

「都市計画法」の規定に基づく
開発行為の許可等に関する審査基準

平成27年4月1日 施行

令和~~7~~8年4月1日 改訂

八王子市

本書について

この審査基準は、行政手続法第5条及び八王子市行政手続条例第5条第1項の規定により、都市計画法の規定に基づく開発行為の許可及び市街化調整区域における建築行為の許可などの基準を定め、公表するものです。

本審査基準のほか、個々の申請内容が都市計画上、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないかについて審査を行うものとします。

この審査基準は、東京都が平成6年に施行した基準に準拠して、八王子市の地域特性を踏まえて加除したものです。

経 過

平成 27 年 (2015 年)	2 月 1 日	八王子市審査基準を制定
平成 27 年 (2015 年)	4 月 1 日	中核市移行により事務移譲 八王子市審査基準を施行
平成 27 年 (2015 年)	9 月 15 日	八王子市審査基準を改訂
平成 28 年 (2016 年)	4 月 1 日	八王子市審査基準を改訂
平成 29 年 (2017 年)	5 月 1 日	八王子市審査基準を改訂
平成 29 年 (2017 年)	12 月 1 日	八王子市審査基準を改訂
平成 31 年 (2019 年)	4 月 1 日	八王子市審査基準を改訂
令和 3 年 (2021 年)	6 月 14 日	八王子市審査基準を改訂
令和 4 年 (2022 年)	4 月 1 日	八王子市審査基準を改訂
令和 6 年 (2024 年)	7 月 31 日	八王子市審査基準を改訂
令和 7 年 (2025 年)	4 月 1 日	八王子市審査基準を改訂
<u>令和 8 年 (2026 年)</u>	<u>4 月 1 日</u>	<u>八王子市審査基準を改訂</u>

この基準は、令和 7 年 (~~2025~~2026 年) 4 月 1 日の申請から適用する。

3 開発区域の取り方

1 開発区域

都市計画法第4条第13項

この法律において「開発区域」とは、開発行為^{注1}をする土地の区域をいう。

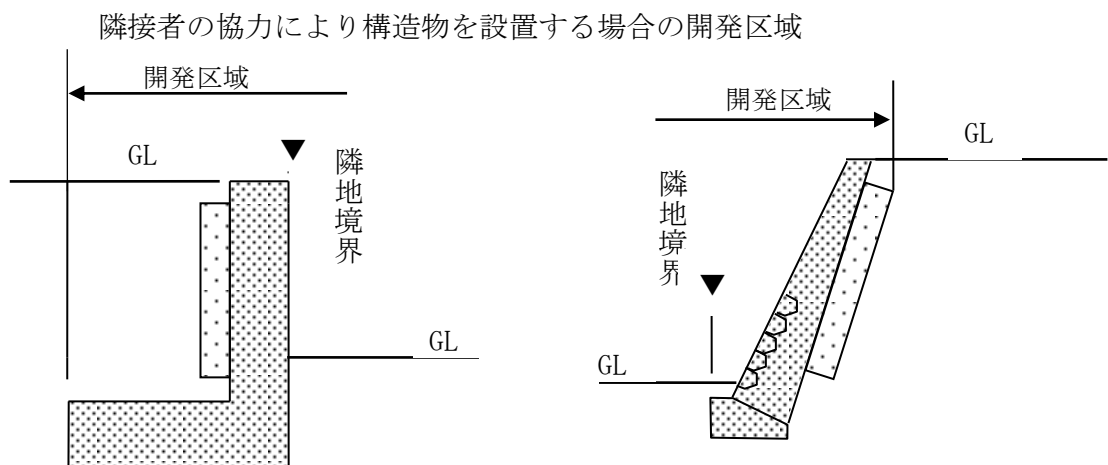
- (1) 市街化区域内において、次の場合の土地は原則として開発区域に含めるものとする。
- ① 開発申請区域内における土地所有者又は申請者が、申請区域に接して所有している土地（開発区域内の土地所有者が隣地を別所有者と共有する土地（以下、「共有地」という。）については、開発区域に含めないものとする。）
 - ② 開発行為を行うために必要となる道路の区域
 - ③ 開発申請区域に連たんする土地^{注2}で、従前の開発行為が完了公告を受けていない場合^{注3}でかつ、以下のいずれかに該当するもの
 - ア 従前の開発行為が同一申請者である場合
 - イ 開発申請区域に連たんする従前の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が当該の開発区域のそれらに依存するか又は当該の開発申請区域内の道路計画若しくは排水計画が従前の開発申請区域内のそれらに依存し、互いの開発行為が完了して初めて道路計画若しくは排水計画が完結し、正常に機能する内容となっている場合
 - ウ 各開発許可申請に係る設計者が同一である場合

注1：開発行為の定義については本審査基準 1-1-1-1 を参照すること。

注2：連たんする土地：（申請地に）接する土地をいう。道路、河川等により分断されている土地は連たんする土地とは見なさない。また、共有地も連たんする土地とは見なさない。

注3：従前の開発行為が工区分けされているもので、かつ、全ての工区において完了公告を受けていない場合は、完了公告を受けていないものとみなす。

- (2) 隣接者の協力を得て1mを超える擁壁等の構造物を設置する場合は、その構造物の範囲までを開発区域とすること。^{注4}



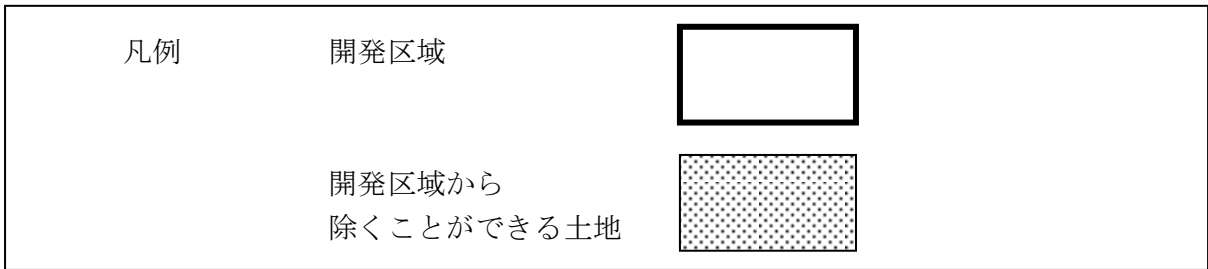
注~~3~~4：市街化調整区域は、市街化を抑制しなくてはならない区域なので別途考慮する。

(3) 開発区域から除くことができる土地

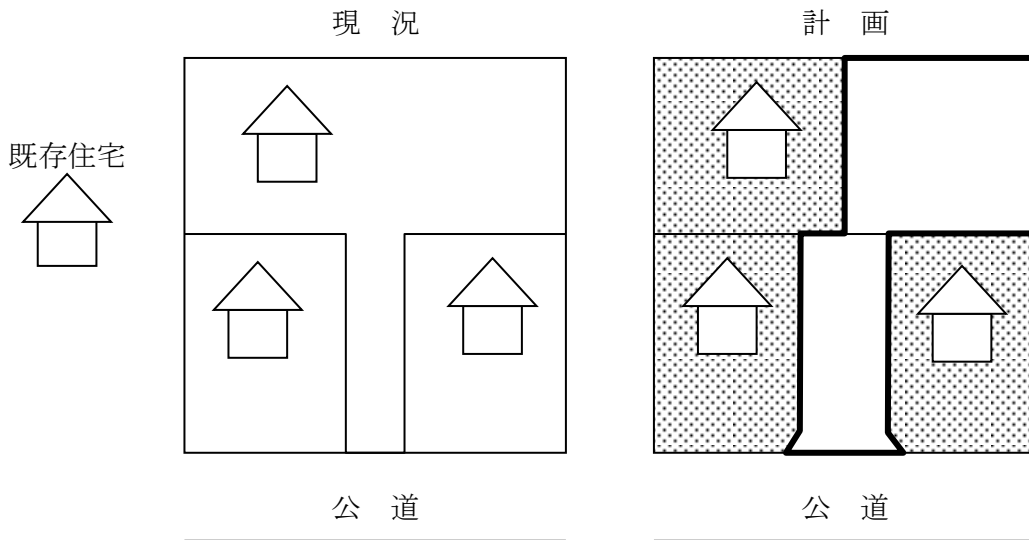
下記の土地については、適切な範囲で開発区域から除くことができるものとする。

- ① すでに一定の土地利用がなされている土地（適法に建築した建築物等）
- ② 生産緑地の指定を受けている土地
（生産緑地の指定前にあつては、市への申請書受理の写し等を添付した土地）
- ③ 相続税支払の必要があり、そのために相続した土地の一部を開発する場合は、当該土地以外の連たんする土地
- ④ 差押え（競売物件の土地）、物納、納税猶予等の対象となっている土地
- ⑤ 市街化区域において、農業委員会が耕作を証明した土地
- ⑥ 急な傾斜地等、周辺の土地利用状況から見て明らかに建築不適当な土地
- ⑦ 前記（2）により、隣接者の協力を得て擁壁等の構造物を設置する場合で、隣接者の残りの土地
- ⑧ 開発申請区域に連たんする土地で、当該開発行為等と同時期に土地利用を図らないことが現況図または土地利用計画図等により明確である土地

○ 開発区域から除くことができる土地の例



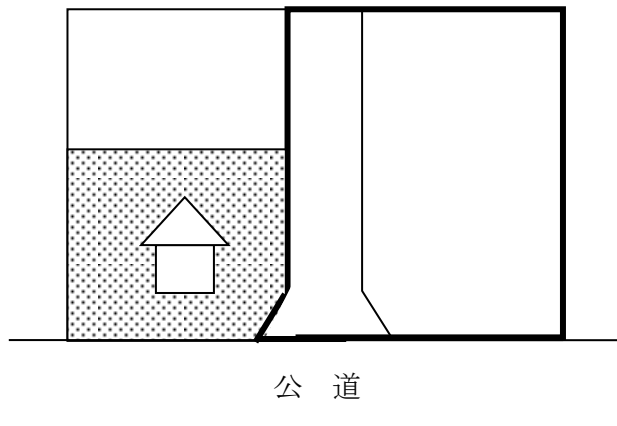
① 適法な既存宅地のある場合、建築基準法による接道が適法である既存住宅の敷地は区域から除くことができる。



② 道路に面し、建築確認をとった敷地（建築工事が完了していること。）、建ぺい率・容積率からみて妥当な敷地の範囲、庭や物置、車庫などで具体的な土地利用が明らかな部分は同一所有者であっても区域から除くことができる。

当該開発行為による道路に接する土地の所有者が開発区域の土地の所有者と同一でない場合は、この道路に接する土地の所有者の土地は区域から除くことができる。

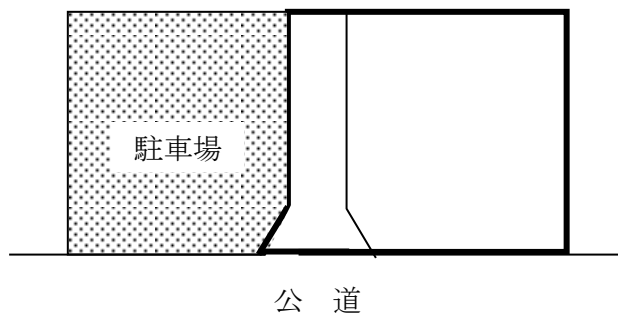
（隅きり、セットバックは行うこと。）



③ 同一所有者の土地の一部に駐車場がある場合

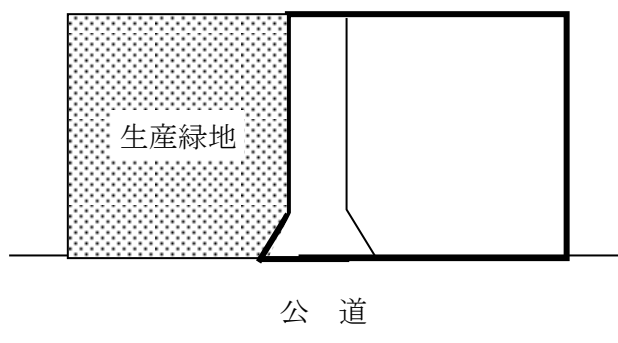
月極等の駐車場として利用されていることが認められ、契約上の理由により区域に入れることが不相当と判断できるケースについて区域から除くことができる。

(隅きり、セットバックは行うこと。)



④ 同一所有者の土地の一部に生産緑地がある場合

生産緑地は、区域から除くことができる。ただし、生産緑地法等の手續上、隅きり等が可能な場合は、整備すること。新設する道路は原則として両隅切りで開発区域とすること。

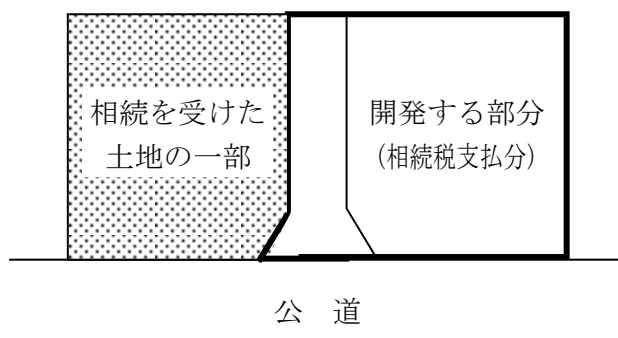


⑤ 相続を受けた土地の一部を開発する場合

開発区域は相続税支払のための土地に限り、残地を区域から除くことができる。

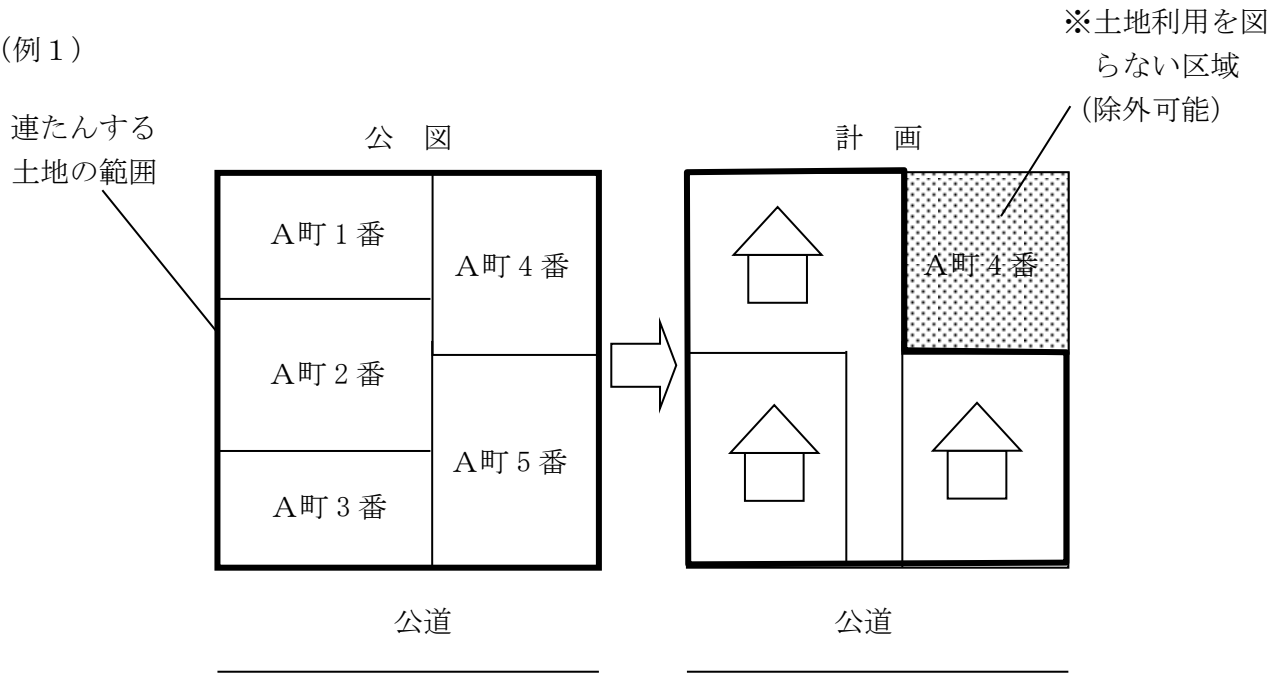
(相続を受けた日は、所有権移転登記の原因日又は遺産分割協議確定の日とする。)

(隅きり、セットバックは行うこと。)

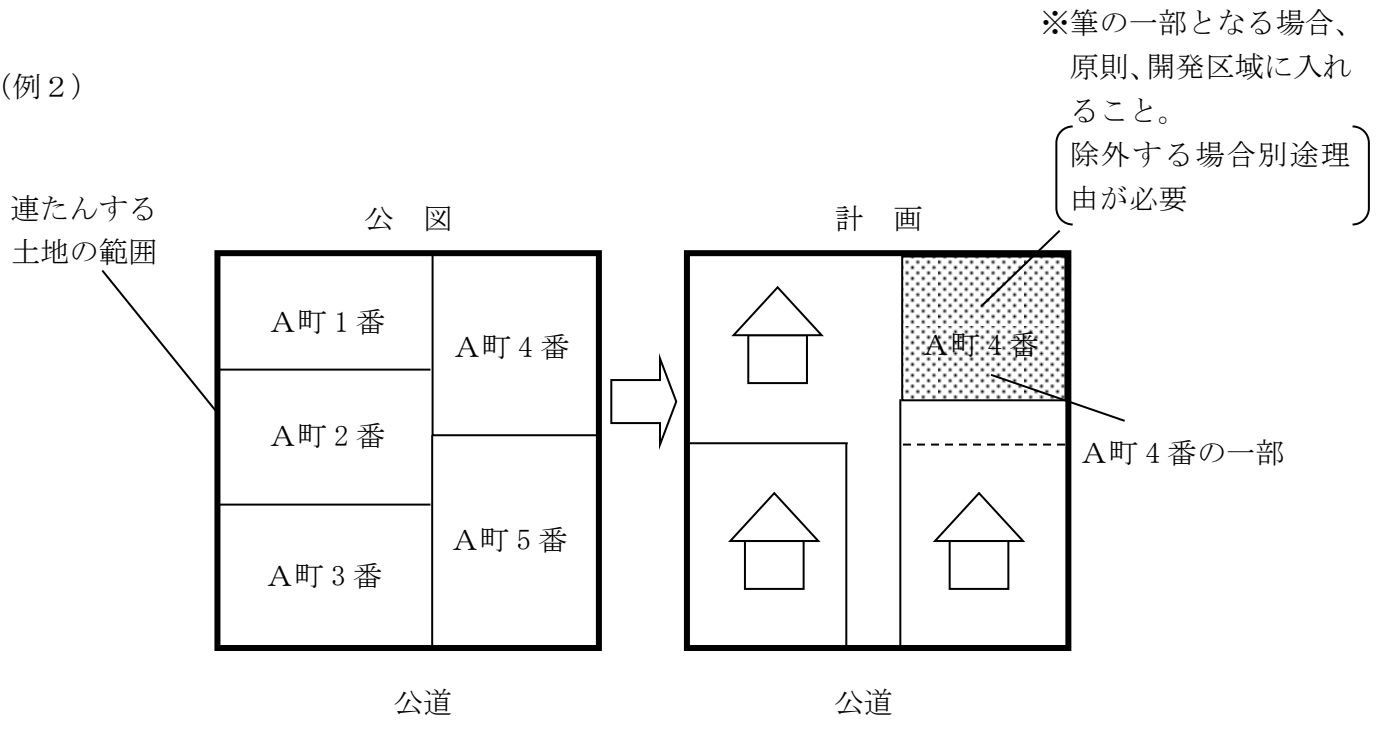


- ⑧ 開発申請区域に連たんする土地で、当該開発行為等と同時期に土地利用を図らないことが現況図または土地利用計画図等により明確である土地である場合
 この場合、除外する土地が、土地の筆の一部とならないこと。

(例1)



(例2)



2 関連工事区域

次のものを関連工事区域とする。

- 1 既設排水施設に接続させる場合における開発区域外の水路等（新設排水管を含む。）の工事に関する土地の区域
- 2 当該申請区域に接し、造成協力をする土地（造成協力地）の区域
- 3 既存の接続先道路を拡幅する場合における開発区域外の道路となる土地の区域

ただし、当該の土地の区域が連たんする別の開発区域（開発許可がなされているもので、工事が完了していない場合。なお、開発許可がなされ、長期間工事が行われていない場合を除く。）に含まれることになる場合は全体を同一の開発区域とみなし、関連工事区域としては取り扱わない。

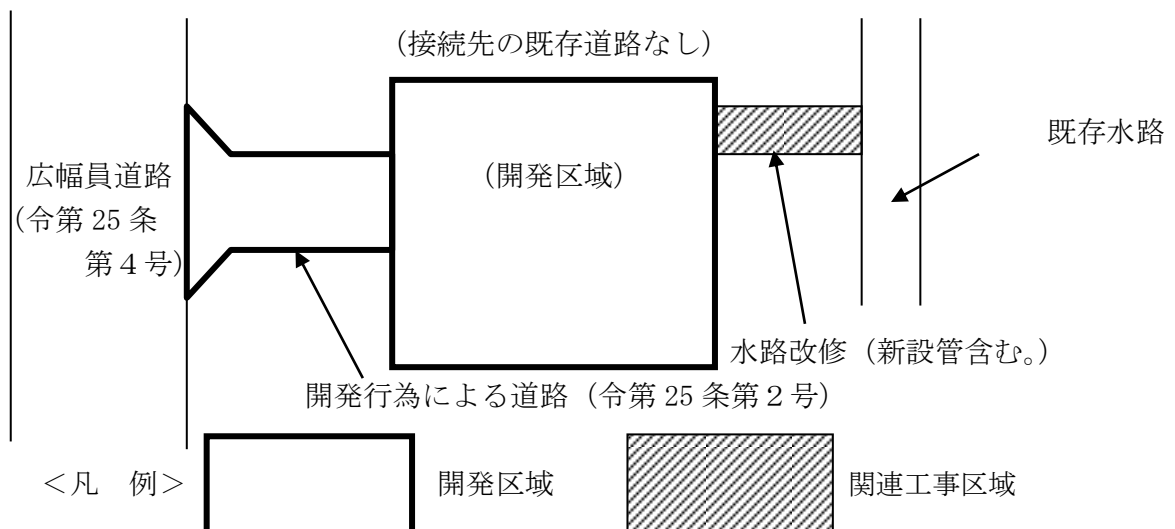
関連工事区域は、公園、緑地、広場の面積の算定対象とはしない。開発による道路としての位置づけが必要な場合は開発区域に算入する。

また、造成協力地において盛土規制法の規定による許可が必要となる場合は、別途盛土規制法の許可を取得する必要がある。

3 開発区域と関連工事区域の取り方の例示

広幅員道路……………令第 25 条第 2 号および同条第 4 号に規定されている区域外道路（幅員が住宅系では 6.5m 以上、住宅系以外では 9.0m 以上）

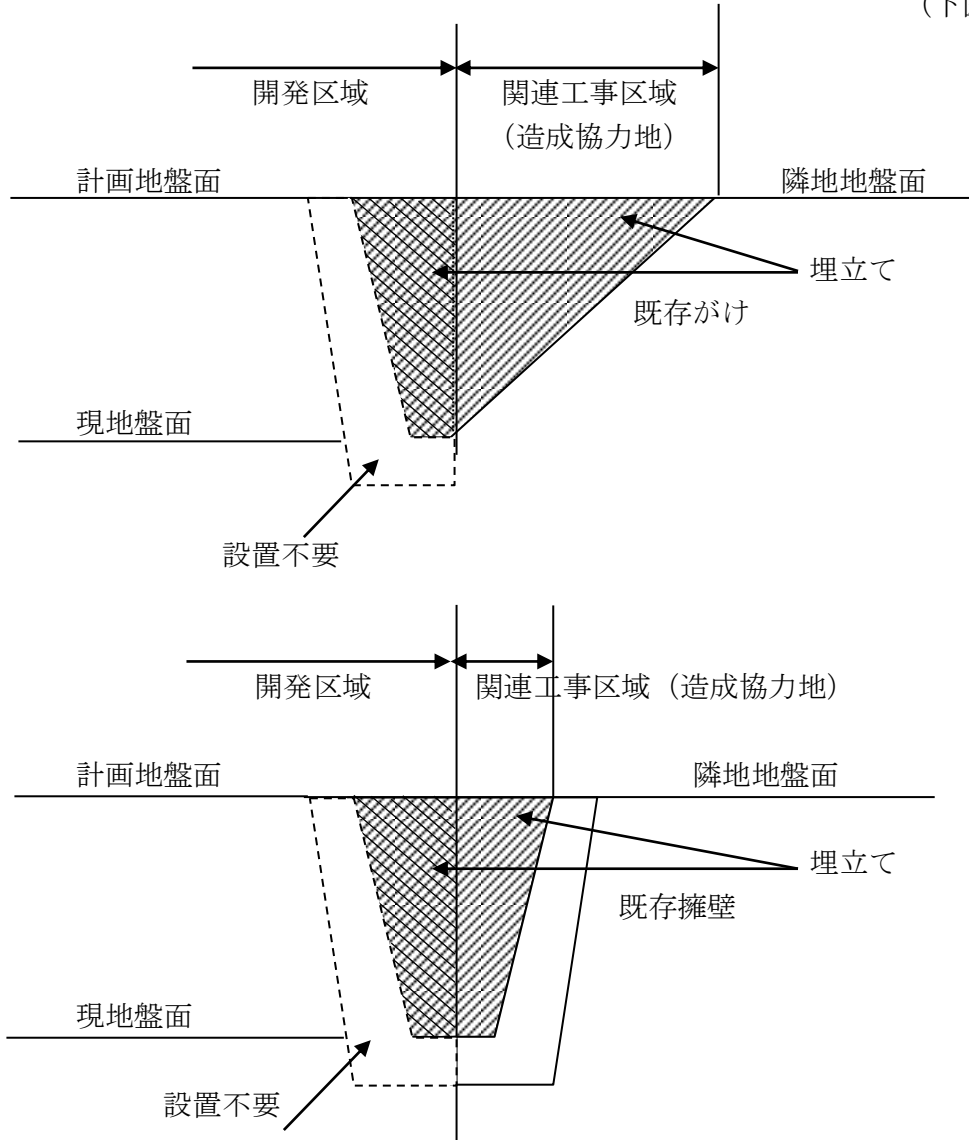
（1）開発区域外の水路等



(2) 造成協力地

(例) 宅地造成の安全性・合理性があり、隣地の関係権利者（審査基準 1-3-13-1 頁）の同意が得られた場合

(下図参照)



第4節 市街化調整区域内における立地基準

都市計画法第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 一 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又は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
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一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
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2項に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為
- 六 都道府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つて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一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
ものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 七 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又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市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一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

- 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一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
- 十一 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つておおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
- 十二 開発区域の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、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの
- 十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）
- 十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、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相当と認める開発行為

1 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な店舗等

都市計画法第34条第1号

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又は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

(主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物)

都市計画法施行令第29条の5

法第34条第1号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物とする。

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公共公益上必要な建築物)

都市計画法施行令第21条

法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

二十六 国、都道府県等(法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。)
又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第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の用に供する施設である建築物

ニ、ホ (略)

(1) 公益上必要な建築物

1) 対象施設

ア 学校教育法第1条に規定する幼稚園、小学校、中学校及び既存中学校に併設する高等学校並びに特別支援学校の幼稚部、小学部、中学部及び既存の中学部に併設する高等部 [既存：平成19年11月30日現在]

イ 児童福祉法第7条第1項に規定する保育所及び児童館(児童厚生施設)、老人福祉法第5条の3に規定する老人デイサービスセンター

ウ 医療法第1条の5及び第2条に規定する診療所及び助産所(住宅の併設を可とする)

2) 申請者について

申請者が国、自治体等でない場合で1)に掲げる免許、資格等を有している必要がある場合は当該の免許等を有していること。

3) 申請施設について

1)に掲げる関係法令の開設許認可等(届出を除く。)を得る必要がある場合は、当該の許認可等が見込まれること。

4) 申請地について

申請者が国、自治体等でない場合は、次のいずれかに該当すること。

ア 申請者が所有権を登記(仮登記を含む。)してある土地

イ 申請者が賃借権等により、その土地の使用が認められる権利を有し、その権利を登記(仮登記を含む。)してある土地

5) 敷地について

次のいずれの要件も満たしていること。

ア 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

イ 敷地は、路地状部分のみによって前面道路に接してはならない。

ウ 申請地が農地にあつては、農地転用の許可が得られる見込みであること。

申請地が農業振興区域の既設農用地区域内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。

エ 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

オ 申請地は許可までに分筆し、地番の一部(例:234番の一部)としないこと。

カ 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

(ア) 申請地は、下記a～fの区域を含まないこと。

a 災害危険区域(建築基準法第39条第1項)

b 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)

c 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)

d 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項)

e 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)

f a～eに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記a～eの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(イ) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(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水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

a 下記(a)～(c)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(a) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準資料106-1～2参照)。

(b) 当該計画の妥当性が確認できること。

(c) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

- b 下記(a)～(d)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。
 - (a) 災害によって避難経路が分断されていないこと。
 - (b) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
 - (c) 災害によって建築物に被害が生じないこと。
 - (d) 建築計画の妥当性が確認できること。
- (ウ) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。
- 6) 申請者が国、自治体等でない場合における建築物について次のいずれの要件も満たしていること。
 - ア 建築物は、平面図及び立面図等により明らかに当該施設と認められること。
 - イ 診療所、助産所で住宅を併設する場合は、以下の条件を満たすこと。
 - ① 医師等が自ら居住するためのものであること。ただし、現在自己の住宅を他に 所有している場合は、住宅を併設しないこと。
 - ② 併設する住宅は、診療所等の建築物と一体で建築されるもの又は申請地内に別棟で建築されるものをいう。
 - ③ 併設する住宅部分の延べ床面積は、180 平方メートル以下とする。
 - ④ 申請する住宅部分は、建築基準法の接道要件を満たすこと。
- 7) その他
 - ア 申請者が国、自治体等でない場合で 1)に掲げる関係法令の開設許認可等（届出を除く。）を得る必要がない場合は、経営が成立することを証する資料（中小企業診断士の資格を有する者が作成した経営診断書等）を提出すること。その際自己資本に関しては、その裏付けとなる書類（残高証明書等）を提出すること。
 - イ 自己用で賃貸、転売等しないこと。廃業（廃止）となる場合（経営不振、倒産等による場合も）は建築物を除去することが望ましい。
 - ウ 1)に掲げる関係法令以外の法令による許可等が必要な場合は、当該法令の許可等が得られるものであること。
 - エ 当該施設の立地について、その開発区域を管轄する市町村と事前協議を行い、当該市町村長の同意を得られるものであること。
 - オ 建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないことを原則とする。

(2) 日常生活に必要な店舗等

1) 業種について

原則として、別表1-4-1に定める業種を対象とする。

2) 立地について

以下のア又はイのいずれかの要件に限る。

ア 次のいずれの要件も満たしていること。

- ① 当該申請地は既存の集落（申請地を中心として半径500メートルの範囲でおおむね50戸以上の建築が連たんしている地域）内にあること。
- ② 当該申請地が市街化区域から500メートル以上離れていること。ただし、山、川等の地形的要件により明らかに市街化区域と分断されている場合はこの限りでない。
- ③ 類似店舗相互の敷地の間隔が50メートル以上離れており、かつ、同一業種の店舗等が半径500メートル以内の範囲に存在しないこと。

イ アの要件を満たさない場合は次のいずれの要件も満たしてかつ市街化のおそれがないと判断できること。

- ① 当該申請地は既存の集落（申請地を中心として半径500メートルの範囲でおおむね50戸以上（ただし、その過半が市街化調整区域内に存すること。）の建築物が連たんしている地域）内にあること。
- ② 当該申請地から半径1キロメートル以内に同業種の店舗等がないこと。
- ③ 当該集落居住者の相当数（おおむね20世帯以上）の要望があること。

3) 申請者について

申請者は自ら当該店舗等を営み、当該店舗等の業務を行うに際し、必要な免許、資格等を有していること。

4) 申請地について

次のいずれかに該当すること。

ア 申請者が所有権を登記（仮登記を含む。）してある土地

イ 申請者が賃借権等により、その土地の使用が認められる権利を有し、その権利を登記（仮登記を含む。）してある土地

5) 敷地について

次のいずれの要件も満たしていること。

ア 敷地が接する道路（以下「前面道路」という。）は、現況幅員4メートル以上の建築基準法第42条に該当する通り抜け可能な道路で、当該市街化調整区域内の日常生活のための主要な道路であること。

イ 敷地は、路地状部分のみによって前面道路に接してはならない。

ウ 敷地面積は300平方メートル以下とする。

エ 申請地が農地にあつては、農地転用の許可が得られる見込みであること。

申請地が農業振興区域の既設農用地区域内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。

オ 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

カ 申請地は許可までに分筆し、地番の一部（例：234番の一部）としないこと。

キ 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

(ア) 申請地は、下記 a～f の区域を含まないこと。

a 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）

b 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）

c 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）

d 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 9 条第 1 項）

e 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）

f a～e に掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記 a～e の区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(イ) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）若しくは水防法（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水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）」及び「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水深 3.0m 以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

a 下記(a)～(c)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(a) 実行性のある避難計画が策定されていること（審査基準 資料 ~~106~~-1～2 参照）。

(b) 当該計画の妥当性が確認できること。

(c) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

b 下記(a)～(d)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(a) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(b) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(c) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(d) 建築計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

6) 建築物について

次のいずれの要件も満たしていること。

ア 建築物は、平面図及び立面図等により明らかに店舗等と認められること。

イ 建築物は、延べ面積 180 平方メートル（ただし、「2）立地について」でイの要件しか満たさない場合は、延べ面積を 50 平方メートル）以下で、かつ、用

途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないことを原則とする。

なお、住宅を併設する場合は、店舗等の部分の床面積が延べ床面積の 50 パーセント以上とすること。

ウ 申請者が現在自己の住宅を他に所有している場合は、住宅を併設しないこと。

エ 付属建築物を伴わないこと。

オ 店舗等の主要な出入口は、5)敷地についてアに定めるところの前面道路に面していること。

7) その他

ア 経営が成立することを証する資料（中小企業診断士の資格を有する者が作成した経営診断書等）を提出すること。その際自己資本に関しては、その裏付けとなる書類（残高証明書等）を提出すること。

イ 自己用で賃貸、転売等しないこと。経営不振、倒産等により廃業となる場合は建築物を除去することが望ましい。

ウ 他の法令による許可が必要な場合は、許認可等が得られるものであること。

2 市街化区域内で建築困難なもの等（沿道サービス施設）

都市計画法第 34 条第 9 号

前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一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

都市計画法施行令第 29 条の 7（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等）

法第 34 条第 9 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 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又は第一種特定工作物
- 二 （略）

令第 29 条の 7 第 1 号の規定による休憩所及び給油所等（沿道サービス施設）については、下記の基準によること。

（休憩所）の設置基準

- (1) 休憩所とは、道路の円滑な交通を確保するための必要不可欠な自動車の運転者等の休憩及び食事のための施設であり、例えばドライブ・イン等をいう。
- (2) 施設は、幅員 6 メートル以上かつ、平日の交通量が 12 時間当たり 3,000 台以上の建築基準法第 42 条に該当する道路の沿道に設置されるものであること。
- (3) 立地条件
施設の設置場所は、市街化区域から 1 キロメートル以上離れていること。
また、同一の施設から 1 キロメートル以上離れていること。
- (4) 規模等
 - ア 敷地規模は、500 平方メートル以上であること。
 - イ 当該土地は、上記(2)の土地に接しており、地形及び道路の形状からみて、その機能を十分発揮できること。
 - ウ 施設の計画は、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないように配慮されていること。
 - エ 休憩ないし食事のための必要な施設以外設けず、宿泊施設は有しないこと。
 - オ 管理施設は、必要最小限の規模とし、休憩所施設と一体とすること。
 - カ 駐車場は、収容人員 4 人に 1 台の割合で算出した広さのスペースを確保すること。
 - キ 用途地域が定められていない区域では、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないことを原則とする。
- (5) 次に掲げる事項のいずれも満たすこと。
 - ア 申請地は、下記(ア)～(カ)の区域を含まないこと。
 - (ア) 災害危険区域(建築基準法第 39 条第 1 項)
 - (イ) 地すべり防止区域(地すべり等防止法第 3 条第 1 項)

- (ウ) 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
- (エ) 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項)
- (オ) 浸水被害防止区域(第56条第1号)

(カ) (ア)～(オ)に掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記(ア)～(オ)の区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

イ 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(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水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

(ア) 下記a～cすべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

- a 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 ~~106~~-1～2 参照)。
- b 当該計画の妥当性が確認できること。
- c 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

(イ) 下記a～dすべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

- a 災害によって避難経路が分断されていないこと。
- b 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
- c 災害によって建築物に被害が生じないこと。
- d 建築計画の妥当性が確認できること。

ウ 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

(6) その他

ア 申請者は、申請地の所有権又は賃借権を登記(仮登記を含む。)してあること。

イ 他の法令による許認可等を必要とする場合は、その許認可等が受けられるものであること。

ウ 営業不振、倒産等により、廃業となる場合は建築物を除却することが望ましい。

エ 農地にあつては、農地転用許可が得られる見込みであること。申請地が農業振興区域の既設農用地内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。

オ 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定されていること。

カ 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部(例：234番1の一部)としないこと。

(給油所等)の設置基準

(1) 揮発油等の品質の確保等に関する法律(昭和51年法律第88号)第2条第3項の規定に基づく建築物等であること。なお、自動車液化石油スタンド、洗車場及び軽易な自動車整備のための作業場を併設することを妨げない。

- (2) 施設は、幅員6メートル以上、かつ、平日の交通量が12時間当たり3,000台以上の建築基準法第42条に該当する道路の沿道に設置されるものであること。
- (3) 立地条件
施設の設置場所は、市街化区域から1キロメートル以上離れていること。
また、同一の施設から1キロメートル以上離れていること。
- (4) 規模等
ア 敷地規模は、500平方メートル以上であること。
イ 当該土地は、上記(2)の土地に接しており、地形及び道路の形状からみて、その機能を十分発揮できること。
ウ 施設の計画は、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障がないように配慮されていること。
エ 管理施設は、必要最小限の規模とし、給油所施設と一体とすること。
オ 用途地域が定められていない区域では、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント(八王子市告示第401号 平成29年11月30日)を超えないことを原則とする。
- (5) 次に掲げる事項のいずれも満たすこと。
ア 申請地は、下記(ア)～(カ)の区域を含まないこと。
(ア) 災害危険区域(建築基準法第39条第1項)
(イ) 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)
(ウ) 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
(エ) 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項)
(オ) 浸水被害防止区域(第56条第1号)
(カ) (ア)～(オ)に掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域
ただし、上記(ア)～(オ)の区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
- イ 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(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水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。
(ア) 下記a～cすべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
a 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料406-1～2参照)。
b 当該計画の妥当性が確認できること。
c 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。
(イ) 下記a～dすべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。
a 災害によって避難経路が分断されていないこと。
b 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
c 災害によって建築物に被害が生じないこと。
d 建築計画の妥当性が確認できること

ウ 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

(6) その他

ア 申請者は、申請地の所有権又は賃借権を登記（仮登記を含む。）してあること。

イ 揮発油等の品質の確保等に関する法律の規定に基づく、経済産業大臣の登録を受けられるものであること。

ウ 他の法令による許認可等を必要とする場合は、その許認可等を受けられるものであること。

エ 営業不振、倒産等により、廃業となる場合は建築物を除却することが望ましい。

オ 農地にあつては、農地転用許可が得られる見込みであること。申請地が農業振興区域の既設農用地にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。

カ 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定されていること。

キ 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）としないこと。

3 地区計画に適合する開発行為等

都市計画法第34条第10号

地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一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

都市計画法第34条第10号の規定による地区計画に適合する開発行為等については、下記の基準によること。

1 立地基準

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- (1) 地区計画が定められている区域（地区整備計画が定められた区域に限る。）であること。
- (2) 開発行為等の内容が、地区計画の内容に適合していること。
- (3) 開発行為等の内容が、地区計画の運用方針の内容に即していること。

2 申請地

次に掲げる事項のいずれも満たすこと。

ア 申請地は、下記(ア)～(カ)の区域を含まないこと。

- (ア) 災害危険区域(建築基準法第39条第1項)
- (イ) 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)
- (ウ) 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
- (エ) 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項)
- (オ) 浸水被害防止区域(第56条第1号)
- (カ) (ア)～(オ)に掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記(ア)～(オ)の区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

イ 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(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水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、社会経済活動の継続が困難になる等やむを得ない理由^{※1}があり、かつ、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

※1 予定建築物の用途が自己の居住の用に供する住宅である場合を除く。

- (ア) 下記a～cすべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
 - a 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資 106-1～2 参照)。
 - b 当該計画の妥当性が確認できること。
 - c 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

(イ) 下記 a～d すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

- a 災害によって避難経路が分断されていないこと。
- b 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
- c 災害によって建築物に被害が生じないこと。
- d 建築計画の妥当性が確認できること。

ウ 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

3 その他

- (1) 申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- (2) 申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。
- (3) 申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- (4) 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[条 例]

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第3条 法第34条第12号の規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 市街化調整区域において、土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者（土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日に、所有し、かつ、当該土地又はその周辺の地域に居住していた者から、当該区域区分日以後に相続等により承継した者を含む。）で、当該土地又はその周辺の地域に居住しているものの3親等以内の親族（当該区域区分日における当該土地の所有者の血族及び当該血族の配偶者に限る。）が、新たに自己の居住の用に供する住宅（市規則で定める規模を超えないものに限る。）を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合において、当該土地に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為
- (2)～(5) 略

[施行規則]

(条例第3条第1号及び第2号の規則で定める規模)

第2条 条例第3条第1号及び第2号の規則で定める規模は、住宅の延べ面積が180平方メートル、敷地面積が330平方メートルとする。ただし、路地状部分のみによって道路に接する敷地の路地状部分及び急斜面等のため建築敷地に適しない土地は、敷地面積に算入しないことができる。

(建築が困難であると認められる場合)

第3条 条例第3条第1号及び第2号の市街化区域における建築が困難であると認められる場合とは、同条第1号に規定する市街化調整区域において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者で、当該土地若しくはその周辺の地域に居住しているもの及び同号に規定する3親等以内の親族で当該土地において開発行為を行おうとする者又は同条第2号に規定する既存集落内において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者が、市街化区域に土地を所有していない場合又は市街化区域に土地を所有している場合で当該所有する土地が次に掲げる事由に該当するときをいう。

- (1) 当該土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。
- (2) 当該土地が狭小又は不整形であること。
- (3) 当該土地が傾斜地等であり、造成を必要とすること。
- (4) 当該土地が建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第1項の規定に適合しないこと。
- (5) 当該土地が生産緑地法（昭和49年法律第68号）第2条第3号に規定する生産緑地に指定されていること。

本号は、従来農家等の分家として開発審査会へ提案されていたものを規定したものである。区域区分日前から土地を所有している世帯（従来の本家）から子供が独立する場合等（従来の分家）は、通常の分化発展の過程であるとの理由から許可されてきた。条例中本家、分家という表現はないが、「土地を区域区分日前から所有している者」が従来の本家に相当し、この者の「3親等以内の親族」が分家申請者に当たる。

1 本家

条例について

条例は、「土地を……区域区分日前から所有している者（……）」（以下「本家」という。）の親族に対して適用されるものである。

本家として、条例が認めるのは、

- (1) 区域区分日前から土地を所有している者（次号以下「元本家」という。）

（この土地は申請地のことであるため、申請地を区域区分日前から所有している者とも言える。申請地の項参照）

- (2) 区域区分日前から土地を所有している者（元本家）から、土地を相続等により承継した者（以下「承継本家」という。）。

のいずれかに該当する者である。

審査基準

上記(2)の承継本家には、申請者となることができる者が、元本家又は他の承継本家から土地（申請地のこと）を贈与、売買、交換等により取得した場合には、この取得した者を含めるものとする。

また土地（申請地のこと）を承継していなくても、元本家又は承継本家の居住地に居住している者で、かつ申請者となることができる者については、土地を承継した者とみなすことができる。（この者を以下「みなし承継本家」という。）

なお、本家としては、申請地の所有者、元本家、みなし承継本家の順に優先される。

解説

- (1) 従来の本家は、区域区分日前から土地を所有していた者の世帯とされていた。条例では世帯の代わりに、区域区分日前から土地を所有していた者（元本家）及びこの元本家から土地を承継した者（承継本家）のいずれかに該当する者を本家として位置付け、明確化を図っている。また条例の本家は、個人として規定されているために事情や時代により移り変わる事となる。
- (2) 本家は申請地の所有者であるとされている。しかし本家を現実に申請地を所有している者に限定すると、申請地を所有している者は本家としての地位を取得し、分家申請者となれないこととなる。そこで、従来の世帯としての本家と同じ適用ができるために、みなし承継本家を加えている。（参考1）
- (3) 元本家から申請者に土地が贈与された場合には、元本家と承継本家の両方が存在する。本来本家となるのは申請地所有者であるが、上記(2)の様に不合理が生じる場合には、元本

家を本家として取り扱う。この場合、元本家は申請地を所有していないため本来の本家ではなく、正確には本家としてみなす者である。(参考2) また、元本家が死亡している場合などで、元本家を本家とできない時は、次の順位であるみなし承継本家を本家として適用する。

なお、参考1は元本家及びその子までを想定しているが、これ以降の世代についても同様である。

2 本家の居住要件

条例について

条例で許可対象となる申請者は、「当該土地又はその周辺の地域に居住している」本家の親族である。「当該土地」は申請地であり、本家は申請地又は申請地の周辺に居住していることが必要である。(言い換えれば、申請地は本家の敷地又は本家の敷地の周辺の土地に限り、認められることとなる。従って本項は申請地の距離要件でもある。)

審査基準

(1) 周辺の地域について

周辺の地域とは、本家の建築敷地から申請地まで2キロメートル以内とする。ただし、申請地が農用地区域相互で交換されたもの場合には、交換前の土地が本家の建築敷地から2キロメートル以内であれば良い。

(2) 「居住している」について

みなし承継本家については、元本家又は承継本家の居住地に、承継本家が申請地を承継した日以降(相続があった日以降とも言える)、継続して居住していること。

ただし、死亡、離散、暫定的な転居、収用対象事業に伴う移転、災害等による場合はこの限りではない。

解説

(1) 従来、元本家の居住地に継続して住んでいる者(元本家の世帯)若しくは都市計画法の許可を得た住宅(基本は分家の許可を受けた住宅と既存宅地確認による住宅)に継続して住んでいる者のみが、本家として認められてきた。しかし、条例からは、本家が市街化調整区域に居住していなければならないとは解されず、この要件は適用しない。

(2) 従来の本家は区域区分日前から現在まで、継続して現在の居住地に生活の本拠を有することとされていた。条例は、継続性の証明が困難な場合もあり得ることを想定したため、単に「居住している者」とし、継続性を要件とはしていない。また上記(1)のとおり、市街化区域に居住している者も承継本家として認めることとしたため、審査基準でも継続性を要件とはしないこととした。

ただし、みなし承継本家については、継続性が要件である。

3 申請者について

条例について

申請者は、本家(元本家、承継本家又はみなし承継本家)の「3親等以内の親族」であり、更に「血族及び当該血族の配偶者」である。「血族及び当該血族の配偶者」については、元本家の血族又は配偶者に限られる(承継本家の血族ではない。血族の配偶者が「承継本家」となった場合においても、元本家の血族でない承継本家の血族は、申請者となることはできない。)

親等（しんとう）は本家を起点に数える（元本家と承継本家の両方が存在する場合、本家として扱われるどちらか一方の3親等以内の親族が対象となる。）。申請者の範囲は事情により異なるが、別表1、別表2に例を示してある。

4 申請地について

条例について

申請地（条例では「当該土地」）として認められるのは、

- (1) 元本家が区域区分日前から所有している土地。
- (2) 元本家が区域区分日前から所有していた土地で、元本家又は承継本家から相続等により承継された承継本家の土地。

のいずれかである。ただし、元本家を本家として適用する場合は(1)、承継本家を本家として適用する場合は(2)の要件が適用されることとなる。

審査基準

上記(2)の「承継本家の所有地」には、元本家が区域区分日前から所有している土地で、かつ、元本家又は他の承継本家から贈与、売買、交換等により承継本家が取得した土地を含めるものとする。（本家の項参照）

また、元本家が区域区分日前から所有している土地で、以下のいずれかに該当する土地については、申請地とすることができる。

- (イ) 申請者が本家（元本家又は承継本家）から相続により取得した土地（相続の相続も含む。）
- (ロ) 申請者が本家（元本家又は承継本家）から、贈与、売買、交換等により取得した土地。
- (ハ) 本家（元本家又は承継本家）が収用対象事業により、区域区分日前から所有していた土地（承継本家の場合は承継を受けた土地（他の申請地要件を満たすものに限る。））の代替地として交換取得した土地。
- (ニ) 本家（元本家又は承継本家）が区域区分日前から所有していた土地（承継本家の場合は、承継を受けた土地（他の申請地要件を満たすものに限る。））が「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農用域内にある場合で、同法第13条の2に基づき同じ農用地区域内の他の土地と交換分合した土地。

解説

条例は、本家の土地が申請地であると規定しているために、本家の項で述べたように申請者自身が所有している土地は、申請地には含まれていない。上記(イ)(ロ)は、これを補うために追加したものである。みなし承継本家や元本家（正確にはみなし元本家）が本家として取り扱われる場合などに、この(イ)(ロ)が適用されるが、この場合は申請地はみなし承継本家の土地とみなす（みなし承継本家に承継したとみなす。）或いは元本家の土地とみなす、と解釈すれば条例と文理上矛盾しない。

5 申請理由について

審査基準

条例の「新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし」ているとは、次の理由のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 結婚により独立するなど新たな世帯を構成する合理的事情があること。
- (2) 現在居住している住宅が狭小又は現在自己の住宅を所有していない若しくは現在賃貸住宅に居住しているなど、自己用住宅を新たに建築することの必要性・確実性が明白であること。

と。

従来一人分家、長男分家は原則認めないこととしていたが、上記申請理由のいずれかに該当する場合には認めることができる。

6 土地の所有状況

条例・規則について

許可対象となるには、条例の「市街化区域における建築が困難であると認められる」ことが必要である。「市街化区域における建築が困難であると認められる」ためには、規則で定める

(1) 市街化区域に土地を所有していない場合

(2) 市街化区域に土地を所有していても所有地における建築が困難である場合

に該当することが必要である。また規則では上記(2)の「市街化区域に土地を所有していても建築が困難である場合」に該当する理由（事例）として、

(イ) 市街化区域内の土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。

(ロ) 市街化区域内の土地が狭小又は不整形であること。

(ハ) 市街化区域内の土地が傾斜地等であり造成を必要とすること。

(ニ) 市街化区域内の土地が建築基準法第43条第1項に規定する接道条件に適合しないこと。

(ホ) 市街化区域内の土地が生産緑地等に指定されていること。

を掲げている。

審査基準

「市街化区域に土地を所有していない」ことの証明は、本家及び申請者（本家の血族である配偶者を含む）の全所有地の土地評価証明（又は名寄帳）で確認する。この場合、本家は現住所地の市町村の証明、申請者は現住所地及び申請地の市町村の証明等とする。

「市街化区域に土地を所有していても建築が困難である場合」としては、規則に掲げる理由（事例）のほか、土地を契約により貸地している場合や土地が都市計画施設等の予定地にかかる場合等も認めるものとする。また「市街化区域内の土地が傾斜地等であり造成を必要とすること」（上記ハ）の場合の傾斜地とは、がけ地となる30度を超える勾配を有するものをいう。

7 自己用住宅としての規模

条例・規則について

規則では住宅の規模として、「延べ面積が180平方メートル、敷地面積は330平方メートル」を超えないことと規定されているので、計算値がその値を超えないこと。

また路地状部分と急斜面地等は、この敷地面積の上限に加算することができる。

審査基準

急斜面地とは、がけ地となる30度を超える勾配を有するものをいう。

8 建築物の規模

審査基準

用途地域が定められていない区域における建ぺい率・容積率は、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント（八王子市告示第47号 平成16年3月31日）を超えないことを原則とする。

9 立地基準

次に掲げる事項のいずれも満たすこと。

(1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。

- ア 災害危険区域(建築基準法第 39 条第 1 項)
- イ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第 3 条第 1 項)
- ウ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項)
- エ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第 9 条第 1 項)
- オ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 号)
- カ 上記ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、その指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実に認められる区域は、この限りでない。

- (2) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第 7 条第 1 項)若しくは水防法(昭和 24 年法律第 1 9 3 号)第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第 7 条第 1 項)」及び「水防法(昭和 24 年法律第 1 9 3 号)第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 ~~106~~-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

10 その他

審査基準

- (1) 申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- (2) 申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。
- (3) 申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- (4) 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部(例：234 番 1 の一部)とならないこと。

5-3-3 既存集落内の自己用住宅

[条 例]

(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)

第 3 条 法第 34 条第 12 号の 規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 略
- (2) 既存集落内において、土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者（土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日に所有していた者から、当該区域区分日以後に相続等により承継した者を含む。）が、新たに自己の居住の用に供する住宅（市規則で定める規模を超えないものに限る。）を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合において、当該土地に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為
- (3)～(5) 略

[施行規則]

(条例第 3 条第 1 号及び第 2 号の規則で定める規模)

第 2 条 条例第 3 条第 1 号及び第 2 号の規則で定める規模は、住宅の延べ面積が 180 平方メートル、敷地面積が 330 平方メートルとする。ただし、路地状部分のみによって道路に接する敷地の路地状部分及び急斜面地等のため建築敷地に適しない土地は、敷地面積に算入しないことができる。

(建築が困難であると認められる場合)

第 3 条 条例第 3 条第 1 号及び第 2 号の市街化区域における建築が困難であると認められる場合とは、同条第 1 号に規定する市街化調整区域において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者で、当該土地若しくはその周辺の地域に居住しているもの及び同号に規定する三親等以内の親族で当該土地において開発行為を行おうとする者又は同条第 2 号に規定する既存集落内において土地を当該土地の存する区域に係る区域区分日前から所有している者が、市街化区域に土地を所有していない場合又は市街化区域に土地を所有している場合で当該所有する土地が次に掲げる事由に該当するときをいう。

- (1) 当該土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。
- (2) 当該土地が狭小又は不整形であること。
- (3) 当該土地が傾斜地等であり、造成を必要とすること。
- (4) 当該土地が建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 43 条第 1 項の規定に適合しないこと。
- (5) 当該土地が生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）第 2 条第 3 号に規定する生産緑地に指定されていること。

本号は、おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている、いわゆる既存集落内において、区域区分日前から土地を所有している者がやむを得ない事情により必要とする自己用住宅を建築する目的で行われる開発行為について規定したものである。

1 立地条件

条例について

申請地（条例では「当該土地」）は、条例で定義されている既存集落内（5-3-1 定義を参照）に在ることが必要である。

2 申請地の要件

条例について

申請地として認められるのは、

- (1) 申請者が区域区分日前から所有している土地
- (2) 申請者が区域区分日前から所有していた者から相続等により承継した土地のいずれかである。（相続の相続は、相続に含まれる）

審査基準

相続等により承継した土地には以下の場合を含むこと。

- (イ) 申請者が、区域区分日前から所有していた親等（直系血族である祖父母、父母、子、孫及び傍系血族である伯父（叔父）、伯母（叔母）兄弟姉妹、並びに配偶者をいう）から贈与により取得した土地
- (ロ) 申請者が、収用対象事業により区域区分日前から所有していた土地の代替地として交換した土地
- (ハ) 申請者が、相続により取得した土地が接道不備である場合には、同じ相続により取得した者が所有する隣接の土地の部分を、贈与、売買及び交換により取得した土地。

なお、贈与の場合は、申請者に所有権移転登記がなされていること。（農地の場合は、所有権移転仮登記がなされていること。）

解説

自己用住宅においては、申請者は土地を所有していることが基本であり、条例では以下のいずれかに該当する者を、申請者として認めることとしている。

- (1) 土地を区域区分日前からの所有している者。
- (2) 土地を区域区分日前から所有している者から相続等により承継した者。

上記は、土地に関する審査を行うことが実用的であるため、この規定を土地に関する規定に置き換えている。

3 申請理由

審査基準

条例の「新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし」とは、以下のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 現在居住している住宅が、現在及び近い将来の家族構成からみて著しく過密狭小であること。または現在自己の住宅を所有していない、現在賃貸住宅に居住しているなど新たに自己用住宅を必要としていることが明白であること。
- (2) 立退き、定年、退職の事情があるなど、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められること。

4 土地の所有状況

条例・規則について

許可対象となるには、条例の「市街化区域における建築が困難であると認められる」ことが必要である。「市街化区域における建築が困難であると認められる」ためには規則で定める

(1) 市街化区域に土地を所有していない場合

(2) 市街化区域に土地を所有していても建築が困難である場合

に該当することが必要である。また規則では上記(2)の「市街化区域に土地を所有していても建築が困難である場合」に該当する理由（事例）として

(イ) 市街化区域内の土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。

(ロ) 市街化区域内の土地が狭小又は不整形であること。

(ハ) 市街化区域内の土地が傾斜地等であり造成を必要とすること。

(ニ) 市街化区域内の土地が建築基準法第43条第1項に規定する接道条件に適合しないこと。

(ホ) 市街化区域内の土地が生産緑地等に指定されていること。

を掲げている。

審査基準

「市街化区域に土地を所有していない」ことの証明は、相続による場合は、申請者の全所有地の土地評価証明（又は名寄帳）で確認すること。また、生前贈与の場合は、申請者及び贈与者の全所有地の土地評価証明（又は名寄帳）で確認すること。この場合、申請者については現住所及び申請地、贈与者については、現住所の市町村の証明とする。

「市街化区域に土地を所有していても建築が困難である場合」としては、規則に掲げる理由（事例）のほか、土地を契約により貸地している場合や土地が都市計画施設等の予定地にかかる場合等も認めるものとする。また「市街化区域内の土地が傾斜地等であり造成を必要とすること」（上記(ハ)）の場合の傾斜地とは、がけ地となる30度を超える勾配を有するものをいう。

5 自己用住宅としての規模

条例・規則について

規則では住宅の規模として、「延べ面積が180平方メートル、敷地面積は330平方メートル」を超えないことと規定されているので、計算値がその値を超えないこと。

また路地状部分と急斜面地等は、この敷地面積の上限に加算することができる。

審査基準

急斜面地とは、がけ地となる30度を超える勾配を有するものをいう。

6 建築物の規模

審査基準

用途地域が定められていない区域における建ぺい率・容積率は、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント(八王子市告示第401号 平成29年11月30日)を超えないことを原則とする。

7 立地基準

次に掲げる事項のいずれも満たすこと。

(1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。

ア 災害危険区域(建築基準法第39条第1項)

イ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)

ウ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)

エ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項)

オ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1号)

カ 上記ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、その指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と認められる区域は、この限りでない。

(2) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(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水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 ~~106~~-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

8 その他

審査基準

- (1) 申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- (2) 申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。
- (3) 申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- (4) 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234番1の一部）とならないこと。

5-3-4 自己用住宅である既存建築物の建替え等

[条 例]

(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)

第 3 条 法第 34 条第 12 号の 規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

(1)～(2) 略

(3) 自己の居住の用に供する住宅で、当該住宅の敷地の存する区域に係る区域区分日前から存するもの又は当該区域区分日以後に法第 3 章第 1 節に規定する許可及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項の規定による確認（同法第 6 条の 2 第 1 項の規定により同法第 6 条第 1 項の規定による確認とみなされるものを含む。）を受けて建築されたものを、規模の狭小その他やむを得ない理由により改築又は増築をしようとする場合において、当該改築又は増築を目的として行う開発行為。ただし、当該改築又は増築が次に掲げる要件のいずれにも該当するものに限る。

ア 用途を変更しないものであること。

イ 改築又は増築後の住宅の敷地面積は、規則で定める規模を超えないものであること。

(4)～(5) 略

[施行規則]

(条例第 3 条第 3 号イの規則で定める規模)

第 4 条 条例第 3 条第 3 号イの規則で定める規模は、次のとおりとする。ただし、路地状部分のみによって道路に接する敷地の路地状部分及び急斜面等のため建築敷地に適しない土地は、敷地面積に算入しないことができる。

(1) 自己の居住の用に供する住宅で、当該住宅の敷地の存する区域に係る区域区分日前から存するもの又は当該区域区分日以後に都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 3 章第 1 節に規定する許可及び建築基準法第 6 条第 1 項の規定による確認（同法第 6 条の 2 第 1 項の規定により同法第 6 条第 1 項の規定による確認とみなされるものを含む。）を受けて建築されたもの（以下「既存住宅」という。）の敷地面積が 200 平方メートル未満の場合は、200 平方メートル

(2) 既存住宅の敷地面積が 200 平方メートル以上、かつ、改築又は増築後の住宅の延べ面積の合計が 180 平方メートル未満の場合は、330 平方メートル

(3) 既存住宅の敷地面積が 200 平方メートル以上、かつ、改築又は増築後の住宅の延べ面積の合計が 180 平方メートル以上の場合は、既存住宅の敷地面積の 1.5 倍

本号は、区域区分日前の既存建築物、又は区域区分日以後の適法建築物を、規模を拡大して増築又は改築（建替え）する目的で行う開発行為について規定したものである。条例は既存建築物及び増改築後の建築物が自己用の場合にのみ適用され、自己用以外の建築物については、開発審査会の提案基準に規定されている。

1 許可対象となる建築物

条例について

許可対象となる既存建築物は、

- (1) 自己用住宅で、かつ区域区分日前から存する建築物
- (2) 自己用住宅として区域区分日以後に建築されたもので、かつ都市計画法の許可又は建築基準法の確認を受けた建築物

のいずれかである。都市計画法で許可が不要となる建築物については建築基準法による確認を受けていることが必要である。

審査基準

区域区分日前からの既存建築物で建て替えたものは、区域区分日前から存するものに含めることとする。また旧法による既存宅地確認を受けた土地に建築された建築物及び既存宅地許可（開発許可を除く）により建築された建築物は、建築後5年以上を経過したものに限り、本条例を適用できる。

2 既存建築物及び増改築後建築物の用途

審査基準

条例で許可対象となる増改築は「用途を変更しない」場合に限定されているが、この「用途を変更しない」とは次の各号のいずれにも該当することをいう。

- (1) 区域区分日以後の適法建築物については、所有者に変動がないこと。ただし、その変動が、相続等特にやむを得ない理由がある場合、又は許可の条件を変更しない場合はこの限りでない。
- (2) 建築物の用途に変更がないこと。

3 申請の理由

条例について

建築物及建築敷地の規模の拡大に関しては、「規模の狭小その他やむを得ない理由」があることが必要である。

4 拡大できる敷地の範囲

- (1) 既存の敷地面積が200平方メートル未満の場合

条例・規則について

増改築後の建築敷地は、200平方メートルを超えないことと規定されているので、計算値がその値を超えないこと。

審査基準

新たに敷地として算入する土地は、申請者が相続、贈与、売買、交換等により取得し、所有権移転登記がなされている（農地の場合は、所有権仮登記がなされていること。）土地であること。

(2) 既存の敷地面積が 200 平方メートル以上の場合

条例・規則について

(イ) 増改築後の建築物の床面積の合計が 180 平方メートル未満の場合は、330 平方メートルを超えないことと規定されているので、計算値がその値を超えないこと。

(ロ) 増改築後の建築物の床面積の合計が 180 平方メートル以上の場合、既存の敷地面積の 1.5 倍を超えないこととされている。

審査基準

新たに敷地として算入する土地は、(上記(イ)(ロ)のいずれにおいても) 次の各号に該当する土地であること。(区域区分日前の建築物については、当該区域区分日、区域区分日以後に建築された建築物については許可の日(都市計画法による許可の日又は建築基準法による建築確認の日)を基準日とする)

(i) 申請者が区域区分日前から所有していた土地。

(ii) 分家住宅(条例第 3 条第 1 号)に関する審査基準で定める本家が所有している土地で、分家住宅の申請地の要件を満たすもの。

5 建築物の規模

審査基準

増改築後の建築物は、周辺の土地利用と調和のとれた適正な規模であり、用途地域が定められていない区域における建ぺい率・容積率は、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント(八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日)を超えないことを原則とする。

6 立地基準

次に掲げる事項のいずれも満たすこと。

(1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。

ア 災害危険区域(建築基準法第 39 条第 1 項)

イ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第 3 条第 1 項)

ウ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項)

エ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第 9 条第 1 項)

オ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 号)

カ 上記ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、その指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と認められる区域は、この限りでない。

(2) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第 7 条第 1 項)若しくは水防法(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水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第 7 条第 1 項)」及び「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水深 3.0m 以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

- (ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 ~~106~~-1~2 参照)。
 - (イ) 当該計画の妥当性が確認できること。
 - (ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。
- イ 下記(ア)~(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。
- (ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。
 - (イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
 - (ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。
 - (エ) 建築計画の妥当性が確認できること。
- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

7 その他

審査基準

- (1) 申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- (2) 申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。
- (3) 申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- (4) 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部(例：234番1の一部)とならないこと。

5-3-5 収用対象事業の施行に伴う移転（市街化調整区域内の移転）

[条 例]

（法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為）

第 3 条 法第 34 条第 12 号の規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

(1)～(3) 略

(4) 土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)第 3 条に規定する収用対象事業の施行により、市街化調整区域内に存する建築物又は第一種特定工作物を移転し、又は除却する必要がある場合に、これらに代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で、同一の都市計画区域内において、建築し、又は建設することを目的として行う開発行為

(5) 略

本号は、収用対象事業の施行に伴う移転のうち、市街化調整区域内での移転について規定している。これは、市街化調整区域内に存在していたものの移転については、新たな市街化とはならず、定例的であるためである。なお、市街化区域から市街化調整区域に移転するもの及び事業主体が国又は都である事業、又は当該事業により建設される施設の立地が広範囲に及ぶと認められる事業で同一都市計画区域内に適地が確保できない場合等は、従来どおり開発審査会の提案基準に盛り込んである。

1 適用要件

審査基準

- (1) 収用対象事業の施行により、建築物又は第一種特定工作物を移転又は除却する必要性が明白であること。
- (2) 当該事業が施行されることが確実であること。
- (3) 条例中「同程度の規模」とは、敷地及び「これに代わるもの」（以下「代替建築物等」という。）のいずれも同程度の規模であること。
- (4) 移転先土地は次のいずれにも該当すること。
 - (イ) 従前の土地と同一の都市計画区域内の土地であること。
 - (ロ) 現に都市計画施設等が、決定されている区域又はされることが確実な区域を含まないこと。やむを得ず、都市計画施設等の予定地にかかる場合においては、その施設等の区域内の土地を除いた適正な規模の建築計画とすること。

2 建築物の規模

審査基準

用途地域が定められていない区域における建ぺい率・容積率は、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないことを原則とする。

3 申請地

審査基準

次に掲げる事項のいずれも満たすこと。

(1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。

ア 災害危険区域(建築基準法第39条第1項)

イ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)

ウ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)

エ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項)

オ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1号)

カ 上記ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、その指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と認められる区域は、この限りでない。

(2) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(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水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 ~~106~~-1~2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

4 その他

審査基準

(1) 申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。

(2) 申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。

(3) 申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

(4) 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部(例：234番1の一部)とならないこと。

5-3-6 既存宅地の建築

[条 例]

(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)

第 3 条 法第 34 条第 12 号の 規定に基づき条例で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

(1)～(4) 略

(5) 既存集落内に存する土地で、かつ、当該土地の存する区域に係る区域区分日前から宅地である土地において、当該土地が、用途地域の定められている区域に存するときは当該用途地域の用途に適合する建築物を、用途地域が定められていない区域に存するときは次のいずれかに該当する建築物を建築することを目的として行う開発行為

ア 建築基準法第 48 条第 2 項に定める第 2 種低層住居専用地域内に建築することができる建築物

イ 周辺の土地利用の現況又は当該土地の存する地区の整備の方針に適合していると市長が認める建築物

旧法第 43 条第 1 項第 6 号（既存宅地確認）は、法改正に伴い廃止され、新法第 34 条 11 号により既存宅地要件に該当する区域を条例で定めて許可できることとされた。

しかし、旧法による既存宅地確認は多数の実績があるため、新法で追加された法 34 条 12 号の規定に基づく本条例で許可できることとしている。

なお、従来既存宅地確認を受けた土地における開発行為は、開発審査会の議を経て許可されていたが、本号により許可できることとされた。

1 立地条件

条例について

申請地は、条例で定義されている既存集落内（5-3-1 の定義を参照）にあることが必要である。

2 宅地の要件

審査基準

「当該土地の存する区域に係る区域区分日前から宅地である土地」とは、申請地が市街化調整区域とされる前から宅地である土地ということである。

「宅地である」とは、市街化調整区域とされた時点において次のいずれかに該当しており、それが申請時点まで継続していることをいう。

(1) 土地登記簿上の地目が宅地であった場合。

区域区分日以後、途中で宅地以外に地目変更し、さらに宅地に変更したものは継続しているとはみなさない。また、宅地への地目変更の原因日と登記年月日との間が、一年程度以上離れている等、土地登記簿上不自然と認められる場合には、別途裏付け資料の提出を求める。

(2) 土地登記簿上の地目が宅地以外のものにあつては、区域区分日現在及び申請時点の固定資産税が「宅地課税」されていた場合。

(3) 以下の資料の内二つ以上から、当該土地の現況が宅地であった蓋然性が極めて高いと認められる場合。

(イ) 市街化調整区域とされた当時の航空写真

(ロ) 既存権利の届出、建築基準法による建築確認通知書、道路位置指定図、宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）による検査済証

(ハ) 農地法による農地転用許可書、農業委員会の諸証明その他農業的土地利用から宅地的土地利用への変換を証する書類。

(ニ) 公的機関の証明

(イ) 電気、ガス、水道等の供給証明

(ホ) 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）、旧住宅造成事業に関する法律及び建築基準法の施行以前に造成された区域の土地で、宅地利用を目的として造成されたものであることを証する書類。

(ヘ) その他区域区分日以前から申請時点まで、申請地が「宅地」であることを証する書類。

※公道、水路が宅地と一体となっていた場合

公道・水路であっても、関係権利者・管理者の同意等を得て開発行為で区画の変更を行うことは差し支えない。（公道・水路は宅地そのものではないが、開発区域に取り込めば広い意味で宅地の一部と考えることもできる）また、区域区分日前から申請時点まで宅地として利用されてきた公道等で、別の手続きで廃止が行えるものについては、既存宅地許可を行うことができる。

3 申請地

審査基準

次に掲げる事項のいずれも満たすこと。

(1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。

ア 災害危険区域(建築基準法第39条第1項)

イ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)

ウ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)

エ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第9条第1項)

オ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1号)

カ 上記ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、その指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と認められる区域は、この限りでない。

(2) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(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水深3.0m以上の区域又は

当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、社会経済活動の継続が困難になる等やむを得ない理由※1があり、かつ、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

※1 予定建築物の用途が自己の居住の用に供する住宅である場合を除く。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 106-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

4 予定建築物の用途

条例・規則について

用途地域が指定されていない地域においては、予定建築物が次のいずれかに該当する建築物に限り許可できることとされている。

- (1) 建築基準法第48条第2項に定める第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
- (2) 周辺の土地利用の現況又は八王子市の当該地区の整備の方針に適合していると市長が認める建築物

審査基準

上記(2)の「市長が認める建築物」とは、以下等に該当し、かつ市の同意を得られるものをいう。

- (イ) 近接する周辺の用途と類似の用途。
- (ロ) 当該市街化調整区域の産業と密接な関係を有する又は地域の振興に大きく寄与すること。
- (ハ) 最近まで実際に土地利用されていた用途

旧法既存宅地確認は許可不要として取り扱われ、建築物の用途についての規定はなかったが、新法第 34 条 12 号に基づく条例では用途を定めることができ、また既存宅地確認の実績もほとんど住宅であることから、新たに定めたものである。

5 予定建築物の規模

審査基準

増改築後の建築物は、周辺の土地利用と調和のとれた適正な規模であり、用途地域（建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定で定められている区域を含む。）が定められていない区域における建ぺい率・容積率は、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないことを原則とする。

6 その他

審査基準

- (1) 申請地が農地の場合は、農地転用許可が見込まれること。また農業振興地域の既設農用地区内にある場合は、農用地等の除外認可が必要である。
- (2) 申請地は、建築基準法上の接道条件を満たすこと。
- (3) 申請地が、公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- (4) 申請地は、許可までに分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。
- (5) 都市計画法第 43 条の許可申請は、建築物の敷地ごとに行うこと。

基準 A 既存権利の届出者等の自己用住宅

都市計画法（以下「法」という。）第 34 条第 13 号の規定に基づく届け出をした者及びこれと同等と認められる者で、特にやむを得ない事由によりその期間内に開発行為等が行えなかった者の自己用住宅

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする者が、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 法第 34 条第 13 号の規定に基づく届出をしていること。
 - (2) 法第 34 条第 13 号の規定に基づく届出を行えなかった者で区域区分日前に当該土地を取得し、すでに登記済又は仮登記済であること。ただし、農地の場合で仮登記済のときは、農地法第 5 条に基づく農地転用許可済であって、引き続きその許可が効力を有するものであること。
- 2 期間内に開発行為等が行えなかった理由が、次の各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 転勤又は長期出張により海外又は遠隔地に居住していた場合
 - (2) 傷病、災害等により行えなかった場合
 - (3) 当該土地に関する訴訟等により行えなかった場合
- 3 予定建築物が自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、次の各号のいずれも満たすこと。
 - (1) 住宅の規模は、延べ床面積は 180 平方メートル、敷地面積は 330 平方メートルを超えないこと。ただし、路地状敷地の路地部分や急斜面等のため建築敷地に適しない土地は、敷地面積に算入しないことができる。
 - (2) 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域については、この限りではない。
- 4 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 9 条第 1 項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）若しくは水防法（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水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第

7条第1項)」及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準資料 ~~106~~-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

5 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。

6 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

7 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

8 申請地は分筆し、地番の一部(例：234番1の一部)とならないこと。

[改正経過]

平成27年 2月 1日	制定
平成27年 4月 1日	施行
令和 4年 4月 1日	施行

基準 B 既存建築物の建替え等

自己用住宅以外の既存建築物の改築又は増築（社寺・仏閣等は除く。）

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 既存の建築物が区域区分日前のものであるか、又は区域区分日以後の適法建築物であること。
- 2 区域区分日以後の適法建築物については、所有者に変動がないこと。ただし、その変動が相続等特にやむを得ない理由がある場合は、この限りではない。
- 3 建築物の規模の拡大に関してやむを得ない事情があること。
- 4 建築物の敷地面積が増大しないこと。ただし、「建築物の機能維持に敷地面積が著しく過少であること」等特にやむを得ない事情がある場合は、この限りではない。この場合においては、次の各号のいずれも満たすこと。

(1) 敷地の増加分の土地は次のいずれかに該当すること。

イ 許可を受けようとする者が、区域区分日（都市計画法改正の施行日※以降に許可等の対象となった公共・公益施設等の用に供される建築物（以下、本基準 B において「公共・公益施設等」という。）については都市計画法改正の施行日※）前から所有している土地であること。

ロ 許可を受けようとする者が、収用対象事業により区域区分日（公共・公益施設等については都市計画法改正の施行日※）前から所有していた土地の代替地として交換取得した土地であること。

(2) 変更後の敷地面積は、その増加分は必要最小限の範囲とし、かつ、基準日（区域区分日前の建築物については当該区域区分日を、区域区分日以後に建築された建築物については建築許可の日を、公共・公益施設等については都市計画法改正の施行日※を基準日とする。）の敷地面積の 1.2 倍を超えないこと。

※都市計画法改正の施行日：平成 19 年 11 月 30 日

5 次に掲げる事項のいずれも満たすこと。

(1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。

ア 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）

イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）

ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）

エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 9 条第 1 項）

オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 号）

カ 上記ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）若しくは水防法（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水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）」及び「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

定区域のうち水深 3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 ~~106~~-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

6 建築物の用途に変更がないこと。

7 改築又は増築後の建築物は適正な規模であり、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント(八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日)を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域については、この限りではない。

8 農地にあっては、農地転用許可が見込まれること。

9 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

10 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

11 申請地は分筆し、地番の一部(例：234 番 1 の一部)とならないこと。

[改正経過]

平成27年 2月1日 制定

平成27年 4月1日 施行

令和 4年 4月1日 施行

基準 C 既存事業所等の従業員宿舎

区域区分日前から市街化調整区域に存する事業所（工場、学校、病院、社会福祉施設）及び区域区分日以後適法に設置された事業所において業務に従事する者のための宿舎、寮、住宅

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 次の各号のいずれかの事業所であること。
 - (1) 区域区分日前から事業を行っていることが工場認可書、納税証明書又は法人登記事項証明書等により明白であるもの
 - (2) 区域区分日以後、法第 29 条第 1 項ただし書の規定の開発許可適用除外により設置されたもの
 - (3) 区域区分日以後、法第 34 条各号又は法第 43 条第 1 項の規定により設置されたもの
- 2 従業員の数、通勤事情等に照らし、当該宿舎等の必要性が明白であること。
- 3 業務の性格、勤務条件等に照らし、当該宿舎等を市街化調整区域に建築することにやむを得ない合理的事情が存すること。
- 4 当該事業所が建築するものであること。
- 5 次に掲げる事項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域(建築基準法第 39 条第 1 項)
 - イ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第 3 条第 1 項)
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項)
 - エ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法第 9 条第 1 項)
 - オ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 号)
 - カ 上記ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第 7 条第 1 項)若しくは水防法(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水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第 7 条第 1 項)」及び「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水深 3.0m 以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、社会経済活動の継続が困難になる等やむを得ない理由があり、かつ、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。
 - ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
 - (ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 ~~106~~-1～2 参照)。
 - (イ) 当該計画の妥当性が確認できること。
 - (ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

6 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域については、この限りではない。

7 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。

8 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

9 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

10 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成27年 2月1日 制定

平成27年 4月1日 施行

令和 4年 4月1日 施行

基準 D 収用対象事業の施行に伴う移転（市街化区域からの移転）

建築物又は第一種特定工作物（以下「建築物等」という。）を収用対象事業の施行により、移転又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又は建設される第一種特定工作物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 収用対象事業の施行により、建築物等を移転又は除却する必要性が明白であること。
- 2 当該事業の施行が確実であること。
- 3 許可を受けようとする者が市街化区域に土地を所有していないか、又は所有していてもその土地に建築できない理由が明白であること。
- 4 代替建築物等の移転先土地が、被収用者が区域区分日前から所有している土地、又は事業者が斡旋した土地に該当し、かつ次に掲げる理由により他の市街化区域に土地を求めさせる合理的事情に乏しいと認められること。
 - (1) 移転先土地が当該市町村の長期計画等で将来市街化区域に編入されることが見込まれる土地であること。
 - (2) 市街化調整区域に近隣接する市街化区域に所有する土地を収用された被収用者が営業上自らの生計を維持するために、当該地区を離れられない等の理由があること。
- 5 移転先土地は、次の各号のいずれにも該当すること。
 - (1) 従前の土地と同一都市計画区域内の土地であること。ただし、事業主体が国又は都であり、当該事業により建設される施設の利用が広範囲に及ぶものと認められる事業（ただし、他県で行われる事業は除く。）による移転で、同一都市計画区域内に適地を確保できない場合等は、隣接する都市計画区域内までとする。
 - (2) 現に都市計画施設等が決定されている区域外の土地、又は決定されることが確実な区域外の土地であること。やむを得ず、都市計画施設等の予定地にかかる場合においては、建築物の位置はその施設等の区域外とし、その施設等の区域の土地を除いた土地で適格な規模の建築計画であること。
- 6 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 9 条第 1 項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）若しくは水防法（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水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）」

及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 ~~106~~-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

7 代替建築物等の用途は、従前と同一であり、またその規模は、従前と同程度とし、周辺の土地利用等と調和し、適切な位置に建築されること。

ただし、代替建築物等の規模は、従前の建築物等の機能を確保するため特にやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。

8 代替建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント(八王子市告示第401号 平成29年11月30日)を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第52条第1項第6号及び同法第53条第1項第6号の規定に基づき容積率等が定められている区域における代替建築物については、この限りではない。

9 農地にあっては、農地転用許可が見込まれること。

10 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

11 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

12 申請地は分筆し、地番の一部(例：234番1の一部)とならないこと。

[改正経過]

平成27年 2月1日	制定
平成27年 4月1日	施行
令和 4年 4月1日	施行

基準 E 地区集会所等の準公益的施設

地区集会所等、法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する公益的施設に準ずる施設である建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 当該建築物は、自治会館、青年館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。
- 3 レジャー的な施設その他、他の目的の建築物と併用されるものでないこと。
- 4 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。
- 5 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 9 条第 1 項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域
ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）若しくは水防法（昭和 24 年法律第 1 9 3 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）」及び「水防法（昭和 24 年法律第 1 9 3 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち水深 3.0m 以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。
 - ア 下記（ア）～（ウ）すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
 - （ア） 実行性のある避難計画が策定されていること（審査基準 資料 ~~106~~-1～2 参照）。
 - （イ） 当該計画の妥当性が確認できること。
 - （ウ） 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。
 - イ 下記（ア）～（エ）すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

- (ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。
 - (イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
 - (ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。
 - (エ) 建築計画の妥当性が確認できること。
- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。
- 6 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
 - 7 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
 - 8 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
 - 9 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成27年 2月1日	制定
平成27年 4月1日	施行
令和 4年 4月1日	施行

基準 F 第二種特定工作物等に係る建築物

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれた第二種特定工作物等に係る建築物

次に掲げる 1～6 のいずれかに該当し、かつ、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

また、7 にあっては、1～6 のいずれに該当する場合であっても満たすこと。

1 当該第二種特定工作物に包含されないが、利用増進上当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性が認められる建築物で周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

ただし、宿泊施設については、次の各号のいずれも満たすこと。

- (1) 利用目的及び利用者の属性から宿泊施設が必要不可欠であること。
- (2) 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。
- (3) 建築物は必要最小限の規模のものであること。

2 既設の第二種特定工作物（法第 42 条第 1 項に該当するものを除く。）の管理上必要と認められる建築物で周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

ただし、墓園の付属建築物を建築する場合については、次の各号のいずれも満たすこと。

- (1) 建築物の用途は、事務室、トイレ、休憩室、更衣室、ホール、法要室、倉庫、作業員室、駐車場（自走式）等とする。
- (2) 建築物は原則として 1 棟とすること。ただし、駐車場、東屋（四阿）、トイレ、倉庫は除く。
- (3) 建築物の延べ面積の合計は墓地区域面積（墓地、埋葬等に関する法律第 10 条第 1 項又は第 2 項の許可を受ける墓地の区域の面積）が 1 ヘクタール未満の場合は 200 平方メートル、1 ヘクタール以上の場合は墓地区域面積の 2 % を限度とする。

3 1 ヘクタール未満のため第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等の管理上又は利用増進上、当該施設の敷地内に建築することに格段の合理性が認められる建築物（宿泊施設は除く。）で周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

前項のただし書は、本項においても適用する。

4 ゴルフ練習場の打席上の建築物（屋根）は、当該施設の利用増進上必要最小限のもので、かつ、その周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

5 キャンプ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、地域における土地利用上支障がなく、管理上又は利用上必要最小限の建築物で次の各号のいずれも満たすこと。

- (1) 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合していること。
- (2) 建築物は、管理棟・バンガロー等で、自然公園法その他の法令に適合し、かつ、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
- (3) 用途の変更が容易なものでないこと。

6 屋外施設（資材置き場等）で、土地利用を適正に行うため管理上必要最小限の建築物で次の各号のいずれも満たすこと。

- (1) 当該屋外施設は 3 年以上土地利用されており、適法なものであること。
- (2) 建築物は、監視小屋、休憩施設、洗面所等とする。

(3) 予定建築物の敷地と当該屋外施設の敷地とは、明確に区分すること。

7 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

(1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。

ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）

イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）

ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）

エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）

オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）

カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）若しくは水防法（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水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）」及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、社会経済活動の継続が困難になる等やむを得ない理由があり、かつ、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること（審査基準 資料 ~~106~~-1～2 参照）。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

[改正経過]

平成27年2月1日	制定
平成27年4月1日	施行
令和4年4月1日	施行

基準 G 社寺・仏閣等

宗教法人法第2条に規定する宗教団体がその宗教活動を行う上で必要とする建築物

建築物を他の敷地に新築するものについては、次に掲げる1項から5項まで及び9項から14項までを満たすこと。また、既存建築物の増改築については、1項及び5項から14項までを満たすこと。なお、6に該当する場合は、新築・増改築のいずれのときであっても満たすこと。

- 1 許可を受けようとする者は、宗教法人法第12条に規定する所轄庁の認証を受け、同法第52条に基づく設立登記がなされていること。また、同法第23条に基づく財産処分等の公告が必要なものについては、公告がなされていること。
- 2 許可を受けようとする者は、10年以上前から当該都市計画区域において、既存建築物を拠点として、宗教活動を行っている宗教法人であること。なお、既存建築物が市街化調整区域に存する場合は7項も満たすこと。
- 3 現所在地においては、従来の宗教活動が、困難になっていることについて具体的な理由があること。
- 4 申請地に立地する合理的理由として、当該市街化調整区域の同一町内及び隣接町内に相当数の信者等が居住していること。なお、「信者等」とは、信者及び宗教活動に定例的に繰り返し参加している者をいう。
- 5 建築物の敷地は、予定建築物を勘案して適正な規模であること。
- 6 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）若しくは水防法（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水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）」及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 106-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

7 当該宗教法人が、申請地の所有権又は賃借権設定の仮登記をしていること等当該申請地を取得することが確実であること。

8 既存建築物が区域区分日前に建築されたものであるか、又は区域区分日以後の適法建築物であること。

9 建築物は、宗教法人法第3条第1号に掲げる境内建物に該当し、規模、設計等が宗教活動上の必要に照らしてふさわしいもので、宿泊施設は含まないこと。ただし、教職舎等専ら宗教の教義をひろめ、信者等を教化育成するためのもので、その宗教団体の教義上、宿泊を伴う宗教活動が必要であることが認められるものにあつては、この限りではない。

10 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率40パーセント、容積率80パーセント(八王子市告示第401号 平成29年11月30日)を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第52条第1項第6号及び同法第53条第1項第6号の規定に基づき容積率等が定められている区域については、この限りではない。

11 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。

12 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

13 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

14 申請地は分筆し、地番の一部(例：234番1の一部)とならないこと。

[改正経過]

平成27年 2月1日 制定

平成27年 4月1日 施行

令和 4年 4月1日 施行

基準 H 有料老人ホーム

老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームのうち、国の定める基準に適合する優良なもので、その立地がやむを得ないと認められる有料老人ホームの施設である建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする有料老人ホームは、①「八王子市有料老人ホーム設置運営指導指針」又は、②高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条に定める登録の基準及び東京都が定める高齢者の居住安定確保プランに定める基準（「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に係る登録事務要領）に適合し、かつ、介護保険法第 41 条第 1 項の指定居宅サービス事業者又は同法第 42 条の 2 第 1 項の指定地域密着型サービス事業者により特定施設入居者生活介護又は地域密着型特定施設入居者生活介護が行われるものであること。また、福祉部局（①、②の場合）及び住宅部局（②の場合のみ）との十分な連絡調整の上、安定的な経営が図られることが確実と判断されるものであること。
- 2 当該有料老人ホームの設置に当たっては、当該施設にふさわしい自然環境及び社会環境を有するとともに、その周辺の土地利用と調和し、かつ、入居者の処遇、健康及び防災上適切な広さの敷地が確保されるものであること。
- 3 当該有料老人ホームの権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- 4 当該有料老人ホームは、既に市街化調整区域内に立地している病院又は特別養護老人ホーム等の有する医療、介護機能等と密接に連携しつつ立地する必要がある、その施設の機能上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當なものであること。
- 5 当該有料老人ホームの立地については、その担当所管課と事前協議を行い、市長の同意を得られるものであること。
- 6 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 9 条第 1 項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）若しくは水防法（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水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）」及び「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水深 3.0m 以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれ

るときは、社会経済活動の継続が困難になる等やむを得ない理由があり、かつ、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 ~~106~~-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

7 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。

8 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。

9 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

10 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

11 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成27年 2月1日 制定

平成27年 4月1日 施行

令和 4年 4月1日 施行

基準 I 市街化調整区域内の建築物の用途変更（所有権の移転）

都市計画法第29条若しくは第43条の許可を受けて建築された個人専用住宅（当該個人に対し専属的に許可したものに限る。）又は第29条第1項第2号の規定により許可不要で建築された農林漁業者用の個人専用住宅で、やむを得ない事情による用途変更

本基準による用途変更とは、都市計画法第29条若しくは第43条の許可を受けた者又は第29条第1項第2号の規定により許可不要で建築した農林漁業者からそれ以外の者（相続人を除く。）へ所有権が変わることのみをいう。（行政実例；昭和59年8月9日建設省静計民発第8号）

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 当該敷地は、当初許可（許可不要の場合は建築確認）を受けた敷地と同一であり、当該建築物は個人専用住宅であり、当初許可を受けたものは建築確認も受けていること。
- 2 都市計画法の許可を受けて建築された場合は、当初許可を受けた者が住宅を手放す事情が次の(1)から(4)までのいずれかに該当するもの又は当該建築物が(5)に該当するものとする。また、許可不要で建築された農林漁業者用住宅の場合は(5)に該当すること。
 - (1) 生計維持者等（注ア）の死亡等の事情により住宅を手放さなければならなくなった場合
 - (2) 許可後におおむね片道3時間を超えるような遠隔地へ転勤することとなった場合
 - (3) 破産（注イ）、競売（注ウ）あるいは多額の負債等による経済的事情による場合
 - (4) 当初許可を受けた者が5年以上適正に利用し、高齢化等の事情による場合
 - (5) 当該建築物が建築後20年以上経過している建築物であること。
- 3 許可を受けようとする者は、当初許可を受けた者又は購入予定者のいずれかとする。ただし、上記(3)の事項については購入者、(5)の事項については購入者でも、既に購入し居住している者であっても可能とする。
- 4 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

- (2) 申請地に、土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)若しくは水防法(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水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域(「土砂災害警戒区域(土砂災害防止法第7条第1項)」及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。)が新たに指定されると想定される区域(以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。)が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。
- ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
- (ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 ~~106~~-1～2 参照)。
- (イ) 当該計画の妥当性が確認できること。
- (ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。
- イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。
- (ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。
- (イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
- (ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。
- (エ) 建築計画の妥当性が確認できること。
- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

- 1 本基準による許可後の所有権移転については、「用途変更」には該当しないものであり許可は要しない。なお、法第29条及び第43条の許可を受けた者の一般承継については法第44条の届出により行う。
- 2 法第29条の許可を受けた建築物の用途変更については、開発審査会に法第34条第14号の立地基準に係る意見を聞いたうえで、法第42条に基づき許可するものとする。

注ア 「生計維持者等」とは、主としてその者の収入により、その世帯の生計を支えている者又は当初許可を受けている者をいう。

注イ 「破産」とは、裁判所から破産宣告されたことをいう。

注ウ 「競売」とは、裁判所の競売に付され競落されたことをいう。

[改正経過]

平成27年2月1日	制定
平成27年4月1日	施行
令和4年4月1日	施行

基準 J 介護老人保健施設

介護保険法第8条第28項に規定する「介護老人保健施設」で、要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療及び日常生活上の世話をを行う施設である建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする者は、介護保険法第94条第3項第1号に規定する、地方公共団体、医療法人、社会福祉法人その他厚生労働大臣が定める者とする。
- 2 当該都市計画区域内の市街化区域に適地がなく、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るものであること。
- 3 当該介護老人保健施設の開設許可が見込まれること。
- 4 施設の規模は、地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれる地域の需要を考慮したものであること。
- 5 当該介護老人保健施設の立地については、その担当所管課と事前協議を行い、市長の同意を得られるものであること。
- 6 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域
ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）若しくは水防法（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水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）」及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、社会経済活動の継続が困難になる等やむを得ない理由があり、かつ、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。
 - ア 下記（ア）～（ウ）すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
 - （ア） 実行性のある避難計画が策定されていること（審査基準 資料 196-1～2 参照）。
 - （イ） 当該計画の妥当性が確認できること。
 - （ウ） 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

7 入所者に緊急事態が発生した場合、協力病院が確保されている等厚生労働省の定める諸基準に適合していること。

8 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。

9 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。

10 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

11 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

12 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成27年2月1日 制定

平成27年4月1日 施行

令和 4年4月1日 施行

基準 K 学校

学校教育法第1条に規定する高等学校、中等教育学校、高等専門学校及び特別支援学校の高等部の用に供する建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする者は、学校教育法が定める者で必要な資格等を有する者とする。
- 2 許可を受けようとする学校は、農業科（林業、畜産等を含む。）又は総合学科（農業に関する科目を設けている場合に限る。）の学校とする。ただし、私立学校にあつては、開設許可を得ることが見込まれること。
- 3 当該学校の設置に当たっては、当該施設にふさわしい自然環境及び社会環境を有するとともに、その周辺の土地利用と調和するものであること。
- 4 当該学校の立地については、その担当所管課と事前協議を行い、市長の同意を得られるものであること。
- 5 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

(1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。

- ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
- ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
- エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）
- オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
- カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）若しくは水防法（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水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）」及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

- (ア) 実行性のある避難計画が策定されていること（審査基準 資料 ~~106~~-1～2 参照）。
- (イ) 当該計画の妥当性が確認できること。
- (ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

- (ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。
 - (イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
 - (ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。
 - (エ) 建築計画の妥当性が確認できること。
- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。
- 6 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。
- 7 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。
- 8 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 9 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 10 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成27年2月1日	制定
平成27年4月1日	施行
令和 4年4月1日	施行

基準 L 社会福祉施設

社会福祉法第2条第1項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第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設である建築物
規模等の要件により社会福祉法の対象とならない施設にあっては、東京都が推進している事業の用に供する施設である建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。(ただし、4項については該当するもののみ。)

- 1 許可を受けようとする者は、社会福祉法又は更生保護事業法が定める者で必要な資格等を有する者又は有する見込みのある者とする。
ただし、規模等の要件により社会福祉法の対象とならないもので東京都が推進している事業の用に供する施設にあって許可を受けようとする者は東京都の補助金を得ることが見込まれる者であること。
- 2 許可を受けようとする社会福祉施設が1に掲げる法令による開設許認可等が必要なものにあっては、当該の許認可等を得ることが見込まれること。
ただし、規模等の要件により社会福祉法の対象とならないもので東京都が推進している事業の用に供する施設にあっては、東京都の補助金を得ることが見込まれること。
- 3 許可を受けようとする社会福祉施設が以下のいずれかに該当すること。
 - (1) 養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人短期入所施設、グループホーム[認知症対応型老人共同生活援助事業]であるもの。
なお、特別養護老人ホームには居宅介護支援事業(介護保険法第8条第24項)の用に供する施設を合築することができるものとする。
また申請地は、当該施設にふさわしい自然環境を有すること。
 - (2) 上記(1)に該当しない場合にあって、近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要があるもの、当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要があるもの、又は当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であるもの。
 - (3) 上記(1)及び(2)に該当しない場合にあって、規模等の要件により社会福祉法の対象とならないもののうち、東京都が推進している事業の用に供する施設で、主として当該開発区域の周辺において居住している者の利用に供する施設であるもの。
- 4 許可を受けようとする者が国、自治体等でない場合の申請地及び建築物については以下のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は次のいずれかに該当すること。
 - ア 申請者が所有権を登記(仮登記を含む。)してある土地
 - イ 申請者が賃借権等により、その土地の使用が認められる権利を有し、その権利を登記(仮登記を含む。)してある土地
 - (2) 建築物は、平面図及び立面図等により明らかに当該施設と認められること。
- 5 許可を受けようとする社会福祉施設がその周辺の土地利用と調和するものであること。

- 6 当該社会福祉施設の立地については、その担当所管課と事前協議を行い、市長の同意を得られるものであること。
- 7 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
- (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
- ア 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 9 条第 1 項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ハ～ニまでに掲げる土地の区域
- ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
- (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）若しくは水防法（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水深 3.0m 以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第 7 条第 1 項）」及び「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水深 3.0m 以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。
- ア 下記（ア）～（ウ）すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
 - （ア） 実行性のある避難計画が策定されていること（審査基準 資料 ~~106~~-1～2 参照）。
 - （イ） 当該計画の妥当性が確認できること。
 - （ウ） 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。
 - イ 下記（ア）～（エ）すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。
 - （ア） 災害によって避難経路が分断されていないこと。
 - （イ） 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
 - （ウ） 災害によって建築物に被害が生じないこと。
 - （エ） 建築計画の妥当性が確認できること。
- (3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。
- 8 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。
- 9 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。

- 10 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。
- 11 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。
- 12 申請地は分筆し、地番の一部（例：234番1の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成27年2月1日	制定
平成27年4月1日	施行
令和 4年4年1日	施行

基準 M 病院

医療法第1条の5第1項に規定する病院の用に供する建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする者は、医療法が定める者で必要な資格等を有する者とする。
- 2 許可を受けようとする病院は医療法による開設許可を得ることが見込まれること。
- 3 許可を受けようとする病院が以下のいずれかに該当すること。
 - (1) 療養、精神、結核病床のみを有するものであり、かつ、申請地が当該施設にふさわしい自然環境を有するとともに、許可を受けようとする病院がその周辺の土地利用と調和するものであること。
 - (2) 救急医療の充実が求められる地域において、救急医療を提供する病院であり、かつ、救急患者等の搬送手段の確保のため当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合であること。

なお、「救急医療を提供する病院」とは、許可を受けようとする病院が、市町が実施する救急医療に関する事業に参画することが見込まれる場合、又は「救急病院等を定める省令（昭和39年厚生省令第8号）」に定める救急病院となることが見込まれる場合をいう。
 - (3) 病床過剰地域に設置された病院が病床不足地域に移転する場合であること。
- 4 許可を受けようとする病院の立地については、その担当所管課と事前協議を行い、市長の同意を得られるものであること。
- 5 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
 - (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
 - ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域

ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）若しくは水防法（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水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）」及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエローゾーン等」という。）が含まれるときは、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。

ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。

(ア) 実行性のある避難計画が策定されていること(審査基準 資料 ~~106~~-1～2 参照)。

(イ) 当該計画の妥当性が確認できること。

(ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。

イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。

(ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。

(イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。

(ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。

(エ) 建築計画の妥当性が確認できること。

(3) 予定建築物に、災害イエローゾーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエローゾーン等を除外すること。ただし、災害イエローゾーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

6 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント(八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日)を超えないものを原則とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。

7 農地にあつては、農地転用許可が見込まれること。

8 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

9 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

10 申請地は分筆し、地番の一部(例：234 番 1 の一部)とならないこと。

[改正経過]

平成27年2月1日 制定

平成27年4月1日 施行

令和 4年4月1日 施行

基準 N 特定流通業務施設

物資の流通の効率化に関する法律第6条第1項に基づく総合効率化計画が適当である旨の認定を受けた同法第4条第3号に規定する特定流通業務施設の用に供する建築物

次に掲げる各項のいずれも満たすこと。

- 1 許可を受けようとする建築物は、物資の流通の効率化に関する法律第6条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された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（同条第6項の特別積合せ貨物輸送をするものを除く。）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。
- 2 申請地は、以下のいずれかに該当すること。
 - (1) 4車線以上の国道、都道、市道の沿道に立地する場合であって、高速自動車国道等のインターチェンジから直線距離で5キロメートル以内の距離にあり、かつ、インターチェンジに至るまで原則として4車線以上の道路に接続されていること。
 - (2) 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に立地する場合であって、当該地に至るまで主要な道路が9メートル以上の幅員を有していること。なお、インターチェンジ周辺とは、インターチェンジから概ね500メートル以内の距離にあることを原則とする。ただし、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等からやむを得ないと認められる場合は1キロメートル以内の距離であること。
- 3 当該特定流通業務施設（以下「当該施設」という。）の立地に当たって、市街化区域内の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と認められるもの又は当該施設を市街化区域に立地した場合、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住居環境を悪化させると認められる場合であること。
- 4 申請地及び周辺の土地が、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等、現在及び将来の土地利用上支障がないとともに、当該施設の立地が都及び当該市町が定め、又は定めようとする「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）及び「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町村マスタープラン）に照らして適切なものと認められるものであること。なお、許可を受けようとする者は、あらかじめ、申請地の存する市町村の長から、当該施設の立地が当該市町の市町村マスタープラン等に整合し申請地が適当である旨の意見を付した書面の交付を受けなければならない。
- 5 当該施設が、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等に即して相当と判断される規模であること。
- 6 許可を受けようとする者は、貨物自動車運送事業法の許可（又は許可の見込み）若しくは倉庫業法の登録（又は登録の見込み）等を受けており、自己の業務として当該施設を建設して営業することが確実であると認められること。

- 7 申請地は原則として、2に規定する道路に30メートル以上接し、かつ、この道路から直接出入りできること。また、当該の道路管理者及び交通管理者と協議がなされたものであること。
- 8 申請地には周辺の環境を害さないよう、隣地及び道路との境界（出入り口の部分は除く。）に沿って適切に緩衝緑地（幅員1メートル以上）等が設けられているとともに、申請地の面積の30%以上の緑化がなされていること。
- 9 次に掲げる各項のいずれも満たすこと。
- (1) 申請地は、下記ア～カの区域を含まないこと。
- ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
 - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
 - ウ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
 - エ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第9条第1項）
 - オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
 - カ ア～オに掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ハ～ニまでに掲げる土地の区域
- ただし、上記ア～オの区域のうち、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
- (2) 申請地に、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）若しくは水防法（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水深3.0m以上の区域又は当該開発行為等により当該区域（「土砂災害警戒区域（土砂災害防止法第7条第1項）」及び「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水深3.0m以上の区域」をいう。）が新たに指定されると想定される区域（以下これらの区域を総称して「災害イエロージーン等」という。）が含まれるときは、社会経済活動の継続が困難になる等やむを得ない理由があり、かつ、想定されるリスクに対して当該計画が下記のいずれかに該当することが認められること。
- ア 下記(ア)～(ウ)すべてに該当し、安全性が十分確保される計画であること。
- (ア) 実行性のある避難計画が策定されていること（審査基準 資料 ~~106~~-1～2 参照）。
 - (イ) 当該計画の妥当性が確認できること。
 - (ウ) 想定される災害に対して有効な対策を実施していること。
- イ 下記(ア)～(エ)すべてに該当し、災害発生した場合でも避難場所への確実な避難が可能であること。
- (ア) 災害によって避難経路が分断されていないこと。
 - (イ) 避難場所は地域防災計画に位置付けられていること。
 - (ウ) 災害によって建築物に被害が生じないこと。
 - (エ) 建築計画の妥当性が確認できること。
- (3) 予定建築物に、災害イエロージーン等を含む場合には、原則として、予定建築物から災害イエロージーン等を除外すること。ただし、災害イエロージーン等から予定建築物を除くことができない明確な理由があるときは、この限りでない。

10 除外区域

申請地には、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域
- (2) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に基づく特別保護地区
- (3) 森林法に基づく保安林
- (4) 自然公園法又は東京都自然公園条例に基づく特別地域
- (5) 国、都又は市町村が文化財保護上保全する必要があると認めた地域
- (6) 東京における自然の保護と回復に関する条例に基づく保全地域
- (7) その他市長が特に現況を保全することが必要と認めた次のような地域又は地区等
 - ア 既に行われた開発行為において、緑地として保全することとなっている地区
 - イ 周辺の自然環境条件から積極的に保全することが必要と認められる自然公園の普通地域、鳥獣保護区、丘陵地等で将来的に保全計画等が策定される予定の地域又は地区

11 予定建築物は、用途地域が定められていない区域においては、建ぺい率 40 パーセント、容積率 80 パーセント（八王子市告示第 401 号 平成 29 年 11 月 30 日）を超えないものを基本とする。ただし、用途地域並びに建築基準法第 52 条第 1 項第 6 号及び同法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき容積率等が定められている区域における予定建築物については、この限りではない。

12 農地にあつては、農地転用の許可が見込まれること。

13 申請地は、建築基準法上の接道要件を満たすこと。

14 申請地が公道、水路等と接している場合は、その境界が確定していること。

15 申請地は分筆し、地番の一部（例：234 番 1 の一部）とならないこと。

[改正経過]

平成27年2月1日	制定
平成27年4月1日	施行
令和 4年4月1日	施行

【凡例】 法：都市計画法 規：都市計画法施行規則

市規：八王子市都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則

第4章 許可申請等に必要書類及び図面

第1節 開発行為の許可申請等

1 開発行為許可申請〔正本1部、副本（写し）1部提出〕

(1) 開発行為許可申請添付書類

番号	提出書類	必要添付書類	法令	概要	確認
1	開発行為許可申請書 (規：別記様式第二)		法 29・1 法 30 規 15 規 16・1	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の全ての地番表示は全部事項証明書の記載と整合を図る(一筆の一部がある場合「～の一部」、無地番の場合は「○番地先」と記載) 面積は実測値(全体求積とする) 工区に分けたときは、その位置、区域、規模を明記 	
1-2	委任状		市規 32・1・3	<ul style="list-style-type: none"> 代理人に委任する場合に必要 委任者及び受任者の住所、氏名、開発区域及び面積、委任日、等明記 	
1-3	申請者の印鑑証明書		市規 32・1・3	<ul style="list-style-type: none"> 印鑑証明書は発行後3か月以内のもの 委任状の印影と合致していること 	
1-4	地番表		市規 32・1・3	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内及び隣接地の町名、地番(若番順)、地目、地積(公簿)、所有者名等 開発区域内については乙区含め全権利者 開発区域の内外を明確にする 	
2	設計説明・概要書		法 30・1・3 規 16・2 規 16・3	<ul style="list-style-type: none"> 土地の現況は、登記事項証明書、実測値と整合していること 計画内容は関係機関の協議、同意及び計画図と整合していること 設計者の氏名欄を記載すること 	
3	資金計画書 (規：別記様式第三)	工事費等に関する積算資料(見積書等)	規 15・1・4 規 16・5	<ul style="list-style-type: none"> 工事費は開発行為に関するもののみ 	
4	公共施設管理者(注1)の同意を証する書面 注1 市 都(都道、河川) 建設局、建設事務所 国(国道、河川) 関東地方整備局等		法 30・2 法 32	<ul style="list-style-type: none"> 写しを提出(副本に原本を添付し、内容を照合) 開発区域外においても、開発行為に伴って変更又は廃止される公共施設があればこれを含む 区域周辺が農地で農業用水が生きている場合、同意が必要 管理者によっては法32条同意であることを明記していない場合もあるが即した内容であれば可 	
5	公共施設管理予定者(注2)との協議をしたことを示す書面 注2 注1に同じ		法 30・2 法 32	<ul style="list-style-type: none"> 写しを提出(副本に原本を添付し、内容を照合) 国有財産の処理が伴う場合特に注意を要する 公共施設が事業主管理となる場合、将来に問題が生じないように手当をしておくことが必要(特に公園、緑地) 	
5-2	20ha以上の開発行為の場合の諸施設の管理者(注3)との協議をしたことを示す書面 注3 ①義務教育施設設置義務者 ②水道事業者 ③電気事業者 ④ガス事業者 ⑤JR及び私鉄経営者等		令 23	<ul style="list-style-type: none"> 写しを提出(副本に原本を添付し、内容を照合) 40ha未満の場合は、③④⑤を除く 	
6	工事の実施の妨げとなる権利者(注4)の同意を証する書類 (市規：別記第3号様式) 注4 土地所有者 建物・工作物等 ※乙区権利者を含む。		法 30・2 法 33・1・14 規 17・1・3 市規 43・1	<ul style="list-style-type: none"> 登記事項証明書、公図から権利者を判断 建物、工作物は建物登記事項証明書、課税台帳、現地等で判断 周辺の土地利用から、農業用水路の管理者の同意の要・不要を判断 見え高3mを超える擁壁を設置する場合の隣接地の権利者 東電等の地役権は、工務所長の印(印鑑証明書は不要) 	
6-2	公共施設用地の所有者等の同意を証する書類 (行政財産・普通財産)		法 30・2 法 33・1・14 規 17・1・3	<ul style="list-style-type: none"> 都又は市等所管課の同意、国有財産編入同意 当該用地の面積については実測値 (※設計説明書、求積図等で確認) 	

番号	提出書類	必要添付書類	法令	摘要	確認										
7	本人確認資料		市規 43・3	<ul style="list-style-type: none"> 上記 6 の同意者の印鑑証明書等 全部事項証明書の住所と違う場合は住民票等と照合 同意年月日の前後 3 か月以内に発行されたもの 											
8	土地及び工作物等の全部事項証明書		市規 32・1・2 市規 32・1・3	<ul style="list-style-type: none"> 公図と照合、無地番地の確認 発行後 3 か月以内のもの 											
9	申請者の資力及び信用に関する書類	法人 <table border="1"> <tr><td>履歴事項全部証明書</td></tr> <tr><td>財務諸表</td></tr> <tr><td>事業経歴書</td></tr> <tr><td>納税証明書</td></tr> <tr><td>残高証明又は融資証明</td></tr> <tr><td>暴力団等に該当しないことの誓約書</td></tr> </table> 個人 <table border="1"> <tr><td>住民票</td></tr> <tr><td>納税証明書</td></tr> <tr><td>残高証明又は融資証明</td></tr> <tr><td>暴力団等に該当しないことの誓約書</td></tr> </table>	履歴事項全部証明書	財務諸表	事業経歴書	納税証明書	残高証明又は融資証明	暴力団等に該当しないことの誓約書	住民票	納税証明書	残高証明又は融資証明	暴力団等に該当しないことの誓約書	法 33・1・12 令 24・2 市規 32・1・3	<ul style="list-style-type: none"> 履歴事項全部証明書、住民票は発行後 3 か月以内のものを添付 財務諸表及び事業経歴書は直前の決算期のもの。ただし、開発区域が 1 ha 以上の場合は 3 か年分の財務諸表 納税証明書（前年度分のもの） 法人－法人事業税又は法人税 個人－個人事業税又は住民税 残高証明又は融資証明は金融機関が 2 か月以内の残高等を証明したもの（複数機関のときは同一日付の残高を証明したもの） ※工事費に対して相当以上の残高があること 	
履歴事項全部証明書															
財務諸表															
事業経歴書															
納税証明書															
残高証明又は融資証明															
暴力団等に該当しないことの誓約書															
住民票															
納税証明書															
残高証明又は融資証明															
暴力団等に該当しないことの誓約書															
10	工事施行者の施行能力に関する書類	履歴事項全部証明書 建設業許可書の写し又は証明書 工事経歴書	法 33・1・13 令 24・3 市規 32・1・3	<ul style="list-style-type: none"> 建設業許可の種類については土木工事業であること（ただし、1 件の請負金額が 500 万円以上（消費税を含む）の工事） 履歴事項全部証明書は発行後 3 か月以内のもの 工事経歴書については過去 2 年分を添付すること 											
11	設計者の資格を証する書類	卒業証明書、技術士、一級建築士、実務経験証明書その他	法 31 規 17・1・4、規 18、規 19 盛土規制法を準用	<ul style="list-style-type: none"> 1 ha 以上の開発行爲の場合 盛土規制法みなし許可に該当し、地上高が 5 m を超える擁壁の設置又は造成面積が 1,500 m² を超える土地において排水施設の設置を措置した場合 卒業証明書及び実務経験証明書のほかは写しを添付 											
12	既存権利を有することを証する書類	土地の全部事項証明書 売買契約書	法 34・13	<ul style="list-style-type: none"> 法第 34 条第 13 号に該当の場合 全部事項証明書は発行後 3 か月以内のもの 売買契約書については写しを提出（副本に原本を添付する） 											
13	その他、関係法令に基づく許可、認可等が必要な場合はその許可等に関する書面		市規 32・1・3	<ul style="list-style-type: none"> 自然保護条例に該当する場合は、許可書又は受付票の写し 消防水利の確認書の写し（消防法） 都市計画施設にかかる場合には、計画線の証明（指示）をとる 埋蔵文化財包蔵地に該当しているか確認する（文化財保護法） その他 <ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理法、土砂災害防止法、森林法、自然公園法、鳥獣保護法、河川法、砂防法、公有地拡大促進法等 											

注) 盛土規制法みなし許可に該当する場合は、重複しない盛土規制法の許可申請添付書類も添付すること。

2 開発行為変更許可申請〔正本1部、副本（写し）1部提出〕

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	開発行為変更許可申請書 (市規：別記第1号様式)	申請日、市長名、許可番号、申請者の住所氏名等	法35の2 令31 規28の2 市規32・2	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可申請に準じる 許可番号は当初許可、すべての変更許可の番号を記載 	
2	開発行為変更理由書	変更項目、項目ごとの変更理由		<ul style="list-style-type: none"> 変更内容、理由等を項目ごとに具体的に記載する 	
3	開発行為変更許可に関連する図書	変更前後で変わる部分の図書全部	規28の3 市規32・2	<ul style="list-style-type: none"> 変更箇所が分かるように着色 公共施設管理者の変更に関する同意添付 図面作成者の氏名を記載 開発登録簿を提出（着色4部、白黒1部） 	

3 開発行為の軽微な変更の届出〔正本1部、副本（写し）2部提出〕

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	開発行為変更届出書 (市規：別記第2号様式)	申請日、市長名、届出者の住所氏名、変更内容、許可番号	法35の2 規28の4 市規32・3	<ul style="list-style-type: none"> 変更したときは遅滞なく届出 許可番号は当初許可、すべての変更許可の番号を記載 内容、理由は具体的に記入 	
2	開発行為変更届出に関連する図書	変更前後で変わる部分の図書全部	市規32・3	<ul style="list-style-type: none"> 変更箇所が分かるように着色 	

4 開発行為の工事等報告書〔正本1部、副本（写し）1部提出〕

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	開発行為に関する工事等報告書	申請日、市長名、報告者の住所氏名、修正内容、許可番号		<ul style="list-style-type: none"> 修正が見込まれる場合は着手する前に報告し、指示を受ける 許可番号は当初許可、すべての変更許可の番号を記載 内容、理由は具体的に記入 	
2	工事等報告書に関連する図書	修正前後で変わる部分の図書全部		<ul style="list-style-type: none"> 修正箇所が分かるように着色 	

注) 第1章第5節(3)④に該当する場合に提出

5 開発行為の地位の承継承認等

(1) 法第44条関係〔正本1部、副本(写し)2部提出(市規2・1・14、2・2)〕

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	地位の承継届出書 (市規:別記第24号様式)	申請日、市長名、許可番号、 承継者の住所氏名	法44 市規 <u>4615</u> ・ 1	・承継理由は具体的に記入	
2	地位の承継届出に関する書類	(個人) 戸籍謄本 (法人) 履歴事項全部証明書等適法に承継したことを証明する書類	市規 <u>4615</u> ・ 2	・法44条の一般承継人とは、 ① 相続人 ② 合併後存続する法人 ③ 合併により新たに設立された法人を指す	

(2) 法第45条関係〔正本1部、副本(写し)2部提出〕

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	地位の承継の承認申請書 (市規:別記第25号様式)	申請日、市長名、許可番号、 承継申請者の住所氏名、所有権取得年月日	法45 市規 <u>4716</u> ・1	・承継理由は具体的に記入 ・法45条の特定承継人とは土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得した第三者を指す	
2	申請者の資力及び信用に関する書面	法人 履歴事項全部証明書 財務諸表 事業経歴書 納税証明書 残高証明・融資証明 暴力団等に該当しないことの誓約書 個人 住民票 納税証明書 残高証明・融資証明 暴力団等に該当しないことの誓約書	法33・1・12	・履歴事項全部証明書、住民票は発行後3か月以内のものを添付 ・財務諸表及び事業経歴書は直前の決算期のもの。ただし、開発区域が1ha以上の場合は3か年分の財務諸表 ・納税証明書(前年度分のもの) 法人—法人事業税又は法人税 個人—個人事業税又は住民税 ・残高証明又は融資証明は金融機関が2か月以内の残高を証明したもの(複数機関のときは同一日付の残高を証明したもの) ※工事費に対して相当以上の残高があること	
3	承継同意書	1 旧事業主が新事業主への承継を認める内容 2 旧事業主と新事業主の印(印鑑証明書を添付)	市規 <u>4716</u> ・2	書式は任意	

6 開発許可の工事に関する届出

(1) 着手時〔正本1部、副本(写し)2部提出〕

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	工事着手届出書 (市規:別記第12号様式) (市規:別記第13号様式)	1 申請日 2 市長名 3 許可番号 4 申請者の住所・氏名 5 着手、完了予定年月日等	市規 87・1 市規 87・2	・工事に着手したときは速やかに届出	
2	工事現場管理者届出書 ※原本のみ	1 市長名 2 申請者の住所・氏名 3 工事現場管理者の住所・氏名 4 許可番号 5 着手、完了予定年月日等		・工事に着手したときに届出	
3	緊急連絡体制図 ※原本、 副本1部のみ				
4	現地写真 ※原本のみ	1 標識の掲出状況 (全景、近景)	市規 98・1		
5	工事工程表 ※原本、 副本1部のみ				
6	防災計画平面図 ※原本、 副本1部のみ				

(2) 完了時〔正本1部、副本(写し)2部提出〕

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	工事完了届出書 (規:別記様式第四)	1 申請日 2 市長名 3 許可番号 4 申請者の住所・氏名 5 完了年月日等	法 36・1 規 29	・完了したときは遅滞なく提出 ・許可番号は当初許可、すべての変更許可の番号を記載 ・完了届提出時には、併せて検査用の開発登録簿2部(着色)と工事写真を検査担当に提出する	

□ 検査終了後、訂正済みの開発登録簿の写し6部(着色5、白黒1)を検査担当に提出する。

7 開発行為の廃止届〔正本1部、副本(写し)2部提出〕

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	開発行為に関する工事の廃止の届出書 (規:別記様式第八)	1 申請日 2 市長名 3 許可番号 4 申請者の住所・氏名 5 廃止年月日等	法 38 規 32	・工事を廃止したときは遅滞なく届出	
2	その他市長が必要と認めた書類	1 開発行為の許可書の写しなど			

8 建築制限特例許可申請等

開発許可制度による建築制限（法 37 条）の特例許可等を受けたい場合には、建築行為に着手する前に次の図書を添えて申請してください。

（1）工事完了公告前の建築制限の解除申請〔正本 1 部、副本（写し） 2 部提出〕

番号	必要書類等	項目	法令	チェックポイント・記入内容等	確認
1	工事完了公告前の建築物の建築・特定工作物の建設承認申請書 (市規:別記第 15 号様式)	1 申請日 2 市長名 3 許可番号 4 申請者の住所・氏名 5 工事着手予定年月日 6 建築物の用途 等	法 37 市規 9・1	・承認申請前に工事着手届出書を提出 ・法 37 条の制限解除は戸建て建築分譲等の場合は認めない	
2	付近の見取図	1 開発区域 2 敷地の位置 3 方位 4 周辺の公共施設	市規 109 ・ 2・1	・開発許可を受けた資料を用いてもよい	
3	配置図	1 敷地、建物の道路との位置関係、形態、大きさ	市規 109 ・ 2・2		
4	その他市長が必要と認める図書	1 工程表 2 建築物各階断面図等	市規 109 ・ 2・3		

9 標識の掲出

開発許可を受けたときは、許可日の翌日から工事完了公告の日まで下表の標識を開発区域内の公衆の見やすい場所に掲出してください。（別記第 14 号様式）（市規 9）

90センチメートル							
開 発 許 可 標 識	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;">許可番号 許可年月日</td> <td style="width: 70%; padding: 5px;">第 年 月 号 日</td> </tr> </table>	許可番号 許可年月日	第 年 月 号 日				
許可番号 許可年月日	第 年 月 号 日						
工事予定期間	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 35%; text-align: center;">年 月 日から</td> <td style="width: 35%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">年 月 日まで</td> <td></td> </tr> </table>		年 月 日から			年 月 日まで	
	年 月 日から						
	年 月 日まで						
開発区域に含まれる地域の名称							
開発区域の面積							
開発許可を受けた者の住所・氏名	電話 ()						
工事施行者の住所・氏名	電話 ()						
設計者氏名							
工事現場管理者氏名	電話 ()						
<p>この開発行為について、詳細な内容を知りたい方は、八王子市まちなみ整備部 開発審査課 電話 042-620-7298 にそなえてある開発登録簿をご覧ください。</p>							

※ 開発行為の変更許可を受けたり、軽微な変更の届出を行った場合は、当該変更に係る事項について修正を行ってください。

規則第8条第2項は、盛土規制法のみなし許可となる場合の対応について定めています。開発許可に係る標識と盛土規制法に基づく許可に係る標識には重複する内容が多いことから、八王子市では、盛土規制法に規定される標識に不足する項目（第1～4号）を追記することで、下図に示す標識のとおり、開発許可の標識と盛土規制法許可の標識を兼ねることができます。

90 センチメートル以上				
開発許可・宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可 標識				
1	工事主（許可を受けた者）の住所氏名			見取図
2	許可番号	第	号	
3	許可年月日	年	月 日	
4	開発区域に含まれる地域の名称			
5	開発区域の面積	平方メートル		
6	工事施行者の住所氏名			
7	現場管理者の氏名			
8	盛土又は切土の高さ	メートル		
9	盛土又は切土をする土地の面積	平方メートル		
10	盛土又は切土の土量	盛土	立方メートル	
		切土	立方メートル	
11	工事着手予定年月日	年	月 日	
12	工事完了予定年月日	年	月 日	
13	工事に係る問合せを受けるための工事関係者の連絡先	電話	()	
14	許可又は届出担当部署名称連絡先 (開発登録簿閲覧場所)	電話	()	

80
センチメートル以上

(地表から上方に 50 センチメートル以上離して設置すること)