

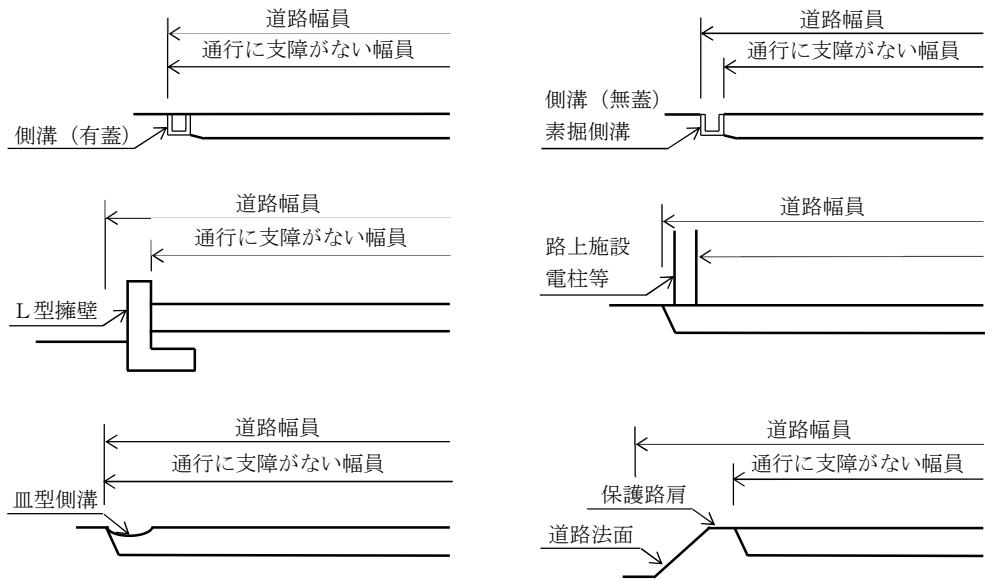
札幌市開発許可等審査基準 新旧対照表

現行基準	改正案
目 次 第 1 章 ～ 第 13 章 省略 札幌市都市局市街地整備部開発指導課	目 次 第 1 章 ～ 第 13 章 省略 札幌市都市局市街地整備部開発指導課
	この基準は、行政手続法第 5 条第 1 項及び札幌市行政手続条例第 5 条第 1 項に基づき、都市計画法の規定に基づく開発行為の許可及び市街化調整区域における建築行為の許可等の基準を定めたものです。
	< 凡例 > 法 …… 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号） 令 …… 都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号） 規則 …… 都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）
（第一種特定工作物） 第 1 条 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 4 条第 11 項に規定するコンクリートプラント、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「令」という。）第 1 条第 1 項第 1 号に規定するアスファルトプラント及び同項第 2 号に規定するクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（り）項第 3 号（13 の 2）、（ぬ）項第 1 号（21）及び同表（り）項第 3 号（13）の用途に供する工作物であるものとする。 2 令第 1 条第 1 項第 3 号に規定する「危険物の貯蔵又は処理に供する工作物」には、貯蔵又は処理に係る危険物の数量が建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 116 条第 1 項の表の数量の欄に掲げる限度を超えないものを含まないものとする。	（第一種特定工作物） 第 1 条 法第 4 条第 11 項に規定するコンクリートプラント、令第 1 条第 1 項第 1 号に規定するアスファルトプラント及び同項第 2 号に規定するクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（り）項第 3 号（13 の 2）、（ぬ）項第 1 号（21）及び同表（り）項第 3 号（13）の用途に供する工作物であるものとする。 2 令第 1 条第 1 項第 3 号に規定する「危険物の貯蔵又は処理に供する工作物」には、貯蔵又は処理に係る危険物の数量が建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 116 条第 1 項の表の数量の欄に掲げる限度を超えないものを含まないものとする。
（土地の区画形質の変更） 第 3 条 法第 4 条第 12 項に規定する「土地の区画形質の変更」とは、次のいずれかに該当する行為をいう。 (1) 切土又は切盛土をする行為であって、高さが 2 mを超えるがけができるもの (2) 盛土をする行為であって、高さが 1 mを超えるがけができるもの (3) 切土又は盛土をする行為であって、当該切土又は盛土をする面積が 500 m²を超えるもの (4) 宅地以外の土地を利用する行為 (5) 道路を新設又は変更する行為 ※ 1 （1）～(3) について ① 防災措置が不要な盛土等は、(1) 及び(2) に該当しない。 例 1 凹地（池、沼等）を埋める行為で当該区域の内外に段差を生じないもの 例 2 小規模な築山の造成、除却 ② 建築物の建築等と一体不可分の工事と認められる行為は、(1) ～(3)に該当しない。	（土地の区画形質の変更） 第 3 条 法第 4 条第 12 項に規定する「土地の区画形質の変更」とは、次のいずれかに該当する行為をいう。 (1) 切土又は切盛土をする行為であって、高さが 2 mを超えるがけができるもの (2) 盛土をする行為であって、高さが 1 mを超えるがけができるもの (3) (1) 及び(2)に該当しない盛土であって高さが 2 mを超えるもの (4) 切土又は盛土をする行為であって、当該切土又は盛土をする面積が 500 m²を超えるもの (5) 宅地以外の土地を利用する行為 (6) 道路を新設又は変更する行為 ※ 1 （1）～(4)について ① 防災措置が不要な盛土等は、(1) ～(4)に該当しない。 例 凹地（池、沼等）を埋める行為で当該区域の内外に段差を生じないもの ② 建築物の建築等と一体不可分の工事と認められる行為は、(1) ～(4)に該当しない。

例 1 建築における基礎打、土地の掘削 例 2 建物解体における底地部分の埋戻し 例 3 樹木の伐採、抜根の埋戻し ③ (1) 及び (2) に規定する「がけ」とは、地表面が水平面に対し 30° を超えて傾斜している土地をいう。 ④ 敷地地盤高を変更する場合で、変更高が 30 cm 以内のものは、<u>(3)</u>に該当しない。 ※ 2 <u>(4)</u> について ① ～② 省略 ※ 3 <u>(5)</u> について 「道路」とは、建築基準法第 42 条に規定する道路をいう（以下、特に断りがない場合、本審査基準において同様とする。）。 (農林漁業) 第 7 条 法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する「農業、林業若しくは漁業」とは、日本標準産業分類 A～B に掲げる業種であって、主として当該市街化調整区域において行われるものをいう。 (許可を要しない「建築物の改築」) 第 14 条 令第 22 条第 4 号に規定する「建築物の改築」とは、従前の建築物（法に違反していないものに限る。以下同じ。）の敷地とほぼ同一の敷地において従前の建築物とほぼ同一の用途を有する建築物を建築する場合で、次のいずれかに該当するものをいう。 (1) 従前の建築物の全部又は一部を除却し、従前の建築物の延床面積の 1.5 倍以内の建築物を新築する場合。ただし、建築物が住宅の場合で、延床面積の 1.5 倍が 175 m²（二世帯住宅の場合は 240 m²）未満の場合は、当該面積以内とする。 (2) 従前の建築物の増築を行う場合で、増築後の延床面積の合計が従前の建築物の延床面積の合計の 1.5 倍以内である場合。ただし、建築物が住宅の場合で、延床面積の 1.5 倍が 175 m²（二世帯住宅の場合は 240 m²）未満の場合は、当該面積以内とする。 (3) 従前の建築物の移転を行う場合 ※ 1 「従前の建築物」とは、当該年度の<u>固定資産評価証明書</u>等により存在が確認でき、かつ、次のいずれかに該当するものをいう。 ① 建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物 ② 市街化調整区域にあつて、開発許可、法第 42 条に基づく許可又は法第 43 条に基づく許可を得て建築された建築物 ③ 市街化調整区域にあつて、当該区域に関する都市計画が決定又は変更された日（以下「線引き日」という。）から当該地に存在する建築物（<u>昭和 45 年度家屋の固定資産評価証明書</u>等により確認する。）等、法に基づく許可を要せずに建築されたと認められる建築物 ※ 2 ～ ※ 7 省略 (自己居住用) 第 15 条の 2 都市計画法施行規則 <u>(昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「規則」という。)</u> 第 15 条第 2 号に規定する「自己の居住の用に供する」（以下「自己居住用」という。）とは、開発行為を施行する主体（自然人の場合に限る。）が自ら生活の本拠として目的建築物を使用する場合をいう。	例 1 建築における基礎打、土地の掘削 例 2 建物解体における底地部分の埋戻し 例 3 樹木の伐採、抜根の埋戻し ③ (1) 及び (2) に規定する「がけ」とは、地表面が水平面に対し 30° を超えて傾斜している土地をいう。 ④ 敷地地盤高を変更する場合で、変更高が 30 cm 以内のものは、<u>(4)</u>に該当しない。 ※ 2 <u>(5)</u> について ① ～② 省略 ※ 3 <u>(6)</u> について 「道路」とは、建築基準法第 42 条に規定する道路をいう（以下、特に断りがない場合、本審査基準において同様とする。）。 (農林漁業) 第 7 条 法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する「農業、林業若しくは漁業」とは、日本標準産業分類 A～B に掲げる業種（<u>「畜産類似業」を除く。</u>）であって、主として当該市街化調整区域において行われるものをいう。 (許可を要しない「建築物の改築」) 第 14 条 令第 22 条第 4 号に規定する「建築物の改築」とは、従前の建築物（法に違反していないものに限る。以下同じ。）の敷地とほぼ同一の敷地において従前の建築物とほぼ同一の用途を有する建築物を建築する場合で、次のいずれかに該当するものをいう。 (1) 従前の建築物の全部又は一部を除却し、従前の建築物の延床面積の 1.5 倍以内の建築物を新築する場合。ただし、建築物が住宅の場合で、延床面積の 1.5 倍が 175 m²（二世帯住宅の場合は 240 m²）未満の場合は、当該面積以内とする。 (2) 従前の建築物の増築を行う場合で、増築後の延床面積の合計が従前の建築物の延床面積の合計の 1.5 倍以内である場合。ただし、建築物が住宅の場合で、延床面積の 1.5 倍が 175 m²（二世帯住宅の場合は 240 m²）未満の場合は、当該面積以内とする。 (3) 従前の建築物の移転を行う場合 ※ 1 「従前の建築物」とは、当該年度の<u>名寄帳兼賦課台帳</u>等により存在が確認でき、かつ、次のいずれかに該当するものをいう。 ① 建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物 ② 市街化調整区域にあつて、開発許可、法第 42 条に基づく許可又は法第 43 条に基づく許可を得て建築された建築物 ③ 市街化調整区域にあつて、当該区域に関する都市計画が決定又は変更された日（以下「線引き日」という。）から当該地に存在する建築物（<u>名寄帳兼賦課台帳</u>等により確認する。）等、法に基づく許可を要せずに建築されたと認められる建築物 ※ 2 ～ ※ 7 省略 (自己居住用) 第 15 条の 2 規則第 15 条第 2 号に規定する「自己の居住の用に供する」（以下「自己居住用」という。）とは、開発行為を施行する主体（自然人の場合に限る。）が自ら生活の本拠として目的建築物を使用する場合をいう。
--	---

(道路幅員)

第 23 条 令第 25 条に規定する道路は、通行に支障がない幅員及び路上施設等の用地を含む幅員が適正に確保されていることを要する（別図参照）。



(計画雨水量)

第 50 条 規則第 22 条第 1 項に規定する「計画雨水量」は、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度、流出係数を定め次の式により算定すること。

ラショナルの公式 $Q=1/360 \times f \times r \times A$

r：降雨強度 (5 年確率 30 mm/hr、宅地造成工事規制区域にあつては 50 mm/hr)

f：流出係数（下表の値を適用する）

A：排水区域面積 (ha)

Q：計画流出量 (m³/sec)

用途別総合流出係数標準値

敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	0. 80
浸透面となる屋外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0. 65
住宅公団団地などの中高層住宅団地や 1 戸建て住宅の多い地域	0. 50
庭園を多く持つ高級住宅地域や畑地などが比較的残る郊外地域	0. 35

(信用)

第 66 条 法第 33 条第 1 項第 12 号に規定する「信用」がある場合とは、次のいずれにも該当する場合をいう。

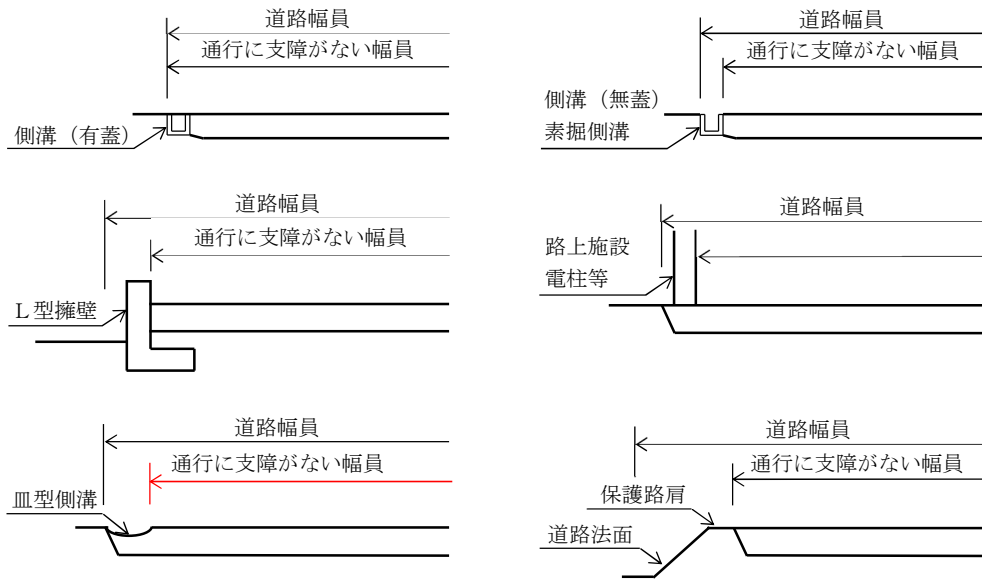
- (1) 開発許可申請者が個人の場合は所得税、法人の場合は法人事業税の滞納がないこと。
- (2) 過去に誠実に事業を遂行しなかった前歴がないこと。
- (3) 開発許可申請者が法人の場合は法人登記がされていること。

※ 1 法人事業税及び所得税の納付状況については、申請年度に発行された納税証明書により確認する。

※ 2 共同開発の場合は、共同開発者全員がそれぞれ(1)から(3)を満たす必要がある。

(道路幅員)

第 23 条 令第 25 条に規定する道路は、通行に支障がない幅員及び路上施設等の用地を含む幅員が適正に確保されていることを要する（別図参照）。



(計画雨水量)

第 50 条 規則第 22 条第 1 項に規定する「計画雨水量」は、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度、流出係数を定め次の式により算定すること。

ラショナルの公式 $Q=1/360 \times f \times r \times A$

r：降雨強度 (50 mm/hr)

f：流出係数（下表の値を適用する）

A：排水区域面積 (ha)

Q：計画流出量 (m³/sec)

用途別総合流出係数標準値

敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	0. 80
浸透面となる屋外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0. 65
住宅公団団地などの中高層住宅団地や 1 戸建て住宅の多い地域	0. 50
庭園を多く持つ高級住宅地域や畑地などが比較的残る郊外地域	0. 35

(信用)

第 66 条 法第 33 条第 1 項第 12 号に規定する「信用」がある場合とは、次のいずれにも該当する場合をいう。

- (1) 開発許可申請者が個人の場合は所得税、法人の場合は法人事業税の滞納がないこと。
- (2) 開発許可申請者（法人の場合は、その役員を含む。）において、過去に誠実に事業を遂行しなかった前歴がないこと。
- (3) 開発許可申請者が法人の場合は法人登記がされていること。
- (4) 開発許可申請者（法人の場合は、その役員を含む。）が、法に基づく監督処分を受けている者又はこれと同等の者でないこと。

※ 1 法人事業税及び所得税の納付状況については、申請年度に発行された納税証明書により確認する。

※ 2 共同開発の場合は、共同開発者全員がそれぞれ(1)から(4)を満たす必要がある。

(法第 34 条第 14 号の基準) 第 81 条 法第 34 条第 14 号に規定する「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る開発行為」は、次に掲げるものをいう。 (1) ～ (24) 省略 (許可を要しない改築) 第 86 条 法第 43 条第 1 項本文に規定する「改築」に係る同条の許可は、第 14 条に規定するものについてはこれを要しない。 (市街化調整区域内の建築等許可基準) 第 89 条 令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定に該当するものは、次に掲げるものをいう。 (1) 第 81 条各号に該当する建築物又は特定工作物 (2) 省略	(法第 34 条第 14 号の基準) 第 81 条 法第 34 条第 14 号に規定する「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る開発行為」は、次に掲げるものをいう。<u>ただし、その行為を行う者（法人の場合は、その役員を含む。）が、法に基づく監督処分を受けている者又はこれと同等の者である場合を除く。</u> (1) ～ (24) 省略 (許可を要しない建築行為) 第 86 条 法第 43 条第 1 項本文に規定する「改築」のうち、同条の許可を要しないものは、第 14 条 (1) に該当するものをいう。 <u>2 「増築」のうち、第 14 条 (2) に該当するものについては、建築物の規模、構造が著しく異ならないことから「新築」には該当せず、法第 43 条第 1 項本文の適用を受けない。</u> <u>3 「移転」については、法第 43 条第 1 項本文の適用を受けない。</u> (市街化調整区域内の建築等許可基準) 第 89 条 令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定に該当するものは、次に掲げるものをいう。 (1) 第 81 条に該当する建築物又は特定工作物 (2) 省略 <u>附 則（令和 7 年 4 月 1 日改正）</u> <u>（施行日）</u> <u>この基準は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。</u>
--	---