

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部開発調整課 No.001

処 分 名	開発行為の許可
処 分 の 概 要	<p>都市計画法に基づき、開発行為（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）をしようとする場合は、あらかじめ関係公共施設管理者等の同意を得、市長の許可を得なければなりません。</p>
根拠法令等・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条
審 査 基 準	<p>（1）予定建築物は、建築基準法第43条の規定に適合していること。</p> <p>（2）開発区域が農地の場合は、農地法第4条又は第5条の規定による農地転用の許可を得た土地であること。又は、その見込みがあること。及び同法第4条又は同法第5条の規定による農地転用の届出書が受理された土地であること。又は、その見込みがあること。</p> <p>（3）開発区域は、農業振興地域の整備に関する法律第6条の規定による農業振興地域の指定を受けていない土地であること。</p> <p>（4）開発は、他法令に違反していないこと。</p> <p>（5）都市計画法第33条第1項第12号で規定する「必要な資力及び信用」があるか否かの審査は、「春日部市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則」第2条第2項第3号で規定する書類の提出を求めて行う。</p> <p>（6）都市計画法第33条第1項第13号で規定する「工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成させるための必要な能力」があるか否かの審査は、「春日部市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則」第2条第2項第4号で規定する書類の提出を求めて行う。</p> <p>（7）都市計画法第33条第1項第14号で規定する「同意」を得たか否かの審査は開発行為をしようとする者の氏名、開発行為を行う土地の所在及び地番、地目、地積、権利の種別及び同意年月日並びに同意者の住所氏名を記入し、同意者の押印のある書類及び「春日部市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則」第2条第2項第2号で規定する書類の提出を求めて行う。</p> <p>（8）都市計画法施行規則第16条第1項の規定による開発行為許可申請書の記入事項が正しく記入されていること。</p> <p>（9）都市計画法施行規則第16条第2項の規定による設計説明書は、「春日部市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則」第2条第1項で規定するところによる。</p> <p>（10）設計説明書の記入事項が正しく記入されていること。</p> <p>（11）都市計画法施行規則第17条第3項で規定する「土地の地番及び形状を表示したもの」とは、「春日部市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則」第2条第2項第1号で規定する書類とする。</p> <p>（12）道路に関する基準は、都市計画法施行令第25条第1号による。</p>

	<p>(13) 道路の配置は、都市計画法施行令第25条第2号による。</p> <p>(14) 都市計画法施行規則第24条第5項のただし書中「避難上及び車両の通行上支障がない場合」の判断は、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第46条による。</p> <p>(15) 都市計画法施行規則第22条で規定する「計画雨水量」及び「計画汚水量」の算定基準は「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第44条、第45条による。</p> <p>(16) 都市計画法施行令第26条第3号で規定する「雨水以外の下水」の排出で、公共下水道に放流する場合の排水暗渠等の施設は、「春日部市下水道条例及び同条例施行規則並びに下水道施設取り扱い基準」に適合していること。</p> <p>(17) 都市計画法施行令第26条第2号で規定する「一時雨水を貯留する遊水地その他の適当な施設」の設置基準は、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第44条、第45条による。</p> <p>(18) 都市計画法施行令第26条第2号で規定する「開発区域内の排水施設」を市が管理する道路側溝及び水路へ接続する場合は、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第44条、第45条による。</p> <p>(19) 下水道法第2条第1号に規定する下水を公共下水道以外の排水施設に放流する場合で、放流先となる水路の水利に支障があるか否かの判断は、当該水利組合の排水放流承諾書の有無により行う。</p> <p>(20) 都市計画法第33条第1項第4号に規定する「設計が定められていること」の判断は、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第44条、第45条による。</p> <p>(21) 都市計画法施行令第25条第6項に規定する「3%以上」についての基準は、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第44条による。</p>
標準処理期間	33日（閉庁日及び補正に要する期間を除く）
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：平成30年7月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁4階開発調整課窓口への提出
備考	申請手数料については、次ページのとおりです。

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

申請事項 開発区域の面積 (ヘクタール)	予定建築物が 自己の居住の用 に供されるもの (自己居住用)	予定建築物等が 自己の業務の用 に供されるもの (自己業務用)	その他 (非自己用)
0.1未満	8,600 円	13,000 円	86,000 円
0.1以上 0.3未満	22,000 円	30,000 円	130,000 円
0.3以上 0.6未満	43,000 円	65,000 円	190,000 円
0.6以上 1.0未満	86,000 円	120,000 円	260,000 円
1.0以上 3.0未満	130,000 円	200,000 円	390,000 円
3.0以上 6.0未満	170,000 円	270,000 円	510,000 円
6.0以上 10.0未満	220,000 円	340,000 円	660,000 円
10.0以上	300,000 円	480,000 円	870,000 円

■都市計画法

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 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、都道府県知事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 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

二 前項第三号、第四号及び第九号から第十一号までに掲げる開発行為

3 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ける第一項第一号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

申請に対する処分の審査基準（行政手続条例）

担当部署：都市整備部開発調整課 No.002

処 分 名	優良宅地の認定
処 分 の 概 要	優良宅地造成認定書又は優良宅地認定証明書の交付を受けるときは、一定の認定基準に適合している場合に交付します。
根拠条例等・条項	土地譲渡益重課制度に係る優良宅地造成認定規則（平成17年規則第163号）第4条、第5条
審 査 基 準	◎当該申請に係る宅地の造成が昭和54年建設省告示第767号に規定する基準に適合する場合に認定します。 ※当該申請が土地譲渡益重課制度に係る優良宅地造成認定規則に違反しているときは認定しません。
標準処理期間	10日（閉庁日及び補正に要する期間を除く）
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：令和4年9月20日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁4階開発調整課窓口への提出
備 考	ホームページのリンク先 https://www.city.kasukabe.lg.jp/machi/kenchiku/kaihatsu/yuryotakuchi.html
根拠条例及び関係例規等の抜粋	■土地譲渡益重課税制度に係る優良宅地造成検査認定規則 第4条 市長は、造成認定申請及び認定証明申請があった場合において、当該申請に係る宅地の造成が昭和54年建設省告示第767号に規定する基準に適合しないとき、又はその申請がこの規則に違反していると認めるときは、認定しないものとする。 第5条 市長は、造成認定を行った場合においては優良宅地造成認定書（様式第3号）を、認定証明を行った場合においては優良宅地認定証明書（様式第4号）を交付するものとする。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部開発調整課 No.003

処 分 名	開発許可事項変更の許可
処 分 の 概 要	<p>開発許可を受けた者が開発行為に関する事項を変更しようとする場合には、変更の許可を受けなければなりません。なお、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については新たに開発許可を受けることが必要です。</p>
根拠法令等・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第35条の2
審 査 基 準	<p>（1）予定建築物は、建築基準法第43条の規定に適合していること。</p> <p>（2）開発区域が農地の場合は、農地法第4条又は第5条の規定による農地転用の許可を得た土地であること。又は、その見込みがあること。及び同法第4条又は同法第5条の規定による農地転用の届出書が受理された土地であること。又は、その見込みがあること。</p> <p>（3）開発区域は、農業振興地域の整備に関する法律第6条の規定による農業振興地域の指定を受けていない土地であること。</p> <p>（4）開発は、他法令に違反していないこと。</p> <p>（5）都市計画法第33条第1項第12号で規定する「必要な資力及び信用」があるか否かの審査は、「春日部市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則」第2条第2項第3号で規定する書類の提出を求めて行う。</p> <p>（6）都市計画法第33条第1項第13号で規定する「工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成させるための必要な能力」があるか否かの審査は、「春日部市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則」第2条第2項第4号で規定する書類の提出を求めて行う。</p> <p>（7）都市計画法第33条第1項第14号で規定する「同意」を得たか否かの審査は開発行為をしようとする者の氏名、開発行為を行う土地の所在及び地番、地目、地積、権利の種別及び同意年月日並びに同意者の住所氏名を記入し、同意者の押印のある書類及び「春日部市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則」第2条第2項第2号で規定する書類の提出を求めて行う。</p> <p>（8）都市計画法施行規則第16条第1項の規定による開発行為許可申請書の記入事項が正しく記入されていること。</p> <p>（9）都市計画法施行規則第16条第2項の規定による設計説明書は、「春日部市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則」第2条第1項で規定するところによる。</p> <p>（10）設計説明書の記入事項が正しく記入されていること。</p> <p>（11）都市計画法施行規則第17条第3項で規定する「土地の地番及び形状を表示したもの」とは、「春日部市都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則」第2条第2項第1号で規定する書類とする。</p> <p>（12）道路に関する基準は、都市計画法施行令第25条第1号による。</p>

	<p>(13) 道路の配置は、都市計画法施行令第25条第2号による。</p> <p>(14) 都市計画法施行規則第24条第5項のただし書中「避難上及び車両の通行上支障がない場合」の判断は、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第46条による。</p> <p>(15) 都市計画法施行規則第22条で規定する「計画雨水量」及び「計画汚水量」の算定基準は「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第44条、第45条による。</p> <p>(16) 都市計画法施行令第26条第3号で規定する「雨水以外の下水」の排出で、公共下水道に放流する場合の排水暗渠等の施設は、「春日部市下水道条例及び同条例施行規則並びに下水道施設取り扱い基準」に適合していること。</p> <p>(17) 都市計画法施行令第26条第2号で規定する「一時雨水を貯留する遊水地その他の適当な施設」の設置基準は、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第44条、第45条による。</p> <p>(18) 都市計画法施行令第26条第2号で規定する「開発区域内の排水施設」を市が管理する道路側溝及び水路へ接続する場合は、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第44条、第45条による。</p> <p>(19) 下水道法第2条第1号に規定する下水を公共下水道以外の排水施設に放流する場合で、放流先となる水路の水利に支障があるか否かの判断は、当該水利組合の排水放流承諾書の有無により行う。</p> <p>(20) 都市計画法第33条第1項第4号に規定する「設計が定められていること」の判断は、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第44条、第45条による。</p> <p>(21) 都市計画法施行令第25条第6項に規定する「3%以上」についての基準は、「春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例」第44条による。</p>
標準処理期間	28日（閉庁日及び補正に要する期間を除く）
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：平成30年7月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁4階開発調整課窓口への提出

備 考

申請手数料については、次のとおりです。

変更理由		手数料
(1) 設計変更	開発区域の面積に応じ 開発行為許可申請手数料額の1/10	(1)、(2)、(3)の 額の合算額 (ただし870,000 円を超えない範囲とする。)
(2) 新たな土地開発区域 への編入による変更 (法第30条第1項 第1号~第4号)	新たに編入される面積 に応じ開発行為許可申 請手数料額	
(3) その他の変更	10,000円	

根拠法令及び
関係法令等の抜粋

■都市計画法

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まで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。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部開発調整課 No.004

処 分 名	開発工事完了公告前の建築等承認
処 分 の 概 要	開発許可を受けた開発区域内の土地においては、原則、開発工事完了公告があるまでの間に、建築物の建築又は特定工作物の建設はできません。やむを得ず建築物の建築又は特定工作物の建設を行う場合には、市長の承認を受ける必要があります。
根拠法令等・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第37条
審 査 基 準	<p>開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発工事完了公告があるまで建築物の建築又は特定工作物の建設を禁止し、開発行為が許可のとおり行われることを担保しようとするものである。ただし、次の要件を総合的に勘案し、公告前建築等の承認をすることができる。また、公告前建築等の承認を受けた建築等は、開発工事完了公告前の建築制限が解除されるが、法第79条により、開発工事完了公告前における施設の使用を制限する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築等を行おうとする建築物等は、当該開発許可に係る予定建築物等であること。 2. 開発行為に関する工事が相当進捗し、工事完了の時期が明確になっているものであること。 3. 開発区域が現地において明確（杭等埋設）であること。 4. 区域内の公共施設及び関連公共施設がほぼ完了しているものであること。 5. 建築工事の完了に先行して開発行為に関する工事がほぼ完了する見込みであること。 6. 当該開発行為に係る造成等の規模及び地盤の地質を勘案し、開発区域外に被害をおよぼさないことが明らかなこと。 7. 工事工程上技術的にやむを得ないと認められるものであること。 <p>附則 この基準は、平成29年4月1日から施行する。</p>
標準処理期間	12日（閉庁日及び補正に要する期間を除く）
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：平成29年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁4階開発調整課窓口への提出
備 考	
根拠法令及び関係法令等の抜粋	<p>■都市計画法 法第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。</p>

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">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ないと認めたとき。二 第33条第1項第14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。 |
|--|--|

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部開発調整課 No.005

処 分 名	開発許可を受けた土地における建築等の許可
処 分 の 概 要	<p>開発許可を受けた開発区域内には、当該開発行為に係る予定建築物等以外の建築物または特定工作物を新築し、又は新設してはなりません。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りません。ただし、市長が許可したときはこの限りではありません。</p>
根拠法令等・条項	<p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第42条第1項ただし書・第2項</p>
審 査 基 準	<p>■都市計画法第42条ただし書き許可</p> <p>○全域における技術基準上の制限</p> <p>許可申請書に係る建築物又は特定工作物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外のものである場合は、当該建築物の用途と法第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ること。</p> <p>○市街化調整区域における立地基準上の制限</p> <p>市街化調整区域における都市計画法第42条第1項ただし書きの許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合に行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 許可申請等に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合 2 許可申請等が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する建築物である場合 3 許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物である場合 4 許可申請等に係る土地が平成13年5月18日（以下「法改正日」という。）前の法第43条第1項第6号口の規定による確認（以下「既存宅地確認」という。）を受けた土地であって、許可申請等に係る建築物が自己の居住又は業務の用に供する建築物である場合、ただし、法改正日から起算して5年を経過する日までの間又は既存宅地確認を受けた日から起算して5年を経過する日までの間に新築、改築又は用途の変更を行うものに限る。 5 開発行為に関する工事の完了後20年を経過している場合又は開発行為に関する工事の完了後5年を経過し、予定建築物等の使用者（予定建築物等が存在しないときは開発許可を受けた者）が次の（1）に掲げるいずれかに該当する場合に行うものであって、許可申請等に係る建築物又は特定工作物が次の（2）のいずれかに該当する場合

審査基準

- (1) 予定建築物等の使用者に係る事由
 - ア 破産手続開始の決定がなされた場合
 - イ 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合
 - ウ 事業を営む者が、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合
- (2) 許可申請に係る建築物又は特定工作物
 - ア 次の表の左欄に掲げる建築物に対応する右欄に掲げる建築物ただし、変更後の建築物が工場又は倉庫の場合、建築基準法別表第二(ろ)項第二に掲げる建築物を除く。

第1欄	第2欄
工場	倉庫
住宅	住宅(他の用途を兼ねないもの) (共同住宅(長屋を含む)を除く。)
住宅(ほかの用途を兼ねるもの)	住宅(他の用途を兼ねないもの) (共同住宅(長屋を含む)を除く。)
工場	住宅(共同住宅(長屋を含む)を除く。)
倉庫	住宅(共同住宅(長屋を含む)を除く。)
事務所	住宅(共同住宅(長屋を含む)を除く。)
遊戯風俗施設	住宅(他の用途を兼ねないもの) (共同住宅(長屋を含む)を除く。)
ホテル・旅館	住宅(他の用途を兼ねないもの) (共同住宅(長屋を含む)を除く。)

- イ 予定建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異ならない建築物(外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするも)
- ウ 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(ろ)項に掲げる建築物(同表(い)項3号から第8号までに該当する建築物(長屋を含む)を除く)
(春日部市開発事業の手続き及び基準に関する条例第50条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存する場合に限る)
- エ 開発区域周辺に存する建築物の用途及び周辺の土地利用の状況並びに市の総合振興計画に基づいて策定した土地利用に関する計画を勘案して、開発区域及びその周辺の環境の保全上支障がないと認められる建築物又は特定工作物

標準処理期間	17日(閉庁日及び補正に要する期間を除く)
設定年月日	平成17年10月1日(最終改正:平成26年4月1日)
申請時期	随時
申請方法	本庁4階開発調整課窓口への提出
備考	

**根拠法令及び
関係法令等の抜粋**

第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、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1種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について、用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部開発調整課 No.006

処 分 名	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
処 分 の 概 要	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で行われる建築物の新築、改築も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市長の許可を受ける必要があります。
根拠法令等・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第43条第1項 都市計画法施行令（昭和44年施行令第158号）第36条第1項 春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例（平成24年条例第37号）第51条
審 査 基 準	<p>■都市計画法第43条</p> <p>■政令第36条第1項第3号イ 政令第36条第1項第3号イに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、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に関わるそれぞれの審査基準を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。</p> <p>■政令第36条第1号第3号二 政令第36条第1項第3号二に規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、法第34条第13号に規定する建築物又は第一種特定工作物に関わる審査基準を準用する。この場合において、「開発行為」とあるのは「建築又は建設」と、「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは建築物等と読み替えるものとする。</p> <p>■政令第36条第1項第3号ハ</p> <p>■条例第51条第4号（既存建築物の用途変更等）</p> <p>1. 対象となる建築行為 対象となる建築行為は、次のいずれかに該当する現に存する建築物の敷地と同一の敷地において、建築物の新築、改築又は用途の変更（以下「用途の変更等」という。）を行うこととする。</p> <p>（1）建築後20年を経過しているもので、立地に供されていることが建築確認通知書等により明らかなもの</p> <p>（2）建築後5年を経過し、次のいずれもの事情が存するもの</p> <p>ア 立地当初と同一の用途に供されていることが建築確認通知書等により明らかなもの</p> <p>イ 現在の使用者に次のいずれかの事情が存するもの</p> <p>（一）主たる生計維持者の死亡、重度障害、失踪等による世帯の経済的な破綻</p> <p>（二）生計を一にする家族の一員の転地療養のための家族の転居</p> <p>（三）主たる生計維持者の転勤又は転職による世帯の転居</p> <p>（四）事業を営む者が、経営状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合</p> <p>（五）現に存する建築物に設定された抵当権に基づく裁判所による競売の決定</p> <p>2. 用途の変更等に係る建築物</p>

用途の変更等に係る建築物は、次のいずれかに該当するものとする。

(1) 現に存する建築物と同一の用途の建築物

(2) 周辺環境等に与える影響が従前の用途と比して軽減される建築物で、現に存する建築物と外形上の用途は同一であるが、その使用目的を異にする建築物

(3) 現に存する建築物の用途（次の表の第1欄に掲げる用途に限る。）ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる用途の建築物。ただし、変更後の建築物が工場又は倉庫の場合、建築基準法別表第二（る）項第二に掲げる建築物を除く。

第1欄	第2欄
工場	倉庫
住宅	住宅（他の用途を兼ねないもの） （共同住宅（長屋を含む）を除く。）
住宅（ほかの用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの） （共同住宅（長屋を含む）を除く。）
工場	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。）
倉庫	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。）
事務所	住宅（共同住宅（長屋を含む）を除く。）
遊戯風俗施設	住宅（他の用途を兼ねないもの） （共同住宅（長屋を含む）を除く。）
ホテル・旅館	住宅（他の用途を兼ねないもの） （共同住宅（長屋を含む）を除く。）

(4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ろ）項に掲げる建築物（同表（い）項第3号から第8号までに該当する建築物（長屋を含む）を除く。）

（春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例第50条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存する場合に限る。）

標準処理期間	23日（閉庁日及び補正に要する期間を除く）
設定年月日	平成25年4月1日（最終改正：平成26年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁4階開発調整課窓口への提出
備考	

根拠法令及び関係法令等の抜粋	<p>■都市計画法</p> <p>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らない。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。</p> <p>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</p> <p>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</p>

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

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、同項の許可があつたものとみなす。

■ 都市計画法施行令

第36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、口を除く。）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（がけ）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適當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、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の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適當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。

■春日部市開発事業の手続き及び基準に関わる条例

第51条 令第36条第1項第3号ハの規定により、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當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定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、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又は用途地域が定められている土地の区域における第2号から第4号まで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は、この限りでない。

- (1) 前条第1項第1号に掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築又は用途の変更
- (2) 前条第1項第2号から第5号まで及び第7号に掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- (3) 1ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地をいう。）又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要な建築物の新築
- (4) 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合、又は建築後

5年を経過し、破産手続開始の決定その他やむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う、次のいずれかに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更

- ア 現に存する建築物と用途が同一の建築物
- イ 周辺環境等に与える影響が従前の用途と比して軽減される用途として規則で定める建築物
- ウ 既存の集落に存する場合は、建基法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（同表（い）項第3号から第8号までに該当する建築物を除く。）

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部開発調整課 No.007

処 分 名	許可に基づく地位の承継
処 分 の 概 要	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、その他当該開発者に関する工事を施工する権原を取得した者が、開発許可に基づく地位を承継するためには市長の承認を受ける必要があります。
根拠法令等・条項	都市計画法（昭和43年法律第100号）第45条
審 査 基 準	<p>開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継は、次のいずれにも該当する場合に承認する。</p> <p>1. 地位の承継をする者は、開発許可を受けた者から次の権原を取得していること。</p> <p>（1）開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有している場合は、当該権原。</p> <p>（2）開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有する者から開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の施行について同意を得ている場合は、当該同意に基づく権原。</p> <p>2. 地位の承継に係る開発行為が、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又は住宅以外の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の規模が1ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。</p> <p>（1）当該開発行為を行うために必要な資力を有すること。</p> <p>（2）前年度の所得税（法人にあたっては法人税）が納税期限までに納税されていること。</p> <p>（3）過去の事業実績等を勘案して、当該開発行為を行う能力を有していると認められること。</p>
標準処理期間	13日（閉庁日及び補正に要する期間を除く）
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：平成26年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁4階開発調整課窓口への提出
備 考	
根拠法令及び関係法令等の抜粋	<p>■都市計画法</p> <p>法第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施工する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。</p>