札 幌 市 開 発 許 可 等 審 査 基 準

（平成６年10月１日制定・施行）
（令和８年３月16日最終改正）

目　次

第 １ 章　　法第 ４ 条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１Ｐ
第 ２ 章　　法第 29 条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４Ｐ
第 ３ 章　　法第 30 条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６Ｐ
第 ４ 章　　法第 31 条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７Ｐ
第 ５ 章　　法第 32 条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　８Ｐ
第 ６ 章　　法第 33 条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　８Ｐ
第 ７ 章　　法第 34 条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２３Ｐ
第７章の２　法第34条の２関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・３９Ｐ
第 ８ 章　　法第 37 条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３９Ｐ
第 ９ 章　　法第 41 条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３９Ｐ
第 10 章　　法第 42 条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４０Ｐ
第 11 章　　法第 43 条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４１Ｐ
第 12 章　　法第 44・45 条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・４２Ｐ
第 13 章　　手数料関係 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４２Ｐ

札幌市都市局市街地整備部開発指導課

この基準は、行政手続法第５条第１項及び札幌市行政手続条例第５条第１項に基づき、都市計画法の規定に基づく開発行為の許可及び市街化調整区域における建築行為の許可等の基準を定めたものです。

＜凡例＞

法　……　都市計画法（昭和43年法律第100号）

令　……　都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）

規則 ……　都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）

第１章　法第４条関係

（第一種特定工作物）

第１条　法第４条第11項に規定するコンクリートプラント、令第１条第１項第１号に規定するアスファルトプラント及び同項第２号に規定するクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（り）項第３号（13の２）、（ぬ）項第１号（21）及び同表（り）項第３号（13）の用途に供する工作物であるものとする。

２　令第１条第１項第３号に規定する「危険物の貯蔵又は処理に供する工作物」には、貯蔵又は処理に係る危険物の数量が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第１項の表の数量の欄に掲げる限度を超えないものを含まないものとする。

（第二種特定工作物）

第１条の２　令第１条第２項第１号に規定する「その他の運動・レジャー施設である工作物」とは、観光植物園、サーキット及び打席が建築物でないゴルフの打放し練習場等、運動の場及びレジャー活動の場が主として屋外であるものをいう。

２　大規模な工作物であっても、運動・レジャー施設とはいえない博物館法（昭和26年法律第285号）に規定する施設等は、第二種特定工作物に該当しない。

３　運動・レジャー施設であっても、工作物とはいえない、自然地形を活かして造成を行わないキャンプ場、スキー場、モトクロス場等は、第二種特定工作物に該当しない。

４　令第１条第２項第２号に規定する「墓園」には墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）によらないペット霊園も該当する。

（特定工作物の併設建築物）

第２条　法第４条第11項に規定する特定工作物の管理上又は利用増進上必要不可欠であり、物理的及び機能的にみて社会通念上当該工作物に一体不可分のものとして附属的に併設される建築物（以下「併設建築物」という。）は、当該工作物に包含されるものとみなす。

※１　併設建築物で、第二種特定工作物と一体のものとして開発許可を行うものの例

(1) ゴルフ場のクラブハウス
(2) ゴルフ打放し練習場の打席
(3) 管理事務所
(4) 休憩室
(5) 更衣室（シャワー室，浴室を含む。）
(6) トイレ
(7) 墓地、ペット霊園の納骨堂

※２　次に掲げるものは、併設建築物には該当しない。

(1) 特定工作物の利用者以外の者が主たる利用者である休憩施設、レストラン
(2) 墓地、ペット霊園における火葬場
(3) 宿泊施設

（土地の区画形質の変更）

第３条　法第４条第12項に規定する「土地の区画形質の変更」とは、次のいずれかに該当する行為をいう。

(1) 切土又は切盛土をする行為であって、高さが２ｍを超えるがけができるもの
(2) 盛土をする行為であって、高さが１ｍを超えるがけができるもの
(3) (1)及び(2)に該当しない盛土であって高さが２ｍを超えるもの

(4) 切土又は盛土をする行為であって、当該切土又は盛土をする面積が500㎡を超えるもの
(5) 宅地以外の土地を利用する行為
(6) 道路を新設又は変更する行為

※1　(1)～(4)について

① 防災措置が不要な盛土等は、(1)～(4)に該当しない。

例　凹地（池、沼等）を埋める行為で当該区域の内外に段差を生じないもの

② 建築物の建築等と一体不可分の工事と認められる行為は、(1)～(4)に該当しない。

例１　建築における基礎打、土地の掘削

例２　建物解体における底地部分の埋戻し

例３　樹木の伐採、抜根の埋戻し

③ (1)及び(2)に規定する「がけ」とは、地表面が水平面に対し30°を超えて傾斜している土地をいう。

④ 敷地地盤高を変更する場合で、変更高が30cm以内のものは、(4)に該当しない。

※2　(5) について

① 「宅地」とは、次のいずれかに該当する一団の土地をいう。

ア　新たに上水道（配水管）及び下水道（下水道管）の整備を要しない既存道路（※３に同じ。）に接する一団の土地

イ　予定建築物の用途が第15条の２に規定する自己居住用の住宅のみである一団の土地

② ①に該当しないもので、次のいずれかに該当する土地の面積の合計が９割以上を占める一団の土地は宅地とみなす。

ア　土地登記記録の地目が１年以上前から宅地である土地

イ　固定資産課税台帳の課税地目が宅地である土地

ウ　建築物（仮設建築物を除く。）の敷地として利用されている土地

エ　開発許可（法第29条第１項に基づく開発行為の許可をいう。以下同じ。）を得た事業が完了した区域、旧住宅地造成事業（旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第２条第２項に定めるもの。以下同じ。）が完了した区域、土地区画整理事業（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第２条第１項に定めるもの。以下同じ。）により仮換地の指定又は換地処分が行われた区域及び市、地方住宅供給公社等が開発事業を行った区域内の土地

※3　(6) について

「道路」とは、建築基準法第42条に規定する道路をいう（以下、特に断りがない場合、本審査基準において同様とする。）。

（建築等の用に供する目的）

第３条の２　区画形質の変更が行われた土地の区域において、当該行為と同一時期に建築物の建築又は特定工作物の建設（以下「建築等」という。）が行われるものは、法第４条第12項に規定する「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」があったものとする。建築等が行われた敷地内において同一時期に土地の区画形質の変更が行われるものも、同様とする。ただし、次に掲げる場合はこの限りではない。

(1) 区画形質の変更の主たる目的が月極め駐車場や資材置き場等である場合

(2) 既存道路の拡幅（予定建築物を建築するために必要な幅員を確保する場合は除く。）を行う場合

※「同一時期」について

(1)「同一時期」とは、原則として、先に行われた行為の完了時と、後に行われた行為に係る開始時との間隔が１年未満であるものをいう。

(2) 各行為の完了時は、各行為の根拠法に基づく完了検査日（根拠法がない場合は完了したと推察される日）をもって判断し、開始時は、各行為の根拠法に基づく行為申請時（根拠法がない場合は行為着手時）をもって判断するものとする。

（開発区域）

第４条　法第４条第13項に規定する「開発区域」とは、開発行為を行う区域を含む一団の土地であって、開発計画により次に掲げる土地として開発者が利用を定めた土地の区域をいう。

(1) 予定建築物の敷地及び予定する特定工作物の敷地

(2) 新設される公共施設用地

※(1)について

「敷地」とは建築確認申請における申請敷地、及び当該申請敷地を利用する際に必要となる用地（駐車場、通路、雨水貯留池等）を言う（以下、特に断りが無い場合を除き、本審査基準において同様とする。）。

（一体の土地の区域）

第５条　区画形質の変更、建築、造成行為又は土地利用が行われた区域（以下「先行区域」という。）の隣接区域において、区画形質の変更、建築、造成行為又は土地利用が行われる場合で、かつ、次のいずれかに該当する場合は、両区域は一体の区域であるものとする。

(1) 先行区域と一体的な土地利用を行う場合

(2) 先行区域と同一の造成主が建築目的の造成行為を行う場合

(3) 先行区域及び隣接区域の行為がどちらも開発行為の場合であって、両区域の開発行為者が同一である場合

(4) 先行区域及び隣接区域の行為がどちらも開発行為の場合であって、両区域の土地所有者が同一である場合

２　前項に該当する場合でも、次のいずれかに該当する場合は本条に規定する「一体の土地の区域」に該当しない。

(1) 先行区域の行為の完了時期と隣接区域の行為の開始時期との間隔が１年以上である場合

(2) 先行区域又は隣接区域の開発行為が法第29条第１項第２号から第11号までのいずれかに該当する場合

３　先行区域と隣接区域の行為がいずれも法第29条による許可を受ける場合にあっては、次のいずれかに該当する場合は本条に規定する「一体の土地の区域」に該当しない。

(1) 先行区域、隣接区域を一体の区域としても令第25条に規定する公園・緑地・広場（以下「公園等」という。）の整備を要しない場合

(2) 先行区域、隣接区域それぞれで公園等を整備し、一体の区域全体で必要となる公園等が確保される場合

(3) 先行区域、隣接区域のどちらか一方で公園等を整備し、一体の区域全体で必要となる公園等が確保される場合

※１　「隣接区域」とは先行区域に隣接する敷地を指し、既存道路や河川等で分断される場合は該当しない。

※２　「一体的な土地利用」とは、新たに設けられた公共施設（道路・下水道・上水道等）を

共用する関係にある敷地をいう。

※３　この基準により一体の区域とみなされた場合は、当該区域全体において法第29条の該当及び許可の要否を判断するものとする。

第２章　法第29条関係

（開発行為の規模）

第６条　法第29条第１項第１号に規定する「規模」とは、開発区域及び開発区域外において開発行為に関する工事を行う区域をいう。ただし、既存認定道路区域内の歩道整備、私費工事（歩道切下げ等）等、本市等が管理する公共施設を工事する場合、当該部分を除く。

２　前項に規定する「開発区域外において開発行為に関する工事を行う区域」を「関連区域」とする。

３　第１項に規定する「本市等が管理する公共施設」の工事部分を「関連整備区域」とする。

（農林漁業）

第７条　法第29条第１項第２号に規定する「農業、林業若しくは漁業」とは、日本標準産業分類Ａ～Ｂに掲げる業種（「畜産類似業」を除く。）であって、主として当該市街化調整区域において行われるものをいう。

（許可を要しない農林漁業用の建築物）

第８条　令第20条に規定する「建築物」とは、収穫物の増加、家畜又は大型器具機械の新規購入、耕作地等の改良等の経営上の理由により、建築が必要不可欠であり、かつその規模が適正であると判断されるもので、次条に規定する者又は農業協同組合が建築するものをいう。

２　植物工場（光や温度、養分などの農作物の生育環境を人工的光源、各種空調設備、養液培養等により人工的に制御し、農産物を計画的に生産する施設であり、建築基準法における用途区分が『工場』に分類されるものをいう（以下、本審査基準において同様とする）。）はその形態の如何を問わず同条に定める「建築物」には該当しない。

（農林漁業を営む者）

第９条　法第29条第１項第２号に規定する「これらの業務を営む者」とは、次のいずれかに該当する者をいう。

(1) 本市農業委員会が、農業を営んでいると認めた者

(2) 本市農政部長が、畜産業及び漁業を営んでいると認めた者

(3) その他第７条に該当するものであって、その業を所管する機関が、本市で農林漁業を営んでいると認めた者

（二世帯住宅等）

第10条　法第29条第１項第２号に規定する「これらの業務を営む者の居住の用に供する建築物」には、親族等との同居のための二世帯住宅を含む。

（公益上必要な建築物）

第11条　法第29条第１項第３号に規定する開発行為は、同号に規定する建築物の建築について当該建築物に係る関係法令の所管庁又は所管部局がその開設が確実であると認めたものをいう。

（仮設建築物）

第12条　令第22条第１号に規定する「仮設建築物」とは、建築基準法第85条の仮設建築物をいう。ただし、法第29条第１項第10号に該当するものを除く。

（附属建築物）

第13条　令第22条第２号に規定する「車庫、物置その他これらに類する附属建築物」とは、主たる建築物に附属して、主たる建築物の敷地とほぼ同一の敷地内に建築される、それぞれの延床面積が30㎡以内の車庫、物置等で、それ自体独立の機能を果たさないものをいう。ただし、次条に該当する場合はこの限りでない。

（許可を要しない「建築物の改築」）

第14条　令第22条第４号に規定する「建築物の改築」とは、従前の建築物（法に違反していないものに限る。以下同じ。）の敷地とほぼ同一の敷地において従前の建築物とほぼ同一の用途を有する建築物を建築する場合で、次のいずれかに該当するものをいう。

(1) 従前の建築物の全部又は一部を除却し、従前の建築物の延床面積の1.5倍以内の建築物を新築する場合。ただし、建築物が住宅の場合で、延床面積の1.5倍が175㎡（二世帯住宅の場合は240㎡）未満の場合は、当該面積以内とする。

(2) 従前の建築物の増築を行う場合で、増築後の延床面積の合計が従前の建築物の延床面積の合計の1.5倍以内である場合。ただし、建築物が住宅の場合で、延床面積の1.5倍が175㎡（二世帯住宅の場合は240㎡）未満の場合は、当該面積以内とする。

(3) 従前の建築物の移転を行う場合

※１　「従前の建築物」とは、当該年度の名寄帳兼賦課台帳等により存在が確認でき、かつ、次のいずれかに該当するものをいう。

①　建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物

②　市街化調整区域にあって、開発許可、法第42条に基づく許可又は法第43条に基づく許可を得て建築された建築物

③　市街化調整区域にあって、当該区域に関する都市計画が決定又は変更された日（以下「線引き日」という。）から当該地に存在する建築物（名寄帳兼賦課台帳等により確認する。）等、法に基づく許可を要さずに建築されたと認められる建築物

※２　建築物が既に滅失している状態であっても、滅失の理由が災害等の特にやむを得ないものであると認められる場合であって、滅失した建築物が※１①～③のいずれかに該当する場合は、「従前の建築物」とみなす。

※３　「従前の建築物の敷地とほぼ同一の敷地」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

①　従前の建築確認における敷地

②　市街化調整区域にあって、線引き日又は建築時点から従前の建築物の敷地として利用されている土地

③　市街化調整区域にあって、上記①又は②に隣接する土地のうち、線引き日又は建築時点に①又は②と同一地番であった部分

④　市街化調整区域にあって、上記①又は②に隣接する土地のうち、線引き日又は建築時点に所有していた部分

※４　従前の住宅の敷地が著しく狭小である場合等、同一地に建築不可能なことについて格段の事情がある場合の従前の建築物の敷地に隣接する敷地は、「従前の建築物の敷地とほぼ同一の敷地」とみなす。

※５　「ほぼ同一の用途」とは、第84条(1)及び(2)のいずれにも該当しないことをいう。

※６　「延床面積」には、同一建築物内の車庫、物置部分も含む。

※７　改築が、従前の建築物の建築（以下「従前の建築」という。）と同一時期に行われる

場合には、改築と従前の建築は一体の行為とみなす。なお、ここでいう「同一時期」とは、第３条の２※(1)及び(2)と同義とする

（許可を要しない「特定工作物の改築」）

第14条の２　令第22条第４号に規定する「特定工作物の改築」とは、従前の特定工作物（法に違反していないものに限る。以下同じ。）をその敷地内において改築する場合で、次のいずれにも該当するものをいう。

(1) 改築後の特定工作物と従前の特定工作物の事業内容が同一である場合

(2) 当該特定工作物に併設建築物が存する場合には、次のいずれかに該当するものとする。

① 従前の併設建築物の全部又は一部を除却し、従前の併設建築物の延床面積の1.5倍以内の併設建築物を新築する場合

② 併設建築物の増築を行う場合で、増築後の延床面積の合計が従前の併設建築物の延床面積の1.5倍以内である場合

③ 従前の併設建築物の移転を行う場合

※１ 「法に違反していない」特定工作物とは、昭和50年４月１日前から当該場所に存在する特定工作物、開発許可を得て建設された特定工作物及び許可を要さずに建設されたと認められる特定工作物をいい、併設建築物にあっては前条※１に準ずるものとする。

※２ 「その敷地内において」とは、従前から特定工作物の敷地として利用されていた土地又は同一地番若しくは建築確認における敷地内において改築することをいい、敷地を拡張することは原則として該当しない。

※３ 「事業内容が同一」とは、業務の種類が同一であることをいい、アスファルトプラントをクラッシャープラントに変更する等、業務そのものを変更するような場合は特定工作物の新設とみなす。

また、業務の量的拡大については、同一敷地内において行われる範囲であれば事業内容が同一であるとみなすものとする。

※４ 「延床面積」には、同一建築物内の車庫、物置部分も含む。

第３章　法第30条関係

（工区分け）

第15条　法第30条第１項第１号に規定する「工区」とは、法第36条の規定に基づく工事完了の検査を数回に分けるために開発区域を複数の部分に分けた場合の各部分をいい、工区分けについては次のいずれにも適合することを要するものとする。ただし、法第34条の２に規定する国又は都道府県等が行う開発行為についてはこの限りでない。

(1) 開発区域の全部について効率的な土地利用を図り、ひいては開発行為そのものを円滑に遂行することを主たる目的としているものであること。

(2) 開発区域全体及び各工区の土地利用計画、造成計画及び防災上支障がないように設定されているものであること。

(3) 開発区域内に整備される公共施設等が、開発区域全体のみならず各工区内においてもその整備に関する基準を満たすよう設計されていること。ただし、各工区において、当該基準を満たさないことについて合理的な理由があると認められる場合を除く。

※１ (3) の「公共施設等」とは、道路、公園、緑地、水道・下水道施設、雨水貯留池等をいう。

※２　(3) の「合理的な理由があると認められる場合」とは、各公共施設等を管理することとなる者等との協議が整う場合で、かつ次のいずれかに該当するものをいう。

①　各工区において必要な公共施設等の全部が当該各工区より先に完了する工区（以下「先行工区」という。）内に確保されるよう設計されている場合

②　各工区において必要な公共施設等の一部が先行工区内に確保され、かつ、当該公共施設等の残余の部分が当該各工区において整備されるよう設計されている場合

③　公共施設等のみで構成される工区にあっては、当該公共施設等に係る基準を満たし、かつ、他の公共施設等の整備に支障がないよう設計されている場合

④　その他、本市が特に必要と認める場合

（自己居住用）

第15条の２　規則第15条第２号に規定する「自己の居住の用に供する」（以下「自己居住用」という。）とは、開発行為を施行する主体（自然人の場合に限る。）が自ら生活の本拠として目的建築物を使用する場合をいう。

（自己業務用）

第16条　規則第15条第２号に規定する「自己の業務の用に供する」（以下「自己業務用」という。）とは、開発行為を施行する主体が自ら目的建築物等を使用して継続的に自己の業務に係る経済活動を行う場合をいう。

※例　ホテル、旅館、結婚式場、店舗、工場、病院、老人ホーム、グループホーム、サービス付高齢者住宅、会社自ら建設する工場・倉庫、企業の従業員のための福利厚生施設、学校法人の建設する学校

（非自己用）

第17条　規則第15条第２号に規定する「その他」（以下「非自己用」という。）とは、自己居住用及び自己業務用以外のすべての場合をいう。

※例　分譲・賃貸のための住宅の建築及び宅地開発（戸建住宅・長屋・共同住宅）、貸事務所、貸店舗、貸車庫、貸倉庫、分譲・賃貸のための墓園の造成

（その他）

第18条　規則第15条第２号の規定について、開発区域内に自己居住用建築物の敷地と自己業務用建築物等の敷地が混在する開発行為の場合は、敷地面積のより広い種別の建築物の建築等を目的とした開発行為とみなす。

２　一体の開発区域において、自己居住用建築物又は自己業務用建築物等と、非自己用建築物等の双方の建築等を目的とした開発行為を行う場合は、非自己用の開発行為とみなす。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 建築物の一部分が非自己用である場合であって、非自己用部分の床面積が当該建築物の延床面積の10％以下である場合

(2) 開発区域内に自己用建築物等の敷地と非自己用建築物等の敷地が併存する場合であって、非自己用建築物等の敷地が開発区域面積の10％以下である場合

第４章　法第31条関係

（設計者の資格）

第19条　規則第19条第１項の規定については、次の基準による。

(1)　第１号イからニまでの規定における「正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修め

て卒業した」者とは、大学等の工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者をいう。

(2) 第１号イからニまでの規定における「造園に関する課程を修めて卒業した者」とは、大学等の農学部の造園学科、園芸学科等の学科にあって、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業した者をいう。

(3) 第１号イからトまでの規定における「宅地開発に関する技術に関する実務の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいい、単なる図面のトレース、土木機械の運転等は含まない。

(4) 第１号ホの規定における「国土交通大臣が定める部門」とは、建設部門、上下水道部門、衛生工学部門をいう。

(5) 第１号トに規定する者は、宅地開発に関する技術に関する７年以上の実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者（（財）全国建設研修センター）が行う講習を修了した者をいう。

(6) 第１号チに規定する者は、大学院等に１年以上在学して、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して１年以上の実務経験を有する者をいう。

(7) 第２号の「工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるもの」とは、単独で設計図書の作成を行った経験を有する者のほか、他者の指導監督の下に設計図書の作成を行った経験を有する者をも含むものとする。

第５章　法第32条関係

（協議書等の交付）

第20条　法第32条第１項に規定する「公共施設の管理者」から協議成立書等の交付を受けた者は、同項の協議をし、その同意を得たものとみなす。

２　法第32条第２項に規定する「管理することとなる者」から協議成立書等の交付を受けた者は、同項の協議を経たものとみなす。

（開発行為に関係がある公共施設）

第21条　法第32条第１項に規定する「開発行為に関係がある公共施設」とは次のものをいう。

(1) 開発区域内にある既存の公共施設

(2) 開発区域外にあって、開発区域内に新設する道路を接続することとなる既存道路

(3) 開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設

(4) その他開発行為の実施に伴って影響を受けることとなる公共施設

※　河川・農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等は、公共施設管理者ではないが、必要に応じて十分協議・調整を行うものとする。

第６章　法第33条関係

（都市計画道路）

第22条　法第33条第１項第２号の規定のうち、都市計画道路に関し「設計がこれに適合している」場合とは、都市計画道路の区域のうち道路を造成する部分以外の区域が緑地等の空地として確保されている場合をいう。ただし、法第54条に規定する許可基準に適合する場合で、

次のいずれかに該当する部分については空地の確保を要しない。

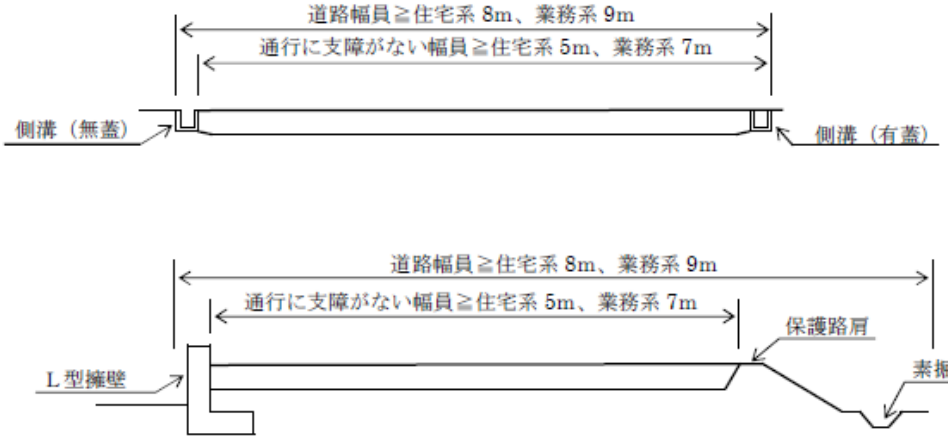
(1) 開発区域面積に占める都市計画道路の面積の割合が15%以上である開発行為にあっては、法第54条に規定する許可基準に適合する建築敷地部分。

(2) 開発区域の内、開発事業に必要な幅員の既存道路に接している部分。

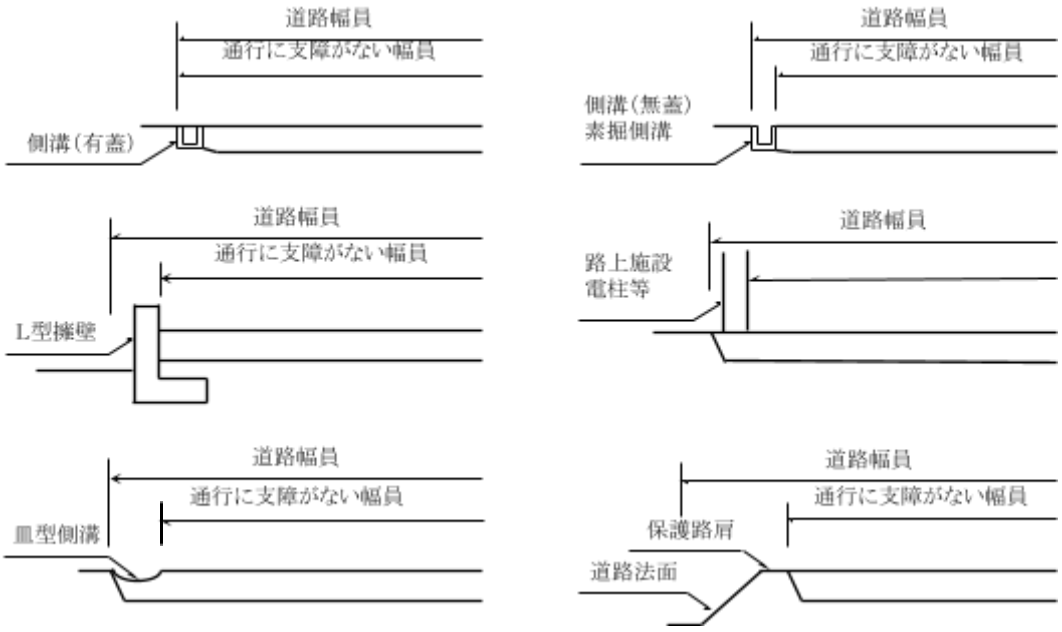
（道路幅員）

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

（第 23 条の別図）



※　通行に支障がない幅員の考え方



（道路の設計）

第24条　令第25条第１号に規定する「設計」の基準は、次のとおりとする。

(1) 開発区域内に設ける道路の計画、街区の設定等は、都市計画道路の計画を取り入れて設計されていること。

(2) 開発区域外にある既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合は、交通の安全及び道路の機能等を考慮して設計されていること。

(3) 開発区域に隣接して接続を予定している道路（突出し道路）がある場合で、消防活動上、避難上又は交通上当然に合理性があると考えられるときは、これを延長するよう設計されていること。

(4) 延長する道路は、原則として、延長される道路以上の幅員で設計すること。

（令第25条第２号に規定する道路）

第25条　令第25条第２号に規定する「配置されていること」とは、予定建築物等の敷地に接する道路のうち一以上のものが、当該敷地からいずれか一方に規則第20条に規定される幅員以上の既存公道との交差点まで整備されている場合をいう。ただし、その整備範囲が第28条に規定される整備範囲に該当する場合は当該部分を除く。

（令第25条第２号かっこ書の適用）

第26条　令第25条第２号のかっこ書について、予定建築物の用途が住宅又は住宅以外で敷地面積1,000㎡未満である開発行為にあっては、利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られ、かつ前条による整備範囲が延長35m以下である場合に適用する。予定建築物の用途が住宅以外で敷地面積1,000㎡以上である開発行為にあっては、次のいずれにも該当する場合に適用する。

(1) 予定建築物が建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもの等で、当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定等に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。

(2) 幹線道路（12m幅員以上の道路）への接続距離が短い（概ね50m以内である）こと。

(3) 開発区域の二面以上が幅員６m以上の道路に接していること。

（令第25条第２号ただし書の適用）

第27条　令第25条第２号ただし書は、次のいずれにも適合する場合に適用する。

(1) 次のすべての事項を総合的に勘案して、「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難」であると判断される場合

① 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第２号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大であると認められる場合等

② 開発区域の形状

開発区域が偏平である場合等であって、開発区域内において令第25条第２号本文所定の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合、又は開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して同号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大であると認められる場合等

③ 開発区域の周辺の土地の地形

開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第25条第２号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが著しく困難である場合等

④　開発区域の周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合であって、拡幅に際しての用地確保の困難性が認められ、一定の区間にわたり令第25条第２号本文所定の幅員を確保することが著しく困難である場合等

※　「用地確保の困難性が認められる場合」とは、原則として次のいずれかに該当する場合をいう。

ア　拡幅を必要とする既存道路に、既存建築物等の移転困難なものが建築されている場合

イ　拡幅を必要とする既存道路の延長が45ｍを超える場合（開発区域に面する部分を除く。）

ウ　関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きい場合

(2) 次のすべての条件を満たしており、「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造」を有している場合

①　環境の保全

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

②　災害の防止

ア　延焼のおそれがないこと。

イ　避難活動上支障がないこと。

ウ　消防活動上支障がないこと（消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮すること。）。

③　通行の安全

ア　通過交通が少なく、かつ、１日当たりの車両の交通量も少ないこと。

イ　歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は、該当しない。）。

ウ　予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと（例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は該当しない。）。

④　事業活動の効率

業務用の開発行為の場合において、事業活動に支障が生じないこと。

⑤　規模及び構造

道路は舗装構造で、予定建築物の用途が住宅の場合又は住宅以外であって敷地面積1,000㎡未満の場合は４ｍ、それ以外の場合は７ｍ以上の幅員を有するものであること。

（令第25条第４号に規定される道路）

第28条　令第25条第４号に規定する「開発区域外の」「道路」とは、開発区域内に設ける令第25条第２号の道路が接続する既存道路であって、接続部分から一方の幹線街路又は令第25条第４号規定以上の幅員を有する既存公道との交差点まで令第25条第４号規定以上の幅員を有しているものをいう。

ただし、開発区域内の新設道路を本条に規定する道路に接続できない場合にあっては、接続部分から一方の幹線街路又は令第25条第４号規定以上の幅員を有する既存公道との交差点まで拡幅整備することをもって、令第25条第４号の規定を満たすものとする。

（令第25条第４号後段かっこ書の適用）

第29条　令第25条第４号の後段かっこ書に規定する「車両の通行上支障がない道路」とは、予定建築物の用途が住宅又は住宅以外であって敷地面積1,000㎡未満である開発行為の場合については幅員４ｍ以上、予定建築物の用途が住宅以外であって敷地面積1,000㎡以上である開発行為の場合については幅員７ｍ以上を有している場合をいい、第27条(1)③又は④に適合する場合に適用する。

（歩車道の分離）

第30条　令第25条第５号に規定する「幅員９ｍ以上の道路」の幅員構成は別表による。ただし、道路管理者が適当と認める場合はこの限りでない。

（第 30 条の別表）

幅員構成　（単位　ｍ）

道路幅員	車道幅員	歩道幅員	
９．０	５．５	１．７５	
１０．０	６．０	２．００	
１１．０	６．０	２．５０	
１２．０	７．０	２．５０	（4 種 3 級）
	６．０	３．００	（4 種 4 級）

（道路の幅員）

第31条　規則第20条に規定する「道路の幅員」については、積雪時における交通の確保のため、同条かっこ書を適用する。

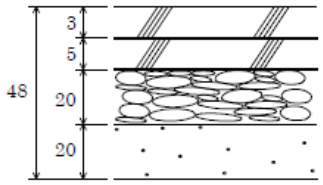
（道路の構造及び横断勾配）

第32条　規則第24条第１号に規定する「構造」及び「横断勾配」について、舗装とする場合は、別図のとおりとする。

（第 32 条の別図）

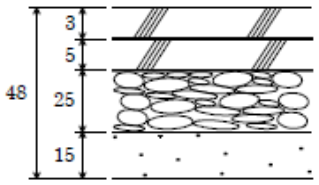
(1) 8m～12m級道路　車道舗装構造（横断勾配 2%）

①　総厚 48 ㎝　CBR3 以上



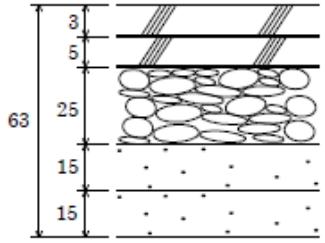
再生アスコン・細粒度ギャップアスコン・密粒度アスコン（タックコート）
再生アスコン・アスファルト安定処理（プライムコート）
下層路盤工（切込砕石、コンクリート砕石又は路盤材再生砕石 40～0）
凍上抑制層（路盤砂、切込砕石、コンクリート砕石又は路盤材再生砕石
アスファルト再生骨材Ⅰ型）

②　総厚 48 ㎝　CBR2 以上 3 未満



再生アスコン・細粒度ギャップアスコン・密粒度アスコン（タックコート）
再生アスコン・アスファルト安定処理（プライムコート）
下層路盤工（切込砕石、コンクリート砕石又は路盤材再生砕石 40～0）
凍上抑制層（路盤砂、切込砕石、コンクリート砕石又は路盤材再生砕石
アスファルト再生骨材Ⅰ型）

③　総厚 63 ㎝　CBR2 未満



再生アスコン・細粒度ギャップアスコン・密粒度アスコン（タックコート）
再生アスコン・アスファルト安定処理（プライムコート）

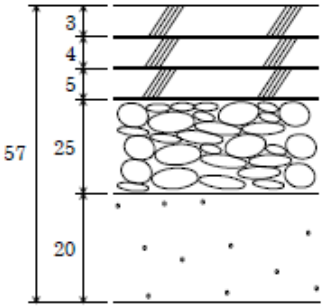
下層路盤工（切込砕石、コンクリート砕石又は路盤材再生砕石 40～0）

凍上抑制層（路盤砂、切込砕石、コンクリート砕石又は路盤材再生砕石
アスファルト再生骨材Ⅰ型）

遮断層（路盤砂、切込砕石、コンクリート砕石又は路盤材再生砕石
アスファルト再生骨材Ⅰ型）

(2) 14m～16m級道路　車道舗装構造（横断勾配 2%）

①　総厚 57 ㎝　CBR3 以上

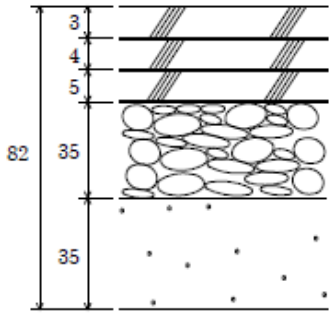


細粒度ギャップアスコン・密粒度アスコン（タックコート）
粗粒度アスコン（タックコート）
再生アスコン・アスファルト安定処理（プライムコート）

下層路盤工（切込砕石、コンクリート砕石又は路盤材再生砕石 40～0）

凍上抑制層（路盤砂、切込砕石、コンクリート砕石又は路盤材再生砕石
アスファルト再生骨材Ⅰ型）

②　総厚 82 ㎝　CBR3 未満

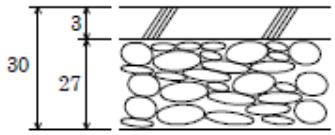


細粒度ギャップアスコン・密粒度アスコン（タックコート）
粗粒度アスコン（タックコート）
再生アスコン・アスファルト安定処理（プライムコート）

下層路盤工（切込砕石、コンクリート砕石又は路盤材再生砕石 40～0）

凍上抑制層（路盤砂、切込砕石、コンクリート砕石又は路盤材再生砕石
アスファルト再生骨材Ⅰ型）

(3) 8m 級道路以外　歩道舗装構造（横断勾配 2%以下）

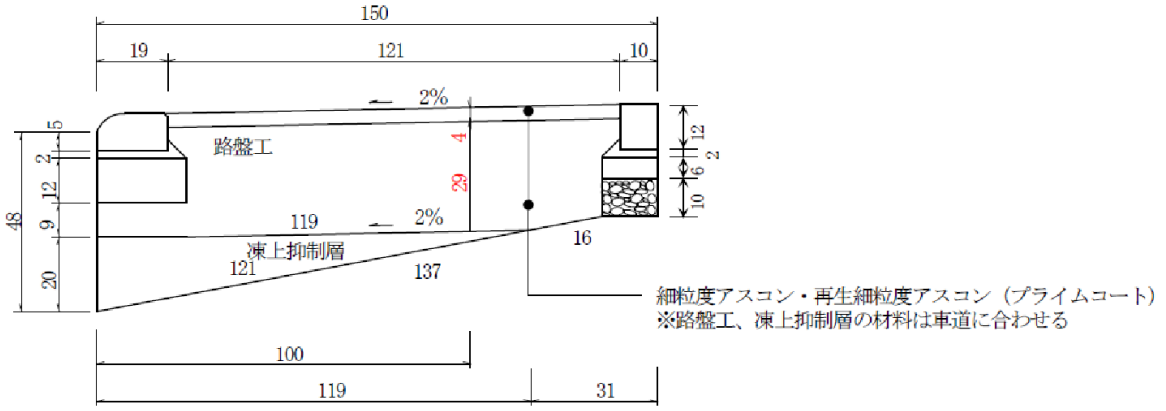


細粒度アスコン（プライムコート）

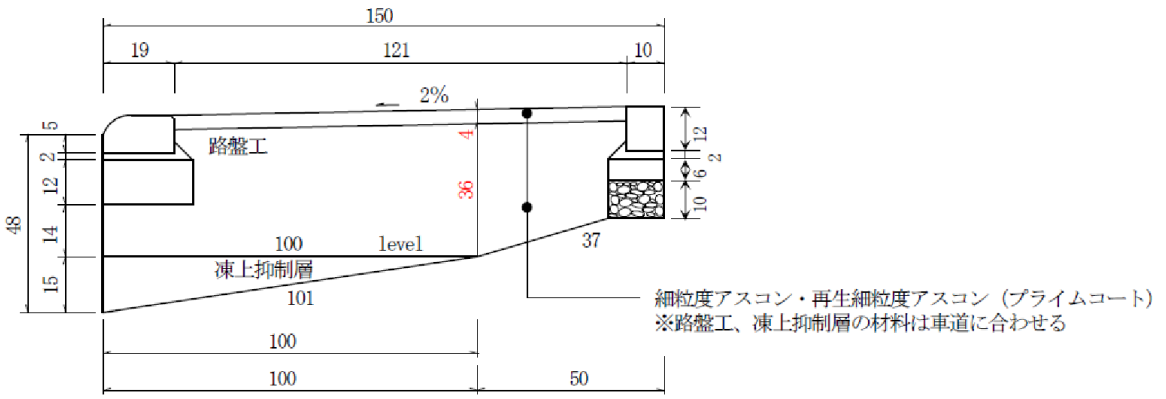
路盤工（切込砕石、コンクリート砕石又は路盤材再生砕石 40～0）

(4)　8m級道路　歩道舗装構造（横断勾配2%以下）

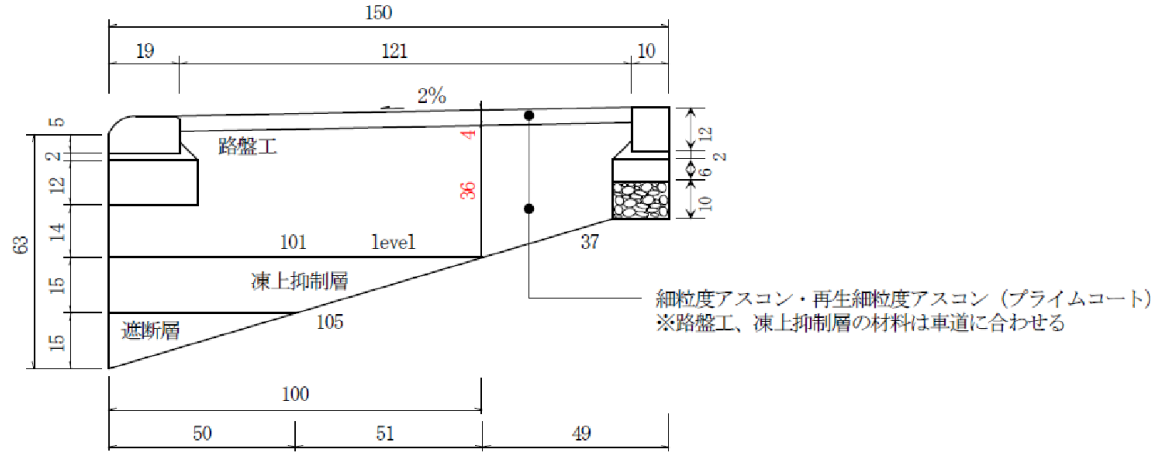
①　総厚48㎝　ＣＢＲ3以上



②　総厚48㎝　ＣＢＲ2以上3未満



③　総厚63㎝　ＣＢＲ2未満



（雨水桝）

第33条　規則第24条第２号に規定する「適当な施設」のうち、雨水桝の種類、設置間隔及び位置は次のとおりとする。

(1) 種　類

道路幅員20.0m以上：市１型

道路幅員20.0m未満：市２型

(2) 間　隔（標準）

市１型雨水桝：25m

市２型雨水桝：20m

(3) 位　置

縦断勾配が谷部になる区間は、谷部の最低部に必ず１箇所設置すること。

(4) 設置高

道路舗装面より2cm下がりを標準とする。

（道路の縦断勾配）

第34条　規則第24条第３号に規定する「小区間」とは、40m以下をいう。

（袋路状道路）

第35条　規則第24条第５号に規定する「袋路状」の道路とは、行き止まり及びＰ字型道路をいう。

（規則第24条第５号のただし書の適用）

第36条　規則第24条第５号のただし書は、既存公道に接続できない事情がある場合に限り、次に掲げる基準により適用するものとする。

(1) 行き止まり道路の場合は、次のいずれかに該当する場合に適用する。

①　行き止まり先が公共空地に接続され、転回広場が設けられる場合（当該公共空地に新たに出入口を設けること。）

②　行き止まり先に転回広場及び避難通路を設け、当該通路が公道に接続される場合

③　行き止まり道路の延長が15m程度で、開発区域外へ延長が予定される場合（突出し道路）

(2) Ｐ字型道路の場合は、次のいずれかに該当する場合に適用する。

①　Ｐ字のループ部分が公共空地に接続される場合（当該公共空地に新たに出入口を設けること。）

②　Ｐ字のループ部分に避難通路を設け、当該通路が公道に接続される場合

※１「既存公道に接続できない事情がある場合」とは周辺の土地の事情等により新設道路の通り抜けが不可能な場合をいう。

例１　私有地であって土地の取得が不可能な場合

例２　市・道・国等が所有する公有地であって払い下げが不可能な場合

例３　河川で架橋が不可能な場合

例４　道路新設の技術基準を満足できない場合

例５　二接道が可能であっても区域全体の新設道路として不適当と認められる場合

※２「公共空地」とは、人が自由に出入りできる公園、河川等の空地をいう。

※３　(1)①及び②の場合は、行き止まり道路の延長をおおむね110m以内としなければならない。

※４　(2)の場合は、Ｐ字型道路の総延長をおおむね200m以内としなければならない。

※５　避難通路は、幅員２m以上で砂利敷又は舗装構造とし、かつ、雨水等を有効に排出するため、皿型側溝等の施設を設け、適当な値の横断勾配を持つものとする。

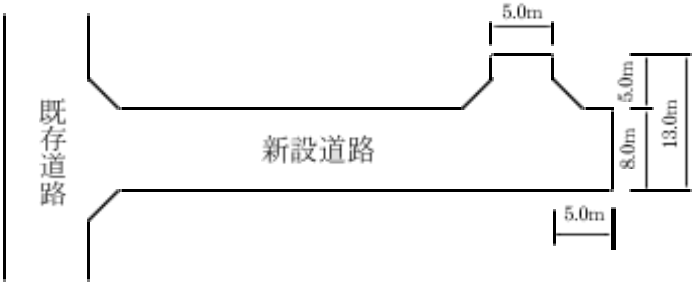
※６　転回広場の形態は、別図のとおりとする。

（第36条の別図）

①　Ｔ型の転回広場



②　Ｌ型の転回広場



（街角せん除）

第37条　規則第24条第６号に規定する「街角」のせん除は、別表のとおりとする。ただし、道路管理者が適当と認める場合はこの限りでない。

（第37条の別表）

街角せん除表　（単位：m）

幅員	幅員 / 交差点	8.0	10.0	11.0	12.0	15.0	16.0	18.0	20.0
8.0	60°	5	5	5	5	5	5	5	5
	90°	3	3	3	3	3	3	3	3
	120°	2	2	2	2	2	2	2	2
10.0	60°		5	5	5	5	5	5	5
	90°		3	3	3	3	3	3	3
	120°		2	2	2	2	2	2	2
11.0	60°			6	6	6	6	6	6
	90°			5	5	5	5	5	5
	120°			4	4	4	4	4	4
12.0	60°				6	6	6	6	6
	90°				5	5	5	5	5
	120°				4	4	4	4	4

（注）都市計画道路のすみ切りは除く。

なお、Ｌ字型道路の隅切りは、右左折交通の視距の確保及び冬期間における堆雪スペースを考慮し、5.0m以上とする。

（縁石）

第38条　規則第24条第７号に規定する「縁石」の種類は、車道幅員6.0m以上の道路については、札幌市２型とし、6.0m未満のものについては、札幌市３型とする。

（公園面積）

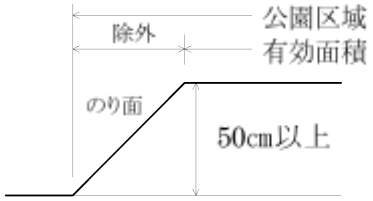
第39条　令第25条第６号及び７号に規定する「公園」の面積は、有効面積によるものとする。ただし、令第25条第６号に規定する公園のうち、予定建築物の用途が住宅以外のものに限定されており、かつ、整備される公園が緑地帯等として良好かつ安全な環境の保全に寄与するものである場合は、この限りではない。

２　前項に規定する「有効面積」については、次に掲げる部分を含まないものとする。

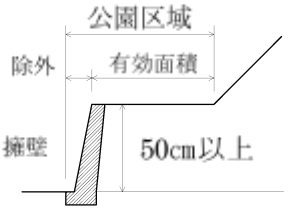
(1) 高さ50cm以上ののり面（図－１）

(2) 高さ50cm以上の擁壁（図－２）

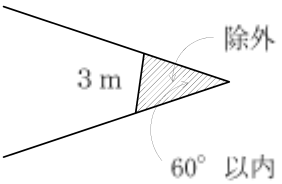
(3) 60度以内の鋭角地で、底辺の長さ３mの二等辺三角形部分（図－３）



図－1



図－2



図－3

（令第25条第６号ただし書の適用）

第40条　令第25条第６号のただし書きは、次のいずれかに該当する場合に適用する。

(1) 開発許可を得た事業、旧住宅地造成事業、土地区画整理事業又は公的開発事業等により、公園等が既に適正に確保された土地において、二次的な開発行為を行う場合

(2) 開発行為に係る予定建築物の用途が住宅以外のものである場合

(3) 開発区域が、開発区域面積の３％以上の公園の外周から250m以内に存する場合（開発区域と公園の間に分断要素がある場合を除く。）

(4) 予定建築物の用途が住宅と住宅以外の両方ある場合で、住宅部分の総敷地面積と公共施設部分の面積の合計が0.3ha未満の場合

※１ (3)の「公園」とは、都市公園及び本市財産管理台帳に登載されている公園予定地をいう。

※２ (3)の「分断要素」とは、都市計画道路、片側２車線以上の道路、河川、鉄道（250m以内に、信号のある横断歩道、橋梁、跨線橋等があって、安全に横断できる場合を除く）をいう。

※３ (3)の「開発区域の３％以上の公園の外周から250m以内に存する場合」とは、250m以内に含まれていない開発区域の面積が0.3ha未満である場合をいう。

（公園のさく）

第41条　規則第25条第２号に規定する「さく」の種類は、次のとおりとする。

(1) 道路に接する場合は、横断防止柵等とする。

(2) 川、鉄道、がけ等の危険な箇所に接する場合は、転落防止柵等とする。

（公園の形状及び勾配）

第42条　規則第25条第３号に規定する「形状及び勾配」は、次のとおりとする。ただし、令第25条第６号に規定する公園のうち、予定建築物の用途が住宅以外のものに限定されており、かつ、整備される公園が緑地帯等として良好かつ安全な環境の保全に寄与するものである場合、又は、公園管理者が適当と認める場合は、この限りではない。

(1) 公園は、河川等で分断されないこと。

(2) 公園の形状は有効な利用上、ほぼ矩形とし、原則として縦横の辺長比は１：２を超えないこと。

(3) 公園の勾配は、ほぼ平坦（１％程度）とすること。

（公園の排水）

第43条　規則第25条第４号の規定については、次のとおりとする。

(1) 1,000㎡以上の公園には、雨水排水施設を設けること。

(2) 地形上、公園区域に雨水・融雪水が流入するおそれのある場合は、公園区域外に排水施設を設けること。

（消防水利）

第44条　法第33条第１項第２号に規定する「消防に必要な水利」は、市街化調整区域における開発区域面積が５ha未満の自己業務用開発行為及び第二種特定工作物の建設を目的とする開発行為の場合にあっては、その整備を要しない。

（排水施設の設計）

第45条　法第33条第１項第３号及び第７号に規定する「排水施設」は、次の基準により設計するものとする。

(1) 開発行為により設置する排水施設を本市公共下水道に接続する場合は、下水道に関する法令等に適合するよう設計すること。

(2) 開発行為により設置する排水施設を本市公共下水道に接続しない場合においても、原則として、下水道に関する法令等に適合するよう設計すること。

（放流先）

第46条　令第26条第２号に規定する「放流先」を公共下水道以外とする場合は、次のいずれかとすること。ただし、汚水の排水施設については(3)を除く。

(1) 河川及び排水路

(2) 道路排水施設

(3) 浸透型施設（崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合に限る）

（放流先の排水能力不足に伴う措置）

第47条　令第26条第２号に規定する「放流先」を公共下水道以外とする場合であって、放流先の排水能力が不足する場合は、河川管理者等の定める基準に従い、次のいずれかの措置をとるものとする。

(1) 雨水を有効かつ適切に排出できるように、放流先を改修すること。

(2) 雨水貯留池等を設けること。

（排水施設の規格）

第48条　規則第22条第１項の規定は、開発行為により設置する排水施設を公共下水道に接続する場合には、これを適用しない。

（計画汚水量）

第49条　規則第22条第１項に規定する「計画汚水量」は、計画人口一人一日最大給水量から算出される計画一日最大汚水量に、工場等の廃水量及び浸入が予想される地下水量を加えて求められる時間最大汚水量をいう。

（計画雨水量）

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

ラショナルの公式　Ｑ＝1／360×ｆ×ｒ×Ａ

ｒ：降雨強度（50㎜／hr）

ｆ：流出係数（下表の値を適用する）

Ａ：排水区域面積（ha）

Ｑ：計画流出量（㎥／sec）

用途別総合流出係数標準値

敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	0.80
浸透面となる屋外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団団地などの中高層住宅団地や１戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域や畑地などが比較的残る郊外地域	0.35

（排水施設の勾配及び断面積）

第51条　規則第22条第１項及び第２項に規定する「排水施設の管渠の勾配及び断面積」は、次の基準により設計するものとする。

(1) 排水施設の管渠の勾配及び断面積は、流速が0.8m／sec～3.0m／secの範囲内で、かつ、下流側管渠内流速以下となるように定めること。

(2) 排水施設の断面は、計画流量に対する水面に余裕高（0.1～0.2×Ｈ程度）を加えて定めること。

(3) 排水量が僅少な場合でも、原則として管渠では最小管径200㎜以上とすること。

（給水施設）

第52条　法第33条第１項第４号に規定する給水施設は、次の基準により設計するものとする。

(1) 開発行為により設置する水道を市水道に接続して給水する場合は、水道に関する法令に基づき設計すること。

(2) 開発行為により設置する水道を市水道に接続しない場合においても、原則として、水道に関する法令に適合するよう設計すること。

（がけの上端に続く地盤面の排水）

第53条　令第28条第２号の規定について、物理的にがけの反対方向に勾配をとることが不可能な場合は、がけ方向に勾配をとり、がけの上端にＵ字側溝等を設置し、地表水によるがけ面の浸食、がけ地盤への浸透を防止するものとする。

（グランドアンカー）

第53条の２　令第28条第３号に規定する「グラウンドアンカー」を設置する場合は、建築物の構造に影響が出る恐れがあることから、設置する土地の利用を道路、公園等に限定すること。

（盛土の安定）

第53条の３　令第28条第４号に規定する「盛土」を行う場合において、造成する盛土の規模が、次に該当する場合は、安定計算を行うこととする。

(1) のり面の高さ（のり肩とのり尻との高低差）が９ｍを超えるもの

(2) 盛土をする土地の面積が3,000㎡以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土内部に侵入することが想定されるもの（谷埋め型大規模盛土造成）

(3) 盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが５ｍ以上であるもの（腹付け型大規模盛土造成）

２　前項に規定する「安定計算」は、大地震時に盛土端部の滑り破壊に対する最小安全率が１以上となることを標準とする。

（擁壁の構造）

第54条　規則第23条第１項の規定により設置される「擁壁」は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造のものとする。

（土圧等）

第55条　規則第27条第１項第１号に規定する「土圧等」には、土圧の他に次に掲げるものを含むものとする。

(1) 水圧

(2) 自重

(3) 建築物、工作物、積雪等の積載荷重

（構造計算）

第55条の２　規則第27条第１項第１号に規定する「構造計算」は、次に掲げる基準を満たすこととする。

(1) 土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を越えないこと

(2) 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの３分の２以下であること

(3) 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の３分の２以下であること

(4) 土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を越えないこと。ただし、基礎杭を用いた場合においては、土圧等によって基礎杭に生ずる応力が基礎杭の許容支持力を超えないこと

（水抜き穴）

第55条の３　規則第27条第１項第２号に規定する「水抜き穴」は、内径が7.5㎝以上の陶管その他これに類する耐久性の材料を用いるものとし、壁面の面積３平方メートル以内ごとに少なくとも１個設置するものとする。

（災害危険区域等）

第55条の４　法第33条第１項第８号ただし書きに規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

(1) 建築基準法第39条第１項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第３条第１項の地すべり防止区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第３条第１項の急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害警戒区域等における土

砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第９条第１項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第１項の浸水被害防止区域（以下「災害危険区域等」という。以下同じ。）のうち、その指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合

(2) 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合

(3) 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合

(4) 札幌市建築基準法施行条例（昭和35年条例第23号）第67条から第71条の規定による建築の制限に適合する場合

(5) (1)から(4)までの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

※ (3)について、開発許可の申請者が法人の代表者である場合、当該法人の従業員は「開発許可の申請者以外」に該当する。

（健全な樹木）

第56条　令第28条の２第１号に規定する「健全な樹木」とは、次のいずれにも該当するものをいう。

(1) 枯れていないこと。

(2) 病気（松食虫、落葉病等）がないこと。

(3) 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。

（樹木の集団）

第57条　令第28条の２第１号に規定する「樹木の集団」とは、一団の樹林地で、樹木がおおむね10㎡当たり１本以上の割合で存するものをいう。

（保存の措置）

第58条　令第28条の２第１号に規定する「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことをいい、開発区域内での移植や植樹は保存の措置には該当しない。ただし、次の各号に掲げる措置をとることを妨げない。

(1) 保存対象樹木又はその集団の存する土地について、当該樹木の枝張りの垂直投影面下を除き、切土又は盛土を行うこと。

(2) 保存樹木の存する土地について、公園又は緑地として配置するほか、隣棟間空地、緩衝帯、コモンガーデン、のり面等として利用すること。

（令第28条の２第１号ただし書の適用）

第59条　令第28条の２第１号ただし書は、次のいずれかに適合する場合に適用する。

(1) 開発区域全域にわたり保存対象樹木が存する場合で、公園、緑地等として土地利用計画上定められている土地の部分の樹木に保存措置を講じる場合

(2) 開発区域全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合で、樹木の濃い土地の部分を公園、緑地として活用し保存措置を講じる場合

(3) 土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適当となる場合

(4) 南下り斜面に保存対象樹木が存する場合で、公園等として活用できる土地が他にある場合

(5) その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

（表土の保全）

第60条　法第33条第１項第９号に規定する「表土の保全その他必要な措置」を行う部分は、公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯等とする。

（表土の復元）

第60条の２　令第28条の２第２号に規定する「表土」とは、植物の生育に必要不可欠な有機物質を含む表層土壌をいう。

２　同号に規定する「表土の復元」とは、開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分に復元することをいう。この場合、復元する厚さは20㎝～40㎝程度とする。

（客土）

第61条　令第28条の２第２号に規定する「客土」とは、開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆うことをいう。

２　客土の厚さ等については、樹木の植栽が予定される部分は厚さ60㎝、大きさ80㎝×80㎝とし、また、張芝、播芝により緑化が予定される部分は厚さ20㎝とする。

※　客土は、盛土のみによる開発行為等において、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として行うものとする。

（土壌の改良）

第62条　令第28条の２第２号に規定する「土壌の改良」とは、土壌に、土壌改良剤及び肥料を与えることをいう。

※　土壌の改良は、切土のみ又は盛土のみによる開発行為等において、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として行うものとする。

（騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等）

第63条　令第28条の３に規定する「騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等」とは、第一種特定工作物及び工場等をいう。

（令第28条の３ただし書の適用）

第64条　令第28条の３ただし書の適用に当たっては、同条に規定する「公園、緑地、河川」のほか、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面に隣接する部分は、その幅員の２分の１を緩衝帯の幅員に算入することができる。

（資力）

第65条　法第33条第１項第12号に規定する「資力」がある場合とは、資金計画書における用地費及び工事費の合算額の３分の２以上を自己資金及び借入金により確保している場合をいう。ただし、工区分けを行う開発行為であって、各工区の完了予定年月日及び各年度の資金計画等により事業の遂行が確実と見込まれる場合はこの限りではない。

２　銀行等の金融機関以外の法人又は個人から借入を行う場合は、当該法人又は個人において当該借入金に相当する自己資金を有していることを必要とする。

※１　自己資金は、金融機関の預金残高証明書（申請時の前１カ月以内に発行されたものに限る。）により確認する。

※２　借入金は、当該金額を開発者に融資する者の融資証明書（申請時の前１カ月以内に発行されたものに限る。）により確認する。

（信用）

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

(1) 開発許可申請者が個人の場合は所得税、法人の場合は法人事業税の滞納がないこと。

(2) 開発許可申請者（法人の場合は、その役員を含む。）において、過去に誠実に事業を遂

行しなかった前歴がないこと。

(3) 開発許可申請者が法人の場合は法人登記がされていること。

(4) 開発許可申請者（法人の場合は、その役員を含む。）が、法に基づく監督処分を受けている者又はこれと同等の者でないこと。

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

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

（工事施行者の能力）

第67条　法第33条第１項第13号に規定する「能力」がある場合とは、次のいずれにも該当する場合をいう。

(1) 建設業の許可を受けていること。

(2) 当該開発行為に関する工事と同程度の工事経歴があること。

(3) 法人登記がされていること。

（土地についての妨げとなる権利を有する者）

第68条　法第33条第１項第14号に規定する「土地」についての「妨げとなる権利を有する者」とは、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。

※1　共有の土地又は借地権があるときは、その共有物ごとに全員の同意を必要とする。

※2　鉱業権が設定されているという事実のみで「妨げとなる権利」を有するとはいえない。

（建築物その他の工作物についての妨げとなる権利を有する者）

第69条　法第33条第１項第14号に規定する「建築物その他の工作物」についての「妨げとなる権利を有する者」には、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者も含む。

（相当数の同意）

第70条　法第33条第１項第14号に規定する「相当数の同意」を得ている場合とは、開発区域及び関連区域のそれぞれについて、次のいずれにも該当する場合をいう。

(1) 法第33条第１項第14号に規定する権利を有するすべての者の３分の２以上の同意を得ている場合

(2) 法第33条第１項第14号に規定する権利を有するすべての者のうち、所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの３分の２以上の同意を得ている場合

(3) 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の３分の２以上である場合

第７章　法第34条関係

（市街化調整区域に居住している者の日常利便施設）

第71条　法第34条第１号に規定する開発行為とは、次のいずれにも該当するものをいう。

(1) 予定建築物が次のいずれかに該当するものであること。

①　日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・按摩業等の用に供する建築物及び自動車修理工場等

② 農林漁業団体事務所、農機具修理施設及び農林漁家生活改善施設等
③ 医療法（昭和23年法律第205号）第１条の５第２項に規定する診療所
④ 学校教育法（昭和22年法律第26号）第１条に規定する小学校及び中学校（以下「小学校等」という。）
⑤ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）第６条の３に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業又は事業所内保育所事業の用に供する施設、同法第７条に規定する児童厚生施設、老人福祉法（昭和38年法律第133号）第５条の３に規定する老人デイサービスセンター及び老人福祉センター等（以下「児童厚生施設等」という。）
⑥ 郵便事業株式会社が設置する事業所（令第21条第11号に該当するものを除く。）、郵便局株式会社が設置する営業所及び郵便貯金銀行又は郵便保険会社の直営店等

(2) 予定建築物は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものであること。

(3) 予定建築物の敷地面積は、500㎡以下であること。ただし、予定建築物が児童厚生施設等の場合は1,500㎡以下とし、また、小学校等の場合はこの限りではない。

(4) 予定建築物の延床面積は、500㎡以下であること。ただし、予定建築物が児童厚生施設等の場合は1,500㎡以下とし、また、小学校等の場合はこの限りではない。

(5) 住宅を併設する場合は、その面積が、店舗等の面積以下であり、かつ、175㎡以下であること。

（鉱物資源の利用）

第72条 法第34条第２号に規定する「鉱物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」とは、次に掲げる事業の用に供するものをいう。

(1) 鉱業に属する事業

(2) 当該市街化調整区域において産出する原料を主として使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、及び砕石製造業

(3) その他の事業で以下の各号の業務の用に供する事業
① 鉱物の採鉱
② 鉱物の選鉱
③ ①、②と通常密接不可分な加工
④ ①、②と通常密接不可分な地質調査、物理探鉱等の探鉱作業
⑤ 鉱山開発事業

※１ 「当該市街化調整区域」とは、本市市街化調整区域内で、当該施設の立地する区及びこれと市街化調整区域において隣接する区をいう。

※２ 「主として使用する」とは、当該市街化調整区域において産出される原料が、自己の生産物の原材料の50％以上を占めていることをいう。

（観光資源）

第73条 法第34条第２号に規定する「観光資源」とは、歴史的な経緯、観光客の集客数等から客観的に判断して認められる景勝地、建築物、工作物等のうち、本市の観光振興施策及び方針に適合するものをいう。

※ 温泉の湧出のみでは、観光資源とは認められない。

（観光資源の利用）

第74条　法第34条第２号に規定する「観光資源の有効な利用上必要な建築物」とは、次に掲げる施設で、客観的に判断して必要と認められるものをいう。

(1) 当該観光資源のための展望台その他の利用上必要な施設

(2) 観光価値を維持するために必要な施設

(3) 休憩施設

(4) その他(1)～(3)に類する施設

（その他の資源の利用）

第75条　法第34条第２号に規定する「その他の資源の有効な利用上必要な建築物」とは、次に掲げるものをいう。

(1) 取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設

(2) 当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められる事業の用に供される施設

（許可を要する農林漁業用の建築物）

第76条　法第34条第４号前段に規定する「政令で定める建築物以外のもの」とは、申請の内容が次のいずれにも該当するものをいう。

(1) 申請者が次のいずれかに該当する者であること。

① 第９条に規定する者

② 農林漁業を行う法人

(2) 予定建築物内で行われる事業等が第７条に規定する「農林漁業」に該当するものであること。

(3) 前項に拘らず、植物工場のうち、閉鎖環境で自然光を利用しない完全人工光型の植物工場は法第34条第４号前段に定める建築物に該当しない。

（農産物等の処理・貯蔵・加工施設）

第76条の２　法第34条第４号後段に規定する「建築物若しくは第一種特定工作物」とは、当該市街化調整区域における農産物等を主として対象とする次に掲げる事業の用に供するものをいう。

(1) 畜産食料品製造業

(2) 水産食料品製造業

(3) 野菜かん詰、果実かん詰その他農産保存食料品製造業

(4) 動植物油脂製造業

(5) 製穀・製粉業

(6) 砂糖製造業

(7) 配合飼料製造業

(8) でん粉製造業

(9) 一般製材業

(10)倉庫業

(11)その他の農産物処理・加工業で当該農産物を産地において速やかに処理・加工する必要があるもの

※１　「当該市街化調整区域における」とは、本市市街化調整区域内で、当該施設の立地する区及びこれと市街化調整区域において隣接する区の範囲をいう。

※２　「主として対象とする」とは、当該市街化調整区域において産出される農産物が、自己の生産物の原材料の50％以上を占めていることをいう。

（中小企業の集団化事業）

第77条　法第34条第６号に規定する事業は、次のいずれにも該当するものをいう。

(1) 当該事業が次のいずれかに該当するものであること。

① 当該事業に対し、道が独立行政法人中小企業基盤整備機構の貸付を受けて必要な資金の貸付を行うもの

② 当該事業に対し、独立行政法人中小企業基盤整備機構が道から貸付を受けて必要な資金の貸付を行うもの

(2) 当該事業を市街化調整区域内で施行することについて、やむを得ない理由があること

(3) 原則として、当該事業に大企業が含まれていないこと。

(4) 本市の土地利用計画上支障のないものであること。

（既存工場と密接な関連を有する事業）

第78条　法第34条第７号に規定する「現に工業の用に供されている工場施設」（以下「既存工場」という。）は法に違反していない建築物等であることを要する。

２　法第34条第７号に規定する「密接な関連を有する事業」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

(1) 市街化調整区域に立地する既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の50％以上を依存しており、かつ、それらが市街化調整区域に立地する既存工場の生産物の50％以上を占める場合であること。

(2) 市街化調整区域に立地する既存工場に対して自己の生産物の50％以上を原料又は部品として納入している場合であって、かつ、それらが市街化調整区域に立地する既存工場の生産物の原料又は部品の50％以上を占める場合であること。

(3) その他、具体的な事業活動に着目して市街化調整区域に立地する既存工場と、生産、組み立て、出荷等の各工程に関して一体不可分の関係にあること。

３　既存工場の事業の量的拡大は、「事業活動の効率化」に含まれる。

※　「法に違反していない」建築物等とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認申請がなされている建築物、昭和50年４月１日前から当該場所に存在する特定工作物、開発許可を得て建設された特定工作物又は開発許可を要さずに建設されたと認められる特定工作物等をいう。具体的には昭和45年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。

（災害危険区域等に存する建築物等の移転）

第78条の２　法第34条第８号の２に規定する開発行為とは、次のいずれにも該当するものをいう。

(1) 従前の建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）は、法に違反していないものであること。

(2) 移転後の建築物等（以下「代替建築物等」という。）が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。

(3) 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。

(4) 代替建築物等に係る開発行為は、従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。

(5) 代替建築物等の建築等が行われた後には、従前建築物等は除却するものであること。

※1　(1)の「法に違反していない」建築物等とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物等又は昭和50年４月１日前から当該場所に存在する特定工作物、開発許可を得て建設された特定工作物等をいう。具体的には昭和45年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。

※2　代替建築物等の建築等を行う申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して当該従前建築物等の移転及び除却が行われることがないよう、申請者と従前建築物等の所有権を有する者との間で適切に調整が図られていることを確認するため、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書の提出を求めるものとする。

（ガソリンスタンド等）

第79条　令第29条の８第１号に規定する「適切な位置に設けられる給油所」とは、次のいずれにも該当するものをいう。

(1) 予定建築物等の用途がガソリンスタンド又は自動車用液化石油ガススタンド若しくは水素スタンドであること。

(2) 予定建築物等の敷地が、４以上の車線数を有する国道、道道又は主要市道である道路に面しており、かつ、市街化区域から、当該道路に沿っておおむね500m以上離れていること。

※1　店舗等を併設することはできない。

※2　(2)「４以上の車線数を有する・・・道路」には、都市計画事業の認可を受けているものを含む。

※3　本市市街化調整区域には、令第29条の８第１号に規定する「休憩所」を設けるための「適切な位置」は存しない。

※4　「水素スタンド」とは、高圧ガス保安法第５条第１項の規定に基づき、一般高圧ガス保安規則第７条の３に掲げる基準に適合するものとして都道府県知事の許可を受けたものであるなど、安全性が確保されている圧縮水素スタンドに限る。

（保全すべき区域等）

第80条　第81条各号に掲げる開発行為を行う場合は、本市の土地利用計画等の支障とならないよう行うこととし、原則として次に掲げる区域等を開発区域に含まないこと。

(1) 集団的優良農地（おおむね10ha以上の規模の一団の区域内にある農地で、良好な営農条件を備えている農地）

(2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和32年法律第58号）に規定する農用地区域

(3) 砂防法（明治30年法律第29号）に規定する砂防指定地

(4) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）に規定する鳥獣保護区

(5) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）に規定する特別緑地保全地区

(6) 自然公園法（昭和32年法律第161号）に規定する自然公園区域

(7) 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林又は保安林予定森林

(8) 森林法に規定する地域森林計画対象民有林

(9) 札幌市緑の保全と創出に関する条例（平成13年条例第６号）に規定する山岳地域

(10) 北海道自然環境等保全条例（昭和48年条例第64号）に規定する環境緑地保護地区、自然

景観保護地区又は学術自然保護地区

(11) 都市計画法に規定する風致地区

(12) 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域

(13) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域

(14) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域

(15) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく史跡、名勝、天然記念物等保全を必要とする地域

(16) 災害防止等のため市長が特に保全すべき土地として認めた区域

(17) その他法令等により保全することとされている区域

※1　第81条(1)、(4)、(5)、(8)、(9)、(10)、(11)、(19)に該当する開発行為は、上記(1)～(17)の保全に支障がないと認められる。

※2　第81条(15)に該当する開発行為は、上記(1)及び(2)の保全に支障がないと認められる。

（法第34条第14号の基準）

第81条　法第34条第14号に規定する「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為」は、次に掲げるものをいう。ただし、その行為を行う者（法人の場合は、その役員を含む。）が、法に基づく監督処分を受けている者又はこれと同等の者である場合を除く。

(1) 分家住宅を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 申請者は、市街化調整区域における都市計画法上合法的な住宅において現に生活の本拠を有する世帯（以下「本家」という。）の構成員又はこれに準ずる者であること。

② 予定建築物は、専ら申請者の世帯が居住の用に供する住宅（以下「自己用住宅」という。）であること。

③ 予定建築物の規模、構造等は、申請者の世帯の構成員数等を勘案して過大でないこと。

④ 建築地は、次のいずれかに該当する土地で、申請者が相続又は贈与により取得した土地又は取得することが確実な土地であること。

ア　線引き日前から引き続いて本家が保有していた土地

イ　線引き日後、農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合により本家が取得した土地

ウ　線引き日時点において本家の親が土地を所有し、現本家が相続、贈与により取得した土地

エ　線引き日後、本家が現住居を建築する以前に取得した土地で、本家が20年以上住宅敷地の一部又は当該住宅敷地と一体利用している土地

オ　その他ア～エと同等と認められる土地

⑤ 申請者が婚姻等の理由により本家世帯から独立するため、あるいは他市町村等から生活の本拠を移し建築地において定住するため等の合理的事情があり、過去に同様の申請により住宅を建築していないこと。

⑥ 本家、申請者又はその世帯構成員は、本市域内に自己用住宅の敷地として利用できる土地及び居住可能な住宅を所有していないこと。

ただし、下記に該当する場合を除く。

ア　本家が現に農業等を営んでおり、かつ、申請者又はその構成員がこれを手伝う等の理由がある場合

イ　本家に申請者の介護等を必要とする者がいる場合

※１　①の「構成員又はこれに準ずる者」とは、現に本家の世帯構成員である者又はかつて構成員であった者であって、民法第725条の親族の範囲に属するものをいう。

※２　③の「過大でない」とは、予定建築物の延床面積（同一建築物内の車庫、物置を含む。以下、本条において同じ。）が、原則として、予定居住者１人当たり40㎡以内又は175㎡（二世帯住宅の場合は240㎡）以内のものをいう。

※３　④の「取得することが確実な土地」とは、贈与契約等が締結されているものをいう。

(2) 宗教法人が社寺、仏閣、納骨堂等を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

①　申請者は、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第４条第２項に定める宗教法人であること。

②　現在活動を行っている宗教施設において、信者の増加に伴う施設の狭隘化、路上駐車、騒音等による周辺の居住環境の悪化、都市計画上の支障等により、現在地における宗教活動が著しく困難になり、かつ、市街化区域に適地が存しない等の合理的事情があること。

③　建築予定地の中心から半径２㎞以内の区域に50名以上の信者等が居住し、その過半数が当該市街化調整区域に居住する者であること。

④　予定建築物は、宗教法人法第３条第１号に定める境内建物である建築物又は前記境内建物に併設する納骨堂で、当該宗教法人に密接な関連を有するものであること。

⑤　予定建築物の規模、構造等は、当該宗教法人の宗教活動上必要と認められるものであること。

※１　①の「宗教法人」とは、札幌市内に法人としての本拠を置き10年以上の相当期間に渡って法に違反していない建築物を利用して宗教活動を行ってきたことを要する。

※２　②の「市街化区域に適地が存しない」とは、市街化区域内の土地の検討結果、交渉経緯等により確認するものとし、単に土地の価格のみを理由としたものは該当しない。

※３　②の「都市計画上の支障」とは、道路、公園、学校、病院等都市施設の計画並びに土地区画整理事業、市街地再開発事業等による市街地開発事業等の計画により支障がある場合をいう。

※４　③の「信者等」とは、仏教でいう檀家等であり、宗教活動に定例的に繰り返し参加している者をいう。

※５　宗教施設の設計は、次の基準により行うこと。

ア　立地する宗教施設は、周辺地域の自然環境と調和するものとし、階数を原則として２以下とすること。

イ　宿泊施設、休憩施設等他の目的の施設を含まず、全国の信者を対象とするような総本山等の施設ではないこと。

ウ　周辺道路等の公共施設の利用に支障がないよう、境内地内に適正な規模の駐車場

を確保すること。

エ　植栽等の緑化措置を適切に行い、適正な騒音対策を講じる等周辺環境に配慮した設計となっていること。

(3) 市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 申請者は、市街化調整区域に存し、かつ、次のいずれかに該当する事業所を有する者であること。

ア　法第29条第１項第３号に定める建築物を有する事業所

イ　法第29条第１項及び法第43条第１項に定める開発行為又は建築若しくは建設の許可を受けた建築物又は第一種特定工作物を有する事業所

ウ　第二種特定工作物を有する事業所

エ　ア～ウと同等と認められる事業所

② 予定建築物は、当該事業所において業務に従事する者（以下「従業員」という。）の居住の用に供する住宅、寮その他これらに準ずる建築物であること。

③ 予定建築物の規模、構造等は当該事業所に比較して過大でなく、かつ、建築地は、当該事業所の敷地又はその周辺地域にあること。

④ 予定建築物を市街化調整区域に建築する理由は、当該事業所の従業員の勤務の形態上、通勤が困難である場合等の合理的かつやむを得ないものであること。

※１　①の「事業所を有する者」とは、上記アからエまでに掲げる事業所において、現に事業を営んでいる者をいう。

※２　①エに該当する事業所は、建築地において線引き日前から引き続き事業を営んでいるものをいい、建築物等を有しない事業所を含む。

※３　③の「周辺地域」とは、おおむね徒歩で数分で通勤できる範囲の地域をいう。

※４　④の「合理的かつやむを得ないもの」とは、夜間救急病院等の看護婦寮、診療所に附属する住宅等、事業の性質から常時当該事業所の周囲に待機が必要であるなど業務に特殊性がある場合をいい、単に通勤に時間がかかる場合はこれに含まない。

(4) 既存の建築物の建替えを行う場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの。

① 既存の建築物は、法に違反していない建築物であること。

② 予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。

③ 予定建築物が次の各号に掲げる建築物の場合は、当該各号に掲げる規模、構造等であること。

ア　自己用住宅　申請者の世帯の構成員数等を勘案して過大でないもの

イ　業務の用に供する建築物及びこれに附帯する建築物　業務の効率化、質的改善を図るうえで適切と認められるもの

④ 予定建築物は、既存の建築物の敷地に建築するものであること。

※１　滅失した建築物又は課税されていない建築物は、「既存の建築物」には該当しない。

※２　①の「法に違反していない建築物」とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物等をいう。（具体的には昭和45年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。）

※３　「建替え」は、増築を含む。

※４　③アの「過大でないもの」とは、予定建築物の延床面積が、原則として、予定居住者１人当たり40㎡以内のものをいう。

※５　③イの「業務の効率化、質的改善」には、事業の量的拡大を伴う場合を含む。

※６　④の「既存の建築物の敷地」とは、第14条の「従前の建築物の敷地とほぼ同一の敷地」と同義とする。

※７　この基準は、建替え又は増築後の延床面積の合計が従前の建築物の延床面積の合計の1.5倍を超え、かつ、建築物が住宅の場合は175㎡（二世帯住宅の場合は240㎡）を超える場合に適用する。

(5) 地区集会所等の準公益的な施設である建築物を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

①　予定建築物が、次のいずれかに該当するものであること

ア　地区集会所である建築物

イ　集落青年会館である建築物

ウ　法第29条第１項第３号に定める施設に準ずる施設でア、イと同等と認められる建築物

②　予定建築物が、建築地の存する地域の町内会、自治会等の自治的団体により適正な管理運営が行われるものであること。

※　①ウの「同等と認められる建築物」とは、町内会等の運営に係る消防組織の消防用具等を収納する建築物等をいう。

(6) 収用対象事業の施行により、除却する建築物等の代替となるものの建築等をする場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

①　除却又は移転する既存の建築物又は第一種特定工作物（以下「除却建築物等」という。）は法に違反していないものであること。

②　申請に係る収用対象事業は、土地収用法（昭和26年法律第216号）第３条各号の一に掲げる事業又はこれに準ずる事業であること。

③　申請者は、除却建築物等の所有者であること。

④　予定建築物等は、除却建築物等と建築物にあっては用途が同一で、規模、構造等が著しく異ならないものであり、第一種特定工作物にあっては事業内容が同一で敷地の規模がほぼ同一であること。

⑤　除却建築物等が市街化区域に存する場合の申請は、次のいずれかに該当すること。

ア　申請者において従前から代替予定地としてではなく市街化調整区域に適切な土地を有しており、あえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合

イ　許可権者との調整をふまえ、収用対象事業の起業者が適切な土地をあっせんする場合

※１　①の「法に違反していない」建築物等とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物等又は昭和50年４月１日前から当該場所に存在する特定工作物、開発許可を得て建設された特定工作物等をいう。具体的には昭和45年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。

※２　④の「著しく異ならない」とは、予定建築物の延床面積が、原則として、既存建築物の延床面積の1.5倍以内のものをいう。ただし、移転する建築物の用途が住宅である場合は、原則として、既存建築物の1.5倍以内又は予定居住者１人当たり40㎡以内又は

175㎡（二世帯住宅の場合は240㎡）以内のものをいう。

※３　④の「事業内容が同一」とは、事業の種類が同一であることをいい、アスファルトプラントをクラッシャープラントに変更する等、業務そのものを変更するような場合は含まれない。

　また、業務の量的拡大については、ほぼ同一規模の敷地内において行われる範囲であれば事業内容が同一であるとみなすものとする。

※４　⑤アの「従前」とは、収用対象事業の事業認可等の以前をいう。

(7) 災害危険区域等に存する建築物等を移転する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

①　既存の建築物又は第一種特定工作物（以下「既存建築物等」という。）は、法に違反していないものであること。

②　移転が次のいずれかに該当すること。

ア　建築基準法第39条第１項に定める災害危険区域に存する建築物の移転

イ　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項の勧告に基づく既存建築物等の移転

ウ　条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくもので、ア、イと同等と認められる既存建築物等の移転

③　申請者は、既存建築物等の所有者であること。

④　予定建築物等は、既存建築物等と建築物にあっては用途が同一で規模、構造等が著しく異ならないものであり、第一種特定工作物にあっては事業内容が同一で敷地の規模がほぼ同一であること。

⑤　既存建築物等が市街化区域に存する場合の申請は、申請者において従前から市街化調整区域に適切な土地を所有している場合等、特にやむを得ないと認められる場合であること。

※１　①の「法に違反していない」建築物等とは、線引き日前から当該場所に存在する建築物、建築基準法に基づく建築確認がなされている建築物等又は昭和50年４月１日前から当該場所に存在する特定工作物、開発許可を得て建設された特定工作物等をいう。具体的には昭和45年度及び申請年度の家屋の固定資産評価証明書、建築確認通知書等により確認する。

※２　②ウの規定は、次のいずれかに該当する場合をいう。

ア　がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転

イ　建築基準法第10条第１項に定める特定行政庁の命令に基づく移転

ウ　既存建築物等が災害を受け、災害を受けた土地において復旧することができない場合

エ　悪臭、騒音、危険物等の取扱い業務の用に供する既存建築物等の移転で、公益上特に必要がある場合

※３　④の「規模、構造等が著しく異ならない」とは、(6)※２に定めるところによるものとする。

※４　④の「事業内容が同一」とは、(6)※３に定めるところによるものとする。

(8) 研究施設である建築物を建設する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 予定建築物は、学術又は産業の研究の用に供する建築物であること。

② 予定建築物の規模、構造等は、研究内容等からみて過大でないこと。

③ 予定建築物を市街化調整区域に建築する理由は、研究対象が当該市街化調整区域に存在する等の合理的かつやむを得ないものであること。

※ ①の「学術又は産業の研究」は、大学や企業等の研究機関又はその構成員が主体である自然科学を対象としたものをいい、単なる私的な目的の研究は含まない。

(9) 社会福祉施設・医療施設等を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 予定建築物が、市街化調整区域の既存の社会福祉施設、医療施設、学校（以下「既存社会福祉施設等」という。）の利用者保護を目的として建築されるものであり、かつ、申請地に立地することが本市の医療・福祉・教育施策上必要であると所管部局が認めたものであること。

② 既存社会福祉施設等の用途及び予定建築物の用途が別表のＡ群又はＢ群に記載されるもののいずれかに該当すること。

③ 予定建築物の規模及び敷地の位置・規模は、予定建築物で行う事業の内容を勘案し、本市の医療・福祉・教育施策上必要と認められる範囲であること。

※１ 別表中、各番号内での増築・用途変更については第14条に規定する「ほぼ同一の用途」とみなすことができる。

※２ 社会福祉施設とは、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物をいう。

※３ 医療施設とは、医療法第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をいう。

※４ 学校とは、学校教育法第１条に規定するものをいう。

（第81条(9)の別表）

対象施設	Ａ群（入所施設）	Ｂ群（通所施設）
社会福祉施設（高齢福祉関係）	①入所施設・事業所	②通所施設・事業所
社会福祉施設（障がい福祉関係）	③入所施設・事業所	④通所施設・事業所
社会福祉施設（児童・母子福祉関係）	⑤入所施設・事業所	⑥通所施設・事業所
医療施設	⑦病院・診療所（有床）	⑧診療所（無床）、助産所
学校		⑨小学校、幼稚園
学校及び児童福祉施設		⑩幼保連携型認定こども園

(10) 市街化調整区域の土地を有する者が自己用住宅を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 申請者が、建築地の所有権を線引き日前に取得したことが客観的に認められる者、当該取得者より当該土地の贈与を受けた子又は当該土地の相続人であること。

② 予定建築物が、自己用住宅であり、かつ、その規模、構造等が、申請者の世帯の構成員数等を勘案して過大でないこと。

③　建築地が、建築基準法第42条第１項第５号に定める道の位置の指定を受けている一団の土地の区域にあること。ただし、線引き日から５年以内に建築するものについてはこの限りではない。

④　建築地が、都市計画事業等の公共事業が施行される（予定のものを含む。）区域に含まれていないこと。

⑤　申請者が本市域内に自己用住宅の敷地として利用できる土地を有していないこと。

⑥　申請者が新たに自己用住宅を必要とする理由は、現に住宅に困窮している等の合理的かつやむを得ないものであること。

※１　①の「建築地の所有権を線引き日前に取得したことが客観的に認められる」ものは、土地登記簿の取得日が、その土地が市街化調整区域となった日より前であるものをいう。ただし、申請者の建築地の所有権取得の原因日付と登記年月日との間が著しく離れている場合等土地登記簿上の記載が不自然と認められる場合を除く。

※２　※１により判断できないときは、固定資産評価証明書その他の資料及び状況等を総合的に判断し、建築地の所有権を線引き日前に取得した蓋然性が極めて高いと認められるときは「建築地の所有権を線引き日前に取得したことが客観的に認められる」ものとみなす。

※３　①の「相続人」が複数の場合は、相続人１人につき自己用住宅１棟とする。

※４　②の「過大でない」とは、予定建築物の延床面積が、原則として、予定居住者１人当たり40㎡以内又は175㎡（二世帯住宅の場合は240㎡）以内のものをいう。

※５　⑥の「現に住宅に困窮している」とは、本市域内に自己所有の住宅（区分所有によるものを含む。）を有していない場合をいう。

(11) 市街化調整区域に存するゴルフコース等の施設を維持管理又は利用するために必要な建築物を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

①　申請に係る施設は、次のいずれかに該当すること。

ア　第二種特定工作物

イ　スキー場、キャンプ場等のうち、造成を伴わず自然地形を利用した運動・レジャー施設

ウ　規模が１ヘクタール未満の運動・レジャー施設である工作物

エ　規模が１ヘクタール未満の墓地、ペット霊園

オ　学校教育法第１条に規定する学校（大学を除く。）の運動施設である工作物

②　予定建築物が、管理事務所、用具置場等の当該施設の維持管理又は利用上必要不可欠と認められるものであること。

③　予定建築物の規模、構造等が当該施設に比較して過大でなく、かつ、建築地が当該施設の敷地であること。

※１　①アは、法に違反していないもの（第14条の２※１と同様）に限る。

※２　①イ～オは、施設の設置と同時に建築物を建築する場合も含むものとする。

(12) 四車線以上の国道、道道、市道等の沿道で、現在及び将来の土地利用上支障がないと市長が認めて予め指定した区域内に建築する次のいずれかに該当する施設であること。

①　物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第７条第２項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第４条第３号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法（平成１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（特別積合せ貨物運送事業に該当するものを除く。）の用に供される施設又は倉庫業法（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

② 札幌市市街化調整区域における工場・物流施設立地認定要綱（令和８年３月10日経済観光局長決裁）第５条に基づく対象施設の認定を受けた施設

※１ 「予め指定した区域内」とは、次の路線に面する区域をいう（別図参照）。

ア 道道樽川篠路線：道道真駒内茨戸東雁来自転車道線～新琴似10号線

イ 道道札幌当別線：道道丘珠空港東線～ＪＲ札沼線（学園都市線）

ウ 道道花畔札幌線：道道丘珠空港東線～中野街道線

エ 道道札幌北広島環状線：新琴似１番線～屯田第４横左線

※２ 予定建築物の規模及び配置等は次のいずれにも該当するものであることを要するものとする。

ア 予定建築物の用途は倉庫、車庫、工場（②に該当する場合に限る）及びそれらに付属する事務所等であること。

イ 市長が予め指定した区域が面する路線（以下「指定路線」という。）に接する間口を９ｍ以上確保し、指定路線側に車両の出入口を設けること。

ウ 後背地の利用に支障が生じないように土地利用計画を行うこと。

エ 予定建築物の規模は従業員数、敷地規模、事業規模等を勘案して過大でないこと。

オ 予定建築物の敷地内には、植栽・張芝等の緑化措置が適切になされること。

カ 周辺の土地利用状況を総合的に勘案し、建築物の配置・形状や緩衝帯の設置などについて周辺の環境に配慮した計画とすること。

(13) 看護系及び福祉系の専修学校等を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 申請者が、学校法人、社会福祉法人、医療法人、宗教法人等の法人であること。

② 予定建築物が、学校教育法第１条に定める大学又は同法第124条に定める専修学校として認可されることが見込まれる建築物であること。

③ 予定建築物が、市街化調整区域内に存する病院、社会福祉施設の敷地内又は隣接地に建築されるものであり、かつ当該地に立地する合理的な理由があること。

※１ ③の「合理的理由」とは、予定建築物である専修学校等とその隣接地に存する病院等との関係が、当該病院等において当該専修学校等の学生のために恒常的に実習を行うことのできる環境が確保されている等、密接であると認められ、かつ、次のいずれにも該当するものをいう。

ア 本市の現在及び将来の土地利用上支障とならないと認められるものであること。

イ 国等の政策、本市の構想、施策、方針等に適合するものであること。

※２ 附帯施設は、予定建築物の機能増進上必要なものであること。

※３ 周辺地域の自然環境等との調和を図るよう設計し、周辺道路等の公共施設に支障がないよう、学校敷地内に駐車場等を確保すること。

※４ 建築される専修学校等においては、看護師等の看護系人材や、介護福祉士及び社会福祉士等の福祉系人材の養成などが行われるものであること。

(14) 産業廃棄物処理施設等を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 申請者は、本市において以下に掲げる許可を受けている者又は受けることが確実であると認められる者であること。

ア 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に基づく産業廃棄物処理施設設置許可又は産業廃棄物処分業許可

イ 使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成14年法律第87号)に基づく自動車解体業許可又は自動車破砕業許可

ウ 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく汚染土壌処理業許可

② 建築地が、環境の保全や周辺の土地利用状況等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。

③ 当該施設に関して、次に掲げる事前協議の完了をしたものであること。

ア 札幌市産業廃棄物処理施設設置等指導要綱（平成２年８月31日市長決裁）第18条に基づく事前協議の完了

イ 札幌市自動車解体施設等の設置に関する指導要綱（平成18年２月21日環境局長決裁）第10条に基づく事前協議の完了

ウ 札幌市汚染土壌処理施設設置等指導要綱（平成22年１月19日環境局長決裁）第14条に基づく事前協議の完了

④ 予定建築物等は、産業廃棄物、使用済自動車及び汚染土壌を適正に処理するために必要な施設で次に掲げるものであること。

ア 自動車処理（解体）工場、倉庫

イ 産業廃棄物の処理工場、倉庫

ウ 汚染土壌の処理工場、倉庫

エ 当該施設を管理する事務所（トイレ、従業員休憩室及び手洗い場等を含む）

⑤ 予定建築物の規模、構造等は、産業廃棄物、使用済自動車及び汚染土壌の処理量、敷地規模及び従業員数等を勘案し過大でないものであること。

(15) 農業交流関連施設を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 申請者は、本市において、札幌市都市と農業の共存に資する農業交流関連施設認定要綱（平成18年３月３日経済局長決裁）第５条に基づき、農業交流関連施設の認定を受けた施設を建築する者であること。

② 建築地が、環境の保全や周辺の土地利用状況等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。

③ 予定建築物は、都市と農業の交流を図る上で必要と認められる、次に掲げる建築物とする。

ア 農畜産物加工品の製造・加工の用に供する建築物

イ 農畜産物又は農畜産物加工品の直接販売の用に供する建築物

ウ 農畜産物又は農畜産物加工品の調理・提供の用に供する建築物

エ 農畜産作業又は加工の体験を行うための建築物

オ 市民農園に必要となるトイレ、物置、休憩所

④ 予定建築物の規模、構造等は、当該事業を行う上で必要最小限と認められるものであること。

（16）ペット動物等火葬施設を建築する場合であって、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 申請者は、本市において、札幌市ペット動物等火葬施設設置に関する指導要綱（平成18年２月20日環境局長決裁）第２条で規定するペット動物等火葬施設を設置する者であること。

② 建築地が、環境の保全や周辺の土地利用状況等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。

③ 予定建築物は、ペット動物等の火葬を行うために必要と認められる、次に掲げる施設で構成される建築物とし、札幌市ペット動物等火葬施設設置に関する指導要綱第９条に規定する当該事業計画に係る事前協議を終了したものであること。

ア 弔うための祭壇施設

イ 建築物の内部に設置されている焼却炉

ウ 火葬するペット動物及び死者の遺品等の保管庫

エ 管理事務所（トイレ、休憩スペースなどを含む）

④ 予定建築物の規模、構造等は、焼却炉の能力等を勘案して過大でないものであること。

（17）欠番

（18）乳児院を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 予定建築物は、児童福祉法第37条に規定する乳児院として、札幌市乳児院の設置認可等に関する要綱（平成19年10月11日子ども未来局長決裁）第13条に基づく認可を受けることが確実であること。

② 当該地に立地することが、本市の福祉施策及び土地利用の観点から支障がないこと。

③ 既存の医療施設又は社会福祉施設等（以下「医療施設等」という。）が有する機能と密接に連携する必要があること。

④ 医療施設等と同一敷地内に立地するものであり、かつ、既存の敷地規模を拡大しないものであること。

※ 乳児院の設置認可を所管する部局において、施設の維持管理上必要不可欠である等やむを得ない理由により、既存の敷地に隣接する土地（建築確認における敷地に利用しないものに限る。以下「隣接地」という。）に建築物を伴わない駐車場又は雨水貯留池等を設けることを認める場合に限り、隣接地は、④の「敷地規模」に含まれないものとする。

（19）児童家庭支援センターを建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 予定建築物は、児童福祉法（昭和22年12月12日法律第164号）第44条の２に規定する児童家庭支援センターとして、札幌市児童家庭支援センター取扱要綱（平成21年８月６日子ども未来局長決裁）に基づく協議を経ており、かつ、児童福祉法第35条に基づく認可を受けることが確実であること。

② 既存の児童養護施設または乳児院と同一敷地内に立地するものであり、かつ、既存の敷地規模を拡大しないものであること。

（20）就労継続支援（Ａ型）事業所を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

① 予定建築物は、障害者自立支援法施行規則（平成18年２月28日厚生労働省令第19号）

第６条の10第１号に規定する「就労継続支援Ａ型」を行う事業所として、札幌市就労継続支援（Ａ型）事業所設置に関する指導要綱（平成24年12月３日保健福祉局長決裁）第４条に基づく協議を完了したものであること。

② 当該地に立地することが、本市の福祉施策及び土地利用計画の観点から支障がないこと。

(21) 大規模再生可能エネルギー関連施設を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当すること。

① 予定建築物は、大規模再生可能エネルギー関連施設として、札幌市大規模再生可能エネルギー関連施設認定要綱（平成25年11月８日環境局長決裁）第4条に基づく認定を受けたものであること。

② 予定建築物の規模、構造等は、当該事業を行う上で必要最小限と認められるものであること。

③ 建築地が、本市の環境保全及び土地利用計画等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。

(22) モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺地区において利便施設を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当すること。

① 申請者は、モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺地区利便施設認定要綱（令和４年２月25日都市計画担当局長決裁）第５条に基づく対象施設の認定を受けた施設を建築する者であること。

② 建築地が、環境の保全や周辺の土地利用状況等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。

③ 予定建築物は、モエレ沼公園・サッポロさとらんど周辺地区の機能や魅力の向上を図る上で必要と認められる、次に掲げる建築物とする。

ア 飲食店及びそれに附属する事務所等（住宅を除く。）

イ 物品販売店舗及びそれに附属する事務所等（住宅を除く。）

ウ ア、イ以外の用に供するものであり、当該地区の機能や魅力の向上に資する施設及びそれに附属する事務所等（住宅を除く。）

④ 予定建築物の規模、構造等は、当該事業を行う上で必要最小限と認められるものであること。

(23) 墓地を利用する者のための宿泊施設を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当すること。

① 申請者は、墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第10条第１項に基づき、宿泊施設の立地を予定する墓地の経営許可を得た法人であること。

② 予定建築物は、札幌市市街化調整区域における墓地に設置する宿泊施設認定要綱（令和５年１月30日健康安全担当局長決裁）第４条に基づく対象施設の認定を受けた旅館、ホテル、簡易宿所であること。

③ 建築地は墓地の区域内とし、環境の保全や周辺の土地利用状況等を総合的に勘案し、立地することについて支障がないものであること。

④ 施設の利用者は、主として墓地を利用する者とし、施設の規模は目的等を勘案して過大でないこと。

（24）予定建築物等が前各号の基準の一に該当する予定建築物等以外で、建築又は建設することが特にやむを得ないと認められるもの

第７章の２　法第34条の２関係

（国又は都道府県等との協議）

第81条の２　法第34条の２に基づく協議は、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第33条の基準（第１項第12号から第14号を除く）に適合し、かつ、市街化調整区域にあっては法第34条各号のいずれかに該当するものであること。

第８章　法第37条関係

（完了前の建築承認）

第82条　法第37条第１号に規定する「支障がない」場合とは、予定建築物等の敷地が既存道路に面し、かつ、防災上支障がない場合で、次のいずれかに該当する場合をいう。

（1）公的機関等が公益的施設等を先行的に建築する場合

（2）公的機関等の用地買収等により、代替地を開発区域内に求めなければならない場合

（3）自己用住宅、共同住宅、業務系建築物、第一種特定工作物を、造成工事と並行して建築（建設）することがやむを得ない場合。ただし、この場合は、法第36条第３項の規定に基づく工事の完了公告があるまで建築物等を使用することができない（共同住宅内のモデルルームとしての使用を除く。）。

（4）開発区域内の支障となる既存の建築物等を、移転又は改築する場合

（5）展示用住宅（モデルハウス又はモデルルーム）を建築する場合で、造成工事（開発区域全体又は工区）が80％以上完成しているとき。なお、この場合、制限解除できる戸数は、開発区域全体又は工区の計画戸数の５％程度とする。

（6）第二種特定工作物の建設と開発行為に関する工事を一体的に行うことが合理的と認められる場合。ただし、この場合は、法第36条第３項の規定に基づく工事の完了公告があるまで建築物等を使用することができない。

※１　「防災上支障がない場合」とは、原則として次のいずれにも該当する場合をいう。

①　擁壁及び法面造成がほぼ完了していること。

②　法面等の排水処理がほぼ完了していること。

③　雨水貯留池の造成がほぼ完了していること。

※２　(5)の「造成工事が80％以上完成しているとき」とは、開発区域又は工区内の宅盤整備がおおむね完了し、新設道路の縁石、路盤の築造が完了している状態をいう。

第９章　法第41条関係

（建築物の敷地等に係る制限を解除する許可）

第83条　法第41条第２項ただし書の許可の運用については、建築基準法第55条、第57条、第58条等に規定する制限の例外の運用に準ずる。

第10章　法第42条関係

（用途の変更）

第84条　法第42条第１項及び法第43条第１項前段に規定する「変更」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

(1) 建築基準法上の用途の変更。なお、建築基準法第87条による確認を要するかどうかは問わない。

(2) 利用形態の著しく異なる用途の変更

※１ (1)について

建築基準法上の用途とは、「建築基準法施行規則別紙」における用途区分のなかで、主要用途として具体的に定めた用途をいう。

※２ (2)について

「利用形態の著しく異なる」とは、建築基準法上の用途は変わらないが、次の例のように従前の建築物が認められた範囲を超えて利用形態を変更する場合などをいう。

（例１）農家用住宅の建築後１年以内の一般住宅への用途変更

（例２）流通業務施設（一般貨物自動車運送事業（特別積合せを含む。）や倉庫業等）の用に供される倉庫や農業用倉庫から一般の倉庫への用途の変更。また、流通業務施設の用に供される事務所から一般の事務所への用途の変更

（例３）本市の関係部局から要綱に基づく認定を受けた建築物（産業廃棄物処理施設、農業交流関連施設等）として第81条（法第34条第14号の基準）の許可を行った建築物等に係る所有者変更

（例４）一般住宅等において、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）に基づく家主不在型（人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在となるもの）の住宅宿泊事業を行う場合。（札幌市住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例（平成30年３月６日条例第８号）別表下段の地域内を除く。）

（市街化調整区域内における予定建築物等の用途変更の許可）

第85条　法第42条第１項ただし書は、次のいずれかに適合する場合に適用する。

(1) 許可申請に係る建築物が法第29条第１項第２号又は第３号に規定する建築物である場合

(2) 当該申請が法第43条第１項第１号から第３号まで又は第５号に該当する場合

(3) 許可申請に係る建築物が法第34条第１号から第12号まで又は第14号に規定する建築物でその用途と法第33条第１項第２号、第３号及び第４号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

２　前項の規定を適用する建築物は、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該地区計画に定められた内容に適合するものであることを要する。

※　法第34条第14号に該当するものに用途変更する場合は、許可前に開発審査会の議を経る必要がある。

第11章　法第43条関係

（許可を要しない改築）

第86条　法第43条第１項本文に規定する「改築」のうち、同条の許可を要しないものは、第14条（1）に該当するものをいう。

２　「増築」のうち、第14条（2）に該当するものについては、建築物の規模、構造が著しく異ならないことから「新築」には該当せず、法第43条第１項本文の適用を受けない。

３　「移転」については、法第43条第１項本文の適用を受けない。

（仮設建築物）

第87条　法第43条第１項第３号に規定する「仮設建築物」については、第12条の規定を準用する。ただし、法第43条第１項第２号に該当するものを除く。

（附属建築物）

第88条　令第35条第１号に規定する「附属建築物」については、第13条の規定を準用する。

（市街化調整区域内の建築等許可基準）

第89条　令第36条第１項第３号ホの規定に該当するものは、次に掲げるものをいう。

（1）第81条に該当する建築物又は特定工作物

（2）市街化区域に隣接又は近接し、かつ市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している既存住宅団地でおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域において住宅を建築する場合で、申請の内容が次のいずれにも該当するもの

①　既存住宅団地は、次のいずれにも該当するものであること。

ア　建築基準法第42条第１項第５号に定める道の位置の指定を受けた一団の土地の区域（指定道路団地）であること。

イ　市街化区域に存する小学校と通学区域を同一にすること。

ウ　当該区域内に人の居住の用に供する都市計画上合法な建築物が１ha当たり9.8戸以上存在すること。

②　建築地は、市街化調整区域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その区域が拡張された際すでに宅地であったと認められる土地であること。

③　予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

ア　建ぺい率は50％以下であること。

イ　容積率は80％以下であること。

ウ　用途は住宅（二世帯住宅以外の共同住宅を除く。）であること。

※１　(2)①アの区域は、道の位置の指定時において当該道路に接して、住宅敷地におおむね適した形状及び面積を有していると客観的に認められる一団の連続した土地の区域をいう。

※２　(2)の基準に該当するのは、北区篠路町上篠路６番各筆の一部、60番各筆、61番各筆、62番各筆、63番各筆、64番各筆、67番各筆、68番各筆、69番各筆、74番各筆、75番各筆の一部、81番各筆、82番各筆からなる団地（十軒こまどり団地。別図参照）のみである。

第12章　法第44･45条関係

（一般承継人）

第90条　法第44条に規定する「その他の一般承継人」は、次に掲げるものをいう。

(1) 合併後存続する法人（吸収合併の場合）

(2) 合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）

(3) 会社分割により開発事業を引き継いだ法人

（許可に基づく地位）

第90条の２　法第44条及び第45条に規定する「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、例えば次に掲げるものをいう。

(1) 適法に開発行為を行うことができる権能

(2) 法第43条第１項の許可を要する建築行為又は用途の変更を行うことができる権能（法第45条に規定する「地位」には含まれない。）

(3) 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能

(4) 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位

(5) 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務

（特定承継承認）

第90条の3　法第45条に規定する「承認」は、次のいずれにも該当する場合に行う。

(1) 承継人及び被承継人双方の間で開発行為を施行する権原を移転したことについて、当該事実が書面により客観的に確認できること。

(2) 承継人及び工事施行者について、それぞれ法第33条第１項第12号及び同項第13号に適合していること。

第13章　手数料関係

（変更許可申請手数料算定の対象区域）

第91条　変更許可申請手数料算定の対象である開発区域は、原則として、未完了区域とする。

（項目が重複する場合の変更許可申請手数料の算定）

第92条　削除

附　則

（施行日）

この審査基準は平成８年４月１日から施行する。

この審査基準は平成９年８月１日から施行する。

この審査基準は平成10年４月１日から施行する。

この審査基準は平成11年１月１日から施行する。

この審査基準は平成11年８月１日から施行する。

この審査基準は平成12年４月１日から施行する。

この審査基準は平成12年８月１日から施行する。

附　則

（施行日）

この審査基準は平成13年４月１日から施行する。

附　則

（施行日）

この審査基準は平成14年６月17日から施行する。

附　則

（施行日）

この審査基準は平成15年４月１日から施行する。

附　則

（施行日）

この審査基準は平成16年９月３日から施行する。

附　則

（施行日）

この審査基準は平成17年６月23日から施行する。

附　則

（施行日）

この審査基準は平成17年９月１日から施行する。

附　則

（施行日）

この審査基準は平成18年４月１日から施行する。

附　則

（施行日）

この審査基準は平成18年６月１日から施行する。

附　則

（施行日）

この審査基準は平成19年４月１日から施行する。

附　則

（施行日）

この審査基準は平成19年11月30日から施行する。

附　則

（施行日）
この審査基準は平成19年12月18日から施行する。

附　則
（施行日）
この審査基準は平成20年４月１日から施行する。

附　則
（施行日）
この審査基準は平成21年11月１日から施行する。

附　則
（施行日）
この審査基準は平成21年12月10日から施行する。

附　則
（施行日）
この審査基準は平成22年４月１日から施行する。

附　則
（施行日）
この審査基準は平成22年４月19日から施行する。

附　則（平成23年８月１日改正）
（施行日）
この審査基準は平成23年８月１日から施行する。ただし、第３条※１の改正規定については、平成23年10月１日から施行する。

附　則（平成25年３月13日改正）
（施行日）
この審査基準は平成25年３月13日から施行する。

附　則（平成25年12月12日改正）
（施行日）
この審査基準は平成25年12月12日から施行する。

附　則（平成27年４月１日改正）
（施行日）
この審査基準は平成27年４月１日から施行する。

附　則（平成28年４月１日改正）
（施行日）
この審査基準は平成28年４月１日から施行する。ただし、第３条※１の改正規定については、平成28年6月1日から施行する。

附　則（平成29年４月１日改正）
（施行日）
この審査基準は平成29年４月１日から施行する。

附　則（平成30年６月１日改正）
（施行日）

この審査基準は平成30年６月１日から施行する。

附　則（令和３年７月15日改正）

（施行日）

１　この審査基準は令和３年７月15日から施行する。

２　この審査基準による改正前の第81条(12)②又は③で規定する施設であって、令和４年３月31日までに申請があったものについては、改正後の第81条(12)の規定にかかわらず、なお従前の例によることができる。

附　則（令和３年８月16日改正）

（施行日）

この審査基準は令和３年８月16日から施行する。

附　則（令和４年４月１日改正）

（施行日）

この審査基準は令和４年４月１日から施行する。

附　則（令和５年４月１日改正）

（施行日）

この審査基準は令和５年４月１日から施行する。

附　則（令和５年７月10日改正）

（施行日）

この審査基準は令和５年７月10日から施行する。

附　則（令和６年３月６日改正）

（施行日）

１　この審査基準は令和６年３月６日から施行する。

２　第81条(15)の適用については、令和５年９月13日改正前の札幌市都市と農業の共存に資する農業交流関連施設認定要綱第4条の認定を受けた施設は、改正後の同要綱第5条の認定を受けた施設とみなす。

附　則（令和７年４月１日改正）

（施行日）

この審査基準は令和７年４月１日から施行する。

附　則（令和８年３月16日改正）

（施行日）

１　この審査基準は令和８年３月16日から施行する。

２　この基準の施行の際、現に改正前の第81条第12号①又は②に該当する施設の同号の適用については、改正後の同号の規定にかかわらず、なお従前の例による。