

都市計画法による
開発許可等について

令和8年4月

函 館 市

目 次

1 開発許可	
開発行為について	1
隣接地等で開発行為等を行う場合などにおける開発許可申請等の要否に係る取扱い	2
許可不要の開発行為	3
許可基準	3
区域およびその区域内で許可できる建築物の用途を定めているもの	3
建築する目的や用途などの要件を定めているもの	17
開発行為に係る許可申請手数料	18
2 建築許可	
開発許可を受けた土地における建築等の制限	19
開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限	19
市街化調整区域内の建築許可基準	20
建築行為等に係る許可申請手数料	22
3 開発行為および建築行為に関する主な技術基準	
街区等に関する基準	23
道路に関する基準	23
公園等に関する基準	27
消防水利に関する基準	28
排水施設に関する基準	29
宅地防災に関する基準	30
4 開発行為および建築行為に伴う許可申請等の手続き	
手続きの流れ	31
公共施設の管理者の同意等	32
開発行為の許可の内容変更手続き	32
開発行為の廃止	32
工事完了検査前の中間検査	32
工事完了検査	33
工事完了公告前の建築等の承認	33
公共施設の管理	33
土地の帰属	33
許可に要する標準処理期間	33
申請図書一覧表	34
5 法第34条各号および函館市開発審査会付議基準取扱い基準集	
法第34条各号取扱い基準	48
函館市開発審査会付議基準について	52
函館市開発審査会付議基準1（個別許可）	52
函館市開発審査会付議基準2（包括承認）	61

1 開発許可

建築物の建築等を目的で行う開発行為や市街化調整区域において建築物の建築や用途の変更（以下「建築行為等」といいます。）を行おうとする場合は、特定のものを除き、都市計画法（以下「法」といいます。）に基づいて、あらかじめ許可（本市においては、函館市長の許可）を受けなければならないこととなっています。

また、宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」といいます。）施行により、一定規模を超える盛土や切土を行う場合で、その行為について都市計画法の許可を受けたときは盛土規制法の許可はみなし許可となりますが、中間検査や定期報告が必要となる場合があります。

詳しくは、「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）に基づく許可について」（函館市作成）（以下「盛土規制法手引き」といいます。）を参照してください。

- ・ 開発行為を行おうとする場合 ～ 開発許可
- ・ 建築行為等を行おうとする場合 ～ 建築許可

□ 開発行為について

■ 開発行為とは（法第4条第12項）

「主として建築物の建築また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」をいいます。

《 建築物とは 》

「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（これに類する構造のものを含む。）」と規定されています。（建築基準法第2条第1号）

《 特定工作物とは 》

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である第一種特定工作物と大規模な工作物である第二種特定工作物に分類されています。（法第4条第11項）

- ※ 第一種特定工作物（例、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵または処理に供する工作物など）
第二種特定工作物（例、ゴルフコース、1ヘクタール以上の野球場、庭球場など）

《 土地の区画形質の変更とは 》

(1) 物理力の行使

- ① 切土をする行為であって、当該切土の高さが30センチメートルを超えるもの
- ② 盛土をする行為であって、当該盛土の高さが30センチメートルを超えるもの
- ③ 切盛土をする行為であって、当該切盛土の合計の高さが30センチメートルを超えるもの

(2) 利用状況の変更

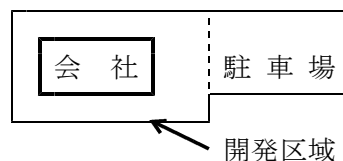
- ① 農地等の宅地以外の土地を宅地とする場合
- ② 公共施設を新設、改廃する場合

■ 開発区域

開発区域とは、開発行為を行う土地の区域をいいます。（法第4条第13項）

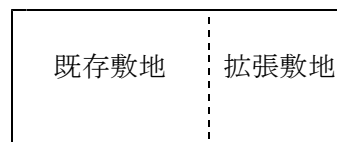
例1

建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、テニスコートのように建築物の敷地と一体不可分なものとして利用を図る土地については開発区域に含まれます。



例2

許可対象規模未満として許可不要で造成された敷地（既存敷地）を拡張する場合で、既存敷地と拡張敷地の造成時期が近接（5年以内）しており、かつ、土地の利用形態が一体と判断できるものについては、既存敷地を含めた全体の土地を開発区域として取り扱います。



※ 「隣接地等で開発行為等を行う場合などにおける開発許可申請等の要否に係る取扱い」（2頁参照）をご覧ください。

□ 隣接地等で開発行為等を行う場合などにおける開発許可申請等の要否に係る取扱い

ある土地における開発行為等（土地の区画形質の変更，建築基準法第42条第1項第5号による道の位置の指定など新たな土地利用を可能とする全ての行為であって，開発行為の面積要件に合致しない開発行為の類似行為を含む。）の一部に着手した後において，これに隣接または近接する区域において開発行為等を行う場合であって下記のいずれにも該当する場合は，後行する開発行為等（以下「後行開発行為等」といいます。）を行う際に，先行する開発行為等の区域（以下「先行開発行為等」といいます。）および後行開発行為等の区域の全体を開発区域とみなし，都市計画法および関係法令に規定される開発許可基準を適用して開発許可の要否および可否を判断します。また，3以上の開発行為等が隣接または近接して行われる場合も同様となります。

記

- 1 次のいずれかに該当する場合
 - (1) 後行開発行為等を行う者またはこれを行おうとする者が，先行開発行為等を行った者と同一人である場合または両者の間に特別な関係（3親等以内の親族の関係，法人と当該法人役員の関係，法人と当該法人の従業員の関係および法人役員と当該法人の従業員の関係をいう。以下同じ。）もしくは資本関係がある場合
 - (2) 後行開発行為等の区域の総面積の3分の2以上の面積を所有する者が，先行開発行為等の区域の総面積の3分の2以上の面積を所有していたことがある場合
 - (3) 後行開発行為等の区域の総面積の3分の2以上の面積を所有する者と特別な関係もしくは資本関係がある者が，先行開発行為等の区域の総面積の3分の2以上の面積を所有していたことがある場合
- 2 次のいずれかに該当する場合
 - (1) 後行開発行為等に係る申請（開発許可申請，道の位置の指定に係る申請その他の新たな土地利用を可能とするために必要な行為に係る申請の全てをいう。以下同じ。）が，先行開発行為等の完了後5年以内である場合
 - (2) 先行開発行為が完了しない間に，後行開発行為等に係る申請を行う場合

□ 許可不要の開発行為（法第29条第1項各号，第2項）

(1) 開発規模により許可不要となるもの	
① 市街化区域内で1,000㎡未満の開発行為	《法第29条第1項第1号》
② 都市計画区域外で1ha未満の開発行為	《法第29条第2項》
(2) 市街化調整区域内で農林漁業を営む者が自己の居住や農林漁業の用に供するために行う開発行為 (例：農林漁家住宅，畜舎，堆肥舎等)	《法第29条第1項第2号》
(3) 公益上必要な建築物を建築するための開発行為 (例，図書館，公民館，変電所等)	《法第29条第1項第3号》
(4) 都市計画事業の施行として行う開発行為 (都市計画決定を経たうえで事業の認可等を受けて行う開発行為)	《法第29条第1項第4号》
(5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為	《法第29条第1項第5号》
(6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為	《法第29条第1項第6号》
(7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為	《法第29条第1項第7号》
(8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為	《法第29条第1項第8号》
(9) 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって， まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為	《法第29条第1項第9号》
(10) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為	《法第29条第1項第10号》
(11) 通常の管理行為，軽易な行為その他の行為	《法第29条第1項第11号》
例 <ul style="list-style-type: none"> ・ 仮設建築物の建築 ・ 必要最小限の規模の車庫（面積50㎡以下）， 物置（面積30㎡以下）等の附属建築物の建築等 	

□ 許可基準（法第33条，法第34条）

【 技術基準 】

開発行為は，技術基準に適合していなければなりません。

※ 主な技術基準（法第33条） → （23ページ～30ページ）

【 立地基準 】

市街化調整区域内の開発行為は，技術基準のほか，立地基準（法第34条）に適合していなければなりません。

立地基準には，区域およびその区域内で許可できる建築物の用途を定めているものや建築する目的や用途などの要件を定めているものがあります。

□ 区域およびその区域内で許可できる建築物の用途を定めているもの

函館市都市計画法施行条例（以下「条例」といいます。）または函館市開発審査会付議基準（以下「付議基準」といいます。）により定めた区域内では，条例または付議基準で定めた用途の建築物は，許可を受けることができます。（建築物の用途以外にも基準がある地区もあります。）

(1) 50戸連たん地域内

桔梗・西桔梗地区	図面：6ページ	赤川地区	図面：8ページ
桔梗A地区		赤川沿道地区	
桔梗B地区		新湊・古川・石崎地区	図面：11ページ
高松地区	図面：10ページ		

・ 条例で定められている区域

各々の地区で許可の対象とする用途が定められています。（P7～P11）

《 法第34条第11号， 条例第3条 》

(2) 亀尾地区 — (図面：14ページ)

① 条例で区域と建築物の用途を定めているもの (14ページ)

- ・ 亀尾町,庵原町,米原町および東畑町の一部の区域を条例で指定しています。
- ・ 許可の対象とする用途を条例で定めています。 (14ページ)
- ・ 住宅を建築する場合における敷地面積は、原則300㎡以上とするよう指導しています。

《 法第34条第12号 , 条例第4条第1項第1号 》

② 付議基準で区域と建築物の用途を定めているもの (58ページ)

- ・ ①の条例で指定した区域と同一の区域を付議基準で指定しています。
- ・ 開発審査会の議決が必要となります。

《 法第34条第14号 , 付議基準1-14-2(詳細は58ページ) 》

③ 付議基準で区域と建築物の用途を定めているもの (57ページ)

- ・ ①や②とは別の区域を付議基準で指定しています。
- ・ 開発審査会の議決が必要となります。

《 法第34条第14号 , 付議基準1-14(詳細は57ページ) 》

(3) 函館空港南地区 — (別図：15ページ)

① 条例で区域と建築物の用途を定めているもの (15ページ)

《 法第34条第12号 , 条例第4条 》

② 付議基準で区域と建築物の用途を定めているもの (59ページ)

- ・ 開発審査会の議決が必要となります。

《 法第34条第14号 , 付議基準1-15(詳細は59ページ) 》

※ ①, ②とも

- ・ 航空機の運行の支障となるおそれがないこと
- ・ 住宅の用に供する建築物を建築する場合は、十分防音措置を講ずることとしていますが、②の区域にあっては、就航の制限につながらないよう、特に慎重に取り扱うこととしています。

(4) 幹線道路の沿道地区 — (別図：12, 13ページ)

石川新道沿道地区	12ページ
外環状線沿道西桔梗地区	
空港通・空港ターミナル通沿道地区	13ページ

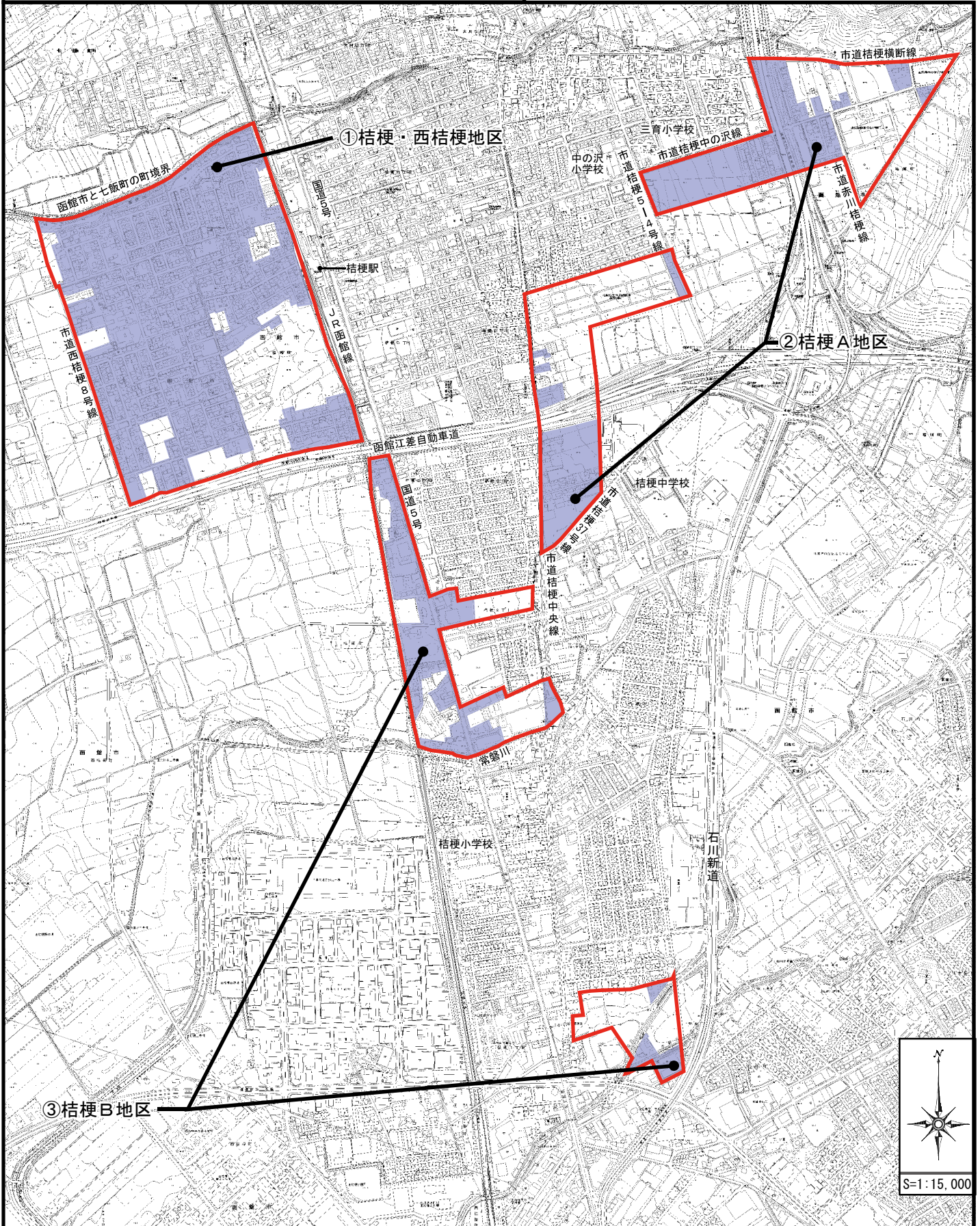
- ・ 石川新道沿道地区と空港通・空港ターミナル通沿道地区では、区域と建築物の用途のほか、緩衝緑地帯の設置などの基準もあります。
- ・ 開発審査会の議決が必要となります。

《 法第34条第14号 , 付議基準1-12(詳細は55ページ) 》

(5) 東山別荘地区 — (別図：16ページ)

- ・ 許可の対象となる区域と建築物の用途 (16ページ)

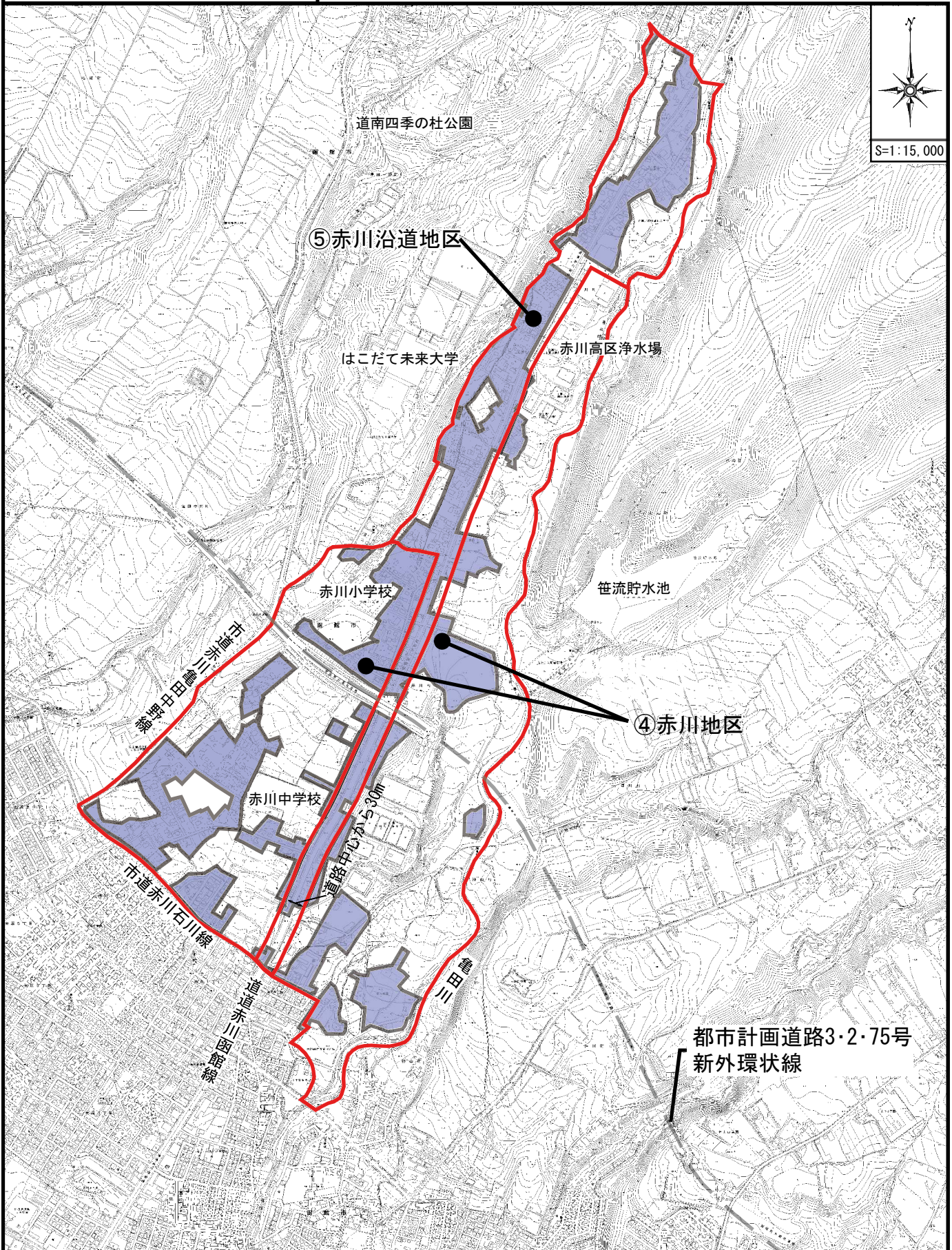
《 法第34条第14号 , 付議基準2-3(詳細は62ページ) 》



地区番号	【許可の対象となる用途】	(参考: 建築基準法)	
		建ぺい率	容 積 率
①桔梗・西桔梗地区 ③桔梗B地区	次に掲げる建築物以外のもの 1 工場 2 危険物（建築基準法別表第2（と）項第4号の危険物をいう。以下同じ。）の貯蔵または処理に供するもの 3 劇場, 映画館, 演芸場もしくは観覧場またはナイトクラブもしくは建築基準法施行令第130条の7の3に規定する施設 4 キャバレー, 料理店その他これらに類するもの 5 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号に該当する営業（以下「個室付浴場業」という。）に係る公衆浴場または建築基準法施行令第130条の9の5に掲げる施設 6 倉庫業を営む倉庫 7 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるものまたは3階以上の部分にあるもの 8 マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券販売所, 場外車券売場その他これらに類するもの 9 カラオケボックスその他これらに類するもの 10 店舗または飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 11 社会福祉事業または更生保護事業の用に供する施設（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） 12 介護老人保健施設または介護医療院 13 病院, 診療所または助産所（診療所および助産所にあつては, 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） 14 学校（幼稚園, 小学校および中学校にあつては, 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） 15 有料老人ホーム 16 国または地方公共団体が設置する多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）	60%	200%
②桔梗A地区	1 住宅 2 住宅で事務所, 店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に規定するもの 3 共同住宅, 寄宿舎または下宿 4 幼稚園, 小学校または中学校（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。） 5 地区集会所等準公益的な施設で町内会, 自治会等の自治組織において運営され, 適正な管理が行われるもの 6 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの 7 社会福祉事業または更生保護事業の用に供する施設（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。） 8 公衆浴場（個室付浴場業に係るものを除く。） 9 診療所, 助産所その他これらに類するもの（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。） 10 巡査派出所または建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの（同条第1号および第2号に掲げるものにあつては, 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。）	50%	100%

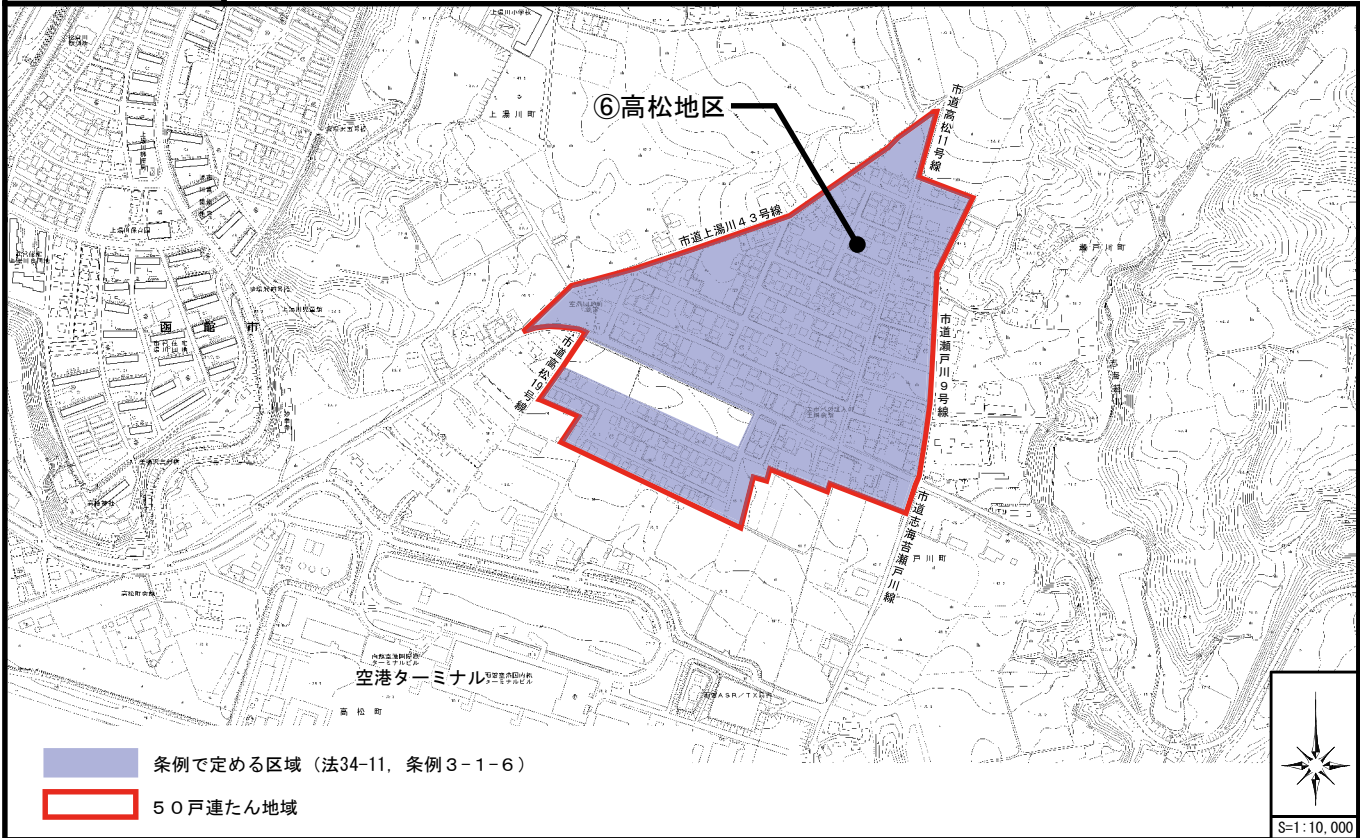
④赤川地区, ⑤赤川沿道地区

法第34条第11号, 条例第3条第1項第4号・第5号

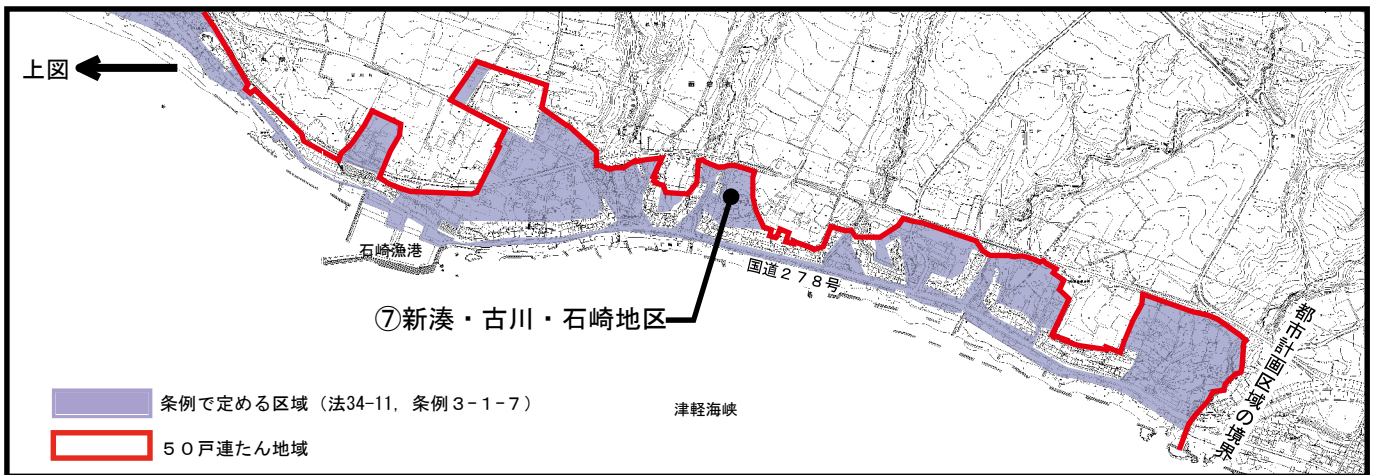
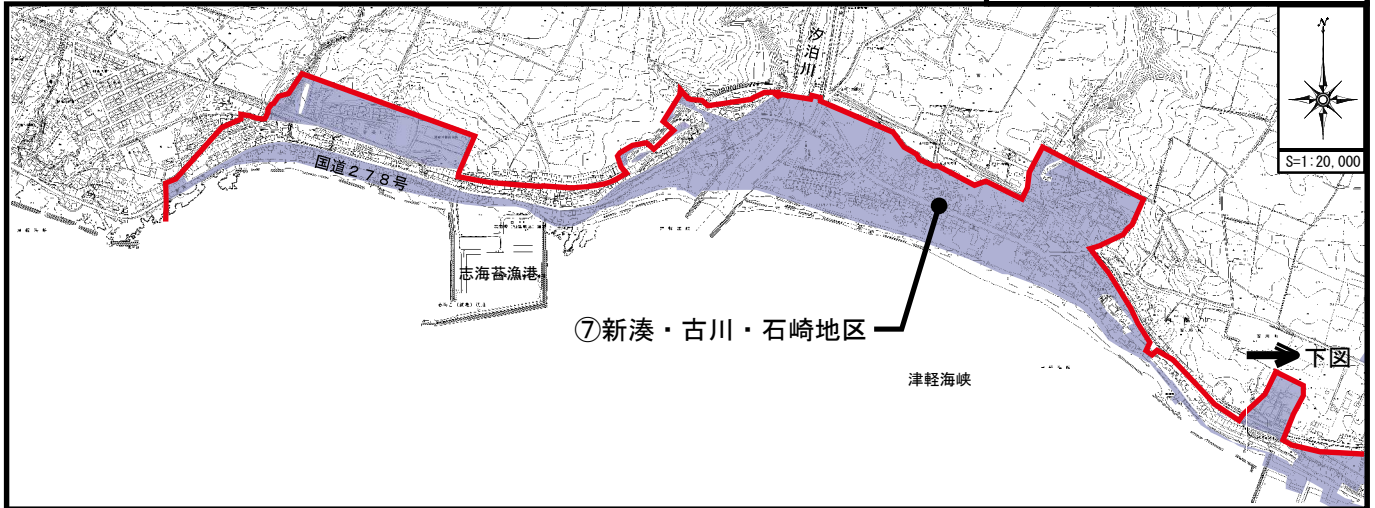


- 条例で定める区域
(法34-11, 条例3-1-4・3-1-5)
- 50戸連たん地域

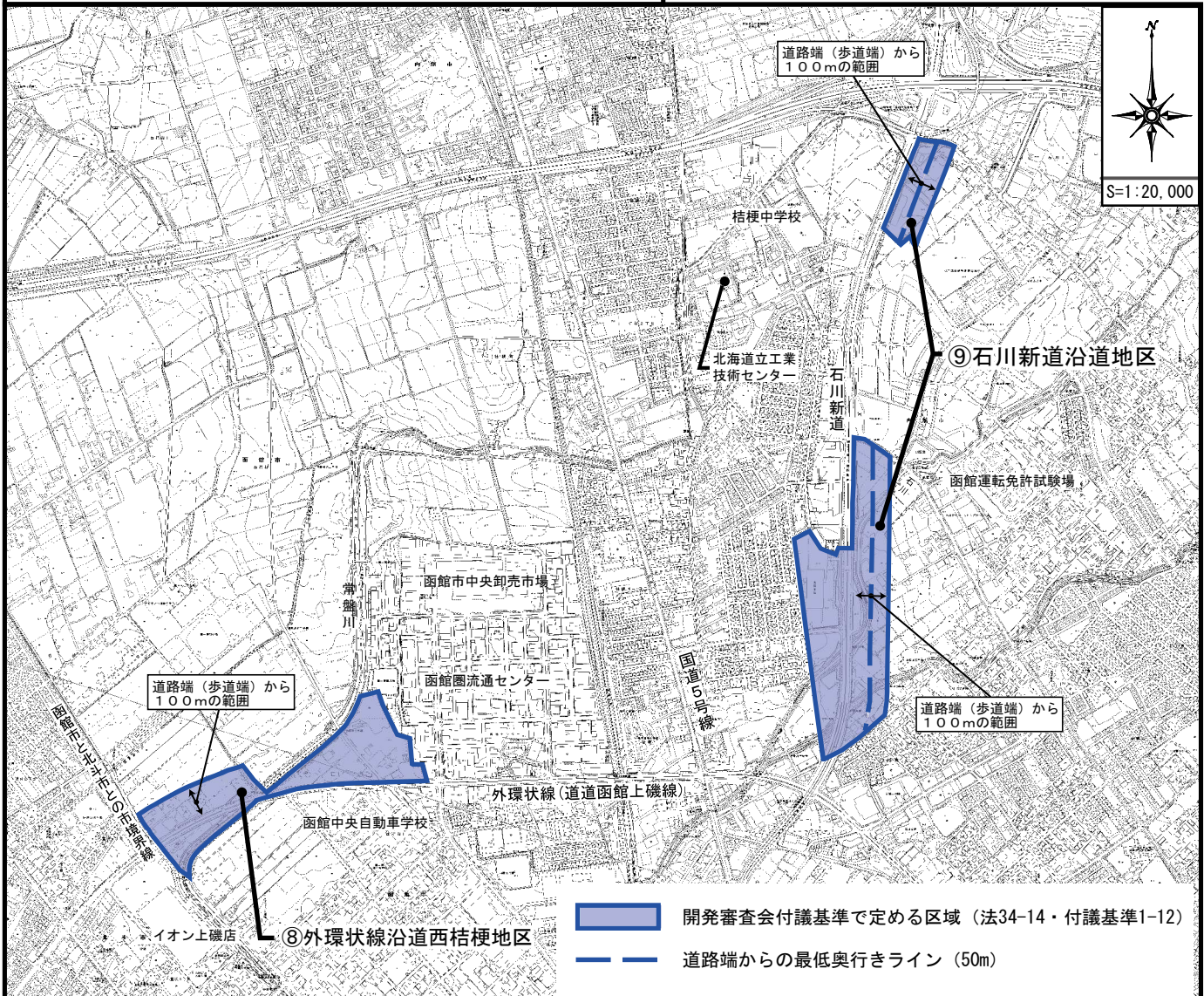
地区番号	【許可の対象となる用途】	(参考：建築基準法)	
		建ぺい率	容 積 率
④赤川地区	1 住宅 2 住宅で事務所, 店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に規定するもの 3 共同住宅, 寄宿舍または下宿 4 幼稚園, 小学校または中学校(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。) 5 地区集会所等準公益的な施設で町内会, 自治会等の自治組織において運営され, 適正な管理が行われるもの 6 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの 7 社会福祉事業または更生保護事業の用に供する施設(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。) 8 公衆浴場(個室付浴場業に係るものを除く。) 9 診療所, 助産所その他これらに類するもの(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。) 10 巡査派出所または建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの(同条第1号および第2号に掲げるものについては, 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。)	50%	100%
⑤赤川沿道地区	次に掲げる建築物以外のもの 1 工場 2 危険物(建築基準法別表第2(と)項第4号の危険物をいう。以下同じ。)の貯蔵または処理に供するもの 3 劇場, 映画館, 演芸場もしくは観覧場またはナイトクラブもしくは建築基準法施行令第130条の7の3に規定する施設 4 キャバレー, 料理店その他これらに類するもの 5 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号に該当する営業(以下「個室付浴場業」という。)に係る公衆浴場または建築基準法施行令第130条の9の5に掲げる施設 6 倉庫業を営む倉庫 7 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるものまたは3階以上の部分にあるもの 8 マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券販売所, 場外車券売場その他これらに類するもの 9 カラオケボックスその他これらに類するもの 10 店舗または飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 11 社会福祉事業または更生保護事業の用に供する施設(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。) 12 介護老人保健施設または介護医療院 13 病院, 診療所または助産所(診療所および助産所にあつては, 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。) 14 学校(幼稚園, 小学校および中学校にあつては, 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。) 15 有料老人ホーム 16 国または地方公共団体が設置する多数の者の利用に供する庁舎(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。)	60%	200%



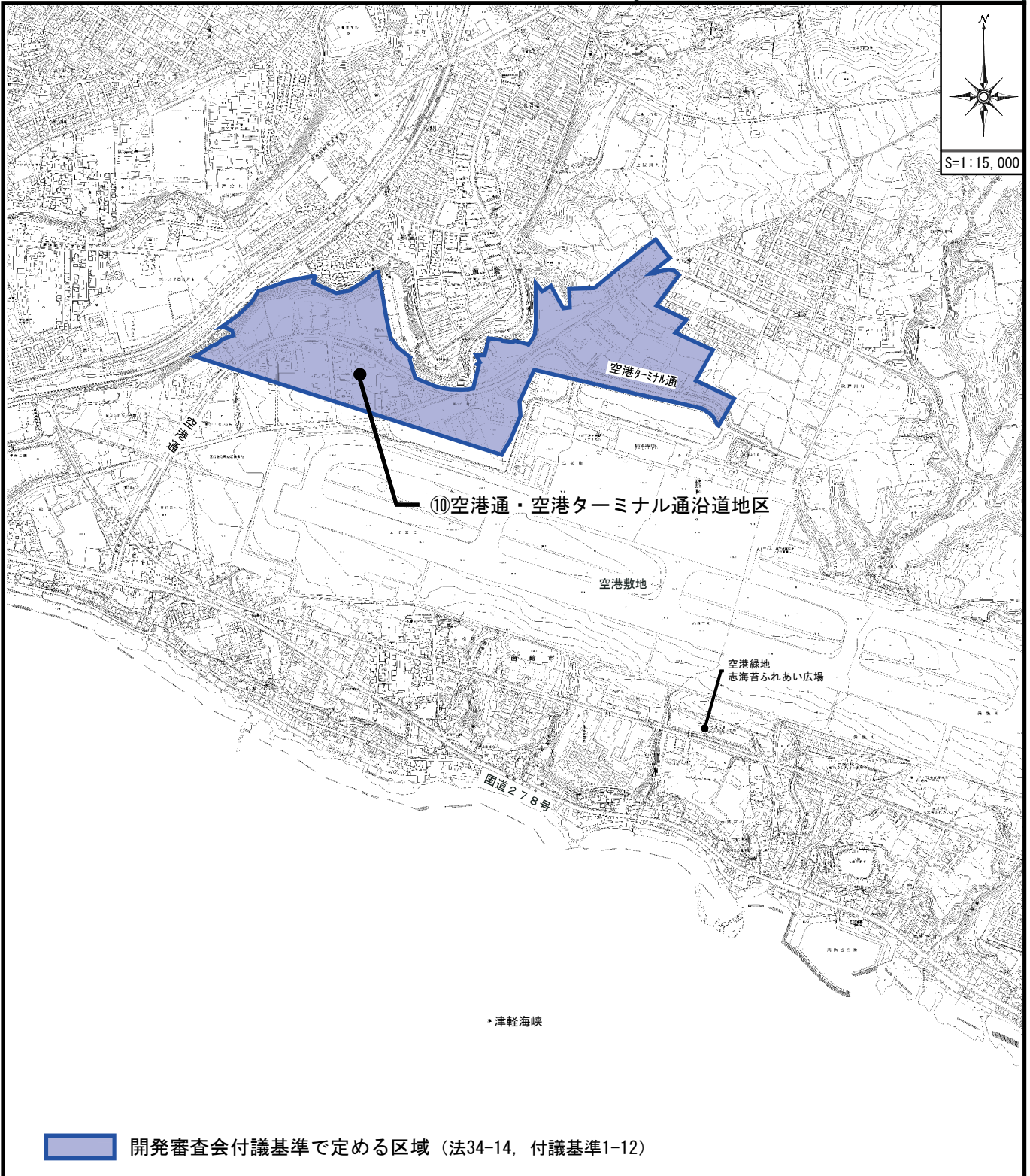
【許可の対象となる用途】	(参考：建築基準法)	
次に掲げる建築物以外のもの 1 工場 2 危険物（建築基準法別表第2（と）項第4号の危険物をいう。以下同じ。）の貯蔵または処理に供するもの 3 劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場またはナイトクラブもしくは建築基準法施行令第130条の7の3に規定する施設 4 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 5 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号に該当する営業（以下「個室付浴営業」という。）に係る公衆浴場または建築基準法施行令第130条の9の5に掲げる施設 6 倉庫業を営む倉庫 7 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるものまたは3階以上の部分にあるもの 8 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの 9 カラオケボックスその他これらに類するもの 10 店舗または飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 11 社会福祉事業または更生保護事業の用に供する施設（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） 12 介護老人保健施設または介護医療院 13 病院、診療所または助産所（診療所および助産所にあつては、主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） 14 学校（幼稚園、小学校および中学校にあつては、主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） 15 有料老人ホーム 16 国または地方公共団体が設置する多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）	建ぺい率	容積率
	60%	200%



【許可の対象となる用途】	(参考：建築基準法)	
次に掲げる建築物以外のもの 1 建築基準法別表第2(る)項に掲げる建築物 2 社会福祉事業または更生保護事業の用に供する施設（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） 3 介護老人保健施設または介護医療院 4 病院, 診療所または助産所（診療所および助産所にあつては, 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） 5 学校（幼稚園, 小学校および中学校にあつては, 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） 6 有料老人ホーム 7 国または地方公共団体が設置する多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）	建ぺい率	容積率
	60%	200%



地区番号	【許可の対象となる用途】	【地区特性の主な条件】	(参考：建築基準法)	
			建ぺい率	容積率
⑧	<ul style="list-style-type: none"> 道路貨物運送業, 道路旅客運送業, 貨物運送取扱業, 倉庫業または卸売業の用に供する建築物 日刊新聞の印刷所 ガソリンスタンドその他これに類するもの 自動車修理工場 店舗または飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のもの カラオケボックス ぱちんこ屋その他これに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のもの 劇場, 映画館等でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のもの 公衆浴場 スポーツ施設 事務所 上記の建築物に附属する車庫, 倉庫等 		60%	200%
⑨	<ul style="list-style-type: none"> 道路貨物運送業, 道路旅客運送業, 貨物運送取扱業, 倉庫業または卸売業の用に供する建築物 日刊新聞の印刷所 ガソリンスタンドその他これに類するもの 自動車修理工場 店舗または飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のもの カラオケボックス 劇場, 映画館等でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のもの 公衆浴場 スポーツ施設 事務所 上記の建築物に附属する車庫, 倉庫等 	<ul style="list-style-type: none"> 石川新道から直接出入りして土地利用すること 開発区域の奥行 東側地区：道路端から50m以上土地利用すること 西側地区：後背地に道路や高圧線により分断された残地が生じないように, その道路または高圧線までを一体に土地利用すること 石川新道に面する部分の間口が50m以上であること 開発区域内の石川新道に面する区間については, 当該道路の側道機能をもつ道路を整備すること 石川新道道路端から50m以上の区域の隣地に接する開発区域内に, 3m以上の幅の緩衝緑地帯を設け, 樹高1.5m以上の常緑樹を列植すること 	60%	200%

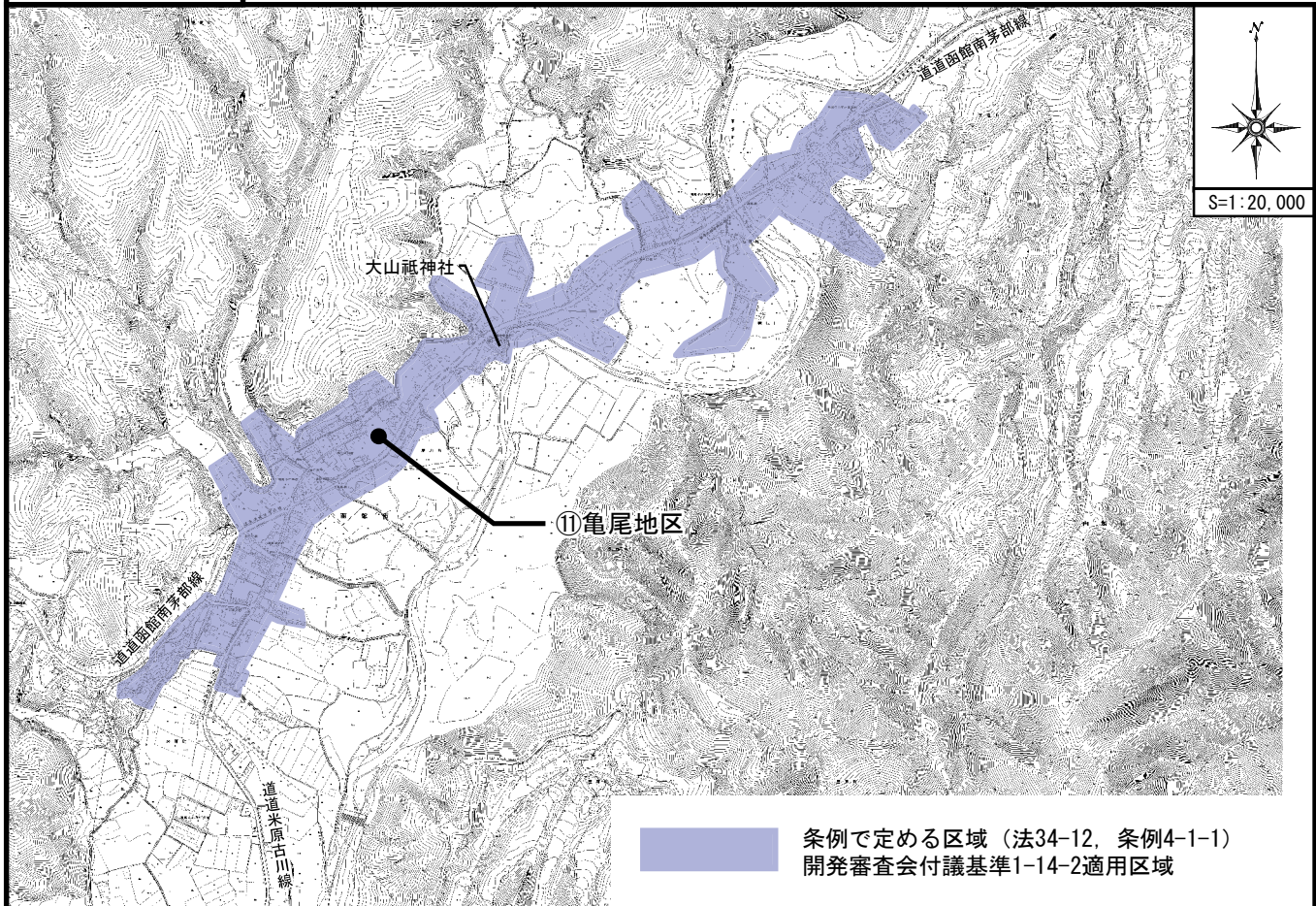


開発審査会付議基準で定める区域 (法34-14, 付議基準1-12)

【許可の対象となる用途】	【地区特性の主な条件】	(参考：建築基準法)	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路貨物運送業, 道路旅客運送業, 貨物運送取扱業, 航空運輸業, 倉庫業または卸売業の用に供する建築物 ・ ガソリンスタンドその他これに類するもの ・ 自動車修理工場 ・ レンタカー業の用に供する建築物 ・ 店舗または飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のもの ・ 屋外有料駐車場における管理上必要と認められる建築物 ・ 事務所 ・ 道路貨物運送業および道路旅客運送業に従事する者のための休憩または宿泊の用に供する施設 ・ 自己の居住用住宅 ・ 上記の建築物に附属する車庫, 倉庫等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 50戸連たん地域(高松地区)に接して行う開発行為または建築行為については, 当該地域に接する区域内に3m以上の幅の緩衝緑地帯を設け, 樹高1.5m以上の常緑樹を列植すること ・ 航空法による建築物の高さ制限を遵守すること 	建ぺい率	容積率
		60%	200%

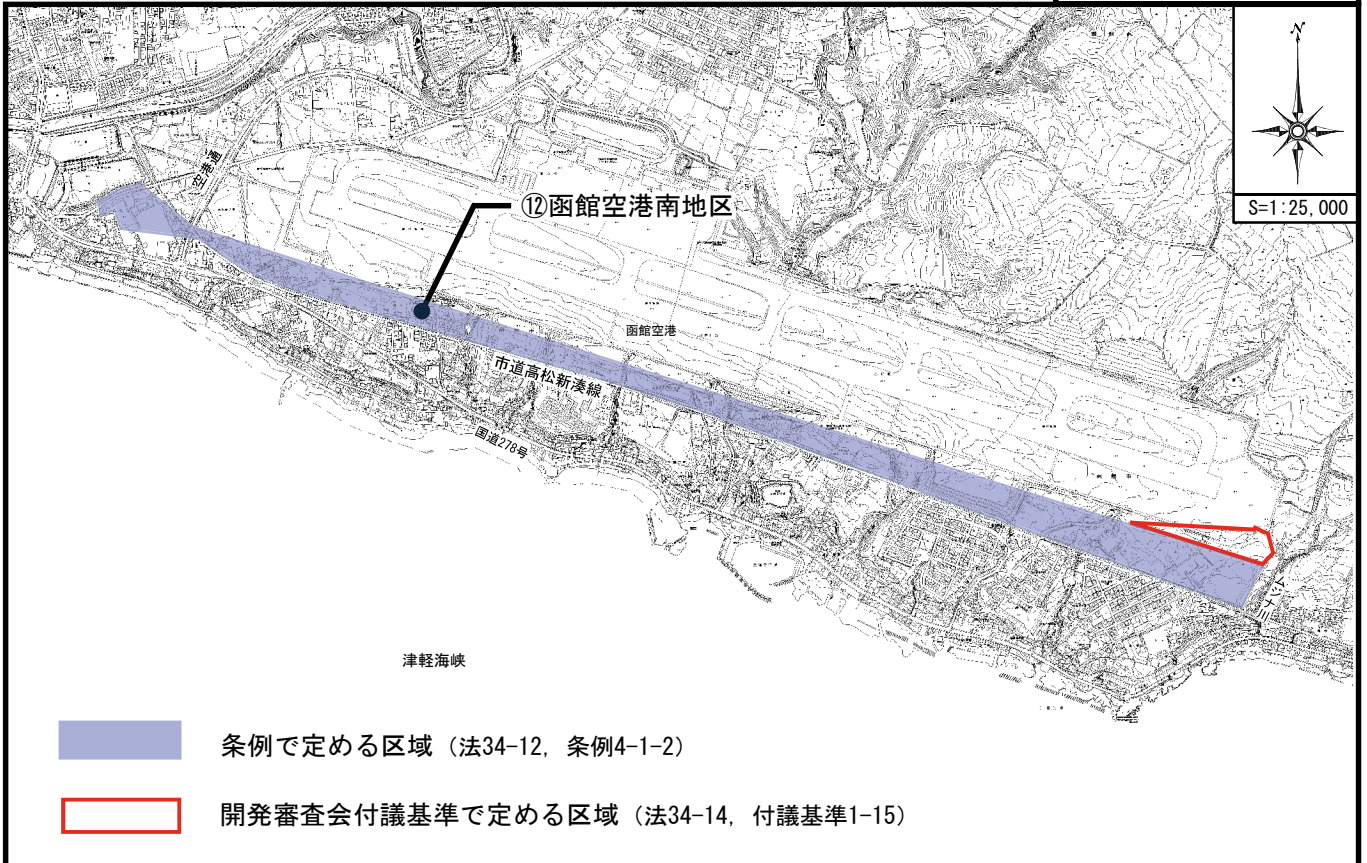
⑪ 亀尾地区

法第34条第12号, 条例第4条第1項第1号
 法第34条第14号, 付議基準1-14-2

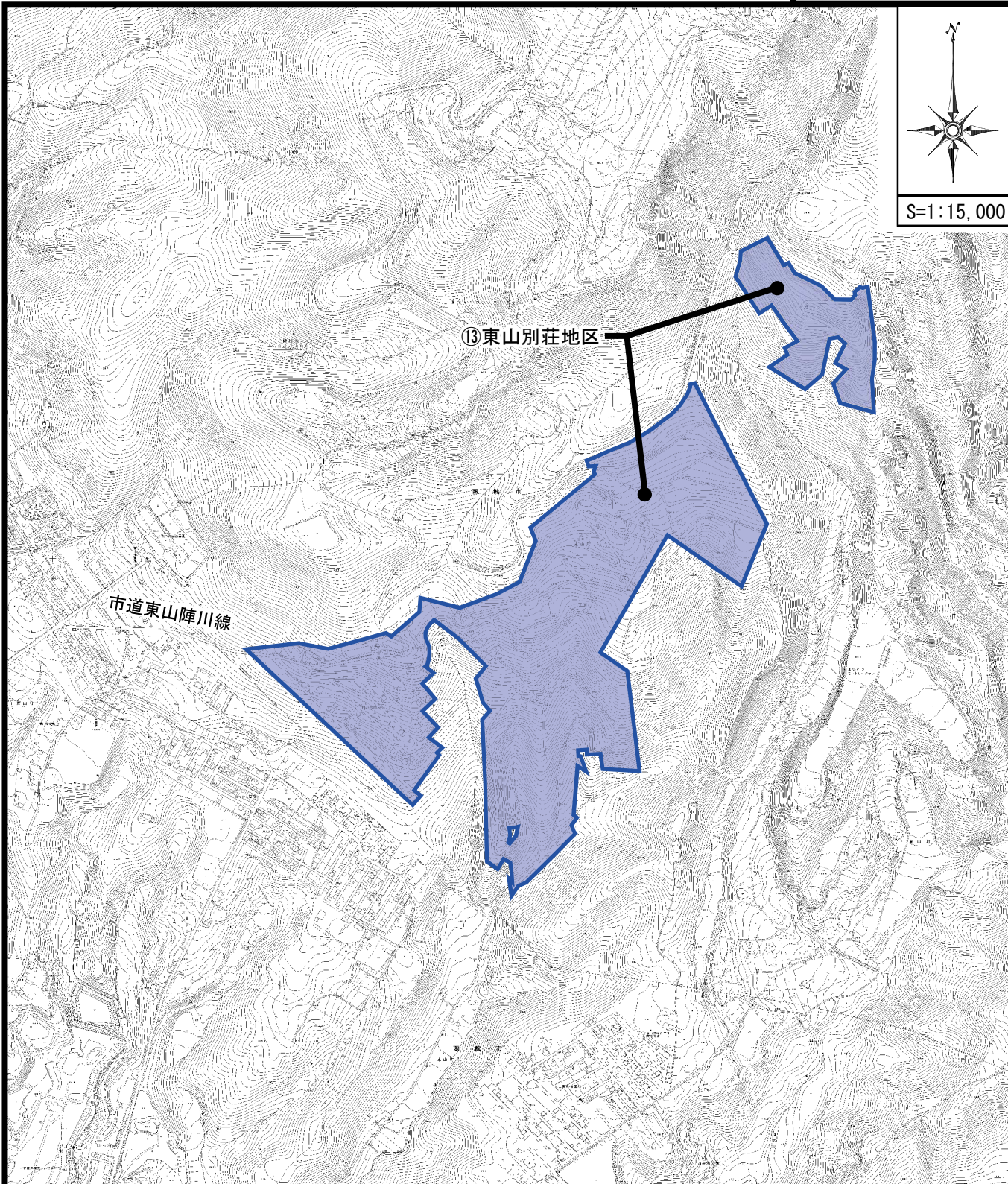


条例で定める区域 (法34-12, 条例4-1-1)
 開発審査会付議基準1-14-2適用区域

【許可の対象となる用途】	(参考：建築基準法)	
	建ぺい率	容積率
<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 共同住宅, 寄宿舎または下宿 3 店舗または飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル(物品販売業を営む店舗にあっては, 500平方メートル)以内のもの 4 学習塾, 華道教室, 囲碁教室その他これらに類するもの 5 事務所(汚物運搬用自動車または危険物運搬用自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて事業を運営するものを除く。) 6 美術品または工芸品等を製作するためのアトリエまたは工房 7 地区集会所等準公益的な施設で町内会, 自治会等の自治組織において運営され, 適正な管理が行われるもの 8 巡査派出所または建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの(同条第1号および第2号に掲げるものにあつては, 主として当該開発区域の周辺の区域において居住している者の利用に供するものに限る。) 9 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの 10 工場で作業場の床面積の合計が150平方メートル以内のもの(建築基準法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く。) 11 ガソリンスタンド 12 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律(平成6年法律第46号)第2条第4項の農作業体験施設等 13 幼稚園, 小学校または中学校(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。) 14 社会福祉事業または更生保護事業の用に供する施設(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。) 15 診療所, 助産所その他これらに類するもの(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。) 	50%	100%



【許可の対象となる用途】	(参考：建築基準法)	
	建ぺい率	容積率
次に掲げる建築物以外のもの 1 建築基準法別表第2(る)項に掲げるもの 2 劇場, 映画館, 演芸場もしくは観覧場またはナイトクラブもしくは建築基準法施行令第130条の7の3に規定する施設 3 キャバレー, 料理店その他これらに類するもの 4 ボーリング場, スケート場, 水泳場または建築基準法施行令第130条の6の2に掲げる運動施設 5 射的場, 勝馬投票券販売所, 場外車券売場その他これらに類するもの 6 ホテルまたは旅館 7 ダンスホール 8 店舗または飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの 9 社会福祉事業または更生保護事業の用に供する施設(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。) 10 介護老人保健施設または介護医療院 11 病院, 診療所または助産所(診療所および助産所にあつては, 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。) 12 学校(幼稚園, 小学校および中学校にあつては, 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。) 13 有料老人ホーム 14 国または地方公共団体が設置する多数の者の利用に供する庁舎(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。) 	60%	200%



開発審査会付議基準で定める区域（法34-14，付議基準2-3）

【許可の対象となる用途】	【技術基準】	（参考：建築基準法）	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 自己用の別荘 ・ 自己居住用の住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高さ10m以下かつ階数が2以下 	建ぺい率 50%	容積率 100%

□ 建築する目的や用途などの要件を定めているもの

■ 法第34条各号によるもの

基準の一覧	根拠法令 法第34条各号	備考
日常生活に必要な物品の販売、加工、修理業を営む店舗、事業場等	第1号	48 ^h - ^z
鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物等	第2号	
温度等特別な条件を必要とする政令で定める建築物（政令未制定）	第3号	—
農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等	第4号	49 ^h - ^z
特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設	第5号	—
国・道が助成する中小企業者の高度化のための施設	第6号	50 ^h - ^z
既存工場と密接な関連を有する建築物または第一種特定工作物	第7号	
危険物の貯蔵、処理に供する建築物または第一種特定工作物	第8号	51 ^h - ^z
災害危険区域等に位置する建築物または第一種特定工作物	第8号の2	
道路管理施設および火薬類の製造施設	第9号	

■ 付議基準によるもの

《法第34条第14号》

付議基準1によるもの（許可にあたっては開発審査会の議決が必要）

付議基準の一覧	付議基準	備考
研究施設	基準1-2	52 ^h - ^z
業務上必要な建築物	基準1-3	
悪臭騒音施設	基準1-4	53 ^h - ^z
大学および各種学校	基準1-5	
自動車教習所	基準1-6	
第一種特定工作物	基準1-7	
介護老人保健施設	基準1-9	54 ^h - ^z
第二種特定工作物に係る併設建築物等	基準1-10	
廃棄物処理施設	基準1-11	55 ^h - ^z
幹線道路沿線の土地における建築物	基準1-12	
亀尾町、庵原町、米原町および東畑町におけるグリーンツーリズムに必要な建築物等	基準1-14	57 ^h - ^z
亀尾地区における農業の持続的な発展等に寄与する建築物	基準1-14-2	58 ^h - ^z
ワインによる地域振興指針に基づくワインの製造等に必要建築物	基準1-14-3	59 ^h - ^z
函館空港南地区における建築物	基準1-15	
新50戸連たん地域における開発行為	基準1-16	60 ^h - ^z
その他	基準1-17	

付議基準2によるもの

付議基準の一覧	付議基準	備考
届出もれの住宅等	基準2-1	61 ^h - ^z
自己の居住用住宅	基準2-2	
別荘地の地域内における別荘等	基準2-3	62 ^h - ^z
公益施設の住宅および寮等	基準2-4	
世帯分離による住宅	基準2-5	
収用対象建築物等	基準2-6	63 ^h - ^z
地区集会所等	基準2-7	
既存建築物の建替等	基準2-8	64 ^h - ^z
1ヘクタール未満の運動・レジャー施設等に必要施設	基準2-9	
第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等に必要施設	基準2-10	
廃棄物処理施設に必要な建築物	基準2-12	65 ^h - ^z
農産物の直売所等	基準2-13	
新50戸連たん地域における建築物	基準2-15	66 ^h - ^z

□ 開発行為に係る許可申請手数料

□ 開発許可手数料

許可の種別		手数料額	
【法第29条第1項】 【法第29条第2項】 開発行為の許可	ア 自己の居住用		
	開発区域の面積	0.1ha未満	8,600円
		0.1ha以上0.3ha未満	22,000円
		0.3ha以上0.6ha未満	43,000円
		0.6ha以上 1 ha未満	86,000円
		1 ha以上 3 ha未満	130,000円
		3 ha以上 6 ha未満	170,000円
		6 ha以上10 ha未満	220,000円
	10 ha以上	300,000円	
	イ 自己の業務の用		
	開発区域の面積	0.1ha未満	13,000円
		0.1ha以上0.3ha未満	30,000円
		0.3ha以上0.6ha未満	65,000円
		0.6ha以上 1 ha未満	120,000円
		1 ha以上 3 ha未満	200,000円
		3 ha以上 6 ha未満	270,000円
		6 ha以上10 ha未満	340,000円
	10 ha以上	480,000円	
	ウ その他の場合		
	開発区域の面積	0.1ha未満	86,000円
		0.1ha以上0.3ha未満	130,000円
0.3ha以上0.6ha未満		190,000円	
0.6ha以上 1 ha未満		260,000円	
1 ha以上 3 ha未満		390,000円	
3 ha以上 6 ha未満		510,000円	
6 ha以上10 ha未満		660,000円	
10 ha以上	870,000円		
【法第35条の2】 開発行為の変更許可	次に掲げる額を合算した額。 ただし、その額が870,000円を超えるときは870,000円		
a	開発行為に関する設計の変更 (bのみに該当する場合を除く。)	開発区域の面積に応じ上記ア、イ、ウに規定する額に10分の1を乗じて得た額	
b	新たな土地の開発区域への編入	新たに編入される開発区域の面積に応じ上記ア、イ、ウに規定する額	
c	その他の変更	10,000円	

□ 法第29条に係る許可の種別

ア 自己の居住用 (専用住宅)
開発者が自らの生活の本拠として使用するための専用住宅を建築するために行うもの

イ 自己の業務の用 (自己の店舗、従業員のための福利厚生施設、特定工作物など)
開発者自らが当該建築物内において継続的に自己の業務活動を行うものに限られます
※ 貸店舗、貸事務所などは「自己の業務の用」に該当しません。

ウ その他の場合 (分譲地造成、共同住宅、社員用住宅、分譲マンション、賃貸建築物など)
ア、イに掲げる開発行為以外の開発行為

2 建築許可

□ 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条第1項）

市街化調整区域内の開発許可を受けた開発区域内であっても、開発許可に係る予定建築物以外の建築物の新築、改築および用途変更を行う場合は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。

□ 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（法第43条第1項各号）

市街化調整区域内の開発許可を受けていない土地において、建築物を新築、改築、用途変更および第一種特定工作物の新設を行う場合は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。

ただし、下記に該当する建築行為等は適用除外となっており、許可を要しません。

■ 法第43条の許可が不要の建築行為等

- | | |
|---|---------------|
| (1) 農林漁業を営む者の住宅および農林漁業用施設や公益上必要な施設の新築等(例、農林漁家住宅、図書館など) | 《法第43条本文》 |
| (2) 都市計画事業の施行として行う建築行為等 | 《法第43条第1項第1号》 |
| (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築行為等 | 《法第43条第1項第2号》 |
| (4) 仮設建築物の新築 | 《法第43条第1項第3号》 |
| (5) 都市計画事業等として開発行為が行われた土地の区域内における建築行為等
(例 旧住宅地造成事業として行った開発行為、都市計画事業、土地区画整理事業として行った開発行為などの区域内における建築行為等) | 《法第43条第1項第4号》 |
| (6) 通常管理行為および軽易な行為等
(例 既存建築物の敷地内における必要最低限の車庫(面積50㎡以下)、物置(面積30㎡以下)等の附属建築物の建築など) | 《法第43条第1項第5号》 |

※ なお、既存建築物の建替で、建替後の床面積の合計が、建替前の床面積の合計の1.5倍以下(新50戸連たん地域において既存不適格建築物となる場合は1.2倍以下)であるものについては、既存の敷地の範囲内で従前と用途および構造が同一であれば、許可を必要としない場合があります。

□ 市街化調整区域内の建築許可基準
(政令第36条第1項第1号・3号)

市街化調整区域の建築行為等は、技術基準や立地基準に適合しなければなりません。

〈技術基準〉

後述「3 開発行為および建築行為に関する主な技術基準」参照

〈立地基準〉

開発許可の場合と同様ですが、下記の区域では建築許可に限り、行うことができます。
(原則として、開発行為はできません。)

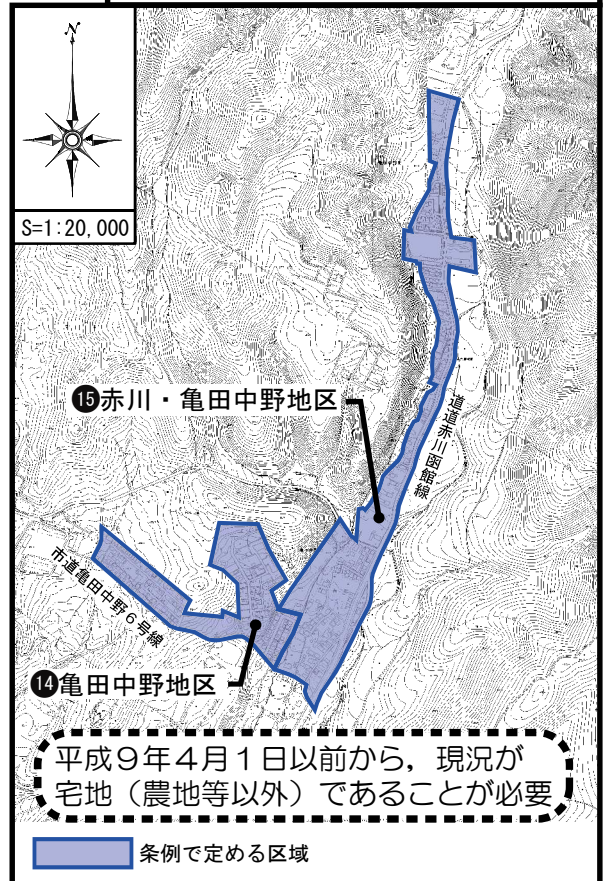
■ 新50戸連たん地域

亀田中野地区
赤川・亀田中野地区
陣川地区
陣川沿道地区
陣川・東山地区
東山A地区
東山B地区

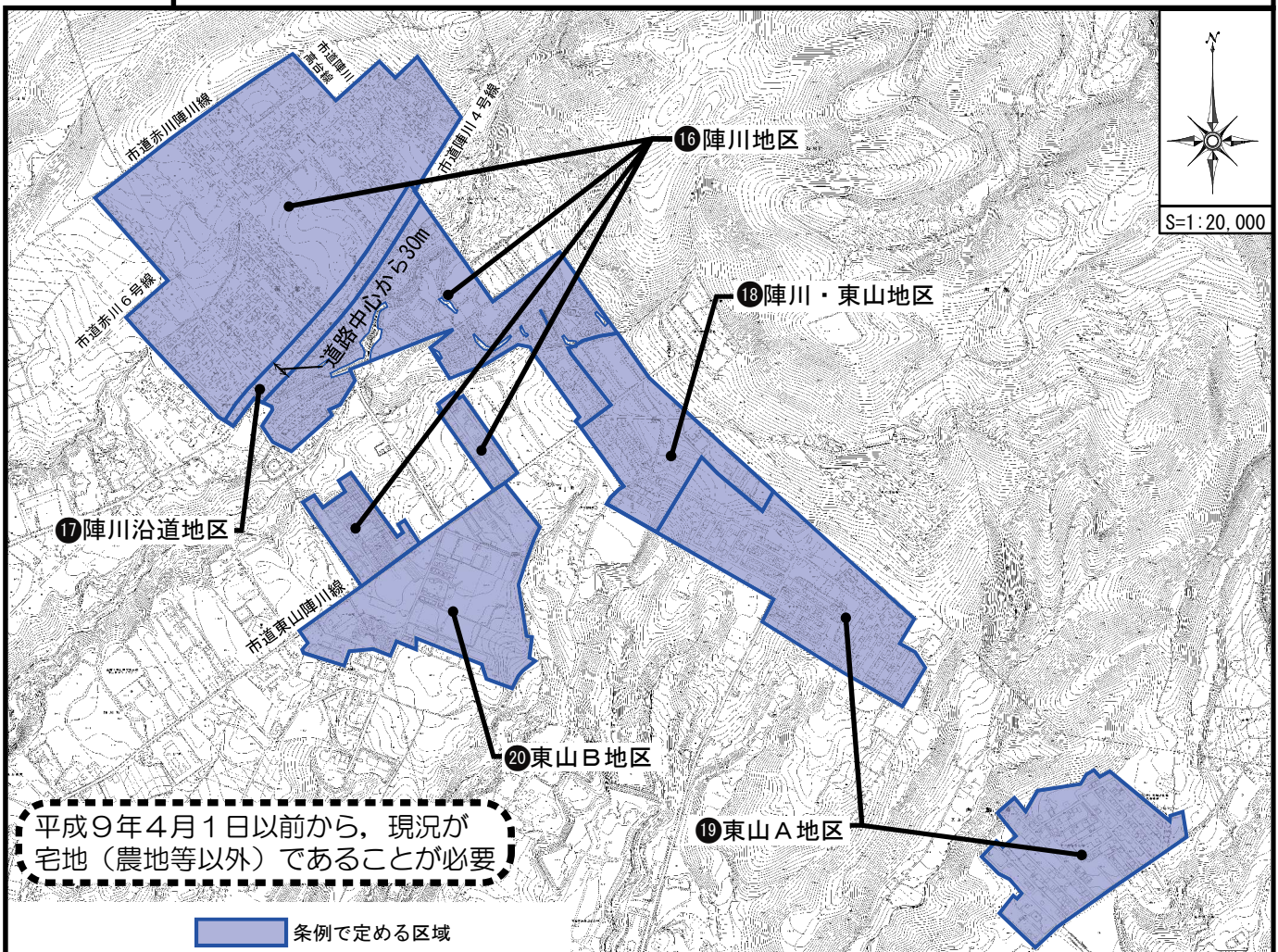
《政令第36条第1項第3号ハ、条例第5条》

⑭ 亀田中野地区 (第5条(2)キ)

⑮ 赤川・亀田中野地区 (第5条(2)カ)



⑯ 陣川地区, ⑰ 陣川沿道地区, ⑱ 陣川・東山地区, ⑲ 東山A地区, ⑳ 東山B地区
(第5条(2)ア) (第5条(2)イ) (第5条(2)ウ) (第5条(2)エ) (第5条(2)オ)



地区番号	【許可の対象となる用途】	(参考：建築基準法)	
⑭ 亀田中野地区， ⑯ 陣川地区及び ⑰ 東山A地区	1 住宅 2 住宅で事務所，店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に規定するもの 3 共同住宅，寄宿舎または下宿 4 幼稚園，小学校または中学校（主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。） 5 地区集会所等準公益的な施設で町内会，自治会等の自治組織において運営され，適正な管理が行われるもの 6 神社，寺院，教会その他これらに類するもの 7 社会福祉事業または更生保護事業の用に供する施設（主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。） 8 公衆浴場（個室付浴場業に係るものを除く。） 9 診療所，助産所その他これらに類するもの（主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。） 10 巡査派出所または建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの（同条第1号および第2号に掲げるものにあつては，主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものに限る。）	建ぺい率	容 積 率
		<div style="border: 2px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">原則として，開発行為はできません</div>	
		50%	100%
		<div style="border: 2px dashed black; border-radius: 15px; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">平成9年4月1日以前から，現況が宅地（農地等以外）であることが必要</div>	
⑱ 陣川沿道地区	1 上記（⑭，⑯及び⑰欄）の用途欄に掲げるもの 2 店舗，飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の2各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）		
⑮ 赤川・亀田中野地区， ⑯ 陣川・東山地区及び ⑰ 東山B地区	次に掲げる建築物以外のもの 1 工場 2 危険物の貯蔵または処理に供するもの 3 劇場，映画館，演芸場もしくは観覧場またはナイトクラブもしくは建築基準法施行令第130条の7の3に規定する施設 4 キャバレー，料理店その他これらに類するもの 5 個室付浴場業に係る公衆浴場または建築基準法施行令第130条の9の5に掲げる施設 6 倉庫業を営む倉庫 7 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるものまたは3階以上の部分にあるもの 8 マージャン屋，ぱちんこ屋，射的場，勝馬投票券販売所，場外車券売場その他これらに類するもの 9 カラオケボックスその他これらに類するもの 10 店舗または飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 11 社会福祉事業または更生保護事業の用に供する施設（主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） 12 介護老人保健施設または介護医療院 13 病院，診療所または助産所（診療所および助産所にあつては，主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） 14 学校（幼稚園，小学校および中学校にあつては，主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。） 15 有料老人ホーム 16 国または地方公共団体が設置する多数の者の利用に供する庁舎（主として当該敷地の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）	<div style="border: 2px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">原則として，開発行為はできません</div>	
		60%	200%
		<div style="border: 2px dashed black; border-radius: 15px; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">平成9年4月1日以前から，現況が宅地（農地等以外）であることが必要</div>	

□ 建築行為等に係る許可申請手数料

□ 建築許可手数料

許可の種別		手数料額	
【法第41条第2項ただし書の許可】 市街化調整区域内等における建築物の特例の許可		46,000円	
【法第42条第1項ただし書の許可】 予定建築物等以外の建築等の許可		26,000円	
【法第43条第1項の許可】 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の許可	敷地	0.1ha未満	6,900円
	の	0.1ha以上0.3ha未満	18,000円
	面	0.3ha以上0.6ha未満	39,000円
	積	0.6ha以上 1 ha未満	69,000円
		1ha以上	97,000円

※ 法第37条の建築承認に、手数料は必要ありません。

□ 地位の承継の承認手数料

種 別		手数料額	
【法第45条】 開発許可を受けた地位の承継の承認	ア	承認申請する者が行おうとする開発行為が、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もの、または主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築もしくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ha未満のものである場合	1,700円
	イ	承認申請する者が行おうとする開発行為が、主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築または自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ha以上のものである場合	2,700円
	ウ	承認申請する者が行おうとする開発行為がアおよびイ以外のものである場合	17,000円

□ その他手数料

種 別	手数料額
【法第47条第5項】 開発登録簿の写しの交付	470円

3 開発行為および建築行為に関する主な技術基準

※ 以下に掲載している基準は、基準の全てを掲載しているものではありません。詳細については、法令・規則を参照するか、都市整備課または各施設の所管部局にお問い合わせください。

□ 街区等に関する基準

(1) 街区の基準

街区の長辺を概ね80～120m、短辺を30～50m（住宅地等）または50m（商業・業務系）を標準とする。

(2) 戸建住宅の1区画の敷地面積

200㎡を標準とするが、最小の敷地規模については、市街化区域内で165㎡、市街化調整区域内で、原則200㎡（180㎡まで緩和可）とする。

（亀尾地区は原則300㎡以上とするよう指導しています。）

□ 道路に関する基準（法第33条第1項第2号）

開発区域内の道路は、環境保全、災害防止、通行の安全、事業活動の効率等を勘案して適切な規模、構造で配置され、かつ、区域外の相当規模の道路に接続するよう設計が定められていなければならない。

(1) 道路区分毎の標準幅員

道路区分	区分	標準幅員	備考
主要幹線道路 幹線道路 補助幹線道路		50～23m 40～21m 21～18(16)m	都市計画道路
（都市計画道路となることがある）	区画幹線道路	12～9.5m 以上	住区内の住区幹線道路相互間を連絡する道路
	区画道路	8m 以上	開発区域内の区間を形成させ、画地の交通の用に供する道路

(2) 都市計画道路との適合

開発区域内または開発区域の周辺で道路に関する都市計画が定められているときは、当該都市計画に適合していることが必要です。なお、都市計画に適合しているとは、当該開発行為の設計がこれらの都市計画を妨げるものではないことはもちろんのこと、技術的に可能である限り、都市計画の内容を実現すべきことを要求する趣旨です。

(3) 敷地に接する道路の最小幅員（政令第25条第2号・第3号、規則第20条・第20条の2）

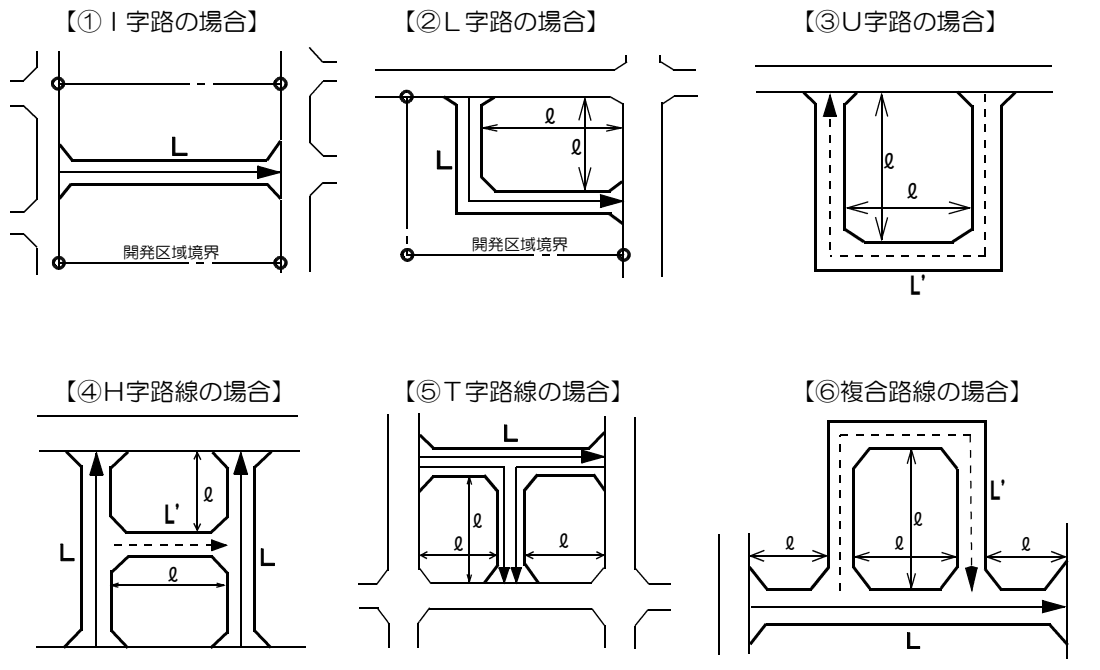
開発行為の目的（用途）	予定建築物の敷地規模	道路幅員	備考
住宅 (長屋・共同住宅含む)	—	8m以上	小区間で通行上支障がないと認められる場合については6m以上とすることができる。しかし、この場合であっても極力8m以上確保することが望ましい。
住宅以外	1,000㎡未満		
		1,000㎡以上	9.5m以上
市街化調整区域内の20ha以上の開発（主として、第二種特定工作物の目的の開発は除く。）の住区幹線道路		12m以上	開発区域内の個々の敷地から250m以内の距離に設けられていること。また、5～20haの開発においても20ha以上の開発に準じて住区幹線道路を配置すること。

■ 幅員を6m以上とすることができる小区間の区画道路の例

【共通要件】

- ① 1ha未満の小規模な開発行為であること。
- ② 周辺の土地が既に土地利用されているなど、道路の延長が想定されないこと。
- ③ 通行の安全上、支障ないと認められるもの。（次頁参照）
 - ※ 新設道路延長Lが120m以下のもの。ただし、Lはこの限りでない。
（Lの道路は沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状であること。）
 - ※ 街区長ℓが20m以上であること。
- ④ 交差点または屈曲箇所各隅切り長が5m以上であること。
 - ※ 区域界に接する道路配置の場合でもそれぞれ有効な隅切りを確保しなければならない。
 - ※ 接続先道路の幅員が8m以上の場合は隅切り長を3m以上とすることができる。
- ⑤ その他、通行の安全および周辺環境に配慮した道路配置となっているもの。
 - ※ 次頁の例は一般的な事例として例示したものであり、下記に該当する道路配置であっても通行の安全上支障があるか否かについて、審査を要することに留意すること。

【通行の安全上、支障ないと認められる例】



——… 接続先道路（既存道路）
 ——… 新設道路

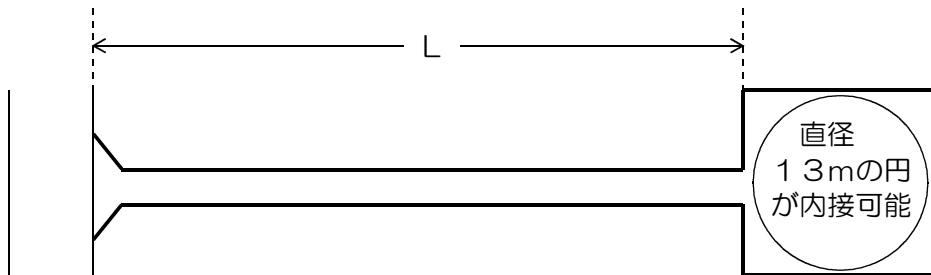
※ Lは120m以下であること。
 ※ l のいずれかが20m以下となる場合は、路線全てを8mとすること。

(4) 接続先道路（既存道路）（政令第25条第4号）

開発行為の目的	道路幅員	備 考
住 宅 (長屋・共同住宅含む)	6.5m以上	ただし、開発区域周辺の道路の状況により、通行の安全上、災害の防止上等からみて道路管理者が支障ないと認めるときは、6m以上とすることができる。
住 宅 以 外	9m以上	

(5) 道路の形態(規則第24条各号抜粋)

- ① 道路は袋路状(行き止まり)ではないこと。ただし、袋路状であっても次のイロハのいずれかに該当し、避難上および車輛の通行上の支障がない場合は、この限りではない。
- イ 当該道路の延長や他の道路との接続が予定されている場合(ただし、接続時期が明確であること。)
- ロ 当該道路の終端が公園、広場、神社の境内(自動車の通行が可能な場合に限る。)に接する場合で、道路延長が35m以下である場合
- ハ 次に掲げる基準の全てに適合する転回広場が設けられている場合
- ・ 直径13m以上の円、または直径13mの円を含む多角形
 - ・ 道の中心線から水平距離が2mを超える区域内において小型四輪自動車のうち最大のものが2台以上停車できる
 - ・ 小型四輪自動車のうち最大のものが転回できる形状
- ※ 転回広場を設ける場合であって道路幅員8m未満の場合は、次図のLは70m以下(市街化調整区域は35m以下)であることが必要です。



- ② 道路が同一平面で交差、接続または屈曲する部分には、適当な長さの隅切り*を確保すること
- ※ 24ページ「幅員を6m以上とすることができる小区間の区画道路の例」中④参照

(6) 道路の構造

車道部の舗装および路盤の標準構成(道路幅員6m~12m)は、下図のとおりとする。なお、補助幹線道路以上の道路については、別途道路管理者と協議すること。

密粒度キ ャッフ アスツ※1	t = 3cm	35cm※2
アス安定処理	t = 5cm	
下層路盤(切込砂利0~40)	t = 27cm	
密粒度キ ャッフ アスツ※1	t = 3cm	46cm※2
アス安定処理	t = 5cm	
下層路盤(切込砂利0~40)	t = 20cm	
凍上抑制層(切込砂利0~80)	t = 18cm	

- ※1 道路勾配や施行時期により仕上げ材が変わるため、道路建設課と協議すること。
- ※2 土質試験に基づき、土質区分が第1種または第2種建設発生土であることが確認された場合は総厚を35cmとし、第3種または第4種建設発生土であることが確認された場合は総厚46cmとすること。

□ 公園等に関する基準（法第33条第1項第2号）

開発区域の面積が0.3ha以上の開発行為にあつては、環境保全、災害の防止、非常時における避難および居住者のレクリエーション等の用に供するなど、住環境の向上のため適切な規模の公園、緑地または広場を設置し、その配置計画にあたっては誘致距離を考慮し、有効な利用が図られるよう設計しなければなりません。

(1) 公園等の配置計画（政令第25条第6号・7号，規則第21条各号）

公園等の配置については、それぞれの誘致距離を考慮して計画し、全体のバランスを勘案して配置すること（主として第二種特定工作物の建設の場合は除く）

開発区域の面積	予定建築物等の用途	公園等の種別	開発区域の面積に対する公園等の総面積の割合	内 容
0.3ha以上 5ha未満	全ての用途	公園・緑地・広場	3%以上	
5ha以上 20ha未満	住 宅	公園	3%以上	1箇所300㎡以上 (そのうち1,000㎡以上の公園を1箇所以上)
	住宅以外	公園・緑地・広場	3%以上	
20ha以上	住 宅	公園	3%以上	1箇所300㎡以上 (そのうち1,000㎡以上の公園を2箇所以上)
	住宅以外	公園・緑地・広場	3%以上	

(2) 公園等の設計（規則第25条各号） ※ここには主な基準を記載しています。

① 形状および勾配

公園は、広場、遊戯施設等が有効に利用、配置できる形状・勾配で設けられていること。特に、街区公園の敷地は、遊戯施設の配置および幼児、児童、高齢者等の利用者の安全確保のため平坦とするよう努めること。

② 出入口の配置

面積1,000㎡以上の公園には、一定の要件を満たす出入口が2箇所以上設置されていること。

③ 安全対策

公園が交通量の著しい道路、鉄道等に接して設けられている場合には、公園の有効かつ安全な利用を図るため、柵、塀または植樹によりグリーンベルトを設け、利用者の安全を確保すること。なお、外柵は、原則として鉄製の公園用外柵を設置することとし、また、かけ等に面する場合は、ネットフェンスまたは格子フェンスを設置すること。

④ 排水施設

公園の有効利用の確保のため、雨水が速やかに排水されるよう、排水施設等を設けること。

(3) その他

○ 上記の公園に関する基準のほか、『函館市開発行為により帰属を受ける公園、緑地または広場の設置の基準に関する要綱』に基づくものとする。

※ 当該要綱には、公園の位置、形状および遊戯施設について記載しています。

□ 消防水利に関する基準（法第33条第1項第2号，政令第25条第8号）

開発区域内には，住民の財産を火災から保護するために消防施設を設けなければなりません。
ただし，開発区域外にある既存消防施設が有効に利用できる場合は，この限りではありません。

(1) 消防水利の種類（消防法第20条第1項）

消防水利には，基準に適合している防火水槽または消火栓を設置すること。

- ① 防火水槽の設置基準
地表面からの落差が4.5m以内で貯留量40m³以上であること。
- ② 消火栓の設置基準
消火栓は，呼称65mmの口径を有するもので，直径100mm以上の配水管に取り付けられていること。

(2) 配置設計（消防法第20条第1項）

消防施設の配置計画を行う場合は，次の事項を勘案し設計すること。
消防水利は，防火対象物からの消防水利に至る距離が表に掲げる数値以下となるように設けること。

用 途 地 域	距離（m）
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	100
その他の用途地域，および，用途地域が定められていない地域	120

□ 排水施設に関する基準（第33条第1項第3号・第2項，政令第26条第1項・第36条第1項第1号）

排水路その他の排水施設が開発区域内および建築敷地内の下水を有効に排出するとともに，その排出によって開発区域，建築敷地およびその周辺地域に溢水等による被害が生じないような構造および能力で適当に配置しなければなりません。

また，上記の排水施設は，本市の下水道計画，河川計画等とも整合していなければなりません。

(1) 流末（政令第26条第2号）

放流先の排水能力，利水の状況等を勘案して，開発区域内の下水を有効，かつ，適切に排出できるように，下水道，排水路その他の排水施設または河川その他の公共の水域もしくは海域に接続していること。

ただし，接続先の下水道，排水路その他の排水施設または河川等の流下能力が不足している場合は，開発区域内に一時雨水を貯留する遊水池，暫定調整池等の施設を設置することを妨げない。

この場合，調整池等は洪水時の雨水を一時貯留するのに十分な規模であること。また，非自己用の開発（住宅地分譲等）にあつては，本市に帰属されることを原則とする。

(2) 市街化調整区域内の開発行為および建築行為等における排水施設の技術基準

市街化調整区域内において開発行為または建築行為等を行う場合は，法第33条または政令第36条第1項の規定のほか，次の基準に合致すること。

① 雨水の処理施設

開発行為に伴い増加する雨水流出量を開発前の雨水流出量となるよう抑制する暫定調整池等の流出抑制施設を設置すること。

また，建築行為等を行う場合においても，その規模に応じて流出抑制施設を設置すること。

② 生活排水・汚水処理施設

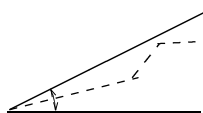
開発行為または建築行為等をしようとする場合に，公共下水道管がないなど適当な接続先がないときは，その開発区域内または建築敷地内に建築される建築物から排出される雨水以外の生活排水・汚水が適正に処理されるよう合併処理浄化槽を設置すること。

なお，開発区域または建築敷地に接する道路等に，公共下水道事業による污水管の設置が明らかな場合は，この限りではない。

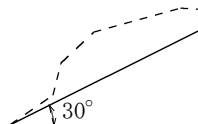
□ 宅地防災に関する基準（法第33条第1項第7号，盛土規制法）

開発区域内の土地が地盤の軟弱な土地，がけ崩れまたは出水の恐れが多い土地等であるときは，地盤の改良，擁壁の設置等安全な措置が講ぜられていなければなりません。

(1) 「がけ」とは，地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいう。
(規則第16条第4項)



勾配30°以下は
がけといわない。



勾配が30°を
超えるとがけ
という。

(2) 開発行為によって生じるがけ面は，擁壁を設置する以外は石張り，芝張り，モルタル吹き付け等によって風化その他の浸食に対して保護しなければならない。
(政令第28条第6号，規則第23条第4項)

(3) 擁壁設置の要，不要は下記の表によるものとする。

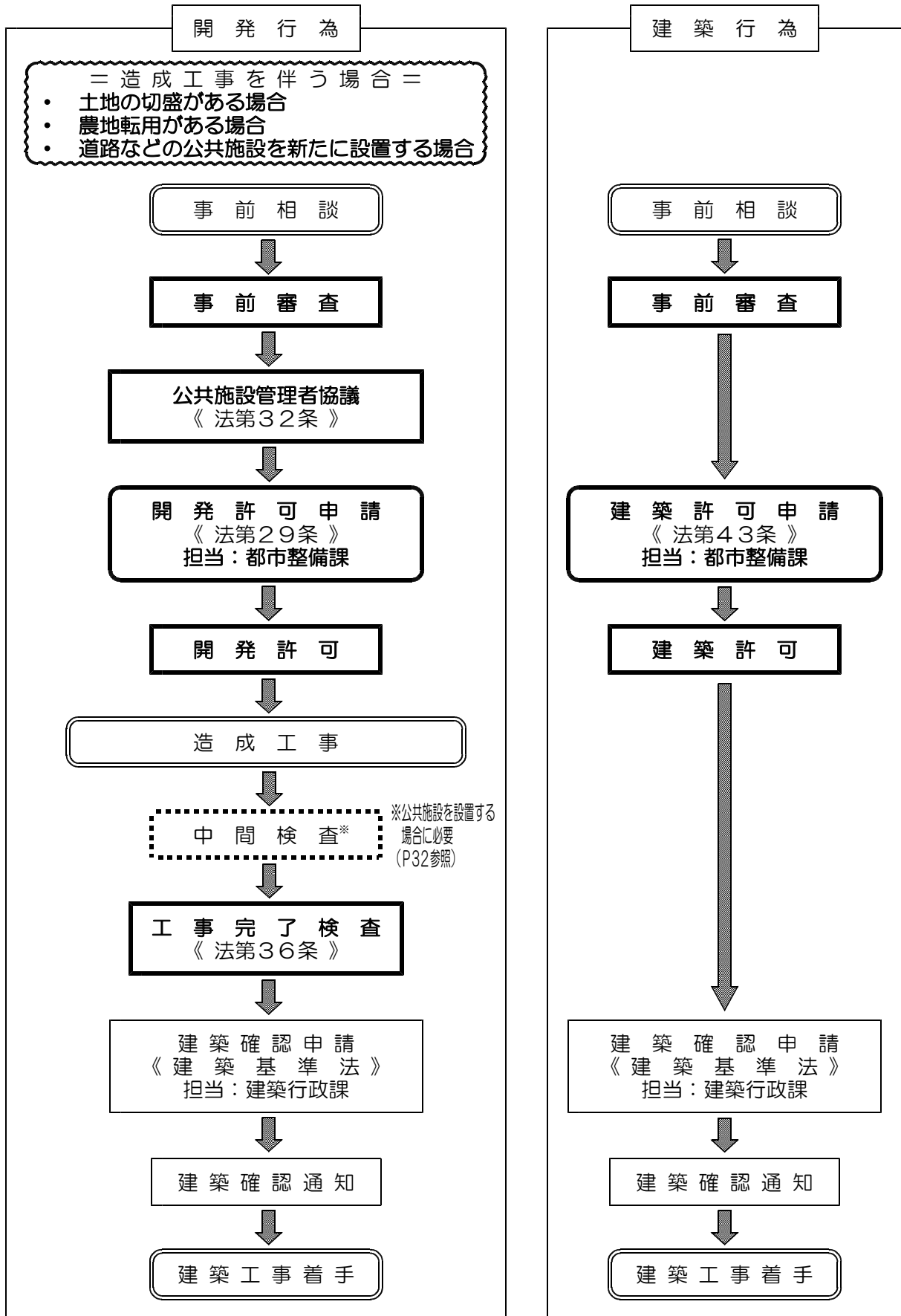
ただし，土質試験に基づくがけ面の安定計算により，擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合等は，この限りでない。

(規則第23条第1項・第3項)

	擁壁	土質			
		軟岩 (風化の著しい ものは除く)	風化の著しい岩	砂利，真砂土，関東ローム，硬質粘土，その他これらに類するもの	左の各欄以外のもの (岩屑，腐植土，埋土， その他 の軟土)
盛土	不要	勾配30°以下			
	要	勾配30°を超えるもので高さ1mを超えるもの			
切土	不要	60°以下 (1:0.58)	40°以下 (1:1.19)	35°以下 (1:1.43)	30°以下 (1:1.73)
	一部不要	60°を超え 80°以下	40°を超え 50°以下	35°を超え 45°以下	
		ただし，がけの上端から5m以内の部分は不要			
土	要	80°を超えるもの (1:0.176)	50°を超えるもの (1:0.84)	45°を超えるもの (1:1.00)	30°を超えるもの (1:1.73)
			ただし，高さが2mを超えるもの		

4 開発行為および建築行為に伴う許可申請等の手続き

□ 手続きの流れ



- 農地を利用する場合、別途農地転用の許可等が必要です。
- 盛土規制法のみなし許可となる場合、手続きが追加されます。
(盛土規制法の手引き(11ページ)参照)
- みなし許可については1ページ参照。

□ 公共施設の管理者の同意等（法第32条）

開発許可申請をしようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者などと協議し、同意を得なければなりません。

■ 公共施設の管理者

- (1) 道路（市道） — 土木部用地管理課・道路管理課・道路建設課
- (2) 公園（市公園） — 土木部公園河川管理課・公園河川整備課
- (3) 水道・下水道 — 企業局上下水道部業務課・管路整備室
- (4) 河川（普通河川・準河川） — 土木部公園河川管理課・公園河川整備課
- (5) 消防水利 — 消防本部警防課

■ その他必要と思われる主な協議先

- (1) 農地転用 — 農業委員会
- (2) 埋蔵文化財 — 教育委員会生涯学習部文化財課
- (3) 大規模店舗の立地 — 経済部商業振興課

□ 開発行為の許可の内容変更手続き（法第35条の2）

開発行為の許可を受けた内容を変更する場合には、変更許可に係る手続きを行わなければなりません。

■ 変更許可が必要な場合（例）

- (1) 開発区域の位置、区域、工区、規模の変更
- (2) 予定されている建築物または特定工作物の用途を変更
- (3) 開発行為に関する設計の変更
- (4) 工事施行者の変更
- (5) 開発行為の種類の変更
- (6) 立地の基準およびその理由の変更
- (7) 資金計画の変更

■ 変更届が必要な場合（例）

- (1) 予定建築物の敷地の形状の変更
- (2) 工事施行者の変更
（氏名・名称・住所の変更に限る*）
- (3) 工事の着手または完了予定年月日の変更

※ 氏名・名称・住所の変更以外の変更にあっては、変更許可が必要

□ 開発行為の廃止（法第38条）

許可を受けた開発行為を廃止する場合は、開発行為に関する工事の廃止届出書に必要な書類を添付し、提出しなければなりません。

□ 工事完了検査前の中間検査

開発行為において新たに道路が設置される場合には、路盤工事完了後でアスファルト舗装前に、道路（当該道路に下水道管を設置している場合は、その下水道管も含む。）の中間検査を受けなければなりません。

□ 工事完了検査（法第36条）

開発行為に関する工事が完了したときは、許可を受けた者は完了届を提出して検査を受けなければなりません。

□ 工事完了公告前の建築等の承認（法第37条）

開発行為に関する工事の完了公告があるまでの間は、建築物の建築等を行うことはできません。ただし、市長が支障ないと認める場合は、建築等の制限を解除することができます。

（例：主に業務用の建築物等であり、建築工事と宅地造成と切り離して施行することが、不適当な場合）

※ なお、これらの基準により制限解除を受け建築する場合であっても、当該開発行為に関する工事の完了公告があるまでは、当該建築物の使用はできません。

□ 公共施設の管理（法第39条）

開発行為または開発行為に関する工事により設置された公共施設は、工事完了公告の翌日において函館市の管理に属することとなります。

ただし、都市計画法以外の法律に基づく管理者が別にあるとき、または法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属することとなります。

□ 土地の帰属（法第40条）

開発行為または開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、公共施設と同様に、完了公告の翌日において函館市に帰属することとなります。

□ 許可に要する標準処理期間

本市において、各許可や承認までに要する標準処理期間は、下表のとおりです。

許 可 等 の 種 類	標準処理期間
開発行為の許可（事前審査の期間を含む）	135日
開発行為の変更許可	75日
工事完了公告前の建築（建設）の承認	30日
開発許可を受けた土地における建築等の許可	30日
建築許可	45日
地位の承継の承認	30日

※標準処理期間に、休日は含まない。

□ 申請図書一覧表

■ 開発許可（法第29条）申請時

(1) 開発行為 事前審査申請 図書一覧 《提出部数は、各2部》

書面		法：都市計画法，施行令：都市計画法施行令，規則：都市計画法施行規則，細則：函館市都市計画法施行細則							
添付 順序	図書の名称	法令	様式	明示すべき事項	留意事項	自己用			背 書 の 他
						居住	1 〜 業 務	1 〜 業 務	
1	開発行為事前審査申請書			①申請年月日 ②申請者住所・氏名 ③開発区域に含まれる地域の名称 ④開発区域の面積 ⑤予定建築物等の用途 ⑥開発区域の地域地区等 ⑦設計者の住所・氏名 ⑧法第34条の該当号および該当する理由 ⑨その他必要な事項	②電話番号を付記すること。 ②申請者が法人の場合、代表者氏名を付記すること。 ③区域内の全地番を記載すること。 ③工区に分けた場合は、工区毎に全地番を記載すること。 ④工区に分けた場合は、工区毎に記載すること。 ⑤建築確認の際に、用途を判別できる表記とすること。 ⑦設計者が法人の場合は、代表者氏名を付記すること。 ⑦電話番号を付記すること。 ⑧該当理由として、過去の経緯、現在の状況等を具体的に記載すること。	○	○	○	○
2	申請者の信用に関する書類	法33-1-12	申請者が個人	①申請者の住民票 ②誓約書		×	×	○	○
			申請者が法人	①法人の履歴事項証明書 ②誓約書 ③役員全ての住民票	①現在事項で可。 ③役員の範囲は、法人の業務を執行する者および事業について決定権を有する者。	×	×	○	○

図面

「(2) 開発行為 許可申請（本審査） 添付図書一覧」における添付図面と同じ（全ての添付図面が必要）

(2) 開発行為 許可申請(本審査) 図書一覧

《提出部数は、正本および副本各1部》

法：都市計画法、施行令：都市計画法施行令
規則：都市計画法施行規則、細則：函館市都市計画法施行細則

書面 1/3		法第29条第1項および第2項							
添付 順序	図書の名称	法令*	様式	明示すべき事項	留意事項	自己用			非 自 己 の 他
						居住	1 〜 業 務	1 〜 業 務	
1	開発行為 許可申請書	法30-1 規則15 規則16-1	施行令 別記様式 第2 または 施行令 別記様式 第2の2	①申請年月日 ②手数料 ③申請者住所・氏名 ④開発区域に含まれる地域の名称 ⑤開発区域の面積 ⑥予定建築物等の用途 ⑦工事施行者住所・氏名 ⑧工事着手予定年月日 ⑨工事完了予定年月日 ⑩自己の居住または業務の用に供するものか否かの別 ⑪法第34条の該当号および該当する理由 ⑫その他必要な事項	②函館市手数料徴収条例第2条第8号に掲載された金額に留意すること。 ③申請者が法人の場合、代表者氏名を付記すること。 ③電話番号を付記すること。 ④区域内の全地番を記載すること。 ④工区に分けた場合は、工区毎に全地番を記載すること。 ⑤求積図、設計説明書等の数値と一致すること。 ⑥建築確認の際に、用途を判別できる表記とすること。 ⑦工事施行者が法人の場合、代表者氏名を付記すること。 ⑦電話番号を付記すること。 ⑨工事の規模等から判断し適正な期間を設定すること。 ⑩「自己の居住」、「自己の業務」または「その他」と記入する。「その他」の場合には、具体的な目的をカッコ内に付記すること（例：宅地分譲）。 ⑪該当理由は、過去の経緯、現在の状況等を具体的に記載し、必要に応じて根拠となる資料を添付すること。 ⑫農地法、森林法等の他の法令に基づく許可等を要する場合は、その手続状況を記載すること。	○	○	○	○
2	事前審査指導 通知書の写し	細則7-(9)			○事前審査指導通知日から3箇月を経過した場合は、新たに事前審査を受けること。 ○事前審査指導通知書に記載のあった指導事項が全て対応済みであることを確認すること。	○	○	○	○
3	法人の 履歴事項証明書 、定款	細則7-(9)			○申請者が法人の場合添付すること。 ○事前審査で提出済みのものは省略可。	×	○	○	○
4	設計説明書	法30-1-(3) 規則16-2 規則16-3 細則4	細則別記 第3号様 式	①施行地区名 ②設計の方針 ③工区の区分 ④開発区域内の土地の現況 ⑤土地利用計画 ⑥公共施設の整備計画	①区域内の全地番を記載すること。 ①工区に分けた場合は、工区毎に全地番を記載すること。 ②開発行為の目的、開発区域内の地形、土質、出水状況、開発区域と周辺の利便上の関連、計画人口、街区の取り方、平均的区画割りの規模等の土地利用上特に留意した点を記載すること。 ③ 開発区域を工区に分けた場合、工区名称、工区内地番、工区面積を記載すること。 ④地目別・所有者別面積等を記載すること。 ⑤工区に分けた場合は工区内訳書を添付すること。 ⑤「その他の用地」欄は、がけ面などの未利用地の面積を記載すること。 ⑥公共施設の管理者となるべき者を記載すること。 ⑥公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を記載すること。 ⑥「給水施設」欄には、水道の種類（公設・私設・専用水道の別）を記載すること。	×	○	○	○

書面 2/3 法第29条第1項および第2項

添付 順序	図書の名称	法令*	様式	明示すべき事項	留意事項	自 己 用			非 自 己 の 他
						居住	1ヶ月 未満 業務	1ヶ月 以上 業務	
5	開発行為の 施行等同意書 および 印鑑証明書 ※ 要押印	法30-2 規則17-1- (3) 細則6	細則別記 第5号様 式	①権利者住所・氏名 ②物件の名称 ③所在地および地番 ④現況用途 ⑤面積 ⑥権利の内容 ⑦利用目的	①登記事項証明書と一致すること。 ②土地・建物・工作物の区分等を記載すること。 ③所在する町名および地番を記載すること。 ④申請時における畑、田、原野、山林等の現況を記載すること。 ⑤土地の面積を記載すること。 ⑥所有権、地上権、永小作権、抵当権、賃借権等の権利を記載すること。 ⑦開発行為の目的（例：宅地造成）を記載すること。 ○開発区域内の全地番の土地・建物・工作物の権利者について必要である。 ○開発区域内だけでなく区域外であっても開発行為の妨げとなる権利を有する者について必要である。 ○印鑑証明書は、申請時の3箇月以内に発行されたものであること。	○	○	○	○
6	土地・工作物の 登記事項証明書	細則7-(1)			○開発区域内および開発行為に関する工事の区域に係る土地および工作物について添付すること。 ○申請時の3箇月以内に発行されたものであること。 ○必要に応じて、権利者毎の一覧表を添付すること（地番、所有者名、地目、地積、権利関係等）。	○	○	○	○
7	公図の写し	細則7-(2)			○ 開発区域の全地番が表示されていること。 ○ 開発区域の隣接地の全地番が表示されていること。	○	○	○	○
8	公共施設管理者 等の同意書 ※ 要押印	法30-2	別記 様式 2号		○ 印鑑証明書を提出すること。	○	○	○	○
9	公共施設を 管理することと なる者等との 協議の経過書	法30-2 細則5	細則別記 第4号様 式		○管理および帰属を受けることとなる公共施設の用に供する土地所有者が申請者と異なる場合は、工事完了までに申請者が所有権を取得する等確実に管理および帰属を行えるようにするとともに、それを可能とする措置に関する資料を添付すること。	○	○	○	○
10	設計者の 資格に関する 申告書	法30-2 規則17-(4) 細則7-(3)	細則別記 第6号様 式		○資格試験合格証の写し、卒業証書の写しまたは卒業証明書を添付すること。	×	×	○	×
11	資金計画書	法30-1-(5) 規則15-(4) 規則16-5 細則7-(5)イ 細則7-(5)イ	施行令 別記様式 第3	①収支計画 ②年度別資金計画 ③預金残高証明書、融資証明書 ④工種別工事費内訳書	①②収支計画と年度別資金計画に記載されている各科目の金額は一致すること。 ①②収支計画には自己資金、借入金を記載し、借入償還金は記載しないこと。 ①②宅地処分収入は、宅地利用計画書と整合していること。 ①②自己資金と借入金の合計額は、用地費と工事費の合計額の3分の1以上であること。 ③自己資金および借入金の額は、申請時の10日前以内に発行された金融機関の預金残高証明書および金融機関等の融資証明書により証明された金額の合計以内であること。 ④設計に含まれる工種が全て含まれ、かつ設計の内容と矛盾しないこと。 ④工事費は開発行為に関するもののみ計上すること。	×	×	○	○

書 面 3 / 3 法第29条第1項および第2項

添付 順序	図 書 の 名 称	法 令*	様 式	明 示 す べ き 事 項	留 意 事 項	自 己 用			非 自 己 の 他	
						居 住	1 〜 未 結 業 務	1 〜 結 業 務		
1 2	宅地利用計画書	細則7-(4)	細則別記 第7号様 式		○宅地分譲を目的とした場合添付すること。	×	×	×	○	
1 3	申請者の 資力・信用に 関する書類	法33-1-12 細則7-(5) 細則7-(5)		申 請 者 が 個 人	①申請者の事業経歴書 ②納税証明書 ③事業者情報（会社概要）および 関連法人等を記した書面 ④その他市長が必要と認めた書類 ⑤固定資産の価格の証明書	②所得税に関するもの。 ⑤申請日の3箇月以内の発行のもの。	×	×	○	○
				申 請 者 が 法 人	①申請者の事業経歴書 ②納税証明書 ③事業者情報（会社概要）および 関連法人等を記した書面 ④その他市長が必要と認めた書類 ⑤財務諸表（貸借対照表・損益計 算書）	①直前の決算期のもの。 ②法人事業税に関するもの。 ⑤直前の決算期のもの。	×	×	○	○
1 4	工事施行者の 能力に関する 書類	法33-1-13 細則7-(6)		①工事施行者の登記事項証明書 ②工事経歴書 ③建設業の許可通知書	①現在事項で可。 ○工事施行者が共同企業体の場合は協定書 に加え，全構成員の①〜③を添付すること。	×	×	○	○	
1 5	現況写真	細則7-(9)		①現況写真 ②現況平面図	①開発区域全体が把握できるもの。 ②撮影方向を明記したもの。	○	○	○	○	
1 6	許可権者が 必要と認め 指定する図書	細則7-(9)				○	○	○	○	

図面 1/7		法第29条第1項および第2項							
添付 順序	図書の名称	法令*	縮尺	明示すべき事項	留意事項	自 己 用			非 自 己 の 他
						居住	1 〜 2 業 務	1 〜 2 業 務	
1	開発区域位置図	規則16-3 規則17-1-(1) 規則17-2	1/25,000 以上	①地形図 ②方位および縮尺 ③開発区域の位置 ④工区の境界等 ⑤関連工事の区域	①1/25,000の都市計画図と同等以上のものを使用すること。 ③朱書きすること。 ④区域面積が大きいときに表示すること。 ⑤必要に応じて表示すること。	○	○	○	○
2	開発区域区域図	規則16-3 規則17-1-(2) 規則17-3	1/2,500 以上	①土地の町名・地番および形状 ②方位および縮尺 ③開発区域の境界 ④工区の境界等	①現況図と地番図を重ねたもの。 ①図中の町丁目の名称を記載すること。 ①開発区域周辺(300m程度)も把握できるものとする。 ③開発区域は朱線で明示すること。	○	○	○	○
3	現況図	規則16-3 規則16-4	1/2,500 以上	①地形、建築物および工作物 ②方位および縮尺 ③開発区域の境界 ④工区の境界等 ⑤開発区域内および開発区域の周辺の公共施設(色分け又は凡例) ⑥施行令第28条の2第1号に規定する樹木または樹木の集団 ⑦施行令第28条の2第2号に規定する切土または盛土を行う部分の表土の状況	①標高差2mの等高線およびその標高を表示すること。 ①開発区域周辺の状況も記載すること。 ③開発区域は朱線で明示すること。 ④3以上の工区を設ける場合は、色塗り等をする。 ⑤公共施設としては、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路、消防の用に供する貯水施設等について記載すること。また、施設毎および管理者毎に色分けをして記入するとともに、凡例も表示すること。 ⑥面積が1ha以上の場合に表示すること。 ⑦面積が1ha以上の場合に表示すること。	○	○	○	○
4	地番図 (求積図)	細則7-9)	1/1,000 以上	①方位および縮尺 ②開発区域の境界 ③工区の境界 ④開発行為に関する工事に係る区域 ⑤地番および土地所有者 ⑥開発区域求積図 ⑦新旧公共施設求積図(許可権者が必要と認めたとき) ⑧区域割求積図(許可権者が必要と認めたとき) ⑨公図の調査年月日	②朱書きすること。 ②隣地境界線、道路境界線などの種別を付記すること。 ③工区の名称も記載すること。 ⑤地番に土地所有者名を記載すること。 ⑤公共施設管理者名も記載すること。 ⑤開発区域周辺の地番および所有者名も記入すること。 ⑥求積方法・算式を記載すること。	○	○	○	○

図面 2/7		法第29条第1項および第2項							
添付 順序	図書の名称	法令*	縮尺	明示すべき事項	留意事項	自 己 用			非 自 己 の 他
						居住	1ヶ月 未満 業務	1ヶ月 以上 業務	
5	土地利用計画図	規則16-4	1/1,000 以上	①方位および縮尺 ②凡例 ③開発区域の境界 ④工区の境界 ⑤開発行為に関する工事に係る区域 ⑥用途地域の名称・境界 ⑦特別用途地区の名称・境界 ⑧地区計画の名称・境界および細区分の名称・境界 ⑨道路、公園、その他公共の用に供する空地および公共施設の位置および形状 ⑩敷地の形状 ⑪宅地の整理一連番号 ⑫宅地内の宅地排水 ⑬公益施設の位置 ⑭施行令第28条の2第1号に規定する樹木または樹木の集団 ⑮施行令第28条の3本文に規定する緩衝帯の位置・形状 ⑯工作物の寸法、材質、高さ、延長等 ⑰開発区域内の着色 ⑱建築面積・延床面積・用途・構造	③朱書きすること。 ③隣地境界線、道路境界線などの種別を付記すること。 ⑥2以上の用途地域が指定されている場合に記載すること。 ⑩建築物等の敷地の形状および面積を記載すること。 ⑩分譲の場合は宅地の整理一連番号を付記すること。 ⑪分譲の場合に必要。 ⑫宅地ごとに宅地排水（水勾配）を青色矢印で表示する。 ⑭面積が1 ha 以上の場合に表示すること。 ⑮面積が1 ha 以上の場合に表示すること。 ⑯工作物も省略せず記載すること。 ⑰盛土法面：黄色、切土法面：茶色、河川等：水色、擁壁：赤色、道路：橙色、公園・緑地：緑色で適宜着色すること。 ⑱予定建築物を明示する場合のみ必要	○	○	○	○
6	造成計画平面図	規則16-4	1/1,000 以上	①方位および縮尺 ②凡例 ③開発区域の境界 ④工区の境界 ⑤開発行為に関する工事に係る区域 ⑥縦横断線の位置および記号 ⑦法面の処置の内容・土工定規図 ⑧切土または盛土をする土地の部分 ⑨がけまたは擁壁の位置 ⑩道路、公園、その他公共の用に供する空地および公共施設の位置および形状 ⑪敷地の形状 ⑫宅地の整理一連番号 ⑬宅地内の宅地排水 ⑭表土の復元等の措置を講ずる部分 ⑮その他必要な測点、ベンチマーク、施設等 ⑯開発区域内の着色	③朱書きすること。 ⑥造成計画断面図を作成した場合に必要、その断面箇所を明記すること。 ⑦土工定規図には、張芝、勾配、高さなどを記載すること。 ⑧盛土の施工方法（例：30 cm以下の層に分けて土を盛り、ローラー等で十分に締め固める）を付記する。 ⑨擁壁の種類、高さ、延長、材料等を表示する。 ⑪建築物等の敷地の形状および面積を記載すること。 ⑪分譲の場合は宅地の整理一連番号を付記すること。 ⑫分譲の場合に必要。 ⑬宅地ごとに宅地排水（水勾配）を青色矢印で表示する。 ⑭措置を講ずる部分を明示する。 ⑯盛土法面：黄色、切土法面：茶色、河川等：水色、擁壁：赤色、道路：橙色、公園・緑地：緑色で適宜着色すること。	○	○	○	○

図面 4/7 法第29条第1項および第2項

添付 順序	図書の名称	法令*	縮尺	明示すべき事項	留意事項	自 己 用			非 自 己 の 他
						居住	1 〜 未 業 務	1 〜 業 務	
10	排水施設 計画平面図 (雨水・汚水)	規則16-4	1/500 以上	①方位，縮尺 ②凡例 ③開発区域の境界 ④工区の境界 ⑤排水区域の区域界 ⑥集水区域 ⑦道路，公園，その他公共の用に供する空地および公共施設の位置および形状 ⑧敷地の形状 ⑨宅地の整理一連番号 ⑩宅地内の宅地排水 ⑪排水施設の位置，種類，材料，形状，内のり寸法，勾配，流水方向 ⑫吐口の位置，種類，材料，形状，内のり寸法，高さ，延長等 ⑬放流先の名称，断面 ⑭流量計算書との照合符号 ⑮開発区域外の排水施設	②朱書きすること。 ⑥集水水系別に明示するとともに，管毎の色分けなど見やすく工夫すること。 ⑧建築物等の敷地の形状および面積を記載すること。 ⑧分譲の場合は宅地の整理一連番号を付記すること。 ⑨分譲の場合に必要。 ⑩宅地ごとに宅地排水（水勾配）を青色矢印で表示する。 ⑪開発区域外の排水施設・既設管等との接続位置も明示すること。 ⑮必要に応じて記載すること。	○	○	○	○
11	排水施設 縦断面図 (雨水・汚水)	細則7-(7)	縦1/200 以上 横 1/1,000 以上	①方位，縮尺 ②排水管の勾配，管径，土被り，管底高 ③現況地盤高および計画地盤高 ④人孔の種類，形状，位置，間隔	②開発区域外の排水施設・既設管等との接続位置も明示すること。	○	○	○	○
12	排水施設 構造図 (雨水・汚水)	細則7-(9)	1/50 以上	①縮尺 ②排水施設構造詳細図 ③開渠，暗渠，落差工，人孔，雨水枿，吐口等 ④既設管等との接続部の構造	②材料，形状，寸法を明示すること。 ②泥溜の高さ（15 cm 以上）を記入すること。 ②どの場所に設置するのか，分かりやすく記載すること。 ④開発区域外の排水施設・既設管等との接続部の構造について表示すること。	○	○	○	○
13	流末水路 構造図	細則7-(9)	1/50 以上	①縮尺 ②放流先の河川，水路の構造詳細図 ②放流口の排水施設の構造詳細図	②調整池，遊水池などの場合はその構造を明示すること。 ②常水面を表示すること。	○	○	○	○
14	道路定規図	細則7-(7)	1/50 以上	①縮尺 ②路面，路盤の詳細 ③幅員 ④道路の横断勾配 ⑤道路側溝の位置，形状，寸法，洗面保護 ⑥雨水枿および取付管の形状 ⑦埋設管および人孔の位置，勾配形状，寸法，材質 ⑧植樹枿の位置，形状，寸法	②道路別，幅員別，構造別に表示すること。 ③法面があるときは，その処置についても記載すること（例：張り芝）。	×	○	○	○

図面 5/7		法第29条第1項および第2項							
添付 順序	図書の名称	法令*	縮尺	明示すべき事項	留意事項	自己用			非 自 用 の 他
						居住	1 〜 未 業 務	1 〜 業 務	
15	道路横断面図	細則7-9)	1/100 以上		○許可権者が必要と判断したものを添付すること。	×	○	○	○
16	道路縦断面図	細則7-7)	縦1/200 以上 横 1/1,000 以上	①縮尺 ②開発区域の境界 ③工区の境界 ④距離および測点 ⑤地盤高および計画高 ⑥基準線 ⑦切盛の高さ ⑧勾配および道路排水計画高 ⑨構造物の種類，位置，形状および形質の記号	○必要に応じて区域外も記入すること。 ○幹線街路，主要区画街路（幅員6～12m），特殊道路および4%以上の勾配の道路について作成すること。	×	○	○	○
17	防災工事 計画平面図	細則7-9)	1/1,000 以上	①方位および縮尺 ②開発区域の境界 ③工区の境界等 ④地形（等高線等） ⑤道路，公園，その他公共の用に供する空地および公共施設の位置および形状 ⑥敷地の形状 ⑦宅地の整理一連番号 ⑧宅地内の宅地排水 ⑨計画道路等の位置等 ⑩防災施設の位置，形状，寸法，名称および材質 ⑪防災施設の設置時期および期間 ⑫軟弱地盤除却位置および除却深さ ⑬表土の除却位置 ⑭工事中の雨水，排水系路および工事中用防災施設 ⑮擁壁，工作物等の位置，形状，材質および内の寸法	②朱書きすること。 ⑥建築物等の敷地の形状および面積を記載すること。 ⑥分譲の場合は宅地の整理一連番号を付記すること。 ⑦分譲の場合に必要 ⑧宅地ごとに宅地排水（水勾配）を青色矢印で表示する。 ○防災調節地，調整池，沈砂地，仮排水路，暗渠排水路および洗面保護等についても作成すること。 ○必要に応じて防災計画図書を別途作成すること。	×	○	○	○
18	防災施設 構造図	細則7-9)	1/50 以上	①縮尺 ②施設全幅の断面図 ③施設の端部（擁壁等）の断面の定規図（標準断面） ④流出・流入部の構造図 ⑤フェンス等の工作物の構造図	②調整池，沈砂地等の場合に表示すること。 ②施設全幅の断面図を作成した場合，断面箇所を防災工事計画平面図に明記すること。 ③複数の断面について作成すること。 ○防災調節地，調整池，沈砂地，仮排水路，暗渠排水路および洗面保護等について作成すること。	×	○	○	○

図面 6/7		法第29条第1項および第2項							
添付 順序	図書の名称	法令*	縮尺	明示すべき事項	留意事項	自 己 用			非 自 己 の 他
						居住	1 〜 2 業 務	1 〜 2 業 務	
19	給水施設 計画平面図	規則16-4	1/500 以上	①方位・縮尺 ②開発区域の境界 ③工区の境界等 ④道路、公園、その他公共の用に供する空地および公共施設の位置および形状 ⑤敷地の形状 ⑥宅地の整理一連番号 ⑦宅地内の宅地排水 ⑧給水施設の位置、形状、材質および内のり寸法 ⑨給水方法（取水方法）および位置 ⑩消火栓の位置および種類 ⑪ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置および形状形質	②朱書きすること。 ⑤建築物等の敷地の形状および面積を記載すること。 ⑤分譲の場合は宅地の整理一連番号を付記すること。 ⑥分譲の場合に必要。 ⑦宅地ごとに宅地排水（水勾配）を青色矢印で表示する。 ⑨ 水道の場合は、接続位置を記載すること。	×	○	○	○
20	構造計算書	細則7-(8)			○鉄筋コンクリート擁壁、無筋コンクリート擁壁、橋梁等の構造物を設置するときに作成すること。 ○国土交通省の図面等を使用したときはその写しを提出すること。 ○沈下、地耐力等についても作成すること。	○	○	○	○
21	安定計算書	細則7-(8)			○擁壁で保護しないがけ等について作成すること。	○	○	○	○
22	水理計算書	細則7-(8)			○排水施設、下水道施設、防災施設等について作成すること。	○	○	○	○
23	工程表	細則7-(9)				○	○	○	○
24	予定建築物 および工作物等 の立面図 および平面図	細則7-(9)	1/100 以上	①方位、縮尺 ②凡例 ③平面図 ④立面図 ⑤間取 ⑥各室の用途 ⑦開口部の位置 ⑧各階の床面積、延べ床面積および建築面積 ⑨建蔽率および容積率 ⑩軒の高さおよび建物の高さ	⑧計算式を付記すること。 ⑨計算式を付記すること。	○	○	○	○分譲 用地 は不 要
25	その他公共、 公益施設 計画平面図	細則7-(9)	1/100 以上	①方位、縮尺 ②平面図	○公共施設・公益施設について記載すること。	×	○	○	○
26	仕様書	細則7-(9)			○北海道の土木工事共通仕様書に準じた工事以外の工事を行うときに提出すること。	○	○	○	○

図面 7/7		法第29条第1項および第2項							
添付 順序	図書の名称	法令*	縮尺	明示すべき事項	留意事項	自 己 用			非 自 用 の 他
						居住	1 〜 2 未 締 業務	1 〜 2 以 上 業務	
27	公園，緑地等 平面図	細則7-(9)	1/100 以上	①方位，縮尺 ②凡例 ③開発区域の境界 ④工区の境界等を表示 ⑤開発行為に関する工事に係る区域 ⑥法面の処置の内容および土工定規図 ⑦がけ，または擁壁の位置 ⑧道路の位置，形状，幅員および勾配 を記載 ⑨分譲宅地の整理一連番号 ⑩宅地内の宅地排水	③公園，緑地等の周囲にある開発区域の境 界について記載すること。 ③朱書きすること。 ④公園，緑地等の周囲にある工区の境界に ついて記載すること。 ⑤公園，緑地等の周囲で実施する開発行為 に関する工事に係る区域について記載す ること。 ⑥公園，緑地等の内部および周囲のものに ついて記載すること。 ⑥土工定規図には，張芝，勾配，高さなど を記載すること。 ⑧公園，緑地等に隣接するものについて記 載すること。 ⑨公園，緑地等に隣接するものについて記 載すること。 ⑩公園，緑地等に隣接するものについて記 載すること。 ⑩宅地ごとに宅地排水（水勾配）を青色矢 印で表示する。 ○公園，緑地等について作成すること。	×	○	○	○
28	公園緑地等 その他図面	細則7-(9)	1/100 以上	①縮尺 ②断面図 ③詳細図	②公園，緑地等の内部または隣接箇所に， 擁壁，法面等による高低差がある場合に ついて作成すること。 ②断面図を作成した場合は，平面図に断面 位置・記号を表示すること。 ③フェンス，圍名板，ベンチ，遊具，浸透 樹等の構造物がある場合について作成す ること。	×	○	○	○
29	工作物の詳細図	細則7-(9)	適 宜		○ フェンス，看板等について作成するこ と。	○	○	○	○
30	その他許可権者 が必要と認め指 示する図面	細則7-(9)				○	○	○	○

※ 場合によっては，明示内容・縮尺を変更することも可能なので，その際には協議すること。

■ 建築許可（法第43条）等

(1) 事前審査申請 図書一覧 《提出部数は、各2部》

図書の名称	留意事項
市街化調整区域内の建築に関する事前審査申請書	○数値は、図面と一致していること。
土地の登記事項証明書（全部事項）の写し	
添付図書は、「(2) 許可申請 図書一覧」に準ずる	

(2) 許可申請 図書一覧 《提出部数は、正本および副本各1部》

図書の名称	法令	様式	留意事項
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許可申請書	法43-1 規則34-1	省議決第9 (第34条関係)	○数値は、図面と一致していること ○「その他必要な事項」欄には、他法令による許可認可の状況状況を記載すること
理由書		※	○根拠となる資料を添付すること
土地所有者等の同意書および印鑑証明書		※	
土地の登記事項証明書（全部事項）			○申請日の3箇月以内の作成・発行
位置図		縮尺 1/25,000	○方位、縮尺、敷地の位置、周辺の公共施設を記載すること
付近見取図	規則34-2	縮尺 1/2,500	○方位、縮尺、敷地の位置・境界、周辺の公共施設を記載すること
地番図			○法務局発行の公図を利用すること ○方位、縮尺を記載すること ○敷地境界を赤線で明示すること
求積図		縮尺 1/500 程度	○方位、縮尺、地番境界を記載すること ○敷地境界を赤線で明示すること ○敷地面積の計算式を記載すること
配置図	規則34-2	縮尺 1/1,000 ～ 1/300	○方位、縮尺、建築物等の平面、敷地の境界、接続先の道路の位置・名称、かげ・擁壁の位置、排水施設の位置・種類、敷地内の水の流れの方向、吐口の位置、放流先の名称を記載すること ○排水管の種類・管径・勾配・流水方向を付記すること ○排水管の接続先（側溝、公共桝）の位置・構造を記載すること ○敷地内の水の流れおよび敷地外への水の流出がないことを確認できるよう、敷地境界付近および敷地内の適切な場所における現況高さ・計画高さを付記すること
土地の断面図 （縦横各2断面以上、計4断面以上）			○縮尺、現況高さ・計画高さを付記すること ○浸透桝の位置（縦横）の断面を記載すること
排水施設の詳細図	令36		○雨水調整機能を有する施設（浸透桝）等について記載すること ○敷地面積が400㎡を超える場合は、雨水流出抑制施設的能力計算書を添付すること
建築物等の（各階）平面図			○方位、縮尺、凡例、間取、各室の用途を記載すること ○床面積、延べ面積および建築面積ならびにこれらの計算式を記載すること
建築物等の立面図（2面以上）			○縮尺、凡例、軒・建物の高さを記載すること
その他許可権者が必要と認め指定する図書			○令36条に該当することが確認できる図書を添付すること

- ※ 条例等で定めている区域内で許可申請をしようとする場合（次のような場合）は、添付が不要です。
- ・ 法第34条第11号・第12号または令第36条第1項第3号八に基づく函館市都市計画法施行条例で定める区域において、これらの法令に基づく許可申請をしようとする場合
 - ・ 法第34条第14号または令第36条第1項第3号ホおよび函館市開発審査会付議基準1-12・1-14・1-14-2・1-14-3・1-15・1-16・2-3・2-15を利用して許可申請をしようとする場合

■ 予定建築物等以外の建築等許可（法第42条）

(1) 事前審査申請 図書一覧 《提出部数は、各2部》

図書の名称	留意事項
市街化調整区域内の建築に関する事前審査申請書	○数値は、図面と一致していること。
土地の登記事項証明書（全部事項）の写し	
添付図書は、「(2) 許可申請 図書一覧」に準ずる	

(2) 許可申請 図書一覧 《提出部数は、正本および副本各1部》

図書の名称	法令	様式	留意事項
予定建築物等以外の建築等許可申請書	法42-1 細則15-1	細則記 第14号様式 (第15条関係)	○数値は、図面と一致していること ○「開発許可に係る予定建築物等の用途」欄には、開発行為許可通知書に記載の予定建築物等の用途を記載すること ○「建築等の申請内容」欄には、申請しようとする建築等の行為の内容を具体的に記載すること ○「その他必要な事項」欄には、他法令による許可認可の状況等を記載すること
理由書			○開発行為許可通知書に記載の予定建築物等以外の用途の建築物の建築が必要となった理由を具体的にかつ詳細に記載すること ○根拠となる資料を添付すること
開発許可通知書の写し			○申請者と開発許可を受けた者が同一の場合必要
土地所有者等の同意書および印鑑証明書			
土地の登記事項証明書（全部事項）			○申請日の3箇月以内の作成・発行
位置図		縮尺 1/25,000	○方位、縮尺、敷地の位置、周辺の公共施設を記載すること
付近見取図	細則15-2	縮尺 1/2,500	○方位、縮尺、敷地の位置・境界、周辺の公共施設を記載すること
地番図			○法務局発行の公図を利用すること ○方位、縮尺を記載すること ○敷地境界を赤線で明示すること
求積図		縮尺 1/500 程度	○方位、縮尺、地番境界を記載すること ○敷地境界を赤線で明示すること ○敷地面積の計算式を記載すること
配置図	細則15-2	縮尺 1/1,000 ～ 1/300	○方位、縮尺、建築物等の平面、敷地の境界、接続先の道路の位置・名称、かげ・擁壁の位置、排水施設の位置・種類、敷地内の水の流れの方向、吐口の位置、放流先の名称を記載すること ○排水管の種類・管径・勾配・流水方向を付記すること ○排水管の接続先（側溝、公共桝）の位置・構造を記載すること ○敷地内の水の流れおよび敷地外への水の流出がないことを確認できるよう、敷地境界付近および敷地内の適切な場所における現況高さ・計画高さを付記すること
土地の断面図 （縦横各2断面以上、計4断面以上）			○縮尺、現況高さ・計画高さを付記すること ○浸透桝の位置（縦横）の断面を記載すること
排水施設の詳細図			○雨水調整機能を有する施設（浸透桝）等について記載すること ○敷地面積が400㎡を超える場合は、雨水流出抑制施設の能力計算書を添付すること
建築物等の（各階）平面図	細則15-2		○方位、縮尺、凡例、間取、各室の用途を記載すること ○床面積、延べ面積および建築面積ならびにこれらの計算式を記載すること
建築物等の立面図（2面以上）	細則15-2		○縮尺、凡例、軒・建物の高さを記載すること
その他許可権者が必要と認め指定する図書			

■ 建築承認（法第37条）

《提出部数は、正本および副本各1部》

図書の名称	法令	様式	留意事項
建築（建設）承認申請書	法37 細則13-1	細則第12号様式 (第13条関係)	<ul style="list-style-type: none"> ○建築確認申請の申請予定者が申請すること ○「開発許可を受けた者の住所および氏名」欄は、開発行為許可通知書と一致すること ○「予定建築物等の用途」欄は、建築確認の際に、用途を判別できる表記とすること
理由書および必要に応じて根拠となる資料			○申請するに至った経緯を具体的に記載すること
工程表			○開発行為の工程および建築行為の工程およびこれらの関係が分かるように作成すること
工事施工状況写真			
同意書			<ul style="list-style-type: none"> ○建築（建設）承認申請者と開発許可を受けた者とは異なる場合に必要となる。この場合、開発許可を受けた者の印鑑証明書を添付すること ○開発許可を受けた者から、建築（建設）承認申請者に対する文書の形式をとること ○同意書には承認申請に係る建築物等の用途、名称、位置、敷地面積、建築面積、延べ面積、構造・規模、建築期間等を記載すること ○必要な記載内容については、都市整備課に相談のこと
開発行為許可通知書の写し			○当初許可のほか、変更許可についても全て添付すること
位置図	細則13-2	縮尺 1/25,000	○方位、縮尺、敷地の位置・境界、周辺の公共施設等を記載すること
土地利用計画図	細則13-2		○開発許可申請に添付したもの
配置図		縮尺 1/1,000 ～ 1/300	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物等の平面、敷地の境界、接続先の道路の位置・名称、かげ・擁壁の位置、排水施設の位置・種類、敷地内の水の流れの方向、吐口の位置、放流先の名称を記載すること ○排水管の種類・管径・流水方向を付記すること ○排水管の接続先（公共柵等）の位置・構造を記載すること ○敷地内の水の流れおよび敷地外への水の流出がないことを確認できるよう、敷地境界付近および敷地内の適切な場所における現況高さ・計画高さを付記すること
建築物等の（各階）平面図	細則13-2		<ul style="list-style-type: none"> ○方位、縮尺、凡例、間取、各室の用途を記載すること ○床面積、延べ面積および建築面積ならびにこれらの計算式を記載すること
建築物等の立面図（2面以上）	細則13-2		○縮尺、凡例、軒・建物の高さを記載すること
その他許可権者が必要と認め指定する図書			

5 法第34条各号および函館市開発審査会付議基準取扱い基準集

□ 法第34条各号取扱い基準

【 日常生活に必要な物品の販売、加工、修理業を営む店舗、事業場等 】

《 法第34条第1号 》

函館市都市計画法施行条例の施行に伴い、本市においては、本号に該当するものではありません。

【 鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物等 】

《 法第34条第2号 》

市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源を有効に活用するために許可の対象としたものです。

1 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物

- (1) 鉱物の採鉱、選鉱その他品位の向上処理およびこれと通常密接不可分な加工ならびに地質調査、物理探鉱などの採鉱作業および鉱山開発事業の用に供するものであること。
- (2) 当該市街化調整区域で産出する原料を使用するものであること。
- (3) 建築物は、当該鉱物の産出する場所に近接する等事業上合理的な位置に建築または建設するものであること。

(4) 対象となる範囲

- ① 日本標準産業分類C一鉱業、採石業、砂利採取業
 - ア 金属鉱業（金・銀、鉛・亜鉛、鉄、その他の金属）
 - イ 石炭、亜炭鉱業（石炭、亜炭、石炭選別）
 - ウ 原油・天然ガス鉱業（原油、天然ガス）
 - エ 採石、砂・砂利、玉石採取業
- ② 当該市街化調整区域において産出する原料を使用する次の製造業
 - ア セメント製造業
 - イ 生コンクリート製造業
 - ウ 粘土かわら製造業
 - エ 砕石製造業
- ③ その他の事業で以下の各号の業務の用に供する事業
 - ア 鉱物の採鉱
 - イ 鉱物の選鉱
 - ウ ア・イと通常密接不可分な加工
 - エ ア・イと通常密接不可分な地質調査、物理探鉱等の採鉱作業
 - オ 鉱山開発事業

なお、産業分類E一製造業に属する鉄鉱業、非鉄金属製造業、石油精製業、コークス製造業等に係る施設は該当しません。

2 観光資源の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物

- (1) 「観光資源」とは、市街化調整区域に存するものであって、歴史的な経緯、観光客の集客数から客観的に判断して認められる史跡、名勝、文化財、温泉、景勝地等をいいます。ただし、温泉や人工的に作られた観光資源については、線引き以前から広く社会的に知られているものに限りません。

(2) 立地基準

- ア 申請に係る建築物等の位置が市街化調整区域でなければ、当該観光資源の有効な利用ができないものであること。
- イ 当該施設が、観光資源の有効な利用上（観光価値の維持、観光資源の鑑賞のためなど）必要な施設であること。
- ウ 道または市の観光開発計画等に適合していること。
- エ 当該観光資源への観光客の年間、季節的入り込み数ならびに周辺の類似施設の数から判断して適切な施設規模であること。
- オ 開発区域周辺の環境を損なう恐れがなく、当該市街化調整区域の周辺の環境と調和のとれる計画であること。
- カ 観光資源の利用上・地域の土地利用計画、申請に係る建築物等が適切な位置にあること。

(3) その他

- ア 申請に係る建築物等それ自体を観光資源と称するもの（例 ヘルスセンター）は、本号に該当しない。
 - イ 当該観光資源の鑑賞・利用のため、または、観光資源の価値の維持のために必要不可欠な建築物等であって、必要最小限の規模かつ適切な構造であること。
 - ウ 建築物等の規模、構造、設備、内容等に照らし、用途の変更が容易でないこと。
 - エ 申請内容が、自然公園法等その他の関連法令に適合するものであること。
- 3 その他の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物
- その他の資源としては、水が含まれるので、取水、導水、利水または浄化のため必要な施設が該当し得ます。当該水を原料、冷却水として利用する工場等は、原則として該当しませんが、酒製造等当該地域で取水する水を当該場所において使用しなければならない特別な事情があると認められる場合に限り本号に該当します。

【 農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等 】

《 法第34条第4号 》

市街化調整区域においては、農林漁業の第一次産業が継続して営まれています。一般に都市計画と農林漁業との適正な調整という見地からこれを認めることはやむを得ないものであることから、農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等であって、次の1または2に該当するものを許可の対象としたものです。

- 1 法第29条第1項第2号および第2項第1号の政令で定める建築物以外の農林漁業の用に供する建築物
- 政令第20条第1号から第5号までに該当する施設以外の施設が該当します。その建築物の中で行われる経済活動が、農業、林業もしくは漁業に該当するとともに、建築物およびその中の機械・工作物の機能が直接農業、林業もしくは漁業に関連する施設をいいます。
- 2 市街化調整区域内において生産される農産物、林産物、もしくは水産物の処理、貯蔵または加工に必要な建築物

(1) 立地基準

- ア 処理、加工等を行う建築物にあつては、当該建築物において処理、加工等が行われる原材料のうち、申請場所周辺の市街化調整区域における生産物が少なくとも過半を占めるものであること。
- イ 申請場所周辺の市街化調整区域における生産物の処理、貯蔵または加工を、申請場所において速やかに行う必要があること。

- ウ 申請に係る建築物の規模・構造・設備が必要最小限のものであること。
- エ 当該施設が処理、貯蔵もしくは加工の用に継続的に使用されると認められること。

(2) その他の基準

- ア 処理、加工等に伴い排出される廃棄物および汚水の処理について衛生上および環境上支障がないこと。
- イ 他の法令による許認可等が必要なときは、その許認可等が受けられることが確実であること。

3 添付図書

- ・ 生産物の処理、貯蔵または加工を申請場所において速やかに行う必要性に関する説明資料
- ・ 事業計画書（利用目的・方法・対象、業種、業態、工程、原料、生産者、生産物等）
- ・ 農業協同組合等が発行した生産地との関係および取扱量に関する図書

【 国・道が助成する中小企業者の高度化のための施設 】

《 法第34条第6号 》

中小企業の振興の重要性を鑑みて、都道府県および国等が都市計画上の配慮をしつつ立地を助成する、中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等の用に供する開発行為について許可し得るとしたものです。当該建築物等は原則的に市街化区域に立地すべきものであり、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められた場合に例外的に許可対象としているものです。

- 1 中小企業者の行う他の事業者との連携もしくは事業の共同化または中小企業の集積の活性化に寄与する事業（独立行政法人中小企業基盤整備機構法第15条第3号ロおよび第4号（前号ロに係るものに限る）に係る事業に該当するものに限る）の用に供する建築物または第一種特定工作物の建築または建設の用に供する目的で行う開発行為であること。
- 2 事前に中小企業担当部局と十分な調整を図り、真にやむを得ないと認められること。

【 既存工場と密接な関連を有する建築物または第一種特定工作物 】

《 法第34条第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建築物または第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るために市街化調整区域内において建築または建設することが必要なものについて許可の対象としたものです。

- 1 「密接な関連」とは、人的関連や資金的関連をいうものでなく、具体的な事業活動に着目しての関連が該当し、次のいずれかを満たすものであること。
 - (1) 自己の生産物の原料または部品の5割以上を既存の工場に依存すること。
 - (2) 自己の生産物の5割以上を既存の工場に納入すること。
- 2 事業活動の効率化
既存工場の質的改善（親工場の隣接地に遠隔地の下請工場が移転する場合または環境整備等の質的改善）が図られる場合のみならず既存事業の量的拡大を伴う場合も含むものであること。
- 3 その他
 - (1) 事業の効率化上必要で、既存工場と密接な関連を有するものであるから、原則として既存工場の隣接地に立地すること。
 - (2) 申請に係る新工場に係る用地を、既存工場の敷地内に求めることが困難であること。

- (3) 許可後においても、「密接な関連」が継続されると認められること。
- (4) 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が得られるものであること。
- (5) 既存の工場の単なる増設は原則として認められない。

4 添付書類

- (1) 既存工場および申請に係る新工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、生産物）
- (2) 両工場の作業工程に関する調書
- (3) 両工場間の取引高および全体との比率に関する調書

【 危険物の貯蔵、処理に供する建築物または第一種特定工作物 】

《 法第34条第8号 》

火薬類（火薬類取締法第2条第1項に規定する「火薬類」をいう。以下同じ。）の貯蔵、処理に供する施設は、同法により厳格な制限を受けていますが、その性質からして市街化区域に立地することが困難または不適當なことから、許可対象としたものです。

- 1 申請に係る建築物等は、火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫である建築物または第一種特定工作物であること。
- 2 火薬類取締法の許可が受けられることが確実であること。

【 災害危険区域等に位置する建築物または第一種特定工作物 】

《 法第34条第8号の2 》

市街化調整区域において、災害危険区域等に存する建築物または第一種特定工作物に代わる建築物の建築等を市街化調整区域に認めるものです。

- 1 建築物が法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等または急傾斜地崩壊危険区域に存していること。
- 2 移転にあたって建築物の用途は従前と変わらないもので、規模、構造、敷地および設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。
- 3 許可にあつては災害危険区域等に存する建築物は除却すること。
- 4 建築物が上記1の区域に存していても、他都市からの転入は認めない。

【 道路管理施設および火薬類の製造施設 】

《 法第34条第9号 》

火薬類の製造所は、法第34条第8号に該当しませんが、その性質からして市街化区域に立地することが困難または不適當なことから、本号に基づき許可対象としたものです。

- 1 申請に係る建築物は、火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物であること。
- 2 火薬類取締法の許可が受けられることが確実であること。
- 3 本号に該当する施設のうち、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物等については、函館市開発審査会付議基準「幹線道路沿線の土地における建築物」の施行（平成15年11月27日施行）に伴い、当該基準に適合するもののみが該当する。

□ 函館市開発審査会付議基準について

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定では、市長が市街化調整区域における開発行為の許可もしくは建築行為の許可を行う場合において、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、市街化区域において行うことが困難または著しく不相当と認められるものについて、法第34条第14号または都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの規定に基づき、市長は、あらかじめ函館市開発審査会（以下「開発審査会」という。）の議決を経たうえで行うものとされています。

また、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第9条第2項、同法第21条第2項および同法第51条第2項では、市街化調整区域において土地区画整理事業を行おうとする場合は、当該事業が法第34条各号の一に該当するものとして市長に認められることが必要であって、さらに同条第14号に係る場合にあっては、開発審査会の議決も必要であると規定されています。

ここに、これらの規定に該当し、通常許可しうるもの、または、認められるものとして、開発審査会に付議するための判定基準を定め、もって法の適正かつ効果的な運用を図ろうとするものです。

□ 函館市開発審査会付議基準1（個別許可）

法第34条第14号または令第36条第1項第3号ホの規定を適用し開発審査会に付議するものは、次の各項のいずれかに該当する建築物等の用に供するものです。

【 研究施設 】

《 付議基準1-2 》

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる施設

【 業務上必要な建築物 】

《 付議基準1-3 》

次の各号に掲げる事業所において業務に従事する者の住宅、寮または管理施設等で、当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

- (1) 法第34条各号の規定により開発許可を受けて設置されたもの
- (2) 法第43条の許可を受けて設置されたもの
- (3) 法第43条の規定により許可を要しない（法第29条第1項第3号に規定するものを除く。）で設置されたもの
- (4) 市街化調整区域に関する都市計画が決定されもしくは当該都市計画を変更してその区域が拡張された日（以下「線引決定の日」という。）以前から市街化調整区域に存するもの

- ① (1)から(3)に該当する事務所であっても、当該事務所が市街化区域に編入された場合は、対象とならない。
- ② 業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に立地する場合であって、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案のうえ、適切な規模を超えないものに限られる。

【 悪臭騒音施設 】

《 付議基準1-4 》

悪臭または騒音等の伴う業務の用に供する建築物等で、市街化区域に建設することが困難または著しく不適当であると認められるもので、敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られているもの

【 大学および各種学校 】

《 付議基準1-5 》

学校法人が設立する学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学、専修学校および各種学校ならびに職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の7第1項に規定する職業能力開発施設で次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 市街化区域内の住居系の地域内に適当な用地がなく、かつ、位置および規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないこと。
- (2) 申請区域が、市の土地利用の計画上支障のないこと。
- (3) 申請区域が、幅員9メートル以上の舗装されている道路に接していること。
- (4) 敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られていること。

【 自動車教習所 】

《 付議基準1-6 》

自動車教習所で、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 市街化区域内の工業系の地域内に適当な用地がなく、かつ、位置および規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないこと。
- (2) 申請区域が、市の土地利用の計画上支障のないこと。
- (3) 申請区域が、原則として幅員12メートル以上の舗装されている道路に接していること。
- (4) 申請区域内に駐車スペース等が確保されていること。
- (5) 敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られていること。

【 第一種特定工作物 】

《 付議基準1-7 》

法第4条第11項に規定する第一種特定工作物（廃棄物の処分の用に供するクラッシャープラントは除く。）で、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 市街化区域内の工業系の地域内に適当な用地がないこと。
- (2) 申請区域の位置が、市の土地利用の計画上支障のないこと。
- (3) 申請区域が、原則として幅員9メートル以上の道路に接していること。
- (4) 敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られていること。
- (5) 申請区域内にミキサー車等の駐車スペース等が確保されていること。

本付議基準の対象となる施設は、コンクリートプラント、アスファルトプラントおよびクラッシャープラントである。

【 介護老人保健施設 】

《 付議基準1-9 》

介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第27項に規定する介護老人保健施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第3項第10号に規定する第2種社会福祉事業の用に供する施設を除く。）として確実に許可される見込みのあるもの

- ① 第2種社会福祉事業以外の介護老人保健施設が対象となる。
- ② 協力病院が近隣に所在する場合等、介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められること。

【 第二種特定工作物に係る併設建築物等 】

《 付議基準1-10 》

第二種特定工作物に通常併設される附属建築物以外のもので、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 当該工作物の利用上および管理上必要なものであること。
- (2) 建築物の規模は、必要最小限のものであること。
- (3) 建築物の利用者は、当該工作物を利用するものを対象としていること。
- (4) 建築物の建築により、周囲の市街化を促進させるものでないこと。

- ① 第二種特定工作物に通常併設される附属建築物に該当するか否かは、下記の表を基準とし、下記の表以外のものを建築する場合は、本規定による許可を必要とする。
- ② 第二種特定工作物に通常併設される附属建築物以外のもので用途は、当該施設の利用に係るものに限定し、建築物の規模は、営業規模、利用者数等を勘案した必要最小限のものとする。

二特の種別	第二種特定工作物に通常併設される建築物
ゴルフ場	クラブハウス、管理事務所、休憩所、スタートハウス、車庫、目土庫、肥料庫、用具庫、カート置場、便所等
野球場	管理棟、ダッグアウト、観覧席、食堂、売店、休憩所、用具庫、便所等
庭球場	クラブハウス、管理事務所、観覧席、休憩所、用具庫、便所等
屋外競技場	管理棟、観覧席、食堂、売店、休憩所、用具庫、便所等
遊園地 動物園	管理棟、遊園施設、観覧施設、食堂、売店、休憩所、用具庫、便所、飼育施設等
ゴルフ練習場	管理事務所、打席、休憩所、用具庫、便所等
その他の レジャー施設	クラブハウス、管理棟、休憩所、用具庫、機械庫、便所等当該施設の利用上・管理上必要最低限のもの
墓園	管理棟、納骨堂、休憩所、便所等

注1) 上記表中の食堂、売店の規模は、営業規模、利用者数等を勘案した必要最小限のものであること。

注2) 上記表中のクラブハウスには、飲食店、喫茶、売店を含むが、いずれも営業規模、利用者数等を勘案した必要最小限のものであること。

【 廃棄物処理施設 】

《 付議基準1-11 》

函館市廃棄物処理施設設置等指導要綱に基づき設置される廃棄物処理施設ならびに当該処理施設の利用上および管理上必要な最小限の附属建築物

- ① 「廃棄物処理施設」とは、函館市廃棄物処理施設設置等指導要綱第2条第4号の廃棄物処理施設をいう。
- ② 廃棄物処理施設の「利用上および管理上必要な最小限の附属建築物」の用途および規模
- ア 用途
- ・ 廃棄物処理施設を収容する建築物（上屋等）
 - ・ 管理事務所（管理用住宅は除く）、従業員用休息室、用具庫、車庫、便所等
- イ 規模
- ・ 廃棄物処理量、処理施設、処理工程、施設配置、従業員数および車両台数等を勘案した必要最小限のものとする。
 - ・ 廃棄物処理施設を収容する建築物以外の附属建築物の高さは10メートル以下、かつ地階を除く階数は2以下とする。

【 幹線道路沿線の土地における建築物 】

《 付議基準1-12 》

幹線道路沿線の土地における建築物で、次のいずれにも該当するもの

(1) 次に掲げる区域内において建築するものであること。

ア 石川新道沿道地区

都市計画道路3・2・81号石川新道（以下「石川新道」という。）沿線に位置する土地の区域のうち別図に図示する土地の区域 ……（12ページ参照）

イ 外環状線沿道西桔梗地区

都市計画道路3・3・101号外環状線沿線に位置する土地の区域のうち別図に図示する土地の区域 ……（12ページ参照）

ウ 空港通・空港ターミナル通沿道地区

都市計画道路3・3・77号空港通沿線および都市計画道路3・3・49号空港ターミナル通沿線に位置する土地の区域のうち別図に図示する土地の区域 ……（13ページ参照）

(2) 次の表の左欄に掲げる区分に従い、右欄に掲げる建築物の用途に該当するもの

石川新道沿道地区および外環状線沿道西桔梗地区	1 道路貨物運送業、道路旅客運送業、貨物運送取扱業、倉庫業または卸売業の用に供する建築物 2 日刊新聞の印刷所 3 ガソリンスタンドその他これに類するもの 4 自動車修理工場 5 店舗または飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のもの 6 カラオケボックス 7 ぱちんこ屋その他これに類するもの（外環状線沿道西桔梗地区に限る。）でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のもの 8 劇場、映画館等でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のもの 9 公衆浴場 10 スポーツ施設
------------------------	---

	11 事務所
	12 1から11の建築物に附属する車庫，倉庫等
空港通・空港ターミナル通沿道地区	1 道路貨物運送業，道路旅客運送業，貨物運送取扱業，航空運輸業，倉庫業または卸売業の用に供する建築物 2 ガソリンスタンドその他これに類するもの 3 自動車修理工場 4 レンタカー業の用に供する建築物 5 店舗または飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のもの 6 屋外有料駐車場における管理上必要と認められる建築物 7 事務所 8 道路貨物運送業および道路旅客運送業に従事する者のための休憩または宿泊の用に供する施設 9 自己の居住用住宅 10 1から9の建築物に附属する車庫，倉庫等

(3) 道路の交通上および安全上支障がないこと。

(4) 石川新道沿道地区にあっては，次のいずれにも該当すること。

ア 石川新道から直接出入りして土地利用するもので，開発区域等における当該道路に面する部分の間口が，50メートル以上であること。

イ 開発区域等における石川新道からの奥行が，別図に示す範囲以上土地利用するものであり，かつ，不良な街区の環境が形成されるおそれがないこと。

ウ 開発区域等において，石川新道の道路端から50メートル以上の区域の区域界に接する内側に3メートル以上の幅の緩衝緑地帯を設け，樹高1.5メートル以上の常緑樹を列植すること。ただし，石川新道の道路端から50メートル以上の区域の区域界に接する隣地が，既に住宅系以外の土地利用がされている場合または道路もしくは幅員3メートル以上の河川等の場合は，この限りでない。

エ 開発区域の石川新道に面する区間については，当該道路の側道機能を持つ道路を整備すること。

(5) 空港・空港ターミナル通沿道地区にあって開発区域等が50戸連たん地域に接している場合は，その接する開発区域等の内側に，3メートル以上の幅の緩衝緑地帯を設け，樹高1.5メートル以上の常緑樹を列植すること。

(6) 雨水については，洪水調整池等の流出抑制施設を設置し，流出量の増加を抑制すること。

(7) 雨水以外の排水は，浄化槽により処理すること。

① (2)について【用途】

「店舗または飲食店」における1万平方メートル以下の扱い

一の事業者が開発し，複合型ショッピングモールのように1万平方メートル以下の店舗または飲食店を複数棟に分けて建築する場合であって，これらの建築物が建築基準法の扱いにおいて用途上可分の関係（別敷地）である場合であっても，駐車場等を共用するなど敷地境界をまたいで人や車を自由に行き来させ実態上一体的に土地利用する形態である場合は，これら複数棟の建築物の床面積の合計が1万平方メートル以下である場合でなければ許可の対象としない。なお，一の事業者が複数棟の建築物の建築を目的として開発する場合であっても，フェンス等により敷地が明確に分断されるなど，一体的に利用されないことが明らかである場合は，建築基準法の扱いと同様に各々の敷地ごとに判断することとなる。

「店舗または飲食店」には，キャバレー，料理店，ナイトクラブ，ダンスホール等は含まない。

「ガソリンスタンドその他これに類するもの」には、オートガススタンドがこれに含まれる。

「ぱちんこ屋その他これに類するもの」には、マージャン屋、ゲームセンター等がこれに含まれる。

② ③について

区域および建築物の用途が基準に該当することをもって自動的に許可の対象となるものではないことに留意すること。当該建築物の立地が円滑な道路交通を阻害することがなく、かつ、敷地からの車両の出入りなどについても安全上支障ないよう配慮されているもののみが許可の対象になり得る。

必要に応じ道路管理者や公安委員会と協議を行うこと。

③ 【道路に面する間口】4ア

まとまった土地利用を誘導し、また、道路交通の障害とならないよう車両の出入りをコントロールするため、道路に面する間口の幅を規定したものである。ただし、両側が既に土地利用されているために、開発区域等について50メートル以上の幅を確保することが困難である場合など、やむを得ないと判断される場合は、許可の対象とする。

④ 【開発区域等の最低奥行】4イ

○ 東側の区域

道路端（歩道端）から50メートル以上土地利用するもの

○ 西側の区域

背後地に道路や高圧線により分断された残地が生じないよう、その道路または高圧線までを一体的に土地利用することを原則とする。

ただし、既存の施設における敷地を拡大しようとする場合で、不良な街区の環境が形成されるおそれがないと判断されるものについては許可の対象とすることができる。

⑤ 【緩衝緑地帯】4ウ

石川新道の沿道の土地の後背地は、住宅系市街地となっている箇所があることから、開発区域内の周縁に緩衝緑地帯を設けることとしたものである。したがって、土地利用後、隣接地において、住宅系以外の土地利用がなされた場合や道路等が配置された場合は、当該隣接部分の緩衝緑地帯は撤去できる。

⑥ 建築物については、色彩や意匠など周囲の景観と調和のとれたものとし、適切に維持管理すること。

【 50戸連たん地域内における一団の開発行為等 】

付議基準1-13 削除

令和2年4月1日をもって付議基準1-13は削除され、付議基準1-13に基づく「50戸連たん地域内における一団の開発行為等」は廃止になりました。

また、付議基準附則（令和2年4月1日施行）に基づく「50戸連たん地域内における一団の開発行為等」に係る開発許可を受けた者は、令和6年3月31日までに、開発行為の全部について法第36条第1項に基づく工事完了届出書を提出し、これに合格し検査済証の交付を受けられるよう工事を進めること。

【 亀尾町、庵原町、米原町および東畑町におけるグリーンツーリズムに必要な建築物等 】

《 付議基準1-14 》

次のいずれにも該当するもの

(1) 亀尾町、庵原町、米原町および東畑町の区域において建築するものであること。

(2) 次に掲げる建築物の用途に該当するもの

ア 農業従事者が建築するグリーンツーリズムに必要な施設

イ 美術品または工芸品等を製作するためのアトリエまたは工房（当該施設において製作したものを販売するための店舗を兼ねるもので、店舗の床面積の合計が、50平方メートル以内で、かつ、延べ面積の1/2以下のものおよび製作者が居住する住宅を兼ねるものを含む。）

(3) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域以外であること。

- ① グリーンツーリズムに必要な施設である建築物
- グリーンツーリズムとは、主として都市の住民が余暇を利用して農村に滞在しつつ行う農作業の体験その他農業に対する理解を深めるための活動（農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成6年法律第46号）第2条第1項）のことである。
 - グリーンツーリズムに必要な施設とは、農作業の体験施設や主として都市の住民が余暇を利用して農村に滞在しつつ行う農作業の体験その他農業に対する理解を深めるための活動に供することを目的とする施設をいう。
 - 許可の対象とする建築物は、農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成6年法律第46号）第2条第4項の農作業体験施設等とする。
- 農作業の体験施設（体験農業施設）
 - 教養文化施設（農畜産物加工体験施設、地域農業等資料展示施設）
 - 休養施設（農村公園展望所、あずまや）
 - 宿泊施設（農家民宿、ファームイン）
 - 集会施設（集会所、研修所）
 - 販売施設（産地直売所、地場農作物加工品販売店、農家レストラン）
 - 上記施設の利用上必要な施設（売店、休憩所、手洗所、管理事務所、管理用具保管庫）
- ② これらの区域は、函館市農村地域活性化基本構想におけるグリーンツーリズムの取り組みについて、具体的な施策を展開する重点地域として位置付けられていることから、この基準により許容するものとしたものである。したがって、当該施策に資する施設であるかどうかについて農政担当部局と十分協議を行うことが必要である。
- ③ 敷地が、がけ崩れまたは出水のおそれがある土地でないこと。
- ④ 建築物の建築により、公共施設の設置や冬期間の除雪などの新たな公共負担が生じないこと。

【 亀尾地区における農業の持続的な発展等に寄与する建築物 】

《 付議基準1-14-2 》

次のいずれにも該当するもの

- (1) 函館市都市計画法施行条例（平成15年函館市条例第55号）第4条第1項第1号の規定に基づき市長が告示した区域内において建築するものであること。
 ……（14ページ参照）
- (2) 次に掲げる全てに該当する建築物であること。
- ア 作業場の床面積の合計が1,500平方メートル以下の工場（建築基準法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く。）であること
- イ 農村地域活性化基本構想第6部に記載されている事業の用に供するものであること
- ウ 農産物たる地域資源の活用などにより、地域における農業の持続的な発展、農村地域の活性化および国内外からのさらなる交流人口の拡大に寄与することが見込まれるものとして、市長が認められたものであること
- (3) 申請区域が、市の土地利用の計画上支障のないこと。
- (4) 雨水については、洪水調整池等の流出抑制施設を設置し、流出量の増加を抑制すること。
- (5) 雨水以外の排水は、合併処理浄化槽等により処理すること。

- ① (2)イへの適合については、具体的にどの項目のどの事業に該当するものであるかについて、予め農政担当部局と協議すること。
- ② (2)ウへの適合については、予め市の農政担当部局の確認を受けること。
- ③ 敷地が、がけ崩れまたは出水のおそれがある土地でないこと。
- ④ 建築物の建築により、公共施設の設置や冬期間の除雪などの新たな公共負担が生じないこと。

【 ワインによる地域振興指針に基づくワインの製造等に必要な建築物 】

《 付議基準1-14-3 》

次のいずれにも該当するもの

(1) 次に掲げる建築物であって、ワインによる地域振興指針第4章に記載されている基本的な方針に合致するものとして、市長が認めたものであること。

ア 作業場の床面積の合計が2,500平方メートル以下の工場であって、酒税法（昭和28年法律第6号）第3条第13号に規定する果実酒または同条第14号に規定する甘味果実酒（以下「果実酒等」という。）を製造するもの。

イ アに該当する工場に併設される、当該工場で製造される果実酒等を販売および提供する店舗、飲食店であって、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以下のもの。

(2) 申請区域が、市の土地利用の計画上支障のないこと。

(3) アクセス道路等の社会基盤の整備または維持管理が、市にとって過度な負担にならないものであること。

(4) 雨水については、洪水調整池等の流出抑制施設を設置し、流出量の増加を抑制すること。

(5) 雨水以外の排水は、合併処理浄化槽等の処理設備により適切に処理すること。

① (1)への適合については、予めワイン等の製造工場・店舗および飲食店に係る事業計画書案等の資料により、農政担当部局と十分な協議を行い、「ワインによる地域振興指針」に合致するものである確認をとること。

② 函館市開発審査会付議基準（付議基準1-14-3を除く）または函館市都市計画施行条例によって、区域を定めて開発許可等を認めまたは認めないものとしている区域においては、原則として許可しない。

③ アクセス道路等の社会基盤の整備または維持管理の方針についても、予め農政担当部局と十分な協議を行い、事前協議書に記載すること。

【 函館空港南地区における建築物 】

《 付議基準1-15 》

次のいずれにも該当するもの

(1) 中野町の区域のうち別図に図示する区域内において建築するものであること。

・・・・・・・・(15ページ参照)

(2) 予定建築物の用途が、函館市都市計画法施行条例別表第2の区域欄の「第4条第1項第2号に掲げる区域」に応じた用途であること。

(3) 航空機の運航の支障となるおそれのないこと。

(4) 住宅の用に供する建築物を建築する場合は、十分防音措置を講じるものであること。

① 函館空港の南側の区域については、法第34条第12号に基づき、条例により一定の区域を許可対象としている。しかし、空港の敷地と極めて近接している区域では、条例で一律に許可対象とはせず、この基準（付議基準）により、航空機の運航や就航の制限につながらないように、案件ごとに特に慎重に判断することとしたものである。

② 函館空港が指定している基準を遵守するほか、建築物の外壁や屋根などの材料、色彩などについて、空港関係課および必要に応じ函館空港事務所と十分な協議を行うこと。

また、許可を受け建築した後においても、色彩の変更ならびに増築する場合および建築物の外部にアンテナなどの工作物等を設置するときは、あらかじめ市等と協議を行うことが、許可時における条件となる。

③ 住宅の防音対策

住宅の用に供する建築物を建築する場合は、空港対策関係課と十分な協議をすること。航空機騒音の程度および必要な計画遮音量等を踏まえ、必要となる措置を講じること。

許可申請書に、建築物の各部の防音に関する仕様書を添付すること。
(仕様書の内容)

- ・ 外壁
- ・ 最上階の天井
- ・ 開口部（サッシおよびガラス）
- ・ 暖房設備および換気設備

【 新50戸連たん地域における開発行為 】

《 付議基準1-16 》

函館市都市計画法施行条例第5条第2号に規定する建築物の用に供する目的で行うもので、次のいずれにも該当するもの

- (1) 線引き時において既に主として建築物や第一種特定工作物のために使用されていた土地であること。
- (2) 開発行為を行うことにより有効な土地利用が促進され、地域の居住環境等の形成と整合が図られると認められること。
- (3) 道路その他必要な公共施設が、都市計画と整合して整備されるものであり、かつ、良好な街区の環境が形成されるよう配置されたものであること。
- (4) がけまたはその上端において切土または盛土をするものでないこと。

① 線引き以前から工場などの敷地として土地利用されていた土地の跡地利用をするときに、一般的な住宅の敷地としては過大であり、開発行為を行わない建築行為のみで対応させると、いわゆる旗竿開発その他都市整備上および居住環境上不整形な土地利用を招来することとなるため、道路その他の必要最小限の公共施設等を整備させた方が望ましいと認められるものについて開発許可の対象とする。

なお、新50戸連たん地域（函館市都市計画法施行条例第5条第2号に掲げる区域）は基本的に市街化の促進を許容する区域ではないので、線引き時において工場などの建築物のため既に土地利用されていた土地に限って特例的に開発行為を認めることとしたものであり、線引き時において空き地であった土地や主として資材置き場等として利用されていた土地についてまで新規に宅地開発を認めるものではない。

- ② 後追いの公共投資が生じないよう公共施設整備について当該公共施設管理者等、関係部局と十分協議すること。
- ③ 公共施設の配置にあたっては、極力袋路状の道路配置を避けるなど良好な街区の環境が形成されるよう配慮されたものであること。
- ④ 線引き時において存していた工場などの建築物が既に除却されている土地であっても、線引き時において工場などの建築物が存し、当該建築物のため土地利用されていたことが確認できる場合は該当する。

【 その他 】

《 付議基準1-17 》

その他、市街化を促進するおそれがないと認められる建築物等で、市街化区域で建設することが困難または不適當であり、当該市街化調整区域で建設することがやむを得ないと認められるもの

□ 函館市開発審査会付議基準 2（包括承認）

法第34条第14号または令第36条第1項第3号ホの規定を適用し開発審査会に付議するものうち次の各項に該当するものは、通常その内容が定型的であるものとして事務処理の効率化を図るため、特例的にあらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱い、これに基づき市長が許可処分を行い、後日の開発審査会にその旨を報告するものとしています。

【 届出もれの住宅等 】

《 付議基準 2-1 》

線引き決定の日以前から既に土地を所有していた者が、自己の居住または業務の用に供する建築物を建築する目的で行うもので、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 第34条第13号に規定する期間内に届出ができなかった理由がやむを得ないものと認められるものであること。
- (2) 線引き決定の日から起算して5年以内に行われるものであること。

-
- ① 法第34条第13号の規定に基づく期間内に届出ができなかったものの救済措置である。したがって、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、または都市計画を変更して市街化調整区域を拡張した日から5年以内に開発行為もしくは建築行為が完了するもの限り許可される。
 - ② 「期間内に届出ができなかった理由がやむを得ないと認められるもの」とは、厳格な解釈を要し、客観的な裏付けが必要である。したがって、過失等による届出もれは該当しない。

【 自己の居住用住宅 】

《 付議基準 2-2 》

線引決定の日以前から既に土地を所有していた者が、自己の居住の用に供する住宅を建築するもので、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 当該土地が、既に供用されている建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に規定する道路に接していること。
- (2) 敷地および住宅の規模が、世帯構成等からみて適当と認められるものであること。
- (3) 新たに住宅を必要とする理由が、やむを得ないと認められるものであること。

-
- ① 法第34条第13号に規定する、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、または都市計画を変更して市街化調整区域を拡張した日（以下「拡張日等」という。）から5年以内に自己の居住用住宅を建築できなかった者に対する救済措置である。
 - ② 「線引決定の日以前から既に土地を所有していた」とは、申請者本人が自己の居住用住宅を建築する目的で所有していたことが絶対条件である。「相続等」により拡張日等以降に所有することとなった場合は本項の規定は適用できない。
 - ③ 「自己の居住用住宅の建築」を目的とすることから、市街化区域内に土地を所有していたり、住宅を所有している場合は、第3号の要件に該当しない。
 - ④ 敷地の位置については、将来の土地利用構想に照らし適切な位置であること。
 - ⑤ 「既に供用されている建築基準法第42条第1項に規定する道路に接していること。」については、建築基準法第42条第2項および第43条第1項ただし書きの規定を満たしていれば足りるものとする。

【 別荘地の地域内における別荘等 】

《 付議基準2-3 》

別荘地として地域指定された地域内の土地において建築されるもので、次の各号のいずれにも該当するもの
・・・・・・・・(16ページ参照)

- (1) 建築する建築物は、自己の別荘または居住の用に供する住宅であること。
- (2) 建築する建築物の構造、規模は、高さ10メートル以下かつ地上階数が2以下であること。
- (3) 当該敷地内に存する高さが10メートル以上の樹木については、保存のための必要な措置が講じられていること。

-
- ① 自己の別荘の用に供する建築物には、貸し別荘は含まない。

【 公益施設の住宅および寮等 】

《 付議基準2-4 》

法第29条第1項第3号の規定により、許可を要しないものとされている施設等に勤務する者のための住宅もしくは寮等を建築する目的で行うもので、同一敷地内または周辺に建築することがやむを得ないと認められるもの

-
- ① 公益施設が市街化区域の近隣にある場合は、市街化区域に住宅を求めることが可能であることから認められない。
 - ② 公益施設が24時間勤務体制であったり、警備体制が完備されている場合は認められない。
 - ③ 学校の場合は、通常、校長、教頭および事務長の住宅で3戸まで認める。
 - ④ 敷地の位置については、将来の土地利用構想に照らし適切な位置であること。

【 世帯分離による住宅 】

《 付議基準2-5 》

世帯分離(同一の世帯構成員として同居の事実のあった場合を含む。)による自己の居住の用に供する住宅で、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 敷地が、線引決定の日以前から継続して市街化調整区域内に居住していた者が所有していた土地であること。
- (2) 敷地が、前号に規定する者から相続または贈与された土地であること。
- (3) 世帯分離により住宅を建築しようとする者が、第1号に規定する者の2親等以内の親族であること。

-
- ① 線引き前から本家が当該市街化調整区域に居住していることが必要である。
 - ② 申請者(居住する者)が単身の場合は、許可することはできない。
 - ③ 申請者は、従前において同一の世帯構成員として本家と同居していたという事実があれば足り、申請時点における同居の有無は問わない。
 - ④ 申請者が娘婿の場合は、娘が③の要件を満たしていれば認められる。
 - ⑤ 市街化調整区域内の収用対象事業の施行のため提供した土地の代替地として取得した土地については、当該市街化調整区域の決定の日以降に取得した土地であっても、線引き決定の日以前から継続して所有していた土地として取扱う。
 - ⑥ 「世帯分離による住宅」という名目があれば自動的に許可できるというものではなく、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地および予定建築物の規模等の適正さにより判断する。
 - ⑦ 敷地の位置については、将来の土地利用構想に照らし適切な位置であること。

【 収用対象建築物等 】

《 付議基準2-6 》

収用対象事業の施行により建築物等が移転または除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物等で、次の各号のいずれかに該当するもの

- (1) 収用対象となる建築物等が、市街化調整区域内に存している場合で、従前とほぼ同一の用途、規模および構造で建築されるものであること。
- (2) 収用対象となる建築物等が、市街化区域内に存している場合で、市街化区域内に適地を確保することが困難であり、かつ、次のいずれかに該当し、従前とほぼ同一の用途、規模および構造で建築されるものであること。

ア 申請者において、従前から市街化調整区域内に適切な土地を有している場合

イ 収用対象事業の起業者の要請があり、適切な土地と認められる場合

- ① 「従前とほぼ同一の規模」とは、事業所であれば営業内容および従業員数等、住宅であれば家族構成等により判断するが、従前の建築物の床面積の1.5倍以下までとする。
- ② 申請者は、収用される建築物の所有者であること。
- ③ 要件(2)アの「従前から」とは、線引き以前からのことである。
- ④ 収用対象事業により土地を収用されたことにより、当該地で居住または営業することが不可能になることが必要である。
- ⑤ 敷地の位置については、建築物の用途および将来の土地利用構想に照らし適切な位置であること。
- ⑥ 敷地が従前とほぼ同一の規模（従前の敷地面積の1.5倍以下までとする。）であり、予定建築物の用途・規模が周辺の土地利用および環境と調和のとれたものであること。

【 地区集会所等 】

《 付議基準2-7 》

地区集会所等で、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）によるものを除く。）等準公益的な施設であること。
- (2) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。

- ① 町内会または自治会等に法人格がない場合は、会長等の代表者の申請となる。
- ② 町内会または自治会等で正式に決定された旨の文書および規約等が必要である。
- ③ 市街化区域と市街化調整区域とにまたがる町会が建築する町会館にあっては、市街化区域に建築することが困難である旨の合理的理由が必要である。

【 既存建築物の建替等 】

《 付議基準2-8 》

既存の自己用住宅の建替等で、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 従前の敷地が著しく過小である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の敷地の範囲で行われるものであること。
- (2) 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。

- ① 「既存の」とは、申請日以前に存するものをいう。
- ② 自己の居住用住宅のみを対象とする。そのため、申請者は、市の内外に住宅を所有していないことが必要である。また、賃貸目的等の住宅は対象外である。
- ③ 申請建築物が、住戸間を内部で行き来できない長屋、各々玄関、台所、トイレ等を有し独立した家屋としての利用が可能である2棟を渡り廊下のみで接続しているような形態の建築物である場合は、対象とならない。

- ④ 「建替等」とは、次のいずれかに該当するものであること。
 ア 線引きの日以前から存する建築物で、建替後の床面積の合計が1.5倍を超える場合
 イ 線引き後に適法に建築された建築物で、建替後の床面積の合計が1.5倍を超える場合
 （農林漁家住宅を除く。）
 ウ 線引き後に許可等を受け適法に建築された建築物で、その利用形態上の用途は変わらないが、譲渡等により使用者が当初許可等を受けた者以外の者になる場合の用途変更
 または当該用途変更を伴う建替の場合
- ⑤ 上記ウの場合においては、当初許可等を受けた者が当初許可等に係る建築物を、その利用目的に従い相当期間適正に使用した後生じる用途変更であり、かつ新たに所有し使用者となる者が、市街化調整区域に居住しなければならない合理的理由が認められる場合のみ対象となる。ただし、生計維持者の死亡、離農または競売等、特にやむを得ない理由により用途変更を行う場合においては、相当期間経過しなくても支障ないものとする。

【 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設等に必要な施設 】

《 付議基準2-9 》

第二種特定工作物の用途に該当するが、開発規模が1ヘクタール未満の運動・レジャー施設等における利用上および管理上必要と認められる建築物で、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 当該施設が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合していること。
 (2) 予定建築物の規模は、当該施設の利用上および管理上必要最小限のものであること。

- ① 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設に通常併設される附属建築物は、第二種特定工作物の許可に含まれるものとして許可を要しないが、用途上では第二種特定工作物に該当するが、開発規模が1ヘクタール未満で開発行為の許可を要しない運動・レジャー施設の利用上必要な附属建築物について許可対象としたものである。
- ② 許容される附属建築物の用途については、付議基準1-10（第二種特定工作物に係る併設建築物等）の表を基準とする。
- ③ 「予定建築物の規模」については、営業規模、利用者数等を勘案した必要最小限のものとする。

【 第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等に必要な施設 】

《 付議基準2-10 》

キャンプ場およびスキー場等の第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等における利用上および管理上必要と認められる建築物で、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 当該施設が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合していること。
 (2) 予定建築物の規模は、当該施設の利用上および管理上必要最小限のものであること。

- ① 「予定建築物の用途」については、通常併設される附属建築物とし、下記の表を基準とする。
- ② 「予定建築物の規模」については、営業規模、利用者数（当該施設の利用に係る者に限る。）等を勘案した必要最小限のものとする。

施設の名称	通常併設される建築物
キャンプ場	管理事務所、バンガロー、炊事場、便所等
スキー場、マリナー、ピクニック広場、フィールドアスレチック	管理事務所、食堂、売店、休憩所、便所等
その他の施設	管理事務所、休憩所、便所等の当該施設の利用上・管理上必要最低限のもの

【 廃棄物処理施設に必要な建築物 】

《 付議基準2-12 》

既存の廃棄物処理施設の利用上および管理上必要な最小限の附属建築物で、次の各号のいずれかに該当するもの

- (1) 函館市廃棄物処理施設設置等指導要綱（以下「廃棄物処理施設指導要綱」という。）に基づき設置された廃棄物処理施設の区域内において建築するもの。
- (2) 廃棄物処理施設指導要綱施行以前に存する廃棄物処理施設で、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号。以下「廃掃法」という。）第8条第1項または第15条第1項による許可を受けた廃棄物処理施設の区域内において建築するものおよび廃掃法第14条第6項に規定する産業廃棄物処分業の許可を受けた者がその事業の用に供する施設の区域内において建築するもので、次のいずれにも該当するもの。
 - ア 廃棄物処理施設指導要綱第13条の規定に基づく協定が締結されていること。
 - イ 廃棄物処理施設指導要綱第5条第1項に規定する造成基準第3(1)および(5)オの規定に基づく基準に適合すること。
 - ウ 市街化区域以外の区域に存する廃棄物処理施設は、敷地周縁に樹木を列植すること。

【 農産物の直売所等 】

《 付議基準2-13 》

次の各号のいずれかに該当するもので小規模のもの

- (1) 農業を営む者が設置し、管理および運営する次に掲げる施設
 - ア 自己の生産する農産物を原料または材料として使用する軽易な製造または加工の用に供する施設
 - イ 自己の生産する農産物または自己の生産する農産物を原料もしくは材料として軽易な製造もしくは加工したものの販売の用に供する施設
- (2) 法第34条第4号に該当するものとして許可を受け建築された農産物の処理または加工の用に供する施設に附帯する建築物であって次に掲げる施設
 - ア 当該施設において処理または加工をしたものの販売の用に供する施設
 - イ 当該施設において処理または加工をしたものを原料または材料として軽易な製造または加工したものの販売の用に供する施設（軽易な製造または加工は当該販売の用に供する施設において販売するために行うものに限る。）

- ① 農産物の直売所等の施設を設置しようとする者は、予め農政担当部局と十分な協議を行い、本付議基準に適合する施設であることを確認すること。
- ② 「農業を営む者」は、農業委員会が発行する営農証明等により判断するものとし、建築できる直売所等については、農家1世帯につき1直売所等に限って認めるものとする。
- ③ (1)は、農家が農業活動の一部として行う加工または直売を認めることとしたものであることから、その従事のために別に人を雇い入れて行うようなものは対象としない。
- ④ 農業を営む者が設置し、管理および運営する直売所において販売に従事する者は、許可を受けた者およびその親族（別居親族の場合は一親等以内）とする。
- ⑤ 「軽易な製造または加工」とは、農家が野菜や米などを材料に惣菜を作るなどの程度とする。
- ⑥ 「販売」は、自己の生産物またはその生産物を原料もしくは材料として製造もしくは加工したものの販売に限定し、これら以外の物品の販売はできない。
- ⑦ (2)は、法第34条第4号に該当するものとして許可を受けた工場の敷地の一部において行う当該工場処理または加工をしたもの等の直売所を対象としたものであり、許可を受けた敷地以外におけるものは対象としない。
- ⑧ (2)イの「製造または加工」は、法第34条第4号に該当するものとして許可を受け建築された農産物の処理・加工施設の敷地の一部に直売所を設置し、その直売所において販売する目的で行う軽易なものに限定したものであり、当該直売所で販売する目的以外の製

造または加工をすることはできない。

- ⑨ 建築物の規模については、建築物の利用計画、事業内容を勘案し、販売または製造もしくは加工のために必要な最小限のものであり、原則として50平方メートル以下とする。
- ⑩ 建築物の規模、内容に応じ必要な台数の駐車場を確保していること。なお、駐車台数については、床面積30平方メートル以下までは3台、10平方メートル増えるごとに1台を加えた規模を標準とするが、個々の事業内容を勘案し、適切な規模を設置すること。
- ⑪ 農産物の処理または加工の用に供する施設を法第34条第4号に該当するものとして許可する場合に、本基準による建築物をあわせて一つの許可申請により許可することができる。
- ⑫ 処理または加工などにより、汚水排水が生じる場合は、原則として合併処理浄化槽により処理すること。
- ⑬ 建築物は、色彩について落ち着いた色調のものとし、意匠は周囲の景観と調和のとれたものとするなどし、適切に維持管理すること。

【 新50戸連たん地域における建築物 】

《 付議基準2-15 》

函館市都市計画法施行条例第5条第2号に規定する建築物の用に供する目的で行うもので、次のいずれにも該当するもの

- (1) 敷地に接する土地の状況から排水処理や駐車施設のため必要と認められる土地の切土または盛土
- (2) がけまたはその上端において切土または盛土をするものでないこと。

- ① 令第36条第1項第3号ハにより建築許可を受けることができる土地であっても、道路や周囲の土地と高低差から敷地内の排水処理や車庫、駐車スペースのため土地を切盛する必要性が生じる場合があり、むしろ衛生上の観点などから切土や盛土をすることにより良好な土地利用をさせた方が望ましいと認められる場合にのみ許可しうる。
- ② 市街化の促進につながる新規の宅地造成を許容する趣旨ではないので、建築物の建築主が自ら居住等する住宅等の建築物を建築しようとする場合にのみ該当しうるものである。よって、計画を個々具体的に審査したうえで土地の切盛の必要性があると認められるもののみが許可の対象となるものであって、宅地の販売目的のために土地を造成する場合は認められない。
- ③ 一般的に現状のまま建築可能な土地とは考えられず、また、防災上問題となるおそれがあるがけやがけの上端において切土または盛土をするものは対象としない。

都市計画法による開発許可等について

平成16年	4月	1日	初版発行
平成18年	2月	7日	第1次改訂
平成18年	7月	6日	第2次改訂
平成19年	11月	30日	第3次改訂
平成21年	4月	10日	第4次改訂
平成21年	8月	1日	第5次改訂
平成22年	4月	6日	第6次改訂
平成22年	5月	19日	第7次改訂
平成24年	6月	28日	第8次改訂
平成28年	4月	1日	第9次改訂
平成29年	7月	11日	第10次改訂
平成31年	1月	1日	第11次改訂
令和2年	4月	1日	第12次改訂
令和2年	11月	9日	第13次改訂
令和3年	9月	10日	第14次改訂
令和4年	4月	1日	第15次改訂
令和6年	4月	1日	第16次改訂
令和7年	4月	1日	第17次改訂
令和8年	4月	1日	第18次改訂

発行：函館市都市建設部都市整備課

〒040-8666 北海道函館市東雲町4番13号

電話 0138-21-3395 FAX 0138-27-2340

電子メール toshiseibi@city.hakodate.hokkaido.jp

ホームページ https://www.city.hakodate.hokkaido.jp/soshiki/toshiken_dept/toshiseibi/
