

## 第1章 事前相談を受けられる方へ

### 1 開発許可とは

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に開発許可の制度が定められており、開発行為をしようとするときには、一定水準以上の公共施設の整備等を計画的に進めていただくこととなります。

開発行為とは、主として建築物を建築する又は特定工作物を建設することを目的として、道路の新設や廃止などに伴う「区画の変更」、切土・盛土による「形質の変更」を行うことをいいます。なお、つぎのような場合には、開発行為とみなされません。

単なる土地の分合筆

建築工事と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削など。

秋田市における開発許可制度の適用範囲

平成17年1月11日現在

		開発許可の 必要な面積	指定の状況	開発許可 制度の適用	
都市計画区域	線引き	市街化区域	1,000㎡以上	<u>7,413ha</u>	
		市街化調整区域	規模要件なし	<u>23,574ha</u>	
	非線引き	非線引き都市 計画区域	<u>1,000㎡以上</u>	<u>10,450ha</u>	＝
都市計画区域外	準都市計画区域		3,000㎡以上	なし	-
	その他の区域		10,000㎡以上	<u>49,130ha</u>	

都市計画法施行令第19条に基づき、秋田市宅地開発に関する条例第6条の2により定めています。

### 2 秋田市における制度運用の方針

近年の社会経済情勢の変化に伴ない、開発形態の多様化など秋田市の土地利用にも大きな変化が生じています。秋田市では、このような変化に適切に対応するために、次に掲げることを開発許可制度運用の基本方針としています。

公共施設の整備をはかり、住みやすく安全なまちづくりを進めること。

土地利用計画に応じた公共施設などの整備を行うこと。

緑豊かな、ゆとりあるまちづくりを進めること。

## 第1章 事前相談を受けられる方へ

### 1 開発許可とは

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に開発許可の制度が定められており、開発行為をしようとするときには、一定水準以上の公共施設の整備等を計画的に進めていただくこととなります。

開発行為とは、主として建築物を建築する又は特定工作物を建設することを目的として、道路の新設や廃止などに伴う「区画の変更」、切土・盛土による「形質の変更」を行うことをいいます。なお、つぎのような場合には、開発行為とみなされません。

単なる土地の分合筆

建築工事と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削など。

秋田市における開発許可制度の適用範囲

		開発許可の 必要な面積	指定の状況	開発許可 制度の適用	
都市計画区域	線引き	市街化区域	1,000㎡以上	<u>7,400ha</u>	
		市街化調整区域	規模要件なし	<u>23,587ha</u>	
	非線引き	非線引き都市 計画区域	<u>3,000㎡以上</u>	なし	＝
都市計画区域外	準都市計画区域		3,000㎡以上	なし	-
	その他の区域		10,000㎡以上	<u>15,023ha</u>	

### 2 秋田市における制度運用の方針

近年の社会経済情勢の変化に伴ない、開発形態の多様化など秋田市の土地利用にも大きな変化が生じています。秋田市では、このような変化に適切に対応するために、次に掲げることを開発許可制度運用の基本方針としています。

公共施設の整備をはかり、住みやすく安全なまちづくりを進めること。

土地利用計画に応じた公共施設などの整備を行うこと。

緑豊かな、ゆとりあるまちづくりを進めること。

## 新

都市計画法をはじめ、各種の法制度および条例等を用いて、開発区域内の住民が利用する道路、公園、緑地、広場、ごみ収集場（集積所）および集会所等の確保をとおり、周辺環境との調和のとれた良好な住環境の整備を図る観点から具体的な規制、指導および誘導を行っています。

なお、秋田市宅地開発に関する条例（平成14年条例第28号。以下「条例」という。）および秋田市宅地開発に関する規則（平成14年規則第34号。以下「規則」という。）が平成15年4月1日から施行されました。

### 条例の改正履歴

公布年月日	施行年月日	内 容
平成15年3月27日	平成15年4月1日	第6条の2 市街化調整区域における開発区域の面積の特例を追加
平成16年11月25日	平成17年1月11日	第6条の2を第6条の3に改め 第6条の2に区域区分が定められていない都市計画区域における開発行為の規模を追加 第9条第3号を第9条第4号に改め 第9条第3号に区域区分が定められていない都市計画区域における届出の規定を追加

## 3 事前相談について

開発許可制度の適用範囲内で一定規模（P1表参照）以上の土地の造成若しくは市街化調整区域での建築物の建築等しようとするなどのときには、事前に都市計画課（窓口：開発指導担当）に相談してください。

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

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

### < 事前相談に必要な図書等 >

都市計画課開発指導担当の窓口へ備付けてある「事前相談カード」（その他様式第3号 P99）に必要事項を記入のうえ、申し出てください。

事前相談では、予定建築物の用途・配置・規模やどのように土地の利用を図るのか、たとえば、周辺道路の状況、区域内の道路の位置、切土・盛土の程度等について、なるべく具体的に担当職員へ説明してください。

なお、事前相談時に次の図書を提出していただくと開発許可等の判断に大変参考となります。

- (1) 案内図
- (2) 公図写

土地の所有権の状況を知るため、公図の写しに当該土地およびこれに隣接する土地の地目、地積および所有者名を記入してください。

開発許可等の判断に時間を要する場合（現地調査を要する等）や後日上記のほか必要に応じ土地の求積図等の資料を提出していただくことがあります。

## 旧

都市計画法をはじめ、各種の法制度および条例等を用いて、開発区域内の住民が利用する道路、公園、緑地、広場、ごみ収集場（集積所）および集会所等の確保をとおり、周辺環境との調和のとれた良好な住環境の整備を図る観点から具体的な規制、指導および誘導を行っています。

なお、秋田市宅地開発に関する条例（平成14年条例第28号。以下「条例」という。）および秋田市宅地開発に関する規則（平成14年規則第34号。以下「規則」という。）が平成15年4月1日から施行されました。

## 3 事前相談について

開発許可制度の適用範囲内で一定規模（P1表参照）以上の土地の造成若しくは市街化調整区域での建築物の建築等しようとするなどのときには、事前に都市計画課（窓口：開発指導担当）に相談してください。

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

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

### < 事前相談に必要な図書等 >

都市計画課開発指導担当の窓口へ備付けてある「事前相談カード」（その他様式第3号 P99）に必要事項を記入のうえ、申し出てください。

事前相談では、予定建築物の用途・配置・規模やどのように土地の利用を図るのか、たとえば、周辺道路の状況、区域内の道路の位置、切土・盛土の程度等について、なるべく具体的に担当職員へ説明してください。

なお、事前相談時に次の図書を提出していただくと開発許可等の判断に大変参考となります。

- (1) 案内図
- (2) 公図写

土地の所有権の状況を知るため、公図の写しに当該土地およびこれに隣接する土地の地目、地積および所有者名を記入してください。

開発許可等の判断に時間を要する場合（現地調査を要する等）や後日上記のほか必要に応じ土地の求積図等の資料を提出していただくことがあります。

6 寺社、仏閣、納骨堂等	(1) 当該調整区域住民の日常的な宗教生活に関連した施設であること。 (広域を対象とする大規模なものは不適當である。) - 例 - 鎮守、社、庚申堂、地藏堂等 (2) 本体施設のほか、儀式、教化育成施設等およびこれに付随する社務所、くり等を含むが、宿泊、休憩施設は含まれない。 【図書】 (1) 上記事情等を示す図書(以下本表で同じ)
7 特段の研究施設	当該調整区域に特段の研究対象が存する等特別な場合に限定される。
8 特例的従業員宿舎等	(1) 法第34条第1号から第9号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は、従前から当該調整区域に存する事業所に従事する者の住宅、寮等 (2) 特に当該調整区域に建築することがやむを得ない事情があること。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;">保守、保安の必要性 市街化区域から通勤 判断要件 できない事情等</div>
9 土地区画整理事業が施行された土地での建築物	(略)
10 既存建物の建替	<u>運用基準に基づき、適正に建築され、継続して利用されていると確認できる建築物については、現在の建築物の床面積の1.5倍以内は「改築」として許可不要として取扱う。</u> <u>ただし、原則として既存敷地規模、用途変更を伴わないものとする。</u> <u>床面積1.5倍を超える場合は、個別具体的事情を総合的に勘案するが、原則として、既存敷地規模、用途変更を伴わないものとする。</u>
11 やむを得ない敷地の拡大	世帯構成員の増など、住宅の増築等に伴うやむを得ない敷地の拡大は、個別具体的事情を総合的に勘案する。
12 災害危険区域からの建築物の移転	次の建築物の移転で、収用対象事業による移転と同様の事情が認められること。(市街化区域に建築物が存する場合も取扱いと同様) (1) かけ地近接危険住宅移転事業 (2) 地すべり等防止法第24条第3項の規定による承認を得た関連事業 (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転 (4) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転 (5) その他、条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく1~4までと同等と認められる移転
13 自然と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物	(1) 自然休養村整備事業推進にあたって最小限不可欠な建築物 (2) キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動、レジャー施設であって管理上又は利用上必要最小限不可欠な建築物で次の要件を満たすもの 環境、土地利用計画と整合していること。

6 寺社、仏閣、納骨堂等	(1) 当該調整区域住民の日常的な宗教生活に関連した施設であること。 (広域を対象とする大規模なものは不適當である。) - 例 - 鎮守、社、庚申堂、地藏堂等 (2) 本体施設のほか、儀式、教化育成施設等およびこれに付随する社務所、くり等を含むが、宿泊、休憩施設は含まれない。 【図書】 (1) 上記事情等を示す図書(以下本表で同じ)
7 特段の研究施設	当該調整区域に特段の研究対象が存する等特別な場合に限定される。
8 特例的従業員宿舎等	(1) 法第34条第1号から第9号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は、従前から当該調整区域に存する事業所に従事する者の住宅、寮等 (2) 特に当該調整区域に建築することがやむを得ない事情があること。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;">保守、保安の必要性 市街化区域から通勤 判断要件 できない事情等</div>
9 土地区画整理事業が施行された土地での建築物	(略)
10 既存建物の建替	<u>当初建築物の床面積の1.5倍以内は「改築」として許可不要として取り扱う(ただし、既存敷地規模、用途変更を伴わないものとする。)</u> <u>床面積1.5倍を超える場合は、個別具体的事情を総合的に勘案するが、原則として、既存敷地規模、用途変更を伴わないものとする。</u>
11 やむを得ない敷地の拡大	世帯構成員の増など、住宅の増築等に伴うやむを得ない敷地の拡大は、個別具体的事情を総合的に勘案する。
12 災害危険区域からの建築物の移転	次の建築物の移転で、収用対象事業による移転と同様の事情が認められること。(市街化区域に建築物が存する場合も取扱いは同様) (1) かけ地近接危険住宅移転事業 (2) 地すべり等防止法第24条第3項の規定による承認を得た関連事業 (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転 (4) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転 (5) その他、条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく1~4までと同等と認められる移転
13 自然と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物	(1) 自然休養村整備事業推進にあたって最小限不可欠な建築物 (2) キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動、レジャー施設であって管理上又は利用上必要最小限不可欠な建築物で次の要件を満たすもの 環境、土地利用計画と整合していること。 管理棟、バンガロー等環境に調和した簡素なものであること。 用途変更が容易でないこと。

新

以下のとおり都市計画法（以下「法」という。）第34条10号口および都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに基づく秋田市開発審査会提案基準を定める。  
- 秋田市開発審査会 -

(15) 指定区域内における大規模な流通業務施設

4車線以上の国道、県道等の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺であって、現在及び将来の土地利用上支障とならない区域で、別に市長が指定する区域に立地する大規模な流通業務施設で、次の各号に該当する場合に、秋田市開発審査会に付議するものとする。

- 1 「インターチェンジ周辺」とは、インターチェンジ出入口から概ね半径1,000m以内で、道路交通上支障のない位置であること。  
ただし、秋田南インターチェンジは除く。
- 2 「現在及び将来の土地利用上支障がない」とは、次のいずれにも該当するもの。  
(1) 優良農地が含まれていないこと。  
(2) 将来において住居系の土地利用が想定されていないこと。
- 3 「大規模な流通業務施設」とは、次のいずれかに該当するもの。  
(1) 原則として、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）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のうち、東北運輸局秋田運輸支局長が積載重量5トン以上の大型自車が概ね1日平均延べ20回以上発着すると確認したものであること。  
(2) 原則として、倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、東北運輸局長が積載重量5トン以上の大型自動車が概ね1日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。
- 4 「立地することがやむを得ない」とは、次のいずれにも該当するもの。  
(1) 当該施設の立地に当たって市街化区域内に工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないこと。  
(2) 当該施設を市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来し若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させること。

付則

この基準は、平成14年9月27日から施行する。  
（平成14年9月27日第10回秋田市開発審査会決定）  
既指定済み区域  
秋田北インターチェンジ料金所を中心に半径1,000mの区域  
（平成11年6月22日 都市開発部長決裁）

旧

以下のとおり都市計画法（以下「法」という。）第34条10号口および都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに基づく秋田市開発審査会提案基準を定める。  
- 秋田市開発審査会 -

(15) 指定区域内における大規模な流通業務施設

4車線以上の国道、県道等の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺であって、現在及び将来の土地利用上支障とならない区域で、別に市長が指定する区域に立地する大規模な流通業務施設で、次の各号に該当する場合に、秋田市開発審査会に付議するものとする。

- 1 「インターチェンジ周辺」とは、インターチェンジ出入口から概ね半径1,000m以内で、道路交通上支障のない位置であること。  
ただし、秋田南インターチェンジは除く。
- 2 「現在及び将来の土地利用上支障がない」とは、次のいずれにも該当するもの。  
(1) 優良農地が含まれていないこと。  
(2) 将来において住居系の土地利用が想定されていないこと。
- 3 「大規模な流通業務施設」とは、次のいずれにも該当するもの。  
(1) 原則として、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）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のうち、秋田陸運支局長が積載重量5トン以上の大型自動車が概ね1日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。  
(2) 原則として、倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、東北運輸局長が積載重量5トン以上の大型自動車が概ね1日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。
- 4 「立地することがやむを得ない」とは、次のいずれにも該当するもの。  
(1) 当該施設の立地に当たって市街化区域内に工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないこと。  
(2) 当該施設を市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来し若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させること。

付則

この基準は、平成14年9月27日から施行する。  
（平成14年9月27日第10回秋田市開発審査会決定）  
既指定済み区域  
秋田北インターチェンジ料金所を中心に半径1,000mの区域  
（平成11年6月22日 都市開発部長決裁）

## 3 申請を行う者について

自己の所有については、許可までに取得すべきこととし、申請にあつては売渡人の同意書または仮契約書の添付で足りるものとする。また、土地建物の共有を認めるものとする。

相当長期間秋田市以外に住んでいた者にあつては、秋田市内に利用可能な土地を有していないものとする。

申請者（同居予定者を含む。）が所有し、その本人の事業や生計維持のため現に、土地利用している不動産については、自己居住用のために利用可能な不動産には含めないものとする。

土地等の売買の際、仲介業者の所有になっていた場合については、仲介者等が不動産を所有する以前に相当期間居住していた者のやむを得ない理由について審査を行う。ただし、仲介業者が土地利用を行っていないこと。

## 4 その他の基準について

用途変更等に係る土地に農地は含まないこと。ただし、当該地が農地ではないと認められる場合（農地転用、非農地証明の交付を受けること）を除く。

おおむね100mとは、120mを越えないものとする。

周辺と調和し、周辺環境に影響が無いとは、秋田市の市街化調整区域における運用基準に適合し、現在の建築物の規模を超えない範囲で、周辺の同意を得られるものとする。

申請建築物等については、既存建築物の床面積の1.5倍以内の建て替えに限るものとする。既存建築物の規模が不明な場合には下記のとおり。

ただし、特段の理由により、これによりがたいと認める場合については、その規模等が周辺に影響を及ぼさない範囲で審査対象とする。

建ぺい率 7.0%以下  
容積率 200%以下

既存の敷地分割は、原則認めないものとする。

その他、個別具体的な事情を総合的に勘案して令第36条第1項第3号ホに該当するものと判断できる場合は、これを審査対象とする。なお、法第42条に基づく用途変更についてもこの基準を準用する。

付則

この基準は、平成16年11月5日から施行する。  
(平成16年11月5日都市整備部長決裁)

## 3 申請を行う者について

自己の所有については、許可までに取得すべきこととし、申請にあつては売渡人の同意書または仮契約書の添付で足りるものとする。また、土地建物の共有を認めるものとする。

相当長期間秋田市以外に住んでいた者にあつては、秋田市内に利用可能な土地を有していないものとする。

## 4 その他の基準について

用途変更等に係る土地に農地は含まないこと。ただし、当該地が農地ではないと認められる場合（農地転用、非農地証明の交付を受けること）を除く。

おおむね100mとは、120mを越えないものとする。

周辺と調和し、周辺環境に影響が無いとは、秋田市の市街化調整区域における運用基準に適合し、現在の建築物の規模を超えない範囲で、周辺の同意を得られるものとする。

申請建築物等については、既存建築物の床面積の1.5倍以内の建て替えに限るものとする。既存建築物の規模が不明な場合には以下による。

建ぺい率 6.0%以下  
容積率 200%以下

ただし、特段の理由により、これによりがたいと認める場合については、その規模等が周辺に影響を及ぼさない範囲で審査対象とする。

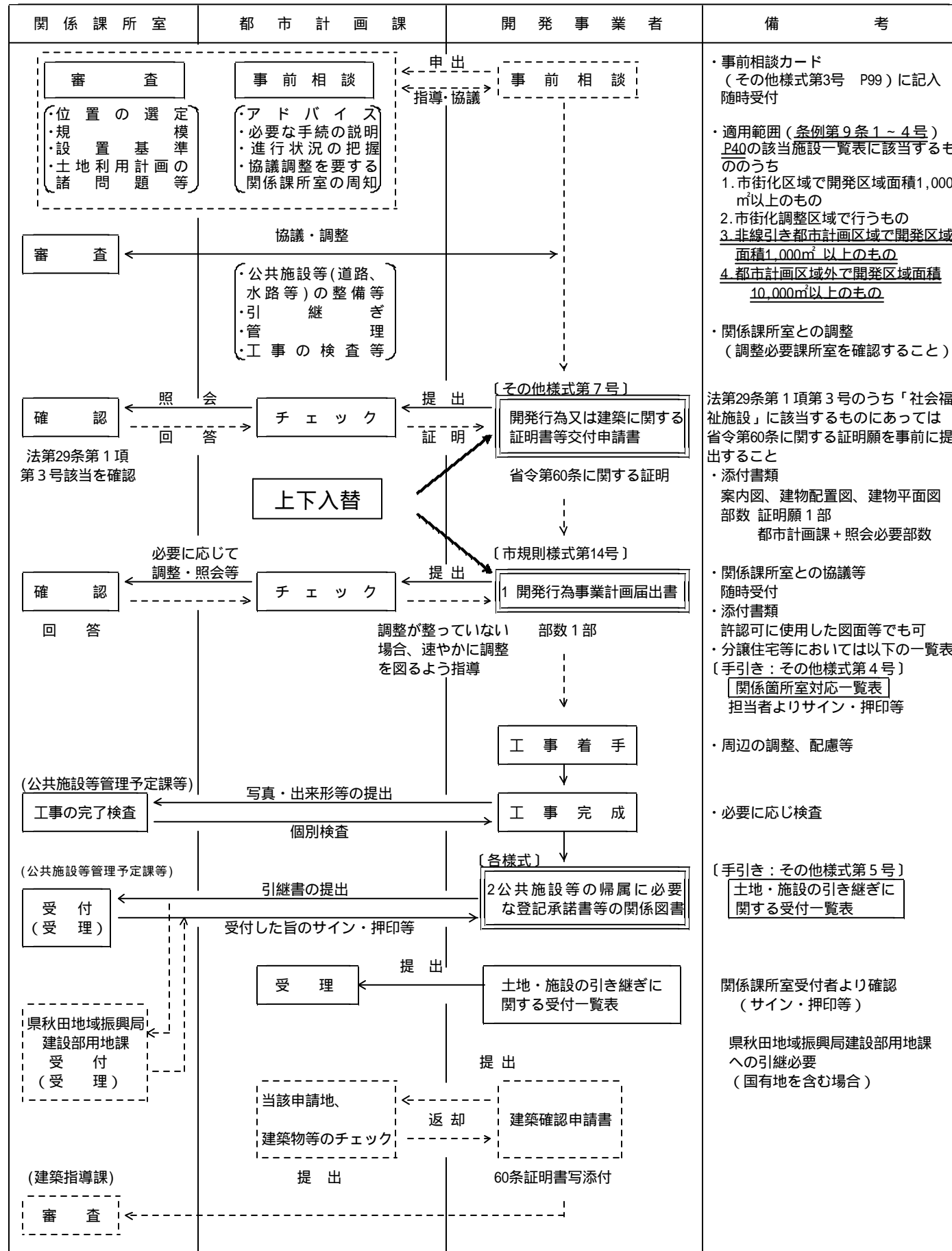
その他、個別具体的な事情を総合的に勘案して令第36条第1項第3号ホに該当するものと判断できる場合は、これを審査対象とする。

付則

この基準は、平成14年9月27日から施行する。  
(平成14年9月18日都市開発部長決裁)

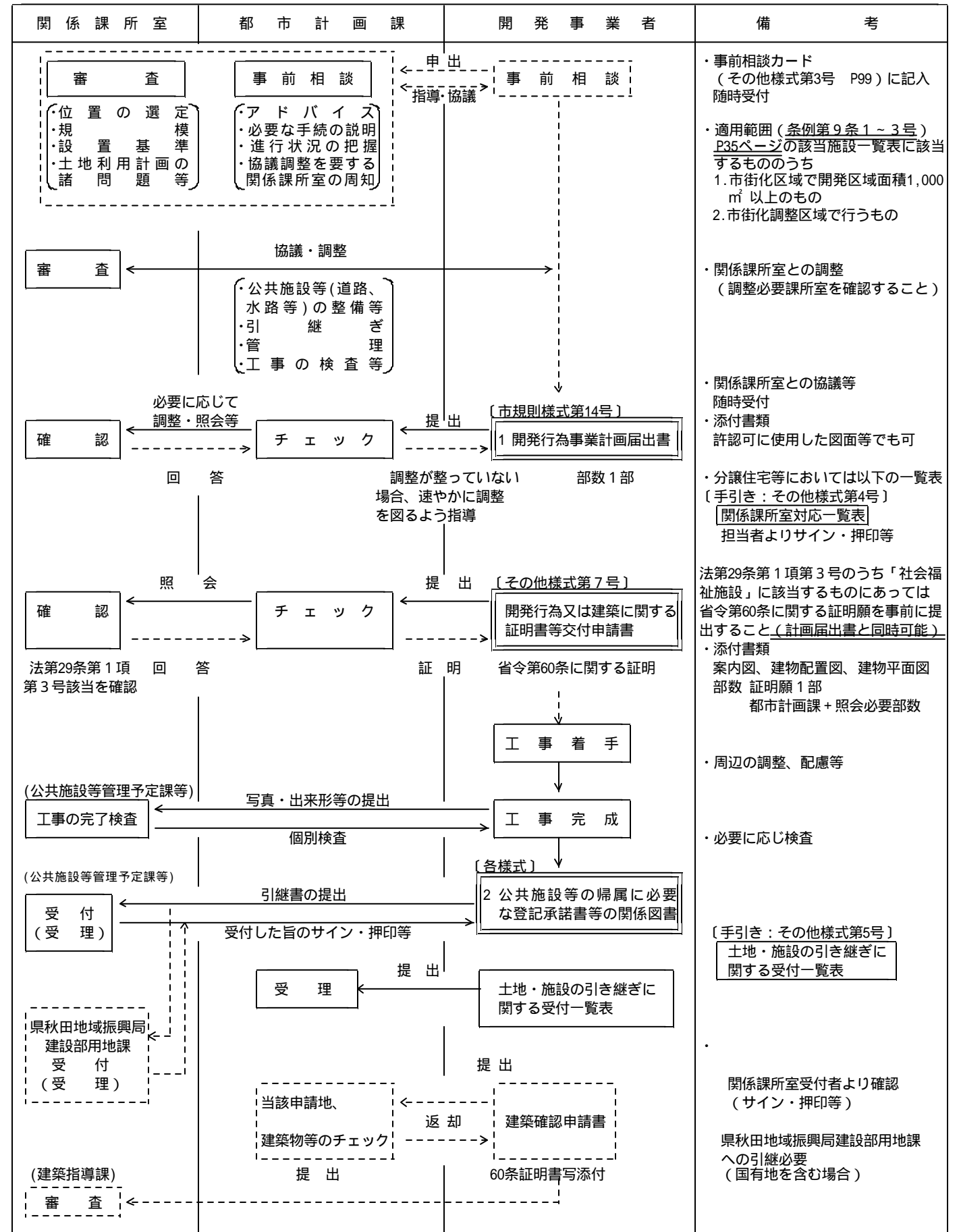
(2) 申請手続のフロー (No. 3 造成あり)

適用範囲：開発許可適用除外のうち  
開発行為に伴う造成がある場合



(2) 申請手続のフロー (No. 3 造成あり)

適用範囲：開発許可適用除外のうち  
開発行為に伴う造成がある場合



(3) 開発行為の事前協議図書および提出先

Table with columns for document types (書类等), necessity of pre-agreement (協議書提出の必要性), overview of drawings (図面一覧), and remarks (備考). Rows list various departments like Urban Planning, Construction, Road Maintenance, etc.

: 提出必要 : 備考欄の条件により必要 - : 原則不要
: 原則事前協議書提出不要(意見を付す場合有り)
1 : CBR試験値についてデータを提出すること

店舗、分譲に伴う一般的な添付書類を例示したものです。
詳細については都市計画課にお問い合わせください。

(3) 開発行為の事前協議図書および提出先

Table with columns for document types (書类等), necessity of pre-agreement (協議書提出の必要性), overview of drawings (図面一覧), and remarks (備考). Rows list various departments like Urban Planning, Construction, Road Maintenance, etc.

: 提出必要 : 備考欄の条件により必要 - : 原則不要
: 原則事前協議書提出不要(意見を付す場合有り)
1 : CBR試験値についてデータを提出すること

店舗、分譲に伴う一般的な添付書類を例示したものです。
詳細については都市計画課にお問い合わせください。

新

(12) 市規則様式第12号

開 発 登 録 簿 ( 調 書 ) No.

開 発 許 可 年 月 日 番 号	平 成 年 月 日 第 号	地 位 の 承 継 承 認 年 月 日 番 号	平 成 年 月 日 第 号
開 発 許 可 を 受 け た 者 の 住 所 、 氏 名		地 位 の 承 継 者 住 所 、 氏 名	
工 事 施 工 者 住 所 、 氏 名			
工 事 設 計 者 住 所 、 氏 名			
開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称 及 び 面 積	秋 田 市	A =	平 方 メ ー ト ル
予 定 建 築 物 の 用 途			
開 発 の 目 的			
都 市 計 画 法 第 4 1 条 第 1 項 の 建 築 制 限 の 内 容			
許 可 条 件			
工 事 完 了 検 査	工 事 名		
	工 事 完 了 年 月 日	平 成 年 月 日	
	工 事 完 了 検 査 年 月 日	平 成 年 月 日	<u>検査の結果開発許可の内容に適合することを認める。</u>
	検 査 済 証 交 付 年 月 日	平 成 年 月 日	
	公 告 年 月 日	平 成 年 月 日	
変 更			
備 考			

旧

(12) 市規則様式第12号

開 発 登 録 簿 ( 調 書 ) No.

開 発 許 可 年 月 日 番 号	平 成 年 月 日 第 号	地 位 の 承 継 承 認 年 月 日 番 号	平 成 年 月 日 第 号
開 発 許 可 を 受 け た 者 の 住 所 、 氏 名		地 位 の 承 継 者 住 所 、 氏 名	
工 事 施 工 者 住 所 、 氏 名			
工 事 設 計 者 住 所 、 氏 名			
開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称 及 び 面 積	秋 田 市	A =	平 方 メ ー ト ル
予 定 建 築 物 の 用 途			
開 発 の 目 的			
都 市 計 画 法 第 4 1 条 第 1 項 の 建 築 制 限 の 内 容			
許 可 条 件			
工 事 完 了 検 査	工 事 名		
	工 事 完 了 年 月 日	平 成 年 月 日	
	工 事 完 了 検 査 年 月 日	平 成 年 月 日	
	検 査 済 証 交 付 年 月 日	平 成 年 月 日	
	公 告 年 月 日	平 成 年 月 日	
変 更			
備 考			