

開発許可制度事務ハンドブック

2

2 開発許可制度実務

県土整備部

建築開発課

2 開発許可制度実務

2-1	定義(法第4条)	2-1
2-1-1	定義	2-1
2-1-2	建築物、建築	2-1
2-1-3	特定工作物	2-2
2-1-4	開発行為	2-3
2-1-5	開発区域	2-4
2-1-6	公共施設	2-4
2-2	開発行為の許可(法第29条)	2-5
2-2-1	開発行為の許可	2-5
2-2-2	制限対象外の開発行為	2-6
2-2-2-(1)	市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内の小規模開発	2-6
2-2-2-(2)	市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内の農林漁業用施設のための開発行為	2-7
2-2-2-(3)	公益施設	2-10
2-2-2-(4)	都市計画事業	2-15
2-2-2-(5)	土地区画整理事業	2-15
2-2-2-(6)	市街地再開発事業	2-15
2-2-2-(7)	住宅街区整備事業	2-15
2-2-2-(8)	防災街区整備事業	2-16
2-2-2-(9)	公有水面埋立事業	2-16
2-2-2-(10)	災害時応急措置	2-16
2-2-2-(11)	軽易な行為	2-16
2-2-3	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における開発行為	2-18
2-2-4	開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用	2-18
2-2-5	開発行為又は建築に関する証明書等の交付	2-19
2-3	開発許可申請(法第30条)	2-20
2-4	設計者の資格(法第31条)	2-22
2-5	公共施設の管理者の同意等(法第32条)	2-23
2-6	開発許可の基準(法第33条)	2-25
2-6-1	用途地域と予定建築物	2-28
2-6-2	公共用地の確保	2-29
2-6-2-(1)	道路に関する基準	2-29
2-6-2-(2)	公園等に関する基準	2-31
2-6-2-(3)	消防水利に関する基準	2-32
2-6-3	排水施設	2-32
2-6-4	給水施設	2-34
2-6-5	地区計画と予定建築物	2-35
2-6-6	利便施設	2-35
2-6-7	造成工事	2-35
2-6-8	危険区域の除外	2-38
2-6-9	環境保全(1ha以上)	2-38
2-6-10	緩衝緑地(1ha以上)	2-39
2-6-11	交通施設(40ha以上)	2-40

2-6-12	申請者の資力信用	2-41
2-6-13	工事施行者の能力	2-41
2-6-14	関係権利者の同意	2-42
2-6-15	開発許可基準一覧表	2-44
2-6-16	技術基準の強化又は緩和	2-48
2-6-17	最低敷地規模規制	2-50
2-6-18	景観区域内における制限	2-50
2-6-19	公有水面の埋立地において行う開発行為	2-51
2-6-20	居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における基準	2-51
2-7	市街化調整区域の許可基準(法第34条)	2-52
2-7-1-(1)	周辺住民のための公益施設	2-53
2-7-1-(2)	日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗	2-57
2-7-2	鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの	2-62
2-7-3	特別の条件を必要とする施設	2-63
2-7-4	農林水産物の処理等の施設	2-63
2-7-5	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設	2-63
2-7-6	中小企業振興のための施設	2-64
2-7-7	既成工場との関連工場	2-64
2-7-8-(1)	火薬庫	2-65
2-7-8-(2)	災害危険区域等からの移転の目的で行う市街化調整区域内における開発行為	2-65
2-7-9	沿道施設と火薬類製造所	2-65
2-7-10	地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為	2-66
2-7-11	条例指定区域内での開発行為	2-66
2-7-12	既存権利者の開発行為	2-68
2-7-13	その他やむを得ない開発行為	2-69
2-8-1	開発許可の特例(法第34条の2)	2-70
2-8-2	許可又は不許可の通知(法第35条)	2-71
2-9	開発行為の変更許可(法第35条の2)	2-72
2-10	工事完了の検査(法第36条)	2-75
2-11	開発許可の建築制限等(法第37条)	2-76
2-12	開発行為の廃止(法第38条)	2-77
2-13	開発行為等により設置された公共施設の管理(法第39条)	2-78
2-14	公共施設の用に供する土地の帰属(法第40条)	2-79
2-15	建築物の形態制限(法第41条)	2-81
2-16	予定建築物等以外の用途制限(法第42条)	2-82
2-17	市街化調整区域内の建築制限(法第43条)	2-84
2-18	許可に基づく地位の承継(法第44条・第45条)	2-87
2-19	開発登録簿(法第46条・第47条)	2-88
2-20	国及び地方公共団体の援助(法第48条)	2-90
2-21	不服審査(法第50条・第51条)	2-91
2-22	開発審査会(法第78条)	2-92
2-23	許可等の条件(法第79条)	2-93
2-24	報告、勧告、援助等(法第80条)	2-93
2-25	違反行為に対する監督処分(法第81条・第91条・第92条・第93条・第96条)	2-94
2-26	立入検査(法第82条)	2-96

2-1 定義(法第4条)

2-1-1 定義

<p>(定義)</p> <p>法第4条 (略)</p> <p>2～9 (略)</p> <p>10 この法律において「建築物」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。</p> <p>11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの(以下「第一種特定工作物」という。)又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの(以下「第二種特定工作物」という。)をいう。</p> <p>12 この法律において「開発行爲」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。</p> <p>13 この法律において「開発区域」とは、開発行爲をする土地の区域をいう。</p> <p>14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。</p> <p>15～16 (略)</p>

2-1-2 建築物、建築

<p>10 この法律において「建築物」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。</p>
--

[解説]

建築物とは

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含むものとする。

建築基準法第2条第1号の規定により観覧のための工作物は建築物とされており建築基準法上の建築物となる観覧場を設けるものであれば、特定工作物ではなく、建築物として扱う。

建築とは

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。(大規模の模様替、大規模な修繕は確認申請を要するが建築ではない。)

(1) 新 築

新築とは、新たに建築物を建築することをいい、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいう。

(2) 増 築

増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問わない。

ただし、建築物の敷地は、建築基準法施行令第1条第1号の規定により「一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地」とされているため、用途上可分の建築物はそれぞれ別敷地をもつものと考えなければならない。例えば、既存の工場敷地内に社宅を建築する場合には、既存敷地内の増築ではなく、既存敷地が変更(小さく)され新たな敷地に社宅が新築されるものとして取扱う。

なお、建築物の規模、構造の著しく異なる建築物の増築は、法第43条の適用上は新築に含める。

2 開発許可制度実務

(3) 改 築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後、引き続き同一敷地内において用途、規模及び構造の著しく異なる建築物又はその部分を造ることをいう。この場合材料の新旧を問わない。

従前のものと著しく異なるときは、新築又は増築として取扱う。

(4) 移 転

移転とは、同一敷地内における建築物の移転をいう。

建築物を同一敷地から他の敷地へ移すことは、移転でなく新しい敷地での新築又は増築として取扱う。

2-1-3 特定工作物

11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの(以下「第一種特定工作物」という。)又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの(以下「第二種特定工作物」という。)をいう。

(特定工作物)

令第1条 都市計画法(以下「法」という。)第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。(第一種特定工作物)

一 アスファルトプラント

二 クラッシャープラント

三 危険物(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。)の貯蔵又は処理に供する工作物(石油パイプライン事業法(昭和47年法律第105号)第5条第2項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法(昭和25年法律第218号)第2条第5項第八号に規定する保管施設又は同項第八号の二に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法(昭和25年法律第137号)第3条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法(昭和27年法律第231号)による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第十六号に規定する電気事業(同項第二号に規定する小売電気事業及び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。)の用に供する同項第十八号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第13項に規定するガス工作物(同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。)に該当するものを除く。)

2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ha以上のものとする。(第二種特定工作物)

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物(学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校(大学を除く。)又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成18年法律第77号)第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第九号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法(昭和31年法律第79号)第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法(昭和32年法律第161号)第2条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。)

二 墓園

〔解説〕

この法律で特定工作物とは、コンクリートプラント等の第一種特定工作物又はゴルフ場等の第二種特定工

作物(法第4条第11項)をいい、特定工作物の種類、規模によって適用されるものを政令で定めている。

特定工作物は、その態様からして、用途の変更は考えられないので、建築物の場合と異なり、用途の変更に関する規制はない。

例えば墓園→ゴルフコースとか、アスファルトプラント→コンクリートプラントの変更の場合は、前者の廃止であり、且つ後者の新設である。

なお、第一種特定工作物については、開発許可が不要となる「軽易な行為」に関して、「土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設」が、「仮設建築物の建築」に相当するものとして規定されている。

(1) 第一種特定工作物

第一種特定工作物は、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物として、法第4条第11項に定めるコンクリートプラントのほか令第1条第1項各号の工作物が定められている。

ア コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)、同表(る)項第1号(21)及び同表(ぬ)項第3号(13)の用途に供する工作物が該当する。

イ コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、建築基準法及び同法施行令に定めるところにより用途規制を受けることとなっている(建築基準法第88条第2項及び同法施行令第138条第3項)。

ウ 法第29条第3号(令第21条)に規定する公益上必要な建築物に係る開発行為を許可の対象としていない趣旨にかんがみ、工作物にあっても、公益上必要なものについては、その開発行為を許可の対象とすべきではなく、これらの工作物に該当するものは危険物の貯蔵又は処理に供する工作物の範囲から除外されている。

(2) 第二種特定工作物

第二種特定工作物は、第4条第11項に定めるゴルフコースのほか大規模な工作物として令第1条第2項各号の工作物が定められている。

ア 1ha以上の規模の運動・レジャー施設及び墓園に係る開発行為が許可の対象とされる。

運動・レジャー施設に該当するものとして、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほか観光植物園、サーキット等がある。

イ 大規模な特定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に規定する施設や、工作物といえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー等は含まない。

ウ 法第29条第3号(令第21条)に規定する公益上必要な施設に該当するものは、運動・レジャー施設に含まれるものであっても、第一種特定工作物の場合と同様の趣旨により開発許可の適用除外とされている。

エ 墓園についても、丘陵地などにおける造成状況にかんがみ、第二種特定工作物に含められている。

なお、墓地、埋葬等に関する法律によらないペット霊園も第二種特定工作物に該当する。

オ 第二種特定工作物は、その性格上、直接市街化促進の要因となるものでなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもないので、市街化調整区域内における開発許可の許可基準は適用されない。

2-1-4 開発行為

12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

[解説]

開発行為とは、建築物又は特定工作物の敷地とするための次のいずれかに該当する行為である。

2 開発許可制度実務

- ア 区画の変更を行うこと
- イ 形質の変更を行うこと
- ウ 区画及び形質の変更を同時に行うこと

(1) 「主として・・・」

「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」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるという意味である。

従って、土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置き場、農地造成等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更は、開発行為に該当しない。

なお、開発行為を行う土地の一部に建築物が建築される場合であっても、建築物の機能が土地全体の利用態様に附随するかどうかにより、建築物の建築か、特定工作物の建設かを判断する。

(2) 区画の変更

区画の変更とは、道路等の公共施設の新設、廃止による土地の物理的状況の区分の変更をいう。

敷地の境界の変更については既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものとして取り扱い、区画の変更には該当しない。

また、単なる土地の分合筆(権利区画の変更)は対象としない。

(3) 形質の変更

形質の変更とは、概ね30cm以上の切土、盛土等によって土地の物理的形状を変更することをいう。また、農地等宅地以外の土地を宅地とする場合も原則として含むものとする。ただし、通常一連の行為として建築行為と密接不可分の行為は該当しないと考えてよい。従って、既成市街地内の既成宅地と認められる土地における建築にともなう単なる整地、基礎打等建築行為と一体不可分の形質の変更は、開発行為でなく建築行為に附随するものとして取り扱ってよい。

2-1-5 開発区域

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

〔解説〕

開発区域とは、法第32条、法第39条で、「開発行為又は開発行為に関する工事により…」と規定されていること並びに開発行為の定義から判断して、開発区域は、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために行う土地の区画形質の変更を行う区域をいう。なお、開発区域の設定にあたっては、開発許可制度の意義が良好な宅地水準を確保することであるから、隣接する法面、斜面の崩壊等により災害が開発区域におよばないよう配慮が必要である。

2-1-6 公共施設

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

(公共施設)

令第1条の2 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

〔解説〕

この法律で公共施設とは、法第4条第14項並びに令第1条の2に定める公共の用に供する施設をいい、都市施設(法第11条)とは必ずしも一致しない。

2-2 開発行為の許可(法第29条)

2-2-1 開発行為の許可

(開発行為の許可)

法第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市(以下「指定都市等」という。)の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
 - 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
 - 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域におけ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ものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
 - 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
 - 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
 - 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
 - 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
 - 九 公有水面埋立法(大正10年法律第57号)第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
 - 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
 - 十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
- 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - 二 前項第三号、第四号及び第九号から第十一号までに掲げる開発行為
- 3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合における第1項第一号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

[解説]

- (1) 都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で、それぞれ定める規模以上の開発行為をしようとする者は、行為の着手前に知事の許可を受けなければならない。
- (2) 法第29条第1項ただし書及び第2項ただし書は、
 - ア スプロールの弊害を起こすおそれのないもの
 - イ スプロールの防除のために他に相当の手法の備わっているもの
 - ウ 公益上必要なもの

2 開発許可制度実務

エ やむを得ないもの

などについて許可を受けることを要しない旨を規定している。第1項第1号は市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内、第2号は市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において許可不要のものであり、第1項第3号から第11号は都市計画区域及び準都市計画区域内の全ての区域にわたって許可を受けることを要しない開発行為を規定している。

また、第2項は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における一定規模(1ha)以上の開発行為について、許可が必要としたうえで、そのなかで許可不要のものを示している。

2-2-2 制限対象外の開発行為

2-2-2-1(1) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内の小規模開発

一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

(許可を要しない開発行為の規模)

令第19条 法第29条第1項第一号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県(指定都市等(法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。))又は事務処理市町村(法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。)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。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。)は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000㎡	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300㎡以上1,000㎡未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000㎡	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300㎡以上3,000㎡未満

2 都の区域(特別区の存する区域に限る。)及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「1,000㎡」とあるのは、「500㎡」とする。

- 一 首都圏整備法(昭和31年法律第83号)第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)第2条第3項に規定する都市整備区域

〔解説〕

市街化区域内、区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域内における開発行為で、その規模(開発区域の面積)が表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模未満の小規模開発については許可不要となる。

市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域は、開発を抑制すべき市街化

調整区域と異なり、劣悪な市街地の形成を防止するため宅地造成に一定の水準を確保できれば十分であり、小規模開発については法の地域地区等及び建築基準法の規定によって目的が達成されるものと期待され制限除外とされた。

※ 「一体の開発行為」としての判断について

開発規模の判定について問題となるのは、一団の土地の区画形質の変更が複数の事業主で行われる場合である。複数の事業主(権利者)で行われるものであっても、共同して開発行為を行う場合には一つの開発行為としてとらえるべきであり、脱法行為とも関連するので特に注意する必要がある。共同の事業として取扱うのは、事業主の発意によるのはもちろん、客観的にみて一体の事業であるとみられるものは一つの開発行為として取扱う。例えば、同一の宅造業者が連たんして一団の土地を1,000㎡未満に区分して、数回にわたり造成する場合や宅地造成の近接地に当該宅地のための駐車場を造成する場合等においても、行為主体の同一性、利用目的、物理的位置関係、時期的関係等からみて土地利用行為と一体不可分で一連のものと認められる場合にはこれらの一連の行為を全体として一体の開発行為として取扱う。

※ 令第19条第1項ただし書による区域の指定については、都道府県(指定都市、中核市、施行時特例市、事務処理市町村)の条例で定めるものとされる(→第3-1章、第10-5-2章参照)。

※ 令第19条第2項第3号の区域を含む市町は、当県においては、四日市市、桑名市、いなべ市、木曾岬町、東員町、朝日町、川越町である(→第10-5-3章参照)。

2-2-2-(2) 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内の農林漁業用施設のための開発行為

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

(法第29条第1項第二号及び第2項第一号の政令で定める建築物)

令第20条 法第29条第1項第二号及び第2項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物

[解説]

(1) 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内で現に農林漁業に従事している人達が、業務や居住用に供するために行う開発行為は一般に止むを得ないものであり、スプロールの弊害のおそれが少ないと思われるので適用除外とされた。

本号でいう農林漁業とは、日本産業分類A-農業、林業、B-漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当するものとするが家庭菜園等生業として行うものでないものは該当しない。

(2) 法第29条第1項第2号前段の農林漁業用施設は、令第20条第1号から第5号までに掲げる次の施設をいう。

ア 第1号に列記されているのは、農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物であ

2 開発許可制度実務

り、「その他」に該当するものとして、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設などがある。

イ 第2号に列記されているのは、農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物であり、「その他」に該当するものとして、物置(→第5-1-6章参照)、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設などがある。

ウ 第3号の家畜診療用建築物

エ 第4号の農用地の保全若しくは利用上必要な施設又は索道用建築物

オ 第1号から第4号までに掲げるものに該当しない農林漁業用の建築物で、建築面積(床面積ではない。建築基準法施行令第2条に定める建築面積)が90㎡以内の建築物

したがって、第1号から第4号に掲げる建築物と認められるものは面積の制限がない。敷地面積についての制限がないから開発行為の範囲は農地転用の許可が優先するものと考えてよい。なお、こうして造成された敷地に他の用途の建築物を建築することは開発許可を受けていない土地ということから、市街化調整区域においては法第43条によって規制される。(→第2-17章参照)

(3) 農林漁業を営む者とは、農林漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいい、この場合において、

ア 被傭者を含むものとする。

イ 兼業者を含むものとする。

ウ 臨時的と認められる者は含まない。

エ 市街化調整区域については、当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であること。

区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域については、当該都市計画区域又は当該準都市計画区域において、これらの業務に従事する者であること。(→第5-1-42章参照)

オ 世帯員のうち1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。

カ 遠洋漁業は、ここでいう漁業には、原則として含まない。

なお、建築基準法の建築確認申請に際して農林漁業者である旨の証明書を添付することとしているので、その旨の証明書を市町で交付してもらう必要がある。(農業従事者証明願)

* 詳細は、所管市町に確認すること。

表2-1 農林業経営体等の定義(参考)

1	農林業経営体	<p>農林水産物の生産を行うか又は委託を受けて農林業作業を行い、生産又は作業に係る面積・頭羽数が、次の規定のいずれかに該当する事業を行う者をいう。</p> <p>(1) 経営耕地面積が30 a 以上の規模の農業</p> <p>(2) 農作物の作付面積又は栽培面積、家畜の飼養頭羽数又は出荷羽数、その他の事業の規模が次の農林業経営体の基準以上の農業</p> <table border="0"> <tr><td>①露地野菜作付面積</td><td>15 a</td></tr> <tr><td>②施設野菜栽培面積</td><td>350 m²</td></tr> <tr><td>③果樹栽培面積</td><td>10 a</td></tr> <tr><td>④露地花き栽培面積</td><td>10 a</td></tr> <tr><td>⑤施設花き栽培面積</td><td>250 m²</td></tr> <tr><td>⑥搾乳牛飼養頭数</td><td>1 頭</td></tr> <tr><td>⑦肥育牛飼養頭数</td><td>1 頭</td></tr> <tr><td>⑧豚飼養頭数</td><td>15 頭</td></tr> <tr><td>⑨採卵鶏飼養羽数</td><td>150 羽</td></tr> <tr><td>⑩ブロイラー年間出荷羽数</td><td>1,000 羽</td></tr> <tr><td>⑪その他</td><td>調査期日前1年間における農業生産物の総販売額50万円に相当する事業の規模</td></tr> </table> <p>(3) 権原に基づいて育林又は伐採(立木竹のみを譲り受けてする伐採を除く。)を行うことができる山林(以下「保有山林」という。)の面積が3 ha以上の規模の林業(調査実施年を計画期間に含む「森林経営計画」を策定している者又は調査期日前5年間に継続して林業を行い、育林若しくは伐採を実施した者に限る。)</p> <p>(4) 農作業の受託の事業</p> <p>(5) 委託を受けて行う育林若しくは素材生産又は立木を購入して行う素材生産の事業(ただし、素材生産については、調査期日前1年間に200m³以上の素材を生産した者に限る。)</p>	①露地野菜作付面積	15 a	②施設野菜栽培面積	350 m ²	③果樹栽培面積	10 a	④露地花き栽培面積	10 a	⑤施設花き栽培面積	250 m ²	⑥搾乳牛飼養頭数	1 頭	⑦肥育牛飼養頭数	1 頭	⑧豚飼養頭数	15 頭	⑨採卵鶏飼養羽数	150 羽	⑩ブロイラー年間出荷羽数	1,000 羽	⑪その他	調査期日前1年間における農業生産物の総販売額50万円に相当する事業の規模
①露地野菜作付面積	15 a																							
②施設野菜栽培面積	350 m ²																							
③果樹栽培面積	10 a																							
④露地花き栽培面積	10 a																							
⑤施設花き栽培面積	250 m ²																							
⑥搾乳牛飼養頭数	1 頭																							
⑦肥育牛飼養頭数	1 頭																							
⑧豚飼養頭数	15 頭																							
⑨採卵鶏飼養羽数	150 羽																							
⑩ブロイラー年間出荷羽数	1,000 羽																							
⑪その他	調査期日前1年間における農業生産物の総販売額50万円に相当する事業の規模																							
2	農業経営体	<p>農林業経営体のうち、上記1の(1)、(2)又は(4)のいずれかに該当する事業を行う者をいう。</p>																						
3	林業経営体	<p>農林業経営体のうち、上記1の(3)又は(5)のいずれかに該当する事業を行う者をいう。</p>																						
4	漁業経営体	<p>過去1年間に利潤又は生活の資を得るために、生産物を販売することを目的として、海面において水産動植物の採捕又は養殖の事業を行った世帯又は事業所をいう。ただし、過去1年間における漁業の海上作業従事日数が30日未満の個人経営体は除く。</p>																						

(参考 2020年農林業センサス、2018漁業センサス)

2 開発許可制度実務

2-2-2-(3) 公益施設

三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域におけ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ものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(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益上必要な建築物)

令第21条 法第29条第1項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法(昭和26年法律第183号)第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第一号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正10年法律第76号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第二号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは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項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法(昭和34年法律第136号)第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法(昭和31年法律第101号)第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法(平成17年法律第100号)第4条第1項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法(昭和25年法律第132号)第2条第二号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第十六号に規定する電気事業(同項第二号に規定する小売電気事業及び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。)の用に供する同項第十八号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物(同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。)を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法(昭和33年法律第84号)第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第三号から第五号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法(昭和25年法律第118号)第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法(昭和26年法律第285号)第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

- 十八 社会教育法(昭和24年法律第207号)第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法(昭和44年法律第64号)第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法(昭和28年法律第114号)第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律(昭和23年法律第140号)第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 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)による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法(昭和58年法律第43号)第2条第一号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法(昭和46年法律第35号)第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第2条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 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 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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 多数の者の利用に供する庁舎(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。)で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舎(職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。)
- 二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法(平成11年法律第176号)第16条第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法(平成16年法律第155号)第17条第1項第一号から第三号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法(平成14年法律第182号)第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- 三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法(平成14年法律第161号)第18条第一号から第四号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法(平成14年法律第145号)第15条第一号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律(昭和55年法律第71号)第11条第三号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

2 開発許可制度実務

(令第21条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎)

規則第17条の2 令第21条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 一 国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

(令第21条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舍)

規則第17条の3 令第21条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舍は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

〔解説〕

当号に掲げられた施設は、都市にとって公益上必要不可欠なものであり、また大部分が国又は地方公共団体が設置者となるので弊害を生ずる恐れも少ないので適用除外とされている。

公益施設に関する具体的な内容については令第21条に列記されており、次表のとおりである。

表2-2 令第21条に定める施設(×印は該当しない例)

令21条 該当号	公益施設	具 体 例	根拠法令・条項
第1号	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道(一般旅客自動車運送事業又は一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所など(×サービスエリア内の売店)	道路法2条1項、道路運送法2条8項
第2号	河川法の河川(準用される河川含む。)施設	河川管理事務所、ダム、水門、せきなど	河川法
第3号	都市公園法の公園施設	休憩所、野球場、陸上競技場、水泳プール、植物園、動物園、野外劇場、売店、便所、管理事務所など	都市公園法2条2項
第4号	鉄道事業法の鉄道施設で一般の需要に応ずるものの用に供する施設	駅舎、検査場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所など(×民衆駅、バス施設)	鉄道事業法2条1項
	鉄道事業法の索道施設で一般の需要に応ずるものの用に供する施設又は軌道法の軌道又は無軌条電車の用に供する施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫など	鉄道事業法2条5項、軌道法
第5号	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機など	石油パイプライン事業法5条2項2号
第6号	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所など	道路運送法3条1号イ
	貨物自動車運送事業法の特別積合せ貨物運送の施設	営業所、荷扱所、積卸施設、車庫など	貨物自動車運送事業法2条2,6項
	自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	一般自動車ターミナル、管理事務所など(×貸切バスは別(定期路線バスのみ))	自動車ターミナル法2条5項

令21条 該当号	公益施設	具 体 例	根拠法令・条項
第7号	港湾法の港湾施設	荷さばき施設、旅客施設(乗降場、手荷物取扱所、待合所、宿泊所)、保管施設(倉庫、危険物置場、貯油施設)、厚生施設(乗組員・労務者の休泊所、診療所など)、管理施設(管理事務所、資材倉庫など)など	港湾法2条5項
	漁港漁場整備法の漁港施設	漁船漁具保全施設(漁船修理場など)、厚生施設(関係者の宿泊所、診療所など)、管理施設(管理事務所、資材倉庫など)など	漁港漁場整備法3条
第8号	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設(堤防、突堤など)	海岸法2条1項
第9号	航空法の公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル(乗降場、送迎デッキ待合所、切符売り場、食堂)、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所など	航空法
第10号	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報警報施設	気象業務法
第11号	郵便事業施設	日本郵便株式会社が「郵便の業務」の用に供する施設(×同一施設で「郵便の業務」以外の業務を行うもの→法34-1後半)	日本郵便株式会社法等
第12号	電気通信施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法120条1項
第13号	基幹放送の放送施設	放送局	放送法
第14号	電気事業法の電気事業(小売電気事業及び特定卸供給事業を除く。)の電気工作物を設置する施設	発電、変電、送電若しくは配電又は電気の使用のために設置する機械、器具、ダム、水路、貯水池、電線路、その他の工作物を設置する施設である建築物(小売電気事業及び特定卸供給事業にかかるものを除く)で電力会社の設置するもの(×企業独自のもの)	電気事業法2条1項16号
	ガス事業法のガス事業のガス工作物(ガス小売事業の用に供するものを除く。)を設置する施設	ガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、その他の工作物(ガス小売事業の用に供するものを除く。)を設置する施設である建築物(×事務所、サービスステーション)	ガス事業法2条13項
第15号	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設、配水施設でその者が管理する施設	水道法3条8項
	工業用水道事業法の工業用水道施設	同上	工業用水道事業法2条6項
	下水道法の公共下水道流域下水道及び都市下水道施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法2条3号～5号
第16号	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
第17号	図書館法の図書館	地方公共団体が設置する公立図書館、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が設置する私立図書館	図書館法2条1項
	博物館法の博物館	公立博物館及び私立博物館	博物館法2条1項
第18号	公民館	(×準公民館)→法34-1後半	社会教育法20条
第19号	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設	国、都道府県、市町、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校、職業能力開発総合大学校(×事業内職業訓練所(共同職業訓練所))	職業能力開発促進法15条の7第3項、27条1項
第20号	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場である建築物(位置について建築基準法第51条の制限あり)	墓地、埋葬等に関する法律2条7項

2 開発許可制度実務

令21条 該当号	公益施設	具 体 例	根拠法令・条項
第21号	と畜場法のと畜場	食用獣蓄のと殺・解体施設	と畜場法3条2項
	化製場等に関する法律の化製場	化製場、亡獣畜取扱場(×魚貝類及び鳥類の処理場)	化製場等に関する法律1条2項及び3項
第22号	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設	市町が設置する公衆便所 一般廃棄物処理施設(ごみ処理施設で一定の処理能力を有するもの、し尿処理施設)(×産業廃棄物処理施設)	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
	浄化槽法の浄化槽	浄化槽である建築物(市町が設置する廃掃法のし尿処理施設以外のもの)	浄化槽法2条1号
第23号	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、地方卸売市場(中央卸売市場以外の卸売市場で青果物の卸売場面積が330㎡以上、水産物の卸売場面積が200(陸揚地において開設されるものにあつては330)㎡以上、肉類の卸売場面積が150㎡以上、花きの卸売場面積が200㎡以上のいずれかに該当するもの)、地方公共団体が設置する市場の用に供する施設	卸売市場法4条6項、13条6項
第24号	自然公園法(都道府県立自然公園のこれに相当する事業を含む)の公園事業施設	宿舍、避難小屋、休憩所、展望施設、案内所、運動場、水泳場、救急施設、公衆便所、博物館、動物園などの公園事業により建築される建築物	自然公園法2条6号、4号
第25号	住宅地区改良事業施設	地区施設(共同浴場、集会所、共同作業所、隣保館、管理事務所など)、公共施設(公園、広場など)、改良住宅	住宅地区改良法2条1項
第26号 本文	国、県、市町、これらの属する一部事務組合、広域連合等が設置する研究所、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	研究所、試験所等 (注)体育館、研修センター、美術館、公会堂等不特定多数の利用に供するために条例に基づき設置し、管理運営(指定管理者制度可)する建築物は該当する。 (注)水防用倉庫は第16号の趣旨にかんがみ、該当するものとして扱う。 (×自転車競技法による競輪場、公営住宅、社会福祉施設、医療施設、学校)	地方自治法等
第26号 ニ(規則17の2)	国、県、市町、これらの属する一部事務組合、広域連合等が設置する庁舎	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するもの(例えば市町役場の出張所) (×県本庁舎、×県地域庁舎、×市町役場本庁舎、×県警本庁舎)	
第26号 ホ(規則17の3)	国、県、市町、これらの属する一部事務組合、広域連合等が設置する宿舍	職務上常駐を必要とする職員のためのもの又は災害等の発生時に緊急に参集してその対応に当たる必要がある等職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのもので位置関係が合理的であるもの。	
第27号	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の研究施設	量子科学技術に関する基礎研究及び量子に関する基盤的研究開発を行う施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第16条第1号
第28号	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法17条1項1号～3号
第29号	独立行政法人水資源開発機構の事業施設	ダム、河口堰、湖沼水位調節施設等水資源の開発・利用施設	独立行政法人水資源開発機構法2条2項
第30号	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務用施設	人工衛星及び人工衛星打上げ用ロケットの開発に必要な施設、人工衛星等の打上げ及び追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法18条1号～4号

令21条 該当号	公益施設	具 体 例	根拠法令・条項
第31号	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用施設	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の開発・研究施設	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法15条1号、非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律11条3号

2-2-2-(4) 都市計画事業

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

〔解説〕

都市計画決定を経て、都市計画事業の許可等を受けて行う開発行為は開発許可制限から除外されている。

2-2-2-(5) 土地区画整理事業

五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

〔解説〕

土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、土地区画整理法の認可を受けることによって、都市計画に十分な配慮がなされたうえで行われるから本法制限から除外されている。

しかし、土地区画整理事業は必ずしも建築物個々の敷地造成までを完成させることを予定しない場合があり、特に組合施行の区画整理では道路公園等の整備にとどまって、宅地になる土地は田畑のままで残されることが多い。従って、このような場合、本号に該当するのは土地区画整理法の認可を受けた事業に関する開発行為に限定され、これらの事業以外の開発行為はすべて開発許可を要する。

ア 土地区画整理事業に関する開発行為の範囲は、土地区画整理法の許可申請書に記載された内容で判断する。

イ 区画整理事業の施行中であっても、事業の範囲外として行われる宅地造成は法第29条制限の適用を受ける開発行為である。

ウ 区画整理事業の完了後行う区画形質の変更はすべて法第29条制限の適用がある。

2-2-2-(6) 市街地再開発事業

六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為

〔解説〕

市街地再開発事業とは、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画法及び都市再開発法（昭和44年法律第38号）に定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにそれに附帯する事業をいい、第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業とに区分される。

2-2-2-(7) 住宅街区整備事業

七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

〔解説〕

住宅街区整備事業とは、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更、公共施設の新設又は変更及び共同住宅の建設に関する事業並びにこれに附帯する事業をいう。

2 開発許可制度実務

2-2-2-(8) 防災街区整備事業

八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

〔解説〕

密集市街地において特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）で定めるところに従って行われる建築物及び建築物の敷地の整備並びに防災公共施設その他の公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいう。

2-2-2-(9) 公有水面埋立事業

九 公有水面埋立法(大正10年法律第57条)第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為

〔解説〕

公有水面とは、河、海、湖、沼、その他の公共の用に供する水流又は水面にして国の所有に属するものをいう。

これらは前号と同様の理由で制限外としてあり、事業終了後の開発行為は(5)のウと同様の取扱いとなる。

2-2-2-(10) 災害時応急措置

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

〔解説〕

本号にいう非常災害時とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害をいい、建築物の応急性と臨時性に着目して適用する。従って、原則として建築基準法第85条第1項の区域内での災害応急措置が本号に該当する。

2-2-2-(11) 軽易な行為

十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

令第22条 法第29条第1項第十一号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第29条第1項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。)が50㎡以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。)の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100㎡以内であるもの

〔解説〕

本号は、既存建築物等の増改築など、軽易な開発行為についての適用除外の規定である。

ア 第1号の仮設建築物は、建築基準法第85条第2項及び第6項の仮設建築物をいう。

イ 第2号の附属建築物とは、既存建築物の補助的意味をもち用途上不可分な建築物をいう。たとえば、既存工場に作業場を増設するのは本号に該当しないが、既存工場の附属とみられる規模の機能の倉庫は該当するものと考えられる。附属建築物の床面積については主体建築物の規模とのバランスで判定するものとする。

ウ 第3号は既存建築物等と用途不可分な建築物等の増築等にもなう開発行為である。なお、10㎡以内の増築については、一般に建築確認申請(防火地域及び準防火地域は別)も要しない。

開発行為を伴わない場合は法第29条の制限のないのは当然である。(法第43条参照)

前号附属建築物の建築並びに本号増築等についての開発区域面積(この場合は敷地面積を対象とする。)の制限規定がないが、当該建築物を建築するために建築基準法その他関係法令に定められている必要最小限度の面積とするべきである。

エ 第4号、第5号は既存建築物の改築にもなう開発行為についての規定である。

この規定(特に第5号)は、市街化調整区域における既存建築物の改築に関する緩和措置と考えてよい。市街化区域では、開発区域の規模が令第19条に定める規模未満であれば、当然建築物の建築(改築を含めて)の面積制限がない。なお、改築の定義から、改築にもなう開発行為は原則として既存の敷地内における形質の変更であると考えてよい。

オ 第6号に規定する開発行為は、法第34条第1号後半に該当する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものである。

(ア) 開発行為の主体は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自営するものに限られる。「居住している」とは、そこに生活の本拠をもっていることが必要である。単に住民登録をしているだけでは該当しない。また、自ら当該業務を営む者に限られるから貸店舗などは該当しない。

(イ) 前記主体の制限から、立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られるものとする。

(ウ) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業種に限られ、法第34条第1号後半にいう「その他これに類するもの」の規定がない。したがって、身のまわり品小売業、飲食料理小売業などは該当するが、理容業、美容業等「物品」にかかわらないサービス業などは本号に該当しない。

(エ) 建築物の床面積の合計は50㎡以内(同一敷地内に2以上の建築物を新築するときはその合計)で、かつ、総床面積の合計の50%以上がその業務に供する部分であること。後段の規定は、本号が市街化調整区域居住者の利便のための業務を許容する趣旨であって、業務以外の部分の増加を拒否するための規定である。

(オ) 開発区域面積が100㎡以内であること。前記床面積の最高50㎡に対応する数値と考えられる。

2 開発許可制度実務

2-2-3 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における開発行為

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 前項第三号、第四号及び第九号から第十一号までに掲げる開発行為

(法29条第2項の政令で定める規模)

令第22条の2 法第29条第2項の政令で定める規模は、1 haとする。

[解説]

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における1 ha以上の開発行為は、都市的な土地利用と位置づけられることから開発許可が適用される。

ただし書きに定める制限対象外の開発行為については、2-2-2 制限対象外の開発行為の解説を参照。

2-2-4 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用

3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合における第1項第一号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

(開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用)

令第22条の3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第一号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- 一 当該開発区域の面積の合計が、1 ha未満であること。
- 二 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
- 三 市街化区域における開発区域の面積が、1,000㎡(第19条第2項の規定が適用される場合にあつては、500㎡)未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。
- 四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡(第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模)未満であること。
- 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡(第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模)未満であること。

2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1 ha以上である開発行為について適用する。

〔解説〕

- (1) 開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域にわたる場合で、開発区域全体の面積が当該開発区域がわたる区域に係る規制対象規模のうち最も大きい規模以上であれば開発区域全体が許可を要する(令第22条の3第1項第2号)。また、これらの区域にわたる部分の開発区域の面積がその区域の規制対象規模以上であるならば、開発区域全体が許可を要する。
- (2) 開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合で、開発区域の面積が1ha以上であれば開発区域全体が許可を要する(令第22条の3第1項第1号及び第2項)。この場合、都市計画区域又は準都市計画区域にわたる部分については法第29条第1項許可を、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる部分については法第29条第2項許可をそれぞれ行うことになる。
- (3) 開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域にわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が法第29条第1項許可を要する。
- (4) 開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず法第29条第1項許可の対象となるが、都市計画区域及び準都市計画区域外にかかる部分については、開発区域全体が1ha以上である場合に法第29条第2項許可の対象となる。
- (5) 開発区域が2以上の区域にわたる場合で、開発許可権者が異なるときは、それぞれの区域の開発許可権者が開発区域全体を勘案して審査を行うこととなるので、許可申請はそれぞれの区域の開発許可権者に行うこと。この場合において、それぞれの開発許可権者は十分に連携をとって審査を行うとともに、許可あるいは不許可を行うときは同時に行うこと。

2-2-5 開発行為又は建築に関する証明書等の交付

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

規則第60条 建築基準法第6条第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)又は第6条の2第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事(指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合(法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限り。))にあつては当該市の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局長とする。)に求めることができる。

2 (略)

〔解説〕

建築基準法第6条第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)又は第6条の2第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)の規定による確認済証の交付を受けようとする場合は、申請に係る計画が本条の規定に適合していることを証する書面を申請書に添付しなければならない(建築基準法施行規則第1条の3参照)。通常この証明書を60条の適合証明書といっている。

なお、発行権者は、県、指定都市、中核市、施行時特例市、事務処理市町村である。

2 開発許可制度実務

2-3 開発許可申請(法第30条)

(許可申請の手続)

法第30条 前条第1項又は第2項の許可(以下「開発許可」という。)を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区)の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物(以下「予定建築物等」という。)の用途
- 三 開発行為に関する設計(以下この節において「設計」という。)
- 四 工事施行者(開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。)
- 五 その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

(開発許可の申請書の記載事項)

規則第15条 法第30条第1項第五号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの(主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。))又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ha以上のものを除く。))にあつては、第四号に掲げるものを除く。)とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 二 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供す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、その他の開発行為の別
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- 四 資金計画

(開発許可の申請)

規則第16条 法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、別記様式第2又は別記様式第2の2の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

2 法第30条第1項第三号の設計は、設計説明書及び設計図(主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、設計図)により定めなければならない。

3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。)内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画(公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。)を記載したものでなければならない。

4 第2項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、給水施設計画平面図は除く。

(表省略(→第4-2章参照))

- 5 前条第四号の資金計画は、別記様式第3の資金計画書により定めたものでなければならない。
- 6 第2項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

規則第17条 法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
 - 二 開発区域区域図
 - 三 法第33条第1項第十四号の相当数の同意を得たことを証する書類
 - 四 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類
 - 五 法第34条第十三号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、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ことを証する書類
 - 六 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。)内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4項各号に掲げる行為を除く。第31条第2項において同じ。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第73条第4項第一号に規定する開発区域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。第4項及び第31条第2項において同じ。)に地盤面の高さが基準水位(同法第53条第2項に規定する基準水位をいう。第4項及び第31条第2項において同じ。)以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図
- 2 前項第一号に掲げる開発区域位置図は、縮尺五万分の一以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
 - 3 第1項第二号に掲げる開発区域区域図は、縮尺二千五百分の一以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。
 - 4 第1項第六号に掲げる地形図は、縮尺千分の一以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第73条第4項第一号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第73条第2項第二号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

[解説]

開発許可を受けようとする者は、法第30条(許可申請の手続)、規則第15条(開発許可の申請書の記載事項)、規則第16条(開発許可の申請)、規則第17条(開発許可の申請書の添付図書)等に掲げる書類(→第4-2章参照)を整理し、開発許可申請書に添付して知事に提出しなければならない。

2 開発許可制度実務

2-4 設計者の資格(法第31条)

(設計者の資格)

法第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書(開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面(現寸図その他これに類するものを除く。)及び仕様書をいう。)は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

[解説]

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるもの或いは設計について専門的な能力を要するものについて、設計の適正を期することとしたものである。この資格は建築士、技術士、測量士、不動産鑑定士のような国家試験によって与えられる独自の資格ではなく、一定の学歴と経験の組み合わせによって持つことができる資格であり、資格が取り消されることはない。

なお、この経験は、法施行以前の住宅地造成事業等開発許可に係る工事以外の工事の経験を含むことは当然である。

表(規則第18、19条関係概要)

資格	資格を要する設計	開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事(規則第18条、第19条第1号)	開発区域の面積が20ha以上のもの(規則第19条第2号)
イ	大学(短期大学を除く)で右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有する者	土木、建築、都市計画、造園に関する課程、 宅地開発に関する技術	左記のいずれかに該当するもので、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する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 るものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの(なお、「その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの」については、現在未制定。)
ロ	短期大学(専門職大学の前期課程を含む)において右の修業年限3年の課程(夜間部は除く)を修めて卒業した後(専門職大学の前期課程にあっては、修了した後)、右の技術に関して、3年以上の実務の経験を有する者	同上	
ハ	ロの者を除き、短期大学、高等専門学校、旧専門学校において、右の課程を修めて卒業した後(専門職大学の前期課程にあっては、修了した後)、右の技術に関して4年以上の実務の経験を有する者	同上	
ニ	高等学校、中等学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者	同上	
ホ	技術士法による第2次試験のうち右の部門に合格した者で、右の技術に関して、右の年数以上の実務の経験を有する者	建設、水道、衛生工学の部門 宅地開発に関する技術 2年以上	
ヘ	建築士法による一級建築士の資格を有する者で、右の技術に関して、右の年数以上の実務の経験を有する者	宅地開発に関する技術 2年以上	
ト	右の技術に関して、右の年数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がこの省令の定めるところにより行う講習を修了した者	宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画、造園に関する10年以上の実務経験	
チ	上記に掲げたもののほか、国土交通大臣が右に掲げる項と同等以上の知識及び経験を有すると認める者	・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の専攻後、宅地開発に関する技術に1年以上の実務経験 ※昭和45年1月12日建設省告示第38号	

2-5 公共施設の管理者の同意等(法第32条)

(公共施設の管理者の同意等)

法第32条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

(開発行為を行うについて協議すべき者)

令第23条 開発区域の面積が20ha以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者(開発区域の面積が40ha未満の開発行為にあつては、第三号及び第四号に掲げる者を除く。)と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第九号に規定する一般送配電事業者及び同項第十一号の三に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

[解説]

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、公共施設の管理者の同意を得る等の手続をとるべき旨を定めることによって、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を期することをねらった規定である。

- 1 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
 - (1) 「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に定める施設〔下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設〕である(法第4条第14項)。
 - (2) 同意を得なければならないとされたのは、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損なうことなく、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行う必要があるからである。したがって、この同意は、開発行為のうち、関係のある部分について行われれば足りる。
 - (3) 「開発行為に関係がある公共施設」とは、開発区域内にある既設の公共施設のほか、開発区域外にあつて開発区域に接続することとなる道路や、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も含む。
 - (4) 本条により農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理するものがあるときは、水路の管理者の同意とあわせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要である。

ただし、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の公共施設管理者でない者とは、必要がある場合においては開発許可手続きとは別に十分協議、調整を行い、同意書の添付までは義務付けない。即ち、放流による影響について、地域の慣行により、漁業組合、水利組合等の意思決定機関を有する団体との調整をすることが必要な場合もあるが、このような場合においても、個々の構成員全員との調整を必要とするのではなく、組織との調整で足りることとし、調整の範囲についても、原則として一次放流先において影響を受ける範囲で足りるものとする。
 - (5) 公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合であり、かつ、当該土地が開発区域に含まれる場合には、法第33条第1項第14号の「相当数」の範囲において、別途当該土地所有者の同意をも要するものとする。ただし、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合は、あらためてその用地の所有者の同意を要しない。また、第40条第1項の規定により従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合には、同項の規定により特例が認められ、

2 開発許可制度実務

この場合には、公共施設の管理者のみの同意をもって足りる。

2 開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。

(1) 協議を要することとされたのは、開発行為により設置される公共施設の管理の適正を期すためである。開発行為により設置される公共施設は、適切に管理される必要があり、このため、公共施設の管理者となるべき者と開発許可を申請しようとする者との協議をあらかじめ行うことにより、これを確保しようとするものである。

(2) 本条で「開発行為に関する工事」とあるのは、開発行為を行う場合は、一般的に開発区域外の幹線道路との接続道路等の工事を同時に行うことが少なくなく、これが開発区域で行う開発行為に含まれない場合があるからである。

(3) 「設置される公共施設を管理することとなる者」については、法第39条を参照されたい。

(4) 第40条第3項の規定による土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部の負担請求は、本条の協議において別段の定めをすることができることとなっており、その点からみても本条の協議に際しては公共施設の管理ばかりでなく、費用負担についても行いうるものである。

(5) 協議が整うことは必ずしも開発許可の要件ではないが、協議が整っていない場合に、協議の経過如何によっては相互に誠意のある協議がなかったものとして手続の瑕疵を理由に開発許可を不許可とするもあり得る(開発許可質疑応答集P611)。

3 2のほか、開発区域の面積が20ha以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、令第23条の定めるところにより、義務教育施設の設置義務者等と協議しなければならない。これは、大規模な開発行為の施行が義務教育施設、水道、電気、ガス又は鉄軌道施設について新たな投資を必要とする等これらの施設の整備計画に影響を及ぼすので、このような開発行為が行われるに際してあらかじめ開発行為を行うおうとする者とこれらの施設の管理者との事前の話し合いを行うことにより、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時適切に施設の整備を行いうるようにするという趣旨から定められたものである。

4 本条の協議は、できる限り行うことが望ましいが、第30条第2項の趣旨から判断すると、法律上は、必ずしも整うことを必須の要件とはしていないと解せられる。しかしながら、本条の協議の趣旨が前述のとおりのものであるので、この場合でも、協議の経過を充分了知したうえで、許可が行なわれる。

5 本条の公共施設には、いわゆる法定外公共物が含まれることは当然であるが、その取り扱いについては「都市計画法に基づく許可を要する開発行為に伴う国有財産である公共施設の取り扱いについて」(昭和47年8月1日建設省令第686号会計課長通達参照。)によるものとする。なお、法定外公共物の管理を行っている公共用地部局と開発許可部局との間で調整が行われる。

6 開発行為に伴う市街化の進展等により、農業用排水施設について、開発区域内からの排水による水質の悪化、転落事故等の発生、管理費の増嵩等の影響が生じている事例が指摘されているところであるが、開発行為が地域の農業用排水との調和の下に円滑に実施されるよう、今後農業用排水施設の機能と維持管理に影響を及ぼすおそれがある開発行為については、下記の①から③に留意することが望ましい。

① 開発区域内から生じる下水(汚水および雨水)の排出については、極力農業用排水施設以外の公共施設の利用を図ることを基本としつつ、農業用排水施設以外の公共施設への放流の比較可能性、農業用排水施設における所要の水量の確保の必要性等を考慮して放流先を選定するものとし、農業用排水施設を利用する場合にあっては、その量及び水質の両面で有効かつ適切に排出が行われるよう法第33条第1項第3号に規定する基準との適合性について慎重に行うこと。

② ①のことについて、開発行為に伴う農業用排水施設周辺の市街化の進展等により、農業用排水施設における転落事故発生の可能性の増大、補修費、管理費の増嵩等の維持管理上の問題が生じるおそれが明らかであると認められるときは、当該事態の防止や費用分担の適正化等の必要な措置につき、関係当事者間における適正かつ合理的な協議調整を図るよう十分に配慮すること。

③ ①及び②についての開発許可申請者と農業用排水施設の管理者との協議・調整は、関係市町の必要な調整・援助をも受けつつ、法第32条及び土地改良法第56条の趣旨にのっとり適正に行われるよう努めること。

7 本条に基づき同意を得、又は、協議が整った者が公共施設に関する工事を行うときには、別途道路法第24条等の公物管理法上の許認可等を要するのが通例である。

2-6 開発許可の基準(法第33条)

(開発許可の基準)

法第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区(以下「用途地域等」という。)が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限(建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項(これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。)又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。)

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地(都市計画区域(市街化調整区域を除く。))又は準都市計画区域内の土地に限る。)について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項(同法第48条第14項に係る部分に限る。)(これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。)の規定による用途の制限

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地(消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。)が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

2 開発許可制度実務

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等(次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。)が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区(いずれも第12条の5第5項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区(幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	開発行為(宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模(同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模)のものに限る。)に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事
宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外開発行為にあっては、開発区域内に建築基準法第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、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(次条第八号の二において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、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。

- 九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。
- 十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。
- 十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。
- 十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
- 十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。
- 十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。
- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可制度実務

- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項(第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。)に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準(第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

自己用、その他用一覧表

		目的	法第33条第1項の該当各号
自己用	居住用	住宅	1、3、5、6、7、9、10、11、14
	建築物	ホテル、旅館、結婚式場、店舗、工場、従業員の福祉厚生施設、保険組合、共済組合が行う宿泊施設、学校法人が建設する学校、駐車場(時間貸など管理事務所のあるもの)、社会福祉施設(その他用以外)	1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14
自己業務用	第一種特定工作物	コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシュプラント、危険物の貯蔵又は処理用の工作物	
	第二種特定工作物	ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、動物園、植物園	
その他用	建築物	分譲住宅、分譲宅地、賃貸住宅、社宅、寮、工場が従業員に譲渡するための住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅	1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14
	第一種特定工作物	上記第一種特定工作物目的	
	第二種特定工作物	上記第二種特定工作物目的 墓園	

但し、9、10号及び12、13号(自己業務用の場合)は1ha以上、11号は40ha以上に適用

2-6-1 用途地域と予定建築物

自己居住用	自己業務用	自己用1種	その他1種	自己用2種	その他2種	その他	
○	○	○	○	○	○	○	○ 該当する ー 該当しない

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつてはこの限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区(以下「用途地域等」という。)が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限(建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の第4項若しくは第60条の3第3項(これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。))又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。)

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地(都市計画区域(市街化調整区域を除く。))又は準都市計画区域内の土地に限る。)について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項(同法第48条第14項に係る部分に限る。)(これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。)の規定による用途の制限

2-6-2 公共用地の確保

自己居住用	自己業務用	自己用1種	その他1種	自己用2種	その他2種	その他
—	○	○	○	○	○	○

○ 該当する
— 該当しない

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地(消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。)が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

〔解説〕

予定建築物の敷地の規模について、分譲住宅地の開発においては、良好な居住環境の確保のため、住宅の敷地面積は平均で165㎡以上とすることが望ましい。

2-6-2-(1) 道路に関する基準

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

令第25条 法第33条第2項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第二号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6m以上12m以下で国土交通省令で定める幅員(小区間で通行上支障がない場合は、4m)以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、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の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
- 三 市街化調整区域における開発区域の面積が20ha以上の開発行為(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。第六号及び第七号において同じ。)にあっては、予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。
- 四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m(主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5m)以上の道路(開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路)に接続していること。
- 五 開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

〔解説〕

2 開発許可制度実務

道路に関する基準については、「宅地等開発事業に関する技術マニュアル(以下「技術マニュアル」という。)5、6章」を参考にすること。

第2号の小区間とは、80m～120m程度とする。

令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第二号から第四号まで及び第七号(これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

(道路の幅員)

規則第20条 令第25条第二号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあつては6m(多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8m)、その他のものにあつては9mとする。

(令第25条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路)

規則第20条の2 令第25条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が4m以上であること。

(道路に関する技術的細目)

規則第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- 二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。
- 三 道路の縦断勾配は、9%以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12%以下とすることができる。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
- 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- 六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

[解説]

(1) 令第25条第2号ただし書の運用

既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行爲(開発区域内に区画道路を整備しない開発行爲)に関しては、開発区域の規模や形状、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、令第25条第2号本文所定の要件を充足することが著しく困難な場合においては、令第25条第2号のただし書の規定により、通行の安全等の点で支障がないと認められる一定の道路が予定建築物等の敷地に接して配置されていれば足りるものであるとする。

(2) 隅切り基準

「技術マニュアル5、6章」を参考にすること。ただし、公共施設を帰属しようとする市町と協議して決定することができる。

参考「技術マニュアル」(抜粋)交差角が90度前後の場合の基準

道路幅員	8 m	6 m	4 m
8 m	5	5	3
6 m	5	5	3
4 m	3	3	3

道路幅員が表にない場合は、公共施設を帰属する市町と協議した上で決定するが、当該道路の必要幅員を道路幅員とみなすことができる。

(3) 区画道路

区画道路は、生活道路として利用が多いため、車両の進入時の注意喚起、交差点の優先道路の明確化等から、交差点部分にはインターロッキング舗装等を用いてイメージハンブ等交通安全対策を行うことが望ましい。

2-6-2-(2) 公園等に関する基準

(開発許可の基準を適用するに必要な技術的細目)

令第25条

六 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場)が設けられていること。

(公園等の設置基準)

規則第21条 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。)を設けなければならない。

一 公園の面積は、1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上であること。

二 開発区域の面積が20ha未満の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

(公園に関する技術的細目)

規則第25条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

一 面積が1,000㎡以上の公園にあつては、2以上の出入口が配置されていること。

二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。

四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

[解説]

2 開発許可制度実務

(1) 再開発型開発行為に関する公園、緑地、広場の基準の運用

建築基準法に基づく総合計画等により公園等と同等の機能を有する公開空地が確保される時、又は土地区画整理事業済み地等における二次開発の場合であって既に公園等が周辺に整備されているときは、令第25条第6項ただし書きを適用し、公園等をさらに求める必要がないものとする。

[参考] 三重県自然環境保全条例第33条及び第34条による緑地の確保に関する基準

地域区分	宅地造成(5haを超えるもの)			
	形態	現況	緑地率	
市街化区域及び用途地域の設定区域	宅地造成	農地宅地等	6%	1ha～5haの宅地造成 3% ゴルフ場 50% 屋外娯楽施設 20% 屋外運動競技施設 20% 墓地 3%
		山林	8%	
その他の区域	宅地造成	農地宅地等	7%	
		山林	9%	
	別荘地造成	山林	11%	
自然公園区域	宅地造成	農地宅地等	8%	
		山林	11%	
		別荘地造成	山林	14%

2-6-2-(3) 消防水利に関する基準

令第25条

八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

2-6-3 排水施設

自己居住用	自己業務用	自己用1種	その他1種	自己用2種	その他2種	その他	
○	○	○	○	○	○	○	○ 該当する - 該当しない

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

令第26条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第三号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。
- 二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。
- 三 雨水(処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。)以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。

〔解説〕

排水施設に関する基準については、「技術マニュアル1、2、3章」を参考にすること。

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

規則第22条 令第26条第一号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

- 2 令第28条第七号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

2 開発許可制度実務

(排水施設に関する技術的細目)

規則第26条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとするができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの(公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、その内径又は内法幅が、20cm以上のもの)であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所(管渠の清掃上支障がない箇所を除く。)
 - ハ 管渠の長さがその内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所
- 六 ます又はマンホールには、ふた(汚水を排除すべきます又はマンホールにあっては、密閉することができるふたに限る。)が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが15cm以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

2-6-4 給水施設

自己居住用	自己業務用	自己用1種	その他1種	自己用2種	その他2種	その他
-	○	○	○	○	○	○

○ 該当する
- 該当しない

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

〔解説〕

都道府県知事等は第4号の基準については、開発区域の大小を問わず、開発行為を行おうとする者が当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受けるものであるときは、当該開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議が整うことをもって同号の開発許可基準に適合しているものと取り扱う。

また、開発区域の面積が20ha未満の開発行為についても、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議を行うこと。

2-6-5 地区計画と予定建築物

自己居住用	自己業務用	自己用1種	その他1種	自己用2種	その他2種	その他
○	○	○	○	○	○	○

○ 該当する
 - 該当しない

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等(次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。)が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

- イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区(いずれも第12条の5第5項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は地区整備計画
- ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画
- ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画
- ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区(幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は沿道地区整備計画
- ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

2-6-6 利便施設

自己居住用	自己業務用	自己用1種	その他1種	自己用2種	その他2種	その他
-	-	-	-	-	-	○

○ 該当する
 - 該当しない

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

令第27条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ha以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

2-6-7 造成工事

自己居住用	自己業務用	自己用1種	その他1種	自己用2種	その他2種	その他
○	○	○	○	○	○	○

○ 該当する
 - 該当しない

2 開発許可制度実務

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	開発行為(宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模(同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模)のものに限る。)に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事
宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

令第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第七号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- 二 開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留(次号において「地滑り抑止ぐい等」という。)の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- 五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。
- 六 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- 七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

規則第22条 (略)

2 令第28条第七号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

〔解説〕

造成工事に関する基準については、「技術マニュアル7、8、9章」を参考にすること。

また、令第28条第7号に規定される排水施設については、規則第22条第2項のほか、規則第26条(→第2-6-3章参照)の適用もある。

宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域については、県内で指定がされた区域はない(令和6年1月4日現在)。したがって、本号の表中の両区域に関する規定は、当面の間、適用がない。ただし、これらの区域の指定が今後なされた際に、開発許可後工事に着手していない物件や開発許可申請を行ったが許可処分がなされていない物件についても、その所在に応じて、本号の表中の両区域に関する規定に適合させる必要があるため、留意すること。

(がけ面の保護)

規則第23条 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものがけ面については、この限りでない。

一 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土質	軟岩(風化の著しいものを除く。)	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの
擁壁を要しない勾配の上限	60度	40度	35度
擁壁を要する勾配の下限	80度	50度	45度

二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5m以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

2 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の浸食に対して保護しなければならない。

(擁壁に関する技術的細目)

規則第27条 第23条第1項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければな

2 開発許可制度実務

らない。

一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ 土圧、水圧及び自重(以下この号において「土圧等」という。)によって擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

2 開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2mを超えるものについては、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第142条(同令第7章の8の準用に関する部分を除く。)の規定を準用する。

2-6-8 危険区域の除外

自己居住用	自己業務用	自己用1種	その他1種	自己用2種	その他2種	その他
—	○	○	○	○	○	○

○ 該当する
— 該当しない

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第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、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(次条第八号の二において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、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。

(開発行為を行うのに適当でない区域)

令第23条の2 法第33条第1項第八号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、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(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をいう。第29条の7及び第29条の9第三号において同じ。)とする。

2-6-9 環境保全(1ha以上)

自己居住用	自己業務用	自己用1種	その他1種	自己用2種	その他2種	その他
○ (1ha以上)						

○ 該当する
— 該当しない

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

(樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模)
 令第23条の3 法第33条第1項第九号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1haとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ha以上1ha未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

令第28条の2 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第九号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

一 高さが10m以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木または樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第二号イからニまで(これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

二 高さが1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分(道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。)について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

(樹木の集団の規模)
 規則第23条の2 令第28条の2第一号の国土交通省令で定める規模は、高さが5mで、かつ、面積が300㎡とする。

〔解説〕
 法第33条第1項第9号及び令第28条の2の基準は、当該開発行為の目的、開発区域内の土地の地形等を勘案し、樹木の保存については一定規模以上の樹木又は樹木の集団の存する土地を当該開発区域内に予定された公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯等のオープンスペースとして活用することにより面的に保存することを趣旨とするものであり、また、表土の保全等については植物の生育の確保上必要な表土の復元等の措置を講じさせることを趣旨とするものである。

また、駐車場を設置する場合には、夏期におけるアスファルト舗装の輻射熱による環境悪化を抑えるため、日陰が生じるように駐車場の車両間に中高木を植樹することが望ましい。

詳細については、「技術マニュアル11章」を参考にすること。

なお、県内において、令但し書きの規定による規模の定めはない(条例制定権は県、指定都市、中核市、施行時特例市、事務処理市町村)。

2-6-10 緩衝緑地(1ha以上)

自己居住用	自己業務用	自己用1種	その他1種	自己用2種	その他2種	その他
○ (1ha以上)						

○ 該当する
 — 該当しない

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

2 開発許可制度実務

(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)
 令第23条の4 法第33条第1項第十号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1haとする。

令第28条の3 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の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4mから20mまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

(緩衝帯の幅員)

規則第23条の3 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ha以上1.5ha未満の場合にあつては4m、1.5ha以上5ha未満の場合にあつては5m、5ha以上15ha未満の場合にあつては10m、15ha以上25ha未満の場合にあつては15m、25ha以上の場合にあつては20mとする。

開発行為の規模と幅員

開発行為の規模(S)	幅員
1ha ≤ S < 1.5ha	4m
1.5ha ≤ S < 5ha	5m
5ha ≤ S < 15ha	10m
15ha ≤ S < 25ha	15m
25ha ≤ S	20m

[解説]

法第33条第1項第9号及び第10号並びに令第28条の2及び第28条の3の基準の運用に際しては、開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬をきたさないように十分配慮する必要があり、開発許可の基準の趣旨は、樹木若しくは樹木の集団の保存措置又は緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同準則を上回つて求めている趣旨ではない。

開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、令第28条の3に規定する「緑地帯その他の緩衝帯」には、原則として工場立地法第4条第1項第1号の「環境施設」が含まれるものであり、また、工場立地に基づく「工場立地に関する準則」の運用との調整に際しては、概ね国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつて内側に配置されていければよい。

詳細については、「技術マニュアル12章」を参考にすること。

2-6-11 交通施設(40ha以上)

自己居住用	自己業務用	自己用1種	その他1種	自己用2種	その他2種	その他	
○	○	○	○	○	○	○	○ 該当する — 該当しない
(40ha以上)							

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

(輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模)

令第24条 法第33条第1項第十一号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、40haとする。

2-6-12 申請者の資力信用

自己居住用	自己業務用	自己用1種	その他1種	自己用2種	その他2種	その他
—	○ (1ha以上)	○ (1ha以上)	○	○ (1ha以上)	○	○

○ 該当する
— 該当しない

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。)又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

(申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模)

令第24条の2 法第33条第1項第十二号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1haとする。

〔解説〕

本号の規定に基づき申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用、又は能力があるか否かを審査する書類については施行規則で定められている資金計画書のほか法人の登記事項証明書(個人申請の場合は住民票)、事業経歴書、納税証明書(前年度又は前年の法人税又は所得税及び事業税)とする。当該開発行為が、適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合は、別途その他の書類が必要となる。

2-6-13 工事施行者の能力

自己居住用	自己業務用	自己用1種	その他1種	自己用2種	その他2種	その他
—	○ (1ha以上)	○ (1ha以上)	○	○ (1ha以上)	○	○

○ 該当する
— 該当しない

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。)又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

2 開発許可制度実務

(工事施行者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模)

令第24条の3 法第33条第1項第十三号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1haとする。

〔解説〕

本号の規定に基づき工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があるか否かを審査する書類については、法人の登記事項証明書、事業経歴書、納税証明書(前年度又は前年の法人税又は所得税及び事業税)、建設業の許可証明書とする。当該工事が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合は、別途その他の書類が必要となる。

2-6-14 関係権利者の同意

自己居住用	自己業務用	自己用1種	その他1種	自己用2種	その他2種	その他	
○	○	○	○	○	○	○	○ 該当する ー 該当しない

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

〔解説〕

本号において、全員の同意ではなく相当数の同意を要件とされているのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とすることが、開発行為の申請者に対して過大な負担を負わせることとなるおそれがあるからである。

ただし、係争の未然防止など、開発行為の円滑な推進の観点から、本県においては以下の(1)における全ての権利者の同意をもって許可することが望ましいとしており、申請者は開発許可までにこれらの同意を得るよう努める必要がある。

なお、開発行為の許可を受けたからといって、当該土地について何らの私法上の権限を取得するものではないから、申請者は、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことができないのはいうまでもない。

(1) 「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者」については、開発行為をしようとする土地又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内にある土地等について所有権、地上権、抵当権等当該開発行為の施行の妨げとなる権利を有する者であること。

なお、開発に伴う係争が生じる蓋然性が高いと認められる場合で、その未然防止の観点から、これらの権利を有しない開発区域の隣接地主並びに周辺住民等と調整を行うことが望ましい場合においては、開発行為の内容の明確化、その円滑な推進等の観点から、申請者は必要かつ合理的な範囲で開発許可手続とは別に説明、調整を行う必要がある。その際、同意書の添付までは必要としない。

(2) 「相当数の同意を得ていること」に該当する場合は、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、概ね、①同項同号に規定する権利を有するすべての者の3分の2以上並びにこれらの者のうちの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以上の同意を得ており、かつ、②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との合計が土地の総面積と借地権の目的となっている土地の総面積との合計の3分の2以上である場合を指すものであること。

- (3) 同意書に添付する印鑑証明については、同意者の意思確認上必要な書類ではあるが、添付するものは同意書作成時のもので足りることとする。

2 開発許可制度実務

2-6-15 開発許可基準一覧表

都市計画法第33条、同法施行令、同法施行規則

市街化調整区域の場合は、更に法第34条適合が必要

(注)詳細については「技術マニュアル」による。

区 分	許 可 基 準	自居	自業	自特1	他特1	自特2	他特2	その他	法	令 条一号	規則 条一号
1. 公共施設	(1) 開発区域の規模・形状及び周辺の状況 開発区域の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置	-	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 2号		
	(2) 都市計画への適合性	-	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 1号		
1-1 道 路	(1) 開発区域内外の道路の機能の有効性	-	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 1号	25-1	
	(2) 敷地へ接する道路の幅員(区域内道路) ・住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模1,000㎡未満→6m ・住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地でその規模1,000㎡以上→9m以上 ・小区間で通行上支障がない場合→4m ・既存道路でその幅員4m以上の場合→事業活動の効率上支障なしと認められるか否か	-	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 2号	25-2	20 20 20の2
	(3) 調整区域20ha以上、敷地から250m以内→幅員12m以上	-	○	○	○	-	-	○	法33条 1項 2号	25-3	
	(4) 開発区域内の主要道路から区域外接続道路 原則9m(住宅目的のとき、6.5m)以上 周辺の状況により、例外として車輛の通行に支障のない道路	-	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 2号	25-4	
	(5) 区域内幅員9m以上の道路は、歩車道分離	-	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 2号	25-5	
	(6) 技術的細目 ①砂利敷等安全、円滑な交通に支障のない構造 ②適当な排水施設 ③縦断勾配—原則9%以下 やむを得ない小区間に限り12%以下 ④階段状でないこと ⑤袋路状でないこと <例外>接続計画有の場合 転回広場等有の場合 ⑥歩道のない道路の平面交差—適当な長さの街角せん除 ⑦歩道は、工作物による分離	-	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 2号	29	24-1 24-2 24-3 24-4 24-5 24-6 24-7

区 分	許 可 基 準	自居	自業	自特1	他特1	自特2	他特2	その他	法	令 条一号	規則 条一号
1-2 公園 緑地 広場	(1) 0.3ha～5ha 3%以上の公園、緑地 又は広場 ＜例外＞既存の公園が存する場合、非 住宅地開発等必要がないと認 める場合	-	○	○	○	-	-	○	法33条 1項 2号	25-6	
	(2) 5ha以上の場合、1ヶ所300㎡以上 で3%の公園(非住宅の場合、公園、 緑地又は広場)	-	○	○	○	-	-	○	法33条 1項 2号	25-7	21-1
	(3) 5ha以上20ha未満 1,000㎡以上が1ヶ所以上の公園	-	○	○	○	-	-	○	法33条 1項 2号	25-7	21-2
	(4) 20ha以上 1,000㎡以上が2ヶ所以上の公園	-	○	○	○	-	-	○	法33条 1項 2号	25-7	21-2
	(5) 技術的細目 ①1,000㎡以上の公園は、2以上の出入 口 ②交通量の多いところ→へい等 利用者の安全確保の措置 ③適正な形状、及び勾配 (平均勾配15°程度) ④適当な排水施設										
1-3 消防施設	消防法20条1項への適合	-	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 2号	25-8	
1-4 排水施設	(1) 10年の降雨強度確率、付随廃水、区域 の状況を考慮して、管渠の勾配及び断面	○	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 3号	26-1	22-1
	(2) 区域外の排水施設、公共水域、海域へ の接続、能力により貯留施設	○	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 3号	26-2	
	(3) 汚水は暗渠排水	○	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 3号	26-3	
	(4) 技術的細目 ①堅固で耐久力のある構造 ②漏水を最小限度にする措置 ③維持管理上適正な位置 ④暗渠の内のり幅は、20cm以上 ⑤ます、又はマンホールの設置(専ら下 水を排出すべき排水施設に限る。) ・管渠の始まる箇所 ・流路の方向、勾配又は横断面の著 しく変化する箇所 ・管渠の長さが、内径又は内法幅 の120倍を超えない範囲において 必要な箇所 ⑥ます又はマンホールにはふたを設置 ⑦ます又はマンホールの底には、地表 水対策として15cm以上の泥溜め、汚 水対策として相当幅のインバートを 設置										
1-5 給水施設	需要に支障をきたさないような構造及び 能力で配置	-	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 4号		

2 開発許可制度実務

区 分	許 可 基 準	自居	自業	自特1	他特1	自特2	他特2	その他	法	令 条一号	規則 条一号
2. 用途配分の適正化	(1) 用途地域、流通業務地区等へ適合(用途地域が定められていないときは建基法48条等への適合)	○	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 1号		
	(2) 区域内建築物等の適正な配分	○	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 1号 6号		
	(3) 地区計画の内容に即して設定	○	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 1号 5号		
	(4) 住宅用20ha以上の開発行為について 公益的施設用地の確保—教育、医療、 交通、購買施設 (周辺状況により判断)	—	—	—	—	—	—	—	○(20ha以上) 法33条 1項 6号	27	
3. 安全・防災措置 3-1 地盤 がけ	(1) 土の置換、水抜き等の措置									28-1	
	(2) がけが生じる場合には上端に続く地盤面→逆勾配									28-2	
	(3) 切土後に滑りやすい土質がある場合→くい打ち、地滑り防止等くい又はグラウンドアンカーその他土の置換等									28-3	
	(4) 盛土の場合→おおむね30cmごとに分け、その都度締固め、必要ならば地滑り抑止くい等の設置									28-4	
	(5) 傾斜地の盛土→滑り面対策として段切り等の措置									28-5	
	(6) がけ面の保護—擁壁、石張り、芝張り、モルタル吹付け等 ・切土、切盛土により生じる2mを超えるがけ ・盛土により1mを超えるがけ	○	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 7号	28-6	23
	(7) (地下水を排出するための)排水施設の設置									28-7	22-2
	(8) 擁壁に関する技術的細目 ①構造—構造計算による安全の確認 ②裏面排水の措置 ③高さが2mを超えるがけ→建築基準法施行令第142条の規定の準用									27	27-1-1 27-1-2 27-2

区 分	許 可 基 準	自居	自業	自特1	他特1	自特2	他特2	その他	法	令 条一号	規則 条一号
3-2 区域選定	(9) 危険地域を開発区域に含めないこと ・ 建築基準法第39条第1項災害危険区域 ・ 地すべり等防止法第3条第1項、地すべり防止区域 ・ 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 ・ 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 ・ 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、急傾斜地崩壊危険区域	-	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 8号	23の2	
4. 環境保全											
4-1 表土保全等	(1) 植物の育成の確保上必要な樹木の保存 ① 10m以上の健全な樹木、5m以上の樹木で300㎡以上の集団については、公園、緑地等で保全を図る ② 区域の状況、開発目的等によっては、例外も有 (2) 1mを超える切盛土が1,000㎡以上については、表土の復元、客土、土壌改良	○(1ha以上)	法33条 1項 9号	28の2 -1 28の2 -2	23の2						
4-2 緩衝帯(緩衝緑地)	(1) 騒音、振動等環境悪化のおそれのある予建築物等の区境界に添った緩衝帯開発行為の規模→緩衝帯の幅員 1ha ~ 1.5ha → 4m 1.5ha ~ 5ha → 5m 5ha ~ 15ha → 10m 15ha ~ 25ha → 15m 25ha ~ → 20m (2) 周辺の状況(公園、緑地、河川等)によっては柔軟な対応が可	○(1ha以上)	法33条 1項 10号	28の3	23の3						
5. 輸送上の見地からの立地条件	道路、鉄道等による輸送の便等から支障のないこと	○(40ha以上)	法33条 1項 11号	24							
6. 資力信用・施行能力	(1) 申請者に資力、信用があること (2) 工事施行者に、完成する能力のあること	-	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○	○(1ha以上)	○	○	法33条 1項 12号 13号	24の2 24の3	
7. 権利関係の調整	区域内の土地、建物、工作物につき、開発行為の施行又は工事实施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること	○	○	○	○	○	○	○	法33条 1項 14号		

2 開発許可制度実務

2-6-16 技術基準の強化又は緩和

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

令第29条の2 法第33条第3項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)

の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第25条第二号、第三号若しくは第五号から第七号まで、第27条、第28条第二号から第六号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 二 第25条第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12m(小区間で通行上支障がない場合は、6m)を超えない範囲で行うものであること。
- 三 第25条第三号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。
- 四 第25条第五号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5mを下らない範囲で行うものであること。
- 五 第25条第六号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。
 - イ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。
 - ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度を定めること。
 - ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6%を超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。
- 六 第25条第七号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは1箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度(6%を超えない範囲に限る。)について行うものであること。
- 七 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、20ha未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。
- 八 第28条第二号から第六号までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによっては開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。
- 九 第28条の2第一号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。
- 十 第28条の2第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。

- 十一 第28条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20mを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。
- 十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。
- 2 第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。
- 一 第25条第二号又は第六号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。
- 二 第25条第二号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、4m(当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が4mを超える場合には、当該幅員)を下らない範囲で行うものであること。
- 三 第25条第六号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。
- イ 開発区域の面積の最低限度について、1haを超えない範囲で行うこと。
- ロ 地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うこと。

(公園等の設置基準の強化)

- 規則第27条の2 第21条第一号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。
- 一 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度を定めること。
- 二 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6%を超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。
- 2 第21条第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

(令第29条の2第1項第十一号の国土交通省令で定める基準)

- 規則第27条の3 第23条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、開発行為の規模が1ha以上1.5ha未満の場合にあつては6.5m、1.5ha以上5ha未満の場合にあつては8m、5ha以上15ha未満の場合にあつては15m、15ha以上の場合にあつては20mを超えない範囲で行うものとする。

(令第29条の2第1項第十二号の国土交通省令で定める基準)

- 規則第27条の4 令第29条の2第1項第十二号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。
- 一 第24条、第25条第二号、第26条第四号又は第27条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 二 第24条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。
- 三 第25条第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。
- 四 第26条第四号の技術的細目に定められた制限の強化は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅について行うものであること。

2 開発許可制度実務

五 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、同条各号の規定のみによっては開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

2-6-17 最低敷地規模規制

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

(条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準)

令第29条の3 法第33条第4項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200㎡(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300㎡)を超えないこととする。

[解説]

条例制定権は地方公共団体にあるが、指定都市、中核市、施行時特例市、事務処理市町村以外の市町においては知事との協議が必要となっている(法第33条第6項)。現在県内では、県が都市計画法第34条第11号に基づく指定区域について、最低敷地面積を200㎡として条例で定めている。(→第3章参照)

2-6-18 景観区域内における制限

5 景観行政団体(景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。)は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

(景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を条例で開発許可の基準として定める場合の基準)

令第29条の4 法第33条第5項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 切土若しくは盛土によって生じる法の高さの最高限度、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度又は木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限を、良好な景観の形成を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 二 切土又は盛土によって生じる法の高さの最高限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、開発区域内の土地の地形に応じ、1.5mを超える範囲で行うものであること。
- 三 開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、300㎡を超えない範囲で行うものであること。
- 四 木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合が60%を超えない範囲で行うものであること。

2 前項第二号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

(法の高さの制限に関する技術的細目)

規則第27条の5 令第29条の4第2項の国土交通省令で定める技術的細目は、小段等によって上下に分離された法がある場合にその上下の法を一体のものとみなすことを妨げないこととする。

[解説]

条例制定権は地方公共団体にあるが、指定都市、中核市、施行時特例市、事務処理市町村以外の市町においては知事との協議が必要となっている(法第33条第6項)。

2-6-19 公有水面の埋立地において行う開発行為

7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項(第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。)に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準(第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

2-6-20 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における基準

8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

2 開発許可制度実務

2-7 市街化調整区域の許可基準(法第34条)

(市街化調整区域の許可基準)

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、当該申請に係る関係行為及びその申請の手續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項第二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った所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第三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(同項第二号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。)に従って行う開発行為
- 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っ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
- 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
- 八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物(いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。)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っておおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して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っては、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、災害の防止その他の事情を考慮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、当該目的に従って、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

2-7-1-1 (1) 周辺住民のための公益施設

一(前半のみ抜粋) 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(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)

令第29条の5 法第34条第一号(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条第二十六号イからハまでに掲げる建築物とする。

(参考)令第21条第二十六号

- 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 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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

[解説]

(1) 本号(前半)の主旨

本号(前半)は、法改正(平成19年11月30日施行)により、従来許可不要とされていた生活関連施設である公共公益施設が追加されたものである。これらは、具体的には令第29条の5に規定されているが、例えば、主として当該開発区域の周辺の居住者が利用する学校(大学、専修学校及び各種学校を除く。)、診療所、

2 開発許可制度実務

保育所、助産所、通所系施設である社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設等が考えられる。入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の居住者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物などが考えられる。

(2) 個別的基準等

1) 対象施設

対象施設は、下表により判断するものとする。

(×該当しないもの)

根拠法	施設名	該当・非該当
社会福祉施設 (生活保護法)	救護施設(38条)	×
	更生施設(38条)	×
	医療保護施設(38条)	×
	授産施設(38条)	△
	宿所提供施設(38条)	×
〃 (児童福祉法)	保育所(39条) (認定こども園法第3条の保育所型認定こども園も保育所として扱う。)	○
	放課後児童健全育成事業の用に供する施設(6条の3)、放課後等デイサービスの用に供する施設(6条の2の2)、児童厚生施設(児童遊園・児童館等)(40条)	○(大型児童館は△)
	助産施設(36条)	×
	障害児入所施設(42条)	×
	児童発達支援施設(6条の2の2)	○
	病児保育施設(6条の3)	○(訪問型は×)
	子育て短期支援事業の用に供する施設(乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設等(6条の3、37条、38条、41条))(注)	×
	児童心理治療施設(43条の2)(注)	△通所系に限る
	児童自立生活援助事業の用に供する施設(児童自立支援施設等(6条の3、44条))(注)	×
	(注) 児童家庭支援センター(44条の2)の附置可	
〃 (認定こども園法)	幼保連携型認定こども園(2条)	○
〃 (老人福祉法)	老人居宅介護等事業のための施設(5条の2)	×
	小規模多機能型居宅介護事業の用に供する施設(5条の2、介護保険法8条)	○
	老人デイサービスセンター(5条の3、20条の2の2)	○
	老人福祉センター(5条の3、20条の7)	○
	老人介護支援センター(5条の3、20条の7の2)	○
	認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設(認知症対応型共同生活介護(グループホーム)(5条の2、介護保険法8条)	○
	老人短期入所施設(5条の3、20条の3)	○
	特別養護老人ホーム(5条の3、20条の5、介護保険法8条)	○入所定員29人以下のもの
	軽費老人ホーム(ケアハウス等。5条の3、20条の6、介護保険法8条)	○入居定員29人以下の指定介護専用型特定施設に限る
	養護老人ホーム(5条の3、20条の4)	×
介護老人保健施設(介護保険法8条)	×	
(注) 有料老人ホームは第34条第14号(提案基準18)による。		
〃 (障害者総合支援法)	障害者支援施設(83条)	×
	障害福祉サービス事業所(生活介護、自立訓練、就労移行支援、短期入所に限る。79条)	○
	同上(就労継続支援(A型、B型)に限る。79条)	△
	同上(療養介護に限る。79条)	×

	同上(居宅介護、重度訪問介護、行動援護、重度障害者包括支援に限る。79条)	×
	共同生活介護(ケアホーム)の共同生活住居	○
	共同生活援助(グループホーム)の共同生活住居	○
	相談支援事業を行う事業所(79条)	×
	地域活動支援センター(79条)	○
	福祉ホーム(79条)	×
〃 (身体障害者福祉法)	身体障害者福祉センター(5条)	×
	補装具製作施設(5条)	×
	盲導犬訓練施設(5条)	×
	視聴覚障害者情報提供施設(点字図書館、点字出版施設を含む)(5条)	×
〃(売春防止法)	婦人保護施設(36条)	×
〃(母子及び父子並びに寡婦福祉法)	母子・父子福祉施設(母子・父子福祉センター、母子・父子休養ホーム)(39条)	×
〃(社会福祉法)	隣保館(2条)	○
〃(更生保護事業法)	更生保護施設(2条)	×
家庭的保育施設、小規模保育施設、事業所内保育施設 (児童福祉法)	家庭的保育施設(6条の3)	○
	小規模保育施設(6条の3)	○
	事業所内保育施設(6条の3)	○
医療施設 (医療法)	診療所(1条の5)、助産所(2条)	○出張専門のものを除く
	病院(1条の5)	×
	(注)あんま、マッサージ、指圧師、はり・きゅう師の営業に供する施設及び調剤薬局は法第34条第1号後半による。	
学校 (学校教育法)	公立の小学校・中学校・幼稚園(又は通学範囲等が公立と同等並みと認められる私立学校) (認定こども園法第3条の幼稚園型認定こども園も幼稚園として扱う。)	○
	高等学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、中等教育学校 (又は上記以外の私立の小学校・中学校・幼稚園)	×

(注)△の施設については、個々に事業計画や対象区域により判断する(○の施設であっても広域の居住者を対象とするものは該当しないと判断する場合もある)。

(注)○(該当施設)+×(非該当施設)の複合施設は両者の事業計画、規模等により総合的に判断するが、原則的には全体を×(非該当施設)と判断することとなる。なお、社会福祉施設の一部を訪問介護看護事業又は居宅介護支援事業で使用する場合の扱いについては、第5-1-39章を参照のこと。

(注)既存の社会福祉施設の一部を別の社会福祉施設に変更する場合は、現在の利用形態がわかる図面及び変更後の計画図面等を示し、個別に相談すること。

(注)各法に規定されていても、次のようなものは原則として含まれない。

- ・児童福祉法に規定される職員の養成施設(35条10項)など、利用者が直接利用するものではない施設

- ・医療法第42条附帯事業のように、「医療法第1条の5第2項に規定する診療所」にあたらぬ施設

(注)ここに掲げるもの以外は、その都度開発部局に問い合わせること。

2) 開発許可等を受けようとする者(申請者)

開発許可等を受けようとする者は、自己の業務として自ら建築又は用途変更し、運営する者であって、設置、運営が所管省庁が定める基準に適合していると県又は市町の社会福祉(又は医療、文教)主管部局が認めたものであること。

3) 敷地規模、形態等

ア 医療施設の敷地面積は、2,000㎡以内であること。

イ 医療施設以外の敷地面積は、対象となる通所(学、園)者の数等に鑑み、適切な規模であること。

ウ 予定建築物の規模(延床面積)は、事業計画に照らし適切な規模であること。

エ 予定建築物の形態は周辺の景観及び建築物と調和のとれたものであること。

オ 居住施設(社会福祉施設として利用する者が入居する部屋及び業務上必要となる宿直室を除く。)を含

2 開発許可制度実務

まないこと。

4) 申請地

ア 申請地は、主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものであると認められる位置であり、既存集落内にあるかその近辺であること。

イ アにつき、市町の意見を聞いたうえで許可権者が認めた位置であること。

2-7-1-1(2) 日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗

一(後半のみ抜粋) 当該開発区域の周辺の地域において居住している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

〔解説〕

(1) 本号(後半)の主旨

本号後半は、市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要であるため、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等は、許可し得ることとした旨の規定である。

「日常生活に必要な物品の販売・・・業務」とは、織物・衣服・身の回り品小売業、飲食物品小売業、医療品小売業、その他の小売業などであるが、「その他これらに類する」ものとして理容業、美容業などが考えられる。

また、当該地域の市街化の状況に応じて住民の利便の用に供するものとして、同種の状況にある地域で、通常存在すると認められる建築物の建築の用に供する開発行為は、本号後半に該当するものと考えられる。例えば、飲食店、ガソリンスタンド、自動車一般整備業、農林漁業協同組合、農機具修理等の用に供する施設である。

これらは、建築物の利用態様からみて主たる事業内容が本号後半に該当すると認められるものに限るものであり、他の用途の建築物の一部で当該業務を営むものは、本号後半に該当しないものとする。

なお、本号後半に該当するもののうち、令第22条第6号に該当するものは、許可不要である。

本号後半は、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と限定すべきで、著しく規模の大きい店舗等は認められないことになる。

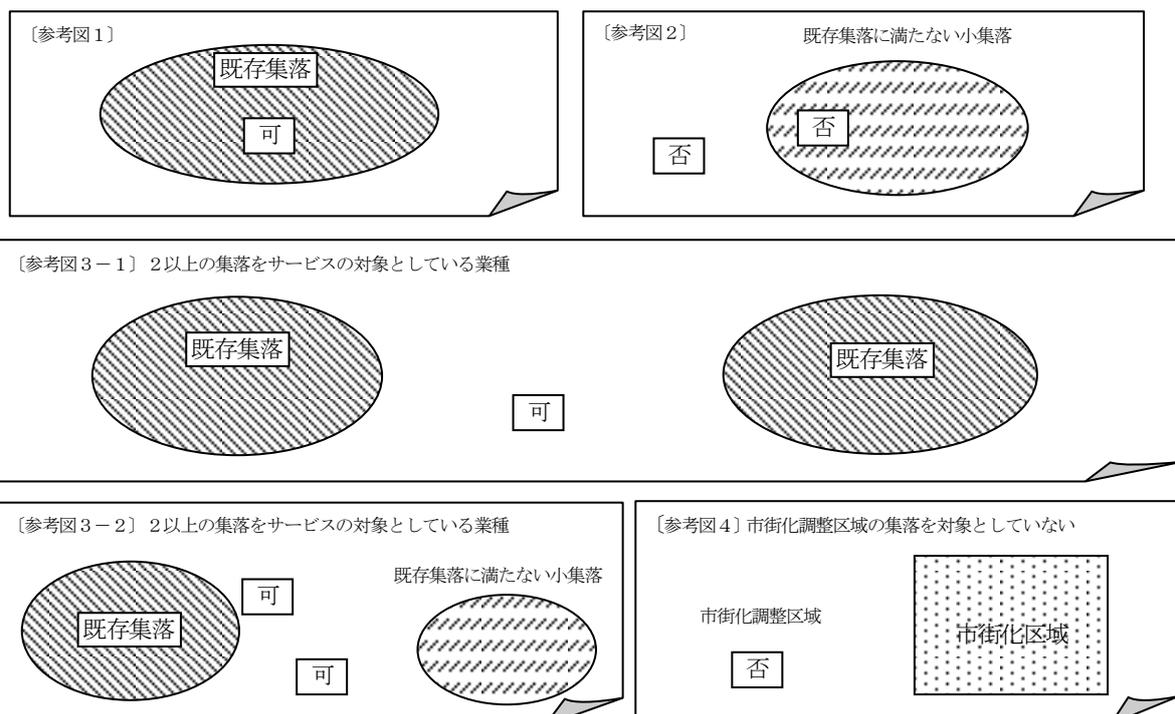
(2) 個別的基準等

市街化調整区域における日常生活のため必要な店舗の基準等は、次の各項によるものとする。

1) 法第34条第1号(後半)に該当する立地例

法第34条第1号(後半)に該当するかどうかは、「周辺地域において居住している者の日常生活のため必要な……」と規定されているので、個々に周辺地域の状況、店舗の種別、規模等から審査、判断される。このため、すべてが市街化調整区域内で建築できるというものではないので注意を要する。

【図】 法第34条第1号後半に該当する立地例「参考」



2 開発許可制度実務

2) 計画基準

- ① 店舗等の規模は、周辺の地域に居住している者を対象とするものであり、過大でないこと。(延べ面積220㎡以下とする。)
- ② 敷地の規模は過大でないこと。(概ね500㎡以下とする。)
- ③ 建築物の平面計画及び立面計画は店舗等としてふさわしいものであり、店舗等の出入口は、原則として道路に面していること。
- ④ 規模については上記①②とは別に、通達によるものがある。(第5-1-3、5-1-22、5-1-26、5-1-34章参照)

3) 事業基準

- ① 別表(業種一覧表)により、個々に判断する。
- ② 開発許可等を受けようとする者は、原則として、自己の業務として自ら建築又は用途変更し、運営する者であること。
※コンビニエンスストアのフランチャイズ形式のものなど、開発・建築する者と運営する者が異なる場合は、事業計画書や契約書等で運営形態が明らかであればやむを得ないものとする。
- ③ 営業に関する許可等を得られること。
- ④ その他の教育、学習支援業で、許可等を必要としない場合は資格証又は授業形態を明確にできること。
- ⑤ 建築の完了後速やかに開業し、継続的に営業できるものであること。
- ⑥ 店舗等への住宅の併設は原則として不可である。(第5-1-36章参照)
- ⑦ 別表(業種一覧表)の各小売り業は宅配やインターネット販売を主とするものは不可である。

4) その他

申請には、規則第16条、第17条に規定する図書のほか、次のものを添付すること。

ア 配置図、平面図及び立面図

イ 販売、加工、修理等の営業内容を記載した書類

ウ 営業に必要な免許証等の写し(その他の教育、学習支援業の場合は資格証の写し又は授業形態説明書)

【別表】 法第34条第1号(後半)に該当する業種一覧表

注1 本表は、法第34条第1号(後半)に該当する店舗として認められる業種であるが、これが該当するかどうかは、個々に周辺地域の状況、店舗の規模等から審査、判断される。このため、本表の業種がすべて市街化調整区域内で建築できるものではない。

2 本表の摘要欄に品名等が記載されている業種は、その品名等を扱う業種が該当する。なお、摘要欄が空欄となっている業種は、業種欄の記載で品名等が明らかであるため、摘要欄の記載を省略している。

3 備考欄の×は不可能なもの例である。

4 本表の小売品名の修理を目的とした修理業は本号に該当するものとして取扱う。

5 業種の()内数字は、日本標準産業分類(平成25年10月改定)の中分類番号及び細分類番号である。

分類	業種	摘要	備考
織物・衣服・身の回り品小売業(57)	呉服・服地小売業(5711)		
	寝具小売業(5712)		
	男子服小売業(5721)		
	婦人服小売業(5731)		
	子供服小売業(5732)		
	靴小売業(5741)		
	履物小売業(5742)		

	かばん・袋物小売業(5791)		
	下着類小売業(5792)	補整着、下着、Tシャツ	
	洋品雑貨・小間物小売業(5793)	洋品店、装身具（貴金属製を除く）、化粧品、シャツ、ワイシャツ、帽子、ネクタイ、ハンカチーフ・ふろしき、手ぬぐい、タオル、足袋、靴下、扇子・うちわ、紋章、ベルト、バックル、裁縫用品	×ジュエリー製品小売業
	他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業(5799)	洋傘、和傘、ステッキ、白衣、水着	
飲食料品小売業(58)	各種食料品小売業(5811)	各種食料品店、食料雑貨店	
	野菜小売業(5821)		
	果物小売業(5822)		
	食肉小売業(5831)		
	卵・鳥肉小売業(5832)		
	鮮魚小売業(5841)		
	酒小売業(5851)		
	菓子小売業(5861)(5862)		製造小売業を含む
	パン小売業(5863)(5864)		製造小売業を含む
	コンビニエンスストア(5891)	(→第5-1-22章参照)	飲食料品を中心とするものに限る
	牛乳小売業(5892)		
	飲料小売業(5893)	清涼飲料、果汁飲料、ミネラルウォーター、乳酸菌飲料、茶類飲料	
	茶類小売業(5894)	茶、昆布茶、コーヒー、ココア、豆茶、麦茶、紅茶	
	料理品小売業(5895)	総菜屋、折詰、揚物、弁当屋、調理パン、おにぎり、寿司、煮豆、ハンバーガー店、ピザ	
	米穀類小売業(5896)	米麦、雑穀、豆類	
	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業(5897)	豆腐、こんにゃく、納豆、佃煮、漬け物、たい味そ・かまぼこ、おでん材料、ちくわ	
乾物小売業(5898)	乾物屋、干魚、干瓢、ふ、乾燥野菜、乾燥果実、高野豆腐、干しのみ、くん製品、乾燥海藻		
他に分類されない飲食料品小売業(5899)	氷、乾めん類、インスタントラーメン、缶詰、乳製品、調味料		
機械器具小売業(59)	自動車部分品・附属品小売業(5913)	自動車部分品・附属品、自動車タイヤ、カーアクセサリ、カーエアコン、カーステレオ、カーナビゲーション	
	二輪自動車小売業(5914)		中古販売も可能である
	自転車小売業(5921)	自転車店、自転車小売修理業、自転車部分品・附属品、自転車タイヤ、チューブ、中古自転車、電動自転車	
	電気機械器具小売業(5931)	TV受信機、電気洗濯機、電気ストーブ、電気アイロン、電気冷蔵庫、電気掃除機、電球、蛍光灯、電気音響機器、電気井戸ポンプ、CDプレーヤー、DVDプレーヤー、ビデオ、ビデオカメラ、電話機、録音録画ディスクメディア、携帯電話、電気毛布、ホットカーペット、照明器具	
	電気事務機械器具小売業(5932)	パソコン、プリンター、データ保存用CD・DVD、パソコンソフト	
	中古電気製品小売業(5933)		
	その他の機械器具小売業(5939)	ガス器具、ミシン、編機、油ストーブ、度量衡器、金庫、浄水器	
その他の小売業(60)	家具小売業(6011)		製造小売業を含む
	建具小売業(6012)		製造小売業を含む
	畳小売業(6013)		製造小売業を含む
	金物小売業(6021)	金物店、刃物、そり刃、釘、ほうろう鉄器、鉄器、アルミニウム製品、錠前、魔法瓶	

2 開発許可制度実務

	荒物小売業(6022)	荒物屋、日用雑貨、ほうき、ざる、はし、ふるい、たわし、竹かご、バスケット、竹細工、わら製品、縄、シュロ細工、ろうそく、マッチ、行李、ポリバケツ、ガムテープ、荷造ひも、農業用ビニルシート、手桶	
	陶磁器・ガラス器小売業(6023)	瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、ガラス器、食器、花器	
	他に分類されないじゅう器小売業(6029)	漆器、茶道具、花器、プラスチック製食器、華道具、貴金属製食器	
	ドラッグストア、医薬品小売業、調剤薬局(6031)(6032)(6033)	薬局、調剤薬局、薬店、ドラッグストア、漢方薬、生薬、薬種	
	化粧品小売業(6034)		
	農業用機械器具小売業(6041)	農業用機械器具、すき・くわ・かま、鳥獣害防除器具、畜産用機器、養蚕用機器、耕耘機、ハンドトラクタ、コンバイン (→修理施設併設は5-1-34参照)	
	苗・種子小売業(6042)	種苗、苗木、種子	
	肥料・飼料小売業(6043)	肥料、飼料、園芸用土、農薬	
	ガソリンスタンド(6051)	給油所、液化石油ガススタンド	水素スタンド、充電スタンドも可能である
	燃料小売業(6052)	薪炭、練炭、豆炭、石炭、木炭、プロパンガス、灯油	
	書籍・雑誌小売業(6061)	書店、洋書取次店、楽譜	
	古本小売業(6062)	古書籍、古雑誌	
	新聞小売業(6063)	新聞販売店、新聞取次店	
	紙・文房具小売業(6064)		
	スポーツ用品小売業(6071)	運動具、スポーツ用品、釣具	
	がん具・娯楽用品小売業(6072)	おもちゃ屋、人形、模型がん具、教育がん具、羽子板、娯楽用品、テレビゲーム機、ゲーム用ソフト	
	楽器小売業(6073)	洋楽器、ピアノ、和楽器、三味線、レコード・ミュージックテープ、コンパクトディスク(音楽用のもの)	×録音・演奏スタジオ等の演奏施設の併設
	写真機・写真材料小売業(6081)	カメラ・撮影機・映写機・写真感光材料・写真フィルム	写真機写真材料に附随してDPEを行うことあり
	時計・眼鏡・光学機械小売業(6082)	時計屋、眼鏡、コンタクトレンズ、双眼鏡、望遠	
	たばこ・喫煙具専門小売業(6092)		
	花・植木小売業(6093)	花屋、フローリスト、切花、植木、盆栽	
	ペット・ペット用品小売業(6096)	ペットショップ、愛がん用動物、鑑賞用魚、ペットフード	ペットサロンはペット・ペット用品小売業に附随するもののみ可能である
	中古品小売業(6098)	中古衣服、古道具、中古家具、古建具、古楽器、中古靴、古レコード、中古CD、古写真機、中古ゲーム用ソフト、古運動具、リサイクルショップ	×骨董品小売業
銀行業(62)	普通銀行、郵便貯金銀行、信託銀行(6221)(6222)(6223)		現金自動預け払い機(ATM)銀行を含む
物品賃貸業(70)	音楽・映像記録物賃貸業(7092)	レンタルビデオ業、DVD賃貸業、CD賃貸業、ブルーレイディスク賃貸業	
	他に分類されない物品賃貸業(7099)	貸本屋	
技術サービス業(74)	獣医業(7411)	獣医業、家畜診療所、動物病院、ペットクリニック	
飲食店(76)	食堂・レストラン、専門料理店(7611)(7621)(7622)(7623)(7624)(7625)(7629)	食堂、大衆食堂、お好み食堂、定食屋、めし屋、ファミリーレストラン、日本料理、西洋料理、中華料理・焼肉店、ラーメン店、その他専門料理店	

	そば・うどん店(7631)	そば屋、うどん店、きしめん店、ほうとう店	
	すし店(7641)		
	酒場(7651)	大衆酒場、居酒屋、焼鳥屋、おでん屋、もつ焼屋、ダイニングバー	
	喫茶店(7671)	フルーツパーラー、音楽喫茶、珈琲店、カフェ	
	ハンバーガー店(7691)		
	お好み焼き・焼きそば・たこ焼き店(7692)		
	他に分類されない飲食店(7699)	大福屋、今川焼屋、ところ天屋、アイスクリーム店、氷水屋、甘酒屋、汁粉屋、フライドチキン店、ドーナツ店、サンドイッチ専門店、甘味処	×カラオケボックス
洗濯・理容・美容・浴場業(78)	普通洗濯業(7811)	洗濯業、クリーニング業、ランドリー業、コインランドリー	
	洗濯物取次業(7812)	洗濯物取次所、クリーニング取次所	
	理容業(7821)	理髪店、床屋	
	美容業(7831)	美容室、美容院	エステティックやネイルサービスは美容業に附随するもののみ可能である
	一般公衆浴場業(7841)	銭湯業	×岩盤浴
その他の生活関連サービス業(79)		自転車預かり、コイン精米所	
その他の教育、学習支援業(82)	学習塾(8231)	学習塾、進学塾	×家庭教師派遣事務所
	音楽教授業(8241)	ピアノ教授所、バイオリン教授所、エレクトーン教授所、ギター教授所、三味線教授所、琴教授所、歌謡教室、カラオケ教室、長唄指南所	
	書道教授業(8242)		
	生花・茶道教授業(8243)		
	そろばん教授業(8244)		
	外国語会話教授業(8245)		
	その他の教養・技能教授業(8246)(8249)	囲碁教室、編物教室、着物着付教室、美術教室、体操教室、ダンス教室、カルチャー教室、パソコン教室	
医療業(83)	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所(8351)	あん摩業、マッサージ業、指圧業、はり、きゅう業、柔道整復業	出張専門のものを除く
郵便局(86)	郵便局(8611)	※郵便事業、銀行窓口業務及び保険窓口業務の全てを行うとともに、複合的に各種サービスを提供する事業所	郵便の業務のみで日本郵便株式会社が設置するものは法29-3
	簡易郵便局(8621)	※日本郵便株式会社等からの委託を受けて、複合的に各種サービスを提供する事業所	
協同組合(87)	農業協同組合(8711)		
	漁業協同組合(8712)		
	水産加工業協同組合(8713)		
	森林組合(8714)		
自動車整備業(89)	自動車一般整備業(8911)	自動車整備業、自動車修理業(→第5-1-3章及び第5-1-26章参照)、オートバイ整備修理業	自動車(新車・中古車)の販売は自動車一般整備業に附随するもののみ可能である

※ 公民館(法第29条第3号対象)に準じる施設である「地区集会所」については、基本的には提案基準8の対象であるが、一部当該号で扱ってよいものもある(→第5-4-8章参照)

2 開発許可制度実務

2-7-2 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの

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

〔解説〕

(1) 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

鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち日本標準産業分類C-1鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を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、砕石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しない。

当該市街化調整区域でなければ、鉱物資源の有効な利用ができなくなり、事業活動が困難になるものに適用される。

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物

観光資源の定義としては、観光立国推進基本法(平成18年法律第117号)第13条に、「国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。」と規定されているので、それらのものを観光資源とするが、有効な利用上必要な建築物として本号に該当する施設としては、次のようなものである。

ア 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設

イ 観光価値を維持するため必要な施設

ウ 宿泊施設又は休憩施設

エ その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるもの。

なお、観光資源と称するもの(ヘルスセンターなど)自体の建築物は、該当しない。また、運用基準としては、次の各項に該当するものが本号の適用を受けると考えられるが、その適用区域については、観光地であるかどうかの判断、周辺の状況等により個別的に判断されるものである。

ア 利用対象となる観光資源が、温泉又は神社、仏閣、史跡若しくは海水浴場等で多数人が集中する等観光価値を有するものであること。

イ 申請建築物が当該観光資源の観賞のため直接必要な施設(展望台等)、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設であること。

ウ 申請建築物が、県又は市町の観光開発計画に適合するものであること。

エ 申請建築物が周辺の自然環境と調和するものであること。

オ 市街化調整区域でないと観光資源の有効な利用ができないものであること。

カ 市町においてゾーンの設定された区域内であること。

(3) その他の資源

その他の資源には水が含まれるので、取水、利水、導水又は浄化のために必要な施設は、本号に該当するものとする。

なお、その水を原料、冷却用水として利用する工場等は、原則として該当しないが、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ものは、本号に該当する。

また、健康ランド等いわゆる大規模公衆浴場で温泉水を利用するものについては、本号の鉱物資源の有効な利用上必要な建築物には該当しない。

2-7-3 特別の条件を必要とする施設

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

[解説]

第3号については、政令が未制定であるので、適用はない。

2-7-4 農林水産物の処理等の施設

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項第二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

[解説]

市街化調整区域内においては、農業などの第一次産業が継続して営まれるものと見込まれるが、このための開発行為は市街化の一部と考えるべきでなく、また、それがスプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれもないこと、及び農産物の処理加工等については、これらを産地において速やかに行う等の必要があるため許可し得るとしたものである。

第4号前段の農林漁業用施設は、

- (1) 建築物の中で行われる経済活動が、農業、林業又は漁業に該当するもの。
- (2) 建築物又はその中の機械工作物の機能が、直接、農業、林業又は漁業に関連するもの。

であって、法第29条第1項第2号で制限対象外とされた令第20条第1号から第5号までの施設以外の施設である。すなわち、令第20条第1号から第4号にかかげる施設以外の農林漁業用施設で、建築面積が90㎡を超えるものである。

第4号後段に規定する、市街化調整区域内において生産される農産物、林産物又は水産物(以下「農産物等」という。)の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物については、次のとおりとする。

ア 農産物等の処理又は加工

- (ア) 原材料が主として当該市街化調整区域における農産物等であり、かつ、当該生産地において処理又は加工する必要性があること。(畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でんぷん製造業、一般製材業等)
- (イ) 処理又は加工に伴い排出される廃物及び汚水の処理について衛生上及び環境上支障がないこと。

イ 農産物等の貯蔵

- (ア) 農産物等の当該生産地において貯蔵する必要性があること。
- (イ) 農産物等の集出荷及び貯蔵のため継続的に使用されること。

2-7-5 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設

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った所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第三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(同項第二号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。)に従って行う開発行為

2 開発許可制度実務

2-7-6 中小企業振興のための施設

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っ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

〔解説〕

本号に該当するものは、中小企業の振興をはかるために、県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成を行う中小企業の共同化又は集団化の事業のための開発行為である。

しかし、このような開発行為といえども原則的には市街化区域で行うべきであって市街化調整区域ではどうしてもやむを得ない場合に例外的に行うこととする。

2-7-7 既成工場との関連工場

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

〔解説〕

本号に該当する工場は、次のア並びにイの要件をともに満足する工場と、ウに示すいわゆる地場産業である。

ア 密接な関連

本号にいう事業場相互の「密接な関連」とは、人的関係(例えば経営者が同じなど)、資本的關係で判断するのではなく、具体的な事業活動に着目して判断する。「密接な関連」に該当する典型的な例としては、次のものが考えられる。

(ア) 既存の工場に自己の生産物の50%以上を納入する事業場

(イ) 自己の事業の原材料、部品等の50%以上を既存の工場から購入する事業場

これらの関連があると認められるのは、経営者の異なる下請関係の工場、又は同一経営者による一貫作業の一部をなす工場などが該当する。

イ 事業活動の効率化

本号に該当するものは、前述の既存工場と密接な関連を有するものが、同時に、市街化調整区域に立地することが事業活動の効率化を図るために必要であると認められるものに限られる。

「事業活動の効率化」とは、立地にかかる効率化であるから、事業の効率化に必要なか否かは具体的なケースによって判断されることになるが、既存の事業の質的改善(例えば、親工場の隣接地に、遠隔地の下請工場が移転する場合又は環境整備等の質的改善など価格低減がなされる場合)が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含まれる。

ウ 地場産業

鉱物業、機械業等小規模な工場で、すでに同種、同規模の工場が集団的に立地している場合、いわゆる地場産業と称するものは、一括、原料の購入、製品の集配をするなどの利便をはかることが多く、これらの企業相互間の利便を増進していると認められる地域に、同種同規模の工場が新設される場合には、本号に該当するものと考えられるが、事業活動の効率化等に鑑み、本号に該当する業種並びに許容し得る区域の範囲を限定されることとなる。

2-7-8-(1) 火薬庫

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

(危険物等の範囲)

令第29条の6 法第34条第八号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める危険物は、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項の火薬類とする。
2 法第34条第八号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

[解説]

本号に該当するものは、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項に定める火薬類(火薬、爆薬、火工品)の貯蔵用に供する火薬庫の建築を目的とする開発行為である。この開発行為は、市街化区域内で行うことは保安距離の確保からみて困難であり、市街化調整区域で行うことが立地的にやむを得ないものである。なお火薬庫の設置等については、火薬類取締法により知事の許可を得ることになっている。

2-7-8-(2) 災害危険区域等からの移転の目的で行う市街化調整区域内における開発行為

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物(いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。)の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

令第29条の7 法第34条第八号の二(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等(法第33条第1項第八号に規定する災害危険区域等をいう。)及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

2-7-9 沿道施設と火薬類製造所

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

(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建築物等)

令第29条の8 法第34条第九号(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 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

[解説]

本号に該当するものは、建築物等の用途からみて特別の立地を必要とするもので、特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物等を目的

2 開発許可制度実務

とした開発行為である。

本号に該当する施設としては、次のようなものである。

- ア 高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕、その他の管理を行うために道路管理者が設置する施設
- イ 自動車の運転者の休憩のための適切な規模の休憩施設(ドライブイン)であり宿泊施設は含まない。
- ウ 自動車が遠隔の目的地に行く途中で必要な燃料を補給できる給油施設(ガソリンスタンド又は自動車用液化石油ガススタンド)
- エ 火薬類取締法第2条第1項の火薬類(火薬、爆薬、火工品)の製造施設。なお火薬類製造所の設置については、火薬類取締法により経済産業大臣の許可を得ることになっている。
取扱いの詳細は、第5-1-10章を参照のこと。

2-7-10 地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為

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

2-7-11 条例指定区域内での開発行為

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っておおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して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

(法第34条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

令第29条の9 法第34条第十一号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
- 二 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
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 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7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 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
- 六 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

(参考)

令第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

二 おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

イ (略)

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(令第29条の9第六号の国土交通省令で定める事項)

規則第27条の6 令第29条の9第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 土地利用の動向

二 水防法施行規則(平成12年建設省令第44号)第2条第二号、第5条第二号又は第8条第二号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第三号、第5条第三号又は第8条第三号に規定する浸水継続時間

三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

[解説]

本号に基づく区域は、平成18年6月30日に公布、施行した都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例(→第3-1章参照)第3条第1項各号に規定された要件を満たし、かつ、市町長からの申し出のあった区域について県知事が指定する(令和6年1月現在、いなべ市、木曾岬町、東員町及び菰野町に指定区域有り。)。また、令和2年4月から松阪市が事務処理市となり、条例制定している。

※ なお、条例制定権は、県、指定都市、中核市、施行時特例市、事務処理市町村にあり、令和6年1月現在、県及び松阪市が条例制定している。

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、災害の防止その他の事情を考慮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

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

令第29条の10 法第34条第十二号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

[解説]

現在該当する条例は未制定(条例制定権は、県、指定都市、中核市、施行時特例市、事務処理市町村にあり、令和6年1月4日現在、四日市市及び鈴鹿市が条例制定している。)

2 開発許可制度実務

2-7-12 既存権利者の開発行為

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、当該目的に従って、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。)

(区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間)
令第30条 法第34条第十三号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

(既存の権利者の届出事項)

規則第28条 法第34条第十三号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの(自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第一号に掲げるものを除く。)とする。

- 一 届出をしようとする者の職業(法人にあつては、その業務の内容)
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、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、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目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

[解説]

本号に該当するものは、既存の権利者について経過的に許可しうることとしたもので、次の各項目のすべてに該当しなければならない。

- (1) 自己の居住又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ある開発行為
- (2) 市街化調整区域に指定される前に、土地を所有するか(所有権)、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
- (3) 市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に上記の旨を届け出た者
- (4) 市街化調整区域に指定された日から5年以内に完了する開発行為

ア 目的

土地に関する権利を有している目的が、「自己の居住又は業務の用に供する」ものに限られる。「自己の居住又は業務の用」の解釈は、法第33条第1項本文の定義と同じである。従って、建売分譲、宅地分譲の目的で、分譲業者が所有している土地及び社員用住宅の建築、有料老人ホームの建築等は、本号に該当しない。

イ 権利

本号でいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい、借地権は該当するが、抵当権、先取特権などは該当しない。

権利の取得(設定)は、その土地が市街化調整区域に指定される前になされていることが必要である。権利の取得(設定)は、登記事項証明書に記載されている場合はもちろん、正式の契約書によって権利が確実と判定されるものは認めるものとするが、単なる口約束及び予約は認めない。

この場合、開発行為を行うために農地法第5条の規定による許可を受ける必要のある場合には、市街化調整区域となる前に当該許可を受けていなければならない、転用許可を受ける前提でなされた仮登記、仮契約だけでは本号の権利を有していた者とは認められない。

ウ 届出

上記に該当するものは、その土地が市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内(その6ヶ月目が日曜・祝祭日の場合はその次の日までとする。)に次の事項を知事に書面でもって届出なければならない。

- (ア) 届出をしようとする者の職業(法人の場合はその業務の内容)ただし、自己の居住の場合は不要とする。
- (イ) 土地の所在、地番、地目及び地積
- (ウ) 届出をしようとする者が権利を有していた目的
- (エ) 土地の登記事項証明書
- (オ) 附近見取図
- (カ) 予定建築物の配置図

届出は、書類の形式が整えば受理すべきものとされ届出の事項についての審査は開発許可申請の際に行う(規則第28条)ことになっている。

エ 工事期間

当該開発行為を、その土地が市街化調整区域に指定された日から5年以内に完了するものに限る。

オ 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、法第44条の規定とのバランスから相続人、合併後存続する法人又は合併により設立した法人など一般承継人に限り承継しうるものとする。

届出をした者の地位とは、開発許可を受けることのできる権利のみでなく、引き続き建築もできることをいう。開発許可を受け完了公告後であっても一般承継人以外の建築確認は受けられない。

2-7-13 その他やむを得ない開発行為

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

〔解説〕

法第34条第1号から第13号までに該当しない開発行為について、個別的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の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については、開発審査会の議を経て許可する。(→第5-4章参照)

2 開発許可制度実務

2-8-1 開発許可の特例(法第34条の2)

(開発許可の特例)

法第34条の2 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局(以下「都道府県等」という。)が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為(第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。)又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為(同条第2項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

[解説]

国の機関又は都道府県等が行う開発行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなすとされていることから、他の開発行為と同様に工事完了検査(第36条)、完了公告があるまでの建築制限(第37条)、開発行為の廃止届(第38条)のほか第33条、第34条の規定が適用される。

公社公団等の団体に対する本法令適用の特例については、表2-3を参照されたい。

表2-3 各種団体に対する準用規定(一覧)

準用規定		法34条の2及び法35条の2第4項の準用	法42条2項	法43条3項	法80条1項	各法令条文
団体名	い規定の適用主に体つ	変更許可の特例	に予ての制限	限調に区域での建築特例	報告勧告援助等	
独立行政法人都市再生機構	国	○	○	○	○	令34-1-9
独立行政法人水資源機構	国				○	令56-1-9
独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構	国	○	○	○	○	令28-1-10
地方共同法人日本下水道事業団	国	○	○	○		令7-1-6
国立大学法人	国		○		○	令25-1-23
独立行政法人国立高等専門学校機構	国		○		○	令2-1-11
独立行政法人空港周辺整備機構	国	○	○	○		令15-1-2 (※2)
地方住宅供給公社	県	○	○	○	○	令2-1-7
土地開発公社(※1)	県等	○				令9-1-4 (※3)
地方道路公社(※1)	県等				○	令10-1-7

(※1) 県、指定都市、中核市、施行時特例市、事務処理市町村が設置するものに限る。

(※2) 公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害等の防止等に関する法律施行令

(※3) 公有地の拡大の推進に関する法律施行令

2-8-2 許可又は不許可の通知(法第35条)

(許可又は不許可の通知)

法第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

[解説]

本条は、開発許可に対する処分の迅速な処理と通知について規定したものである。

(1) 第1項は、開発許可に関する処分を遅滞なく行うべき旨を定めたものである。

ア 「遅滞なく」とは、「すみやかに」より遅いが、遅れることなくという程度の意味である。

イ 相当期間を経過しても何らの処分もしないときは、不作為の不服申し立ての対象となる。

(2) 第2項は、開発許可に関する処分の通知について定めたものである。

ア 書面によらないでなされた処分は、無効である。

イ 本条による処分の効力発生期間は、民法第97条の到達主義の一般原則により、その通知が被処分者に到達したときである。到達とは、相手方が現実に了知しなくても社会通念上了知し得べき客観的状态を生じたと認められれば到達したことになる。

2 開発許可制度実務

2-9 開発行為の変更許可(法第35条の2)

(変更の許可等)

法第35条の2 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第二号から第六号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

令第31条 第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ha(同条三号又は第四号に掲げる者との協議にあつては、40ha)以上となる場合について準用する。

(変更の許可の申請書の記載事項)

規則第28条の2 法第35条の2第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

規則第28条の3 法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第17条第2項から第4項までの規定を準用する。

(軽微な変更)

規則第28条の4 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

〔解説〕

本条の変更許可の対象となるのは、開発許可後で、かつ、完了公告前の変更であり、それ以外の変更については適用はない。

また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を受けることが必要となる。

変更許可が必要か、変更届出が必要かは下表を参照のこと。

項目	変更内容	許可又は届出
開発区域	1 開発区域の位置、区域の変更	変更許可
	2 工区の変更	
用途	3 予定建築物等の用途の変更	変更許可
設計	4 公共施設の位置、規模、設計の変更及び管理・帰属事項の変更	変更許可
	5 公共施設の変更のうち、設計説明書の変更を伴わないもので、規格が同等以上のものへの変更(例：路盤、舗装厚等の変更のうち軽微なもの)	変更届
	6 公共施設以外の設計の変更(7～9を除く。)	変更許可
	7 法第33条の技術基準の審査対象外のものの変更	変更届
	8 予定建築物の敷地規模の10分の1未満の変更(住宅用以外の敷地規模の変更で、結果として1,000㎡以上となる場合を除く。)	
その他	9 他法令で整理する区域外の箇所の変更で、開発所管室の確認を得たもの	
工事施行者	10 工事施行者の変更(11、12を除く。)	変更許可
	11 工事施行者の変更(自己居住用又は1ha未満の自己業務用の建築物等の用に供する開発行為の場合)	変更届
	12 工事施行者の名称又は住所の変更(その他用又は1ha以上の自己業務用の建築物等の用に供する開発行為の場合) ※代表者名の変更は届出不要	
その他	13 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更	変更届
	14 法第34条の適用号及び理由の変更	変更許可

2 開発許可制度実務

	15 資金計画の変更(その他用又は1 ha以上の自己業務用の建築物等の用に供する開発行為の場合)	
--	--	--

2-10 工事完了の検査(法第36条)

(工事完了の検査)

法第36条 開発許可を受けた者は、当該開発区域(開発区域を工区に分けたときは、工区)の全部について当該開発行為に関する工事(当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事)を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。)内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4項各号に掲げる行為を除く。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第一号に規定する開発区域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。)に地盤面の高さが同法第53条第2項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

(工事完了の届出)

規則第29条 法第36条第1項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第4の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第5の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

〔解説〕

工事完了の検査と公告について定めたものである。

当該市町に帰属する公共施設は、その市町において、中間検査を受けることが望ましい。また、完了検査についても、事前に市町の検査を受けることが望ましい。

- (1) 公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出ることができることとしたのは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続の処理を迅速に進めることが合理的であるからである。
- (2) 「開発許可の内容」には、許可に附された条件を含むことはもちろんである。検査の結果、当該工事が当該開発許可の内容に適合していないときは、都道府県知事は、検査済証の交付と工事完了公告を行わないので、当該宅地についても建築も禁止されたままであるし(法第37条)、工事完了に伴う各種の法律効果(法第39条、第40条等)も生じないこととなる。
- (3) 工事完了検査の結果、工事の内容が開発許可の内容に適合すると認めたときは、都道府県知事は、開発登録簿にその旨を登録しなければならないこととされている(法第47条第2項)ので、その旨が一般に周知されることとなる。
- (4) 工事完了の届出の方式、検査済証の様式及び工事完了公告の方式についてはそれぞれ規則第29条、第30条及び第31条に規定されている。ここで、規則別記様式第5の公共施設工事完了届出書及び規則別記様式第7の公共施設に関する工事の検査済証中の「工事を完了した公共施設」の表示は、図面によることが適当であろう。
- (5) この検査済証については、不動産登記法による土地の地目の変更登記の申請書に添付されると、登記官の現地確認の手続が省略される等の手続きの簡便化に資する取扱いとなっている。

2 開発許可制度実務

2-11 開発許可の建築制限等(法第37条)

(建築制限等)

法第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第十四号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

〔解説〕

法第37条の建築制限等は、開発区域内の土地において、工事の完了公告のあるまでの間に行われる建築物の建築又は特定工作物の建設を禁止し、開発行為が許可どおり行われることを担保しようとするものである。

この制限は、開発許可を受けた事業主のみでなく、何人も建築又は特定工作物を建設してはならない。

なお、ここで特定工作物を建設するとは、その全体を完成することに限られず、例えば、ゴルフ場でクラブハウスを作る等特定工作物はその目的に沿った使用ができるようにすることをいうと解する。

ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りではない。

- (1) 当該開発行為の施行のための工事用の仮設建築物又は特定工作物(1号前段)
- (2) 法第33条第1項第十四号に規定する同意をしていない者(開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者)が、自己の権利を有する土地に権利の行使として建築物を建築し又は特定工作物を建設する場合(2号)
- (3) 知事が支障がないものとして認めたとき

個々のケースごとに開発行為の進捗度、建築又は建設の必要性などを勘案して判断することとするが、次のアからエのいずれにも該当することが必要である。(1号後段)

ア 開発区域全体(又は当該工区)の完了公告がなされるまで当該建築物又は特定工作物が使用されないことが確実と見込まれるものであること。

イ 建築物の敷地が建築基準法第43条の規定に抵触しないことが、同法所管部局により確認できるものであること。

ウ 原則として、開発行為を行う者と建築又は建設行為を行う者が同一であること。

エ 次のいずれかの場合に該当すること。

- a 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建築する場合
- b 開発区域内の既存の建築物等を当該区域内に移転し改築する場合
- c 建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切り離して施行することが不適当な場合その他完了前に建築物の建築又は特定工作物の建設をしなければならない合理的な理由がある場合(その他用建築物のうち宅地分譲を目的とした開発行為の場合は、団地付帯施設・擁壁兼用車庫部分等の建築物でやむを得ないものに限る。)

※ cに該当する場合とは、例えば建築物の基礎工事等が造成工事に影響を与える恐れがあるものをいう。

- d 第二種特定工作物に係る開発許可に際しては、当該開発行為(土地の区画形質の変更)と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

(参考)建築基準法第42条第1項第2号に規定する開発許可による道路は原則、開発検査済証の日をもって、建築基準法第42条第1項の「道路」として取り扱う。

また、都市計画法第37条の承認による開発の完了検査以前の建築物の着工をしようとする場合については、開発許可における道路部分の状態により、建築基準法第42条第1項第4号による指定又は同法第43条第2項第1号による認定、又は第2号による許可での対応等により建築可能とすることができる。

2-12 開発行為の廃止(法第38条)

(開発行為の廃止)

法第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

規則第32条 法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第8による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

[解説]

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を知事に届けなければならない。

しかし、工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域の土砂の流出、溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりするおそれがあるので、許可基準として、事業者の資力信用、工事施行者の工事施行能力を審査して工事の完成を期するのである。また、廃止届の出た場合にも、附せられた条件を履行しているか进行检查し、履行していない場合には事業主に必要な措置を命じて完成させることとなる。

また、このような事態にならないように工事中の監督を厳格にすることとなる。

2 開発許可制度実務

2-13 開発行為等により設置された公共施設の管理(法第39条)

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

法第39条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

[解説]

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設の管理権の帰属について規定したものである。すなわち、本法では、開発行為を行う場合に、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から、道路、公園、排水施設の整備を義務づけたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として、地元市町において引き継ぐべきことを規定したものである。

(1) 法第29条の許可を受けて施行する開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の管理は、法第36条第3項の工事完了の公告の日の翌日において、原則として、市町に引き継がれるものとされる。

ア 本条で「開発行為に関する工事」とあるのは、開発行為を行う場合は、一般的に開発区域外の幹線道路との接続道路等の工事を同時に行うことが少なくなく、これが開発区域で行う開発行為に含まれない場合があるからである。

イ 「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」とは、道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然に定まる場合である。

ウ 「法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき」とは、市町との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられるが、本条の規定がおかれた趣旨を考えれば、極力市町がその管理をすることが望ましい。

(2) 法第32条第2項の規定は、当然には協議が整うことを必要としていないと解されるが、市町の協議が整わない場合、開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の管理権はどこに帰属するかという問題が生ずる。法律的には、このような場合であっても、管理者について別段の定めをしない限り市町が管理することとなる。

もともと本条は、このように原則的な管理者として市町を規定しているものの、実質的には、管理者が協議に応じてくれなければ、円滑に管理を引き継ぐことは実際には困難であろうし、多くの問題が生ずることとなるおそれがあるので、事前にできる限り十分協議を整えておくことが望ましい。

やむを得ない事情により当該公共施設の全部又は一部の管理を開発者に行わせる場合には、当該公共施設用地の所有権の移転登記を行って帰属を受けた後、別途期間を定めて当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の措置を講ずることが必要である。例えば市道認定基準に該当しない道路等公物管理法による管理になじまない公共施設についても、当該公共施設用地の帰属のみは受け、所有権に基づく管理権の所在を明確にした上で、後日の係争防止に努めることが必要である。

(3) 本条による管理権は、道路法、河川法その他のいわゆる公物管理法に基づく場合の管理権とは異なり、その実質は、所有権等の権原に基づく管理権と同様である。従って、道路法に基づく道路となるためには、別に同法による指定、認定等の行為を必要とする。

2-14 公共施設の用に供する土地の帰属(法第40条)

(公共施設の用に供する土地の帰属)

法第40条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者(その者が地方自治法第2条第9項第一号に規定する第一号法定受託事務(以下単に「第一号法定受託事務」という。))として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、(国)に帰属するものとする。

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者(第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。)は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

(法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

令第32条 法第40条第3項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員12m以上の道路、公園、緑地、広場、下水道(管渠を除く。)、運河及び水路
- 二 河川

令第33条 法第40条第3項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第36条第3項の規定による公告の日から起算して3月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

(費用の負担の協議に関する書類)

規則第33条 令第33条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第36条第3項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 二 負担を求めようとする額
- 三 費用の負担を求めようとする土地の法第36条第3項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
- 四 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

[解説]

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する事によって設置された公共施設の用に供する土地の帰属について規定したものである。

- (1) 第1項は、従前の公共施設を廃止してそれに代わる新たな公共施設を設置する場合の土地の交換についての規定である。開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設が廃止

2 開発許可制度実務

される場合には、その公共施設の用に供されていた土地は、その他の土地やあるいは建築物等と同様に開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得すべきものであるが、本法が道路、排水施設等の公共施設を整備する義務を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが法第36条第3項の公告の日の翌日において当然に交換されるものとして整理することが事務処理のうえで便宜であると考えられるので、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例を定めたものである。

ア 「開発行為に関する工事」については、法第39条の解説を参照されたい。

イ 「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であって、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれる。また、必ずしも新旧が等価であることを要しない。

ウ 本項は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用される。その敷地が私有である場合を除外したのは、公共施設の用に供する土地は、原則として、国又は地方公共団体が所有することが望ましく、従って、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により新設される公共施設の敷地についても、当然に私有地とすることが望ましくない以上、従前の私有地である敷地については、本則にかえり、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得すべきものと考えられるからである。

エ 従前の公共施設の用に供していた土地は、「当該開発許可を受けた者に帰属する」こととなる。従前の公共施設の用に供する土地が新たに設置される公共施設の用に供する土地の従前の所有者に帰属することとしなかったのは、開発許可を受けた者が開発行為又は開発行為に関する工事が施行される土地の全部の所有者であるのが一般的であり、そうでない場合でも開発許可を受けた者に帰属することとした方が事務処理上便宜であると考えられたからである。なお、この帰属についても、不動産登記法による登記が必要となるのは当然である。

(2) 第2項は、前項の場合及び開発許可を受けた者が自ら管理する場合を除き、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前条の規定による当該公共施設の管理者に帰属することを定めて、同条の規定と合わせて公共施設に関する権利関係の簡明化を図っている。

国又は地方公共団体の機関が公共施設の管理者となる場合には、その土地の帰属主体を当該機関とすることは、行政庁としての性格から考えてふさわしくないので、そのような場合には、国又は地方公共団体に帰属するものとしたのである。

(3) 開発行為をしようとする者は、本条の趣旨を、開発行為をしようとする土地若しくは開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得る際に十分説明し、開発行為又は開発行為に関する工事の完了後、無用の混乱を生じないように、配慮すべきである。

(4) 本条の規定による公共施設の用に供する土地の帰属についても不動産登記法による手続が必要であるが、その登記手続については、建設省計画局長通達及び同省官房会計課長通達に定めるとおりである。

2-15 建築物の形態制限(法第41条)

(建築物の建蔽率等の指定)

法第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

[解説]

(1) 制限の内容

本条によって指定される制限の内容は、たとえば次のようなものがある。

- ア 建 蔽 率 建築基準法第53条
- イ 高 さ 建築基準法第55条、第56条
- ウ 壁面の位置 建築基準法第46条、第47条

本条制限を定める場合とは、その地域に用途地域を定める必要のある場合であり、想定される用途地域(並びに用途地域を前提として定められる地域地区を含む。)に関する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるべきである。

(2) 制限の効力

- ア 本条制限は、開発登録簿に登録することによって一般に知らしめることとなり、特に別途公告の必要はない。
- イ 本条制限の課せられた区域に用途地域等が定められたときは、その時に指定される用途地域制に応じて形態に関する地域、地区制が総合的に定められ、本条制限の必要がなくなる。

(3) 特例許可

第2項ただし書き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取扱いを基準として行うこととする。

2 開発許可制度実務

2-16 予定建築物等以外の用途制限(法第42条)

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

法第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

[解説]

(1) 制限の内容

本条によって受ける制限は、開発許可を受けた開発区域内においては、当該許可に係る予定用途、予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築、改築又は用途変更をしてはならない。

ただし、その土地に用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた区域については、建築基準法などにより用途が制限されているので本条の適用除外となっている。

(2) 制限の告知

本条制限は、開発登録簿に登録することによって一般に知らしめることとなる。

(3) 特例許可

第1項ただし書きの許可又は第2項の協議は、①、②の区域ごとに、次のいずれかに該当する場合を基準として行うものとする。

① 市街化調整区域については、

ア 許可申請等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

イ 当該申請等が法第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

ウ 許可申請等に係る建築物が法第34条第1号から第12号まで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、許可申請等に係る建築物の用途がこれに適合する、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

エ 次の2つの要件をともに満たすこと。

a その内容が、三重県開発審査会提案基準の一に適合するものであること。(提案基準23第2については、「法第43条各号」を「法第29条第1項各号」と読み替えて差し支えない。)

b 建築物の用途と法第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、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こと。

オ 次のいずれにも該当する工業団地内における流通業務(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をいう。)の用に供する建築物の建築であること。

a 自動車専用道路のインター周辺(当該市町の総合計画、基本計画又は都市マスタープランにおいて、産業系土地利用計画がなされている地域に限る。)に存在する工業団地でインターまでの道

路の幅員が9m以上確保されている(整備する場合も含む。)もの。又は、4車線以上の道路の接続する工業団地で、当該市町の総合計画、基本計画又は都市マスタープランにおいて産業系土地利用計画がなされている区域内に存在するもの。

b 工業団地の規模が5ha以上であること。ただし、近接する既存工業団地との合計が5ha以上となる工業団地も含むが、この場合は3m以上の緩衝帯の設置が可能な許可申請敷地であること。

※ 近接とは、600m以内とする。

② 区域区分が定められていない都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域及び都市計画区域外の区域については、

ア 許可申請等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

イ 建築物の用途と法第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、許可申請等に係る建築物の用途がこれに適合する、又は、建築基準法第48条等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

(4) 国又は都道府県等が行う行為

各種団体への準用規定(→第2-8-1章に掲げる表)を参照のこと。

2 開発許可制度実務

2-17 市街化調整区域内の建築制限(法第43条)

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 三 仮設建築物の新築
 - 四 第29条第1項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設(同項各号に掲げるものを除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為)

令第34条 法第43条第1項第四号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第29条第1項第四号から第九号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

令第35条 法第43条第1項第五号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が、50㎡以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。)の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
- 四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

令第36条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはな

らない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあつては、ロを除く。)に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 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。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が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していること。

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第34条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物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建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第十三号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物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建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

[解説]

建築物等の許可

市街化調整区域については、スプロール防止の趣旨から開発行為について厳格な制限を課することになっているが、開発行為をとみなさない建築行為、例えば、市街化調整区域が決定される前に宅地造成された宅地に住宅をそのまま建築するものにも同様の制限を課し、秩序ある市街地の形成を図る目的の実現のため、完全な規制の効果をあげようとするものである。

開発行為を伴わない制限対象の建築物等は、建築許可を要することとなる。従って、制限対象外の建築物又は第一種特定工作物を建築又は建設する場合を除けば、市街化調整区域内において建築物又は第一種特定工作物を建築又は建設するときは、開発許可か建築許可を受けることとなる。

第3項について、各種団体への準用規定は、第2-8-1章に掲げる表を参照のこと。

2 開発許可制度実務

許可の基準

(1) 技術基準

本条の市街化調整区域内における建築許可に際しては、既に宅地となっている土地(地目でなく事実上)における行為であるので、次の2つの基準(用途変更の場合にあっては、イを除く)に適合していることを要件とする。

ア 排水施設が、降水量、敷地の規模、用途、放流先の状況などを勘案して、敷地内の下水を有効に排出するものであること。また、その排出によって周辺の地域に出水等の被害を及ぼさないこと。

イ 地盤改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

(2) 許可の要件

技術基準のほか、次の要件に該当することが必要である。この要件は、法第34条に掲げる開発行為の許可の要件と同じである。

ア 法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

イ 市街化調整区域に指定された際、自己の居住又は業務の用に供する目的で土地を所有し、又は土地の利用の権利を有していた者が、区域指定から6ヶ月以内にその旨届出、その目的に従って、5年以内にその土地に建築又は建設するもの

ウ 市街化を促進する恐れがなく、かつ、市街化区域で建築することが困難又は不相当と認められるもの。
なお、この場合には開発審査会の議を経なければならない。

関係通知

- ・許可を要しない農業用倉庫について→第5-1-6章参照

令第36条第1項第3号ハに基づく指定区域

令第36条第1項第3号ハに基づく指定区域は、平成18年6月30日に公布、施行した都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例第6条に基づき、市町長からの申し出のあった区域について県知事が指定する(令和6年1月4日現在、東員町に指定区域有り。)。→第3-1章参照

※ なお、条例制定権は、県、指定都市、中核市、施行時特例市、事務処理市町村にあり、令和6年1月4日現在、県、四日市市及び鈴鹿市が制定している。

[参考]

既存宅地制度の廃止について

平成12年の都市計画法の改正までは「市街化調整区域に関する都市計画が決定され、または都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたもの」(以下「既存宅地」という。)における建築行為については許可不要とされていた。これは市街化区域に隣接・近接等する地域についてまで一律に市街化調整区域としての建築等の制限を行うことが実情に合わないとの考えによるものであった。しかしながら、同様の区域における開発行為とのバランスを著しく欠くばかりでなく、周辺の土地利用と不調和な建築物が建築物の連たんに応じて順次拡大していること、建築物の敷地の排水、安全性に関する基準など本来必要な基準が適用されていないこと、線引き以来時間の経過により既存宅地の確認が困難になっていること等の問題が顕著化していた。このため、市街化調整区域における建築・開発行為を計画的に整序すべきとの強い要望があったことを受けて、これまで特例として許可が不要とされてきたものと同様の要件を満たす区域をあらかじめ条例で定め、当該区域においては、建築物の用途が環境保全上支障がある場合を除き許可できることとし、規制の合理化を図ることとした。

これに伴い、施行日(平成13年5月18日)までに既存宅地である旨の確認を受けた土地については、施行日から5年間、施行日までに既存宅地の確認の申請をし、その後確認を受けた土地については確認を受けた日から5年間は、自己の居住又は業務を行うことを目的とする建築行為であれば、許可不要で建築できるとされた。

(参考)廃止後の建替え等の扱いについて(→第5-1-29章参照)

2-18 許可に基づく地位の承継(法第44条・第45条)

(許可に基づく地位の承継)

法第44条 開発許可又は前条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

[解説]

一般承継人とは

- ア 一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人(吸収合併)又は合併により新たに設立された法人(新設合併)を指す。
- イ 一般承継人は、被承継人の有していた許可にもとづく地位を当然引き継ぐ。
- ウ 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すべてをいい、次のような事項がある。
 - (ア) 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
 - (イ) 公共施設の管理者等との同意、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
 - (ウ) 法第40条第3項の費用の負担を求め得る権能
 - (エ) 土地所有者等との関係において、工事につき同意を得ている地位
 - (オ) 工事完了、工事廃止の届出の義務等
- エ 一般承継のあったときは、その旨を知事に届出なければならない。(細則様式)
- オ 一般承継人に事業を相続する意思のないときは、前エの届出とともに工事の廃止届を出さなければならない。この場合、廃止にともなう許可の条件は当然履行しなければならない。

法第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

[解説]

特定承継人とは

- ア 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権等工事を施行する権利を取得した者である。
- イ 一般承継人と異なり、特定承継人は知事の承認を得て地位を承継することができる。
- ウ 承認を与えるかどうかの判断の基準は、申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得しているかどうかのほか、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設に供する目的で行う開発行為で開発区域の規模が1ha未満の開発行為以外の開発行為にあつては、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうか等に求めるべきである。
- エ 法第34条第13号に該当するものとして開発許可を受けた開発行為について本条による承認の申請があつても承認すべきではないと考えられる。
- オ もし承認を与えない場合、当初に許可を受けた者から廃止届を提出させて行為を完了する。

2 開発許可制度実務

2-19 開発登録簿(法第46条・第47条)

(開発登録簿)

法第46条 都道府県知事は、開発登録簿(以下「登録簿」という。)を調製し、保管しなければならない。

法第47条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- 一 開発許可の年月日
 - 二 予定建築物等(用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。)の用途
 - 三 公共施設の種類、位置及び区域
 - 四 前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容
 - 五 第41条第1項の規定による制限の内容
 - 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項
- 2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。
- 3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。
- 4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。
- 5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付しなければならない。
- 6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(開発登録簿の記載事項)

規則第35条 法第47条第1項第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 法第33条第1項第八号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

(開発登録簿の調製)

規則第36条 開発登録簿(以下「登録簿」という。)は、調書及び図面をもって組成する。

- 2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閉鎖)

規則第37条 都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

(登録簿の閲覧)

規則第38条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所(以下この条において「閲覧所」という。)を設けなければならない。

- 2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

[解説]

(1) 開発登録簿の目的

開発許可制度では、開発行為を規制するとともに、建築行為等(法第37条、法第41条、法第42条、法第43条)、用途の変更(法第42条、法第43条)を規制することになっており、このため開発登録簿を備えることによって、次の目的を達しようとするものである。

- ア 一般の第三者に対して開発行為の内容、種々の制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、一般の第三者が土地の取引に際し不測の損害をこうむることのないようにその保護を図るため。
- イ 建築基準法の確認に際して、開発許可等の効果を確保するため、特定行政庁が常時容易にその内容を把握するため。

(2) 登録の内容

開発登録簿は調書及び規則第16条第4項の土地利用計画図から成り、次の内容を登録する。

- ア 開発許可年月日
- イ 予定建築物等の用途、敷地の規模
- ウ 公共施設の種類
- エ その他開発許可の内容(許可の条件)
- オ 法第41条の制限の内容
- カ 地位の承継者、許可を受けた者の住所、氏名
- キ 土地の表示
- ク 検査の状況、完了年月日

(3) 登録簿の調製

開発登録簿は、開発許可をしたときに作成し、以後、登録内容に追加もしくは変更を生じた都度調製し、常にその時点で最新の内容を正確に保存し、閲覧に供しなければならない。調製を要する時期として次のような時点が考えられる。

- ア 開発許可をしたとき(作成)
- イ 変更許可をしたとき
- ウ 監督処分をしたとき(処分にに基づき登録内容に変更を生じた場合はもちろん、変更のない場合も処分の経過を登録する。)
- エ 許可を受けた者の変更のあったとき(承継)
- オ 工事完了のとき
- カ 廃止届のあったとき(閉鎖)
- キ 法第41条第2項ただし書きの許可のあったとき
- ク 法第42条第1項ただし書きの許可のあったとき

(4) 開発登録簿閲覧所

4-3-18を参照

2 開発許可制度実務

2-20 国及び地方公共団体の援助(法第48条)

(国及び地方公共団体の援助)

法第48条 国及び地方公共団体は、市街化区域内における良好な市街地の開発を促進するため、市街化区域内において開発許可を受けた者に対する必要な技術上の助言又は資金上その他の援助に努めるものとする。

[解説]

本条は、市街化区域の計画的市街化を積極的に推進するため、民間の開発行為に対しては、国及び地方公共団体が援助に努める旨の規定を設けたものである。

本条は国と地方公共団体が、今後、立法措置と行政運用によって、市街化区域内で行われる民間の良好な開発行為を積極的に援助するための措置を講ずるように努力すべきであるという一般的原則を宣言した規定であって、たとえば本条によって特定の地方公共団体が特定の者の開発行為に対して直接援助をすべき義務を負うという趣旨のものではない。

2-21 不服審査(法第50条・第51条)

(不服申立て)

法第50条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日(行政不服審査法(平成26年法律第68号)第23条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日)から2月以内に、裁決をしなければならない。

3 開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

4 第1項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第31条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第9条第3項の規定により読み替えられた同法第31条第2項から第5項までの規定を準用する。

[解説]

法第29条第1項若しくは第2項等の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求については、特に第三者による公正な判断が必要であること、専門的な知識を必要とすること、迅速な処理を要すること等の趣旨から、専門的な機関である開発審査会により、処理すべきこととしたものである。不服のある者が開発審査会に対して審査請求をすることができるのは、これらの規定に基づく処分についての審査請求及びこれらの処分に係る不作為についての審査請求である。

本条に掲げる処分に係る不作為についての審査請求は、開発審査会と当該不作為に係る都道府県知事との二者択一で行うことができる。

法第51条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

2 行政不服審査法第22条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤って審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

[解説]

本条は、鉱業等との調整に関する事項を理由とする不服審査について規定したものである。

法第29条第1項若しくは第2項、法第35条の2第1項、法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による処分に関し鉱業等との調整に関する事項を理由として行われる不服申立てについては、その理由の当否の判断については、これら鉱業等に関する調整の専門機関である公害等調整委員会が行うことが適当であると考えられるので、同委員会に対して裁定の申請をすることができるものとしたものである。

2 開発許可制度実務

2-22 開発審査会(法第78条)

(開発審査会)

法第78条 第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

2 開発審査会は、委員5人以上をもって組織する。

3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。

4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

一 破産者で復権を得ない者

二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。

6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。

一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

[解説]

開発審査会は、開発許可処分についての審査請求等の法第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決を行うほか、「その他この法律によりその権限に属させられた事項」として、法第34条第14号の規定及び令第36条第1項第3号ホの規定について審議する。

なお、設置権は県、指定都市、中核市、施行時特例市にあり、令和6年1月現在、県及び四日市市に設置されている。

2-23 許可等の条件(法第79条)

(許可等の条件)

法第79条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。
この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

[解説]

本条は、開発許可等について、都市計画上必要な条件を附することができることを規定したものである。

- 1 開発許可には、特に必要がないと認める場合を除き、少なくとも工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行を確保するため必要な条件並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によってそこなわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するため必要な条件を具体的に明記して附すべきである。

なお、開発行為の着手の時期、完了の時期その他の都市計画上必要な条件についても、必要に応じて附すべきである。

- 2 「不当な義務」とは、都市計画を推進する上で必要とされる合理的な範囲を越えて私権を制限する場合のことである。

2-24 報告、勧告、援助等(法第80条)

(報告、勧告、援助等)

法第80条 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

- 2 市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

[解説]

本条は、開発許可権者が、本法の規定による許可又は承認を受けた者に対し、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言をする権限について規定したものである。

本条の規定により報告若しくは資料の提出を求める相手方又は勧告若しくは助言をする相手方は、本法による許可又は承認を受けた者であり、それ以外の者は対象とはならない。報告若しくは資料の提出を求め得る事項又は勧告若しくは助言をする事項は、本法の施行のため必要な限度に限られる。

2 開発許可制度実務

2-25 違反行為に対する監督処分(法第81条・第91条・第92条・第93条・第96条)

(監督処分等)

法第81条 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によってした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件(以下のこの条において「工作物等」という。)の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
 - 二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者
 - 三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
 - 四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者
- 2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。
- 3 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

規則第59条 法第81条第2項の公告をした場合における令第42条第3項の規定による掲示は、その公告をした日から10日間しなければならない。

(公示の方法)

規則第59条の2 法第81条第3項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにおいては官報への掲載、都道府県知事又は市町村長の命令に係るものにおいては当該都道府県又は市町村の公報への掲載とする。

法第91条 第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

法第92条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- 一 (略)
- 二 (略)

- 三 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者
- 四 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者
- 五 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者
- 六 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者
- 七 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者
- 八～九 (略)

法第93条 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- 一 (略)
- 二 第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- 三 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

法第96条 第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。

[解説]

1 監督処分の対象

法第81条第1項の規定により、知事は、各号に掲げる者に対して、違反是正のための措置をとることを命ずることができる。

2 監督処分の内容

命じようとする処分の内容は、違反是正の必要度に応じて、最も効果的なものを次の例の中から選ぶことになる。

- (1) 許可、認可、承認・・・取消、変更、効力停止、条件変更、新条件の付与
- (2) 工事その他の行為・・・停止
- (3) 建築物その他の工作物(相当の期限を定めて)・・・改築、移転、除去
- (4) その他違反是正のため必要な措置・・・使用禁止、改善命令

3 告 発

法第29条その他関係法令に違反し刑事処分を相当と認める場合には所轄警察署長に告発する。

4 強制執行

(1) 代 行

法第81条の規定によって必要な措置を命じようとするとき、過失なくして被処分者を確知することができないときは、一定の手続を経て知事は自らその措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

この費用は、被処分者が負担し、国税滞納処分と同様の方法により、県が徴収する。

(2) 代執行

被処分者が命令を履行しない場合には「行政代執行法」の規定により、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すと認められるときに代執行が行われる。

ア 相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは代執行をなすべき旨を定め文書で戒告する。

2 開発許可制度実務

イ 義務者が戒告を受けて指定の期日までにその義務を履行しないときは、知事は代執行令書をもって代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行者の氏名及び代執行者に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

ウ 期間内に義務の履行がないときは、当該行政庁は自ら被処分者のなすべき行為を為し、又は、第三者をしてその行為をなさしめる。当該執行に要した費用は義務者から徴収する。

もし、義務者が任意に徴収に応じない場合には国税徴収法の例によりこれを徴収することができる。

5 罰 則

罰則については法第91条から法第96条までに規定されているので表にまとめると次のとおりである。

表 開発制限に関する罰則規定

条	刑	違 反 内 容
第91条	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金	知事の命令に違反した者(第81条第1項)
第92条	50万円以下の罰金	(1) 無許可で開発行為を行った者又は変更許可が必要な事項を無許可で変更した者 (第29条、第35条の2第1項) (2) 建築制限に違反して建築し又は建設した者(第37条、第41条第2項、第42条第1項、第43条第1項) (3) 建築制限に違反して用途を変更した者 (第42条第1項、第43条第1項)
第93条	20万円以下の罰金	(1) 報告もしくは資料の提出を拒否、又は虚偽の報告もしくは資料を提出した者(第80条第1項) (2) 立入検査を拒否、妨害又は忌避した者 (第82条第1項)
第96条	20万円以下の過料	軽微な変更に係る届出(変更届)又は廃止届をしなかった者、又は虚偽の届出をした者 (第35条の2第3項、第38条)

2-26 立入検査(法第82条)

(立入検査)

法第82条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

