

都市計画法による

開発許可制度の手引き

（制度・手続き編）

令和6年10月

諫早市 建設部 開発支援課

も く じ

1. 都市計画について	1
2. 開発許可制度について	
2-1 開発許可制度	3
2-2 開発行為	4
2-3 建築物・建築	5
2-4 開発区域	
2-5 公共施設	
2-6 特定工作物	6
2-7 自己用と非自己用	
2-8 許可不要の開発行為	7
2-9 開発行為・開発許可等の要否の判定	
3. 開発許可の基準（法第33条、第34条）について	
3-1 開発許可の基準	8
3-2 技術基準の概要	9
3-2-1 用途地域等への適合	10
3-2-2-1 道路幅員	
3-2-2-2 開発区域内の道路	
3-2-2-3 開発区域内の主要な道路が接続する道路の幅員	11
3-2-2-4 開発区域内に新たな道路が整備されない場合の特例	12
3-2-2-5 市街化調整区域における大規模開発の道路	13
3-2-2-6 開発区域内に整備される道路の終端部	14
3-2-2-7 道路交差部の隅切りの長さ	15
3-2-3 公園、緑地、広場に関する基準	16
3-2-4 排水施設に関する基準	17
3-3 立地基準の概要	18
4. 建築許可について	
4-1 市街化調整区域の建築許可	19
4-2 許可不要の建築行為	
4-3 許可の基準	
5. 市街化調整区域の規制緩和（市条例）について	
5-1 開発規制の緩和	20
5-2 「40戸連たん制度」	21
5-3 「流通産業区域」「沿道業務区域」「指定既存集落区域」	23
5-4 開発行為の許可基準表	24
5-5 市街化調整区域におけるその他の定住化促進対策	25
6. 許可申請の手続き	
6-1 標準処理期間	26
6-2 手数料一覧表	27
6-3 開発許可申請の手続き（フロー）	28

6-4	開発許可申請手続きに関する補足説明	
	事前相談、事前協議（又は意見照会）及び各課協議、	30
	公共施設管理者同意・協議（法 32 条）	
	開発行為許可申請（法 30 条）、変更の許可等（法 35 条の 2）、工事完	31
	了公告前の建築制限（法 37 条）、開発行為の廃止（法 38 条）	
	工事完了の検査（法 36 条）、公共施設の管理・帰属（法 39 条、40 条）、	32
	許可の承継（法 44 条、45 条）、開発登録簿（法 46 条）、	
	開発審査会（法 78 条、34 条）	
6-5	市街化調整区域の建築許可申請の手続き	33
6-6	開発行為に係る主な関係課一覧表	34
7.	申請に必要な図書	
7-1	申請に必要な図書	36
7-2	書類の作成要領	43

8. その他

用語の定義	59
（参考資料） 「立地基準」適合確認申請書	60
「立地要件」確認調査書	61

は じ め に

わたし達が暮らす諫早市は、人々が住む場所、働く場所、憩いの場所など様々な土地の利用がなされています。みんなが暮らすまちだからこそ、気持ちよく生活するためには、お互いが一定のルールを守っていくことが大切です。

本書は、平成23年度から、長崎県が行っていた「開発許可等の事務手続き」が諫早市に移譲されたことに伴い、都市計画法の規定による開発許可制度のルールを広く一般の市民の方々や関係業界に周知していただくために作成したものです。

平成24年4月

1. 都市計画について

私たちが暮らす諫早市は、健全で秩序あるまちづくりを実現するために、土地利用や都市施設（道路、公園、下水道など）の整備および市街地の開発に関する一定の計画（これを「都市計画」といいます。）を定めています。

都市計画法は、これらの都市計画を実現するために必要な事項を定めた法律です。

本市は、都市計画法に基づき、市域を市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外の3つに区域分けして、それぞれの区域に応じた特色あるまちづくりを目指しています。



都市計画区域外

法による都市計画は定められていませんが、本市では都市計画区域と一体的なまちづくりを目指しています。建物の用途規制の定めは原則ありません。

都市計画区域

都市計画を定めた区域です。本市では、昭和46年3月に市街化区域と市街化調整区域に区分（線引き）されています。

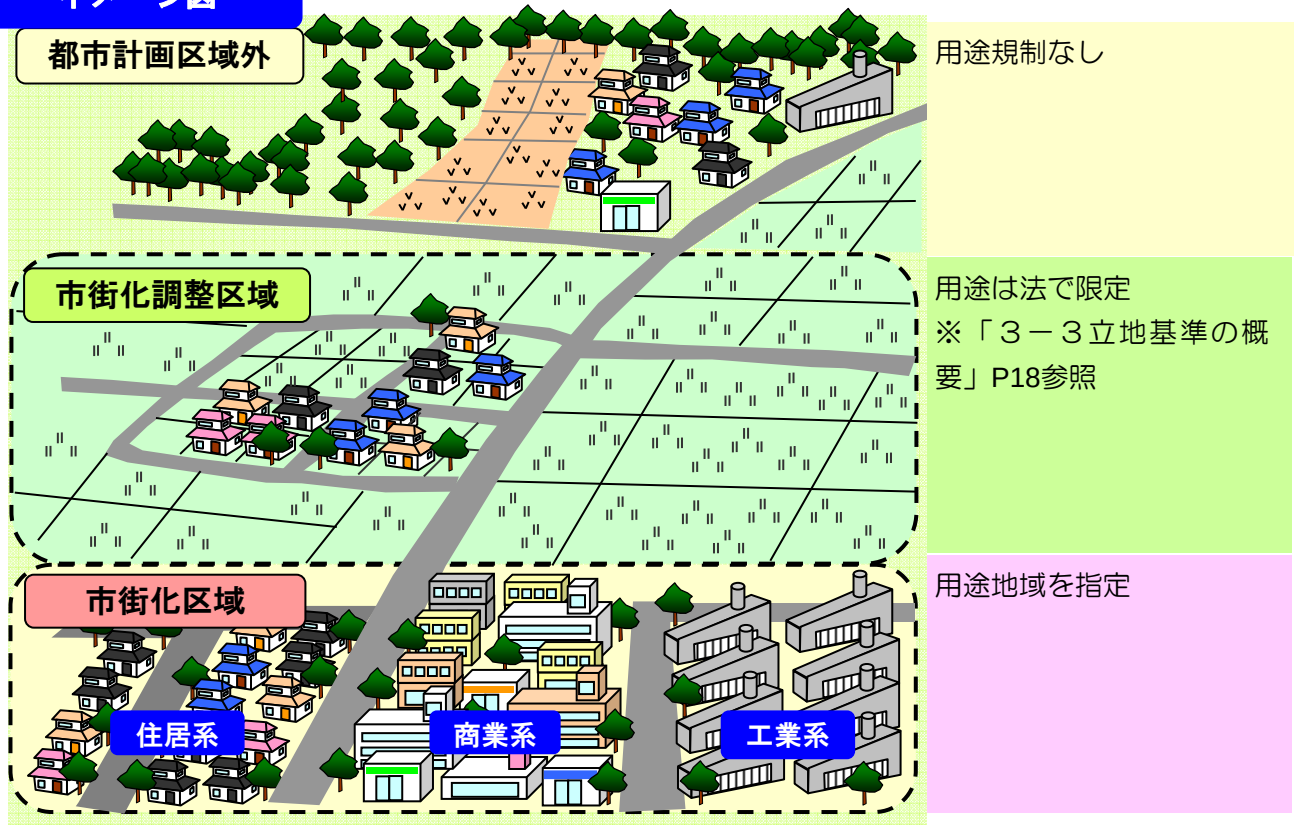
市街化調整区域

優良な自然環境を保全し無秩序な市街化を防止する区域です。建物の用途は法律で限定されています。

市街化区域

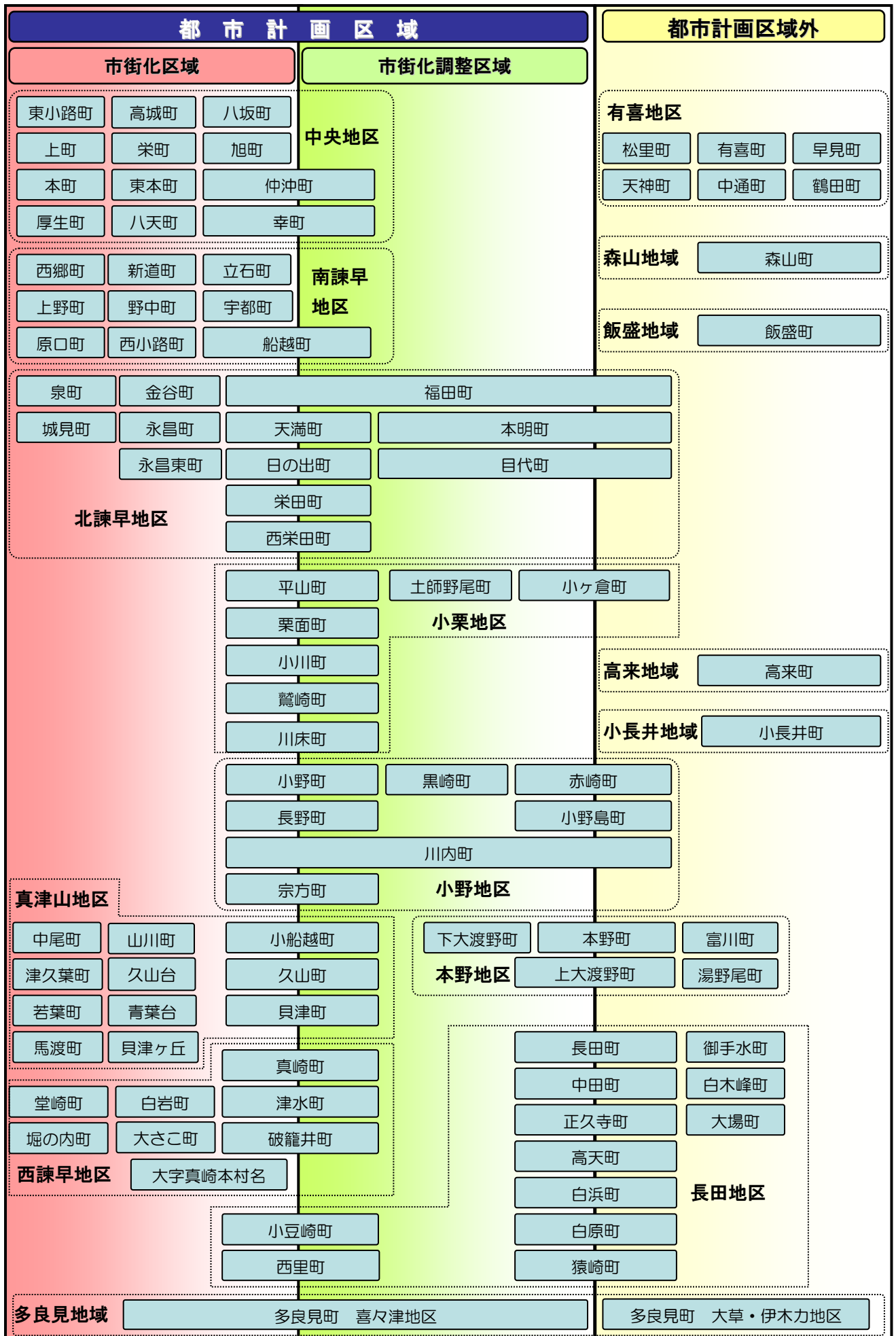
計画的な都市化を図る区域です。用途地域等を指定し、住宅や店舗、工場などが住み分けされています。

イメージ図



都市計画法では、それぞれの区域で土地利用に関するルールが変わってきます。

町別の都市計画区域（※あくまで目安です。詳しくは市にお尋ねください。）



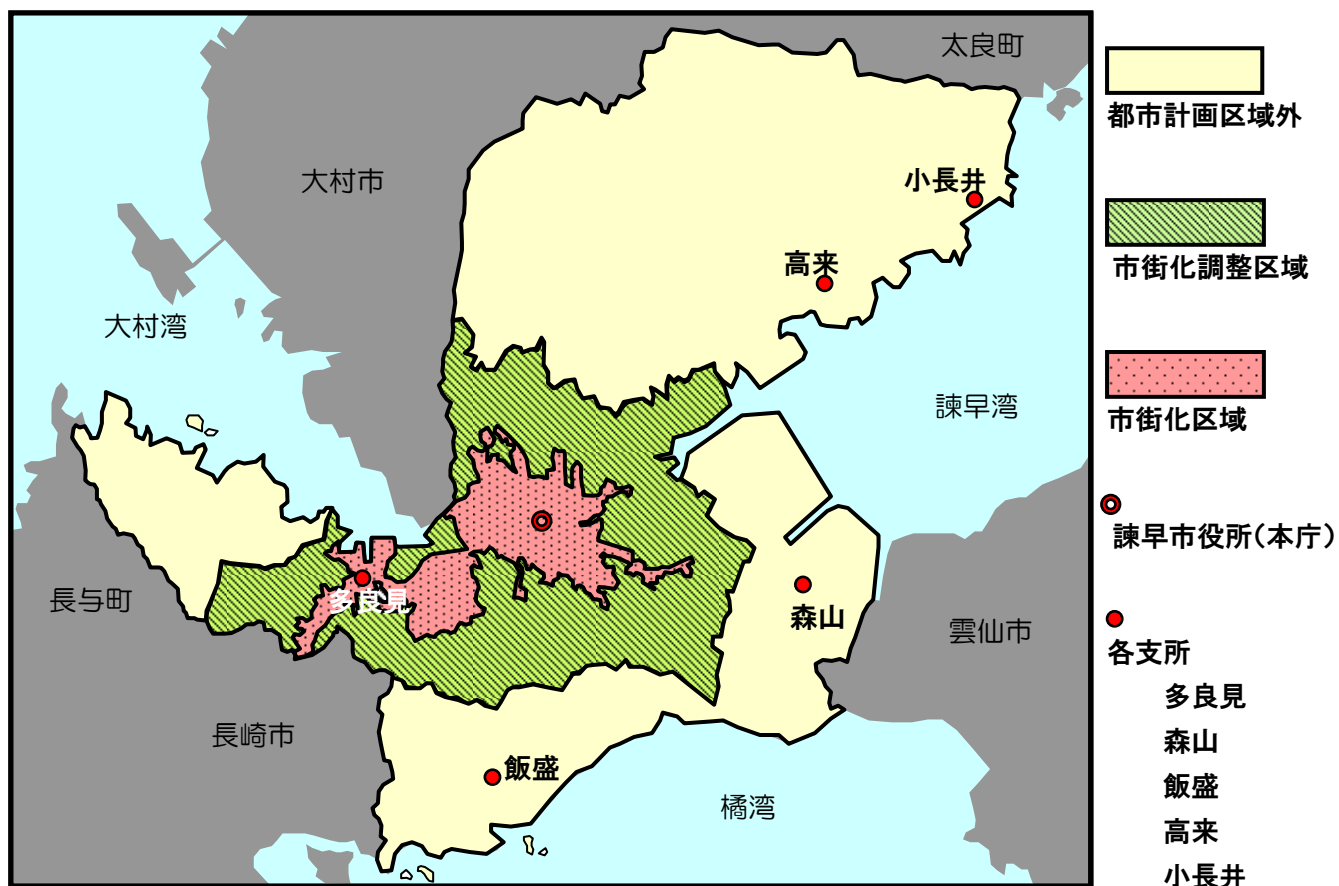
2. 開発許可制度について

2-1 開発許可制度

開発許可制度は、都市計画法に基づくまちづくりのルールのひとつです。一定規模以上の開発行為や市街化調整区域内で建築行為（新築、改築、用途の変更）をしようとする者は、あらかじめ市の許可を受けなければなりません。

諫早市では、開発許可制度によって、道路や排水施設が無いような劣悪な住宅地が無秩序に拡散（これをスプロール現象といいます。）することを防止し、計画的な市街化や自然環境の保全を図っています。

本市の開発許可制度の適用区分は下記のようになっています。



項 目		市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域外
開発許可	法 29 条 開発行為の許可 対象となる開発区域の規模	1,000 ㎡以上	規模にかかわらず 全て	10,000 ㎡以上 (※1)
	法 42 条 予定建築物以外の建築許可 (開発許可を受けた土地)		適用	適用
建築許可	法 43 条 開発行為を伴わない建築許可 (開発許可を受けた土地以外)		適用	

(※1) 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満の開発行為は、市環境保全条例（29 条 1 項 1 号）の協議対象となります。

2-2 開発行為

法4条12項

開発行為とは「主として建築物の建築又は特定工作物（コンクリートプラントや1ha以上の墓園など）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」と法で規定されています。
これをわかりやすく図で説明すると以下のような事例が区画形質の変更に該当します。

◎開発行為とは

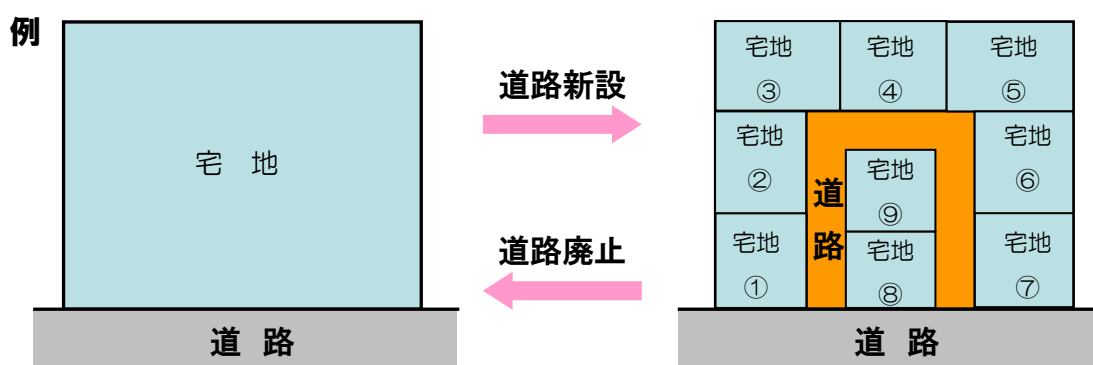
- ①建築物の建築
- ②特定工作物の建設

目的に行う

土地の「区画」・「形」・「質」の変更

●「区画」の変更

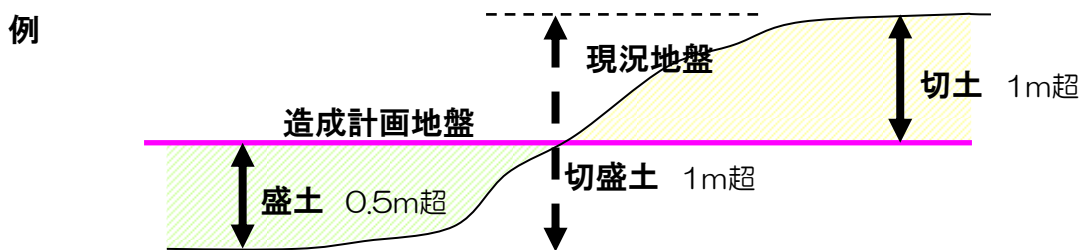
公共施設（道路、水路、公園等）を新設、付替え又は廃止する行為
（単なる土地の分合筆や建築区画の変更は「区画」の変更に該当しません。）



●「形」の変更

下記のいずれかに該当する土地の切土及び盛土

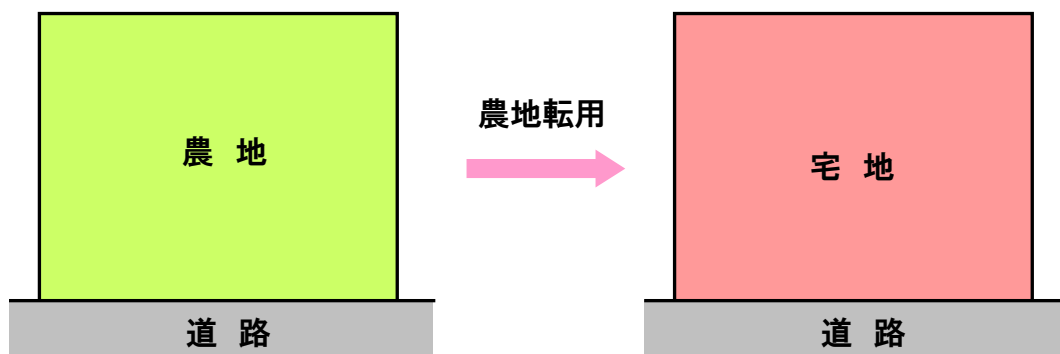
- ・高さが0.5mを超える盛土（造成面積が500㎡以下の場合は1m）
- ・高さが1mを超える切土（造成面積が500㎡以下の場合は2m）
- ・高さが1mを超える一体的な切盛土（造成面積が500㎡以下の場合は2m）



●「質」の変更

宅地以外の土地を宅地にする行為

例



2-3 建築物・建築

法4条10項

都市計画法でいう「建築物」とは、建築基準法でいう「建築物」と同じ定義であり、建築物に附属する建築設備も建築物の一部として取り扱われます。また、プレハブで造られた簡易な事務所や倉庫などであっても建築物に該当します。

なお、「建築」とは、建築基準法でいう「建築」と同じ定義となっており、建築物を新築し、増築し、改築し又は移転することをいいます。

2-4 開発区域

法4条13項

開発行為をする土地の区域をいい、その土地に予定されている建築物又は特定工作物（コンクリートプラントや1ha以上の墓園など）の敷地のほか、一体的に整備される道路等の公共施設用地も含まれます。

また、隣接地の建築物又は特定工作物と密接な関係がある場合、開発区域に含める場合があります。

2-5 公共施設

法4条14項

「公共施設」とは、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います。

- 「道路」とは、次に掲げるものをいいます。
 - ・道路法第2条第1項に規定する道路
 - ・道路交通法第2条第1項第1号に規定する道路
 - ・道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所
 - ・一般に開放されている農業用道路や臨港道路
 - ・その他の交通が特定の者に限定されていない私道
- 「下水道」とは、下水道法第2条第2号に規定する下水道で、次に掲げるものをいいます。
 - ・排水管、排水渠
 - ・その他の排水施設（かんがい排水施設を除く。）
 - ・処理施設（屎尿浄化槽を除く。）
 - ・ポンプ施設
- 「河川」とは、次に掲げるものをいいます。
 - ・河川法第4条に規定する一級河川
 - ・河川法第5条に規定する二級河川
 - ・河川法第100条に規定する準用河川
 - ・その他の普通河川
- 「消防水利」とは、消防法第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたもので、消防法第20条第1項の規定による勧告に基づいた給水能力が備わっているものをいいます。

（例）消火栓、私設消火栓、防火水槽、プール、河川・溝等、濠・池等、海・湖、井戸

2-6 特定工作物

法4条11項

「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をいい、第一種と第二種に区分されています。

●第一種特定工作物

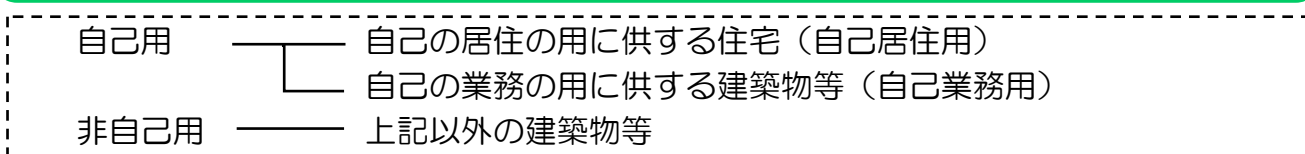
- (1) コンクリートプラント（建築基準法別表第2（ぬ）項3号（13の2））
- (2) アスファルトプラント（建築基準法別表第2（る）項1号（21））
- (3) クラッシャープラント（建築基準法別表第2（ぬ）項3号（13））
- (4) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

●第二種特定工作物

- (1) ゴルフコース
- (2) 次のいずれかに該当する運動・レジャー施設で規模が1ha以上のもの。（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、ゴルフ練習場等）ただし、法29条1項で許可不要とされている都市公園等の施設に該当するものは除く。
- (3) 墓園で規模が1ha以上のもの。（ペット霊園も含まれる）

2-7 自己用と非自己用

開発許可制度においては、開発行為をその目的によって、「自己用」と「非自己用」のものに分類されており、それぞれ許可基準や手数料などの取扱いが異なります。



- 「自己居住用」は、申請者自らの生活の拠点として使用する住宅をいうので、次に掲げるものは該当しません。
 - ア) 寮、社宅（→非自己用）
 - イ) 別荘（→自己業務用）
 - ウ) 賃貸住宅（→非自己用）
- 「自己業務用」は、自己の業務に係る経済活動のため自らが継続的に使用する建築物等をいい、次に掲げるようなものが該当します。
 - ア) ホテル、旅館
 - イ) デパート、スーパーマーケット
 - ウ) 会社が自ら建築する工場、企業の従業員のための福利厚生施設
 - エ) 学校法人が設置する学校
- 「非自己用」とは、「自己用」以外のものをいい、自己の業務に係る営業資産であっても自らが使用しない、次に掲げるような建築物等が該当します。
 - ア) 分譲住宅、賃貸住宅及び宅地分譲
 - イ) 貸事務所、貸店舗及び貸倉庫
 - ウ) 墓園
- 「自己用」と「非自己用」が混在する開発行為は、原則として「非自己用」として扱います。ただし、「非自己用」が著しく小さい場合は、個別に判断します。

2-8 許可不要の開発行為

法 29 条 1 項ただし書

以下のいずれかに該当する開発行為の場合は、許可の手続きは不要です。

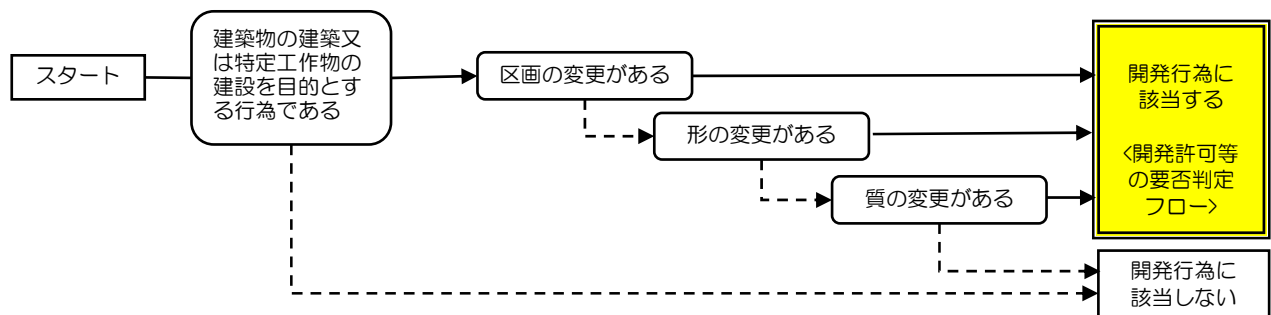
法第 29 条第 1 項各号の内容		事 例
①	開発規模	市街化区域 1,000 ㎡未満、都市計画区域外 10,000 ㎡未満
②	農業施設など	農家住宅、農業用倉庫など（市街化区域を除く） ◆令 20 条
③	公益施設	駅舎、公民館、図書館など ◆令 21 条
④	都市計画事業	事業認可を受けて施行するもの
⑤	土地区画整理事業	//
⑥	市街地再開発事業	//
⑦	住宅街区整備事業	//
⑧	防災街区整備事業	//
⑨	公有水面埋立事業	免許を受けた埋立地で竣工認可を受けていないもの
⑩	災害時の応急処置	応急措置として行なう必要があるやむを得ないと認められるもの
⑪	管理、軽易な行為	一時的に使用する仮設建築物、物置等の付属建築物など ◆令 22 条

2-9 開発行為・開発許可等の要否の判定

まずは、開発行為に該当するか、次いで開発区域の規模が都市計画区域の種別ごとに定められている規制規模を超えているかによって判断することになります。

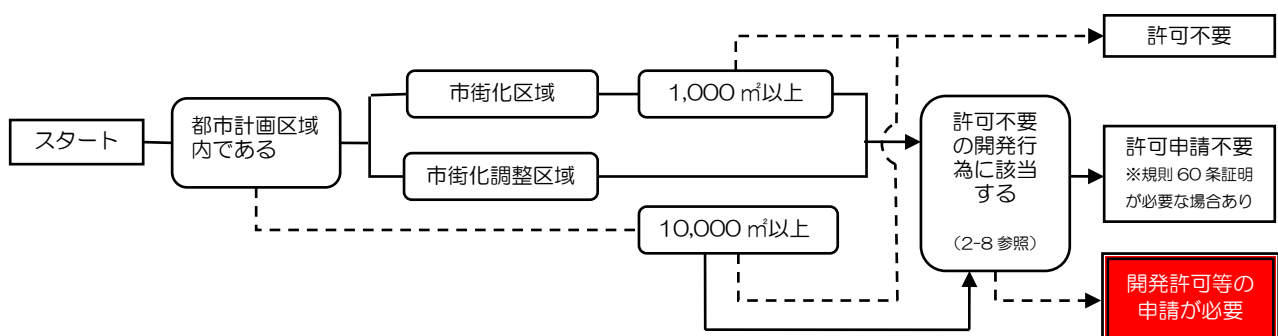
<開発行為の判定フロー>

（凡例） はい → いいえ ----->



<開発許可等の要否判定フロー>

（凡例） はい → いいえ ----->



3. 開発許可の基準について（法第33条、第34条）

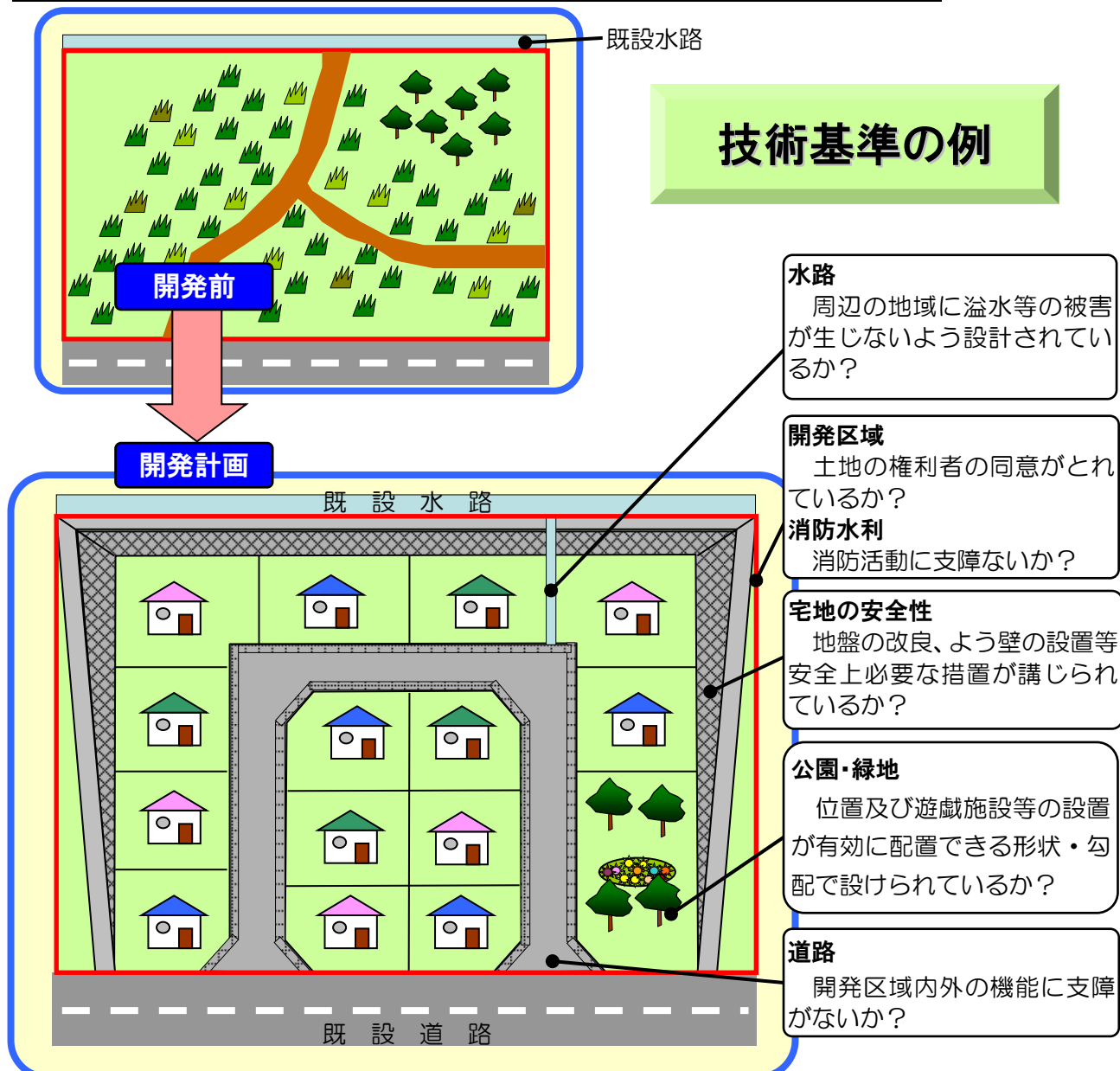
3-1 開発許可の基準について

開発行為の許可の基準は、法第33条に規定する**技術基準**及び法第34条に規定する市街化調整区域における**立地基準**で構成されています。

それぞれの基準に適合しなければ、原則、許可ができません。

本市の適用区分は下記のようになっています。

項 目	市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域外
法 33 条 技術基準 （審査基準の概要は、「3-2 技術基準の概要」P9 参照）	適用	適用	適用
法 34 条 立地基準 （審査基準の概要は、「3-3 立地基準の概要」P18 参照）		適用	



3-2 技術基準の概要

法第33条は良好な市街地の形成を図り、宅地に一定の水準を保持させることを目的とした基準です。概要はおおよそ下表のとおりです。

法 33 条 1 項 各号の内容	基 準 の 概 要	自己用					その他	
		居住用	業務用	定1種特 定工作物	定2種特 定工作物	建築物	定1種特 定工作物	定2種特 定工作物
1号 用途地域等	予定建築物の用途が建築基準法による用途規制に適合していること。	○	○	○	○	○	○	○
2号 (1) 道路	道路は予定建築物等の用途、敷地規模、配置等に応じて、通行上、防災上支障がない配置、幅員、構造であること。(宅地開発で新たに道路を築造する場合の道路幅員は、原則として 6m以上確保されていること。) ◆令 25 条、省令 20 条、20 条の 2、24 条	×	○	○	○	○	○	○
2号 (2) 公園・緑地	原則として、開発区域面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。(令和 4 年 12 月 22 日以降は、開発区域面積 1ha 以上が適用) ◆令 25 条、省令 21 条、25 条							
2号 (3) 消防水利	消防水利の基準に適合すること。適合しない場合は、消防用貯水施設等を設置すること。◆令 25 条							
3号 排水施設	開発区域内の下水(雨水、汚水)を有効に排出し、その排出によって周辺の地域に溢水等の被害が生じないように設計されていること。◆令 26 条、省令 22 条、26 条	○	○	○	○	○	○	○
4号 給水施設	水道事業者が定める基準に適合していること。	×	○	○	○	○	○	○
5号 地区計画	地区計画等が定められている場合は、その計画に適合していること。	○	○	○	○	○	○	○
6号 公益的施設	周辺環境の保全および開発区域の利便が計られるよう公共・公益的施設などの用途配分がされていること。 ◆令 27 条	□	□	□	□	○	□	□
7号 宅地の防災	地盤の改良、よう壁の設置等安全上必要な措置が講じられていること。◆令 28 条、省令 22 条、23 条、27 条	○	○	○	○	○	○	○
8号 災害危険区域等の除外	開発区域内に災害危険区域等が含まれていないこと。 ◆令 23 条の 2	×	○	○	○	○	○	○
9号 樹木・表土の保全	樹木の保存、表土の保全を行うこと。 ◆令 23 条の 3、28 条の 2、省令 23 条の 2	△	△	△	△	△	△	△
10号 緩衝帯	環境悪化防止に必要な緩衝帯を設けること。 ◆令 23 条の 4、28 条の 3、省令 23 条の 3	△	△	△	△	△	△	△
11号 輸送施設	鉄道、道路など広域的な輸送の便に支障がないこと。◆令 24 条	※	※	※	※	※	※	※
12号 申請者の資力・信用	申請者に開発行為を中断放置することなく、適正に完遂するために必要な資力及び信用があること。◆令 24 条の 2	×	△	△	△	○	○	○
13号 工事施行者の能力	工事施行者に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。◆令 24 条の 3	×	△	△	△	○	○	○
14号 関係権利者の同意	開発行為の施行または工事を実施しようとするとき、そ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 31 条 設計者の資格	省令で定める有資格者が作成したものであること。 ◆省令 18 条、19 条	△	△	△	△	△	△	△

注) ○は適用、×は適用除外、△は開発区域の面積 1ha 以上で適用、※は開発区域の面積 40ha 以上で適用、□は目的に照らし判断

3-2-1 用途地域等への適合

法 33 条第 1 項

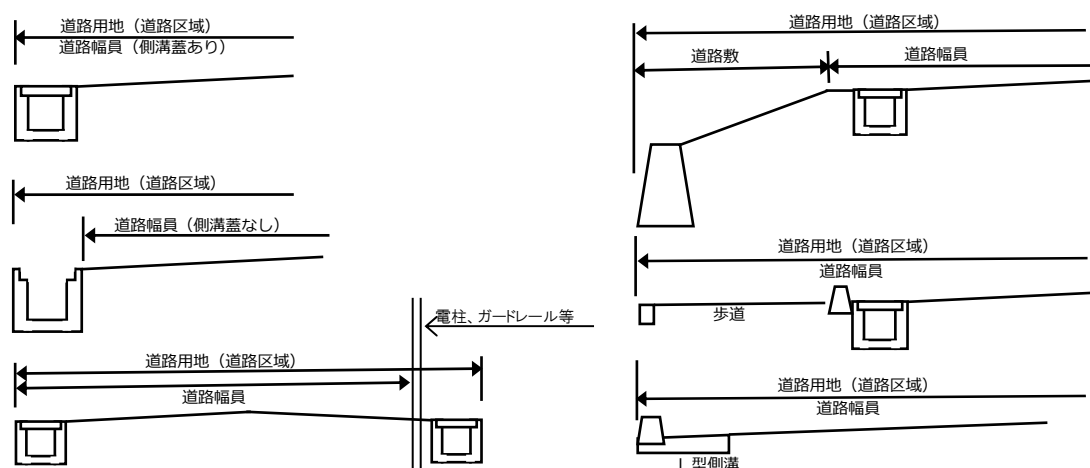
開発区域内の土地については、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の区分が定められているときは、予定建築物の用途がこれに適合していなければなりません。

3-2-2-1 道路幅員

令 25 条第 2 項、省令 20 条

道路の幅員は、令第25条第2号において、予定建築物の敷地の規模に応じて、6m以上12m以下で計画することとされており、規則第20条において、住宅の敷地及び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1,000㎡未満のものにあつては6m、その他のものにあつては9m以上の幅員とすることとされています。また、道路の幅員構成は、原則として「道路構造令」に基づき計画することになります。

【道路の有効幅員】



3-2-2-2 開発区域内の道路

令 25 条 1 号、2 号、5 号、省令 20 条

開発行為によって整備される道路は、「都市計画において定められた道路」及び「開発区域外にある既存道路」の機能を阻害することなく、これらと一体となって機能が有効に発揮される計画とすることが求められています。よって、周辺の道路整備の状況、都市計画街路等の将来の計画を把握し、開発区域の規模、地形、土地利用等から開発区域を含めた周辺の交通量や交通形態を推測し、適切な道路の配置計画を行う必要があります。

【開発区域の規模に応じた開発区域内の道路幅員】

		0.1ha未満	～5.0ha	～10.0ha	～20.0ha	20.0ha以上
住宅地	区画道路	6.0 (4.0)				
	主要道路	6.0		6.0～9.0		
	幹線道路	6.0～9.0				12.0
住宅地以外の土地	区画道路	6.0 (4.0)	6.0～9.0			
	主要道路	6.0	6.0～9.0			
	幹線道路	6.0～9.0			12.0	

注) () は小区間で支障がない場合に適用が可能。

※区画道路：開発区域内の区画構成の基本となり、専ら画地へ接続する道路

主要道路：幹線道路からの交通を街区へ導入し、また区画道路の相互を連絡する道路

幹線道路：開発区域内の道路の骨格となり、開発区域外からの交通を区域内に導入し、また区画内の道路に連絡する道路

3-2-2-3 開発区域内の主要な道路が接続する道路の幅員

令 25 条 4 号、省令 20 条

開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の既存の道路は、開発行為による交通量の増大に対応し、円滑な交通が担保できるよう幅員9m、主として住宅の建築の用に供する場合は6.5m以上と規定されています。しかしながら、必ずしも開発区域の周辺に十分な幅員を有する既存の道路が整備されているとは限らないため、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とされています。

【開発区域に接する規定（9m又は6.5m）未満の道路】

周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められ、車両の通行に支障がない道路の取扱いは以下のとおりとする。

幅員6m以上の道路

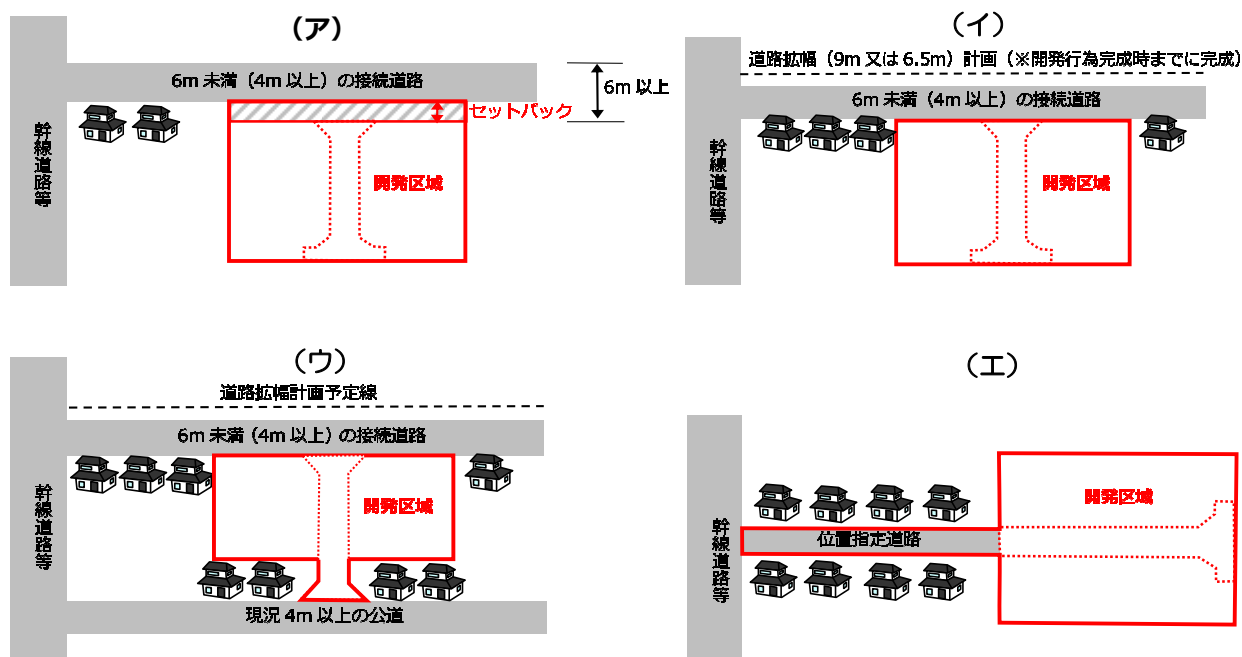
通常、開発区域が接する道路として取り扱う。ただし、開発行為の状況によっては、部分的な現道拡幅や保安施設の整備など必要な協議を行うこと。

幅員6m未満の道路の場合

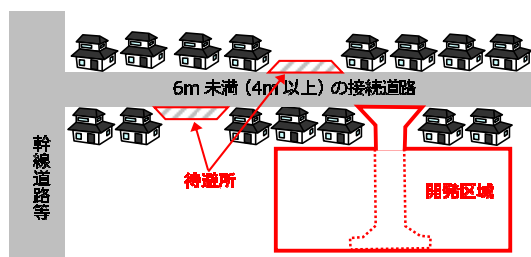
開発区域の面積10,000㎡未満、予定建築物の用途が大規模小売店舗等集客施設や大型の車両が頻繁に進入するものでない場合、下記に該当すると認められる道路であること。

- (ア) 将来（開発行為の完了時までに）拡幅（9m又は6.5m）の計画がある道路で現在4m以上の公道
- (イ) 将来、規定の道路幅員（9m又は6.5m）が計画されているもので、他端が4m以上の現道に接続している道路
- (ウ) 4m以上の公道で、道路管理者が車両の通行に支障がないと認めて同意した道路
- (エ) 建築基準法第42条第1項第5号に適合している道路（ただし、法32条の同意協議が整った場合に限る）
- (オ) 4m以上の公道で、有効に待避所を配置することで、道路管理者が車両の通行に支障がないと認めて同意した道路

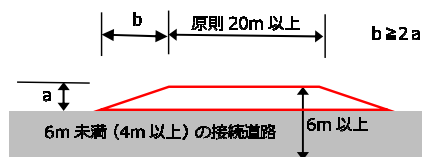
【道路図解】



(オ)



(待避所の長さと幅員)



3-2-2-4 開発区域内に新たな道路が整備されない場合の特例

令25条2号ただし書き、省令20条の2

令25条2号の規則（省令20条）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1,000㎡未満のものにあっては6m、その他のものにあっては9mとされています。しかしながら、前面道路が幅員の十分でない道路で、周辺にすでに建築物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難である場合を勘案して、令25条2号ただし書きの規定が設けられています。

【政令25条2号ただし書きの適用基準】

- ☞ 新たな道路が整備されない、既存道路に接して行われる一敷地の「単体的な開発行為」について適用されますが、「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」とは、次のとおりです。
- ☞ また、戸建住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為であって、開発区域の面積が3,000㎡未満（原則としておおむね5区画以内）を限度として、「単体的な開発行為」とみなしています。

(ア) 環境の保全：良好な市街地の環境を保全する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

(イ) 災害の防止：延焼の恐れのないこと、かつ、避難活動上支障がなく、並びに消防活動上支障がないこと。（消防ポンプ車が進入可能であること。消防水利が適切に確保されていること。）

(ウ) 通行の安全：通過交通がなく、かつ、一日当たりの車両の交通量も少なく、歩行者の数が多くないこと。（商店が連たんして多数の買い物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は該当しないと考えられる。）

また、建築物の用途が、多数の車両の出入りが見込まれないもの。

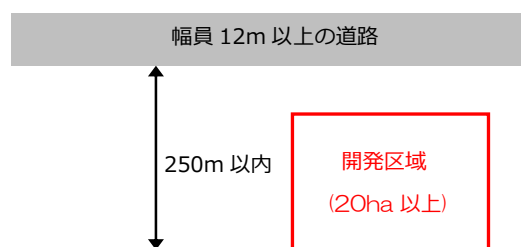
(エ) 事業活動の効率：事業用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

3-2-2-5 市街化調整区域における大規模開発の道路

令 25 条 3 号

市街化調整区域における20ヘクタール以上の大規模な開発行為については、新たな市街地形成となるため、市街化区域と同様に500mメッシュで配置されるべきとされている幅員12m以上の道路の密度、間隔の確保を誘導する規定となっており、住宅団地系の開発行為に適用され、工業団地などの事業系の開発行為については、別途、予想交通量等を鑑みて計画する必要があります。

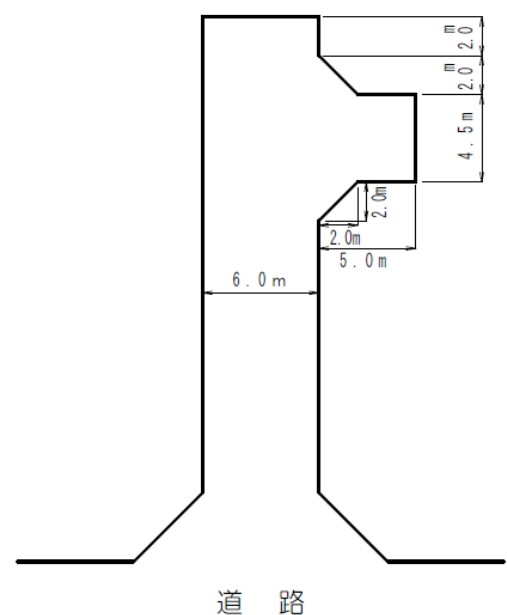
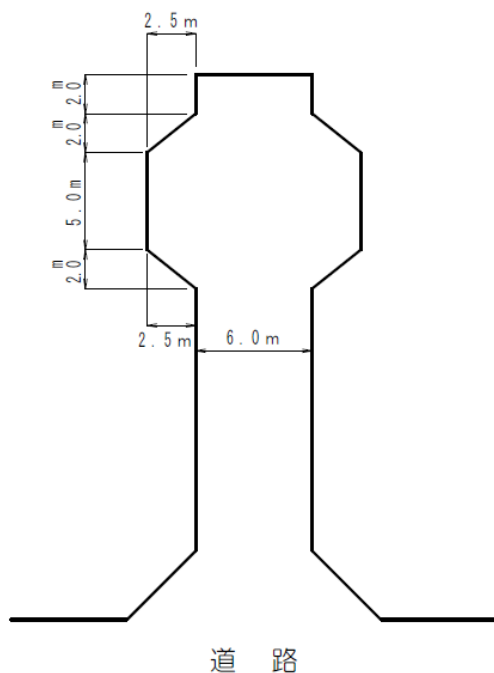
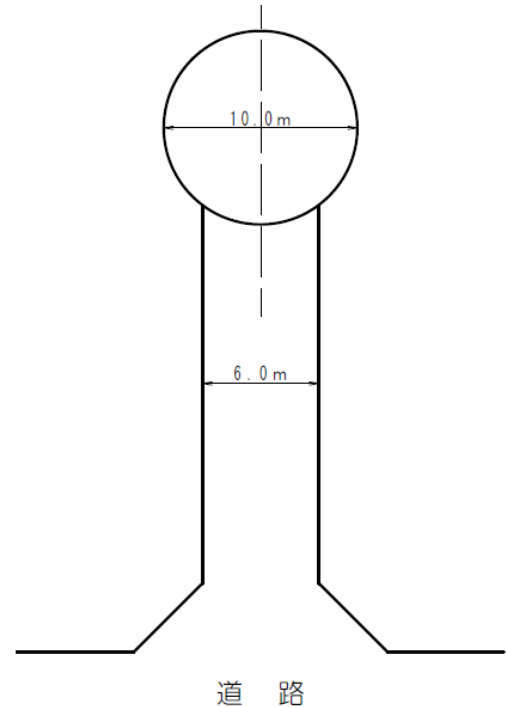
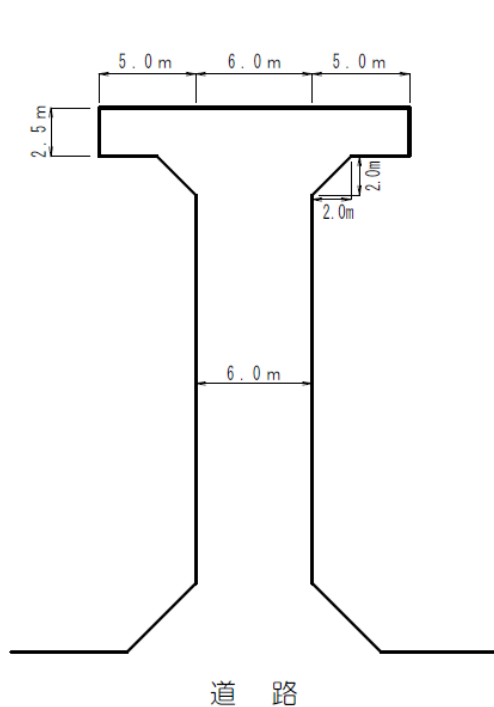
☞市街化調整区域における開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為にあっては、予定建築物等の敷地から 250m以内の距離に幅員 12m以上の道路が設けられていること。



3-2-2-6 開発区域内に整備される道路の終端部 令29条 省令24条5号

開発道路は、行き止まりとなる道路を原則として禁止しています。しかしながら、「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」については、周辺の土地利用の現状等を勘案し、当該道路の終端部に有効な形状の転回広場等を設置する場合については、例外規定が設けられています。

【開発道路の終端部に設ける転回広場の形状】※広幅員道路の場合は、別途協議

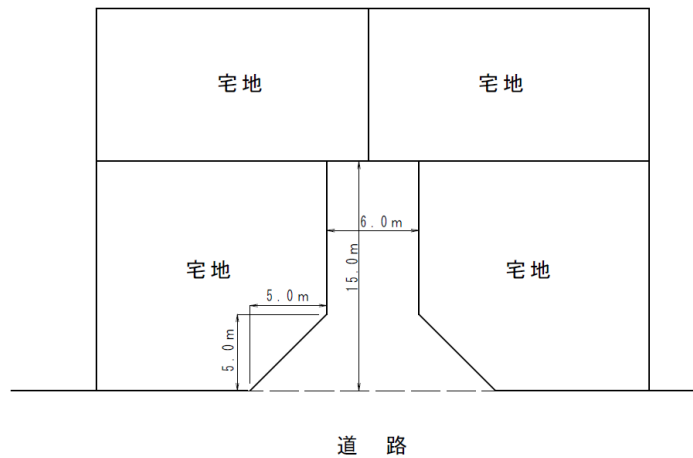


【終端の転回広場の緩和】

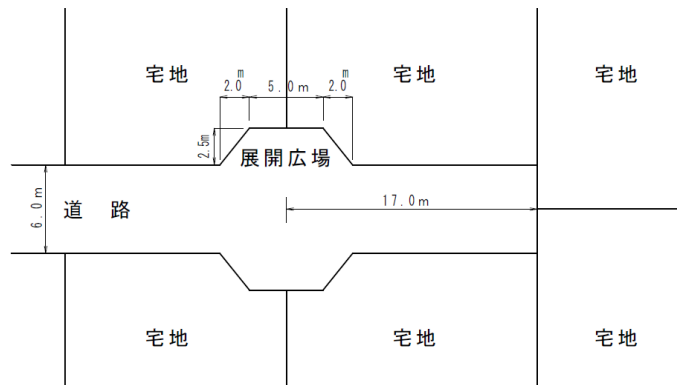
次にかかげる場合は、原則として終端転回広場を設けなくてよい。

ただし、道路管理者との協議が必要となります。

■道路（幅員6m未満は除く。）の延長が15メートル以内で一宅地程度のもの



■中間の転回広場から終端までの距離が17メートル以内のもの



3-2-2-7 道路交差部の隅切りの長さ

令 29 条 省令 24 条 6 号

歩道のない道路が同一平面で交差し接続する箇所や歩道のない道路の曲がり角には、車両が円滑に通行できるよう一定の視距を確保するために、適当な長さでの隅切りが必要です。

道路幅員	4m	6m	9m	12m	16～18m	備 考
4m	3 4 2	3 4 2	3 4 2	—	—	L：隅切り長さ
6m	3 4 2	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
9m	3 4 2	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
12m	—	5 6 4	5 6 4	6 8 5	6 8 5	
16～18m	—	5 6 4	5 6 4	6 8 5	8 10 6	

上段 交差角：90度前後
中段 //：60度以下
下段 //：120度以上

3-2-3 公園、緑地、広場に関する基準

法33条第1項2号、令25条6号、7号、省令21条

開発許可制度において、開発区域内に一定の市街地の水準を保たせるため、環境の保全上、災害の防止上、また利用者の利便の確保などの観点から、開発区域の規模、予定建築物の用途及びその周辺の状況を勘案し、適正、かつ有効な位置に、開発区域の面積の3%以上の面積の公園、緑地又は広場（以下、「公園等」という。）を確保するよう義務付けられています。

【公園等の定義】（都市計画運用指針より）

㊦公園：主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地

㊦緑地：主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上及び緑道の用に供することを目的とする公共空地

㊦広場：主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地

【公園等の設置基準】

開発区域の面積	公園等面積の割合	設置内容	備考
0.3～1ha未満	—	—	—
1～5ha未満	開発区域面積の3%以上	公園又は広場を設置する場合は1箇所あたり300㎡以上とする。	予定建築物の用途が住宅の場合、「公園」を設置すること。この場合、緑地は3%に参入できません。
5～20ha未満		1,000㎡以上の公園を1箇所以上設置し、それ以外の公園又は広場は1箇所300㎡以上とする。	
20ha以上		1,000㎡以上の公園を2箇所以上設置し、それ以外の公園又は広場は1箇所300㎡以上とする。	

注）維持管理負担の軽減や、利用頻度の向上、宅地開発の促進を図るため、「諫早市開発行為等の許可の基準に関する条例」を一部改正し、令和4年12月22日より、300㎡未満の小規模公園は設けなくてもよいこととなりましたが、規制規模未満で隣接し、または連続して開発が行われる場合において、開発事業者や土地所有者が同一、または道路などの公共施設等を共用するなど、一体的な開発とみなされる場合には、公園等の設置が必要となる場合があります。

【公園等の設置緩和基準】

令25条6号ただし書きの「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」の取扱い基準は、次のいずれにも該当するものとする。

（ア）相当規模の公園、緑地又は広場とは、地方公共団体の管理するもので専ら児童及び近隣住民の利用に供するものであること。（児童の遊び場等が設けられている「ふれあい施設」もこれにあたる。）

（イ）開発区域の面積は、0.3～5ha未満であること。

（ウ）開発区域の周辺に存する相当規模の公園の面積は、開発区域の最遠部に位置する敷地までの距離がおおむね250m以内の場合は0.25ha以上、又はおおむね500m以内の場合は2.0ha以上であること。

3-2-4 排水施設に関する基準

法 33 条 1 項 3 号、令 26 条、省令 22 条

開発許可において、開発区域内の汚水及び雨水を有効に排出することができるよう排水路を整備し、その排出によって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あることが定められており、令26条において、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することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められています。

【雨水排水の設計】

☞ 当該地域における降雨量等から開発区域内外の雨水の流出量を適切に把握し、流下する雨水を有効に排出することができるよう計画すること。

(ア) 計画流出量の算定

〔合理式〕 $Q = 1 / 360 \times C \times I \times A$

Q：通水量 (m³/sec) C：流出係数

I：降雨強度 (mm/hr) A：集水域面積 (ha)

☞ 流出係数C：開発区域内は0.9、山林、田、畑等その他の土地は0.7を標準とする

☞ 降雨強度：降雨確率年を10年確率とし、流達時間10分における降雨強度値を標準とする
(降雨強度式適用地区分割図 ②県央地区 参照)

☞ 流出係数、降雨強度については、道路、河川及び水路の公共施設管理者が指定する場合は、その指定する数値とする

(イ) 流下能力の算定

〔マンニング式〕 $Q = A \times V$ $V = 1 / n \times R^{2/3} \times I^{1/2}$

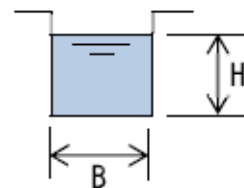
Q：通水量 (m³/sec) I：排水路勾配

V：流速 (m/sec) n：粗度係数

R：径深 (m) = A / S A：流路断面積 (m²) S：潤辺長 (m) = 2H + B

管種別粗度係数表

管 種	粗度係数 n
陶管	0.013
鉄筋コンクリート管渠等の2次製品	0.013
現場打ち鉄筋コンクリート管渠	0.015
硬質塩化ビニル管	0.010
強化プラスチック複合管	0.010



注) 流路断面積について、開水路の場合は8割水深、管路の場合は満水状態として算出する。

【雨水排水路の構造】

(ア) 道路側溝や公共施設となる排水路は、内のり幅300mm以上とし、暗渠とする場合は、内径または内のり幅200mm以上とすること。

(イ) 水路の勾配は原則として、下流に行くにしたがい緩勾配になるよう計画すること。

(ウ) 流速は、原則として、0.8m/sec～3.0m/secになるように計画し、これを超える場合は、溜樹の設置や階段工にて流速低減の措置を講じること。なお、公共施設の管理者が定める基準がある場合は、その基準によること。

3-3 立地基準の概要

市街化調整区域における開発行為は、法第33条の技術基準に加えて法第34条各号（立地基準）のいずれかに該当する用途に限って限定的に許可ができます。その立地基準の概要は下表のとおりです。

法 34 条各号の内容		基 準 の 概 要	事 例
1 号	公共・公益施設	市街化調整区域の周辺住民が利用する公益施設で関係部局と調整が図られたもの ◆令 29 条の 5	デイサービス施設、障害者福祉施設、診療所、助産所など
	日用品店舗等	市街化調整区域の周辺住民が日常生活に必要な物品の販売又は修理等の店舗で過大でないもの	食料品小売店、理髪店、自動車修理工場など
2 号	鉱物、観光資源施設	鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの	地場産石材の切出・加工場及び事務所、展望台など
3 号	特別の気象条件を必要とする施設	政令で定める事業に必要な建築物又は第 1 種特定工作物	政令未制定のため許可対象なし
4 号	農林水産業の関連施設	当該市街化調整区域で生産する農林水産物（材、原料）の処理、貯蔵、加工に必要な建築物又は第一種特定工作物	農協・漁協事務所及び倉庫並びに荷捌所等、農産物加工場・倉庫・事務所など
5 号	農林業等の活性化のための施設	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	本市に該当計画なし
6 号	中小企業振興目的の施設	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施設	工場、店舗など
7 号	既存工場の関連施設	市街化調整区域内における既存工場と密接な関連を有する施設（生産物の原料又は部品の50%以上を依存する又は納入する等の関係が少なくとも必要）	
8 号	危険物の貯蔵又は処理施設	火薬類取締法第 12 条第 1 項の火薬庫である建築物又は第 1 種特定工作物 ◆令 29 条の 6	火薬庫
8 の 2 号	災害危険区域等からの移転	市街化調整区域のうち災害危険区域等、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の移転 ◆令 29 条の 7	
9 号	沿道施設	ドライバー等のための休憩機能を有する沿道サービス施設等（宿泊施設は含まない。） ◆令 29 条の 8	ガソリンスタンド、コンビニ、ドライブインなど
	火薬類製造所	火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所 ◆令 29 条の 8	火薬類製造所
10 号	地区計画	地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域において、定められた内容に適合するもの	
11 号	40 戸連たん（市条例）	建築物の敷地相互間の距離が 100m 以内に位置する建築物が 40 戸以上連たんし、インフラが整備された区域における戸建て住宅及び共同住宅等 ◆令 29 条の 9	一戸建て住宅及び共同住宅等 ※小さな拠点内は用途緩和
12 号	指定建築物（市条例）	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、市が条例で区域、目的、建築物用途を限り定めたもの 市街化調整区域全域 分家等住宅、収用移転の建築物、有料老人ホーム、管理施設など ◆令 29 条の 10	流通産業区域 倉庫、工場、自動車修理工場、自動車車庫、事務所
			沿道業務区域 店舗、飲食店、事務所、自動車車庫
			指定既存集落区域 一戸建て住宅及び共同住宅等
13 号	既存権利	市街化調整区域が定められた（線引き）後、6ヶ月以内に該当する者が届出をして、5年以内に届出の内容とおりに行うもの ◆令 30 条	線引き後 5 年以上経過しているため許可対象なし
14 号	開発審査会	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	

4. 建築許可について

4-1 市街化調整区域の建築許可

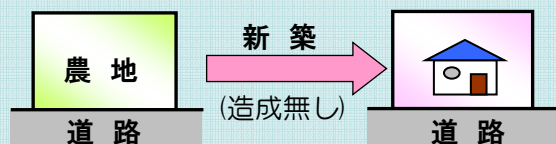
法 43 条

市街化調整区域は、開発行為を伴わない建築物等の新築、改築又は用途変更についても法により制限されています。

このため、開発行為を伴わない土地で、建築物等を新築、改築又は用途変更する場合は、市の許可が必要になります。

例)市街化調整区域で住宅を新築、改築又は用途変更する場合

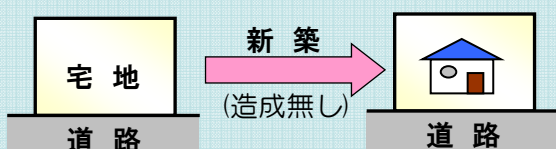
- 宅地以外の土地を宅地にして住宅を建築する場合



建築許可(法43条)
新築に該当

※農家住宅の場合は許可不要
※自己用の戸建住宅に限り
「質の変更」は開発行為(法第29条)の適用除外(P4参照)

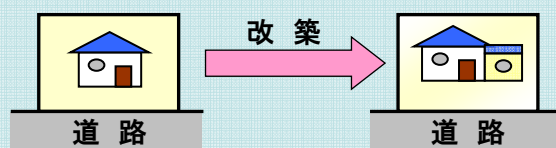
- 開発許可を伴わない宅地に新たに住宅を建築する場合



建築許可(法43条)
新築に該当

※農家住宅の場合は許可不要

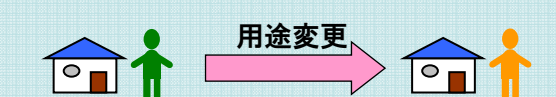
- 開発許可を伴わない宅地で住宅を改築する場合



建築許可(法43条)
改築に該当

※従前の敷地内で、かつ、
床面積の合計も既存の1.5倍
以下で同構造、同用途の場合
は許可不要

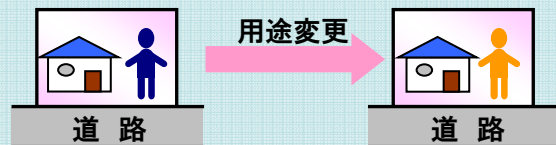
- 属人性のある住宅（農家住宅など）の所有者を変更する場合



建築許可(法43条)
用途変更に該当

※農家同士の所有者の変更
は許可不要

- 分家住宅（属人）で開発許可を受けた宅地の所有者を変更する場合



建築許可(法42条)
用途変更に該当

※相続による所有者の変更
の場合は許可不要

4-2 許可不要の建築行為

法 43 条 1 項、令 34 条、35 条

市街化調整区域の建築許可は、開発許可（法第29条）と同様の趣旨から制限を行なうとする規定であることから、許可を要しない範囲は、法第29条第1項のただし書き（「2-8 許可不要の開発行為」）に準じています。

4-3 許可の基準

法 43 条 2 項、令 36 条

許可の基準については、開発行為の許可の立地基準（「3-3 立地基準の概要」）に準じています。また、排水施設の設備や軟弱地盤対策等についての技術基準を満たす必要があります。

5. 市街化調整区域の規制緩和（市条例）について

5-1 開発規制の緩和

市街化調整区域では、分家住宅、農家住宅など特定の人にしか開発行為や建築行為が認められていませんでした。この規制は無秩序な市街化を防ぐという目的から行われてきたものですが、人口減少と少子高齢化が進む中においては、自治会など既存コミュニティの維持を困難にしている部分もありました。

このようなことから、本市では平成23年度から開発許可等の事務手続きの権限を長崎県から移譲を受け、市街化調整区域の規制緩和にかかる条例を制定しました。

この条例の施行によって、既存集落内やその周辺で、特定の人に限らず住宅の建築が可能になり、更には、Uターンなどにも対応できる条例の内容であるため、市街化調整区域における定住の促進に寄与するものとなっています。

●**条例の名称**：諫早市開発行為等の許可の基準に関する条例

●**目的**：市街化調整区域内の定住促進対策

許可が可能になったもの	主 な 効 果
40戸連たん住宅 （「5-2」で内容説明）	小規模集落周辺で戸建て住宅や共同住宅などが建てやすくなりました。開発道路を入れた10,000㎡未満の宅地開発も行うことができます。
小さな拠点地区での建築物 （「5-2」で内容説明）	小さな拠点地区では、賑わいを創り出すため500㎡以内の店舗、飲食店及び事務所なども建築することができます。
流通産業区域 （「5-3」で内容説明）	島原道路などのインターチェンジを中心とした半径2キロメートルの区域で、自己業務用の倉庫、工場、自動車修理工場、自動車車庫、事務所の建築が可能で、開発道路を入れた10,000㎡未満の開発も行うことができます。
沿道業務区域 （「5-3」で内容説明）	規則で指定する国道などの幹線道路沿いでは、500㎡以内の店舗、飲食店及び事務所等の建築が可能で、開発道路を入れた5,000㎡未満の開発も行うことができます。
指定既存集落区域 （「5-3」で内容説明）	40戸連たん区域から離れた小規模な既存集落でも、戸建て住宅や共同住宅などの建築が可能で、開発道路を入れた1,000㎡未満の宅地開発も行うことができます。
分家等住宅ア、イ （「5-5」で内容説明）	子や孫などのUターンが容易となりました。 親族同士が近くに住めます。
収用移転による建築物	公共工事による収用移転が円滑に進みます。
用途変更 （「5-5」で内容説明）	空き家を活用できるようになりました。 転勤で家を手放す場合などやむを得ない場合は、第三者へ所有者変更も可能です。
公益施設	一定規模の有料老人ホームや社会福祉施設が開発審査会の議を経ず建築することができます。
準公益施設	自治会の集会所などが開発審査会の議を経ず建築することができます。
管理施設	既存の土地利用を適正に行うために必要な最低限度の管理施設が開発審査会の議を経ず建築できます。

5-2 「40戸連たん制度」

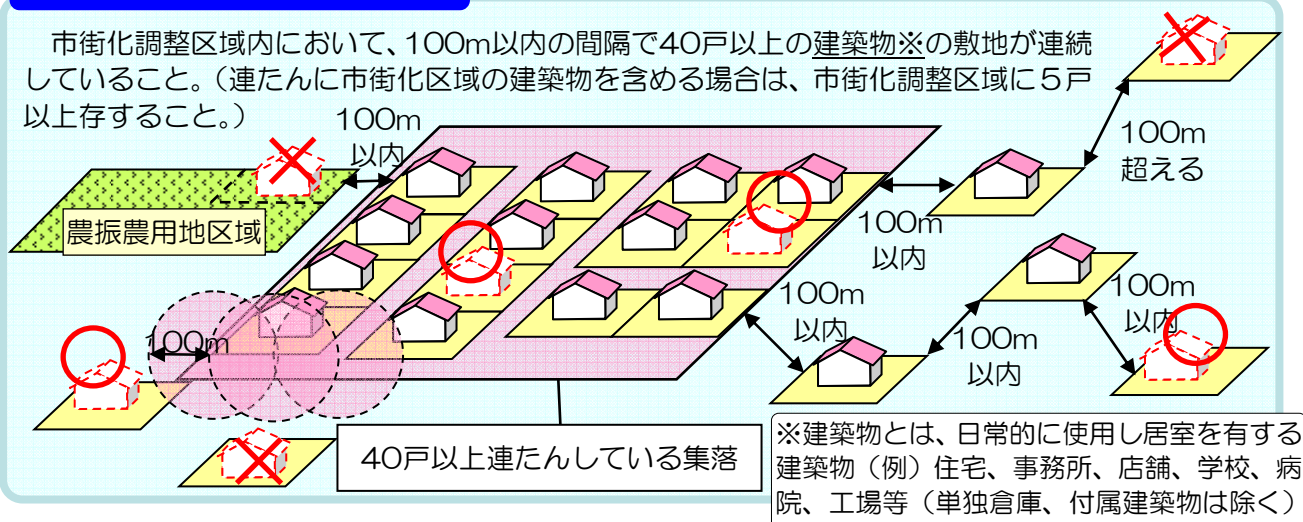
法 34 条 11 号、令 29 条の 9

本制度では、分家住宅や農家住宅のような特定の人に限らず、一戸建て住宅や共同住宅等の建築、10,000㎡未満の宅地開発を行うことができます。

さらに小さな拠点地区内では、建築可能な建築物の用途を緩和しています。

「40戸連たん」しているとは

市街化調整区域内において、100m以内の間隔で40戸以上の建築物※の敷地が連続していること。（連たんに市街化区域の建築物を含める場合は、市街化調整区域に5戸以上存すること。）



周辺のインフラ整備や建物用途の条件

雨水排水

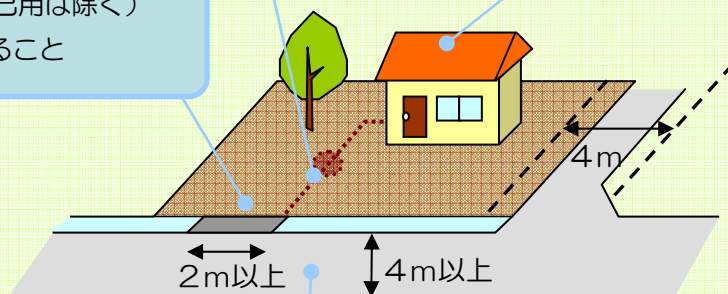
- ・ 公の河川又は水路に接続

汚水排水（下記のいずれかに該当）

- ・ 公共下水道又は農業集落排水に接続
- ・ 適切な放流先が確保された合併処理浄化槽を設置

敷地（戸建住宅の場合）

- ・ 面積180㎡以上（自己用は除く）
- ・ 道路に2m以上接すること



用途：一戸建て住宅及び共同住宅等

※小さな拠点地区内では、床面積500㎡以内の店舗、飲食店及び事務所（沿道業務区域と重なる区域は店舗面積1,000㎡以内かつ床面積1,500㎡以内）の建築が可能。

高さ：10m以下、階数3以下

建蔽率：60%以下

容積率：100%以下

道路

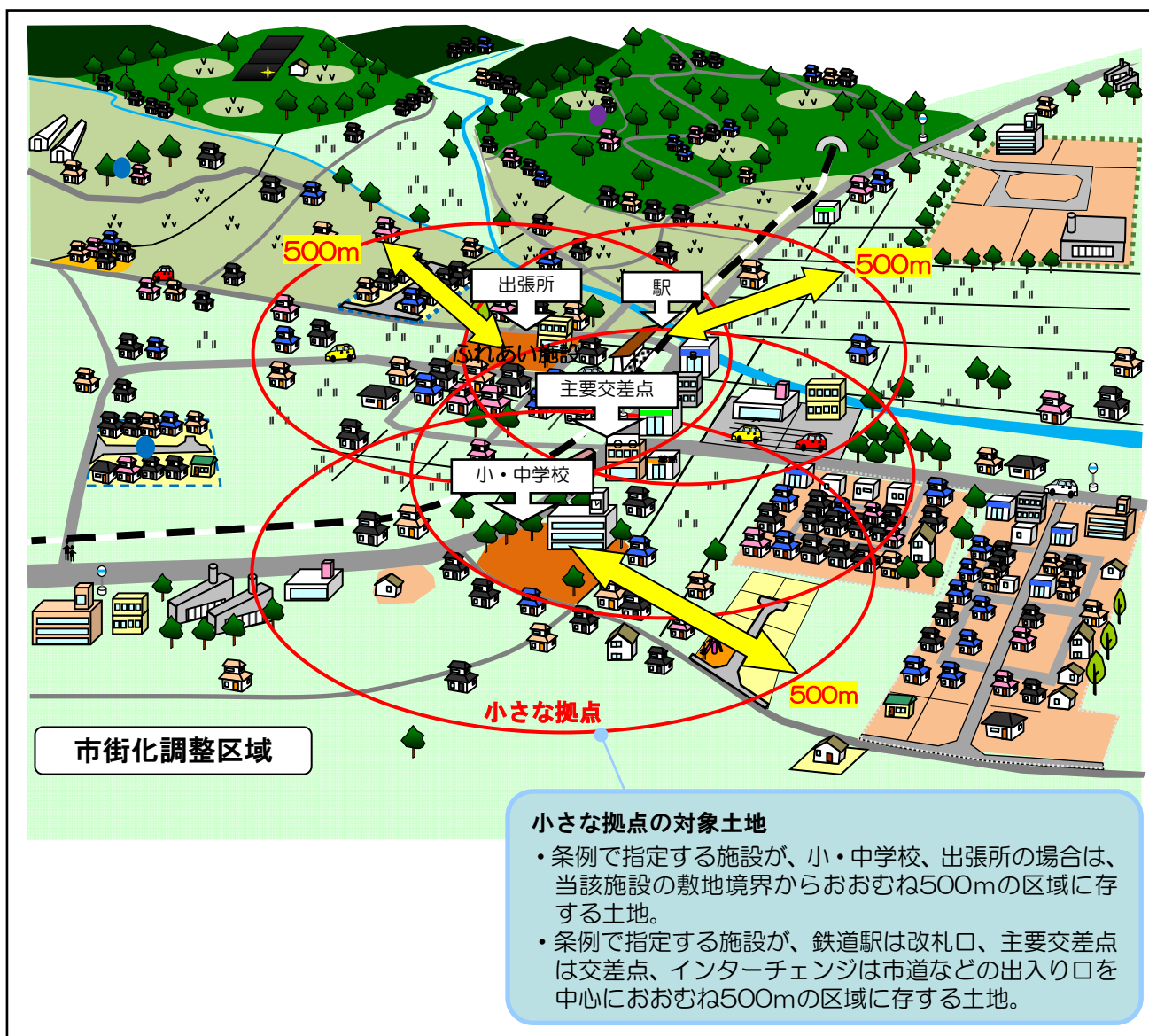
下記のいずれかの道路に接続していること

- ・ 建築基準法第42条第1項第1号から第3号に規定する道路
 - 第1号（幅員4m以上の国道、県道、市道）
 - 第2号（開発道路）
 - 第3号（都市計画区域に指定されたときに既に存在していた幅員4m以上の道）
 - 第5号（位置指定道路）
- ・ 建築基準法第42条第2項に規定する道路（特定行政庁が指定）
 - ※幅員4m未満の道路は、道路後退が発生します。

「小さな拠点」とは

市街化調整区域内において、地域コミュニティの核となる施設が既に集積している地区で、条例で指定する出張所、小・中学校、鉄道駅、主要交差点、インターチェンジを中心とする、おおむね半径500mの範囲の区域。「小野地区」、「本野地区」、「長田地区」及び「多良見地区」の4地区を指定しています。

区域内では、住宅のほか、店舗、飲食店及び事務所など、自己用に限らず建築することができます。



許可の対象外となる区域

- ・災害発生のおそれのある区域
※（参考資料）立地要件確認調査書の「★対象外とする区域」を参照
- ・農振法（農業振興地域の整備に関する法律）による農用地区域
- ・森林法による保安林の区域
- ・史跡、名勝又は天然記念物指定区域など

5-3 「流通産業区域」「沿道業務区域」「指定既存集落区域」

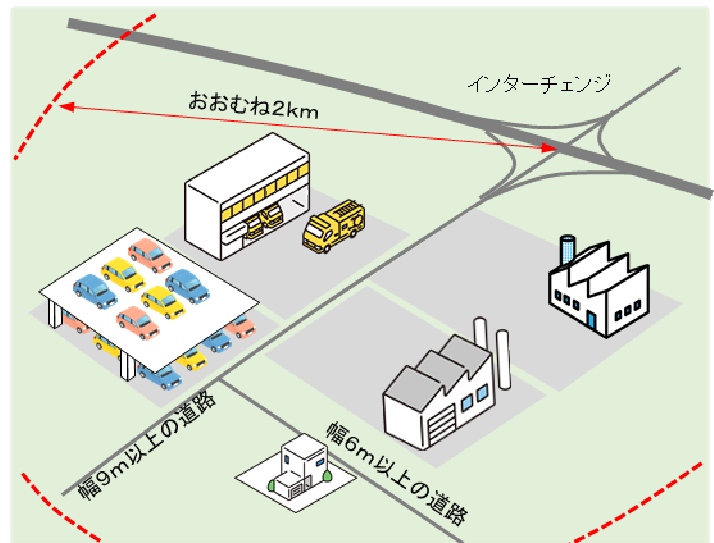
以下のような区域を市の条例で定め、それぞれの区域の特性に応じた用途の建築を行うことができます。

「流通産業区域」とは

長崎自動車道の長崎多良見インターチェンジ、諫早インターチェンジならびに島原道路の栗面インターチェンジ、長野インターチェンジ及び森山西インターチェンジを中心とするおおむね半径 2 キロメートルの範囲の区域です。

流通産業区域では、周辺環境との調和に配慮しながら、10,000 平方メートル未満の開発規模で、自己業務用の倉庫や工場、車庫、事務所などの建築が可能です。

ただし、住宅との混在を避けるため、「40 戸連たん区域」及び「指定既存集落区域」は区域から除きますが、「沿道業務区域」と重なる区域は含みます。



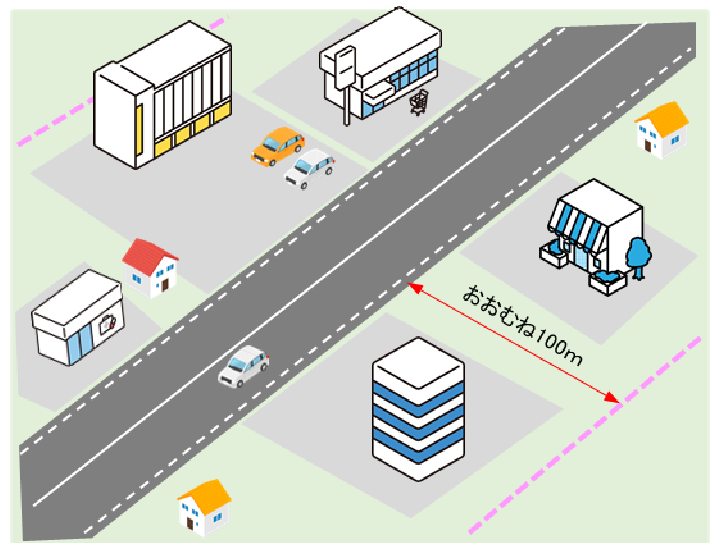
「沿道業務区域」とは

交通利便性に優れた規則で指定する主要幹線道路沿いの境界からおおむね 100 メートルの範囲の区域です。

沿道業務区域では、幹線道路から直接車両等の乗り入れを行うことを原則として、床面積 500 平方メートルまでの店舗、飲食店及び事務所などの建築を 5,000 平方メートル未満の開発規模で行うことができます。

小さな拠点と重なる区域は、さらに店舗面積の緩和を行っています。

ただし、小さな拠点と重なる区域以外は、自己業務用に限ります。

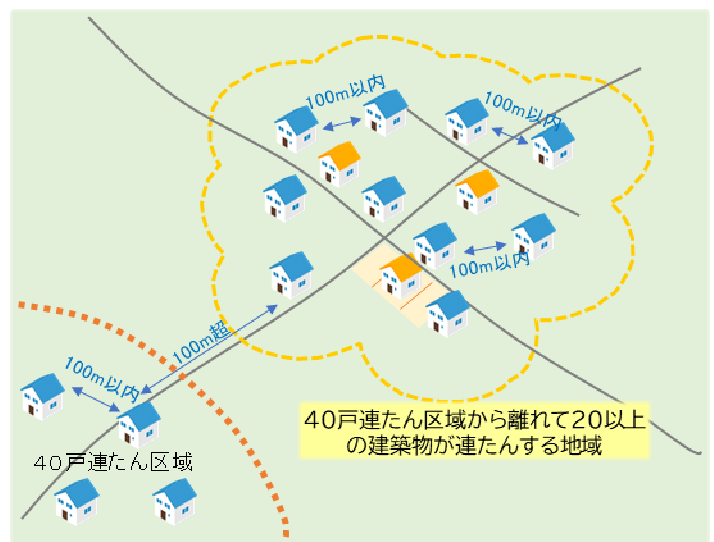


「指定既存集落区域」とは

40 戸連たん区域から離れた区域でも、地域コミュニティの維持を図っていく必要があるため、令和 6 年 4 月 1 日時点で、100メートル以内の間隔で 20 以上の建築物の敷地が連たんし、一体的な日常生活圏を構成している区域です。

指定既存集落区域では、誰でも一戸建て住宅や共同住宅等の建築及び 1,000 平方メートル未満の開発規模で宅地開発を行うことができます。

指定する集落は、多良見町西川内、久山町、平山町・小ヶ倉町、目代町、中田町・西里町、長野町・川床町①、長野町・川床町②の各一部、合計 7 か所です。



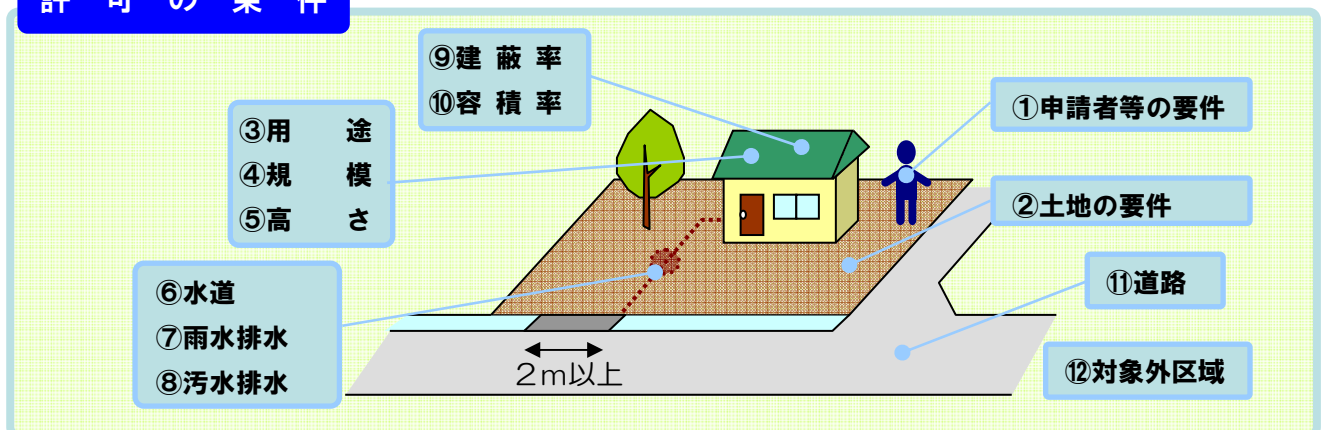
5-4 開発行為の許可基準表

令和6年10月1日施行 市街化調整区域における 土地利用の規制緩和策 (開発行為の許可基準等)			市街化調整区域全域 (原則、災害危険区域等を除く)		諫早版「小さな拠点」 (小野地区・本野地区・長田地区・多良見地区) ※出張所、小学校、中学校、鉄道駅、主要交差点及びインターチェンジを中心とするおおむね半径500mの円の範囲内の区域		
住宅系の緩和制度	40戸連たん区域	開発規模(面積)	住宅系	10,000㎡未満	10,000㎡未満		
			業務系	—	5,000㎡未満		
		新たな道路(開発道路)の設置			認める	認める	
		連たん要件			・連たん戸数:40戸以上 (市街化区域を含む場合は、市街化調整区域内に5戸以上) ・敷地間の距離:100m以内	・連たん戸数:40戸以上 (市街化区域を含む場合は、市街化調整区域内に5戸以上) ・敷地間の距離:100m以内	
		連たん基準日			平成27年4月1日	設けない	
		建築物等の用途			・一戸建て住宅、長屋 ・共同住宅、寄宿舎及び下宿	・一戸建て住宅、長屋 ・共同住宅、寄宿舎及び下宿 ・店舗、飲食店及び事務所で床面積500㎡以内のもの(沿道業務区域と重なる区域にあっては、店舗(店舗面積1,000㎡以内かつ床面積1,500㎡以内のもの)) ・自動車車庫で床面積300㎡以内のもの ・保育所、老人福祉施設、診療所等 ・その他公益上必要な建築物等	
		容積率／建蔽率			100％／60％ 以下	100％／60％ 以下	
		敷地面積			180㎡以上(自己用は除く)	180㎡以上(自己用は除く)	
	高さ			10m以下かつ地階を除く階数が3以下 (既存建築物は除く)	10m以下かつ地階を除く階数が3以下 (既存建築物は除く)		
	指定既存集落区域	開発規模(面積)			1,000㎡未満		
		新たな道路(開発道路)の設置			認める		
		連たん要件			・連たん戸数:20戸以上 (市街化調整区域内に20戸以上の既存集落) ・敷地間の距離:100m以内		
		連たん基準日			令和6年4月1日		
		建築物等の用途			一戸建て住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎及び下宿		
		容積率／建蔽率			100％／60％ 以下		
		敷地面積			180㎡以上		
高さ			10m以下かつ地階を除く階数が3以下				
業務系の緩和制度	流通産業区域	開発規模(面積)		10,000㎡未満			
		建築物等の用途		準工業地域に建築可能な建築物のうち、倉庫、工場、自動車修理工場、自動車車庫、事務所とする、ただし自己業務用に限る			
		容積率／建蔽率		100％／60％ 以下			
		高さ		10m以下かつ地階を除く階数が3以下			
		指定区域		多良見IC・諫早IC・栗面IC・長野IC・森山西ICを中心とするおおむね半径2kmの円の範囲内の区域で、40戸連たん区域(沿道業務区域と重なる区域を除く)及び指定既存集落区域を除く区域とする。			
		接道要件	倉庫・工場等	2以上の車線を有する幅員9m以上の道路に接続すること。			
	事務所		幅員6m以上の道路に接続すること。				
	沿道業務区域	開発規模(面積)		5,000㎡未満			
		建築物等の用途		・店舗、飲食店及び事務所で床面積500㎡以内のもの、ただし自己業務用に限る ・自動車車庫で床面積300㎡以内のもの、ただし自己業務用に限る			
		容積率／建蔽率		100％／60％ 以下			
		高さ		10m以下かつ地階を除く階数が3以下			
		指定区域		規則で定める国道・県道・市道の各境界からおおむね100mの範囲内の区域			
		接道要件		規則で定める国道等から直接車両等を取り入れることが可能なこと。			

5-5 市街化調整区域におけるその他の定住化促進対策

以下のような事例も、市の条例で許可できます。

許 可 の 条 件



	分家ア	分家イ	用途変更
①	申請人は、線引き前から市街化調整区域に土地を所有している者又はその3親等（※1）以内の親族であること	申請人は、申請地周辺（※2）の市街化調整区域内に10年以上継続して居住する者若しくはその3親等以内の親族又は10年以上継続して居住したことがあること	適法に建築され適正に利用された建築物の建築主又は生計維持者にその建築物を用途変更するやむを得ない事情があること （やむを得ない事情の例） 転勤、通勤困難、病気、死亡、競売、廃業、転業、倒産など
②	上記の土地	自己所有地又は取得予定地	特になし
③	一戸建ての専用住宅又は兼用住宅（本人用で借家は不可）		従前とほぼ同一用途の用途変更であること （例） ・分家住宅を貸家、一般住宅へ変更 ・工場の事業者や類似業種への変更
④	住宅の規模として周辺の土地利用と調和がとれたものであること		変更前とほぼ同一の規模（従前の1.5倍以下）及び構造であること
⑤	10m以下		
⑥	特になし		
⑦	公の河川又は水路に接続できること		
⑧	公共下水道、農業集落排水事業に接続できること又は適切な放流先がある合併処理浄化槽を設置すること		
⑨	60%		
⑩	200%		
⑪	建築基準法上の道路に接道できること		
⑫	次の区域を含まないこと ・災害発生のおそれのある区域 ・農振法（農業振興地域の整備に関する法律）による農用地区域 ・森林法による保安林の区域 ・史跡、名勝又は天然記念物指定区域など		

※1 3親等とは、申請者から曾孫、曾祖父母、甥姪、叔父叔母の範囲の血族又は姻族

※2 ここでの周辺とは、原則として自治会又は小・中学校区が同一であること。

6. 許可申請の手続き

6-1 標準処理期間

標準処理期間とは、申請書が市に提出されてから当該申請に対する処分を行うまでに、必要となる標準的な期間のことです。開発許可等の事務は、原則として下表のように標準処理期間を定めています。

ただし、「6-3 開発許可申請の手続き（フロー）」に示すように許可申請を円滑に進めるためには、公共施設管理者との協議などに時間を要しますので余裕をもった計画をお願いします。

	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可	法第 29 条	30 日
変更許可	法第 35 条の 2 第 1 項	30 日
工事完了の検査	法第 36 条第 2 項	20 日
建築制限等	法第 37 条	15 日
建築物の建蔽率等の指定の解除	法第 41 条第 2 項	30 日
開発許可を受けた土地における建築等の制限の許可	法第 42 条第 1 項	30 日
開発許可を受けた土地以外における建築等の制限の許可	法第 43 条第 1 項	30 日
許可に基づく地位の承継の承認	法第 45 条	30 日
開発行為又は建築に関する証明等の交付	省令第 60 条	10 日
右に掲げる期間は標準処理期間から除外する。	(1) 申請に不備がある場合の補正に対する指導期間や返却期間 (2) 申請の途中で、申請者が自ら申請内容を変更するために要した期間 (3) 申請者が他の手続を必要とする場合のその手続に要した期間 (4) 土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日の日数 (5) 12 月 29 日から翌年の 1 月 3 日までの日数（(4)に掲げる日数を除く。） (6) 開発審査会等に付議するために要する日数（29 条、43 条の場合）	

6-2 手数料一覧表

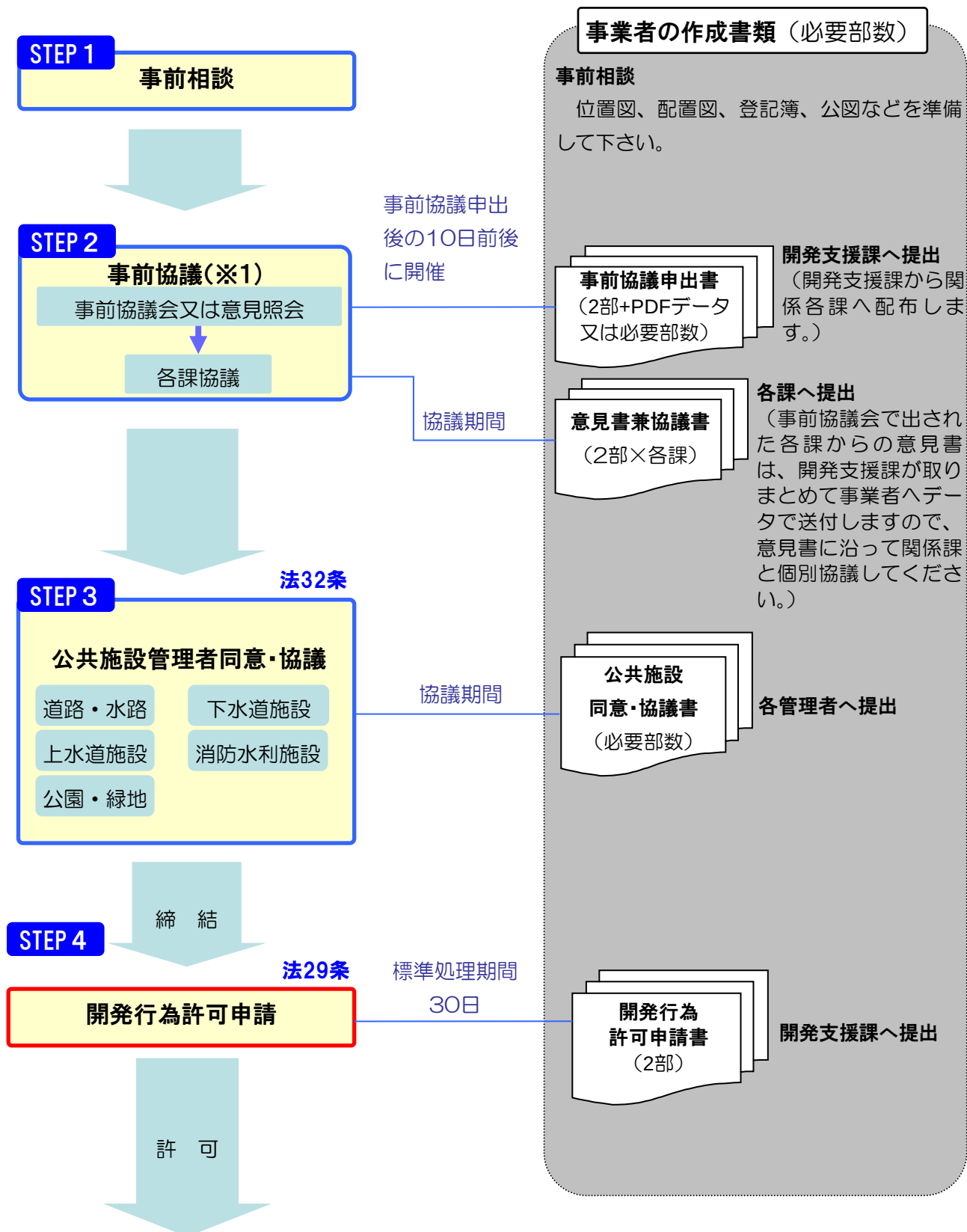
手数料は、申請時に納付してください。また、納められた手数料は返還できませんのでご注意ください。

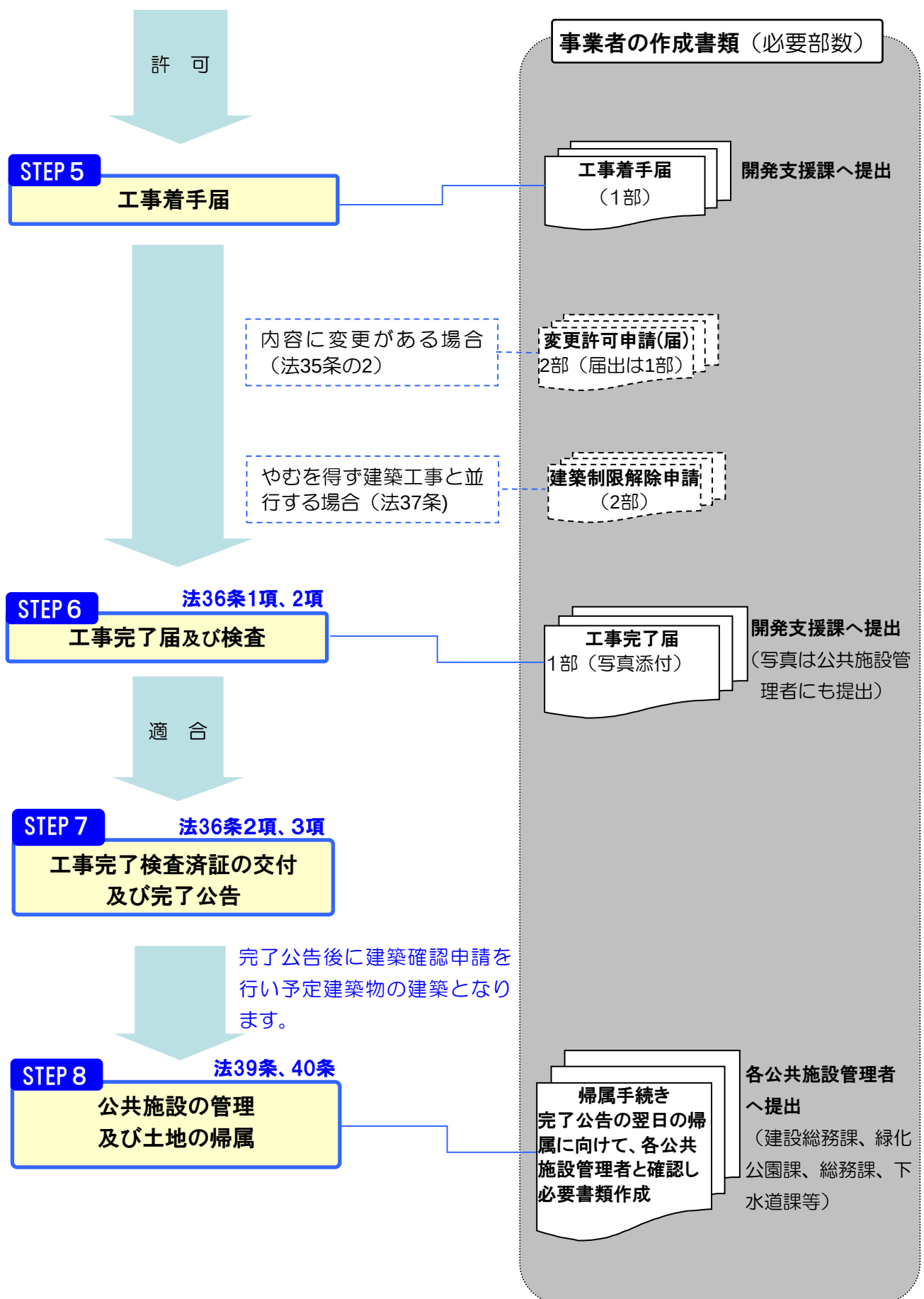
区 分		開発行為許可申請手数料			開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料 (法第43条)
		(法第29条)			
		(1)自己居住用	(2)自己業務用	(3)その他	
開発区域の面積	0.1 ha 未満	8,600 円	13,000 円	86,000 円	6,900 円
	0.1 ha 以上 0.3 ha 未満	22,000 円	30,000 円	130,000 円	18,000 円
	0.3 ha 以上 0.6 ha 未満	43,000 円	65,000 円	190,000 円	39,000 円
	0.6 ha 以上 1.0 ha 未満	86,000 円	120,000 円	260,000 円	69,000 円
	1.0 ha 以上 3.0 ha 未満	130,000 円	200,000 円	390,000 円	97,000 円
	3.0 ha 以上 6.0 ha 未満	170,000 円	270,000 円	510,000 円	
	6.0 ha 以上 10.0 ha 未満	220,000 円	340,000 円	660,000 円	
	10.0 ha 以上	300,000 円	480,000 円	870,000 円	
	開発行為変更許可申請手数料 (法第35条の2)		下記(イ)(ロ)(ハ)の合計額		
(イ)設計の変更		上記の1／10			
(ロ)区域編入		上記の額			
(ハ)その他の変更		10,000 円			
開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料(法第45条)		(1)自己居住用 又は1ha未満の自己業務用	(2)1ha以上の自己業務用	(3)その他	(許可の取り直し)
		1,700 円	2,700 円	17,000 円	
市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料(法第41条第2項ただし書き)		46,000 円			
予定建築物等以外の建築等許可申請手数料(法第42条第1項ただし書き)		26,000 円			
開発登録簿の写しの交付申請手数料		470 円/枚			
開発行為又は建築に関する証明書等の交付申請手数料(省令第60条)		300 円			

6-3 開発許可申請の手続き（フロー）

開発許可申請を行う場合は、あらかじめ公共施設の管理者などとの協議が必要です。協議が成立した後に開発申請となります。

開発申請を行い許可を受けた後、工事着手となります。工事が完了し、完了検査を受け、完了公告が終了すれば、開発行為が完了となります。





※1 市街化調整区域における自己用の住宅開発については省略される場合があります。

6-4 開発許可申請手続きに関する補足説明

STEP 1 事前相談

市街化区域及び都市計画区域外でおおむね1000㎡程度の土地又は市街化調整区域の土地に建築物を建築（新築、改築、増築）しようとするときには、事前に開発支援課へご相談ください。

この事前相談なしに計画を進めて、建築確認申請の段階で、開発許可や建築許可を受けなければならないことがわかった場合、これらの手続きに時間がかかり、着工時期が大幅に遅れることがあります。

開発支援課では事前相談の内容をもとに、開発許可等を必要とするかなどを判断します。

STEP 2 事前協議（又は意見照会）及び各課協議

事前協議は、開発行為に関連してどのような法的制約があるか、どのような公共施設の整備が必要か等について関係機関と協議をするものです。

また、許可不要となる開発行為にあっては、開発制度の趣旨及び許可基準との整合を図ることを目的とし、国・県・市等の事業者（法第34条の2の開発許可の特例）にあっても公共施設管理者等との開発協議を成立させることを目的として事前協議会を行います。

なお、この事前協議は、建築基準法施行規則第1条の3の規定による60条証明（都市計画法施行規則第60条に規定する書面）を交付する場合の協議も兼ねています。

- ①事前協議申出書は開発支援課へ提出してください。
- ②書類は開発支援課から関係各課へ配布します。
- ③事前協議時に関係各課から提出された意見書は、開発支援課がとりまとめて申請者へ送付します。
- ④協議は各課から提出された意見書に沿って個別に協議して下さい。
（意見が無かった課とは、協議する必要はありません。）

STEP 3 公共施設管理者同意・協議

法 32 条

許可申請を行う場合は、事前に開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者と協議し、その同意を得る必要があります。また、開発行為により設置される新たな公共施設がある場合は、その管理予定者と協議しなければなりません。この法第32条同意・協議は、同意又は協議書に公共施設管理者が押印し締結となります。書類は、公共施設の各管理者へ必要部数を提出してください。協議の回答については、管理者が直接行います。

STEP 4 開発行為許可申請

法 30 条

開発行為許可申請は、「7-1 申請に必要な図書」に記載されている図書を正副2部提出してください。

その他 変更の許可等

法 35 条の 2

開発許可を受けた者が、許可後、完了公告前に許可申請の内容（法第30条第1項各号に掲げる事項）を変更しようとするときは、変更許可を受けなければなりません。軽微な変更（※1）の場合でも届出の必要があります。

なお、変更しようとする内容が当初許可を受けた開発行為の内容との同一性を失うなど変更として扱えない場合は、現在の開発行為を廃止し、新たに開発許可を受ける必要があります。

※1【軽微な変更 規則第28条の4】

- （1）予定建築物等の敷地の形状の変更で省令第28条の4第1号で定めるもの
- （2）工事施行者の変更で省令第28条の4第2号で定めるもの
- （3）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
- （4）工作物等の変更で施行延長、施行位置等の変更内容が軽微と判断されるもの

その他 工事完了公告前の建築制限

法 37 条

開発許可を受けた土地の区域内では、工事完了公告があるまでは、建築物の建築又は特定工作物の建設ができません。ただし、市長が支障ないと認めたものについては、工事完了公告前に建築物の建築又は特定工作物の建設が承認されることがあります。

ただし、この場合でも、工事完了公告があるまでは、建築物又は特定工作物を使用することができません。

その他 開発行為の廃止

法 38 条

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止する時は、その旨を市長に届け出なければなりません。

なお、開発行為の廃止は、開発区域の全部について廃止することをいうので、開発区域の一部を廃止しようとする場合は、変更の許可（法第35条の2）となります。

STEP 6、7 工事完了の検査

開発許可を受けて工事が完了したときは、その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を受ける必要があります。

検査の結果、適合していると認めたときは検査済証を交付し、工事が完了した旨を市の掲示板で公告します。

なお、法第32条協議により管理者に帰属をすることとなった公共施設については、原則として完了公告までに帰属申出書を各公共施設の管理者へ提出してください。

STEP 8 公共施設の管理及び土地の帰属

開発行為等により設置された公共施設は、開発後も適正に管理するために、原則として完了公告日の翌日に国や地方公共団体に帰属されます。

所有権移転など帰属の手続きについては、各公共施設の管理者の指示に従ってください。

その他 許可の承継

相続や法人の合併等により開発許可又は法第43条の許可に基づく地位を承継（一般承継）した場合には、市に届出を行ってください。

また、一般承継以外で、開発許可を受けた者から当該開発行為に関する工事を施行する権限を取得して開発行為を行なう場合（特定承継）には、市長の承認を受ける必要があります。

その他 開発登録簿

開発登録簿は、開発許可の概要、予定建築物の用途、開発区域内の建築物の形態、制限の内容及び許可の条件等を記載した調書と土地利用計画図により構成されています。

記載された内容は、一般の閲覧に供し、又、申請があればその写しの交付も行うことになっています。

なお、開発登録簿の閲覧は、市開発支援課窓口で行うことができます。

その他 開発審査会

都市計画法の規定により、長崎県に開発審査会が設置されています。

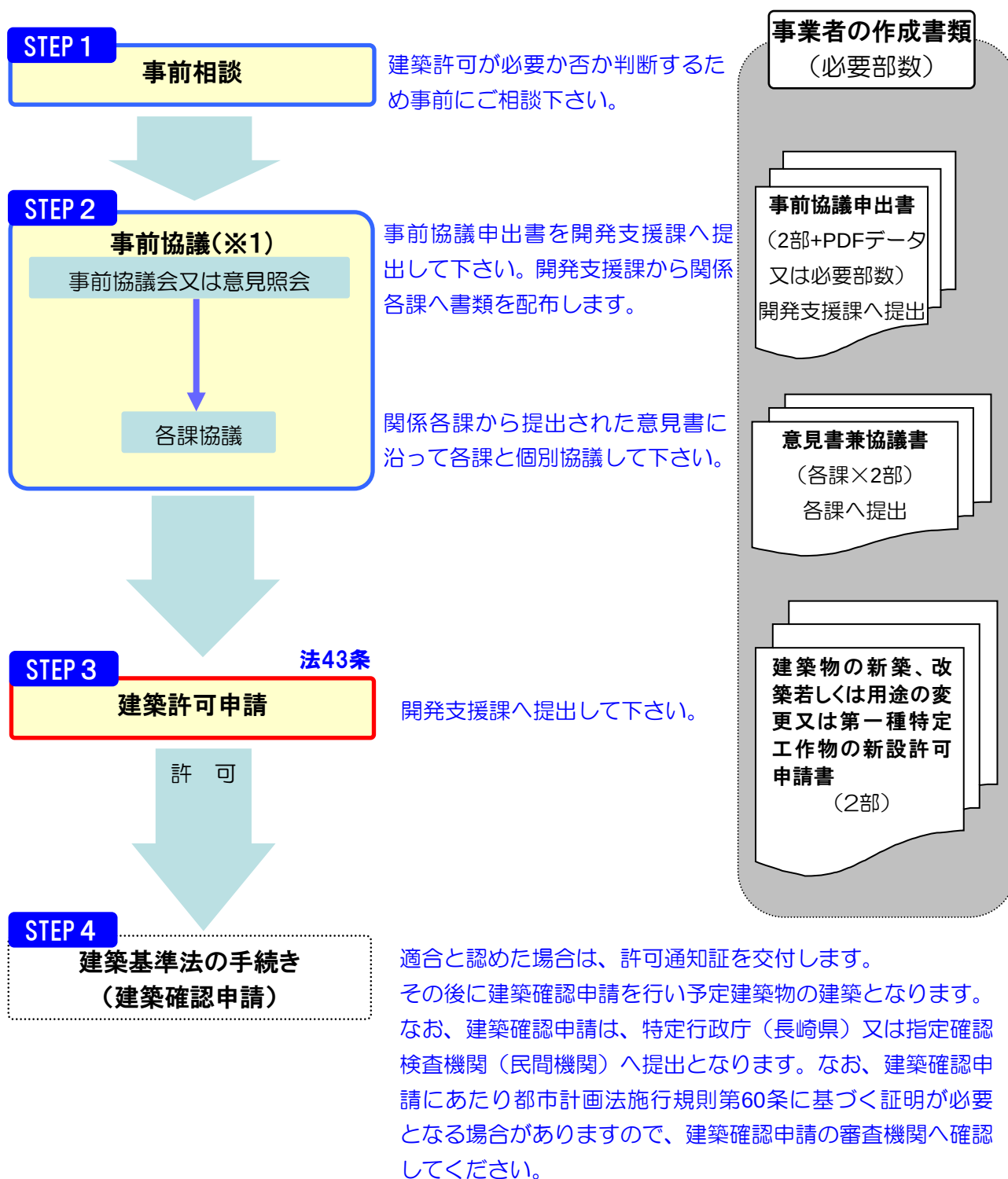
審査会は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関して公正な判断をすることができる者のうちから、知事が任命した7人の委員によって構成されています。

開発審査会は、開発許可処分についての審査請求等に対する審議を行うほか、市街化調整区域の法第34条第14号の開発行為や政令第36条第1項第3号木の建築行為等の許可に関する審議を行います。

6-5 市街化調整区域の建築許可申請の手続き

法 43 条

市街化調整区域の土地に建築物を建築（新築、改築、増築）しようとするときには、事前に開発支援課へご相談ください。許可申請は、「7-1 申請に必要な図書」に記載されている図書を正副2部提出してください。



※1 市街化調整区域における自己用の住宅建築については省略される場合があります。

6-6 開発行為に係る主な関係課一覧表(1/2)

諫早市役所 〒854-8601

住所 諫早市東小路町 7-1

電話 0957-22-1500

所 管 事 項		担 当 課	場 所
開発 総合窓口	開発許可、市街化調整区域の建築許可など	市開発支援課	市役所 別館 3F
都市計画	用途地域、地区計画、風致地区における制限行為の許可、その他都市計画の確認など	市都市政策課	市役所 別館 3F
建築全般	建築確認、建築基準法の道路判断、福祉のまちづくり条例、建築物に係る建設リサイクル法など	県央振興局建設部 建築課	永昌東町 25-8 Tel22-0010
災害リスクの高い 区域	急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、砂防指定地の区域、洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域の確認、制限行為の許可など	県央振興局建設部 管理課	永昌東町 25-8 Tel22-0010
		市建設総務課 市河川課	市役所 別館 4F
	地すべり防止区域 (農林水産省所管分)	県央振興局農林部 土地改良課	永昌東町 25-8 Tel22-0010
環境	土壤汚染対策法の規定による土地の形質の変更の届出(面積3千㎡以上)	県庁県民生活環境部 地域環境課	長崎市尾上町 3-1 Tel095-895-2356
	水質汚濁防止法、大気汚染防止法及びダイオキシン類対策特別措置法に係る施設の設置届	県央保健所	栄田町 26-49 Tel26-3304
	騒音、振動規制法に係る施設の届出、電波障害の防止計画、ごみ処理、地下水採取の規制など	市環境政策課	市役所 本館5F
土地	一定規模以上の土地取引の届出など	市契約管財課	市役所 本館6F
	1ha 以上の開発行為の事前協議など (都市計画法の規定による開発行為などを除く)	県庁地域振興部 土地対策室	長崎市尾上町 3-1 Tel095-895-2041
里道、 水路	境界確認、占用、用途廃止など (農道、農業用水路関係) (林道関係)	市建設総務課 (市農地保全課) (市林務水産課)	市役所 別館4F 市役所 別館3F 市役所 別館3F
道路	国道 34 号、57 号 (占用、施工承認、道路計画など)	長崎河川国道事務所 大村維持出張所	大村市富の原 2-1664 Tel55-7161
	県道、国道(207号、251号) (占用、施工承認、道路計画など)	県央振興局建設部 管理課	永昌東町 25-8 Tel22-0010
	市道 (占用、施工承認、道路計画など)	市建設総務課 市道路課	市役所 別館 4F
河川	1 級河川 (占用、施工承認、放流計画など)	長崎河川国道事務所 諫早出張所	八天町 20-15 Tel22-1356
	2 級河川及び 1 級指定河川 (占用、施工承認、放流計画など)	県央振興局建設部 河港課	永昌東町 25-8 Tel22-0010
	準用河川、普通河川 (占用、施工承認、放流計画など)	市建設総務課 市河川課	市役所 別館 4F

6-6 開発行為に係る主な関係課一覧表(2/2)

諫早市役所 〒854-8601

住所 諫早市東小路町 7-1

電話 0957-22-1500

所 管 事 項		担 当 課	場 所
下水道	公共下水道、農業集落排水事業への接続、合併処理浄化槽の設置など	市上下水道局下水道課	市役所 別館 2F
上水道	市水道施設による給水計画など	市上下水道局水道課	市役所 別館 1F
農地	農地の所有権移転、転用許可など	市農業委員会	市役所 別館 2F
	農用地区域の確認、農用地区域内の開発行為の許可など	市農業振興課	市役所 別館 3F
	農道の占用、施工承認、接続放流など	市農地保全課	市役所 別館 3F
森林	林道の占用、施工承認、民有林の伐採届など	市林務水産課	市役所 別館 3F
	保安林の伐採許可、林地開発の許可など	県央振興局農林部 森林土木課	永昌東町 25-8 Tel22-0010
公園・緑地	占用、施工承認、公園・緑化計画など	市緑化公園課	市役所 別館 4F
消防水利	防火水槽、消火栓の設置など	市危機管理課	市役所 本館 4F
		諫早消防署	鷺崎町 221-1 Tel22-0119
交通安全	交通規制標識、横断歩道の設置、通行止めなど	諫早警察署 交通課	小船越町 1036-1 Tel22-0110
	防犯灯の設置など	市生活安全交通課	市役所 本館 7F
埋蔵文化財	包蔵地の確認、文化財調査など	市文化振興課	市役所 本館 6F
通学区域	通学区域の確認など	市教育総務課	市役所 本館 7F
社会福祉施設	保育所、学童クラブなどの児童福祉関連施設	市こども政策課	市役所 本館 2F
	介護老人施設、老人デイサービスなどの高齢者福祉関連施設	市介護保険課	市役所 本館 3F
	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための障害者福祉サービス事業関連施設	市障害福祉課	市役所 本館 1F
その他	大規模小売店舗立地法の届出（店舗面積 1 千㎡以上）	県庁産業労働部 経営支援課	長崎市尾上町 3-1 Tel095-895-2651
	工場等設置奨励制度及び企業誘致促進地区の紹介	市企業誘致課	市役所 本館 6F
	製造業など特定工場の届出（敷地 9 千㎡以上又は建築面積 3 千㎡以上）	市企業誘致課	市役所 本館 6F
	墓地、納骨堂又は火葬場の経営許可	市環境政策課	市役所 本館 5F
	旅館業、興行場、浴場業、産業廃棄物収集運搬業などの各種営業許可	県央保健所	栄田町 26-49 Tel26-3304
	モテル類似旅館の建築同意	市建設総務課	市役所 別館 4F

7. 申請に必要な図書

7-1 申請に必要な図書

申請書の添付図書については、次項からの一覧表を参照してください。

※各様式は、市ホームページのトップページ上段の、「情報を探す」中の「申請書ダウンロード」の左下「土地関係」に掲載しています。

<https://www.city.isahaya.nagasaki.jp/site/sinseisho/>

1	開発事前協議申出
2	開発行為許可申請(法第 30 条)
3	開発行為変更許可申請(法第 35 条の 2)
4	開発行為変更届出(法第 35 条の 2 第 3 項)
5	工事着手届出(市細則第 9 条)
6	工事完了届出(法第 36 条)
7	工事進捗状況報告
8	建築制限等の解除(法第 37 条)
9	開発行為廃止届出(法第 38 条)
10	建築物の建ぺい率等の指定の解除(法第 41 条第 2 項)
11	開発許可を受けた土地における建築物等の制限の解除 (法第 42 条第 1 項)
12	開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の許可(法第 43 条)
13	開発許可又は建築許可に基づく地位の承継(法第 44 条)
14	開発許可に基づく地位の承継の承認(法第 45 条)
15	開発行為又は建築に関する証明書等の交付申請(省令第 60 条関係)

1. 開発事前協議申出

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	開発事前協議申出書	様式 1		
2	開発計画説明書	様式 2		
3	位置図			
4	公図（字図）			
5	土地登記簿（写）			要約書でも可
6	現況図			
7	敷地面積求積図			
8	現況敷地縦横断面図			
9	公共施設の新旧対照図			
10	土地利用計画図			消防水利包含図を含む
11	造成計画平面図			切土部分を黄色、
12	造成計画縦横断面図			盛土部分を緑色で着色
13	給・排水計画平面図			
14	建物平面図・立面図・求積図			分譲宅地の場合を除く。
15	その他市長が必要と認める図書			

2. 開発行為許可申請（法第 30 条）

（7-2 書類の作成要領 2（2）添付図書の注意事項参照 P44）

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
	開発行為許可申請書	別記様式第二 別記様式第二の二	法第 30 条第 1 項	
●添付書類一覧				
1	法第 34 条各号該当説明図書			市街化調整区域の場合に限る。
2	資金計画書	別記様式第三	省令第 16 条	自己の居住用又は 1ha 未満の自己の業務用の開発行為については不要。
3	申請者の資力及び信用に関する申告書	様式第 1 号	法第 33 条 第 1 項第 12 号	自己の居住用又は 1ha 未満の自己の業務用の開発行為については不要。
4	申請者の資力及び信用に関する書類			
5	工事施行者の能力に関する申告書	様式第 2 号	法第 33 条 第 1 項第 13 号	自己の居住用又は 1ha 未満の自己の業務用の開発行為については不要。
6	工事施行者の能力に関する書類			
7	設計者の資格に関する書類	様式第 11 号	法第 31 条	
8	設計者の資格証明書			
9	委任状			
10	設計説明書	様式第 9 号	法第 30 条 第 1 項第 3 号	
11	従前・新設・付替の公共施設一覧			
12	実測図に基づく新旧対照図			
13	公共施設管理者との協議・同意書	参考様式 3 参考様式 4 の 2	法第 32 条第 1 項	
14	管理予定者との協議経過書	参考様式 3 参考様式 4	法第 32 条第 2 項	
15	開発区域内権利者一覧表	様式第 10 号附表	法第 33 条 第 1 項第 14 号	
16	開発行為の施行等の同意書 （施行同意に関する協議経過書）	様式第 10 号		
17	土地の登記簿謄本			
18	開発区域内の公図			
19	関係法令等の許可等の写し			
20	建築物概要書	様式第 16 号		

●設計図書一覧			
1	位置図		
2	開発区域図		
3	現況図	省令第 16 条第 4 項	
4	現況縦横断面図		
5	公共施設の新旧対照図		
6	土地利用計画図	省令第 16 条第 4 項	
7	求積図		
8	造成計画平面図	省令第 16 条第 4 項	
9	造成計画断面図（縦横断面図）	省令第 16 条第 4 項	
10	排水施設計画平面図	省令第 16 条第 4 項	
11	給水施設計画平面図	省令第 16 条第 4 項	自己の居住用の開発行為については、原則不要。
12	道路計画縦断面図		
13	排水施設縦断面図		
14	がけの断面図	省令第 16 条第 4 項	
15	擁壁の断面図	省令第 16 条第 4 項	
16	排水施設構造図		
17	道路構造図		
18	工作物構造図		
19	防災計画図		
20	防災施設構造図		
21	排水流域図		
22	流量計算書		
23	擁壁等の安定・構造計算書		
24	工作物等の能力に関する計算書		
25	土質試験結果・地質柱状図		
26	工事工程表		
27	その他市長が必要と認める図書		

法第 34 条各号該当説明図書

各号	内容	図面及び図書
1号	市街化調整区域の居住者を対象とした公共・公益施設	・当該公共・公益施設を所管する関係部局と協議を了した書面 ・申請敷地及び建築物の規模が必要最小限であることの説明書 ・業務内容 ・建築物等の配置図、平面図（1/100～1/300） ・その他市長が必要と認める図書
	市街化調整区域の居住者を対象とした日用品販売店舗等	・周辺の建築物用途別現況図（1/2500）（主たるサービス対象区域で半径 1 km 以内を表示。ただし市街化区域の範囲を除く。） ・申請敷地及び建築物の規模が必要最小限であることの説明書 ・販売、加工、修理等の業務内容 ・建築物等の配置図、平面図（1/100～1/300） ・その他市長が必要と認める図書
2号	市街化調整区域の鉱物資源等の利用にかかる施設	・対象資源の分布状況図（1/2500）（同種の施設がある場合には、その分布を記入のこと。） ・当該資源の利用目的及び利用方法 ・利用にあたっての権利等の手続きの状況 ・建築物等の配置図、平面図（1/100～1/300） ・その他市長が必要と認める図書
4号	市街化調整区域の農林漁業に関連する施設	・対象生産物の生産状況図（1/2500） ・対象生産物の利用目的、利用方法及び取扱量 ・建築物等の配置図、平面図（1/100～1/300） ・その他市長が必要と認める図書

各号	内容	図面及び図書
5号	特定農山村法の計画に基づく施設 (本市に該当計画なし)	・所有権移転等促進計画に適合する建築物である旨の書類 ・運営及び利用の目的を示す書面 ・建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300) ・その他市長が必要と認める図書
6号	中小企業の振興に寄与する施設	・県等から助成をうけることを証する書面 ・事業の概要を説明する書面 ・建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300) ・その他市長が必要と認める図書
7号	市街化調整区域に現に存する工場 との関連事業用施設	・既存工場及び申請工場に関する申告書 (業種、業態、工程、原料、製品名等) ・両工場の関連(作業工程、原材料、製品の輸送) ・事業活動の効率化を示す説明書(図) ・建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300) ・その他市長が必要と認める図書
8号	火薬類取締法第12条第1項の 火薬類貯蔵施設	・火薬類取締法に基づく許可を受けたものの書面 ・貯蔵又は処理する火薬の種類、数量 ・周辺の現況図 ・施設及び建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300) ・その他市長が必要と認める図書
9号	沿道サービス施設	・通過車両と当該施設の受入状況を示す書面 (駐車能力、運転手の休養のための配慮、営業時間) ・周辺の現況図 ・建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300) ・その他市長が必要と認める図書
	火薬類取締法第2条第1項の 火薬類の製造所	・火薬類取締法に基づく許可を受けたものの書面 ・貯蔵又は処理する火薬の種類、数量 ・周辺の現況図 ・施設及び建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300) ・その他市長が必要と認める図書
10号	地区計画等の区域内の 計画に基づく施設	・地区計画又は集落地区計画の区域図 ・地区計画又は集落地区計画に適合している建築物である旨の書類 ・建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300) ・その他市長が必要と認める図書
11号	40戸連たん	・「立地基準」適合確認申請書、「立地要件」確認調査書 ・建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300) ・その他市長が必要と認める図書
12号	条例指定建築物(分家住宅等)	・「立地基準」適合確認申請書、「立地要件」確認調査書 ・建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300) ・その他市長が必要と認める図書
13号	既存権利の届出による 自己用建築物	・区域決定前に既得権を有していたことを証する書類 ・登記簿謄本 ・自己の業務であることを確認できる書類 ・建築物等の配置図、平面図(1/100~1/300) ・その他市長が必要と認める図書
14号	開発審査会	・説明資料 ・その他市長が必要と認める図書

3. 開発行為変更許可申請（法第35条の2）

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	開発行為変更許可申請書	様式第5号	法第35条の2	
2	変更理由書			
3	その他市長が必要と認める図書			

4. 開発行為変更届出（法第35条の2第3項）

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	開発行為変更届出書	様式第6号	法第35条の2第3項	
2	その他市長が必要と認める図書			

5. 工事着手届出（市細則第9条）

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	工事着手届出書	様式第13号		
2	工程表			
3	着手前全景写真			
4	標示板写真	様式第24号		

6. 工事完了届出（法第36条）

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	工事完了届出書	別記様式第四	法第36条第1項	
2	公共施設工事完了届出書	別記様式第五	法第36条第1項	公共施設工事のみが完了した場合
3	位置図			
4	工事完了図			
5	工事施工状況の記録写真及び完成写真			

7. 工事進捗状況

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	工事進捗状況報告書	参考様式8		
2	土地利用計画平面図			
3	工程表			
4	工程写真			

8. 建築制限等の解除（法第37条）

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	建築承認申請書	様式第14号	法第37条	
2	建築物概要書			
3	申請理由書			
4	位置図			
5	土地利用計画図			
6	建築物の配置図			
7	各階平面図			
8	立面図			
9	工程表			
10	防災計画図			
11	その他市長が必要と認める図書			

9. 開発行為廃止届出（法第38条）

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	開発行為廃止届出書	別記様式第八	法第38条	
2	廃止理由書			
3	開発許可通知書（写）			
4	位置図			
5	着工前の現況図			
6	廃止時点の現況図			
7	公共施設の回復計画図			
8	災害防止計画図			
9	工事施工状況の記録写真			
10	その他市長が必要と認める図書			

10. 建築物の建蔽率等の指定の解除（法第41条第2項）

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	建築特例許可申請書	様式第15号	法第41条	
2	申請理由書			
3	建築物概要書	様式第16号		建築物の場合
4	第一種特定工作物概要書	様式第17号		特定工作物の場合
5	開発許可通知書（写）			
6	位置図			
7	土地利用計画図			
8	建築物等の配置図			
9	各階平面図			
10	立面図			
11	その他市長が必要と認める図書			

11. 開発許可を受けた土地における建築物等の制限の解除（法第42条第1項）

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	予定建築物以外の建築等許可申請書	様式第18号	法第42条	
2	申請理由書			
3	建築物概要書	様式第16号		建築物の場合
4	第一種特定工作物概要書	様式第17号		特定工作物の場合
5	開発許可通知書（写）			
6	位置図			
7	敷地現況図			
8	建築物等の配置図			
9	建築物平面図			
10	建築物立面図（2面以上）			
11	その他市長が必要と認める図書			

1 2. 開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の許可（法第 43 条）

（7-2 書類作成要領 3. 建築許可申請 P49～54 参照）

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	建築物の新築、改築若しくは用途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	法第 43 条	
2	建築物概要書	様式第 16 号		建築物の場合
3	第一種特定工作物概要書	様式第 17 号		特定工作物の場合
4	位置図			
5	敷地現況図（平面図、縦横断図）			
6	配置図			
7	建築物等平面図			
8	建築物等立面図（2 面以上）			
9	土地の登記簿謄本			
10	理由書			
11	公図			
12	政令第 36 条第 3 号イ・ロ・ハ・ニ・ホに該当する旨の図書			
13	その他市長が必要と認める図書			

1 3. 開発許可又は建築許可に基づく地位の承継（法第 44 条）

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	地位承継届出書	様式第 21 号	法第 44 条	（一般承継）
2	承継事由を証する書類			
3	開発許可（建築許可）通知書（写）			
4	位置図			
5	その他市長が必要と認める図書			

1 4. 開発許可に基づく地位の承継の承認（法第 45 条）

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	地位承継承認申請書	様式第 22 号	法第 45 条	（特定承継）
2	承継事由を証する書類			
3	申請者の資力及び信用に関する申告書	様式第 1 号		
4	開発許可通知書（写）			
5	位置図			
6	その他市長が必要と認める図書			

1 5. 開発行為又は建築に関する証明書等の交付申請（省令第 60 条関係）

（7-2 書類の作成要領 4. 開発行為又は建築に関する証明書等の交付申請 P55～58 参照）

番号	申請図書	様式番号	根拠法令	備考
1	交付申請書	様式第 25 号		
2	建築物概要書	様式第 16 号		
3	位置図			
4	字図			
5	土地の登記簿謄本			
6	現況図			
7	配置図			
8	敷地断面図			
9	求積図			
10	建築物の平面図及び立面図			
11	申請地全景写真			
12	その他市長が必要と認める図書			

7-2 書類の作成要領

開発行為等の許可を申請する場合には、申請書、計画図面等その他必要な書類を作成する必要があります。書類、図面等の作成には、法、令、規則及び細則によるほか以下の要領で作成してください。

1. 開発事前協議申出
2. 開発許可申請（法第29条関係）
3. 建築許可申請（法第43条関係）
 - (1) 40戸連たん
 - (2) 流通産業区域
 - (3) 沿道業務区域
 - (4) 指定既存集落区域
 - (5) 分家等住宅ア
 - (6) 分家等住宅イ
4. 開発行為又は建築に関する証明書等の交付申請（省令第60条関係）
 - (1) 市街化調整区域「農業従事者」の場合
 - (2) 市街化調整区域「既存建築物の改築」の場合
 - (3) 市街化調整区域「既許可（新築）」の場合
 - (4) 市街化区域「再開発型」の場合

1. 開発事前協議申出

開発事前協議申出書に必要な図書（「7-1 申請に必要な図書」1 開発事前協議申出 P37 参照）を添付し、A4判に製本（左とじしろホッチキス止めでも可）したものを担当職員の指示により複数を作成する。また、書類をデータ化（PDF）したものを電子媒体（CD-R）により提出してください。

なお、書類をデータ化できない場合は、開発計画の規模や内容によって、必要部数が増減するので、担当職員の指示に従って作成してください。

2. 開発許可申請（法第29条関係）

(1) 書類の作成要領

①	全般	☐ 書類の大きさは、すべてA4判。 ☐ 図面はA4判に折るか又は図面袋（A4縦判用）に収納
②	全般	☐ 位置図及び土地利用計画図は、開発登録簿用を一部提出
③	全般	☐ 設計図書は、設計者の記名があるものを添付
④	全般	前記書類で自己の居住の用、自己の業務の用に供するもの、又は第二種特定工作物の開発行為については、一部必要でない書類もある。

(2) 添付図書の注意事項（チェックリスト）

【区分欄の記号説明】

- （書類必要）、△（1ha 未満は書類不要）、×（書類不要）、※（市街化調整区域のみ適用）、
●（必要に応じて添付）

番 号	申請図書	様式番号	チェック内容	区分		
				自己居住用	自己業務用	非自己用
	開発行為 許可申請書	別記様式 第二 別記様式 第二の二	☐ 正・副共に申請者の住所氏名の記入	○	○	○
			☐ 日付記入			
			☐ 申請者の住所氏名は、住民票又は登記事項証明書、印鑑登録証明書等と一致			
			☐ 開発面積は実測面積で小数点 2 位まで表示			
			☐ 開発に含まれる区域の地名、地番は原則として全て記入 （筆数が多い場合は、〇〇番地外〇筆とし、別紙添付も可） （官地等で地番のない事についても地先表示で記載）			
			☐ 予定建築物の用途欄には、具体的に記入 （例：専用住宅、精密機械工場、理容店併用住宅、工場用地分譲）			
			☐ 工事施行者が未定の場合は、許可時まで確定すること			
			☐ 工事着手及び完了予定年月日は、具体的な日付を記入 ☐ 工区分けする場合には、各工区毎に記載			
●添付書類一覧						
1	法第 34 条各号 該当説明図書		☐ 法第 34 条各号該当説明図書 を添付	※	※	※
2	資金計画書	別記様式 第三	☐ 工種別に工事費を算定（整地、擁壁、排水、道路など）	×	△	○
			☐ 自己資金については預貯金残高証明書の原本の添付			
			☐ 借入金については銀行等の融資証明書の原本の添付			
3	申請者の 資力及び信用に 関する申告書	様式 第 1 号	☐ 前年度の法人税又は所得税の納税証明書の添付	×	△	○
4	申請者の 資力及び信用に 関する書類		☐ 法人の登記簿謄本（個人の場合は履歴書）の添付			
			☐ 事業経歴書の添付			
			☐ 財務諸表（直前の事業年度のもの）			
			☐ 業の登録に関する証明書の添付			
			☐ 分譲宅地の場合は宅建業免許証の添付			

5	工事施行者の能力に関する申告書	様式第2号	☐ 前年度の法人税又は所得税の納税証明書の添付	×	△	○
6	工事施行者の能力に関する書類		☐ 法人の登記簿謄本（個人の場合は履歴書）の添付			
			☐ 事業経歴書の添付			
			☐ 建設業許可書の写しの添付			
7	設計者の資格に関する書類	様式第11号	☐ 免許書または卒業証明書の写しの添付	○	○	○
			☐ 実務経験を有する書類の添付	△	△	○
			☐ 連絡先の明記	○	○	○
8	委任状		☐ 正に原本、副に写しの添付	○	○	○
			☐ 日付記入			
			☐ 代理人の氏名の記入			
			☐ 委任事項の記入			
9	設計説明書	様式第9号	☐ 面積は実測面積で小数点2位まで表示	×	○	○
			☐ 「土地の概要」の記載 （土地の地目、その面積及びそれらの割合を記載）			
			☐ 「計画の概要」の記載 （公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防用の貯水施設をさす。）			
			☐ 各種図面との照合（公図・土地利用計画図・求積図・公共施設新旧対照図）			
10	従前・新設・付替の公共施設一覧		☐ 番号表示は、既存○ 新設□ 廃止◇	○	○	○
			☐ 公共施設ごとに一連番号で表示			
11	実測図に基づく新旧対照図		☐ 32条協議との整合（管理者、帰属、同意・協議）	○	○	○
			☐ 既存○ 新設□ 廃止◇ で一連番号			
			☐ 管理者、種類（道路水路等）の別による明示			
12	公共施設管理者との協議・同意書	参考様式3 参考様式4の2	☐ 32条同意・協議、求積との整合	○	○	○
			☐ 公共施設管理者の印（副に原本、正に写し）			
			☐ 既存の公共施設の管理者同意 （道路、里道、水路、下水、消防用施設、その他） （例：道路・河川・農業用水路管理者等）			
13	管理予定者との協議経過書	参考様式3 参考様式4	☐ 新たに設置される公共施設の管理者協議 （道路、里道、水路、下水、消防用施設、水道、その他）	○	○	○
14	開発区域内権利者一覧表	様式第10号附表	☐ 所有者の記載（申請者名義の土地も含む。）	○	○	○
			☐ 抵当権者、その他の権利者の記載			
			☐ 開発区域許可申請書の地域の名称との整合			
			☐ 登記簿謄本との整合			

15	開発行為の 施行等の同意書 (施行同意に関する協議経過書)	様式 第 10 号	☐ 同意書の本人確認書類の添付	○	○	○
			☐ 開発区域内権利者一覧表との整合			
			☐ 公共施設への編入の有無の確認			
			☐ 同意が得られない場合、その理由、経過書			
16	開発区域の 土地の 登記簿謄本		☐ 3 ヶ月以内の原本の添付	○	○	○
			☐ 開発区域許可申請書の地域の名称との整合			
			☐ 施行等同意書との整合			
17	開発区域内の 公図		☐ 法務局登記官の証明した地図（3 ヶ月以内の原本）	○	○	○
			☐ 開発区域を表示（赤線）			
18	関係法令等の 許可等の写し		☐ 農地転用許可など他法令の許可書の写しの添付 (手続き中のものは、受理証明等の原本)	●	●	●
19	建築物概要書	様式 第 16 号	☐ 求積図との整合（建蔽・容積率、建築面積、延べ面積）	※	※	※
			☐ 土地利用計画図との整合（建築物の棟別の概要）			

●設計図書一覧				
番号	図面名称	明示すべき事項	縮尺	備考
1	開発区域 位置図	☐ 方位 ☐ 開発区域境界（赤書） ☐ 開発区域からの雨水、汚水の放流経路（青書）	1/2500 1/10000	
2	開発区域図	☐ 開発区域周辺の都市計画施設の位置、名称 ☐ 鉄道駅から交通機関の系路、名称及び最寄りの交通機関 ☐ 用途地域及びその他の規制区域等の位置 ☐ 県界、市町村界	1/2500	・開発区域位置図を併用できる。
3	現況図	☐ 開発区域（赤書） ☐ 既存公共・公益施設の位置及び形状 ☐ 開発区域及び隣接地の土地の地番・地目 ☐ 既存のがけおよび擁壁の位置	1/1000	◆着色 公道（茶） 水路（青）
4	現況縦横断面図	☐ 区域境界線 ☐ 基準線 ☐ 構造物の位置、形状、材質 ☐ 土羽の位置及び勾配	1/1000	
5	実測図に基づく開発区域の 公共施設の 新旧対照図	☐ 既存、新設の公共施設の明示 注）既存、新設の別については一連番号とする。 (例：既存○ 新設□)	1/1000	・管理者別に明示。
6	土地利用 計画図	☐ 開発区域の境界 ☐ 予定建築物の位置及び敷地の形状 ☐ 境界の種別（隣地境界、官民境界、道路境界） ☐ 公共・公益施設の位置及び形状 ☐ 接続道路の種類・幅員（有効幅員） ☐ 既存構造物を利用する場合、その旨明示 ☐ 敷地が複数の場合は整理番号 ☐ 擁壁の位置及び種類（構造図と整合可能な記号）	1/1000	・予定建築物等の用途は具体的に敷地ごと記載。 ・開発登録簿用図面
7	求積図 (求積表)	☐ 全体面積、各敷地、公共施設・公益施設用地別の面積表		

8	造成計画 平面図	☐ 開発区域の境界、現況地形 ☐ 切土又は盛土の部分及び計画高再チェック、崖、擁壁の位置 ☐ 道路勾配、幅員、中心線及び計画高 ☐ 街区の長さ、縦横断線の位置及び記号、BM 位置 ☐ 工区界 ☐ 表土の復元範囲 ☐ 調整池の位置及び形状	1/1000	◆着色 切土（黄） 盛土（緑）
9	造成計画 縦横断面図	☐ 区域境界線 ☐ 基準線、計画線 ☐ 切土又は盛土する前後の地盤面（切土、盛土色別） ☐ 構造物の位置、形状、材質 ☐ 土羽の位置及び勾配 ☐ 2 段擁壁となっていないか？	1/1000	・区域境界線の付近にあっては影響範囲（区域外を含む）について記載。 ・現況線は細く、計画線を太く記載。
10	排水施設計画 平面図	☐ 排水施設の位置、用途、材質、形状、内法寸法、及び勾配 ☐ 排水区域の境界（青書） ☐ 放流先河川又は水路の名称 ☐ 排水の流れ方向 ☐ 流量計算書との照合符号 ☐ 污水处理施設の位置、形状	1/1000	・構造物が RC 造の場合配筋図が必要。
11	給水施設計画 平面図	☐ 給水施設の位置、形状、材質及び内法寸法 ☐ 取水方法及び位置 ☐ 消火栓及び防火水槽の位置及び種類 ☐ ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置及び形状	1/1000	・排水計画平面図に図示してもよい。 ・自己の居住用の場合は不要。
12	道路計画 縦断面図	☐ 側点、勾配（％） ☐ 計画地盤面及び現地地盤面、基準線 ☐ 計画地盤高、現地地盤高、盛土及び切土高 ☐ 構造物の種類、位置、形状、材質	1/1000	・区域外取付部分を含む。
13	排水施設 縦断面図	☐ 排水渠勾配及び管径 ☐ 土被、地盤高 ☐ 人孔の種類、位置及び人孔間の距離	1/500	・道路計画縦断面図に図示してもよい。
14	崖の断面図	☐ 崖の高さ及び勾配、小段幅 ☐ 土質（土質が複数の場合それぞれの土質及び土厚） ☐ 崖の保護方法（石張、モルタル吹付等） ☐ 現地地盤面	1/50	・現況線は細く計画線は太く。
15	擁壁の断面図	☐ 擁壁の寸法及び勾配 ☐ 擁壁の材料の種類及び寸法 ☐ 透水層の位置、寸法及び種類 ☐ 水抜き穴の位置及び内径 ☐ 基礎構造部分の寸法 ☐ 基礎地業の種類と形状及び地盤の土質 ☐ 施工前の地盤面	1/50	・RC 擁壁の場合配筋図が必要。 ・現況線は細く計画線は太く。
16	排水施設 構造図	☐ 開渠、暗渠、会所、落差工、吐水 ☐ 放流先河川、水路の名称、断面、水位及び吐水口の高さ	1/50	・RC 擁壁の場合配筋図が必要。
17	道路構造図	☐ 幅員、横断勾配（％） ☐ 表層及び路盤（上下層）の材料、寸法 ☐ 側溝及び埋設管等の位置、形状、寸法	1/50	
18	工作物構造図	☐ 施設の名称及び記号 ☐ 施設の形状、構造及び寸法	1/100	・橋梁、消防水利の施設

19	防災計画図	☐ 等高線 ☐ 法面の場合段切位置、幅 ☐ 降雨時の雨水径路及び流出土対策方法 ☐ 防災施設の位置及びその設置時期	1/2500	・防災計画説明書を添付
20	防災施設 構造図	☐ 仮排水路、柵工、施工時の法面保護仕様 ☐ 雨水貯水池の形状、寸法	1/100	
21	排水流域図	☐ 集水区域の区分図 ☐ 地表水の流出方向 ☐ 流量計算書との照合符号	1/2500	・区域外の流域範囲と区域内を併せて表示したもの。
22	流量計算書	☐ 計算書の添付		
23	擁壁等の安定・構造計算書	☐ 擁壁の構造図の根拠資料（大臣認定証、カタログなど）安定・構造計算書		
24	工作物の能力に関する計算書	☐ 終末処理施設、給水施設の能力等について計算		
25	土質試験結果・地質柱状図	☐ 擁壁構造図、計算書と整合しているもの		
26	工事工程表	☐ 工種毎の工程		
27	その他市長が必要と認める図書	☐ 開発事前協議申出における意見書兼協議書 ☐ 図書、設計図書リスト（目次＋番号付箋）		

3. 建築許可申請（法第 43 条関係）

（1）40 戸連たん

番号	提出書類の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
1	許可申請書	☐ 4. 欄は「都市計画法施行令第 3 6 条第 1 項第 3 号ロ」	—	
2	建築物概要書	☐ 建蔽率、容積率は実際の数値を記入	—	
3	「立地基準」適合確認申請書及び「立地要件」確認調査書		—	
4	委任状	☐ 何を委任しているのかを詳しく明示	—	
5	位置図	☐ 方位 ☐ 申請区域（赤枠）	1/2500 以上	
6	字図	☐ 申請区域（赤枠）	—	3 ヶ月以内のもの
7	土地の登記簿謄本		—	3 ヶ月以内のもの
8	土地所有者の同意書 ※ 土地売買契約書（写）でも可	☐ 本人確認書類の添付	—	自己所有地の場合は不要
9	関係法令等の許可等（写）		—	水路等の占用許可等
10	排水放流先の承諾書	☐ 公共団体管理の場合は許可書等の写し、個人管理の場合は承諾書	—	
11	現況図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ がけや擁壁の位置及び種類 ☐ 既存建築物の位置及び用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 申請地全景写真矢視	1/500 以上	既存建築物を除去する場合、その旨明示すること
12	配置図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ 雨水排水経路（流れ方向） ☐ 汚水排水経路（流れ方向） ☐ 給水経路 ☐ がけや擁壁の位置及び種類（安全性の判断根拠） ☐ 予定建築物の用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など）	1/500 以上	造成を行わない場合、その旨明示すること
13	敷地断面図	☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 建築物の位置 ☐ がけや擁壁の位置及び種類（安全性の判断根拠）	1/200 以上	
14	求積図	☐ 敷地面積 ☐ 建築物面積	1/500 以上	小数点第 3 位以下切り捨て
15	建築物の平面図及び立面図		1/200 以上	
16	申請地全景写真	☐ 申請区域（赤枠）	—	
17	その他市長が必要と認める図書		—	

※申請書は、2 部（正：市、副：申請者控え）作成の上、諫早市建設部開発支援課に提出すること。

(2) 流通産業区域

番号	提出書類の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
1	許可申請書	☐ 4. 欄は「都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ」	—	
2	建築物概要書	☐ 建蔽率、容積率は実際の数値を記入	—	
3	「立地基準」適合確認申請書及び「立地要件」確認調査書		—	
4	委任状	☐ 何を委任しているのかを詳しく明示	—	
5	位置図	☐ 方位 ☐ 申請区域（赤枠）	1/2500以上	
6	字図	☐ 申請区域（赤枠）	—	3ヶ月以内のもの
7	土地の登記簿謄本		—	3ヶ月以内のもの
8	土地所有者の同意書 ※土地売買契約書（写）でも可	☐ 本人確認書類の添付	—	自己所有地の場合は不要
9	関係法令等の許可等（写）		—	水路等の占用許可等
10	排水放流先の承諾書	☐ 公共団体管理の場合は許可書等の写し、個人管理の場合は承諾書	—	
11	現況図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ がけや擁壁の位置及び種類 ☐ 既存建築物の位置及び用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 申請地全景写真真視	1/500以上	既存建築物を除去する場合、その旨明示すること
12	配置図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ 雨水排水経路（流れ方向） ☐ 汚水排水経路（流れ方向） ☐ 給水経路 ☐ がけや擁壁の位置及び種類（安全性の判断根拠） ☐ 予定建築物の用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など）	1/500以上	造成を行わない場合、その旨明示すること
13	敷地断面図	☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 建築物の位置 ☐ がけや擁壁の位置及び種類（安全性の判断根拠）	1/200以上	
14	求積図	☐ 敷地面積 ☐ 建築物面積	1/500以上	小数点第3位以下切り捨て
15	建築物の平面図及び立面図		1/200以上	
16	申請地全景写真	☐ 申請区域（赤枠）	—	
17	その他市長が必要と認める図書	☐ 自治会との協議、経過書等	—	

※申請書は、2部（正：市、副：申請者控え）作成の上、諫早市建設部開発支援課に提出すること。

(3) 沿道業務区域

番号	提出書類の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
1	許可申請書	☐ 4. 欄は「都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ」	—	
2	建築物概要書	☐ 建蔽率、容積率は実際の数値を記入	—	
3	「立地基準」適合確認申請書及び「立地要件」確認調査書		—	
4	委任状	☐ 何を委任しているのかを詳しく明示	—	
5	位置図	☐ 方位 ☐ 申請区域（赤枠）	1/2500以上	
6	字図	☐ 申請区域（赤枠）	—	3ヶ月以内のもの
7	土地の登記簿謄本		—	3ヶ月以内のもの
8	土地所有者の同意書 ※土地売買契約書（写）でも可	☐ 本人確認書類の添付	—	自己所有地の場合は不要
9	関係法令等の許可等（写）		—	水路等の占用許可等
10	排水放流先の承諾書	☐ 公共団体管理の場合は許可書等の写し、個人管理の場合は承諾書	—	
11	現況図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ がけや擁壁の位置及び種類 ☐ 既存建築物の位置及び用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 申請地全景写真真視	1/500以上	既存建築物を除去する場合、その旨明示すること
12	配置図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ 雨水排水経路（流れ方向） ☐ 汚水排水経路（流れ方向） ☐ 給水経路 ☐ がけや擁壁の位置及び種類（安全性の判断根拠） ☐ 予定建築物の用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など）	1/500以上	造成を行わない場合、その旨明示すること
13	敷地断面図	☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 建築物の位置 ☐ がけや擁壁の位置及び種類（安全性の判断根拠）	1/200以上	
14	求積図	☐ 敷地面積 ☐ 建築物面積	1/500以上	小数点第3位以下切り捨て
15	建築物の平面図及び立面図		1/200以上	
16	申請地全景写真	☐ 申請区域（赤枠）	—	
17	その他市長が必要と認める図書		—	

※申請書は、2部（正：市、副：申請者控え）作成の上、諫早市建設部開発支援課に提出すること。

(4) 指定既存集落区域

番号	提出書類の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
1	許可申請書	☐ 4. 欄は「都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ」	—	
2	建築物概要書	☐ 建蔽率、容積率は実際の数値を記入	—	
3	「立地基準」適合確認申請書及び「立地要件」確認調査書		—	
4	委任状	☐ 何を委任しているのかを詳しく明示	—	
5	位置図	☐ 方位 ☐ 申請区域（赤枠）	1/2500以上	
6	字図	☐ 申請区域（赤枠）	—	3ヶ月以内のもの
7	土地の登記簿謄本		—	3ヶ月以内のもの
8	土地所有者の同意書 ※土地売買契約書（写）でも可	☐ 本人確認書類の添付	—	自己所有地の場合は不要
9	関係法令等の許可等（写）		—	水路等の占用許可等
10	排水放流先の承諾書	☐ 公共団体管理の場合は許可書等の写し、個人管理の場合は承諾書	—	
11	現況図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ がけや擁壁の位置及び種類 ☐ 既存建築物の位置及び用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 申請地全景写真真視	1/500以上	既存建築物を除去する場合、その旨明示すること
12	配置図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ 雨水排水経路（流れ方向） ☐ 汚水排水経路（流れ方向） ☐ 給水経路 ☐ がけや擁壁の位置及び種類（安全性の判断根拠） ☐ 予定建築物の用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など）	1/500以上	造成を行わない場合、その旨明示すること
13	敷地断面図	☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 建築物の位置 ☐ がけや擁壁の位置及び種類（安全性の判断根拠）	1/200以上	
14	求積図	☐ 敷地面積 ☐ 建築物面積	1/500以上	小数点第3位以下切り捨て
15	建築物の平面図及び立面図		1/200以上	
16	申請地全景写真	☐ 申請区域（赤枠）	—	
17	その他市長が必要と認める図書		—	

※申請書は、2部（正：市、副：申請者控え）作成の上、諫早市建設部開発支援課に提出すること。

(5) 分家等住宅ア

番号	提出書類の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
1	許可申請書	☐ 4. 欄は「都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ」	—	
2	建築物概要書	☐ 建蔽率、容積率は実際の数値を記入	—	
3	「立地基準」適合確認申請書及び「立地要件」確認調査書			
4	戸籍謄本	☐ 線引き（昭和46年3月31日）前の土地所有者と申請者が3親等内の親族であること	—	
5	住民票謄本	☐ 申請者の世帯構成員がわかるもの	—	
6	不動産（家屋）未所有証明書	☐ 同一世帯構成員が諫早市内に不動産（家屋）を所有していないこと	—	
7	委任状	☐ 何を委任しているのかを詳しく明示	—	
8	位置図	☐ 方位 ☐ 申請区域（赤枠）	1/2500以上	
9	字図	☐ 申請区域（赤枠）	—	3ヶ月以内のもの
10	土地の登記簿謄本	☐ 線引き（昭和46年3月31日）前の土地所有者	—	3ヶ月以内のもの
11	土地所有者の同意書 ※土地売買契約書（写）でも可	☐ 本人確認書類の添付	—	自己所有地の場合は不要
12	関係法令等の許可等（写）	☐ 農地転用がある場合は、農地転用許可申請書（受付印）の写し	—	水路等の占用許可等
13	排水放流先の承諾書	☐ 公共団体管理の場合は許可書等の写し、個人管理の場合は承諾書	—	
14	現況図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ がけや擁壁の位置及び種類 ☐ 既存建築物の位置及び用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 申請地全景写真矢視	1/500以上	既存建築物を除去する場合、その旨明示すること
15	配置図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ 雨水排水経路（流れ方向） ☐ 汚水排水経路（流れ方向） ☐ 給水経路 ☐ がけや擁壁の位置及び種類（安全性の判断根拠） ☐ 予定建築物の用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など）	1/500以上	造成を行わない場合、その旨明示すること
16	敷地断面図	☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 建築物の位置 ☐ がけや擁壁の位置及び種類（安全性の判断根拠）	1/200以上	
17	求積図	☐ 敷地面積 ☐ 建築物面積	1/500以上	小数点第3位以下切り捨て
18	建築物の平面図及び立面図		1/200以上	
19	申請地全景写真	☐ 申請区域（赤枠）	—	
20	その他市長が必要と認める図書		—	

※申請書は、2部（正：市、副：申請者控え）作成の上、諫早市建設部開発支援課に提出すること。

(6) 分家等住宅イ

番号	提出書類の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
1	許可申請書	☐ 4. 欄は「都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ」	—	
2	建築物概要書	☐ 建蔽率、容積率は実際の数値を記入	—	
3	「立地基準」適合確認申請書及び「立地要件」確認調査書			
4	戸籍謄本	☐ 申請者と周辺の市街化調整区域に居住する親族が3親等内であること	—	
5	住民票謄本	☐ 申請者または申請者の3親等以内の親族が周辺の市街化調整区域に10年以上継続して居住していること、又は申請者が10年以上継続して居住したことがあること	—	
6	不動産（家屋）未所有証明書	☐ 同一世帯構成員が諫早市内に不動産（家屋）を所有していないこと	—	
7	委任状	☐ 何を委任しているのかを詳しく明示	—	
8	位置図	☐ 方位 ☐ 申請区域（赤枠）	1/2500以上	
9	字図	☐ 申請区域（赤枠）	—	3ヶ月以内のもの
10	土地の登記簿謄本		—	3ヶ月以内のもの
11	所有権を取得することが確実に認められるもの	☐ 本人確認書類の添付	—	自己所有地の場合は不要
12	関係法令等の許可等（写）	☐ 農地転用がある場合は、農地転用許可申請書（受付印）の写し	—	水路等の占用許可等
13	排水放流先の承諾書	☐ 公共団体管理の場合は許可書等の写し、個人管理の場合は承諾書	—	
14	現況図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ がけや擁壁の位置及び種類 ☐ 既存建築物の位置及び用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 申請地全景写真矢視	1/500以上	既存建築物を除去する場合、その旨明示すること
15	配置図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ 雨水排水経路（流れ方向） ☐ 汚水排水経路（流れ方向） ☐ 給水経路 ☐ がけや擁壁の位置及び種類（安全性の判断根拠） ☐ 予定建築物の用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など）	1/500以上	造成を行わない場合、その旨明示すること
16	敷地断面図	☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 建築物の位置 ☐ がけや擁壁の位置及び種類（安全性の判断根拠）	1/200以上	
17	求積図	☐ 敷地面積 ☐ 建築物面積	1/500以上	小数点第3位以下切り捨て
18	建築物の平面図及び立面図		1/200以上	
19	申請地全景写真	☐ 申請区域（赤枠）	—	
20	その他市長が必要と認める図書		—	

※申請書は、2部（正：市、副：申請者控え）作成の上、諫早市建設部開発支援課に提出すること。

4. 開発行為又は建築に関する証明書等の交付申請（省令第60条関係）

（1）市街化調整区域『農業従事者』の場合

番号	提出書類の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
1	交付申請書	☐ 「その他必要事項」の欄に「農業従事者」と明示		
2	建築物概要書	☐ 建蔽率、容積率は実際の数値を明示		
3	位置図	☐ 方位 ☐ 申請区域（赤枠）	1/2500 以上	
4	農業従事者証明書			3ヶ月以内のもの
5	字図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 原本を正に添付し、写しを副に添付		3ヶ月以内のもの
6	土地の登記簿謄本	☐ 原本を正に添付し、写しを副に添付		3ヶ月以内のもの
7	現況図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ がけや擁壁の位置及び種類 ☐ 既存建築物の位置及び用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 申請地全景写真真矢視	1/500 以上	既存建築物を除去する場合、その旨明示すること
8	配置図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ 雨水排水経路（流れ方向） ☐ 汚水排水経路（流れ方向） ☐ 給水経路 ☐ がけや擁壁の位置及び種類 ☐ 予定建築物の用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など）	1/500 以上	造成を行わない場合、その旨明示すること
9	敷地断面図	☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 建築物の位置 ☐ がけや擁壁の位置及び種類	1/200 以上	
10	求積図	☐ 敷地面積 ☐ 建築物面積	1/500 以上	
11	建築物の平面図及び立面図		1/200 以上	
12	申請地全景写真	☐ 申請区域（赤枠）		
13	その他市長が必要と認める図書			

※ 申請書は、2部（正：市、副：申請者控え）作成の上、諫早市建設部開発支援課に提出すること。

※ 申請者の住所と申請地が異なる場合は、「名寄帳」を添付すること。

(2) 市街化調整区域『既存建築物の改築』の場合

番号	提出書類の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
1	交付申請書	☐ 「その他必要事項」の欄に既存建築物の概要		
2	建築物概要書	☐ 建蔽率、容積率は実際の数値を明示		
3	位置図	☐ 方位 ☐ 申請区域（赤枠）	1/2500 以上	
4	字図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 原本を正に添付し、写しを副に添付		3ヶ月以内のもの
5	土地の登記簿謄本	☐ 原本を正に添付し、写しを副に添付		3ヶ月以内のもの
6	現況図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ がけや擁壁の位置及び種類 ☐ 既存建築物の位置及び用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 申請地全景写真矢視	1/500 以上	既存建築物を除去する場合、その旨明示すること
7	配置図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ 雨水排水経路（流れ方向） ☐ 汚水排水経路（流れ方向） ☐ 給水経路 ☐ がけや擁壁の位置及び種類 ☐ 予定建築物の用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など）	1/500 以上	造成を行わない場合、その旨明示すること
8	敷地断面図	☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 建築物の位置 ☐ がけや擁壁の位置及び種類	1/200 以上	
9	求積図	☐ 敷地面積 ☐ 建築物面積	1/500 以上	
10	建築物の平面図及び立面図		1/200 以上	
11	申請地全景写真	☐ 申請区域（赤枠）		
12	既存建築物の規模及び敷地がわかるもの	☐ 以下のいずれかのもの 確認済証（確認通知書）、検査済証、登記簿謄本、課税台帳、名寄帳、既許可証（開発許可、建築許可）		
13	その他市長が必要と認める図書			

※ 申請書は、2部（正：市、副：申請者控え）作成の上、諫早市建設部開発支援課に提出すること。

(3) 市街化調整区域『既許可（新築）』の場合

番号	提出書類の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
1	交付申請書	☐ 許可年月日及び番号		40 戸連たん の場合の指 定容積・建 ぺイ率 100・60
2	建築物概要書	☐ 建蔽率、容積率は実際の数値を明示		
3	位置図	☐ 方位 ☐ 申請区域（赤枠）	1/2500 以上	
4	字図若しくは 地籍測量図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 写しを添付		許可後、 地 番 変 更 （分筆等） がない場合 は不要
5	配置図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ 雨水排水経路（流れ方向） ☐ 汚水排水経路（流れ方向） ☐ 給水経路 ☐ がけや擁壁の位置及び種類 ☐ 予定建築物の用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 許可時の建築制限	1/500 以上	
6	求積図	☐ 敷地面積 ☐ 建築物面積	1/500 以上	
7	建築物の 平面図及び立面図	☐ 立面図に建築物の最高高さ	1/200 以上	
8	開発許可等の証明書	☐ 開発許可証等の写し		
9	その他市長が必要と 認める図書			

※ 申請書は、2部（正：市、副：申請者控え）作成の上、諫早市建設部開発支援課に提出すること。

(4) 市街化区域『再開発型』の場合

番号	提出書類の名称	明示すべき事項	縮尺	備考
1	交付申請書	☐ 「その他必要事項」の欄に既存建築物の概要		
2	建築物概要書	☐ 建蔽率、容積率は実際の数値を明示		
3	位置図	☐ 方位 ☐ 申請区域（赤枠）	1/2500 以上	
4	字図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 原本を正に添付し、写しを副に添付		3ヶ月以内 のもの
5	土地の登記簿謄本	☐ 原本を正に添付し、写しを副に添付		3ヶ月以内 のもの
6	現況図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ がけや擁壁の位置及び種類 ☐ 既存建築物の位置及び用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 申請地全景写真矢視	1/500 以上	既存建築物 を除去する 場合、その 旨明示する こと
7	配置図	☐ 申請区域（赤枠） ☐ 建築基準法上の道路種別と道路番号 ☐ 雨水排水経路（流れ方向） ☐ 汚水排水経路（流れ方向） ☐ 給水経路 ☐ がけや擁壁の位置及び種類 ☐ 予定建築物の用途 ☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など）	1/500 以上	造成を行わ ない場合、 その旨明示 すること
8	敷地断面図	☐ 境界線（道路境界線、官民境界線、隣地境界線など） ☐ 建築物の位置 ☐ がけや擁壁の位置及び種類	1/200 以上	
9	求積図	☐ 敷地面積 ☐ 建築物面積	1/500 以上	
10	建築物の 平面図及び立面図		1/200 以上	
11	申請地全景写真	☐ 申請区域（赤枠）		
12	開発許可等の証明書	☐ 開発許可証の写し ☐ 開発許可を受けてない場合は、確認済証（確認通知書） 又は検査済証の写しを添付すること。		
13	その他市長が必要と 認める図書			

※ 申請書は、2部（正：市、副：申請者控え）作成の上、諫早市建設部開発支援課に提出すること。

8. その他

用語の定義

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
建築物	土地に定着する工作物のうち、屋根および柱もしくは壁を有するもの等 (建築基準法第2条第1号に定めるもの)
建築	建築物を新築、改築、増築すること。
特定工作物	第1種特定工作物と第2種特定工作物
第1種特定工作物	コンクリートプラントその他周辺の地域に環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令第1条第1項で定めるもの
第2種特定工作物	ゴルフコース、1ha以上の規模の運動・レジャー施設(野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園等)又は墓園
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
自己用	開発行為を行う者が、自らその目的とした建築物又は特定工作物を使用するためのもの

「立地基準」適合確認申請書

年 月 日

諫 早 市 長 様

申請者 住 所
氏 名
電話番号

下記の土地が「諫早市開発行為等の許可の基準に関する条例」に定める立地基準に適合していることを確認したいので、下記により申請します。

記

1. 土 地 の 所 在 : 諫早市 町 番

2. 該 当 要 件 : 法第34条11号(条例第3条)関係
☐40戸連たん
☐拠点地区(小野 ・ 本野 ・ 長田 ・ 多良見)
法第34条12号(条例第5条)関係
☐流通産業区域(インターチェンジ)
☐沿道業務区域(路線名)
☐指定既存集落区域(地区)
☐分家住宅(ア) ☐分家住宅(イ)
☐収用移転 ☐用途変更 ☐その他()

3. 条例規定内容: 別添「立地要件」確認調査書のとおり

適合又は不適合印	適合条件又は不適合の理由	受 付 印
※	※	※

注意) 1. 申請者が法人である場合には、その法人の名称と代表者の氏名を記載して下さい。
2. ※印のある欄は、申請者において記入しないで下さい。
3. 2部提出してください。

「立地要件」確認調査書

1. 「11号区域」要件《条例第3条第1～4号ア関連》

2. 「連たん」要件《条例第3条第1号ウ、第2～4号イ及び第5号イ関連》

3.「12号区域」要件《条例第5条第1～3号関連》

4. 「分家」要件《条例第5条第4号及び第6条第4号ア関連》

5. 「対象外とする区域」要件※4 ≪都市計画法第33条第1項8号及び条例第3条第1号イ関連≫

6. 「インフラ」要件《条例第3条第1号エ・オ及び第5条第3号イ関連》

備考

※1 土地の所在は、敷地の対象となるすべての地番を記入すること。

※2 非自己用の40戸連たん（条例第2条関連）及び指定既存集落（条例第7条第3号、第8条第2項第3号関連）の場合、敷地面積は180㎡以上であること。

※3 予定建築物の用途が、事務所の場合は6m以上、事務所以外の場合は2以上の車線を有する9m以上の道路に接していること。

※4 当該敷地が「対象外とする区域でない」ことが原則であるが、区域等である場合であっても個別法の手続き等により当該敷地やその周辺の状況に支障がないと認められるときはこの限りでないため、個別協議を行うこと。

※5. 建築基準法第42条第1項1号道路については、道路幅員が明らかに4m以上である場合は必要ないが、4m以上であるかどうか不明な場合は周辺の同法第2項以上の道路から当該敷地までの区間が4m以上であることを道路管理者に確認した上で認機関(県土振興局建築課)に相談すること。

※6 汚水排水は、「汲み取り」が不可であるため、農業集落排水等がない場合は合併処理浄化槽の設置が必要である。

※7 雨水排水は、公の排水施設に放流することを原則とするが、途中民有地水路の同意を得て放流が可能となる場合はこの限りでない。

※8 農業用水がある場合は、水利管理者に「雨水排水」や「合併処理浄化槽による処理水」の放流について確認すること。

開発行為や市街化調整区域の建築に関するお問い合わせは、

諫早市 建設部 開発支援課

〒854-8601

長崎県諫早市東小路町7番1号 （別館3階）

電 話 0957-22-1500（代表）

ホームページ <https://www.city.isahaya.nagasaki.jp>