

開発許可制度について

条例制定事項

赤字

袖ヶ浦都市計画区域（市内全域）

【市街化区域】

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

開発行為の許可（都市計画法第29条第1項）

開発行為の許可を要するもの

→ 500㎡以上の開発行為

開発行為の許可を要するもの

→ 全ての開発行為

許可基準（立地基準）への適合

- ・ 都市計画法第34条（立地基準）
各号のいずれかに該当する場合
- ※2 都市計画法第34条の概要参照

許可基準（技術基準）への適合

- ・ 都市計画法第33条第1項各号 ※1 都市計画法第33条第1項の概要参照

技術的細目に定められた制限の強化又は緩和

- ・ 都市計画法第33条第3項
- 条例により、都市計画法施行令で定められた技術的細目の制限を強化し、又は緩和することができる

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
（都市計画法第43条第1項）

許可基準への適合

- ・ 都市計画法施行令第36条第1項第1号（技術基準）
- ・ 都市計画法施行令第36条第1項第3号（立地基準）イからホまでのいずれかに該当
- ※3 都市計画法施行令第36条第1項第3号の概要参照

※ 1 都市計画法第 33 条第 1 項の概要

法第 33 条 第 1 項	技術基準の概要	都市計画法施行令 技術的細目規定条項
第 1 号	予定建築物等の用途が用途地域等に適合していること。	
第 2 号	公共空地（道路、公園等）が適当に配置されていること。	第 25 条第 1 号 第 2 号 第 3 号 第 4 号 第 5 号 第 6 号 第 7 号 第 8 号 、第 29 条
第 3 号	排水施設が下水を有効に排出するとともに、開発区域及び周辺区域に 溢水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。	第 26 条第 1 号～ 第 3 号、第 29 条
第 4 号	給水施設が給水需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配 置されていること。	第 29 条
第 5 号	予定建築物等の用途及び開発行為の設計が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。	
第 6 号	開発区域における利便の増進と開発区域及び周辺地域の環境の保全と が図られるよう公共、公益施設及び予定建築物の用途の配分が定めら れていること。	第 27 条
第 7 号	地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が定められていること。	第 28 条第 1 号～ 第 7 号、第 29 条
第 8 号	災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域を含まないこと。	
第 9 号	開発区域における樹木の保存、表土の保全等が講ぜられるように設計 が定められていること。	第 28 条の 2 第 1 号・第 2 号
第 10 号	緩衝帯が配置されていること。	第 28 条の 3
第 11 号	道路、鉄道等の輸送の便からみて支障がないこと。	
第 12 号	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。	
第 13 号	工事施行者に開発行為に関する工事を完了する能力があること。	
第 14 号	当該開発行為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。	

※ 2 都市計画法第 3 4 条の概要

法第 34 条	開発行為の概要
第 1 号	周辺居住者の利用に供する公益上必要なもの又は日常生活に必要な物品の販売、加工、修理その他これらに類するもの
第 2 号	当該市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用のため必要なもの
第 3 号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の用に供するもの
第 4 号	農業、林業若しくは漁業の用に供するもの（法第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物以外）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もの
第 5 号	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所有権移転登記等促進計画に定める利用目的によるもの
第 6 号	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もの
第 7 号	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もので、これらの事業活動の効率化を図るために必要なもの
第 8 号	火薬類取締法で定める危険物の貯蔵又は処理に供するもので、市街化区域内において建築又は建設することが不適当なもの
第 8 号の 2	市街化調整区域内の災害レッドゾーンに存する住宅、施設等が従前と同一の用途で市街化調整区域内の災害レッドゾーン外に移転するもの
第 9 号	前各号に規定するもののほか、市街化区域内において建築することが困難又は不適当なもの（休憩所、給油所、火薬類の製造所、道路管理施設）
第 10 号	地区計画又は集落地区計画の区域内において、定められた内容に適合するもの
第 11 号	市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成する地域で、おおむね 50 以上の建築物が連たんする地域のうち、 条例で指定する区域 において行うもので、 条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しないもの
第 12 号	市街化を促進するおそれがなく、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もの、 条例で区域、目的又は用途を限り定めたもの
第 13 号	市街化調整区域に区分（線引き）されたときに、土地の所有権等の権利を有していた者が線引き後 6 か月以内に届出をして、5 年以内に届出の内容のとおりに行うもの
第 14 号	開発審査会の議を経て、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もの

※ 3 都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号の概要

政令第 36 条 第 1 項 第 3 号	建築物の概要
イ	法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定するもの
ロ	法第 34 条第 11 号の条例で指定する区域内において新築等を行うもので、同号の条例で定める用途に該当しないもの
ハ	市街化を促進するおそれがなく、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もので、 条例で区域、目的又は用途を限り定めたもの
ニ	法第 34 条第 13 号に規定する建築物
ホ	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することが困難又は著しく不適当と認められるもので、開発審査会の議を経たもの