

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。

(参考資料)

「立地要件」確認調査書

土地の所在※1	諫早市	町	番	(予定建築物：)
敷地面積		m ²	※2	
依頼者	(所属・氏名)			(連絡先)

1. 「11号区域」要件<条例第3条第1～4号ア関連>

	内 容	適用	調査結果	確認機関等	確認者名	確認日	判定
☐	条例で指定する出張所、小・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	40戸	☐ ある ☐ なし 小野・本野 長田・多良見	諫早市開発支援課		R . . .	適・不適

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>

☐	40戸以上(市街化区域を含む場合は、市街化調整区域に5戸以上)連たんしている区域	40戸	☐ ある ☐ なし	諫早市開発支援課		R . . .	適・不適
--------------------------	--	-----	---	----------	--	---------	------

3. 「12号区域」要件<条例第5条第1～3号関連>

☐	長崎自動車道の長崎多良見IC、諫早IC並びに一般県道諫早外環状線の栗面IC、長野IC及び国道57号森山西ICを中心とするおおむね半径2,000メートルの円の範囲内の区域(40戸連たん区域(沿道業務区域及び市長が認める区域を除く。))及び指定既存集落区域を除く。)	流通産業区域	☐ ある ☐ なし (IC) (接道幅員) (車線数) ※3	諫早市開発支援課		R . . .	適・不適
☐	規則で指定する国道、県道又は市道(側道を含む)の各境界から100mの範囲内の区域(一戸建て住宅以外の場合は、指定道路から直接車両などの乗入が可能な土地)	沿道業務区域	☐ ある ☐ なし ()	諫早市開発支援課		R . . .	適・不適
☐	40戸連たん区域以外の市街化調整区域のうち、令和6年4月1日現在において20戸以上(市街化調整区域内に存するものに限る。)連たんしている区域	指定既存集落区域	☐ ある ☐ なし ()	諫早市開発支援課		R . . .	適・不適

4. 「分家」要件<条例第5条第4号及び第6条第4号ア関連>

☐	ア 建築主は、上記土地を線引き前から所有している者又はその3親等内の親族である	分家	☐ ある ☐ なし	諫早市開発支援課		R . . .	適・不適
	イ 建築主は、上記土地周辺の市街化調整区域内に10年以上継続して居住している者若しくはその3親等内の親族又は10年以上継続して居住したことがある者	分家	☐ ある ☐ なし			R . . .	適・不適

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>

①	急傾斜地崩壊危険区域	共通	☐ ある ☐ なし	県央振興局建設部 管理課	R . . .	適・不適
②	砂防指定地	共通	☐ ある ☐ なし			適・不適
③	土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)	共通	☐ ある ☐ なし			適・不適
③	土砂災害警戒区域(イエローゾーン)	共通	☐ ある ☐ なし			適・不適
④	地すべり区域	共通	☐ ある ☐ なし	県央振興局農林部 用地管理課	R . . .	適・不適
⑤	浸水想定区域	共通	☐ ある ☐ なし (浸水深)	諫早市開発支援課	R . . .	適・不適
⑥	森林法による保安林等	共通	☐ ある ☐ なし	県央振興局農林部 森林土木課	R . . .	適・不適
⑦	農用区域	共通	☐ ある ☐ なし	諫早市農業振興課	R . . .	適・不適
⑧	史跡、名勝又は天然記念物指定区域	共通	☐ ある ☐ なし	諫早市文化振興課	R . . .	適・不適
⑨	埋蔵文化財包蔵地	共通	☐ ある ☐ なし		R . . .	適・不適
⑩	道路、河川及び排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化を図ることが不適当な土地の区域	共通	☐ ある ☐ なし ()		R . . .	適・不適

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>

⑪	建築基準法上の道路	分家	40戸/指定既存集落	☐ 42条1項1号※5 ※道路幅員4m以上 ☐ 42条1項2号 ☐ 42条1項3号 ☐ 42条1項5号 ☐ 42条2項 ☐ 42条3項 ☐ 43条2項 ☐ なし	県央振興局建築課 諫早市建設総務課 諫早市開発支援課 県央振興局建築課	R . . . R . . . R . . . R . . .	適・不適
⑫	污水排水※6	共通		☐ 公共下水道 ☐ 農業集落排水 ☐ 合併処理浄化槽 ☐ なし	諫早市上下水道局 下水道課 ※合併処理浄化槽を設置する場合は調査不要。	R . . . R . . .	適・不適
⑬	雨水排水※7	共通		☐ 河川 ☐ 市道側溝 ☐ 法定外公共物 ☐ 民地水路(同意) ☐ なし	諫早市建設総務課 諫早市農地保全課 個人	R . . . R . . . R . . .	適・不適
⑭	農業用水※8	共通		☐ ある ☐ なし	諫早市農地保全課	R . . .	適・不適

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180m²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確認機関(県央振興局建築課)に相談すること。

※6 污水排水は、「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。

8-1 盛土規制法について

盛土等に伴う災害から人命を守るため、危険な盛土等を規制する新たな法律「宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）」が定められました。長崎県では令和7年5月23日に法に基づく規制区域を指定し、運用が開始されます。

規制区域が指定される令和7年5月23日以降に、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けた宅地造成又は特定盛土等に関する工事^{※1}については、盛土規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を受けたものとみなされます。

また、このみなし許可扱いの工事に係る都市計画法第36条第2項の規定により交付された検査済証は、盛土規制法第17条第3項又は第36条第3項の規定による検査済証とみなされます。

※1「盛土規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可が必要な工事」に限る

【重要】みなし許可扱いの工事であっても、盛土規制法の規定が適用されますので、都市計画法の規定と併せ、次の規定が適用されます。

- ①中間検査
- ②定期報告（3ヵ月毎）
- ③現場での標識掲出
- ④完了後の保全義務

①中間検査

下表に記載する規模の工事で、盛土前又は切土後の地盤面に排水施設を設置する工事（特定工程）を行うものは、中間検査申請を行い、設置を完了した段階で当該工程に関する中間検査を受ける必要があります。

中間検査は、盛土及び切土の安全性に関わる重要な検査として、施工後では確認することができない箇所について行うものであり、中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、当該検査後の工程に係る工事（当該排水施設の周囲を砕石その他の資材で埋める工事）は、できません。

また、中間検査の結果により是正対策が必要と判断される場合は、是正後に改めて再検査を実施し、検査完了後に次の施工工程に進むこととなります。

【中間検査を要する工事の対象規模等】

行 為	中間検査の対象となる規模	対象工程	申請時期
宅地造成又は特定盛土等	①盛土で高さ2m超の崖を生ずるもの ②切土で高さ5m超の崖を生ずるもの ③盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖を生ずる ときの当該盛土及び切土（①、②を除く） ④盛土で高さ5m超（①、③を除く） ⑤盛土又は切土の面積3,000m ² 超（①～④を除く）	盛土前又は切土後の 地盤面に排水施設を 設置する工事の工程	排水施設設置工事 完了から4日以内 （期限が休日にあ たる場合は、その 翌日に繰り延べ）

【中間検査に係る提出書類】 提出部数：2部

書類の名称	内 容
中間検査申請書	県様式に準じる
平面図	検査対象工程に係る排水施設の内容を明示したもの
検査対象の詳細図	特定工程となる排水施設の詳細図
検査対象の写真	特定工程となる排水施設の施工の全景写真

【中間検査申請手数料】

手数料計算の単位又は区分		金額
切土又は盛土をする土地の面積に応じ、1件につき	500平方メートル以内	10,000円
	500平方メートルを超え1,000平方メートル以内	11,000円
	1,000平方メートルを超え2,000平方メートル以内	12,000円
	2,000平方メートルを超え3,000平方メートル以内	13,000円
	3,000平方メートルを超え5,000平方メートル以内	15,000円
	5,000平方メートルを超え10,000平方メートル以内	16,000円
	10,000平方メートルを超え20,000平方メートル以内	17,000円
	20,000平方メートルを超え40,000平方メートル以内	18,000円
	40,000平方メートルを超え70,000平方メートル以内	20,000円
	70,000平方メートルを超え100,000平方メートル以内	26,000円
	100,000平方メートルを超えるもの	27,000円

②定期報告（3ヵ月毎）

中間検査の対象となる規模（①中間検査 参照）の工事は、当該工事が完了するまでの間、工事の着手後、毎月の工事進捗状況報告とは別に、3ヵ月ごとに、施工状況の定期報告を行う必要があります。

報告事項	報告時期
報告時点における以下の施工状況 ・盛土又は切土（高さ、面積、土量） ・擁壁 ・崖面崩壊防止施設 ・排水施設 ・地滑り抑止ぐい ・グラウンドアンカーその他の土壁	3ヵ月ごとにその末日から7日以内

【定期報告に係る提出書類】 提出部数：2部

書類の名称	内 容
定期報告書	県様式に準じる
写真	報告の時点における盛土、切土、擁壁等の工事（出来形及び鉄筋コンクリート造の場合の配筋等）及びその付近の状況を撮影したもの
工事進捗が確認できる図面等	申請時の提出図面で施工済の箇所を着色等し明示・写真の撮影方向を表示

③現場での標識掲出

盛土規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可が必要な工事を含む開発許可を受けた工事主は、都市計画法に基づく標識と併せ、開発区域内の公衆の見やすい場所に省令で定める氏名又は名称その他の事項を記載した標識を掲げなければなりません。

④完了後の保全義務

盛土等による災害を防止するため、土地の所有者、管理者又は占有者は、土地を常時安全な状態に維持するよう努めなければなりません。

必要な措置が取られていない場合には、許可権者が土地所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対し、必要な措置の勧告又は改善命令を行うことがあります。