

名古屋市開発行為の許可等に関する運用基準

令和 7 年 5 月

名古屋市住宅都市局建築指導部開発指導課

名古屋市開発行為の許可等に関する運用基準 目次

第1章 総則

第1 目的	4
-------	---

第2章 一般的事項

第1節 定義

第2 第1種特定工作物	4
第3 第2種特定工作物	4
第4 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更	4
第5 開発行為に含まれる行為	7
第6 開発区域	8

第2節 開発行為等の事前手続

第7 市街化区域内の開発行為に関する事前相談	9
第8 市街化調整区域内の開発行為等に関する事前相談	9
第9 事前審査協議	11

第3節 基本的事項

第10 開発行為の周知	11
第11 許可を要しない開発行為	12
第12 市街化調整区域内の予定建築物の敷地面積	12

第3章 開発許可

第13 農林漁業の用に供する建築物等	12
第14 仮設建築物	12
第14の2 用途変更のない建築物の増築又は建替え	13
第15 許可を要しない日用品店舗等	13

第4章 開発許可の申請

第16 自己居住用	13
第17 自己業務用	13
第18 非自己用	14
第19 図面に明示すべき事項	14
第20 開発許可申請書に添付する図書	16

第5章 設計者の資格

第21 設計者の資格	17
------------	----

第6章 公共施設の管理者の同意等

第22 公共施設を管理することとなる者	17
---------------------	----

第7章 開発許可の基準

第23 街区	18
第24 道路	18
第25 公園等	22
第26 消防水利等	23
第27 排水施設	24
第28 給水施設	25
第29 公益的施設	25
第30 宅地の安全確保	26
第31 緩衝帯	26
第32 開発許可申請者の資力及び信用	27
第33 工事施行者の能力	27
第34 関係権利者の同意	27

第8章 市街化調整区域における開発許可の基準

第35 日用品店舗等	29
第36 公共公益施設	29
第37 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの	30
第38 特別な自然条件を必要とする開発行為	30
第39 農林水産物の処理等の施設	30
第40 農林業等活性化のための施設	31
第41 中小企業振興のための施設	31
第42 既存工場との関連工場	31
第43 火薬庫等	31
第43の2 市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域からの移転	31
第44 沿道施設又は火薬類製造所	32
第45 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為	32
第46 条例による開発行為	32
第47 条例第17条による自己用住宅	32
第48 既存権利者の開発行為	33

第49	その他やむを得ない開発行為	33
第50	線引き前よりすでに宅地であった土地における建築行為等	33
第51	相当期間適正に利用された建築物の敷地のやむを得ない用途変更	33
第52	既成住宅地内における住宅	34
第53	収用対象事業による移転	34
第54	既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡張	34
第55	市街化調整区域にある既存事業場のやむを得ない敷地拡張	35
第56	敷地拡張のない既存建築物の増築等	35
第57	社会福祉施設、介護老人保健施設及び有料老人ホーム	35
第58	既存社会福祉施設等の増築等のためのやむを得ない敷地拡張	36
第59	運動、レジャー施設に併設される建築物	37
第60	社寺、仏閣及び納骨堂	37
第61	既存の土地利用を適正に行うための管理施設	37
第61の2	特定流通業務施設	37
第61の3	既存工場の敷地の用途変更	38
第61の4	線引き前から所有している土地における自己用住宅	38
第61の5	予定建築物の高さ	39

第9章 変更許可

第62	変更許可	39
-----	------	----

第10章 建築制限

第63	開発区域内における建築物の建築等の承認	39
第64	開発区域内における建築物の建ぺい率等の指定の特例許可	40
第65	開発区域内における予定建築物等以外の建築等の許可	40
第66	建築物の建築等の許可	40

第11章 国の機関又は都道府県等との協議

第67	国の機関又は都道府県等との協議	40
-----	-----------------	----

附則	41
別表	43
別図1	46
別図2	47
別図3	47
別図4	48
様式1-1	49
様式1-2	50
様式2	51
様式3	52
様式4	54
(参考様式)	55

第1章 総 則

第1 目 的

この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項に規定する開発行為の許可（以下「開発許可」という。）等の施行に関し、法令の運用上の具体的な方針を明確にするとともに、必要な事項を定めるものとする。

第2章 一般的事項

第1節 定 義（法第4条関係）

第2 第1種特定工作物

法第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2（ぬ）項第3号（13の2）、同表（る）項第1号（21）及び同表（ぬ）項第3号（13）の用途に供する工作物に該当するものをいう。

（参考） 建築基準法別表第2による分類

コンクリートプラント	レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kWを超える原動機を使用する工場
アスファルトプラント	アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残рикаすを原料とする製造を営む工場
クラッシャープラント	鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用する工場

第3 第2種特定工作物

令第1条第2項第1号に規定する「その他の運動・レジャー施設」の取扱いは、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 観光植物園、サーキット及びゴルフの打放し練習場を含む。
- (2) 博物館法（昭和26年法律第285号）に規定する施設は含まない。
- (3) キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等は含まない。

第4 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

1 法第4条第12項に規定する「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」には、次の各号に掲げる事項を総合的に勘案し、建築物の建築の用に供する目的と認められるものを含む。

(1) 土地の区画割

土地を戸建て住宅等の建築に適した形状及び面積に分割すること。

(2) 区画街路

区画街路を整備し、又はその整備を予定し、宅地としての利用が可能となること。

(3) 擁壁

住宅建設等が可能となる擁壁を設置し、又はその設置を予定すること。

(4) 販売価格

土地の販売価格が近隣の土地と比較して宅地の価格に近いものであること。

(5) 利便施設

上下水道、電気供給施設等の施設を整備し、若しくは近い将来整備すると説明を行い、又は付近に購買施設、学校その他の公益的施設があり、生活上不便をきたさないと説明を行うこと。

(6) 交通関係

交通関係が通勤等に便利であると説明を行うこと。

(7) 付近の状況

付近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場があると説明を行うこと。

(8) 名称

対象地に住宅団地と誤認する名称を付すこと。

2 法第4条第12項に規定する「土地の区画形質の変更」は、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

(1) 区画の変更

法第4条第14項に規定する公共施設の新設、変更又は廃止を行うこと。

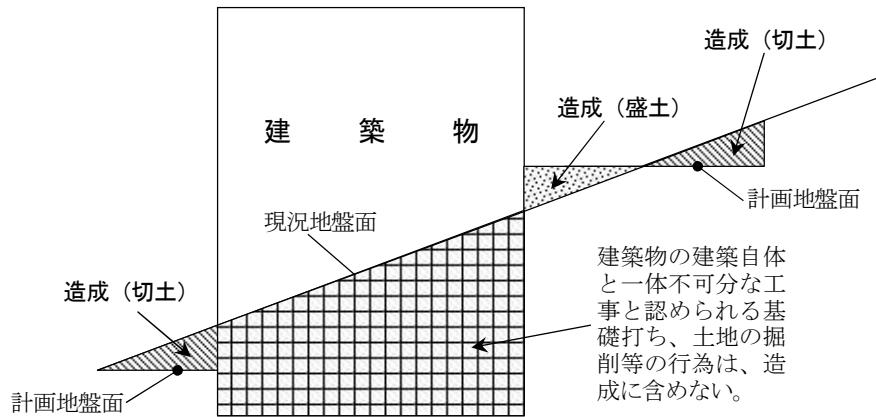
(2) 形状の変更

次のア又はイのいずれかに該当する造成行為（建築物の構造と一体と認められる擁壁（からぼりの周壁を含む。）から建築物の外壁までの水平距離がその擁壁の高さを超える場合のその擁壁から建築物の外壁までの区域以外の区域で行う建築物の建築自体と一体不可分な工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為を除く。）を行うこと。

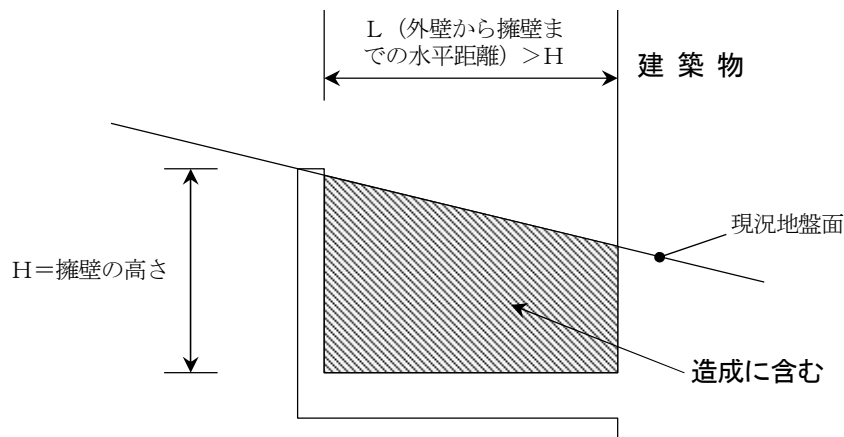
ア 切土の土量及び盛土の土量の和（開発区域が第4項又は第5項の規定により造成行為がないものとみなす区域（以下この項において「みなし区域」という。）を含む場合は、みなし区域以外の区域における切土の土量及び盛土の土量の和）を開発区域の面積で除した値が1m以上となるもの

イ 1m以上の切土又は盛土をする土地の面積の合計が500㎡以上（開発区域がみなし区域を含む場合は、みなし区域以外の区域における1m以上の切土又は盛土をする土地の面積の合計が500㎡以上。）であるもの

(参考) [造成行為となる部分]



[建築物の構造と一体と認められる擁壁の場合]



(3) 性質の変更

山林、池、沼、田、畑、牧草地その他の宅地でない土地（市街化区域内の場合は、面積が 500 m²以上のものに限る。）を宅地にすること。

- 3 次の各号のいずれかに該当する区画の変更については、法第 4 条第 12 項に規定する「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」で行うものには該当しないものとする。
 - (1) 公共施設としての形状及び機能を有しない赤道等（道路法（昭和 27 年法律第 180 号）の適用を受けない道）、青道等（河川法（昭和 39 年法律第 167 号）の適用を受けない水路）、道路位置指定（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の道路）その他の公共施設で、この公共施設管理者及び特定行政庁と廃止の協議が調うもの
 - (2) 既存の道路（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号又は同条第 2 項に該当する道路）を拡幅するもの
 - (3) 都市計画に定められた公共施設整備として行うもの
 - (4) 既成市街地内における現況道路機能を他制度により道路としての位置付けを行うもの
 - (5) 他法令による指導、協議等により、もっぱら交通処理を目的とするもの
 - (6) 消防の用に供する貯水施設（以下「防火水槽等」という。）の新設以外の開発行為がない場合において、防火水槽等を新設するもの
 - (7) 開発許可若しくは法第 34 条の 2 第 1 項（第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に規定する協議（以下「開発協議」という。）によらず設置した防火水槽等を変更若しくは廃止するもの
- 4 開発許可を受けた開発行為が完了した土地、土地区画整理事業（昭和 29 年法律第 119 号）による土地区画整理事業により仮換地の指定若しくは換地処分が行われた土地、旧住宅地造成事業に関する法律

(昭和 39 年法律第 160 号) による住宅地造成事業が完了した土地、港湾法 (昭和 25 年法律第 218 号) による臨港地区若しくは国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等の事業により整備された住宅団地で公共施設等が適正に配置されたものの土地 (以下「新法区画整理済地等」という。) 又は旧都市計画法 (大正 8 年法律第 36 号) による土地区画整理事業により換地処分が行われた土地、旧耕地整理法 (明治 42 年法律第 30 号) による耕地整理が行われた土地、土地改良法 (昭和 24 年法律第 195 号) による土地改良事業により換地処分が行われた市街化区域内の土地 (公共施設が本市に移管された土地改良事業施行地域内の土地に限る。) 若しくは名古屋都市計画流通業務地区西部流通業務地区内の土地 (以下「旧法区画整理済地等」という。) にあつては、第 2 項第 2 号の規定にかかわらず、造成行為がないものとみなす。

5 市街化区域内で次のいずれかに該当する土地は、宅地とみなす。

- (1) 建築物 (仮設建築物を除く。) の敷地として利用されていたもの (建築物を除却した後、他の用途に転用したものを除く。)
- (2) 境内地、鉄道用地、学校用地、雑種地等で、容易に宅地に転用できると認められるもの
- (3) 新法区画整理済地等
- (4) 旧法区画整理済地等のうち山林、池、沼、田その他の造成行為が発生すると予想される地目以外のもの

(参考) 現況地目及び都市基盤整備状況による開発許可の要・不要分類表

都市基盤 整備状況 現況地目	新法区画整理済地等			旧法区画整理済地等			その他		
	区画の 変 更	形状の 変 更	性質の 変 更	区画の 変 更	形状の 変 更	性質の 変 更	区画の 変 更	形状の 変 更	性質の 変 更
宅 地 (雑種地等で 容易に宅地に 転用できるも のを含む。)	要	不要	不要	要	不要	不要	要	要	不要
山林、池、沼、 田 (休耕地を 含む。) 等	要	不要	不要	要	不要	要	要	要	要
畑 (休耕地を 含む。)、牧草 地等	要	不要	不要	要	不要	不要	要	要	要

第 5 開発行為に含まれる行為

1 法第 4 条第 12 項に規定する「開発行為」には、次の各号のいずれかに該当する行為 (この条において「開発関連行為」という。) で、この行為を行う又は行われた土地及びその周辺の土地で、一連の時期に行う又は行われたもののうち、開発関連行為の施行者、土地所有者、工事施行者、開発関連行為の時期及び土地利用計画を総合的に判断し、一連性又は一体性がある開発行為と認められるものを含む。

- (1) 法第 4 条第 12 項に規定する開発行為
- (2) 宅地造成及び特定盛土等規制法 (昭和 36 年法律第 191 号。以下「盛土規制法」という。) 第 2 条第 2 号に規定する宅地造成及び第 3 号に規定する特定盛土等

- (3) 建築基準法第2条に規定する建築物の建築(同法第88条第1項又は第2項に規定する工作物の築造を含む。)
 - (4) 農地法(昭和27年法律第229号)第4条又は第5条に規定する農地の転用
 - (5) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第15条の2に規定する開発行為
 - (6) 生産緑地法(昭和49年法律第68号)第8条第1項各号に掲げる行為
 - (7) 森林法(昭和26年第249号)第10条の2第1項に規定する開発行為
 - (8) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第14条第1項各号に掲げる行為
 - (9) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第18条第1項各号に掲げる行為
 - (10) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項に規定する特定開発行為
 - (11) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第7条第1項各号に掲げる行為
 - (12) 津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第73条第1項に規定する特定開発行為
 - (13) 公有水面埋立法(大正10年法律第57号)第1条第1項に規定する埋立
 - (14) 海岸法(昭和31年法律第101号)第8条第1項各号に掲げる行為
 - (15) 採石法(昭和25年法律第291号)第33条に規定する岩石の採取
 - (16) 砂利採取法(昭和43年法律第74号)第16条に規定する砂利の採取
 - (17) 名古屋市風致地区内建築等規制条例(昭和45年条例第27号)第2条第1項各号に掲げる行為
 - (18) 砂防指定地内における行為の規制に関する条例(平成15年愛知県条例第4号)第4条第1項各号に掲げる行為
 - (19) 自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例(昭和48年条例第3号)第31条第1項に規定する行為
- 2 前項に規定する「一連の時期」とは、先に行われる開発関連行為の開始日(許可、認可、確認、届出等を受ける又は行う行為については、この許可、認可、確認、届出等の年月日。以下この項において同じ。)から後に行われる開発関連行為の開始日までの期間が2年6月以内である場合又は先に行われる開発関連行為の終了日(検査等を受ける行為については、検査済証の交付の年月日。以下この項において同じ。)から後に行われる開発関連行為の開始日までの期間が1年以内である場合をいう。ただし、市街化調整区域にあっては、先に行われる開発関連行為から後に行われる開発関連行為までの期間に関わらず、先に行われる開発関連行為及び後に行われる開発関連行為は、一連の時期に行われるものとみなす。
- 3 前2項の規定は、市街化調整区域内における区画形質の変更を伴わない建築物の建築若しくは用途の変更又は特定工作物の建設について準用する。

第6 開発区域

- 1 開発行為をしようとする者は原則としてあらかじめ開発区域を明確にするため、道路・水路等との境界明示及び隣地立会等により開発区域を確定しなければならない。
- 2 開発区域の設定は原則として筆を単位とし、開発行為について他法令の許認可等の手続きを要す場合は、その申請と整合する区域とする。
- 3 開発行為に関する工事を行う土地の区域(通称「関連区域」という。)においては、開発行為の許可

基準を満たすよう設計しなければならない。

4 法第30条第1項第1号に規定する「工区」とは、法第36条の規定に基づく工事完了の検査を数回に分けるために開発区域を複数の部分に分けた場合の各部分をいい、次の各号に適合するものとする。

- (1) 工区を分ける開発行為は、原則として開発区域の面積が1,000㎡以上のもの又は区画の変更があるものであること。
- (2) 工区の区域は、開発区域全体及び各工区の土地利用計画や造成計画等に支障がないように設定されているものであること。
- (3) 工事完了する工区は、法第33条の技術基準に適合するように道路、公園、防火水槽、下水道等公共施設を適正に配置するとともに、工事完了する工区に必要となるこれらの公共施設が事前に又は同時に供用できるように工程を設定すること。

第2節 開発行為等の事前手続

第7 市街化区域内の開発行為に関する事前相談

市街化区域内で建築物の建築又は特定工作物の建設（その建築物の建築又は特定工作物の建設に関する土地の面積が500㎡以上のものに限る。）をしようとする者は、その計画が法第29条第1項の規定に適合するものであること又は開発許可を要する行為に該当しないことについて、あらかじめ、事前相談書（様式1-1）に次の各号に掲げる図書を添えて市長に相談し、その計画に必要な事項を理解するよう努めるものとする。

- (1) 位置図
- (2) 現況図
- (3) 不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面（以下「地図等」という。）の写し
- (4) 前年の固定資産課税台帳に記載されている事項の証明書のうち、土地の課税地目が記載されているもの（土地の現況が明確である場合又は添えることが困難である場合は、添えることを要しない。）
- (5) 土地利用計画図
- (6) 造成計画平面図、造成計画断面図（1m以上の切土又は盛土を行わない場合は、添えることを要しない。）
- (7) 土量計算書（市長が必要と認める場合に添えることとする。）
- (8) 土地の現況を示す写真
- (9) その他市長が必要と認める図書

第8 市街化調整区域内の開発行為等に関する事前相談

建築物の建築若しくは用途の変更又は特定工作物の建設（以下この項において「建築物の建築等」という。）をしようとする者は、その計画が法第29条第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書、第43条第1項の規定若しくはこの基準に適合するものであること又は法第29条第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の許可（以下この項において「開発許可等」という。）を要する行為に該当しないことについて、あらかじめ、事前相談書（様式1-2）に次の各号に掲げる図書を添えて市長に相談しなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 地図等の写し
- (3) 土地の登記事項証明書
- (4) 現況図及び土地の現況を示す写真

- (5) 土地利用計画図
- (6) 予定建築物の各階平面図及び建築物の高さを明示した立面図
- (7) 建築理由書及びその内容を証明するもの
- (8) 第 50 から第 54 まで、第 56 から第 58 まで及び第 61 の 4 において、令第 29 条の 9 各号に掲げる区域内で予定建築物を居住の用途に供する場合（水防法又は土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく要配慮者利用施設として避難確保計画の市長への報告が義務付けられる場合を除く。）、安全上及び避難上の対策を示すもの
- (9) 次の表の左欄の 1 項から 7 項までの区分に応じてそれぞれ右欄に掲げる図書

	行為の別	図 書
1	日用品店舗等の建築	事業計画書、営業計画書、取引証明書、免許・資格を要する店舗の場合には免許証等の写し
2	線引き前から所有している土地における自己用住宅の建築	(1) 土地の閉鎖登記簿謄本（土地の登記事項証明書に昭和 45 年 11 月 24 日以前の記載がない場合） (2) 建築物の建築をしようとする者の住民票の写し（世帯全員） (3) 戸籍謄本（建築物の建築をしようとする者と土地所有者との関係を示すもの） (4) 敷地選定資料（固定資産税課税明細書等により計画地選定の理由を説明）
3	収用対象事業による移転建築物の建築	(1) 当該収用事業の概要を説明するもの (2) 建築物の建築をしようとする者の住民票の写し（世帯全員）
4	この表の 1 項から 3 項までに該当しない建築物の建築等で、開発許可等を要するもの	建築物の用途等を証明又は担保する証明書等
5	農業等の用に供する建築物の建築	(1) 農地基本台帳の写し (2) 建築物の建築をしようとする者の住民票の写し（世帯全員）
6	用途変更のない既存建築物の増築等	(1) 建築物の建築をしようとする者の住民票の写し（世帯全員） (2) 既存建築物が適法に建築されたことを証明する書類として、次のア又はイに掲げるもの ア 既存建築物が線引き前に建築されたものである場合は、建築年月日が確認できる書類（建築確認済証、建物の登記事項証明書又は家屋の固定資産税評価額等証明書等） イ 既存建築物が線引き後に建築されたものである場合は、開発許可書、建築許可書又は建築確認済証等
7	この表の 5 項から 6 項までに該当しない建築物の建築等で、開発許可等を要しないもの	建築物の用途等を証明又は担保する証明書等

※ 表中、「線引き」とは、法第 7 条第 1 項の規定により市街化調整区域として区分され、又は法第

- 21 条第 1 項の規定により当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張されることをいう。また、「条例」とは、名古屋市開発行為の許可等に関する条例（平成 14 年名古屋市条例第 14 号）をいう。
- (10) その他市長が必要と認める図書

第 9 事前審査協議

開発区域の面積が 5,000 m²以上の開発行為をしようとする者は、法第 29 条第 1 項の許可の申請の前に開発行為事前審査協議申請書（様式 2）に次の各号に掲げる図書を添えて市長に提出し、開発行為について事前審査を受け、開発行為に関係がある公共施設について市長と協議するものとする。ただし、開発区域の面積が 5ha 未満の開発行為で、事前審査協議によらず迅速に審査が可能であると市長が認める場合は、この限りでない。なお、開発行為事前審査協議申請書に添えて提出する図書の部数は、その都度市長が定める。

- (1) 設計説明書
- (2) 開発区域位置図
- (3) 開発区域区域図
- (4) 現況図
- (5) 土地利用計画図
- (6) 造成計画平面図
- (7) 造成計画断面図
- (8) 排水施設計画平面図
- (9) 給水施設計画平面図
- (10) 構造図
- (11) 地図等の写し
- (12) その他市長が必要と認める図書

第 3 節 基本的事項

第 10 開発行為の周知

- 1 開発行為をしようとする者は、あらかじめ開発区域周辺の関係者に開発行為の内容を十分に説明し、その開発行為について関係者の理解を得ることに努めなければならない。
- 2 前項の「開発区域周辺の関係者」は、次の各号のいずれかに該当する者とする。
 - (1) 土地及び建築物の所有者で、その敷地の開発区域界からの水平距離が 10m 以下であるもの
 - (2) 開発区域界からの水平距離が 50m 以下の地域の地縁に基づいて形成された地縁団体（自治会、町内会、管理組合等）の代表者
 - (3) 開発区域界からの水平距離が 500m 以下にある保育所、幼稚園及び小学校の代表者
 - (4) 開発区域が属する小学校学区の小学校の代表者
- 3 第 1 項の規定に基づいて説明するときの説明の方法は、原則として開発区域周辺の関係者に個別に面談して説明するものとする。（前項第 1 号に該当する者に対する面談のために 2 日以上で 2 回以上にわたって住所又は所在地に訪問を行ってこの者が不在であった場合、インターホン、電話等の通話手段によりこの者に面談を拒絶された場合、共同住宅管理組合から各戸面談を断られた場合等個別に面談を行う

ことが困難である場合は、開発行為の内容を説明した文書をこの者の住所又は所在地の郵便受けに投函又は郵送する方法で差し支えない。）

- 4 開発区域周辺の関係者から、地縁団体の構成員に回覧する文書の提供又は配布、説明会の開催等を依頼された場合は、これに応じるよう努めなければならない。
- 5 開発行為をしようとする者は、市長が第1項の説明及び第4項の説明会の状況の報告を求めた場合は、その状況を示す書面を市長に提出するものとする。

第11 許可を要しない開発行為

法第29条第1項第3号の規定により開発許可を要しない開発行為をしようとする者は、無秩序な市街化を防止し都市の発展と秩序ある整備を図る観点から、法、令、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「施行規則」という。）、名古屋市開発行為の許可等に関する条例（平成14年名古屋市条例第14号。以下「条例」という。）、名古屋市開発行為の許可等に関する規則（平成14年名古屋市規則第133号。以下「規則」という。）、この基準等の基準を遵守することに努めるものとする。

第12 市街化調整区域内の予定建築物の敷地面積

市街化調整区域内において建築基準法別表第2（い）項第1号に規定する住宅又は第2号に規定する兼用住宅（ただし、長屋及び長屋の兼用住宅は除く。）を建築しようとする者は、周辺の農地等の土地利用への影響又は将来の良好な都市環境の確保のため、原則として、その建築物の敷地面積を160㎡以上とするものとする。

第3章 開発許可（法第29条第1項関係）

第13 農林漁業の用に供する建築物等（第2号関係）

- 1 法第29条第1項第2号に規定する「これらの業務を営む者の居住の用に供する建築物」（以下この項において「農家住宅等」という。）は、次の各号のすべてに該当するものとする。
 - (1) 農業、林業又は漁業の業務に直接従事する者（ただし、農業の業務に直接従事する者とは、農地台帳に記載された筆頭者又は農地台帳に記載された1,000㎡以上の農地の所有権若しくは利用権を有する者に限る。）の居住の用に供する建築物であること。
 - (2) 予定建築物の敷地面積は、原則として1,000㎡以下であること。
 - (3) 農家住宅等を建築することが必要であると認められること。
- 2 令第20条各号に規定する建築物は、その建築物を建築することが必要であると認められるものとする。
- 3 法第29条第1項第2号の適用を受ける農業の用に供する倉庫の建築面積は、90㎡以下で、かつ、敷地面積は、原則として200㎡以下とする。

第14 仮設建築物（第11号関係）

令第22条第1号に規定する「仮設建築物」は、建築基準法第85条に規定するものをいう。

第 14 の 2 用途変更のない建築物の増築又は建替え（第 11 号関係）

市街化調整区域で行う令第 22 条第 4 号に規定する「建築物の改築」は、次の各号のすべてに該当するものとする。

- (1) 既存の建築物は適法に建築されたものであること。
- (2) 建築敷地の拡張がないこと。
- (3) 増築又は建替えの後の延べ面積は、従前の 1.5 倍以内であること。

第 15 許可を要しない日用品店舗等（第 11 号関係）

令第 22 条第 6 号に規定する「店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物」の新築の用に供する目的で行う開発行為は、次の各号のすべてに該当するものとする。

- (1) 予定建築物の用途は、別表に掲げる業務のいずれかを営むものであること。
- (2) 予定建築物は、主に当該開発区域の周辺の市街化調整区域内において居住している者が利用し、かつ、継続的に営業できるものであること。
- (3) 開発区域を中心とした半径 500m 以内の市街化調整区域に住宅が 200 戸（共同住宅及び長屋については、住戸の数とする。）以上存すること。
- (4) 予定建築物の構造は、当該業務の用に供する建築物としてふさわしいものとし、原則として、予定建築物の出入口を道路から見える位置に設置し、かつ、施設名称及び業務内容を示した看板を道路から容易に見えるように設置すること。
- (5) 免許又は資格等が必要な場合は、当該開発行為をしようとする者がその資格又は免許等を有すること。

第 4 章 開発許可の申請（法第 30 条関係）

第 16 自己居住用

施行規則第 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。）は、開発行為を施行する主体（自然人に限る。）が自らの生活の本拠として建築物を使用する場合をいう。

第 17 自己業務用

- 1 施行規則第 15 条第 2 号に規定する「自己の業務の用に供する」（以下「自己業務用」という。）は、開発行為を施行する主体が自ら建築物等を使用して継続的に自己の業務に関する経済活動を行う場合をいう。
- 2 自己居住用建築物及び自己業務用建築物等を建築する目的で行う開発行為は、第 16 にかかわらず自己業務用の開発行為とみなす。

※ 自己業務用の例

病院、診療所、社会福祉施設、有料老人ホーム、介護老人保健施設、ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場、会社自らが建設する工場又は倉庫、従業員の福祉厚生施設（寮、社宅等は除く。）、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、保険組合又は共済組合の行う宿泊施設又はレクリエーション施設、学校（寄宿舍は除く。）、モータープール（時間貸など管理事務所のあるものに限る。）

※ 社会福祉施設、有料老人ホーム等については、計画内容により「非自己用」とする場合がある。

第 18 非自己用

- 1 施行規則第 15 条第 2 号に規定する「その他」（以下「非自己用」という。）は、自己居住用及び自己業務用以外のすべての場合をいう。
- 2 自己居住用建築物又は自己業務用建築物等及び非自己用建築物等を建築する目的で行う開発行為は、第 16 及び第 17 にかかわらず、非自己用の開発行為とみなす。ただし、非自己用に供する部分が著しく小さい場合、自己用に供する部分に付随するものである場合等主たる目的が非自己用ではない場合はこの限りでない。

※ 非自己用の例

分譲又は賃貸のための住宅又は宅地開発、寮、社宅、分譲又は賃貸のための墓園、貸事務所、貸工場、貸倉庫、貸店舗、貸車庫、別荘

第 19 図面に明示すべき事項

施行規則第 16 条第 4 項及び第 17 条第 1 項並びに規則第 2 条各号に規定する図面について、図面に明示すべき事項の具体的な項目は、次の表によるものとする。

図面の種類	明示すべき事項の具体的な項目	縮 尺	備 考
現況図	(1) 方位及び開発区域の境界 (2) 開発区域内及び隣接地の地盤高及び標高差を示す等高線 (3) 開発区域内及びその周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他公共施設並びに公官署、文教施設その他公益的施設の位置及び形状 (4) 道路、河川、水路の幅員 (5) 開発区域内及び隣接地の既存建築物及び擁壁等の工作物の位置及び形状 (6) 樹木又は樹木の集団の位置及び植生区分並びに 2m 超の切土又は 1m 超の盛土を行う部分の表土の位置	1/500 以上	1 (1)の開発区域の境界は赤色で明示すること。 2 (6)は、開発区域の面積が 1ha 以上の場合に限る。
土地利用計画図	(1) 方位及び開発区域の境界 (2) 公園、緑地及び広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへいの位置 (3) 開発区域内及びその周辺の道路の位置、形状及び幅員 (4) 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 (5) 都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 (6) 河川、水路、遊水池（調整池）等の位置及び形状 (7) 予定建築物等の敷地の形状、面積、宅地番号及び地盤高 (8) 予定建築物等の用途、位置、構造、階数 (9) 公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 (10) 消防水利の位置及び形状 (11) 土地利用計画の内容 (12) 樹木又は樹木の集団の位置 (13) 緩衝帯の位置、形状及び幅員 (14) 法面（がけを含む。）の位置及び形状 (15) 擁壁の位置及び種類	1/500 以上	1 (1)の開発区域の境界は、赤色で明示すること。 2 (12)の樹木又は樹木の集団の位置は、緑色で明示すること。

造成計画平面図	(1) 方位及び開発区域の境界 (2) 切土及び盛土をする土地の部分 (3) 擁壁の位置、種類及び高さ (4) 法面（がけを含む。）の位置、高さ、小段の位置及び幅、防災小堤の位置並びに法面の表面の保護方法 (5) 道路の中心線、幅員、測点、勾配、延長及び計画地盤高 (6) 予定建築物等の敷地の形状、宅地番号及び計画地盤高 (7) 縦横断線の位置及び記号 (8) 公園、緑地、広場等の公共の用に供する空地及び公益的施設の位置、形状及び名称 (9) 遊水池（調整池）の位置及び形状	1/500以上	1 (1)の開発区域の境界は、赤色で明示すること。 2 (2)の切土及び盛土をする土地の部分は、盛土をする土地の部分は赤色で、切土をする土地の部分は黄色で明示すること。 3 (3)の擁壁の位置は、施行規則第23条第1項の規定により設置する擁壁については赤色で、その他の擁壁については緑色で明示すること。
排水施設計画平面図	(1) 方位及び開発区域の境界 (2) 排水区域の区域界 (3) 排水施設の位置、種類、形状、材料、内のり寸法、勾配及び水の流れの方向 (4) 人孔の位置及び人孔間距離 (5) 吐口の位置 (6) 放流先の道路側溝、河川、水路その他の排水施設等の名称、位置、形状及び寸法 (7) 都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 (8) 排水管を既設の公共下水道に接続する場合はその位置及び管径 (9) 予定建築物等の敷地の形状、宅地番号及び計画地盤高 (10) 道路、公園その他公共施設の位置、形状及び計画地盤高 (11) 法面（がけを含む。）又は擁壁の位置及び形状 (12) 排水計算書	1/500以上	1 (1)の開発区域の境界は、赤色で明示すること。 2 (3)の排水施設の位置は、雨水については青色、汚水については茶色、合流（雨水及び汚水を同一排水施設で排出するもの）については黄緑色で明示すること。 3 (12)の排水計算書を別に提出する場合は、その計算書との照合符号を図面に明示すること。
給水施設計画平面図	(1) 方位及び開発区域の境界 (2) 給水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法及び勾配 (3) 本市水道と接続する位置及び管径 (4) 消火栓の位置 (5) 予定建築物等の敷地の形状	1/500以上	1 (1)の開発区域の境界は、赤色で明示すること。 2 (2)の給水施設の位置は、桃色で明示すること。
造成計画断面図	(1) 開発区域の境界 (2) 断面位置（造成計画平面図に記入した縦横断線の記号を記入すること。） (3) 切土及び盛土をする前後の地盤面 (4) 現況地盤高及び計画地盤高 (5) 開発区域内及び隣接地の擁壁、がけ、道路等の位置 (6) 擁壁の位置及び種類 (7) 法面の勾配、小段の位置及び幅、防災小堤の位置並びに法面の表面の保護方法	1/500以上	1 (1)の開発区域の境界は、赤色で明示すること。 2 (3)の切土及び盛土をする前後の地盤面は、盛土をする土地の部分は赤色で、切土をする土地の部分は黄色で明示すること。
がけ（法面）の断面図	(1) がけ（法面）の高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上である場合は、それぞれの土質及びその地層の厚さ） (2) 切土及び盛土をする前後の地盤面 (3) 小段の位置及び幅並びにがけ面（法面）の保護	1/50以上	法面の場合は、直高が5mを超える法面について提出すること。

	方法		
擁壁の断面図 (構造図)	(1) 擁壁の種類、寸法及び勾配 (2) 擁壁の材料の種類及び寸法 (3) 縦壁配筋 (4) 底盤配筋 (5) 裏込コンクリートの寸法並びに透水層の位置及び寸法 (6) 水抜穴の位置、材料及び寸法 (7) 基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法 (8) 地耐力 (9) 構造計算書	1/50 以上	宅地造成及び特定盛土等工事技術指針(令和7年 月本市住宅都市局策定)の標準擁壁を使用する場合は、擁壁の擁壁の断面図に代えて、同技術指針の標準構造図の写しを添えるものとする。
擁壁の展開図	(1) 擁壁の種類、高さ、延長及び伸縮目地の位置 (2) 基礎の形状及び根入れの深さ (3) 水抜穴の位置及び形状 (4) 隅部の補強の位置	1/100 以上	
新旧対照図	(1) 方位及び開発区域の境界 (2) 公共施設の敷地の位置及び種類	1/500 以上	1 地図等の写しに記入すること。 2 (1)の開発区域の境界は、赤色で明示すること。
防災工事計画 平面図	(1) 方位、開発区域の位置 (2) 等高線、計画道路位置 (3) 段切位置、表土除去範囲 (4) 防災施設の位置、形状、寸法及び名称 (5) 工事中の雨水排水経路 (6) 防災措置の時期及び期間	1/500 以上	(1)の開発区域の境界は、赤色で明示すること。
開発区域位置図 兼区域図	(1) 方位及び開発区域の境界 (2) 市町村界 (3) 開発区域内及びその周辺の公共施設 (4) 消防水利の位置(消火栓等)	1/2500 以上	(1)の開発区域の境界は、赤色で明示すること。
公図の写し	(1) 方位、開発区域の境界 (2) 町名 (3) 写しの作成年月日及び作成者の氏名		1 法務局備え付けのものを使用すること。 2 開発区域は赤色で明示すること。
求積図・求積表	(1) 方位 (2) 開発区域の全面積 (3) 道路、水路、公園等公共施設別の面積 (4) 各宅地の面積		少数点第3位以下切り捨て、第2位まで表示すること。(単位: m ²)

第20 開発許可申請書に添付する図書

- 1 開発許可申請者は、法第32条第2項に基づく協議を行った次の表の左欄に掲げる図面を開発許可申請書に添え、また、その図面には、同表の右欄に掲げる項目を明示するものとする。

図面の種類	明 示 項 目
排水施設縦断面図	排水渠勾配、管径及び管底高 マンホールの種類、位置及びマンホール間の距離 土被り、計画地盤高及び地盤高
道路縦断面図	測点、勾配、計画高及び地盤高

	単距離、追加距離及び路線名
道路横断面図	道路の幅員構成及び横断勾配 道路側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法 路面、路盤の詳細
構造図	道路施設、排水施設、消防水利施設等の各施設の種類、形状、材料及び寸法

- 2 開発許可申請者は、開発許可を申請する際に予定建築物の設計が定まっている場合及び法第 37 条第 1 号の規定による承認を受けようとする場合は、開発許可申請書に建築物の配置図、各階平面図及び 2 面以上立面図を添えるものとする。
- 3 開発許可申請者は、開発行為及び開発行為に関する工事の区域内の土地に高さ 5m を超える法面が生ずる場合等に、地盤安定計算書を市長に提出するものとする。
- 4 開発許可申請者は、市長が必要と認める図書を開発許可申請書に添えるものとする。

第 5 章 設計者の資格（法第 31 条関係）

第 21 設計者の資格

施行規則第 19 条第 1 項第 1 号イからへまでの宅地開発に関する技術に関する実務は、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいう。

※ この宅地開発に関する技術に関する実務には、単なる図面のトレースや土木機械の運転を含まない。

第 6 章 公共施設の管理者の同意等（法第 32 条関係）

第 22 公共施設を管理することとなる者

法第 32 条第 2 項に規定する「開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者」は、法第 39 条の規定によりその公共施設がある市町村をいう。

第7章 開発許可の基準（法第33条第1項関係）

第23 街区（第2号関係）

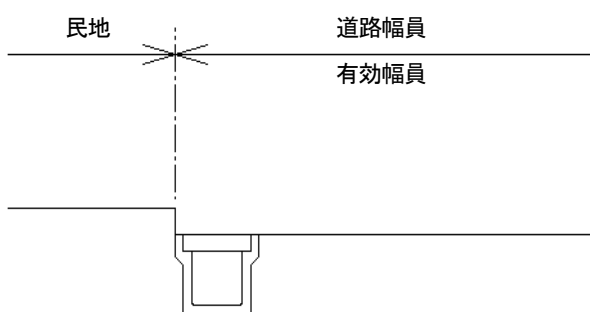
- 1 予定建築物が一戸建ての住宅である場合の法第33条第1項第2号の規定による公共の用に供する空地の配置により形成される区画（以下「街区」という。）は、長辺80～180m、短辺30～50mを標準とする。
- 2 予定建築物が一戸建ての住宅以外である場合の街区の規模及び形状は、予定建築物の用途、規模及び配置、周辺の街区構成等を総合的に考慮して定めるものとする。

第24 道路（第2号関係）

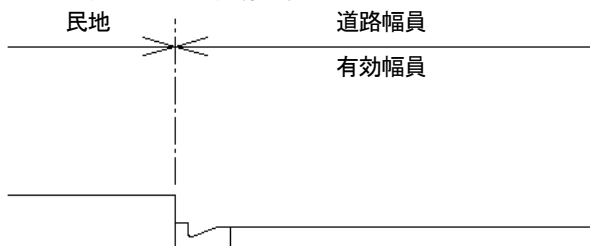
- 1 令第25条第1号により道路の機能が有効に発揮するため開発区域の面積が0.3ha以上の開発行為においては、原則として区域内の道路が区域外の道路に2箇所以上で接続するよう設計すること。
- 2 令第25条第2号から第4号までに規定する道路の幅員は、次の各号に掲げるとおりとする。
 - (1) 道路の幅員は有効幅員によるものとする。ただし、堅固な工作物（建築物を含む。）が道路の両側にあり、道路の拡幅が著しく困難であると認められる場合において行う開発行為で、かつ、開発区域の面積が0.1ha未満の場合は、建築基準法第42条第1項第1号から第5号まで及び第2項に規定する道路（道路の有効幅員が1.8m以上のものに限る。）の幅員によるものとする。
 - (2) 内のり幅が300mm以下のU型側溝（側溝の上端の高さと道路の路面の高さの差が大きいものその他容易に通行上支障がない構造に変更できないものを除く。）が道路に設置されている場合は、側溝の蓋の有無に関わらず、その側溝部分を道路の有効幅員に含めるものとする。

（参考）

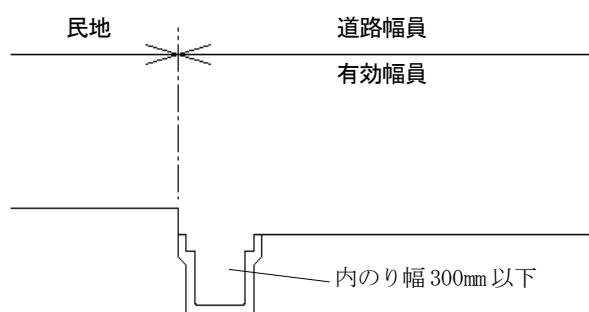
（その1）U型側溝（蓋あり）の場合



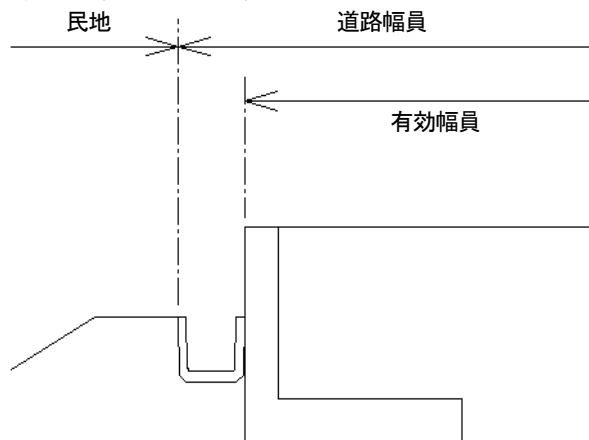
（その2）L型側溝の場合



（その3）U型側溝（蓋なし）の場合



（その4）高低差がある場合



- 3 令第25条第2号の規定による予定建築物等の敷地に接する道路は、この予定建築物等の敷地に接するすべての道路（ただし、高さが0.8m以上のフェンス、塀、擁壁等工作物（以下「フェンス等」という。）により物理的に利用できない道路を除く。）をいい、この区間は、交差点（袋路状の道路の場合は、終端）から交差点までの区間を単位として、幹線道路に至るまでの区間とする。
- 4 次の各号のいずれかに該当する道路は、令第25条第2号括弧書を適用することができるものとする。
- (1) 予定建築物等の用途が住宅以外であり、次のアからウまでに該当する開発行為により設置するもの
- ア 建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により確保される歩道状の公開空地が主要な前面道路に沿い、その前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されているもの
- イ 予定建築物等から幹線道路までの距離が短いもの
- ウ 開発区域の2面以上が幅員6m以上の道路に接しているもの
- (2) 予定建築物等の用途が住宅以外であり、新たに道路を設置する開発行為において、開発区域に接する既存の道路で、適正かつ合理的な土地利用を図る上で支障がないと市長が認める幅員（6m以上に限る。）のもの
- 5 第9項第3号イ並びに規則第29条第1項第2号及び第2項第2号に規定する「その他これらに類するもの」には、下宿、事務所、店舗、飲食店、自動車車庫、農業用施設、社会福祉施設、医療提供施設等を含む。ただし、社会福祉施設及び医療提供施設のうち、施設の利用者が、施設の居住用の室に入居し、30日を超えてその室に生活の拠点をおくもの（「短期入所ではない入所系施設」をいい、第9項第3号イ並びに規則第29条第1項第1号及び第2項第1号の適用にあたっては、更生保護施設、介護保険施設及び有料老人ホームを含めて、住宅と扱う。）を除く。
- 6 規則第29条第1項第4号に規定する「その他適性かつ合理的な土地利用を図る上で支障がないと市長が認める道路」は、この道路を設置せずとも第23に規定する街区が構成されるもののうち、この道路のみに接する敷地がなく、かつ、利便性の向上や排水処理等を主な目的とする道路をいう。
- 7 令第25条第2号ただし書に規定する「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合」は、次のすべての事項について市長が総合的に判断し、認められる場合とする。
- (1) 開発区域の規模
- 開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存の道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等
- (2) 開発区域の形状
- 開発区域が偏平である場合等で開発区域内において、令第25条第2号本文所定の幅員の道路を配置することが、著しく困難である場合や、開発区域の既存の道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存の道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等
- (3) 開発区域の周辺の土地の地形
- 開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存の道路を一定の区間にわたり拡幅することが、著しく困難である場合等
- (4) 開発区域の周辺の土地の利用の態様
- 既存の道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の

数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第2号本文所定の幅員を確保することが著しく困難であるかどうかを判断するものである。

8 令第25条第2号ただし書に規定する「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規模及び構造の道路」は、次の各号のすべての条件を満たすものとする。

(1) 環境の保全

良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

(2) 災害の防止

ア 延焼のおそれのないこと。

イ 避難活動上支障がないこと。

ウ 消防活動上支障がないこと。

(3) 通行の安全

ア 通過交通が少なく、かつ、1日当たりの車両の交通量も少ないこと。

イ 歩行者の数が多くないこと。

ウ 予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと。

(4) 事業活動の効率

業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

9 令第25条第4号の規定による開発区域外の道路は次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 原則として開発区域内の主要な道路に接続するすべての道路をいい、その区間は交差点から交差点までの区間を単位として、幹線道路に至るまでの区間とする。

(2) 令第25条第4号括弧書に規定する「やむを得ないと認められるとき」は開発規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条4号本文所定の幅員まで接続先の既存の道路を一定の区間にわたり拡幅することが著しく困難又は負担が過大と認められる場合等とする。

(3) 令第25条第4号括弧書に規定する「車両の通行に支障がない道路」は次に掲げるものとする。

ア 開発区域の面積にかかわらず、幅員が6m以上であるもの。

イ 開発区域の面積（2以上の既存の道路に接する開発行為で、開発区域の形状及び開発区域の周辺の状況により主として利用する道路が限定される場合は、それぞれの道路を利用する区域ごとの面積）が0.3ha未満で、予定建築物の用途が住宅（住戸の数が20以下の場合に限る。）又は大型自動車等を使用しない工場、倉庫その他これらに類するものであり、幅員が4m以上であるもの。

10 令第25条第2号ただし書、令第25条第4号括弧書及び規則第29条第2項に規定する既存の道路の幅員の緩和について、市長は、開発区域周辺の状況を鑑み、緩和の適用によりこの道路の幅員を4mとすることが適切でないと判断する場合は、緩和の範囲を制限できるものとする。

11 規則第29条の2に規定する袋路状道路を設置する場合は、次に掲げる基準を満たすこと。

(1) 転回広場の形状は、別図1に示すものに準じていること。

(2) 避難通路の幅員は、2メートル以上とし、自動車が通行できない構造とすること。

(3) 袋路状道路に通路部分のみによって接する敷地は、袋路状道路に2.5メートル以上接するよう敷地の形状及び規模をあらかじめ定めること。

- 12 規則第 29 条の 2 に規定する袋路状道路並びに借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 2 条第 1 号に規定する借地権で同条第 22 条及び第 23 条の規定の適用を受けるものを設定する土地において行う開発行為（次の各号に該当するものに限る。）により設置する道路については、本市と法第 32 条第 2 項の協議を行って、協議が調った場合は、法第 39 条ただし書に規定する別段の定めをすることができるものとする。
- (1) この道路を私道として取り扱うことが合理的であると認められること。
 - (2) この道路が道路に面するすべての宅地への通行のみに利用され、かつ、開発区域外における建築物の建築等に利用されるおそれがない規模、構造及び配置であること。
 - (3) この道路内に設置される上下水道、ガス等の施設が開発区域のみを対象とすること。
- 13 規則第 30 条ただし書に規定する「別表で定める長さで切り取ることが著しく困難であり、かつ、通行の安全上支障がないと認められる場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。
- (1) この道路を管理することとなる者（ただし、法第 39 条ただし書の規定により、管理者について別段の定めをする場合を除く。）と法第 32 条第 2 項に規定する協議が調う場合
 - (2) 規則第 29 条の 2 に規定する袋路状道路を設置する場合において、道路の交差角度が 60 度を超え 120 度未満である場合は別図 2 に示す長さ、60 度以下又は 120 度以上である場合は別図 3 に示す長さを標準として街角が切り取られる場合
 - (3) 周囲の地形地物の現況又は権利関係等を照らして困難であると認められる場合
- 14 条例第 8 条に規定する「当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路」は、新たに設置される道路が接続するすべての道路をいう。
- 15 条例第 8 条第 1 項第 1 号に規定する「既に市街地を形成し、かつ、建築物等が立ち並んでいる区域」は、市街化区域であり、かつ、次の各号のいずれかに該当する場合とする。
- (1) 新法区画整理済地等及び旧法区画整理済地等
 - (2) 前号に掲げる事業により整備された道路に面する区域等
- 16 開発者管理道路の技術的細目は、次の各号に掲げるとおりとする。
- (1) 側溝の構造は、産業標準化法（昭和 24 年法律第 185 号）に基づく日本産業規格 A5372：2016 を標準として、接続前面道路の側溝と同じ形式とし、必要に応じ、補強コンクリート等で保護し、変形又は破損のおそれがないものとする。ただし、その道路の管理者の指示がある場合は、それに従うこと。
 - (2) 接続前面道路の側溝又は水路等の施設に土砂の流出のおそれがある場合は、開発者管理道路の側溝の適当な箇所にとまり柵等を設けること。
 - (3) 側溝等の施設は、接続前面道路の側溝等他の有効な排水施設に接続すること。
 - (4) 開発者管理道路の路面は、アスファルト舗装仕上げ（アスファルトコンクリート表層厚さ 50 ミリメートル）を、路盤は砕石転圧厚さ 150 ミリメートル（道路の幅員が 6 メートル以上となる道路にあっては、200 ミリメートル）を標準とし、通行の安全上支障ないものとする。
 - (5) 側溝、縁石、標示杭その他これらに類するものにより、開発者管理道路の区画を標示すること。
 - (6) 開発者管理道路の道路面で、その接続する前面道路から見やすい場所に、下に掲げる表示板を敷設すること。

開 発 者 管 理 道 路

開 発 許 可 年 月 日

開 発 許 可 番 号

- 1 材質は、石板その他これらに類するものとする。
- 2 大きさは、縦 150 ミリメートル、横 250 ミリメートルとする。

(7) 開発者管理道路内に上下水道、ガス等の施設を設置する場合は、保安上有効な構造とすること。

- 17 開発者管理道路となる土地の部分は、不動産登記法に基づく分筆を行い、地目を公衆用道路とし、開発行為に関する工事が完了したときに地図等の写し及び道路実測確定図を市長に提出するものとする。
- 18 開発者管理道路の管理者となる者は、その道路について、常に適正な状態を保つよう維持管理を行い、その道路の権利を移転する場合には、移転を受ける者に維持管理について継承するものとする。
- 19 開発区域の隣接地に接して道路を設置する場合(隣接地と道路の間に幅が 50cm 未満の带状地を配置してもこの道路と隣接地は接しているものとみなす。)は、次に掲げる事項を遵守するように努めなければならない。
 - (1) 隣接地の関係権利者に開発計画及び設置した道路についての建築基準法上の取り扱いを十分説明すること。
 - (2) この道路が開発者管理道路である場合は、隣接地及び隣接地に存する建築物の所有者の承諾を得たことを証する書面((参考様式) 開発者管理道路に関する承諾書)を市長に提出すること。ただし、この带状地の幅が 50cm 以上であり、この带状地に設置したフェンス等により隣接地からこの道路を物理的に利用できない場合はこの限りでない。
- 20 法、令、施行規則、条例、規則及びこの基準に定めるもののほか、道路の構造については、道路構造令(昭和 45 年政令第 320 号)の例による。

第 25 公園等(第 2 号関係)

- 1 令第 25 条第 6 号ただし書に規定する「開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)が存する場合」は、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。
 - (1) 開発区域の面積が 0.3ha 以上 0.5ha 未満の開発行為にあつては、開発区域内の土地から 250m 以内にある地方公共団体等が管理する公園等(開発区域内の土地からその公園等に至る経路が、河川、水路、中央分離帯のある道路、交通量の多い道路等で分断されるものを除く。以下この項において「公園」という。)の面積の合計が 500 m²以上である場合
 - (2) 開発区域の面積が 0.5ha 以上 1ha 未満の開発行為にあつては、開発区域内の土地から 250m 以内にある公園の面積の合計が 2,500 m²以上である場合

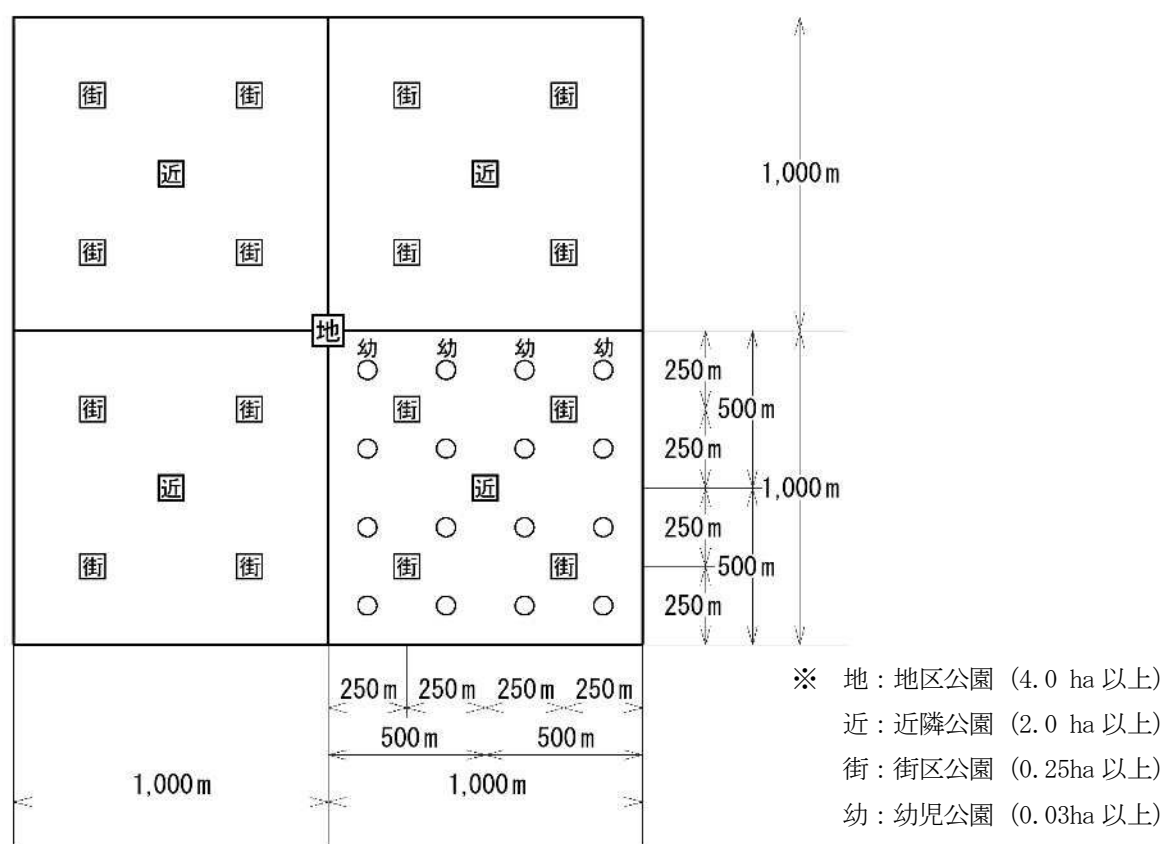
(3) 開発区域の面積が 1ha 以上 5ha 未満の開発行為にあつては、開発区域内の土地から 500m以内にある公園の面積の合計が 2ha 以上である場合

2 規則第 31 条第 1 号に規定する「法第 33 条第 1 項第 2 号及び条例第 9 条に定める基準に適合する公園等と同程度の規模及び機能を有するもの」は、地方公共団体等が管理する公園等とする。

3 法に基づく特定街区制度等により確保された公開空地で、将来にわたって存続し、適正に管理されることが確実と認められるものを設置する開発行為の場合は、規則第 31 条第 3 号の規定により公園等の設置を免除できるものとする。

4 公園等の配置は、都市公園法の規定に基づく誘致距離を考慮し、原則として開発区域の中央部に配置するものとする。

(参考) 公園等の誘致距離による標準配置



5 公園等の形状は、概ね正方形又は長方形とするものとする。

6 公園等の地下に防火水槽を設置する場合は、1 基につき 25 m²以上の土地を公園等の面積に付加することにより設置できるものとする。

第 26 消防水利等（第 2 号関係）

1 開発区域の面積が 3,000 m²以上の場合は、消防水利が消火栓のみに偏ることがないように考慮し、5ha ごとに防火水槽 1 基を設置するものとする。ただし、開発区域内のすべての地点から消火栓以外の消防水利までの距離が 140m 以下となる場合は、設置することを要しない。

- 2 防火水槽等消防水利に関するその他の具体的な基準は、消防水利の基準（昭和 39 年 12 月 10 日消防庁告示第 7 号）に基づき、本市消防長が定めるところによる。
- 3 消防活動用空地について本市消防長が必要と認める場合は、その定めるところにより確保に努めるものとする。

第 27 排水施設（第 3 号関係）

- 1 放流先の河川、水路等が未整備である等開発区域内の下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 2 条第 1 号に規定する下水の排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じるおそれがある場合は、その河川等の改修整備又は防災調整池の設置を行う等必要な措置を講ずるものとする。
- 2 施行規則第 22 条に規定する計画雨水量は、次の式により算出して定めるものとする。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r \cdot A$$

$$\left[\begin{array}{l} Q : \text{計画雨水量 (m}^3/\text{sec)、} f : \text{流出係数、} r : \text{降雨強度 (mm/hr)} \\ A : \text{流域面積 (ha)} \end{array} \right]$$

- 3 前項の流出係数及び降雨強度は、それぞれ次に掲げるものを標準とする。
 - (1) 流出係数 0.9
 - (2) 降雨強度 50mm/hr
- 4 施行規則第 22 条に規定する「排水施設の管渠の勾配及び断面積」は、次の基準により設計するものとする。
 - (1) 河川及び水路の流下量は、次の式により算定し、原則として流速が 0.8m/sec から 3.0m/sec までの範囲内となるよう設計するものとする。

$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

$$Q = AV$$

$$\left[\begin{array}{l} V : \text{流速 (m/sec)、} n : \text{粗度係数、} R : \text{径深 (=A/P)、} I : \text{勾配} \\ A : \text{流水の断面積 (m}^2\text{)、} P : \text{流水の潤辺長 (m)、} Q : \text{流下量 (m}^3/\text{sec)} \end{array} \right]$$

- (2) 前号の流水の断面積は、8 割水深を原則とする。
- (3) 第 1 号の粗度係数は、次の表の左欄に掲げる排水施設の種類に応じて、同表に右欄に掲げる値を標準とする。

排水施設の種類	粗度係数
素掘水路	0.035
二面張水路	0.030
三面張水路	0.025
コンクリート製（現場打ち）の函渠・U型側溝等	0.015
コンクリート二次製品の管渠・函渠・U型側溝等	0.013
硬質塩化ビニール管	0.010

- 5 名古屋市雨水流出抑制施設設計指針（平成 18 年 1 月策定）に基づき、雨水の流出量を抑制する構造及び能力を有する貯水施設又は排水路その他の排水施設の設置に努めるものとする。
- 6 第 3 項から前項までの規定について、放流先の河川、水路等の管理者による別段の定めがある場合は、それに従うものとする。
- 7 法、令、施行規則、条例、規則及びこの基準に定めるもののほか、盛土規制法第 15 条の規定の適用を受ける場合の排水施設については、本市住宅都市局策定（令和 7 年 月）の宅地造成及び特定盛土等工事技術指針の例による。

第 28 給水施設（第 4 号関係）

自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為を行う場合は、開発区域内の給水施設は、次の各号に定めるところによるものとする。

- (1) 上水道については、本市上下水道局の水道を利用することを原則とする。
- (2) 上水道の利用については、本市上下水道局長の定めるところによる。

第 29 公益的施設（第 6 号関係）

- 1 法第 33 条第 1 項第 6 号に規定する「学校その他の公益的施設」は、次の表を標準とする。

近隣住区数			1	2	4
戸 数	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
人 口	200～600 (隣保区)	2,000～4,000 (分区)	7,000～10,000 (近隣住区)	14,000～20,000 (地 区)	28,000～40,000 (区)
教 育 施 設		幼稚園	小学校	中学校	(高等学校)
福 祉 施 設		保育所、託児所			(社会福祉施設)
保 健		診療所	診療所（各科）		
保 安	防火水槽 (消火栓)	交番（巡回）	巡査駐在所 消防派出所		
集 会 施 設	集会室、集会所		コミュニティセンター		公民館
通 信 施 設		ポスト 公衆電話	郵便局 電話交換所		
商 業 施 設		日用品店舗		専門店、スーパーマーケット	

- 2 条例第 10 条に規定する「計画人口に応じた適当な規模の集会所又は集会室」は、予定建築物の住戸の数に応じて次の表に掲げる床面積以上のものを標準とする。

住戸の数	床面積
50 戸以上 150 戸未満	40 m ² ～ 70 m ²
150 戸以上 250 戸未満	70 m ² ～ 100 m ²
250 戸以上 500 戸未満	100 m ² ～ 140 m ²
500 戸以上 1000 戸未満	140 m ² ～ 170 m ²

※ 住戸の数が 1,000 戸以上の場合は、分区ごとに上記の表を参考に適正配置に努めるものとする。

- 3 条例第 10 条ただし書に規定する「共同住宅の利用形態又は開発区域の周辺の状況により配置する必要がないと認められる場合」は、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。
- (1) 主として 50 戸以上の共同住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、単身者向け共同住宅等で集会施設が必要ないと認められる場合
 - (2) 主として 100 戸以上の一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、開発区域の周辺にコミュニティセンター等の公的集会施設があり、開発区域内の住民が利用可能である場合
- 4 条例第 12 条に規定する「自動車駐車場」の規模は、1 台当たり 2.3m×5mを標準とする。
- 5 条例第 12 条第 2 項に規定する「共同住宅の利用形態又は開発区域の周辺の状況により前項に規定する台数の自動車駐車場を設置する必要がないと認められる場合」は、名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例（平成 11 年名古屋市条例第 40 号）に基づく取扱いに準じるものとする。
- 6 条例第 13 条に規定する「自転車駐車場」の規模は、1 台当たり 0.5m×2mを標準とする。
- 7 条例第 10 条から第 13 条まで及び第 29 条第 2 項から第 4 項までの規定は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う 20ha 以上の開発行為において設置又は配置する公益的施設について準用する。

第 30 宅地の安全確保（第 7 号関係）

- 1 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置する浸透施設は、原則として次に掲げる土地に設置しないよう設計するものとする。
- (1) 高さが 2m以上となるがけ（擁壁等でおおうものを含む。）、がけの上端からがけの高さの 2 倍の水平距離以内の区域及びがけの下端からがけの高さの 2 倍の水平距離以内の区域の土地
 - (2) 次のいずれかに該当する浸透性があまり期待できない土質の土地
 - ア 浸透係数が 10^{-4}cm/s 以下であるもの
 - イ 空気間げき率が 10%以下であるもの
 - ウ 粒土分布において、細粒分（粘土、シルト）の占める割合が概ね 40%以上であるもの
 - (3) 地下水位が高い区域内の土地
 - (4) 急傾斜地崩壊危険区域内の土地
 - (5) 地下への雨水の浸透により、宅地の安全を損なう又は周辺の居住若しくは自然環境を害するおそれのある土地
 - (6) 河川保全区域内の土地
- 2 法、令、施行規則、条例、規則及びこの基準に規定するもののほか、造成計画については、本市住宅都市局策定（令和 7 年 月）の宅地造成及び特定盛土等工事技術指針の例による。

第 31 緩衝帯（第 10 号関係）

- 1 令第 28 条の 3 に規定する「緑地帯その他の緩衝帯」には、原則として工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）第 4 条第 1 項第 1 号に規定する「環境施設」を含む。
- 2 令第 28 条の 3 の規定により緩衝帯を設置する開発行為で、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等（以下この項において「河川等」という。）に隣接する部分の緩衝帯は、その河川等の幅員の 2 分の 1 を緩衝帯の幅員に含めることができる。

第 32 開発許可申請者の資力及び信用（第 12 号関係）

- 1 法第 33 条第 1 項第 12 号に規定する「資力」は、資金計画において用地費及び工事費の合算額を自己資金及び借入金により確保していることとする。
- 2 開発区域面積が 1ha 以上の場合の前項の自己資金及び借入金は、金融機関の預金残高証明書及び金融機関等の融資証明書等により証明された金額以下とする。
- 3 法第 33 条第 1 項第 12 号に規定する「信用」は、次の各号に掲げる事項を勘案し、市長が認めるものとする。
 - (1) 所得税（法人の場合は法人税）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) 住民基本台帳に登録されていること（法人の場合は法人登記がされていること。）。)
 - (4) この開発行為と同程度の規模以上の事業の実績があること。
 - (5) 次のアからウまでのいずれにも該当しないこと。
 - ア 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
 - イ 法人であって、その役員のうちにアに該当する者があるもの
 - ウ 暴力団員等がその事業活動を支配する者

第 33 工事施行者の能力（第 13 号関係）

- 法第 33 条第 1 項第 13 号に規定する「能力」は、次の各号に掲げる事項を勘案し、市長が認めるものとする。
- (1) 建設業法に基づく許可を受けていること。
 - (2) 過去に誠実に工事を施行しなかった前歴がないこと。
 - (3) 住民基本台帳に登録されていること（法人の場合は法人登記がされていること。）。)
 - (4) この開発行為と同程度の規模以上の工事の実績があること。

第 34 関係権利者の同意（第 14 号関係）

- 1 法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する「当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者」は、開発行為をしようとする土地若しくは開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内にある土地について、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、根抵当権、先取特権等の権利を持っている者（土地が保全処分の対象となっている場合は、その保全処分をした者を含む。）又はその区域内にある建築物その他の工作物について、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等の権利を持っている者（土地改良施設がある場合は、その管理者を含む。）とする。
- 2 法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する「相当数の同意を得ていること」は、すべての関係権利者の同意を得ていることとする。ただし、その開発行為が開発区域の面積が 20ha 以上となる大規模な開発行為である等開発許可申請までにすべての関係権利者の同意を得ることが著しく困難と認められる場合は、次に掲げるところによる。
 - (1) すべての関係権利者の 3 分の 2 以上並びにこれらの者のうち所有権を持っているすべての者及び借地権を持っているすべての者のそれぞれ 3 分の 2 以上の同意を得ていること。
 - (2) 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が持っている借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積の合計の 3 分の 2 以上であること。

- 3 第1項及び第2項の規定は、法第42条第1項ただし書及び法第43条第1項の各許可を受けて行う建築行為又は同行為に関する工事について準用する。またこの際、当該同意を得たことを証する書類は、次の各号に掲げるものとする。
- (1) 関係権利者同意書（様式3）
 - (2) 同意をした者の印鑑証明書

第 8 章 市街化調整区域における開発許可の基準（法第 34 条関係）

第 35 日用品店舗等（第 1 号関係）

法第 34 条第 1 号に規定する開発行為のうち、「これらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物」の建築の用に供する目的で行う開発行為は、次の各号のすべてに該当するものとする。

- (1) 予定建築物の用途及び目的は、次のア及びイに該当するものであること。
 - ア 別表に掲げる業務のいずれかを営むものであること。
 - イ 自己業務用であること。
- (2) 予定建築物は、主に当該開発区域の周辺の市街化調整区域内において居住している者が利用し、かつ、継続的に営業できるものであること。
- (3) 開発区域を中心とした半径 500m 以内の市街化調整区域に住宅が 200 戸（共同住宅及び長屋については、住戸の数とする。）以上存すること。
- (4) 予定建築物の敷地面積は、500 ㎡以下であること。
- (5) 予定建築物の延べ面積は、300 ㎡以下であり、かつ、当該業務の用に直接供する部分及び当該業務に附属する部分で構成されること。また、居住施設が附属しない構成とすること。
- (6) 予定建築物の高さは、10m 以下であること。
- (7) 予定建築物の構造は、次のア及びイに該当し、かつ、当該業務の用に供する建築物としてふさわしいものであること。
 - ア 2 階建て以下であること。
 - イ 原則として、予定建築物の出入口を道路から見える位置に設置し、かつ、施設名称及び業務内容を示した看板を道路から容易に見えるように設置すること。
- (8) 免許又は資格等が必要な場合は、当該開発行為をしようとする者がその資格又は免許等を有すること。

第 36 公共公益施設（第 1 号関係）

法第 34 条第 1 号に規定する開発行為のうち、「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政令で定める公益上必要な建築物」の建築の用に供する目的で行う開発行為は、次の各号のすべてに該当するものとする。

- (1) 予定建築物の用途及び目的は、次のア及びイに該当するものであること。
 - ア 次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当するものであること。
 - (ア) 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する小学校、中学校又は幼稚園（以下「小学校等」という。）
 - (イ) 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設のうち、利用者が通所により利用する施設（当該施設の利用者が一時的に入所する施設を併設するものを含む。以下「通所系社会福祉施設」という。）
 - (ウ) 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所
 - イ 自己業務用であること。
- (2) 予定建築物は、主に当該開発区域の周辺の当該市街化調整区域内において居住している者が利用し、かつ、継続的に営業できるものであること。

- (3) 予定建築物は、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね 50 戸以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域（以下「既存集落」という。）内に存すること。ただし、予定建築物の用途が第 1 号ア(7)の小学校又は中学校である場合は、この限りでない。
- (4) 予定建築物の敷地面積は、1,000 m²以下であること。ただし、予定建築物の用途が小学校等又は通所系社会福祉施設のうち保育所若しくは幼保連携型認定こども園である場合は、この限りでない。
- (5) 予定建築物の延べ面積は、業務内容に見合った適正な規模とし、かつ、当該業務の用に直接供する部分及び当該業務に附属する部分で構成されること。
- (6) 予定建築物の高さは、10m以下（一般国道（1 号、23 号、155 号及び 302 号）及び主要地方道名古屋十四山線（以下「国道等」という。）の沿道又は敷地が狭小である等やむを得ないと認められる場合にあっては、15m以下）であること。ただし、予定建築物の用途が第 1 号ア(7)の小学校又は中学校である場合は、この限りでない。
- (7) 予定建築物の構造は、当該業務の用に供する建築物としてふさわしいものとし、原則として、予定建築物の出入口を道路から見える位置に設置し、かつ、施設の名称及び業務内容を記した看板その他これらに類する設備を道路から容易に見えるように設置すること。
- (8) 当該施設の設置及び運営は、国及びその他の行政庁の定める基準に適合し、かつ、安定的な経営確保が図られていること。
- (9) 他法令等による許認可等が必要な場合は、当該開発行為をしようとする者がその許認可等を得られる見込みがあること。

第 37 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの（第 2 号関係）

本市では、適用できる区域はない。

第 38 特別な自然条件を必要とする開発行為（第 3 号関係）

政令未制定のため、運用していない。

第 39 農林水産物の処理等の施設（第 4 号関係）

- 1 法第 34 条第 4 号に規定する開発行為は、次の各号のすべてに該当するものとする。
 - (1) 市街化調整区域で生産される農産物等をその生産地において貯蔵、処理、又は加工に必要な建築物の建築、又は第 1 種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為であること。
 - (2) 予定建築物の敷地面積は、1,000 m²以下であること。
 - (3) 業務の対象となる生産物の 50%以上が市街化調整区域（中川・港・蟹江方面、守山方面、緑方面それぞれ独立した区域とする。）で生産されるものであること。
 - (4) 周辺の土地利用及び環境と調和がとれており、かつ、将来の土地利用計画を勘案して、著しく妨げとなるおそれがないこと。
 - (5) 農産物等の処理又は加工に伴い排出される廃物及び汚水の処理について、衛生上及び環境上支障がないこと。
- 2 前項の開発行為をしようとする者は、第 8 に定める図書のほか、次の各号に掲げる書類を許可申請書に添えなければならない。
 - (1) 予定建築物が農産物等の集出荷及び貯蔵のため継続的に使用される旨の農業協同組合等による証明書

- (2) 業務内容等を記載した書類

第 40 農林業等活性化のための施設（第 5 号関係）

本市では、適用できる区域はない。

第 41 中小企業振興のための施設（第 6 号関係）

- 1 法第 34 条第 6 号に規定する開発行為は、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中小企業の振興を図るため、中小企業の共同化又は集団化の事業のため助成を行うことが確実であるものであること。
- 2 前項の開発行為をしようとする者は、第 8 に定める図書のほか、中小企業の共同化又は集団化の事業計画書及び融資決定書の写しを許可申請書に添えなければならない。

第 42 既存工場との関連工場（第 7 号関係）

- 1 法第 34 条第 7 号に規定する開発行為は、次の各号のすべてに該当するものとする。
 - (1) 市街化調整区域内の既存の工場（ただし、現に工業の用に供されているものに限る。以下この項において「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有するもので、事業活動の効率化を図るために必要な建築物又は第 1 種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。
 - (2) 予定建築物の敷地は、既存工場の敷地に隣接又は近接していること。なお、既存工場の敷地に近接しているとは、既存工場の敷地が存する街区と同一又は隣接する街区内に存すること。
 - (3) 既存工場は、適法に建築され、適正に利用されていること。
 - (4) 予定建築物の敷地面積は、既存工場の敷地面積以下であること。
 - (5) 既存工場に対して自己の生産物の 50%以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の 50%以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にあること。この場合、必ずしも経営者は、同一でなくてもよい。
 - (6) 作業工程若しくは輸送等の効率化又は公害防除若しくは環境整備等の質的改善等を図ることを目的とするものであること。
 - (7) 周辺の土地利用及び環境と調和がとれており、かつ、将来の土地利用計画を勘案して、著しく妨げとなるおそれがないこと。
- 2 前項の開発行為をしようとする者は、第 8 に定める図書のほか、同項第 4 号及び第 5 号の要件を満たすことを証明する書類を許可申請書に添えなければならない。

第 43 火薬庫等（第 8 号関係）

- 1 法第 34 条第 8 号に規定する開発行為は、将来の土地利用を勘案して、著しく妨げとなるおそれがないものであること。
- 2 前項の開発行為をしようとする者は、第 8 に定める図書のほか、火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）により知事の許可を得ることが確実であることを証明する書類を許可申請書に添えなければならない。

第 43 の 2 市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域からの移転（第 8 号の 2 関係）

法第 34 条第 8 号の 2 に規定する開発行為は、次の各号のすべてに該当するものとする。

- (1) 移転前の建築物の敷地は、市街化調整区域の令第 29 条の 7 に規定する区域内に存すること。
- (2) 予定建築物の敷地は、当該市街化調整区域の令第 29 条の 7 に規定する区域外に存すること。
- (3) 予定建築物の用途は、移転前の建築物と同一であること。
- (4) 予定建築物の敷地面積は、移転前の建築物の敷地面積とほぼ同一であること。
- (5) 予定建築物の延べ面積及び構造は、移転前の建築物の延べ面積及び構造とほぼ同一であること。
- (6) 移転前の建築物は、引き続き使用することがないように除却すること。
- (7) 移転をしようとする者は、原則として移転前の建築物の所有者であること。
- (8) 予定建築物の使用人は、移転前の建築物の使用人であること。
- (9) 周辺の土地利用及び環境と調和がとれており、かつ、将来の土地利用計画を勘案して、著しく妨げとなるおそれがないこと。

第 44 沿道施設又は火薬類製造所（第 9 号関係）

- 1 法第 34 条第 9 号に規定する開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。
 - (1) 令第 29 条の 8 第 1 号に規定する道路管理施設（道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものに限る。）の建築の用に供する目的で行うもの。
 - (2) 令第 29 条の 8 第 2 号に規定する火薬類製造所の建築の用に供する目的で行う開発行為で、将来の土地利用を勘案して、著しく妨げとなるおそれがないもの。
- 2 前項第 2 号の開発行為をしようとする者は、第 8 に定める図書のほか、火薬類取締法により経済産業大臣の許可を得ることが確実であることを証明する書類を許可申請書に添えなければならない。
- 3 令第 29 条の 8 第 1 号に規定する休憩所又は給油所については、本市では、これらの施設を設ける適切な位置は存しない。

第 45 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為（第 10 号関係）

本市の市街化調整区域内には、「物流施設の立地を目的とした南西部市街化調整区域内における地区計画の運用指針」に対象区域が定められている。

第 46 条例による開発行為（第 11 号関係）

本市では、運用していない。

第 47 条例第 17 条による自己用住宅（第 12 号関係）

法第 34 条第 12 号に基づく条例第 17 条の取扱い、次のとおりとする。

- (1) 条例第 17 条第 1 項第 2 号に規定する「市街化区域内において自己の居住の用に供する住宅を建築することが困難であると認められる場合」とは、当該開発行為をしようとする者が市街化区域内に住宅建築に適当な土地及び共同住宅の区分所有権等を所有していないことをいう。
- (2) 条例第 17 条第 1 項第 2 号アに規定する「引き続き土地を所有」には、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）に基づく農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地、等価交換によって取得した土地（差の許容範囲は面積金額いずれも 1.5 倍以内とする）等を含む。
- (3) 条例第 17 条第 1 項第 2 号アに規定する「相続」には、直系尊属からの贈与を含む。
- (4) 令第 29 条の 9 第 6 号に規定する「水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第 2 条第 1 項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には

建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域」は、水防法施行規則（昭和12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深（想定最大規模降雨に基づくもの）が3.0m以上である区域とする。

第48 既存権利者の開発行為（第13号関係）

本市では、適用できる区域はない。

第49 その他やむを得ない開発行為（第14号関係）

法第34条第14号に基づき、市長が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当と認める開発行為は、第50から第61の4までに掲げるものとする。

第50 線引き前よりすでに宅地であった土地における建築行為等

次の各号のすべてに該当するものであること。ただし、既成住宅地内（守山区東谷地区）においては適用しない。

- (1) 予定建築物の敷地は、既存集落内に存すること。
- (2) 予定建築物の敷地は、線引き前からすでに宅地であった土地であること。
- (3) 予定建築物の用途は、建築基準法別表第2（イ）項第1号に規定する住宅、第2号に規定する兼用住宅、第3号に規定する共同住宅、寄宿舎若しくは下宿又は第6号に規定する老人ホーム若しくは福祉ホームその他これらに類するものであること。ただし、国道等の沿道においては、第2種住居地域に建築できる建築物（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する業種は除く。）であること。
- (4) 予定建築物の高さは、10m以下（国道等の沿道又は敷地が狭小である等やむを得ないと認められる場合にあっては、15m以下）であること。
- (5) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和がとれていること。
- (6) 予定建築物の敷地の利用については、法第33条の規定に準じたものであること。
- (7) 令第29条の9各号に掲げる区域においては、予定建築物に居住する者について、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講ずること。ただし、水防法又は土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく要配慮者利用施設として避難確保計画の市長への報告が義務付けられる場合は、この限りでない。

第51 相当期間適正に利用された建築物の敷地のやむを得ない用途変更

次の各号のすべてに該当するものであること。ただし、既成住宅地内（守山区東谷地区）においては、適用しない。

- (1) 既存建築物は、適法に建築等された後10年以上適正に利用され、その用途を変更することに社会通念上やむを得ない事情があること。
- (2) 変更後の用途は、建築基準法別表第2（イ）項第1号に規定する住宅、第2号に規定する兼用住宅又は第3号に規定する共同住宅、寄宿舎若しくは下宿であること。ただし、国道等の沿道においては、第2種住居地域に建築できる建築物（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条に規定する業種は除く。）であること。
- (3) 予定建築物の高さは、10m以下（国道等の沿道又は敷地が狭小である等やむを得ないと認められる場合にあっては、15m以下）であること。
- (4) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和がとれていること。

- (5) 予定建築物の敷地の利用については、法第 33 条の規定に準じたものであること。
- (6) 令第 29 条の 9 各号に掲げる区域においては、予定建築物に居住する者について、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講ずること。ただし、水防法又は土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく要配慮者利用施設として避難確保計画の市長への報告が義務付けられる場合は、この限りでない。

第 52 既成住宅地内における住宅

次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 予定建築物の敷地は、守山区東谷地区の別図 4 に示す区域内に存すること。
- (2) 他法令等による許認可等が必要な場合は、当該開発行為をしようとする者がその許認可等を得られる見込みがあること。
- (3) 予定建築物の用途は、建築基準法別表第 2 (イ) 項第 1 号に規定する住宅又は第 2 号に規定する兼用住宅（ただし、長屋及び長屋の兼用住宅は除く。）であること。
- (4) 予定建築物の高さは、10m 以下であること。
- (5) 令第 29 条の 9 各号に掲げる区域においては、予定建築物に居住する者について、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講ずること。

第 53 収用対象事業による移転

次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 収用対象建築物（収用証明書が出されるもので、従来の機能が、その残地では継続できないものであること。）は、原則として当該市街化調整区域に存すること。ただし、次のアからウまでのいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - ア 名古屋市南西部の市街化調整区域へは、庄内川以西の中川区若しくは港区の市街化区域又は近鉄名古屋線以南の蟹江町の市街化調整区域からの移転
 - イ 名古屋市北東部の市街化調整区域へは、東名高速道路以東の守山区の市街化区域からの移転
 - ウ その他特殊な事情により、特にやむを得ないと認められる移転
- (2) 予定建築物の敷地面積は、収用対象建築物の敷地面積とほぼ同一であること。
- (3) 予定建築物の用途は、収用対象建築物の用途と同一であること。
- (4) 予定建築物の延べ面積及び構造は、収用対象建築物の延べ面積及び構造とほぼ同一であること。
- (5) 予定建築物の高さは、10m 以下（国道等の沿道又は敷地が狭小である等やむを得ないと認められる場合にあつては、15m 以下）であること。
- (6) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和がとれていること。
- (7) 令第 29 条の 9 各号に掲げる区域においては、予定建築物に居住する者について、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講ずること。ただし、水防法又は土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく要配慮者利用施設として避難確保計画の市長への報告が義務付けられる場合は、この限りでない。

第 54 既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡張

次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 既存住宅の増築又は建替え（以下「増築等」という。）をしようとする者は、原則として当該既存住宅の所有者であること。
- (2) 既存住宅は、適法に建築されたものであること。
- (3) 増築等は、用途変更を伴わないものであること。

- (4) 現に使用している既存住宅が、過密又は狭小である等、敷地を拡張し増築等をすることがやむを得ないと認められるものであること。
- (5) 拡張する敷地は、既存住宅の敷地の隣接地とし、拡張後の敷地面積は、500 ㎡を超えないこと。
- (6) 予定建築物の高さは、10m以下（国道等の沿道又は敷地が狭小である等やむを得ないと認められる場合にあつては、15m以下）であること。
- (7) 令第 29 条の 9 各号に掲げる区域においては、予定建築物に居住する者について、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講ずること。

第 55 市街化調整区域にある既存事業場のやむを得ない敷地拡張

次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 既存事業場（ただし、第 58 に規定する既存社会福祉施設等は除く。）は、線引き前から立地し、かつ、引き続き事業活動をしていること。
- (2) 既存事業場の増築等をしようとする者は、既存事業場の経営主体と同一であること。
- (3) 増築等は、用途変更を伴わないものであること。
- (4) 拡張部分は、既存事業場の敷地の隣接地であること。
- (5) 拡張部分の面積（線引き後に拡張した部分が既にある場合は、その面積を合算したもの）は、既存事業場の敷地面積（ただし、線引き後に拡張した部分は除く。）の 2 分の 1 以下、かつ、2,000 ㎡以下であること。なお、当該事業場用途の許可要件が別に定められている場合には、その上限を超えないこと。
- (6) 予定建築物の高さは、10m以下（国道等の沿道又は敷地が狭小である等やむを得ないと認められる場合にあつては、15m以下）であること。
- (7) 既存事業場及び予定建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和がとれていること。

第 56 敷地拡張のない既存建築物の増築等

次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 予定建築物の敷地は、既存建築物の敷地内であること。
- (2) 既存建築物の増築等をしようとする者は、原則として既存建築物の所有者であること。
- (3) 既存建築物は、適法に建築されたものであること。
- (4) 増築等は、用途変更を伴わないものであること。
- (5) 既存建築物の増築等に、やむを得ないと認められる合理的事情があること。
- (6) 予定建築物の高さは、10m以下（国道等の沿道又は敷地が狭小である等やむを得ないと認められる場合にあつては、15m以下）であること。
- (7) 既存建築物及び予定建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和がとれていること。
- (8) 令第 29 条の 9 各号に掲げる区域においては、予定建築物に居住する者について、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講ずること。ただし、水防法又は土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく要配慮者利用施設として避難確保計画の市長への報告が義務付けられる場合は、この限りでない。

第 57 社会福祉施設、介護老人保健施設及び有料老人ホーム

次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途及び目的は、次のア及びイに該当するものであること。
 - ア 次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当するものであること。

- (ア) 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）第 2 条に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）
 - (イ) 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 8 条第 25 項に規定する介護老人保健施設（以下「介護老人保健施設」という。）
 - (ウ) 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホーム（権利形態が分譲方式のものは該当しない。）
- イ 自己業務用であること。
- (2) 予定建築物が市街化調整区域内に立地している社会福祉施設、介護老人保健施設又は医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院（以下「病院」という。）（ただし、平成 19 年 11 月 30 日より前から立地し、かつ、引き続き営業しているものに限る。以下この項において「既存施設」という。）と密接に連携する必要がある、施設の機能及び運営上の観点から当該市街化調整区域に立地することがやむを得ないものであること。
 - (3) 予定建築物の敷地面積（本基準により、当該既存施設と密接に連携する必要があるものとして許可を受けた施設が既にある場合は、その施設の敷地面積と予定建築物の敷地面積を合算したものは、既存施設の敷地面積（ただし、平成 19 年 11 月 30 日以降に拡張した部分は除く。）の 2 分の 1 以下、かつ、2,000 ㎡以下であること。
 - (4) 予定建築物の高さは、10m 以下（国道等の沿道又は敷地が狭小である等やむを得ないと認められる場合にあっては、15m 以下）であること。
 - (5) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和がとれていること。
 - (6) 予定建築物の立地について、福祉施策上支障がないこと。
 - (7) 予定建築物の設置及び運営は、国及びその他の行政庁の定める基準に適合し、かつ、安定的な経営確保が図られていること。
 - (8) 他法令等による許認可等が必要な場合は、当該開発行為をしようとする者がその許認可等を得られる見込みがあること。
 - (9) 令第 29 条の 9 各号に掲げる区域においては、予定建築物に居住する者について、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講ずること。ただし、水防法又は土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく要配慮者利用施設として避難確保計画の市長への報告が義務付けられる場合は、この限りでない。

第 58 既存社会福祉施設等の増築等のためのやむを得ない敷地拡張

次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 既存施設は、社会福祉施設、介護老人保健施設又は病院に該当し、平成 19 年 11 月 30 日より前から立地し、かつ、引き続き営業しているもの（以下「既存社会福祉施設等」という。）であること。
- (2) 既存社会福祉施設等の増築等をしようとする者は、既存社会福祉施設等の経営主体と同一であること。
- (3) 増築等は、用途変更を伴わないものであること。
- (4) 拡張部分は、既存社会福祉施設等の敷地の隣接地であること。
- (5) 拡張部分の面積（平成 19 年 11 月 30 日以降に拡張した部分が既にある場合は、その面積を合算したものは、既存社会福祉施設等の敷地面積（ただし、平成 19 年 11 月 30 日以降に拡張した部分は除く。）の 2 分の 1 以下、かつ、2,000 ㎡以下であること。
- (6) 予定建築物の高さは、10m 以下（国道等の沿道又は敷地が狭小である等やむを得ないと認められる場合にあっては、15m 以下）であること。
- (7) 既存社会福祉施設等及び予定建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和がとれていること。
- (8) 予定建築物の立地について、福祉施策上支障がないこと。
- (9) 予定建築物の設置及び運営は、国及びその他の行政庁の定める基準に適合し、かつ、安定的な経営

確保が図られていること。

- (10) 他法令等による許認可等が必要な場合は、既存社会福祉施設等の増築等をしようとする者がその許認可等を得られる見込みがあること。
- (11) 令第29条の9各号に掲げる区域においては、予定建築物に居住する者について、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講ずること。ただし、水防法又は土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく要配慮者利用施設として避難確保計画の市長への報告が義務付けられる場合は、この限りでない。

第59 運動、レジャー施設に併設される建築物

次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 当該運動、レジャー施設の管理上又は利用上必要不可欠なものであること。ただし、宿泊施設は除く。
- (2) 環境保全について十分配慮されていること。
- (3) 十分な駐車スペースが確保されていること。
- (4) 予定建築物の高さは、原則として10m以下であること。

第60 社寺、仏閣及び納骨堂

次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 原則として、当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設（通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物）であること。
- (2) 予定建築物の高さは、原則として10m以下であること。

第61 既存の土地利用を適正に行うための管理施設

次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 予定建築物は、資材置き場、駐車場等に最低限必要な管理施設であること。原則として、その用途は管理のための事務所、倉庫又は休憩所であること。
- (2) 予定建築物の敷地は、原則として既存の利用地内とし、その規模は、100 m²以下でかつ、既存の利用地の20%以下であること。
- (3) 予定建築物の延べ面積は、40 m²以下であること。
- (4) 予定建築物の高さは、10m以下であること。
- (5) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和がとれていること。

第61の2 特定流通業務施設

次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途及び目的は、次のア及びイに該当すること。

ア 物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第7条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第4条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

イ 自己業務用であること。

- (2) 申請敷地は、名古屋市南西部の市街化調整区域内で、運送用自動車の出入口が幅員 9m以上の道路に接し、運送用自動車名古屋環状 2 号線富田又は南陽インターチェンジまで幅員 9m以上の道路を通ってたどり着ける場所であること。
- (3) 予定建築物の高さは、10m以下（国道等の沿道にあつては、15m以下）であること。ただし、次のア及びイに該当する場合は、10m（国道等の沿道にあつては、15m）の 1.5 倍以下とすることができる。
- ア 予定建築物の各部分の高さが、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 1.5 分の 1 に 5m（国道等の沿道にあつては、7.5m）を加えたもの以下であること。なお、前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線については、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 135 条の 4 第 1 項第 1 号の規定を準用する。
- イ 出入口等やむを得ない部分を除き、敷地境界線に沿って緑地帯を設けていること。
- (4) 周辺の土地利用及び環境に悪影響を及ぼさないこと。
- (5) 申請敷地に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を含まないこと。
- (6) 他法令による許認可等が必要な場合は、当該開発行為をしようとする者がその許認可等を得られる見込みがあること。

第 61 の 3 既存工場の敷地の用途変更

次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 既存建築物は、適法に建築・利用等されていたものであること。
- (2) 予定建築物の用途及び目的は、次のア及びイに該当すること。
- ア 変更後の工場の用途は、建築基準法別表第 2（る）項第 1 号に掲げる工場の用途に供しないものであること。
- イ 自己業務用であること。
- (3) 予定建築物の高さは、10m以下（国道等の沿道又は敷地が狭小である等やむを得ないと認められる場合にあっては、15m以下）であること。
- (4) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和がとれており、従前の工場より環境負荷が著しく悪化しないものであること。
- (5) 予定建築物は敷地の利用については、法第 33 条の規定に準じたものであること。
- (6) 他法令等による許認可等が必要な場合は、当該開発行為をしようとする者がその許認可等を得られる見込みがあること。

第 61 の 4 線引き前から所有している土地における自己用住宅

次の各号のすべてに該当するものであること。ただし、名古屋市開発行為の許可等に関する条例第 17 条に該当するものについては、適用しない。

- (1) 予定建築物の敷地は、既存集落内に存すること。
- (2) 予定建築物の用途は、建築基準法別表第 2（い）項第 1 号に規定する住宅であること。
- (3) 予定建築物の目的は、自己居住用であること。
- (4) 申請者は、次のア又はイに該当し、市街化区域内に住宅建築に適当な土地及び共同住宅の区分所有権を有していないこと。
- ア 線引き前から引き続き 160 ㎡以上 500 ㎡以下（令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定による場合で、日照、採光、通風及び防災の観点から支障がないと認められる場合は 500 ㎡以下）の土地を所有して

いる者（相続（直系尊属からの贈与を含む）により取得した者を含む。）

なお、前段の土地には、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地、等価交換によって取得した土地（差の許容範囲は面積金額いずれも1.5倍以内とする）等を含む。

イ アに該当する者の3親等以内の血族及びその配偶者

- (5) 令第29条の9各号に掲げる区域においては、予定建築物に居住する者について、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講ずること。

第61の5 予定建築物の高さ

この章に規定する予定建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号による。ただし、第61の2第3号アに規定する高さを算定する場合は、建築基準法施行令第2条第1項第6号ロの規定を適用せず、当該高さを算定する場合における地盤面は、建築基準法施行令第135条の4第1項第2号の規定を準用する。

第9章 変更許可

第62 変更許可

- 1 開発許可を受けた内容の変更が、当初の開発許可を受けた内容と同一性を失うような大幅な変更である場合は、その開発許可を廃止し、新たに開発許可を受けるものとする。
- 2 法第35条の2第1項の許可を受ける開発行為に関する設計には、次の各号に掲げるものを含む。
 - (1) 法第32条第1項の同意及び同条第2項の協議に関する事項の変更
 - (2) 法第33条及び条例第8条から第16条までの基準に関する事項の変更
- 3 変更許可申請にかかる手数料は次の各号のように取り扱う。
 - (1) 主たる変更（条例第18条第2号ア又はイに該当するもの）に伴って生じる従たる変更（予定建築物等の用途、工区、資金計画及び設計者の変更）は主たる変更に含まれるものとする。
 - (2) 条例第18条第2号ウによる「その他の変更」は、予定建築物等の用途、工区、資金計画、設計者及び工事施行者等の変更とし、それぞれの項目の変更ごとに1件として扱う。

第10章 建築制限

第63 開発区域内における建築物の建築等の承認（法第37条関係）

- 1 法第37条第1号の規定に基づく承認は、次の各号を総合的に勘案して支障のないと認める場合に行うものとする。
 - (1) 開発区域の内外に災害発生のおそれがない程度まで工事が進捗しているか、又は建築物の建築又は特定工作物の建設を造成工事と一体的に施工すること。
 - (2) 道路築造を含む開発行為で、申請する宅地がこの道路に面するときは、この宅地の区画及びこの宅地が利用する道路の部分が概成（造成が完了し、側溝、縁石、杭、鋳等で道路の区域を明示し、路盤及び排水施設（仮設排水施設を含む。）が完成している状況）し、公共施設の機能確保が見込まれる程度まで工事が進捗していること。
 - (3) 残工事の実施が確実に見込まれること。
- 2 開発許可を受けた者以外の者が法第37条第1号の規定による承認を受けようとする場合は、建築物の

建築又は特定工作物の建設承認申請書（第 13 号様式）に、開発許可を受けた者の同意を得たことを証する書面を付した建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請に係る調書（様式 4）を添えて申請するものとする。

- 3 法第 37 条第 1 号の規定による承認を申請する場合に、規則第 11 条第 1 項各号の図書が開発許可又は変更許可を受けた図書と同一であるときは、同一である図書のうち添付を省略する図書を明記した建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請に係る調書（様式 4）を建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書（第 13 号様式）に添付することにより、これらの図書の添付を省略することができるものとする。

第 64 開発区域内における建築物の建ぺい率等の指定の特例許可（法第 41 条関係）

法第 41 条第 2 項ただし書の許可は、その区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がない、又は公益上やむを得ないと判断されたものについて許可する。

第 65 開発区域内における予定建築物等以外の建築等の許可（法第 42 条関係）

法第 42 条第 1 項ただし書の許可は、次の各号のすべてに該当するものについて許可する。

- (1) 開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺における環境の保全上支障がないこと。
- (2) 次のアからウまでのいずれかに該当する場合であること。
 - ア 許可申請に係る建築物が法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に規定する建築物であること。
 - イ 当該申請が法第 43 条第 1 項第 1 号から第 3 号までのいずれか又は第 5 号に該当すること。
 - ウ 許可申請に係る建築物が法第 34 条第 1 号から第 12 号までのいずれか又は第 14 号に規定する建築物であること。（法第 34 条第 14 号に規定する建築物である場合は、名古屋市開発審査会の議を経ること。）

第 66 建築物の建築等の許可（法第 43 条関係）

- 1 次の各号のすべてに該当する既存建築物の増築等は、法第 43 条の許可を要しない改築として取り扱うものとする。
 - (1) 既存建築物は、適法に建築されたものであること。
 - (2) 増築等は、用途変更を伴わないものであること。
 - (3) 予定建築物の敷地は、既存建築物の敷地内であること。
 - (4) 予定建築物の延べ面積は、既存建築物の延べ面積の 1.5 倍以内であること。
- 2 令第 35 条第 3 号の規定は、第 15 の規定を準用する。
- 3 令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定は、第 49 の規定を準用する。

第 11 章 国の機関又は都道府県等との協議

第 67 国の機関又は都道府県等との協議

変更協議又は法第 42 条第 2 項若しくは第 43 条第 3 項に規定する協議における基準及び手続は、規則に定める場合を除くほか、それぞれ法第 29 条第 1 項、第 42 条第 1 項ただし書又は第 43 条第 1 項の許可における基準及び手続に準ずるものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成 20 年 12 月 1 日から運用する。
(名古屋市開発許可等運用基準等の廃止)
- 2 次に掲げる基準は、廃止する。
 - (1) 名古屋市開発許可等運用基準（平成 14 年 10 月 1 日制定）
 - (2) 道路の管理形態に係る基準（平成 5 年 6 月 25 日制定）

(施行期日)

この基準は、平成 22 年 4 月 1 日から運用する。

(施行期日)

- 1 この基準は、平成 28 年 4 月 1 日から運用する。
(経過措置)
- 2 この基準の運用の際現に法第 29 条第 1 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 37 条第 1 号、第 41 条第 2 項ただし書、第 42 条第 1 項ただし書又は第 43 条第 1 項の規定による許可又は承認を申請している者に対する許可又は承認の基準については、この基準の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 3 改正後の第 5 の規定は、平成 25 年 10 月 1 日以後に法第 29 条第 1 項の許可を受けた開発行為で平成 27 年 4 月 1 日以前に法第 36 条第 2 項の検査済証の交付を受けたもの以外の開発関連行為について適用し、平成 25 年 10 月 1 日以後に法第 29 条第 1 項の許可を受けた開発行為で平成 27 年 4 月 1 日以前に法第 36 条第 2 項の検査済証の交付を受けたものについては、平成 28 年 10 月 1 日後に適用する。
- 4 この基準の運用の際現に旧基準の規定に基づいて提出されている事前相談書は、この基準の相当規定に基づいて提出されたものとみなす。
- 5 この基準の運用の際現に旧基準の規定に基づいて作成されている用紙は、この基準の規定にかかわらず、当分の間、修正して使用することができる。

(施行期日)

この基準は、平成 29 年 4 月 1 日から運用する。

(施行期日)

この基準は、平成 29 年 11 月 1 日から運用する。

(施行期日)

この基準は、平成 30 年 4 月 1 日から運用する。

(施行期日)

この基準は、平成 31 年 4 月 1 日から運用する。

(施行期日)

- 1 この基準は、令和元年 7 月 1 日から運用する。

(経過措置)

- 2 この規準の運用の際現に旧基準の規定に基づいて作成されている用紙は、この基準の規定にかかわらず、当分の間、修正して使用することができる。

(施行期日)

この基準は、令和2年3月1日から運用する。

(施行期日)

- 1 この基準は、令和3年4月1日から運用する。

(経過措置)

- 2 この規準の運用の際現に旧基準の規定に基づいて作成されている用紙は、この基準の規定にかかわらず、当分の間、修正して使用することができる。

(施行期日)

この基準は、令和3年8月1日から運用する。

(施行期日)

この基準は、令和4年4月1日から運用する。

(施行期日)

- 1 この基準は、令和6年4月1日から運用する。

(経過措置)

- 2 この規準の運用の際現に旧基準の規定に基づいて作成されている用紙は、この基準の規定にかかわらず、当分の間、修正して使用することができる。

(施行期日)

この基準は、令和6年11月1日から運用する。

(施行期日)

この基準は、令和7年5月19日から運用する。

別表

法第34条第1号及び令第22条第6号の対象となる日用品店舗等の業種一覧表
(業種は日本標準産業分類に準じる)

業種			令第22条第6号該当
中分類	小分類	細分類等	○:該当 ×:非該当
繊維・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業	呉服・服地小売業	○
		寝具小売業	×
	男子服小売業	男子服小売業	○
	婦人・子供服小売業	婦人服小売業	○
		子供服小売業	○
	靴・履物小売業	靴小売業	○
		履物小売業(靴を除く)	○
	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	かばん・袋物小売業	○
		下着類小売業	○
		洋品雑貨・小間物小売業	○
		他に分類されない織物等小売業	○
飲食料品小売業	各種食料品小売業	各種食料品小売業	○
	野菜・果実小売業	野菜小売業	○
		果実小売業	○
	食肉小売業	食肉小売業(卵, 鳥肉を除く)	○
		卵・鳥肉小売業	○
	鮮魚小売業	鮮魚小売業	○
	酒小売業	酒小売業	○
	菓子・パン小売業	菓子小売業(製造小売)	×
		菓子小売業(製造小売でないもの)	○
		パン小売業(製造小売)	×
		パン小売業(製造小売でないもの)	○
	その他の飲食料品小売業	コンビニエンスストア(飲食料品を中心とするものに限る)	○
		牛乳小売業	○
		飲料小売業(別掲を除く)	○
		茶類小売業	○
		料理品小売業	○
		米穀類小売業	○
		豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	○ (製造小売×)
		乾物小売業	○
		他に分類されない飲食料品小売業	○
	自転車小売業	自転車小売業	○
機械器具小売業	機械器具小売業(自動車, 自転車を除く)	電気機械小売業(中古品を除く)	×
		その他の機械器具小売業	×

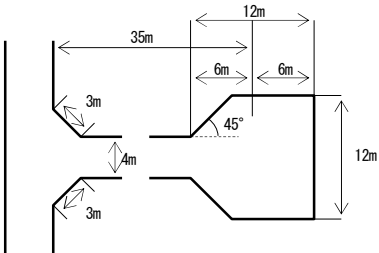
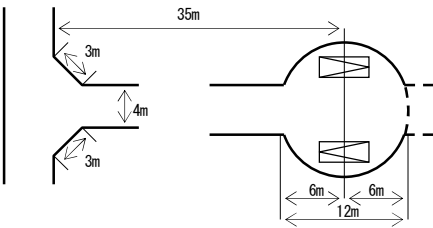
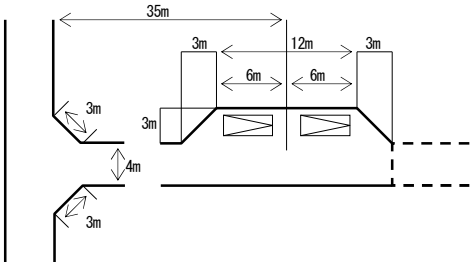
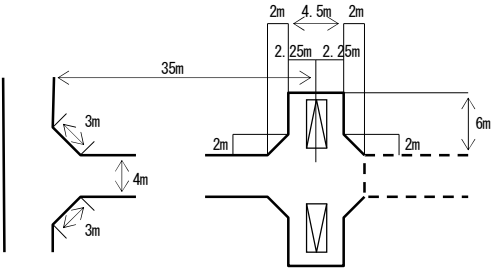
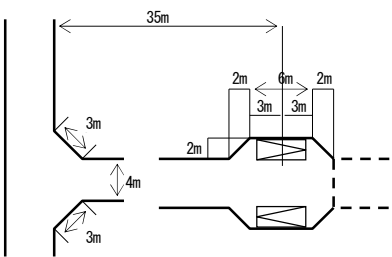
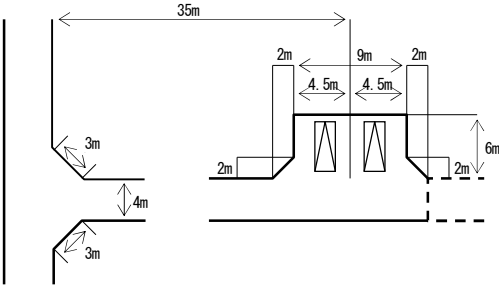
その他の小売業	じゅう器小売業	金物小売業	○
		荒物小売業	○
		陶磁器・ガラス器小売業	○
		他に分類されないじゅう器小売業	○
	医薬品・化粧品小売業	ドラッグストア	○
		医薬品小売業（調剤薬局を除く）	○
		調剤薬局	○
		化粧品小売業	○
	農耕用品小売業	農業用機械器具小売業	×
		苗・種子小売業	×
		肥料・飼料小売業	×
	燃料小売業	ガソリンスタンド	×
		燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）	○
	書籍・文房具小売業	書籍・雑誌小売業（古本を除く）	×
		古本小売業	×
		新聞小売業	×
		紙・文房具小売業	○
	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	スポーツ用品小売業	×
		がん具・娯楽用品小売業	○
		楽器小売業	×
	写真機・時計・眼鏡小売業	写真機・写真材料小売業	×
		時計・眼鏡・光学器械小売業	○
	他に分類されない小売業	たばこ・喫煙具専門小売業	○
		花・植木小売業	×
		中古品小売業（骨とう品を除く）	×
技術サービス業 （他に分類されないもの）	写真業	写真業（商業写真業を除く）	○
飲食店	食堂，レストラン（専門料理店を除く）	食堂，レストラン（専門料理店を除く）	×
	専門料理店	日本料理店	×
		料亭	×
		中華料理店	×
		ラーメン店	×
		焼肉店	×
		その他の専門料理店	×
	そば・うどん店	そば・うどん店	×
	すし店	すし店	×
	喫茶店	喫茶店	×
	その他の飲食店	ハンバーガー店	×

		お好み焼・焼きそば・たこ焼店	×
		他に分類されないその他の飲食店	×
洗濯・理容・美容・ 浴場業	洗濯業	普通洗濯業	○
		洗濯物取次業	○
	理容業	理容業	×
	美容業	美容業	×
	一般公衆浴場業	一般公衆浴場業	×
その他の生活関連 サービス業	他に分類されない生 活関連サービス業	写真現像・焼付業	○
その他の教育，学 習支援業	学習塾	学習塾	×
	教養・技能教授業	音楽教授業	×
		書道教授業	×
		生花・茶道教授業	×
		そろばん教授業	×
		外国語会話教授業	×
		スポーツ・健康教授業	×
		その他の教養・技能教授業	×
医療業	療術業	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	×
		その他の療術業	×
協同組合（他に分 類されないもの）	農林水産業協同組合 （他に分類されない もの）	農業協同組合（他に分類されないもの）	×
		漁業協同組合（他に分類されないもの）	×
		水産加工業協同組合（他に分類されないもの）	×
		森林組合（他に分類されないもの）	×
自動車整備業	自動車整備業	板金、塗装を主とするものを除く	×

※注１：いずれも管理補助的経済活動を行う事業所に分類されるものを除く。

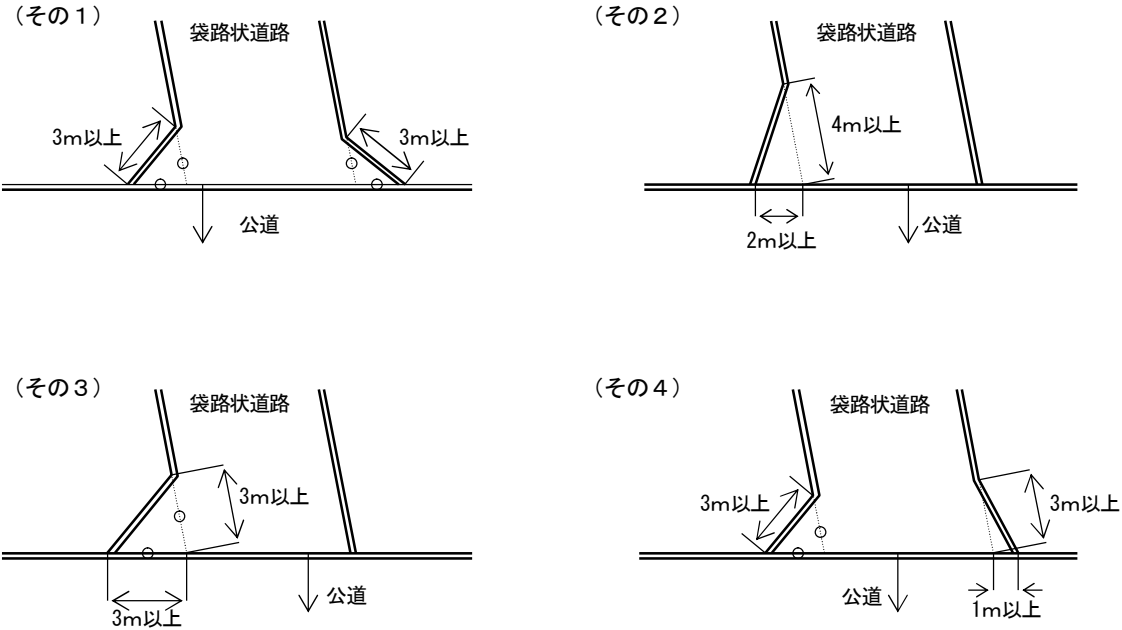
※注２：本表は、法第34条第1号及び令第22条第6号の対象となる店舗として認められる主な業種である。これに該当するかどうかは、その周辺の状況、店舗の現状等から具体的に審査判断されるもので、すべての業種が認められるものではない。

別図 1

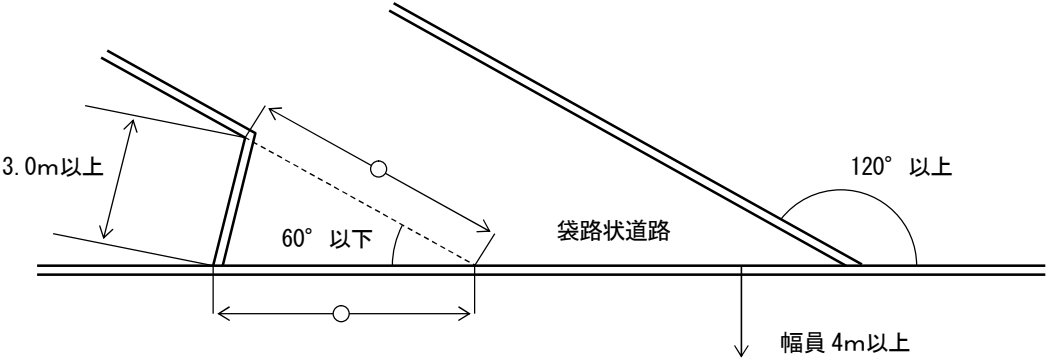


(道路の終端の場合に限ります。)

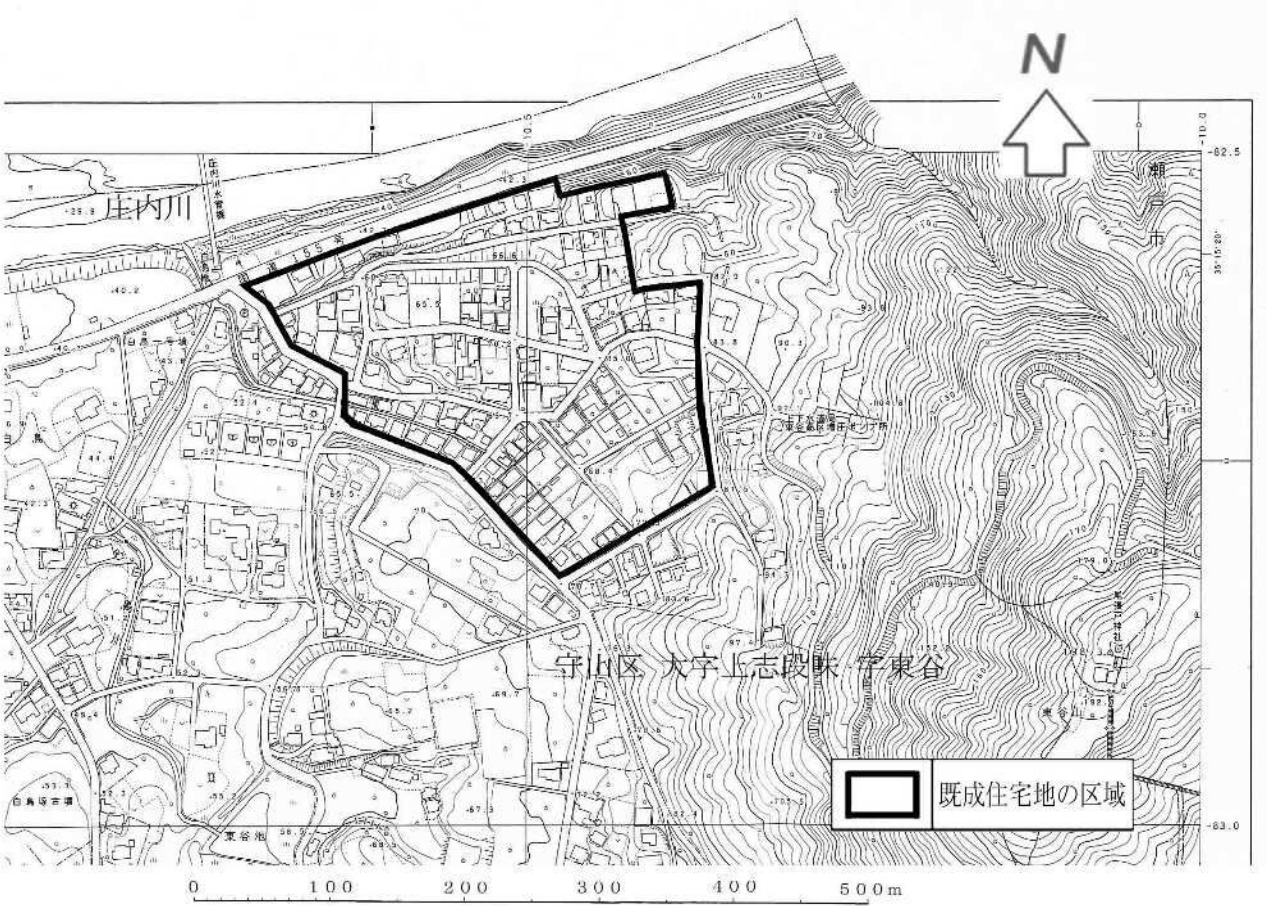
別図 2



別図 3



別図 4



事 前 相 談 書

年 月 日

相談者 住 所
(連絡先) 氏 名
電話番号 () -

開発(建築)計画 の 内 容 〔○印をつけ てください。〕		戸建て住宅 (戸) ・ 共同住宅 (戸) ・ 店舗 事務所 ・ 倉庫 ・ 工場 ・ その他 () 延床面積 m ²		自 己 居 住 用 自 己 業 務 用 非 自 己 用			
開発 (建築) 区域の 内容	所 在 地	名古屋市 区 番					
	面 積	m ²					
	現 況	宅地 ・ 山林 ・ 田 ・ 畑 ・ 更地 ・ 雑種地 ・ 駐車場 ・ 資材置場 ・ その他 ()					
用 途 地 域、 都市計画施設等 〔○印をつけ てください。〕		地域(建ぺい率 %・容積率 %)					
		都市計画道路 ・ 公園 ・ 地下鉄 ・ その他都市計画施設 ()					
		宅地造成等工事規制区域 ・ 風致地区 ・ 砂防指定地 ・ 急傾斜地崩壊危険区域					
		地すべり防止区域 ・ 土砂災害特別警戒区域 ・ 特定都市河川流域・ その他 ()					
※ 記 入 し な い で く だ さ い 。	判 定 要 因	整 備 状 況	新法施行中 ・ 新法済地等 ・ 旧法済地等 ・ その他				
		平 均 土 量	1m以上・1m未満	造成面積(1m以上)	500 m ² 以上・500 m ² 未満		
		その他状況					
	該 当 項 目	区画の変更	あり なし	形状の変更	あり なし	性質の変更	あり なし
	判 定	許可要 ・ 許可不要	受 付		年 月 日		
			課 長 補 佐	担 当 者 名	受 付 者 名		
			☐				
	建 築 確 認 合 議 日	年 月 日					
	備 考						

※添付図書 ①位置図 ②現況図 ③公図の写し ④固定資産税課税台帳に記載されている事項の証明書(土地の課税地目が記載されているもの)(前年度分) ⑤土地利用計画図 ⑥造成計画平面図・断面図 ⑦土量計算書(必要とする場合あり) ⑧現況写真
(④については用意できる場合)

提出部数 各1部
提 出 先 〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号 (TEL 052-972-2770)
名古屋市住宅都市局建築指導部開発指導課 開発審査担当 窓口(郵送可、FAX 不可)

事前相談書

年 月 日

相談者 住 所

(連絡先) 氏 名

電話番号 () -

開発(建築)計画 の 内 容 〔○印をつけ てください。〕		農家住宅 用途変更のない増改築 日用品店舗等 線引前所有地における自己用住宅 線引き前宅地における建築 公共公益施設／社会福祉施設等 () その他 ()		自 己 居 住 用 自 己 業 務 用 非 自 己 用	
開発 (建築) 区域の 内容	所 在 地	名古屋市 区 番			
	面 積	m ²			
	土地所有者		開発者又 は 建 築 主		
	現 況 地 目		登 記 簿 上 の 地 目		
行 政 条 件、 都市計画施設等 〔○印をつけ てください。〕		市街化調整区域(建ぺい率 30 / 50 / 60 % ・ 容積率 100 / 200 %)			
		都市計画道路 ・ 公園 ・ その他 ()			
		宅地造成等工事規制区域・ 風致地区 ・ 臨海部防災区域 ・ 農用地 ・ 砂防指定地			

※ 記 入 し な い で く だ さ い 。	処 理 経 過 等						
	建 築 確 認	年 月 日	建 築 主		証 明 者 印		
建 築 地 番	同上・						
連たん区域	内・隣接 外	m・	最終連絡日	/	調査日	/	
根 拠 法 令	法 第 条 第 項 第 号						
判 定	許可不要 許可要 非該当		課長補佐		担当		

※ 添付図書 予定建築物等の種類により異なります。別紙パンフレットを参照してください。
提出部数 各 1 部

提 出 先 住宅都市局建築指導部開発指導課 開発審査担当 (TEL 052-972-2769 FAX 052-972-4159)

開 発 行 為 事 前 審 査 協 議 申 請 書

(あて先) 名古屋市長

申請者 住 所

氏 名

(法人の場合は所在地、名称及び代表者氏名)

開発行為について事前審査を受け、開発行為に関係がある公共施設について協議をしたいので、次のとおり申請します。

開発区域に含まれる 地 域 の 名 称		
開 発 区 域 の 面 積		m ²
設 計 者	住 所	
	氏 名	
工 事 施 行 者	住 所	
	氏 名	
※		

備考 ※印のある欄は、記入しないでください。

関係権利者同意書

年 月 日

(あて先) 名古屋市長

建築許可申請者 住 所

氏 名

(法人の場合は所在地、名称及び代表者氏名)

都市計画法 第 42 条第 1 項ただし書 の規定により許可を申請する建築行為について、建築行為の施行又は建築行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を持つ者の同意を得たので、次のとおり同意書を提出します。

同 意 書

私が権利を持つ次の土地又は建築物その他の工作物について、上記の建築許可申請者が建築行為を施行し、又は建築行為に関する工事を実施することに同意します。

所在・地番	地目又は建築物その他の工作物の種類	地積又は建築物その他の工作物の規模・用途等	権利の種類別	同意年月日	同意者住所氏名	印	摘要

所在・地番	地目又は建築物その他の工作物の種類	地積又は建築物その他の工作物の規模・用途等	権利の種別	同意年月日	同意者住所氏名	印	摘要

(注) 1 「権利の種別」欄は、所有権、地上権、賃借権、抵当権等を記入してください。

2 共有の場合には、「摘要」欄に明示してください。

備考 用紙の大きさは、日本産業規格A4とする。

建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請に係る調書

1 承認申請者 住所・氏名	
2 建築（建設）敷地の所在・地番・地目・地積	名古屋市 区 地目 地積 m ²
3 開発許可年月日・番号	年 月 日 ・ 第 号
4 添付を省略する図書	☐ 開発区域位置図 ☐ 土地利用計画図 ☐ 建築物の配置図 ☐ 建築物の各階平面図 ☐ 建築物の2面以上の立面図 ☐ 承認の申請の理由を示す図書 { ☐ 造成計画平面図 ☐ 排水施設計画平面図 ☐ その他（ ） }
5 開発許可を受けた者の同意を得たことを証する書面	
※	

(注) 1 該当する□の中にレ印をつけてください。

2 ※印のある欄は、記入しないでください。

3 承認申請者と開発許可を受けた者が異なる場合は、1、2及び3欄に記入し、開発許可を受けた者の同意を得たことを証する書面を5欄に付してください。

4 添付を省略する図書がある場合は、1、2、3及び4欄に記入してください。

備考 用紙の大きさは、日本産業規格A4とする。

(参考様式)

開 発 者 管 理 道 路 に 関 す る 承 諾 書

年 月 日

(あて先) 名古屋市長

開発許可申請者 住 所

氏 名

(法人の場合は所在地、名称及び代表者氏名)

都市計画法第 29 条第 1 項に規定する開発行為の許可を申請するにあたり、開発区域に隣接する土地のうち新たに設置する道路に隣接し、又は近接する土地及びその土地に存する建築物の所有者の承諾を得たので、次のとおり承諾書を提出します。

承 諾 書

私が所有権を持つ次の土地又は建築物について、上記の開発許可申請者が開発区域内に道路を新たに設置することに関し、この開発行為の計画及び都市計画法、建築基準法等開発行為に関係する法律の取り扱いの説明を受けました。概ね 3 年の間、この道路を利用して建築物を建築する計画はありません。第三者に次の土地又は建築物の所有権の移転を行う場合は、この承諾の内容について責任をもって相手方に承継します。これらをもって、開発区域内に道路を新たに設置することについて、異議なく承諾します。

土地又は建築物の 所 在 ・ 地 番	地目又は建 築物の種類	地積又は建 築物の規模・ 用 途 等	承 諾 年 月 日	承諾者住所氏名	印	摘 要

(注) 共有の場合には、「摘要」欄に明示してください。
備考 用紙の大きさは、日本産業規格 A 4 とする。