

# 甲 府 市 開 発 許 可 の 手 続 き

甲 府 市

## 目 次

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 1. 開発許可制度の意義                   | 1  |
| 2. 開発行為の制限                     | 1  |
| (1) 制限区域                       | 1  |
| (2) 開発行為の定義                    | 1  |
| (3) 開発行為の制限内容                  | 2  |
| (4) 設計者の資格                     | 2  |
| (5) 公共施設管理者の協議及び同意             | 3  |
| (6) 開発区域内に権利を有するものの同意          | 3  |
| (7) 開発区域周辺住民に対する説明             | 4  |
| (8) 許可の条件                      | 4  |
| (9) 完了検査                       | 4  |
| (10) 公共施設の管理及び帰属               | 4  |
| 3. 建築行為の制限                     | 5  |
| (1) 工事完了前の建築制限                 | 5  |
| (2) 開発許可を受けた土地における建築制限         | 5  |
| (3) 開発許可を受けた土地以外の土地における建築制限    | 5  |
| (4) 建ぺい率、容積率及び建築物の高さ           | 6  |
| (5) 安全上及び避難上の対策の実施に伴う制限        | 8  |
| 4. 開発許可等の手続き                   | 8  |
| (1) 開発許可の手続き                   | 8  |
| (2) 建築許可の手続き                   | 9  |
| (3) 開発行為又は建築行為に関する証明書の交付       | 9  |
| (4) 風致地区条例の規制との関係              | 10 |
| (5) 国土利用計画法第23条の届出との関係         | 10 |
| (6) 山梨県景観条例に基づく大規模行為の届出との関係    | 10 |
| (7) 上下水道事業管理者の許可との関係           | 11 |
| (8) 農業振興地域の整備に関する法律との関係        | 11 |
| (9) 農地法との関係                    | 11 |
| (10) 甲府市緑化の推進及び樹木の保存に関する条例との関係 | 11 |
| (11) 文化財の保護及び保全との関係            | 12 |
| (12) 甲府市建築協定条例との関係             | 12 |
| (13) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律との関係 | 12 |
| (14) 宅地造成及び特定盛土等規制法との関係        | 12 |

|      |                                                                                  |     |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 別記 1 | 開発許可不要なもの                                                                        | 1 3 |
| 別記 2 | 市街化調整区域内において許可を受けて<br>開発行為ができるもの                                                 | 1 5 |
|      | ・ 法第 3 4 条第 1 号関係から第 1 3 号関係                                                     | 1 5 |
|      | ・ 法第 3 4 条第 1 4 号関係                                                              | 2 7 |
|      | ・ 法施行令第 3 6 条第 1 項第 3 号ホ関係                                                       | 3 5 |
|      | ・ 「市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前から<br>の宅地性を証することができる土地における開発・建<br>築行為」の許可基準の運用にあたっての留意事項 | 3 6 |
| 別記 3 | 設計者の資格                                                                           | 3 7 |
| 別記 4 | 開発許可を受けた土地以外の土地における<br>建築等の許可基準                                                  | 3 7 |
| 別記 5 | 証明書交付申請添付書類                                                                      | 3 9 |
| 別表 1 | 開発許可申請書・添付書類一覧表                                                                  | 4 0 |
| 別表 2 | 開発許可申請書作成要領（書類関係）                                                                | 4 1 |
| 別表 3 | 開発許可申請書・添付書類作成要領（図面関係）                                                           | 4 3 |
| 別表 4 | 開発許可手数料                                                                          | 4 5 |
| 別表 5 | 建築許可申請書作成要領                                                                      | 4 7 |
| 別表 6 | 手続きの流れ                                                                           | 4 8 |

#### 開発行為許可申請書等の様式

##### 都市計画法施行規則に基づく様式

|                                            |                        |     |
|--------------------------------------------|------------------------|-----|
| ・ 開発行為許可申請書                                |                        |     |
| 法第 2 9 条第 1 項                              | 別記様式第 2（第 1 6 条関係）     | 4 9 |
| 法第 2 9 条第 2 項                              | 別記様式第 2 の 2（第 1 6 条関係） | 5 0 |
| ・ 資金計画書                                    | 別記様式第 3（第 1 6 条関係）     | 5 1 |
| ・ 工事完了届出書                                  | 別記様式第 4（第 2 9 条関係）     | 5 2 |
| ・ 公共施設工事完了届出書                              | 別記様式第 5（第 2 9 条関係）     | 5 3 |
| ・ 開発行為に関する工事の廃止の届出書                        |                        |     |
|                                            | 別記様式第 8（第 3 2 条関係）     | 5 4 |
| ・ 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は<br>第一種特定工作物の新設許可申請書 |                        |     |
|                                            | 別記様式第 9（第 3 4 条関係）     | 5 5 |

##### 甲府市都市計画法施行細則の様式

|               |                  |     |
|---------------|------------------|-----|
| ・ 既存の権利者の届出書  | 第 1 号様式（第 3 条関係） | 5 6 |
| ・ 開発行為変更許可申請書 | 第 2 号様式（第 3 条関係） | 5 7 |
| ・ 開発行為変更届出書   | 第 3 号様式（第 3 条関係） | 5 8 |

|                           |                        |           |     |
|---------------------------|------------------------|-----------|-----|
| ・ 開発工事完了公告前の建築等承認申請書      | 第 4 号様式（第 3 条関係）       | ・ ・ ・ ・ ・ | 5 9 |
| ・ 市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書 | 第 5 号様式（第 3 条関係）       | ・ ・ ・ ・ ・ | 6 0 |
| ・ 予定建築物等以外の建築等許可申請書       | 第 6 号様式（第 3 条関係）       | ・ ・ ・ ・ ・ | 6 1 |
| ・ 開発許可を受けた地位の承継の承認申請書     | 第 7 号様式（第 3 条関係）       | ・ ・ ・ ・ ・ | 6 2 |
| ・ 開発登録簿の写しの交付申請書          | 第 8 号様式（第 3 条関係）       | ・ ・ ・ ・ ・ | 6 3 |
| ・ 設計説明書                   | 第 9 号様式その 1（第 3 条関係）   | ・ ・       | 6 4 |
| ・ 設計説明書（従前の公共施設）          | 第 9 号様式その 2（第 3 条関係）   | ・ ・       | 6 5 |
| ・ 設計説明書（新設する公共施設）         | 第 9 号様式その 3（第 3 条関係）   | ・ ・       | 6 6 |
| ・ 設計説明書（付替えに係る公共施設）       | 第 9 号様式その 4（第 3 条関係）   | ・ ・       | 6 7 |
| ・ 開発行為の施行等の同意書            | 第 1 0 号様式その 1（第 3 条関係） | ・         | 6 8 |
| ・ 開発区域内権利者一覧表             | 第 1 0 号様式その 2（第 3 条関係） | ・         | 6 9 |

都市計画法第 3 2 条の規定に基づく甲府市法定外公共物事務処理要領に  
基づく様式

|                            |           |       |     |
|----------------------------|-----------|-------|-----|
| ・ 都市計画法第 3 2 条の規定に基づく同意申請書 | （様式第 1 号） | ・ ・ ・ | 7 0 |
|----------------------------|-----------|-------|-----|

その他の様式

|                         |           |           |     |
|-------------------------|-----------|-----------|-----|
| ・ 法第 3 4 条の 2 第 1 項     | （様式第 2 号） | ・ ・ ・ ・ ・ | 7 1 |
| ・ 法第 4 3 条第 3 項         | （様式第 3 号） | ・ ・ ・ ・ ・ | 7 2 |
| ・ 法第 3 2 条による協議（同意）について | （様式 1）    | ・ ・ ・ ・ ・ | 7 3 |
| ・ 建築行為の施行等の同意書          | （様式 2）    | ・ ・ ・ ・ ・ | 7 4 |
| ・ 隣接同意書                 | （様式 3）    | ・ ・ ・ ・ ・ | 7 5 |
| ・ 排水の承諾書                | （様式 4）    | ・ ・ ・ ・ ・ | 7 6 |

## 甲府市開発許可の手続き

### 1 開発許可制度の意義

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものである。また、モータリゼーションの進展等により都市的な土地利用が全国的に展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされたところである。

### 2 開発行為の制限

#### (1) 制限区域

開発行為の制限を受ける区域は、都市計画法で定められた市街化区域及び市街化調整区域並びに区域区分が定められていない都市計画区域です。

ただし、これ以外の区域における3,000㎡以上10,000㎡未満の一団の土地に係る宅地開発事業については、「甲府市宅地開発事業の基準に関する条例」に基づく設計確認が必要になります。

また、この区域における10,000㎡以上の一団の土地については、開発行為の制限を受けます。

市街化区域：既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

市街化調整区域：市街化を抑制する区域

区域区分：市街化区域と市街化調整区域との区分

- \* この区域は、甲府都市計画・笛吹川都市計画総括図に表示してありますが、詳細の区域区分については、まちづくり部都市計画課にお問合せください。
- \* 都市計画区域外の3,000㎡以上10,000㎡未満の設計確認が必要なものにつきましては、別添「甲府市宅地開発事業の基準に関する条例」を参照してください。

#### (2) 開発行為の定義

「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

ア 「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号で規定するものをいいます。

イ 「特定工作物」とは、次のものをいいます。

(ア) 第一種特定工作物：周辺の地域環境の悪化をもたらすおそれのあるコンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシュャープラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物をいいます。

(イ) 第二種特定工作物：ゴルフコースならびに1 ha 以上の大規模な工作物で野球場、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及び墓園をいいます。

ウ 「土地の区画形質の変更」とは、次のような行為が行われることをいい、区画又は形質の変更のいずれか一つでも行われると開発行為となります。

(ア) 区画の変更：建築物を建築するため又は特定工作物を建設するための敷地の区画の変更を行うことをいい、単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は、「区画の変更」には含まれない。

(イ) 形質の変更：土地についての切土・盛土（高さ1 m 以上の行為）の物理的な行為を加えること。

宅地以外の土地を宅地とする行為。

### (3) 開発行為の制限内容 (法第29条関係)

開発行為の許可手続きの必要なものは、次のとおりです。

ア 市街化区域において、開発面積が1, 000 m<sup>2</sup>以上のもの。

イ 市街化調整区域内において、開発面積の規模にかかわらず開発行為を行うもの。

ウ 区域区分が定められていない都市計画区域（笛吹川都市計画区域）内において、開発面積が300 m<sup>2</sup>以上のもの。

エ 上記以外の区域（都市計画区域外）において、開発面積が10, 000 m<sup>2</sup>以上のもの

ただし、公益上必要な開発行為等については、許可を受ける必要はありません。詳細については、（別記1）のとおりとなっております。

### (4) 設計者の資格 (法第31条関係)

1 ha 以上の開発行為に関する設計書を作成する場合には、開発区域の面積に応じて（別記3）のとおり設計者の資格が定められております。1 ha 未満の開発行為については特に定めはありませんが、上記の資格のある設計者か建築士等これらの業務に精通している人が設計書を作成することが、事務処理上適切であると考えます。

(5) 公共施設管理者の協議及び同意 (法第32条関係)

開発許可を申請するにあたっては、あらかじめ公共施設の管理者等の協議及び同意が必要です。

ア 開発区域内外において、開発行為に関係ある既存の公共施設（道路、公園、下水道、水路、消防水利施設等）の管理者の同意を得ること。

イ 開発区域内外において、新しく設置することとなる公共施設（道路、公園、下水道、水路、消防水利施設等）を管理する者と協議すること。

ウ 開発規模が大きい場合は、ア・イの協議のほか、次の者との協議・同意が必要です。

20ha以上の開発行為

- 1 義務教育施設の設置義務者（教育部）
- 2 上下水道事業管理者（上下水道局：給水施設）

40ha以上の開発行為

- 1 前記1及び2に掲げる者
- 2 電気事業者及びガス事業者
- 3 鉄道事業者、軌道経営者

公共施設の管理者協議の担当機関は、おおむね次のとおりです。

- ・ 国道 : 国土交通省甲府河川国道事務所
- ・ 県道 : 中北建設事務所道路課
- ・ 市道 : 甲府市まちづくり部道路河川課
- ・ 農道 : 甲府市産業部農政課
- ・ 公道 : 甲府市まちづくり部道路河川課  
産業部農政課
- ・ 公園等 : 甲府市まちづくり部都市計画課・公園緑地課
- ・ 水路等 : 甲府市上下水道局給排水課・下水道課  
甲府市まちづくり部道路河川課
- ・ 汚水路等 : 甲府市上下水道局給排水課・下水道課
- ・ 農業用水路 : 甲府市産業部農政課  
農事組合長及び水利組合長
- ・ 水道 : 甲府市上下水道局給排水課
- ・ 消防水利 : 甲府地区広域行政事務組合（消防本部警防課）
- ・ 国・県が管 : 中北建設事務所河川砂防管理課  
理する河川

(6) 開発区域内に権利を有するものの同意 (法第33条第1項関係)

開発区域内の土地等の権利者（所有権、地役権、抵当権、賃借権、質権、永小作権、先取特権等）の同意を得ることが必要です。

(7) 開発区域周辺住民に対する説明

開発申請者は、開発区域周辺におよぼす影響を考慮して、あらかじめ事業計画の内容を開発区域周辺住民に対し十分な説明を行い、かつ理解を得られるように努めなければなりません。また、その結果を書面にて提出することとなります。市長が説明会の開催を指示した場合は、その説明会の出席者及び内容等についての報告書を提出することとなります。

(8) 許可の条件 (法第41条関係・法第79条関係)

開発許可にあたっては、都市計画上又は工事施工上必要な条件を付加するほか、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は、建ぺい率、建物の高さ、壁面の位置等についても付加することがあります。

(9) 完了検査 (法第36条関係)

工事が完了したときは、工事完了届出書及び公共施設の整備がある場合は、公共施設工事完了届出書を提出し、検査を受けなければなりません。検査に合格しないと、建物は建築できません。

なお、市長が必要と認める場合は、公共施設の間接検査を行うものとします。

(10) 公共施設の管理及び帰属

ア 公共施設の管理 (法第39条関係)

開発行為により設置された公共施設については、市長又は管理者と協定書等別段の定めをした場合を除いて、完了検査に合格し、完了公告を行った日の翌日から、その公共施設は市の管理に属することになります。

イ 公共施設の土地の帰属 (法第40条関係)

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公共施設が設置された場合又は新たな公共施設が設置された場合には、完了公告を行った日の翌日において、それらの土地が次のものに帰属することとなります。

(ア) 従前の公共施設に代えて公共施設が設置されたときには、次のとおりとなります。

① 従前の公共施設の土地は、開発許可を受けたものに帰属されます。

② 新たに設置された公共施設の土地は、管理者協議で定めた国又は地方公共団体（県、市）に帰属されます。

(イ) 新たな公共施設が設置された場合は、管理者協議で定めた国又は地方公共団体（県、市）に帰属されます。

### 3 建築行為の制限

#### (1) 工事完了前の建築制限 (法第37条関係)

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了公告があるまでの間は、建築物等を建築することはできません。

ただし、市長が支障ないと承認した場合又は、開発行為の施行等に対し同意をしていない者が行う場合はこの限りではありません。

#### (2) 開発許可を受けた土地における建築制限 (法第42条関係)

開発許可を受けた開発区域内において、工事完了公告があった後は開発許可に係る予定建築物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開発許可に係る予定建築物以外の建築物とすることはできません。

ただし、開発区域内の土地で用途地域が定められ、これに適合して建築等を行う場合又は、市街化調整区域で市長が支障ないと認めて許可する場合はこの限りではありません。

ア 市街化調整区域で市長が支障ないと認められる場合とは次のとおりです。

(ア) 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号又は、法第34条の2第1項に規定する建築物である場合

(イ) 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合

(ウ) 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物でその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

#### (3) 開発許可を受けた土地以外の土地における建築制限 (法第43条関係)

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、市長の許可を受けなければ、法第29条第1項第2号若しくは第3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2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物にすることはできません。

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、この限りではありません。

なお、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱います。

ア 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

イ 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

ウ 仮設建築物の新築

エ 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げ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

オ 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で次に掲げるもの

(ア) 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

(イ) 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの

(ウ) 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等の用に供する建築物で、その延べ面積が50㎡以内のもの（業務に係る面積が、全体面積の50%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

(エ) 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

\* 国又は都道府県知事等が行う建築物の建築、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、当該国の機関又は都道府県等と市長との協議が成立することをもって、許可があったものとみなします。（法第43条第3項）

\* 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（政令第36条関係）は、（別記4）となっております。

(4) 建ぺい率、容積率及び建築物の高さ（建築形態規制、法第41条関係）

用途地域の定められていない土地の区域内においては、次のとおりです。

ア 主要地方道甲府韮崎線及び同線に接続する国道140号（当該接続する地点以東に限る。）以北の区域で市街化調整区域に存する区域（ウに記載されている区域を除く。）

① 小松町、塚原町、古府中町及び下積翠寺町の区域（②の項及び③の項に規定する区域を除く。）、上積翠寺町の区域で用途地域の指定のない区域並びに東光寺町、善光寺町、酒折町、横根町及び桜井町の区域で別図1に示す区域

(ア) 建ぺい率 60パーセント以下

(イ) 容積率 100パーセント以下

(ウ) 建物の高さ 10メートル以下

② 岩窪町、和田町、緑が丘二丁目及び湯村三丁目の区域並びに小松町、塚原町、古府中町、下積翠寺町及び酒折三丁目のうち和田峠風致地区、護国神社風致地区又は酒折風致地区内に存する区域で用途地域の指定のない区域で別図 1 に示す区域

- (ア) 建ぺい率 40 パーセント以下
- (イ) 容積率 80 パーセント以下
- (ウ) 建物の高さ 10 メートル以下

③ 山宮町及び羽黒町の区域で用途地域の指定のない区域並びに古府中町の区域で別図 1 に示す区域

- (ア) 建ぺい率 50 パーセント以下
- (イ) 容積率 80 パーセント以下
- (ウ) 建物の高さ 10 メートル以下

イ 上記路線以南の区域で市街化調整区域に存する区域（ウに記載されている区域及び用途地域が定められている区域を除く。）で別図 2 に示す区域

- (ア) 建ぺい率 60 パーセント以下
- (イ) 容積率 200 パーセント以下
- (ウ) 建物の高さ 13 メートル以下

ウ 一般国道 20 号、140 号（甲府市桜井町 237 番地先で市道甲運 14 号線と交差する地点から同町 640 番 2 地先で主要地方道甲府韮崎線と接続する地点を経由して甲府市向町 307 番 1 地先で一般国道 20 号と交差する地点までの区間に限る。）及び 358 号、主要地方道甲府韮崎線、市道上阿原 3 号線、市道里吉向線（市道上阿原 3 号線との接続地点以西に限る。）並びに一般国道 411 号（甲府市和戸町 970 番 1 地先で一般国道 140 号に接続している一般国道 411 号の部分に限る。）の道路の端から両側各 50 メートルの範囲の区域で市街化調整区域に存する区域

- (ア) 建ぺい率 60 パーセント以下
- (イ) 容積率 200 パーセント以下
- (ウ) 建物の高さ 15 メートル以下

エ 川田町の区域で別図 3 に示す区域

- (ア) 建ぺい率 70 パーセント以下
- (イ) 容積率 400 パーセント以下
- (ウ) 建物の高さ 31m＋勾配 2.5 以下（隣地斜線制限）  
1.5 以下（道路斜線制限）

オ 笛吹川都市計画区域の内の甲府市の区域

- (ア) 建ぺい率 60 パーセント以下
- (イ) 容積率 200 パーセント以下

(5) 安全上及び避難上の対策の実施に伴う制限（建築形態規制、法第41条関係）

開発等許可に伴い、開発許可技術基準に基づく安全上及び避難上の対策の実施が必要となる場合は、当該基準に基づき建築物の構造に関して階層等の制限を設けます。

#### 4 開発許可等の手続き

(1) 開発許可の手続き

ア 事前相談について

本市では、事務の流れを円滑にするために、開発許可の「事前相談」を行っております。その際、当該土地の位置図、公図、登記簿謄本の写し及び当該開発行為の概要説明資料を持参してください。なお、原則1ha以上の開発行為については、別に「甲府市大規模宅地開発調整事務処理マニュアル」に従い、事前協議を進めてください。

イ 開発許可申請について

開発行為の申請には、（別表1）に掲げる関係書類を（別表2）・（別表3）の開発許可申請書作成要領に従い作成し、正本、副本各一部をまちづくり部都市計画課に提出してください。

ウ 変更許可等について

開発許可を受けた後、申請事項の変更をしようとする場合においては甲府市都市計画法施行細則（以下「施行細則」という。）第2号様式（第3条関係）「開発行為変更許可申請書」を提出してください。

ただし、次にあげる軽微な変更の場合は、施行細則第3号様式（第3条関係）「開発行為変更届出書」を提出してください。

- (ア) 予定建築物の敷地の規模の十分の一未満の増減を伴うもの。
- (イ) 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、その面積が1,000㎡未満であるもの。
- (ウ) 工事施行者の変更。ただし、自己業務用の建築物若しくは工作物で1haを超えるもの又は自己用外の開発については、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- (エ) 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。

エ 開発許可等手数料

「甲府市開発許可等に関する手数料条例」で定められた手数料は、（別表4）のとおりです。

オ 工事完了届等

工事が完了したときは、別記様式第4（第29条関係）「工事完了届出書」及び公共施設の整備が完了したときは、別記様式第5（第29条関係）「公共施設工事完了届出書」を提出することになります。このとき工事過程

の写真一部（公共施設の整備がある場合は、移管用として完成写真を一部）と、確定測量の成果品及び管理用図書（土地利用計画図）の提出が必要となります。

また、公共施設等のうち帰属することとなる土地がある場合は、登記に必要な関係書類（承諾書、土地登記簿謄本、公図、印鑑証明書等）を検査済証の交付時まで提出することとなります。

#### カ 開発許可の特例

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、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、全部事務組合等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又は都市計画区域外の区域内における開発行為については、市長との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなします。

（法第34条の2）様式第2号「開発行為協議書」を提出してください。

### （2） 建築許可の手続き

ア 開発許可を受けた土地において予定建築物等以外の建築許可を受ける場合には、施行細則第6号様式（第3条関係）「予定建築物等以外の建築等許可申請書」を提出してください。

イ 開発許可を受けた土地以外の土地において建築許可を受ける場合には、別記様式第9（第34条関係）「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」を提出してください。

ウ 上記の申請に際しては、（別表5）の建築許可申請書作成要領に従い作成し、まちづくり部都市計画課に提出してください。

エ 国又は都道府県知事等が行う建築物の建築、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、当該国の機関又は都道府県等と市長との協議が成立することをもって、許可があったものとみなします。（法第43条第3項）様式第3号「建築行為協議書」を提出してください。

### （3） 開発行為又は建築行為に関する証明書の交付

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書の交付を受けようとする場合は、その計画が次に掲げる事項に適合していることを証する書面の交付を市長に求めることができます。

なお、証明書交付申請の添付書類は、（別記5）となります。

申請時には手数料は必要ありませんが、市民課（窓口）にて押印する際に手数料300円が必要となります。

ア 法第29条第1項及び第2項関係として、（別記1）に該当するもの

イ 法第35条の2第1項関係として、（別記1）及び4-(1)-ウただし書きに該当するもの

- ウ 法第41条第2項関係として、建築基準法第55条、第57条、第58条等に規定する制限の例外の運用に準ずる取扱いを基準として行えるもの
- エ 法第42条関係として、3-(2)-ア-(ア)及び(イ)に該当するもの
- オ 法第43条第1項関係として、3-(3)の本文及び3-(3)-アからオまでに該当するもの
- カ 法第53条第1項関係として、ただし書きに掲げられている行為に該当するもの

(4) 風致地区条例の規制との関係

風致地区内の開発行為等については、開発許可等の申請と同時に、まちづくり部都市計画課に許可申請書を提出してください。

○ 風致地区条例の規制内容

1 建築物の制限

- 1) 建ぺい率 ≤ 40%
- 2) 容積率 ≤ 当該土地に指定されている規制内容に準ずる
- 3) 絶対高さ ≤ 10m
- 4) 壁面後退距離（前面道路側） ≥ 2m
- 5) 壁面後退距離（隣地境界側） ≥ 1m

2 土地の形状変更の制限

3 樹木の伐採の制限

なお、詳細については、まちづくり部都市計画課にお問合せください。

(5) 国土利用計画法第23条の届出との関係

国土利用計画法第23条の届出義務がある場合は、開発許可事前相談の際、まちづくり部都市計画課と届出内容の事前協議をしてください。

なお、届出対象面積は、次のとおりです。

|         |                        |
|---------|------------------------|
| 市街化区域   | 2, 000 m <sup>2</sup>  |
| 市街化調整区域 | 5, 000 m <sup>2</sup>  |
| 都市計画区域外 | 10, 000 m <sup>2</sup> |

(6) 甲府市景観条例に基づく大規模行為の届出との関係

次の行為を行おうとする者は、事前に市長に対し届出書を提出し、その通知書を添付のうえ開発許可申請をすることとなります。

| 行為（建築物）                                                                                              | 届出の対象                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 新築、増改築（床面積が 10 m <sup>2</sup> を超えるもの）、移転、外観の修繕、模様替又は色彩の変更（当該行為に係る部分の面積の合計が 10 m <sup>2</sup> を超えるもの） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法に規定する商業地域<br/>甲府駅北口周辺地区は除く<br/>高さ 31m 又は建築面積 2,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・都市計画法に規定する用途地域のうち商業地域を除く地域、甲府駅北口周辺地区（商業地域）<br/>高さ 20m 又は建築面積 1,500 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・上記以外の地域（中道地区、武田神社及び山梨大学周辺地区、山梨学院大学周辺地区を除く）<br/>高さ 15m 又は建築面積 1,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・中道地区、武田神社及び山梨大学周辺地区、山梨学院大学周辺地区、甲府駅北口周辺地区（商業地域を除く）<br/>高さ 10m 又は建築面積 200 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> </ul> |

なお、「工作物の新築、増改築、移転、外観の修繕、模様替又は色彩の変更」、「90日を超える屋外における物品の集積又は貯蔵」及び「開発行為」の届出の対象等の詳細については、まちづくり部都市計画課にお問合せください。

(7) 上下水道事業管理者の許可との関係 (上下水道局)

申請書に上下水道事業管理者の給水施設設置許可に伴う請書を添付してください。

(8) 農業振興地域の整備に関する法律との関係 (産業部農政課)

農業振興地域の整備に関する法律第8条で定める「農用地区域」（青地）は、開発区域に含めないこと。

(9) 農地法との関係 (農業委員会)

市街化区域内については、開発許可書を添付して、農地法に規定する農地転用届出を行うものとします。

市街化調整区域及び区域区分が定められていない都市計画区域内については、双方の担当課で調整をし、許可ができる場合は、同時に行うものとします。

(10) 甲府市緑化の推進及び樹木の保存に関する条例との関係

(まちづくり部公園緑地課)

次に掲げる事業所等を建築しようとする場合は、市長と同条例第12条に規定する事業所等緑化協定を積極的に締結するよう努めなければなりません。

ア 事業所等の敷地面積が、1,000 m<sup>2</sup>以上であるもの。

イ 事業所等の敷地が防火地域以外にあるもの。

(11) 文化財の保護及び保全との関係 (教育部歴史文化財課)

ア 開発区域又は関連工事区域が周知の埋蔵文化財包蔵地（文化財保護法第9条により周知されたものをいう。）に該当する場合は、文化財保護法、甲府市文化財保護条例（昭和38年条例第18号）その他の関係法令の規定に従うとともに、教育部と事前に協議してください。

イ 開発区域又は関連工事区域が周知の埋蔵文化財包蔵地以外の場所であっても埋蔵文化財が発見された場合は、直ちに工事を中止し、現状を維持するとともに、その保護及び保全について、教育部と協議してください。

ウ 開発行為により埋蔵文化財以外の文化財に影響を及ぼすと認められるときは、その保護及び保全について、教育部と協議してください。

(12) 甲府市建築協定条例との関係 (まちづくり部建築指導課)

住宅地の良好な環境の維持増進を図るため、甲府市建築協定条例に基づく建築協定の積極的な活用努めなければなりません。

(13) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）との関係 (まちづくり部建築指導課)

開発行為等により住宅やビルの解体など一定規模の建設工事を行う場合には、分別解体等の届出が必要となりますので、開発許可事前相談の際、建築指導課と届出内容について事前協議をしてください。

○ 一定規模の建設工事

|                           |          |         |
|---------------------------|----------|---------|
| 建築物の解体工事                  | 延べ床面積    | 80㎡以上   |
| 建築物の新築工事の場合               | 延べ床面積    | 500㎡以上  |
| 建築物の修繕・模様替え工事             | 工事費（税込み） | 1億円以上   |
| その他工作物に関する工事<br>（土木工事を含む） | 工事費（税込み） | 500万円以上 |

○ 届出対象となる建設資材（特定資材）

- ・コンクリート
- ・コンクリート及び鉄からなる建設資材
- ・木材
- ・アスファルト、コンクリート

(14) 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）との関係

(産業部林政課)

一定規模以上の盛土等に関する工事は、本来、盛土規制法に基づく許可または届出が必要となりますが、都市計画法に基づく開発許可を受けることにより、盛土規制法に基づく許可を受けたものとみなされます。

ただし、盛土規制法に関する手続き及び規制については、産業部と事前に協議してください。

## 別記1 開発許可不要なもの

### ○都市計画区域内の開発行為

法第29条第1項 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、市長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、この限りではない。

- 1 市街化区域内において行う、1,000㎡未満及び区域区分が定められていない都市計画区域内において行う、300㎡未満の開発行為
- 2 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内において行う、農林漁業の用に供す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開発行為
  - (1) 「農林漁業の用に供する建築物」とは、次に掲げるものをいいます。
    - ア 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設その他これらに類する農産物等の生産又は集荷の用に供する建築物
    - イ 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等の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
    - ウ 家畜診療の用に供する建築物
    - エ 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
    - オ 上記に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物
  - (2) 「農業を営む者」とは、農業委員会の「農業従事者証明書」の交付が受けられる者をいいます。
- 3 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建築の用に供するもののうち、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行う開発行為
  - (1) 「公益上必要な建築物」とは、博物館、道路・河川を構成する施設、郵便事業施設、放送事業施設、職業訓練所、火葬場、公衆便所、ごみ処理場、気象観測施設等のことをいいます。
- 4 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 5 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 6 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 7 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 8 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 9 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 10 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

11 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

(1) 「政令で定めるもの」とは、次に掲げるものをいいます。

- ア 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開発行為
- イ 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開発行為
- ウ 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10㎡以内であるものの用に供する開発行為
- エ 農林漁業用建築物若しくは公益的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開発行為
- オ エ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10㎡以内であるものの用に供する開発行為
- カ 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等の用に供する建築物で、その延床面積が50㎡以内のもの（業務に係る面積が、全体面積の50%以上）の新築の用に供する目的で当該市街化調整区域内に居住している者が自ら行う開発面積が100㎡以内の開発行為

○都市計画区域外の10,000㎡以上の開発行為

法第29条第2項 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模（10,000㎡）以上の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、市長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。

- (1) 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開発行為
- (2) 前項第3号から第4号まで及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

## 別記2 市街化調整区域内において許可を受けて開発行為ができるもの

法第34条 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きが第33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、市長は、開発許可をしてはならない。

### 1 法第34条第1号関係

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、事業所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

（運用に当たっての考え方）

- （1） 本号の運用に当たり、市街化区域からの距離要件、同業種間の距離要件、業種毎の支持世帯数、集落の隣近接要件、建築物に係る敷地規模、建築物の規模制限等を設けることが考えられるが、本号は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を主たるサービス対象とすると認められるものに許可を与える趣旨であり、これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになるおそれがあるので、その運用が硬直的にならないよう、また、法の趣旨に照らして行き過ぎた運用にならないよう留意するものとする。
- （2） 本号は、その趣旨から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきものと解されるので、著しく規模の大きい店舗等は、この点からチェックすることとする。
- （3） 本号に該当する公共公益施設は、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所系施設である社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第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。）等とする。また、入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物などとする。
- （4） 日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等が考えられるが、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の用に供する開発行為は、許可してさしつかえないものとする。従って、はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物、ガソリンスタンド、自動車専用液化石油スタンド及び水素スタンド（高圧ガス保安法第5条第1項の規定に基づき、一般高圧ガス保安規則第7条の3に掲げる基準に適合するものとして都道府県知事の許可を受けた圧縮水素スタンドに限る。以下同じ。）（主としてその周辺市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、

例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド、自動車用液化石油スタンド及び水素スタンド等を除く。）、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取り扱うものとする。

（市基準）

- イ 申請に係る店舗等が、周辺地域住民の利便の用に供するものとして通常存在するものであり、立地に当たって、周辺住民から要請があること。
- ロ 既存集落内又はその周辺部分での立地であること。
- ハ 敷地面積は概ね500㎡以下、また、建築延床面積は概ね200㎡以下であること。
- ニ 店舗等併用住宅の場合は、その必要性についての理由が明確であり、かつ、店舗面積が建築延床面積の50パーセント以上であること。

2 法第34条第2号関係

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

（運用に当たっての考え方）

- （1） 「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」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が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しないものとする。
- （2） 「観光資源の有効な利用上必要な建築物」には、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するための必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当するものとする。
- （3） 「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水、又は浄化のため必要な施設は、本号により許可するものとする。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、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ものは、本号に該当するものとしてさしつかえないものとする。

3 法第34条第3号関係

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

※ 本号に対する政令が未制定のため、該当するものはない。

#### 4 法第34条第4号関係

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2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

(運用に当たっての考え方)

(1) 農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物としては、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次のような業種の用に供するための開発行為が該当するものとする。

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、精穀・精粉業、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

(市基準)

イ 政令第20条で定める建築物以外の建築を行うことの必要性について、その理由が明確であること。

ロ 農産物等の処理、貯蔵又は加工については、原材料が主として当該市街化調整区域における農産物等であり、かつ、当該生産地において処理、貯蔵又は加工する必要性があるものであること。

ハ イ及びロにおいて、農業、林業若しくは漁業に従事する者であることについて市長又は農業委員会会長の証明があること。

#### 5 法第34条第5号関係

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5年法律第72号)第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3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2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。)に従って行う開発行為

※ 現時点では、甲府市には「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」の適用されている地域はない。

#### 6 法第34条第6号関係

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っ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

## 7 法第34条第7号関係

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

(運用に当たっての考え方)

- (1) 市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これら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等を行うことが必要なものの建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものであるが、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象として取扱って差し支えないものとする。
- (2) 「密接な関連を有する」とは、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5割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいうものとする。

## 8 法第34条第8号関係

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

政令第29条の6 法第34条第8号（法第35条の2第4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25年法律第149号）第2条第1項の火薬類とする。

- 2 法第34条第8号の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建築物又は第一種特定工作物として政令で定めるものは、火薬類取締法第12条に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

### 8の2 法第34条第8号の2関係

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

政令第29条の7 法第34条第8号の2（法第35条の2第4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33条第1項第8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。

## 9 法第34条第9号関係

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

政令第29条の8 法第34条第9号（法第35条の2第4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又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- (1) 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
- (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

（運用に当たっての考え方）

- (1) 建築物等のうちには、その用途からして、特別の立地を必要とするものがあり、特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物等については、市街化調整区域内における立地を容認しない理由が乏しいことから、次のような建築物の用に供するものを許可対象として差し支えないものとする。

ア 道路管理者が、その道路の維持、修繕その他の管理を行うための道路管理施設

イ ガソリンスタンド、自動車用液化石油スタンド及び水素スタンド（第1号に該当するものを除く。）

ウ ドライブイン等の沿道サービス施設で、適切な位置に建設されるもの

エ 火薬類の製造所で、火薬類取締法に規定する保安距離の確保等の観点からみて、やむを得ないと認められるもの

（市基準）

政令第29条の8第1号関係の「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休憩所又は給油所等」（以下「沿道サービス施設」という。）の市の許可基準は次のとおりとする。

イ 立地については、一般国道20号、140号（甲府市桜井町237番地先で市道甲運14号線と交差する地点から同町640番2地先で主要地方道甲府韮崎線と接続する地点を経由して甲府市向町307番1地先で一般国道20号と交差する地点までの区間に限る。）及び358号、主要地方道甲府韮崎線、市道上阿原3号線、市道里吉向線（市道上阿原3号線との接続地点以西に限る。）並びに一般国道411号（甲府市和戸町970番1地先で一般国道140号に接続している一般国道411号の部分に限る。）の道路の端から両側各50メートルの範囲の区域で市街化調整区域に存する区域

ロ 申請地が、交通安全上及び円滑な交通の確保の面から支障ないと認められること。

ハ 対象業種はドライブイン、ガソリンスタンド、自動車用液化石油スタンド、水素スタンド、自動車修理場及びこれらに類似するものとして市長が必要と認める業種であって、敷地面積は原則として1,000㎡以上4,000㎡未満であること。

- ニ 幹線道路の沿道としての環境浄化に資するため、開発区域の周辺に緩衝緑地等の緑地帯を配置した計画内容であること。

#### 10 第34条第10号関係

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

（運用に当たっての考え方）

- （1） 第10号は、都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていること等にかんがみ、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開発行為が行われるのであれば、スプロールの弊害もないことから許可することができることとしたものであるが、「内容に適合する。」とは、地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限られるものとする。

#### 11 法第34条第11号関係

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って概ね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、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、市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市の条例で定めるものに該当しないもの

（運用に当たっての考え方）

- （1） 従来の既存宅地の確認で行ってきた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概ね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準（政令第29条の9各号に掲げる土地の区域に該当する区域として「甲府市開発行為等の許可基準に関する条例」（以下「条例」という。）及び「甲府市開発行為等の許可基準に関する条例施行規則」に定めた区域を除く）に従い、条例で指定した土地の区域内において行う開発行為について、隣近接する市街化区域の用途を参考にすると共に、まちづくりの方針等に照らして、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を条例で定めたので、条例で指定した土地の区域内において行う開発行為で、条例で定めた用途以外の予定建築物にあっては、許可対象として扱うものとする。

「条例の抜粋」

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

- （1） 既存集落 市街化調整区域にあって、概ね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が敷地相互間の距離で概ね50メートル以内の

間隔で連たんしている地域（その地域内の任意の建築物の敷地からの距離が概ね50メートル以内に位置する土地を含む。）をいう。

- (2) 線引き 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域として新たに区分されたことをいう。

- 2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法及び政令において使用する用語の例による。

第3条 法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する区域とする。

- (1) 既存集落内の土地の区域

- (2) 次に掲げる土地の区域以外の土地の区域

ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の規定により災害危険区域に指定されている土地の区域

イ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により地すべり防止区域に指定されている土地の区域

ウ 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3条第1項の規定により急傾斜地崩壊危険区域に指定されている土地の区域

エ 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12年法律第57号）第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定されている土地の区域

オ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の規定により浸水被害防止区域に指定されている土地の区域

カ 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、洪水又は雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）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

キ アからカまでに掲げる土地の区域のほか、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域に該当する区域として規則で定める土地の区域

- 2 市長は、一般の閲覧に供するため、前項の指定する土地の区域を図示した図書を備え置くものとする。

第4条 法第34条第11号の規定により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条例で定める予定建築物等の用途は、別表第1の左欄に掲げる区域に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げるとおりとする。

#### 「施行規則抜粋」

第2条 条例第3条第1項第2号キの政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域に該当する土地の区域として規則で定める土地の区域は、次のとおりとする。

- (1) 砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定により指定されている土地の区域

- (2) 山腹崩壊、地すべり等による災害が発生するおそれのある地区として、山梨県知事が山腹崩壊危険地区又は崩壊土砂流出危険地区に指定している土地の区域
  - (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条の規定による農業振興地域整備計画において農用地区域と定められている土地の区域
  - (4) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第5条第1項の規定により国立公園に指定されている土地の区域
  - (5) 森林法（昭和26年法律第249号）第5条の規定による地域森林計画においてその対象とする森林の区域と定められ、又は同法第25条若しくは第25条の2の規定により保安林に指定されている土地の区域
- (市基準)
- イ 条例第2条中、「概ね」は2割の増減を許容する。
  - ロ 条例第4条中の別表の区域をまたがって行う開発行為等の用途については、予定建築物の敷地の過半の属する区域内の用途を適用するものとする。
  - ハ 安全対策区域において求める安全上及び避難上の対策は開発技術基準第6章第7によるものとする。

別表第 1 (第 4 条関係)

|     | 区 域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 用 途                                                                                             |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) | 山宮町、羽黒町、湯村三丁目、緑が丘二丁目、和田町、小松町、塚原町、下積翠寺町、上積翠寺町、古府中町、岩窪町、東光寺町、善光寺町及び酒折町の区域並びに横根町及び桜井町のうち主要地方道甲府韮崎線及び同線に接続する一般国道 1 4 0 号 (当該接続する地点以東に限る。) 以北の区域で市街化調整区域に存する区域 (第 3 号に規定する区域を除く。)                                                                                                                                                        | ア 建築基準法(昭和 25 年法律第 2 0 1 号)別表第 2 (ろ) 項に掲げる建築物以外の建築物<br>イ アに該当しない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物<br>ウ 第一種特定工作物 |
| (2) | 横根町及び桜井町のうち主要地方道甲府韮崎線及び同線に接続する一般国道 1 4 0 号(当該接続する地点以東に限る。)以南の区域並びに善光寺二丁目、善光寺三丁目、酒折二丁目、酒折三丁目、川田町、和戸町、里吉町、蓬沢一丁目、蓬沢町、国玉町、上阿原町、向町、七沢町、西高橋町、下小河原町、住吉本町、上町、増坪町、小瀬町、西油川町、上今井町、下鍛冶屋町、下今井町、落合町、中町、東下条町、小曲町、宮原町 (用途地域が定められている区域を除く。)、堀之内町、高室町、西下条町及び大津町の区域で市街化調整区域に存する区域 (次号に規定する区域を除く。)                                                      | ア 建築基準法別表第 2 (は) 項に掲げる建築物以外の建築物<br>イ アに該当しない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物<br>ウ 第一種特定工作物                     |
| (3) | 一般国道 2 0 号、1 4 0 号 (甲府市桜井町 2 3 7 番地先で市道甲運 1 4 号線と交差する地点から同町 6 4 0 番 2 地先で主要地方道甲府韮崎線と接続する地点を経由して甲府市向町 3 0 7 番 1 地先で一般国道 2 0 号と交差する地点までの区間に限る。) 及び 3 5 8 号、主要地方道甲府韮崎線、市道上阿原 3 号線、市道里吉向線 (市道上阿原 3 号線との接続地点以西に限る。) 並びに一般国道 4 1 1 号 (甲府市和戸町 9 7 0 番 1 地先で一般国道 1 4 0 号に接続している一般国道 4 1 1 号の部分に限る。) の道路の端から両側各 5 0 メートルの範囲の区域で市街化調整区域に存する区域 | ア 建築基準法別表第 2 (ほ) 項に掲げる建築物<br>イ アに該当しない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物<br>ウ 第一種特定工作物                           |

\* 建築基準法別表第 2 (ろ) とは、第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物

\* 建築基準法別表第 2 (は) とは、第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物

\* 建築基準法別表第 2 (ほ) とは、第一種住居地域内に建築してはならない建築物

## 1 2 法第34条第12号及び政令第36条第1項第3号ハ関係

法第34条第12号 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、政令で定める基準に従い、市の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

政令第36条第1項第3号ハ 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適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、市の条例で区域、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29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

開発審査会の審査基準のうち定型的なものについて開発許可等の迅速化、簡素化に資するため、条例で定めた次の開発行為等を許可対象として扱うものとする。

### 「条例の抜粋」

第5条 法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為は、第3条第1項第2号に掲げる土地の区域において行う開発行為で、次に掲げるものとする。

- (1) 市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から土地を所有している者（当該線引きの際当該市街化調整区域内の土地を所有し、かつ、当該土地又はその周辺の地域に居住していた者から当該線引きの日以後に当該土地を相続等により承継した者（当該線引きの日における当該土地の所有者の直系血族に限る。）を含む。以下この号において「線引きの日前土地の所有者」という。）で、当該土地又はその周辺の地域に居住していたもの及びその親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族で、線引きの日前土地の所有者と住居及び生計を一にし、又はしたことがあるものに限る。）が、新たに自己の居住の用に供する住宅（規則で定める規模を超えないものに限る。）を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合において、当該土地に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為
- (2) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する収用対象事業の施行により、市街化調整区域に存する建築物を移転し、又は除却する必要がある場合に、これに代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で建築することを目的として行う開発行為

第6条 政令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める建築物は、第3条第1項第2号に掲げる土地の区域に建築する第5条各号に規定する開発行為を行う土地において予定される建築物の要件に該当する建築物とする。

### 「施行規則の抜粋」

第4条 条例第5条第1号の規則で定める規模は、原則として、住宅の延べ面積が200平方メートル、敷地面積が500平方メートルとする。

(運用に当たっての考え方)

(1) 条例第5条第2号の具体的運用に当たっては、次に掲げる事項に留意するものとする。

ア 代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らし適切なものであること。

イ 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和の取れたものであること。

(2) 条例第3条第1項第2号に掲げる土地の区域及び安全対策区域における取り扱いは前項法第34条第11号関係と同様とする。

(市基準)

イ 条例第5条第1号の「市街化区域における建築が困難であると認められる場合」とは、当該土地の所有者又は申請人において、市街化区域に土地を所有していない場合、又は市街化区域に土地を所有している場合であっても、既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができない、狭小又は不整形な土地である、他法令により建築物を建築することが出来ない等やむを得ない場合をいう。

ロ 条例第5条第2号において「同程度の規模で建築すること」とあるが、土地が不整形である、家族が増加する等やむを得ない理由により、敷地面積及び住宅の延べ面積を増加しなければならない場合は、従前の1.5倍以内であること。

ハ 安全対策区域における取り扱いは前項法第34条第11号関係と同様とする。

### 1 3 法第34条第13号関係

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6月以内に国土交通省令で定める事項を市長に届け出たものが、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。）

政令第30条「法第34条第13号（法第35条の2第4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5年とする。」

省令第28条「法第34条第13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1号に掲げるものを除く。）とする。

- 1 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その職業の内容）
- 2 土地の所在、地番、地目及び地積
- 3 届出をしようとする者が、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際、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
- 4 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

## 1 4 法第34条第14号関係

前各号に掲げるもののほか、市長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當と認められる開発行為

法第34条第1号から第13号までに該当しない開発行為について、個別的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適當であると認めるものについては、開発審査会の議を経て許可することとなるが、通常原則として許可して差し支えないものとしては、次のような建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為が考えられる。

なお、条例第3条第1項第2号に掲げる土地の区域における開発行為は、本号による許可の対象外とする。また、安全対策区域における取り扱いは法第34条第11号及び第12号と同様とする。

### 1 住宅関係

#### (1) 業務に従事する者の住宅・寮等

法第34条第1号から第13号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事務所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

#### (運用に当たっての考え方)

ア 上記に係わらず、法第34条第14号の規定により許可を受けた開発行為に係る事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建設することがやむを得ないと認められるものも許可対象とするものとする。

イ 業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地する場合のいずれかであり、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案のうえ適切な規模を超えないものに限って認めるものとする。

### 2 地域活性化関係

#### (1) 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建設することがやむを得ないと認められる研究施設

#### (2) 産業振興に資する工場等

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして市長が指定した地域において立地することがやむを得ないと認められる工場等

(運用に当たっての考え方)

現在のところ、市長が指定した地域はないが、指定する場合には次の事項に留意するものとする。

ア 人口の減少については、住民基本台帳等により指定時の人口と5年前の人口を比較して判断するものとする。また、産業の停滞については、工業統計調査により指定時の直近5年間の製造品出荷額等の平均伸率が全国の平均伸率を下回っていることにより判断するものとする。

イ 市長の地域指定は、市の基本構想等の導入に関する位置付け等を総合的に勘案し、市街化を促進するおそれがないと認められる場合においては指定を行うことができるものとする。

ウ 「工場等」については、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具、同関連機械器具製造業、電子計算機、同附属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機械器具、医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であって、その立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであり、開発区域の面積は5ヘクタール未満とするものとする。

エ 「立地することがやむを得ないと認められる」とは、工場等の立地が当該市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、以下の事例にみられるように地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であるものとする。

(ア) 開発区域周辺の労働力を必要とする場合

(イ) 清浄な空気・水・景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合

(3) 特定流通業務施設

(運用に当たっての考え方)

ア 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された物流総合効率化法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

イ 物流総合効率化法第4条第8項に基づく県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域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旨の意見があった施設であること。

(4) 準公益施設

地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物

(運用に当たっての考え方)

ア 「法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設」とは、次の要件に該当するものを対象とするものとする。

(ア) 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）によるものを除く。）等準公益的な施設である建築物であること。

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

(ウ) 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。

イ 農林漁業生活改善施設その他の制度的に当該施設の公益性が担保されているものについては、法第34条第1号に該当するものとして取り扱って差し支えないものとする。

#### (5) レクリエーション施設

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

① キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物

② 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物

(運用に当たっての考え方)

ア 上記①については、次に掲げる要件に該当するものを対象とするものとする。

(ア) 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。

(イ) 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

(ウ) 用途の変更が容易なものでないこと。

(エ) 自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の法律に適合していること。

イ 上記②について、第二種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物に宿泊施設は含まれないが、次の各要件を満たすものにあっては別途「開発審査会」の議を経た上で個別具体的に許可して差し支えないものとする。

(ア) 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。

(イ) 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。なお、第二種特定工作物とりわけ運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、主として当該運動・レジャー施設の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該クラブハウス

等の建築を目的として開発許可又は建築許可を行う必要はない。また、第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設建築物を伴う場合については、主として、当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には、別途法第43条の適用があるので、その規模、設計、配置、内容等を個別に検討し、許可する取扱いとして差し支えないものとする。

#### （市基準）

1ヘクタール未満の運動、レジャー施設に係る併設建築物については、その規模、設計、配置、内容等を個別的に検討し、15 法施行令第36条第1項第3号亦関係（2）「その他の建築等の許可」市基準（ロ）による取扱いを行う。

### 3 事業関係

#### （1） 収用対象事業

土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する収用対象事業の施行により市街化区域に存する建築物を移転し、又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前と同一の用途及び同程度の規模で建築される建築物

#### （運用に当たっての考え方）

ア 市街化調整区域に存する建築物の収用事業の施行による代替建築物については、法第34条第12号により条例化したところであるが、従来どおり、収用対象建築物が市街化区域に存する場合を全面的に排除するものではないので、個別具体的事情によりやむを得ないと認められる場合においては許可することができるものとする。

イ 収用対象事業に関する事務の具体的運用に当たっては、次に掲げる事項に留意するものとする。

（ア） 代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らし適切なものであること。

（イ） 農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の土地等でないこと等地域の土地利用と調整の取れたものであること。

（ウ） 敷地が従前とほぼ同様の規模であり、予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

#### （市基準）

イ 「やむを得ないと認められる場合」とは、密集市街地等より市街化区域内に適地を確保することが困難である場合、被収用者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に前記イに掲げる要件にかんがみ適切な土地を保有しており、あえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合、許可権者との調整を踏まえ起業者において適切な土地をあっせんする場合等をいう。

ロ 「同程度の規模で建築される」とあるが、土地が不整形である、家族が増加する等やむを得ない理由により、敷地面積及び建築延床面積を増加しなければならない場合は、従前の1.5倍以内であること。

## (2) 土地区画整理事業

土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物

### (市基準)

土地区画整理事業の完了後において、建築物の建築のためにする開発行為であること。

ただし、開発行為を伴わない場合にあつては、15 法施行令第36条第1項第3号ホの(2)「その他の建築等の許可」市基準(ロ)による取扱いを行う。

## 4 保健・福祉・医療・学校関係

### (1) 介護老人保健施設

(運用に当たっての考え方)

介護老人保健施設については、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切でないものとされていること等から、協力病院が近隣に所在する場合等介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる場合には、法第34条第14号又は施行令第36条第1項第3号ホの規定に該当するものとして許可して差し支えないものとする。

なお、介護老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものについては、(3)を参照すること。

### (2) 有料老人ホーム

老人福祉法(昭和38年法律第133号)第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもの。

(運用に当たっての考え方)

ア 「設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なもの」とは、当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は都道府県が当該指針を参考に策定する指導指針等が適用される場合にあつては同基準に適合しており、かつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実であると判断されるものであるものとする。

イ 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであることとし、分譲方式のものは認めないものとする。

ウ 「立地がやむを得ない」とは、当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であつて適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機

能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適当であるものとする。

エ 当該有料老人ホームの立地につき、甲府市の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、市長が承認を与えたものであるものとする。

### (3) 社会福祉施設

(運用にあたっての考え方)

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第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。）であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の（ア）から（ウ）までのいずれかに該当するもの（法第34条第1号に該当するものを除く。）とする。

- （ア） 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
- （イ） 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
- （ウ） 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

### (4) 医療施設

(運用にあたっての考え方)

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その位置、規模等からみて、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の（ア）から（ウ）までのいずれかに該当するもの（法第34条第1号に該当するものを除く。）とする。

- （ア） 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
- （イ） 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- （ウ） 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合

## (5) 学校

### (運用にあたっての考え方)

教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもの（法第34条第1号に該当するものを除く。）とする。

## 5 その他

### (1) 社寺仏閣・納骨堂

#### (運用に当たっての考え方)

ア 本事例の取扱いについては、原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものとし、通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、杜、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物を典型例とするが、その他の宗教活動上の施設であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものも含むものとする。

イ 上記の「その他の宗教活動上の施設」とは、原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに附属する社務所、くり等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものとし、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まないものとする。

### (2) 災害危険区域等に存する建築物の移転

建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転

#### (運用に当たっての考え方)

ア 次に掲げる建築物の移転を対象とするものとする。

(ア) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転

(イ) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転

(ウ) 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12年法律第57号）第25条第1項の勧告に基づく移転

(エ) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転

(オ) その他条例、要綱等に基づく（ア）から（エ）までと同等と認められる移転

イ 前記アの場合における取扱いについては、収用対象事業の施行による移転の場合とおおむね同様のものとする。

また、移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっても収用対象事業の施行による移転の場合と同様やむを得ない事情を総合的に勘案して取り扱うものとする。

(3) 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における開発行為

市街化調整区域に存する土地のうち、市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前から宅地性を客観的に証することができる土地で、次の市基準のすべてを満たすもの

(運用に当たっての考え方)

市街化調整区域に存する土地のうち、市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前から宅地性を客観的に証することができる土地（以下「旧既存宅地」という。）において、当該旧既存宅地が、工場跡地その他一つの建築物の敷地としては過大であり、開発行為を伴わない建築行為のみで対応させることとした場合、いわゆる旗竿開発その他都市整備上及び居住環境上不整形な土地利用を招来することとなるもの等については、制度全般との整合を図るため、開発許可を行い、道路その他必要な公共施設等を整備させるよう指導するものとする。

この場合においては、必要に応じて法第41条の規定を適用する等により、当該開発区域の規模、開発行為の目的、周辺の地域との関係等に照らし、適切な建築物となるよう措置するものとする。

(市基準)

イ 市街化調整区域となった時点において、現況が宅地であること。

ロ 予定建築物の用途は、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あると認められる用途として、甲府市開発行為等の許可基準に関する条例第4条で定めるものに該当しないものであること。

※運用にあたっては留意事項参照

(4) その他

これまで、都市計画法第34条第14号の規定の適用に関して、通常原則として許可しても差し支えないものと考えられるものを列举してきたが、これら以外の事例についても、法の趣旨にのっとり、かつ、地域の実情に沿った円滑な制度の運用が図られると判断できるものについては、個別具体的に検討するものとする。

(市基準)

地域の特性、社会経済の発展の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の目的、位置、規模等を個別具体的に検討し、許可するのが相当と認められるもの。

## 1 5 法施行令第36条第1項第3号ホ関係

市長は、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

3 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。

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、市長があらかじめ開発審査会の議を経たもの。

なお、条例第3条第1項第2号に掲げる土地の区域における開発行為は、本号による許可の対象外とする。また、安全対策区域における取り扱いは法第34条第11号及び第12号と同様とする。

(1) 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築等の許可

市街化調整区域に存する土地のうち、市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前から宅地性を客観的に証することができる土地で、次の市基準のすべてを満たすもの

(市基準)

イ 市街化調整区域となった時点において、現況が宅地である土地であって、建築物の建築等に際し開発行為を伴わないものであること。

ロ 予定建築物の用途は、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あると認められる用途として、甲府市開発行為等の許可基準に関する条例第4条で定めるものに該当しないものであること。

※運用にあたっては留意事項参照

(2) その他の建築等の許可

(市基準)

次に掲げる要件の一つに該当するものであること。

イ 前記(1)の「市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を客観的に証することができる土地における建築等の許可基準」に該当しない土地において、市街化調整区域となった時点で現況が宅地である土地であって、建築物の建築に際し開発行為を伴わないもので真にやむを得ないもの。

ロ 建築物等の建築等に際し新たな開発行為を伴わないものであって、当該建築物の建築等の目的、位置及び規模等を個別的に検討し、許可するのが相当と認められるもの。

(3) 既存建築物の建替

(運用に当たっての考え方)

ア 次の各要件に該当するものについては、審査の対象として差し支えないものとする。

- (ア) 従前の自己用住宅の敷地が著しく過小である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。
- (イ) 原則として従前の建築物と同一の用途であること。
- (ウ) 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。なお、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えないこと。

(市基準)

建替後の床面積の合計が、従前建築物の床面積の合計の1.5倍を超えるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一である場合にはおおむね2倍までを許可の対象とする。

1.6 「市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における開発・建築行為」の許可基準の運用にあたっての留意事項

市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における開発・建築行為の許可基準の運用にあたっては、次の事項に留意するものとする。

1 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性の要件

市街化調整区域となった時点においてその現況が宅地である土地であって、その現況については、土地登記簿、固定資産課税台帳等により判断するものとする。また、確認に当たっての基本的資料は、前述のように土地登記簿、固定資産課税台帳によるものとするが、次に掲げる諸資料等を総合的に勘案して確認することも可能である。

ア 市街化調整区域とされた当時の航空写真

イ 農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用の許可、農業委員会の諸証明その他農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類

ウ 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）、建築基準法に基づく宅地的土地利用を証する書類

エ 公的機関等の証明

オ 市街化調整区域とされた時点後確認申請時に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況

### 別記3 設計者の資格

- 1 開発区域面積が1 ha以上20 ha未満の開発行為に関する工事の場合
  - (1) 大学（短期大学を除く）又は旧制大学で、正規の土木、建築、都市計画又は造園の課程を修めて卒業した後、宅地開発の技術について2年以上の実務経験を有する者
  - (2) 短期大学で正規の土木、建築、都市計画又は造園について修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く）を修めて卒業した後、宅地開発の技術について3年以上の実務経験を有する者
  - (3) (2)に該当する者を除き、短期大学、高等専門学校又は専門学校で正規の土木、建築、都市計画又は造園の課程を修めて卒業した後、宅地開発の技術について4年以上の実務経験を有する者
  - (4) 高等学校若しくは中等教育学校又は旧制中学校で正規の土木、建築、都市計画又は造園の課程を修めて卒業した後、宅地開発の技術について7年以上の実務経験を有する者
  - (5) 技術士の本試験のうち、建設部門、水道部門、衛生工学部門に合格した者で宅地開発技術について2年以上の実務経験を有する者
  - (6) 1級建築士で宅地開発技術について2年以上の実務経験を有する者
  - (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、国土交通大臣が指定する講習を修了した者
  - (8) その他国土交通大臣の認めた者
- 2 開発区域の面積が20 ha以上の開発行為に関する工事の場合
  - (1) 前記のいずれかに該当する者で開発区域の面積が20 ha以上の開発行為に関する工事に総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者
  - (2) その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めた者

### 別記4 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基準

- 1 建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準に適合していること。  
（用途の変更の場合にあっては、（2）を除く。）
  - (1) 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、その排出によっ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。
    - ア 当該地域における降水量
    - イ 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
    - ウ 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
    - エ 当該建築物又は第一種特定工作物の用途
  - (2) 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じられていること。

- 2 自己の居住又は業務用の建築物以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地は、6 m以上の幅員（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場合は、4 m以上）の道路に接していること。
  - 3 地区計画又は集落地区計画の区域内においては、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。
  - 4 当該許可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。
    - (1) 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
    - (2) 法第34条第11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1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
    - (3) 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、市の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。
    - (4) 法第34条第13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（政令第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）
    - (5) 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、市長があらかじめ開発審査会の議を経たもの
- ア 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築等の許可
- イ その他の建築等の許可
- ウ 既存建築物の建替

別記 5 証明書交付申請添付書類

- ①証明願            ②委任状            ③理由書            ④案内図            ⑤公図
- ⑥土地登記簿謄本（閉鎖謄本が必要になる場合があります。）
- ⑦家屋登記簿謄本
- ⑧土地及び家屋の所有者及び抵当権者等の同意書
- ⑨排水同意書（浄化槽の新設又は放流先を変更する場合）
- ⑩隣接者同意書
- ⑪敷地実測図
- ⑫既存建物の配置、構造、用途及び規模
- ⑬配置図（給排水施設及び経路を記入）
- ⑭建築物の平面図及び立面図
- ⑮その他市長が必要と認める書類（農業従事者証明等）