

## 都市計画法による開発許可に係る審査基準

### I 開発許可制度

#### I.1 用語の定義（法第4条）

##### I.1(1) 開発行為（法第4条第12項）

###### 法第4条（定義）

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。

###### <審査基準>

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う土地の区画形質の変更をいう。

#### 1 「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」

「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の建築をすること又は特定工作物の建設をすることにあるという意味である。

したがって、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、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。

##### (1) 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例

建築物の機能が土地全体の利用態様からみて付随的なものと認められるものは、開発行為に該当しない。

###### ア 風力発電機の付属施設

風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物については、主として当該付属施設の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しない。

###### イ 太陽光発電設備の付属施設

太陽光発電設備（建築基準法上の建築物でないもの）の付属施設について、その用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為に当たらないと開発許可権者が判断した際には、開発許可は不要である。

###### ウ 第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設等の併設建築物

第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設等に物理的及び機能的にみて社会通念上不可分一体のものとして付随的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等（以下「併設建築物」という。）については、主として当該併設建築物の建築を目的とするものではないと考えられることから、それ自体は開発許可は不要である。

※ これら開発許可が不要な開発行為においても、建築物である付属施設又は併設建築物を市街化調整区域内に建築する場合には原則として別途法第43条の適用があるので留意されたい。

エ いわゆる試験盛土（本工事に先立って、盛土の基礎地盤や締固め方法などについて実物大の試験を施工すること。）は、主として建築物の建築等を目的とするものでないので、開発行為には当たらない。ただし、開発許可逃れのため、試験盛土と称して宅地化しようとするものは、当然、開発行為である。

※ 試験盛土終了後に宅地造成する場合は、宅地造成に着手する前に開発許可を受けなければならない。この場合、試験盛土が行われる前の土地の立体的な状態を基準としてなされた形質の変更も含めて審査対象となる。

##### (2) その他、開発行為の運用例

具体的な判断は、次の例により行う。

###### ア 「山林現況分譲」、「現況有姿分譲」等と称するものの取扱い

「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、広告等に「建築不可」等の文言を入れて土地を分譲する行為については、次の判断基準のうち(ア)、(イ)の2項目及び(ウ)～(ク)中の2項目以上が該当するものについて、広告等の文言にかかわらず、原則「開発行為」として取り扱う。

(7) 土地の区画割

土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

- a 戸建て住宅等の建築に適した区画割とは、一の区画の形状が四辺形で、面積が概ね 100 m<sup>2</sup>以上のものであること。
- b 分譲地の現地で、区画割がなわ張り等で表示されているもの及び公図上で戸建て住宅等の建築に適した分合筆が行われていること。

(イ) 区画街路

区画街路が整備され、又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。

- a 土地の各区画に接し、人車の通行に有効な幅員概ね 4 m以上の道があること。
- b 現地で、なわ張り等で道路位置が表示されていること、公図上で道路状に分合筆が行われていること又はチラシ等のイラストで道路が描かれていること。

(ウ) 擁壁

住宅建設を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。

- a 現に擁壁工事が行われていること。
- b チラシ等のイラストに擁壁が描かれていること。

(エ) 販売価格

近隣の土地と比較して、より宅地の価格に近いものといえること。

- a 周辺宅地の売買実例価格の概ね 1 / 3 を超えること。
- b 適当な売買実例がない場合は、周辺宅地の「固定資産税台帳登録価格」(市町村固定資産税担当部局所掌)を著しく超えること。

(オ) 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は付近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。

(カ) 交通関係

交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。

(キ) 付近の状況

付近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。

(ク) 名称

対象地に住宅団地と誤認するような名称(〇〇ランド、〇〇台、〇〇ヒル、〇〇タウン等)が付されていること。

イ 畠地の造成

畠地の造成については、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とするものではないので、直ちに開発行為に該当するわけではない。ただし、造成主が畠地の造成であると主張していても、造成形態、周辺の市街化及び公共公益施設の整備の状況、造成地が販売されている場合はその価格、譲渡人及び譲受人の意図等から客観的に判断して当該造成地が建築物の敷地として利用されることが明らかな場合は「開発行為」として取り扱う。

ウ 自動車教習場の造成

自動車教習場の建設に係る区画形質の変更については、事務所、教室といった建築物に係る部分が当該施設にとって必要不可欠であることから、「開発行為」として取り扱う。(事務所、教室等建築物を伴わないものを除く。)

エ 土砂採取

通常土取場は土砂礫を採取することを目的としており、平坦な土地の造成は副次的に出来るものであるから、土砂礫の採取と併せて宅地の造成を行う場合等を除き、「開発行為」に該当しない。

オ ゴルフコースの改造

特定工作物の建設に関しては、改造、用途の変更等の概念が存しないところから、ゴルフコース等の改造、コースの増設、変更等は「開発行為」として取り扱う。

※ ゴルフコースの維持・修繕のための管理行為（例えば、カート道路の修繕、枯木や倒木の除去、コースの芝の張替え）は、改造・変更には当たらない。既存のゴルフコース内において行われるホール内の形の変更も、改造・変更には該当しないものとして取り扱う。なお、ゴルフコースにおけるホールとは、既に造成されたティー、グリーン、フェアウェイ、ラフ等を含む区域をいう。

## 2 「土地の区画形質の変更」

「土地の区画形質の変更」とは、土地の区画又は形質の変更をいう。

さらに、土地の「形質」の変更は、土地の「形状」の変更と土地の「性質」の変更に分けられる。

### (1) 区画の変更

ア 区画とは、土地利用形態としての区画、すなわち独立した建築物又は特定工作物の敷地としてその境界を明認し得るものをいう。

イ 開発行為に該当する区画の変更とは、建築物の建築又は特定工作物の建設のための道路等の公共施設の変更を伴った敷地の境界の変更をいう。したがって、単なる形式的な区画の分割又は統合で、従来の敷地の境界の変更について既存の建築物の除却又はへい、かき、さく等の除却若しくは設置が行われるにとどまるもので、公共施設の変更が必要ないと認められるものについては、開発行為には該当しない。

### ウ 単なる分合筆

単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は、開発行為ではない。

エ 建築基準法第 42 条第 2 項により中心後退する場合（いわゆるセットバック）は、「区画」及び「形質」の変更には該当しない。

※ 道路の中心後退については、建築基準法上後退線を道路の境界線とみなしており、公共施設の新たな整備には該当しない。

### オ 位置指定道路を廃止し、これを含めた土地での建築

建築基準法の規定に基づき特定行政庁からその位置の指定を受けた道路を廃止し、当該土地を含めた土地の区域で建築物の建築等を行う行為は、位置指定道路も都市計画法上の公共施設に該当し、現にこの用に供されている区画については他の区画と独立したものと解され、位置指定道路を廃止し、その区画と隣接する区画を統合して一つの建築区画とするものであることから、区画の変更には該当し、開発行為として取り扱う。

### カ 工場跡地を住宅用地に転用

工場用地であった土地を、住宅用地とする場合においては、単なる区画割のみであれば開発行為に該当しないが、道路等公共施設の整備やいわゆる 2 次造成が伴う場合には、区画の変更又は形質の変更に該当し、開発行為として取り扱う。

### (2) 形質の変更

「形質」とは、土地の形状及び性質をいう。「土地の形状」とは、土地の立体的な状態をいう。

「形状」の変更とは、切土、盛土等の造成行為によって土地の物理的形状を変更することをいう。ただし、建築行為等と密接不可分な一連の行為は、形質の変更に該当しない。

「性質」の変更とは、宅地以外の土地を宅地とする土地利用の変更行為をいう。

### ア 基礎打ち等

建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、建築物の建築又は特定工作物の建設行為であり、開発行為ではない。したがって、すでに建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物又は特定工作物の敷地としての土地の区画を変更する場合を除き、原則として開発行為に該当しない。

イ 植栽、へい等の定着物の除却、設置は、原則として開発行為に該当しない。

ウ 宅地以外の土地を宅地とする場合

農地等宅地以外の土地を宅地とする場合等には、一般に土地の形質の変更を伴うので、原則として開発行為に該当する。

※ 農地転用許可が必要な農地を宅地にする場合は、「性質」の変更に該当する。

※ 容易に宅地に転用できる雑種地等を宅地とする場合は、通常、「性質」の変更には当たらない。

※ 過去に土地区画整理事業が行われた土地については、公共施設の整備改善が済んでおり、既に宅地への性質の変更が終了していると考えられることから、地目が畑等であっても土地の形状の変更が無ければ、原則として、「性質」の変更には当たらない。

### 3 開発行為における宅地の考え方の基準

(1) 宅地について

不動産登記法では、宅地とは、建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地をいい、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的にわずかな差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して定めるものとされている。また、宅地建物取引業法では、「宅地」すなわち「建物の敷地に供せられる土地」とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わないものとされている。

(2) 開発行為における宅地について

開発行為における宅地については、不動産登記法の宅地とほぼ同義と考えられるが、開発許可制度の目的である市街化区域と市街化調整区域の区域区分を担保し、良質な宅地水準を確保する観点から土地の地目や現況の土地利用等を総合的に勘案して判断する必要がある。

(3) 判断基準

開発行為において宅地と取り扱うべきかどうかは個別判断を要するので、一概には言えないが、原則として、次のものは宅地として扱う。

ア 適法に建築物の敷地として現に利用されている土地又はかつて利用されていた土地。

イ 線引き前から土地の登記簿等で宅地であると確認できる土地。

ウ 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき建築物の敷地として造成工事が完了した土地。

エ 都市計画法による開発許可を受けて建築物の敷地として開発行為が完了した土地。

オ 都市計画法第 29 条第 1 項第 4 号、第 6 号、第 7 号、第 8 号及び第 9 号に該当する開発行為の区域内の土地で、建築物の敷地として完了した土地。

カ 地方公共団体等が過去に行った開発行為の区域内の土地で、建築物の敷地として完了した土地。

キ 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の認可を受けた土地で、仮換地の指定後、使用収益の開始及び停止が行われた土地又は換地処分が行われた土地。

ク 一部に雑種地等を含んでいても容易に宅地に転用できる場合であって、土地全体として宅地と判断されるもの。

### 4 開発行為に該当しない切土、盛土等の基準

既存の市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域などで行われる開発行為については、開発行為が行われる区域の周辺において一定の水準の公共施設が整備されている場合が多いと考えられ、都市計画の目的の実現という観点からは改めて開発許可制度による規制を及ぼす必要がない場合もあることから、それ以外の区域と異なる取扱いをすることとし、以下のとおり定めた。

(平成 24 年 2 月 27 日付け都第 219 号都市計画課総括課長通知 抜粋)

開発行為に該当しないものとして取り扱う土地の造成行為等については次のとおりとする。

ア 現況の土地利用形態が宅地である場合

既存の市街地又は土地区画整理事業等が行われた土地の造成行為等を行う行為で、次の要件を具備するもの

(ア) 周辺の道路、公園、排水施設等の関連公共施設の整備が既に完了しており、かつ、2 次開発を伴わないものであること。

(イ) **最大で、2 mを超える切土又は1 mを超える盛土が生じないこと。**

(ウ) 擁壁の除却や切土、盛土により、周辺の宅地の安全性に影響が及ばないものであると認められるものであること。

【注意事項等】

※ 2次開発とは、整備済の公園・緑地、排水施設等の関連公共施設に影響が及ぶような造成行為、公共施設の新設又は改廃を伴う土地の分割又は統合等をいう。

※ 「最大で、2 mを超える切土又は1 mを超える盛土が生じないこと」とした理由は、都市計画法施行規則第 23 条第 1 項前段において、擁壁を設置しなくてもよい崖の高さを切土で 2 m、盛土で 1 mと規定していることによる。

※ 単に土羽やL型擁壁を設置又は除却するもの（土羽をL型擁壁に置き換える場合や、L型擁壁を土羽に置き換える場合）については、開発許可を要しない。

※ 地目が雑種地、畑（休耕地を含む。）、牧草地等であっても、2次開発を伴わなければ、開発許可を要しない。（例えば、土地区画整理事業が行われた土地において、地目が畑等である場合など、地目にかかわらず宅地とみなす場合などは、2次開発を伴わなければ、開発許可を要しないという意味である。上記3開発行為における宅地の考え方の基準（p基準-4）参照のこと。）

※ 周辺の宅地の安全性に影響が及ぶものとしては、切土・盛土により2 mを超えるがけが生じた場合や、擁壁の除却により、宅盤が崩れる蓋然性が高い場合等が考えられる。

イ 上記以外の土地利用形態で、整地、敷きならしのみを行う場合  
土地の切土及び盛土で、次の要件を具備するもの

(ア) **土地の不陸を整形する行為、既存の舗装をやり変える等の現況を整形する行為**と認められるものであること。

(イ) 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 1 条第 1 項に規定するがけを新たに生じさせないものであること。

(ウ) 各部分における**切土又は盛土は、それぞれの高さが概ね 30cm を超えない**ものであること。

【注意事項等】

※ 「不陸を整形する」とは、土地の凸凹を平らにする行為を指すものであるから、単に切土又は盛土のみによって、造成面を 30 cm程度変える行為はこれに当たらない。

※ 「概ね 30cm」とした理由は、盛土をする場合の一層当たりまき出し厚 30 cmを考慮したものである。

## I. 1 (2) 開発区域（法第 4 条第 13 項）

### 法第 4 条（定義）

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。

#### <法令の解説>

「開発区域」とは、「開発行為をする土地の区域」を指す。

開発行為は「土地の区画形質の変更」であるから、**主たる利用目的が建築物等に係るものであって、土地の利用目的、物理的性状からみて一体と認められる開発行為をする範囲**が開発区域となる。

開発許可の運用に当たっては、許可基準適用の単位となること、建築規制等の行われる区域となること等の意義がある。

#### <審査基準>

##### 1 開発区域の範囲

開発区域の範囲については、次のとおりとする。

(1) 建築物の敷地又は特定工作物の敷地

(2) 駐車場として建築物の敷地又は特定工作物の敷地と一体的に利用される土地（当該駐車場の敷地と建築物の敷地又は特定工作物の敷地の間に道路、水路等の公共施設等が介在することにより物理的に接しない場合であつ

ても、当該道路の幅員、交通量、水路幅等の状況に応じて土地利用行為が一体不可分で一連のものと認められる場合には、一の開発区域とみなす。）

- (3) **開発行為に伴い生じる法面等は、原則として開発区域に含むものとする。**（直接建築物の敷地に供する目的で行う造成行為でなくても、主として建築物の建築等の用に供する目的で行われている以上は、開発行為であるから、開発区域に含まれる。）
- (4) 当該開発行為により当該開発区域内に新設される公共施設等の用に供される土地
- (5) 当該開発行為と同時に開発行為者により築造される取付道路（当該新設の主たる目的が建築物の建築等であり、道路でない土地が道路になるので「質」の変更となり、開発区域に含まれる。）

## 2 区域外施行

開発行為に伴って、開発区域に隣接する公共施設（道路敷、水路等）を改修する場合は、当該部分は「区域外施行」の位置付けとし、開発区域に含めないものとするのが原則である。

また、開発行為に伴い生じる法面等は、原則として開発区域に含むが、取り合い等の関係により、部分的に隣地の切土、盛土を行う場合は、区域外施行の位置付けとすることも可能である。

なお、区域外施行の区域については、公園、緑地、広場の面積算定の対象としないが、技術的な許可基準に準拠した指導を行う。

## 3 一体開発について

開発行為を行う区域の面積により、法第 29 条第 1 項第 1 号により開発許可が不要となる開発行為や、法第 33 条の技術基準の適用が異なる。

したがって、開発許可申請の手続の要否や許可基準の適用を判断する際、一体と認められる開発区域の範囲がどこまでであるかが問題となる。

一体と認められる開発区域の範囲の判断は、諸般の事情を総合的に勘案し、社会通念に照らして客観的になされる必要がある。

具体的には、**行為主体の同一性、物理的位置関係、時期的関係、土地利用行為の一体不可分・一連性などの要素と開発行為に伴って新設される公共施設を共有することの有無、双方の開発行為が既存の公共施設等に与える負担の程度等を総合的に判断**するものである。

なお、**既に開発が行われた土地の隣接部分で新たな開発がなされる場合**の開発許可の要否に係る一体性の判断基準については、次項のとおりである。

## 4 開発許可の要否に係る一体性の判断基準

既に開発が行われた土地の隣接部分で新たな開発がなされる場合、新規開発区域の面積が基準面積未満であっても、双方の開発行為が実質的に見て、相互に密接な関連を有し、一体的な開発として許可対象とすることが合理的な場合がある。

### (1) 住宅系の用途（宅地分譲等）に係る一体性判断の基準

以下に示す事例については、双方の開発行為は実質的に見て、相互に密接な関連を有しているものと判断されることから、原則として一体開発として取り扱う（図 1 参照）。

なお、下記における期間については、既開発区域の工事完了公告日（開発許可を要しない場合は、造成工事完了日）から新規開発区域の工事着手日までの間を表わすものであること（(2)において同じ。）。

ア 同一開発者が、3年以内に既開発区域の隣接地を開発する場合。

- ・ 開発者が親会社と子会社といった密接な関係を有する場合は、同一開発者とみなす。
- ・ それぞれの開発区域の間に 1～2 m の未利用地等を残すことにより、別開発と称する場合には、当該未利用地等も含めて隣接地の開発とみなす。また、2 m 以上の未利用地又は既存の公共施設等が介在・残存することにより開発区域が分断されるような場合は、それぞれの開発区域の間を人や物が往来する可能性や、当該公共施設等が開発後の負荷に耐えうるか等の状況を考慮のうえ、個別具体的に一体性を判断する。

イ 土地所有者が同一である一団の土地を分割して、3年以内に連続して開発を行う場合。

- ・ 土地所有者が、親兄弟といった密接な関係を有する場合は、個々具体の事情に応じて同一性を判断する。

ウ 開発者及び土地所有者は別であるが、新たに設置される公共施設等を共用することとなる開発を1年以内に行う場合。

- ・ 一体性の判断に際しては、未舗装又は未改良の既存道路を開発行為に伴って舗装、改良又は拡幅するような場合も、新たに設置される公共施設等とみなす。

(2) 業務系の用途に係る一体性判断の基準

同一開発者が、3年以内に既開発区域に隣接して行う基準面積未満の開発行為については、原則として一体開発として取り扱う（図2参照。同一開発者の判断は(1)アと同様とする。）。

ア 新規開発部分が、「駐車場」等を目的とした土地利用であり、建築物の建築を伴わない場合にあっても、実質的にみて既開発部分と相互に密接な関連を有する開発と認められる場合は、両開発を一体開発として取り扱う（図3参照）。

イ 道路、水路等の公共施設等が介在することにより、既開発区域と新規開発区域が物理的に接しない場合にあっても、当該道路の幅員、交通量、水路幅等の状況に応じて、個別に一体性の判断を行う（図4参照）。

(3) 一体開発と判断される場合の開発許可申請面積は、既開発区域（A㎡）と新規開発区域面積（B㎡）との合計面積とする。この場合、手数料の適用区分については、既開発区域が許可済でかつ2次造成等を伴わない事例にあつては、新規開発区域の面積により取り扱うものとする。

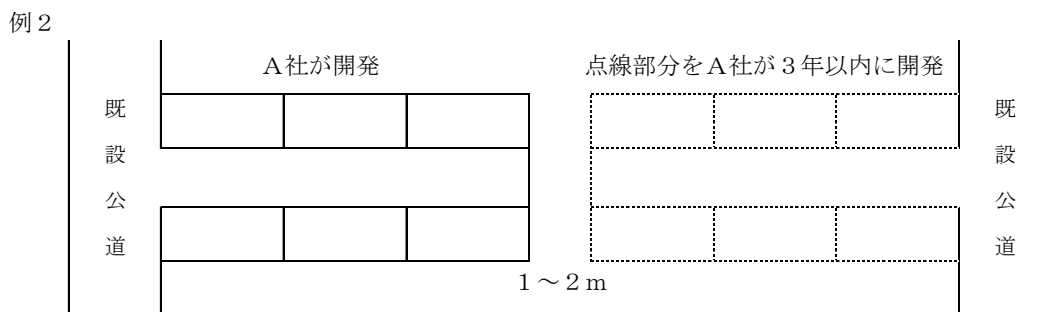
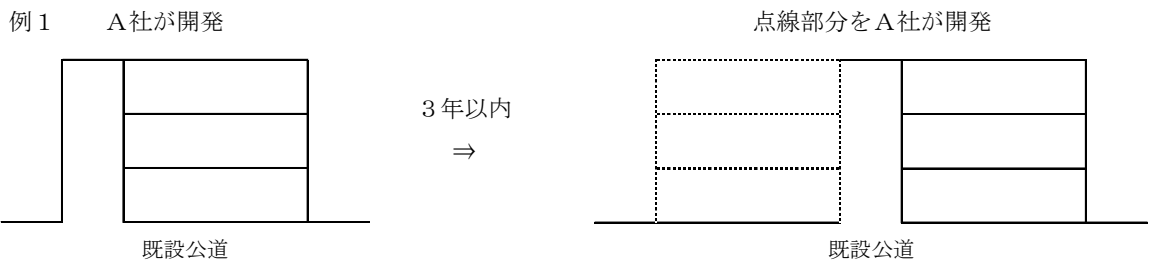
(参考) 既開発区域Aが許可済でかつ2次開発を伴わない場合、申請書等における開発区域の面積は「A㎡+ B㎡（うち今回開発B㎡）」と記載することとする。

(4) (1)及び(2)以外の事例については、原則として一体開発としては取り扱わないが、必要に応じて公共施設の整備に関して、技術的な許可基準に準拠した指導を行う（図5参照）。

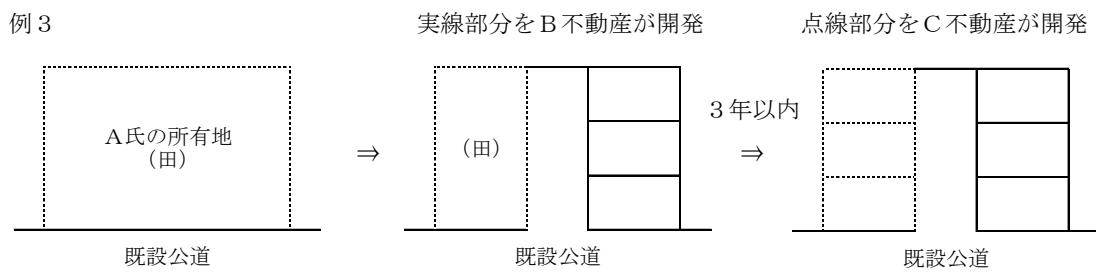
一体開発として取り扱う事例（原則）

(図1) 住宅系の用途（宅地分譲等）

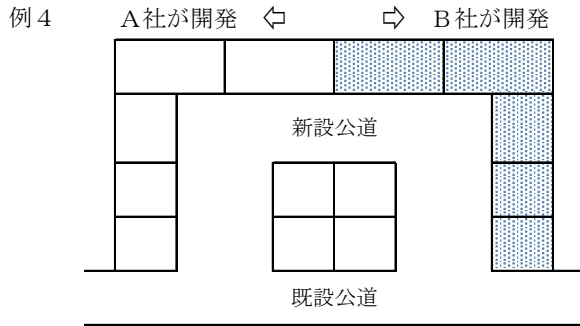
ア 同一開発者が、3年以内に既開発区域の隣接地を開発する場合



イ 土地所有者が同一である一団の土地を分割して、3年以内に連続して開発を行う場合

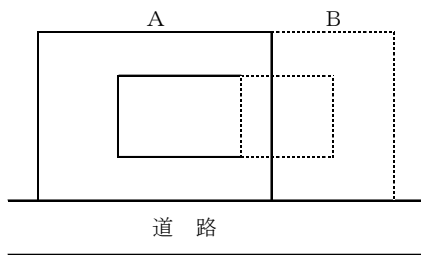


ウ 新たに設置される公共施設等を共用する開発を1年以内に行う場合

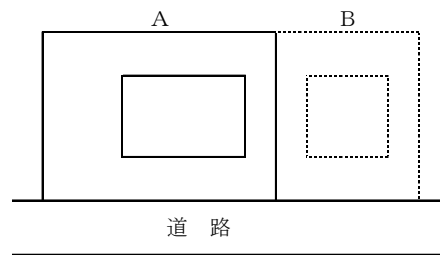


※A社が開発完了後、1年以内にB社が隣接地を開発する場合

(図2) 業務系の用途

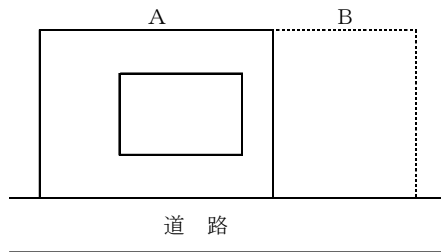


(例 A:店舗 B:店舗)



(例 A:店舗 B:事務所)

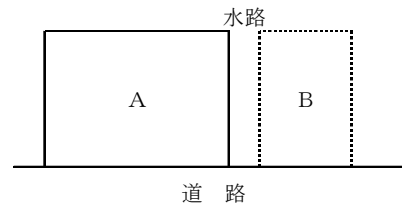
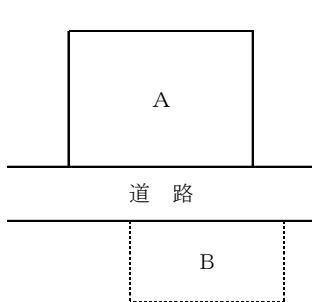
(図3) 新規開発部分が、「駐車場」等を目的とした土地利用であり、建築物の建築を伴わない場合



(例 A:店舗 B:駐車場等)

Bが、Aの来客用の駐車場である場合は、「A+B」区域を対象に一体開発として取り扱う。

(図4) 道路、水路等の公共施設等が介在することにより、既開発区域と新規開発区域が物理的に接しない場合



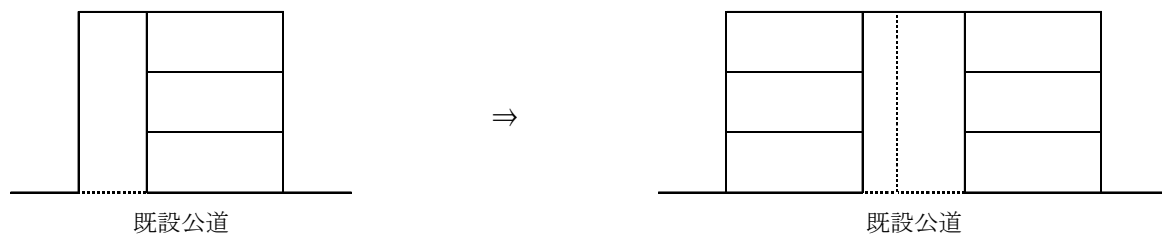
(例 A:店舗 B:駐車場等)



## 既開発の公共施設の整備の指導例（別開発の場合）

(図5)

例1 道路の拡幅（4m⇒6m）



例2 既設公園の拡大



### I. 1 (3) 公共施設（法第4条第14項、政令第1条の2）

#### 法第4条（定義）

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。

#### 政令第1条の2（公共施設）

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。

#### <法令の解説>

都市計画法でいう「公共施設」とは、道路、公園、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をいう。

開発許可の運用に当たっては、公共施設の管理者の同意等（法第32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）、公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）等の規定の適用に関して意義を有している。

#### <審査基準>

##### 1 道路

道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び道路交通法第2条第1号に規定する一般交通の用に供するその他の場所をいうものと解される。

したがって、一般に開放されている土地改良区の管理する農道も含まれるほか、私道であっても、「一般交通の用に供するその他の場所」と認められた場合、「道路」に含まれることに留意すべきである。

##### 2 公園

主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地である。

##### 3 緑地

主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地である。

#### 4 広場

主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地である。

#### 5 下水道

下水道法第2条第2号に規定する下水を排除するために設けられる排水管、排水渠<sup>きょう</sup>その他の排水施設（かんがい排水施設を除く。）、これに接続して下水を処理するために設けられる処理施設<sup>し</sup>（屎尿浄化槽を除く。）又はこれらの施設を補完するために設けられるポンプ施設その他の施設の総体を指す。

ただし、同法第10条第1項に規定する建築物の所有者等が設置する公共下水道に下水を流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設は、公共の用に供するとはいえないため、公共施設としての下水道には含まれない。

#### 6 河川

河川法第3条第1項に規定する河川（一級河川、二級河川）、同法第100条で市町村長が指定したもの（準用河川）、普通河川を指す。

※ 普通河川とは、一級河川・二級河川・準用河川以外の公共の用に供される河川及び水路をいう。法定外公共物。

### I. 1 (4) 建築物、建築（法第4条第10項、建築基準法第2条）

#### 法第4条（定義）

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1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

#### 建築基準法第2条（用語の定義）

この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 建築物 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。
- 三 建築設備 建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。
- 十三 建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

#### <法令の解釈>

**都市計画法でいう「建築物」は、建築基準法でいう「建築物」と同じである。**

建築基準法第2条第13号で「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が、「新築」等（「新築」、「増築」、「改築」、「移転」をいう。以下同じ）の定義は法令上にはなく、旧通達等で示された解釈・運用によっている。

開発許可制度においても、「新築」等の定義については、建築基準法とほぼ同義と考えてよいが、建築基準法では、集団規定と単体規定があること、**建築基準法と都市計画法の趣旨・目的の違い等から、「新築」等の定義について異なることに留意すべきである。**

#### <審査基準>

##### 1 建築物

- (1) 建築基準法にいう建築物であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの、これに附属する門又は塀
- (2) 観覧のための工作物

野球場、庭球場及び陸上競技場であっても、**建築基準法上の建築物となる観覧席を設けるものであれば、第二**

**種特定工作物でなく、建築物として扱う**ことになる。（ただし、観覧席の規模、構造等によっては、第二種特定工作物を構成する併設建築物として取り扱うことも可能な場合もある。）

(3) 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。）

例 地下商店街等

(4) (1)から(3)に附属する建築設備

建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針。

## 2 建築

建築基準法にいう建築（建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転すること。）をいい、新築、増築及び改築に係る開発許可制度上の取扱いは、以下のとおりである。

(1) 建築物がない敷地に新たに建築物を建築 「新築」

(2) 既存建築物が存する敷地内での別棟の建築又は棟続きの建築 「増築」（ただし、同一敷地内での延べ床面積の増であっても、従前の建築物と用途、規模、構造が著しく異なる場合には、「新築」に該当する場合があります。）

なお、**法第 43 条の適用においては既存の敷地とは市街化調整区域編入時の敷地をいい、法第 43 条の適用における「増築」とは、既存の敷地内におけるものを指す**ことから、法文上、「増築」は規制の対象となっていない。この点、建築基準法でいう「増築」と意味が異なる。（例えば、建築物の既存の敷地の外において増築する場合は、「新築」となり許可が必要となる。また、既存の敷地内において既存の建築物の延床面積の 1.5 倍（一敷地に用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物がある場合には、建築物の総延床面積（許可不要の附属建築物を除く。）で判断）を超える増改築は、規模、構造が著しく異なる場合に該当し、「新築」として扱うので、許可が必要となる。）

(3) 既存建築物の全部又は一部を除却した後、引き続いて、これと用途、規模及び構造がほぼ同一の建築物を建築 「改築」

※ 「引き続き」については、5 年を目安にしていること、災害等により滅失した場合も「除却」に含まれることに留意。

(4) 同一敷地内における建築物の移転 「移転」

建築物を現在の敷地から他の敷地へ移すことは、移転ではなく新たな敷地での新築又は増築として扱う。

### I. 1 (5) 特定工作物（法第 4 条第 11 項、政令第 1 条）

#### 法第 4 条（定義）

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。

#### 政令第 1 条（特定工作物）

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。

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 2 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 8 号に規定する保管施設又は同項第 8 号の 2 に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁

港及び漁場の整備等に関する法律（昭和 25 年法律第 137 号）第 3 条第 2 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 16 号に規定する電気事業（同項第 2 号に規定する小売電気事業及び同項第 15 号の 3 に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第 18 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 1 ヘクタール以上のものとする。

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 9 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 6 号に規定する公園事業又は同条第 4 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

## <法令の解説>

特定工作物に係る開発行為は、災害防止、環境保全等の観点から、昭和 49 年の法律改正により規制の対象とされた。

特定工作物は、周辺の地域の環境の悪化をもたらす第一種特定工作物と大規模な第二種特定工作物に分かれる。

## <審査基準>

### 特定工作物

(1) 第一種特定工作物

周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で、次のものをいう。

ア コンクリートプラント（レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が 2.5 キロワットを超える原動機を使用するものの用途に供する工作物）

イ アスファルトプラント（アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造の用途に供する工作物）

ウ クラッシャープラント（鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するものの用途に供する工作物）

エ 危険物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、港湾法、漁港法、電気事業法及びガス事業法の規定による公益施設は除く。）

※ ガス工作物のうち、ガス小売事業に係る経過措置については p23 参照。

(2) 第二種特定工作物

大規模な工作物で、次のものをいう。

ア ゴルフコース（**いわゆるゴルフ練習場は建築物として取り扱う。**）

イ 1 ha 以上の規模の運動・レジャー施設

(ア) 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、観光植物園、サーキットがある。  
(学校（大学を除く。）、幼保連携型認定こども園、港湾環境整備施設、都市公園及び自然公園の施設を除く。)

(イ) 工作物であっても運動・レジャー施設といえない博物館法による施設、**工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー、モトクロス場等は含まれない。**

(ウ) (7)の施設に管理上又は利用増進上併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該施設と不可分一体のものとして附屬的に併設されるものであれば、当該施設自体を構成する一部分と考え、主として特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものとして取り扱う。ただし、ホテル兼用のクラブハウス、陸上競技場に併設される体育館等は、独立の用途を有する建築物であり、特定工作物ではなく建築物として取り扱う。

(エ) 観覧席を設けた野球場、庭球場、陸上競技場等については、**観覧のための工作物が建築基準法上建築物とされているから、特定工作物ではない。**

ウ 1 ha以上の規模の墓園（墓園に寺が併設される場合の寺は、独立の用途を有する建築物であり、特定工作物ではない。）

(参考)

種 類	規 模	市街化調整区域	市街化区域及び非線引都市計画区域内
ゴルフ場等	1 ha以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>第二種特定工作物に該当。</li> <li>クラブハウス、休憩所等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものとして考えられることから、特定工作物の建設を目的とした開発行為に内含される。ただし、宿泊施設を伴うクラブハウスについては、独立の用途を有する建築物として扱うことから、建築物目的での開発許可の扱いとなり、原則、市街化調整区域では許可されない。</li> </ul>	
	1 ha未満	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則的に想定されない。</li> </ul>	
運動場等	1 ha以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>第二種特定工作物に該当。</li> <li>管理事務所、休憩所等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものとして考えられることから、特定工作物の建設を目的とした開発行為に内含される。ただし、体育館、観覧席を有する競技場については、独立の用途を有する建築物として扱うことから、建築物目的での開発許可の扱いとなり、原則、市街化調整区域では許可されない。</li> </ul>	
	1 ha未満	<ul style="list-style-type: none"> <li>便所、物置等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものであるから、開発審査会の議を経て許可。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>便所、物置等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものであるから、開発許可不要。</li> </ul>
オートキャンプ場	1 ha以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的にキャンプ場と異なり造成を伴うことから第二種特定工作物に該当。</li> <li>管理事務所、休憩所、便所、シャワー室等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものとして考えられることから、特定工作物の建設を目的とした開発行為に内含される。ただし、食堂、宿泊施設（バンガロー等を除く）等の建築物については、独立の用途を有する建築物として扱うことから、建築物目的での開発許可の扱いとなり、原則、市街化調整区域では許可されない。</li> </ul>	
	1 ha未満	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理事務所、シャワー室、便所、物置等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものであるから、開発審査会の議を経て許可。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理事務所、シャワー室、便所、物置等は、社会通念上当該施設と不可分一体のものであるから、開発許可不要。</li> </ul>

※ なお、当然のこととしていわゆる「モーテル類似施設」については、独立した用途を有する建築物としての扱いとなるので留意すること。

## I. 2 開発行為の許可（法第 29 条、政令第 19 条、第 22 条の 2、第 22 条の 3）

### 法第 29 条（開発行為の許可）

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。）の区域内にあつては、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 3 号、第 4 号及び第 9 号から第 11 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 1 号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

### 政令第 19 条（許可を要しない開発行為の規模）

法第 29 条第 1 項第 1 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平方メートル	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平方メートル以上 1,000平方メートル未満
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平方メートル	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平方メートル以上 3,000平方メートル未満

2 (略)

### 政令第22条の2（法第29条第2項の政令で定める規模）

法第29条第2項の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

### 政令第22条の3（開発区域が二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）

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1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ヘクタール未満であること。
  - 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平方メートル（第19条第2項の規定が適用される場合にあつては、500平方メートル）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平方メートル（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平方メートル（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ヘクタール以上である開発行為について適用する。

## <審査基準>

### 1 開発許可制度の対象となる区域

平成12年の法改正により、都市計画区域外における開発許可制度が導入された。

都市計画区域及び準都市計画区域内における一定規模以上の開発行為については法第29条第1項の許可が、「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以上の開発行為については法第29条第2項の許可が、それぞれ必要となった。

このことにより、全国全ての区域にこの制度が適用を受けるに至っている。

※ 令和5年5月1日現在、本県に準都市計画区域はない。

### 2 開発行為の許可

- (1) 「開発行為」については、**基準I.1(1)開発行為**を参照のこと。
- (2) 開発行為を行おうとする者は、あらかじめ知事又は広域振興局長（本号の注を除き、以下「知事等」という。）の許可を受けなければならない。ただし、一定の開発行為については、許可を受けなくてもよい。（詳細は**基準I.3許可不要の開発行為**を参照）

(注) 許可権者については、区域区分等に応じ、知事又は広域振興局長がそれぞれ権限を有している。なお、盛岡市（中核市）又は事務処理市町村（地方自治法第 252 条の 17 の 2 第 1 項の規定により開発行為等に関する事務の全部を処理することとされた市町村をいう。以下同じ。）の区域に関しては、盛岡市長又は当該事務処理市町村の長が許可権者となるので、手続を進めるに当たっては盛岡市又は当該事務処理市町村の担当課と十分に協議すること。

### 3 開発行為が 2 以上の区域にわたる場合の開発許可

(1) 開発区域が「市街化区域」「非線引き都市計画区域」「都市計画区域外」のうち 2 以上の区域にわたる場合

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、開発区域全体が開発許可を要する。

また、これらの区域にわたる部分の面積がその区域の規制対象規模以上であれば、開発区域全体が許可を要する。

(開発区域全体が許可を要する場合の例)

- ① 市街化区域に 900 ㎡、非線引き都市計画区域に 4,000 ㎡またがる場合
- ② 市街化区域に 1,200 ㎡、非線引き都市計画区域に 1,500 ㎡またがる場合
- ③ 市街化区域に 800 ㎡、非線引き都市計画区域に 2,500 ㎡、都市計画区域外に 9,000 ㎡またがる場合

(2) 開発区域が市街化調整区域とそれ以外の区域にわたる場合

開発区域が市街化調整区域とそれ以外の区域にわたる場合については、法第 29 条第 3 項に規定されていない。

ア 開発区域が市街化調整区域と市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域とにわたる場合

法第 29 条第 1 項第 1 号の適用除外の規定の適用がないことから、同条同項本文の規定が適用になり、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が許可を要する。

イ 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とにわたる場合

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 1 ha 以上である場合に許可の対象になる。

(3) 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

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開発許可権者に行うこととなる。（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必要があり、許可あるいは不許可を行う場合には同時に行うことが望ましいとされている。）



### I. 3 許可不要の開発行為（法第 29 条第 1 項第 1 号～第 11 号、同条第 2 項）

#### I. 3 (1) 許可を要しない小規模な開発行為（法第 29 条第 1 項第 1 号、政令第 19 条、第 22 条の 2）

##### 法第 29 条（開発行為の許可）

（略）

- 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
- 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、…（略）

##### 政令第 19 条（許可を要しない開発行為の規模）

法第 29 条第 1 項第 1 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平方メートル	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平方メートル以上 1,000平方メートル未満
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平方メートル	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平方メートル以上 3,000平方メートル未満

2 （略）

##### 政令第 22 条の 2（法第 29 条第 2 項の政令で定める規模）

法第 29 条第 2 項の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

#### <審査基準>

##### 1 許可不要となる開発区域の規模

開発許可制度を適用する必要性、効果及び開発者の負担等を勘案して、一定規模未満の開発行為を適用除外としている。

###### (1) 市街化区域内で行われる 1,000 m<sup>2</sup>未満のもの（第 1 項第 1 号）

市街化区域においては、市街化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、開発行為に一定の水準を保たせれば足りるが、小規模な開発行為の場合は、おおむね建築又は建設も同時に行われることが多く、このような場合には、建築基準法による確認の際に、接続道路、排水施設その他の敷地についての所要の基準が確保されるため適用除外となっている。

###### (2) 非線引都市計画区域内で行われる 3,000 m<sup>2</sup>未満のもの（第 1 項第 1 号）

(1)と同様の趣旨により適用除外となっている。

###### (3) 準都市計画区域内で行われる 3,000 m<sup>2</sup>未満のもの（第 1 項第 1 号）

###### (4) 都市計画区域及び準都市計画区域外で行われる 1 ha 未満のもの（第 2 項）

1 ha 以上の開発行為は、町内会等一定のコミュニティーが形成され、集会所等の一定の市街地を形成すると見込まれる規模として、規制の対象とされている。

## 2 都市計画区域

令和5年5月現在、本県内では次表に示す25市町村において都市計画区域が定められている。

線引都市計画区域 (盛岡広域都市計画区域)	盛岡市、滝沢市、矢巾町
非線引都市計画区域 (盛岡広域都市計画区域以外の都市計画区域)	宮古市、大船渡市、花巻市、北上市、久慈市、遠野市、一関市、陸前高田市、釜石市、二戸市、八幡平市、奥州市、雫石町、岩手町、紫波町、金ケ崎町、平泉町、大槌町、山田町、岩泉町、野田村、一戸町

(注) 1 線引都市計画区域とは、市街化区域及び市街化調整区域の定めのある都市計画区域をいう。

2 それぞれの都市計画区域の範囲については、各市町村都市計画主管課に問い合わせること。

### I. 3 (2) 農業、林業若しくは漁業の用に供す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2号、同条第2項第1号、政令第20条）

#### 法第29条（開発行為の許可）

(略)

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

2 (略)

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

#### 政令第20条（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

法第29条第1項第2号及び第2項第1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、<sup>ふ</sup>孵卵育雛施設、<sup>すう</sup>搾乳施設、<sup>さく</sup>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 <sup>たい</sup>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平方メートル以内の建築物

#### <法令の解説>

農林漁業に従事している者のその業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、一般に都市計画と農林漁業との適正な調整という見地からこれを認めることはやむを得ないものであり、また、スプロールの弊害も生じないので、適用除外とされている。

#### <審査基準>

##### 1 農業、林業又は漁業の範囲

農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類によるA-「農業、林業」、B-「漁業」の範囲とし、季節的なものであってもこれに含まれるが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは含まない。

これらに該当する建築物は、次のとおりとされている。

(1) 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

ア 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、<sup>ふ</sup>孵卵育雛施設、<sup>すう</sup>搾乳施設、<sup>さく</sup>集乳施設、農作業舎、魚類

畜養施設、米麦乾燥調整施設、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の用に供する建築物等が該当する。

イ 「集荷の用に供する建築物」とは、当該建築物が農業、林業又は漁業の用に供されることが前提であるので、これら生産物の一次的集荷のためのものに限られ、配達、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物はこれに該当しない。したがって、農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集荷用建築物は該当しない。

ウ 人工栽培キノコの製造工場は該当しない。

(2) 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

堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が該当する。

(注) 「堆肥舎」については、堆肥の製造を行うことを目的とするものではなく、主として堆肥の貯蔵を行うための施設であるものが該当する。

(3) 家畜診療の用に供する建築物

(4) 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

(5) 農業、林業又は漁業の用に供する建築面積 90 m<sup>2</sup>以内の建築物

(6) 次の要件に該当する「農業、林業又は漁業を営む者」の居住の用に供する建築物

ア 前記日本標準産業分類により農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に、現に従事しているものであること。この場合、

(ア) 被傭者を含む。

(イ) 兼業者を含む。

(ウ) 臨時的と認められる者は含まない。

(エ) 市街化調整区域に立地しようとする場合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を要する。

(オ) 世帯員のうち一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。

イ 農業者の場合は、原則としてさらに下記要件のいずれかに該当する者であること。

(ア) 市町村農業委員会から農業従事者としての証明を受けられる者

(イ) 農地所有適格法人の構成員で、次のいずれかに該当する者

a その法人の業務に必要な農作業に主として年間 60 日以上従事する者

b その法人に 10 a 以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事している者

## 2 具体的判断

農業、林業若しくは漁業の用に供す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の具体的な判断は次の例による。

(1) 新たに農業等を営もうとする者の農業等の用に供する建築物

農業、林業又は漁業の用に供する建築物には、法文上建築する主体が限定されていないから、農業等が建築する場合に限らず、これから新たに農業等を営もうとする者が建築する場合であっても該当する。

(2) 新たに農業等を営もうとする者の居住の用に供する建築物

一方、農業、林業又は漁業を営む者については、現に農業等に従事する者に限定されていることから、これから新たに農業等を営もうとする者の居住の用に供する建築物は該当しない。

(3) 農業等従事者への分譲を目的としたもの

農業等従事者への分譲を目的とした開発行為は、原則として客観的に農業等を営む者の居住の用にのみ供する建築物となることが明らかであるとは言えないので該当しない。

(4) 一戸の建築物で農業等従事者用住宅と他の施設が兼用される場合

一戸の建築物で農業等従事者用の住宅と建設業事務所等開発許可を要する用途の施設とが兼用される場合は、全体として開発許可を要する。

(5) ペットののための犬猫診療所

ペットのための犬猫診療所は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物といえず、該当しない。

(6) 農業、林業又は漁業を営む者の居住の用に供する建築物は、1世帯当たり1軒までとする。

### I. 3 (3) 公益上必要な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 3 号、同条第 2 項第 2 号、政令第 21 条、規則第 17 条の 2、第 17 条の 3）

#### 法第 29 条（開発行為の許可）

（略）

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

2 （略）

二 前項第 3 号、第 4 号及び第 9 号から第 11 号までに掲げる開発行為

#### 政令第 21 条（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）

法第 29 条第 1 項第 3 号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

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 1 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 2 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 1 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及び漁場の整備等に関する法律第 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 1 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 2 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 16 号に規定する電気事業（同項第 2 号に規定する小売電気事業及び同項第 15 号の 3 に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第 18 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 3 号から第 5 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 1 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 6 号に規定する公園事業又は同条第 4 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 1 項第 1 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 1 号から第 3 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 1 号から第 4 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 1 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 3 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

#### **規則第 17 条の 2（令第 21 条第 26 号ニの国土交通省令で定める庁舎）**

令第 21 条第 26 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つて、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

#### **規則第 17 条の 3（令第 21 条第 26 号ホの国土交通省令で定める宿舎）**

令第 21 条第 26 号ホの国土交通省令で定める宿舎は、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。

### **<審査基準>**

#### **1 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うもの**

これらの建築物は都市にとって公益上必要不可欠なものであり、また、ほとんどが国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる法人が設置主体であったり、設置についての管理法があつたりなどして、一般的にみて弊害を生ずるおそれも少ないため適用除外とされている。

なお、従来、法第 29 条第 1 項第 3 号本文に規定されていた**社会福祉施設、医療施設、学校は、平成 18 年の法改正により削除され、改正法施行日である平成 19 年 11 月 30 日をもって、本号の対象から除外された。**

#### **2 公益上必要な建築物**

これらに該当する建築物は、次のとおりとされている。

- (1) 駅舎その他の鉄道の施設
- (2) 変電所
- (3) 道路法による道路又は道路運送法による一般自動車道若しくは専用自動車道（一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成するもの
- (4) 河川法による（又は準用する）河川を構成するもの
- (5) 都市公園法による公園施設であるもの
- (6) 鉄道事業法による鉄道事業若しくは索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供するもの又は軌道法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もの
- (7) 石油パイプライン事業法による事業用施設であるもの

- (8) 道路運送法による一般乗合旅客自動車運送事業若しくは貨物自動車運送事業法による特別積合せ貨物運送の用に供するもの又は自動車ターミナル法による一般自動車ターミナルを構成するもの
- (9) 港湾法による港湾施設であるもの又は**漁港及び漁場の整備等に関する法律**による漁港施設であるもの  
 ※ 漁港の区域内の漁獲物の処理、保蔵及び加工施設（荷さばき所、荷役機械、蓄養施設、水産倉庫、野積場、製氷、冷凍及び冷蔵施設並びに加工場）も対象となることに留意すること。
- (10) 海岸法による海岸保全施設であるもの
- (11) 航空法による公共の用に供する飛行場に建築されるもの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航空保安施設で公共の用に供するものの用に供するもの
- (12) 気象、海象、地象又は洪水等の現象の観測又は通報の用に供するもの
- (13) 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設であるもの
- (14) 電気通信事業法による認定電気通信事業者がその事業の用に供するもの
- (15) 放送法による基幹放送の用に供する放送設備であるもの
- (16) 電気事業法による電気事業（小売電気事業及び特定卸供給事業を除く。）の用に供する電気工作物を設置するもの又はガス事業法によるガス工作物（ガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置するもの  
 ※ 平成29年4月1日施行のガス事業法における事業類型の見直しにより、ガス小売事業については開発許可を要することとされたが、適正な競争関係が認められない一部地域における同日前までの一般ガス事業者と簡易ガス事業者については、経済産業大臣の指定により、引き続き供給義務が課せられることとされた（電気事業法等の一部を改正する等の法律の施行に伴う関係政令の整備及び経過措置に関する政令（平成29年政令第40号）附則第5条第1項及び第2項）。
- このため、当該指定に係る一般ガス事業及び簡易ガス事業については、引き続き開発許可不要の対象となることに留意すること。
- (17) 電源開発株式会社が設置又は改良する発電施設又は送電施設であるもの
- (18) 水道法による水道事業若しくは水道用水供給事業の用に供する水道施設であるもの、工業用水道事業法による工業用水道施設であるもの又は下水道法による公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供するもの
- (19) 水害予防組合が水防の用に供するもの
- (20) 図書館法による図書館の用に供するもの又は博物館法による博物館の用に供するもの
- (21) 社会教育法による公民館
- (22) 国、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による公共職業能力開発施設並びに国及び同機構が設置する職業能力開発総合大学校であるもの
- (23) 墓地、埋葬等に関する法律による火葬場であるもの
- (24) と畜場法によると畜場であるもの又は化製場等に関する法律による化製場若しくは死亡獣畜取扱場であるもの
- (25) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設であるもの又は浄化槽法による浄化槽であるもの
- (26) 卸売市場法による中央卸売市場若しくは地方卸売市場の用に供するもの又は地方公共団体が設置する市場の用に供するもの
- (27) 自然公園法による公園事業又は県立自然公園のこれに相当する事業によるもの
- (28) 住宅地区改良法による住宅地区改良事業によるもの
- (29) 国、県等、市町村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もの以外のもの
- ア 学校教育法に規定する学校、専修学校又は各種学校の用に供する施設である建築物
- イ 児童福祉法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、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ウ 医療法に規定する病院、診療所又は助産所の用に供する施設である建築物

エ 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。）

オ 宿舍（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を除く。）

(30) 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による業務の用に供するもの

(31) 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による業務の用に供するもの

(32) 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による業務の用に供するもの

(33) 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による業務の用に供するもの

(34) 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による業務の用に供するもの

### 3 具体的判断

具体的な判断は次の例による。

(1) 産業廃棄物処理施設（2(25)関係）

廃棄物の処理及び清掃に関する法律による産業廃棄物処理施設であるものは、許可不要対象建築物に該当しない。

なお、同一敷地内に一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設が併設される場合及び一般廃棄物と産業廃棄物をあわせて対象とする破碎処理施設は全体を許可を要するものとして取り扱う。

(2) 国、県等（2(29)関係）

「国、県等」とは、次のものをいう。

ア 国

イ 県

ウ 指定都市等（指定都市又は中核市をいう。以下同じ。）

エ 事務処理市町村

オ 県、指定都市等又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、全部事務組合、役場事務組合又は港務局

(3) 市町村（2(29)関係）

「市町村」とは、指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含むものとする。

(4) 国、都道府県等が直接その事務又は事業の用に供する建築物（2(29)関係）

国、都道府県等が直接その事務又は事業の用に供する建築物については、その整備手法は限定されていないので、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用して行われるもの（いわゆるPFI事業により行われるもの）も該当する。

(5) 庁舎

2(29)エの「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。）」は、次に掲げるものとする。

ア 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

イ 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

ウ 県庁、県の支庁若しくは地方事務所、市役所又は町村役場の用に供する庁舎

エ 警視庁又は県警察本部の本庁の用に供する庁舎

(6) 宿舍

2(29)オの「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」は、次に掲げるものとする。

ア 職務上常駐を必要とする職員のためのもの

イ 災害等の発生時等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（警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある職員のための宿舎等）

（注）ア及びイの判断にあたっては、個々の宿舎とそこに居住する職員の勤務地との位置関係が合理的に説明できるものであること。

（7）市町村等が設置する施設（2（29）関係）

体育館、研修センター、農村環境改善センター等、不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営するもの（地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2に規定する指定管理者が管理するものを含む。）は、「直接その事務又は事業の用に供するもの」に該当する。

（8）市町村が建設する公営住宅（2（29）関係）

市町村が建設する公営住宅は「直接その事務又は事業の用に供するもの」に該当しないとされている。

（9）競馬場・競輪場（2（29）関係）

市町村が建設する競馬法の規定による競馬場又は自転車競技法の規定による競輪場は「直接その事務又は事業の用に供するもの」に該当しないとされている。

（10）管理人住宅等（共通）

事務所等の当直人の宿泊施設等はそれぞれの建築物に含まれるが、管理人住宅、従業員住宅等は該当しない。

（11）トラックターミナル等の従業員社宅等（共通）

トラックターミナル等許可不要建築物の中に従業員社宅等を含んだ開発行為の場合、開発許可を要しない建築物の範囲は、運転手の仮眠施設等までであり、それ以外の従業員社宅等は含まない。したがって開発許可を要しない用途の建築物の床面積の一部が開発許可を要する用途に用いられる場合は、当該建築物は全体として許可を要するものとして取り扱う。

（12）許可不要の建築物と許可を要する建築物との建築の用に供する目的のもの（共通）

例えば、農家用住宅と一般住宅を一体の開発行為の中で開発する場合など、要許可施設と許可不要施設を一体の開発行為の中で開発する場合においては、全体として開発許可を要する。

※ 一般的には「全体として開発許可を要する。」との判断となるが、一体の開発行為に当たるか否かは、行為主体の同一性、物理的位置関係、時期的関係、土地利用行為の一体不可分・一連性などの要素と、開発行為に伴って新設される公共施設を共有することの有無、双方の開発行為が既存の公共施設等に与える負担の程度等を、総合的に判断することとなる。

### I. 3（4）都市計画事業等の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号～第8号、同条第2項第2号）

#### 法第29条（開発行為の許可）

（略）

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

2 （略）

二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

#### <法令の解説>

都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業が適用除外とされたのは、それぞれ都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する特別措置法及び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によって都市計画上必要な規制が行われるので、二重の規制をさけるため適用除外とされたものである。

## ＜審査基準＞

### 1 各事業の施行として行うもの

適用除外となるものは、当該事業そのものの内容として行う開発行為であるから、いわゆる2次開発等が行われる場合における開発許可の要否については別途検討が必要である。

### 2 土地区画整理事業の施行として行うもの

適用除外となるのは土地区画整理事業そのものの内容として行う開発行為であるので、土地区画整理事業の施行地区内であっても、土地の所有者等が土地区画整理事業の施行としてではなく別個に開発行為を行う場合には許可を要する。

なお、市街化調整区域内で行われる個人施行、組合施行及び区画整理会社施行の土地区画整理事業にあつては、事業計画又は組合設立の認可等に際し、当該事業による開発行為が法第34条各号（立地基準）のいずれかに該当すると認められる必要があり、場合によってはあらかじめ開発審査会の議を経ることを要する。

## I. 3 (5) 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地における開発行為（法第29条第1項第9号、同条第2項第2号）

### 法第29条（開発行為の許可）

（略）

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

2 （略）

二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

## ＜法令の解説＞

公有水面埋立法第2条の免許を受けた埋立地において同法第22条の竣工認可前に行われる開発行為を許可不要としている。

これを適用除外としたのは、埋立そのものについては知事の免許を受けており、また竣工認可前に埋立地を使用する場合には知事の許可を受けるべきこととされており、重ねて規制する必要がないからである。

## I. 3 (6) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号、同条第2項第2号）

### 法第29条（開発行為の許可）

（略）

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

2 （略）

二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

## ＜法令の解説＞

災害時における応急措置として早急に行う必要のある開発行為であつて、やむを得ないと認められるので適用除外とされている。

## I. 3 (7) 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号、同条第2項第2号、政令第22条）

### 法第29条（開発行為の許可）

（略）

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 (略)

二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

### 政令第22条（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）

法第29条第1項第11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平方メートル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2号若しくは第3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平方メートル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（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合には、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平方メートル以内のもの（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パーセント以上のものに限る。）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平方メートル以内であるもの

#### <法令の解説>

通常の管理行為、軽易な行為等で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生じるおそれのないものが適用除外とされている。

なお、法第43条第1項第5号における通常の管理行為、軽易な行為は政令第35条に規定されているが、法第29条第1項第11号、政令第22条との差異に注意すること。

#### <審査基準>

##### 1 通常の管理行為、軽易な行為

通常の管理行為、軽易な行為に該当するものは次のとおりとされている。

- (1) 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もの
- (2) 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もの  
※ 市街化調整区域内で敷地増を伴う建築行為を行う場合は、別途法第43条の適用があること。（政令第35条は「既存の建築物の敷地内で行う」ものに限定されている。（基準Ⅴその他の基準等「市街化調整区域における開発（建築）許可の取扱いについて」参照））
- (3) 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もの  
※ 市街化調整区域内で敷地増を伴う建築行為を行う場合は、別途法第43条の適用があること。（政令第35条は「既存の建築物の敷地内で行う」ものに限定されている。）
- (4) 農林漁業用建築物若しくは農林漁業者用住宅又は公益上必要な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もの  
※ 既存の建築物の改築で用途変更を伴わないものは、従前の利用形態が変わるものではなく、無秩序な市街化の防止という開発許可制度の目的達成の見地からみて著しく弊害を生じるおそれがないことから、許可不要とされている。
- (5) (4)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もの

(6) 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の店舗等で次の要件に該当するもの（＝法第 34 条第 1 号該当行為のうち一定のもの）

ア 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、事業場等であること。

イ その延べ床面積（同一敷地に 2 以上の建築物を新築する場合はその延べ床面積の合計）が 50 m<sup>2</sup>以内であること。

ウ アの業務の用に供する部分の延べ床面積が、イの延べ床面積の 50%以上であること。

エ 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ものであること。

オ 開発区域の面積が 100 m<sup>2</sup>以内であること。

カ 既存集落（**基準Ⅲ. 1 周辺居住者の利用に供する公共公益施設又は日常サービス店舗等の建築を目的としたもの 2 (2)**）における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内であること。

## 2 具体的判断

具体的な判断は、次の例による。

### (1) 仮設建築物（1(1)関係）

仮設建築物とは、建築基準法第 85 条に係る仮設建築物を指すが、同条第 5 項の特定行政庁の許可に係るものについては本店の改築に伴う仮店舗のようにその態様から一時的な使用の後に除却されることが明らかな建築物であることを要件とし、したがって、場合によっては類似の構造であっても用途によって仮設建築物となる場合とならない場合がありうる。

### (2) 住宅展示場（1(1)関係）

住宅展示場に展示されている建築物が住宅展示場内で分譲されないことが明らかであり、かつ一定の展示期間終了後に除去されることが明らかである場合は、原則として仮設建築物として取扱う。

ただし、次のいずれかに該当する場合には仮設建築物とは認められない。

ア 展示期間中に当該建築物に人が居住する場合

イ 展示されている建築物に汚水及び生活雑排水処理並びに水道施設のための配管が接続されている場合

ウ 住宅展示場内の土地を直ちに宅地として分譲できるような形態に造成する場合

エ 建築基準法第 85 条第 5 項の許可を得ない場合

### (3) 車庫、物置等（1(2)関係）

許可不要の開発行為となる車庫、物置等は、それ自体独立の機能を果たすものではなく、その機能は主たる建築物の機能の中に含まれるとみうる附属建築物であるものをいう。

### (4) 建築物の改築（1(4)関係）

**許可を要しない改築**とは、次の要件を具備するものをいう。ただし、市街化調整区域に編入後に適法に許可等を得て建築された建築物の改築で、当該改築により従前の建築物の建築に要した許可の基準を満たさなくなるものについては、この限りではない。

ア 従前の建築物の敷地とほぼ同一の敷地であること。

イ 従前の建築物と同一の構造、用途であること。

ウ 建替後の延べ床面積の合計が、従前の建築物の延べ床面積（市街化調整区域内において、本基準により許可不要で建替えをし、又は既存建築物の建替の基準により許可を得て建替えをした建築物にあっては、当該市街化調整区域編入時点のものをいう。）の合計の **1.5 倍以下**（一敷地に用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物がある場合には、建築物の総延床面積で判断）であること。

※ 「既造成土地」の許可で建てられた建築物を改築する場合であって、上記アからウまでの要件を具備するものは、所有者の変更を伴う改築であっても、従前の許可基準を満たすものとして取り扱う。

※ 「ほぼ同一の敷地」とは、敷地が道路に接していない建築物の改築に際し、建築基準法第 43 条の規定を満たすための必要最小限の敷地拡張を行う場合等を想定している。

※ 附属建築物のうち、**車庫、物置その他これらに類する附属建築物**については、政令第 22 条第 2 号又は第 35 条第 1 号により許可不要とされていることから、**算定から除く**ものであること。

※ 構造とは、木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造等をいう。建物の階数は「構造」ではなく「規模」として捉える。

※ 構造の変更が、木造から軽量鉄骨造相互間であるものは、構造が著しく異ならない場合として同一構造として取り扱う。

(5) 理容業、美容業の店舗（1(6)関係）

日常生活のための店舗等として許可不要の業種については、日常生活に必要な「物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は該当しない。

### 3 その他

運動・レジャー施設であっても、1 ha 未満のものは、第二種特定工作物ではない。（法第4条第12項、政令第1条第2項本文）

したがって、次のものは開発行為に該当せず、開発許可は不要である。

- (1) 1 ha 未満の規模の運動・レジャー施設の建設に係るもの（建築物の建築を目的としないものに限る。）
- (2) 1 ha 未満の墓園の建設に係るもの

## I. 4 開発許可申請手続（法第 30 条、規則第 15 条、第 16 条、第 17 条）

### 法第 30 条（許可申請の手続）

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。

### 規則第 15 条（開発許可の申請書の記載事項）

法第 30 条第 1 項第 5 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 1 ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第 4 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

### 規則第 16 条（開発許可の申請）

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 3 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（略）

- 5 前条第 4 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。

### 規則第 17 条（開発許可の申請書の添付図書）

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 14 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 13 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 1 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 1 号に掲げる開発区域位置図は、縮尺 50,000 分の 1 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 2 号に掲げる開発区域区域図は、縮尺 2,500 分の 1 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 6 号に掲げる地形図は、縮尺 1,000 分の 1 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 1 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 2 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。

### <法令の解説>

開発許可申請の際、申請書に記載する事項や添付する図書については、法第 30 条のほか、省令第 15 条から第 17 条に規定されている。詳細については、第 2 編開発許可の手続等で説明する。

### <審査基準>

#### 1 予定建築物の用途の記載

予定建築物の用途が住宅であれば、一定の公園が必要となるし、大規模な工場であれば、敷地が接する道路の幅員も大きくなければならない。

このことから、予定建築物の用途は、法第 33 条及び法第 34 条の適用における判断要素となっているとともに、法第 42 条により予定建築物の用途の変更について規制を行っている。

したがって、**予定建築物の用途の記載についてはできる限り具体的な内容とすべきである。**

住宅+研究施設といった複合開発や特定工作物の開発で併設建築物を伴うときは、原則として予定されている全ての建築物又は特定工作物を記載しなければならない。また、例えば工場についても、その業種、業態の内容により法第 42 条ただし書の判断、市街化調整区域における法第 34 条（立地基準）の判断に影響があるので、予定建築物の用途については適切に記載されているかどうか、慎重に審査する必要がある。

予定建築物の用途の表現については、様々な考え方があろうと思うが、次表の区分を参考とされたい。

なお、申請書等に記載する用途の表現が適切かどうか（開発後に実際に建築しようとする建築物を全て網羅しているかどうか）については、建築確認申請時に建築主事の判断と相違しないよう、必要に応じて事前に特定行政庁に照会・確認しておくことが望ましい。

## (参考) 建築物の用途分類

区 分		例 示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住宅	住宅 (A)	一戸建専用住宅
	〃 (B)	長屋、共同住宅、寄宿舎、寮
	併用住宅	
公益施設	文教施設 (A)	小中学校、高等学校
	〃 (B)	幼稚園、保育所
	〃 (C)	大学、各種学校
	社会教育施設	図書館、博物館、公民館
	医療施設	病院、診療所
	社会福祉施設	老人ホーム、託児所、児童福祉施設
	公共建物 (A)	巡査派出所、市役所出張所
	〃 (B)	公共団体庁舎
	宗教施設	神社、寺院
	交通施設 (A)	鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設
	〃 (B)	駐車場、車庫
	公共事業施設	電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設
	通信施設	
	商業施設等	日用品店舗 (併用住宅を含む)
日用品修理加工店舗 (併用住宅を含む)		かさ・履物等修理、自転車店、農機具等修理店
日用サービス店舗 (併用住宅を含む)		理容店、美容店、クリーニング店、公衆浴場、医院
物品販売店舗		
飲食店		
事務所		
歓楽施設 (A)		マージャン屋、パチンコ店、射的場、ゲームセンター
〃 (B)		劇場、映画館
〃 (C)		待合、料亭
〃 (D)		キャバレー、舞踏場
〃 (E)		特殊浴場
宿泊施設		ホテル、旅館
倉庫		
運動施設		競技場、水泳場、スケート場、ボート場
観光施設		展望台、休憩所
研究所		
駐車場、車庫		
農林漁業施設		農林漁業施設 (A)
	〃 (B)	農林水産物貯蔵施設
	〃 (C)	農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設	
	工場	
	火薬類製造貯蔵所	
特殊都市施設	卸売市場	
	と畜場	
	汚物処理場	
	ごみ焼却場	
	火葬場	
廃棄物処理施設		



## 2 申請書の補正指示、申請書の取下げ

行政手続法第7条では、「行政庁は、申請がその事務所に到達したときは遅滞なく当該申請の審査を開始しなければならない、かつ、申請書の記載事項に不備がないこと、申請書に必要な書類が添付されていること、申請をすることができる期間内にされたものであることその他の法令に定められた申請の形式上の要件に適合しない申請については、速やかに、申請をした者に対し相当の期間を定めて当該申請の補正を求め、又は当該申請により求められた許認可等を拒否しなければならない」としているので、申請書に不備等があれば、補正指示ができるものと解される。補正指示をした日から、申請書が補正されるまでの日数は、許認可等の標準処理日数に算定されない。補正が困難な場合は、許可の拒否か申請者みずから申請を取り下げる等の対応となると考えられる。

なお、許可に係る手数料の性質は審査事務手数料であるから、許可権者が受理し、審査を開始した場合には、申請を取り下げた場合であっても、許可申請に係る手数料は返還されない。

## I.5 設計者の資格（法第31条、規則第18条、第19条）

### 法第31条（設計者の資格）

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。

### 規則第18条（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

### 規則第19条（設計者の資格）

法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
    - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
    - ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
    - ハ ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
  - 二 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
  - ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第2次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
  - ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による1級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
  - ト 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有する土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
  - チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認められた者
- 二 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール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が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られたものであること。

## 宅地造成及び特定盛土等規制法

### 法第 13 条（宅地造成等に関する工事の技術的基準等）

- 一 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事（前条第 1 項ただし書に規定する工事を除く。第 21 条第 1 項において同じ。）は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下「擁壁等」という。）の設置その他宅地造成等に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。
- 二 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令（同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

### 法第 31 条（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の技術的基準等）

- 一 特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事（前条第 1 項ただし書に規定する工事を除く。第 40 条第 1 項において同じ。）は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁等の設置その他特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。
- 二 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令（同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

## 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

### 令第 21 条（資格を有する者の設計によらなければならない措置）

法第 13 条第 2 項（法第 16 条第 3 項において準用する場合を含む。次条において同じ。）の政令で定める措置は、次に掲げるものとする。

- 一 高さが 5 メートルを超える擁壁の設置
- 二 盛土又は切土をする土地の面積が 1,500 平方メートルを超える土地における排水施設の設置

### 令第 22 条（設計者の資格）

法第 13 条第 2 項の政令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正 7 年勅令第 388 号）による大学において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して 2 年以上の実務の経験を有する者であること。
- 二 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。次号において同じ。）において、正規の土木又は建築に関する修業年限 3 年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後。同号において同じ。）、土木又は建築の技術に関して 3 年以上の実務の経験を有する者であること。
- 三 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治 36 年勅令第 61 号）による専門学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して 4 年以上の実務の経験を有する者であること。
- 四 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和 18 年勅令第 36 号）による中等学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して 7 年以上の実務の経験を有する者であること。
- 五 主務大臣が前各号に規定する者と同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者であること。

## <法令の解説>

1 ha 以上の開発行為は、周辺に大きな影響を与えるおそれがあり、その設計には専門的な能力を要することから設計図書を作成する者に一定の資格を求め、設計の適正を期すこととしている。

また、開発区域内の土地の全部又は一部が、宅地造成及び特定盛土等規制法の指定する各規制区域の区域内の土地であるかどうかによって、以下のとおり必要となる設計者の資格が異なるため留意する必要がある。

宅地造成及び特定盛土等規制法による各規制区域が未指定または非指定の場合

開発面積	盛土又は切土をする土地の面積	擁壁の高さ	対象設計図面	設計者の資格
1ha未満	－	－	全部	不要
1ha以上 20ha未満	－	－	全部	開発基準
20ha以上	－	－	全部	開発基準＋経験

宅地造成及び特定盛土等規制法による各規制区域が指定済の場合

開発面積	盛土又は切土をする土地の面積	擁壁の高さ	対象設計図面	設計者の資格
1ha未満	1,500㎡以下	5m以下	全部	不要
		5mを超える	擁壁	宅造基準
			擁壁以外	不要
	1,500㎡を超える	5m以下	排水	宅造基準
			排水以外	不要
		5mを超える	擁壁・排水	宅造基準
擁壁・排水以外			不要	
1ha以上 20ha未満	1,500㎡以下	5m以下	全部	開発基準
		5mを超える	擁壁	宅造基準
			擁壁以外	開発基準
	1,500㎡を超える	5m以下	排水	宅造基準
			排水以外	開発基準
		5mを超える	擁壁・排水	宅造基準
擁壁・排水以外			開発基準	
20ha以上	1,500㎡以下	5m以下	全部	開発基準＋経験
		5mを超える	擁壁	宅造基準＋経験
			擁壁以外	開発基準＋経験
	1,500㎡を超える	5m以下	排水	宅造基準＋経験
			排水以外	開発基準＋経験
		5mを超える	擁壁・排水	宅造基準＋経験
擁壁・排水以外			開発基準＋経験	

ここで「開発基準」とは、都市計画法施行規則第 19 条第 1 項で定める資格を、「経験」とは、都市計画法施行規則第 19 条第 2 項で定める経験を、「宅造基準」とは、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 22 条で定める資格をそれぞれ指すものとし、具体的には審査基準に記載のとおりである。

## <審査基準>

### 設計者の資格【開発基準】

- (1) 1ha 以上 20ha 未満の開発行為に関する設計図書は、次に掲げる資格を有する者の作成したものでなければならない。
- ア 大学（短期大学を除く。）又は旧制大学で正規の土木、建築、都市計画又は造園の課程を修めて卒業した後、宅地開発の技術について2年以上の実務経験者
  - イ 短期大学で、正規の土木、建築、都市計画又は造園について修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発の技術について3年以上の実務経験者
  - ウ 短期大学、高等専門学校で正規の土木、建築、都市計画又は造園の課程を修めて卒業した後、宅地開発の技術について4年以上の実務経験者
  - エ 高等学校又は旧制中学校で正規の土木、建築、都市計画又は造園の課程を修めて卒業した後、宅地開発の技術について7年以上の実務経験者
  - オ 技術士第二次試験のうち建設部門、上下水道部門又は衛生工学部門に合格した者で、宅地開発の技術について2年以上の実務経験者
  - カ 1級建築士で、宅地開発の技術について2年以上の実務経験者
  - キ これらと同等以上の知識経験者
- (7) 大学（短期大学を除く。）の大学院、専攻科、旧制大学の大学院、研究科に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発の技術について1年以上の実務経験者
- (4) 宅地開発の技術について7年以上の実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園の10年以上の実務経験者で認定講習（※登録講習機関が主催する「宅地造成技術講習会」又は宅地造成等規制法施行令第18条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件（昭和37年建設省告示第1005号）第4号の国土交通大臣の認定を受けて昭和44年以前に行われた講習）を修了した者
- ※ 登録講習機関として（一財）全国建設研修センターが登録を受けている。
- (7) その他国土交通大臣の認めた者

### 設計者の経験【経験】

- (2) 開発区域の面積が20ha以上のものについては、開発区域20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計図書を作成した経験を有する者又は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者の作成したものでなければならない。

### 設計者の資格【宅造基準】

- (3) 高さが5mを超える擁壁の設置に係る設計図書若しくは盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置に係る設計図書は、次に掲げる資格を有する者の作成したものでなければならない。
- ア 大学（短期大学を除く。）又は旧制大学で正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して2年以上の実務経験者。ただし、開発面積が1ha以上の場合は、宅地開発の技術について2年以上の実務経験者であること。
  - イ 短期大学で、正規の土木又は建築に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して3年以上の実務経験者。ただし、開発面積が1ha以上の場合は、宅地開発の技術について3年以上の実務経験者であること。
  - ウ 短期大学、高等専門学校で、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して4年以上の実務経験者。ただし、開発面積が1ha以上の場合は、宅地開発の技術について4年以上の実務経験者であること。
  - エ 高等学校又は旧制中学校で、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に

関して7年以上の実務経験者。ただし、開発面積が1ha以上の場合は、宅地開発の技術について7年以上の実務経験者であること。

オ 主務大臣が前各号に規定する者と同等以上の知識及び経験を有する者であると認めた者であること。

(ア) 大学（短期大学を除く。）の大学院、専攻科、旧制大学の大学院、研究科に1年以上在学して土木又は建築に関する事項を専攻した後、土木又は建築の技術について1年以上の実務経験者。ただし、開発面積が1ha以上の場合は、宅地開発の技術について1年以上の実務経験者であること。

(イ) 技術士第二次試験のうち建設部門に合格した者。ただし、開発面積が1ha以上の場合は、宅地開発の技術について2年以上の実務経験者であること。

(ウ) 1級建築士。ただし、開発面積が1ha以上の場合は、宅地開発の技術について2年以上の実務経験者であること。

(エ) 土木又は建築の技術について10年以上の実務経験者で認定講習（※登録講習機関が主催する「宅地造成技術講習会」又は宅地造成等規制法施行令第18条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件（昭和37年建設省告示第1005号）第4号の国土交通大臣の認定を受けて昭和44年以前に行われた講習）を修了した者

※ 登録講習機関として（一財）全国建設研修センターが登録を受けている。

(オ) その他国土交通大臣の認めた者

## I. 6 公共施設の管理者の同意及び協議等（法第 32 条、第 39 条、第 40 条）

### I. 6（1） 公共施設の管理者の同意等（法第 32 条、政令第 23 条）

#### 法第 32 条（公共施設の管理者の同意等）

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。

#### 政令第 23 条（開発行為を行うについて協議すべき者）

開発区域の面積が 20 ヘクタール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 40 ヘクタール未満の開発行為にあつては、第 3 号及び第 4 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 9 号に規定する一般送配電事業者及び同項第 11 号の 3 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

#### <法令の解説>

開発行為の円滑な施行、開発行為により設置される公共施設の適正な管理等を図るため、開発許可を申請しようとする者が、あらかじめ、関係する公共施設の管理者から同意を得る等の手続を定めたもの

#### <審査基準>

- 1 開発区域の内外において開発行為に関係のある公共施設（道路、公園、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（法第 4 条第 14 項の公共施設））の管理者（国、県、市町村、土地改良区等）と協議し、その同意を得なければならない。

「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存の公共施設のほか、開発区域外であっても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になる公共施設など、開発行為の実施に伴って影響を受ける公共施設も含まれる。

なお、認定外道路（里道（いわゆる赤線））及び水路（いわゆる青線）といった法定外公共物の扱いについては、現に機能を有するものは市町村が、また既に機能を喪失したものは国（財務事務所）が、それぞれ管理していることから、当該管理者との間で付替え、用途廃止による払下げ又は占用等の手続等に関して協議を行うものとする。

- 2 開発区域の内外において新たに設置される公共施設の管理予定者と協議しなければならない。

新たに設置される公共施設の位置、規模、構造等については言うまでもなく、それを管理するのは申請者なのか市町村等なのか、その用地は誰に帰属するのか、用地を市町村等に帰属する場合の手続はいつどのように行うか、といった事項についても協議する必要がある。

- 3 開発規模が大きい場合は、2 の協議を行うほか、下記の区分に従い協議しなければならない。

20ha 以上の開発	1 義務教育施設の設置義務者である市町村 2 水道事業者である市町村の水道担当部局
40ha 以上の開発	1 上記 1 2 上記 2 3 一般送配電事業者及び一般ガス導管事業者 4 J R、その他私鉄

- 4 開発区域の規模が原則として5ha以上の開発行為及び大規模店舗、配送センター、レジャー施設、卸売市場等の大量の道路交通の集中・発生が予想される業務の用に供するものと許可権者が認める建築物等に係る開発行為については、公安委員会と十分な連絡調整を行うこと。

## I. 6 (2) 公共施設の管理及び敷地の帰属（法第39条、第40条、政令第32条、第33条、規則第33条）

### 法第39条（開発行為等により設置された公共施設の管理）

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。

### 法第40条（公共施設の用に供する土地の帰属）

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1号に規定する第1号法定受託事務（以下単に「第1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。

### 政令第32条（法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等）

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12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路
- 二 河川

### 政令第33条（法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等）

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。

### 規則第33条（費用の負担の協議に関する書類）

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

**<法令の解説及び審査基準>**

1 開発行為によって設置された公共施設は、道路法等他の法律に基づく管理者が別にあるとき等を除き、工事完了公告の日の翌日からその公共施設の存する市町村が管理することとなる。

また、それらの公共施設の敷地は、開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、工事完了公告の日の翌日にその公共施設の管理者に帰属することとなっている。ただし、道路の付替え等従前の公共施設の代替として新たな公共施設が設置されることとなる場合は、従前の公共施設の敷地で国又は地方公共団体が所有するものは公告の日の翌日に許可を受けた者に帰属し、新たな代替施設の敷地はその日においてそれぞれ国又は地方公共団体に帰属する。

2 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が新設され、その用に供する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、その従前の所有者は、その土地の取得費の全部又は一部を負担すべきことを国又は地方公共団体に対して、求めることができる。

## I.7 許可又は不許可の通知等（法第35条）

### 法第35条（許可又は不許可の通知）

都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、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、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

#### <法令の解説>

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。

#### <審査基準>

- 1 開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならないとされており、本県では行政手続法第6条の規定に基づき、許可の標準処理期間を定め、公表している。
- 2 「標準処理期間」とは、申請を行った後に、申請者側から当該内容の変更等がない場合の通常要すべき期間であること。（申請書の不備その他各機関の責めに帰することのない事由により変動する期間は含まれない。）
- 3 当該期間は、期間の目安を定めたものであり、申請者に対して期間内での処理を受ける権利を付与するものではないこと。
- 4 当該期間には、申請書の不備により補正するための期間及び休日（土曜日及び日曜日等）は算入されないものであること。
- 5 当該期間については、申請書を受付した日の翌日から起算し、進達先への発送日又は持参日等をその満了日とするものであること。

## I.8 許可の条件（法第79条）

### 法第79条（許可等の条件）

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つてはならない。

2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

#### <法令の解説>

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。

#### <審査基準>

- 1 開発許可には、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に必要な条件、当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、工事によって生ずる災害を防止するため必要な条件、開発行為の着手、完了の予定期日、中間検査の実施その他の都市計画上必要な条件を付することができる。
- 2 法第43条に基づく許可についても、建築物の敷地、構造及び設備に関する条件を付することができる。
- 3 法第37条、第42条、第45条等についても、都市計画上必要な条件を付することができる。
- 4 許可等に付した条件は、当該許可等を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

## I.9 国、県が行う開発許可等の特例（法第34条の2、第35条の2第4項において準用する法第34条の2、第43条第3項）

### 法第34条の2（開発許可の特例）

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、開発許可があつたものとみなす。

- 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。

### 法第35条の2（変更の許可等）

- 1から3 （略）

- 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2号から第6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 （略）

### 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）

- 1から2 （略）

- 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、同項の許可があつたものとみなす。

## <審査基準>

### 国、県等の行う開発行為又は建築行為等に係る協議の成立の基準

- (1) 国、県等の行う開発行為（法第34条の2）

ア 国、県等が行う開発行為については、当該国、県等と許可権者である知事等の協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす。（開発行為の変更についても同様）

イ 国、県等

「国、県等」とは、次のものをいう。

(ア) 国

(イ) 県

(ウ) 指定都市等（指定都市又は中核市をいう。以下同じ。）

(エ) 事務処理市町村

(オ) 県、指定都市等又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、全部事務組合、役場事務組合又は港務局

ウ 国、県等とみなされる者

独立行政法人空港周辺整備機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人都市再生機構、県が設立した地方住宅供給公社及び土地開発公社並びに日本下水道事業団

エ 協議の成立の基準

(7) 原則として、法第 33 条の規定に適合していること。

(イ) 市街化調整区域における開発行為については、法第 34 条の規定に適合していること。

この場合において、**同条第 14 号に該当するものについては、岩手県開発審査会の議を経るもの**であること。

オ 他の規定の適用等

協議にあたって適用等の必要がある規定は、下表のとおり。

条 項	見出し又は内容	適用等の方法
第 32 条	公共施設の管理者の同意等	協議を行おうとする場合に準用
第 35 条の 2 第 1 項	変更の許可	許可を受けなければならない場合に第 34 条の 2 を準用
第 35 条の 2 第 3 項	変更の届出	適用
第 36 条	工事完了の検査	適用
第 37 条	建築制限等	適用
第 38 条	開発行為の廃止	適用
第 39 条	開発行為等により設置された公共施設の管理	適用
第 40 条	公共施設の用に供する土地の帰属	適用
第 41 条	建築物の建蔽率等の指定	協議を成立させる場合に準用
第 42 条	開発許可を受けた土地における建築等の制限	適用
第 44 条 第 45 条	許可に基づく地位の承継	適用
第 47 条	開発登録簿	協議が成立したときに準用

(2) 市街化調整区域の開発許可を受けた土地以外の土地において国、県等の行う建築行為等（法第 43 条第 3 項）

ア 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、国、県等が行う建築行為等については、当該国、県等と許可権者である知事等の協議が成立することをもって、建築許可があったものとみなす。

イ 国、県等（(1)イに同じ）

ウ 国、県等とみなされる者（(1)ウに同じ）

エ 協議の成立の基準

政令第 36 条の規定に適合していること。

この場合において、**同条第 3 号ホに該当するものについては、岩手県開発審査会の議を経るもの**であること。

## I.10 変更の許可と変更届（法第 35 条の 2、政令第 31 条、規則第 28 条の 2、第 28 条の 3、第 28 条の 4）

### 法第 35 条の 2（変更の許可等）

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 2 号から第 6 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。

### 政令第 31 条（開発行為の変更について協議すべき事項等）

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 20 ヘクタール（同条第 3 号又は第 4 号に掲げる者との協議にあつては、40 ヘクタール）以上となる場合について準用する。

### 規則第 28 条の 2（変更の許可の申請書の記載事項）

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

### 規則第 28 条の 3（変更の許可の申請書の添付図書）

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。

### 規則第 28 条の 4（軽微な変更）

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平方メートル以上となるもの
- 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1ヘクタール以上のものを除く。）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

### <審査基準>

- 1 開発許可を受けた後に開発許可を受けた計画の内容や工事施行者を変更しようとするときは、原則として知事等の許可を受けなければならない。ただし、許可の対象となるのは開発許可後で、かつ、完了公告前の変更のみである。
- 2 変更の許可を要するのは、法第30条第1項各号及び規則第15条に掲げる事項（のうち、下記3に該当するものを除く。）の変更をしようとする場合である。整理して再掲すると、次の事項を変更する場合となる。
  - (1) 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
  - (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
  - (3) 開発行為に関する設計（下記3(1)に該当する場合を除く。）
  - (4) 工事施行者（下記3(2)に該当する場合を除く。）
  - (5) その他の事項
    - ア 自己居住用・自己業務用・非自己用の別
    - イ 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
    - ウ 資金計画（1ha以上の自己業務用又は非自己用の場合に限る。）
- 3 次に掲げる事項に該当する場合は、許可は要しないが、「軽微な変更」として、届出を行わなければならない。
  - (1) 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、次の場合は変更許可が必要となる。
    - ア 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
    - イ 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
  - (2) 工事施行者の変更
    - 1ha以上の自己業務用又は非自己用の場合又は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項の許可を要する場合、工事施行者の氏名・名称又は住所の変更に限る（これら以外を変更する場合は、変更許可が必要となる。なお、自己居住用又は1ha未満の自己業務用の場合であつて、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項の許可を要しない場合に限り、工事施行者を別の主体に変更するような場合であっても、この届出で足りる。）
  - (3) 工事の着手・完了予定年月日の変更
- 4 開発区域内に予定されている幹線道路建設を全面的に変更すること等、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を伴う場合は、従前の開発行為を廃止し、新たな開発許可を受ける必要がある。
- 5 設計の変更のうち軽微な変更以外の変更が頻繁に行われる場合には、個々の変更について変更の都度変更許可をとるのではなく、事前協議により許可権者の了解を得ることで、いくつかの変更を一括して事後的に許可申請を行うことができる。

## I.11 開発行為の廃止（法第 38 条、規則第 32 条、第 37 条）

### 法第 38 条（開発行為の廃止）

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。

### 規則第 32 条（開発行為に関する工事の廃止の届出）

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。

### 規則第 37 条（登録簿の閉鎖）

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つた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

### <法令の解説及び審査基準>

- 1 開発行為の許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、その旨を知事等に届け出なければならない。
- 2 開発行為に関する工事の廃止は、知事等に届出をすることをもって足りることとされている。しかしながら、開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に対して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環境を害したりするおそれがあるので、**許可に際しては、万一廃止した場合の事後処理に関しても必要な条件を付し得ることとされている。**

## I.12 許可に基づく地位の承継（法第 44 条、第 45 条）

### 法第 44 条（許可に基づく地位の承継）

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。

### 法第 45 条（許可に基づく地位の承継）

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。

#### <審査基準>

##### 1 一般承継（法第 44 条）

開発許可又は建築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（知事等の許可不要）。開発行為を行う意思がないときは、工事の廃止届（法第 38 条）を要する。

##### 2 特定承継（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、知事等の承認を受けて、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。

法第 45 条の規定による開発許可を受けた者の特定承継の承認については、次の事項をすべて充足しなければならない。

- (1) 申請者（承継人）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こと。この場合、これらの権原を取得した原因の事実が客観的に明らかでなければならない。
- (2) 主として自己の居住の用に供する住宅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等の用に供する開発行為（開発区域面積が 1 ha 以上のものを除く。）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こと。
- (3) 申請者に係る開発行為について、関係公共施設管理者及び土地所有者等の関係権利者の同意等を得ていること。

※ 特定承継については、法第 43 条第 1 項の許可に基づく地位の承継についての規定がないこと、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は、性格上、申請があつても承認すべきではないと考えられることに留意が必要である。



## I.13 工事完了公告前の建築制限（法第37条）

### 法第37条（建築制限等）

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14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。

### <法令の解説>

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、何人も、工事用の仮設建築物を建築するとき又は知事等の承認を得たとき等の場合を除いて、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。したがって、開発行為に引き続き建築物の建築等を行う計画にあつてはこの点に十分留意して工程計画を策定しなければならない。

### <審査基準>

#### 完了公告前の建築（法第37条）

開発許可を受けた区域においては、次のいずれかに該当するものに限り、当該開発行為に関する工事の完了公告前に建築等を行うことができる。

- (1) 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であること。
- (2) 当該開発行為の関係権利者で当該開発行為に同意していない者が、その権利の行使として建築等を行うものであること。
- (3) 知事等が次のいずれかに該当するものとして支障がないと認めたものであること。ただし、原則として、法第36条第3項の規定による工事完了公告があるまでは建築物等の使用を制限する旨の条件を付すものとする。
  - ア 官公署、地区センターその他の公益施設を先行的に建設するものであること。
  - イ 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築するものであること。
  - ウ 次の要件を具備するもので、その必要最小限の部分であること。
    - (ア) 原則として自己用の開発行為であること。
    - (イ) 建築物と擁壁や排水施設等が近接しており、開発行為の完了後に建築等が行われることによって擁壁や排水施設等が損壊するおそれがある場合、地下室等の壁面や建築物の基礎が土留擁壁を兼ねている等構造上開発行為と一体の建築工事である場合その他開発行為と切り離して施工することが不適当なものであること。
    - (ウ) 開発行為に関する工事が適正に進行しており、開発行為が許可どおり行われることが確実と認められること。
  - エ 次の要件を具備するもので、原則として概ね造成地盤高から下の部分
    - (ア) 原則として自己用の開発行為であること。
    - (イ) 建築物の基礎工を宅地の造成と同時に行う場合その他開発行為と一体的に施工することが合理的なものであること。
  - オ 開発者が国、地方公共団体又は地方公共団体が設立した土地開発公社等であるもの。

## I.14 工事完了検査（法第 36 条、規則第 29 条、第 30 条、第 31 条）

### 法第 36 条（工事完了の検査）

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つたときは、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るときは、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 1 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。

### 規則第 29 条（工事完了の届出）

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。

### 規則第 30 条（検査済証の様式）

法第 36 条第 2 項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第 6 とし、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ものに係る検査済証にあつては別記様式第 7 とする。

### 規則第 31 条（工事完了公告）

法第 36 条第 3 項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、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場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種別、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

- 2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における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 1 号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

### <審査基準>

- 1 開発許可を受けた者は、開発区域（それを工区に分けたときは、工区）の全部について開発行為に関する工事（そのうち公共施設に関する部分についてはその公共施設に関する工事）を完了したときは、知事等に届け出なければならない。この場合において、開発許可を受けた者は、開発区域を示す杭（原則としてコンクリート境界杭）を設置しなければならない。

なお、許可に際して中間検査の実施を条件に付した場合は、中間検査の対象となる工事を完了した時点で、知事等に届け出なければならない。

- 2 知事等は、届出のあった工事が許可の内容に適合しているかどうか検査し、適合していると認めるときは、検査済証を許可を受けた者に交付するとともに、工事完了の公告をする。

- 3** 工事完了の効果は工事完了公告をもって発生する。  
工事完了の効果については、法第 37 条、第 39 条、第 40 条及び第 42 条を参照のこと。

## I.15 開発許可に際して定められる建蔽率等の制限（法第41条）

### 法第41条（建築物の建蔽率等の指定）

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。

### <法令の解説及び審査基準>

- 1 用途地域が定められていない区域内においては、知事等は、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、許可をする開発区域内の土地について建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合）、建築物の高さ、壁面の位置等建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができ、これらの制限が定められた土地においては、何人も、知事等の許可を受けない限り、これらの制限に反する建築物を建築してはならない。

### 2 形態制限の緩和（法第41条第2項ただし書）

法第41条第1項の規定により、当該開発区域内の土地について、建築物の敷地面積に対する建築面積の割合、建築物の高さ、壁面の位置その他構築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた場合は、次の事項に該当するものに限り、当該制限を超えて建築することができる。

#### （1）容積率

建築物の延床面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合はその延床面積の合計）の敷地面積に対する割合については、次のいずれかに該当するもので、知事等が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものについて、その許可の範囲内において、定められた限度を超えるものとすることができる。

ア 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物

イ その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物

#### （2）建蔽率

建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合はその建築面積の合計）の敷地面積に対する割合については、次のいずれかに該当するものについて、それぞれの範囲内において定められた限度を超えるものとすることができる。

ア 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地内の建築物で定められた割合に1/10を加えた割合を限度とするもの（街区の角にある敷地等の定義は、岩手県建築基準法施行細則（盛岡市域にあっては盛岡市建築基準法施行細則）の規定を準用する。）

イ 次のいずれかに該当するもの（これらには定められた限度を適用しない。）

（ア） 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの

（イ） 公園、広場、道路、川その他これらに類するものうちにある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの

#### （3）外壁の後退距離

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離については、定められた限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は定められた限度を超えるものとすることができる。

ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。

イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。

#### （4）建築物の高さ

建築物の高さについては、次のいずれかに該当するものとして知事等の許可を受けたものに限り、定められた

限度を超えるものとすることができる。

ア その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地进行を有する建築物であつて、低層住宅に係る良好な住宅の環境を害するおそれがないもの

イ 学校その他の建築物であつてその用途によつてやむを得ないもの

ウ その敷地内に、1により定められた建蔽率の限度割合を減じた値に1/10を加えた値以上の空地进行を有し、かつ、その敷地面積が1,500㎡以上、高さが12m以下である建築物で、低層住宅に係る良好な住宅の環境を害するおそれがないもの

(5) 建築物の各部分の高さ等

建築物の各部分の高さ及び日影による中高層の建築物の高さについては、建築基準法施行令第131条の2から第135条の4まで又は第135条の12の緩和規定に該当する場合は、当該緩和規定を適用することができる。

## I.16 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

### 法第42条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

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項の公告があつた後は、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つて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

#### <法令の解説>

開発許可のあつた開発区域内の土地に予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されることになれば、開発許可制度による規制の効果は著しく失われることになるため、新築、改築又は用途の変更について制限を行うこととしたもの。

ただし、用途地域等が指定されている区域についてその用途に沿った建築物については、このような弊害が小さいことから、規制の対象としていない。

#### <審査基準>

開発許可を受けた区域においては、開発行為に関する完了公告があつた後は、次のいずれかに該当するもの限り、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物の新築等を行い、また、建築物を改築し又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物とすることができる。この場合、**用途変更とは利用形態上の変更（業種の変更等）に限るものではなく、農家等の世帯分離に伴う住宅から一般住宅への変更等の利用主体の変更も含むものとする。（基準IV.3 建築物の用途等の基準<法令の解説>参照のこと。）**

1 市街化調整区域において次のいずれかに該当するもので、知事等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もの

- (1) 農林漁業用のもの、農林漁業者の居住の用に供するもの又は駅舎等の公益上必要なもの
- (2) 都市計画事業として行うもの
- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの
- (4) 仮設建築物
- (5) 通常の管理行為、軽易な行為等であるもの（**基準I.3(7)通常の管理行為、軽易な行為**参照）
- (6) 次に掲げる建築物でその用途が第2節Iの道路、公園、広場、消防水利、排水施設及び給水施設に関する技術基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、開発許可にあたって形態制限を加えたものにあつてはその際の想定用途地域に適合するもの
  - ア 周辺居住者の利用に供する公共公益施設又は日常サービス店舗等（**基準III.1 周辺居住者の利用に供する公共公益施設又は日常サービス店舗等の建築を目的としたもの**参照）
  - イ 鉱物、観光資源等の有効利用を図るもの（**基準III.2 鉱物・観光資源等の有効利用**参照）
  - ウ 農林漁業用建築物又は生産物の処理・貯蔵・加工を目的とするもの（**基準III.4 農林漁業用建築物又は生産物の処理、貯蔵、加工**参照）
  - エ 特定農山村地域における農林漁業等の活性化を目的とするもの（**基準III.5 特定農山村地域における基盤整備**参照）
  - オ 中小企業の共同化、集団化を目的とするもの（**基準III.6 中小企業の共同化、集団化**参照）
  - カ 既存工場と密接な関連のある事業の用に供するもの（**基準III.7 既存工場との密接な関連**参照）
  - キ 火薬類取締法による火薬庫又は火薬類の製造所であるもの（**基準III.8 火薬庫及び基準III.9 市街化区域では不適当なもの2**参照）

ク 沿道サービス施設（基準Ⅲ. 9 市街化区域では不適当なもの 1参照）

ケ 地区計画又は集落地区計画の区域内において行われるもの（基準Ⅲ. 10 地区計画又は集落地区計画の区域内のもの参照）

コ 市民農園整備促進法による市民農園施設（基準Ⅲ. 12 市民農園施設参照）

サ 幹線道路の沿道整備に関する法律によるもの（基準Ⅲ. 13 沿道法に基づく開発行為参照）

(7) 相当期間適正に利用された建築物の用途変更又は用途変更を伴う増改築で次の要件を具備するもの

ア やむを得ない事情による用途変更又は用途変更を伴う建築行為（イを除く。）

相当期間適正に利用された建築物の用途変更又は用途変更を伴う増改築で次の要件を具備するものに係る用途変更又は用途変更を伴う建築行為

(ア) 従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。

(イ) 従前の建築物が、農畜産物等直売施設の基準により許可を受けて建築されたものではないこと。

(ウ) 新たな建築物の用途が、変更前の建築物の用途等を勘案して、新たな市街化を促進するおそれがないこと。

(エ) 当該用途変更が以下に示すやむを得ない事情を有するものであり、かつ従前の建築物についておおむね 10 年以上適正に利用されたものであること。ただし、破産、競売及び生計維持者等の死亡等に伴う譲渡等の真にやむを得ない事情を有すると認められる場合はこの限りでない。

なお、当該基準イにより許可を受けた賃貸住宅を自己用住宅に変更する場合は、ア(エ)を適用しない。

a 用途変更を行おうとする建築物が住宅の場合にあつては、負債（当該住宅を維持することが困難と認められる程度のものに限る。）の返済に係る譲渡、通勤不可能な遠隔地への転出を伴う転職等

b 用途変更を行おうとする建築物が住宅以外の場合にあつては、社会経済情勢の変動に伴う転廃業等

イ やむを得ない事情による賃貸住宅への用途変更又は用途変更を伴う建築行為

相当期間適正に利用された自己用住宅を賃貸住宅として使用するための用途変更又は用途変更を伴う増改築で次の要件を具備するものに係る用途変更又は用途変更を伴う建築行為

(ア) 従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。

(イ) 自然的条件及び社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる既存集落（都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 46 号）による改正前の法第 34 条第 10 号イの開発行為に係る区域を除く。）であつて、当該許可申請地を含む 20ha 以下の区域内に 50 戸以上（特に集積の高い場合その他やむを得ない場合は 40 戸以上）の建築物が存すること。

この場合、物置、車庫等の附属建築物は戸数に含めないものであり、集合住宅はその世帯数にかかわらず 1 戸とみなすものとする。

(ウ) 従前の建築物が、適法に許可等を得て建築された自己の居住の用に供するための一戸建住宅（併用住宅を含む。）であること。

(エ) 新たな建築物の用途が賃貸住宅で一戸建であること。

(オ) 当該用途変更が負債（当該住宅を維持することが困難と認められる程度のものに限る。）の返済に係る譲渡、通勤不可能な遠隔地への転出を伴う転職等であり、かつ従前の建築物についておおむね 10 年以上適正に利用されたものであること。ただし、破産、競売及び生計維持者等の死亡等に伴う譲渡等の真にやむを得ない事情を有すると認められる場合はこの限りでない。

(カ) 都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興等に関する方針・計画等と整合し、関係市町と調整がとれたものであること。

2 用途地域が定められていない非線引きの都市計画区域又は都市計画区域外において、知事が開発区域及びその周辺における環境の保全上支障がないと認めて許可したもの

3 国又は都道府県等及び国とみなされる機関が行うもので、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ないものとして知事等との協議が成立したもの（法第 42 条第 2 項）

## I.17 開発登録簿（法第46条、第47条、規則第35条、第36条、第37条、第38条）

### 法第46条（開発登録簿）

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（開発登録簿）

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3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つたとき、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、請求があつたときは、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。

### 規則第35条（開発登録等の記載事項）

法第47条第1項第6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8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

### 規則第36条（開発登録簿の調製）

開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

- 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。

### 規則第37条（登録簿の閉鎖）

都道府県知事は、法第38条の規定による開発行爲の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

### 規則第38条（登録簿の閲覧）

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。

## <法令の解説及び審査基準>

知事等は、開発許可をしたときには、当該許可に係る土地について、一定事項を記載した開発登録簿を作成、保管しなければならないとされている。開発登録簿とは、開発許可内容の概要を記載した調書及び土地利用計画図であつて、だれでも閲覧が可能であり、また、その写しの交付を請求することができる（開発登録簿閲覧規則（昭和45年岩手県告示第1458号））。



## I.18 不服申立て（法第 50 条）

### 法第 50 条（不服申立て）

- 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っては、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 第一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。

### ＜法令の解説及び審査基準＞

法第 29 条（開発行為の許可）第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項（変更の許可）、第 41 条（建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定）第 2 項ただし書、第 42 条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）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これに係る不作為又は第 81 条第 1 項の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等の理由から、専門的な機関である開発審査会において処理することとされている。

## I.19 他法令との調整

### 1 建築確認申請との関係

開発許可等を要する土地においては建築基準法第 6 条（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。）の規定による確認を受けようとする場合は、申請に係る計画が開発許可制度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 第 1 項、第 3 条第 5 項、都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「規則」という。）第 60 条参照）。したがって、開発許可を受けないで造成された土地に建築物を建てることについて建築確認を申請することは、形式的にも実質的にも建築確認の要件に反することとなる。これに対応して、規則第 60 条においては、これらの規定に適合していることを証する書面の交付を開発許可権者等に求めることができることとされている。

また、市街化調整区域における農林漁業を営む者の住宅の建築確認については、法第 29 条第 1 項第 2 号の規定（許可不要）に該当するかどうかについての市町村長の意見書（あらかじめ市町村農業委員会と調整したもの）を申請書に添付することとなっている。

### 2 他の法令による許可との調整

開発行為が農地法第 4 条又は第 5 条の規定により転用が制限される土地において行われる場合、森林法第 10 条の 2 の規定による開発行為の規制を受けることとなる場合並びに風致地区内の行為の許可、宅地造成及び特定盛土等規制法の宅地造成等工事規制区域における宅地造成に関する許可等、他の法令に基づく規制を受ける場合には、それぞれの許可権者において、必要に応じ、事前に相互の連絡調整を行うこととしている。

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内においては、開発許可を受けることによって、同法第 15 条第 2 項及び第 34 条第 2 項の規定により、許可を受けたものとみなされる。

## II 開発許可に係る技術的基準

### II.1 開発計画に関する予備調査

開発者は、開発計画に先行して、開発区域内又はその周辺の基礎的資料として、次の各号に掲げる事項について予備的調査を行うよう十分に配慮すること。

- (1) 基礎的な調査事項
  - ア 地形及び周辺土地利用状況の調査
  - イ 地質、地盤調査及び土質調査
  - ウ かけ面の保護等の防災施設の調査
  - エ 埋蔵文化財又は保護文化財等の調査
  - オ 風向、日照条件等の自然的条件及び植生調査
  - カ 浸水想定区域等の災害に関する調査
- (2) 都市計画に関する事項
  - ア 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分並びに用途地域等の地域地区の再確認
  - イ その他、風致地区、宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域、公園、緑地、道路、河川、下水道等の都市計画及び災害危険地域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域に関する事項の把握
  - ウ 建築基準法関係についての調査
- (3) 道路に関する事項
  - ア 現道（国道、県道、市町村道等）について、その位置及び利用状況等の調査及び確認並びに事前打合せ
  - イ 道路の境界査定、並びに道路の用地及び施設の交換、廃止、帰属等について管理者との打合せ
  - ウ 隣接地所有者、既設道路利用者の意見等に関する聴取
  - エ 進入道路と接続道路の規模、構造及び能力の調査
- (4) 排水施設に関する事項
  - ア 河川、水路、下水道、農業水路、その他用排水施設について、その位置及び利用状況等の調査並びに確認
  - イ 用排水施設用地の境界の確認、並びにこれら施設の用地及び施設の交換、廃止、帰属等について管理者との打合せ
  - ウ 雨水の集水区域及び流出状況の把握
  - エ 流入位置及び直下流における水質調査
  - オ 既存排水施設等の規模、構造及び能力の調査並びに当該施設の計画内容との調査
  - カ 接続が予想される公共下水道の施設及び規模の調査並びに当該施設の管理者との打合せ
- (5) 公園等の公共の用に供する空地に関する事項
  - ア 公園等の種別（街区公園、近隣公園、その他都市公園の利用区分による種別）、配置、規模及び整備状況の調査
  - イ 公園等の利用状況及び利用距離の把握
- (6) 公益的施設に関する事項
  - ア 教育施設、医療機関、官公庁及びサービス施設の配置の状況の確認
  - イ 電気、都市ガス、塵芥焼却場等の整備状況及び供給処理能力の調査
  - ウ バス、鉄道等の輸送機関の調査
  - エ アからウまでの施設等の規模及び利用状況の把握
- (7) 水道施設に関する事項
  - ア 水道施設の位置、形状及び寸法の調査
  - イ 水道施設の給水区域、給水人口、給水量及び利用状況の調査
- (8) 消防施設に関する事項
  - ア 消防水利として指定されている消火栓、私設消火栓、私設水槽、プール、河川、溝、池、海、湖、井戸、下水

## 道等の位置と能力の調査

### (9) 関係法令及び参考図書

開発行為許可申請書及び構造計算書等の作成に際しては、下記法令及び参考図書を参考とする。

(法令)

法、政令、規則、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）、同法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）、同法施行細則（昭和 42 年岩手県規則第 75 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、同法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）、同法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）、道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）、同法施行令（昭和 31 年政令第 290 号）、同法施行規則（昭和 31 年建設省令第 30 号）、水道法（昭和 32 年法律第 177 号）、同法施行令（昭和 32 年政令第 336 号）、同法施行規則（昭和 32 年厚生省令第 45 号）、下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）、同法施行令（昭和 34 年政令第 147 号）、同法施行規則（昭和 42 年建設省令第 37 号）

(参考図書)

宅地防災マニュアルの解説	(株式会社ぎょうせい)
防災調節池等技術基準（案）解説と設計実例	(公益社団法人日本河川協会)
流域貯留施設等技術指針（案）	(公益社団法人雨水貯留浸透技術協会)
雨水浸透施設技術指針（案）調査・計画編	(公益社団法人雨水貯留浸透技術協会)
雨水浸透施設技術指針（案）構造・施工・維持管理編	(公益社団法人雨水貯留浸透技術協会)
下水道雨水調整池技術基準（案）	(公益社団法人日本下水道協会)
下水道施設計画・設計指針と解説	( )
舗装の構造に関する技術基準・同解説	(公益社団法人日本道路協会)
舗装設計施工指針	( )
道路土工指針	( )
防護柵の設置基準・同解説	( )
道路照明施設設置基準解説	( )
立体横断施設技術基準	( )
道路橋示方書・同解説	( )
コンクリート標準示方書	(公益社団法人土木学会)
プレストレストコンクリート工法設計施工指針	( )
水理公式集	( )
水道施設設計指針	(公益社団法人日本水道協会)

## II. 2 開発許可の技術的基準及びその適用区分（「自己用」、「非自己用」の開発）（法第 33 条、政令第 29 条の 2、第 29 条の 3、規則第 27 条の 2、第 27 条の 3、第 27 条の 4）

### 法第 33 条（開発許可の基準）

都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、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。

一～十四 （略）

- 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つては環境の保全、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 1 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。
- 7 公有水面埋立法第 22 条第 2 項の告示があつ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、その定めをもつ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。

### 政令第 29 条の 2（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）

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 2 号、第 3 号若しくは第 5 号から第 7 号まで、第 27 条、第 28 条第 2 号から第 6 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 2 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、12 メートル（小区間で通行上支障がない場合は、6 メートル）を超えない範囲で行うものであること。
- 三 第 25 条第 3 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 5 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、5.5 メートルを下らない範囲で行うものであること。

- 五 第 25 条第 6 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 パーセントを超えない範囲で、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 7 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 パーセント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、20 ヘクタール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 2 号から第 6 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つ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 1 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 2 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、20 メートル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 法第 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 2 号又は第 6 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 2 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、4 メートル（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 4 メートルを超える場合には、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 6 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、一ヘクタール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。

#### **政令第 29 条の 3（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）**

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 平方メートル（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 平方メートル）を超えないこととする。

#### **規則第 27 条の 2（公園等の設置基準の強化）**

第 21 条第 1 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 パー

セントを超えない範囲で、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 2 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。

#### **規則第 27 条の 3（令第 29 条の 2 第 1 項第 11 号の国土交通省令で定める基準）**

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 1 ヘクタール以上 1.5 ヘクタール未満の場合にあつては 6.5 メートル、1.5 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の場合にあつては 8 メートル、5 ヘクタール以上 15 ヘクタール未満の場合にあつては 15 メートル、15 ヘクタール以上の場合にあつては 20 メートルを超えない範囲で行うものとする。

#### **規則第 27 条の 4（令第 29 条の 2 第 1 項第 12 号の国土交通省令で定める基準）**

令第 29 条の 2 第 1 項第 12 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 2 号、第 26 条第 4 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 2 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、さく又はへい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 4 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<sup>きよ</sup>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。
- 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つ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。

#### **<法令の解説>**

開発許可の基準（いわゆる技術基準）を定めたものであるが、一定の開発行為が行われた場合には、従前とは異なった規模ないし密度における土地利用が行われることから、これを許可に係らしめることによって、宅地に一定の水準を保たせ、良好な市街地の形成を図るものである。

また、これらの基準を適用するために必要な技術的細目は、政令をもって定めることとされており、これを受けて政令第 25 条から第 29 条までが定められている。

なお、第 1 項各号の基準は、各々の開発行為に全ての基準が適用されるのではなく、当該開発行為の種類に応じて良好な市街地の整備に必要な基準のみが適用される。

#### **<審査基準>**

- 1 開発許可の申請があった場合、当該開発行為が以下の基準に適合しており、申請手続きが適正であるものについて許可を行う。

なお、この基準の適用については、開発行為の目的等により、次のとおり区分されている。

許可基準の適用関係（○印：適用、×印：不適用）

許可基準	建築物		第一種特定工作物 (コンクリートプラント等)		第二種特定工作物 (ゴルフコース等)	
	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用
<b>I 技術基準</b>						
第1 予定建築物の用途	○	○	○	○	○	○
第2 公共空地の確保等 (道路、公園、消防水利等)	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
第3 排水施設	○	○	○	○	○	○
第4 給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
第5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
第6 公益的施設	○	開発行為の 目的に照らし判断	○	開発行為の 目的に照らし判断	開発行為の 目的に照らし判断	開発行為の 目的に照らし判断
第7 宅地の防災	○	○	○	○	○	○
第8 災害危険区域等の除外	○	×	○	×	○	×
第9 樹木の保存、表土の保全	○	○	○	○	○	○
第10 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
<b>II その他の基準</b>						
第1 輸送施設	○	○	○	○	○	○
第2 申請者の資力・信用	○	居住用 × 業務用で、 1 ha未満× 1 ha以上○	○	1 ha未満× 1 ha以上○	○	1 ha未満× 1 ha以上○
第3 工事施行者の能力	○	居住用 × 業務用で、 1 ha未満× 1 ha以上○	○	1 ha未満× 1 ha以上○	○	1 ha未満× 1 ha以上○
第4 関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○
<b>III 市街化調整区域における基準</b>	○	○	○	○	×	×

(注) 開発者自らが使用する目的で行う開発を「自己用」、宅地分譲など開発者以外の者が利用、使用する目的で行われる開発を「非自己用」という。

## 2 「自己用」の開発

「自己用」には、「自己の居住の用に供するもの」と「自己の業務の用に供するもの」の2種類があり、具体的には次のとおり規定されている。

### (1) 自己の居住用

- ・ 開発行為の主体である自然人が自らの生活の本拠として使用するものであること。
- ・ 会社が従業員宿舎の建設のために行うもの、市町村が公営住宅や雇用促進住宅等の建設のために行うもの、組合員に譲渡することを目的とする住宅の建築のために行うもの等は自己の居住用に該当しない。
- ・ 土地の所有者が共同で、又は第三者に対する委託・委任・請負等でそれぞれの居住の用に供する住宅の建築のために行うものも、自己の居住用に該当しない。

### (2) 自己の業務用

- ・ 当該建築物又は特定工作物内において、開発行為の主体が継続的に自己の業務に係る経済活動を行うこと。
- ・ ホテル、旅館、結婚式場、企業の従業員のための福利厚生施設等は、自己の業務用に該当する。

- ・ 分譲又は賃貸のための住宅の建築又は宅地の造成のためのものは、自己の業務用に該当しない。
- ・ 貸事務所、貸店舗、貸倉庫等も、自己の業務用に該当しない。また、事務所等を借用して使用する場合も、自己の業務用には該当しない。
- ・ 第二種特定工作物である墓園で、区画の所有権を分譲するもの、永代供養料又は永代管理料等という形態で運営されるものは、自己の業務用に該当しない。
- ・ 自己の業務用の建築物に係る開発区域内に、寮、社宅等（当該部分が著しく小さい場合を除く。）自己用以外の建築物を併設する場合は、自己の業務用に該当しない。
- ・ 共同で、又は第三者に対する委任・委託・請負等で行うものは、自己の業務用に該当しない。



## II. 3 予定建築物の用途（法第 33 条第 1 項第 1 号）

### 法第 33 条（開発許可の基準）

都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、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 13 項及び第 68 条の 3 第 7 項（同法第 48 条第 13 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

### <審査基準>

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 項の分区が定められているときは、予定建築物等の用途がこれらの用途の制限に適合していなければならない。

また、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ときは、予定建築物等の用途が建築基準法第 48 条第 13 項及び第 68 条の 3 第 7 項（同法第 48 条第 13 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に適合していなければならない。

### 〔参考一住区又は街区の構成一〕

#### (1) 用途別土地利用構成

ア 住区又は街区は、当該開発地域の地形の状況及び地盤の性質等を考慮し、当該住区又は街区に予定される建築物の用途規模及び構造等により定めなければならない。

イ 開発区域内の計画人口密度、計画容積率の適合

#### (2) 住区の構成

住区は街区を単位として適正な規模の道路、公園、排水施設等の公共施設及び公益的施設を配置して良好な居住環境を構成するよう定めなければならない。

#### (3) 街区の規模

戸建ての住宅の街区は、住区の状況を考慮して配置し、その規模は次の各号により定めなければならない。

ア 1 街区の長辺は 120～180m、短辺は 30～50m 程度を標準とする。

イ 南北方向の街区は、東西方向の街区に比して短辺を小さくする。

#### (4) 画地と規模

戸建て住宅の一画地は、200～300 m<sup>2</sup>程度の規模を有するものを標準とし、過小宅地とならないようにするとともに、狭小または、細長な画地割とならないよう考慮して街区を設定すること。

## Ⅱ. 4 道路（法第 33 条第 1 項第 2 号、政令第 25 条第 1 号～第 5 号、規則第 20 条、第 20 条の 2、第 24 条）

### 法第 33 条（開発許可の基準）

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

### <法令の解説>

道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地が、開発区域等の状況を勘案して、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るように設計が定められていること、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、さらに、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を規定している。

なお、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は、本号の適用が除外されている。

## Ⅱ. 4（1） 開発区域内の道路の配置（政令第 25 条第 1 号）

### 政令第 25 条（開発許可の基準を適用するに必要な技術的細目）

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。

### <審査基準>

#### 道路の区分

開発区域内における道路の計画に当たっては、開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外の道路機能が有効に発揮されるよう設計されなければならない。

特に宅地分譲等を目的とした開発行為にあつては、発生交通量及び交通施設等の交通計画を勘案して、道路の区分を次に掲げるところにより定めなければならない。

#### （1） 幹線道路

幹線道路とは、**都市計画街路及び開発区域の自動車発生交通量が特に著しく区域外への集約的な役割を有す道路**をいい、容量及び構造については別途協議により定める。

#### （2） 地区幹線道路及び進入路

地区幹線道路とは、**開発区域内の道路の骨格となり、区域外からの交通を区域内へ導入し、各区域内相互の連絡をする道路**をいい、幹線道路又は区画道路の機能も有しているものである。

また、図 1-1（道路の区分）のように、接続道路から建築物等の建築等を予定している地域に至る区間の道路を進入路と称し、本県では、当該進入路について特例措置を設けている。（**基準Ⅱ. 4（2）敷地が接する道路及び接続道路の幅員（1）イ**参照）

(3) 区画道路

区画道路とは、開発区域の区画構成の基本となり、もっぱら個々の画地への出入りを主目的とする道路で、その画地に関係のない通過交通を排除した道路をいう。

(4) 細街路

細街路とは、開発区域内において、地形その他特別の事情により、やむを得ないと認めた小区間の道路をいい、幅員は4m以上とする。

(5) 自転車歩行者専用道路

自転車歩行者専用道路とは、もっぱら自転車及び歩行者の交通の用に供する道路をいい、その幅員は開発規模及び内容を勘案して定めるものとする。

(6) 接続道路（政令第25条第4号）

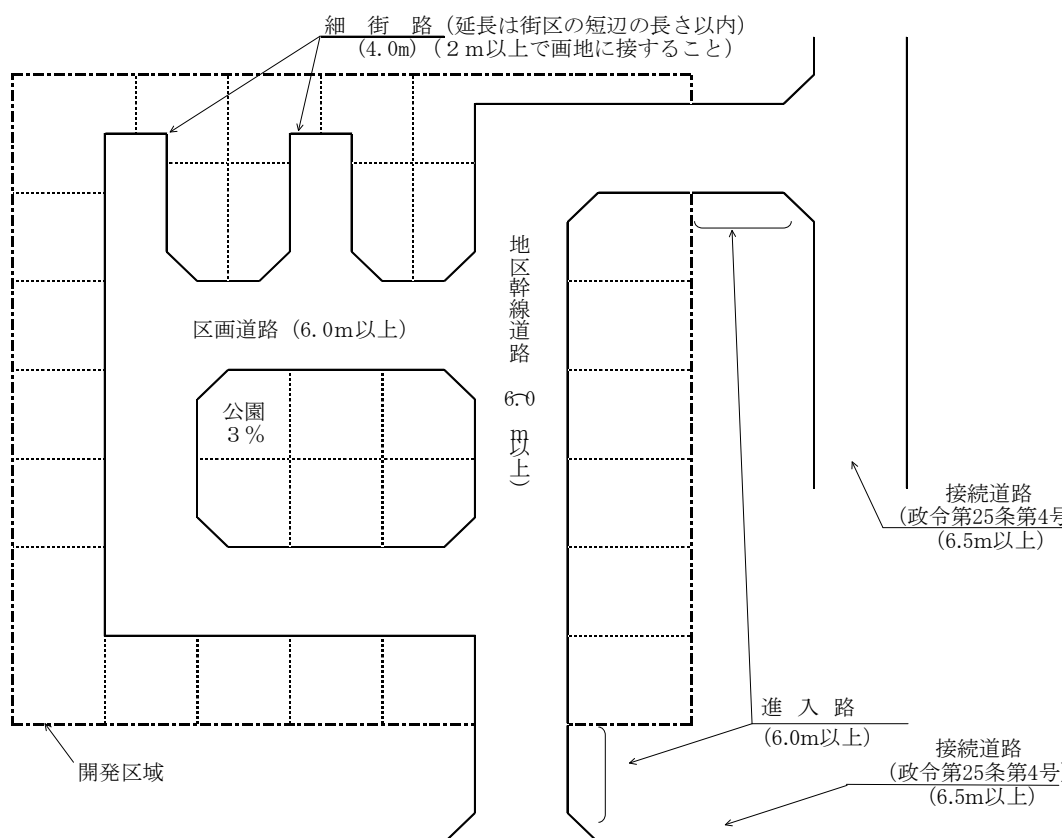
接続道路とは、**地区幹線道路（進入路）が接続すべき開発区域外の道路**をいう。

なお、一敷地の単体的な開発等、開発区域内に道路を整備しない開発行為にあっては、予定建築物等の敷地に接する既存の道路は接続道路への接続を要しない。

地区幹線道路、区画道路、細街路、進入路及び接続道路等の区分例は次図のとおり。

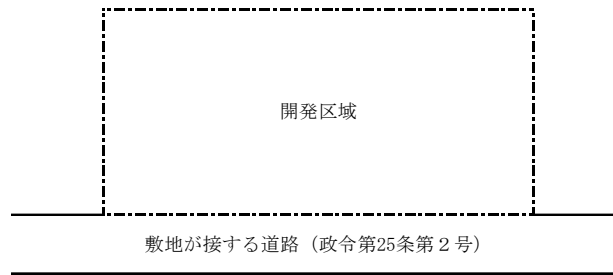
図1-1 道路の区分

(1) 開発区域内に新たに道路を整備する場合



(予定建築物等の敷地に接して配置されている道路は、敷地が接する道路（政令第25条第2号）に該当する。)

(2) 開発区域内に新たに道路を整備しない場合



(注) 図中の道路の幅員は各種道路の最低限必要な幅員を記しているものであり、予定建築物や敷地の規模等に応じて必要となる道路幅員の詳細は「2 道路の幅員」によること。

## II. 4 (2) 敷地が接する道路及び接続道路の幅員 (政令第 25 条第 2 号、第 4 号、規則第 20 条、第 20 条の 2)

### 政令第 25 条 (開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

- 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、6メートル以上12メートル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、4メートル）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つて、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。
- 四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（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つては、6.5メートル）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。

### 規則第 20 条 (道路の幅員)

令第 25 条第 2 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 平方メートル未満のものにあつては 6メートル（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、8メートル）、その他のものにあつては 9メートルとする。

### 規則第 20 条の 2 (令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路)

- 令第 25 条第 2 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 4メートル以上であること。

## <審査基準>

### 道路の幅員

#### (1) 敷地が接する道路及び接続道路の幅員

開発規模、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、敷地が接する道路（政令第 25 条第 2 号、区画道路等）及び接続道路（政令第 25 条第 4 号）の幅員は表-1-1により定めなければならない。

この場合において、**敷地とは、建築基準法上の敷地の概念と同じもの**で、一の建築物又は用途不可分の関係にある一以上の建築物のある一団の土地を意味している。なお、建築基準法にいう総合的設計による一団の計画の場合は、全体が一の敷地となる。

表-1-1

「接続道路」の幅員		「敷地が接する道路」の幅員	
予定建築物が住宅	予定建築物が住宅以外	住宅の敷地又はそれ以外の敷地でその規模が1,000㎡未満	住宅の敷地以外の敷地でその規模が1,000㎡以上
6.5m以上	9.0m以上	6.0m以上	9.0m以上

上記の基準に加え、地区幹線道路の幅員については、開発区域内の道路の骨格となる道路であり、幹線道路の機能も有していることから、開発区域の規模に応じて表-1-2のとおりとするよう十分に配慮すること。

表-1-2

開発区域の規模	地区幹線道路の幅員	
	敷地規模 1,000㎡未満	敷地規模 1,000㎡以上
10ha未満	6.0m以上	9.0m以上
10ha以上20ha未満	9.0m以上	9.0m以上
20ha以上	12.0m以上	12.0m以上

ア 小区間で通行上支障がない細街路は、4m以上とすることができる。

イ 進入路は、原則として、地区幹線道路と同一幅員で2本以上設置しなければならない。

なお、非自己用の開発行為で、進入路のうち6m未満の部分が車両の通行上支障がない場合で300m以内に待避所を設置する場合にはこの幅員を表-1-3のとおりとすることができる。（下図参照）

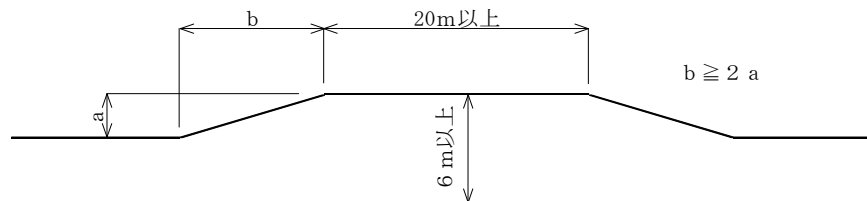


表-1-3

車両の通行上支障がない場合	進入路の幅員
交通量 300 台/日以下	4 m
交通量 500 台/日以下※	5 m

※ 地形の状況、交通の種類、量等を勘案して車両の通行上支障がないことが確かめられた場合は、交通量 500 台/日以下でなくても、進入路の幅員を 5 m とすることができる。なお、交通の種類とは、大型車の混入、バスの運行、歩行者、通学路等を、交通の量とは、開発に伴う発生交通（交通量・大型車の混入等）等をいうものである。

(2) 一敷地の単体的な開発行為における敷地が接する道路の幅員（政令第25条第2号ただし書）

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形態等に照らして、前記(1)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、交通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の場合には、前記(1)にかかわらず4m以上とすることができる。

なお、これらの具体的な判断は次の例による。

ア 「開発区域の規模及び形状、開発区域周辺の土地の地形及び利用の形態等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合」について

(ア) 開発区域の規模が概ね1ha以下であること。

- (イ) 開発区域が扁平であること。
- (ロ) 開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小であること。
- (ハ) 開発区域の周辺にがけや河川等が存在していること。
- (ニ) 既存道路沿いに建築物が連たんしていること。（拡幅に際して用地確保が困難なこと。）

イ 「環境の保全上、災害の防止上、交通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の場合」について

- (ア) 規則第 20 条の 2 各号に掲げる次の要件に該当すること。
  - a 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。
  - b 幅員が 4 メートル以上であること。
- (イ) 良好な市街地環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。
- (ロ) 延焼の恐れのないこと。
- (ハ) 避難活動上支障がないこと。
- (ニ) 消防活動上支障がないこと。
- (ホ) 通過交通が少なく、かつ、1 日当たりの車両の交通量も少ないこと。
- (ヘ) 歩行者の数が少ないこと。
- (コ) 予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと。
- (ク) 業務用の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

(注) アについては開発区域の規模等の各事項全てについて総合的に判断し、イについては全ての条件を満たすこと。

(3) 道路幅員のとり方は、次のとおりとする。

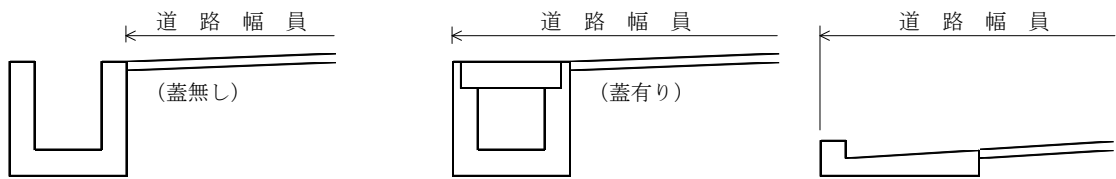


図 1 - 2 道路幅員

(4) 道路敷地

道路敷地は、協議により決定する。

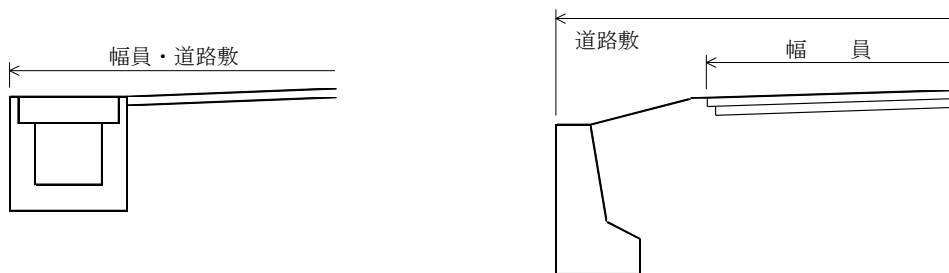


図 1 - 3 道路敷地（出典：「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」 S58.8 建設省）

## II. 4 (3) 市街化調整区域における道路の配置の基準（政令第 25 条第 3 号）

### 政令第 25 条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

三 市街化調整区域における開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為（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 6 号及び第 7 号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から 250 メートル以内の距離に幅員 12 メートル以上の道路が設けられていること。

### <審査基準>

#### 市街化調整区域における道路の配置の基準（政令第25条第3号）

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（主として第二種特定工作物の建設を目的とした開発を除く）にあつては、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なければならない。

なお、図のごとく開発区域外に既にそれに適合する道路があれば新たに設ける必要はない。開発区域内に設ける12m以上の道路の配置等は開発区域内のみならず、都市全体の構成を勘案して定める。

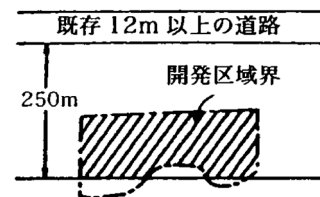


図1-4

（出典：㈱ぎょうせい「最新 開発許可制度の解説〈第四次改訂版〉」 p.181）

## II. 4 (4) 歩道の設置（政令第25条第5号、規則第24条第7号）

### 政令第25条（開発許可の基準を適用するに必要な技術的細目）

五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

### 規則第24条（道路に関する技術的細目）

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つて車道から分離されていること。

### <審査基準>

#### 歩道の設置（政令第25条第5号、規則第24条第7号）

開発区域内の幅員9m以上の道路は、縁石又はさくその他これに類する工作物によつて歩車道が分離されていること。

なお、歩道幅員は2m以上とし、自転車歩行者道の場合は3m以上とすること。

## II. 4 (5) 道路の構造（規則第24条第1号～第7号）

### 規則第24条（道路に関する技術的細目）

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パーセント以下であること。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パーセント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、もつ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つて車道から分離されていること。

### <審査基準>

#### 道路の構造

開発行為により設けられる道路は、原則として舗装を行わなければならない。構造については、管理者となる者との協議により定めることを原則とする。

(1) 道路の横断勾配

- ア 舗装道（アスファルト舗装、コンクリート舗装）は、1.5～2.0%
- イ 歩道は、2.0%（直線）

(2) 道路の排水

道路には雨水等を有効に排水するため必要な側溝、街渠等の施設を設けなければならない。

(3) 道路の縦断勾配

道路の縦断勾配は、9%以下でなければならない。ただし、地形等によりやむを得ないと認められた場合は小区間に限り12%以下とすることができる。なお、幹線道路においては7.5%（積雪寒冷地では6%）以下でなければならない。

(4) 道路内に設ける階段の制限

道路は階段状としてはならない。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路では、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。なお、道路は階段状とする場合には、次に掲げるところに適合しなければならない。

- ア 階段は、全体の高さが7m以下で、かつ、高さ3m以内ごとに踏幅1.5m以上の踊場を有すること。
- イ 踏面は30cm以上とし、けあげは15cm以下とすること。
- ウ 階段には手摺りを設け、上端に車止めを設けること。
- エ 階段と接続する道路は、縦断勾配を2～4%とし、長さ10m以上とすること。
- オ 階段は、原則としてセメントコンクリート構造であること。
- カ 道路の階段接続部に車返しを設けること。

(5) 袋路状道路の制限

道路は、袋路状としてはならない。ただし、次に該当する場合は、この限りでないが、道路の終端は歩行者専用道路、公園等に接するか、又は幅員2m以上のフットパス等によって、歩行者専用道路、公園等若しくは道路に接続することが望ましい。

ア 車道幅員が8m以上の場合

イ 車道幅員が6m以上8m未満の場合

(ア) 延長が35m以下の場合

(イ) 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合

(ウ) 終端に転回広場が設けられている場合

(エ) 延長が35m以内ごとに自動車の転回広場が設けられている場合

ウ 車道幅員が4m以上6m未満の場合

延長が35m以下の場合

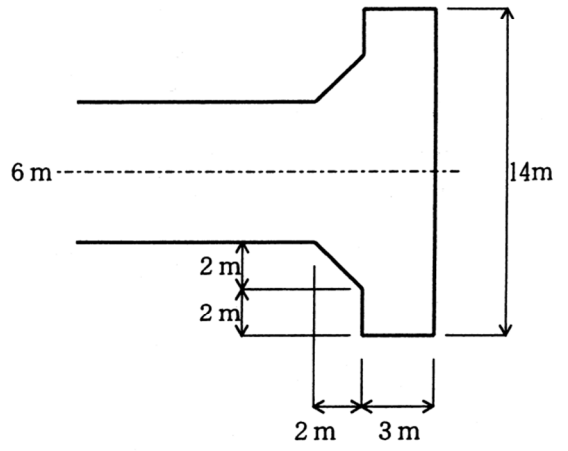
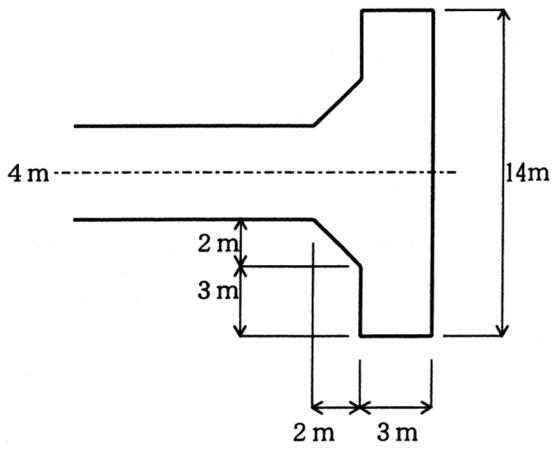
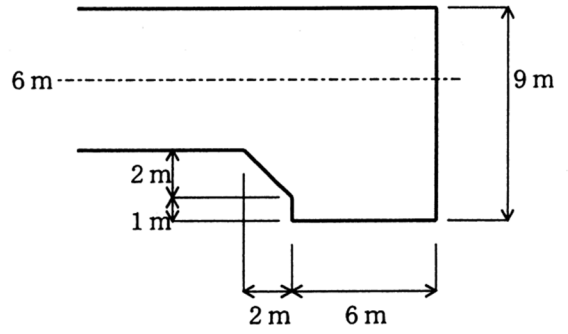
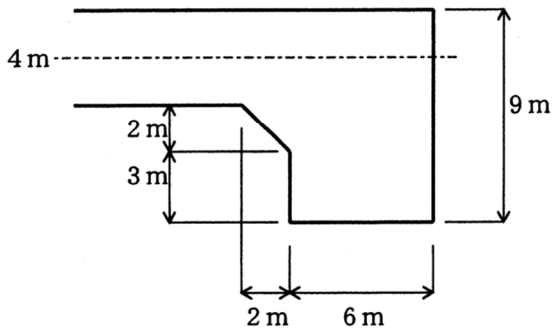
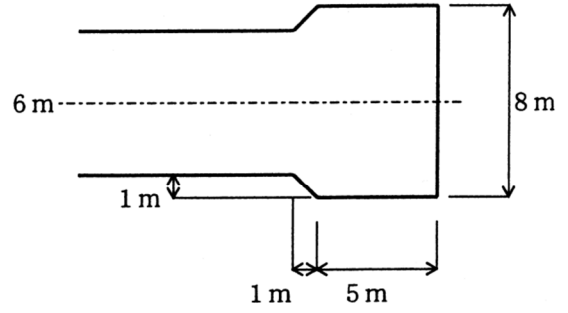
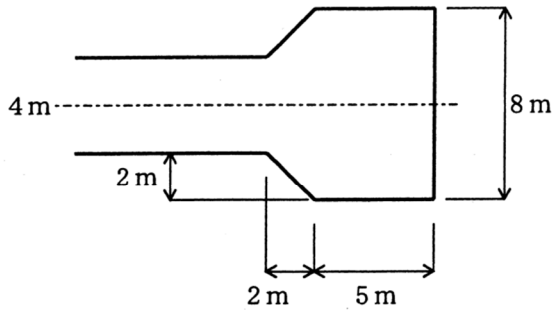
エ 当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が近い将来具体的に予定されている場合又は避難道路等で避難上及び車両の通行上支障がない場合

(注) 延長とは、既存の幅員8m未満の袋路状道路に接続する道路にあつては、当該袋路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。

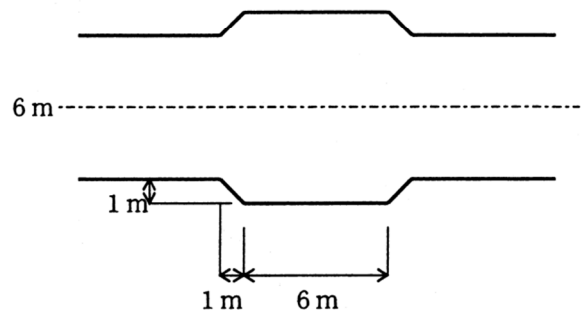
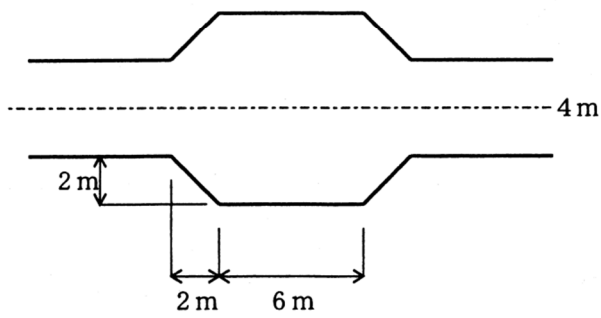


〔転回広場の形状〕

1. 道路の終端部に設ける場合



2. 道路の中間に設ける場合



(6) 道路の隅切り長

歩道のない道路が同一平面で交差し、もしくは接続または屈曲する部分には適当な長さの隅切りをすること。  
隅切りの標準長は表-2に示すとおりとする。

表-2 隅切りの標準長

(単位：m)

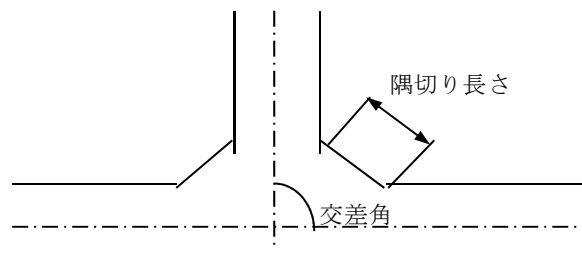
道路幅員	40m	30m	20m	15m	12m	10m	8 m	6 m	4 m
40m	12	10	10	8	6				
	15	12	12	10	8				
	8	8	8	6	5				
30m	10	10	10	8	6	5			
	12	12	12	10	8	6			
	8	8	8	6	5	4			
20m	10	10	10	8	6	5	5	5	
	12	12	12	10	8	6	6	6	
	8	8	8	6	5	4	4	4	
15m	8	8	8	8	6	5	5	5	
	10	10	10	10	8	6	6	6	
	6	6	6	6	5	4	4	4	
12m	6	6	6	6	6	5	5	5	
	8	8	8	8	8	6	6	6	
	5	5	5	5	5	4	4	4	
10m		5	5	5	5	5	5	5	3
		6	6	6	6	6	6	6	4
		4	4	4	4	4	4	4	2
8 m			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
6 m			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
4 m						3	3	3	3
						4	4	4	4
						2	2	2	2

上段 交差角 90° 前後

中段 60° 以下

下段 120° 以上

(出典：株式会社「最新 開発許可制度の解説〈第四次改訂版〉」 p.184)



(7) 歩道の一般的構造に関する基準

歩道の一般的構造については、「歩道の一般的構造に関する基準（平成17年2月3日付け都市地域整備局長・道路局長通達）」によるものとする。

なお、内容については、国土交通省のホームページを参照のこと。

(<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/06/060203/03.pdf>)

(8) 道路の曲線半径

道路が屈折する箇所には、道路の規格に応じた曲線半径で屈折箇所を円滑にし、歩行者、自動車等の通行の安全を図るため、適切な長さの見通しを確保しなければならない。（道路構造令の規定に準ずるものとする。）

(9) 車両用防護柵及び歩行者自転車用柵

車両用防護柵及び歩行者自転車用柵の設置区間及び構造については、「防護柵設置基準」によるものとする。

(10) 橋梁

橋梁の設計は道路橋示方書によるものとし、設計荷重等は道路管理者との協議により定めるものとする。

(参考) 建築基準法における道路

法第41条の2 この章の規定は、都市計画区域に限り、適用する。

法第42条 この章の規定において「道路」とは、次の各号（下表参照）のいずれかに該当する幅員4m以上のものをいう。

法第43条 建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。

法令種別	一般呼称	幅員	内容	
42条	1項1号	1号道路	4m以上	道路法による道路 (例)国道、県道、市町村道
	1項2号	2号道路		都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等による道路 (例)都市計画道路、土地区画整理事業により築造された道路 開発許可により築造された開発道路であり市町村道認定されていない道路
	1項3号	既存道路		建築基準法の集団規定が適用された時(都市計画区域編入時)に既にあった道路 (例)幅員4m以上のもので現に一般交通の用に供されているもの
	1項4号	計画道路		都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等により2年以内に事業が行われるものとして特定行政庁が指定したもの
	1項5号	位置指定道路		特定行政庁が位置指定をした私道
68条の7	2項	みなし道路 (2項道路)	4m未満	建築基準法の集団規定が適用された時(都市計画区域編入時)に既に建築物が立ち並んでいた幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したもの
	1項	地区計画 予定道路	-	道の配置・規模が定められた地区計画等の区域内において予定道路に指定されたもの

※令和5年5月現在、特定行政庁となっている市：

盛岡市、花巻市、北上市、奥州市、一関市、釜石市、宮古市

## II. 5 公園等（法第 33 条第 1 項第 2 号、政令第 25 条第 6 号、第 7 号、規則第 21 条、第 25 条）

### 法第 33 条（開発許可の基準）

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

### 政令第 25 条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

六 開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 5 ヘクタール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 パーセント以上の公園、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 5 ヘクタール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 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上の公園（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。

### 規則第 21 条（公園等の設置基準）

開発区域の面積が 5 ヘクタール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 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上であること。
- 二 開発区域の面積が 20 ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が 1 箇所以上、開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が 2 箇所以上であること。

### 規則第 25 条（公園に関する技術的細目）

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 平方メートル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、さく又はへい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。

### <審査基準>

#### 1 公園等の面積

開発区域の面積規模により、表-3 に定める公園等を設けなければならない。

ただし、開発面積が 5 ha 未満にあつては、開発区域の周辺に相当規模の公園等（面積的にも誘致距離の点から

も開発区域内の居住者が支障なく利用できる規模及び状態の既存の公園等)が存在する場合は、開発区域内に公園等を設けないことができる。

表-3

開発区域面積	公園等の面積	摘 要
$5\text{ ha} > DA \geq 0.3\text{ ha}$	$PA \geq 150\text{ m}^2$ 、 $\Sigma PA \geq 3\% DA$	
$20\text{ ha} > DA \geq 5\text{ ha}$	$PA \geq 300\text{ m}^2$ 、 $\Sigma PA \geq 3\% DA$	$PA \geq 1,000\text{ m}^2$ が1ヶ所以上
$DA \geq 20\text{ ha}$	同 上	$PA \geq 1,000\text{ m}^2$ が2ヶ所以上

DA：開発区域面積

PA：個々の公園等の面積

$\Sigma PA$ ：開発区域内の公園等の合計面積

(注) 開発面積が、0.3ha 以上 5 ha 未満の場合の公園等の1箇所あたりの面積は、緊急活動時支障とならない面積(原則として150 m<sup>2</sup>以上)とすること。

住宅地開発の場合は公園を原則とする。

予定建築物の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場を設けること。なお、緑地は緑化しなければならない。

自己の居住用及び第二種特定工作物については必要ないこと。

## 2 公園の種別、規模

公園の種別及び規模は、表-4に掲げるものを標準とする。

表-4

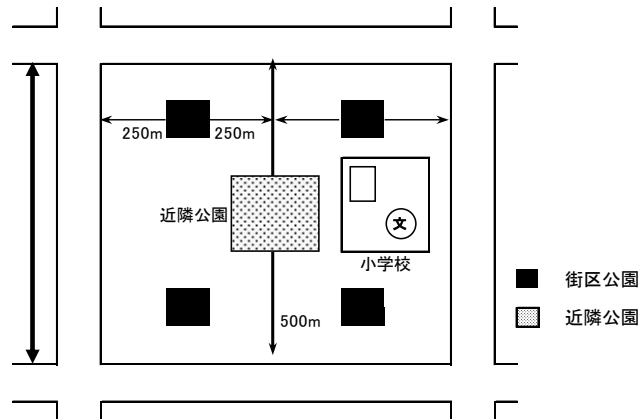
公園の種別		標準規模
街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とし、地区の実情に合わせ、児童の遊戯、運動等の利用、高齢者の運動、憩い等の利用に配慮し、日常的な利用に供されるもの	2,500m <sup>2</sup>
近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とし、運動広場、休養施設等を備え日常的な屋外レクリエーション活動に利用されるもの	20,000m <sup>2</sup>
その他の公園	上に掲げるもの以外の公園	利用目的施設内容による

## 3 公園の配置

開発区域の公園の位置は、次に掲げる公園の誘致圏を参考として均衡ある配置をしなければならない。配置については、その公園の存する市町村に確認を得ること。

- (1) 街区公園 誘致距離 250m
- (2) 近隣公園 誘致距離 500m
- (3) その他の公園 誘致距離 利用目的等による。

ただし、街区公園については、交通量の多い主要道路、鉄道、河川、がけ、規模の大きい施設、その他児童の通行を不能にし、又は、危険にする地物、施設等がある場合、誘致圏はその地物、施設等によって遮断されるものとみなす。



公園配置のモデル図（出典：岩手県の都市計画 一資料編一 平成 25 年 3 月）

#### 4 出入口

公園の出入口は、次の各号に掲げる事項を考慮しなければならない。

- (1) 公園の出入口は公園利用者のために適切な位置、箇所数、構造を備えているとともに、災害時の避難場所としての効用を考慮して設置すること。
- (2) 面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の公園にあっては、2箇所以上の出入口を設けること。
- (3) 幅員 6 m以上で歩道のない道路に面することとなる場合は、原則として出入口の位置を道路の曲り角から 5 m以内にしないこと。
- (4) 門柱及び車止めを設けること。
- (5) 少なくとも 1 箇所は自動車が出入りできる構造とすること。

#### 5 立地条件

公園等の立地条件として次に掲げるものを考慮しなければならない。

- (1) 公園等の位置は、前項の誘致距離に基づく配置とともに、地形、地質、その他の環境条件の適否を勘案して選定すること。
- (2) 公園等は、原則として高圧送電線下の土地に設けてはならないとともに、公園内に高圧送電線塔の敷地を含めないこと。
- (3) 公園等には道路、河川、宅地、その他明らかに公園等以外の目的をもつ土地又は施設の構成部分とみなされる土地を含めないこと。
- (4) 公園、広場の用に供する土地が斜面である場合は、その傾斜が 16 度を超えないこと。
- (5) 緑地の用に供する土地は、その傾斜が 30 度を超えないこと。

#### 6 敷地の形状

公園等の敷地の平面形は、**正方形、長方形等まとまりのある形状**とし、著しい狭長、屈曲、複雑な出入りのある形状であってはならない。（緑地の場合は、短辺長 3 m以上とする。）

#### 7 排水施設

公園内の排水施設は、次に掲げる事項を考慮しなければならない。

- (1) 公園内には雨水、その他の地表水及び汚水を排除するために必要な排水施設を設置すること。
- (2) 地表水排水施設は、広場及び園路側辺、傾斜地の上端又は下端、湧水を生ずる場所その他必要な場所に設けるものとし、U型溝、L型溝、石材及びコンクリートを用いた側溝及び雨水樹を用いること。
- (3) 管渠は、その勾配及び断面積が排除すべき地表水又は汚水を支障なく流下させることができるものであるとともに、維持管理上支障のない規格構造とすること。
- (4) 排水施設については下水道法施行令第 8 条の規定を準用する。

## 8 公園施設の整備

公園施設の整備に関しては、公園管理者と協議の上、次に掲げる施設等の整備を検討すること。

- (1) 街区公園については、広場、砂場、ブランコ及びスベリ台等の遊戯施設並びにベンチ及び外周柵並びに樹木及び芝生等の植栽その他これらに類する施設等。
- (2) 近隣公園、その他の公園については、(1)に掲げる施設等のほか園路その他、必要と認められる施設。

## II. 6 消防水利（法第 33 条第 1 項第 2 号、政令第 25 条第 8 号）

### 法第 33 条（開発許可の基準）

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

### 政令第 25 条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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。

### <審査基準>

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なければならない。

### 〔参考－消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）〕

第 1 条 この基準は、市町村の消防に必要な水利について定めるものとする。

第 2 条 この基準において、消防水利とは、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 20 条第 2 項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第 21 条第 1 項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- 一 消火栓
- 二 私設消火栓
- 三 防火水そう
- 四 プール
- 五 河川、溝等
- 六 濠、池等
- 七 海、湖
- 八 井戸
- 九 下水道

第 3 条 消防水利は、常時貯水量が 40 立方メートル以上又は取水可能水量が毎分 1 立方メートル以上で、かつ、連続 40 分以上の給水能力を有するものでなければならない。

2 消火栓は呼称 65 の口径を有するもので、直径 150 ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が 180 メートル以下となるように配管されている場合は、75 ミリメートル以上とすることができる。

3 私設消火栓の水源は、5 個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第 1 項に規定する給水能力を有するものでな



なければならない。

第4条 消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）第2条第1号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の整備指針第2条第2号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

2 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140メートル以下となるよう設けなければならない。

3 前2項の規定に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

4 第1項及び第2項の規定に基づき消防水利を配置するに当たっては、大規模な地震が発生した場合の火災に備え、耐震性を有するものを、地域の実情に応じて、計画的に配置するものとする。

第5条 消防水利が、指定水量（第3条第1項に定める数量をいう。）の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車部署できるときは、当該水利の取水点から140メートル以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第6条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- 一 地盤面からの落差が4.5メートル以下であること。
- 二 取水部分の水深が0.5メートル以上であること。
- 三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- 四 吸管投入孔のある場合は、その一辺が0.6メートル以上又は直径が0.6メートル以上であること。

第7条 消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表（第4条関係）

用途地域	平均風速	年間平均風速が4メートル毎秒未満のもの	年間平均風速が4メートル毎秒以上のもの
	近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域		100m
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域		120m	100m

備考 用途地域区分は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定するところによる。

## II. 7 排水施設（法第 33 条第 1 項第 3 号、政令第 26 条、第 29 条、規則第 22 条、第 26 条）

### 法第 33 条（開発許可の基準）

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 1 号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつ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

### 政令第 26 条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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 3 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、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

### 政令第 29 条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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 2 号から第 4 号まで及び第 7 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。

### 規則第 22 条（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

令第 26 条第 1 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 7 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。

### 規則第 26 条（排水施設に関する技術的細目）

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ことができる。

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つては、その内径又は内法幅が、20 センチメートル

ル以上のもの) 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つては、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つては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつ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パートが設けられていること。

## <審査基準>

### 1 排水施設の計画

開発区域内の排水施設は、開発区域及びその周辺の状況並びに土地の地形、地盤の性質、開発区域の規模、予定建築物の用途及び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なければならない。

### 2 計画流量

下水道を対象とする合理式方法を用いる。

#### (1) 雨水量の算出

ア 合理式

$$Q = \frac{1}{360} C I A \quad I = \frac{a}{t + b} \quad (\text{タルボット式})$$

Q : 計画雨水量 (m<sup>3</sup>/sec)

C : 流出係数

I : 降雨強度 (mm/hr)

A : 排水面積 (ha)

t : 流達時間 (min)

なお、降雨強度算定式の定数 a、b の数値については、市町村で公共下水道基本計画のあるところにあつては、その数値を用いるものとする。

イ 流出係数 C

ピーク流出係数が用いられているが、合理式の中で最も不明確な値である。

わが国における流出係数値を示せば、表5-1のとおりである。

表5-2は地域の用途別平均流出係数を示したものである。

表5-1 地表面の工種別基礎流出係数

地表面の種類		流出係数
路面	舗装	0.70~0.95
	砂利道	0.30~0.70
路肩、のり面等	細粒土	0.40~0.65
	粗粒土	0.10~0.30
	硬岩	0.70~0.85
	軟岩	0.50~0.75
砂質土の芝生	勾配0~2%	0.05~0.10
	〃 2~7%	0.10~0.15
	〃 7%以上	0.15~0.20
粘性土の芝生	勾配0~2%	0.13~0.17
	〃 2~7%	0.18~0.22
	〃 7%以上	0.25~0.35
屋根	0.75~0.95	
間地	0.20~0.40	
芝、樹林の多い公園	0.10~0.25	
勾配の緩い山地	0.20~0.40	
勾配の急な山地	0.40~0.60	
田、水面	0.70~0.80	
畑	0.10~0.30	

(出典：(公社)日本道路協会「道路土工要綱(平成21年度版)」p.134)

表5-2 用途地域別平均流出係数

敷地内に間地が非常に少ない商業地域及び類似の住宅地域	0.80
浸透面の屋外作業場等の間地を若干もつ工場地域及び若干庭がある住宅地域	0.65
住宅公団団地等の中層住宅団地及び1戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域及び畑地等が割合残っている郊外地域	0.35

ウ 流達時間 t

下水道計画においては、流達時間は管渠上流端に排水区域最遠点から流集してくる流入時間 t<sub>1</sub>と管渠内流下時間 t<sub>2</sub>とを合計したものとして考える。

(ア) 流入時間 t<sub>1</sub>

流入時間は排水区域の形状や面積の大小、地表面こう配、地被の状態、地表面流下距離、不浸透面の割合と組度、凹み貯留容積、先行降雨量、降雨強度の大小など、多くの要因によって定まるものであり、今後の研究に待つべきものが多い。一般にわが国で用いられている流入時間は表5-3のとおりである。

表5-3 流入時間の標準値

人口密度が大きい地区	5分	幹線	5分
人口密度が小さい地区	10分	枝線	7~10分
平均	7分		

(出典：(公社)日本下水道協会「下水道施設計画・設計指針と解説 前編-2019年版-」p.223)

(イ) 流下時間 t<sub>2</sub>

雨水流出量を求めようとする地点で、それから上流の側溝、管渠などの最長延長をそれらの平均流速で割ったもので近似される。

平均流速は Manning 式で求める。

$$v = \frac{1}{n} R^{2/3} i^{1/2} \quad R = \frac{A}{P}$$

v : 平均流速 (m/sec)

R : 径深 (m)

A : 排水断面積

P : 潤辺長

i : 水面勾配

n : 粗度係数 (sec/m<sup>1/3</sup>)

表5-4 マニングの粗度係数

水路の形式	水路の状況	n の範囲	n の標準値
カルバート	現場打ちコンクリート		0.015
	コンクリート管		0.013
	コルゲートメタル管 (1形)		0.024
	〃 (2形)		0.033
	〃 (ペーピングあり)		0.012
	塩化ビニル管		0.010
	コンクリート2次製品		0.013
ライニングした水路	鋼、塗装なし、平滑	0.011~0.014	0.012
	モルタル	0.011~0.015	0.013
	木、かんな仕上げ	0.012~0.018	0.015
	コンクリート、コテ仕上げ	0.011~0.015	0.015
	コンクリート、底面砂利	0.015~0.020	0.017
	石積み、モルタル目地	0.017~0.030	0.025
	空石積み	0.023~0.035	0.032
ライニングなし水路	アスファルト、平滑	0.013	0.013
	土、直線、等断面水路	0.016~0.025	0.022
	土、直線水路、雑草あり	0.022~0.033	0.027
	砂利、直線水路	0.022~0.030	0.025
自然水路	岩盤直線水路	0.025~0.040	0.035
	整正断面水路	0.025~0.033	0.030
	非常に不整形な断面、雑草、立木多し	0.075~0.150	0.100

(出典：(公社)日本道路協会「道路土工要綱(平成21年度版)」p.137)

流下時間  $t_2$  は

$$t_2 = \frac{L}{\alpha v}$$

ここで、 $t_2$  は流下時間 (sec)、 $L$  は管渠の延長 (m)、 $v$  はマニング式による平均流速 (m/s)、 $\alpha$  はピーク流量の伝播速度の補正係数である。(表5-5参照)

表5-5 補正係数一覧表

断面形状	水深	補正係数	備考
正方形	8割	1.25	マニングの式を用い、 クライツ・セドンの理論式より横流入がない ものとして数値計算をしたもの (n=一定)
	5割	1.33	
	2割	1.48	
円形	8割	1.03	
	5割	1.33	
	2割	1.42	

エ 降雨強度 I

本県各市町村における下水道計画等のための標準降雨強度式は次のとおりである。

表 5-6 降雨強度式

市町村名	降雨強度式	確率年	観測所名	備考
盛岡市	$I = 2775 / (t + 15)$	8	盛岡気象台	
宮古市	$I = 4881 / (t + 36)$	10	宮古観測所	S16~H25年資料
大船渡市	$I = 4650 / (t + 30)$	10	大船渡観測所	S62~H7年資料
花巻市	$I = 3880 / (t + 32)$	10	盛岡気象台	
北上市	$I = 3880 / (t + 32)$	10	北上観測所	
久慈市	$I = 5420 / (t + 54)$	10	久慈観測所	
遠野市	$I = 3880 / (t + 32)$	10	足ヶ瀬観測所	
一関市	$I = 3830 / (t + 23)$	10	市野々乙種雨量観測所	
陸前高田市	$I = 4650 / (t + 30)$	10	大船渡観測所	
釜石市	$I = 548.13 / (t^{0.55} + 1.286)$	10		
二戸市	$I = 3254 / (t + 18)$	10	盛岡気象台	※
八幡平市	$I = 3526 / (t + 26)$	10	盛岡気象台	
奥州市	$I = 3500 / (t + 25)$	10	国立天文台水沢観測センター	
滝沢市	$I = 2775 / (t + 15)$	8	盛岡気象台	
雫石町	$I = 3139 / (t + 27)$	10	雫石町観測所	
岩手町	$I = 3526 / (t + 26)$	10	盛岡気象台	
紫波町	$I = 3440 / (t + 26)$	10	盛岡気象台	
矢巾町	$I = 2775 / (t + 15)$	8	盛岡気象台	
金ヶ崎町	$I = 3740 / (t + 27)$	10	丙種農業気象観測所(北上)、 地域気象観測所(北上)	S26~S51年資料
平泉町	$I = 3830 / (t + 23)$	10	市野々乙種雨量観測所	
大槌町	$I = 4830 / (t + 40)$	10	宮古観測所	H25年資料
山田町	$I = 4555 / (t + 38)$	10	宮古観測所	
岩泉町	$I = 4555 / (t + 38)$	10	宮古観測所	
普代村	$I = 4600 / (t + 39)$	10	普代観測所	
野田村	$I = 4850 / (t + 44)$	10	久慈地域気象観測所	S37~H24年資料

※ 雨水施設整備基本計画(二戸市以外は下水道計画)

〔参 考〕

河川を対象とする合理式は、一般に次式で示される。

$$Q = \frac{1}{3.6} f r A$$

ここでQ：ピーク流量（m<sup>3</sup>/sec）、f：流出係数、r：洪水到達時間中の平均雨量強度（mm/hr）、A：流域面積（km<sup>2</sup>）。

(ア) 流出係数 f

一般河川では次式が用いられる。

$$f_p = \frac{\text{総流出量}}{\text{総雨量}}$$

一般に日本河川の流出係数は、表5-7などが提案されており、将来の流域開発などを考慮して、0.7以上が用いられ、0.5以下は採用されないのが通常である。なお、開発区域については0.9を標準とする。

表5-7 物部による日本河川の流出係数 f の値（物部、1933）

急しゅんな山地	0.75～0.90
三紀層山地	0.70～0.80
起伏のある土地および樹林地	0.50～0.75
平らな耕地	0.45～0.60
灌漑中の水田	0.70～0.80
山地河川	0.75～0.85
平地小河川	0.45～0.75
流域の半ば以上が平地である大河川	0.50～0.75

(イ) 洪水到達時間 t

河川の場合は、この到達時間は下水道の場合に比べて厳密性を欠いているが、一般にわが国では次の2式が用いられている。

a ルチーハの式（ドイツのバイエルン（Bayern）地方で使いならされている、山地河川の式）

$$t = L / w$$

$$w_1 = 72 / (H / L)^{0.6} \quad (\text{km/hr})$$

$$w_2 = 20 / (h / l)^{0.6} \quad (\text{m/sec})$$

ここで t：洪水到達時間（hr）、w：洪水到達速度（km/hr、m/sec）、L、l：常時河谷をなす最上流点より推定しようとする水平距離（km、m）、H、hは同上の落差（km、m）である。

b クラーヘンの式  $t = L / W$

ここでW：洪水到達速度は表5-8による。

表5-8 洪水到達速度

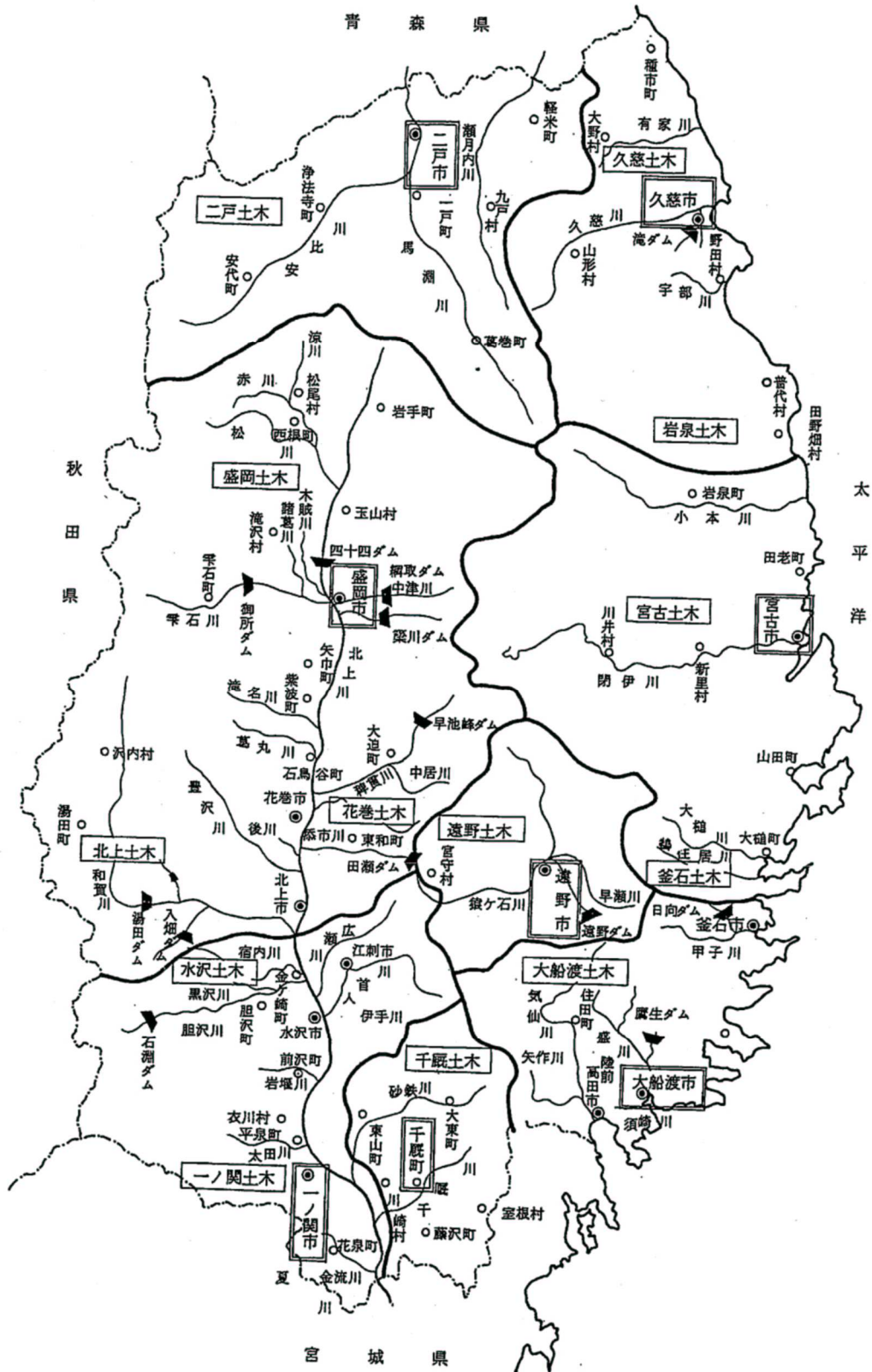
$\frac{H}{L}$	$\frac{1}{100}$ 以上	$\frac{1}{100} \sim \frac{1}{200}$	$\frac{1}{200}$ 以下
w (m/s)	3.5	3.0	2.1

この方法を用いる場合の注意事項としては、L、Hを計算する場合は分水嶺でなく、常時河谷をなす最上流点である。また、こう配急変点で上下流にわけて、到達時間を合算する方法がとられる。

(ウ) 降雨強度

本県の降雨強度曲線は次のとおりであり、リターンピリオドは協議により決定する。

なお、各強度式の適用区域は次のとおり。



降雨強度式適用区域図



表5-9 確率降雨強度式 (クリーブランド式)

単位: mm/hr

観測所 番号	名称	再現期間	降雨強度式(Cleveland式)	標準自 乗誤差	降雨継続時間 (t)						
					10分	30分	60分	120分	180分	240分	300分
33071	二戸	3年	$I_3 = 650.93/(t^{**0.70} + 5.108)$	0.2	64.3	40.9	28.7	19.3	15.1	12.6	11.0
		5年	$I_5 = 683.09/(t^{**0.68} + 4.318)$	0.2	75.0	47.4	33.3	22.6	17.8	14.9	13.0
		10年	$I_{10} = 690.88/(t^{**0.65} + 3.306)$	0.3	88.9	55.6	39.2	26.8	21.2	17.9	15.7
		20年	$I_{20} = 606.65/(t^{**0.60} + 1.898)$	0.3	103.2	63.2	44.7	31.0	24.8	21.1	18.6
		30年	$I_{30} = 555.80/(t^{**0.57} + 1.264)$	0.4	111.6	67.7	48.0	33.5	27.0	23.2	20.5
		50年	$I_{50} = 485.69/(t^{**0.53} + 0.573)$	0.5	122.6	73.2	52.1	36.7	29.9	25.8	23.0
		100年	$I_{100} = 361.15/(t^{**0.46} - 0.275)$	0.6	138.4	80.2	57.3	41.2	34.0	29.7	26.7
33146	久慈	3年	$I_3 = 618.26/(t^{**0.64} + 5.167)$	0.3	64.9	44.2	32.7	23.3	18.8	16.0	14.2
		5年	$I_5 = 691.87/(t^{**0.62} + 5.042)$	0.2	75.1	52.1	39.1	28.2	23.0	19.8	17.6
		10年	$I_{10} = 865.22/(t^{**0.61} + 5.852)$	0.6	87.2	62.6	48.1	35.5	29.2	25.3	22.6
		20年	$I_{20} = 1059.20/(t^{**0.60} + 6.793)$	1.1	98.3	73.1	57.4	43.3	36.1	31.5	28.3
		30年	$I_{30} = 1308.22/(t^{**0.61} + 8.473)$	1.6	104.3	79.6	63.4	48.4	40.6	35.6	32.0
		50年	$I_{50} = 1777.11/(t^{**0.63} + 11.672)$	2.2	111.5	88.0	71.5	55.4	46.7	41.1	37.0
		100年	$I_{100} = 3474.05/(t^{**0.70} + 23.878)$	3.4	120.3	100.1	83.8	66.3	56.2	49.5	44.5
33431	盛岡	3年	$I_3 = 448.64/(t^{**0.63} + 1.689)$	0.1	75.3	43.9	30.2	20.3	16.0	13.5	11.8
		5年	$I_5 = 471.75/(t^{**0.61} + 1.355)$	0.2	86.9	50.6	34.9	23.7	18.8	15.9	14.0
		10年	$I_{10} = 480.02/(t^{**0.58} + 0.934)$	0.5	101.4	59.1	41.1	28.2	22.6	19.2	17.0
		20年	$I_{20} = 478.02/(t^{**0.55} + 0.617)$	0.8	114.8	67.2	47.2	32.9	26.5	22.8	20.2
		30年	$I_{30} = 494.90/(t^{**0.54} + 0.586)$	1.1	122.1	72.1	51.0	35.7	28.9	24.9	22.1
		50年	$I_{50} = 522.10/(t^{**0.53} + 0.598)$	1.4	131.0	78.4	55.8	39.4	32.1	27.7	24.7
		100年	$I_{100} = 505.25/(t^{**0.50} + 0.365)$	1.9	143.3	86.5	62.3	44.6	36.7	31.9	28.6
33472	宮古	3年	$I_3 = 336.35/(t^{**0.51} + 1.373)$	0.4	73.0	47.8	35.6	26.1	21.7	19.0	17.1
		5年	$I_5 = 371.00/(t^{**0.50} + 1.124)$	0.5	86.6	56.2	41.8	30.7	25.5	22.3	20.1
		10年	$I_{10} = 438.64/(t^{**0.50} + 1.076)$	0.8	103.5	66.9	49.7	36.5	30.3	26.5	23.8
		20年	$I_{20} = 474.59/(t^{**0.49} + 0.867)$	0.9	119.9	77.0	57.2	42.0	34.9	30.6	27.5
		30年	$I_{30} = 509.85/(t^{**0.49} + 0.854)$	1.0	129.3	82.9	61.5	45.1	37.5	32.9	29.6
		50年	$I_{50} = 520.82/(t^{**0.48} + 0.667)$	1.2	141.3	90.1	66.7	49.0	40.8	35.8	32.3
		100年	$I_{100} = 576.31/(t^{**0.48} + 0.648)$	1.4	157.1	100.0	74.0	54.4	45.2	39.7	35.8
33671	遠野	3年	$I_3 = 611.80/(t^{**0.68} + 3.955)$	0.4	70.0	43.5	30.4	20.5	16.0	13.4	11.7
		5年	$I_5 = 1070.76/(t^{**0.76} + 7.863)$	0.6	78.6	50.7	35.3	23.3	18.0	14.8	12.7
		10年	$I_{10} = 1129.18/(t^{**0.73} + 7.390)$	0.4	88.5	58.3	41.4	28.0	21.8	18.2	15.7
		20年	$I_{20} = 1553.94/(t^{**0.76} + 10.221)$	0.4	97.3	66.2	47.6	32.2	25.1	20.8	18.0
		30年	$I_{30} = 1881.50/(t^{**0.78} + 12.419)$	0.6	102.0	70.7	51.1	34.7	26.9	22.3	19.2
		50年	$I_{50} = 2311.07/(t^{**0.80} + 15.090)$	0.8	108.0	76.3	55.6	37.8	29.3	24.3	20.8
		100年	$I_{100} = 3073.32/(t^{**0.83} + 19.822)$	1.2	115.6	83.9	61.8	42.1	32.6	26.9	23.0
33877	大船渡	3年	$I_3 = 428.40/(t^{**0.55} + 1.789)$	0.2	80.3	51.7	37.9	27.3	22.3	19.3	17.3
		5年	$I_5 = 480.67/(t^{**0.55} + 1.576)$	0.4	93.8	59.6	43.4	31.0	25.3	21.9	19.5
		10年	$I_{10} = 546.63/(t^{**0.55} + 1.389)$	0.5	110.7	69.4	50.2	35.7	29.1	25.1	22.4
		20年	$I_{20} = 610.36/(t^{**0.55} + 1.257)$	0.7	127.0	78.8	56.7	40.2	32.7	28.2	25.1
		30年	$I_{30} = 686.02/(t^{**0.56} + 1.411)$	0.8	136.1	84.4	60.6	42.8	34.8	29.9	26.6
		50年	$I_{50} = 733.46/(t^{**0.56} + 1.331)$	0.9	147.8	91.1	65.3	46.0	37.3	32.1	28.5
		100年	$I_{100} = 799.94/(t^{**0.56} + 1.259)$	1.1	163.6	100.3	71.7	50.4	40.9	35.1	31.2
33911	一関	3年	$I_3 = 700.35/(t^{**0.70} + 4.442)$	0.1	74.1	45.9	31.8	21.2	16.5	13.8	11.9
		5年	$I_5 = 750.81/(t^{**0.69} + 3.749)$	0.2	86.8	52.9	36.4	24.3	18.9	15.8	13.7
		10年	$I_{10} = 730.13/(t^{**0.66} + 2.509)$	0.5	103.1	61.1	41.9	28.0	21.9	18.4	16.0
		20年	$I_{20} = 655.34/(t^{**0.62} + 1.326)$	1.0	119.3	68.5	46.9	31.5	24.9	21.0	18.4
		30年	$I_{30} = 659.48/(t^{**0.61} + 1.073)$	1.2	128.1	73.0	49.9	33.6	26.6	22.4	19.7
		50年	$I_{50} = 596.31/(t^{**0.58} + 0.459)$	1.6	139.9	78.0	53.2	36.1	28.7	24.4	21.5
		100年	$I_{100} = 549.95/(t^{**0.55} - 0.015)$	2.1	155.6	84.9	57.9	39.6	31.6	27.0	23.9
33921	千厩	3年	$I_3 = 895.06/(t^{**0.75} + 7.110)$	0.4	70.3	44.9	31.2	20.6	15.9	13.1	11.3
		5年	$I_5 = 1271.28/(t^{**0.79} + 9.548)$	0.5	80.9	52.5	36.4	23.8	18.2	14.9	12.7
		10年	$I_{10} = 1634.82/(t^{**0.81} + 10.804)$	0.6	94.7	61.6	42.6	27.7	21.0	17.1	14.6
		20年	$I_{20} = 2167.82/(t^{**0.84} + 13.224)$	0.7	107.6	70.8	48.8	31.4	23.7	19.2	16.2
		30年	$I_{30} = 2440.74/(t^{**0.85} + 14.135)$	0.8	115.1	75.9	52.4	33.6	25.2	20.4	17.2
		50年	$I_{50} = 2771.77/(t^{**0.86} + 15.012)$	0.9	124.5	82.4	56.8	36.3	27.2	21.9	18.5
		100年	$I_{100} = 3204.22/(t^{**0.87} + 15.918)$	1.0	137.3	91.0	62.6	39.9	29.8	24.0	20.2

注: \*\*はべき乗を表す。

(2) 汚水量の算出の考え方は次によることとする。

基礎家庭汚水量 300 L/人・日

$$\text{家庭分の} \frac{\text{日平均汚水量}}{\text{日最大汚水量}} = 0.75$$

$$\text{家庭分の} \frac{\text{時間最大汚水量}}{\text{日最大汚水量}} = 1.50$$

地下水量 日最大汚水量の10%~20%

営業排水は0~150 L/日の範囲とし、工業排水の $\frac{\text{時間最大汚水量}}{\text{日最大汚水量}}$ は地域特性に応じ、対応するものとする。

なお、参考として、次の表に計画汚水量を掲げる。

(L/人・日)

予定建築物 計画汚水量	住宅地の場合			営業排水100 L/日を含む場合		
	汚水量	地下水 (10% の場合)	計画汚水量	汚水量	地下水 (10% の場合)	計画汚水量
日平均汚水量	300	40	340	400	50	450
日最大汚水量	400	40	440	530	50	580
時間最大汚水量	600	40	640	800	50	850

### 3 排水施設の流下量

流下量の計算は、次のマニング式を使用するものとする。

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

$$Q = A \cdot V$$

V : 流速 (m/sec)

I : 勾配

n : 粗度係数

Q : 流下量 (m<sup>3</sup>/sec)

R : 径深

A : 流水の断面積

### 4 排水施設等の断面積

管渠等の断面積は、管渠等の流下量が計画流出量より大となるように定めなければならない。

なお、開渠の断面の決定においては土砂、堆積等を考慮し、水深に対して20%の余裕をみること。

道路の横断箇所にあつては、道路の維持管理の面から管径を45cm以上とするのが望ましい。

### 5 管渠の流速及び勾配

流速は、原則として、雨水管の場合は0.8m/sec以上3.0m/sec以下とし、汚水管の場合は0.6m/sec以上、3.0m/sec以下とするが、両者ともできる限り1.0~1.8m/secが望ましい。地表勾配がきつく管渠の勾配が急になり、最大流速が3.0m/secを越すような結果になるときは適当な間隔に段差を設けて勾配を緩くし、流速を3.0m/sec以下とする。

### 6 放流先

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、河川その他公共の用に供している排水施設に接続することとし、これについては当該施設の管理者と協議して定めなければならない。

放流先へは、開発区域内の放流量が管理者から確認した流下能力内に収まるよう接続すること。

なお、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調節池その他の適当な施設を設けることができる。

(注) 予定建築物が小規模な自己の居住用である等、放流先に対する影響が小さい開発以外の開発で一次放流先が法定河川以外の場合には、開発許可手続とは別に流末の法定河川管理者とも十分に協議することが望ましい。

## 7 防災調節池等

宅地開発に伴い、恒久的な施設として堤高の低いダム（高さ15m未満）による調節池を築造する場合は、「防災調節池技術基準（案）」（公益社団法人日本河川協会）により設計すること。

大規模な宅地開発に伴い、ダムによる調整池を築造する場合で、調整池の存置を暫定的な期間にわたるものとする場合は、「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」（公益社団法人日本河川協会）により設計すること。

## 8 浸透施設

宅地開発に伴い、浸透施設を設置する場合は、「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説」（社団法人日本宅地開発協会）又は「雨水浸透施設技術指針（案）」（公益社団法人雨水貯留浸透技術協会）により設計すること。

なお、開発区域内の公共施設である道路側溝に浸透側溝を採用する場合は、法第32条の規定により、当該公共施設を管理することとなる者との調整が図られている必要がある。

## 9 排出方法

排水は自然流下とし、雨水（処理された汚水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水できるように定めなければならない。

## 10 管渠の種類

下水管渠は、厚肉陶管、鉄筋コンクリート管、遠心力鉄筋コンクリート管（ヒューム管）、下水道用硬質塩ビ管及びボックスカルバート等とし、将来の維持管理等を充分考慮して、それぞれの特徴を生かして合理的に選択しなければならない。

また、コンクリート基礎については、道路土工指針によること。

## 11 設置場所

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なければならない。

## 12 暗渠の埋設深さ及び位置

暗渠を道路となるべき部分に埋設する場合は、その埋設位置および深さは道路管理予定者との協議により決定しなければならない。

## 13 柵又はマンホールの位置及び配置

柵又はマンホールは、次の各項を考慮して定めなければならない。

- (1) 柵又はマンホールは、管渠の方向、管径の変化する箇所、段差の生じる箇所及び管渠の合流・会合する箇所に必ず設けなければならない。
- (2) 管渠の直線部においても、管渠の長さがその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所に設けなければならない。

## 14 柵又はマンホールの構造

雨水柵の底部には深さ15cm以上の泥だめを、また、汚水柵の底部にはインバートをつけなければならない。

## II. 8 給水施設（法第 33 条第 1 項第 4 号）

### 法第 33 条（開発許可の基準）

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 2 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。

#### <審査基準>

##### 1 給水施設の計画

水道その他の給水施設が次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きた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なければならない。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なければならない。

- (1) 開発区域の規模形状及び周辺の状況
- (2) 開発区域内の土地の形状及び地盤の性質
- (3) 予定建築物の用途
- (4) 予定建築物の敷地の規模及び配置

##### 2 給水施設の設定基準

- (1) 水道事業者からの給水を受けようとする場合には、開発区域を給水区域に含む水道事業者と協議を行い、その結果協議が整ったものでなければならない。
- (2) (1) 以外の場合で給水人口が 100 人以上の場合は専用水道の取扱いを受けるのでその工事に着手する前に当該工事の設計が水道法に定められている施設基準に適合するものであることについて知事の確認を受けなければならない。
- (3) (1) 以外の場合で給水人口が 100 人未満の場合でも、水道法における水質基準、施設基準等に適合しなければならない。

## II. 9 地区計画等（法第 33 条第 1 項第 5 号）

### 法第 33 条（開発許可の基準）

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 1 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 1 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

### <審査基準>

法第 12 条の 4 第 1 項各号に掲げる地区計画等（地区計画又は集落地区計画にあつては再開発等促進区、開発整備促進区若しくは地区整備計画又は集落地区整備計画が定められているものに限る。）の区域内において、土地の区画形質の変更について開発許可が必要な場合はこれらの制度の届出、勧告制の適用除外となる代わりに、開発許可基準として、予定建築物の用途又は開発行為の設計が地区計画等の内容に即して定められていなければならない。この場合「即して定められている」とは、当該開発の設計等が地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが、地区計画等の目的が達成できるよう定められている場合を含む。

## II.10 公益的施設（法第33条第1項第6号、政令第27条）

### 法第33条（開発許可の基準）

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。

### 政令第27条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ヘクタール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。

### <審査基準>

#### 1 住区構成と施設配置計画

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、学校その他の公益施設及び予定建築物の用途の配分が表-6のように定めることを標準とする。

表-6

近隣住区数			1	2	3
戸数	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
人口	200～600 (隣保区)	2,000～4,000 (分区)	7,000～10,000 (近隣住区)	14,000～20,000	28,000～40,000 (地区)
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所、託児所			(社会福祉施設)
保健		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設) 保健所
保安	防火水槽(消火栓)	警察派出所(巡回)	巡查駐在所 消防(救急)派出所		警察署 消防署
集会施設	集会室	集会場			公民館
文化施設				図書館	
管理施設		管理事務所		市町村役所出張所	
通信施設		ポスト 公衆電話	郵便局 電話交換所		
商業施設		日用品店舗		専門店、スーパーマーケット	
サービス施設		共同浴場	新聞集配所	銀行	映画館

(出典：(社)日本宅地開発協会「改訂八版 開発許可制度の解説」 p.186)

#### 2 教育施設標準校地面積

教育施設の管理予定者と協議したうえで表-7の方法により算出し用地を確保しなければならない。ただし、開発区域周辺の状況により、管理予定者が必要がないと認める場合は、この限りでない。

表-7

N：学級数

教育施設	学級数	校地面積 (㎡)
幼稚園		930 + 370 (N-1)
小学校	13学級以下	4,850 + 1,050 (N-1)
	16~21学級	19,400 + 850 (N-15)
	22学級以上	24,650 + 800 (N-21)
中学校	9学級以下	6,500 + 1,500 (N-1)
	10~21学級	18,500 + 1,200 (N-9)
	22学級以上	32,900 + 1,100 (N-21)
高等学校	3~6学級	17,500 + 1,300 (N-6)
	7学級以上	17,500 + 1,600 (N-6)

### 3 購買サービス施設

購買サービス施設の店舗数及び業種は、開発区域内の予定戸数及び開発区域周辺の店舗等の状況を考慮して適切に定めるものとする。

### 4 保健施設

保健施設の配置は、下記を標準とする。

- (1) おおむね1分区以上の規模では内科、外科を中心として歯科、小児科などの主要科を含めた医療施設を計画しなければならない。
- (2) 1住区以上の規模では、総合的な診療所あるいは病院を設置するものとする。

### 5 福祉施設

福祉施設の配置は、下記を標準とする。

- (1) 保育所及び児童厚生施設の設置にあたっては、通勤のための動線を考慮するとともに、幼児公園、診療所と関連をもたせて計画すること。なお、計画収容乳幼児は入居予定者を想定して定めること。
- (2) 保育所及び児童厚生施設の規模は、厚生省の定める児童福祉施設最低基準（昭和23年厚生省令第63号）を上回るものでなければならない。

### 6 その他の公益的施設

- (1) 宅地分譲等を目的とする場合、ごみ集積所の設置についてその位置、用地の帰属及び管理に関する事項を当該市町村等とあらかじめ協議すること。
- (2) ガス集合供給施設を設置する場合には、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律又はガス事業法で定める基準によること。

## II.11 宅地の防災（法第33条第1項第7号、政令第28条、規則第23条）

### 法第33条（開発許可の基準）

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。

【注】「上欄」とあるのは下に掲載する表の左欄に、「下欄」とあるのは同表の右欄に対応するものであること。

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	開発行為に関する工事	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規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	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	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72条第1項の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	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ずるものであること。

### 政令第28条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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7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 開発行為によつ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30センチメートル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 開発行為によつて生じた崖面は、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。



**規則第 23 条（がけ面の保護）**

切土をした土地の部分に生ずる高さが 2 メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1 メートル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 2 メートル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

【注】「上欄」とあるのは下に掲載する表の左欄に、「下欄」とあるのは同表の右欄に対応するものであること。

土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
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	35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 5 メートル以内の部分。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。

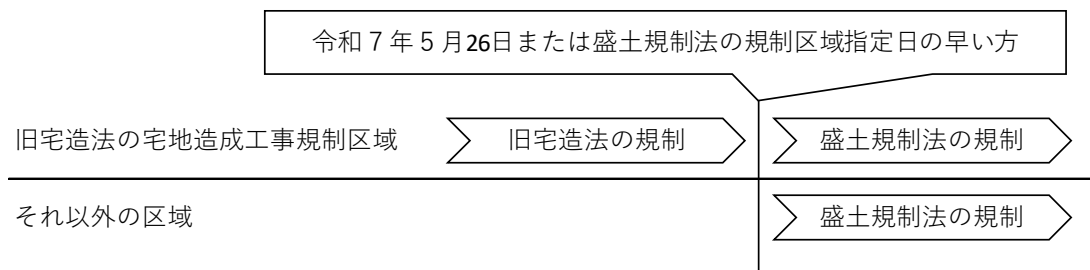
2 前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

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 開発行為によつ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つて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

**<法令の解説>**

宅地造成及び特定盛土等規制法が施行される令和 5 年 5 月 26 日時点で、改正前宅地造成等規制法第 3 条第 1 項の規定による指定がされている宅地造成工事規制区域の区域内における宅地造成に関する工事等の規制については、令和 7 年 5 月 26 日（その日までに宅地造成及び特定盛土等規制法第 10 条第 4 項の規定による公示がされた場合は、当該公示の日の前日）までの間は、経過措置期間として、改正前宅地造成等規制法が適用される。



また、開発区域内の土地の全部又は一部が、宅地造成及び特定盛土等規制法の指定する各規制区域の区域内の土地であるかどうかによって、以下のとおり宅地の防災に係る技術基準の適用が異なるため留意する必要がある。

宅地造成及び特定盛土等規制法の指定状況	適用する審査基準
非指定・未指定	開発許可の基準 (基準-96 ～ 基準-105)
宅地造成等工事規制区域 または特定盛土等規制区域に指定済	開発許可の基準に加えて 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 6 条から第 20 条まで (基準-96 ～ 基準-112)

## <審査基準>

### 1 地盤の措置

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、次のような地盤の改良、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なければならない。

この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成及び特定盛土等規制法第 10 条第 1 項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第 13 条の規定に適合していること。

- (1) 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、水抜きその他の措置が講ぜられること。
- (2) 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地表水が流れるように勾配が取られていること。
- (3) 切土をする場合において、切土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、地滑り防止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- (4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他地表水の浸透によるゆるみ、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、概ね 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。
- (5) 盛土材料および盛土高に対するのり面の標準勾配を表 8-1 に示す。ここに示す条件以外の盛土を行う場合は、土質試験等によりのり面の安定を検討しなければならない。

表 8-1 盛土材料及び盛土高に対するのり面標準こう配

盛土材料	盛土高 (m)	勾配	摘要
粒度の良い砂 SW 礫及び細粒分混り礫 GM、GC、GW、GP	0～5	1 : 1.8	基礎地盤の支持力が十分にあり浸水の影響のない盛土に適用する。
	5～15	1 : 1.8 ～ 1 : 2.0	
粒度の悪い砂 SP	0～10	1 : 1.8 ～ 1 : 2.0	
岩塊 (くずを含む)	0～10	1 : 1.8	
	10～20	1 : 1.8 ～ 1 : 2.0	
砂質土 SM、SC 硬い粘質土、硬粘質土 (洪積属の硬い粘質土、粘土、関東ロームなど)	0～5	1 : 1.8	
	5～10	1 : 1.8 ～ 1 : 2.0	
火山灰質粘土 VH <sub>2</sub>	0～5	1 : 1.8 ～ 1 : 2.0	

- (6) 著しく傾斜している土地において盛土をする前の地盤と盛土が接する面がすべ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。
- (7) 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、排水施設が設置されていること。

なお、設置される排水施設は、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排水量を有効かつ適切に排出することができるものであること。

## 2 のり面及びがけ面

開発行為によって生じたのり面及び崖面は崩壊しないように擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付けその他の処理が講ぜられなければならない。

### (1) がけ

切土した土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土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2mをこえるがけのがけ面については、原則として擁壁で覆わなければならないとしている。

「がけ」とは地表面が水平面に対し30°を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう（規則第16条第4項の表参照）。

規則第23条ただし書の規定は、切土の場合における緩和規定である。すなわち、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の土質に応じ擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第1項第1号及び第2号に規定されている。

第1号は、各々土質に応じて、がけの勾配が60°、40°又は35°以下のものについては擁壁を要しないとしている。

第2号は、各々土質に応じて、がけの勾配が60°を超え80°以下、40°を超え50°以下又は35°を超え45°以下、という幅を設け、がけの勾配がこの範囲にある場合は、がけの上端から垂直距離で5m以内には擁壁を設けなくてよいとしている。これを図で示すと図2-1のとおりである。

また、「この場合において」以下の規定は、第1号の規定に該当するがけの部分の上下に第2号の本文の規定に該当するがけの部分があるときで、この際は第1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し、そのがけの上端から下方に垂直距離5m以内の部分は擁壁の設置義務を解除したものである。これを図で示すと図2-2のとおりである。

第2項は、前項の適用に当たってのがけの範囲に関する規定である。がけは、その途中に、小段、道路、建築敷地等を含んで上下に分離されている場合が多い。このような場合は、本項の規定により、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対して30°の角度をなす面を想定し、その面に対して上層のがけ面の下端がその上方にあるときは、その上下のがけが一体のがけとみなされる。これを図示すれば図2-3のとおりである。

この図ABCDEで囲まれる部分は一体のがけとみなされ、ABC FGEで囲まれる部分は一体のがけとみなされず、それぞれABCH及びFGEIの別々のがけとみなされる。

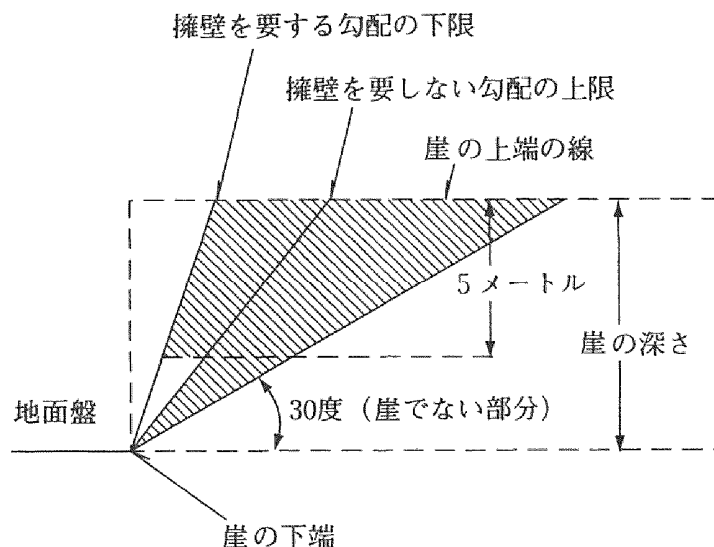


図2-1 擁壁を要しない崖又は崖の部分(1)


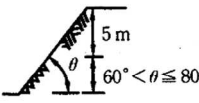
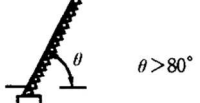

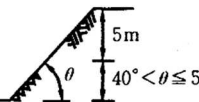
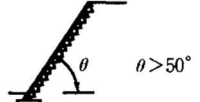

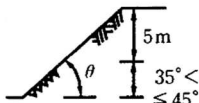
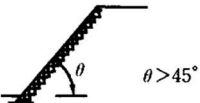
(出典：㈱ぎょうせい「最新 開発許可制度の解説（第四次改訂版）」 p.202)



(2) 擁壁の設置

切土した土地の部分に生ずる高さが2 mをこえるがけ、盛土した土地の部分に生ずる高さが1 m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2 mをこえるがけのがけ面が生じるときは、そのがけ面は擁壁でおおわれなければならない。ただし、切土において擁壁を要しないがけ面は、土質に応じ、表8-2に掲げるところまで緩和することができる。

表8-2

土質	区分	(A) 擁壁不要	(B) がけの上端から垂直距離5 mまで擁壁不要	(C) 擁壁を要する
軟岩 (風化の著しいものを除く。)		がけ面の角度が60度以下のもの  $\theta \leq 60^\circ$	がけ面の角度が60度を超過80度以下のもの  $60^\circ < \theta \leq 80^\circ$	がけ面の角度が80度を超過のもの  $\theta > 80^\circ$
風化の著しい岩		がけ面の角度が40度以下のもの  $\theta \leq 40^\circ$	がけ面の角度が40度を超過50度以下のもの  $40^\circ < \theta \leq 50^\circ$	がけ面の角度が50度を超過のもの  $\theta > 50^\circ$
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		がけ面の角度が35度以下のもの  $\theta \leq 35^\circ$	がけ面の角度が35度を超過45度以下のもの  $35^\circ < \theta \leq 45^\circ$	がけ面の角度が45度を超過のもの  $\theta > 45^\circ$

- (注) 1 この表は切土がけの緩和規定であり、盛土、切土、両方により生じたがけについては5 m以下であっても全ての土質について30°以下とする。  
 2 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°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、その上下を一体のがけ面とみなす。(図2-3)  
 3 土質試験等に基づき地盤の安定計算を行い、安全であることが確かめられた場合はこの基準によらないことができる。

(出典：(株)ぎょうせい「宅地防災マニュアルの解説〈第二次改訂版〉〔I〕」 p. 294)

(3) のり面の形状

のり高の大きい切土及び盛土のり面では、のり高5 m程度ごとに、幅1～2 mの小段を設けるとともに、のり面小段排水溝を設置する。また、高さが2 mを超える法面の排水が直接区域外に流出する場合には、法尻に排水溝を設置すること。

(4) 従前のがけについての措置

開発区域内の土地が、高さ2 mを超える従前のがけの下端から水平距離にして、そのがけの高さの2倍以内の位置にある場合については、そのがけ若しくはそのがけの部分又はその開発区域内の土地の部分について擁壁の設置等安全上支障がないように必要な措置を講じなければならない。

(5) 擁壁各部の名称

擁壁高、根入れおよび擁壁厚等は図3-1のとおりとする。

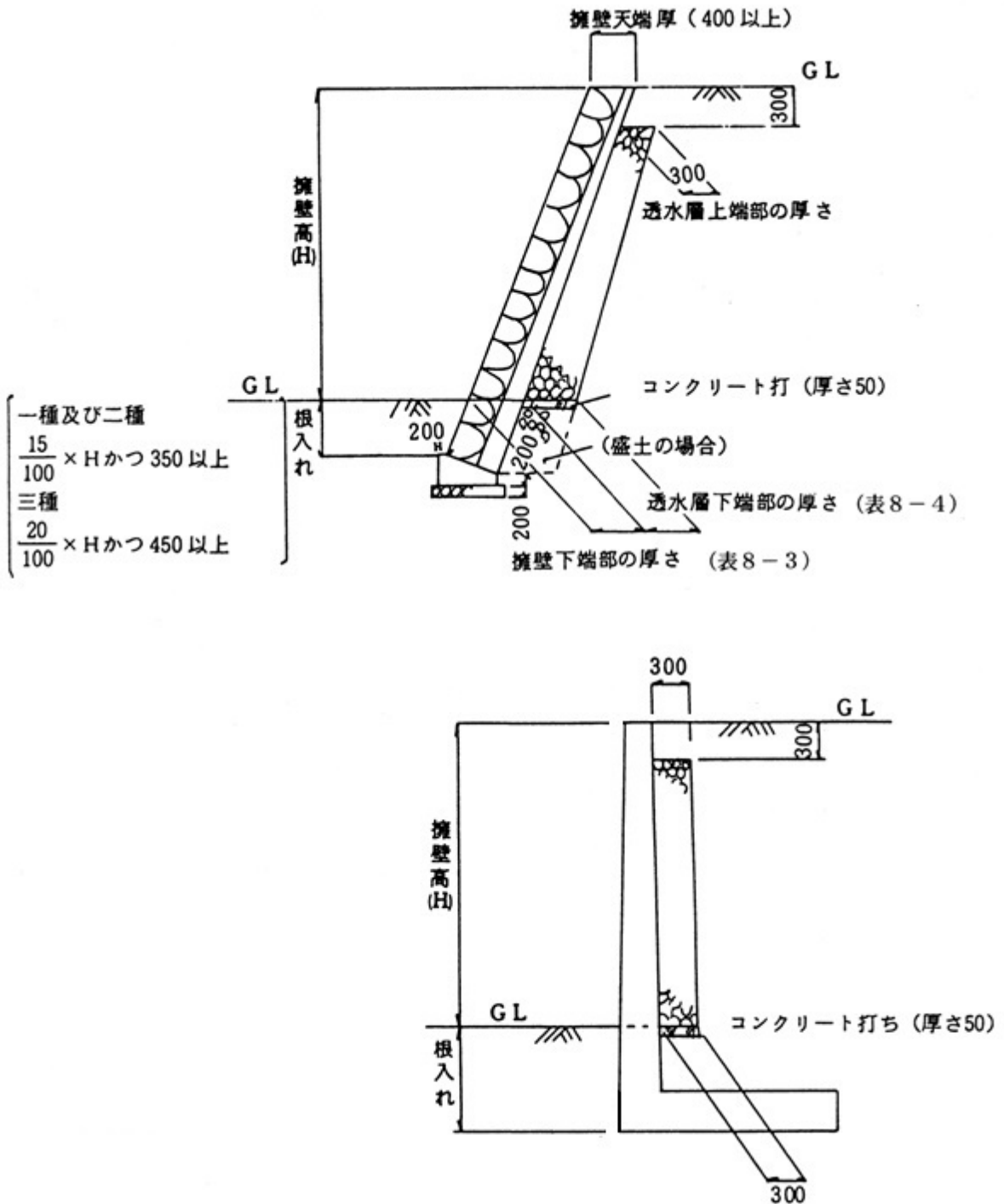


図3-1

(6) 擁壁の構造

ア 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令による設計

(7) 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令で想定する擁壁の設計条件は次のとおりである。

- a 地盤面上の荷重量  $0.5\text{t}/\text{m}^2$  (又は余盛  $30\text{cm}$  以下) であること。
- b かつ、積ブロック型式以外の擁壁では、擁壁背面傾斜角  $10^\circ$  以下であること。

(条 件)

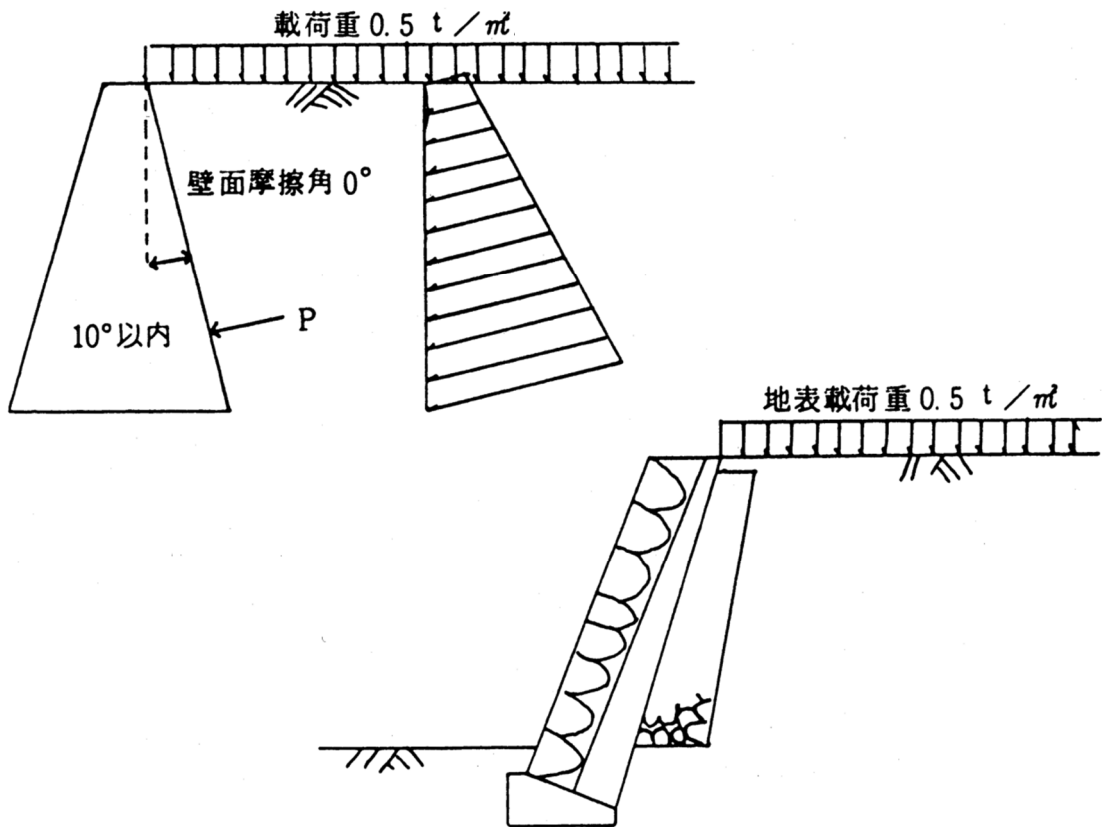


図 3 - 2 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令の擁壁

(イ) 練積み造の擁壁で施行する場合には、高さは  $5\text{m}$  以下とし、表 8 - 3 を標準とする。また、石材その他の組積材は控え長さを  $30\text{cm}$  以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利まじりの砂で有効に裏込めしなければならない。また、擁壁には一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で擁壁のすべり及び沈下に対して安全である基礎を設けなければならない。

表 8 - 3

土 質		練積み造の擁壁		
		勾 配	高 さ	下端部の厚さ
一 種	岩、岩屑、砂利又 は砂利まじり砂	70°を超え 75°以下	2 m以下	40cm 以上
			2 mを超え 3 m以下	50cm 以上
		65°を超え 70°以下	2 m以下	40cm 以上
			2 mを超え 3 m以下	45cm 以上
			3 mを超え 4 m以下	50cm 以上
		65° 以下	3 m以下	40cm 以上
			3 mを超え 4 m以下	45cm 以上
			4 mを超え 5 m以下	60cm 以上
		二 種	砂質土、真砂土、 関東ローム、硬質 粘土その他これら に類するもの	70°を超え 75°以下
2 mを超え 3 m以下	70cm 以上			
65° を超え 70° 以下	2 m以下			45cm 以上
	2 mを超え 3 m以下			60cm 以上
	3 mを超え 4 m以下			75cm 以上
65°以下	2 m以下			40cm 以上
	2 mを超え 3 m以下			50cm 以上
	3 mを超え 4 m以下			65cm 以上
	4 mを超え 5 m以下			80cm 以上
三 種	その他土質			70°を超え 75°以下
		2 mを超え 3 m以下	90cm 以上	
		65° を超え 70° 以下	2 m以下	75cm 以上
			2 mを超え 3 m以下	85cm 以上
			3 mを超え 4 m以下	105cm 以上
		65° 以下	2 m以下	70cm 以上
			2 mを超え 3 m以下	80cm 以上
			3 mを超え 4 m以下	95cm 以上
			4 mを超え 5 m以下	120cm 以上

天端幅 一種及び二種にあつては 40cm 以上  
三種にあつては 70cm 以上



(ウ) 裏込め

擁壁背面の裏込め工の形状は表 8-4 を参考として決定する。

表 8-4

擁壁の高さ	透水層の厚さ	
	上 端	下 端
2 m 以下	30cm	60cm
2 m を超え 3 m 以下	30cm	60cm
3 m を超え 4 m 以下	30cm	80cm
4 m を超え 5 m 以下	30cm	100cm

(注) 切土の場合は 30cm 均一でよい。

なお、切土部の擁壁及び R C 擁壁、重力式擁壁の場合の透水層の厚さは 30cm の等厚を標準とするが、現地の状況をよく調査し、下図のような排水工等も検討すること。

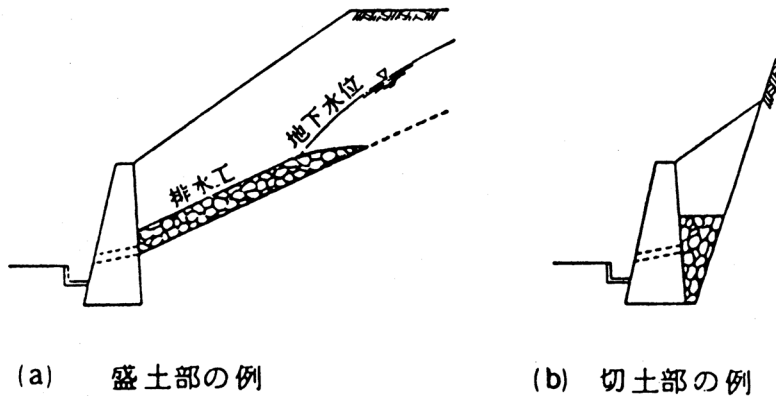


図 3-3 特殊な排水工の例

(エ) 擁壁の根入れ

根入れは、表 8-3 に掲げる土質の一種及び二種にあつては 35cm 以上で地上高さの 15% 以上、三種にあつては 45cm 以上で地上高さの 20% 以上とすること。

(オ) 擁壁の水抜穴

擁壁の水抜穴は壁面の面積 3 m<sup>2</sup> 以内ごとに少なくとも 1 箇所の内径が 7.5cm 以上の陶管その他これに類する耐水材料を用いた水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設けなければならない。

(カ) 伸縮継目

伸縮継目は、原則として擁壁長さ 20m 以内ごとに 1 箇所設け、特に地盤の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の構造・工法を異にする箇所は、有効に伸縮継目を設け、基礎部分まで切断すること。

(キ) 隅角部の取り扱い

擁壁の屈曲部においては、伸縮継目の位置を擁壁の高さ分だけ避けて設置し、隅角部は確実に補強すること。

(ク) 国土交通大臣認定擁壁の扱い

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令で想定する設計条件下で、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 17 条に基づく所謂「大臣認定擁壁」を使用する場合は、安定計算、応力計算を省略してよい。ただし、支持地盤に問題がないことを証する書面を添付すること。

## 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

### 第7条（地盤について講ずる措置に関する技術的基準）

法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち地盤について講ずる措置に関するものは、次に掲げるものとする。

一 盛土をする場合においては、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水又は地下水（以下「地表水等」という。）の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、次に掲げる措置を講ずること。

イ おおむね30センチメートル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こと。

ロ 盛土の内部に浸透した地表水等を速やかに排除することができるよう、砂利その他の資材を用いて透水層を設けること。

ハ イ及びロに掲げるもののほか、必要に応じて地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（以下「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置その他の措置を講ずること。

二 著しく傾斜している土地において盛土をする場合においては、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、段切りその他の措置を講ずること。

2 前項に定めるもののほか、法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち盛土又は切土をした後の地盤について講ずる措置に関するものは、次に掲げるものとする。

一 盛土又は切土（第3条第4号の盛土及び同条第5号の盛土又は切土を除く。）をした後の土地の部分に生じた崖の上端に続く当該土地の地盤面には、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、勾配を付すること。

二 山間部における河川の流水が継続して存する土地その他の宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが特に大きいものとして主務省令で定める土地において高さが15メートルを超える盛土をする場合においては、盛土をした後の土地の地盤について、土質試験その他の調査又は試験に基づく地盤の安定計算を行うことによりその安定が保持されるものであることを確かめること。

三 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、地滑り抑止ぐい等の設置、土の置換えその他の措置を講ずること。

（次回改定において「施行通知」や「盛土等防災マニュアルの解説」の内容等を記載予定）

## 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

### 第8条（擁壁の設置に関する技術的基準）

法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち擁壁の設置に関するものは、次に掲げるものとする。

一 盛土又は切土（第3条第4号の盛土及び同条第5号の盛土又は切土を除く。）をした土地の部分に生ずる崖面で次に掲げる崖面以外のものには擁壁を設置し、これらの崖面を覆うこと。

イ 切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であって、その土質が別表第1上欄（※）に掲げるものに該当し、かつ、次のいずれかに該当するものの崖面

（1）その土質に応じ勾配が別表第1中欄の角度以下のもの

（2）その土質に応じ勾配が別表第1中欄の角度を超え、同表下欄（※）の角度以下のもの（その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分に限る。）

※ 「上欄」とあるのは下に掲載する表（別表第1）の左欄に、「下欄」とあるのは同表の右欄に対応するものであること。

ロ 土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定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崖面

ハ 第14条第1項の規定により崖面崩壊防止施設が設置された崖面

二 前号の擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造のものとする。

2 前項第1号イ（1）に該当する崖の部分により上下に分離された崖の部分がある場合における同号イ（2）の規定の適用については、同号イ（1）に該当する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなす。

別表第1

土 質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
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	35度	45度

（次回改定において「施行通知」や「盛土等防災マニュアルの解説」の内容等を記載予定）

## 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

### 第9条（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）

前条第1項第2号の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

- 一 土圧、水圧及び自重（以下この条及び第14条第2号ロにおいて「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
- 二 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- 三 土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。
- 四 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

2 [略]

3 前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第2の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。
- 二 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第90条（表1を除く。）、第91条、第93条及び第94条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値
- 三 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第3の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

別表第2

土 質	単位体積重量 (1立方メートルにつき)	土圧係数
砂利又は砂	1.8トン	0.35
砂質土	1.7トン	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	1.6トン	0.50

別表第3

土 質	摩擦係数
岩、岩層、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも15センチメートルまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。）	0.3

(次回改定において「施行通知」や「盛土等防災マニュアルの解説」の内容等を記載予定)

## 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

### 第10条（練積み造の擁壁の構造）

第8条第1項第2号の間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第4項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4（掲載略）に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは40センチメートル以上、その他のものであるときは70センチメートル以上であること。

二～四 [略]

- イ 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令の設計条件以外の設計

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令などで想定した条件以外のがけに計画される擁壁は、道路土工指針等により安定に関して充分検討すること。なお、上載荷重は、以下によるものとする。

- (ア) 地盤の許容支持力

簡単な工事の場合には表8-5に示す値を使用してもよい。

表8-5 地盤の許容応力度（建築基準法施行令第93条）

地盤	長期に生ずる力に対する許容応力度 (単位1平方メートルにつきキロニュートン)	短期に生ずる力に対する許容応力度 (単位1平方メートルにつきキロニュートン)
岩 盤	1,000	長期に生ずる力に対する許容応力度のそれぞれの数値の2倍とする。
固 結 し た 砂	500	
土 丹 盤	300	
密実な礫(れき)層	300	
密実な砂質地盤	200	
砂 質 地 盤	50	
堅い粘土質地盤	100	
粘 土 質 地 盤	20	
堅いローム層	100	
ロ ー ム 層	50	

- (イ) 上載荷重

地表面の上載荷重として建物、自動車が載る場合は5 kN/m<sup>2</sup>とする。なお、進入路等で大型自動車が載ると予想される場合は10 kN/m<sup>2</sup>とする。

(次回改定において「施行通知」や「盛土等防災マニュアルの解説」の内容等を記載予定)

## 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

### 第14条（崖面崩壊防止施設の設置に関する技術的基準）

法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち崖面崩壊防止施設の設置に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 盛土又は切土（第3条第4号の盛土及び同条第5号の盛土又は切土を除く。以下この号において同じ。）をした土地の部分に生ずる崖面に第8条第1項第1号（ハに係る部分を除く。）の規定により擁壁を設置することとした場合に、当該盛土又は切土をした後の地盤の変動、当該地盤の内部への地下水の浸入その他の当該擁壁が有する崖の安定を保つ機能を損なうものとして主務省令で定める事象が生ずるおそれが特に大きいと認められるときは、当該擁壁に代えて、崖面崩壊防止施設を設置し、これらの崖面を覆うこと。
- 二 前号の崖面崩壊防止施設は、次のいずれにも該当するものでなければならない。
  - イ 前号に規定する事象が生じた場合においても崖面と密着した状態を保持することができる構造であること。
  - ロ 土圧等によつて損壊、転倒、滑動又は沈下をしない構造であること。
  - ハ その裏面に浸入する地下水を有効に排除することができる構造であること。

（次回改定において「施行通知」や「盛土等防災マニュアルの解説」の内容等を記載予定）

## 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

### 第15条（崖面及びその他の地表面について講ずる措置に関する技術的基準）

法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち崖面について講ずる措置に関するものは、盛土又は切土をした土地の部分に生ずることとなる崖面（擁壁又は崖面崩壊防止施設で覆われた崖面を除く。）が風化その他の侵食から保護されるよう、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置を講ずることとする。

2 法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち盛土又は切土をした後の土地の地表面（崖面であるもの及び次に掲げる地表面であるものを除く。）について講ずる措置に関するものは、当該地表面が雨水その他の地表水による侵食から保護されるよう、植栽、芝張り、板柵工その他の措置を講ずることとする。

- 一 第7条第2項第1号の規定による措置が講じられた土地の地表面
- 二 道路の路面の部分その他当該措置の必要がないことが明らかな地表面

（次回改定において「施行通知」や「盛土等防災マニュアルの解説」の内容等を記載予定）

## 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

### 第16条（排水施設の設置に関する技術的基準）

法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち排水施設の設置に関するものは、盛土又は切土をする場合において、地表水等により崖崩れ又は土砂の流出が生ずるおそれがあるときは、その地表水等を排除することができるよう、排水施設で次の各号のいずれにも該当するものを設置することとする。

- 一 堅固で耐久性を有する構造のものであること。
  - 二 陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造られ、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ものであること。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ことができる。
  - 三 その管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき地表水等を支障なく流下させることができるものであること。
  - 四 専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、その暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所に、ます又はマンホールが設けられているものであること。
    - イ 管渠の始まる箇所
    - ロ 排水の流路の方向又は勾配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箇所
  - 五 ます又はマンホールに、蓋が設けられているものであること。
  - 六 ますの底に、深さが15センチメートル以上の泥溜が設けられているものであること。
- 2 前項に定めるもののほか、同項の技術的基準は、盛土をする場合において、盛土をする前の地盤面から盛土の内部に地下水が浸入するおそれがあるときは、当該地下水を排除することができるよう、当該地盤面に排水施設で同項各号（第2号ただし書及び第4号を除く。）のいずれにも該当するものを設置することとする。

（次回改定において「施行通知」や「盛土等防災マニュアルの解説」の内容等を記載予定）



## II.12 災害危険区域等の除外（法第33条第1項第8号、政令第23条の2）

### 法第33条（開発許可の基準）

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8号の2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。

### 政令第23条の2（開発行為を行うのに適当でない区域）

法第33条第1項第8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3号において同じ。）とする。

### <審査基準>

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、災害危険区域（建築基準法第39条第1項）、地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）、土砂災害特別警戒区域（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第9条第1項）及び浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）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場合は、この限りではない。

本号の適用を受けない場合であっても災害の発生のおそれのある区域において開発行為の許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について、当該申請者に適切に情報提供を行うこと。

## II.13 樹木の保存及び表土の保全（法第33条第1項第9号、政令第28条の2、規則第23条の2）

### 法第33条（開発許可の基準）

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2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。

### 政令第28条の2（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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9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10メートル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、当該樹木又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2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1メートル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平方メートル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。

### 規則第23条の2（樹木の集団の規模）

令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

### <審査基準>

1 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、開発行為の目的等を勘案して、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設計が定められなければならない。

### 2 樹木の保存の計画

(1) 健全な樹木又は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、保存の措置を講ずること。ただし、開発行為の目的、開発区域の周辺の状況等及び樹木又は、樹木の集団の位置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。

(2) 樹木の保存の範囲

樹木の保存については、表-9に示す範囲で行うものとする。

表-9

開発区域の面積	樹木の保存	
1 ha以上	健全な樹木	高さ10m以上
	健全な樹木の集団	高さ5m 面積300㎡以上

(3) 樹木の保存の措置

ア 保存対象樹木又は樹木の集団をそのまま存置しなければならない。

イ 保存対象樹木又は樹木の集団の存する土地は、少なくとも枝ぶりの垂直投影下については、原則として、切土又は盛土は行ってはならない。（下図）



### 3 表土の保全の計画

- (1) 表-10 の範囲の開発行為の場合は、切土、盛土する部分について、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられるよう、設計が定められなければならない。ただし、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は除く。

表土の保全を行う部分は、公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）等である。

表-10

開発区域の面積	切土、盛土の高さ	切土、盛土の面積
1 ha以上	1 m以上	1,000㎡以上

- (注) 面積の算定については、開発区域内で1 m以上の切土又は盛土を行う部分の面積の合計であり、必ずしも一団の土地となっている必要はない。

#### (2) 表土の保全の方法

表土の保全方法その他の措置としては次のような方法があるが、原則として、表土の復元によるものとする。

- ア 表土の復元 — 開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し粗造成が終了する段階で、必要な部分を復元する。

表土の厚さの標準は20~40cm程度とする。

- イ 客土 — 開発区域外の土地を採掘し、その表土を開発区域内の必要部分におおう。

(注) 客土の場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、地下室工事などで不要となる表土を用いること。

- ウ 土壌の改良 — 土壌改良剤と肥料を与え耕起する。

- エ その他

(ア) リッパーによる引掻き・・・土壌を膨軟にする。

(イ) 発破使用によるフカシ・・・ //

(ウ) 粘土均し・・・保水性の悪い土壌の改良

#### (3) 表土の保全の手順目安

- ア 盛土、切土する区域について、表土の厚さを確認する。

- イ 区域内の採取量と復元量の調整を図る。

- ウ 造成工事の工程内における表土の復元の工程を定める。

- エ 造成工事開始 — 表土の復元

## II.14 緩衝帯（法第33条第1項第10号、政令第28条の3、規則第23条の3）

### 法第33条（開発許可の基準）

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2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。

### 政令第28条の3（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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、4メートルから20メートル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。

### 規則第23条の3（緩衝帯の幅員）

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、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあつては20メートルとする。

### <審査基準>

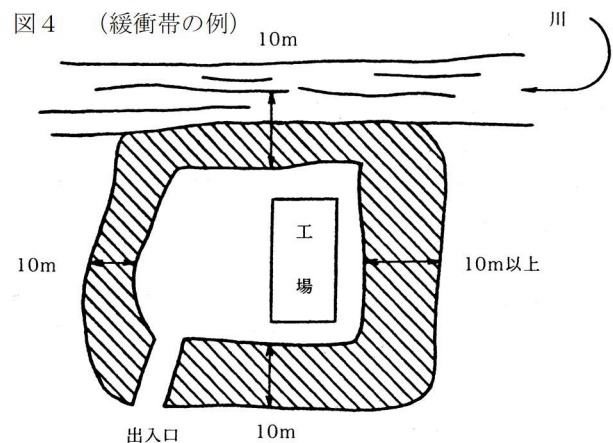
1 開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれのある予定建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、法第33条第1項第2号で求められる公共用地である公園・緑地等とは別に、緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に沿って、その内側に配置されるよう設計が定められていなければならない。ただし、開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

### 2 緩衝帯の幅員

緩衝帯の幅員は、表-11により配置しなければならない。

表-11

開発区域面積	緩衝帯幅員
1.0 ha 以上 ～ 1.5 ha 未満	4 m 以上
1.5 ha 以上 ～ 5.0 ha 未満	5 m 以上
5.0 ha 以上 ～ 15.0 ha 未満	10 m 以上
15.0 ha 以上 ～ 25.0 ha 未満	15 m 以上
25.0 ha 以上	20 m 以上



(注) 出入口については、緩衝帯は不要である。

緩 衝 帯

開発区域の面積-10ヘクタール

(出典：(社)日本宅地開発協会「改訂八版 開発許可制度の解説」p.206)

(注) 上図のように開発区域の周辺に緩衝効果を有するものが存する場合は、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。

## II.15 輸送施設（法第 33 条第 1 項第 11 号、政令第 24 条）

### 法第 33 条（開発許可の基準）

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。

### 政令第24条（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）

法第 33 条第 1 項第 11 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、40 ヘクタールとする

#### <審査基準>

##### 輸送施設

40ha 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なければならない。

## II.16 申請者の資力及び信用（法第 33 条第 1 項第 12 号、政令第 24 条の 2）

### 法第 33 条（開発許可の基準）

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。

### 政令第24条の2（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）

法第 33 条第 1 項第 12 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、1 ヘクタールとする。

#### <審査基準>

- 1 非自己用の開発行為又は 1 ha 以上で自己の業務用に供する目的で行う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なければならない。
- 2 その判断は、資金計画・過去の事業実績等を勘案して行い、特に資金計画については、処分収入を過当に見積もっていないかどうか留意する（工区分けを伴わない開発行為にあつては、一般に工事完了後に発生する宅地処分収入を収入項目に計上することは通常認められない。）。
- 3 役員の履歴書、資産状況等を示す書類（残高証明書又は融資証明書）、過去の事業実績等を記載した書類（納税証明書、事業経歴書）、法人の登記簿謄本（個人申請の場合は住民票）等を提出する必要がある。

※ 宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という。）第 10 条第 1 項の宅地造成等工事規制区域内及び同法第 26 条第 1 項の特定盛土等規制区域内においては、都市計画法による開発許可を受けることにより、盛土規制法第 12 条第 1 項の宅地造成等に関する工事の許可及び同法第 27 条第 1 項の特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出を受けたものとみなされる。

盛土規制法においては、自己か非自己かに関わらず全ての行為において、申請者に当該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。

このため許可見なしの対象となる区域における開発行為については、上記 1 によらず、全ての行為において資力と信用の審査を行う必要がある。

## II.17 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号、政令第24条の3）

### 法第33条（開発許可の基準）

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。

### 政令第24条の3（工事施工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ぬ開発行為の規模）

法第33条第1項第13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、1ヘクタールとする。

### <審査基準>

- 1 非自己用の開発行為又は1ha以上で自己の業務用に供する目的で行う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なければならない。
- 2 その判断は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して行う。
- 3 過去の事業実績等を記載した書類（原則として法人の登記簿謄本、事業経歴書、建設業許可証明書等）を提出する必要がある。

※ 宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という。）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内及び同法第26条第1項の特定盛土等規制区域内においては、都市計画法による開発許可を受けることにより、盛土規制法第12条第1項の宅地造成等に関する工事の許可及び同法第27条第1項の特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出を受けたものとみなされる。

盛土規制法においては、自己か非自己かに関わらず全ての行為において、申請者に当該行為に関する工事を完成するために必要な能力がなければならない。

このため許可見なしの対象となる区域における開発行為については、上記1によらず、全ての行為において能力の審査を行う必要がある。

資力、信用、能力の審査が必要な開発行為

	都市計画法開発許可の対象			都市計画法開発許可と宅地造成及び特定盛土等規制法の許可の対象		
	住宅	業務（1ha未満）	業務（1ha以上）	住宅	業務（1ha未満）	業務（1ha以上）
自己	×	×	○	○	○	○
非自己	○	○	○	○	○	○

## II.18 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

### 法第33条（開発許可の基準）

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。

#### <審査基準>

1 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いて、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ていること。

なお、権利を有する者の同意の有無を確認するために、各権利者の印鑑証明書を提出する必要がある。

2 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者及び保全処分者をいい、工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者及び土地改良施設管理者をいう。

3 **土地所有者等の同意を得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は何らかの私法上の権限を取得するものではないことから、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ことはいうまでもない。**このような混乱を防止する観点から、許可時点ではできる限り全員の同意を得ることが望ましい（全員の同意が許可の要件という趣旨ではない。）。

なお、許可にあたっては次に掲げるすべての要件の、それぞれ2/3以上の同意があることを要する。

(1) 前記2に掲げるすべての者

(2) 所有権を有するすべての者

(3) 借地権を有するすべての者

(4) 土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計

4 建築基準法による位置指定道路が開発区域に編入される場合又は開発行為に関する工事により改廃される場合は、当該位置指定道路に所有権、借地権、地役権等民法上の権利を有している者は対象に含まれるが、単に接道義務を満足しているという事実上の利益を受けているのみの者はこれに含まない。

5 鉱業権者が実際に当該鉱物の掘採、取得をする場合には、改めて当該鉱物の存する部分の土地について、所有権その他の権限を取得する必要があるが、したがって鉱業権のみでは対象に含まれない。

### Ⅲ 市街化調整区域における開発許可の基準（法第34条）

#### 法第34条（開発許可の基準）

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

一～十四 （略）

#### <法令の解説及び審査基準>

盛岡広域都市計画区域の市街化調整区域における開発行為については、法第33条の技術的基準（前記Ⅱ（p基準-57～）の基準）のほか、さらに加えて次の立地基準のいずれかに該当するものでなければ許可されない。

なお、**本県では、法第34条第11号及び第12号に関する条例を制定しておらず、同号の立地基準は適用されない。**

#### 市街化調整区域における立地基準

- 1 周辺居住者の利用に供する公共公益施設又は日常サービス店舗等の建築を目的とするもの
- 2 鉱物資源、観光資源等の有効利用
- 3 温度、湿度、空気等特別の条件
- 4 農林漁業用建築物又は生産物の処理、貯蔵、加工
- 5 特定農山村地域における基盤整備
- 6 中小企業の共同化、集団化
- 7 既存工場との密接な関連
- 8 火薬庫
- 8の2 開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物等の移転
- 9 市街化区域内では不適當なもの（沿道サービス施設、火薬類取締法による火薬類製造所）
- 10 地区計画又は集落地区計画の区域内のもの
- 11 （本県では、法第34条第11号に関する条例を制定しておらず、同号の立地基準は適用されない。）
- 12 （本県では、法第34条第12号に関する条例を制定しておらず、同号の立地基準は適用されない。）
- 13 既存権利
- 14 岩手県開発審査会の議を経たもの
- 14の2 市民農園施設
- 14の3 沿道法に基づく開発行為
- 14の4 農山漁村活性化法に基づく開発行為



### Ⅲ. 1 周辺居住者の利用に供する公共公益施設又は日常サービス店舗等の建築を目的としたもの (法第 34 条第 1 号)

#### 法第 34 条 (開発許可の基準)

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

#### <審査基準>

次のいずれかに該当するものが許可対象となる。

1 主として当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物の建築の用に供することを目的とし、次の要件を具備するもの

(1) 次に掲げる建築物のいずれかであること。

ア 社会福祉施設

(ア) 児童福祉法による保育所、児童厚生施設又は放課後児童健全育成事業に供する施設

(イ) 老人福祉法による特別養護老人ホーム（地域密着型に限る。）、小規模多機能型居宅介護事業に供する施設、認知症対応型老人共同生活援助事業に供する施設、老人デイサービスセンター（認知症対応型に限る。）又は軽費老人ホーム（地域密着型に限る。）

(注) 「（地域密着型）」及び「（認知症対応型）」とは、介護保険法に規定する「地域密着型サービス」に該当するものをいう。

(ウ) 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 6 項に規定する認定こども園（以下「認定こども園」という。）

イ 医療施設

医療法による診療所又は助産所

ウ 学校

(ア) 学校教育法による幼稚園（認定こども園を構成するものを含む）、小学校又は中学校で学区制を採るもの

(イ) 同法による幼稚園（認定こども園を構成するものを含む）で学区制を採らないもの

(2) 次のいずれかに該当する場合を除き、2(2)の要件を満たすものであること。

ア (1)ウ(ア)の学校

イ (1)アの社会福祉施設又は(1)ウ(イ)の学校で、敷地が 1,000 m<sup>2</sup>未満であるときは幅員 6メートル以上、敷地が 1,000 m<sup>2</sup>以上であるときは幅員 9メートル以上の道路に現に接する場所にある場合

この場合において、「現に接する」とは、当該開発行為に伴って新たな道路の整備、既存道路の拡幅を必要としないことをいう。

(3) 敷地面積及び延べ床面積が、当該建築物の利用対象人数等を勘案して適切な規模であること。

(4) (1)イの医療施設については、住居と併用する場合は、住居部分の床面積が延べ床面積の 50%以下であること。

(5) 個別法による許認可等を要する場合は、当該許認可等を受けているか、受ける見込みがあるものであること。

(6) (1)ウ(ア)の学校については、当該学校の学区が主として市街化調整区域内に存すること。

2 主として当該開発区域周辺の市街化調整区域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に類する建築物の建築の用に供することを目的とし、次の要件を具備するもの

(1) 次に掲げる店舗等のいずれかであること。

ア 日常生活に必要な物品の小売業又は修理業を営むもの

イ 理容業又は美容業を営むもの

ウ 主として周辺の居住者の需要に応ずると認められるガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び自動車用水素スタンド

エ 農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設

オ はり、きゅう、あん摩等の施設であるもの

カ 主として周辺の居住者の需要に応ずると認められる自動車修理工場

キ 主として周辺の居住者の需要に応ずると認められ、同一状況の土地において通常存在すると認められる金融機関出張所

- (2) 既存集落（都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）による改正前の法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く。）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内であること。

この場合、既存集落とは、自然的条件及び社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、相当数の建築物（おおむね50戸を基準とする。）が連たんしているものをいう。

既存集落の範囲の認定に当たっては、例えば周辺の鉄道、道路、河川、崖地等の地形、地物に囲まれた自然的条件による範囲又は町界、字界等に囲まれた地域コミュニティーも考慮して一体的な日常生活圏を構成する範囲として判断する。

なお、既存集落の範囲については、20haを目処とする。

「おおむね50戸」については、空家等の使用されていない建築物及び物置、車庫等の附属建築物は戸数に含めないものであり、集合住宅はその世帯数にかかわらず1戸とみなすものとする。集落としての集積の程度が高い場合その他特にやむを得ない場合にあっては40戸以上の連たんをもって足りるものとする。

- (3) 敷地面積及び延べ床面積が、当該既存集落の規模及び予定される建築物の種類を勘案して、適切な規模であること。（原則として、敷地面積500㎡以下、延べ床面積200㎡以下を目途とすること。）
- (4) 住居と併用する建築物の建築を目的とする場合は、住居部分の床面積が延べ床面積の50%以下であること。

### Ⅲ. 2 鉱物・観光資源等の有効利用（法第 34 条第 2 号）

#### 法第 34 条（開発許可の基準）

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

#### <審査基準>

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等の用に供することを目的とし、次の要件のいずれかに該当するものが許可対象となる。

- 1 鉱物の採鉱・選鉱その他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－鉱業、採石業、砂利採取業」に属する事業に係るものであること。
- 2 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、コンクリートブロック製造業等に属する事業に係るもので、資源の産地の近傍に立地することであること。
- 3 当該観光資源の鑑賞のため展望台その他の利用上必要な施設、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、客観的に判断して必要と認められるものに係るものであること。
- 4 取水、導水、利水又は浄化のために必要な施設又は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認められる工場に係るものであること。

### Ⅲ. 3 温度、湿度、空気等特別の条件（法第 34 条第 3 号）

#### 法第 34 条（開発許可の基準）

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

#### <審査基準>

温度、湿度、空気等特別の条件を必要とするもの（政令未制定のため適用例なし。）

### Ⅲ. 4 農林漁業用建築物又は生産物の処理、貯蔵、加工（法第 34 条第 4 号）

#### 法第 34 条（開発許可の基準）

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

#### <審査基準>

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で、許可を要しないもの（**基準 I. 3 (2) 農業、林業若しくは漁業の用に供す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**）に該当しない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ものの建築等の用に供することを目的とするものが許可対象となる。

なお、後段に該当する建築物等としては次の要件を具備することを要する。

- 1 市街化調整区域内における生産物を対象とするものであること。
- 2 畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、砂糖製造業、精穀・製粉業、動植物油脂製造業、でんぷん製造業、製茶業、飼料・有機質肥料製造業、一般製材業、倉庫業等の用に供するものであること。

### Ⅲ. 5 特定農山村地域における基盤整備（法第 34 条第 5 号）

#### 法第 34 条（開発許可の基準）

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成 5 年法律第 72 号）第 9 条第 1 項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第 2 条第 3 項第 3 号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第 2 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。）に従つて行う開発行為

#### <審査基準>

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による所有権移転等促進計画に定める利用目的に従つて行うものが許可対象となる。

### Ⅲ. 6 中小企業の共同化、集団化（法第 34 条第 6 号）

#### 法第 34 条（開発許可の基準）

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

#### <審査基準>

中小企業の振興の重要性から、原則的には市街化区域で行うべきではあるがどうしてもやむを得ない場合に、国、県等が都市計画上の配慮をしつつ立地を助成しているもので、次の要件を具備するものが許可対象となる。

- 1 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ものであること。
- 2 開発区域内に大企業が進出するものでないこと。
- 3 中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する事業の用に供する建築物の建築等の用に供するものであること。

### Ⅲ. 7 既存工場との密接な関連（法第 34 条第 7 号）

#### 法第 34 条（開発許可の基準）

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

#### <審査基準>

市街化調整区域内の既存の工場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の建築等を目的とするもので、次の要件を具備するものが許可対象となる。

- 1 自己の生産物の原料又は部品の 50%以上を依存し、あるいは自己の生産物の 50%以上を原料又は部品として納入する等、人的関連や資本的関連ではなく、具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にあること。
- 2 これらの事業活動の効率化（質的改善又は量的拡大のいずれか一以上）を図るための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と認められること。ただし、質的改善を伴わない場合は、既存工場と敷地が隣接又は近接して、敷地拡張後の面積が従前の 2 倍以内であることを要する。

### Ⅲ. 8 火薬庫（法第 34 条第 8 号、政令第 29 条の 6）

#### 法第 34 条（開発許可の基準）

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

#### 政令第 29 条の 6（危険物等の範囲）

法第 34 条第 8 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 8 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。

#### <審査基準>

火薬類取締法による火薬庫の建築等を目的とするもの

### Ⅲ. 8の2 開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物等の移転（法第34条第8号の2、政令第29条の7）

#### 法第34条（開発許可の基準）

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

#### 政令第29条の7（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）

法第34条第8号の2（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8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。

#### <審査基準>

建築物が盛岡広域都市計画区域内の市街化調整区域のうち、開発不適区域（災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域のこと。以下同じ。）内に存し、移転しなければならない場合に、これに代わるべきものとして適切な規模、位置等により建築される建築物に係る開発行為又は建築行為であって、次の要件を具備するものが許可対象となる。

- 1 盛岡広域都市計画区域内のうち、次のいずれかの区域からの移転であること。
  - (1) 建築基準法による災害危険区域からの移転
  - (2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）による地すべり防止区域からの移転
  - (3) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止の推進に関する法律（平成12年法律第57号）による土砂災害特別警戒区域からの移転
  - (4) 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）による浸水被害防止区域からの移転
  - (5) 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）による急傾斜地崩壊危険区域からの移転
- 2 従前と同一の用途、構造であり、延床面積（用途が2以上であるものについてはそれぞれの用途別床面積）が従前の1.5倍以下であること。
- 3 代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等を除却するものであること。
- 4 申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有者の同意が得られたものであること。
- 5 代替建築物の位置が、その用途、地域の土地利用に照らし適切なものであること。
- 6 代替建築物の敷地が、農業振興地域の農用地区域以外であること。
- 7 地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- 8 敷地の規模が従前の1.5倍以下であること。
- 9 予定建築物が周辺の土地利用、環境と調和のとれたものであること。
- 10 市街化区域内に代替適地を保有（所有又は借地）していないこと。
- 11 従前建築物等と同一の盛岡広域都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。
- 12 従前の建築物が法、建築基準法（昭和25年法律第201号）、農地法（昭和27年法律第229号）等関係法令に違反していないものであること。

### Ⅲ. 9 市街化区域では不適当なもの（法第 34 条第 9 号、政令第 29 条の 8）

#### 法第 34 条（開発許可の基準）

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

#### 政令第 29 条の 8（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）

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

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 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

#### <審査基準>

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で、次の要件のいずれかに該当する建築物等の用に供するものが許可対象となる。

#### 1 沿道サービス施設であること。

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沿道サービス施設で、次の要件を具備すること。

##### (1) 次のいずれかの建築物等であること。

- 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もの
- イ 自動車の運転者の休憩のための施設（いわゆるドライブイン）で、宿泊施設、コンビニエンスストア等他の用途と兼ねないもの
- ウ ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガススタンド、自動車用水素スタンド、自動車用充電スタンド又はこれらに類する燃料補給施設であるもの

##### (2) ドライブインにあつては、次の要件を具備すること。

- ア 市街化区域（又は当該建築物と同種の建築物が建築可能な用途地域）からの距離がおおむね 1 km 以上であること。
- イ 開発規模に応じた適切な規模の駐車場を有すること。

##### (3) ガソリンスタンド等にあつては、自動車の整備のための施設を併設する場合、当該施設の延べ床面積が、当該施設を含めた全体の延べ床面積（キャノピーを除く。）の過半を超えないこと。

##### (4) 次のいずれかの道路の沿道であること。

- ア 国道
- イ 県道（原則として主要地方道。ただし、次の 2 つの要件を具備する一般県道を含む。）
  - (ア) 飛地市街化区域を結ぶ県道であること。
  - (イ) 観光・レクリエーション施設等に通じる主要な県道であること。
- ウ 都市計画道路で次の要件に該当するもの
  - (ア) 4 車線以上であること。
  - (イ) 歩車道の区分がされていること。
  - (ウ) 都市計画法による事業認可を受けていること。

#### 2 火薬類取締法による火薬類の製造所であること。

### Ⅲ.10 地区計画又は集落地区計画の区域内のもの（法第34条第10号）

#### 法第34条（開発許可の基準）

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

#### <審査基準>

地区計画の区域又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域において行われるもので、次の要件を具備するものが許可対象となる。

- 1 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内で行われるものであること。
- 2 開発行為の内容が、地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致していること。この場合、開発行為の設計や予定建築物の用途が地区計画又は集落地区計画の内容に整合するだけでなく、開発行為の内容が全体として地区計画又は集落地区計画の趣旨（方針の内容等）に照らして適切であること。



### Ⅲ.13 既存権利（法第34条第13号、政令第30条、規則第28条）

#### 法第34条（開発許可の基準）

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。）

#### 政令第30条（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）

法第34条第13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。

#### 規則第28条（既存の権利者の届出事項）

法第34条第13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1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

#### <審査基準>

市街化調整区域に関する都市計画が決定又は変更された際、自己用の建築物又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で土地又はその利用に関する権利（既存権利）を有していた者で、当該決定又は変更の日から起算して6ヶ月以内に知事に届け出た者が、当該目的に従って行うもので、次の要件を具備するものが許可対象となる。

- 1 開発行為を行う者が、市街化調整区域に関する都市計画が決定又は変更された日の前日以前から土地又は土地の利用に関する権利を有していたこと（相続を含む。）。
- 2 次のいずれかに該当する自己用の目的であること。（**基準Ⅱ. 2 開発許可の技術的基準及びその適用区分2**参照）
  - (1) 開発行為を施行する主体である自然人が自らの生活の本拠として使用する「自己の居住用」であること。
  - (2) 当該建築物又は特定工作物内において、開発行為を施行する主体が継続的に自己の業務に係る経済活動を行う「自己の業務用」であること。
- 3 当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6ヶ月以内に規則で定める事項を知事に届出したものであること（相続人その他の一般承継人に限り承継しうる。）。
- 4 当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に行うものであること。
- 5 農地法第5条による農地転用許可を受けなければならない場合には当該都市計画の決定又は変更の前にこれを受けていること。
- 6 許可申請書に、上記1、2及び5に該当することを証する書類が添付されていること。

### Ⅲ.14 岩手県開発審査会の議を経たもの（法第34条第14号）

#### 法第34条（開発許可の基準）

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

#### <法令の解説>

同号は本条第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺における市街化を促進するおそれなく、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られる場合は、開発審査会の議を経て許可し得るとしているもの。

なお、法第34条第14号（開発行為）及び政令第36条第1項第3号ホ（建築行為）の該当性を判断するための岩手県開発審査会の審査基準として、**岩手県開発審査会審査基準**が定められている。

岩手県開発審査会審査基準には、開発行為にのみ適用されるもの、建築行為にのみ適用されるもの、双方に適用されるものがあり、例えば「申請なき既存宅地」のように開発行為と建築行為で要件が異なるものがあるので留意が必要である。

#### <審査基準>

岩手県開発審査会審査基準に定められているもののうち、開発許可にかかるものは以下のとおりである。

岩手県開発審査会の議に係る開発許可項目

- その他支障のない開発
- (1) 農家等の世帯分離に伴う住宅
  - (2) 収用対象事業による代替建築物
  - (3) 社寺、仏閣及び納骨堂
  - (4) 研究施設
  - (5) 土地区画整理事業地区内の建築物
  - (6) 大規模な既存集落における建築物
  - (7) 地区集会所等
  - (8) 既存建築物の建替
  - (9) 災害危険区域等に存する建築物の移転
  - (10) レクリエーション施設を構成する建築物
  - (11) 地域振興のための工場等
  - (12) 特定流通業務施設
  - (13) 有料老人ホーム等
  - (14) 介護老人保健施設
  - (15) 事務所と一体の従業員住宅・寮
  - (16) 社会福祉施設
  - (17) 医療施設
  - (18) 学校
  - (19) 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設等
  - (20) 農畜産物等直売施設
  - (21) 「申請なき既存宅地」における建築物

Ⅲ.1からⅢ.13までに該当しない開発行為で、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なく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものが該当する。

通常原則としてこれに該当すると考えられるものとして、次のような建築物の建築の用に供するものがある。

### Ⅲ.14(1) 農家等の世帯分離に伴う住宅

市街化調整区域に関する都市計画の決定又は変更前から市街化調整区域において自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯が、その世帯の通常分化発展の過程で必要とする住宅の確保のために行われるもので、次の要件を具備するもの

ア いわゆる本家たる世帯が次の要件を具備していること。

(7) 原則として当該都市計画の決定又は変更前から継続して市街化調整区域に生活の本拠を有していること。

なお、市街化区域に生活の本拠を有している場合は、市街化区域内において分家のための住宅の建築が困難又は著しく不適當である旨が客観的にみて明らかでない限り認められない。

(4) 原則として市街化区域に土地を所有していないこと。

なお、市街化区域に土地を所有している場合は、当該土地において分家のための住宅の建築が困難又は著しく不適當である旨が客観的にみて明らかでない限り認められない。

(9) 原則として世帯主が農業者であること。

なお、非農家である場合は、当該都市計画の決定又は変更前から継続して市街化調整区域内の既存の集落内に生活の本拠を有する者でない限り認められない。

イ 申請に係る土地が次の要件を具備していること。

(7) 原則として既存の集落又はその周辺の地域に存する土地であること。

(4) 本家たる世帯が、当該都市計画の決定又は変更前から所有していた土地であること。

(決定又は変更後、農業振興地域内の土地の交換分合により取得した土地を含む。この場合、交換分合に供した土地は決定又は変更前から所有していたものであること。)

(9) 申請者が、相続又は贈与により所有権等を得たもの又は得られるものであること。

(5) 通路状部分を除く土地の面積が500㎡以下であること。

ウ 申請者が次の要件を具備していること。

(7) 本家たる世帯の世帯主からみて次のいずれかに該当する者であること。

a 六親等以内の血族（娘むこ予定者も娘と一体として含む。）

b 配偶者

c 三親等以内の姻族

(4) 現に又は過去に、本家たる世帯と住居及び生計が同一の世帯構成員であること。

(9) 次に掲げるような、独立して世帯を構成する合理的事情があり、社会通念に照らし、新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められること。

a 現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合

b 停年、退職、卒業、結婚、Uターン等の事情がある場合

エ 予定建築物が次の要件を具備していること。

(7) その用途が自己の居住の用に供するための一戸建専用住宅であること。

(4) 階数が周辺の状況を勘案し原則として2以下であること。

オ 他の法令による許認可等の必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

カ 過去において同様の申請が行われていないこと。

### Ⅲ.14(2) 収用対象事業による代替建築物

建築物が収用対象事業の施行により移転又は除去しなければならない場合において、これに代わるべきものとして適切な規模、位置等に行われるもので、次の要件を具備するもの

ア 土地収用法第3条各号に規定する事業又は都市計画事業によるものであること。

イ 従前の敷地内において構内移転（曳家、切取補修、改造、切取改造、曳家切取補修、曳家切取改造及び構内移築の各工法）が不可能又は不適當で、当該地から移転又は除却しなければならないものであること（実態上の移転又は切除を要するものであり、残地において建築物の規模を縮小して従前と同様の用途の建築物

を存置又は建築する可能性があるものを除く。)

- ウ 移転跡地の利用計画、代替建築物の計画等からみて従前の建築物に代わるべきものと認められるものであること。
- エ 従前と同一の用途、構造であり、延床面積（用途が2以上であるものについてはそれぞれの用途別床面積）が従前の1.5倍以下であること。
- オ 代替建築物の位置が、その用途、地域の土地利用に照らし適切なものであること。
- カ 代替建築物の敷地が、農業振興地域の農用地区域外であること。
- キ 地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- ク 敷地の規模が従前の1.5倍以下であること。
- ケ 予定建築物が周辺の土地利用、環境と調和のとれたものであること。
- コ 市街化区域内に代替適地を保有（所有又は借地）していないこと。
- サ 従前の建築物が市街化区域内に存する場合は、さらに、次の要件のいずれかに該当するものであること。
  - (ア) 従前の敷地の周辺が密集市街地等で、市街化区域内に適地がないこと。
  - (イ) 被収用者が従前から代替用地としてではなく当該土地を所有していること。
  - (ウ) 県都市計画課（盛岡市域におけるものは盛岡市都市計画課）とあらかじめ調整したうえで、起業者においてあつせんした土地であること。
- シ 従前の建築物が都市計画法、建築基準法、農地法等関係法令に違反していないものであること。

### Ⅲ.14(3) 社寺、仏閣及び納骨堂

当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設で、次の要件のいずれかに該当するもの

- ア 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、<sup>こうしん</sup>庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。
- イ 宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等で、次の要件を具備しているものであること。
  - (ア) 当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情が存すること（主として市街化区域の住民を対象とするものは該当しない。）。
  - (イ) 全国の信者を対象とするものでないこと。
  - (ウ) 規模、構造、設計等が儀式、教化育成の必要に照らしふさわしいものであること。
  - (エ) 宿泊及び休憩施設を含まないものであること。ただし、宿泊を伴う宗教活動を行うことに意義が認められるもの、社務所等と兼用される小規模な休憩施設であるものを除く。

### Ⅲ.14(4) 研究施設

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設

### Ⅲ.14(5) 土地区画整理事業地区内の建築物

土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物

### Ⅲ.14(6) 大規模な既存集落における建築物

独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模な既存集落であつて、市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落における建築物で次の要件を具備するもの

- ア 次のいずれかの集落において建築するものであること。（昭和61年12月1日付け都第418号、平成2年3月29日付け都第649号により地域指定）
  - なお、当該集落の辺縁部における申請にあつては、当該許可申請地を含んだ半径100mの円形の区域内にお

ける建築物の戸数密度が 10 戸/ha 以上である場合（当該区域内の建築物の戸数の半数以上が当該集落内に存する場合に限る。）は、当該区域内を当該集落内と同様に扱うこととする。この場合、空家等の使用されていない建築物及び物置、車庫等の附属建築物は戸数に含めないものであり、集合住宅はその世帯数にかかわらず 1 戸とみなすものとする。

- (ア) 煙山地区（矢巾町）
- (イ) 不動地区（同）
- (ウ) 一本木地区（滝沢市及び盛岡市）
- (エ) 元村地区（滝沢市）
- (オ) 鶉飼地区（同）

イ 当該許可申請地が優良農地を含まないものであること。

ウ 次のいずれかに該当する建築物であること。

(ア) 自己用住宅で次の要件を具備するもの

a 許可申請者が、市街化調整区域の決定又は変更前から申請に係る土地を保有していた（保有していた者から相続により取得した場合を含む。）者又は当該既存集落に生活の本拠を有する者であること。

なお、取用対象事業による移転等により市街化調整区域の決定又は変更後に当該既存集落に生活の本拠を有することとなった者を含む。

b 申請者が現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、停年、退職、卒業等の事情がある場合等、社会通念に照らし、新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる者であること。

c 土地の面積（通路状部分を除く。）が 500 m<sup>2</sup>以下であること。

d 予定建築物の用途が自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

e 予定建築物の階数は周辺の状況を考慮し原則として 2 以下であること。

(イ) 分家住宅で次の要件を具備するもの

a いわゆる本家たる世帯が次の要件を具備していること。

(a) 市街化調整区域の決定又は変更前から当該既存集落に生活の本拠を有すること。

なお、取用対象事業による移転等により市街化調整区域の決定又は変更後に当該既存集落に生活の本拠を有することとなった者を含む。

(b) 原則として市街化区域に土地を所有していないこと。

なお、市街化区域に土地を所有している場合は、当該土地において分家のための住宅の建築が困難又は著しく不相当である旨が客観的に明らかでない限り認められない。

b 申請者が次の要件を具備していること。

(a) 本家たる世帯の世帯主からみて次のいずれかに該当する者であること。

① 六親等以内の血族

② 配偶者

③ 三親等以内の姻族（娘婿等の予定者を含む。）

(b) 現に又は過去に、本家たる世帯と住居及び生計が同一の世帯構成員であること。

(c) 現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、停年、退職、卒業等の事情がある場合等、社会通念に照らし、新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる者であること。

c 土地の面積（通路状部分を除く。）が 500 m<sup>2</sup>以下であること。

d 予定建築物の用途が自己の居住の用に供するための一戸建専用住宅であること。

e 予定建築物の階数は周辺の状況を考慮し原則として 2 以下であること。

f 過去において同様の申請が行われていないこと。

- (ウ) 小規模な工場等で次の要件を具備するもの
  - a 許可申請者が、市街化調整区域の決定又は変更前から当該既存集落に生活の本拠を有する者であること。  
なお、収用対象事業による移転等により市街化調整区域の決定又は変更後に当該既存集落に生活の本拠を有することとなった者を含む。
  - b 工場、事務所又は店舗である建築物であって、周辺の土地利用と調和のとれたものであること。
  - c 敷地規模が 1,000 ㎡以下であること。
  - d 店舗の場合、延床面積が 500 ㎡以下であること。
  - e 停年、退職等の事情がある場合等、社会通念に照らし、自己の生計を維持するために新規に事業を営むことがやむを得ないと認められること。
  - f 自己の業務の用に供する建築物であること。
  - g 経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められること。
- (エ) 市町村営住宅で次の要件を具備するもの
  - a 主として当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者の入居を対象とすること。
  - b 公営住宅法による公営住宅であること。
  - c 規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切であること。

### Ⅲ.14(7) 地区集会所等

地区集会所その他法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する施設に準ずる施設で、次の要件を具備するもの

- ア 地区集会所、集落青年館、地区公民館（社会教育法による公民館を除く。）等準公益的な施設であること。
- イ 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
- ウ レジャー的な施設その他他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

### Ⅲ.14(8) 既存建築物の建替

市街化調整区域に関する都市計画の決定、変更前から市街化調整区域に存する建築物又は市街化調整区域に編入後に適法に許可等を得て建築された建築物の増改築で次の要件を具備するもの（**基準 I. 3(7) 通常管理行為、軽易な行為 1(4)、(5)**に該当するものは許可不要）

(注) 市街化調整区域に編入後に適法に許可等を得て建築された建築物のうち法第 29 条の許可を得て建築されたものについては、予定建築物と同一の用途の場合は建替について制限を受けないものである。

- ア 従前の敷地の範囲内で行われる増改築であること。ただし、住宅の増改築にあつては、敷地の形状、規模、家族構成等から敷地の拡張がやむを得ないと認められる場合で、かつ、拡張後の敷地面積がおおむね 500 ㎡以下であるものはこの限りではない。
- イ 従前の建築物と同一の用途であること。
- ウ 予定建築物の規模が次の要件を具備するものであること。
  - (ア) 自己の居住用建築物（併用住宅を含む。）の場合は、家族構成等を勘案し適切な規模であり、階数が周辺の状況を考慮し原則として 2 以下のものであること。
  - (イ) (ア)以外の建築物の場合は建蔽率 60%、容積率 200%以下であること。
- エ 規模構造・設備が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。
- オ 他の法令による許認可等が必要な場合はその許認可等が受けられるものであること。

### Ⅲ.14(9) 災害危険区域等に存する建築物の移転

建築物が建築基準法による災害危険区域等に存し、移転しなければならない場合に、これに代わるべきものとして適切な規模、位置等により行われるもので、次の要件を具備するもの

- ア 次のいずれかの移転であること。

- (ア) 建築基準法による災害危険区域からの移転
  - (イ) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
  - (ウ) 地すべり等防止法による承認を得た関連事業計画に基づく移転
  - (エ) 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）による勧告に基づく移転
  - (オ) 建築基準法第 10 条第 1 項の命令に基づく移転
  - (カ) その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく(ア)～(オ)と同等と認められる移転
- イ 従前と同一の用途、構造であり、延床面積（用途が 2 以上であるものについてはそれぞれの用途別床面積）が従前の 1.5 倍以下であること。
- ウ 代替建築物の位置が、その用途、地域の土地利用に照らし適切なものであること。
- エ 代替建築物の敷地が、農業振興地域の農用地区域以外であること。
- オ 地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- カ 敷地の規模が従前の 1.5 倍以下であること。
- キ 予定建築物が周辺の土地利用、環境と調和のとれたものであること。
- ク 市街化区域内に代替適地を保有（所有又は借地）していないこと。
- ケ 従前の建築物が市街化区域内に存する場合は、さらに次の要件のいずれかに該当するものであること。
- (ア) 従前の敷地の周辺が密集市街地等で、市街化区域内に適地がないこと。
  - (イ) 従前から代替用地としてではなく当該土地を所有していること。
  - (ウ) 県都市計画課（盛岡市域におけるものは盛岡市都市計画課）とあらかじめ調整したうえで起業者においてあっせんした土地であること。
- コ 従前の建築物が都市計画法、建築基準法、農地法等関係法令に違反していないものであること。

### Ⅲ. 14(10) レクリエーション施設を構成する建築物

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物で、次のいずれかに該当するもの

- ア 自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最小限不可欠な施設である建築物
- イ キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動、レジャー施設の管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物で、次の要件を具備するもの
  - (ア) 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
  - (イ) 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
  - (ウ) 用途の変更が容易なものでないこと。
  - (エ) 自然公園法その他の法令に適合していること。
- ウ 第二種特定工作物の利用増進上必要不可欠な宿泊施設である建築物で次の要件を具備するもの
  - (ア) 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
  - (イ) 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であり、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性があること。

### Ⅲ. 14(11) 地域振興のための工場等

地域の振興を図るために必要がありやむを得ないと認められる工場等で次の要件を具備するもの

- ア 滝沢市及び矢巾町の区域内であること。（昭和 61 年 12 月 1 日付け都第 418 号により指定）
- イ 次のいずれかに該当する建築物であること。
  - (ア) 医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置

製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等の技術先端型業種の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）

(イ) ソフトウェア業又は情報処理・提供サービス業の事業所で、市街化調整区域内の大学との連携に資するため、当該大学に近接して立地する必要のあるもの

ウ その立地が周辺の地域における土地利用と調和のとれたものであること。

エ 開発区域面積が5ha未満であること。

オ 市街化区域内に適地がないと認められること。

カ 次の事項にみられるように地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会的条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められること。

(ア) 開発区域周辺の労働力を必要とする場合

(イ) 清浄な空気、水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合

(ウ) 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合

### Ⅲ.14(12) 特定流通業務施設

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された物流総合効率化法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、次の要件を具備するもの

ア 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設及び倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

イ 物流総合効率化法第4条第8項に基づく知事からの意見聴取において、次の要件を具備することにより、当該特定流通業務施設が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適当と認められるものとの意見があった施設であること。

(ア) 次のいずれかの区域又は沿道において建築するものであること。（平成2年3月29日付け都第649号、平成11年11月1日付け都第225号、平成28年3月23日付け都第316号及び令和2年12月23日付け都第286号により指定した区域に同じ。）

a 滝沢インターチェンジについては、国道4号のうち分れ南交差点から県立大学入口交差点までの区間の両側おおむね500m以内の区域（当該道路に接するか、当該道路に接続する幅員9m以上の道路に接することを要する。）

b 矢巾スマートインターチェンジについては、県道不動盛岡線のうちNHK盛岡放送局矢巾ラジオ放送所交差点からJ Aいわて中央矢巾地域営農センター交差点までの区間の両側おおむね500m以内の区域（当該道路に接することを要する。）

c 滝沢中央スマートインターチェンジについては、市道茨島土沢線のうち高屋敷口交差点から土沢橋までの区間の両側おおむね500m以内の区域（当該道路に接するか、当該道路に接続する幅員9m以上の道路に接することを要する。）

d 国道46号のうち滝沢市大釜竹鼻から同市大釜鬼が滝までの約4.71kmの沿道（当該道路に接することを要する。）

e 国道4号のうち紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割の約0.12kmの沿道（西側部分を除く。）及び同大字東徳田第6地割から同大字土橋第10地割までの約2.45kmの沿道（当該道路に接することを要する。）

(イ) 優良農地が含まれないこと。

(ウ) (ア)の区域若しくは沿道の近傍に工業系の用途地域が存しないこと若しくは同敷地内に適地がないと認められるもの又は市街化区域における当該施設の立地が周辺地域において交通の安全に支障をきたし、交通機能を阻害し、若しくは居住環境を悪化させると認められるものであること。



### Ⅲ. 14(13) 有料老人ホーム

老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が優良なもので次の要件を具備するもの

- ア 岩手県有料老人ホーム設置運営指導指針における基準等が適用される場合にあっては、同基準に適合し、かつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実に判断されるものであること。
- イ 利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- ウ 市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療機能、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等に従った適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不相当と認められること。
- エ その立地につき、市町村の福祉策、都市計画の観点から支障がないことについて市町村長が承認を与えたものであること。

### Ⅲ. 14(14) 介護老人保健施設

介護保険法第 8 条第 28 項に規定する介護老人保健施設のうち、次の要件を具備するもの

- ア 協力病院が近隣に所在する場合等当該施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるもの
- イ あらかじめ、老人保健施設担当部局が当該介護老人保健施設の開設を確実に許可する見込みである旨の確認書を提出したもの

### Ⅲ. 14(15) 事務所と一体の従業員住宅・寮

市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅・寮等で次の要件を具備するもの

- ア 法第 34 条第 1 号から第 14 号までによる開発許可を受けて建築した事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所に付属するものであること。
- イ 当該事業所と一体的に立地する場合又は既存集落若しくは既存集落に隣接若しくは近接する地域に立地する場合のいずれかであること。
- ウ 事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案して適切な規模であること。

### Ⅲ. 14(16) 社会福祉施設

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又は更生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）で次の要件を具備するもの

- ア 設置及び運営が国、県又は市町村の定める基準に適合するものであること。
- イ 既存の社会資本（いわゆるインフラ）を活用する等により、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- ウ 県及び当該市町村の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- エ 次のいずれかの場合に該当するものであること。
  - (ア) 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
  - (イ) 当該社会福祉施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合（当該社会福祉施設が提供するサービスの特性と密接な関連を有する場合をいい、静かな周辺環境や交通の利便の必要性等の当該社会福祉施設のサービス特性に限らない一般的必要性はこれに該当しない。）

### Ⅲ. 14(17) 医療施設

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所（以下「医療施設」という。）で次の要件を具備するもの

- ア 設置及び運営が国及び県の定める基準に適合するものであること。
- イ 既存の社会資本（いわゆるインフラ）を活用する等により、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- ウ 県及び当該市町村の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- エ 次のいずれかに該当するものであること。
  - (ア) 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
  - (イ) 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合（当該医療施設の提供する医療行為と密接な関連を有する場合をいい、当該医療施設の医療行為に限らない一般的必要性はこれに該当しない。）
  - (ウ) 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合

### Ⅲ. 14(18) 学校

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（以下「学校」という。）で次の要件を具備するもの

- ア 既存の社会資本（いわゆるインフラ）を活用する等により、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- イ 当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- ウ 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であること（当該学校の提供する教育内容と密接な関連を有する場合をいい、静かな周辺環境や交通の利便の必要性等の当該学校の教育内容に限らない一般的必要性はこれに該当しない。）などから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。

### Ⅲ. 14(19) 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設等

許可不要の施設に併設される簡易な管理施設等であって、現状の土地利用方法を勘案して、その建築がやむを得ないと認められるもの

### Ⅲ. 14(20) 農畜産物等直売施設

市街化調整区域内で農業を営む者等が、当該市街化調整区域内において自らが生産する農畜産物等を直接販売する施設で、次の要件を具備するもの

- ア 申請者は、当該開発区域周辺の市街化調整区域内において農業を営む者又は当該者により構成される組合・団体であること。
  - なお、「農業を営む者」とは、法第29条第1項第2号又は第2項第1号において農業を営む者に該当する者をいう。
- イ 当該施設の用に供する土地（通路状部分を除き、敷地に含まれない駐車場部分を含む。）の面積が500㎡以下であること。
- ウ 予定建築物の延べ床面積が200㎡以下であること。
- エ 当該施設において販売するものは、主として、当該開発区域周辺の市街化調整区域内において自らが生産する農畜産物又は当該農畜産物を原料若しくは材料として製造され、若しくは加工されたものであること。

と。

オ 建築後にやむを得ない事情による用途変更を行わないこと。（**基準 I.16 開発許可を受けた土地における建築等の制限 1(7)**参照）

### Ⅲ.14(21) 「申請なき既存宅地」における建築物

「申請なき既存宅地」（**基準Ⅳ.3 建築物の用途等の基準 14(24)**参照）の要件を満たす土地における、宅地の利用上最低限必要な次に掲げる開発行為

ア 宅地分譲を目的とするものであり、宅地の将来取得者が自己用住宅又は小規模な自己の業務用建築物を建築するものであること。

イ 次のいずれかの開発行為であること。

(ア) 宅地の安全な利用上、必要な擁壁の設置であり、敷地の拡大を伴わないこと。

(イ) 一つの建築物の敷地としては過大であり、いわゆる旗竿開発等の不整形な土地利用を防止するため、数个の宅地に区分する必要がある場合における区画の変更及び公共施設の整備であること。この場合、新たな切盛土等を伴わないものであること。

#### ※既存宅地制度

改正前の都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号に基づく制度で、都市計画の線引き（区域区分）の際に市街化調整区域内で既に宅地であった旨の知事の確認を受けた土地では、都市計画法上の許可を要せずに建築物の新築、改築や用途変更ができるという制度であった。平成 12 年の法律改正により制度が廃止（平成 13 年 5 月 17 日）されたが、**自己の居住又は自己の業務を行うことを目的とする建築行為に限り、**

①改正法の施行の前日までに既存宅地の確認を受けた土地については、施行日から 5 年間

②施行日の前日までに既存宅地の確認申請をし、施行日以降に確認を受けた土地については、その確認の日から 5 年間は、従来どおり許可不要で建築できるという経過措置が置かれた。

したがって、既存宅地制度により新築等するもの（既存宅地の確認を受け、平成 13 年 5 月 17 日までに新築等するもの）については、賃貸住宅などの非自己の建築物の建築が可能であったことに留意が必要である。

### Ⅲ. 14 の 2 市民農園施設（市民農園整備促進法第 12 条）

#### 市民農園整備促進法第 12 条（都市計画法の特例）

認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築（建築基準法第 2 条第 13 号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であって市街化調整区域（都市計画法第 7 条第 1 項の規定による市街化調整区域をいう。次項において同じ。）に係るもの（都市計画法第 34 条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第 34 条の規定の適用については、同条第 14 号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市若しくは同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けた同法第 4 条第 13 項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第 43 条第 1 項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第 2 項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

#### <審査基準>

市民農園整備促進法に基づいて整備される市民農園における市民農園施設を目的とするもので、許可を要しないもの（**基準Ⅳ. 1 許可不要で立地できる建築物等 2**）に該当しない開発行為

※開発審査会の議を経なくても法第 34 条第 14 号に掲げる開発行為とみなして同条を適用することとされている。

※開発審査会の議を経なくても政令第 36 条第 3 号ホに掲げる建築行為とみなして法第 43 条第 1 項の許可をすることとされている。

### Ⅲ. 14 の 3 沿道法に基づく開発行為（幹線道路の沿道の整備に関する法律第 10 条の 7 第 1 項）

#### 幹線道路の沿道の整備に関する法律第 10 条の 7（開発許可の特例）

第 10 条の 4 第 1 項の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画（指定都市等以外の市町村が定めたものにあつては、第 10 条の 2 第 4 項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従って行われる都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為（同法第 34 条各号に掲げるものを除く。）は、同法第 34 条の規定の適用については、同条第 14 号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けた同法第 4 条第 13 項に規定する開発区域以外の区域内において、第 10 条の 4 の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる建築行為等（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は同法第 4 条第 11 項に規定する第一種特定工作物の新設をいう。以下この項において同じ。）について、同法第 43 条第 1 項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第 2 項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

#### <審査基準>

幹線道路の沿道の整備に関する法律に基づく沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為

※開発審査会の議を経なくても法第 34 条第 14 号に掲げる開発行為とみなして同条を適用することとされている。

※開発審査会の議を経なくても政令第 36 条第 3 号ホに掲げる建築行為とみなして法第 43 条第 1 項の許可をすることとされている。

### Ⅲ.14 の4 農山漁村活性化法に基づく開発行為（農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第13条）

#### 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第13条（都市計画法の特例）

市街化調整区域において第5条第1項の規定により作成された活性化計画（同条第4項各号に掲げる事項が記載されたものに限る。次項において同じ。）に従って行われる特定開発行為（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第5条第1項の規定により作成された活性化計画に従って行われる建築行為等について、同法第43条第1項の許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

#### <審査基準>

市街化調整区域内において、農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律に基づく活性化計画に従って行われる特定開発行為（農林漁業振興等施設の建築の用に供する目的で行う開発行為）

※開発審査会の議を経なくても法第34条第14号に掲げる開発行為とみなして同条を適用することとされている。

※開発審査会の議を経なくても政令第36条第3号ホに掲げる建築行為とみなして法第43条第1項の許可をすることとされている。

#### IV 市街化調整区域の開発許可を受けた土地以外の土地における建築許可の基準（法第 43 条）

##### 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）

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 2 号若しくは第 3 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 2 号若しくは第 3 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 9 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つて、同項の許可があつたものとみなす。

##### <法令の解説>

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行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について制限を行うものである。

法第 43 条の規制を受けないものについては同条第 1 項本文やそのただし書に、技術基準及び立地基準については政令第 36 条に規定されている。

なお、国又は都道府県等が行う法第 43 条第 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つて、同項の許可があつたものとみなされる（法第 43 条第 3 項）。

#### IV. 1 許可不要で立地できる建築物等（法第 43 条第 1 項、政令第 34 条、第 35 条）

##### 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）

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 2 号若しくは第 3 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 2 号若しくは第 3 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 9 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・3 (略)

##### 政令第 34 条（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）

法第 43 条第 1 項第 4 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 4 号から第 9 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

##### 政令第 35 条（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管理行為、軽易な行為その他の行為）

法第 43 条第 1 項第 5 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 平方メートル以内であるもの
- 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 平方メートル以内のもの（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 パーセント以上のものに限る。）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

##### <審査基準>

盛岡広域都市計画区域の市街化調整区域での開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の新築、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、次のいずれかに該当するものを除き知事等の許可を受ける必要がある。

- 1 農業、林業若しくは漁業の用に供す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（**基準 I. 3 (2) 農業、林業若しくは漁業の用に供す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**に該当するものをいう。）
- 2 公益上必要な建築物（**基準 I. 3 (3) 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うもの**に該当するものをいう。）

- 3 都市計画事業の施行として行うもの
- 4 非常災害のため必要な応急措置として行うもの
- 5 仮設建築物の新築
- 6 次に掲げる開発行為が行われた土地の区域内において行う建築
  - (1) 都市計画事業の施行として行われたもの
  - (2) 土地区画整理事業の施行として行われたもの (**基準 I. 3 (4) 都市計画事業等の施行として行う開発行為 2**に該当するものをいう。)
  - (3) 市街地再開発事業の施行として行われたもの
  - (4) 住宅街区整備事業の施行として行われたもの
  - (5) 防災街区整備事業の施行として行われたもの
  - (6) 公有水面埋立法による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
- 7 通常の管理行為、軽易な行為として行うもの (**基準 I. 3 (7) 通常の管理行為、軽易な行為**に該当するもの及び建築物の用途の変更で変更に係る床面積が 10 m<sup>2</sup>以内のものをいう。)



## IV. 2 技術基準（法第 43 条第 2 項、政令第 36 条第 1 項 1 号、第 2 号）

### 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）

（略）

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 （略）

### 政令第 36 条（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）

都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、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、その排出によつ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（がけ）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 （略）

2 （略）

### <審査基準>

盛岡広域都市計画区域の市街化調整区域における、開発許可を受けた開発区域以外の区域での建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、**基準Ⅳ. 1 許可不要で立地できる建築物等**に掲げるものを除き、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の基準に適合していなければならない。

1 開発行為を伴わないものであること。

2 排水施設が**開発許可に係る技術的基準（基準Ⅱ. 7 排水施設）**の基準に適合する構造及び能力で配置されていること。

3 用途の変更の場合を除き、**開発許可に係る技術的基準（基準Ⅱ. 11 宅地の防災）**の基準に適合する構造等で地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

### IV. 3 建築物の用途等の基準（法第 43 条第 2 項、政令第 36 条第 1 項第 3 号）

#### 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）

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 2 号若しくは第 3 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 2 号若しくは第 3 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 9 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つて、同項の許可があつたものとみなす。

#### 政令第 36 条（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）

都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、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。

- 一～二 （略）
- 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 1 号から第 10 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 11 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 13 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 （略）

## <法令の解説>

用途変更とは、利用形態上の変更（業種の変更等）に限るものではなく、農家等の世帯分離に伴う住宅から一般住宅への変更等の利用主体の変更も含まれる。

市街化調整区域編入後に適法に建築された建築物のうち、農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物（基準Ⅰ. 3(2)（p基準-18～））、農家等の世帯分離に伴う住宅（基準Ⅲ. 14(1)（p基準-131））、収用対象事業による代替建築物（同(2)（p基準-131～））その他の居住者の人的要件により建築されたものについては属人性を有するものであり、当該人的要件を有する者以外の者（世帯員を除く。）が当該建築物に居住する場合（農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物にあつては、当該者が農林漁業を営まないこととなり、他に同業を営む者が居住しない場合を含む。）は、用途変更該当する。

なお、本県では、政令第36条第1項第3号ハによる条例を制定しておらず、同号の基準は適用されない。

## <審査基準>

盛岡広域都市計画区域の市街化調整区域における、開発許可を受けた開発区域以外の区域での建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、基準Ⅳ. 1に掲げるものを除き、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等が次のいずれかに該当しなければならない。

- 1 周辺居住者の利用に供する公共公益施設又は日常サービス店舗等（基準Ⅲ. 1 周辺居住者の利用に供する公共公益施設又は日常サービス店舗等の建築を目的としたもの（p基準-121～）に該当するものをいう。）
- 2 鉱物、観光資源等の有効利用を図るもの（基準Ⅲ. 2 鉱物・観光資源等の有効利用（p基準-123）に該当するものをいう。）
- 3 温度、湿度、空気等特別の条件を必要とするもの（政令未制定のため適用例なし。）
- 4 農林漁業用建築物又は生産物の処理、貯蔵、加工を目的とするもの（基準Ⅲ. 4 農林漁業用建築物又は生産物の処理、貯蔵、加工（p基準-123）に該当するものをいう。）
- 5 特定農山村地域における農林漁業等の活性化を目的とするもの（基準Ⅲ. 5 特定農山村地域における基盤整備（p基準-124）に該当するものをいう。）
- 6 中小企業の共同化、集団化を目的とするもの（基準Ⅲ. 6 中小企業の共同化、集団化（p基準-124）に該当するものをいう。）
- 7 既存工場と密接な関連のある事業の用に供するもの（基準Ⅲ. 7 既存工場との密接な関連（p基準-124）に該当するものをいう。）
- 8 火薬類取締法による火薬庫（基準Ⅲ. 8 火薬庫（p基準-125）に該当するものをいう。）
- 8-2 開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物等の移転（基準Ⅲ. 8-2 開発行為を行うのに適当でない区域内（p基準-126）に該当するものをいう。）
- 9 市街化区域内において建築又は建設することが不適当なもので次のいずれかに該当するもの。
  - (1) 沿道サービス施設（基準Ⅲ. 9 市街化区域では不適当なもの1（p基準-127）に該当するものをいう。）
  - (2) 火薬類取締法による火薬類の製造所（基準Ⅲ. 9 市街化区域では不適当なもの2（p基準-127）に該当するものをいう。）
- 10 地区計画又は集落地区計画の区域内で行われるもの（基準Ⅲ. 10 地区計画又は集落地区計画の区域内のもの（p基準-128）に該当するものをいう。）
- 11 （本県では、法第14条第11号に関する条例を制定しておらず、同号の立地基準は適用されない。）
- 12 （本県では、政令第36条第1項第3号ハによる条例を制定しておらず、同号の基準は適用されない。）
- 13 届出済の既存権利を市街化調整区域となった日から5年以内に行使するもの（基準Ⅲ. 13 既存権利（p基準-129）に該当するものをいう。）
- 14 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適当と認められる次のような建築物及び用途の変更で、県開発審査会の議を経たもの
  - (1) 農家等の世帯分離に伴う住宅（基準Ⅲ. 14(1) 農家等の世帯分離に伴う住宅（p基準-131）に該当するもの

をいう。)

- (2) 取用対象事業による代替建築物 (基準Ⅲ.14(2)取用対象事業による代替建築物 (p基準-131~)) に該当するものをいう。)
- (3) 社寺、仏閣及び納骨堂 (基準Ⅲ.14(3)社寺、仏閣及び納骨堂 (p基準-132)) に該当するものをいう。)
- (4) 研究施設 (基準Ⅲ.14(4)研究施設 (p基準-132)) に該当するものをいう。)
- (5) 土地区画整理事業地区内の建築物 (基準Ⅲ.14(5)土地区画整理事業地区内の建築物 (p基準-132)) に該当するものをいう。)
- (6) 大規模な既存集落における建築物 (基準Ⅲ.14(6)大規模な既存集落における建築物 (p基準-132~)) に該当するものをいう。)
- (7) 地区集会所等 (基準Ⅲ.14(7)地区集会所等 (p基準-134)) に該当するものをいう。)
- (8) 既存建築物の建替 (基準Ⅲ.14(8)既存建築物の建替 (p基準-134)) に該当するものをいう。)
- (9) 災害危険区域等に存する建築物の移転 (基準Ⅲ.14(9)災害危険区域等に存する建築物の移転 (p基準-134~)) に該当するものをいう。)
- (10) レクリエーション施設を構成する建築物 (基準Ⅲ.14(10)レクリエーション施設を構成する建築物 (p基準-135)) に該当するものをいう。)
- (11) 地域振興のための工場等 (基準Ⅲ.14(11)地域振興のための工場等 (p基準-135~)) に該当するものをいう。)
- (12) 特定流通業務施設 (基準Ⅲ.14(12)特定流通業務施設 (p基準-136)) に該当するものをいう。)
- (13) 有料老人ホーム (基準Ⅲ.14(13)有料老人ホーム (p基準-137)) に該当するものをいう。)
- (14) 介護老人保健施設 (基準Ⅲ.14(14)介護老人保健施設 (p基準-137)) に該当するものをいう。)
- (15) 事業所と一体の従業員住宅・寮 (基準Ⅲ.14(15)事業所と一体の従業員住宅・寮 (p基準-137)) に該当するものをいう。)
- (16) 社会福祉施設 (基準Ⅲ.14(16)社会福祉施設 (p基準-137)) に該当するものをいう。)
- (17) 医療施設 (基準Ⅲ.14(17)医療施設 (p基準-138)) に該当するものをいう。)
- (18) 学校 (基準Ⅲ.14(18)学校 (p基準-138)) に該当するものをいう。)
- (19) 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設等 (基準Ⅲ.14(19)既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設等 (p基準-138)) に該当するものをいう。)
- (20) 農畜産物等直売施設 (基準Ⅲ.14(20)農畜産物等直売施設 (p基準-138~)) に該当するものをいう。)
- (21) 都市計画法上、相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない理由による用途変更又は用途変更を伴う建築 (基準Ⅰ.16 開発許可を受けた土地における建築等の制限 1(7) (p基準-55)) に該当するものをいう。)
- (22) 既造成土地において、当該土地の所有権又は土地利用に関する所有権以外の権利を開発者から取得した者(エによる既造成土地として取り扱う旨の通知を受けた開発者を含む。)が市街化調整区域となった日から5年以内に建築する自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物(参考:「市街化調整区域における宅地造成土地の建築許可の取扱要領(平成2年3月28日付け都第647号土木部長通達)」、「取扱要領の運用について(平成2年3月28日付け都第648号)」等)

既造成土地とは、市街化調整区域に編入された土地の区域であって、都市計画の決定又は変更の日において現に宅地造成中であり、又は宅地造成が終了していた土地で次の要件を具備するものをいう。

ア 原則として、都市計画の決定又は変更の日において開発が概成した土地であり、かつ開発することについて、農地法(昭和27年法律第229号)による農地転用許可、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)による宅地造成に関する工事の許可若しくは届出等他法令の許可等が必要なものについては、これらの許可等がなされた土地であること。

イ 開発者が都市計画の決定又は変更の日以前から所有していた土地であること。

ウ 必要な公共施設等が、法第33条の規定による技術基準と同程度に整備される良好な宅地であること。ただし、現地の状況等を勘案し、やむを得ないと判断される場合は、次の要件を具備するものに限り、緩和措置

を講ずることができるものであること。

(ア) 道路については、建築基準法に規定する道路の基準を最低限とするものであること。

(イ) 家庭雑排水等については、道路側溝等を利用して流末処理をするのが原則であるが、地下浸透式で処理されるものもやむを得ないものであること。

(ウ) 公園、緑地又は広場については、できる限り技術基準に基づいて確保させるものとし、事情やむを得ない場合は緩和できるものであること。

エ 都市計画の決定又は変更の日から2週間を経過する日までに知事に申告し、既造成土地として取り扱う旨の通知を受けた土地であること。

(23) 「届出なき既存権利」・「5年経過後の既造成土地」

次の要件を具備する建築物であること。

ア 既存権利を有していた者（届出済で5年経過・無届出）が当該権利の対象である土地で市街化調整区域となった時点で適法に宅地として利用することができる土地において当該既存権利の行使として建築するもの（**届出なき既存権利**）又は市街化調整区域となった日から2週間を経過する日までに既造成土地の申告があった土地で市街化調整区域となった日から5年を経過した日現在で造成済の土地であり適法に宅地として利用できる土地において建築するもの（**5年経過後の既造成土地**）であること。

イ 申請に係る建築物が自己の居住の用に供するもの又は小規模な自己の業務用のものであること。（小規模な自己の業務用建築物に関しては、原則として、敷地面積 500 m<sup>2</sup>以下、延べ床面積 200 m<sup>2</sup>以下を目途とすること。）

ウ 届出なき既存権利による申請にあっては、申請者が市街化区域に土地を有しておらず、かつ、他の土地を購入する資力がなくないこと。

エ 市街化区域からおおむね4 km 以内の地域に存する土地であること。

(24) 「申請なき既存宅地」

自己用住宅又は小規模な自己の業務用建築物で次の要件を具備するもの

ア 当該許可申請地が、市街化区域からおおむね1キロメートル以内に存するものであること。

イ 当該許可申請地を含む半径 150mの範囲内又は当該許可申請地を含む5 ha 以下の区域（この場合、敷地面積 50m未満であり、かつ、30m以上の幅の区域で連続することを要する。）内に 50 戸以上（特に集積の高い場合その他やむを得ない場合は40 戸以上）の建築物が存すること。

この場合、空家等の使用されていない建築物及び物置、車庫等の附属建築物は戸数に含めないものであり、市街化区域の建築物は日常生活圏を一体にする場合は戸数に含めて差し支えない。また、集合住宅はその世帯数にかかわらず1戸とみなすものとする。

ウ 当該許可申請地が、市街化調整区域内となった際既に宅地であった土地であり、かつ、建築物の建築等の際し開発行為を伴わないもので、次のいずれかに該当するものであること。

(ア) 土地登記事項証明書上、市街化調整区域となった日の前日以前に地目が宅地とされていることが、登記の日付により確認できること。

(イ) 土地課税台帳上、市街化調整区域となった日の前日以前から宅地として登録されており、かつ、宅地として利用することに公法上の制約がないこと。

(ウ) 市街化調整区域となった日の前日以前に、農地転用許可、道路位置指定、宅地造成及び特定盛土等規制法による許可など、建築物の建築を目的として法令に基づく許可等を受け、宅地造成された土地であること。

(エ) 市街化調整区域となった当時の航空写真、公的機関等の証明、市街化調整区域となった時点後許可申請時に至るまでの土地利用の経過及び土地の現況を総合的に勘案して、当時の土地の現況が宅地であったことの蓋然性が極めて高い土地であること。

エ 予定建築物の用途、規模等について、当該集落の土地利用の現況及び隣接又は近接する直近の市街化区域の用途地域と整合が図られるものであること。（小規模な自己の業務用建築物に関しては、原則として、敷地面積 500 m<sup>2</sup>以下、延べ床面積 200 m<sup>2</sup>以下を目途とすること。）

14 の 2 市民農園整備促進法による市民農園施設 (基準Ⅲ.14 の 2 市民農園施設 (p 基準-140)) に該当するものをいう。)

14 の 3 幹線道路の沿道の整備に関する法律による建築物 (基準Ⅲ.14 の 3 沿道法に基づく開発行為 (p 基準-140)) に該当するものをいう。)

14 の 4 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律による農林漁業振興等施設 (基準Ⅲ.14 の 4 農山漁村活性化法に基づく開発行為 (p 基準-141)) に該当するものをいう。)

## V その他の基準等（県通知等）

「市街化調整区域編入後に建替えを行った農家住宅を非農家である第三者に転売する場合の取扱いについて」（平成10年8月14日付け都第224号都市計画課長通知）

- ⇒ 市街化調整区域編入以前に建築された農家住宅については、編入後に建替えがなされたとしても、非農業者である第三者が購入して居住することは、「用途変更」に該当しないものとして取り扱う。  
当該第三者が、後日建替えを行う場合の基準は、「既存建築物の建替」の基準が適用されるが、この場合の基準となる「従前の建物の床面積」は、原則として市街化調整区域編入以前に存していた農家住宅の床面積とする。

「道路と直接接していない敷地にかかる開発許可等の取扱いについて」（平成11年5月19日付け都第67号都市計画課長通知）

- ⇒ 建築物の敷地と道路の間に水路等が介在することにより、道路と直接接していない敷地に係る都市計画法の開発（建築）許可については、原則として、建築基準法第43条第2項第2号（法改正前のただし書規定）に基づく許可と同時にを行うものとする。

「開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設の用に供する土地の帰属について」（昭和61年3月20日付け都第850号土木部長通知）

- ⇒ 公共施設の用に供する土地の帰属につき、開発者が正当な理由なく、登記承諾書、印鑑証明書等の登記手続関係書類の提出を行わない場合は、県は、工事完了検査実施後未提出の登記手続関係書類が提出されるまでの間、工事完了検査済証の交付を留保する取扱いとする。  
許可条件として、登記承諾書・印鑑証明書等の登記手続関係書類を原則として工事完了届提出時に市町村に提出することを明記することとした。

「市街化調整区域における農業、林業、または漁業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の取扱いについて」（昭和45年10月29日付け都第768号）

- ⇒ 建築確認申請に当たっては、市町村長の意見書を添付すること。（その際には、あらかじめ農業委員会の意見を徴すること。）

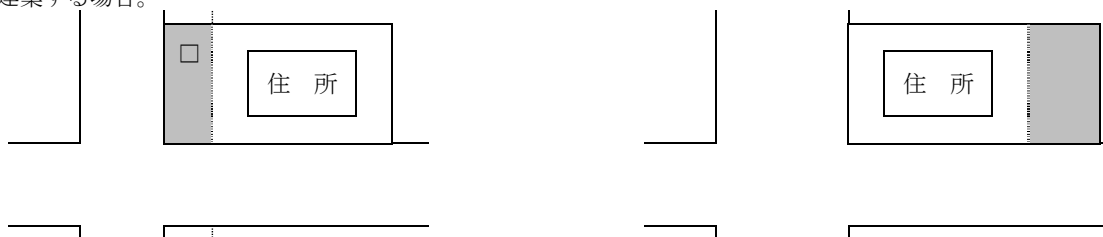
「市街化調整区域において住宅宿泊事業を行う場合の都市計画法の取扱いについて」（平成30年11月20日都第218号都市計画課総括課長通知）

- ⇒ 現に家主が居住している住宅の場合は、属人性の有無を問わず、用途変更の許可は不要とする。  
家主が非居住の場合、属人性を有する住宅でない場合は用途変更の許可は不要とし、属人性を有する住宅であれば用途変更の許可を受けなければならない。

**市街化調整区域における開発（建築）許可の取扱いについて**  
 （平成10年3月13日付け都第546号都市計画課長通知）

- 1 取用対象事業において車庫等の付属建築物を建築する場合は、敷地の造成を伴う場合であっても、都市計画法第43条に規定する建築許可として取り扱う。
- 2 市街化調整区域編入後に都市計画法上の許可を得て建築した建築物の1.5倍を超える建替えについては、これまで再度同様の許可申請をさせる扱いとしてきたが、今後は岩手県開発審査会審査基準3の(12)で定める「既存建築物」の建替えとして取り扱う。  
 なお、当初許可が法第29条による場合における当該許可申請は、法第42条に規定する予定外建築物の建築許可として取り扱うこととする。  
 またこの場合、許可に係る根拠条項が都市計画法第34条第10号ロに該当する場合は、開発審査会に報告を行うこととする。

事例1： 道路拡幅等に伴う取用対象事業において、取用対象となる付属建築物である車庫、物置等を従前の敷地外に建築する場合。



車庫、物置等の付属建築物の建築目的の開発行為は、法第29条第11号及び施行令第22条第2号の規定により「開発許可」が不要とされているが、法第43条第7号及び令第35条第1号では、既存建築物の敷地内において建築する場合のみ「建築許可」が不要とされている。

このことから、事例1に示す付属建築物である車庫、物置等の建築については、当該部分の造成の有無を問わず、「建築許可」として取り扱うこととする。

(注1) 申請書の記載に係る留意事項

- ・ 申請地及び申請面積は、既存住宅を含む敷地全体とする。
- ・ 予定建築物の欄には、「付属車庫または付属物置 延床面積△△△㎡」と記入し、その他必要な事項欄には、「既存建築物：一戸建専用住宅 延床面積〇〇〇㎡」と記入する。

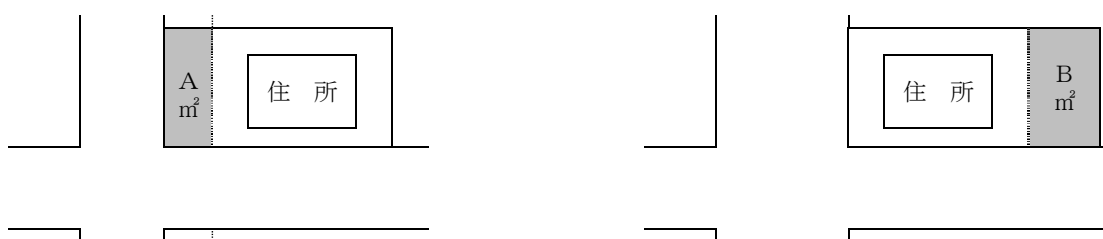
(注2) 将来、住宅の増改築を行う場合において、今回の拡張部分に住宅がはみ出る場合の取扱い

- ・ 現行の「既存建築物の建替」の基準と同様に、延床面積が1.5倍以内であれば許可不要とする。

(注3) 主要用途が相当規模の店舗、事務所等であり、相当規模の敷地造成を伴う場合にあっては、前述の運用に係わらず、「開発許可」として取り扱う場合があるので留意のこと。

事例2： 道路拡幅等に伴う取用対象事業において、取用対象部分が駐車スペース等、建築物が存しない場合であって、敷地のみを拡大する場合。

(駐車スペース等がなくなることにより、全体の土地利用に支障をきたす場合に限る。)



(1)  $A \geq B$  である場合

新たに拡大する部分の土地の造成の有無に関わらず許可不要とする。

(2)  $A < B \leq A \times 1.5$  である場合

将来的に拡大される部分に建築を行うことが予想されることから、造成の有無に関わらず「建築許可」として取り扱う。

(注1) 申請書の記載に係る留意事項

- ・ 申請書及び申請面積は、住宅を含む敷地全体とする。
- ・ 予定建築物の欄には、「一戸建専用住宅」とのみ記入し、延床面積の記載は行わない。また、その他必要な事項欄には、「既存建築物：一戸建専用住宅 延床面積〇〇〇㎡」と記入する。

(注2) 将来、住宅の増改築を行う場合において、今回の拡張部分に住宅がはみ出る場合の取扱い

- ・ 事例1と同様。

(注3) 主要用途が相当規模の店舗、事務所等であり、相当規模の敷地造成を伴う場合にあっては、前述の運用に関わらず「開発許可」として取り扱う場合があるので留意のこと。



**都市計画法第 29 条に規定する開発許可と建築基準法第 86 条に規定する  
総合的設計による一団地の建築物の取扱いの認定の関係について**  
(平成 9 年 10 月 27 日付け都号外都市計画課長通知)

建築基準法第 86 条に規定する総合的設計による一団地の建築物の取扱いの認定（以下「一団地認定」という。）を受ける予定の開発に対しては、今後、下記の要件を満たす場合、都市計画法上の開発許可は不要として扱う。

なお、開発予定地が市街化調整区域に存する場合は、都市計画法第 34 条及び第 43 条の規定に適用される。

記

- 1 開発予定地が宅地等であり、新たに造成等を行う必要がない土地であること。
- 2 新たに設ける通路が、建築基準法第 42 条に規定する道路の位置付けとする必要がないものであること。
- 3 開発予定地に、改廃される既設道路が存しないこと。

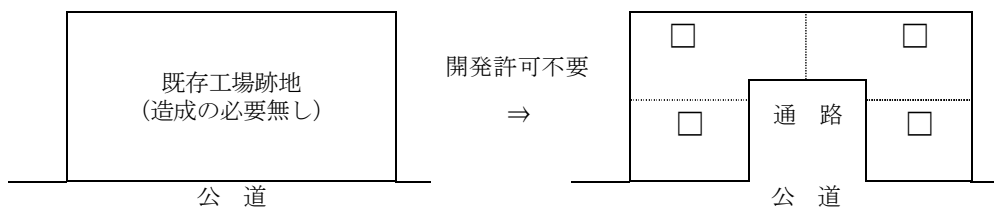
1 基本概念

建築基準法に定める「一団地認定」は、計画地全体における敷地内通路の配置及び予定される建築物の位置及び規模、構造等を総合的に勘案し、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認めて特定行政庁が認可するものであり、当該敷地内の通路及び予定建築物の規模、構造等は法的に担保されることから、一定の要件を満たす場合に限り、開発許可は不要として取り扱うこととする。

なお、一団地認定を取得するためには、予定建築物の位置、構造、規模が確定されるとともに、完成後の維持管理を確定させる必要があるため、通常の宅地分譲等での認定は困難であると考えられるが、市町村営住宅等の開発では制度の活用が想定されるので、貴市町村の住宅建設担当部課と連携を密にされたいこと。

2 許可不要として扱う例

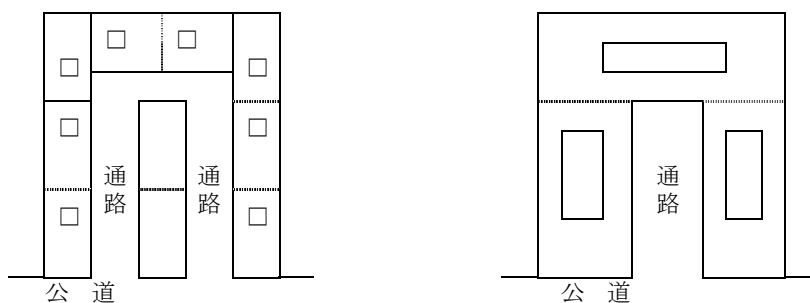
ケース 1 既存工場跡地等の一団の宅地に、一団地認定による敷地内通路を設けて、複数の建築物を建設する場合。



(注 1) 開発地に新設される通路が、団地内を通り抜ける等道路として位置付ける必要がある場合は、開発許可の対象とする。

(注 2) 計画地が農地又は造成の必要がある土地の場合は、開発許可の対象となる。

ケース 2 都市計画法適用以前に建設された公営住宅等の建替え等の場合で、既設の通路が道路として位置付けされていない土地に一団地認定による敷地内通路を設ける場合。



(注 3) 開発地に存する通路が道路として位置付けされている場合には、公共施設と宅地間の区画の変更に該当するため、開発許可の対象となる。

〔 当該団地が開発許可を受けていた場合で、通路を道路に位置付けていた場合も許可の対象となる。なお、土地利用計画図上、茶で着色されたものは、建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号に規定する「都市計画法による道路」に該当するものである。 〕

3 公営住宅団地等の新設に係る留意事項

新規に公営住宅団地等を開発する場合、開発許可申請に併せて一団地認定を申請するもので、設置される通路が開発許可基準に示す 6 m 以上の幅員を有するものに限り、当該通路を土地利用計画図で宅地（黄色で着色）の位置付けとすることを可とするので、今後、当職あて技術の事前指導等の手続きを行う際は留意願いたい。（この場合、ケース 2 の適用が可能となり、建替えに際して開発許可が不要となる。）

4 ケース 1 及び 2 において開発許可を不要とする取扱いを行うこととした趣旨に鑑み、公営住宅等の建替え時に一団地認定申請を行う場合の通路の幅員等は、開発許可基準に準じた計画とされるよう配慮願いたい。

## 「定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取扱い基準案」

(平成9年3月28日付け建設省経民発第13号)

開発許可を受けた開発行為により設置された当該道路が、現在及び予見可能な将来において、次に掲げる基準案に適合している場合には私道として取り扱うことが可能であること。

1. 定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため、当該道路を私道として取扱うことが合理的である等の理由が存する場合で、かつ、開発許可申請者から私道として取扱うよう要望されていること。
2. 当該道路が、ハンプの設置やP型、U型道路等、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状・形態のものであって、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。
3. 当該道路に設置される排水施設、水道等が、将来私道の廃止に伴って廃止された場合においても周辺の宅地等に影響を与えない設計となっていること。
4. 開発区域の周辺に適切な規模の道路が設置されること等により、当該道路に交通が流入せず、開発区域の周辺において円滑な交通が図られていること。
5. 当該道路の沿道地域が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域にあるか、又は、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域以外であっても、地区計画若しくは建築協定等により、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域と同様の規制が行われている低層住宅地であること。
6. 私道に接する住宅は多くても20戸程度とするとともに、道路延長はおおむね150メートル以内とすること。
7. 大量の雪の除却が必要でない等維持管理が低廉かつ適切になされると想定される道路であること。
8. 法第33条の道路に係る技術基準に適合していること。また、道路に係る土地に地上権、質権、賃借権等が存しないこと等により、私道となる土地の円滑な維持管理に支障が生じるおそれがないこと。

## 市街化調整区域における建設廃材の再利用に係るクラッシャープラント等の設置に係る許可方針について (平成10年2月12日付け都第491号都市計画課長通知)

市街化調整区域における建設廃材の再利用を目的とした特定工作物及び産業廃棄物の最終処分場に併設される管理施設について、一定の基準を満たすものについては、岩手県開発審査会基準3(20)「その他の開発行為又は建築行為の目的、位置、規模等から周辺の市街化を促進するおそれのないもの」に該当するものとして取り扱うこととする。

[許可基準]

- 1 建設廃材の再利用等を目的とした特定工作物(クラッシャープラント)であって、以下の要件を具備するもの。
  - ア 申請に係る土地が、次のいずれかに該当するものであること。
    - (イ) 市街化調整区域に関する都市計画決定又は変更前から市街化調整区域に存するコンクリートプラント(アスファルトプラントを含む。)に併設されるものであって、原則として敷地の拡大を伴わないものであること。

この場合、都市計画決定又は変更後に都市計画法上の許可等を経て建設された施設並びに昭和50年4月1日以前に建設された施設を含むものとする。
    - (ロ) 新設される産業廃棄物の最終処分場(都市計画法上許可不要)に併設されるもので、「廃掃法」及び「産業廃棄物処理に関する指導要綱」(平成2年5月29日岩手県公告)に基づく手続が行われ許可等が受けられる見込みがあるもの。
    - (ハ) 既設の産業廃棄物の最終処分場(廃コンクリート、廃アスファルト)に併設されるもので、当該特定工作物の設置に伴い、1日当たりに搬入される産業廃棄物の著しい増加を伴わないものであって、原則として敷地の拡大を伴わないものであること。
  - イ 敷地に至る道路が、都市計画法施行令第25条第2号の規定を満たすものであること。
  - ウ 必要に応じ周辺の住民と十分な協議、調整が図られていること。
  - エ 周辺の環境の悪化をもたらすおそれがある場合には、都市計画法施行令第28条の3及び同法施行規則第23条の3に規定される緑地帯その他の緩衝帯が、適切に配置された計画であること。
  - オ 申請区域の位置が、当該市町村の土地利用の計画上支障がないこと。
- 2 産業廃棄物の最終処分場の付属建築物(管理施設)として建設されるもので、以下の要件を具備するもの。
  - ア 「廃掃法」及び「産業廃棄物処理に関する指導要綱」に基づく手続が行われ、許可等が受けられる見込みがあるもの。
  - イ 当該最終処分場の維持管理のための必要最小限の規模の建築物であること。
  - ウ 当該最終処分場の廃止後速やかに除去できる簡易なもの(木造、プレハブ造等)で、宿泊施設を伴わないものであること。