障害とならないよう交通安全について適切な配慮がなされていること。

【施設規模等】

- 6 当該施設の敷地規模は、500 平方メートル以上であること。

- 7 当該施設の付属施設は、維持管理するための必要最低限の管理施設とし、自動車等の簡易な整備場及び小規模な洗車場を設置する場合の規模については、主たる土地利用目的を超えない範囲内であること。
- 8 施設利用者のための便所を確保すること。

【その他】

- 9 申請地は、申請者が所有権を有すること若しくは当該施設の耐用年数以上と同程度に長期の賃貸借契約が締結されていること。
- 10 申請者と当該施設を運営する者が異なる場合は、連名で開発許可または建築許可の申請を行うこと。また、申請者が法令等によるその資格免許等を取得しているか、または、取得する見込みのあること。
- 11 当該施設は、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。
- 12 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、また、他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

留意事項)

- I：基準1に該当する次世代自動車用の燃料供給施設は、水素スタンド及び自動車用充電施設とする。
- II：基準2における行き止まり道路について、主となる道路に接続する同等以上の行き止まり道路に接している場合、行き止まり道路の対象から除外できるものとする。
- III：当該施設の敷地規模の上限は、概ね1,000平方メートル以下とする。
- IV：付属施設として認める簡易な整備場及び小規模な洗車場について、原動機を使用するものあつては出力合計を1.5キロワット以下とし、簡易な整備場の床面積は50平方メートル以下とする。
- V：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(第14条第1項第1号)に準じた高齢者、障害者用の便所を1つ以上確保するよう努めること。
- VI：本改正による運用基準の適用は施行期日以後とする。

沿道施設である休憩所に係る「法第34条第9号」の運用基準

(平成13年4月1日施行)

(平成28年4月1日一部改正)

道路の円滑な交通を確保するためのドライブイン等の休憩所に係る開発行為等に関する「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とする。

【適用対象範囲】

- 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が休憩のため利用できる「駐車場を有する休憩所施設及びコンビニエンスストア」であること。
この場合、この「休憩所施設」には前記の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。

【立地基準】

- 2 サービスの対象とする道路は、一般国道、県道、県道に準ずる道路と認められる市道等の主として自動車交通の用に供する2車線以上のセンターラインが引かれた道路であつて、その道路幅員が9メートル以上であること。
ただし、対象となる道路が行き止まり道路である場合は除外するものとする。
- 3 同一路線に同業種の既存施設が存する場合は、当該施設の敷地と既存施設の敷地間を1,000メートル以上離すこと。なお、地形的に明確に分断されている場合はこの限りではない。
- 4 当該申請に係る敷地は、対象となる道路に敷地外周の1/7以上が接していること。

【施設規模等】

- 5 当該施設の敷地規模は、1,000 平方メートル以上であること。
- 6 建築物の延べ面積は 250 平方メートル以下とし、コンビニエンスストアにおいては平屋建てとする。
- 7 コンビニエンスストアについては、飲食可能な休憩スペースが 10 平方メートル以上確保されていること。
- 8 施設利用者の男女別の独立した便所がそれぞれ 1 つ以上確保され、高齢者、障害者用の便所が 1 つ以上確保されていること。
- 9 収容人員 4 人に 1 台の割合で算出した台数以上の普通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、また、大型四輪自動車が駐車できる広さの駐車場が 1 台以上又は、中型四輪自動車が駐車できる広さの駐車場が 1 台以上、高齢者、障害者が駐車できる広さの駐車場が 2 台以上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、敷地過半の面積が駐車場であること。
- 10 車両の出入り並びに歩行者の通行に支障をきたさないよう、また前面道路の走行車両の交通上の障害とならないよう交通安全について適切な配慮がなされ、高齢者、障害者用の便所及び、高齢者、障害者用の駐車場を設置している旨の看板等が、利用者から見えやすい位置に表示すること。
- 11 当該施設は、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。

【その他】

- 12 申請地は、申請者が所有権を有すること若しくは当該施設の耐用年数以上と同程度に長期の賃貸借契約が締結されていること。
- 13 当該施設の申請及び経営は申請者が行うこととし、申請者が当該施設の開業に際し必要とされる資格免許等及び資金を有していること。
- 14 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、また、他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

留意事項)

- I：基準 3 における同業種の既存施設についての判定は、「法第 34 条第 1 号」の運用基準の基準 1 を参考とする。
- II：基準 8 高齢者、障害者用の便所とは、神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例：第 12 条第 2 項・同法施行規則・整備基準第 2 条別表第 2 第 8 項（便所）の基準を参考とすること。
- III：基準 9 おける駐車場の区画は次の基準を参考とする。

普通四輪自動車駐車場	縦 5.5 メートル・横 2.5 メートル
中型四輪自動車駐車場	縦 7.7 メートル・横 3.0 メートル
大型四輪自動車駐車場	縦 13 メートル・横 3.0 メートル
高齢者、障害者用駐車場	縦 5.5 メートル・横 3.5 メートル、シンボルマークの表示
- IV：基準 13 における当該施設の開業資金については、資金計画書（残高証明又は融資証明を含む）及び交通量等から算出される収支計画書を提出させることにより経営の継続性を判断する。
- V：本改正による運用基準の適用は施行期日以後とする。

法第 34 条第 10 号

【法】 第三十四条 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。 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）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又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		
	法第 34 条の 条 文 要 旨	基 準 内 容
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

法第 34 条第 11 号

【法】 第三十四条 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。 十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から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つておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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あると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの		
【政令】 （法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準） 第二十九条の九 法第三十四条第十一号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。 一 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第三十九条第一項の災害危険区域 二 地すべり等防止法(昭和三十三年法律第三十号)第三条第一項の地すべり防止区域 三 急傾斜地崩壊危険区域 四 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(平成十二年法律第五十七号)第七条第一項の土砂災害警戒区域 五 特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第七十七号)第五十六条第一項の浸水被害防止区域 六 水防法(昭和二十四年法律第百九十三号)第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第二条第一項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域 七 前各号に掲げる区域のほか、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域		

	法第34条の 条文要旨	基準内容
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つて、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	(条例化の予定なし)

法第34条第12号

【法】

第三十四条 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。

十二 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、災害の防止その他の事情を考慮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

【政令】

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

第二十九条の十 法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

【開発許可条例】

（市街化調整区域内での開発許可等に関する立地基準）

第13条 法第34条第12号又は令第36条第1項第3号ハの規定により、開発区域又は建築物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又は建築物の新築、改築若しくは用途変更（以下本条において「開発行為等」という。）として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 農家等の分家を目的とする開発行為等で建築物の用途が一戸建ての住宅であつて、開発行為等に係る開発区域の面積又は建築物の敷地面積（以下この条において「開発行為等区域面積」という。）が300平方メートル未満のもの。この場合において、開発行為等の許可の申請者は、農家等本家に同居し、又は同居していた者で、農家等本家世帯主からみて2親等以内の親族であり、分家住宅を真に必要としていると認められるものとする。
- (2) 農家等の分家から世帯分離を目的とする開発行為等で建築物の用途が一戸建ての住宅であつて、開発行為等区域面積が300平方メートル未満のもの。この場合において、開発行為等の許可の申請者は、区域区分が都市計画決定された日以後に市街化調整区域に建築された農家等分家住宅に同居している者で、当該農家等分家世帯主からみて2親等以内の親族であり、当該分家住宅からの世帯分離を真に必要としていると認められるものとする。
- (3) 土地収用法（昭和26年法律第219号）に規定する公共事業の収用移転を目的とする開発行為等で次のいずれにも該当するもの
 - ア 一戸建ての住宅、兼用住宅（第1種低層住居専用地域に建築できる兼用住宅に限る。以下この条において同じ。）並びに事務所及び店舗その他これらに類する用途に供するもの。ただし、建築物の用途が既存建築物の用途と同じであつて、市長が周辺環境に影響を及ぼすおそれがないと認めたものに限る。
 - イ 建築物の延べ面積が既存建築物の延べ面積と概ね同じもの
 - ウ 開発行為等区域面積が従前の敷地面積と概ね同じもの

(4) 従前の敷地内で行う既存建築物の増築又は改築を目的とするもので一戸建ての住宅（自己の居住の用に供するものに限る。次号において同じ。）又は兼用住宅（自己の居住の用に供し、かつ、住宅以外の部分を自己の業務の用に供するものに限る。次号において同じ。）の用途に供するもの (5) 区域区分が都市計画決定された日以前から地目等が宅地又はこれに準ずる土地で、かつ、市街化区域からの距離及び建築敷地の連たん要件を備えている土地において行う開発行為等で、次のいずれにも該当するもの ア 一戸建ての住宅又は兼用住宅の用途に供するもの イ 開発行為に係る開発区域の面積が 1,000平方メートル未満のもの又は開発行為を伴わないもの		
--	--	--

	法第 34 条の 条 文 要 旨	基 準 内 容
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相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 （開発審査会提案基準のうち、定型的な案件について条例化）

法第 34 条第 12 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ハの規定により、開発区域又は建築物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許可等の基準について、本市開発審査会提案基準のうち、過去に適用された頻度の高い案件を条例に定め、審査基準を作成し、平成 17 年 7 月 1 日より運用している。

開発許可条例の概略

条 例	条 例 の 内 容	関連する開発審査会提案基準
第 13 条 (1)	農家等の分家を目的とする開発行為等で、建築物の用途が一戸建ての住宅で申請者は農家等本家に同居し、又は同居していた者で、本家世帯主からみて 2 親等以内の親族（開発行為等区域面積が 300m ² 未満）	提案基準⑮ 農家等の世帯構成員が分家する場合の住宅等
第 13 条 (2)	農家等の分家から世帯分離を目的とする開発行為等で、建築物の用途が一戸建ての住宅で申請者は農家等分家住宅に同居していた者で、農家等分家世帯主からみて 2 親等以内の親族（開発行為等区域面積が 300m ² 未満）	
第 13 条 (3)	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一戸建ての住宅、兼用住宅、事務所、店舗を建築することを目的とした開発行為又は建築行為で、延べ面積が既存建築物と概ね同じであり、開発行為等区域面積が従前の敷地面積と概ね同じもの	提案基準① 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

第13条 (4)	従前の敷地内で行う一戸建ての住宅（自己居住）、兼用住宅（自己居住・自己業務）の増築又は改築を目的とした開発行為又は建築行為	提案基準② 建築物の建替え等
第13条 (5)	既存宅地における一戸建ての住宅（自己居住）、兼用住宅（自己居住・自己業務）を建築することを目的とした開発行為等（開発行為にあつては、開発区域の面積が1,000m ² 未満の場合に限る。）	提案基準⑧ 既存宅地

法第 34 条第 12 号に規定する「開発許可条例第 13 条」の運用基準

(平成 17 年 7 月 1 日施行)

〈共通の基準〉

- 許可に際しては、市街化調整区域内の開発許可等に関する審査基準「市街化調整区域内の法第 29 条等に基づく許可に係る建築物の形態制限」が適用される。
- 開発許可条例（第 13 条各号）の基準内容は、開発審査会提案基準と同一であり、当該基準に該当していること。
- 開発許可条例（第 13 条各号）の基準に該当する場合は、法第 42 条第 1 項ただし書許可を行うことができる。
(開発審査会の議は不要)
- 開発許可条例（第 13 条各号）は新築、改築若しくは用途変更以外の増築（建築物の規模、構造が著しく異なる場合）についても対象としている。

法第 34 条第 13 号

【法】 第三十四条 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。 十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）		
【政令】 (区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間) 第三十条 法第三十四条第十三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して五年とする。		
【省令】 (既存の権利者の届出事項) 第二十八条 法第三十四条第十三号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第一号に掲げるものを除く。）とする。 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容） 二 土地の所在、地番、地目及び地積 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更した市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容		
	法第 34 条の 条 文 要 旨	基 準 内 容
13	市街化調整区域となる前より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	- 市街化調整区域となった日より 6 か月以内に届け出たもの - 線引き前より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 - 農地の場合は、既に農地転用許可済であること - 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】 第三十四条 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。 十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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る開発行為（平一八政三五・追加） （昭四九法六七・昭五五法五三・昭六二法六三・平五法七二・平一〇法七九・平一一法一九・平一一法一六〇・平一二法七三・平一四法一四六・平一八法四六・一部改正）		
	法第 34 条の 条 文 要 旨	基 準 内 容
14	前各号に掲げるもののほかで、認められる開発行為	1 市街化区域において行うことが困難または著しく不適当なもの 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るものであること 3 開発審査会の承認が得られること

3 横須賀市開発審査会提案基準

「法第 34 条第 14 号」及び「政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ」の運用について

(平成 14 年 2 月 26 日施行)

「法第 34 条第 14 号」及び「政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ」の運用にあたって、市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるもので、「開発許可制度運用指針」(国土交通省都市局長通知)により例示されているもの等について、一定の基準を設けて運用することとする。

横須賀市提案基準経過状況

提案基準	提 案 基 準 項 目	施行年月日	備 考
①	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	平成 14 年 2 月 26 日施行	最終改正日 (一部改正) 平成 27 年 10 月 1 日
②	建築物の建替え等	平成 14 年 3 月 27 日施行	最終改正日 (一部改正) 平成 31 年 4 月 1 日
③	資材置場として管理上必要な建築物	平成 17 年 12 月 27 日施行	最終改正日 (一部改正) 平成 28 年 2 月 1 日
④	家庭菜園として管理上必要な建築物	平成 18 年 1 月 25 日施行	最終改正日 (一部改正) 平成 27 年 10 月 1 日
⑤	特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設	平成 19 年 11 月 30 日施行	最終改正日 (一部改正) 令和 5 年 7 月 1 日
⑥	社会福祉施設	平成 20 年 5 月 29 日施行	最終改正日 (一部改正) 令和 5 年 7 月 1 日
⑦	第 2 種特定工作物以外の運動・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	平成 21 年 6 月 1 日施行	最終改正日 (一部改正) 平成 27 年 10 月 1 日
⑧	既存宅地	平成 22 年 1 月 4 日施行	最終改正日 (一部改正) 令和 5 年 7 月 1 日
⑨	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	平成 23 年 1 月 4 日施行	最終改正日 (一部改正) 平成 27 年 10 月 1 日
⑩	建築物の用途変更	平成 23 年 2 月 1 日施行	最終改正日 (一部改正) 平成 31 年 4 月 1 日
⑪	ゴルフ練習場	平成 23 年 2 月 1 日施行	最終改正日 (一部改正) 平成 27 年 10 月 1 日
⑫	「社寺仏閣及び納骨堂」等	平成 23 年 3 月 1 日施行	最終改正日 (一部改正) 平成 27 年 10 月 1 日
⑬	既得権を有するもの	平成 23 年 3 月 1 日施行	最終改正日 (一部改正) 平成 27 年 10 月 1 日
⑭	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	平成 23 年 3 月 1 日施行	最終改正日 (一部改正) 平成 27 年 10 月 1 日
⑮	農家等の世帯構成員が分家する場合の住宅等	平成 23 年 4 月 15 日施行	最終改正日 (一部改正) 令和 5 年 7 月 1 日
⑯	研究施設	平成 23 年 4 月 15 日施行	最終改正日 (一部改正) 平成 27 年 10 月 1 日
⑰	付属建築物として最低限必要な管理棟	平成 23 年 4 月 15 日施行	最終改正日 (一部改正) 令和 5 年 7 月 1 日
⑱	農家等住宅及び分家住宅の用途変更	平成 31 年 4 月 1 日施行	

提案基準① 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、建築物を除却又は曳家し代替地に移す場合であること。
- 2 当該収用に係る敷地は、本市区域内のほか、横浜市金沢区、逗子市、三浦市、葉山町であること。
- 3 代替地の面積及び代替地に移す建築物の延べ面積は、既存の1.5倍を超えないこととする。ただし、専用住宅又は兼用住宅（第2種低層住居専用地域に建築可能なもの）で特に既存の延べ面積等が小規模なものについては、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共同住宅又は長屋の場合、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 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 当該土地への移転に際し、他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

審査上の解釈・運用

- (1) 「収用に係る敷地」には収用対象建物の敷地のほか2項道路の後退部分を含み、代替地には道路等帰属される公共公益施設は含まない。
- (2) 基準3の「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取扱いには次による。
 - ア (7)のア及びイの場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。
 - イ (7)のウ及びエの場合は、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。
- (3) 収用移転に係る事前協議は当該事業主体から受けること。
- (4) 敷地のみの収用は認めない。
- (5) 申請者は収用に係る建築物の所有者とする。
- (6) 基準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1】の提出によりやむを得ない状況が明確であること。
- (7) 基準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。
 - ア 借地であって地主に返還する場合 ウ 残地で従前規模の建築物が建築できない場合
 - イ 当該事業の事業主体が一括取得する場合 エ 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
- (8) 工場、作業所、事業所等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。
 - ア 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。
 - イ 汚水については、公共下水道への接続又は合併処理槽設置（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② 建築物の建替え等

市街化調整区域において、適法に建築され、かつ現在も適法に使用されている建築物の建替え等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	従前の敷地内で建替え等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ものであること。
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ものであること。 (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又は兼用住宅（第2種低層住居専用地域に建築可能なもの）であること。 (2) 増加後の敷地面積は、300 平方メートル未満かつ、従前の敷地面積の 1.5 倍以内であること。 (3) 敷地増に際し、他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

審査上の解釈・運用

- (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。
- (2) 適法に建築とは、建替え等に係る建築物が法に基づく手続きを経た建築物であること。ただし、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以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を確認する。
- (3) 従前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、基準 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扱うことができる。
- (4) 既存建築物の用途の判断について法に基づく手続きの内容において確認する。ただし、法施行日以前の建築物であれば、建築基準法に基づく建築確認通知書等による。
- (5) 建築基準法施行以前から存する建築物については、固定資産税の課税台帳証明書の建築年若しくは家屋登記簿謄本に保存登記された日付により判断し、用途についても課税種類若しくは家屋登記簿謄本における家屋の種類により判断する。
- (6) 長屋住宅、若しくは共同住宅の建替えについては、計画戸数が既存の戸数以下とする。
- (7) 一身専属性を有する建築物の建替えにおいては、その制限を受ける。

提案基準③ 資材置場として管理上必要な建築物

市街化調整区域に存する、又は新たに設置する資材置場を維持管理するための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	【管理棟の目的】 資材置場を維持管理することを目的とする。
2	【敷地要件】 資材置場として管理上必要な管理棟の敷地は、次に掲げる基準に適合するものであること。 (1) 敷地は、資材置場に供している、又は供しようとする 500 平方メートル以上の区域と同一区域であること。この場合において、資材置場の使用に必要とする通路を含むことができるものとする。 (2) 敷地内には、資材の搬出入に見合う自動車駐車場が設けられていること。 (3) 敷地には、原則、次に掲げる地域地区等を含めないこと。ただし、以下の地域地区等を含む場合は、区域の面積を 3,000 平方メートル未満とし、含まれる地域地区の許可等が受けられるものであること。 ア 自然環境保全地域（自然環境保全条例（昭和 47 年神奈川県条例第 52 号）第 2 条に規定するものをいう。） イ 近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 3 条第 1 項に規定するものをいう。） ウ 特別緑地保全地区（都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項に規定するものをいう。） エ 保安林及び保安施設地区（森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項に規定する保安林及び同法第 41 条第 1 項に規定する保安施設地区をいう。） オ 農用地区域（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 2 項第 1 号に規定するものをいう。） カ 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域（文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 69 条第 1 項、神奈川県文化財保護条例（昭和 30 年神奈川県条例第 13 号）第 31 条第 1 項又は文化財保護条例（昭和 39 年横須賀市条例第 41 号）第 3 条第 1 項に規定するものをいう。） (4) 敷地は、建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路に 2 メートル以上接していること。ただし、周辺の交通状況等を勘案し、確保することが困難、かつ交通安全上特に支障がないと認められる場合は建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路に敷地が 2 メートル以上接していることとする。
3	【設置基準】 管理棟は、次に掲げる基準に適合するものであること。 (1) 用途は、資材置場の維持管理上必要な管理棟又は作業員の利便のために最低限必要な便所、更衣室、その他これらに類するものであること。 (2) 管理棟の床面積の合計は当該資材置場の敷地面積の 4 % 以下かつ 50 平方メートル以下であること。 (3) 管理棟は平屋建てとすること。 (4) 管理棟の最高高さは、地盤面から 3.5 メートル以下であること。 (5) 管理棟の構造は木造又は鉄骨造とすること。 (6) 管理棟及び倉庫の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から 3 メートル以上、隣地境界線からは 2 メートル以上後退していること。
4	【一般事項】 (1) 管理棟において、営業活動、事業活動を行わないこと。 (2) 管理棟の形態及び意匠は、当該市街化調整区域周辺の景観に調和していること。 (3) 管理棟は、当該市街化調整区域周辺の農林漁業環境に著しく影響を及ぼさないものであること。 (4) 当該市街化調整区域に現に存する資材置場（平成 17 年 7 月 1 日以前から設置済み）に建築する計画は、次に掲げる基準に適合するものであること。 ア 資材置場に供している区域の境界線沿いに透過性のある塀、フェンス等又は樹林帯で覆うこと。 イ 資材置場に供している区域内に当該区域面積の 10 パーセント以上の緑地を確保すること。

審査上の解釈・運用

- (1) 「資材置場」とは、資材を堆積・保管している場所を指し、「資材」とは、建設工事用の土砂、鉄筋、鉄骨及び石材などの材料、単管、枠組足場及び型枠などの仮設資材、バックホウ、クレーン、ホイールローダー及びダンプなどの重機、ランマーやプレートなどの建設機械並びに投光器及びカラーコーンなどの保安器具をいう。

- (2) 既存資材置場に建築する計画は、資材置場の用途に供している区域面積、建築物の有無（違反の有無）、土地利用状況を確認する目的で現地調査を行い、当該基準の該当性について慎重に判断するものとする。
- (3) 本基準は、本提案基準により建築した管理棟の増築及び建替え（建築許可不要の改築も含む）の際にも適用するものとする。
- (4) 市街化調整区域で資材置場の管理上必要な建築物を建築する場合は、当該資材置場が適正条例（平成 17 年横須賀市条例第 50 号）第 51 条第 2 項に規定する土地利用行為適合証の交付を受けたものであること。
ただし、現に存する資材置場（平成 17 年 7 月 1 日以前から設置済み）に建築する場合は、適正条例第 32 条（資材置場の設置基準）の第 1 号、第 2 号に適合しているものであること。
- (5) 本提案基準により管理棟を建築した後、資材置場の用に供さない土地利用となった場合の当該管理棟の取り扱いについては、撤去するものとする。
- (6) 管理棟を建築する場合は、第 43 条の建築許可として取扱うものとする。
- (7) 資材置場に保管する資材については保管リストを作成し提出すること。

提案基準④ 家庭菜園として管理上必要な建築物

市街化調整区域に存する、又は新たに設置する家庭菜園を維持管理するために必要とする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	予定建築物の敷地は、次に掲げる基準に適合するものであること。 (1) 敷地は、家庭菜園に供している、又は供しようとする300平方メートル未満（複数の者が共同して利用する形態のものにあっては、1,000平方メートル未満とする）の土地と同一区域であること。この場合において、家庭菜園の使用に必要とする通路を含むことができるものとする。 (2) 敷地には、原則、次に掲げる地域地区等を含まないこと。ただし、以下の地域地区等を含む場合は、区域の面積を3,000平方メートル未満とし、含まれる地域地区の許可等が受けられるものであること。 ア 自然環境保全地域（自然環境保全条例（昭和47年神奈川県条例第52号）第2条に規定するものをいう。） イ 近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項に規定するものをいう。） ウ 特別緑地保全地区（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項に規定するものをいう。）エ 保安林及び保安施設地区（森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区をいう。） オ 農用地区域（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2項第1号に規定するものをいう。） カ 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域（文化財保護法（昭和25年法律第214号）第69条第1項、神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第31条第1項又は文化財保護条例（昭和39年横須賀市条例第41号）第3条第1項に規定するものをいう。） (3) 敷地は、建築基準法第42条に規定する道路に敷地が2メートル以上接していること。 (4) 敷地内には、駐車スペースが確保されていること。ただし、周辺の交通安全上支障がない場合等、確保する必要がないと認められる場合はこの限りでない。
2	予定建築物は、次に掲げる基準に適合するものであること。 (1) 用途は、維持管理上必要な便所、倉庫、その他これらに類するものであること。 (2) 建築物は、家庭菜園に最低限必要な用途に限定するものであるから、複数戸の計画でないこと。 (3) 建築面積及び延べ面積は、便所については2平方メートル、倉庫、その他これらに類するものについては5平方メートル以内であること。また、便所と倉庫、その他これらに類するものを複合した建築計画における建築面積及び延べ面積は、5平方メートル以内とする。 (4) 建築物の最高高さは、地盤面から3.5メートル以内であること。 (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から3メートル以上、隣地境界線からは2メートル以上後退していること。 (6) 建築物の形態及び意匠は、当該市街化調整区域周辺の景観に調和していること。 (7) 建築物は、当該市街化調整区域周辺の農林漁業環境に著しく影響を及ぼさないものであること。

審査上の解釈・運用

- (1) 「家庭菜園」とは、農業を営む者以外の者が、家庭で食べる野菜や園芸作物等を育成するための小規模な畑をいう。
- (2) 本基準は、本提案基準により建築した建築物の増築及び建替え（建築許可不要の改築も含む）の際にも適用するものとする。

提案基準⑤ 特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設

審査上の解釈・運用

市街化調整区域に老人福祉法に基づく特別養護老人ホーム及び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	当該施設は次のいずれかに該当する施設であること。 (1) 老人福祉法第20条の5に該当する特別養護老人ホーム (2) 介護保険法第8条第27項に該当する介護老人保健施設 (3) (1)又は(2)の施設に運営上必要とする老人福祉法及び介護保険法に基づく施設を併設する建築物
2	国、県又は本市が当該施設の建築を要請しており、補助金等の交付が確実に受けられるものであること。
3	当該施設の設置主体は、特別養護老人ホームについては社会福祉法人等であり、介護老人保健施設については医療法人、社会福祉法人等であること。
4	当該施設は、特別養護老人ホームにあつては老人福祉法第15条第3項及び第4項の規定による認可、介護老人保健施設にあつては介護保険法第94条第1項の規定による開設許可が確実に受けられるものであること。
5	厚生労働省令に規定する協力病院が近距離に所在し、協力病院の十分な支援が受けられるものであること。
6	当該施設は、次の全てに該当するものであること。 (1) 基準1～5までの内容について、当該施設の主管課と調整がとれたものであること。 (2) 当該施設の申請区域は、建築基準条例（昭和47年横須賀市条例第32号）第7条「大規模な建築物の敷地と道路との関係」に規定する要件を満たし、有効幅員9m以上の道路から申請区域まで至る既存道路においても有効幅員4.0メートル以上であること。なお、既存道路は建築基準法第42条に規定する道路であり、一部でも幅員が規定した有効幅員を欠ける場合は除くものとする。 (3) 敷地内の緑化として、申請区域の20パーセント以上の緑地を確保すること。 (4) 敷地内に入所定員数の1割以上の来客用の駐車場を確保すること。 (5) 当該施設は、原則、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。 (6) 申請区域が3,000平方メートル以上の計画については、本市の「適正な土地利用の調整に関する条例」第30条第9号の基準の内容に適合すること。 (7) 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。
7	申請区域には特にやむを得ないと認められる場合を除いて、次に掲げる地域地区等を含めないこと。 (1) 自然環境保全地域（自然環境保全条例（昭和47年神奈川県条例第52号）第2条に規定するものをいう。） (2) 近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項に規定するものをいう。） (3) 特別緑地保全地区（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項に規定するものをいう。） (4) 保安林及び保安施設地区（森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区をいう。） (5) 農用地区域（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2項第1号に規定するものをいう。） (6) 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域（文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項、神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第31条第1項又は文化財保護条例（昭和39年横須賀市条例第41号）第3条第1項に規定するものをいう。）
8	申請区域が農地である場合は、農地転用の許可が受けられるものであること。
9	申請区域が風致地区内である場合は、風致地区内行為の許可が受けられるものであること。

(1) 当該施設の主管課は以下のとおり。

- 特別養護老人ホームの認可の主管課 : 横須賀市民生局福祉こども部介護保険課
- 介護老人保健施設の開設許可の主管課 : 横須賀市民生局福祉こども部介護保険課

(2) 基準1(3)の併設できる建築物とは、老人福祉法第5条の2に規定する「老人デイサービス事業」、「老人短期入所事業」、「小規模多機能型居宅介護事業」等を行う事業所又は介護保険法第8条第1項の「居宅サービス」あるいは、同法第8条第14項の「地域密着型サービス」を行う事業所とし、特別養護老人ホーム又は介護老人保健施設と一体となって建築されるものをいう。

また、併設する施設の規模は、特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設の規模を上回らないものとする。

- (3) 基準2における補助金等とは、特別養護老人ホームについては国からの交付金、市の補助金、また介護老人保健施設については市の補助金を指し、事業に対する交付金内示等により確認できるものとする。
- (4) 基準3の社会福祉法人等とは、厚生労働大臣が認めたもの（国、日赤、厚生連、健康保険組合等）及び厚生労働大臣が適当であると認定した者を指す。
- (5) 開発許可等の申請者は、基準3における設置主体と同一とする。
- (6) 基準6（2）において、有効幅員 4.0m以上の既存道路とは、申請区域まで車両の通行が可能な状態であり、有効幅員が 4.0m以上確保されている建築基準法第 42 条に規定する道路であり、一部でも幅員が足りない場合は除くものとする。また、開発行為等に伴い有効幅員 4.0m以上に拡幅する場合は除外するものとする。
また、申請区域が 3,000m² 以上で開発許可を要する場合、当該施設の敷地が接する道路及び開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路幅員は、法第 33 条に基づく開発許可の基準に適合するものとする。
- (7) 基準6（3）の「緑地」の定義は、樹木が存在する 10m²以上の土地をいう。
また、緑地確保の算定方法については「適正条例」における算定基準に準ずるものとする。
- (8) 基準6（5）において、申請区域周辺の市街化調整区域の環境を著しく害する恐れがなく、かつ、やむを得ない事情がある場合については、「市街化調整区域における建築物の形態の運用基準」（以下、緩和基準）で形態制限の特例を定めており、当該施設の最高高さ等は緩和基準で認める範囲内とする。
- (9) 基準6（7）の市街化区域に隣接、又は近接とは、申請区域が市街化区域から概ね 1.0 kmを超えない範囲をいう。
- (10) 基準7は、市街化調整区域内の自然環境等を保全する必要性が高い区域における立地規制を行うものである。
特にやむを得ないと認められる場合とは、開発事業に高い公共性又は公益性があるもの、若しくは事業着手までに立地規制区域等の指定の解除が確実に認められる場合をいう。

提案基準⑥ 社会福祉施設

市街化調整区域に社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設（提案基準⑤の基準1（1）に規定する施設を除く。）又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）を建築する場合又は既存建築物を用途変更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あり、本市における福祉施策の観点から必要と認められるものであること。
- 2 当該施設の設置及び運営が主管課と調整が図られたものであること。
- 3 当該施設の設置主体は主管課と調整を図り認められた社会福祉法人等であり、長期にわたり継続して運営される見込みがあること。
- 4 当該施設は、次の各号（既存建築物を用途変更する場合にあつては、第2号及び第8号を除く。）に該当するものであること。
 - （1）基準1～3までの内容について、当該施設の主管課と調整がとれたものであること。
 - （2）当該施設が本市の補助金等が交付される施設である場合には、確実に補助金等の交付を受けられることが確認できるものであること。
 - （3）当該施設の申請区域は、本市建築基準条例第7条「大規模な建築物の敷地と道路との関係」に規定する要件を満たし、有効幅員9m以上の道路から申請区域まで至る既存道路においても有効幅員4.0メートル以上であること。なお、既存道路は建築基準法第42条に規定する道路であり、一部でも幅員が規定した有効幅員を欠ける場合は除くものとする。
 - （4）敷地内の緑化として、申請区域の20パーセント以上の緑地を確保すること。
 - （5）敷地内に入所定員数の1割以上の来客用の駐車場を確保すること。
 - （6）当該施設の申請区域は、原則、設置主体が所有権を有すること。
 - （7）当該施設は、原則、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。
 - （8）申請区域が3,000平方メートル以上の計画については、本市の「適正な土地利用の調整に関する条例」第30条第9号の基準の内容に適合すること。
 - （9）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。
- 5 申請区域には特にやむを得ないと認められる場合を除いて、次に掲げる地域地区等を含めないこと。
 - （1）自然環境保全地域（自然環境保全条例（昭和47年神奈川県条例第52号）第2条に規定するものをいう。）
 - （2）近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項に規定するものをいう。）
 - （3）特別緑地保全地区（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項に規定するものをいう。）
 - （4）保安林及び保安施設地区（森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区をいう。）
 - （5）農用地区域（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2項第1号に規定するものをいう。）
 - （6）史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域（文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項、神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第31条第1項又は文化財保護条例（昭和39年横須賀市条例第41号）第3条第1項に規定するものをいう。）
- 6 申請区域が農地である場合は、農地転用の許可が受けられるものであること。
- 7 申請区域が風致地区内である場合は、風致地区内行為の許可が受けられるものであること。

審査上の解釈・運用

- （1）当該施設の各根拠法律に基づく施設の主管課は以下のとおり。

根 拠 法 律	主 管 課
生活保護法	民生局福祉こども部生活支援課
老人福祉法、社会福祉法	民生局福祉こども部福祉施設課
身体障害者福祉法、障害者総合支援法	民生局福祉こども部福祉施設課
児童福祉法	民生局福祉こども部子育て支援課（保育所、幼保連携

	型認定こども園、児童厚生施設) 民生局福祉こども部福祉施設課（児童発達支援センター）
児童福祉法、母子及び父子並びに寡婦福祉法	横須賀市民生局こども家庭支援センターこども家庭支援課
売春防止法	横須賀市民生局こども家庭支援センターこども家庭支援課
更生保護事業法	横須賀市民生局地域支援部市民生活課

- (2) 基準1の国の定める基準とは、関係法令及び関係省令で定めている基準をいう。
また、本市における福祉施策の観点から必要と認められるものとは、本市の「横須賀高齢者保健福祉計画」、「横須賀障害者福祉計画」等に適合しており、当該施設の主管課と調整済であること。ただし、施設によっては市街化調整区域での建築を認めていないものもあるため、事前に当該施設の建築の可否について主管課に確認すること。
- (3) 基準2の内容については、開発許可担当部局からの当該施設の開設許可等の見込みの意見照会において、主管課からの回答をもって確認するものとする。
- (4) 基準3の社会福祉法人等には、地方公共団体、法人（医療法人、公益法人）、市に届出した者及び民間事業者を含むものとする。
- (5) 開発許可等の申請者は、基準3における設置主体と同一とする。
- (6) 基準4（2）における補助金等とは、本市からの補助金、交付金を指し、事業に対する交付金内示等により確認できるものとする。
- (7) 基準4（3）において、有効幅員 4.0m以上の既存道路とは、申請区域まで車両の通行が可能な状態であり、有効幅員が 4.0m以上確保されている建築基準法第 42 条に規定する道路であり、一部でも幅員が足りない場合は除くものとする。また、開発行為等に伴い有効幅員 4.0m以上に拡幅する場合は除外するものとする。
また、申請区域が 3,000m² 以上で開発許可を要する場合、当該施設の敷地が接する道路及び開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路幅員は、法第 33 条に基づく開発許可の基準に適合するものとする。
- (8) 基準4（4）の「緑地」の定義は、樹木が存在する 10m²以上の土地をいう。
また、緑地確保の算定方法については「適正条例」における算定基準に準ずるものとする。
- (9) 基準4（5）において、敷地が狭小である等のやむを得ない理由で敷地内に駐車場を確保できない場合については、代替として近接地に必要台数分の駐車場を確保するものとする。
- (10) 基準4（6）において、設置主体が所有権を有していない場合、土地売買契約又は長期の賃貸借契約が締結されていれば認めることとする。
- (11) 基準4（7）において、申請区域周辺の市街化調整区域の環境を著しく害する恐れがなく、かつ、やむを得ない事情がある場合については、「市街化調整区域における建築物の形態の運用基準」（以下、緩和基準）で形態制限の特例を定めており、当該施設の最高高さ等は緩和基準で認める範囲内とする。
- (12) 基準4（9）の市街化区域に隣接、又は近接とは、申請区域が市街化区域から概ね 1.0kmを超えない範囲をいう。
- (13) 基準5は、市街化調整区域内の自然環境等を保全する必要性が高い区域における立地規制を行うものである。
特にやむを得ないと認められる場合とは、開発事業に高い公共性又は公益性があるもの、若しくは事業着手までに立地規制区域等の指定の解除が確実と認められる場合をいう。

提案基準⑦ 第2種特定工作物以外の運動・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2種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物又は墓園（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、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	当該建築物の建築面積の総計は当該施設面積の2パーセント以内とし、かつ、延べ面積の総計は当該施設面積の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。

審査上の解釈・運用

- (1) 当該施設区域に当該建築物を設ける場合には、法第43条の規定の適用を要する。
- (2) 墓園には、ペット霊園も含むものとする。

提案基準⑧ 既存宅地

既存宅地に係る基準は、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	申請地は、次のいずれかに該当するものであること。 (1) 市街化区域から概ね1キロメートルを超えない距離にあつて、概ね3ヘクタールの面積（半径100メートルの円）内に、概ね50以上の建築物が存する地域内にあること。 (2) 市街化区域から概ね1キロメートルを超えない距離にあつて、概ね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。この場合、高速道路、鉄道、河川等によって既存建築物の敷地相互間が明らかに分断されていないこと。
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。 (1) 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）による都市計画法の改正前の法第43条第1項第6号に規定していた既存宅地制度により既存宅地として横須賀市より確認を受けた土地 (2) 法第34条第13号に基づく届出済みの土地 ただし、都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に建築物を建築した土地に限る。 (3) 土地登記簿における地目が宅地の土地 (4) 固定資産税課税台帳が宅地として評価されている土地 (5) 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 (6) 建築物（住居系の用途に限る。）を建てる目的で農地転用許可を受けていた土地（新築できる建築物は、基準5に該当する建築物に限る。） (7) 建築確認を受けて建築物を建築した土地 (8) その他建築物の敷地であつたことが明らかであると認められる土地
3	自己の居住の用に供するため以外の分割行為にあつては、次のいずれにも該当していること。 (1) 申請地は、建築物が合法的に存している又は存していた経緯のある敷地であること。 (2) 従前の建築物の用途は、人の利用が主たる目的であり、物の保管、堆積等を目的としていないこと。
4	区画の分割、統合又は分割統合を行う場合に、1敷地の面積は150平方メートル以上とし、新たな公共施設整備を伴うものについては法第33条に基づくこと。
5	当該建築物が建築基準法に規定する第一種低層住居専用地域に建築できる建築物のうち建築基準法別表第二（イ）項第一、二、三（ただし共同住宅以外は除く）号及び第二種低層住居専用地域に建築できる建築物のうち同表（ロ）項第二号に該当する建築物であること。
6	申請に係る建築物の形態は、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。
7	申請地が農地又は風致地区等、他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

審査上の解釈・運用

- (1) 基準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。なお、算定の時期については申請時点とする。
- (2) 基準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から現在に至るまで継続して宅地であつたことにつき、特段の反証が見当たらなければ継続して宅地であつたとして差し支えない。
- (3) 基準2（3）において、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（おおむね1年以上）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つ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。
- (4) 基準2（4）又は（6）において、固定資産（土地）課税台帳又は農地転用許可書（許可済証明書）により宅地として判断する場合は下記による。
 ア 固定資産（土地）課税台帳……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日及び現年度作成の固定資産（土地）課税台帳に宅地として評価されているかどうか

かを確認する。

- イ 農地転用許可書……………線引き以前に転用目的が住居系の用途（人の居住が主たる目的である用途）の建築物を建築するための敷地・宅地として許可を受けたものか確認する。ただし、新築できるものは、基準5に該当する建築物に限る。

（5）基準2（7）の「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」についての判断は次によるものとし、「建築物」には専ら農作物を育成する施設（温室等）を含まないものとする。

ア 建築基準法施行以前の登記簿謄本、航空写真又は住宅地図等を参考にし、当該地について建築基準法施行以前の建築物の有無を確認する。また、建築基準法施行以前から存する建築物については、固定資産税の課税台帳証明書の建築年若しくは家屋登記簿謄本に保存登記された日付により判断し、用途についても課税種類若しくは家屋登記簿謄本における家屋の種類により判断する。

イ 周辺建物形状との十分な比較検討を行い、必要に応じ他の公的な書類（例：水道、下水道、ガス等の領収書等）と併せ慎重に審査する。

ウ 田・畑、山林と判断される部分にあつては敷地に含まないこと。

エ 付属建築物等の配置状況及び生垣等敷地周辺の明確な区画の有無などを当時の航空写真や図面等により確認の上判断する。

オ 敷地の範囲が不明瞭な場合については、建築物の規模に応じた必要最小限度規模とする。

（6）基準3の分割行為とは、基準2に該当する土地において、その土地を複数の建築敷地とすること（その土地の一部を建築敷地とし、残地を残す場合にも適用する）をいう。

基準3（1）の敷地とは、家屋、その付属建築物、井戸等居住と一体的に使用されていたことが明らかな土地であり、へい、かき、さく、生垣、崖、擁壁等により分断され行き来ができないものは含まない。

基準3（2）の「人の利用が主たる目的であり、物の保管、堆積等を目的でない」とは、住宅や物品販売業を営む店舗等をいい、単独で建築された倉庫や車庫等は含まない（住宅に付属する車庫や物品販売業を営む店舗に付属する倉庫のように人が利用するための建築物に付属するものは除く）。

（7）基準4の区画の分割、統合又は分割統合を行う場合に、1敷地の面積は150平方メートル以上を確保することとは、基準2に該当する敷地の一部を申請区域とする場合の残地についても適用する。

※確定測量等をせず区画の分割等を行い、残地が150平方メートル未満となってしまう場合には、その土地が基準2に該当している場合であっても、建築物の建築はできない。

（8）基準4の新たな公共施設整備を伴うものについては法第33条によりそ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2に該当しない土地も含むことができるものとする。

また、基準2に該当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、当該土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。

（9）既存建築物の用途の判断については、法に基づく手続きの内容において確認する。ただし、法施行日以前から存する建築物であれば、建築基準法に基づく建築確認通知書等による。

提案基準⑨ 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、公民館（社会教育法(昭和 24 年法律第 207 号)によるものを除く）、青少年会館及びコミュニティセンター等又は障害者地域作業所をいう。
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	障害者地域作業所は、本市「障害者地域作業所設置基準」に適合するものであること。
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。

審査上の解釈・運用

- （1）「地区集会所等」は、町内会、自治会等自治組織及び地方自治法第 157 条に示される文化事業団体（青年団、婦人会等）、産業経済団体（農協、漁協等）、厚生社会事業団体（老人ホーム、赤十字社等）等による適正な管理運営が行われるものであること。
- （2）レジャー的な施設その他の目的の建築物と併用されるものでないこと。
- （3）障害者地域作業所の主管課は、横須賀市福祉部障害福祉課
- （4）青少年会館の主管課は、横須賀市こども育成部こども育成総務課
- （5）コミュニティセンターの主管課は、横須賀市市民部地域コミュニティ支援課

提案基準⑩ 建築物の用途変更

市街化調整区域内に適法に建築された建築物について、当初の目的外の建築物への用途の変更においては、申請内容が次の各項に該当するものとする。	
基準の内容	
(適用対象)	
- 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前に建築基準法に適合し建築された建築物のうち、現在適法に使用されている建築物に限り「建築物の用途変更取扱基準」の用途の系列の範囲において、当初の用途から変更後の用途に用途の変更をすることができる。 - 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（以下、「法」という。）及び建築基準法に適合し建築された建築物のうち、次に掲げる建築物は一身専属性を有している。ただし、基準4以降の規定に適合する場合に限り一身専属性の解除をすることができる。 - 横須賀市開発審査会提案基準①「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」により建築された建築物（以下、「収用建築物」という。） - 横須賀市開発審査会提案基準⑬「既得権を有するもの」により建築された建築物（以下、「既得権住宅」という。） - 法第34条第13号及び横須賀市開発審査会提案基準⑭「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」により建築された建築物（以下、「届出建築物」という。） - この基準において「当初申請者」とは、基準2に定める建築物を建築した者をいう。	
(申請に係る基準)	
- 当初申請者又は相続人が相続人以外の者に所有権を移転及び使用者を変更する場合、次に掲げるやむを得ない理由を有していること。ただし、当初申請者又は相続人による使用年数及び建築年数が表－1（当初申請者又は相続人による使用年数及び建築年数）に掲げる期間を満たしている建築物、平成11年4月1日以前に建築された届出建築物及び既得権住宅並びに平成31年4月1日以前に建築された収用建築物については一身専属性を問わない。 - 生計維持者の死亡、破産宣告、負債の返済等経済的理由 - その他、真にやむを得ない理由が明確であること - 基準4に定める期間を経過する前に、建築物及びその敷地の所有権の移転及び使用者の変更が行われ、当初申請者又は相続人以外の者が当該建築物を取得しかつ使用している場合、申請者は次に掲げる事項全てに該当していること。 - 現在使用している者であること。 - 当該土地及び建築物を取得した時点において、取得に際し過失がなかったと認められ、現在使用している者の財産権・生活権保護の観点から救済が必要と認められること。 - 建築後20年以上経過しており、かつ、現在の使用者が10年以上使用していること。 - 建築物を建築できる土地又は家屋等の不動産を有していないこと。	

表－1 当初申請者又は相続人による使用年数及び建築年数

	届出建築物	既得権住宅	収用建築物
建築年数	20年以上	20年以上	住宅は20年以上 その他の用途は10年以上
使用年数	10年以上	10年以上	住宅は20年以上 その他の用途は10年以上

審査上の解釈・運用

- 届出建築物、既得権住宅及び収用建築物とは、申請者自身に与えられた権利を行使し特別に許可等を受け建築が許可されているため一身専属性が働き、一身専属性を有しない者による所有や使用は禁止されている。
- 基準1の適用範囲について、建築基準法施行以前から存する建築物については、固定資産税の課税台帳証明書の建築年若しくは家屋登記簿謄本に保存登記された日付により判断し、用途についても課税種類若しくは家屋登記簿謄本における家屋の種類により判断する。

- (3) 一般承継について、一身専属性の継続性については、民法第 887 条から第 890 条までの規定による相続によって所有権を相続した者（「相続人」とする。）に限る。ただし、相続に係る所有権の移転登記が済んでいない場合は、民法第 887 条から第 890 条に規定する相続権を有する者全員の同意（同意書及び印鑑証明添付）を要する。
- (4) 基準 4 の建築時期については、平成 31 年 4 月 1 日以後に建築された建築物についても、平成 31 年 4 月 1 日以前に開発許可若しくは建築許可を取得し、おおむね 1 年以内に建築行為が完了している建築物については同様の扱いとする。
- (5) 基準 4 の「やむを得ない理由」の聴取に関しては、処分庁職員と申請者が面談することにより確認する。
- (6) 基準 5 の過失がないとは、当該建築物を取得する際にこれらの規制があることを知らなかったことを証明できる場合に限り、具体的には不動産取得時の契約書、重要事項説明書等にこれらに関する記載が無いこと等を以て判断することとする。
- (7) 過失がなかった場合においても、原則は売主や仲介業者に契約の破棄や解除等の請求をしていることとし、その経過や事情は面談等により本人が直接処分庁へ報告すること。その経過や結果により当該基準の適用となるか判断することとする。
- (8) 基準 5 第 4 号の「不動産を有していないこと」とは、申請者及びその世帯構成員全員が、市街化区域内に建築物を建築できる土地又は家屋（共同住宅の一室も含む）を有していないこととする。その際、名寄帳若しくは、固定資産（土地・家屋）評価証明書等により資産の有無を判断する。
- (9) 建築年数の算定方法については、建築基準法の検査済証を受けた日若しくは当該家屋が保存登記された日を起算日とする。
- (10) 使用年数とは、居住年数や店舗・事務所を営んでいた期間の総称をいう。
具体的には、住民票の所在地が当該建築物の住所である期間、かつ、土地（建築敷地全て）及び家屋の固定資産税及び市民税等の納付先が横須賀市である期間を指す。
- (11) 建築物の用途変更取扱基準

	用途の系列		当初の用途	変更後の用途
住居系	A	専用住宅	専用住宅	—
	B	集合住宅	共同住宅、長屋住宅、寄宿舎	共同住宅※1、長屋住宅※1
	C	兼用住宅	事務所兼用、店舗兼用、塾・教室兼用、作業所兼用、アトリエ兼用、工房兼用	事務所兼用、店舗兼用、塾・教室兼用、作業所兼用、アトリエ兼用、工房兼用
	D	併用住宅	事務所併用、店舗併用、塾・教室併用、作業所併用、アトリエ併用、工房併用	事務所併用、店舗併用、塾・教室併用、作業所併用、アトリエ併用、工房併用
商業系	E	工場	工場	倉庫※2
	F	事務所	事務所	倉庫※2、事務所兼用住宅
	G	宿泊施設	ホテル、旅館、保養所	ホテル、旅館、保養所

※1 計画戸数は従前の戸数以下とする。※2 用途変更後の倉庫は、倉庫業を営まない倉庫に限る。

※ **系列を超えて用途変更は原則できず**（住居系 BCD から A は可。ただし、一度変更すると A から元の BCD には戻れない）、系列内で用途変更する場合は建築許可となる。許可不要となる場合は、住居系の系列 BCD から A に用途変更する場合、住居系の系列 B の用途変更の場合のみ。

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、概ね1ヘクタール以上とし、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等になく、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	開発区域内のクラブハウス等の建築物（以下、クラブハウス等という。）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	クラブハウス等の建築面積の総計は、開発区域の面積の2パーセント以内とし、延べ面積の総計は、開発区域の面積の4パーセント以内とする。
7	クラブハウス等及び打席（建築物に限る。）の最高高さは、地盤面から10メートル以内とすること。
8	開発区域においては、適正な土地利用の調整に関する条例第30条第7号の規定に基づいた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。
9	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。

審査上の解釈・運用

- (1) クラブハウス等とは、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い、打席部分の建築物は除く。
- (2) 基準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。
- (4) 本基準は、本提案基準により建築した建築物の増築及び建替え（建築許可不要の改築も含む。）の際にも適用するものとする。

提案基準⑫ 「社寺仏閣及び納骨堂」等

市街化調整区域に社寺仏閣及び納骨堂を建築する場合の基準は、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	社寺仏閣に係る建築物の建築は、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。ただし、第4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。
2	納骨堂に係る建築物の建築は、墓地等の経営の許可等に関する条例（平成27年横須賀市条例第24号）第3条第1項各号に規定する経営者が行うものであること。
3	社寺仏閣は、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。
4	前項に定めるほか、社寺仏閣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。

審査上の解釈・運用

- (1) 基準2の「納骨堂」及び「墓地等の経営の許可等に関する条例」の主管課は、横須賀市健康部保健所生活衛生課
- (2) 基準3、4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概ね1キロメートル程度までは考慮することができる。
- (3) 基準3の「社寺仏閣」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。
- (4) 基準3の「…儀式行事を行い、及び信者を教化育成する…」及び基準4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…」の扱いは次による。
 - ア 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。
 - イ 当該地域社会とのつながりについて社寺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⑬ 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以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) 国外に居住又は滞在中であった者 (2) 市外の区域に居住していた者のうち、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 宅地造成等規制法に基づく許可を受けた土地であること。 イ 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。 ウ 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。 エ 既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	申請地は、提案基準⑧「既存宅地」における建築物の連たんに関する基準に該当すること。
3	当該敷地面積は、300 平方メートル未満であること。
4	申請地が農地又は風致地区等、他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

審査上の解釈・運用

- (1) 基準 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及び市街化区域に建築可能な土地を所有していないこと。
- (2) 当該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、基準 1 の「当該土地」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ものとし、基準 3 の「当該敷地面積」には当該専用通路部分の面積は含まないものとする。

提案基準⑭ 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的事実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	申請地が農地である場合は、農地法第 4 条第 1 項及び第 5 条第 1 項に基づく農地転用許可を取得済みであること。
4	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専用住宅、又は自己の業務の用に供する建築物。ただし、自己の業務の用に供する建築物にあつては、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ものに限る。 (2) 建築基準法に規定する第 2 種低層住居専用地域内に建築することができる建築物。
5	申請地は、提案基準⑧「既存宅地」における建築物の連たんに関する基準に該当すること。
6	申請地が農地法以外の他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。

審査上の解釈・運用

相続人又はその他の一般承継人に限り、法第 34 条第 13 号の届出をした者の地位を承継するものとする。

提案基準⑮ 農家等の世帯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	
(適用範囲)	
1	申請者は次の各号に該当する者であり、やむを得ない事情により分家をする必要があること。 (1) 農家等世帯主からみて3親等内の血族であること。ただし、合理的な事情が認められる場合にあっては、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者（農家等の世帯主からみて、6親等内の血族、3親等内の姻族に限る）であること。 (2) 本家で生まれ育った者で、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、本家世帯から転出した者であること。 (3) 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。 (4) 農家の分家の場合、本家である世帯構成員の1名以上が10アール以上の農地を耕作しており、かつ、農家基本台帳に登録されている者（耕作証明を得られる者）であること。 (5) 非農家の分家の場合、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以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。 (6) 分家の分家（次世代分家）の取扱いは、別で定める基準を満たすものであること。
(土地要件)	
2	申請地は、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。
3	本家、申請者及び分家世帯構成員が、分家する適当な土地・建物を所有していないこと。
4	分家する者が自ら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。
5	当該土地には、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。
6	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。
(敷地規模)	
7	当該敷地の面積は、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。
(用途・形態制限)	
8	申請に係る建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅であること。
9	当該建築物は、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。
(その他)	
10	申請地には、原則、次に掲げる地域地区等を含まないこと。ただし、特にやむを得ないと認められる場合で、以下の含まれる地域地区等の許可等が受けられるものである場合はこの限りではない。 (1) 自然環境保全地域（自然環境保全条例（昭和47年神奈川県条例第52号）第2条に規定するものをいう。） (2) 近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項に規定するものをいう。） (3) 特別緑地保全地区（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項に規定するものをいう。） (4) 保安林及び保安施設地区（森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区をいう。） (5) 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域（文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項、神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第31条第1項又は文化財保護条例（昭和39年横須賀市条例第41号）第3条第1項に規定するものをいう。）
11	申請地が農用地域（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2項第1号に規定するものをいう。）である場合は、立地規制区域の指定の解除が受けられるものであること。
12	申請区域が農地である場合は、農地転用の許可が受けられるものであること。
13	申請区域が風致地区内である場合は、風致地区内行為の許可が受けられるものであること。
注)	

- 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 非農家分家については、本家・分家共継続して当該市街化調整区域内に居住していることを要する。
ただし、分家が市街化区域に編入された場合はこの限りでない。
- 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は基準2にいう本家とみなす。

審査上の解釈・運用

- (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。また、「農業を営む者」の範囲は、建設省計画局宅地開発課長回答（昭和45年11月20日建設省神計宅開発第12号）により取扱うこと。
※ ただし、（回答）2の収入については、申請時点での農業センサスによること。
- (2) 基準1の「やむを得ない事情」とは、次のいずれかの理由により住宅を建築する場合をいう。
 - ア 婚姻により独立した世帯を構成するとき。
 - イ 定年、退職、転勤、卒業等により転居せざるを得ないとき。
 - ウ 現に居住している住居について、過密狭小、立退き、借家、被災等の事情があるとき。
 - エ 疾病等の理由により転地するとき。
- (3) 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、次の資料を求めて判断すること。
 - ア 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）
 - イ 両人が結婚する旨の仲人等の証明
 - ウ 式場申込書又は領収書
 - エ 婚約者の戸籍謄本及び住民票
 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。
- (4) 基準1（2）の「本家で生まれ育った者」、「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」に該当するかどうかは、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こと。
- (5) 基準1（4）において、本家が分家住宅のために農地を贈与すると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、耕作面積については耕作証明記載の面積により判断するものとする。
- (6) 基準2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】（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。
- (7) 基準2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】（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】（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3の「申請者」には、分家後の世帯構成員も含む。
また、「分家する適当な土地・建物を有していない」の判断は、相談の前年度の名寄帳及び固定資産税・都市計画税納税証明書を確認すること。
- (9) 基準4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。
- (10) 基準5における「権利」とは、分家する土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利をいう。
- (11) 土地家屋名寄帳により市街化区域内の土地及び建物所有の有無の審査にあたり、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) 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2に適合しているとみなすこと

ができる。

- (13) 「次世代分家」の立地は、次の事項及び次の事項に係る「基準」以外の「基準」及び他の「審査上の留意点」を満たす場合のみ認めるものとする。

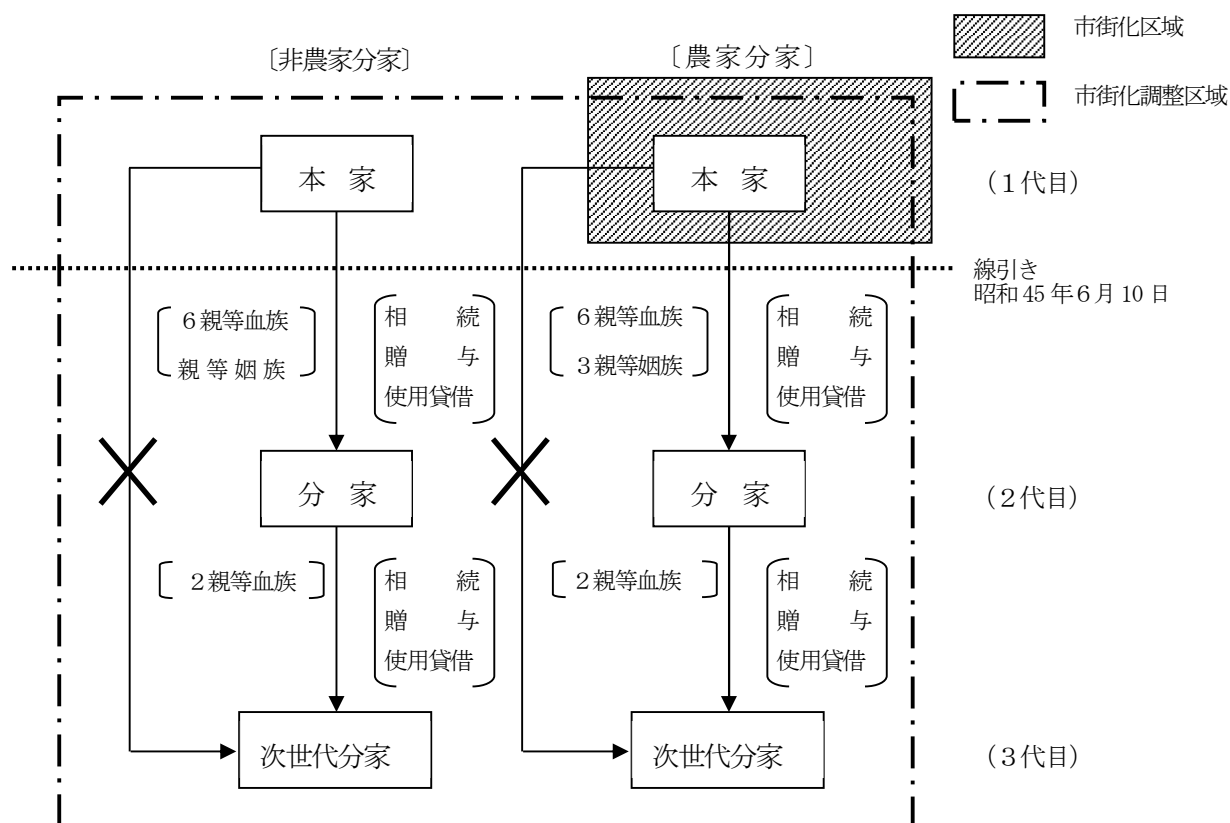
ア 次世代分家に係る土地は、基準2のうち「申請地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。」を「申請地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に、分家が相続した土地、贈与を受けた土地又は使用貸借した土地のうち所有権の移転がなされた土地で、次世代分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は分家と使用貸借した土地であること。」と読み替えるものとする。

なお、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。

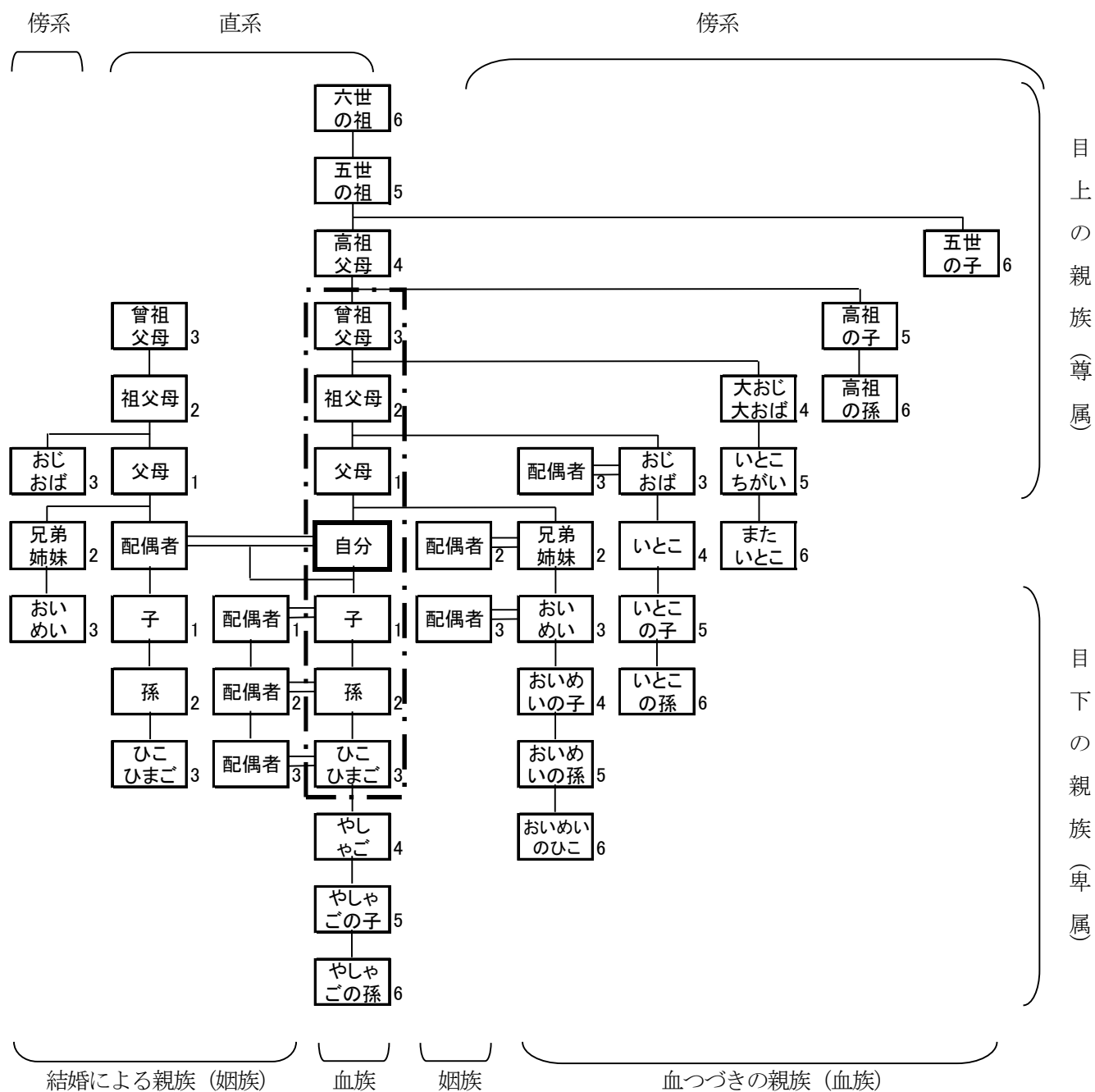
イ 次世代分家ができる者は、基準1（1）のうち「6親等内の血族、3親等内の姻族」とあるものを「2親等内の血族」と読み替えるものとする。

ウ 非農家の次世代分家については、基準1（5）のうち「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以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「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。」と読み替えてこれを満足すること。

【参考1】農家等分家取扱いの概念図



【参考2】「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⑩ 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	
(適用対象)	
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。
(土地要件)	
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	当該施設の申請区域は、幅員 4.0 メートル以上の既存道路（建築基準法第 42 条第 1 項道路）に接していること。
(敷地規模)	
4	当該施設の敷地規模は、3,000 平方メートル未満とする。
(形態制限)	
5	当該施設は、原則、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。
(その他)	
6	申請区域が農地である場合は、農地転用の許可が受けられるものであること。
7	申請区域が風致地区内である場合は、風致地区内行為の許可が受けられるものであること。

審査上の解釈・運用

- (1) 研究施設は、生産機能を持たない施設であること。ただし、物品の製造、加工又は処理で研究と密接に連携して行われる試作品の製造等は認めるものとする。
- (2) 基準 1 の研究対象の存在及び研究する必要性については、研究の継続性も含め、主管課に意見照会を行いその回答をもって確認するものとする。
- (3) 基準 3 において、幅員 4.0m 以上の既存道路とは、申請区域まで車両の通行が可能な状態であり、幅員が 4.0 m 以上確保されている建築基準法の道路であって、開発行為等に伴い幅員 4.0m 以上に拡幅する場合は除外するものとする。
- (4) 基準 5 において、申請区域周辺の市街化調整区域の環境を著しく害する恐れがなく、かつ、やむを得ない事情がある場合については、「市街化調整区域における建築物の形態の運用基準」（以下、緩和基準）で形態制限の特例を定めており、当該施設の最高高さ等は緩和基準で認める範囲内とする。
- (5) 当該施設の主管課は、横須賀市経営企画部企画調整課

提案基準⑪ 付属建築物として最低限必要な建築物

市街化調整区域に存する、又は新たに設置する駐車場、産業廃棄物処理施設等及び汚染土壌処理施設等（以下「施設」という）を適正に利用するために最低限必要な建築物を建築する場合の基準は、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
（適用用途・位置）
1 建築物の用途は、当該施設の労働者のため、及び当該施設の維持に必要な最低限必要なものであること。
2 建築物の位置は、当該施設内に建築するものであること。
（土地要件）
3 建築物の敷地は、9メートル以上（周辺の状況によりやむを得ない場合は6メートル以上）の幅員を有する既存道路に2メートル以上接していること。
（建物規模）
4 建築物の延べ面積は、次によるものであること。
（1）駐車場及び産業廃棄物処理施設等及び汚染土壌処理施設等に係るもので労働者のための建築物は、その面積が2,000平方メートル以上の場合に限り50平方メートル以下であること。
（2）産業廃棄物処理施設等及び汚染土壌処理施設等に係るもので施設の維持に必要な建築物は、200平方メートル以下であること。
（形態制限）
5 建築物の最高高さは、地盤面から10メートル以内とする。
（その他）
6 産業廃棄物処理施設等は、神奈川県「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」（神奈川県環境部廃棄物対策課・平成20年4月1日施行）に適合するものであること。
7 汚染土壌処理施設は、横須賀市、「汚染土壌処理業許可等に関する指導要綱」（横須賀市環境部環境政策課・平成21年10月23日施行）に適合するものであること。
8 申請区域が農地である場合は、農地転用の許可が受けられるものであること。
9 申請区域が風致地区内である場合は、風致地区内行為の許可が受けられるものであること。

審査上の解釈・運用

- （1）基準1の建築物の用途とは、労働者のための建築物としては、駐車場及び産業廃棄物処理施設等及び汚染土壌処理施設等に設置する休憩室、管理室、便所、更衣室、及びシャワー室、施設の維持に必要な建築物としては、産業廃棄物処理施設等及び汚染土壌処理施設等に設置する試験室や台貫事務所、自動車洗車施設等をいう。なお、駐車場の建築物においては、営業活動、事業活動を行わないものであること。
- （2）基準3において、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について、小区間で通行上支障のない場合に限り（周辺の状況によりやむを得ない場合は6メートル以上）を（周辺の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）当該施設の主管課は以下のとおり。
 - 産業廃棄物処理施設等の主管課：横須賀市環境部廃棄物対策課
 - 汚染土壌処理施設等の主管課：横須賀市環境部環境政策課

提案基準⑩ 「農家等住宅及び分家住宅の用途変更」

適法に建築された農家等住宅及び分家住宅について、当初の目的外の住宅とする用途の変更においては、申請内容が次の各項に該当するものとする。
基準の内容
(適用対象)
1 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（以下、「法」という。）及び建築基準法に適合し建築された建築物のうち、次に掲げる建築物は一身専属性を有している。ただし、現在適法に居住され、かつ基準3以降の規定に適合する場合に限り一身専属性の解除をすることができる。 (1) 法第29条第1項第2号の規定により建築された農林漁業者住宅（以下、「農家等住宅」という。） (2) 横須賀市開発審査会提案基準⑮「農家等の世帯構成員が分家する場合の住宅等」の規定により建築された農家等の分家住宅（以下、「分家住宅」とする）
2 この基準において「当初申請者」とは、基準1に定める建築物を建築した者をいう。
(申請に係る基準)
3 当初申請者又は相続人が相続人以外の者に所有権を移転及び居住者を変更する場合、次に掲げるやむを得ない理由を有していること。 (1) 生計維持者の死亡、破産宣告、負債の返済等経済的理由 (2) その他、真にやむを得ない理由が明確であること
4 分家住宅については、基準3に定めるもののほか、建築後20年が経過しており、かつ、当初申請者又は相続人が建築時より20年以上居住していること。
5 建築物及びその敷地の所有権の移転及び居住者の変更が行われ、当初申請者又は相続人以外の者が当該建築物を取得しかつ居住している場合、申請者が次に掲げる事項全てに該当していること。 (1) 現在居住している者であること。 (2) 当該土地及び建築物を取得した時点において過失がなかったと認められ、現在居住している者の財産権・生活権保護の観点から救済が必要と認められること。 (3) 建築後20年以上経過しており、かつ、現在の居住者が平成11年4月1日以前に建築された建築物であれば10年以上、それ以後に建築された建築物であれば20年以上居住していること。 (4) 建築物を建築できる土地又は家屋等の不動産を有していないこと。

審査上の解釈・運用

- (1) 農林漁業者住宅及び農家等分家住宅とは、申請者自身に与えられた権利を行使し特別に許可等を受け住宅の建築が許可されているため一身専属性が働き、一身専属性を有しない者による所有や居住は禁止されている。
- (2) 分家住宅については、過去の開発審査会提案基準や神奈川県が所管していた旧審査基準等により建築されたものも分家住宅とみなす。
- (3) 一般承継について、一身専属性の継続性については、民法第887条から第890条までの規定による相続によって所有権を相続した者（「相続人」とする。）に限る。ただし、相続に係る所有権の移転登記が済んでいない場合は、民法第887条から第890条に規定する相続権を有する者全員の同意（同意書及び印鑑証明添付）を要する。
- (4) 基準3のやむを得ない理由の聴取に関しては、処分庁職員と申請者が面談することにより確認する。
- (5) 基準5（2）の過失がないとは、当該建築物を取得する際にこれらの規制があることを知らなかったことを証明できる場合に限り、具体的には不動産取得時の契約書、重要事項説明書等に一身専属性に関する記載が無いこと等を以て判断することとする。
- (6) 過失がなかった場合においても、原則は売主や仲介業者に契約の破棄や解除等の請求をしていることとし、その経過や事情は面談等により本人が直接処分庁へ報告すること。その経過や結果により当該基準の適用となるか判断する。
- (7) 基準5（4）の「不動産を有していないこと」とは、申請者及びその世帯構成員全員が、市街化区域内に建築物を建築できる土地又は家屋（共同住宅の一室も含む）を有していないこととする。その際、名寄帳、若しく

は、固定資産（土地・家屋）評価証明書等により資産の有無を判断する。

- （８）建築年数の算定方法については、建築基準法の検査済証を受けた日若しくは当該家屋が保存登記された日を起算日とする。
- （９）居住していた年数については、住民票の所在地が当該建築物の住所である期間、かつ、土地（建築敷地全て）及び家屋の固定資産税及び市民税等の納付先が横須賀市である期間を指す。

4 法第 34 条第 14 号における審査基準等

「法第 34 条第 14 号」及び「政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ」の運用について

(平成 13 年 4 月 1 日施行)

「法第 34 条第 14 号」及び「政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ」の運用にあたって、市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるもので、国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室「開発許可制度運用指針」により例示されているもの等について、一定の基準を設けて特例措置として運用することとする。

※下記、審査基準については、平成 23 年 4 月 15 日付にて、全て提案基準へ移行しました。

横須賀市審査基準経過状況

審査基準	審 査 基 準 項 目	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舍	平成 23 年 2 月 1 日廃止
②	市街化区域内に存する事業所のための従業員宿舍	平成 23 年 2 月 1 日廃止
③	農家の二・三男が分家する場合の住宅等	平成 23 年 4 月 15 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑮
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	平成 23 年 1 月 4 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑨
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	平成 14 年 2 月 26 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準①
⑥	建築物の建替え等	平成 14 年 3 月 27 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準②
⑦	第 2 種特定工作物以外の運動・レジャー施設である工作物及び墓園に必要な建築物	平成 21 年 6 月 1 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑦
⑧	研究施設	平成 23 年 4 月 15 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑯
⑨	既得権を有するもの	平成 23 年 3 月 1 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑬
⑩	「社寺仏閣及び納骨堂」等	平成 23 年 3 月 1 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑫
⑪	ゴルフ練習場	平成 23 年 2 月 1 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑪
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	平成 23 年 3 月 1 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑭
⑬	既存宅地	平成 22 年 1 月 4 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑧
⑭	介護老人保健施設	平成 19 年 11 月 30 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑤
⑮	建築物の用途変更	平成 23 年 2 月 1 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑩
⑯	付属建築物として最低限必要な管理棟	平成 23 年 4 月 15 日廃止 横須賀市開発審査会提案基準⑰

診療所の建築行為等に係る法第34条第14号の取扱指針

市街化調整区域内において、医療法（昭和23年法律第205号）に基づく第1条の5第2項に規定する診療所（同条第1項に規定する病院は除く。）を建築するにあたり、次の取扱指針に該当する場合は、法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホによる審査の対象とする。

1（適用対象）

- ① 医療機関の開設にあたっては、当該施設の設置及び運営が関係法令を遵守するものであり、本市の地域医療の向上が見込まれることについて関係部局の確認がとれたものであること。
- ② 当該施設の申請及び経営は診療所を開設する者が行うこととし、申請者が当該施設の開設に必要な資格免許及び資金を有していること。

2（土地要件）

- ① 当該施設を建築しようとする土地は、提案基準⑧「既存宅地」における建築物の連たんに関する基準に該当すること。
- ② 当該施設の敷地は、幅員4.0メートル以上の既存道路（建築基準法第42条第1項道路）に接していること。
- ③ 敷地面積は、300平方メートル以上3,000平方メートル未満とすること。
- ④ 敷地内に適正な規模の駐車場を確保すること。
- ⑤ 当該施設を建築しようとする土地は、申請者が所有権を有すること若しくは当該施設の耐用年数以上と同程度に長期の賃貸借契約が締結されていること。

3（施設規模等）

- ① 当該施設の延べ面積は、居住部分を除き概ね200平方メートル以下とすること。
- ② 当該施設は、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。
- ③ 当該施設は、診療所としての機能を有するものであって、建築物の用途が診療所として建築確認を受けられるものであること。
- ④ 当該施設に住宅を併設する場合には、当該施設の部分が建築物全体の50パーセント以上あること。また、住宅を併設しないで宿直室等当該施設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平方メートル以下とすること。
- ⑤ 敷地内の緑化として、20パーセント以上の緑地を確保すること。

4（その他）

- ① 申請地には特にやむを得ないと認められる場合を除いて、次に掲げる地域地区等を含めないこと。
 - （1）自然環境保全地域（自然環境保全条例第2条に規定するものをいう。）
 - （2）近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法第3条第1項に規定するものをいう。）
 - （3）特別緑地保全地区（都市緑地法第12条第1項に規定するものをいう。）
 - （4）保安林及び保安施設地区（森林法第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区をいう。）
 - （5）農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定するものをいう。）
 - （6）史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域（文化財保護法第109条第1項、神奈川県文化財保護条例第31条第1項又は文化財保護条例第3条第1項に規定するものをいう。）
- ② 申請地が農地である場合は、農地転用の許可が受けられるものであること。
- ③ 申請地が風致地区内である場合は、風致地区内行為の許可が受けられるものであること。

（施行期日）

- ・この取扱指針は、平成23年7月15日から施行する。

注)

I : (適用対象) ①の「当該施設の設置及び運営が関係法令を遵守するものであり、本市の地域医療の向上が見込まれることについて関係部局の確認がとれたものであること。」とは、医療施策担当部局と事前協議がなされており、当課からの開設の見込みに関する意見照会に対して回答が得られるものをいう。

○医療施設担当部局：横須賀市健康部保健所健康づくり課

〃 地域医療推進課

II : (適用対象) ②において、当該施設の開設にあたっての資金については、資金計画書及び地域周辺の予定対象顧客数から算出される収支計画書を提出させることにより経営の継続性を判断する。

III : (施設規模等) ⑤の緑地確保の算定方法については、「適正条例」における算定基準に準ずるものとする。

※なお、医師から発行された処方箋に基づき医薬品を交付する調剤薬局を設けることが考えられるが、健康保険法（第 70 条）にて申請者が同一で診療所内に併設することが認められないことから、診療所に隣接又は近接して設置することも考えられるため、その場合の調剤薬局は法第 34 条第 1 号に規定する施設として取扱うものとする。

産地形成促進施設（農水産物直売施設）設置に係る都市計画法第 34 条第 14 号の取扱いについて

1. 目的・趣旨

本市では、安心安全な「食」への関心が高まる中、平成 21 年 1 月に策定した「横須賀市地産地消推進アクションプラン」に基づいて総合的な地域農水産等の地産地消の取組みに対し支援を行うこととした。

農業者に対しては「横須賀農業振興地域整備計画」の農業近代化施設整備計画に農業協同組合直営の産地形成促進施設を位置付けて、既にその設置に係る支援を行っている。

近年では市民、来訪者から新たに地域の農水産物等の一体的な販売が望まれ、その消費ニーズにこたえるために、地場の農水産物等を結び付けて販売することで市民や来訪者等による地域の農水産品の消費を拡大、作付機会や規格外等の低未利用農水産物の有効活用等を促すことで、不耕作地の利用や漁獲量の向上を目指し、地産地消による本市の農水産業の振興を図るために「産地形成促進施設」として、新たに農水産物等直売施設の設置に必要な支援を実施することとした。

2. 理由・方針

(1) 当該施設の設置は、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 条に規定する本市が定める農業振興地域整備計画に位置付けた農業近代化施設の具現化を図るものであり、また、本市が策定した「横須賀市地産地消アクションプラン」に定めた地場産農水産物の取り扱い店舗の拡大と地場産品の消費、生産量の拡大を図るもので、周辺農地並びに漁港と調和のとれた土地利用の範囲で行われるため、市街化を促進するものではないこと。

(2) 当該施設は、周辺地域の農業・漁業従事者の出荷が主であること及び一般来訪者が抱く周辺農地並びに漁港の生産等の状況や農漁業体験機会の有無などのニーズに応えるため、生産等の活動が盛んである市街化調整区域内の農用地区域・漁港地区に近接することが必要であると認められること。

したがって、当該施設は市街化調整区域内の土地利用に則したものであり、本市の農水産業政策上必要とされることから、当該施設の建築を目的とした開発行為は、法第 34 条第 14 号に該当するものとして取扱うこととする。

3. 留意事項

(1) 当該施設は、本市の農水産業担当部局において農水産業政策上必要な施設であるものと判断されるものであり、調整が図られたものであること。

(2) 予定建築物の最高高さは 10 メートル以下であること。

(3) 周辺の環境に配慮を行う計画であること。

- ①建築物の敷地は、幅員 9 メートル以上の一般国道、県道又は県道に準じた道路と認められる市道等に接すること。
- ②建築物の敷地は、前項の道路に敷地外周長の概ね 1 / 7 以上接すること。
- ③当該土地利用の用に供する土地の面積は、1 ヘクタール未満とすること。
- ④建築物の建ぺい率は 20 パーセント未満とし、かつ、延べ面積は 1,000 平方メートル未満とすること。
- ⑤敷地内に敷地面積の 20 パーセント以上の緑地を設けること。
(横須賀市適正な土地利用の調整に関する条例)
- ⑥当該土地利用の用に供する土地は設置主体が所有権を有すること若しくは当該施設の耐用年数（約 30 年程度）と同程度に長期の賃貸借契約が締結されていること。
- ⑦関係法令に適合していること。

（施行期日）

平成 22 年 5 月 6 日 施行

平成 26 年 1 月 27 日 改正

児童福祉法による通所系施設の用途変更等に係る都市計画法第 34 条第 14 号の取扱指針

社会福祉法第 2 条第 3 項に規定する社会福祉事業で、児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項に規定する放課後児童健全育成事業（学童クラブ）を対象とし、利用対象者は主に市街化調整区域内に居住しているものであること。

（申請者の要件）

（1）当該施設の設置は、申請者は事業の開所にあたり、担当部局に届出た事業者とする。

（対象とする事業）

（2）対象とする事業は放課後児童健全育成事業（学童クラブ）とする。

（敷地及び施設の要件）

（3）用途変更及び増築をする建築物の敷地面積は 150 平方メートル以上とする。

（4）建築基準法第 42 条第 1 項に規定する既存道路に敷地が 6 メートル以上接していること。

（5）用途変更及び増築が可能な建築物について

①用途の変更が可能な建築物は、都市計画法及び建築基準法に適合し建築がされ現在に至るまで適法に維持がされている建築物とする。また、都市計画法の施行以前に建築された建築物については、建築基準法に適合し建築された建築物であること。ただし、法改正による既存不適格建築物についてはこの限りではない。

②増築が可能な建築物は前号に該当する建築物であって、その用途が幼稚園、保育所、認定こども園及び小学校であること。

（6）駐車場の設置は、下記の通りとすること。

収容定員が 29 人以下の場合は車 3 台以上の駐車スペースを設け、30 人以上の場合は 4 台以上の駐車スペースを設けること。なお、設置の方法については、注）のⅡを参照すること。

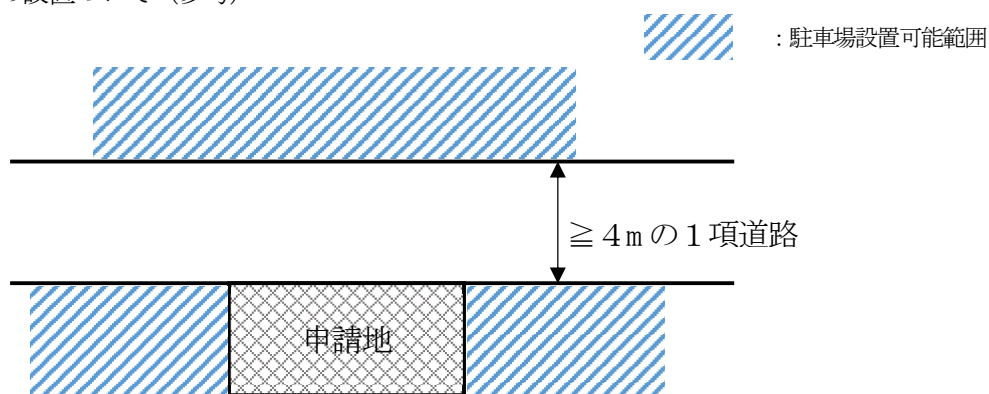
注)

I. 第4項については、建築基準法第42条第1項に規定する道路に限定し、現況幅員が4m以上に整備がされていても2項道路は認めないこととする。

II. 第6項については、指導員の駐車スペースや送迎時における一時的な駐車スペースや展開広場を敷地内に確保することで、近隣の住民へ配慮することを目的としている。

また、車1台あたりの面積については、縦5.5m×横2.5mを参考とする。なお、敷地内に設けることが困難な場合については、下図を参考とし建築敷地の隣地を駐車場とすることができ、また、安全上支障がないと認められる場合に限り建築敷地から道路を隔てた向かいの土地を駐車スペースとすることができる。農用地区や風致地区等であって他法令の許可が必要な場合には、用途変更の許可までにその許可を受けている事。

※駐車場の設置について（参考）



「地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律
(六次産業化法)」第5条第8項に規定する総合化事業計画の認定に係る同意に関する基準（同意基準）

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）第5条第8項の規定に基づき農林水産大臣から市長に対し、本市の市街化調整区域内における総合化事業計画の認定に係る協議があった際は、同計画に記載の農林水産物等の販売施設が、関係法令及び次に掲げる基準に適合するものに限り同意することとする。

農林水産大臣は、地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（以下「法」という。）第5条第1項に規定する総合化事業計画が市街化調整区域内におけるもので、当該計画に農林水産物等の販売施設が記載されているものを認定しようとするときは、法同条第8項の規定により、都道府県知事（指定都市、中核市及び特例市の長を含む。）と協議し、同意を得なければならないこととされている。

そして、同施設に係る開発行為（建築行為を含む。）は、法第14条第1項の規定により、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされており、国による同法の運用通知第3では、上記同意のときには開発審査会の議を経ることは不要とされている。

したがって、市長が法第5条第8項の規定に基づき同意を行うにあたっての基準を次のとおり定めるものである。

1 適用対象

- (1) 申請者は、農業者、漁業者又はこれらの者が組織、構成する団体（法人を含む）若しくは農業協同組合及び漁業協同組合であること。
- (2) 法第5条第1項に規定する総合化事業計画について、農林水産省関東農政局と協議・調整が図られており、認定の見込みが確実であること。
- (3) 当該施設は、本市の農業又は漁業に係る実施計画等に整合したものであり、本市の農政部局と協議・調整が図られたものであること。

2 施設基準

- (1) 六次産業化法第5条第8項の規定に基づく総合化事業の用に供する施設のうち、六次産業化法施行令第2条に規定する農林水産物等の販売施設であること。
- (2) 予定建築物の規模等は、次に掲げる基準に適合していること。
 - ① 六次産業化法告示第2条第3号に規定する規模であること。
 - ② 予定建築物は、原則として平屋で延べ面積の合計は300㎡以下あること。
 - ③ 予定建築物の形態は、都市計画法、建築基準法等の形態制限に適合していること。

3 敷地基準

予定建築物の敷地は、次に掲げる基準に適合していること。

- ① 敷地が接する道路は、都市計画法第33条第1項第2号に規定する技術基準に適合させること。なお、都市計画法第43条第1項、第41条第2項及び第42条第1項に基づく建築許可の場合も準用する。
- ② 敷地面積は、3,000㎡未満であること。

- ③ 敷地内又は敷地の近隣に、予定建築物の規模及び来客数に応じた適正な規模の駐車場が確保されている計画であること。
- ④ 適正な土地利用の調整に関する条例（平成 17 年横須賀市条例第 50 号）第 30 条第 4 号に掲げる地域地区を含まないものであること。
- ⑤ 予定建築物の敷地は、申請者が所有権を有すること。やむを得ず借地とする場合は、予定建築物の耐用年数以上の賃貸借契約が締結されていること。

4 その他

- （1）敷地に対し 20%以上の緑地の確保に努めること。
- （2）予定建築物の形態意匠及び管理運営形態は、近隣に形成されている農漁業環境、市街地環境等に著しい影響を及ぼさないよう配慮されていること。
- （3）販売施設に農産物や海産物の処理加工施設、食材提供施設等を併設又は複合した施設を建設する場合は、販売施設を建設完了後、法第 34 条第 4 号の立地基準により、別途法第 29 条の開発許可もしくは、法第 42 条の建築許可申請を受けること。

（施行期日）

平成 24 年 4 月 24 日施行

令和 5 年 4 月 1 日一部改正

5 建築制限に係る省令第 60 条証明

【省令】

第六十条 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第六条第一項(同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。)又は第六条の二第一項(同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。)の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条、第四十三条第一項又は第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事(指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条又は第四十三条第一項の事務が地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十七の二第一項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第八十六条の規定により港務局の長に委任されている場合にあっては当該市町村の長又は港務局の長とする。)に求めることができる。

2 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律(令和三年法律第三十四号)第三条第一項の認定(同法第四条第一項の変更の認定を含む。)を受けようとする者は、その計画が法第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事(指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合にあっては当該市の長とする。)に求めることができる。

(開発行為又は建築等に関する証明書の交付の申請)

〔取扱規則〕

第19条 省令第60条又は省令附則第3項の規定による交付申請は、開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書(第20号様式)によらなければならない。

2 前項の申請書には、建築基準法第6条第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)又は第6条の2第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)の規定により確認を受けようとする計画が法第29条、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項、附則第4項又は附則第5項において準用する法第35条の2第1項、第41条第2項若しくは第42条の規定に適合していることを証する書類を添付しなければならない。

・ 申請様式

開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書：第 20 号様式（取扱規則第 19 条第 1 項関係）

①市街化調整区域内で行う農林漁業施設の建築及び公益上必要な建築物の建築等

法第 29 条第 1 項第 2 号及び 3 号に掲げられている施設を建築する、若しくは現存する建築物をこれらの用途に変更する場合は、開発許可等を得ることなく行うことができますが、次の各要件に該当していることが必要です。

1. 農林漁業の用に供する施設（法第 29 条第 1 項第 2 号）

（1）施設を建築等する者は原則として農業、漁業及び林業を営む者若しくは従事している者であること。

農業者：① 農家基本台帳に登録されている者（耕作証明（10アール以上）を得られる者）

② 自ら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

漁業者：① 居住地周辺の水域で漁業を営む者若しくは従事している者

② 地元漁業協同組合の組合員で水産物の販売等で収入のある者

（2）建築等する建築物の用途は、次に掲げるものであること。

ア 農林漁業者が自ら居住する住宅（現に住宅を有する者が、新たに建築するものは原則として認められない。）

イ 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物、水産物の生産又は集荷の用に供する建築物（令第 20 条第 1 号）

ウ 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物（令第 20 条第 2 号）

エ 家畜診療の用に供する建築物（令第 20 条第 3 号）

オ 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物（令第 20 条第 4 号）

カ 建築面積が 90㎡ 以内の農林漁業施設（令第 20 条第 5 号）

2. 公益上必要な建築物で支障がないものとして政令で定める建築物（法第 29 条第 1 項第 3 号）

（1）政令第 21 条各号で定める施設（※第 2 章・3（表 3）参照）

（2）上記施設を建築等する者は、施設の開設に関わる許認可等が確実であり、かつ自ら運営及び管理を行うものであること。

3. 建築物の形態は、原則として次に掲げるとおりですので、遵守するようお願いいたします。

（1）建築物の最高高さ：地盤面から 10m 以内とする。

（2）建築物の真北方向における：第 1 種低層住居専用地域に規定する建築物の真北方向の各部分の高さ以内と各部分の高さとする。

（3）建築物の外壁の後退：敷地境界から 1 m 以上とする。ただし、付属建築物の自動車車庫については、この限りではない。

（4）斜面地建築物の階数の限度：建築物が接する地表面の高低差が 3 m を超える斜面地建築物が地面と接する最下位から上部の階（階の一部が地表面下にあるものを含む）は 4 を限度とする。

4. 農林漁業者が自ら居住する住宅の敷地面積は 150㎡ 以上確保すること。

5. 開発許可等が不要であっても、建築確認を申請する前に、許可等を要しないことを証する証明書（省令第 60 条証明書）の交付を受ける必要があります。この写しを建築確認申請書（正本）に添付して建築確認申請してください。なお、建築するにあたり、宅地造成及び特定盛土等規制法の許可及び農地法の農地転用許可を得る必要があるものは、建築確認申請以前にこれら法の許可を受ける必要があります。

6. 許可等を要しないことを証する証明書の交付申請手続き（省令第 60 条）

次に掲げる書類等を正、副で宅地審査防災課へ申請してください。副本を証明書として交付いたします。

（1）開発行為または建築等に関する証明書交付申請書（取扱規則第 20 号様式）

（2）今回申請しようとする建築確認申請書（1 面から 5 面まで）の写し

（3）農林漁業者であることの証明書及び申告書（農林漁業施設である場合）

（4）申請地の土地登記簿謄本

（5）転写日を記載した法務局発行の公図の写し

（6）案内図、建築敷地求積図、配置図（申請地内及び周辺土地の地盤高を明記したもの）、排水計画図、予定建築物の各階平面図及び立面図（2 面以上で、最高高さを明記したもの）

（7）その他必要とするもの

農業者住宅一次取得新築のための省令第 60 条証明申請必要書類

1. 開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書（取扱規則第 20 号様式）
2. 今回申請しようとする建築確認申請書（1 面から 5 面）までの写し
3. 農業を営む者であることの申告書及び耕作証明（耕作面積 10 アール以上）
4. 申請地の土地登記簿謄本
5. 転写日を記載した法務局発行の公図の写し
6. 農業者住宅を建築する理由書
7. 第三者へ売却、転貸しない旨の誓約書
8. 申請者世帯の住民票謄本
9. 借家契約書の写し
10. 申請者世帯において土地、家屋を有している者の所有土地、家屋の名寄せと市街化区域に土地、家屋を有している場合にはその位置図
11. 土地使用承諾書（借地の場合）
12. 資金計画書
13. 収入証明書（源泉徴収票の写し、所得証明書等）
14. 自己資金証明書（残高証明書、預金通帳の写し等）
15. 借入金返済計画書
16. 現住所案内図
17. 案内図、建築敷地求積図、配置図（申請地内及び周辺土地の地盤高を明記したもの）、排水計画図、予定建築物の各階平面図及び立面図（2 面以上で、最高高さを明記したもの）
18. 身分証明書（後日面談時に運転免許証等を提示）
19. その他必要とするもの

漁業者住宅一次取得新築のための省令第 60 条証明申請必要書類

1. 開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書（取扱規則第 20 号様式）
2. 今回申請しようとする建築確認申請書（1 面から 5 面）までの写し
3. 漁業を営む者であることの申告書（漁業従事者であることの申告書）、漁業協同組合員資格証明及び水揚高証明
4. 申請地の土地登記簿謄本
5. 転写日を記載した法務局発行の公図の写し
6. 漁業者住宅を建築する理由書
7. 第三者へ売却、転貸しない旨の誓約書
8. 申請者世帯の住民票謄本
9. 借家契約書の写し
10. 申請者世帯において土地、家屋を有している者の所有土地、家屋の名寄せと市街化区域に土地、家屋を有している場合にはその位置図
11. 土地使用承諾書（借地の場合）
12. 資金計画書
13. 収入証明書（源泉徴収票の写し、所得証明書等）
14. 自己資金証明書（残高証明書、預金通帳の写し等）
15. 借入金返済計画書
16. 現住所案内図
17. 案内図、建築敷地求積図、配置図（申請地内及び周辺土地の地盤高を明記したもの）、排水計画図、予定建築物の各階平面図及び立面図（2 面以上で、最高高さを明記したもの）
18. 身分証明書（後日面談時に運転免許証等を提示）
19. その他必要とするもの

②市街化調整区域において開発許可等を要しない既存建築物の増改築

1 市街化調整区域内に存する既存建築物を増築又は改築するにあたり、次のすべてに該当するものは、開発許可等を得る必要はありません。

(1) 既存建築物の敷地区画の変更を伴わないこと。

(2) 建築物の用途変更を伴わないこと。

付属建築物を建築する場合は、主たる建築物と用途上不可分のものであること。

(3) 増改築後の建築物は、3階以下かつ最高高さ10m以下のものであること。

(4) 増改築後の建築物の延床面積は、従前建築物の延床面積の1.5倍以内であること。

(同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その延床面積の合計)

(5) 宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内で増改築を行うのに宅地の造成を伴う場合は、同法の許可を要しない造成内容であること。

(6) 増改築をするにあたり、農地法の農地転用許可を得る必要がないものであること。

2 次に掲げる建築物の増改築は、開発許可等を要しません。

(1) 農林漁業の用に供する建築物 法第29条第1項第2号該当施設

(2) 公益上必要な建築物で支障がないものとして政令で定める建築物 法第29条第1項第3号該当施設

(3) 既に開発行為が行われていた土地内での増改築（許可した予定建築物と同一用途、同一規模で開発行為を伴わないもの）

※注意事項

上記1、2に該当するもので、宅地造成及び特定盛土等規制法の許可及び農地法の農地転用許可を得る必要があるものは、建築確認申請以前にこれら法の許可を受ける必要があります。

3 建築物の形態は、原則として次に掲げるとおりですので、遵守するようお願いいたします。

(1) 建築物の最高高さ : 地盤面から10m以内とする。

(2) 建築物の真北方向における : 第1種低層住居専用地域に規定する建築物の真北方向の各部分の高さ以内とする。各部分の高さ

(3) 建築物の外壁の後退 : 敷地境界から1m以上とする。ただし、付属建築物の自動車車庫については、この限りではない。

(4) 斜面地建築物の階数の限度 : 建築物が接する地表面の高低差が3mを超える斜面地建築物が地面と接する最下位から上部の階（階の一部が地表面下にあるものを含む）は4を限度とする。

4 開発許可等が不要の建築行為であっても、建築確認を申請する前に、許可等を要しないことを証する証明書（省令第60条証明書）の交付を受ける必要があります。この写しを建築確認申請書（正本）に添付して建築確認申請してください。

5 許可等を要しないことを証する証明書の交付申請手続き（取扱規則第20号様式）
次に掲げる書類等を正、副で申請してください。副本を証明書として交付します。

(1) 開発行為または建築等に関する証明書交付申請書（取扱規則第20号様式）

(2) 今回申請しようとする建築確認申請書（1面から5面まで）の写し

(3) 既存建築物の建築に関わる許可書等の写し（申請者が保持等している場合）

ア 建築確認申請書の写し（確認済書及び配置図、平面図等）

イ 省令第60条証明書の写し

ウ 法第29条及び第43条などの許可書の写し

(4) 申請地の土地及び家屋の登記簿謄本又は固定資産税課税台帳謄本等

(5) 転写日を記載した法務局発行の公図の写し

(6) 案内図、建築敷地求積図、配置図（申請地内及び周辺土地の地盤高を明記したもの）

排水計画図、予定建築物の各階平面図及び立面図（2面以上で、最高高さを明記したもの）

既存、除却及び同一敷地内の建築物の構造、用途、建築面積、延床面積の分かるもの

※注意事項：これらの図面は、建築確認申請書に添付するものと同一としてください。

(7) その他必要とするもの

第7章 開発行為の変更許可等

1 変更の許可等（法第35条の2）

【法】

（変更の許可等）

第三十五条の二 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。

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 開発許可を受けた者は、第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第三十一条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第三十二条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第三十三条、第三十四条、前条及び第四十一条の規定は第一項の規定による許可について、第三十四条の二の規定は第一項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第四十七条第一項の規定は第一項の規定による許可及び第三項の規定による届出について準用する。この場合において、第四十七条第一項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第二号から第六号に掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 第一項又は第三項の場合における次条、第三十七条、第三十九条、第四十条、第四十二条から第四十五条まで及び第四十七条第二項の規定の適用については、第一項の規定による許可又は第三項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

【政令】

（開発行為の変更について協議すべき事項等）

第三十一条 第二十三条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第三十五条の二第四項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

2 第二十三条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が二十ヘクタール(同条第三号又は第四号に掲げる者との協議にあつては、四十ヘクタール)以上となる場合について準用する。

【省令】

(変更の許可の申請書の記載事項)

第二十八条の二 法第三十五条の二第二項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

第二十八条の三 法第三十五条の二第二項の申請書には、法第三十条第二項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第十七条第二項及び第三項の規定を準用する。

(軽微な変更)

第二十八条の四 法第三十五条の二第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が千平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、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(当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。)又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

〔取扱規則〕

(開発行為変更許可申請書)

第8条 法第35条の2第2項に規定する申請書は、第12号様式による。

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6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) その他市長が必要と認める図書

(開発行為の変更協議申出)

第8条の2 法第35条の2第4項において準用する第34条の2第1項に規定する協議の申し出は、開発行為変更協議書(第12号様式の2)によらなければならない。

2 前項の協議書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 第7条の2第2項各号に掲げる図書のうち、当該開発行為の変更に伴いその内容が変更

となるもの

(2) その他市長が必要と認める図書

(開発行為変更届)

第9条 法第35条の2第3項に規定する届出は、開発行為変更届（第13号様式）によらなければならない

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) 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っては、その内容を明示した図書

(2) その他市長が必要と認める図書

【開発許可条例】

(住所等変更届)

第16条 法第3章及び法第65条第1項の規定に基づく許可（以下単に「許可」という。）を受けた者は、当該許可に係る行為の完了前に住所又は氏名（法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地又は代表者の氏名）に変更が生じたときは、速やかに住所等変更届を市長に提出しなければならない。

〔取扱規則〕

(住所等変更届)

第26条 開発許可条例第16条に規定する住所等変更届は、第26号様式による。

・申請様式一覧

開発行為変更許可申請書：第12号様式（取扱規則第8条第1項関係）

開発行為変更協議書：第12号等式の2（取扱規則第8条の2第1項関係）

開発行為変更届：第13号様式（取扱規則第9条第1項関係）

住所等変更届：第26号様式（取扱規則第26条関係）

2 変更許可・届出の取扱い指針

目 的

この指針は、法第 35 条の 2 に規定する変更の許可等について、適切な運用を図ることを目的とする。

第 1 変更許可（法第 35 条の 2 第 1 項）

（1）開発区域の位置、区域、規模（法第 30 条第 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）予定建築物等の用途（法第 30 条第 1 項 2 号、省令第 15 条第 2 号）

- ① 予定建築物の用途変更
- ② 自己居住、自己業務、その他の変更

（3）開発行為に関する設計（法第 30 条第 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、法第 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。

① 公共施設

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
- ・公共ますの新設、増減及び廃止

（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、市に帰属される施設

当該施設の位置、形状及び規模の変更

② 法第 33 条に規定され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

③ 敷地の形状

造成計画地盤面高の変更

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（法第 30 条第 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 34 条の該当号の別（法第 30 条第 1 項 5 号、省令第 15 条第 3 号）

① 法第 34 条の該当号及びその理由の変更

(6) 資金計画（法第 30 条第 1 項 5 号、省令第 15 条第 4 号）

① 資金計画の変更

第 2 軽微な変更届（法第 35 条の 2 第 3 号）

(1) 予定建築物等の敷地の形状の変更（省令第 28 条の 4 第 1 号）

① 敷地の変更で次に掲げるもの

(1) 敷地の規模の 1/10 未満の増減

(2) 住宅以外の建築物及び第 1 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 1,000 m²未満かつ、変更後の敷地の規模も 1,000 m²未満のもの。または、当初から敷地の規模が 1,000 m²以上のもの。

(2) 工事施行者の変更（省令第 28 条の 4 第 2 号）

① 開発区域面積 1.0ha 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、工事施行者の代表者氏名、名称又は住所のみの変更

(3) 工事着手または完了予定日の変更（省令第 28 条の 4 第 3 号）

① 工事予定年月日又は完了予定年月日の変更

第 3 変更許可、軽微な変更届に該当しないものの取扱いは、個別判断とする。

第 4 取扱いの時期は、原則として、変更がなされるその都度行う。

第 5 市街化調整区域内で当初許可が開発審査会へ附議したもののうち、軽微な変更以外のもの、開発区域の位置、区域の増による変更、及び予定建築物等の用途の変更にについては、再度開発審査会への附議が必要となる。

附則 この指針は、平成 16 年 4 月 1 日から実施する。

変更許可・届出の取扱い指針の解説

第1 変更許可（法第35条の2第1項）

（1）開発区域の位置、区域、規模（法第30条第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

（解説）

- ・ 「① 開発区域の変更」は、面積の変更なく区域を変更する場合も変更許可に該当する。
- ・ 「③ 工区の区域変更」は、開発区域の拡大縮小等の変更と同様。

（2）予定建築物等の用途（法第30条第1項2号、省令第15条第1項2号）

- ① 予定建築物等の用途変更
- ② 自己居住、自己業務、その他の変更

（解説）

- ・ 建築物の「用途変更」と、「自己居住、自己業務又はその他の変更」を併せて判断する。
- ・ 技術審査項目※の追加がない、技術審査項目が減少する、面積等の数値が変更前よりも技術基準に適合する場合は、変更許可とする。
- ・ 技術審査項目が追加される場合は、新たな開発許可とする。

《判断の例》

用途・目的		用途・目的	変更許可の判断
共同住宅（その他）	→	専用住宅（自己居住）	変更許可
兼用住宅（その他）			
事務所（自己業務）			
専用住宅（その他）	⇔	兼用住宅（その他）	
共同住宅（その他）		専用住宅（その他）	
共同住宅（その他）		事務所（自己業務）	
専用住宅（その他）			
専用住宅（自己居住）	→	専用住宅（その他）	新たな開発許可
		兼用住宅（その他）	
		共同住宅（その他）	
		事務所（その他）	

※「技術審査項目」とは法第33条第1項各号に掲げる基準を指す。

単に擁壁タイプが追加される等の「変更前から該当している技術審査項目に関する変更」は新たな開発許可とはならない。

(3) 開発行為に関する設計（法第 30 条第 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、法第 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。

① 公共施設

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
- ・公共ますの新設、増減及び廃止

(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、市に帰属される施設

当該施設の位置、形状及び規模の変更

（解 説）

- ・ 公共施設として、法第 32 条に規定される同意協議に変更がある場合も変更許可。
（例 1）市管理 ⇒ 自主（事業者）管理
- ・ 「道路形状」とは、道路線形及び勾配を示し、舗装仕様の変更は含まない。
- ・ 「義務設置公園」とは、法に規定される義務設置の公園、広場及び緑地であり、市条例等による公園、広場及び緑地は含まない。
- ・ 「排水路の位置」はルートの変更をいう。
- ・ 「消防水利施設」とは、公共施設としての貯水施設のみならず消火栓等も含む。
- ・ 「法第 32 条の協議対象かつ、市に帰属される施設」とは、法に規定されない義務設置の施設以外であっても、法第 32 条の協議対象かつ市へ帰属される施設をいう。
（例 1）協議対象であるゴミ置場、集会施設等公益施設の位置、面積の変更。

② 法第 33 条に規定され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

（解 説）

- ・ 「給水施設」の変更について「専用住宅（自己居住）」の場合は変更許可を要しない。
- ・ 「樹木の保存、表土の保全」及び「緩衝帯」の変更について、開発区域の規模が 1 ha 未満の場合は変更許可を要しない。

③ 敷地の形状

造成計画地盤面高の変更

(解 説)

- ・ 造成計画地盤高の変更とは、30 cmを超える変更の場合をいう。

④ 擁壁

擁壁の新設、当初許可を受けた擁壁の高さ、構造及び工法の変更

(解 説)

- ・ 切土及び盛土の変更に伴い、擁壁が新たに設置される場合をいう。
(例 1) 切土部分に高さ 2.0m を超える擁壁を設置するもの。
(例 2) 盛土部分に高さ 1.0m を超える擁壁を設置するもの。
- ・ 当初許可を受けた擁壁の変更
(例 1) 擁壁の高さ増に係る変更（変更後切土部分に高さ 2.0m を超える擁壁を設置するもの、又は盛土部分に高さ 1.0m を超える擁壁を設置するもの）。
(例 2) 擁壁の底盤、配筋の変更。
(例 3) 擁壁のタイプ変更（H=2.0m タイプ ⇒ H=3.0m タイプ）。
- ・ 再度技術審査を必要とする擁壁の変更
(例 1) 地耐力の再審査を必要とする擁壁の変更。
(例 2) 上部擁壁高さの変更によって下部擁壁への載荷重の影響等を再度審査しなければならない場合。

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（法第 30 条第 1 項 4 号）

工事施行者の変更で、軽微な変更届で扱える変更以外の変更

(5) 法第 34 条の該当号の別（法第 30 条第 1 項 5 号、省令第 15 条第 3 号）

法第 34 条の該当号及びその理由の変更

(6) 資金計画（法第 30 条第 1 項 5 号、省令第 15 条第 4 号）

資金計画の変更

第2 軽微な変更届（法第35条の2第3項）

（1）予定建築物等の敷地の形状の変更（省令第28条の4第1号）

① 敷地の変更で次に掲げるもの

（1）敷地の規模の1/10未満の増減

（2）住宅以外の建築物及び第1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1,000㎡未満かつ、変更後の敷地の規模も1,000㎡未満のもの。または、当初から敷地の規模が1,000㎡以上のもの。

（2）工事施行者の変更（省令第28条の4第2号）

① 開発区域面積1.0ha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）工事着手または完了予定日の変更（省令第28条の4第3号）

① 工事予定年月日又は完了予定年月日の変更

第3 変更許可、軽微な変更届に該当しないものの取扱いは、個別判断とする。

第4 取扱いの時期は、原則として、変更がなされるその都度行う。

第5 市街化調整区域内で当初許可が開発審査会へ附議したもののうち、軽微な変更以外のもので、開発区域の位置、区域、規模の増による変更、及び予定建築物等の用途の変更については、再度開発審査会への附議が必要となる。

（解 説）

開発区域の位置、区域の増による変更とは、開発区域が、当初承認された区域外の区域を追加する変更であり、あらためて立地について承認が必要であるため、変更が生じた場合は再度開発審査会に附議となる。なお、当初承認された区域内での面積のみの減は対象とならない。

また、予定建築物等の用途の変更とは、当初の用途と異なった建築物の建築のほか予定された数量と異なった建築物の新築の場合も再度開発審査会に附議となる。

開発行為変更許可申請書

都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の規定により、次のとおり開発行為の変更の許可を申請します。 （あて先）横 須 賀 市 長 申請者 住 所 氏 名 電話番号		※ 手数料欄	
開 発 行 為 の 変 更 の 概 要	変 更 事 項	変 更 前	変 更 後
	開発区域に含まれる地域の名称		
	開 発 区 域 の 面 積	m ²	m ²
	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、 及びその他のものの別		
	法第 35 条の 2 第 4 項において準用 する法第 34 条の該当号及び該当す る理由	上記以外の変更の場合は 別添資料に変更概要を記 載する	
	そ の 他 必 要 な 事 項	別添資料参照	
開発許可の許可年月日及び番号	年 月 日 開第 号		
変 更 の 理 由			
※ 受付の年月日及び番号	年 月 日 第 号		
※ 変更の許可に付した条件			
※ 変更の許可の許可年月日 及 び 番 号	年 月 日 第 号		
※（事務処理欄）			

- 備考 1 ※印の欄には記入しないでください。
- 2 「法第35条の2第4項において準用する法第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、その手続の状況を記入してください。

第8章 工事管理体制・工事着手・許可標の掲示・施工状況の報告・完了等

1 工事管理体制（開発許可条例第13条の2）

【開発許可条例】

（工事管理体制）

第13条の2 法第29条第1項の許可を受けた者は、工事が設計図書のとおりに行われるように工事を管理する者（以下「工事管理者」という。）を工事着手前に置き、工事管理体制を整備しなければならない。

2 工事着手届の提出（開発許可条例第14条）

【開発許可条例】

（工事着手届）

第14条 法第29条第1項の許可を受けた者は、工事に着手しようとするときは、工事着手届を市長に提出しなければならない。

2 宅地造成等を伴う開発行為に関する工事にあつては、前項の工事着手届に実施工程表を添付しなければならない。ただし、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第3条第5号に規定する宅地造成等を行おうとする場合は、実施工程表を省略することができる。

〔取扱規則〕

（工事着手届）

第25条 開発許可条例第14条第1項に規定する工事着手届は、第25号様式による。

「宅地造成等を伴う開発行為に関する工事」とは、宅地造成及び特定盛土等規制法第15条第2項の規定により同法第12条第1項の宅地造成等に関する工事の許可を受けたものとみなされ、法第33条第1項第7号後段の基準が適用される開発行為に関する工事をいう。

3 許可標の掲示（開発許可条例第19条）

【開発許可条例】

（許可標の掲示）

第19条 許可を受けた者は、当該許可に係る工事の期間中行為地の見やすい場所にこれを表示する標識を掲示しなければならない。

〔取扱規則〕

（許可標）

第30条 開発許可条例第19条に規定する標識は、第30号様式による。ただし、法第29条の規定による許可にあつては第31号様式、法第43条第1項の規定による許可にあつては第32号様式による。

4 施工状況の報告（開発許可条例第15条）

【開発許可条例】

（施工状況の報告）

第15条 工事管理者は、宅地造成等を伴う開発行為に関する工事のうち、擁壁又は排水施設の設置工事について次に掲げる工程に達したときは、遅滞なく市長に施工状況を報告しなければならない。ただし、工事管理者が病気、負傷その他やむを得ない理由により報告を行うことができない場合は、法第29条第1項の許可を受けた者が行わなければならない。

- (1) 仮排水工、仮設土留工、仮設道路工その他これらに類する作業が完了したとき。
- (2) 鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は練積み造の擁壁を設置する場合にあっては、床掘りを完了し、基礎地盤の強度の確認をしたとき。
- (3) 練積み造の擁壁を設置する場合にあっては、下端部分の厚さの確認をしたとき。
- (4) 鉄筋コンクリート造の擁壁を設置する場合にあっては、底版部における主鉄筋の組立てが完了したとき。
- (5) 鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁を設置する場合にあっては、コンクリート打設後に型枠を解体したとき。

〔取扱規則〕

（施工状況の報告）

第25条の2 開発許可条例第15条の規定による報告は、中間施工状況報告書（第25号様式の2）によらなければならない。

2 前項の報告書には、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める図書を添付しなければならない。

- (1) 開発許可条例第15条第1号に規定する作業が完了したとき 仮設計画平面図及び完了写真
- (2) 開発許可条例第15条第2号に規定する作業が完了したとき 積載試験等による支持地盤の強度確認報告書及び試験実施状況写真
- (3) 開発許可条例第15条第3号から第5号までに規定にする作業が完了したとき 出来形管理図及び検尺状況写真

・様式一覧

工事着手届：第25号様式（取扱規則第25条関係）

都市計画法による開発許可済の標識：第31号等式（取扱規則第30条関係）

※横90cm以上・縦80cm以上

中間施工状況報告書：第25号様式の2（取扱規則第25条の2第1項関係）

5 工事完了の検査（法第36条）

【法】

（工事完了の検査）

第三十六条 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。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める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。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第五十三条第二項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

【省令】

（工事完了の届出）

第二十九条 法第三十六条第一項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第四の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第五の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

(検査済証の様式)

第三十条 法第三十六条第二項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第六とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第七とする。

(工事完了公告)

第三十一条 法第三十六条第三項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

- 2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

〔取扱規則〕

(工事完了届出書等の添付図書)

第11条 市長は、完了検査を行うに当たり必要と認めるときは、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、次に掲げる図書を添付させることができる。

- (1) 工事完了図又は公共施設工事完了図
- (2) 当該開発区域内の土地の公図の写し
- (3) 当該開発区域内の土地の地番目録
- (4) 報告書

- 2 前項第1号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とする。

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	当該公共施設の位置及び形状	500分の1以上

- 3 第1項第4号の報告書は、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ものとする。

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ぐいの耐力並びに基礎及び壁体の配筋 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
	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 透水管の施設状況
	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
	市長が指定した工事	市長が必要と認め、許可を通知するときに指定した工程

・様式一覧

工事完了届：別記様式第四（省令第 29 条関係）

第9章 建築制限等（都市計画法第37条）

建築制限等（都市計画法第37条）

【法律】

（建築制限等）

第三十七条 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。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第三十三条第一項第十四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。

〔都市計画法等施行取扱規則〕

（建築制限解除承認申請書）

第10条 法第37条第1号の規定による承認の申請は、建築制限解除承認申請書（第14号様式）によらなければならない。

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) 概要説明書（第15号様式）
- (2) 土地利用計画図（当該解除申請に係る建築物の位置を明示したもの）
- (3) 案内図
- (4) 配置図
- (5) 建築物平面図
- (6) 工程表
- (7) その他市長が必要と認める図書

建築制限の解除は、次の（1）～（3）すべてに適合していなければ承認してはならない。

- (1) 法第32条に係る公共施設管理者との協議事項等に支障がないこと。
- (2) 第4表1の項のすべてに適合していること。
- (3) 第4表2の項のいずれかに該当していること。

※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あるまでは、原則として当該建築物の使用を制限するものとする。

第4表

1	(1) 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。 (2) 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。(防塵対策・仮排水設置等)
2	(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。 (2) その他、特に必要があると認められる理由のあるもの※

・申請様式一覧

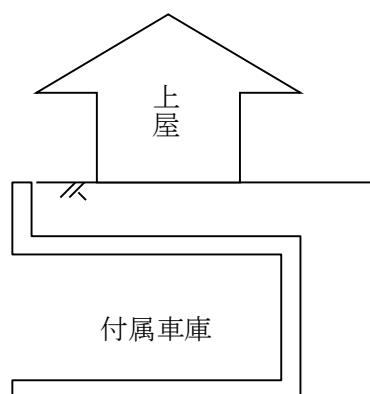
建築制限解除承認申請書：第14号様式（取扱規則第10条第1項関係）

概要説明書：第15号様式（取扱規則第10条第2項関係）

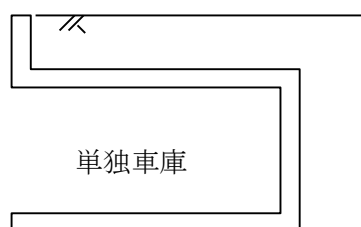
＜地下車庫の築造に伴う開発許可について＞＞

「開発行為等により築造する地下構造物の取扱要綱」の廃止により、開発行為に伴い地下車庫を設けようとする場合は、車庫の建築工事に着手する前に制限解除を受ける必要があります。開発に伴う地下車庫の計画がある場合は、事前に宅地審査防災課へ相談をしてください。

なお、上屋（住宅等主たる用途の建築物）の附属車庫に係る建築工事を行う場合は、制限解除の範囲を限定し、上屋の建築工事は、開発行為の完了公告後とします。



- ①上屋は開発行為の完了公告後まで建築行為の制限を行います。
- ②計画に応じて建築基準法第43条第2項の許可を受ける必要があります。



- ①用途地域に応じて建築基準法第48条第1項第2項の許可を受ける必要があります。
- ②計画に応じて建築基準法第43条第2項の許可を受ける必要があります。

第 10 章 開発行為の廃止（法第 38 条）

開発行為の廃止（法第 38 条）

【法】

（開発行為の廃止）

第三十八条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、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。

【省令】

（開発行為に関する工事の廃止の届出）

第三十二条 法第三十八条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第八による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

〔取扱規則〕

（開発行為に関する工事の廃止の届出書の添付図書）

第12条 省令第32条に規定する届出書には、次に掲げる事項を記載した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
- （2）廃止時における当該土地の状況

【開発許可条例】

（取下届）

第17条 許可を受ける前に当該申請を取り下げようとする者は取下届を市長に提出しなければならない。

〔取扱規則〕

（取下届）

第27条 開発許可条例第17条に規定する取下届は、第27号様式による。

・ 申請様式一覧

開発行為に関する工事の廃止の届出書：別記様式第八（省令第 32 条関係）

取下届：第 27 号様式（取扱規則第 27 条関係）

第 11 章 建築物の建蔽率等の指定（法第 41 条）

建築物の建蔽率等の指定（法第 41 条）

【法】

（建築物の建蔽率等の指定）

第四十一条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該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、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

〔取扱規則〕

（建築物特例許可申請書）

第 13 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。）の規定による許可の申請は、建築物特例許可申請書（第 16 号様式）によらなければならない。

〔取扱規則〕

（添付書類）

第 15 条 第 13 条の申請書及び前条の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- （1）建築物（等）概要書（第 18 号様式）
- （2）付近見取図（方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示すること。）
- （3）敷地現況図（敷地の境界及び建築物の位置を明示すること。）
- （4）建築物平面図
- （5）建築物立面図（許可の申請が建築物の高さに係る場合に限る。）
- （6）その他市長が必要と認める書類

・ 申請様式一覧

建築物特例許可申請書：第 16 号様式（取扱規則第 13 条関係）

建築物（等）概要書：第 18 号様式（取扱規則第 15 条関係）

・市街化調整区域内の法第 29 条等に基づく許可に係る建築物の形態制限

市街化調整区域内において、法第 29 条、第 42 条及び第 43 条に基づく許可を行う場合の建築物の形態制限は、原則として次のとおりとする。ただし、線引き以前に適法に建築され、かつ現在も適法に使用されている既存建築物の増改築を伴わず、用途変更（建築確認申請が不要であるもの）をするものは除く。

- 1 建築物の高さ : 地盤面から 10 メートル以内とする。
- 2 建築物の真北方向における各部分の高さ : 第 1 種低層住居専用地域に規定する建築物の真北方向の各部分の高さ以内とする。
(建築基準法第 56 条第 1 項第 3 号に規定する第 1 種低層住居専用地域における北側斜線制限の規定を準用する。)
- 3 建築物の外壁面の後退 : 敷地境界線から 1 メートル以上とする。ただし、附属建築物の自動車車庫については、この限りでない。
- 4 斜面地建築物の階数の限度 : 建築物が接する地表面の高低差が 3 メートルを超える斜面地建築物が地面と接する最下位から上部の階（階の一部が地表面下にあるものを含む）は 4 を限度とする。

市街化調整区域における建築物の形態の運用基準

平成 10 年 5 月 20 日施 行

平成 11 年 12 月 13 日一部改正

平成 16 年 5 月 28 日一部改正

平成 19 年 6 月 22 日一部改正

平成 19 年 11 月 30 日一部改正

平成 26 年 9 月 17 日一部改正

市街化調整区域において法による開発許可等を行う際に付す建築物に関わる制限、条件又は開発許可等を得ることなく建築物を建築する際の建築物に関わる形態の指導は、本基準により行うものとする。

(解説)

(1) 建築物の形態を制限等する理由

市街化調整区域は法第 7 条第 3 項で、「市街化を抑制すべき区域」と定義付けている。

都市計画区域内にある当該区域の土地利用を、理念に基づきコントロールし、無秩序な市街化を防止する観点から建築物の形態を制限等するものである。

ちなみに、当該区域の形態制限は、平成 12 年建築基準法の改正に伴い、建蔽率容積率が指定（平成 16 年 4 月 1 日施行）されている。

(2) 市街化調整区域の開発許可制度における建築物の形態の取り扱いは、次のとおりである。

ア 法第 29 条の開発許可

開発許可を行う際、法第 41 条第 1 項の規定により建築物の形態等について制限することができ、予定建築物は、同条第 2 項の規定により、この制限に適合させねばならない。違反した場合は、法第 81 条による監督処分の対象となる。

イ 法第 42 条、第 43 条の建築許可

建築許可を行う際、法第 79 条の規定により建築物の形態等について条件を課すことができ、予定建築物は、この条件に適合させねばならない。違反した場合は、法第 81 条による監督処分の対象となる。

ウ 法第 41 条第 2 項ただし書きの特例許可

同条第 1 項の規定による制限が課せられている土地内で、特例を受けて建築物を建築した場合は、当該調整区域周辺の環境の保全上支障がないと認められるものは、本許可をもって当初の制限によらず建築することができる。(形態は特例許可の制限内容に適合させることとなる。)

1 建築物の最高高さ

- ①. 建築物の最高高さは、地盤面から 10m以内とする。ただし、次の表の左欄に掲げるものにあっては、同表右欄に掲げる数値以内とする。

ア	法第 29 条第 3 号に規定する公益上必要な建築物（政令第 21 条第 26 号のイからホの施設を含む）及び法第 34 条の 2 に規定する国又は地方公共団体等が行う建築物の建築	20m
イ	昭和 49 年 4 月 21 日以前から存している建築物及び同日以前に 建築基準法第 6 条第 4 項の規定による確認を受けた建築物若しくは同日以前に法第 29 条及び第 43 条の許可を受けた土地内に存している建築物の増築、改築、建替え	
ウ	市街化区域へ編入されることが確実である土地で行う建築物の建築	予定用途地域に定める数値

- ②. アイウ以外のその他法第 41 条第 2 項ただし書きの特例許可を受ける建築物の最高高さは、地盤面から 20m以内とする

(解説)

本市建築基準条例第 51 条の 6 では市街化調整区域にも日影規制が適用されているため特例を認めても当該地域の環境を悪化させるおそれはない。

建築物の最高高さ 20mの根拠は、学校施設、体育館、各種社会福祉施設、公共施設及び工場等への配慮である。この高さならば、これら施設を機能させるに支障がないと思われる。通常の建築物ならば 6 階程度の建築物が可能である。

(1) イの項目について

昭和 49 年 4 月 21 日以前の建築物は、建蔽率は敷地面積から 30 m²を減じて 60%、高さは 20mと指導等していたので、実情からやむを得ないものは、特例を認めることとした。

2 建築物の外壁面の後退

①. 敷地境界線から 1 m 以上とする。ただし、次の表の左欄に掲げるものにあっては、同表右欄に掲げる数値以上とする。

ア	狭小な建築敷地（有効な敷地面積が 100m² 未満）で建築するもので、建築物の真北方向における各部分の高さが確保できない等の理由があるもの。 なお、有効な敷地とは専用通路部やブロック積み擁壁等で実際に建築不可能な部分を除いた面積とする。	道路境界線から 1 m
イ	元々、敷地の形状が歪んでいる状況等、その他周辺の状況を考慮したうえで支障がないもの。	隣地境界線から 0.5m
ウ	イの理由に該当するもので、幅員が 6 メートル以上の道路に接道し、且つ、敷地周辺における空間及び良好な環境等が確保されているもの。	幅員 6.0m 以上の道路境界線に接する部分については対象外。 それ以外は隣地、道路境界線から 0.5m

②. アイウ以外のその他法第 41 条第 2 項ただし書きの特例許可が必要な建築物の外壁面の後退距離は、道路境界線から 1 m、隣地境界線から 0.5m とする。

(解説)

本市の市街化調整区域は比較的、狭あい道路（2 項道路）に面した建築計画が多いことから、道路境界線から壁面を後退することによって、空間の確保が可能になり、道路沿いの緑も豊かになる等、良好な環境の確保が期待できる。

敷地境界線から 1 m とは、道路境界及び隣地境界から 1 m という意味であり、隣地境界線のみ、0.5m 以上でやむを得ないとしたものである。

隣地境界後退 0.5m の根拠は、既に都市計画において地区計画決定された地区整備計画において壁面の位置の制限は、隣地境界線までの距離は 0.5m 以上が最小数値として採用されているためである。

また、ウの項目については、敷地形状等の理由で外壁面を後退することによって土地利用が図れないケースも想定されることから、上表に示す理由及び敷地周辺の状況等について総合的に判断し、外壁面を後退させなくても特に環境・空間等を悪化させる恐れのないものについては表の右欄の数値を採用するものとする。

さらに、6 メートル以上の道路に接することとした根拠については、法第 34 条各号の運用基準の中で接道要件として最も厳しい値を採用したためである。

また、下記に掲げものは外壁後退の対象としない。

1. 地表面下の建築物の外壁。
2. バルコニーで腰壁の開放率が 50 パーセント以上のもの及び壁が格子状等で 50 パーセント以上の透過性のあるもの。

3. 出窓、戸袋、シャッターボックス等、これらに類するもので外壁からの突出した水平距離が 30 センチメートル以下のもの。(出窓について床面積に参入しないものに限る)

4. 敷地境界に面する外壁等の中心線の長さの合計が 3 メートル以下で、かつ当該外壁等の敷地境界線からの後退距離が 0.5 メートル以上であるもの。

なお、附属建築物の自動車車庫及び物置その他これらに類する用途に供する附属建築物は壁面後退の対象としない。

3 適用除外

次の各項に該当する場合は、本基準を適用しない。

- (1) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物及び仮設建築物を建築するもの
- (2) 都市計画に適合して建築するもの
- (3) 平成 16 年 4 月 1 日以前から存している建築物及び同日以前に建築基準法第 6 条第 4 項の規定による確認を受けた建築物若しくは同日以前に法第 29 条及び第 43 条の許可を受けた土地内に存している建築物の増築に関わる許可等で形態制限に適合していないもの

(解説)

法第 29 条第 1 項第 10 号、第 43 条第 1 項第 2 号、同条同項第 3 号に規定する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及び仮設建築物の建築については、開発許可並びに建築許可は不要である。応急措置や一時的なものは、目的を達成すればこれらは除去等される。このようなものにまで建築物の形態を指導することは不合理であるので適用除外とした。

4 その他の事項

法第 29 条の開発許可又は第 43 条の建築許可をする場合において必要があると認めるときは、建築物の最高高さ、建築物の外壁面の後退等、現在制定済みの形態制限以外に建築物の敷地、構造及び設備に関する制限又は条件を付することができるものとする。

(解説)

市街化調整区域の整備、保全の方針等に合致させるべく、必要がある場合には、法第 41 条第 1 項及び第 79 条の規定で制限を付することができることとした。

第 12 章 市街化調整区域内の土地における建築等の制限

1 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

【法】

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

第四十二条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三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八十八条第二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。

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。

〔取扱規則〕

（予定建築物等以外の建築物の許可申請書）

第 14 条 法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可の申請は、予定建築物等以外の建築等許可申請書（第 17 号様式）によらなければならない。

〔取扱規則〕

（添付書類）

第 15 条 第 13 条の申請書及び前条の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- （１）建築物（等）概要書（第 18 号様式）
- （２）付近見取図（方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示すること。）
- （３）敷地現況図（敷地の境界及び建築物の位置を明示すること。）
- （４）建築物平面図
- （５）建築物立面図（許可の申請が建築物の高さに係る場合に限る。）
- （６）その他市長が必要と認める書類

・市街化調整区域内の法第 42 条に基づく許可に係る建築物の用途制限の運用基準

予定建築物等以外の建築行為等を行う場合、法第 34 条第 1 号から 14 号の立地基準に該当するものは、法第 42 条第 1 項ただし書許可によって取扱う。また、法第 34 条第 14 号に規定する予定建築物等の建築、新設、改築又は用途の変更に該当する行為（下記の各号）は、許可前に開発審査会の議を経るものとする。

- （１）当初の用途と異なった建築物の建築、新設及び用途の変更
- （２）同一の用途であっても、当初の開発許可の際に予定された規模を超える建築物の改築（従前の建築物と同一敷地での改築で、延べ面積が従前の 1.5 倍を超えず、3 階以下かつ最高高さ 10 メートル以下のものを除く。）
- （３）予定された建築物等以外の建築物等の新築（当初の開発許可の際に予定された数量とは異なった数量の建築物等の新築等を含む。）

・申請様式一覧

予定建築物等以外の建築等許可申請書：第 17 号様式（取扱規則第 14 条関係）

建築物（等）概要書：第 18 号様式（取扱規則第 15 条関係）

2 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（法第43条）

【法】

（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）

第四十三条 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、第二十九条第一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い。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

三 仮設建築物の新築

四 第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）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つて、同項の許可があったものとみなす。

【政令】

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為)

第三十四条 法第四十三条第一項第四号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第二十九条第一項第四号から第九号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和三十九年法律第百六十号)第四条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為
(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為)

第三十五条 法第四十三条第一項第五号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 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十平方メートル以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が五十平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。)の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
- 四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

第三十六条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあつては、ロを除く。)に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(1) 当該地域における降水量

(2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が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していること。

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第三十四条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作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の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第三十四条第十三号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第三十条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)

ホ 当該建築物又は第一種特定工作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建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

【省令】（建築物の新築等の許可の申請）

第三十四条 法第四十三条第一項に規定する許可の申請は、別記様式第九による建築物の新築、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を提出して行うものとする。

- 2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面(令第三十六条第一項第三号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類)を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(一) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (二) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

〔取扱規則〕

（建築物等の新築等の許可申請書の添付図書）

第16条 省令第34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。

- (1) 建築物（等）概要書
- (2) 建築物平面図
- (3) 建築物立面図（許可の申請が建築物の高さに係る場合に限る。）
- (4) 当該敷地に係る土地の登記事項証明書
- (5) 当該敷地に係る土地の公図の写し
- (6) その他市長が認める書類

・ 申請様式一覧

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：別記様式第九

建築物（等）概要書：第18号様式（取扱規則第15条関係）

市街化調整区域内においては、次に掲げる建築行為等はあらかじめ市長の許可を要する。

- (1) 建築物を新築、改築する場合
- (2) 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
- (3) 第一種特定工作物を新設する場合

上記にかかわらず、下表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。

項目	許可不要の建築行為
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 (法第 29 条第 1 項第 2 号該当) (2) 公益上必要な建築物で支障がないものとして政令で定める建築物 (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なう建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
3	非常災害のため必要な応急措置として行なう建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
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	次の開発行為が行な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) 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	通常の管理行為、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 10m² 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 50m² 以内のもの（業務用部分が過半であること）の新築、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

※ 政令第 36 条第 1 項第 3 号木の運用にあたっては、第 6 章の 4 横須賀市開発審査会提案基準における表の提案基準項目を参照してください。

市街化調整区域において開発許可等を必要とする既存建築物の建替え等

I 次に掲げる既存建築物の建替え等は、開発許可等が必要です。

- 1 従前建築物の全部若しくは一部を除却して改築するもので、次の要件に該当するもの。
 - (1) 改築後の建築物の延べ面積が、従前建築物の 1.5 倍を超えるもの。
 - (2) 改築後の建築物が、3 階を超えるもの又は最高高さが 10m をを超えるもの。
 - (3) 上記 (1)、(2) で開発行為を伴うものは開発許可が必要。
- 2 従前建築物を増築するもので、次の要件に該当するもの。
 - (1) 増築後の建築物の延べ面積が、従前建築物の 1.5 倍を超えるもの。
 - (2) 増築後の建築物が、3 階を超えるもの又は最高高さが 10m をを超えるもの。
 - (3) 上記 (1)、(2) 及び 10m² をを超える増築で開発行為を伴うものは開発許可が必要。
- 3 従前建築物が災害で滅失した後に、引続きこれと用途の異なる建築物を建築するもの。
(開発行為を伴うものを含む)

II 許可の基準内容は次のとおりです。

- 1 建替え等の後の建築物の用途は、従前と同一であること。
- 2 建替え等を行うのに敷地増を伴う場合は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 従前建築物の用途は、自己の居住用の専用住宅又は兼用住宅（第 2 種低層住居専用地域に建築可能なもの。以下同じ）であること。
 - (2) 敷地増の後の建築敷地面積は、300m² 以下であること。
 - (3) 敷地増に際し他法令の許可等が必要な場合は、それらの許可等が受けられる見込みがあること。
- 3 上記 2 以外の建替え等は、従前の建築敷地内で行うものであること。

III 建築物の形態は、原則として次に掲げるとおりですので、遵守するようお願いいたします。

- 1 建築物の最高高さ : 地盤面から 10m 以内とする。
- 2 建築物の真北方向における各部分の高さ : 第 1 種低層住居専用地域に規定する建築物の真北方向の各部の高さ以内とする。
- 3 建築物の外壁の後退 : 敷地境界から 1 m 以上とする。ただし、付属建築物の自動車庫についてはこの限りではない。
- 4 斜面地建築物の階数の限度 : 建築物が接する地表面の高低差が 3 m をを超える斜面地建築物が地面と接する最下位から上部の階（階の一部が地表面下にあるものを含む）は 4 を限度とする。

IV 許可申請に必要な書類等は、次に掲げるものです。(正副 2 部)

- 1 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第 1 種特定工作物の新設許可申請書
(建築許可の場合 省令第 34 条別記様式第 9)
- 2 建築物（等）概要書 (建築許可の場合 取扱規則第 18 号様式)
- 3 委任状
- 4 土地使用承諾書
- 5 今回申請しようとする建築確認申請書（1 面から 5 面まで）の写し
- 6 既存建築物の建築確認申請書の写し
- 7 既存建築物の家屋登記簿謄本及び配置図、建築物平面図
- 8 申請地の土地登記簿謄本及び転写日を記載した法務局発行の公図の写し
- 9 案内図、建築敷地求積図、配置図、排水計画図、各階平面図、立面図（2 面以上）等
- 10 その他必要とするもの

第 13 章 許可に基づく地位の承継（法第 44 条・第 45 条）

許可に基づく地位の承継（法第 44 条・第 45 条）

【法】

（許可に基づく地位の承継）

第四十四条 開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、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。

第四十五条 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。

【開発許可条例】

（地位承継届等）

第18条 許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、当該許可に係る地位を承継したときは、速やかに地位承継届を市長に提出しなければならない。

2 許可を受けた者から当該許可区域内の土地の所有権その他当該許可に係る行為を施行する権原を取得した者は、速やかに地位の承継承認申請書を市長に提出し、承認を受けなければならない。

〔取扱規則〕

（地位承継届）

第28条 開発許可条例第18条第1項に規定する地位承継届は、第28号様式による。

2 前項の届出書には、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なければならない。

（地位の承継承認申請書）

第29条 開発許可条例第18条第2項に規定する地位の承継承認申請書は、第29号様式による

2 前項の申請書（法第29条及び第43条の規定による許可の場合に限る。）には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- （1）申請者の資力及び信用に関する申告書
- （2）権原を取得したことを証する書類
- （3）工事の施行状況に関する書類
- （4）開発区域位置図
- （5）その他市長が必要と認める書類

・申請様式一覧

地位承継届：第 28 号様式（取扱規則第 28 条第 1 項関係）

地位の承継承認申請書：第 29 号様式（取扱規則第 29 条第 1 項関係）

許可に基づく地位の承継（法第 45 条）に係る審査基準

【法】

（開発許可の基準）

第三十三条 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。

十二 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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

【政令】

（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模）

第二十四条の二 法第三十三条第一項第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

《解説》

一般承継（法第 44 条関係）

- ・「一般承継人」とは相続人、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）のことです。
- ・「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、例えば許可権者との関係において、適法に開発行為又は法第 43 条第 1 項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことが出来る権能、公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置・変更の権能、土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位、工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務等のことです。
- ・本条は、開発許可又は法第 43 条第 1 項の許可に基づく地位の承継を規定したものであり、民事上の関係について規定するものではありません。

特定承継（法第45条関係）

- ・開発許可を受けた者の特定承継人は、開発許可権者の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができます。
- ・開発許可を受けた地位は、一身専属的な性格を持つ地位ですから、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といえども、開発行為を行うためには、本来あらためて開発許可を受けねばなりません。事務の簡素化を図るため、許可に代えて開発許可権者の承認をもって足りることとしたものです。

1 開発許可等の基準及び手続に関する条例

(平成17年3月31日 条例第49号)

(目的)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第3章及び法第65条第1項の許可に係る基準及び手続その他必要な事項を定めることにより、許可事務の透明性の向上及び適正化を図り、もって良好な都市環境、居住環境等の形成及び保全に寄与することを目的とする。

(開発行為)

第2条 法第4条第12項に規定する土地の区画形質の変更は、次に掲げる行為とする。

(1) 従来の敷地の境界を変更をするもの(規則で定めるものを除く。)

(2) 次に掲げる行為により土地の形を変更するもの(規則で定めるものを除く。)

ア 高さが2メートルを超える切土又は高さが1メートルを超える盛土を行うもの

イ 一体的な切土及び盛土で、高さが2メートルを超えるもの

ウ ア及びイのいずれにも該当しないもので、切土若しくは盛土又は一体的な切土及び盛土を行う土地の面積の合計が500平方メートルを超えるもの

(3) 農地等宅地以外の土地を宅地とするもの(規則で定めるものを除く。)

(平22条例24・平27条例31・一部改正、平30条例74・一部改正)

(開発区域)

第2条の2 法第4条第13項に規定する開発区域には、建築物(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物をいう。以下同じ。)の建築(建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。以下同じ。)又は特定工作物(法第4条第11項に規定する特定工作物をいう。以下同じ。)の建設の用に供する目的で設置する道路(法第33条第1項第2号の規定に基づき設置する道路又は建築基準法第42条第1項第5号の規定により位置の指定を受ける道路をいう。)と当該道路に接する土地(以下「道路隣接土地」という。)の所有者が同一のときは、当該道路を設置する際に土地利用行為を伴わない道路隣接土地を含めなければならない。

2 前項の規定にかかわらず現に建築物等の敷地として利用している土地その他の規則で定める土地は、道路隣接土地の区域から除くことができる。

(平22条例24・追加)

(一体的な土地利用行為区域)

第2条の3 土地利用行為を行う土地と隣接する土地における次に掲げる行為を同時に又は連続して行おうとする行為(規則で定めるものを除く。)は、全体として一体的な土地利用行為とみなし、当該行為を行う区域を一の区域とみなすものとする。

(1) 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認済証の交付を受ける行為

(2) 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を受ける行為

(3) 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第12条第1項の規定による許可を要する行為(建築物の建築を目的とするものに限る。)

(4) 法第29条第1項の許可を受ける行為

(平22条例24・追加、平30条例74・一部改正、令元条例18・一部改正)

(適用除外)

第3条 自己の居住の用に供する目的で行う開発行為(法第29条第1項の許可を要する開発行為をい

う。以下同じ。)については、次条から第12条までの規定を、市街化調整区域内における開発行為を行おうとする区域(以下「開発区域」という。)の面積が500平方メートル未満の開発行為については、次条から第11条までの規定を適用しない。

(消防水利の整備)

第4条 法第33条第1項第2号の規定に基づく消防水利の設置に係る開発許可の基準は、次に掲げるとおりとする。ただし、開発区域の面積が3,000平方メートル未満の開発行為で、当該消防水利を設けないことを市長が認めた場合は、この限りでない。

(1) 消火栓の位置は、当該消火栓(既設の消火栓を含む。)からの水平距離が120メートル(近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域内にあっては100メートル)以内に開発区域を包含すること。

(2) 防火水槽の位置は、当該防火水槽(既設の防火水槽を含む。)からの水平距離が140メートル以内に開発区域を包含すること。

(3) 消火栓及び防火水槽を設けるときは、当該消火栓及び防火水槽の近接地に、規則で定める基準により消火栓又は防火水槽が設置されていることを表示する標識を設置すること。

2 消火栓及び防火水槽の構造は、法令に規定するもののほか、規則又は上下水道事業管理者が定める基準によるものとする。

(下水道及び河川の整備)

第5条 法第33条第1項第3号の規定に基づく下水道及び河川の整備に係る開発許可の基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 開発区域を含む集水区域全体の流量を勘案して、公共下水道計画及び河川計画に適合した汚水及び雨水の排除方針を定めるものとし、その方針を定めるに当たっては流域の変更をしないこと。ただし、公共下水道計画にあっては上下水道事業管理者の、河川計画にあっては市長の同意を得て自己の負担により流末整備等を行うときは、この限りでない。

(2) 開発区域外の流末施設が整備されていない地域については、自己の負担による流末施設の整備を行うこと。ただし、雨水の流出を緩和するための調整池その他の施設を設置する場合は、この限りでない。

(3) 下水道施設及び河川施設を設置し、増設し、又は改築しようとするときは、横須賀市下水道条例(昭和41年横須賀市条例第29号)、横須賀市下水道条例施行規程(平成16年上下水道企業管理規程第15号)、横須賀市準用河川管理施設等の構造の技術的基準を定める条例(平成24年横須賀市条例第88号)、横須賀市準用河川管理施設等の構造の技術的基準を定める条例施行規則(平成25年横須賀市規則第53号)及び規則で定める基準によること。

(上水道施設の整備)

第6条 法第33条第1項第4号の規定に基づく給水施設の整備に係る開発許可の基準は、横須賀市水道事業給水条例(昭和33年横須賀市条例第24号)に定めるもののほか、上下水道事業管理者が定める基準によるものとする。

(公園)

第7条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「令」という。)第29条の2第1項第5号イ及びハ並びに第6号の規定に基づく開発区域内に設置すべき公園の規模は、次のとおりとする。

(1) 開発区域の面積に 100 分の 6 を乗じて得た数値の面積を有すること(開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上の開発行為の場合において、予定建築物が主として住宅の用途に供する建築物のときに限る。)

(2) 開発区域内において居住者の利便を考慮し、中央部の平坦な場所に配置すること。ただし、開発計画地周辺の居住者の利便を考慮したものとして市長が認める場合は、この限りでない。

2 前項の規定により設置する公園には、規則で定める施設等を整備するものとする。

(ごみ集積所)

第 8 条 令第 29 条の 2 第 1 項第 7 号の規定に基づくごみ集積所(廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例(平成 5 年横須賀市条例第 21 号)第 29 条に規定する一般廃棄物保管施設をいう。)を設けなければならない開発行為の規模は、開発区域内の予定建築物の計画住戸の数が 20 以上の場合とする。

(集会施設の用地)

第 9 条 令第 29 条の 2 第 1 項第 7 号の規定に基づく、開発区域内に地域活動に供するために確保する集会所の用地の基準は、次のとおりとする。

(1) 開発区域内の予定建築物の計画住戸(一戸建ての住宅に限る。次号において同じ。)の数が 200 のとき 200 平方メートル以上

(2) 開発区域内の予定建築物の計画住戸の数が 200 を超えるとき 200 を超える部分の数に 0.5 平方メートルを乗じて得た面積に 200 平方メートルを加えた面積以上

2 前項に規定する集会所用地の位置は、開発区域内の居住者の利便を考慮し、原則として開発区域の中央部の平坦な場所(第 7 条第 2 号ただし書の規定により中央部以外の場所に公園を設置することを市長が認めるときは公園の近接地)に配置するものとする。

(学校等の公益的施設の用地)

第 10 条 令第 29 条の 2 第 1 項第 7 号の規定に基づく、学校、保育所等の公益的施設の設置又は整備に必要な用地を確保しなければならない開発行為の規模は、開発区域の面積が 1 ヘクタール以上とする。ただし、市長が周辺の状況により必要がないと認めるときは、この限りでない。

(道路)

第 11 条 令第 29 条の 2 第 1 項第 12 号の規定に基づく開発区域内に設置する道路の構造は、アスファルト舗装又はコンクリート舗装とする。ただし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないと市長が認めた場合は、この限りでない。

(敷地面積の最低限度)

第 12 条 法第 33 条第 4 項の規定に基づく一戸建ての住宅の敷地面積の最低限度は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める数値とする。ただし、良質な住宅地の供給及び居住環境の保全上支障がないものとして規則で定めるものについては、この限りでない。

(1) 市街化区域で建蔽率が 10 分の 6 未満の地域における開発区域の面積が 1 ヘクタールを超える開発行為及び市街化調整区域における開発行為 150 平方メートル

(2) 市街化区域で建蔽率が 10 分の 6 以上の地域における開発区域の面積が 1 ヘクタールを超える開発行為 130 平方メートル

(3) 市街化区域における開発区域の面積が 1 ヘクタール以下の開発行為 100 平方メートル

2 前項の規定は、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(昭和 63 年横須賀市条例第 24 号)別表第 1 に掲げる区域内で、かつ、同条例別表第 2 において建築物の敷地面積の最低限度が定められている地区には適用しない。

(宅地造成等工事規制区域内の土地における開発行為に関する工事)

第 12 条の 2 宅地造成及び特定盛土等規制法第 15 条第 2 項の規定により同法第 12 条第 1 項の宅地造成等に関する工事の許可を受けたものとみなされ、都市計画法第 33 条第 1 項第 7 号後段の基準が適用される開発行為に関する工事(以下「宅地造成等を伴う開発行為に関する工事」という。)には、宅地造成等に関する工事の許可の基準及び手続に関する条例(平成 18 年横須賀市条例第 29 号)第 4 条(第 1 項第 1 号及び第 2 号を除く。)の規定が適用されるものとする。

(開発不適地の除外)

第 12 条の 3 次のいずれかに該当し、かつ、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和 44 年法律第 57 号)第 7 条第 1 項の許可が見込まれるときは、法第 33 条第 1 項第 8 号ただし書の規定により、開発区域に急傾斜地崩壊危険区域内の土地を含むことができるものとする。

- (1) 法第 29 条第 1 項の許可に当たり、急傾斜地崩壊危険区域の指定が解除される担保があること。
- (2) 宅地造成及び特定盛土等規制法第 13 条の宅地造成に関する工事の技術的基準等及び法第 33 条の開発許可の基準に適合し、かつ、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのない開発行為であること。

(市街化調整区域内での開発許可等に関する立地基準)

第 13 条 法第 34 条第 12 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ハの規定により、開発区域又は建築物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(開発区域の面積が 300 平方メートル未満のものに限る。)又は建築物(敷地面積が 300 平方メートル未満のものに限る。)の新築、改築若しくは用途変更(以下本条において「開発行為等」という。)として条例で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 農家等の分家を目的とする開発行為等で建築物の用途が一戸建ての住宅であるもの。この場合において、開発行為等の許可の申請者は、農家等本家に同居し、又は同居していた者で、農家等本家世帯主からみて 2 親等以内の親族であり、分家住宅を真に必要としていると認められるものとする。
- (2) 農家等の分家から世帯分離を目的とする開発行為等で建築物の用途が一戸建ての住宅であるもの。この場合において、開発行為等の許可の申請者は、区域区分が都市計画決定された日以後に市街化調整区域に建築された農家等分家住宅に同居している者で、当該農家等分家世帯主からみて 2 親等以内の親族であり、当該分家住宅からの世帯分離を真に必要としていると認められるものとする。
- (3) 土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)に規定する公共事業の収用移転を目的とする開発行為等で建築物の用途が一戸建ての住宅、兼用住宅(第 1 種低層住居専用地域に建築できる兼用住宅に限る。)、長屋、共同住宅及び地区集会所であるもの
- (4) 既存建築物の建替えを目的とする開発行為等で建築物の用途が一戸建ての住宅であるもの
- (5) 区域区分が都市計画決定された日以前から地目等が宅地又はこれに準ずる土地で、かつ、市街化区域からの距離及び建築敷地の連たん要件を備えている土地において行う開発行為等で、建築

物の用途が一戸建ての住宅であるもの

(工事管理体制)

第 13 条の 2 法第 29 条第 1 項の許可を受けた者は、工事が設計図書のとおりに行われるように工事を管理する者(以下「工事管理者」という。)を工事着手前に置き、工事管理体制を整備しなければならない。

(工事着手届)

第 14 条 法第 29 条第 1 項の許可を受けた者は、工事に着手しようとするときは、工事着手届を市長に提出しなければならない。

2 宅地造成等を伴う開発行為に関する工事にあつては、前項の工事着手届に実施工程表を添付しなければならない。ただし、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(昭和 37 年政令第 16 号)第 3 条第 5 号に規定する宅地造成等を行おうとする場合は、実施工程表を省略することができる。

(施工状況の報告)

第 15 条 工事管理者は、宅地造成等を伴う開発行為に関する工事のうち、擁壁又は排水施設の設置工事について次に掲げる工程に達したときは、遅滞なく市長に施工状況を報告しなければならない。ただし、工事管理者が病気、負傷その他やむを得ない理由により報告を行うことができない場合は、法第 29 条第 1 項の許可を受けた者が行わなければならない。

- (1) 仮排水工、仮設土留工、仮設道路工その他これらに類する作業が完了したとき。
- (2) 鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は練積み造の擁壁を設置する場合にあつては、床掘りを完了し、基礎地盤の強度の確認をしたとき。
- (3) 練積み造の擁壁を設置する場合にあつては、下端部分の厚さの確認をしたとき。
- (4) 鉄筋コンクリート造の擁壁を設置する場合にあつては、底版部における主鉄筋の組立てが完了したとき。
- (5) 鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁を設置する場合にあつては、コンクリート打設後に型枠を解体したとき。

部改正)

(住所等変更届)

第 16 条 法第 3 章及び法第 65 条第 1 項の規定に基づく許可(以下単に「許可」という。)を受けた者は、当該許可に係る行為の完了前に住所又は氏名(法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地又は代表者の氏名)に変更が生じたときは、速やかに住所等変更届を市長に提出しなければならない。

(取下届)

第 17 条 許可を受けた者で当該計画を取り止めようとするものは、取止届を、許可を受ける前に当該申請を取り下げようとする者は取下届を市長に提出しなければならない。

(地位承継届等)

第 18 条 許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、当該許可に係る地位を承継したときは、速やかに地位承継届を市長に提出しなければならない。

2 許可を受けた者から当該許可区域内の土地の所有権その他当該許可に係る行為を施行する権原を取得した者は、速やかに地位の承継承認申請書を市長に提出し、承認を受けなければならない。

(許可標の掲示)

第 19 条 許可を受けた者は、当該許可に係る工事の期間中行為地の見やすい場所にこれを表示する標識を掲示しなければならない。

(規則への委任)

第 20 条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 17 年 7 月 1 日から施行する。

(関係条例の廃止)

2 都市計画法の許可の手続きに関する条例(平成 12 年横須賀市条例第 92 号)は、廃止する。

附 則(平成 18 年 12 月 13 日条例第 73 号)

1 この条例は、平成 19 年 1 月 1 日から施行する。

2 この条例の施行の際、現に都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 29 条第 1 項の規定による許可がなされ、又はその申請が行われている開発行為については、なお従前の例による。

附 則(平成 19 年 11 月 12 日条例第 53 号)

この条例は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

附 則(平成 22 年 3 月 31 日条例第 24 号)

1 この条例は、平成 22 年 7 月 1 日から施行する。

2 この条例の施行の際、現に次に掲げる条項に基づく許可等がなされ、又はその申請が行われている行為については、改正後の開発許可等の基準及び手続きに関する条例の規定は、適用しない。

(1) 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 29 条第 1 項

(2) 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)第 12 条第 1 項

(3) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項

(4) 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号

附 則(平成 27 年 3 月 30 日条例第 31 号)

1 この条例は、平成 27 年 7 月 1 日から施行する。

2 この条例の施行の際、現に都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 29 条第 1 項の規定による許可がなされ、又はその申請が行われている開発行為については、なお従前の例による。

附 則(平成 30 年 3 月 30 日条例第 50 号)

この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 31 年 9 月 26 日条例第 74 号)

1 この条例は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

2 この条例の施行の際、現に都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 29 条第 1 項の規定による許可がなされ、又はその申請が行われている開発行為については、なお従前の例による。

附 則(令和元年 9 月 25 日条例第 18 号)

1 この条例は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

2 この条例の施行の際、現に都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 29 条第 1 項の規定による許可がなされ、又はその申請が行われている開発行為については、なお従前の例による。

附 則

この条例は、令和４年４月１日から施行する。

附則

- 1 この条例は、令和７年４月１日から施行する。ただし、題名の改正規定、第２条第１号及び第３号改正規定、第２条の２第１項の改正規定並びに第２条の３各号列記以外の部分の改正規定は、令和７年７月１日から施行する。
- 2 この条例の施行の際は、現に都市計画法（昭和４３年法第１００号）第２９条第１項の規定による許可がなされ、又はその申請が行われている開発行為については、なお従前の例による。

2 都市計画法等施行取扱規則

(平成13年 3 月 30 日 規則60号)

目次

- 第1章 総則(第1条)
- 第2章 都市計画決定等の手続(第2条—第2条の8)
- 第3章 開発行為等の規制(第2条の9—第19条)
- 第4章 建築行為等の規制(第20条—第24条)
- 第5章 条例等に基づく手続(第25条—第31条)
- 第6章 雑則(第32条)
- 附則

第1章 総則

(総則)

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)の施行については、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「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。)その他の法令に定めがあるもののほか、この規則に定めるところによる。

第2章 都市計画決定等の手続

(都市計画提案)

第2条 都市計画決定等に係る手続きに関する条例(平成17年横須賀市条例第48号。以下「都市計画条例」という。)第6条第1項に規定する都市計画提案書は、第1号様式による。

2 省令第13条の4第1項第1号に規定する都市計画の素案(以下「都市計画素案」という。)は、都市計画の決定又は変更(以下「都市計画決定等」という。)に係る制限内容を具体的に表したものである。

3 都市計画条例第6条第1項に規定する規則で定める図書等は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 総括図(都市計画決定等の状況の分かる縮尺 20,000 分の 1 以上の図に提案区域を明示したもの)
- (2) 計画図(縮尺 2,500 分の 1 以上の地形図に提案区域その他必要に応じ都市計画素案における制限の区域を明示したもの)
- (3) 公図の写し(提案区域、土地の所有権又は借地権を有する者その他必要に応じ都市計画素案における制限の区域を明示したもの)
- (4) 土地所有者等(法第21条の2第1項に規定する土地所有者等をいう。以下同じ。)の氏名及び住所並びに有する権利及びその土地面積を記載した書類
- (5) その他市長が必要と認める図書
(公聴会の開催の中止)

第2条の2 都市計画条例第9条(都市計画条例第23条第1項の規定において準用する場合を含む。)の規定にかかわらず、都市計画条例第11条第2項に規定する書面の提出がないときは、公聴会を開催しないこととする。

(公述の申出)

第2条の3 都市計画条例第11条第2項に規定する公述を申出する書面は、公述申出書(第2号様式)による。

2 都市計画条例第11条第2項に規定する規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 公述申出人(都市計画条例第11条第2項に規定する公述申出人をいう。以下同じ。)が本市の区域内に事務所又は事業所を有するものにあっては、当該事務所又は事業所の名称及び所在地
- (2) 公述申出人が本市の区域内に存する事務所又は事業所に勤務する者にあっては、当該勤務する事務所又は事業所の名称及び所在地
- (3) 公述申出人が本市の区域内に存する学校に在学する者にあっては、当該在学している学校の名称及び所在地
- (4) 公述申出人が利害関係人にあっては、利害関係の内容

(公述人の選定)

第2条の4 都市計画条例第11条第3項の規定による公述人の選定は、公述申出人が15人を超える場合に行うものとする。この場合において、意見の趣旨を同じくする集団の数が15未満の場合は当該集団の人数の割合に応じて15人を、当該集団の数が15以上の場合は当該集団ごとに1人を選定するものとする。

2 前項の規定による選定は、市長が指定する場所において当該公述申出人2人以上の立会いのもとに抽選により行うものとする。

3 都市計画条例第11条第4項の規定による公述人の指定又は選定の通知は、公述人指定等通知書(第3号様式)によるものとする。

(公聴会)

第2条の5 公聴会主宰者は、職員のうちから市長が指名する。

2 公述人(都市計画条例第11条第3項の規定により指定を受けた者をいう。以下同じ。)は、5分から15分までの範囲内において主宰者が定める時間内で意見を述べなければならない。ただし、主宰者が必要があると認めるときは、この限りでない。

3 公述人は、当該公聴会に係る都市計画案件の範囲を超えて意見を述べてはならない。

4 主宰者は、公述人が前2項の規定に違反したとき又は不穏当な言動があったときは、その発言を禁止し、又は退場を命ずることができる。

5 公述人は、代理人に意見を述べさせ、又は文書で意見を提示することができない。ただし、主宰者が特に必要があると認めるときは、この限りでない。

6 主宰者は、公述人に対して質疑することができる。

7 公述人は、主宰者に対して質疑することができない。

8 神奈川県と市が公聴会を同時に開催する必要がある場合は、前各項の規定にかかわらず、その都度相互に公述に関する事項を定めるものとする。

(公聴会の傍聴)

第2条の6 傍聴を希望する者(以下「傍聴人」という。)は、公聴会開催時間の10分前までに傍聴の受付をしなければならない。

2 傍聴人は、主宰者の指示に従わなければならない。

3 主宰者は、傍聴人が公聴会の秩序を乱し、又は不穏当な言動をしたときは、これを制止し、又は退場を命ずることができる。

(意見書)

第2条の7 都市計画条例第18条第2項又は法第17条第2項の規定による意見書を提出しようとする者は、住所(法人にあっては、主たる事務所の所在地)及び氏名(法人にあっては、名称及び代表者の氏名)を明らかにしなければならない。この場合において、都市計画条例第18条第2項の規定による意見書を提出する者は、併せて、高度利用地区等の案について利害関係を有することを明らかにしなければならない。

(公聴会の開催の例外)

第2条の8 都市計画条例第23条第2項に規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

(1) 令第14条に規定する軽易な都市計画の変更に係る都市計画

(2) 法第8条第1項第14号に規定する生産緑地地区の変更に係る都市計画

(3) 都市計画に係る区域の面積が5,000平方メートル未満で、かつ、当該区域内の土地所有者等が10人未満の都市計画。ただし、土地の高度利用に係る都市計画を除く。

(4) その他市長が当該都市計画の周辺区域に及ぼす影響が特に軽易と認める都市計画

第3章 開発行為等の規制

(土地の区画の変更当たらない行為)

第2条の9 開発許可の基準及び手続に関する条例(平成17年横須賀市条例第49号。以下「開発許可条例」という。)第2条第1項に規定する従来の敷地とは、各号に掲げる土地とする。

(1) 現に建築物が存する土地(一体的に利用されていることが明らかな土地を含み、仮設建築物又は違法建築物の存する敷地を除く。)

(2) 登記簿の地目が宅地又は境内地である土地。ただし、地目が宅地又は境内地に変更されてから1年経過していない土地を除く。

(3) 地方税法(昭和25年法律第226号)第341第9号に規定する固定資産課税台帳の地目が宅地又は境内地である土地。ただし、地目が宅地又は境内地として登録されてから1年経過していない土地を除く。

- (4) 建築物の敷地の用に供していた土地で、当該建築物を除去した日から起算して5年を経過していないもの
 - (5) 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）第1条の規定による改正前の都市計画法第29条第1項第4号に規定する開発行為が完了した土地
 - (6) 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、未利用地等を除く。）で、次の各号に掲げるもの（以下「整備済団地」という。）
 - ア 法第36条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地
 - イ 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第12条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地
 - ウ 土地区画整理法（昭和29年法律119号）第103条第4項の規定による換地処分公告に係る土地
 - エ 法第29条第1項第4号及び第6号から第9号までに規定する開発行為が完了した土地
 - (7) 建築基準法第42条第1項第5号の規定により道路の位置の指定が行われたときに、建築物の敷地の用に供することとされていた土地
- 2 開発許可条例第2条第1号に規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。
- (1) 土地の分合筆等の単なる権利変動による区画の変更
 - (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定により道路の境界線とみなされた線までの後退に係る土地の区画の変更
 - (3) 次のいずれかの行為で、新たに公共施設の整備及び30センチメートルを超える切土、盛土等の造成工事を伴わないもの。ただし、一戸建て住宅の建築を目的に敷地を分割する場合においては、分割後の敷地面積が開発許可条例第12条の規定に適合するものに限る。
 - ア 市街化区域の従来の敷地（整備済団地を除く。）及び工場立地法（昭和34年法律第24号）第3条第1項の工場立地調査簿に記載された地区の土地の区域内で、土地を分割し、又は統合する行為
 - イ 市街化調整区域内の地区計画又は集落地区計画の区域（地域整備計画又は集落地区計画が定められている区域に限る。）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又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で土地を分割し、又は統合する行為。
 - ウ 市街化調整区域内の旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第12条第3項の規定による工事の完了の公告に係る土地を統合する行為。ただし、専用住宅の建築を目的としたものに限る。
 - エ 市街化調整区域の既存宅地（市長が別に定める基準に適合する宅地をいう。）の敷地を統合する行為。ただし、専用住宅の建築を目的としたものに限る。
 - (4) 市街化区域の整備済団地内で、土地を分割し、又は統合する行為で、新たに公共施設の整備を行わないもの。ただし、一戸建て住宅の建築を目的に敷地を分割する場合においては、分割後の敷地面積が開発許可条例第12条の適合するものに限る。
- 3 前項第3号及び第4号の規定にかかわらず、区域内の最大傾斜角が30度を超える土地又は現用途等が異質な土地の分割又は統合する行為のうち、当該土地及び土地の地盤の安全性並びに当該行為が区域外の土地及び土地の地盤の安全性に与える影響が著しいものは、これらの規定から除くものとする。
- （土地の形の変更に当たらない行為）
- 第2条の10 開発許可条例第2条第2号に規定する規則で定めるものは、次の各号のいずれかに該当する行為とする。
- (1) 建築物の基礎部分の最低限の掘削行為
 - (2) 建築基準法第42条第2項の規定により道路の境界線とみなされた線までの後退に係る切土又は盛土を行うこととなるもの
 - (3) 既存の擁壁を同じ位置でつくり替えるもの
 - (4) 切土若しくは盛土又は一体的な切土及び盛土で、その行為の高さが30センチメートル以下のもの
 - (5) 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（高さが2メートル以下で、かつ、幅が6メートル以下のものに限る。）
- （農地等宅地以外の土地）

第2条の11 開発許可条例第2条第3号に規定する農地等宅地以外の土地は、従来の敷地以外の土地をいう。

(所有者の同一性)

第2条の12 開発許可条例第2条の2第1項に規定する所有者が同一とは、横須賀市土地利用基本条例(平成17年横須賀市条例第47号)第8条第1項の規定により確認の申出があった日又は同条例第9条第1項の規定により協議の申出があった日の6箇月前から当該申出の日までの間に所有者が同一であったときがあることをいう。

(開発区域に含めないことができる土地)

第2条の13 開発許可条例第2条の2第2項に規定する規則で定める土地は、次に掲げるものとする。

- (1) 建築物又は工作物(建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認済証の交付を受けて建築したものに限る。)の敷地として、現に利用されている土地
 - (2) 開発許可条例第2条の2第1項に規定する道路(以下この条において「新設道路」という。)の境界線(新設道路の終端部の境界線を除く。)からの水平距離が10メートルを超える部分の土地
 - (3) 開発許可条例第2条の2第1項に規定する道路隣接土地のうち、次のいずれかに該当するもの
 - ア 土地の範囲が新設道路の境界線からの水平距離が2メートルを超えない土地
 - イ 現に建築基準法に規定する道路に接し、かつ、面積が150平方メートル以内の土地(同法第43条第2項第1号の規定による認可又は同項第2号の規定による許可を受けたものを含む。)のうち、新設道路に設置される給排水施設を使用しないもの
 - (4) 新設道路の終端部からの水平距離が4メートルを超える部分の土地
 - (5) 法令に基づく規制によって土地利用することが困難な土地
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、敷地の形状、土地利用計画その他の特別の事情により、市長がやむを得ないと認めた土地
- (一体的な土地利用とみなさない行為)

第2条の14 開発許可条例第2条の3に規定する規則で定めるものは、次に掲げる行為とする。

- (1) 先行する行為が完了した日(次項各号に掲げる区分ごとに当該各号に規定する日をいう。以下この項において同じ。)の翌日から起算して1年を経過した後に行う行為
- (2) 先行する行為が開発許可条例第2条の3第4号に規定する行為で、当該先行する行為が完了した日の翌日から起算して1年以内に行う行為であって、次のいずれにも該当するもの
 - ア 先行する行為の区域と当該行為を行う区域を一の区域とみなしたときに、令第25条第2号又は第4号の規定に適合しないものであること。
 - イ 先行する行為により設置した道路を延伸することにより同一又は他の道路に接続する行為
- (3) 先行する行為の行為者(開発許可条例第2条の3各号に規定する交付、指定又は許可を受けた者、当該行為に係る土地の所有者、当該行為に係る設計者及び施行者並びに当該行為に関する手続きについて委任を受けた者(これらの者が法人である場合にあっては、当該法人の代表者を含む。)をいう。以下この号において同じ。)ではない者が行う行為であって、次のいずれかに該当するもの。ただし、先行する行為の区域と当該行為の区域が重複しない場合に限る。
 - ア 先行する行為が完了した日の翌日から起算して1年以内に行う行為
 - イ 先行する行為が完了した日以前から行う行為であって、次のいずれにも該当するもの
 - (ア) 先行する行為により設置した公共施設の延伸及び共用をしない行為
 - (イ) 当該行為に係る造成工事が先行する行為と独立している行為

2 前項における先行する行為が完了した日とは、次の各号に掲げる区分ごとに当該各号に規定する日とする。

- (1) 先行する行為が開発許可条例第2条の3第1号に規定する行為である場合 当該行為に係る建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証の交付がされた日
 - (2) 先行する行為が開発許可条例第2条の3第2号に規定する行為である場合 当該行為に係る道路の位置の指定の公告がされた日
 - (3) 先行する行為が開発許可条例第2条の3第3号に規定する行為である場合 当該行為に係る宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第17条第2項の規定による検査済証の交付がされた日
 - (4) 先行する行為が開発許可条例第2条の3第4号に規定する行為である場合 当該行為に係る法第36条第3項の規定による公告がされた日
- (消防水利等の整備の基準)

第2条の15 開発許可条例第4条第1項第1号及び第2号に規定する消防水利の包含区域は、軌道、河川、がけ地等の、消防用ホースの延長が困難な地理的条件部分を除くものとする。

2 消火栓及び防火水槽は、消防ポンプ自動車が2メートル以内に接近することができ、かつ、必要水量を有効に取水できる位置に設置しなければならない。

3 開発許可条例第4条第1項第3号に規定する規則で定める標識は、別表による。

4 開発許可条例第4条第2項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 消火栓の構造

ア 消火栓は、本市上下水道局に移管される直径100ミリメートル以上の配水管に取り付けること。

イ 直径200ミリメートル以上の配水管に取り付ける消火栓は、双口型のものとする。

(2) 防火水槽の構造

ア 二次製品、現場打ち鉄筋コンクリート造、地中ばり式又はこれと同等以上の強度を有するもので、容量は40立方メートル以上とし、耐震性を有すること。

イ 有蓋がい式で、水密性が確保されているものであること。

ウ 吸管投入孔には、転落防止器具及び点検用はしごを設置すること。

エ その他消防長が別に定める基準に適合すること。

(下水道及び河川の整備の基準)

第2条の16 開発行為を行おうとする区域(以下「開発区域」という。)からの排水は、本市内において処理するものとする。ただし、公共下水道管理者又は河川管理者が特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

2 下水道施設を設置し、増設し、又は改築しようとするときの開発許可条例第5条第3号に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 法第29条第1項の規定による許可に係る下水道の整備に関する審査基準

(2) 開発許可条例第5条第2号ただし書に規定する施設を設置する場合は、次号及び第4号に規定する基準を満たした雨水調整池を設置するものとする。この場合において、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域以外の区域の土地のうち上下水道事業管理者が必要と認めるものには、雨水浸透施設を併せて設置することができるものとする。

(3) 雨水調整池の貯留量については、開発区域面積(当該開発区域の面積から上下水道事業管理者が別に定める土地の面積を差し引いた面積をいう。以下この号において同じ。)に応じ、次の表に掲げる量(以下この項において「開発区域貯留量」という。)以上の量とすること。この場合において、雨水調整池を複数設置するときのそれぞれの雨水調整池の貯留量は、当該開発区域貯留量をそれぞれの雨水調整池の排水面積に応じて按分した量以上の量とすること。

開 発 区 域 面 積	1ヘクタール当たりの量 (立方メートル)
1ヘクタール未満	400
1ヘクタール以上 5ヘクタール未満	600
5ヘクタール以上 10ヘクタール未満	625
10ヘクタール以上	660

(4) 前号の規定にかかわらず、雨水調整池及び雨水浸透施設を設置する場合において、当該雨水調整池の貯留量及び当該雨水浸透施設の雨水浸透量を合計した量が当該開発区域に係る開発区域貯留量以上の量であるときは、当該雨水調整池の貯留量を当該開発区域貯留量の3分の2以上の量とすること。この場合において、雨水調整池を複数設置するときのそれぞれの雨水調整池の貯留量は、当該開発区域貯留量の3分の2の量をそれぞれの雨水調整池の排水面積に応じて按分した量以上の量とすること。

3 河川施設を設置し、増設し、又は改築しようとするときの開発許可条例第5条第3号に規定する規則で定める基準は、法第29条第1項の規定による許可に係る河川の整備に関する審査基準とする。

(公園の整備の基準)

第2条の17 開発許可条例第7条第2項に規定する規則で定める施設等は、次に掲げるとおりとする。

(1) 公園の出入口 設置に当たっては、安全で適切な位置及び構造とし、原則として2箇所以上の出入口を設け、このうち少なくとも1箇所は、管理用車両が出入りできる構造とすること。

- (2) 園路 設置に当たっては、幅員は1.5メートル以上とし、公園利用者の通行、散策等に適した線形、構造、幅員及び縦断勾こう配並びに表面排水を処理するための必要な勾配を保ち、必要に応じ排水設備を設けること。
- (3) 運動、集会、児童の遊戯等の利用に適する規模及び形状を有する広場 設置に当たっては、舗装は、原則としてダスト舗装とし、表面排水を処理するための必要な勾配(ただし、1パーセント以下とする。)を保ち、その周囲に排水設備を設けること。
- (4) 植栽、芝生、生垣等の修景施設 設置に当たっては、公園の地質、日照等の環境条件を勘案し、公園の目的に適した快適で合理的な植栽空間を整備すること。
- (5) 休憩所、ベンチ、スツール、縁台等の休養施設 設置に当たっては、当該休養施設は、それぞれの目的に応じ、安全で機能的な構造とし、公園利用者のための憩いの場にふさわしいものとする。
- (6) 遊戯施設 設置に当たっては、公園の種別、規模、立地条件等を勘案し、安全で快適な遊び場として整備することとし、特に滑り台及びブランコの下部(設置面)には、セーフティマットを設置すること。
- (7) 照明設備 設置に当たっては、夜間の利用形態を考慮し、保安上及び景観上、周囲の景観と調和のとれたものとし、次に掲げる基準を満たすこと。
 - ア 概ね公園の面積1,000平方メートルにつき照明灯1灯を、照明灯から水平距離が17メートル以内に公園の区域が包含される位置に設けること。
 - イ 照明灯は、自動点滅器を装備し、配線は原則として地下埋設方式とすること。
 - ウ 照明灯のランプは、300ワットの高圧水銀ランプを使用し、原則として下向きの方角とすること。
- (8) 雨水を処理するための排水施設 設置に当たっては、原則として開渠きよ構造とし、グレーチング蓋掛けとすること。
- (9) 隣接地との境界の仕切設置に当たっては、フェンスその他の工作物で仕切ること。
(学校等の公益的施設用地の確保)

第2条の18 開発許可条例第10条の規定に基づき、開発者が公益的施設の設置又は整備に必要な用地を確保するときは、市長が別に定める方法により評価した額で市に譲渡するものとする。

- 2 前項の用地は、原則として整形で平坦な土地とし、当該公益的施設の目的に適した場所に確保しなければならない。
(敷地面積の最低限度の特例)

第2条の19 開発許可条例第12条第1項に規定する規則で定めるものは、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 市街化調整区域内において建築物が存する敷地
- (2) 開発区域の縁辺部の造成協力地で、市長が土地利用上やむを得ないと認めるもの
(設計説明書)

第3条 省令第16条第2項に規定する設計説明書は、第4号様式によるもの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5号様式)及び開発区域内権利者一覧表(第6号様式)とする。

(設計者の資格に関する申告書)

第5条 省令第17条第1項第4号に規定する設計者の資格を証する書類は、設計者の資格に関する申告書(第7号様式)とする。

(開発許可申請書の添付書類)

第6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、申請に係る開発行為が、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開発行為(当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項の許可を要するものを除く。)又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。)である場合は、第5号及び第6号に掲げる図書の添付を省略する。

- (1) 当該開発区域内の土地の登記事項証明書又はこれに代わるもの
- (2) 当該開発区域内の土地の公図の写し

- (3) 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にあつては、設計概要書(第8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象図
- (4) 土地利用面積表
- (5) 申請者の資力及び信用に関する申告書(第9号様式)
- (6) 工事施行者の能力に関する申告書(第10号様式)
- (7) 当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項の許可を要するものである場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則(昭和37年建設省令第3号)第7条に規定する書類
- (8) その他市長が必要と認める書類
(法第34条第13号の規定による届出書)

第7条 法第34条第13号の規定による届出は、既存の権利者の届出書(第11号様式)によらなければならない。

(開発行為の協議の申出)

第7条の2 法第34条の2第1項に規定する協議の申出は、開発行為協議書(第11号様式の2)によらなければならない。

2 前項の協議書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 省令第16条第2項に規定する設計図
- (2) 第3条の設計説明書
- (3) 第4条の開発行為の施行等の同意書及び開発区域内権利者一覧表
- (4) 第5条の設計者の資格に関する申告書
- (5) 第6条各号に掲げる図書(同条第6号及び第8号に規定する書類を除く。)
- (6) 位置図
- (7) その他市長が必要と認める書類

3 市長は、第1項の協議書の提出を受けた場合は、速やかにその内容を審査し、協議が成立したときは同意通知書により協議を申し出た者に通知するものとする。

(開発行為変更許可申請書)

第8条 法第35条の2第2項に規定する申請書は、第12号様式による。

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6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) その他市長が必要と認める図書

(開発行為の変更協議の申出)

第8条の2 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項に規定する協議の申出は、開発行為変更協議書(第12号様式の2)によらなければならない。

2 前項の協議書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 第7条の2第2項各号に掲げる図書のうち、当該開発行為の変更に伴いその内容が変更となるもの
- (2) その他市長が必要と認める図書

(開発行為変更届)

第9条 法第35条の2第3項に規定する届出は、開発行為変更届(第13号様式)によらなければならない。

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) 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、その内容を明示した図書
- (2) その他市長が必要と認める図書
(建築制限解除承認申請書)

第10条 法第37条第1号の規定による承認の申請は、建築制限解除承認申請書(第14号様式)によらなければならない。

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) 概要説明書(第15号様式)
- (2) 土地利用計画図(当該解除申請に係る建築物の位置を明示したもの)
- (3) 案内図
- (4) 配置図
- (5) 建築物平面図

- (6) 工程表
- (7) その他市長が必要と認める図書
(工事完了届出書等の添付図書)

第 11 条 市長は、完了検査を行うに当たり必要と認めるときは、省令第 29 条に規定する工事完了届出書及び公共工事完了届出書に次に掲げる図書を添付させることができる。

- (1) 工事完了図又は公共施設工事完了図
- (2) 当該開発区域内の土地の公図の写し
- (3) 当該開発区域内の土地の地番目録
- (4) 報告書

2 前項第 1 号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とする。

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	当該公共施設の位置及び形状	500分の1以上

3 第 1 項第 4 号の報告書は、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ものとする。

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ぐいの耐力並びに基礎及び壁体の配筋 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
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 透水管の施設状況
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
市長が指定した工事	市長が必要と認め、許可を通知するときに指定した工程

(開発行為に関する工事の廃止の届出書の添付図書)

第 12 条 省令第 32 条に規定する届出書には、次に掲げる事項を記載した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
- (2) 廃止時における当該土地の状況
(建築物特例許可申請書)

第 13 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。)の規定による許可の申請は、建築物特例許可申請書(第 16 号様式)によらなければならない。

(予定建築物等以外の建築物の許可申請書)

第 14 条 法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可の申請は、予定建築物等以外の建築等許可申請書(第 17 号様式)によらなければならない。

(添付書類)

第 15 条 第 13 条の申請書及び前条の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 建築物(等)概要書(第 18 号様式)
 - (2) 付近見取図(方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示すること。)
 - (3) 敷地現況図(敷地の境界及び建築物の位置を明示すること。)
 - (4) 建築物平面図
 - (5) 建築物立面図(許可の申請が建築物の高さに係る場合に限る。)
 - (6) その他市長が必要と認める書類
- (建築物等の新築等の許可申請書の添付図書)

第 16 条 省令第 34 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。

- (1) 建築物(等)概要書
 - (2) 建築物平面図
 - (3) 建築物立面図(許可の申請が建築物の高さに係る場合に限る。)
 - (4) 当該敷地に係る土地の登記事項証明書
 - (5) 当該敷地に係る土地の公図の写し
 - (6) その他市長が必要と認める書類
- (開発登録簿の調書)

第 17 条 省令第 36 条第 1 項に規定する開発登録簿(以下「登録簿」という。)の調書は、第 19 号様式による。

(開発登録簿閲覧所の設置等)

第 18 条 省令第 38 条第 1 項に規定する開発登録簿閲覧所(以下「閲覧所」という。)の場所は、都市部宅地審査防災課とする。

- 2 登録簿の閲覧時間は、午前 8 時 30 分から午後零時まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
- 3 市長は、登録簿の整理その他必要があると認めるときは、前項の規定にかかわらず、臨時に閲覧時間を変更することができる。
- 4 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、開発登録簿閲覧簿に所要事項を記載しなければならない。
- 5 登録簿は、閲覧所以外の場所で閲覧してはならない。
- 6 市長は、登録簿を閲覧しようとする者が次の各号のいずれかに該当する場合は、登録簿の閲覧を禁止し、又は制限することができる。
 - (1) 登録簿を汚損し、若しくは破損し、又はこれらのおそれがあると認められるとき。
 - (2) 他の閲覧者に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあるとき。
 - (3) 職員の指示に従わないとき。

(開発行為又は建築等に関する証明書の交付の申請)

第 19 条 省令第 60 条又は省令附則第 3 項の規定による交付申請は、開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書(第 20 号様式)によらなければならない。

- 2 前項の申請書には、建築基準法第 6 条第 1 項(同法第 88 条第 1 項又は第 2 項において準用する場合を含む。)又は第 6 条の 2 第 1 項(同法第 88 条第 1 項又は第 2 項において準用する場合を含む。)の規定により確認を受けようとする計画が法第 29 条、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項、第 42 条、第 43 条第 1 項、附則第 4 項又は附則第 5 項において準用する法第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項若しくは第 42 条の規定に適合していることを証する書類を添付しなければならない。

第 4 章 建築行為等の規制

(都市計画施設等区域内における建築許可の申請)

第 20 条 省令第 39 条第 2 項第 3 号に規定する図書は、次に掲げる図書とする。

- (1) 位置図(縮尺 2,500 分の 1 以上の地形図)
 - (2) 公図の写し
 - (3) 建築敷地の求積図(縮尺 600 分の 1 以上)
 - (4) 建築物の各階平面図(縮尺 200 分の 1 以上)
 - (5) 建築物の立面図(縮尺 200 分の 1 以上で、2 面以上)
 - (6) 建築物の構造図(縮尺 200 分の 1 以上で、主要構造部の材質等が分かるもの)
 - (7) その他市長が必要と認める図書
- (土地買取申出書)

第 21 条 法第 56 条第 1 項の規定による土地買取申出は、土地買取申出書(第 21 号様式)によらなければならない。

2 前項の申出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 位置図(縮尺 2,500 分の 1 以上の地形図)
- (2) 公図の写し
- (3) 土地の実測平面図又は土地の形状を明らかにした図(縮尺 600 分の 1 以上)
- (4) 土地の登記事項証明書の写し
- (5) 法第 53 条第 1 項の規定による建築許可申請に係る不許可処分書の写し
- (6) その他市長が必要と認める図書
(地区計画区域内行為の届出)

第 22 条 省令第 43 条の 9 第 2 項第 5 号に規定する図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 土地の区画形質の変更
ア 行為区域の求積図(縮尺 1,000 分の 1 以上)
イ 切土及び盛土の区域を表示した平面図(縮尺 1,000 分の 1 以上)
ウ 土地の縦横断面図(縮尺 600 分の 1 以上で、施行前と施行後の状況を明示したもの)
エ 公図の写し(地目を明示したもの)
- (2) 建築物の建築、工作物の建設、建築物若しくは工作物の用途の変更又は建築物若しくは工作物の形態若しくは意匠の変更
ア 行為区域の求積図(縮尺 1,000 分の 1 以上)
イ 建築物又は工作物の断面図、構造図及び詳細図(縮尺 200 分の 1 以上)
- (3) 木材の伐採
ア 行為区域の求積図(縮尺 1,000 分の 1 以上)
イ 現況植生を記載した図(縮尺 1,000 分の 1 以上)
(都市計画事業地内行為許可申請書)

第 23 条 法第 65 条第 1 項の規定による都市計画事業地内の行為についての許可の申請は、都市計画事業地内行為許可申請書(第 22 号様式)によらなければならない。

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) 位置図(縮尺 2,500 分の 1 以上の地形図)
- (2) 公図の写し
- (3) 行為区域の求積図(縮尺 600 分の 1 以上)
- (4) 建築物、工作物又は土地の計画平面図(縮尺 600 分の 1 以上。建築物にあつては各階平面図とする。)
- (5) 土地の形質変更を行う場合は、土地の縦断断面図(縮尺 600 分の 1 以上で、施行前と施行後の状況を明示したもの)
- (6) 建築物又は工作物の構造図(縮尺 200 分の 1 以上)
- (7) 土砂等の 堆たい 積を行う場合は、当該堆積を行う区域、高さ及び形状を明らかにした図(縮尺 600 分の 1 以上)
- (8) その他市長が必要と認める図書
(身分証明書)

第 24 条 法第 27 条第 1 項及び第 82 条第 2 項に規定する身分を示す証明書は、それぞれ第 23 号様式及び第 24 号様式による。

(平 17 規則 73・一部改正)

第 5 章 条例等に基づく手続

(工事着手届)

第 25 条 開発許可条例第 14 条第 1 項に規定する工事着手届は、第 25 号様式による。

(施工状況の報告等)

第 25 条の 2 開発許可条例第 15 条の規定による報告は、中間施工状況報告書(第 25 号様式の 2)によらなければならない。

2 前項の報告書には、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める図書を添付しなければならない。

- (1) 開発許可条例第 15 条第 1 号に規定する作業が完了したとき 仮設計画平面図及び完了写真
- (2) 開発許可条例第 15 条第 2 号に規定する作業が完了したとき 積載試験等による支持地盤の強度確認報告書及び試験実施状況写真

- (3) 開発許可条例第15条第3号から第5号までに規定する作業が完了したとき 出来形管理図及び検尺状況写真
(住所等変更届)

第26条 開発許可条例第16条に規定する住所等変更届は、第26号様式による。

(取下届)

第27条 開発許可条例第17条に規定する取下届は、第27号様式による。

(地位承継届)

第28条 開発許可条例第18条第1項に規定する地位承継届は、第28号様式による。

- 2 前項の届出書には、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なければならない。

(地位の承継承認申請書)

第29条 開発許可条例第18条第2項に規定する地位の承継承認申請書は、第29号様式による。

- 2 前項の申請書(法第29条及び第43条の規定による許可の場合に限る。)には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 申請者の資力及び信用に関する申告書
- (2) 権原を取得したことを証する書類
- (3) 工事の施行状況に関する書類
- (4) 開発区域位置図
- (5) その他市長が必要と認める書類

(許可標)

第30条 開発許可条例第19条に規定する標識は、第30号様式による。ただし、法第29条の規定による許可にあっては第31号様式、法第43条第1項の規定による許可にあっては第32号様式による。

(高度地区の適用緩和及び適用除外)

第31条 横須賀都市計画高度地区(平成16年横須賀市告示第11号)に規定する適用緩和及び適用除外(第4号から第6号までのいずれかに該当する場合に限る。)を受けようとする者は、市長に高度地区適用緩和・適用除外認定申請書(第33号様式)を提出しなければならない。第3項の規定により認定を受けた事項を変更するとき(市長が軽微であると認めた場合を除く。)も同様とする。

- 2 前項の申請書には、次に掲げる図書等(横須賀都市計画高度地区に規定する適用除外第4号に該当する場合にあっては、第7号から第11号までを除く。)を添付しなければならない。

- (1) 付近見取図(方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示すること。)
- (2) 配置図
- (3) 各階平面図(縮尺200分の1以上)
- (4) 立面図(縮尺200分の1以上で、2面以上)
- (5) 断面図(2面以上)
- (6) 日影図
- (7) 公開空地等の配置図
- (8) 公開空地等の面積算定図
- (9) 有効公開空地率算定書
- (10) 屋上緑化計画図
- (11) 屋上緑化面積計算書
- (12) その他市長が必要と認める図書又は書面

- 3 市長は、第1項の申請書の提出を受け、その内容が別に定める認定基準に適合しているときは、建築審査会の意見を聴いた上で、高度地区の適用緩和又は適用除外を認定するものとする。ただし、横須賀都市計画高度地区に規定する適用除外第4号に該当する場合は、建築審査会の意見を聴くことを要しない。

- 4 前項の規定により横須賀都市計画高度地区に規定する適用緩和及び適用除外(第5号又は第6号のいずれかに該当する場合に限る。)の認定を受けた者は、当該建築工事の完了検査を申請する前までに認定基準要件の維持管理計画書(第34号様式)を、当該建築工事完了後速やかに認定基準要件の管理責任者設置(変更)届(第35号様式)を市長に提出するものとする。

- 5 前項に規定する認定基準要件の管理責任者(以下「管理責任者」という。)を変更しようとするときは、認定基準要件の管理責任者設置(変更)届を市長に提出するものとする。

- 6 管理責任者は、建築物の完成後 3 年ごとに、認定基準要件の維持管理報告書(第 36 号様式)を市長に提出するものとする。
- 7 管理責任者は、公開空地等の適切な場所又は建築物の見やすい箇所に、当該公開空地等が横須賀都市計画高度地区に規定する適用緩和又は適用除外に基づいて設けられたものである旨を記載した公開空地等の標識を掲げるものとする。
- 8 前項の標識は、ステンレス等の耐久性が高い材質を用いるものとし、破損し、若しくは倒壊しないよう設置し、又は記載事項が不鮮明にならないよう管理しなければならない。

第 6 章 雑則

(書類の提出部数)

第 32 条 法、省令及び開発許可条例の規定により市長に提出する申請書、届出書、申出書及びその添付書類の部数は、2 部とする。ただし、法第 35 条の 2 第 3 項若しくは第 58 条の 2 第 1 項、省令第 29 条若しくは第 32 条又は開発許可条例第 14 条第 1 項若しくは第 16 条から 18 条までの規定により届出書等を提出する場合は、この限りでない。

附 則

この規則は、平成 13 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 16 年 1 月 26 日規則第 2 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 17 年 2 月 25 日規則第 4 号)

この規則は、平成 17 年 3 月 7 日から施行する。

附 則(平成 17 年 7 月 1 日規則第 73 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 18 年 12 月 25 日規則第 108 号)

この規則は、平成 19 年 1 月 1 日から施行する。

附 則(平成 19 年 12 月 10 日規則第 84 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 21 年 6 月 1 日規則第 54 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 22 年 4 月 1 日規則第 38 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 22 年 6 月 10 日規則第 44 号)

この規則は、平成 22 年 7 月 1 日から施行する。

附 則(平成 24 年 3 月 30 日規則第 40 号)

この規則は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 27 年 6 月 25 日規則第 48 号)

この規則は、平成 27 年 7 月 1 日から施行する。

附 則(平成 30 年 9 月 26 日規則第 79 号)

この規則は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(令和元年 9 月 25 日規則第 28 号)

この規則は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(令和 3 年 9 月 21 日規則第 108 号)

この規則は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(令和 7 年 5 月 26 日規則第 60 号)

この規則は、令和 7 年 7 月 1 日から施行する。

別表（第2条の15第3項関係）

管 理 別	水利種別	標 識 の 様 式	色 彩
横須賀市管理となる消防水利	消火栓		文字及び縁を白色、地を赤色とし、原則として反射塗料を用いるものとする。
	防火水槽		
自主管理となる消防水利	消火栓		文字及び縁を白色、枠を赤色、地を青色とし、原則として反射塗料を用いるものとする。
	防火水槽		

3 開発審査会条例

(平成12年12月20日 条例第79号)

(総則)

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号)第78条第8項の規定に基づく開発審査会(以下「審査会」という。)の組織及び運営については、法令に定めがあるもののほか、この条例の定めるところによる。

(組織)

第2条 審査会は、委員5人をもって組織する。

2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第3条 審査会に会長を置き、委員が互選する。

2 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

3 会長に事故があるときは、あらかじめ会長が指名した委員がその職務を代理する。

(会議)

第4条 審査会の会議は、会長が招集する。

2 会長は、会議開催の日の3日前までに、会議に付議すべき事項並びに会議開催の日時及び場所を委員にあらかじめ通知しなければならない。ただし、急施を要する場合は、この限りでない。

3 審査会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

4 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(委員以外の者の出席)

第5条 審査会において必要があるときは、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。

(会議の公開)

第6条 会議は、これを公開する。ただし、公共の福祉又は秩序の維持のため必要と認めたときは、審査会の議決により、これを公開しないことができる。

(その他の事項)

第7条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、審査会の同意を得て会長が定める。

附 則

この条例は、平成13年4月1日から施行する。

4 行政不服審査法及び行政事件訴訟法の規定に基づく教示の文の標準を定める規則

(平成17年3月1日 規則第8号)

(趣旨)

第1条 この規則は、市長又は消防長若しくは消防署長が処分をする場合に、行政不服審査法(平成26年法律第68号)第82条第1項並びに行政事件訴訟法(昭和37年法律第139号)第46条第1項及び第2項の規定により当該処分の相手方に対して行う教示の文について、別に定めるものを除くほか、その標準を定めるものとする。

(標準文例)

第2条 前条の教示の文の標準文例は、次のとおりとする。

(1) 市長が審査庁となる処分に対して審査請求及び取消訴訟の提起の双方が認められている場合

この市長が審査庁となる処分について不服がある場合は、この市長が審査庁となる処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、横須賀市長に対して審査請求をすることができます。

また、前記の審査請求をしなくても、この市長が審査庁となる処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、横須賀市を被告として(訴訟において横須賀市を代表する者は、横須賀市長となります。)、市長が審査庁となる処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、前記の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に市長が審査庁となる処分の取消しの訴えを提起することができます。

(2) 市長が審査庁となる場合で、法律に審査請求に対する裁決を経た後でなければ処分の取消しの訴えを提起することができない旨の定めがある場合

この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に横須賀市長に対して審査請求をすることができます。

また、当該審査請求に係る裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、横須賀市を被告として(訴訟において横須賀市を代表する者は、横須賀市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、処分の取消しの訴えは、前記の審査請求に対する裁決を経た後でなければ提起できないこととされていますが、次のいずれかに該当する場合は、審査請求に対する裁決を経ないで処分の取消しの訴えを提起することができます。

ア 審査請求があった日の翌日から起算して3か月を経過しても裁決がないとき。

イ 処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる著しい損害を避けるため緊急の必要があるとき。

ウ その他裁決を経ないことにつき正当な理由があるとき。

附 則

この規則は、平成17年4月1日から施行する。

附 則(平成28年4月1日規則第11号)

この規則は、公布の日から施行する。

1 手 数 料

(1) 開発許可申請（法第 29 条）

開発区域の面積	自己の居住用の住宅	自己業務用	その他
0.1 ヘクタール未満	8,600 円	13,000 円	86,000 円
0.1 ヘクタール以上 0.3 ヘクタール未満	22,000 円	30,000 円	130,000 円
0.3 ヘクタール以上 0.6 ヘクタール未満	43,000 円	65,000 円	190,000 円
0.6 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満	86,000 円	120,000 円	260,000 円
1 ヘクタール以上 3 ヘクタール未満	130,000 円	200,000 円	390,000 円
3 ヘクタール以上 6 ヘクタール未満	170,000 円	270,000 円	510,000 円
6 ヘクタール以上 10 ヘクタール未満	220,000 円	340,000 円	660,000 円
10 ヘクタール以上	300,000 円	480,000 円	870,000 円

(2) 開発行為変更許可申請（法第 35 条の 2）

変更にかかる手数料は、次に掲げる額を合算した額とする。

ただし、その額が 87 万円を超えるときは 87 万円を限度とする。

ア 開発行為に関する設計の変更

開発区域の面積及び区分に応じ上記に掲げる額の 1/10

イ 新たな土地の編入にかかる変更

新たに編入された開発区域の面積及び区分に応じ上記に掲げる額

ウ その他の変更

10,000 円

(3) 市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請（法第 41 条第 2 項のただし書）

46,000 円

(4) 予定建築物等以外の建築許可申請（法第 42 条第 1 項のただし書） 26,000 円

(5) 市街化調整区域内における建築等許可申請（法第 43 条）

敷地の面積	手数料の額
0.1 ヘクタール未満	6,900 円
0.1 ヘクタール以上 0.3 ヘクタール未満	18,000 円
0.3 ヘクタール以上 0.6 ヘクタール未満	39,000 円
0.6 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満	69,000 円
1 ヘクタール以上	97,000 円

(6) 開発許可を受けた地位の承継の承継申請 (法第 45 条)

自己の居住用の住宅	自己業務用		その他
1,700 円	1 ヘクタール未満	1,700 円	17,000 円
	1 ヘクタール以上	2,700 円	

(7) 開発登録簿の写しの交付

用紙 1 枚につき 470 円

{(2)、(7) については、同法附則第 5 項において準用する場合を含む}

(8) 開発行為変更許可手数料の留意事項

変更許可申請 1 件につき、次に掲げる額を合算した額（その額が 87 万円を超えるときは、その手数料の額は 87 万円）

ア 開発行為に関する設計の変更（イのみに該当する場合を除く。）については、開発区域の面積（イに規定する変更を伴う場合にあつては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあつては開発区域の縮小後の開発区域の面積）に応じ前号に規定する額に 10 分の 1 を乗じて得た額
開発行為に関する設計（法第 30 条第 1 項 3 号）については、横須賀市変更許可の取り扱い指針のとおり

イ 新たな土地開発区域への編入に係る第 30 条第 1 項第 1 号から第 4 号まで（附則第 5 項において準用する場合を含む。）に掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ前号に規定する額

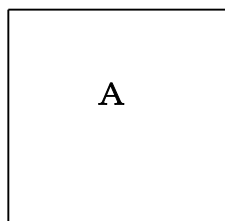
開発行為の位置、区域、規模（法第 30 条第 1 項 1 号）、予定建築物の用途（新たな開発許可となる場合もある）（法第 30 条第 1 項 2 号）、工事施工者（法第 30 条第 1 項 4 号）、法第 34 条の該当号の別、資金計画（法第 30 条第 1 項 5 号）については、横須賀市変更許可の取り扱い指針のとおり

ウ その他の変更については、1 万円

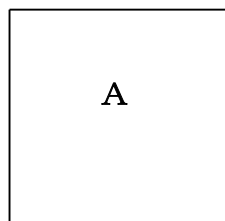
横須賀市都市部宅地審査防災課『変更許可・届出の取扱指針』（平成 16 年 4 月 1 日）
の第 1 の (3) 開発行為に関する設計以外の変更を対象とする

変更手数料（算出例）

1. 新たな開発区域及び開発区域の縮小が生じない場合（区域変更なし）



当初開発区域



変更後開発区域

① 設計変更ありの場合

Aの区域の面積に応じた額×10分の1（+ウ（10,000円））

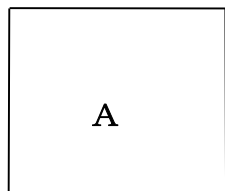
注）ウを同時計上する場合もありうる

（ex. 同時に工事施行者の変更などを行った場合は計上）

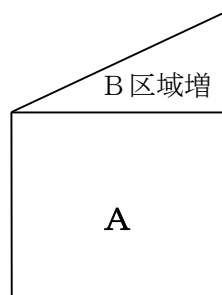
② 設計変更なしの場合

ウ（10,000円）

2. 新たな開発区域が生じる場合（区域変更あり）



当初開発区域



変更後開発区域

① Aの区域の設計変更ありの場合

Bの区域の面積に応じた額 + Aの区域の面積に応じた額×10分の1（+ウ（10,000円））

注）ウを同時計上する場合もありうる

（同時に法第34条の該当号の別の変更、資金計画の変更を行った場合のみ計上）

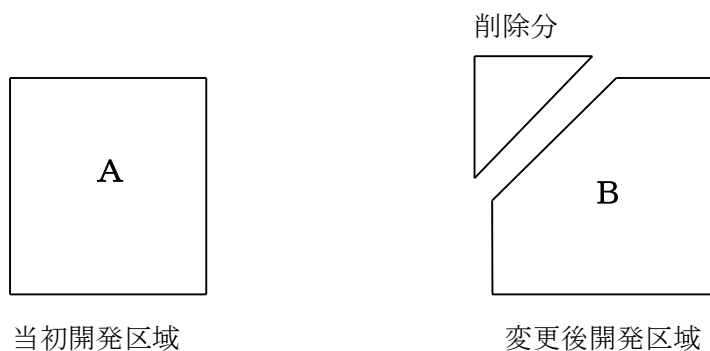
② Aの区域の設計変更なしの場合

Bの区域の面積に応じた額 +（+ウ（10,000円））

注）ウを同時計上する場合もありうる

（同時に法第34条の該当号の別の変更、資金計画の変更を行った場合のみ計上）

3. 開発区域の縮小を伴う場合（区域変更あり）



① 設計変更ありの場合

$\frac{B \text{ の区域の面積に応じた額} \times 10 \text{ 分の } 1}{10,000 \text{ 円}} + \text{ウ}$ (10,000 円)

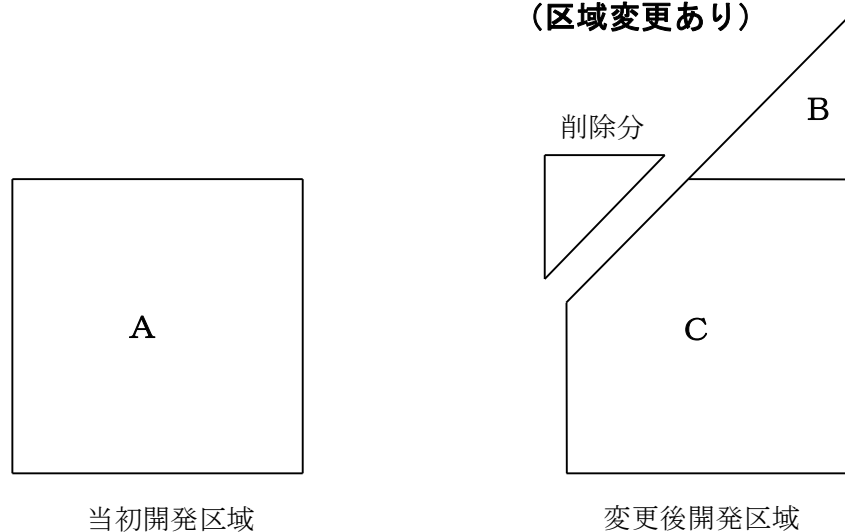
注) ウは必ず計上する（区域の変更はウに該当するため）

② 設計変更なしの場合

ウ (10,000 円)

注) ウは必ず計上する（区域の変更はウに該当するため）

4. 新たな土地開発区域への編入及び開発区域の縮小を伴う場合 （区域変更あり）



① Cの区域の設計変更ありの場合

$\frac{B \text{ の区域の面積に応じた額} + C \text{ の区域の面積に応じた額} \times 10 \text{ 分の } 1}{10,000 \text{ 円}} + \text{ウ}$ (10,000 円)

注) ウは必ず計上する（区域の変更はウに該当するため）

② Cの区域の設計変更なしの場合

$\frac{B \text{ の区域の面積に応じた額} + \text{ウ}}{10,000 \text{ 円}}$

注) ウは必ず計上する（区域の変更はウに該当するため）

用途地域による建築制限の概要

令和5年3月14日 時点

用途地域内の建築物の用途制限															
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり		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	第一種住居専用地域	第二種住居専用地域	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	
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㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ②①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 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④		
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下	
風遊俗戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットニング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲客室200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	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	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
	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（幼保連携型認定こども園を含む）等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	法人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下		
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下	
		※一団地の敷地内について別に制限あり												②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	畜舎	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	①15㎡以下 ②3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自動車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	作業場の床面積	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下	
	危険性が大きいか、著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
		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	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
			量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
量がやや多い施設			×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
量が多い施設			×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

注）本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記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。

3. 開発審査会議案に係る図書等

(1) 介護老人保健施設

◎ 共通事項

1. 添付図面はA版(A4、A3、A2)を原則とする。
2. 方位を明示する。(原則として「北」を上)
3. 申請地を赤枠で明示する。
4. 凡例をつける。
5. 縮尺を明示する。
6. 図面名称を記載し、設計者名を記名、捺印する。
7. 面積、%の有効数値は小数点第2位とし、第3位以下は切り捨てとする。

◎ 位置図 (1/10,000 ~ 1/20,000)

1. 協力病院及び最寄駅を含むように位置取りを工夫し、市街化区域の用途地域の色塗りを行い、用途地域を明示する。(都市計画図でも可)
2. 協力病院、最寄駅及び申請地周辺地域の公共施設(学校、行政センター等)は引き出して名称を明記する。
3. 協力病院及び最寄駅からの距離を明示する。(km単位で小数点第1位とし、第2位以下は切り捨て)
4. 市街化区域から申請地までの距離を明示する。(整数で10m単位)

◎ 区域図 (1/2,500 程度、明細地図でも可)

1. 市街化区域から申請地までの距離を明示し、近隣の用途地域を着色する。

◎ 土地利用計画図 (1/250 程度)

1. 区域外道路を茶色で着色し、路線名(「市道〇〇号線」等)、幅員を明示する。
区域内道路を茶色で着色し、幅員、延長、縦断勾配、隅切り寸法を明示する。
2. 水路は水色で着色し、幅、深さ、流れの方向、管理者を明示する。
3. 敷地高低差を明示する。
4. 擁壁の位置、構造、高さを明示する。
5. 区域内の排水系統、排水放流先を明示する。(合併式浄化槽、管種等、枺の位置、流れの方向を明示し
汚水系は茶色、雨水系は青色で着色)
6. 駐車スペースを明示する。
7. 専用通路の幅を明示する。
8. 予定建築物の位置・出入口を明示する。(予定建築物の用途、構造、建築面積、延床面積、敷地面積、
建蔽率、容積率を記入)
9. 申請地周囲の状況を明示する。(例：隣家、隣地、農地等)
10. その他必要な事項

◎ 縦横断面図

1. 「形」の変更に伴い1m以上の切盛土がある場合に添付する。(切土は黄色、盛土は赤色で着色)

◎ 各階平面図、立面図 (1/100 程度)

1. 立面図については、2面以上とし、最高高さを記載する。

◎ 等時間日影図

1. 「形態制限」の最高高さ10mを超える場合に添付する。
2. 本市の市街化調整区域内の日影基準を満たすものであること。

(2) 農家分家

◎ 共通事項

1. 添付図面はA版(A4、A3、A2)を原則とする。
2. 方位を明示する。(原則として「北」を上)
3. 申請地を赤枠で明示する。
4. 凡例をつける。
5. 縮尺を明示する。
6. 図面名称を記載し、設計者名を記名、捺印する。
7. 面積、%の有効数値は小数点第2位とし、第3位以下は切り捨てとする。

◎ 位置図 (1/10,000 ～ 1/20,000)

1. 最寄駅を含むように位置取りを工夫し、市街化区域の用途地域の色塗りを行い、用途地域を明示する。(都市計画図でも可)
2. 最寄駅及び申請地周辺地域の公共施設(学校、行政センター等)は引き出して名称を明記する。
3. 最寄駅からの距離を明示する。(km 単位で小数点第1位とし、第2位以下は切り捨て)
4. 市街化区域から申請地までの距離を明示する。(整数で 10m 単位)

◎ 区域図 (1/2,500 程度、明細地図でも可)

1. 市街化区域から申請地までの距離を明示し、近隣の用途地域を着色する。

◎ 土地利用計画図 (1/250 程度)

1. 道路を茶色で着色し、路線名(「市道〇〇号線」等)、幅員を明示する。
2. 水路は水色で着色し、幅、深さ、流れの方向、管理者を明示する。
3. 敷地高低差を明示する。
4. 擁壁の位置、構造、高さを明示する。
5. 最終枿、合併式浄化槽、排水放流先を明示し、予定建築物がある場合は建築物周囲の排水系統も明示する。(管種等、枿の位置、流れの方向を明示し、汚水系は茶色、雨水系は青色で着色)
6. 駐車スペースを明示する。
7. 専用通路の幅を明示する。
8. 予定建築物の位置・出入口を明示する。(予定建築物の用途、構造、建築面積、延床面積、敷地面積、建蔽率、容積率を記入)
9. 申請地周囲の状況を明示する。(例：隣家、隣地、農地等)
10. その他必要な事項

◎ 縦横断面図

1. 「形」の変更に伴い 1m 以上の切盛土がある場合に添付する。(切土は黄色、盛土は赤色で着色)

◎ 各階平面図、立面図 (1/100 程度)

1. 予定建築物がある場合に添付する。
2. 立面図については、2面以上とし、最高高さを記載する。

◎ 等時間日影図

1. 「形態制限」の最高高さ 10m を超える場合に添付する。
2. 本市の市街化調整区域内の日影基準を満たすものであること。

(3) 既存宅地

◎ 共通事項

1. 添付図面は A 版 (A4、A3、A2) を原則とする。
2. 方位を明示する(原則として「北」を上)
3. 申請地を赤枠で明示する。
4. 凡例をつける。
5. 縮尺を明示する。
6. 図面名称を記載し、設計者名を記名、捺印する。
7. 面積、%の有効数値は小数点第2位とし、第3位以下は切り捨てとする。

◎ 位置図 (1/10,000 ～ 1/20,000)

1. 最寄駅を含むように位置取りを工夫し、市街化区域の用途地域の色塗りを行い、用途地域を明示する。(都市計画図でも可)
2. 最寄駅及び申請地周辺地域の公共施設(学校、行政センター等)は引き出して名称を明記する。
3. 最寄駅からの距離を明示する。(km 単位で小数点第1位とし、第2位以下は切り捨て)
4. 市街化区域から申請地までの距離を明示する。(整数で 10m 単位)

◎ 連たん図 (1/2,500 程度、明細地図でも可)

1. 申請地から 50m 以内で、50 戸の連たん敷地に 1 から 50 の番号を明示する。
2. 消火栓、防火水槽を明示する。(但し、自己居住用を除く)

◎ 土地利用計画図 (1/250 程度)

1. 区域外道路を茶色で着色し、路線名(「市道〇〇号線」等)、幅員を明示する。

- 区域内道路を茶色で着色し、幅員、延長、縦断勾配、隅切り寸法を明示する。
2. 水路は水色で着色し、幅、深さ、流れの方向、管理者を明示する。
 3. 敷地高低差を明示する。
 4. 擁壁の位置、構造、高さを明示する。
 5. 最終枿、合併式浄化槽、排水放流先を明示し、予定建築物がある場合は建築物周囲の排水系統も明示する。(管種等、枿の位置、流れの方向を明示し、汚水系は茶色、雨水系は青色で着色)
 6. 駐車スペースを明示する。
 7. 専用通路の幅を明示する。
 8. 予定建築物がある場合は、建築物の位置・出入口を明示する。(予定建築物の用途、構造、建築面積、延床面積、敷地面積、建蔽率、容積率を記入)
 9. 宅地分譲の場合は、一宅地ごとに敷地面積を明示する。
 10. 申請地周囲の状況を明示する。(例：隣家、隣地、農地等)
 11. その他必要な事項

◎ 縦横断面図

1. 「形」の変更に伴い1m以上の切盛土がある場合に添付する。(切土は黄色、盛土は赤色で着色)

◎ 各階平面図、立面図(1/100程度)

1. 予定建築物がある場合に添付する。
2. 立面図については、2面以上とし、最高高さを記載する。

◎ 等時間日影図

1. 「形態制限」の最高高さ10mを超える場合に添付する。
2. 本市の市街化調整区域内の日影基準を満たすものであること。

(4) 用途変更

◎ 共通事項

1. 添付図面はA版(A4、A3、A2)を原則とする。
2. 方位を明示する(原則として「北」を上)
3. 申請地を赤枠で明示する。
4. 凡例をつける。
5. 縮尺を明示する。
6. 図面名称を記載し、設計者名を記名、捺印する。
7. 面積、%の有効数値は小数点第2位とし、第3位以下は切り捨てとする。

◎ 位置図(1/10,000～1/20,000)

1. 最寄駅を含むように位置取りを工夫し、市街化区域の用途地域の色塗りを行い、用途地域を明示する。(都市計画図でも可)
2. 最寄駅及び申請地周辺地域の公共施設(学校、行政センター等)は引き出して名称を明記する。
3. 最寄駅からの距離を明示する。(km単位で小数点第1位とし、第2位以下は切り捨て)
4. 市街化区域から申請地までの距離を明示する。(整数で10m単位)

◎ 区域図(1/2,500程度、明細地図でも可)

1. 市街化区域から申請地までの距離を明示し、近隣の用途地域を着色する。

◎ 敷地現況図(用途変更に伴い建築行為を行う場合は土地利用計画図)(1/250程度)

1. 道路を茶色で着色し、路線名(「市道〇〇号線」等)、幅員を明示する。
2. 水路は水色で着色し、幅、深さ、流れの方向、管理者を明示する。
3. 敷地高低差を明示する。
4. 擁壁の位置、構造、高さを明示する。
5. 区域内の排水系統、排水放流先を明示する。(浄化槽、枿の位置、流れの方向を明示し、汚水系は茶色、雨水系は青色で着色)
6. 専用通路の幅を明示する。
7. 予定建築物の位置・出入口を明示する。(予定建築物の用途、構造、建築面積、延床面積、敷地面積、建蔽率、容積率を記入)
8. 申請地周囲の状況を明示する。(例：隣家、隣地、農地等)
9. その他必要な事項

◎ 各階平面図 (1/10 程度)

(5) 収用対象

◎ 共通事項

1. 添付図面は A 版 (A4、A3、A2) を原則とする。
2. 方位を明示する。(原則として「北」を上)
3. 申請地を赤枠で明示する。
4. 凡例をつける。
5. 縮尺を明示する。
6. 図面名称を記載し、設計者名を記名、捺印する。
7. 面積、%の有効数値は小数点第2位とし、第3位以下は切り捨てとする。

◎ 位置図 (1/10,000 ~ 1/20,000)

1. 移転地を赤色、収用地を青色で明示し、距離を明示する。(km 単位で小数点第1位とし、第2位以下は切り捨て)
2. 最寄駅を含むように位置取りを工夫し、市街化区域の用途地域の色塗りを行い、用途地域を明示する。(都市計画図でも可)
3. 最寄駅及び申請地周辺地域の公共施設(学校、行政センター等)は引き出して名称を明記する。
4. 最寄駅からの距離を明示する。(km 単位で小数点第1位とし、第2位以下は切り捨て)
5. 市街化区域から申請地までの距離を明示する。(整数で 10m 単位)

◎ 区域図 (1/2,500 程度、明細地図でも可)

1. 市街化区域から申請地までの距離を明示し、近隣の用途地域を着色する。

◎ 土地利用計画図 (1/250 程度)

1. 道路を茶色で着色し、路線名(「市道〇〇号線」等)、幅員を明示する。
2. 水路は水色で着色し、幅、深さ、流れの方向、管理者を明示する。
3. 敷地高低差及び擁壁の位置、構造、高さを明示する。
4. 区域内の排水系統、排水放流先を明示する。(合併式浄化槽、管種等、樹の位置、流れの方向を明示し、汚水系は茶色、雨水系は青色で着色)
5. 駐車スペース及び専用通路の幅を明示する。
6. 予定建築物の位置・出入口を明示する。(予定建築物の用途、構造、建築面積、延床面積、敷地面積、建蔽率、容積率を記入)
7. 申請地周囲の状況を明示する。(例：隣家、隣地、農地等)
8. その他必要な事項

◎ 縦横断面図

1. 「形」の変更に伴い 1m 以上の切盛土がある場合に添付する。(切土は黄色、盛土は赤色で着色)

◎ 各階平面図、立面図 (1/100 程度)

1. 立面図については、2面以上とし、最高高さを記載する。

◎ 等時間日影図

1. 「形態制限」の最高高さ 10m を超える場合に添付する。
2. 本市の市街化調整区域内の日影基準を満たすものであること。

◎ 収用地配置図

1. 建築敷地を赤枠で、収用線を青線で明示する。

◎ 収用建築物各階平面図

1. 建築面積、延床面積を記載する。

(6) 建築物の建替え等

◎ 共通事項

1. 添付図面は A 版 (A4、A3、A2) を原則とする。
2. 方位を明示する。(原則として「北」を上)
3. 申請地を赤枠で明示する。

4. 凡例をつける。
5. 縮尺を明示する。
6. 図面名称を記載し、設計者名を記名、捺印する。
7. 面積、%の有効数値は小数点第2位とし、第3位以下は切り捨てとする。

◎ 位置図 (1/10,000 ~ 1/20,000)

1. 最寄駅を含むように位置取りを工夫し、市街化区域の用途地域の色塗りをを行い、用途地域を明示する。(都市計画図でも可)
2. 最寄駅及び申請地周辺地域の公共施設(学校、行政センター等)は引き出して名称を明記する。
3. 最寄駅からの距離を明示する。(km単位で小数点第1位とし、第2位以下は切り捨て)
4. 市街化区域から申請地までの距離を明示する。(整数で10m単位)

◎ 区域図 (1/2,500 程度、明細地図でも可)

1. 市街化区域から申請地までの距離を明示し、近隣の用途地域を着色する。

◎ 土地利用計画図 (1/250 程度)

1. 道路を茶色で着色し、路線名(「市道〇〇号線」等)、幅員を明示する。
2. 水路は水色で着色し、幅、深さ、流れの方向、管理者を明示する。
3. 敷地高低差を明示する。
4. 擁壁の位置、構造、高さを明示する。
5. 最終枿、合併式浄化槽、排水放流先を明示し、予定建築物がある場合は建築物周囲の排水系統も明示する。(管種等、枿の位置、流れの方向を明示し、汚水系は茶色、雨水系は青色で着色)
6. 駐車スペースを明示する。
7. 専用通路の幅を明示する。
8. 予定建築物の位置・出入口を明示する。(予定建築物の用途、構造、建築面積、延床面積、敷地面積、建蔽率、容積率を記入)
9. 申請地周囲の状況を明示する。(例：隣家、隣地、農地等)
10. その他必要な事項

◎ 縦横断面図

1. 「形」の変更に伴い1m以上の切盛土がある場合に添付する。(切土は黄色、盛土は赤色で着色)

◎ 各階平面図、立面図 (1/100 程度)

1. 予定建築物がある場合に添付する。
2. 立面図については、2面以上とし、最高高さを記載する。

◎ 等時間日影図

1. 「形態制限」の最高高さ10mを超える場合に添付する。
2. 本市の市街化調整区域内の日影基準を満たすものであること。

◎ 現況配置図 (1/250 程度)

◎ 既存建築物各階平面図 (1/100 程度)

開発行為の手引き

発行日：平成 18 年（2006 年）1 月
平成 19 年（2007 年）1 月
平成 20 年（2008 年）1 月
平成 21 年（2009 年）7 月
平成 22 年（2010 年）7 月
平成 24 年（2012 年）4 月
平成 27 年（2015 年）7 月
平成 31 年（2019 年）4 月
令和 2 年（2020 年）4 月
令和 4 年（2022 年）4 月
令和 5 年（2023 年）4 月
令和 7 年（2025 年）7 月

編 集 横須賀市都市部宅地審査防災課
〒238-8550
横須賀市小川町 11 番地

発 行 横須賀市
〒238-8550
横須賀市小川町 11 番地
電話 046-822-4000（代表）
