本手引は、開発許可申請予定者の参考に資するために事前に公開するものであり、今後変更があり得ることに留意願います。

開 発 許 可 の 手 引 き

試　　用　　版

（令和７年３月12日時点）

令和７年４月改訂

（令和７年５月23日盛土規制法の区域指定に伴う改訂を含む。）

岩 手 県 都 市 計 画 協 会

目　　次

序編　開発許可制度の理念

1　都市計画法における開発許可制度の趣旨 …… 1
2　開発許可制度の構成 …… 2
（1）　岩手県内の開発許可権者一覧 …… 3
（2）　開発許可制度の概要 …… 4
3　開発許可制度の主な変遷 …… 6
4　宅地造成及び特定盛土等規制法（略称：盛土規制法）との関係 …… 7

第１編　開発許可審査基準

Ⅰ　開発許可制度

1　用語の定義（法第４条）
（1）　開発行為（法第４条第12項） …… 8
（2）　開発区域（法第４条第13項） …… 12
（3）　公共施設（法第４条第14項、政令第１条の２） …… 16
（4）　建築物、建築（法第４条第10項、建築基準法第２条） …… 17
（5）　特定工作物（法第４条第11項、政令第１条） …… 18
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） …… 21
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）
（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） …… 24
（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） …… 25
（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） …… 27
（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） …… 32
（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） …… 33
（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） …… 33
（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） …… 33
4　開発許可申請手続（法第30条、規則第15条、第16条、第17条） …… 37
5　設計者の資格（法第31条、規則第18条、第19条） …… 41
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）
（1）　公共施設の管理者の同意等（法第32条、政令第23条） …… 46

（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）・・・・・・・ 47
７ 許可又は不許可の通知等（法第35条）・・・・・・・

（４） 練積み造の擁壁の構造（盛土規制法施行令第10条） ····· 125
（５） 設置しなければならない擁壁についての建築基準法施行令の準用（盛土規制法施行令第11条） ·· 130
（６） 擁壁の水抜穴（盛土規制法施行令第12条） ····· 134
（７） 任意に設置する擁壁についての建築基準法施行令の準用（盛土規制法施行令第13条） ····· 135
（８） 崖面崩壊防止施設の設置（盛土規制法施行令第14条） ····· 137
（９） 崖面及びその他の地表面について講ずる措置（盛土規制法施行令第15条） ····· 139
（10） 排水施設の設置（盛土規制法施行令第16条） ····· 142
（11） 特殊の材料又は構法による擁壁（盛土規制法施行令第17条） ····· 145
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） ····· 148
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） ····· 149
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） ····· 151
15 輸送施設（法第33条第１項第11号、政令第24条） ····· 152
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） ····· 152
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） ····· 153
18 関係権利者の同意（法第33条第１項第14号） ····· 154

Ⅲ 市街化調整区域における開発許可の基準

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したもの（法第34条第１号） ····· 156
２ 鉱物・観光資源等の有効利用（法第34条第２号） ····· 158
３ 温度、湿度、空気等特別の条件（法第34条第３号） ····· 158
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） ····· 158
５ 特定農山村地域における基盤整備（法第34条第５号） ····· 159
６ 中小企業の共同化、集団化（法第34条第６号） ····· 159
７ 既存工場との密接な関連（法第34条第７号） ····· 159
８ 火薬庫（法第34条第８号、政令第29条の６） ····· 160
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） ····· 161
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） ····· 162
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） ····· 163
13 既存権利（法第34条第13号、政令第30条、規則第28条） ····· 164
14 岩手県開発審査会の議を経たもの（法第34条第14号） ····· 165
（１） 農家等の世帯分離に伴う住宅 ····· 166
（２） 収用対象事業による代替建築物 ····· 166
（３） 社寺、仏閣及び納骨堂 ····· 167
（４） 研究施設 ····· 167
（５） 土地区画整理事業地区内の建築物 ····· 167
（６） 大規模な既存集落における建築物 ····· 167
（７） 地区集会所等 ····· 169
（８） 既存建築物の建替 ····· 169

（９） 災害危険区域等に存する建築物の移転 …… 169
(10) レクリエーション施設を構成する建築物 …… 170
(11) 地域振興のための工場等 …… 170
(12) 特定流通業務施設 …… 171
(13) 有料老人ホーム …… 172
(14) 介護老人保健施設 …… 172
(15) 事務所と一体の従業員住宅・寮 …… 172
(16) 社会福祉施設 …… 172
(17) 医療施設 …… 173
(18) 学校 …… 173
(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 …… 173
(20) 農畜産物等直売施設 …… 173
(21) 「申請なき既存宅地」における建築物 …… 174
14の２ 市民農園施設（市民農園整備促進法第12条） …… 175
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） …… 175
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） …… 176

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
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） …… 178
２ 技術基準（法第43条第２項、政令第36条第１項第１号、第２号） …… 180
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） …… 181

Ⅴ その他の基準等（県通知等） …… 186

第２編 開発許可等の手続等

Ⅰ 開発許可等の手続
第１ 許可申請書及び図書等の作成
１ 設計者の資格（法第31条） …… 191
２ 申請書及び添付図書の作成 …… 192
３ 国、県等の協議に関する取扱い …… 192
第２ 公共施設の管理者の同意等（法第32条） …… 193
第３ 開発許可等の申請 …… 194
第４ 建築許可等の申請 …… 195
第５ 既存権利の届出及び既造成土地の申告 …… 195

Ⅱ その他の手続
第１ 建築確認申請書に添付しなければならない証明（いわゆる「60条証明」）書の交付 …… 196

第２　開発登録簿の写しの交付 …… 196

Ⅲ　開発計画に係る事前指導の手続（昭和60年３月15日付け都第685号県都市計画課長通知）

第１　目的 …… 197
第２　事前指導の対象 …… 197
第３　事前指導内容の区分 …… 197
第４　事前指導の手続 …… 198

参考

参考　開発許可フローチャート …… 199
別紙１　開発許可申請添付図書一覧表 …… 200
別紙２　設計図書等の作成要領 …… 201
作成例
申請図書の凡例一覧表 …… 205
１　現況図 …… 206
２　土地利用計画図 …… 207
３　造成計画平面図 …… 208
４　造成計画断面図 …… 209
５　排水施設計画平面図 …… 210
６　給水施設計画平面図 …… 211
７　がけの断面図 …… 212
８　擁壁の断面図 …… 213
別紙３　市街化調整区域における許可基準等適合証明図書作成要領 …… 214
別紙４　公安委員会協議が必要な開発行為の手続について …… 225
別紙５　開発許可等手数料 …… 226
別紙６　岩手県収入証紙貼付様式 …… 230
別紙７
開発許可申請等に係る標準処理期間 …… 231
開発計画に関する事前指導に係る標準処理期間 …… 232
別紙８　資金計画書記載例 …… 233
別紙９　設計説明書記載例 …… 235
様式第１－１号　開発行為許可申請書（都市計画区域及び準都市計画区域） …… 237
様式第１－２号　開発行為許可申請書（都市計画区域及び準都市計画区域外の区域） …… 238
様式第１－３号　開発行為協議書 …… 239
様式第１－４号　誓約書 …… 240
様式第１－５号　役員等一覧表 …… 241
様式第２－１号　開発行為変更許可申請書 …… 242
様式第２－２号　開発行為変更協議書 …… 243
様式第３号　　開発行為変更届出書 …… 244
様式第４号　　開発許可・建築許可に基づく地位承継届出書 …… 245

様式第５号　開発許可に基づく地位承継承認申請書 …… 246
様式第６号　開発行為に関する工事の廃止の届出書 …… 247
様式第７－１号　工事完了届出書 …… 248
様式第７－２号　中間検査届出書 …… 249
様式第８号　公共施設工事完了届出書 …… 250
様式第９号　開発行為に係る工事完了公告前の建築物又は工作物の建築（建設）承認申請書 …… 251
様式第10号　用途地域の定められていない土地の区域における建築物（工作物）の特例許可申請書 …… 252
様式第11－１号　予定建築物等以外の建築等許可申請書 …… 253
様式第11－２号　予定建築物等以外の建築等協議書 …… 254
様式第12－１号　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許可申請書 …… 255
様式第12－２号　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協議書 …… 256
様式第13号　既存権利届出書 …… 257
様式第14号　申告書 …… 258
様式第15号　都市計画法施行規則第60条第１項による証明書交付申請書 …… 259
様式第16号　開発登録簿の写しの交付申請書 …… 261
様式第17号　市街化調整区域における開発計画の位置等に関する事前指導申出書 …… 262
様式第18号　開発計画の技術的内容に関する事前指導申出書 …… 263

※様式は、岩手県ホームページ（各種手続 － 様式ダウンロード）からダウンロードできます。

https://s-kantan.jp/pref-iwate-d/downloadForm/downloadFormList_initDisplay.action

第３編　都市計画法の規定による開発許可制度の事務処理要領

Ⅰ　開発許可等の事務処理

第１　開発行為の許可事務及び建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定事務（法第29条、第41条） …… 264
第１－２　開発行為の協議事務及び建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定事務（法第34条の２、第41条） …… 266
第２　工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認事務（法第37条） …… 266
第３　開発許可に基づく地位の承継事務（法第44条、第45条） …… 267
第４　開発行為の廃止事務（法第38条） …… 269
第５　開発行為の変更許可（変更届出書の受理）事務（法第35条の２） …… 270
第５－２　開発行為の変更協議事務（法第35条の２第４項において準用する法第34条の２第１項） …… 272
第６　工事完了の検査事務（法第36条） …… 272
第７　建築物の形態制限の特例許可事務（法第41条） …… 273
第８　予定建築物等以外の建築等の許可事務（法第42条第１項） …… 275
第８－２　予定建築物等以外の建築等の協議事務（法第42条第２項） …… 276
第９　市街化調整区域における建築等の許可事務（法第43条第１項） …… 276
第９－２　市街化調整区域における建築等の協議事務（法第43条第３項） …… 277

第10　建築確認申請書に添付しなければならない証明書の交付等事務 …… 277
第11　既存権利の届出事務（法第34条第13号）…… 278
第12　監督処分等事務（法第80条、第81条）…… 279
別表 …… 280
様式第１号（第１の１関係）　副申書 …… 281
様式第２号（第１の２関係）　開発行為（変更）許可申請書の進達について …… 282
様式第３号（第２関係）　副申書 …… 284
様式第４号（第２関係）　工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書の進達について …… 285
様式第５号（第５の２関係）　副申書 …… 286
様式第６号（第５の２関係）　開発行為変更届出書の進達について …… 287
様式第７号（第６の２関係）　開発行為に関する工事の検査済証 …… 288
様式第８号（第６の２関係）　公共施設に関する工事の検査済証 …… 289
参考　「都市計画法の規定による開発許可制度の事務処理要領」の概要 …… 290

Ⅱ　開発計画に係る事前指導の事務処理

第１　事前指導の手続 …… 293
様式第１号（第１の２関係）　…… 295

第４編　岩手県開発審査会審査基準

岩手県開発審査会審査基準 …… 296

付　録

開発許可の申請・審査のポイントについて …… 311
開発許可申請添付書類　チェックリスト …… 319
索引 …… 巻末

本書において、次の略称を用いる。
　法　－　都市計画法（昭和43年法律第100号）
政令　－　都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）
規則　－　都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）

※本書に掲載している法令の内容等は、令和７年４月１日時点（予定）のものである。

序　編

開 発 許 可 制 度 の 理 念

序編　開発許可制度の理念

１　都市計画法における開発許可制度の趣旨

昭和 30 年代に始まるわが国経済の発展、産業構造の変化等に伴って、全国的に産業と人口の都市への集中が激しくなり、広範に都市化現象が進行した。これに伴って、既存の大都市や地方の拠点都市の周辺における工場用地、住宅用地等の需要は膨大な量にのぼり、これによる地価の騰貴等により工場や住宅が交通手段の改善とも相まって外へ外へと拡大し、著しい土地利用の変貌をもたらす結果となった。

特に大都市周辺部においては、この動きが著しく、無秩序に市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されるというスプロール現象を生じることとなり、種々の弊害をもたらすこととなった。このような不良市街地を発生させた背景には、近代的な都市の水準からみた場合に要求される最低限度の公共施設すら備えていないような土地でも市場性をもち得ることのほか、そのような土地であっても、いったん人が住みついてしまえば公共施設やライフラインが追随的に整備されること等の事情もあった。

しかし、このような不良市街地が大量かつ急激に形成されたために、地方公共団体による公共施設の整備が追いつかず、周辺への溢水被害、円滑な交通の阻害、消防活動への支障等の弊害を生じる結果をもたらし、地方公共団体は後追い的にきわめて非効率的な公共施設の整備を余儀なくされることとなった。このようなスプロールの弊害を除去し、都市住民に健康的で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要となった。

このため、都市計画法では、都市計画区域を、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域としての**市街化区域**と市街化を抑制すべき区域としての**市街化調整区域**に分けることとして、段階的かつ計画的に市街化を図ってゆくこととしたのである。

そして、このような市街化区域及び市街化調整区域の制度を担保するものとして創設されたのが開発許可制度である。すなわち、市街化区域及び市街化調整区域においては、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（**開発行為**）について、さらに、市街化調整区域においては建築物の建築について都道府県知事の許可を要することとし、これにより開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内にあっては一定のものを除き開発行為及び建築行為を行わせないこととして、これらの目的を達しようとしているのである。

なお、昭和 49 年の都市計画法の改正により、いわゆる非線引き都市計画区域においても、さらに、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についても開発許可制度が適用されることとなった。また、平成 12 年の改正では、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内における一定の開発行為に対しても開発許可制度が適用されることとなっている。

平成 18 年には、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現することが重要であるという基本認識の下、開発許可を不要とされていたいわゆる公共公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為及び国、県等が行う開発行為について許可を要するものとされ、また、市街化調整区域において大規模な計画的開発を許可できる基準が廃止される等の改正が行われた。

平成 23 年３月 11 日に発生した東日本大震災津波への復旧復興のため、復興に資する開発許可の審査基準について、柔軟性のある運用を行った。（令和２年度まで）

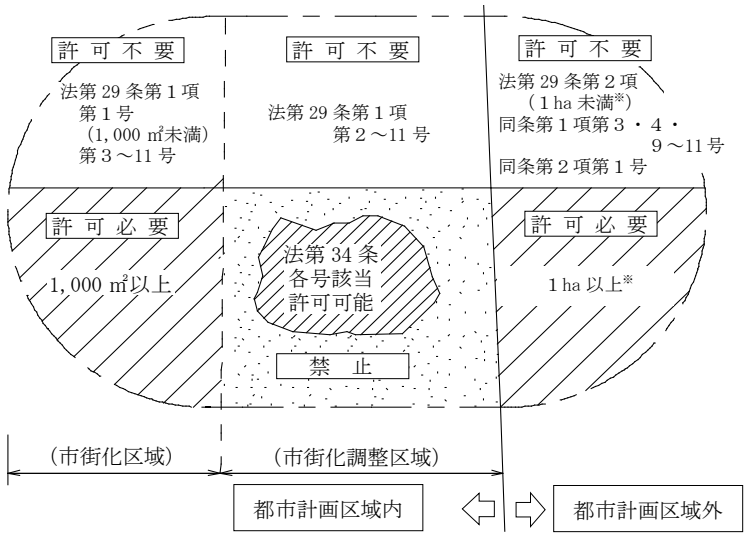
また、令和２年には、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制を目的として、これまで災害危険区域等における開発規制の対象となっていなかった自己の業務用施設の建築物等の用に供する目的で行う開発行為を原則禁止とする等の改正が行われた。

令和５年５月 26 日施行の宅地造成及び特定盛土等規制法では、同法に基づく規制区域指定日（令和７年５月 23 日）以降は、宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域（本県ではいずれかに指定）に係る開発許可の基準は同法に基づく技術的基準に適合させる必要があり、開発許可を得ることで盛土規制法のみなし許可となることとされた。

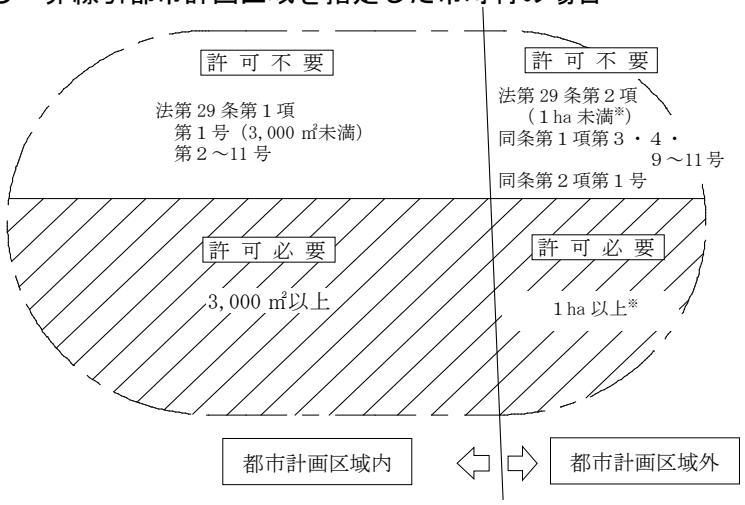
２　開発許可制度の構成

開発行為の制限概念図

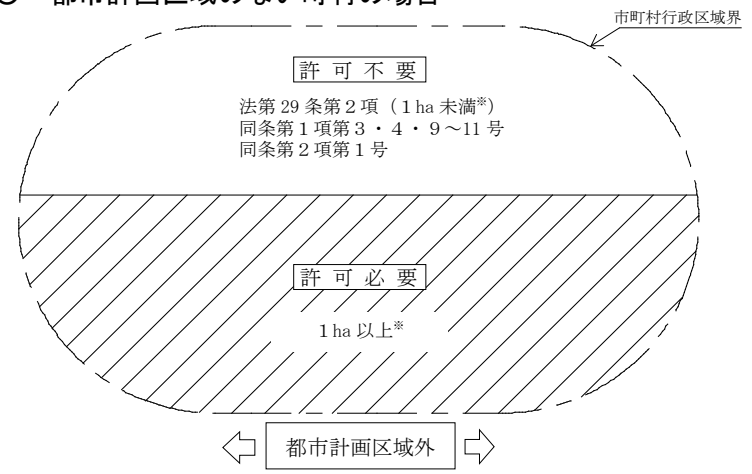
○　線引都市計画区域を指定した市町村の場合



○　非線引都市計画区域を指定した市町村の場合



○　都市計画区域のない町村の場合



※都市計画区域外において、準都市計画区域（令和５年５月１日現在、本県に準都市計画区域はない。）の場合、3,000㎡以上であれば許可必要。（令第19条第１項）

許可を要しない規模（ｐ24～）（法第29条第１項第１号、第２項）

第１項１号（令第19条第１項）
第２項　　（令第22条の２）

注　基準面積未満であっても、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は、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。（ｐ13～）

許可が不要な開発行為等（ｐ25～）（法第29条第１項第２～11号、第２項第１号）

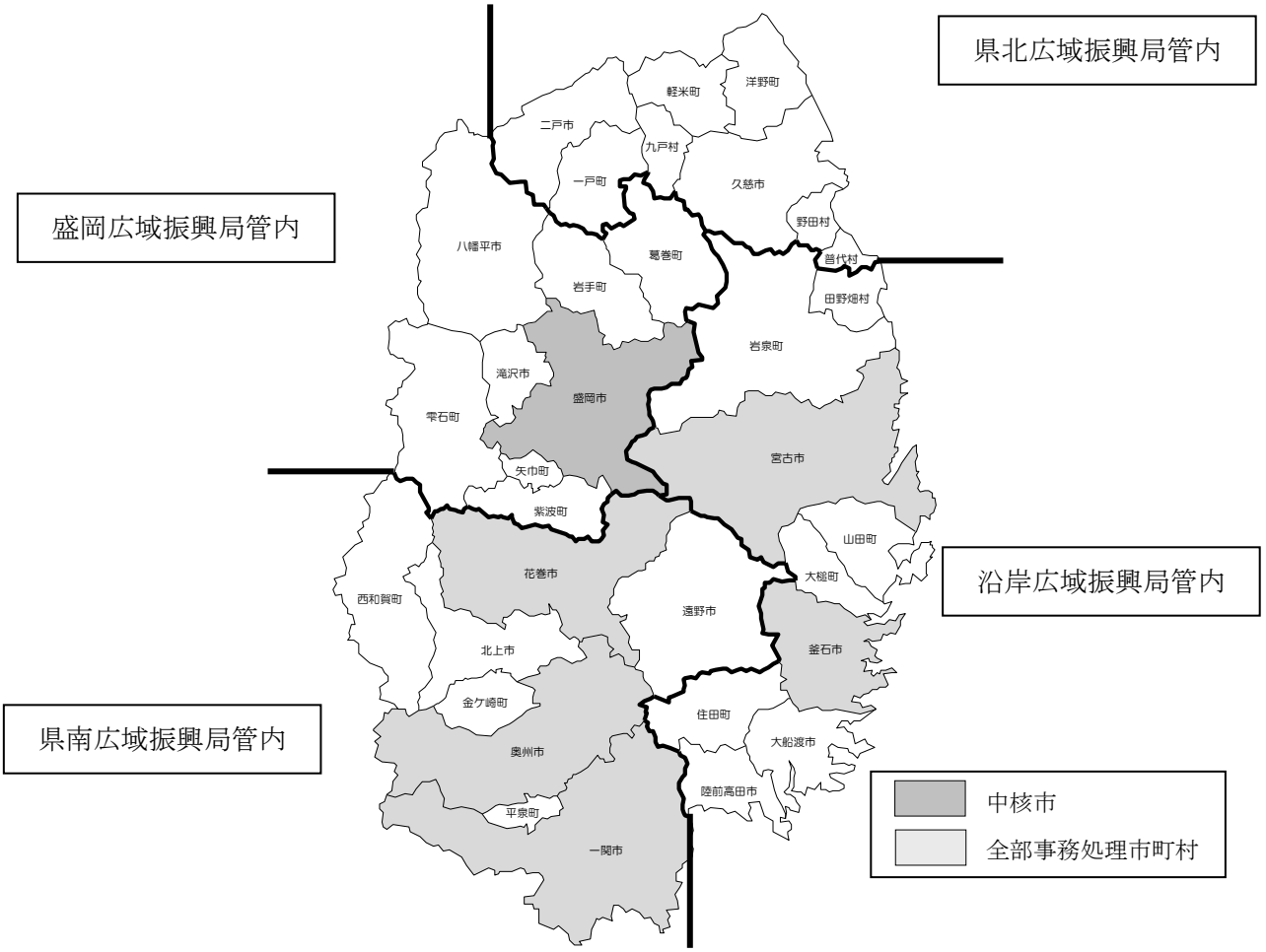
第１項第２号、第２項第１号
　　農林漁業用建築物
第１項第３号　公益上必要な建築物
　　第４号　都市計画事業
　　第５号　土地区画整理事業
　　第６号　市街地再開発事業
　　第７号　住宅街区整備事業
　　第８号　防災街区整備事業
　　第９号　公有水面埋立事業
　　第10号　非常災害応急措置
　　第11号　通常の管理行為等

市街化調整区域における立地上の開発許可基準の概要（ｐ155～）（法第34条）

１　日常生活に必要な店舗等
２　鉱物資源、観光資源の有効な利用のためのもの
３　特別な条件を必要とするもの
４　農林水産物の処理、貯蔵、加工のためのもの
５　特定農山村地域の所有権移転等促進計画によるもの
６　中小企業の共同化、集団化
７　既存工場の密接な関連工場
８　危険物の貯蔵処理のためのもの
８の２　災害危険区域等に存する建築物等に代わるべき建築物等
９　市街化区域内で建築困難なもの
10　地区計画等に適合するもの
11・12　県等が条例で定めるもの
13　既得権の５年以内の行使
14　開発審査会の同意
　　市街化のおそれのないもの等

技術上の開発許可基準の概要（法第33条）

１　用途地域適合	４　給水施設	７　防災安全措置	10　緩衝帯	13　施行者の能力
２　道路・公園等	５　地区計画	８　災害危険区域	11　輸送施設	14　権利者の同意
３　排水施設	６　公共公益施設	９　樹木及び表土	12　資力・信用	



線引都市計画区域を指定した市町	（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を指定した市町村	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
都市計画区域のない町村	葛巻町、西和賀町、住田町、田野畑村、普代村、軽米町、九戸村、洋野町

（1） 岩手県内の開発許可権者一覧（令和７年４月現在）

ア 県（知事又は広域振興局長）が許可権者となるもの

区　　域	担当部局	住　　所	連絡先
盛岡広域振興局管内（盛岡市及び市街化調整区域を除く。）	盛岡広域振興局 土木部管理課	〒020-0023 盛岡市内丸 11 番１号	019-629-6656
県南広域振興局管内（花巻市、一関市及び奥州市を除く。）	県南広域振興局 土木部調整課	〒020-0053 奥州市水沢大手町一丁目２番地	0197-22-2881
沿岸・県北広域振興局管内（宮古市及び釜石市を除く。）及び市街化調整区域（盛岡市を除く。）	県庁 県土整備部都市計画課	〒020-8570 盛岡市内丸 10 番１号	019-629-5888

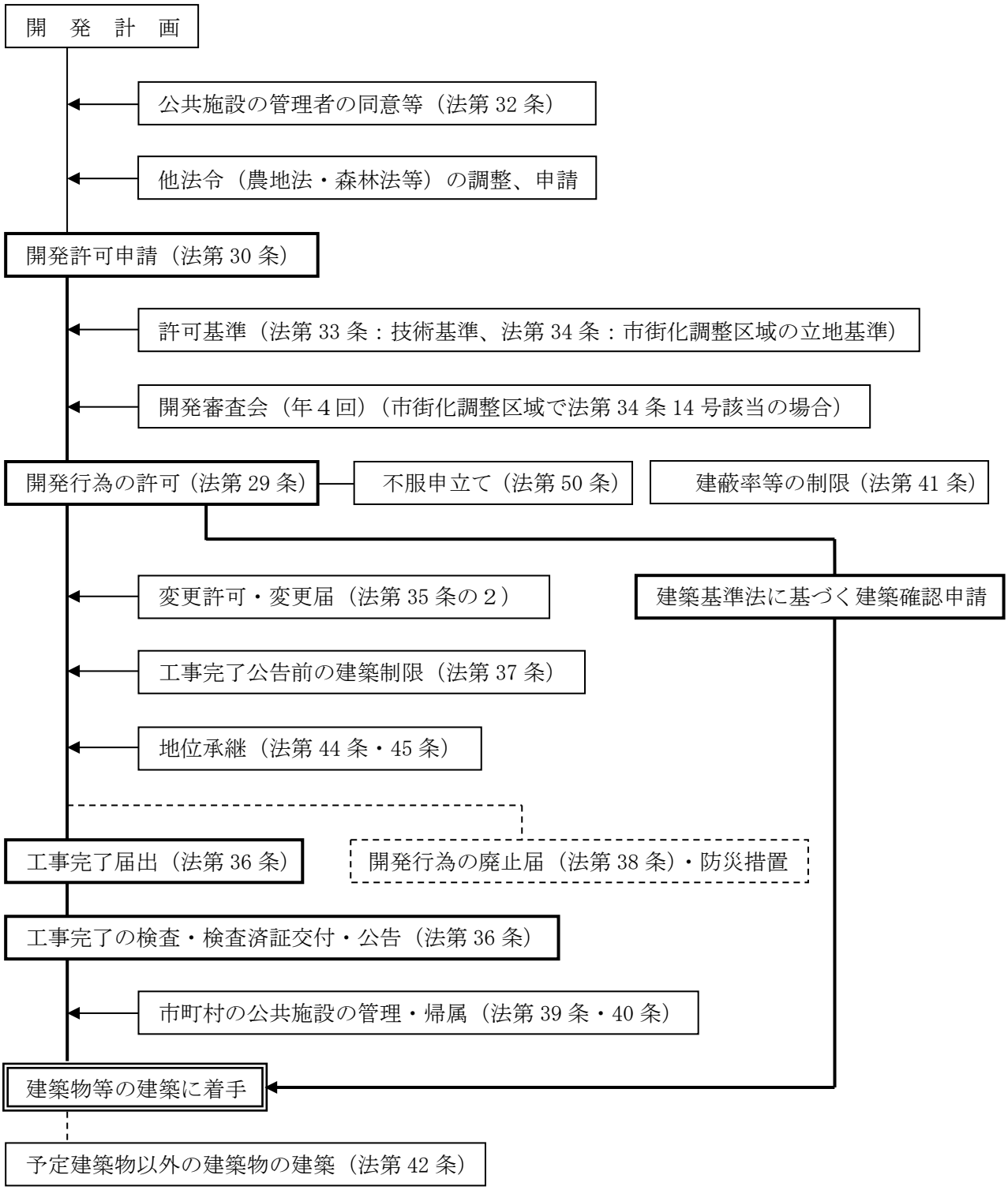
※申請書等の提出は、開発区域の存する市町村の開発許可担当部局が窓口となります。

イ 県以外（市町村長）が許可権者となるもの（参考）

区　分	市町村	担当部局	住　　所	連絡先
中核市	盛岡市	都市整備部都市計画課	〒020-8532　盛岡市津志田 14 地割 37 番地２	019-651-4111
全部事務処理市町村	宮古市	都市整備部都市計画課	〒027-8501　宮古市宮町一丁目１番 30 号	0193-62-2111
	花巻市	建設部都市政策課	〒025-8601　花巻市花城町９番 30 号	0198-24-2111
	一関市	建設部都市整備課	〒023-8501　一関市竹山町７番２号	0191-21-2111
	釜石市	建設部都市計画課	〒026-8686　釜石市只越町三丁目９番 13 号	0193-22-2111
	奥州市	都市整備部都市計画課	〒023-1192　奥州市江刺大通り１番８号	0197-34-1661

※上記のほか、大船渡市、久慈市、陸前高田市、大槌町、山田町、岩泉町、普代村においては、市町村が行う開発行為に限り、各々の市町村長が許可権者となります。

（２） 開発許可制度の概要


開　発　計　画
公共施設の管理者の同意等（法第 32 条）
他法令（農地法・森林法等）の調整、申請
開発許可申請（法第 30 条）
許可基準（法第 33 条：技術基準、法第 34 条：市街化調整区域の立地基準）
開発審査会（年４回）（市街化調整区域で法第 34 条 14 号該当の場合）
開発行為の許可（法第 29 条）
不服申立て（法第 50 条）
建蔽率等の制限（法第 41 条）
変更許可・変更届（法第 35 条の２）
建築基準法に基づく建築確認申請
工事完了公告前の建築制限（法第 37 条）
地位承継（法第 44 条・45 条）
工事完了届出（法第 36 条）
開発行為の廃止届（法第 38 条）・防災措置
工事完了の検査・検査済証交付・公告（法第 36 条）
市町村の公共施設の管理・帰属（法第 39 条・40 条）
建築物等の建築に着手
予定建築物以外の建築物の建築（法第 42 条）

ア　開発行為の許可（法第 29 条）

(ｱ)　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。

(ｲ)　**開発行為の変更許可等**（法第 35 条の２）

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。なお、「軽微な変更」については、届出を行わなければならない。

イ　許可基準（法第 33 条及び第 34 条）

開発許可の基準は、開発区域に一定の技術的水準を保たせるもの（法第 33 条）と、市街化調整区域内において開発行為を例外的に許可する場合の基準（法第 34 条）の二つに大別される。

ウ　開発許可の地位承継（法第 44 条及び第 45 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が、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一般承継（知事等の許可不要）と、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が、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特定承継がある。

エ　開発行為の廃止（法第 38 条）

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。

オ　工事完了の検査（法第 36 条）

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。

カ　公共施設の管理及びその敷地の帰属（法第 39 条及び第 40 条）

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。

キ　建築等の制限

(ｱ)　**工事完了公告前の建築制限**（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、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。

(ｲ)　**開発許可に際して定められる建蔽率等の制限**（法第 41 条）

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。

(ｳ)　**開発許可を受けた土地における建築物等の制限**（法第 42 条）

開発許可のあった開発区域内の土地では、工事完了公告があった後は、何人も、知事等の許可を受けなければ、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建築物以外の建築物としてはならない。ただし、用途地域等が指定されている区域では、この限りでない。

３　開発許可制度の主な変遷

この一覧は、都市計画法の改正に伴う開発許可制度の変遷について、許可対象や許可基準に係る主な改正をまとめたものであり、全ての改正内容を網羅しているものではないことから留意すること。

都市計画法（昭和 43 年６月 15 日法律第 100 号）（昭和 44 年６月 14 日施行）
昭和 49 年改正（昭和 50 年４月１日施行） ・　非線引都市計画区域における開発許可制度の導入 ・　特定工作物に係る土地の区画形質の変更に対する開発許可制度の導入 ・　市街化調整区域における既存宅地の確認制度の導入 ・　良好な自然環境を形成している樹木及び表土の保全等に関する基準の追加
平成４年改正（平成５年６月 25 日施行） ・　自己業務用の開発行為について、道路等の基準が適用される等の改正 ・　開発許可の変更の許可及び軽微な変更の届出について、新たに規定を整備 ・　敷地が開発区域外の既存道路のみに接して配置される場合における前面道路に関する基準の緩和
平成 12 年改正（平成 13 年５月 18 日施行） ・　都市計画区域外における開発許可制度の導入 ・　市街化調整区域における既存宅地の確認制度の廃止（経過措置：施行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、施行日以降に確認を受けた土地については確認を受けた日から５年間）
平成 18 年改正（平成 19 年 11 月 30 日施行） ・　社会福祉施設、医療施設、学校の用に供する目的で行う開発行為及び国、都道府県等が行う開発行為に対する開発許可制度の導入 ・　市街化調整区域において大規模な計画的開発を許可できる基準の廃止
令和２年改正（令和４年４月１日施行） ・　災害ハザードエリアにおける開発抑制を目的として、災害危険区域等における開発規制の対象に自己の業務用施設の建築物等の用に供する開発行為を追加
令和７年改正（令和７年５月 23 日施行）予定 ・　**宅地造成及び特定盛土等規制法（略称：盛土規制法）の改正に伴い、都市計画法に基づく開発許可を受けて行われる宅地造成に関する工事について、盛土規制法の許可を受けたものとみなされる運用が開始**

【改正に係る注意すべき点】

平成 12 年改正（平成 13 年５月 18 日施行）

・　既存宅地の確認制度の廃止に伴う経過措置による既存宅地の確認の場合は、自己の居住用又は自己の業務用に限り、経過措置として建築が認められる。（廃止前の既存宅地の確認制度には、自己の居住用又は自己の業務用という限定はない。）

・　都市計画区域外において開発許可制度が導入される前は、林地開発許可のみで宅地造成し、地目が山林、雑種地のままの土地がある。これら適法に宅地造成された土地の宅地性の判断について留意すること。（地目のみで判断しないこと。）

平成 18 年改正（平成 19 年 11 月 30 日施行）

・　許可不要として施行日前に、社会福祉施設、医療施設、学校の用に供する目的で行う開発行為及び国、都道府県等が行う開発行為で建築された当該建築物において、いわゆる許可を要しない改築における従前の敷地、従前の延床面積の算定については、**平成 19 年 11 月 30 日時点を基準とする**ものであること。

４　宅地造成及び特定盛土等規制法（略称：盛土規制法）との関係

これまで、都市計画法に基づく開発許可を受けて行われる宅地造成に関する工事については、宅地造成等規制法（以下、旧法という。）第８条の許可が不要とされてきた。

宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域の公示後は、都市計画法に基づく開発許可を受けて行われる宅地造成に関する工事については、盛土規制法の許可を受けたものとみなされる（みなし許可）。

これにより、開発許可後の手続及び規制については、都市計画法の規定のみならず、盛土規制法の規定も適用されることとなるため、留意が必要である。

都市計画法の開発行為のうち、盛土規制法の規制区域内における宅地造成等に該当する場合の取扱い（主なもの）
許可不要から許可みなしに変更 ・　盛土規制法の規定により、中間検査や定期報告、完了後の保全義務等の対象となる
都市計画法第 33 条第１項第７号の基準の内容 ・　都市計画法の規定により、盛土規制法の技術的基準への適合が必要
都市計画法第 33 条第１項第 12 号、第 13 号の適用拡大 ・　都市計画法の規定により、自己居住用又は１ha 未満の自己業務用であっても適用対象
是正措置及び罰則の適用 ・　これまでは都市計画法の是正措置と罰則のみが適用されたが、盛土規制法の是正措置と罰則も適用

【本手引きについて】

- 本手引きでは、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）を「盛土規制法」と略して表記し、同法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）は「盛土規制法施行令」と、同法施行規則（昭和 37 年建設省令第 3 号）は「盛土規制法施行規則」と表記し、盛土規制法令等の条文引用については、条文番号の前に「㊟」と表記している。
- 盛土規制法関係については、開発許可制度と関わりのある部分について本手引きに記載している。
- 都市計画法第 33 条第１項第７号の技術基準における審査基準については、盛土規制法・同法施行令・同法施行規則、盛土規制法令等の施行通知、盛土等防災マニュアル等の内容を踏まえて記載している。
- なお、旧法の経過措置が終了する（令和７年５月 22 日）までに、旧法の基準により許可がなされなかった案件については、盛土規制法の基準が適用されることとなるため注意が必要である。（例えば、旧法の経過措置終了の直前に、旧法の基準に基づき申請しても、経過措置終了後は盛土規制法の基準を満たしていなければ許可とならない。）

第 1 編

開 発 許 可 審 査 基 準

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属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。

(ｱ)　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 ㎡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４ｍ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（○○ランド、○○台、○○ヒル、○○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、フェアウエイ、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、形質の変更には該当しない。

「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、２ｍを超える切土又は１ｍ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、２ｍを超える切土又は１ｍ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２ｍ、盛土で１ｍ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-11）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２ｍ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) **土地の不陸を整正する行為、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 30㎝を超えない**ものであること。

【注意事項等】

※ 「不陸を整正する」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 ㎝程度変える行為はこれに当たらない。

※ 「概ね 30㎝」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 ㎝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っ

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１～２ｍの未利用地等を残すことにより、別開発と称する場合については、当該未利用地等も含めて隣接地の開発とみなす。また、２ｍ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っては、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。

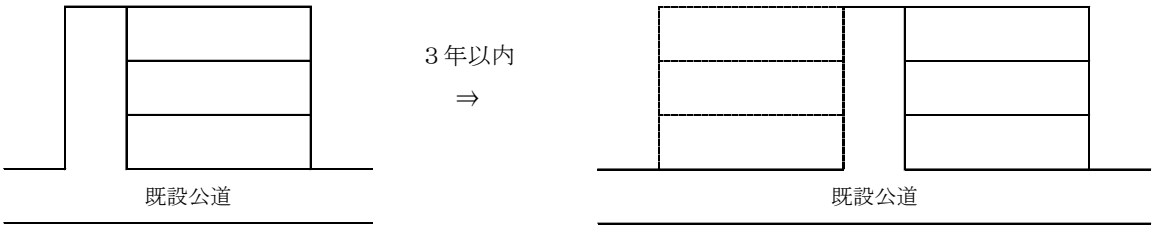
（４）　(１)及び(２)以外の事例については、原則として一体開発としては取り扱わないが、必要に応じて公共施設の整備に関して、技術的な許可基準に準拠した指導を行う（図５参照）。

一体開発として取り扱う事例　（原則）

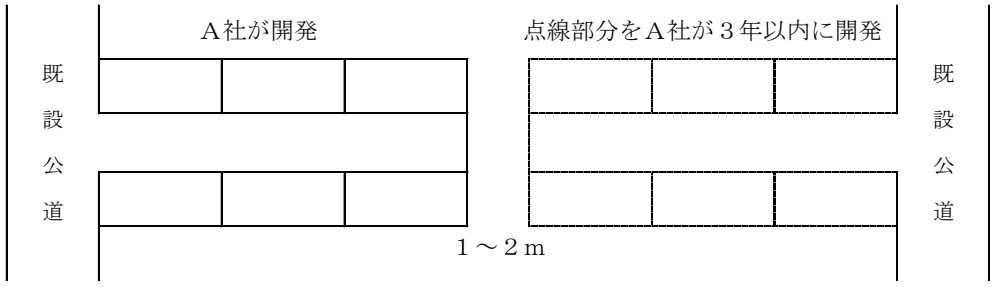
（図１）住宅系の用途（宅地分譲等）

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

例１　　Ａ社が開発　　点線部分をＡ社が開発

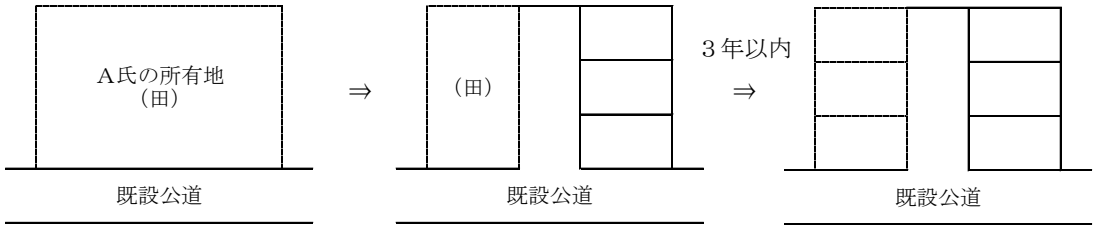


例２



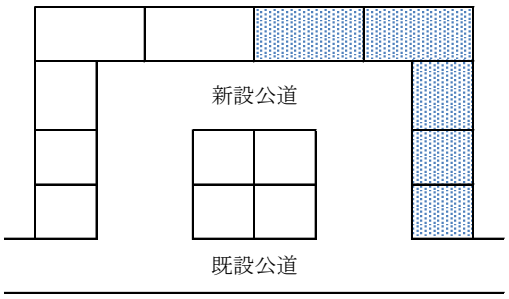
イ　土地所有者が同一である一団の土地を分割して、３年以内に連続して開発を行う場合

例３　　実線部分をＢ不動産が開発　　点線部分をＣ不動産が開発



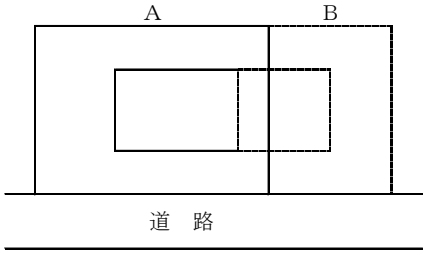
ウ　新たに設置される公共施設等を共用する開発を１年以内に行う場合

例４　　Ａ社が開発　⇦　　⇨　Ｂ社が開発

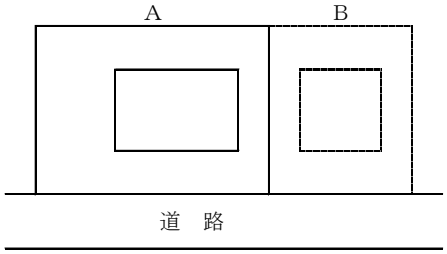


※Ａ社が開発完了後、１年以内にＢ社が隣接地を開発する場合

（図２）業務系の用途

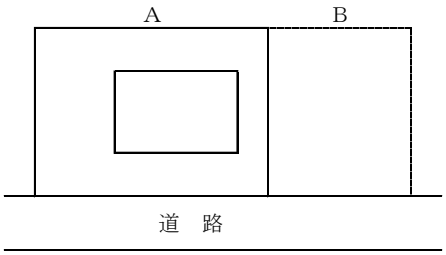


（例　Ａ：店舗　Ｂ：店舗）



（例　Ａ：店舗　Ｂ：事務所）

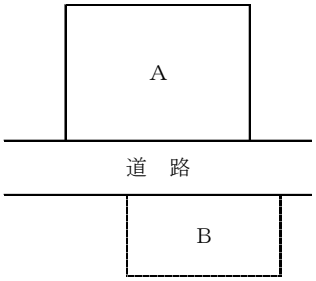
（図３）新規開発部分が、「駐車場」等を目的とした土地利用であり、建築物の建築を伴わない場合

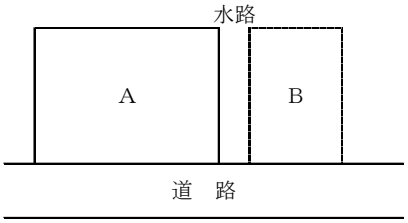


（例　Ａ：店舗　Ｂ：駐車場等）

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



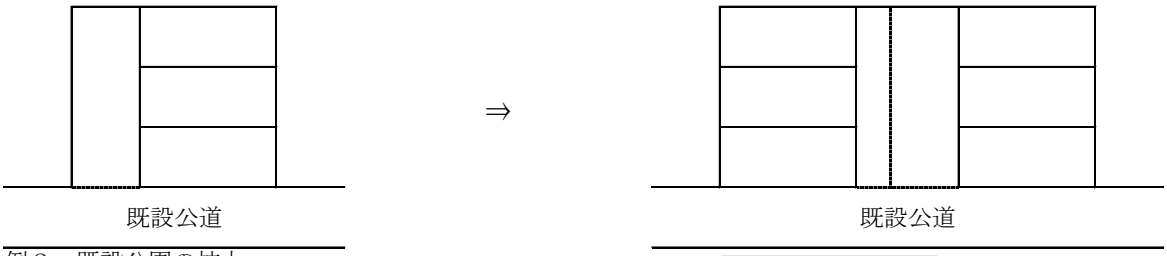


（例　Ａ：店舗　Ｂ：駐車場等）

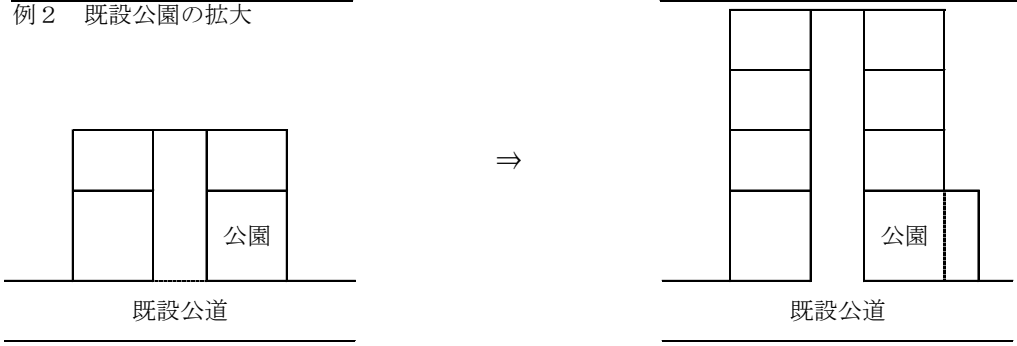
既開発の公共施設の整備の指導例　（別開発の場合）

（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火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（きょ）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（屎（し）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（こ）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る。）

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の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、骨又は貝殻の粉砕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 p-30 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　１ha 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、マリーナ、モトクロス場等は含まれない**。

(ｳ)　(ｱ)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属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　1ha 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）

<table>
<tr><th>種　　類</th><th>規　模</th><th>市街化調整区域</th><th>市街化区域及び非線引都市計画区域内</th></tr>
<tr><td rowspan="2">ゴルフ場等</td><td>1ha以上</td><td colspan="2">・　第二種特定工作物に該当。
・　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。</td></tr>
<tr><td>1ha未満</td><td colspan="2">・　原則的に想定されない。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">運動場等</td><td>1ha以上</td><td colspan="2">・　第二種特定工作物に該当。
・　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。</td></tr>
<tr><td>1ha未満</td><td>・　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。</td><td>・　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。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">オートキャンプ場</td><td>1ha以上</td><td colspan="2">・　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。
・　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。</td></tr>
<tr><td>1ha未満</td><td>・　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。</td><td>・　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。</td></tr>
</table>

※ 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１ha 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 ㎡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 ㎡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 ㎡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１ha 未満のもの（第２項）

１ha 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、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

二　堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

三　家畜診療の用に供する建築物

四　用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

五　前各号に掲げるもののほか、建築面積が 90 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、孵卵育雛施設、搾乳施設、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日本産業分類Ｅ−製造業（09 食料品製造業）に分類されるため該当しない。

（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 ㎡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、農業者等が建築する場合に限らず、これから新たに農業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。ただし、既に農地を所有し、かつ現に市町村農業委員会から農業従事者として証明を受けられる者を除く。

（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ったりなどして、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砕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）　宿舎

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っては、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って、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）

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おいては、その延べ面積の合計。以下この条及び第 35 条において同じ。）が 50 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 ㎡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 ㎡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、１ha 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） １ha 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） １ha 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つては、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、様々な考え方があると思うが、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	文房具店、食料品店、薬局、雑貨店、呉服衣料店、履物店
	（併用住宅を含む） 日用品修理加工店舗	かさ・履物等修理、自転車店、農機具等修理店
	（併用住宅を含む） 日用サービス店舗	理容店、美容店、クリーニング店、公衆浴場、医院
	（併用住宅を含む） 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、ボーリング場
	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）	（政令第 20 条各号に掲げる建築物）
	〃　（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ず、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っては、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っては、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

ニ　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含む土木、建築、都市計画又は造園に関する 10 年以上の実務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のあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

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。

盛土規制法施行令

㊎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、盛土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、盛土規制法施行令第 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

(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、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

(ｲ)　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。

(ｳ)　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【盛土規制法基準】

（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　ＪＲ、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（きょ）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ってはならない。

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つ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満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つて、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つて、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、開発許可があったものとみなす。（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

(ｱ)　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っては、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

非自己用の開発行為及び開発区域の面積が１ha 以上の自己業務用の開発行為又は盛土規制法の許可を要する開発行為については、工事施行者の氏名、名称、住所以外に変更がない場合は軽微な変更となり、工事施行者が変更される場合には変更許可が必要となる。

その他に軽微な変更となるものとして、自己居住用の開発行為及び開発区域の面積が１ha 未満の自己業務用の開発行為については、工事施行者が変更される場合であっても軽微な変更となる。

（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中途で廃止されると、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１ha 以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、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、申請があっ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っ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たときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3　都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第１項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第 73 条第１項に規定する特定開発行為（同条第４項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第４項第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、公共施設の種類、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たときは、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、道路その他の空地を有する建築物であって、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ってその用途によっ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＞

開発許可のあっ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った後は、次のいずれかに該当するものに限り、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っ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っては、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っては、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。）であって、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つた場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、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。

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って、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つては、当該不備が補正された日）から２月以内に、裁決をしなければならない。

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

４　第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　が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

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） 関係法令等及び参考図書

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、開発許可制度運用指針（平成 26 年８月１日国土交通省都市局長通知）、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）、同法施行規則（昭和 37 年建設省令第３号）、宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について（技術的助言）（令和５年５月 26 日国土交通省都市局長・農林水産省農村振興局長・林野庁長官通知）、同法施行細則（令和７年岩手県規則第●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）

開発許可制度の解説（第四次改訂版）	（開発許可制度研究会）
盛土等防災マニュアルの解説	（盛土等防災研究会）
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（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。

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（きょ）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
Ⅰ　技術基準						
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	○	○	○	○	○	○
Ⅱ　その他の基準						
第１　輸送施設	○	○	○	○	○	○
第２　申請者の資力・信用	○	居住用　× 業務用で、 １ha未満× １ha以上○	○	１ha未満× １ha以上○	○	１ha未満× １ha以上○
第３　工事施行者の能力	○	居住用　× 業務用で、 １ha未満× １ha以上○	○	１ha未満× １ha以上○	○	１ha未満× １ha以上○
第４　関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○
Ⅲ　市街化調整区域における基準	○	○	○	○	×	×

（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－住区又は街区の構成－〕

（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 ㎡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ついて必要な技術的細目）

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、開発区域内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っては、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）

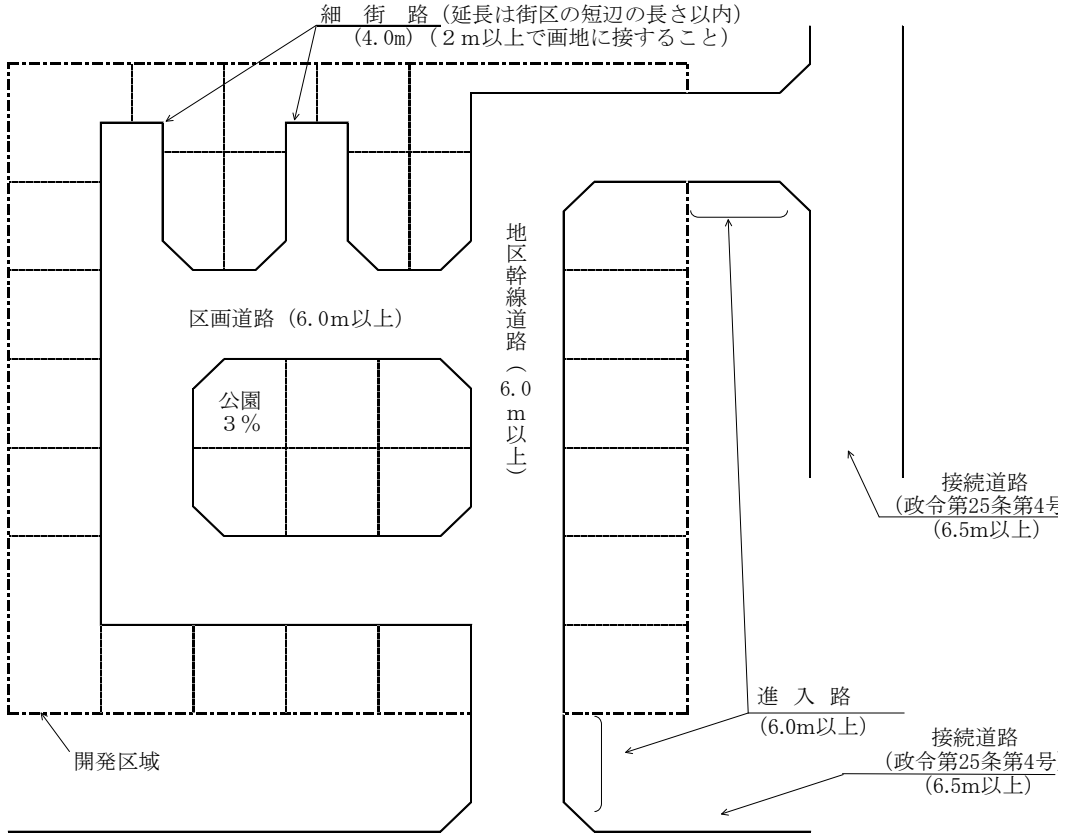
接続道路とは、**地区幹線道路（進入路）が接続すべき開発区域外の道路**をいう。

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。

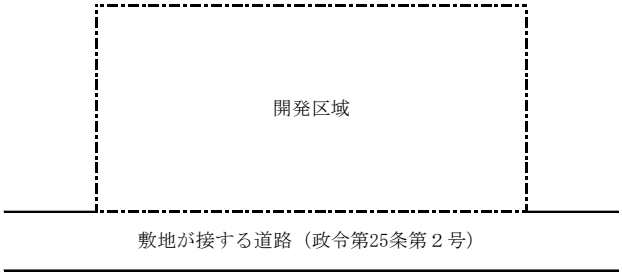
図１－１　道路の区分

（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。

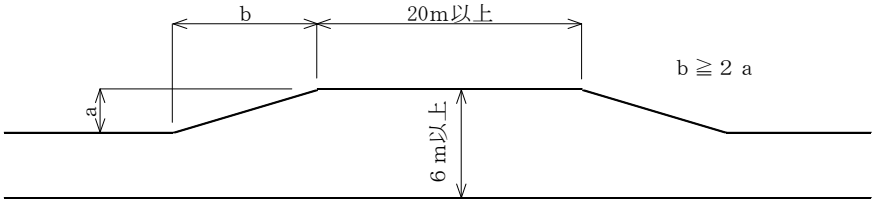
表－１－２

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	４m
交通量 500 台/日以下※	５m

※ 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５m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。

(ｳ)　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。

(ｴ)　開発区域の周辺にがけや河川等が存在していること。

(ｵ)　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。

(ｳ)　延焼の恐れのないこと。

(ｴ)　避難活動上支障がないこと。

(ｵ)　消防活動上支障がないこと。

(ｶ)　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。

(ｷ)　歩行者の数が少ないこと。

(ｸ)　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。

(ｹ)　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。

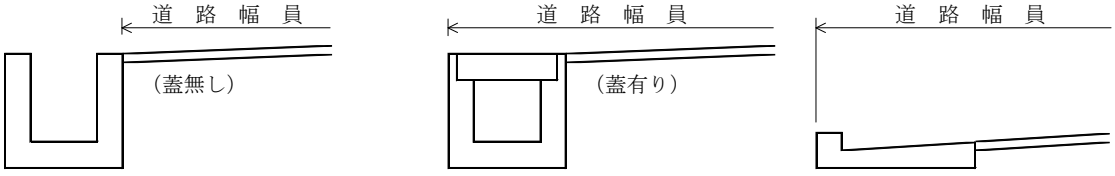


図１－２　道路幅員

（４）　道路敷地

道路敷地は、協議により決定する。

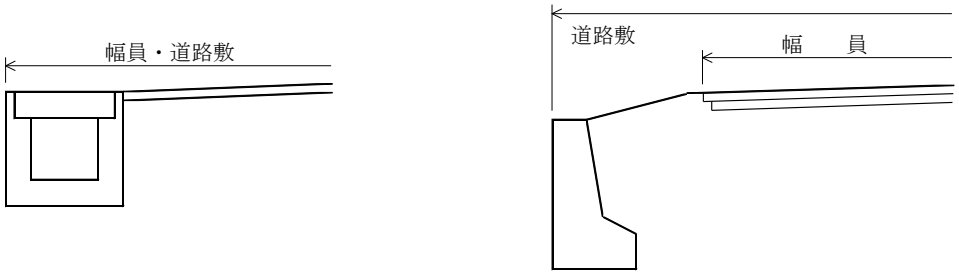


図１－３　道路敷地（出典：「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」S58.8 建設省）

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）にあっては、予定建築物等の敷地から 250m以内の距離に幅員 12m以上の道路が設けられていなければならない。

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。

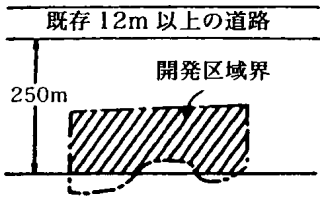


図１－４

（出典：開発許可制度研究会「最新　開発許可制度の解説〈第四次改訂版〉」）

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ついて必要な技術的細目）

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っ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っ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

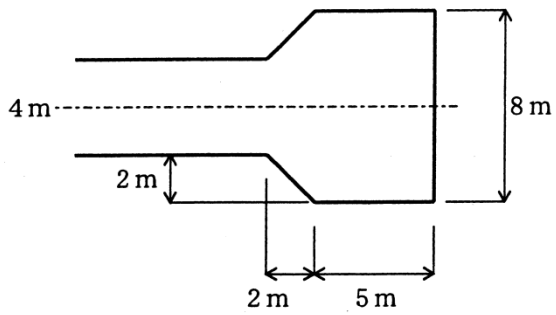
延長が 35m以下の場合

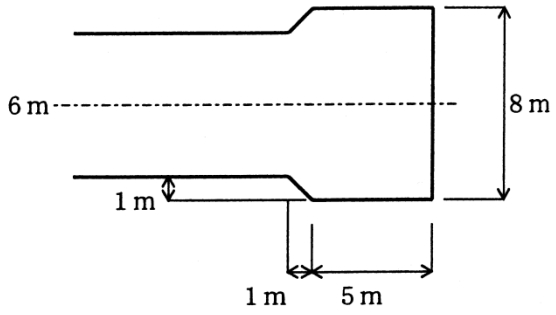
エ　当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が近い将来具体的に予定されている場合又は避難道路等で避難上及び車両の通行上支障がない場合

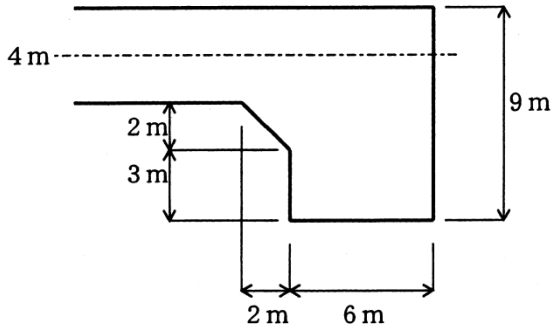
(注)　延長とは、既存の幅員８ｍ未満の袋路状道路に接続する道路にあっては、当該袋路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。

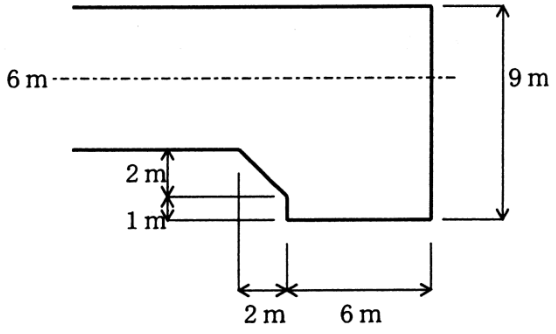
〔転回広場の形状〕

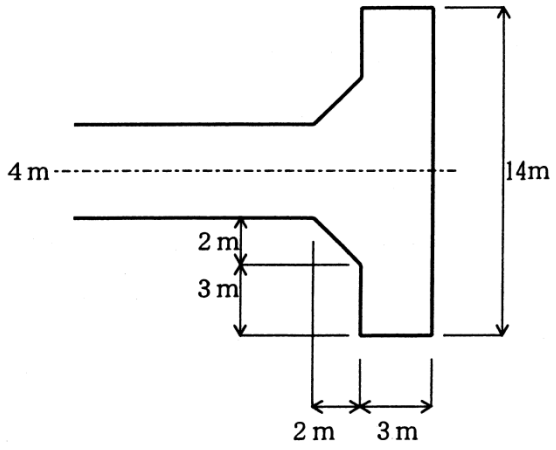
1．道路の終端部に設ける場合

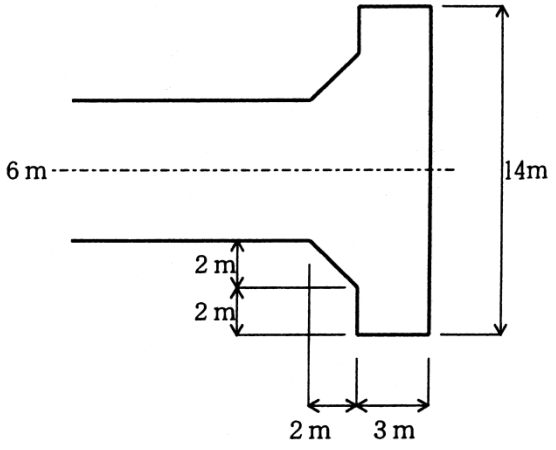




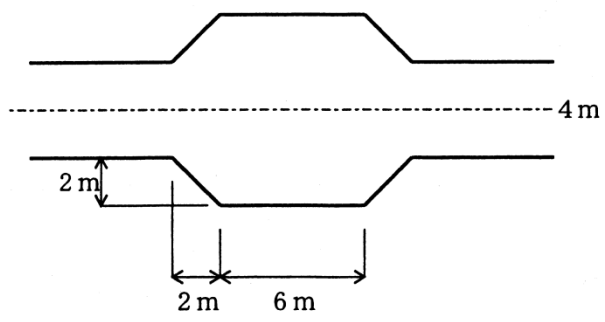


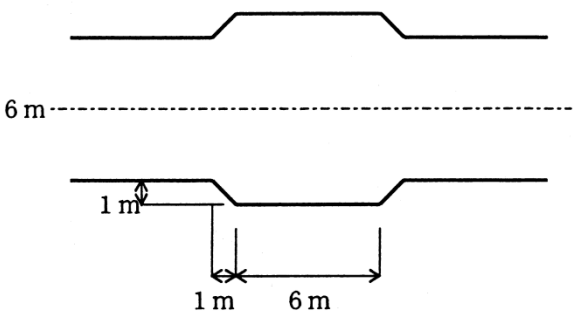






2．道路の中間に設ける場合





（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）

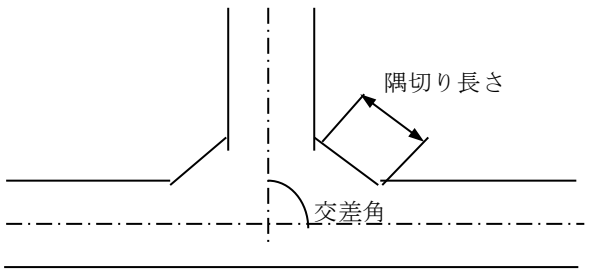
道路幅員	40m	30m	20m	15m	12m	10m	8 m	6 m	4 m
40m	12 15 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5				
30m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4			
20m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
15m	8 10 6	8 10 6	8 10 6	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
12m	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5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

上段　交差角　90°　前後

中段　　60°　以下

下段　　120°　以上

（出典：開発許可制度研究会「最新　開発許可制度の解説〈第四次改訂版〉」）



（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
	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
68条の７	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７年３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（こう）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５ha 未満にあっては、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
５ha＞ＤＡ≧0.3ha	ＰＡ≧150㎡、ΣＰＡ≧３％ＤＡ	
20ha＞ＤＡ≧５ha	ＰＡ≧300㎡、ΣＰＡ≧３％ＤＡ	ＰＡ≧1,000㎡が１ヶ所以上
ＤＡ≧20ha	同　　上	ＰＡ≧1,000㎡が２ヶ所以上

ＤＡ：開発区域面積

ＰＡ：個々の公園等の面積

ΣＰＡ：開発区域内の公園等の合計面積

（注）　開発面積が、0.3ha 以上５ha 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 ㎡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	2,500㎡
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	20,000㎡
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

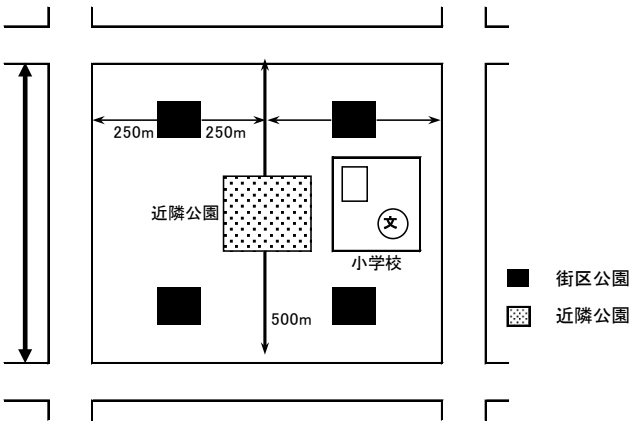
開発区域の公園の位置は、次に掲げる公園の誘致圏を参考として均衡ある配置をしなければならない。配置については、その公園の存する市町村に確認を得ること。

（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 －資料編－ 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 ㎡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６ｍ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５ｍ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３ｍ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桝を用いること。

（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 ㎥以上又は取水可能水量が毎分１㎥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 ㎜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 180m以下となるように配管されている場合は、75 ㎜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、140m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が部署できるときは、当該水利の取水点から 140m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 4.5m以下であること。

二　取水部分の水深が 0.5m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 0.6m以上又は直径が 0.6m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）

平均風速 用途地域	年間平均風速が４ｍ毎秒未満のもの	年間平均風速が４ｍ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	80m
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量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

２　令第 28 条第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バ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 計画流水量

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

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

Q：計画雨水量　（m^3／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っては、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_1 と管渠内流下時間 t_2 とを合計したものとして考える。

(ｱ)　流入時間 t_1

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_2

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。

平均流速はマニング式で求める。

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

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／$m^{1/3}$）

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
	アスファルト、平滑	0.013	0.013
ライニングなし水路	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
	岩盤直線水路	0.025～0.040	0.035
自然水路	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）、α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	
金ケ崎町	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^3／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^2）。

(ｱ)　流出係数 f

一般河川では次式が用いられる。

$$f_2 = \frac{\text{総流出量}}{\text{総雨量}}$$

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）

$t = L / w$

$w_1 = 72 / (H / L)^{0.6}$　　（km／hr）

$w_2 = 20 / (h / l)^{0.6}$　　（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、I：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

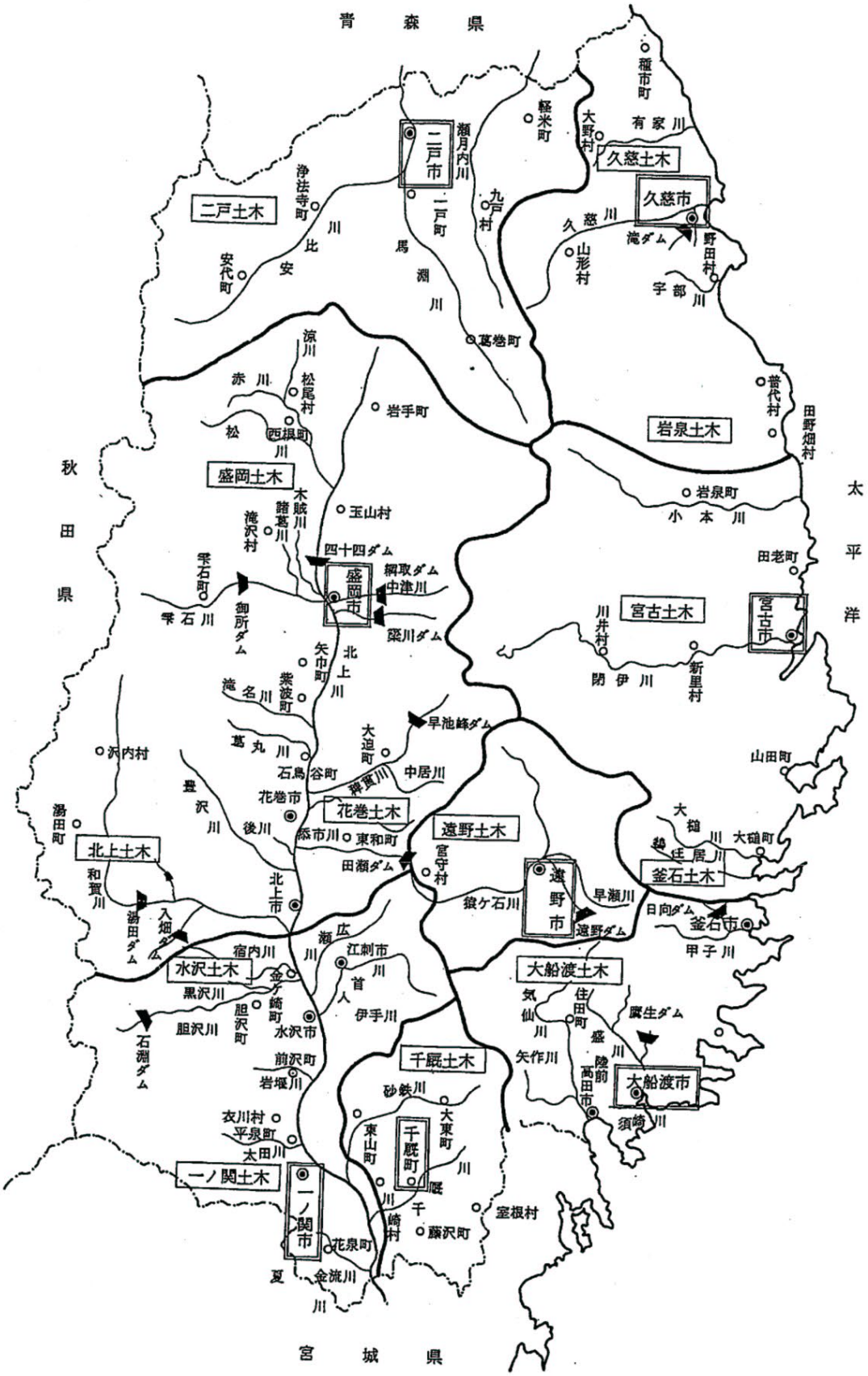
$\frac{H}{L}$	$\frac{1}{100}$ 以上	$\frac{1}{100} \sim \frac{1}{200}$	$\frac{1}{200}$ 以下
w（m／s）	3.5	3.0	2.1

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。


青森県
秋田県
太平洋
宮城県
二戸市
二戸土木
久慈土木
久慈市
岩泉土木
盛岡土木
盛岡市
宮古土木
宮古市
花巻土木
花巻市
北上土木
北上市
遠野土木
遠野市
釜石土木
釜石市
水沢土木
水沢市
大船渡土木
大船渡市
千厩土木
千厩町
一ノ関土木
一ノ関市
軽米町
大野村
有家川
種市町
浄法寺町
安代町
馬淵川
九戸村
葛巻町
山形村
野田村
宇部川
普代村
田野畑村
岩泉町
小本川
田老町
川井村
閉伊川
新里村
山田町
玉山村
四十四ダム
雫石町
雫石川
御所ダム
網取ダム
中津川
簗川ダム
矢巾町
北上川
滝名川
紫波町
早池峰ダム
大迫町
沢内村
葛丸川
石鳥谷町
中居川
和賀川
湯田町
豊沢川
後川
東和町
田瀬ダム
宮守村
入畑ダム
湯田ダム
広瀬川
江刺市
宿内川
金ケ崎町
黒沢川
胆沢川
胆沢町
石淵ダム
前沢町
岩堰川
衣川村
平泉町
太田川
砂鉄川
東山町
大東町
千厩町
千厩川
藤沢町
室根村
花泉町
夏川
金流川
大槌町
大槌川
甲子川
日向ダム
遠野ダム
早瀬川
狼ケ石川
気仙川
住田町
盛川
矢作川
陸前高田市
須崎川
鷹生ダム

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		再現期間	降雨強度式(Cleveland式)	標準自乗誤差	降雨継続時間（t）						
番号	名称				10分	30分	60分	120分	180分	240分	300分
33071	二戸	3年	I3＝ 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	I5＝ 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	I10＝ 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	I20＝ 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	I30＝ 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	I50＝ 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	I100＝ 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	I3＝ 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	I5＝ 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	I10＝ 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	I20＝ 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	I30＝ 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	I50＝ 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	I100＝ 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	I3＝ 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	I5＝ 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	I10＝ 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	I20＝ 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	I30＝ 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	I50＝ 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	I100＝ 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	I3＝ 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	I5＝ 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	I10＝ 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	I20＝ 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	I30＝ 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	I50＝ 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	I100＝ 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	I3＝ 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	I5＝ 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	I10＝ 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	I20＝ 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	I30＝ 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	I50＝ 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	I100＝ 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	I3＝ 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	I5＝ 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	I10＝ 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	I20＝ 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	I30＝ 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	I50＝ 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	I100＝ 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	I3＝ 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	I5＝ 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	I10＝ 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	I20＝ 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	I30＝ 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	I50＝ 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	I100＝ 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	I3＝ 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	I5＝ 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	I10＝ 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	I20＝ 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	I30＝ 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	I50＝ 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	I100＝ 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。

（出典：岩手県県土整備部河川課「岩手県雨量統計解析報告書　令和２年４月」　p. 21）

(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　　300Ｌ／人・日

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

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０～150Ｌ／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100Ｌ／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^3／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っては、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 桝又はマンホールの位置及び配置

桝又はマンホールは、次の各項を考慮して定めなければならない。

① 桝又はマンホールは、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 桝又はマンホールの構造

雨水桝の底部には深さ15cm以上の泥だめを、また、汚水桝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っ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

<table>
<tr><td>近隣住区数</td><td></td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr>
<tr><td>戸　　数
人　　口</td><td>50～150
200～600
（隣保区）</td><td>500～1,000
2,000～4,000
（分区）</td><td>2,000～ 2,500
7,000～10,000
（近隣住区）</td><td>4,000～ 5,000
14,000～20,000
（地区）</td><td>8,000～10,000
28,000～40,000</td></tr>
<tr><td>教育施設</td><td></td><td>幼　稚　園</td><td>小　学　校</td><td>中　学　校</td><td>高等学校</td></tr>
<tr><td>福祉施設</td><td></td><td>保育所、託児所</td><td></td><td></td><td>（社会福祉施設）</td></tr>
<tr><td>保　　健</td><td></td><td>診療所（巡回）</td><td>診療所（各科）</td><td></td><td>病院（入院施設）
保　健　所</td></tr>
<tr><td>保　　安</td><td>防火水槽（消火栓）</td><td>警察派出所（巡回）</td><td>巡査駐在所
消防（救急）派出所</td><td></td><td>警　察　署
消　防　署</td></tr>
<tr><td>集会施設</td><td>集　会　室</td><td>集　会　場</td><td></td><td></td><td>公　民　館</td></tr>
<tr><td>文化施設</td><td></td><td></td><td></td><td>図　　書　　館</td><td></td></tr>
<tr><td>管理施設</td><td></td><td>管理事務所</td><td></td><td>市町村役所出張所</td><td></td></tr>
<tr><td>通信施設</td><td></td><td>ポ　ス　ト
公衆電話</td><td>郵　　便　　局
電　　話　　交　　換　　所</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>商業施設</td><td></td><td>日　用　品　店　舗</td><td></td><td>専門店、スーパーマーケット</td><td></td></tr>
<tr><td>サービス施設</td><td></td><td>共同浴場</td><td>新聞集配所</td><td>銀　　行</td><td>映　画　館</td></tr>
</table>

（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　宅地の安全性（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じるものであること。

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（がけ）が生じる場合においては、崖（がけ）の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖（がけ）の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾（こう）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（がけ）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（がけ）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＞

土地の安全性に関しては、①法施行令第 28 条及び法施行規則第 23 条に規定されているが、これに加えて、盛土規制法に基づく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された区域（本県では全域が該当する）では、法第 33 条第１項第７号の規定に基づき、②盛土規制法第 13 条又は同法第 31 条及び同施行令に基づく技術基準にも適合する必要がある。

本県では、令和７年５月 23 日に盛土規制法に基づく規制区域の指定を予定しており、公告日以降の新規の開発許可（変更許可を含む。）申請、及び公告日の前日までに許可（または変更許可）による工事着手がされていない開発許可申請案件は、これらの基準に適合させる必要がある。

※都市計画法と盛土規制法の関係については、ｐ－７を参照のこと。

【土地の安全性に係る盛土規制法の技術基準の解説】

総論（盛土規制法第 13 条、第 31 条、同法施行令第６条、同法施行規則第 11 条）

㊎法第 13 条（宅地造成等に関する工事の技術的基準等）

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。

㊎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）

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（前条第一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。

㊎政令第６条（擁壁、排水施設その他の施設）

法第 13 条第１項（法第 16 条第３項において準用する場合を含む。以下同じ。）の政令で定める施設は、擁壁、崖面崩壊防止施設（崖面の崩壊を防止するための施設（擁壁を除く。）で、崖面を覆うことにより崖の安定を保つことができるものとして主務省令で定めるものをいう。以下同じ。）、排水施設若しくは地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留とする。

㊎省令第 11 条（崖面崩壊防止施設）

令第６条の主務省令で定める施設は、鋼製の骨組みに栗石その他の資材が充填された構造の施設その他これに類する施設とする。

＜盛土規制法令の解説＞

開発事業等の実施に当たっては、開発事業等を実施する地区（以下「開発事業等実施地区」という。）の気象、地形、地質、地質構造、土質、環境等の自然条件、開発事業等の内容、土地利用状況等の社会条件に留意して、個々具体的に必要な防災措置を検討するものとする。特に、山地・森林等では地形や地下構造が複雑な上、雨水や地下水の流出過程も複雑である。さらに、山地斜面は、土質や植生等の多様な要因の影響を受けて、微妙なバランスの上で安定性が保たれている場合もある。このような山地・森林の場が有する複雑性・脆弱性や渓流・集水地形といった特性等の多様な開発形態を考慮した防災措置が必要である。

防災措置の検討に当たっては、必要な性能が確保されるよう、設計・施工の各段階で情報を共有し、現地での施工性等も考慮して全体の整合を図ることとする。また、将来にわたり開発事業等実施地区の安全性が確保されるよう、施設等の維持管理も含めて十分に検討することが必要である。

これらを踏まえ、開発行為が行われる場所が宅地造成等工事規制区域か特定盛土等規制区域にかかわらず、安全確保に関する基準は基本的に同一としている。

盛土規制法施行令で定められている土地の形質の変更（盛土および切土）に係る技術的基準において、対象となる擁壁等は、同政令第６条に規定される以下の施設をいう。

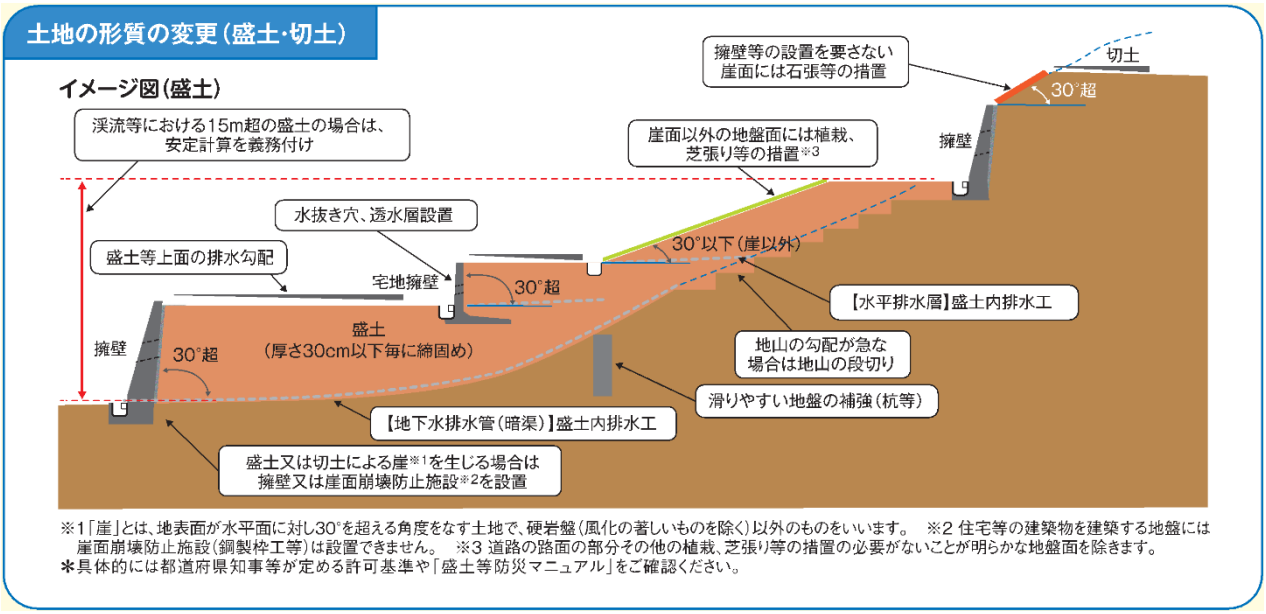
（１）擁壁

（２）崖面崩壊防止施設

（３）排水施設

（４）地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留

主な擁壁等を含む土地の形質の変更に係る技術的基準の概念図を示す。



主な擁壁等を含む越智の形質の変更に係る技術的基準の概念図

（国土交通省「盛土規制法パンフレット（事業者用）」、2023 年 3 月）

Ⅱ.11（１）地盤について講ずる措置（盛土規制法施行令第７条、同施行規則第 12 条）

㊎政令第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、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五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、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。

㊎政令第 18 条（特定盛土等に関する工事の技術的基準）

法第 13 条第 1 項の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第 7 条から前条までの規定を準用する。この場合において、第 15 条第 2 項第 2 号中「地表面」とあるのは、「地表面及び農地等（法第 2 条第 1 号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

㊎政令第 30 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）

法第 31 条第 1 項（法第 35 条第 3 項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第 7 条から第 17 条まで及び第 20 条の規定を準用する。この場合において、第 13 条中「第 12 条第 1 項又は第 16 条第 1 項」とあるのは「第 30 条第 1 項又は第 35 条第 1 項」と、第 15 条第 2 項第 2 号中「地表面」とあるのは「地表面及び農地等（法第 2 条第 1 号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

㊎省令第 12 条（宅地造成又は特定盛土等に伴い災害が生ずるおそれが特に大きい土地）

令第 7 条第 2 項第 2 号（令第 18 条及び第 30 条第 1 項において準用する場合を含む。）の主務省令で定める土地は、次に掲げるものとする。

一　山間部における、河川の流水が継続して存する土地

二　山間部における、地形、草木の生茂の状況その他の状況が前号の土地に類する状況を呈している土地

三　前二号の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にあって、雨水その他の地表水が集中し、又は地下水が湧出するおそれが大きい土地

＜盛土規制法令の解説＞

1　山間部における河川の流水が継続して存する土地等（渓流等）において高さ 15m超の盛土をする場合は、以下の検討を行う必要がある。

ここで、渓流等の範囲は、県が公開している盛土情報システムの渓流マップを参考にしてよいものとする。

渓流等における盛土は、盛土内にまで地下水が上昇しやすく、崩壊発生時に渓流を流下し大規模な災害となりうることから、慎重な計画が必要であり、極力避ける必要がある。やむを得ず、渓流等に対し高さ 15m超の盛土を行う場合には、次の措置を講ずるものとする。

ここで、渓流等の範囲は、県が公開している盛土情報システムの渓流等範囲図を参考にしてよいものとする。

（1）　より詳細な地質調査、盛土材料調査、土質試験等を行った上で二次元の安定計算を実施し、基礎地盤を含む盛土の安定性を確保しなければならない。

（2）　間隙水圧を考慮した安定計算を標準とする。

（3）　液状化判定等を実施する。

（4）　大規模な盛土は、二次元の安定計算に加え、三次元の変形解析や浸透流解析等（以下「三次元解析」という。）により多角的に検証を行うことが望ましい。ただし、三次元解析を行う場合には、より綿密な調査によって解析条件を適切に設定しなければその精度が担保されないこと、結果の評価には高度な技術的判断を要することに留意する必要があることや、綿密な調査の結果等から二次元の変形解析や浸透流解析等（以下「二次元解析」という。）での評価が適当な場合には、二次元解析を適用する。

2　切土における施工上の留意事項について、切土面に滑りやすい地盤があるなどの場合について、以下の様に定められている。

切土の施工に当たっては、事前の調査のみでは地山の状況を十分に把握できないことが多いので、施工中における土質及び地下水の状況の変化には特に注意を払い、必要に応じてのり面勾配を変更する等、適切な対応を図るものとする。また、切土をした後ののり面にすべりやすい土層が認められた場合で、やむを得ずこの土層を残すときは、そののり面にすべりが生じないよう、のり面の安定度を増すための措置を講ずることが必要である。

なお、次のような場合には、施工中に滑り等が生じないよう留意することが大切である。

（1）　岩盤の上を風化土が覆っている場合

（2）　小断層、急速に風化の進む岩及び浮石がある場合

（3）　土質が層状に変化している場合

（4）　湧水が多い場合

（5）　表面はく離が生じやすい土質の場合

（6）　積雪・寒冷地域の場合

＜審査基準＞

１　盛土を行う場合の措置

（１）敷均し及び締固め

ア　１回の敷均し厚さ（まき出し厚さ）は、おおむね 0.3m以下、均等かつ所定の厚さ以内に敷均すこと。

イ　締固めは、土質に応じて品質規定方式もしくは工法規定方式とすること。

（２）盛土内排水層

ア　盛土内の含水比を低下させるために、盛土の小段ごとに水平排水層を設けること。

イ　水平排水層の層厚は、0.3m以上（砕石や砂の場合）とし、長さは小段高さ（H)の２分の１以上とすること。

ウ　水平排水層は、5～6%の排水勾配を設けることを標準とすること。

エ　排水層の材料は、透水性が高いものを用いること。

オ　良質の礫・砂質材料の確保が難しい場合は、ジオテキスタイル系の各種材料の適用も検討すること。

カ　高含水比の火山灰質粘性土等、保水性が高い材料により高い盛土を行う場合には、盛土のり面内深くまで排水層（フィルター層）を設けること。

（３）土留めの設置等

ア　必要に応じて地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカー等の抑止工など、のり面の安定性向上に関する対策工の設置を行うこと。

２　盛土のり面の形状

（１）　盛土のり面の形状は、気象、地盤条件、盛土材料、盛土の安定性、施工性、経済性、維持管理等を考慮して合理的に設計するものとする。

（２）　のり高が小さい場合には、のり面の勾配を単一とし、のり高が大きい場合には、のり高５m程度ごとに小段を設けることを原則とする。小段幅は１～２mとする。この場合、２つの小段にはさまれた部分は単一勾配とし、地表水が集中しないように適切に小段に排水勾配を設けるものとする。

３　傾斜地盤上の盛土の措置

（１）傾斜地盤上の盛土

ア　表層部に緩く堆積した崖すい堆積物や高含水比の軟弱層は、掘削除去すること。

イ　不良土が厚く堆積し、除去することが困難な場合は、不良土の改良（原位置でそのまま固化材と不良土とを混合して改良する安定処理等）を検討すること。

ウ　基礎地盤の勾配が 15 度程度（約 1:4)以上の場合には、原則として段切りを行うこと。

エ　段切りの寸法は、高さ 50 ㎝、幅 1m程度以上とすること。

オ　段切り面には、勾配を付した地下水排除工を設けること。

カ　段切り面の排水勾配は、のり尻方向に 3～5 %程度とすること。

キ　盛土の高さが高い、または湧水が多いなど、盛土の横断方向に排水する方が望ましい場合は、逆勾配として段切り面上にジオテキスタイル等の排水工を敷設するなどの対策を検討すること。

ク　在来地盤に湧水箇所がある場合には、透水性が高い材料で排水層を設け、盛土内に滞水を生じないよう確実に排除するための地下排水工を設置すること。

表 8-1　盛土材料及び盛土高に対する標準のり面勾配の目安

盛土材料	盛土高（m）	勾配	摘用
粒度の良い砂（S）、礫及び細粒分混じり礫（G）	5m以下	1：1.5～1：1.8	基礎地盤の支持力が十分あり、浸水の影響のない盛土に適用する。 （　）の統一分類は代表的なものを参考に示す。 本表の範囲外の場合は、安定計算を行う。
	5～15m	1：1.8～1：2.0	
粒度の悪い砂（SG）	10m以下	1：1.8～1：2.0	
岩塊（ずりを含む）	10m以下	1：1.5～1：1.8	
	10～20m	1：1.8～1：2.0	
砂質土（SF）、硬い粘質土、硬い粘土（洪積層の硬い粘質土、粘土、関東ローム層など）	5m以下	1：1.5～1：1.8	
	5～10m	1：1.8～1：2.0	
火山灰質粘性土（V）	5m以下	1：1.8～1：2.0	

出典：「砂防指定地および地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）」
（国土交通省 水管理国土保全砂防部　平成 30 年 6 月 15 日　国水砂第 15 号）

4　盛土又は切土の上面の排水勾配の措置

（1）崖の上端に続く地表面の雨水その他の地表水は、原則として崖と反対方向に流れるように勾配を付して排水すること。

（2）崖と反対方向に勾配を付して排水することが困難な場合、上端に側溝を設けるなど、適切な排水対策を講じること。

（3）排水溝の断面は、流量を検討して決定し、十分に余裕を持った断面とし、排水溝の流水が地山に浸透しないような構造とすること。

5　渓流等における高盛土の安定検討の措置

（1）高さ 15m超で盛土量５万㎥以下の盛土をする場合、検討に当たっては、一般的な調査（地質調査、盛土材料調査、土質試験等）に加え、盛土の上下流域を含めた水文状況や、地すべり地等の盛土の安定性に影響する事象の有無を把握すること。

（2）上記の盛土の安定計算は、高さ 15m以下の盛土の場合に示す方法に準じて行うこと。

（3）上記の安定計算は、間隙水圧を考慮すること。また、地震時の強度低下を考慮すること。

（4）上記の盛土の場合は、液状化判定等を実施すること。

（5）高さ 15m超で盛土量５万㎥超の盛土は、より詳細な地質調査、水文調査を追加で行った上で、三次元の変形解析や浸透流解析等により多角的に検証を行うこと。その場合、解析条件を適切に設定し、結果の評価には高度な技術的判断を要することに留意すること。

（6）上記の盛土では、施工時には安定性の検討条件から逸脱する盛土材料等は施工の各段階で使用しない等の措置を講ずること。

（7）上記の盛土で、綿密な調査の結果等から二次元の変形解析や浸透流解析等での評価が適当な場合には、二次元解析を適用すること。

6　切土を行う場合の措置

（1）切土後の地盤に滑りやすい土質の層がある場合は、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。なお、滑りやすい土質の判断目安は以下のとおりである。

ア　岩盤の上を風化土が覆っている場合

イ　小断層、急速に風化の進む岩及び浮石がある場合

ウ　土質が層状に変化している場合

エ　湧水が多い場合

オ　表面はく離が生じやすい土質の場合

カ　積雪・寒冷地域の場合

＜工事施工に当たっての技術的助言＞

１　盛土を行う場合の措置

（１）敷均し及び締固め

ア　敷均しは、水平薄層で施工すること。高まき施工を行ってはならない。

イ　締固め機械は、工種、土質、工事規模等と、締固め機械の特性を考慮して選定を行うこと。

（２）盛土内排水層

ア　排水層の材料に砕石や砂等の粒形の揃ったものを適用する場合は、地震時の液状化現象について留意すること。

２　傾斜地盤上の盛土の措置

（１）傾斜地盤上の盛土

ア　表層部を除去する場合に、下部より掘削除去すると、上部の堆積層が滑りを生じることもあるので注意すること。

イ　既設盛土に段切りを行う場合は、既設盛土の低い部分から順次段切りを行うこと。

ウ　腹付け盛土材料は、既設盛土と同質又はそれ以上のものを用い、十分に締固めること。この際、既設盛土との境界付近に、特に注意を払うこと。

３　盛土又は切土の上面の排水勾配の措置

盛土斜面における排水溝は、土が落ち着いた段階でプレキャスト製品等を設置すること。

【盛土法面の安定計算を要する条件について】

＜盛土規制法令の解説＞

1　災害が生ずるおそれが特に大きい土地に盛土をする場合の検討事項は以下のとおりである。

（1）　盛土法面の勾配

盛土のり面の勾配は、のり高、盛土材料の種類等に応じて適切に設定し、原則として 30 度以下とする。なお、次のような場合には、盛土のり面の安定性の検討を十分に行った上で勾配を決定する必要がある。

ア　のり高が特に大きい場合

イ　盛土が地山からの流水、湧水及び地下水の影響を受けやすい場合

ウ　盛土箇所の原地盤が不安定な場合

エ　盛土が崩壊すると隣接物に重大な影響を与えるおそれがある場合

オ　腹付け盛土となる場合

カ　締固め難い材料を盛土に用いる場合

（2）　盛土法面の安定性の検討

盛土のり面の安定性の検討に当たっては、次の各事項に十分留意する必要がある。ただし、のり面勾配等の決定に当たっては、安定計算の結果に加え、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を十分参照した上で総合的に検討することが大切である。

ア　安定計算

盛土のり面の安定性については、円弧滑り面法により検討することを標準とする。また、円弧滑り面法のうち簡便なフェレニウス式（簡便法）によることを標準とするが、現地状況等に応じて他の適切な安定計算式を用いる。

イ　設計土質定数

安定計算に用いる粘着力（c）及び内部摩擦角（φ）の設定は、盛土に使用する土を用いて、現場含水比及び現場の締固め度に近い状態で供試体を作成し、せん断試験を行うことにより求めることを原則とする。

ウ　間げき水圧

盛土の施工に際しては、適切に地下水排除工等を設けることにより、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることが原則である。

しかし、計画地区内における地下水位又は間げき水圧の推定は未知な点が多く、これらはのり面の安全性に大きく影響を及ぼす。このため、地下水及び降雨時の浸透水の集中により間げき水圧が上昇することが懸念される盛土では、間げき水圧を考慮した安定計算により盛土のり面の安定性を検討することが望ましい。

また、渓流等においては、高さ 15m超の盛土は間げき水圧を考慮した安定計算を標準とする。安定計算に当たっては、盛土の下部又は側方からの浸透水による水圧を間げき水圧（u）とし、必要に応じて、雨水の浸透によって形成される地下水による間げき水圧及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮する。

また、これらの間げき水圧は、現地の状況等を踏まえ、適切に推定することが望ましい。

なお、十分締固めた盛土では液状化等による盛土の強度低下は生じにくいが、渓流等における高さ 15m超の盛土や火山灰質土等の締固め難い材料を用いる盛土については液状化現象等を考慮し、液状化判定等を実施する。

エ　最小安全率

盛土のり面の安定に必要な最小安全率（Fs）は、盛土施工直後において、Fs≧1.5 であることを標準とする。

また、地震時の安定性を検討する場合の安全率は、大地震時に Fs≧1.0 とすることを標準とする。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、0.25 に建築基準法施行令第 88 条第 1 項に規定する Z の数値を乗じて得た数値とする。

（３） 盛土全体の安定性の検討

盛土全体の安定性を検討する場合は、造成する盛土の規模が、次に該当する場合である。

ア 谷埋め型大規模盛土造成地

盛土をする土地の面積が 3,000 ㎡以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする。

土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの。

イ 腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し 20 度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが５m以上となるもの。

検討に当たっては、次の各事項に十分留意する必要がある。ただし、安定計算の結果のみを重視して盛土形状を決定することは避け、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を十分参照すること。

（ア） 安定計算

谷埋め型大規模盛土の安定性については、二次元の分割法により検討することを標準とする。ただし、渓流等における盛土は「盛土等防災マニュアルⅤ・５ 渓流等における盛土の基本的な考え方」を参照すること。

腹付け型大規模盛土の安定性については、二次元の分割法のうち簡便法により検討することを標準とする。

（イ） 設計土質定数

安定計算に用いる粘着力（c）及び内部摩擦角（φ）の設定は、盛土に使用する土を用いて、現場含水比及び現場の締固め度に近い状態で供試体を作成し、せん断試験を行うことにより求めることを原則とする。

（ウ） 間げき水圧

盛土の施工に際しては、適切に地下水排除工等を設けることにより、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることが原則である。しかし、計画地区内における地下水位又は間げき水圧の推定は未知な点が多く、これらはのり面の安定性に大きく影響を及ぼす。このため、地下水及び降雨時の浸透水の集中により間げき水圧が上昇することが懸念される盛土では、間げき水圧を考慮した安定計算により盛土のり面の安定性を検討することが望ましい。安定計算に当たっては、盛土の下部又は側方からの浸透水による水圧を間げき水圧（u）とし、必要に応じて、雨水の浸透によって形成される地下水による間げき水圧及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮する。

また、これらの間げき水圧は、現地の状況等を踏まえ、適切に推定することが望ましい。

なお、十分締固めた盛土では液状化等による盛土の強度低下は生じにくいが、渓流等における高さ 15m超の盛土や火山灰質土等の締固め難い材料を用いる盛土については液状化判定等を実施すること。

（エ） 最小安全率

盛土のり面の安定に必要な最小安全率（Fs）は、盛土施工直後において、Fs≧1.5 であることを標準とする。

また、地震時の安定性を検討する場合の安全率は、大地震時に Fs≧1.0 とすることを標準とする。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、0.25 に建築基準法施行令第 88 条第１項に規定する Z の数値を乗じて得た数値とする。

（４） 渓流等における盛土の基本的な考え方

渓流等における盛土は、盛土内にまで地下水が上昇しやすく、崩壊発生時に渓流を流下し大規模な災害となりうることから、慎重な計画が必要であり、極力避ける必要がある。やむを得ず、渓流等に対し盛土を行う場合には、原地盤及び周辺地盤の地形、地質、土質、湧水、地下水等の現地状況を調査し、土砂の流出に対する盛土の安全性や盛土周辺からの地表水や地下水等に対する盛土の安定性等の検討を行い、通常の盛土の規定に加え、次の措置を講ずる必要がある。なお、渓流等に限らず、湧水やその痕跡が確認される場合においても、渓流等における盛土と同様な措置を講ずる必要がある。

ここで、渓流等の範囲とは、渓床勾配 10 度以上の勾配を呈し、０次谷を含む一連の谷地形であり、その底部の中心線からの距離が 25m以内の範囲を基本とする。なお、自治体は地形・地質条件に応じて渓流等の範囲を拡大・縮小することが可能である。また、自治体は開発事業者等に対し、範囲設定の考え方を明確にする必要があ

る。

ア　盛土高

盛土の高さは15m以下を基本とし、「盛土等防災マニュアルⅤ・3 盛土のり面の検討」に示す安定計算等の措置を行う。

ただし、盛土の高さが15mを超える場合は、次のとおりとする。

（ア） より詳細な地質調査、盛土材料調査、土質試験等を行った上で二次元の安定計算を実施し、基礎地盤を含む盛土の安定性を確保しなければならない。

（イ） 間げき水圧を考慮した安定計算を標準とする。（「盛土等防災マニュアルⅤ・3・2 盛土のり面の安定性の検討」を参照）

（ウ） 液状化判定等を実施する。（「盛土等防災マニュアルⅤ・3・2 盛土のり面の安定性の検討」を参照）

（エ） 大規模な盛土は、二次元の安定計算に加え、三次元の変形解析や浸透流解析等（以下「三次元解析」という。）により多角的に検証を行うことが望ましい。ただし、三次元解析を行う場合には、より綿密な調査によって解析条件を適切に設定しなければその精度が担保されないこと、結果の評価には高度な技術的判断を要することに留意する必要があることや、綿密な調査の結果等から二次元の変形解析や浸透流解析等（以下「二次元解析」という。）での評価が適当な場合には、二次元解析を適用する。

イ　のり面処理

（ア） のり面の下部については、湧水等を確認するとともに、その影響を十分に検討し、必要に応じて、擁壁等の構造物を検討するものとする。

（イ） のり面は、必ず植生等によって処理するものとし、裸地で残してはならない。

（ウ） のり面の末端が流水に接触する場合には、のり面は、盛土の高さにかかわらず、豪雨時に想定される水位に対し十分安全を確保できる高さまで構造物で処理しなければならない。

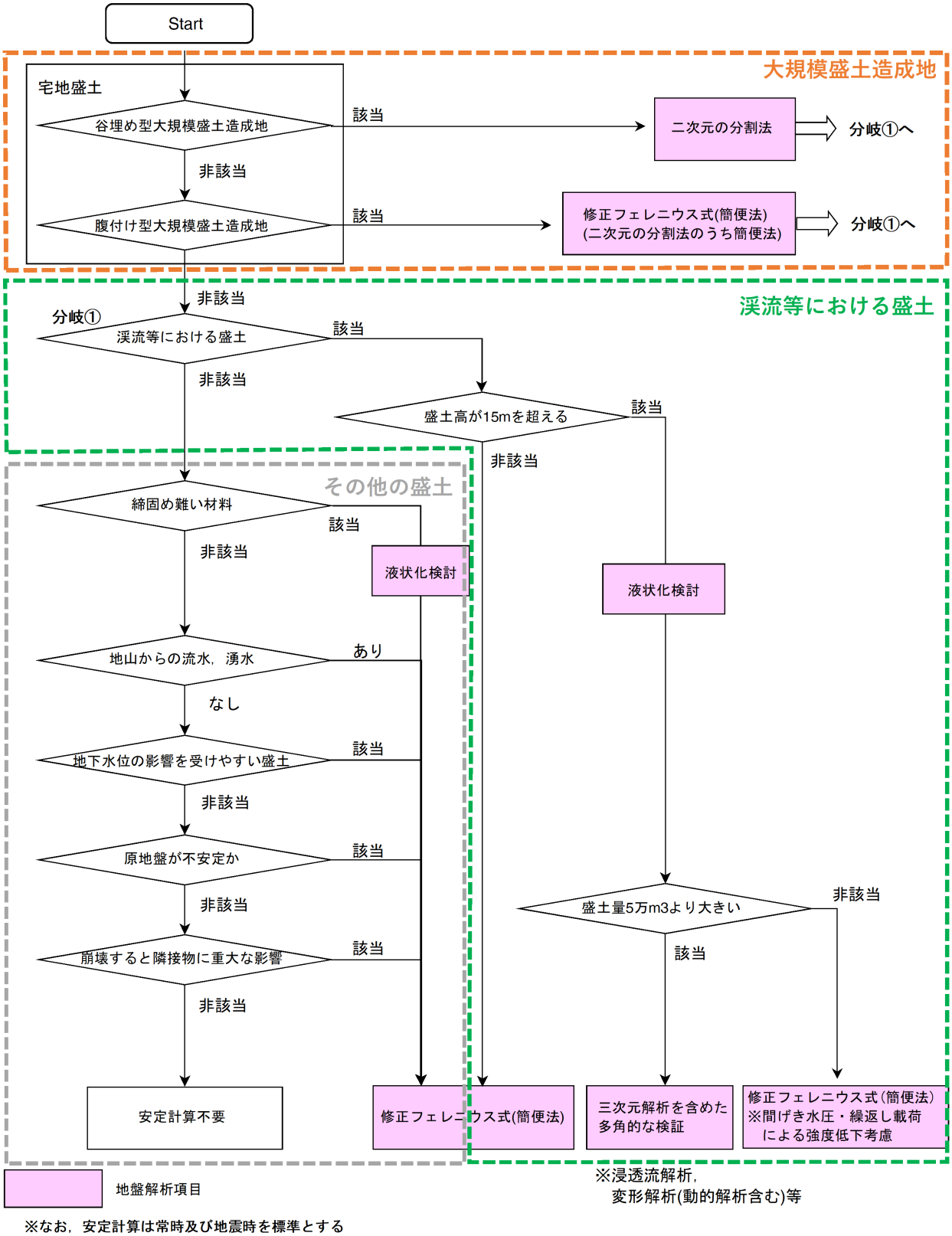
ウ　排水施設

盛土を行う土地に流入する渓流等の流水は、盛土内に浸透しないように、原則として開水路によって処理し、地山からの湧水のみ暗渠排水工にて処理するものとする。また、渓流を埋め立てる場合には、本川、支川をとわず在来の渓床に必ず暗渠排水工を設ければならない。

エ　工事中及び工事完了後の防災

工事中の土砂の流出や河川汚濁を防止するため、防災ダムや沈泥池等を設ける必要がある。また、工事完了後の土砂の流出を防止するため沈砂池を設けなければならない。防災ダムは、工事中に土砂の流出がない場合には、工事完了後、沈砂池として利用できる。

2　前述の「盛土等防災マニュアル」の記載内容を踏まえ、盛土のり面の安定性の検討を十分に行った上で勾配を決定する必要がある条件を場合分けし、条件毎に代表的な安定計算手法を明示した選定フローを参考資料として整理した。



※なお，安定計算は常時及び地震時を標準とする

3　前記フローチャートを表形式で表現すると以下のように整理できる。

検討ケース		三次元解析	二次元の分割法	液状化検討	修正フェレニウス式（簡便式）		
					地震時	間げき水圧考慮	繰返し載荷による強度低下考慮
渓流等に該当する盛土のみ対象	盛土量5万m3より大きい	◎		◎		◎	◎
	盛土量5万m3以下			◎		◎	◎
宅地盛土のみ対象	谷埋め型大規模盛土造成地		◎		◎	△	△
	腹付け型大規模盛土造成地				◎	△	△
全盛土対象	盛土高15mを超える				◎	△	△
	締固め難い材料(火山灰質土)					◎	◎
	締固め難い材料(火山灰質土以外)					◎	△
	地山からの流水・湧水					◎	△
	地下水位の影響を受けやすい					◎	△
	原地盤が不安定				◎	△	△
	崩壊時隣接物への影響				◎	△	△

◎：必須項目

△：条件によって実施

注意：大規模盛土造成地に該当した場合でも，全盛土対象の項目に該当する場合は

上記に従い間げき水圧や繰返し載荷による強度低下を考慮した検討を実施する

＜審査基準＞

1　現場条件が下表のどの場合に該当するか、根拠資料を基に判定していること。

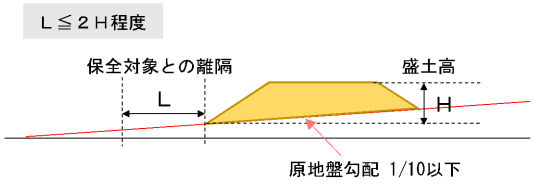
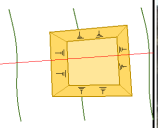
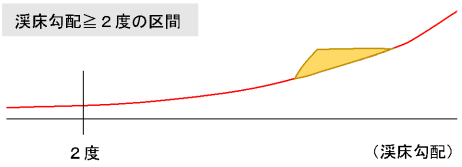
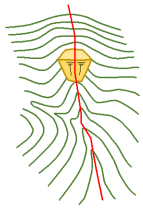
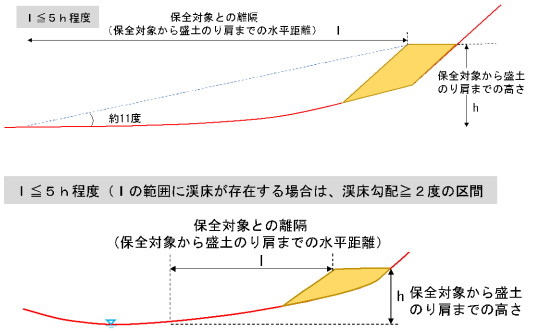
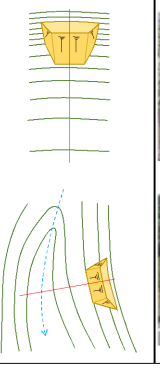
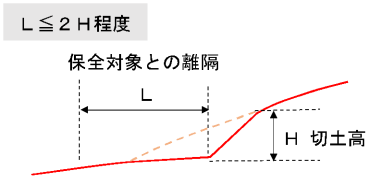
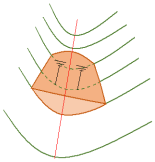
2　下表に該当する場合に、盛土のり面の安定性の検討を十分に行った上で勾配を決定していること。

表 8-2　安定計算手法の選定フローにおける判定条件一覧表

判断項目	判定条件	詳細説明
谷埋め型大規模盛土造成地	宅地盛土であるか（★）	－
	3,000 ㎡以上の盛土であるか（★）	－
腹付け型大規模盛土造成地	宅地盛土であるか（★）	－
	原地盤の傾斜が 20 度以上であるか（★）	傾斜地マップを参照
	盛土高５m以上であるか（★）	－
渓流等	湧水やその痕跡があるか	現況写真にて判定
	渓床勾配 10 度以上の谷底部の中心から 25m以内であるか	渓流マップを参照
	崩壊した場合に土石流化するおそれがある地形か	位置図・平面図にて判定
	盛土高 15mを超えるか	－
締固め難い材料	高含水細粒土であるか	火山灰質土に分類されるか
	締固め度による密度管理が難しい材料であるか	発生土利用基準第 4b 種に相当するか
地下水位の影響を受けやすい	片盛り、片切りであるか	－
	腹付け型盛土（原地盤の傾斜が 20 度以上かつ盛土高５m）であるか	傾斜地マップを参照
	傾斜地地盤（1/10 以上）上の盛土であるか	傾斜地マップを参照
	谷間を埋める盛土であるか	－
不安定な原地盤	軟弱地盤であるか	次のいずれかの場合（有機質土、N 値２以下の粘性土、N値 10 以下の砂質土）
	地すべり地であるか	地すべりマップを参照
重大な影響を与える隣接物	住宅に隣接しているか	隣接とは別表において「保全対象との離隔が不十分」とみなされるもの

注：判定条件欄に★印がある条件は「かつ（and）」であり、無印の条件は「または（or）」である。

表 8-3　隣接とみなされるもの

分類※	保全対象との離隔が不十分		土砂流出のイメージ
	断面図	平面図	
平地盛土			
谷埋め盛土			
腹付け盛土			
切土			

※ 平地盛土は勾配が 1/10 以下の土地において行われた盛土とし、谷埋め盛土は谷や沢を埋めて行われた盛土、腹付け盛土は傾斜地（勾配が 1/10 より大きい土地）において行われた盛土とする。なお、谷や沢を埋めてはいないが、渓流等で谷壁斜面において行われた盛土の離隔は、谷埋め盛土と同様とする。

出典：盛土等の安全対策推進ガイドライン及び同解説（R5.5）

Ⅱ.11（２）擁壁の設置（盛土規制法施行令第８条）

㊎政令第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つて、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五メートル以内の部分に限る。）

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号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こと。

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

㊎政令第 18 条（特定盛土等に関する工事の技術的基準）

法第 13 条第 1 項の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第 7 条から前条までの規定を準用する。この場合において、第 15 条第 2 項第 2 号中「地表面」とあるのは、「地表面及び農地等（法第 2 条第 1 号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

㊎政令第 30 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）

法第 31 条第 1 項（法第 35 条第 3 項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第 7 条から第 17 条まで及び第 20 条の規定を準用する。この場合において、第 13 条中「第 12 条第 1 項又は第 16 条第 1 項」とあるのは「第 30 条第 1 項又は第 35 条第 1 項」と、第 15 条第 2 項第 2 号中「地表面」とあるのは「地表面及び農地等（法第 2 条第 1 号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

＜審査基準＞

１　擁壁の設置

（１）以下のような「崖」が生じた場合には、原則としてその崖面を擁壁で覆うこと。

ア　盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1mを超える「崖」

イ　切土をした土地の部分に生ずる高さが 2mを超える「崖」

ウ　盛土と切土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが 2mを超える「崖」

（２）以下の場合には、擁壁を設置しなくても良い。

ア　下表「切土のり面の勾配」の表に該当する崖面の場合

イ　土質試験その他の調査又は試験に基づき安定計算をした結果、擁壁の設置が必要ではないと認められる場合

ウ　基礎地盤の支持力が小さく擁壁設置後に機能及び性能の維持が困難で、擁壁に代えて、「崖面崩壊防止施設」を適用した場合

エ　地下水や浸透水等を排除する必要があり、擁壁に代えて、「崖面崩壊防止施設」を適用した場合

オ　下図に示すように連続した崖面がある場合では、上下の間にあ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して、その崖の上端から下方に垂直距離５m以内の部分は擁壁を設置しなくてよい。

（３）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こと。

（４）擁壁は、構造計算等により設計すること。

（５）擁壁には、水抜き穴等を設置すること。

（６）擁壁の選定に当たっては、事業地区の適用法令、設置箇所の自然条件、施工条件、周辺の状況等を十分に調査するとともに、関係する技術基準を考慮し、擁壁に求められる安全性を確保できるものを選定すること。

（７）擁壁を含めた地盤及び斜面全体の安全性についても総合的に検討すること。

（８）擁壁の基礎地盤が不安定な場合は、必要に応じて基礎処理等の対策を講じること。

表 8-4　切土のり面の勾配（擁壁の設置を要しない場合）

のり面の土質 ＼ のり高	がけの上端からの垂直距離	
	①　H≦ 5m	②　H＞ 5m
軟岩 （風化の著しいものは除く）	80度（約1：0.2）以下	60度（約1：0.6）以下
風化の著しい岩	50度（約1：0.9）以下	40度（約1：1.2）以下
砂利、まさ土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの	45度（約1：1.0）以下	35度（約1：1.5）以下

（出典：盛土等防災マニュアルⅥ・１　切土のり面の勾配）

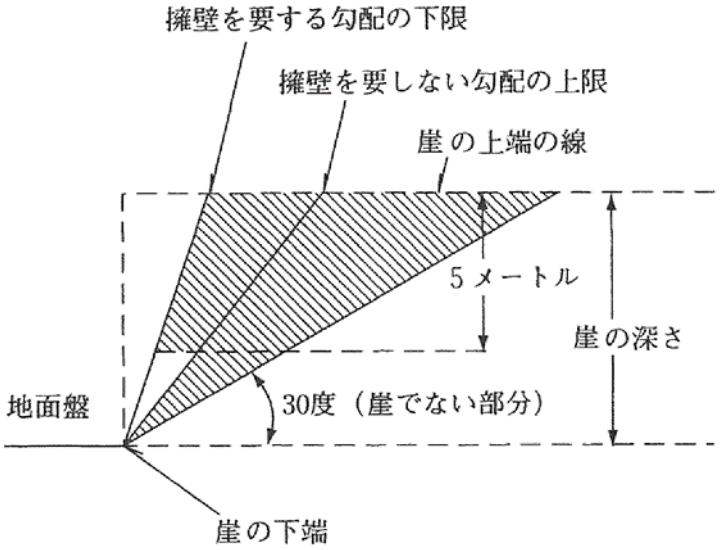


図 2-1　擁壁を要しない崖又は崖の部分（1）

（出典：開発許可制度研究会　開発許可制度の解説＜第四次改訂版＞）

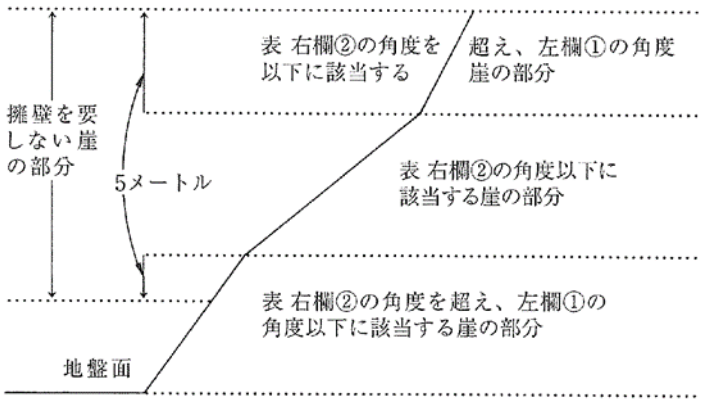


図 2-2　擁壁を要しない崖又は崖の部分（2）

（出典：開発許可制度研究会　開発許可制度の解説＜第四次改訂版＞）

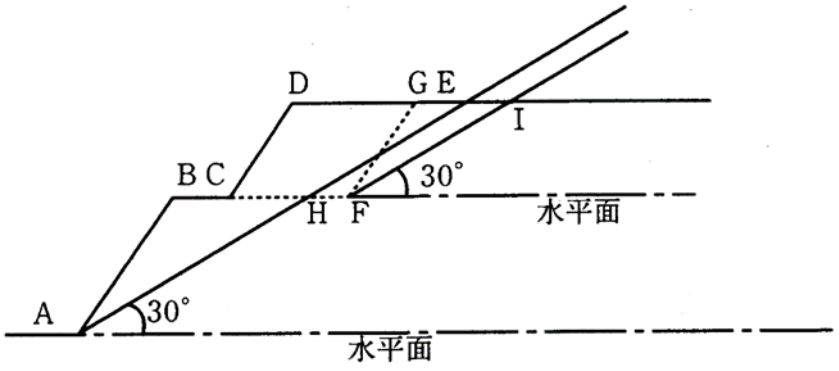


図 2-3　一体の崖とみなされる崖

（出典：開発許可制度研究会　開発許可制度の解説＜第四次改訂版＞）

Ⅱ.11（３）鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造（盛土規制法施行令第９条）

㊎政令第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（以下この条及び第十四条第二号ロにおいて「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　前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

一　土圧等によつて擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。

二　土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの３分の２以下であることを確かめること。

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

四　土圧等によつて擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によつて基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

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、岩屑、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

㊎政令第 18 条（特定盛土等に関する工事の技術的基準）

法第 13 条第 1 項の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第 7 条から前条までの規定を準用する。この場合において、第 15 条第 2 項第 2 号中「地表面」とあるのは、「地表面及び農地等（法第 2 条第 1 号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

㊎政令第 30 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）

法第 31 条第 1 項（法第 35 条第 3 項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第 7 条から第 17 条まで及び第 20 条の規定を準用する。この場合において、第 13 条中「第 12 条第 1 項又は第 16 条第 1 項」とあるのは「第 30 条第 1 項又は第 35 条第 1 項」と、第 15 条第 2 項第 2 号中「地表面」とあるのは「地表面及び農地等（法第 2 条第 1 号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

＜審査基準＞

1　擁壁に作用する土圧は、擁壁背面の地盤の状況にあわせて算出するものとし、次の各事項に留意すること。

（1）盛土部に設置される擁壁は、裏込め地盤が均一であるとして土圧を算定できる。

（2）切土部に設置される擁壁は、切土面の位置及び勾配、のり面の粗度、湧水及び地下水の状況等に応じて、適切な土圧の算定方法を検討しなければならない。

（3）地震時土圧を試行くさび法によって算定する場合は、土くさびに水平方向の地震時慣性力を作用させる方法を用い、土圧公式を用いる場合においては、岡部・物部式によることを標準とする。

2　擁壁背面の地盤面上にある建築物、工作物、積雪等の積載荷重は、擁壁設置箇所の実状に応じて適切に設定するものとする。

3　設計に用いる地震時荷重は、1）③で述べた地震時土圧による荷重、又は擁壁の自重に起因する地震時慣性力に常時の土圧を加えた荷重のうち大きい方とする。

4　擁壁底版と基礎地盤との摩擦係数は、原則として土質試験結果に基づき、次式により求める。

$\mu = \tan\phi$ （ϕ ：基礎地盤の内部摩擦角）

ただし、基礎地盤が土の場合は、0.6 を超えないものとする。

なお、これによることが適当でない場合や、小規模な盛土等においては、盛土規制法施行令別表第２及び第３の値を用いることができる。

ただし、盛土規制法施行令別表第２の土圧係数は背面土の勾配を 90° 以下、余盛等の勾配及び高さをそれぞれ 30°以下及び１m以下とし、かつ擁壁の上端に続く地盤面等には積載荷重がないものとして計算されているので、この条件に合致しないものについては、同令別表第２の土圧係数を用いることはできない。

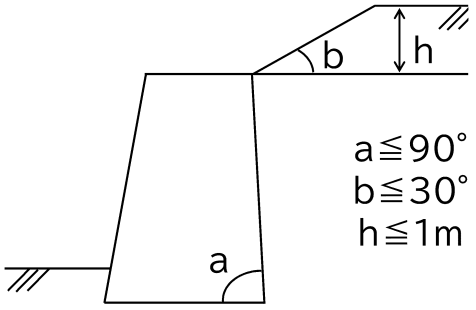


図 2-4　政令別表第２の土圧係数を適用する前提条件

5　鉄筋コンクリート造等擁壁の基礎は、直接基礎とすることを原則とする。また、直接基礎は良質な支持層上に設けることを原則とするが、軟弱地盤等で必要地耐力が期待できない場合は、地盤の安定処理又は置換によって築造した改良地盤に直接基礎を設ける。また、直接基礎によることが困難な場合は、杭基礎を考慮する。

6　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。

7　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。

8　盛土規制法施行令で想定する設計条件下で、同令第 17 条に基づくいわゆる「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良い。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。

＜工事施工に当たっての技術的助言＞

鉄筋コンクリート造等擁壁の施工に当たっては、次の各事項に留意すること。

１　地盤（地耐力等）

土質試験等により基礎地盤が設計条件を満足することを確認する。

２　鉄筋の継手及び定着

主筋の継手部の重ね長さ及び末端部の定着処理を適切に行う。

３　伸縮継目及び隅角部の補強

伸縮継目は適正な位置に設け、隅角部は確実に補強する。

４　コンクリート打設、打継ぎ、養生等

コンクリートは、密実かつ均質で十分な強度を有するよう、打設、打継ぎ、養生等を適切に行う。

５　擁壁背面の埋め戻し

擁壁背面の裏込め土の埋め戻しは、所定のコンクリート強度が確認されてから行う。また、沈下等が生じないように十分に締固める。

６　排水

擁壁背面の排水をよくするため、透水層、水抜き穴等を適切な位置に設ける。

７　その他

崖又は他の擁壁の上部に近接して設置される擁壁については、下部の崖又は擁壁に影響を与えないよう十分注意する。

Ⅱ.11（４）練積み造の擁壁の構造（盛土規制法施行令第 10 条）

㊎政令第 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（第一条第四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　石材その他の組積材は、控え長さを三十センチメートル以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗くり石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。

三　前２号に定めるところによつても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。

四　擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第４上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは擁壁の高さの 100 の 15（その値が 35 センチメートルに満たないときは、35 センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの 100 分の 20（その値が 45 センチメートルに満たないときは、45 センチメートル）以上とし、かつ、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、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

別表第４

土質		擁壁		
		勾配	高さ	下端部分の厚さ
第一種	岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	70°を超え 75°以下	２ｍ以下	40cm 以上
			２ｍを超え３ｍ以下	50cm 以上
		65°を超え 70°以下	２ｍ以下	40cm 以上
			２ｍを超え３ｍ以下	45cm 以上
			３ｍを超え４ｍ以下	50cm 以上
		65°以下	３ｍ以下	40cm 以上
			３ｍを超え４ｍ以下	45cm 以上
			４ｍを超え５ｍ以下	60cm 以上
第二種	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	２ｍ以下	50cm 以上
			２ｍを超え３ｍ以下	70cm 以上
		65°を超え 70°以下	２ｍ以下	45cm 以上
			２ｍを超え３ｍ以下	60cm 以上
			３ｍを超え４ｍ以下	75cm 以上
		65°以下	２ｍ以下	40cm 以上
			２ｍを超え３ｍ以下	50cm 以上
			３ｍを超え４ｍ以下	65cm 以上
			４ｍを超え５ｍ以下	80cm 以上

（別表第４は次ページにつづく）

第三種	その他の土質	70°を超え75°以下	２ｍ以下	85cm以上
			２ｍを超え３ｍ以下	90cm以上
		65°を超え70°以下	２ｍ以下	75cm以上
			２ｍを超え３ｍ以下	85cm以上
			３ｍを超え４ｍ以下	105cm以上
		65°以下	２ｍ以下	70cm以上
			２ｍを超え３ｍ以下	80cm以上
			３ｍを超え４ｍ以下	95cm以上
			４ｍを超え５ｍ以下	120cm以上

㊎政令第18条（特定盛土等に関する工事の技術的基準）

法第13条第1項の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第7条から前条までの規定を準用する。この場合において、第15条第2項第2号中「地表面」とあるのは、「地表面及び農地等（法第2条第1号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

㊎政令第30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）

法第31条第1項（法第35条第3項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第7条から第17条まで及び第20条の規定を準用する。この場合において、第13条中「第12条第1項又は第16条第1項」とあるのは「第30条第1項又は第35条第1項」と、第15条第2項第2号中「地表面」とあるのは「地表面及び農地等（法第2条第1号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

＜審査基準＞

1　練積み造擁壁は、擁壁の勾配、高さ、下端部分の厚さががけの土質に応じて盛土規制法施行令別表第４に示す基準に適合していなければならないと同時に、擁壁上端の厚さは地盤の土質が盛土規制法施行令別表第４における第一種・第二種の土質に該当する場合は40cm、第三種の土質に該当する場合は70cmを最小とし、それ以上の値でなければならない。図示すると下図のとおりである。

盛土規制法施行令別表第４の土質の区分は土の力学的性質によって分類されたもので、例示されていない土質については、その内部摩擦角、粘着力等を例示されている土質と比較し、それが第何種の土質に該当するかを判別しなければならない。

なお、切土の場合に限り、Ｎ値から内部摩擦角や粘着力を推定して良いものとする。なお第何種の土質に該当するか判別する際は、背面盛土または基礎地盤の弱い方を採用する。

2　石材その他の組積材は、控え長さを30 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、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。裏込め工の形状は以下を参考とすること。

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

※　切土の場合は30cm均一で良い

3　盛土規制法施行令第 10 条別表第４において想定したがけの状況は、擁壁上端に続く地表面が水平で、当該擁壁に作用する載荷重は１㎡につき 0.5 トン程度のものである。したがって載荷重がこれをこえるような場合には、土圧等の外力を十分調査のうえ構造の安全性を検討して構法を決めなければならない。

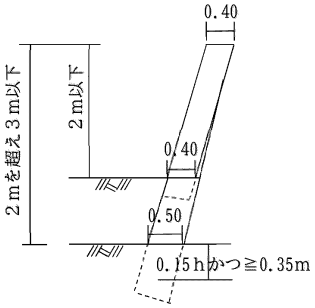
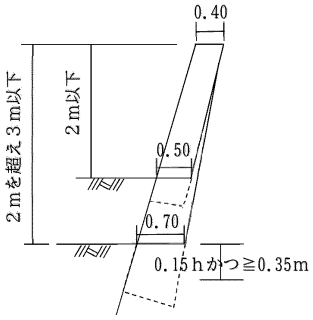
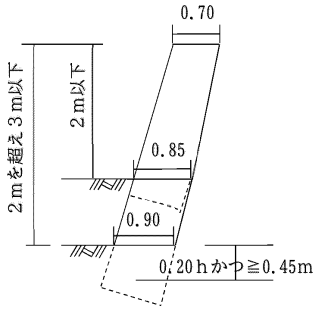
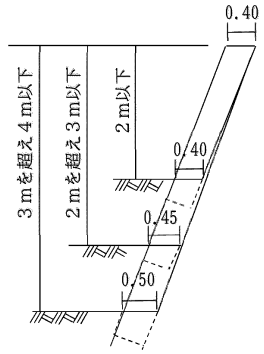
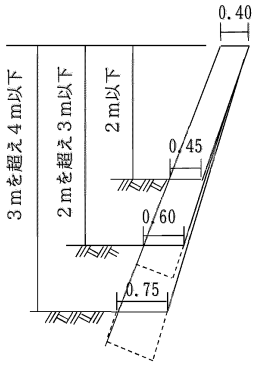
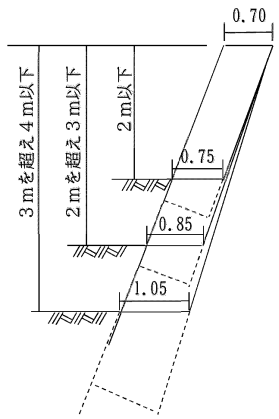
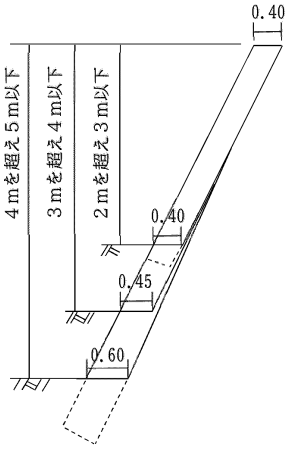
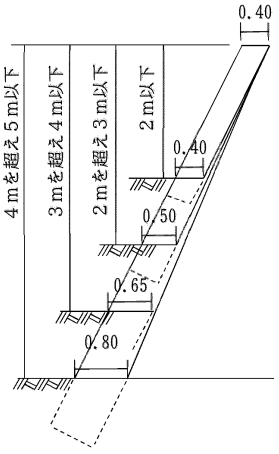
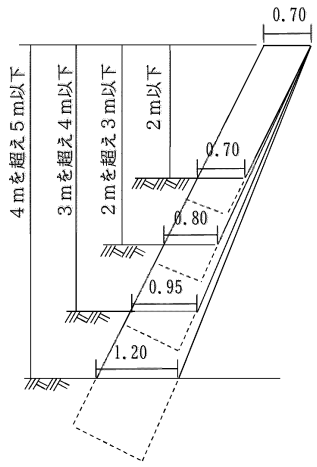
また、擁壁が長く連続して設置される場合には擁壁端部、伸縮継目を設けるなどして構造上の連続性を断った部分、あるいは曲面又は折れ面をなす部分、そのほか擁壁背面の土質が粘着性、膨張性の大きい土質である場合、土質が著しく変化する箇所等にも構造上適切な措置が必要とされる。

4　擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、盛土規制法施行令別表第４上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは擁壁の高さの 100 分の 15（その値が 35 ㎝に満たないときは、35 ㎝）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの 100 分の 20（その値が 45 ㎝に満たないときは、45 ㎝）以上とし、かつ、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、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

この場合、根入れ深さとは擁壁の下端(擁壁前面の地盤面と按する部分)以下基礎の前面の上面までの部分をいう。

5　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。

6　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。

がけの土質 / 擁壁の勾配	第1種 岩、岩屑、砂利又は砂利混り砂	第2種 真砂土、関東ローム 硬質粘土その他これらに類するもの	第一種 その他の土質
70°を超え75°以下（約3分）			
	h：擁壁の地上高さ		
65°を超え70°以下（約4分）	 根入れは上欄と同じ	 根入れは上欄と同じ	 根入れは上欄と同じ
65°以下（約5分）	 根入れは上欄と同じ	 根入れは上欄と同じ	 根入れは上欄と同じ

（出典：盛土等防災研究会　盛土等防災マニュアルの解説　Ⅷ・３・３・１　練積み造擁壁の設計上の留意事項）

＜工事施工に当たっての技術的助言＞

練積み造擁壁の施工に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

１　丁張り

擁壁の勾配及び裏込めコンクリート厚等を正確に確保するため、表丁張り及び裏丁張りを設置する。

２　裏込めコンクリート及び透水層

裏込めコンクリート及び透水層の厚さが不足しないよう、組積み各段の厚さを明示した施工図を作成する。

３　抜型枠

裏込めコンクリートが透水層内に流入してその機能を損なわないよう、抜型枠を使用する。

４　組積み

組積材（間知石等の石材）は、組積み前に十分水洗いをする。また、擁壁の一体性を確保するため、芋目地ができないよう組積みをする。

５　施工積高

１日の工程は、積み過ぎにより擁壁が前面にせり出さない程度にとどめる。

６　水抜き穴の保護

コンクリートで水抜き穴を閉塞しないよう注意し、また、透水管の長さは、透水層に深く入り過ぎないようにする。

７　コンクリート打設

胴込めコンクリート及び裏込めコンクリートの打設に当たっては、コンクリートと組積材とが一体化するよう十分締固める。

８　擁壁背面の埋め戻し

擁壁背面の埋め戻し土は胴込めコンクリート及び裏込めコンクリートが安定してから施工するものとし、十分に締固めを行い、常に組積みと並行して施工する。

９　養生

胴込めコンクリート及び裏込めコンクリートは、打設後直ちに養生シート等で覆い、十分養生する。

10　その他

崖又は他の擁壁の上部に近接して設置される擁壁については、下部の崖又は擁壁に影響を与えないよう十分注意する。

Ⅱ.11（５）設置しなければならない擁壁についての建築基準法施行令の準用
（盛土規制法施行令第 11 条）

盛 政令第 11 条（設置しなければならない擁壁についての建築基準法施行令の準用）

第８条第１項第１号の規定により設置される擁壁については、建築基準法施行令第 36 条の３から第 39 条まで、第 52 条（第３項を除く。）、第 72 条から第 75 条まで及び第 79 条の規定を準用する。

盛 政令第 18 条（特定盛土等に関する工事の技術的基準）

法第 13 条第１項の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第７条から前条までの規定を準用する。この場合において、第 15 条第２項第２号中「地表面」とあるのは、「地表面及び農地等（法第２条第１号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

盛 政令第 30 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）

法第 31 条第１項（法第 35 条第３項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第７条から第 17 条まで及び第 20 条の規定を準用する。この場合において、第 13 条中「第 12 条第１項又は第 16 条第１項」とあるのは「第 30 条第１項又は第 35 条第１項」と、第 15 条第２項第２号中「地表面」とあるのは「地表面及び農地等（法第２条第１号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

建築基準法施行令第 36 条の３（構造設計の原則）

建築物の構造設計に当たっては、その用途、規模及び構造の種別並びに土地の状況に応じて柱、はり、床、壁等を有効に配置して、建築物全体が、これに作用する自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して、一様に構造耐力上安全であるようにすべきものとする。

２　構造耐力上主要な部分は、建築物に作用する水平力に耐えるように、釣合い良く配置すべきものとする。

３　建築物の構造耐力上主要な部分には、使用上の支障となる変形又は振動が生じないような剛性及び瞬間的破壊が生じないような靭性をもたすべきものとする。

建築基準法施行令第 37 条（構造部材の耐久）

構造耐力上主要な部分で特に腐食、腐朽又は摩損のおそれのあるものには、腐食、腐朽若しくは摩損しにくい材料又は有効なさび止め、防腐若しくは摩損防止のための措置をした材料を使用しなければならない。

建築基準法施行令第 38 条（基礎）

建築物の基礎は、建築物に作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝え、かつ、地盤の沈下又は変形に対して構造耐力上安全なものとしなければならない。

２　建築物には、異なる構造方法による基礎を併用してはならない。

３　建築物の基礎の構造は、建築物の構造、形態及び地盤の状況を考慮して国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならない。この場合において、高さ 13 メートル又は延べ面積 3,000 平方メートルを超える建築物で、当該建築物に作用する荷重が最下階の床面積１平方メートルにつき 100 キロニュートンを超えるものにあっては、基礎の底部（基礎ぐいを使用する場合にあっては、当該基礎ぐいの先端）を良好な地盤に達することとしなければならない。

４　前二項の規定は、建築物の基礎について国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって構造耐力

上安全であることが確かめられた場合においては、適用しない。

5　打撃、圧力又は振動により設けられる基礎ぐいは、それを設ける際に作用する打撃力その他の外力に対して構造耐力上安全なものでなければならない。

6　建築物の基礎に木ぐいを使用する場合においては、その木ぐいは、平家建の木造の建築物に使用する場合を除き、常水面下にあるようにしなければならない。

建築基準法施行令第 39 条（屋根ふき材等）

屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁その他これらに類する建築物の部分及び広告塔、装飾塔その他建築物の屋外に取り付けるものは、風圧並びに地震その他の震動及び衝撃によって脱落しないようにしなければならない。

2　屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の構造は、構造耐力上安全なものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならない。

3　特定天井（脱落によって重大な危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める天井をいう。以下同じ。）の構造は、構造耐力上安全なものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。

4　特定天井で特に腐食、腐朽その他の劣化のおそれのあるものには、腐食、腐朽その他の劣化しにくい材料又は有効なさび止め、防腐その他の劣化防止のための措置をした材料を使用しなければならない。

建築基準法施行令第 52 条（組積造の施工）

組積造に使用するれんが、石、コンクリートブロックその他の組積材は、組積するに当たって充分に水洗いをしなければならない。

2　組積材は、その目地塗面の全部にモルタルが行きわたるように組積しなければならない。

3　（除く）

4　組積材は、芋目地ができないように組積しなければならない。

建築基準法施行令第 72 条（コンクリートの材料）

鉄筋コンクリート造に使用するコンクリートの材料は、次の各号に定めるところによらなければならない。

一　骨材、水及び混和材料は、鉄筋をさびさせ、又はコンクリートの凝結及び硬化を妨げるような酸、塩、有機物又は泥土を含まないこと。

二　骨材は、鉄筋相互間及び鉄筋とせき板との間を容易に通る大きさであること。

三　骨材は、適切な粒度及び粒形のもので、かつ、当該コンクリートに必要な強度、耐久性及び耐火性が得られるものであること。

建築基準法施行令第 73 条（鉄筋の継手及び定着）

鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、コンクリートから抜け出ないように定着しなければならない。ただし、次の各号に掲げる部分以外の部分に使用する異形鉄筋にあっては、その末端を折り曲げないことができる。

一　柱及びはり（基礎ばりを除く。）の出すみ部分

二　煙突

2　主筋又は耐力壁の鉄筋（以下この項において「主筋等」という。）の継手の重ね長さは、継手を構造部材における引張力の最も小さい部分に設ける場合にあっては、主筋等の径（径の異なる主筋等をつなぐ場合にあっては、細い主筋等の径。以下この条において同じ。）の 25 倍以上とし、継手を引張り力の最も

小さい部分以外の部分に設ける場合にあっては、主筋等の径の 40 倍以上としなければならない。ただし、国土交通大臣が定めた構造方法を用いる継手にあっては、この限りでない。

3　柱に取り付けるはりの引張り鉄筋は、柱の主筋に溶接する場合を除き、柱に定着される部分の長さをその径の四十倍以上としなければならない。ただし、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、この限りでない。

4　軽量骨材を使用する鉄筋コンクリート造について前二項の規定を適用する場合には、これらの項中「25倍」とあるのは「30倍」と、「40倍」とあるのは「50倍」とする。

建築基準法施行令第 74 条（コンクリートの強度）

鉄筋コンクリート造に使用するコンクリートの強度は、次に定めるものでなければならない。

一　４週圧縮強度は、１平方ミリメートルにつき 12 ニュートン（軽量骨材を使用する場合においては、９ニュートン）以上であること。

二　設計基準強度（設計に際し採用する圧縮強度をいう。以下同じ。）との関係において国土交通大臣が安全上必要であると認めて定める基準に適合するものであること。

2　前項に規定するコンクリートの強度を求める場合においては、国土交通大臣が指定する強度試験によらなければならない。

3　コンクリートは、打上りが均質で密実になり、かつ、必要な強度が得られるようにその調合を定めなければならない。

建築基準法施行令第 75 条（コンクリートの養生）

コンクリート打込み中及び打込み後５日間は、コンクリートの温度が２度を下らないようにし、かつ、乾燥、震動等によってコンクリートの凝結及び硬化が妨げられないように養生しなければならない。ただし、コンクリートの凝結及び硬化を促進するための特別の措置を講ずる場合においては、この限りでない。

建築基準法施行令第 79 条（鉄筋のかぶり厚さ）

鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、耐力壁以外の壁又は床にあっては２センチメートル以上、耐力壁、柱又ははりにあっては３センチメートル以上、直接土に接する壁、柱、床若しくははり又は布基礎の立上り部分にあっては４センチメートル以上、基礎（布基礎の立上り部分を除く。）にあっては捨コンクリートの部分を除いて６センチメートル以上としなければならない。

2　前項の規定は、水、空気、酸又は塩による鉄筋の腐食を防止し、かつ、鉄筋とコンクリートとを有効に付着させることにより、同項に規定するかぶり厚さとした場合と同等以上の耐久性及び強度を有するものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いる部材及び国土交通大臣の認定を受けた部材については、適用しない。

＜盛土規制法令の解説＞

義務設置の擁壁の構造は、本法の技術的基準のほか、この条で準用されている建築基準法施行令の技術的基準に適合したものでなければならない。

この「準用する」とは、類似内容の条文を改めて書かずに、その条文に必要な読替え上の変更を加えて適用する意である。従って、建築基準法中「建築物」とあるのをこの条項では義務設置の「擁壁」と、また建築基準法施行令第 52 条において「組積造」とあるのを「間知石練積み造その他の練積み造」と読替えをする。

【社団法人日本建築士会連合会「宅地造成等規制法の解説」p. 156 より】

＜審査基準＞

本条は、いわゆる大臣認定擁壁や練積擁壁を使用しない場合に主に適用される。

詳細は建築基準法施行令各条文に記載のとおりであるが、代表的なものを以下に抜粋する。

１　コンクリートの材料

（１）　骨材、水及び混和剤は、鉄筋をさびさせ、又はコンクリートの凝結及び硬化を妨げるような酸、塩、有機物又は泥土を含まないこと。

（２）　骨材は、鉄筋相互間及び鉄筋とせき板との間を容易に通る大きさとし、かつ、必要な強度を有すること。

２　鉄筋の継手及び定着

（１）　鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げ（フック）て、コンクリートから抜け出ないよう着手しなければならない。ただし、異形鉄筋はこの限りでない。

（２）　主筋の継手は、構遣部材における引張り力の最も小さい部分に設け、継手の重ね長さは、溶按する場合を除き主筋の径（径の異なる主筋をつなぐ場合は、細い主筋の径。以下この項において同じ。）の 25 倍以上としなければならない。ただし主筋の継手を引張り力の最も小さい部分に設けることができない場合は、その重ね長さを主筋の径の 40 倍以上としなければならない。

（３）　引張り鉄筋の定着される部分の長さは、主筋に溶接する場合を除き、その径の 40 倍以上としなければならない。

（４）　軽量骨材を使用する場合、前２項の適用に関してはこれらの項中「25 倍」とあるのは「30 倍」と、「40 倍」とあるのは「50 倍」とする。

３　コンクリートの強度

コンクリートの４週圧縮強度は、１平方ミリメートルについて 12 ニュートン（軽量骨材を使用する場合は、９ニュートン）以上でなければならない。

４　鉄筋のかぶり厚さ

鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、耐力壁以外の壁又は床にあっては２㎝以上、耐力壁、柱又ははりにあっては３㎝以上、直接土に接する壁、柱、床若しくははり又は布基礎の立上り部分にあっては４㎝以上、基礎（布基礎の立上り部分を除く。）にあっては捨コンクリートの部分を除いて６㎝以上としなければならない。

Ⅱ.11（６）擁壁の水抜穴（盛土規制法施行令第 12 条）

㊎政令第 12 条（擁壁の水抜穴）

第８条第１項第１号の規定により設置される擁壁には、その裏面の排水を良くするため、壁面の面積３平方メートル以内ごとに少なくとも１個の内径が 7.5 センチメートル以上の陶管その他これに類する耐水性の材料を用いた水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利その他の資材を用いて透水層を設けなければならない。

㊎政令第 18 条（特定盛土等に関する工事の技術的基準）

法第 13 条第１項の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第７条から前条までの規定を準用する。この場合において、第 15 条第２項第２号中「地表面」とあるのは、「地表面及び農地等（法第２条第１号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

㊎政令第 30 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）

法第 31 条第１項（法第 35 条第３項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第７条から第 17 条まで及び第 20 条の規定を準用する。この場合において、第 13 条中「第 12 条第１項又は第 16 条第１項」とあるのは「第 30 条第１項又は第 35 条第１項」と、第 15 条第２項第２号中「地表面」とあるのは「地表面及び農地等（法第２条第１号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

＜審査基準＞

1　壁面の面積３㎡以内ごとに、少なくとも１個の内径が 7.5 ㎝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なければならない。ここにいう壁面は、擁壁の表面であり、かつ、地盤面下に埋没している部分は含まれない。壁面のどの３㎡以内についても水抜穴がなければならないということではない。

2　水抜穴は擁壁の下部、擁壁の裏面での湧水等のある箇所に重点的に配置されなければならない。地盤面下の壁面には一般に設ける必要はないが地下水等の流路に当っている壁面がある場合においては、その部分に、水抜穴を設けて地下水等を排出するようにしなければならない。

3　水抜穴の配置の仕方は一般に平行にするのではなく千鳥式にするのが排水上有効である。

4　水抜穴の材料は陶製、コンクリート製等の耐水性のものに限られ、土砂等がたまらないように排水方向に相当の勾配をとって設置する必要がある。

5　また水抜穴は擁壁の裏面の周辺に砂利による透水層(排水層)を面的に設け、かつ、水抜穴の入口には、吸出防止材を設置し、砂利等が流出しないような構造のものとしなければならない。

Ⅱ.11（７）任意に設置する擁壁についての建築基準法施行令の準用

（盛土規制法施行令第 13 条）

㊎政令第 13 条（任意に設置する擁壁についての建築基準法施行令の準用）

法第 12 条第１項又は第 16 条第１項の許可を受けなければならない宅地造成に関する工事により設置する擁壁で高さが２メートルを超えるもの（第８条第１項第１号の規定により設置されるものを除く。）については、建築基準法施行令第 142 条（同令第７章の８の規定の準用に係る部分を除く。）の規定を準用する。

㊎政令第 18 条（特定盛土等に関する工事の技術的基準）

法第 13 条第１項の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第７条から前条までの規定を準用する。この場合において、第 15 条第２項第２号中「地表面」とあるのは、「地表面及び農地等（法第２条第１号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

㊎政令第 30 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）

法第 31 条第１項（法第 35 条第３項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第７条から第 17 条まで及び第 20 条の規定を準用する。この場合において、第 13 条中「第 12 条第１項又は第 16 条第１項」とあるのは「第 30 条第１項又は第 35 条第１項」と、第 15 条第２項第２号中「地表面」とあるのは「地表面及び農地等（法第２条第１号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

建築基準法施行令第 142 条（擁壁）

第 138 条第１項に規定する工作物のうち同項第５号に掲げる擁壁（以下この条において単に「擁壁」という。）に関する法第 88 条第１項において読み替えて準用する法第 20 条第１項の政令で定める技術的基準は、次に掲げる基準に適合する構造方法又はこれと同等以上に擁壁の破壊及び転倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いることとする。

一　鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐食しない材料を用いた構造とすること。

二　石造の擁壁にあっては、コンクリートを用いて裏込めし、石と石とを十分に結合すること。

三　擁壁の裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものを詰めること。

四　次項において準用する規定（第７章の８（第 136 条の６を除く。）の規定を除く。）に適合する構造方法を用いること。

五　その用いる構造方法が、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって確かめられる安全性を有すること。

２　擁壁については、第 36 条の３、第 37 条、第 38 条、第 39 条第１項及び第２項、第 51 条第１項、第 62 条、第 71 条第１項、第 72 条、第 73 条第１項、第 74 条、第 75 条、第 79 条、第 80 条（第 51 条第１項、第 62 条、第 71 条第１項、第 72 条、第 74 条及び第 75 条の準用に関する部分に限る。）、第 80 条の２並びに第７章の８（第 136 条の６を除く。）の規定を準用する。

平成 12 年５月 31 日建設省告示第 1449 号（煙突、鉄筋コンクリート造の柱等、広告塔又は高架水槽及び擁壁並びに乗用エレベーター又はエスカレーターの構造計算の基準を改める件）

第３　令第 138 条第１項に規定する工作物のうち同項第五号に掲げる擁壁の構造計算に基準は、宅地造成等規制法施行令第７条（注：現行第９条）に定めるとおりとする。（略）

＜盛土規制法令の解説＞

本条は、盛土規制法施行令第８条による擁壁（いわゆる義務設置擁壁）に該当しない任意に設置する擁壁に関する規定である。

具体的には、地表面が水平面に対し30°以下である斜面（同令第１条）や、硬岩盤の崖面（同令第１条）などであり擁壁設置の義務は無いものの、安全対策や利便性のため擁壁の計画をしている案件が対象となる。

＜審査基準＞

高さが２ｍを超える任意に設置する擁壁は、盛土規制法施行令第９条の基準を満たしていること。

Ⅱ.11（８）崖面崩壊防止施設の設置

（盛土規制法施行第 14 条、同法施行規則第 11 条・第 31 条）

㊎政令第 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 土圧等によって損壊、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。

㊎政令第 18 条（特定盛土等に関する工事の技術的基準）

法第 13 条第 1 項の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第 7 条から前条までの規定を準用する。この場合において、第 15 条第 2 項第 2 号中「地表面」とあるのは、「地表面及び農地等（法第 2 条第 1 号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

㊎政令第 30 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）

法第 31 条第 1 項（法第 35 条第 3 項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第 7 条から第 17 条まで及び第 20 条の規定を準用する。この場合において、第 13 条中「第 12 条第 1 項又は第 16 条第 1 項」とあるのは「第 30 条第 1 項又は第 35 条第 1 項」と、第 15 条第 2 項第 2 号中「地表面」とあるのは「地表面及び農地等（法第 2 条第 1 号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

㊎省令第 11 条（崖面崩壊防止施設）

令第 6 条の主務省令で定める施設は、鋼製の骨組みに栗石その他の資材が充填された構造の施設その他これに類する施設とする。

㊎省令第 31 条（擁壁が有する崖の安定を保つ機能を損なう事象）

令第 14 条第 1 号（令第 18 条及び第 30 条第 1 項において準用する場合を含む。）の主務省令で定める事象は、次に掲げるものとする。

一　盛土又は切土をした後の地盤の変動

二　盛土又は切土をした後の地盤の内部への地下水の浸入

三　前２号に掲げるもののほか、擁壁が有する崖の安定を保つ機能を損なう事象

＜審査基準＞

１　崖面崩壊防止施設の設置

（１）以下のような場合には、擁壁に代えて崖面崩壊防止施設を設置すること。

ア　基礎地盤の支持力が小さく不同沈下等により擁壁設置後に壁体に変状が生じる場合

イ　地下水や浸透水等を排除する必要がある場合

ウ　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場合

（２）崖面崩壊防止施設は、以下の構造等を有するものとすること。

ア　地盤の変動等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こと。

イ　地下水を有効に排除することが可能な構造を有すること。

ウ　土圧等により損壊、転倒、滑動又は沈下しない構造とすること。

２　崖面崩壊防止施設の種類及び選定

（１）崖面崩壊防止施設の選定に当たっては、開発事業等実施地区の適用法令、設置箇所の自然条件、施工条件、周辺の状況等を十分に調査すること。

（２）関係する技術基準等を考慮し、崖面崩壊防止施設に求められる安定性を確保できるものを選定すること。

（３）設置箇所と保全対象との位置関係等について調査し、必要な強度、耐久性等について十分な検討を行うこと。

３　崖面崩壊防止施設の設計

（１）崖面崩壊防止施設自体の安定性については、土質条件、荷重条件等の設計条件を的確に設定した上で常時及び地震時における崖面崩壊防止施設の要求性能を満足するように、次の各事項についての安定性を検討すること。

ア　土圧等によって崖面崩壊防止施設が損壊しないこと

イ　土圧等によって崖面崩壊防止施設が転倒しないこと

ウ　土圧等によって崖面崩壊防止施設の基礎が滑らないこと

エ　土圧等によって崖面崩壊防止施設が沈下しないこと

＜工事施工に当たっての技術的助言＞

１　崖面崩壊防止施設の設置

（１）　大量の土砂等を固定することやその他の工作物の基礎とすること等で過大な土圧が発生する場合は、適用性を慎重に判断すること。

（２）　保全対象に近接すること等で重要な施設に位置付けられる場合は、適用性を慎重に判断すること。

２　崖面崩壊防止施設の種類及び選定

（１）　関係する技術基準に準拠の上、適切な工種選定や施設の構造検討を行うこと。

（２）　住宅地等の変形が許容されない土地利用のための造成では、擁壁の代替施設として適用できないことに留意すること。

（３）　地盤の変形量が大きい場合、想定される土圧や変形に応じた適切な構造を選定すること。

（４）　ジオテキスタイル補強土壁工は、必要な透水性や土地利用等の条件のほか、発生する土圧、水圧及び自重等により適切な工種を選定すること。

（５）　想定される湧水等の流量に対して適切な透水性を有する工種の選定を行うこと。

３　設計上の留意事項

（１）　崖面崩壊防止施設の設計・施工に当たっては、選定した崖面崩壊防止施設に応じた安定性の検討を行うこと。

（２）　崖面崩壊防止施設を含めた地盤面全体の安定性についても総合的に検討すること。

（３）　山地・森林等で設置する場合は、山地・森林の場が有する特性に考慮した設計を行うこと。

Ⅱ.11（９）崖面及びその他の地表面について講ずる措置（盛土規制法施行令第 15 条）

㊎政令第 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

㊎政令第 18 条（特定盛土等に関する工事の技術的基準）

法第 13 条第 1 項の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第 7 条から前条までの規定を準用する。この場合において、第 15 条第 2 項第 2 号中「地表面」とあるのは、「地表面及び農地等（法第 2 条第 1 号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

㊎政令第 30 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）

法第 31 条第 1 項（法第 35 条第 3 項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第 7 条から第 17 条まで及び第 20 条の規定を準用する。この場合において、第 13 条中「第 12 条第 1 項又は第 16 条第 1 項」とあるのは「第 30 条第 1 項又は第 35 条第 1 項」と、第 15 条第 2 項第 2 号中「地表面」とあるのは「地表面及び農地等（法第 2 条第 1 号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

＜審査基準＞

１　崖面及びその他の地表面について講ずる措置

（１） 盛土又は切土によって生じる崖面について、擁壁等で覆わない場合には、風化その他の侵食に対する保護のために、芝張りなどののり面緑化工、又は石張り、モルタルの吹付けなどの構造物によるのり面保護工等で崖面を保護すること。

（２） 盛土又は切土によって生じる崖面以外の地表面について、雨水その他の地表水による侵食に対する保護のため、植栽、芝張りなどののり面緑化工等により地表面を保護すること。

２　のり面保護工の選定

（１） のり面保護工は、のり面の勾配、土質、気象条件、保護工の特性、将来の維持管理等について総合的に検討し、経済性・施工性にすぐれた工法を選定すること。また、以下の事項に留意すること。

ア　植生可能なのり面では、のり面緑化工の選定を基本とすること。

イ　植生に適さないのり面又はのり面緑化工では安定性が確保できないのり面では、構造物によるのり面保護工を選定すること。

ウ　のり面緑化工及び構造物によるのり面保護工では、一般にのり面排水工を併設すること。

エ　同一のり面においても、土質及び地下水の状態は必ずしも一様でない場合が多いため、それぞれの条件に適した工法を選定すること。

３　のり面緑化工の設計

（１）　のり面緑化工の設計に当たっては、次の各事項を行うこと。

ア　のり面緑化工の完成に必要な施工場所の立地条件を調査すること

イ　のり面の勾配は、なるべく 40 度（約 1:1.2)より緩くすること

ウ　のり面の土質は、植物の生育に適した土壌とすること

エ　植物の種類は、活着性がよく、生育の早いものを選定すること

４　構造物によるのり面保護工の設計

（１）　構造物によるのり面保護工の設計に当たっては、のり面の勾配、土質、湧水の有無等について十分に検討すること。

（２）　吹付工（モルタル、コンクリート）では、水抜き孔を２～４㎡に１箇所以上設け、直径は 40～50 ㎜程度とすること。

（３）　石張工およびブロック張工では、のり高は５ｍ程度以下とすること。

５　崖面以外の地表面に講ずる措置

（１）　崖面以外の地表面について、排水施設等の設置により適切に排水を行うとともに、植生工等により地表面を保護すること。

（２）　太陽光発電施設等の施設が設置される地盤について、施設の設置に伴う雨水の流出量の増大等が生じ、侵食を生じやすくなることが想定されるため、十分な検討を行うこと。

（３）　以下の各事項に該当するものは、地表面の保護を要さない。

ア　排水勾配を付した盛土又は切土の上面

イ　道路の路面の部分その他の地表面を保護する必要がないことが明らかなもの

ウ　農地等で植物の生育が確保される地表面

＜工事施工に当たっての技術的助言＞

１　のり面保護工の選定上の留意点

（１）　通常ののり面勾配の場合は、のり面緑化工のみを基本とするが、これより急勾配の場合、現場打ちコンクリート枠工等の併用が必要となる。

（２）　砂質土等の切土のり面で湧水が少ない場合には、一般にのり面緑化工のみを基本とする。

（３）　湧水が多いのり面では、地下排水施設を積極的に導入するとともに、開放型ののり面保護工を適用する。

（４）　礫混じり土砂や風化した軟岩等からなるのり面では、のり面緑化工と併用して落石防護網や、落石防護柵を設置する。

（５）　寒冷地におけるシルト分の多い土質ののり面において、のり面勾配をできるだけ緩くしたり、地下水排除工を設置する。

（６）　密実な砂質土、硬い粘質土及び土丹のような硬いのり面に対して植物を導入する場合、導入植物に適した土壌成分を有する材料で安定した植生基盤を造成することが必要である。

（７）　酸性土壌からなるのり面の場合、客土による置換えや石灰による土壌の中和あるいは植生基材吹付工を地下水排除工と併用。もしくは、構造物によるのり面保護工を採用する。

（８）　土質や湧水の状態が一様でないのり面の場合、それぞれの条件に適合した工種を選択する。

２　のり面緑化工の設計・施工上の留意点

（１）　のり面緑化工の設計・施工に当たっては、次の各事項を行うこと。

ア　施工時期は、なるべく春期とし、発芽に必要な温度・水分が得られる範囲で、可能な限り早い時期とすること

イ　発芽・生育を円滑に行うため、条件に応じた適切な補助工法を併用すること

ウ　日光の当たらない場所等植物の生育の困難な場所は避けること

３　構造物によるのり面保護工の設計上の留意点

（１）　かご工では、湧水の多い場合には、速やかに排水できるように留意すること。また、目詰まりを起こさないよ

う周囲を砂利等で保護すること。

（2） 吹付工（モルタル、コンクリート）ののり尻では、吹付工表面の流水による侵食を防止するため、排水路と一体となるようにすること。また、施工面積が広く平滑な場合は、縦伸縮目地を設けるよう配慮すること。

（3） 石張工およびブロック張工では、湧水量の多い場合は、十分な排水処理を施した後に石張り等を行うこと。

Ⅱ.11（10）　排水施設の設置（盛土規制法施行令第 16 条）

㊎政令第 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　その管渠きよ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のり幅の 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ため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。

㊎政令第 18 条（特定盛土等に関する工事の技術的基準）

法第 13 条第 1 項の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第 7 条から前条までの規定を準用する。この場合において、第 15 条第 2 項第 2 号中「地表面」とあるのは、「地表面及び農地等（法第 2 条第 1 号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

㊎政令第 30 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）

法第 31 条第 1 項（法第 35 条第 3 項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第 7 条から第 17 条まで及び第 20 条の規定を準用する。この場合において、第 13 条中「第 12 条第 1 項又は第 16 条第 1 項」とあるのは「第 30 条第 1 項又は第 35 条第 1 項」と、第 15 条第 2 項第 2 号中「地表面」とあるのは「地表面及び農地等（法第 2 条第 1 号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

＜審査基準＞

１　排水施設の配置

（１）　次の箇所においては、排水施設の設置を検討すること。

ア　盛土のり面及び切土のり面(擁壁又は崖面崩壊防止施設で覆われたものを含む。)の下端

イ　のり面周辺から流入し又はのり面を流下する地表水等を処理するために必要な箇所

ウ　道路又は道路となるべき土地の両側及び交差部

エ　湧水又は湧水のおそれがある箇所

オ　盛土が施工される箇所の地盤で地表水の集中する流路又は湧水箇所

カ　渓流等の地表水や地下水が流入する箇所

キ　排水施設が集水した地表水等を支障なく排水するために必要な箇所

ク　その他、地表水等を速やかに排除する必要のある箇所

２　排水施設の計画

排水施設は、降雨強度、排水面積、地形・地質、土地利用計画等に基づいて算定した雨水等の計画流出量を安全に排除できるよう決定すること。

排水施設の規模の決定においては、法 33 条第３号に規定されている排水施設の基準を用いるため、「Ⅱ．７排水施設」の項（「１　排水施設の計画」～「14　桝又はマンホールの構造」）を参照のこと。

その際には以下の点に留意すること。

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っては、その数値を用いることを基本とするが、渓流等における盛土や広範囲に及ぶ開発事業等のうち集水性が高い場合には、計画降雨強度を 30 年確率とする。さらに、特に大きな影響が見込まれる渓流等における高さ 15m を超える盛土の場合には、計画降雨強度を 100 年確率とする。

ただし、同時に森林法に係る許可を要する場合には、この規定によらず、森林法の規定による降雨強度を採用することが考えられるが、その場合には放流先の排水能力、その他の状況を勘案して、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、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、計画区域内において雨水を一時貯留する調節池その他の適当な施設を設けなければならない。

３　盛土における排水施設等

（１）盛土における排水施設は、地下水排除工及び盛土内排水層により完全に地下水の排除ができるように計画すること。

４　盛土における地下水排除工

（１）　盛土における地下水排除工は、次の各事項に留意して盛土内に十分な地下水排除工を設置し、基礎地盤からの湧水や地下水の上昇を防ぐことにより、盛土の安定を図るものとすること。

ア　暗渠排水工

暗渠排水工は、原地盤の谷部や湧水等の顕著な箇所等を対象に樹枝状に設置することを基本とする。

イ　基盤排水層

基盤排水層は、透水性が高い材料を用い、主に谷埋め盛土におけるのり尻部及び谷底部、湧水等の顕著な箇所等を対象に設置することを基本とする。

ウ　暗渠流末の処理

暗渠排水工の流末は、維持管理や点検が行えるように、マス、マンホール、かご工等で保護を行うことを基本とする。

エ　施工時の仮設排水対策

施工時における中央縦排水は、暗渠排水工と併用せず、別系統の排水管を設置することを基本とする。また、中央縦排水に土砂が入らないように縦排水管の口元は十分な保護を行うことを基本とする。

５　盛土における盛土内排水層

（１）　盛土内に地下水排除工を設置する場合に、あわせて盛土内に水平排水層を設置して地下水の上昇を防ぐとともに、降雨による浸透水を速やかに排除して、盛土の安定を図ること。

（２）　水平排水層は、透水性が高い材料を用い、盛土のり面の小段ごとに設置すること。

６　渓流等における盛土の排水施設

（１）　盛土を行う土地に流入する渓流等の流水は、盛土内に浸透しないように、原則として開水路によって処理し、地山からの湧水のみ暗渠排水工にて処理すること。

（２）　渓流を埋め立てる場合には、本川、支川を問わず在来の渓床に必ず暗渠排水工を設けること。

７　切土における排水対策

（１）　砂質土などののり面が侵食に弱い土質である場合は、表面流水による侵食に特に弱く、落石、崩壊及び土砂の流出が生じる場合が多いので、地山の固結度及び粒度に応じた適切なのり面勾配とするとともに、のり面全体の排水等に十分配慮すること。

（２）　のり面に湧水の多い箇所又は地下水位の高い箇所を切土する場合には、のり面が不安定になりやすいので、のり面勾配を緩くしたり、湧水の軽減及び地下水位の低下のためののり面排水工を検討すること。

＜工事施工に当たっての技術的助言＞

１　排水施設の設計・施工上の留意事項

（１）　排水施設の設計・施工に当たっては、構造上及び維持管理上十分な配慮をすること。

（２）　太陽光発電施設の開発等において、排水施設の計画に係る流出係数の設定には注意すること。

Ⅱ.11（11）　特殊の材料又は構法による擁壁（盛土規制法施行令第 17 条）

㊎政令第 17 条（特殊の材料又は構法による擁壁）

構造材料又は構造方法が第８条第１項第２号及び第９条から第 12 条までの規定によらない擁壁で、国土交通大臣がこれらの規定による擁壁と同等以上の効力があると認めるものについては、これらの規定は、適用しない。

㊎政令第 18 条（特定盛土等に関する工事の技術的基準）

法第 13 条第１項の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第７条から前条までの規定を準用する。この場合において、第 15 条第２項第２号中「地表面」とあるのは、「地表面及び農地等（法第２条第１号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

㊎政令第 30 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）

法第 31 条第１項（法第 35 条第３項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第７条から第 17 条まで及び第 20 条の規定を準用する。この場合において、第 13 条中「第 12 条第１項又は第 16 条第１項」とあるのは「第 30 条第１項又は第 35 条第１項」と、第 15 条第２項第２号中「地表面」とあるのは「地表面及び農地等（法第２条第１号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。

２　［略］

昭和 40 年６月 14 日建設省告示第 1485 号（宅地造成等規制法施行令の規定に基づき胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造の擁壁の効力を認定）

宅地造成等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）第 15 条〔現行：第 17 条〕の規定に基づき、胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造の擁壁は、次の各号に定めるところによる場合においては、同令第８条〔現行：第 10 条〕の規定による練積み造の擁壁と同等以上の効力があると認める。

一　コンクリートブロックの４週圧縮強度は、１平方センチメートルにつき 180 キログラム以上であること。

二　胴込めに用いるコンクリートの４週圧縮強度は、１平方センチメートルにつき 150 キログラム以上であること。

三　コンクリートブロックに用いるコンクリートの比重は、２．３以上であり、かつ、擁壁に用いるコンクリートブロックの重量は、壁面１平方メートルにつき 350 キログラム以上であること。

四　コンクリートブロックは、相当数の使用実績を有し、かつ、構造耐力上支障のないものであり、その形状は、胴込めに用いるコンクリートによって擁壁全体が一体性を有する構造となるものであり、かつ、その施工が容易なものであること。

五　擁壁の壁体曲げ強度は、１平方センチメートルにつき 15 キログラム以上であること。

六　擁壁の勾こう配及び高さは、擁壁の背面土の内部摩擦角及びコンクリートブロックの控え長さに応じ、別表に定める基準に適合し、かつ、擁壁上端の水平面上の載荷重は、１平方メートルにつき 500 キログラムをこえていないこと。

七　擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁前面の根入れ深さは擁壁の高さの 20/100（その値が 45 センチメートルに満たないときは、45 センチメートル）以上とし、かつ、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ること。

八　擁壁が曲面又は折面をなす部分で必要な箇所、擁壁の背面土又は擁壁が設置される地盤の土質が著しく変化する箇所等破壊のおそれのある箇所には、鉄筋コンクリート造の控え壁又は控え柱を設けること。

九　擁壁の背面には、排水をよくするため、栗石、砂利等で有効に裏込めすること。

擁壁の背面土の内部摩擦角（単位：度）	コンクリートブロックの控え長さ（単位：cm）	擁壁	
		勾配（単位：度）	高さ（単位：m）
20°以上30°未満	30以上35未満	65°以上75°未満	1.0以下
		65°未満	1.5以下
	35以上45未満	70°以上75°未満	1.0以下
		65°以上70°未満	1.5以下
		65°未満	2.0以下
	45以上	70°以上75°未満	1.5以下
		65°以上70°未満	2.0以下
		65°未満	2.5以下
30°以上40°未満	30以上35未満	70°以上75°未満	1.5以下
		65°以上70°未満	2.0以下
		65°未満	3.0以下
	35以上40未満	70°以上75°未満	1.5以下
		65°以上70°未満	2.5以下
		65°未満	3.5以下
	40以上45未満	70°以上75°未満	2.0以下
		65°以上70°未満	3.0以下
		65°未満	4.0以下
	45以上	70°以上75°未満	2.0以下
		65°以上70°未満	3.0以下
		65°未満	4.5以下
40°以上	30以上35未満	70°以上75°未満	2.0以下
		65°以上70°未満	3.5以下
		65°未満	5.0以下
	35以上40未満	70°以上75°未満	2.5以下
		65°以上70°未満	4.5以下
		65°未満	5.0以下
	40以上45未満	70°以上75°未満	3.0以下
		70°未満	5.0以下
	45以上	70°以上75°未満	3.5以下
		70°未満	5.0以下

＜審査基準＞

1　盛土規制法施行令第 17 条の規定により認定を受けた擁壁（いわゆる大臣認定擁壁）については、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ものとし、認定時に付された条件等を確認する。

2　胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造擁壁については、昭和 40 年６月 14 日建設省告示第 1485 号（以下「昭和 40 年告示」という。）において仕様規定として明示されているところであるが、審査に当たっては、以下の点に留意する。

（1）　胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造擁壁が昭和 40 年告示の各号に適合するものであるかどうかについて審査する。

（2）　胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造擁壁とは、昭和 40 年告示の別表に規定する控え長さ一杯までコンクリートを充填し、胴込めに用いたコンクリートが連続して一体の構造となる擁壁であること。

（3）　昭和 40 年告示第３号のコンクリートブロックの重量は、胴込めコンクリートを充填せずに、当該コンクリートブロックを積み上げたと仮定した場合の壁面１㎡当たりの重量であること。

（4）　昭和 40 年告示第４号の使用実績は施工が終了し１年を経過した当該特殊擁壁の施工実績が施工件数で 50 件以上かつ擁壁前面の面積で１万㎡以上あり、倒壊等の重大な支障を生じたことがないこと。

（5）　昭和 40 年告示第５号の壁体の曲げ強度はコンクリートブロック３×３個以上を組み合わせ、縦横の長さがともに２m以上かつ表面積が５㎡以上の試験体３体以上について試験しその結果によること。

（6）　昭和 40 年告示第６号の載荷重は、擁壁の上端からの水平距離が擁壁の高さ以内の部分の載荷重とすること 。

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っては、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	
１ha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１m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っては、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。

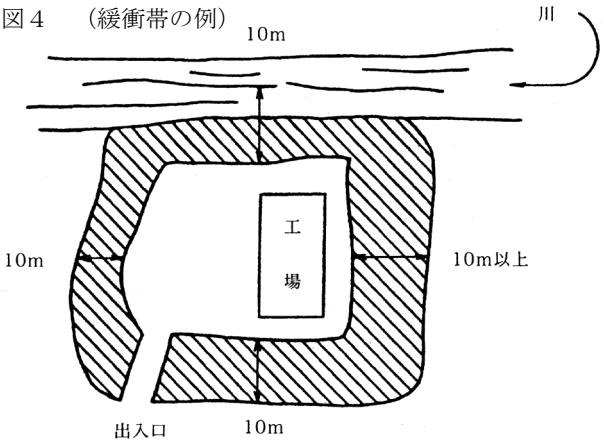
２　緩衝帯の幅員

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	４m以上
1.5 ha 以上 ～ 5.0 ha 未満	５m以上
5.0 ha 以上 ～ 15.0 ha 未満	10m以上
15.0 ha 以上 ～ 25.0 ha 未満	15m以上
25.0 ha 以上	20m以上

図４　（緩衝帯の例）



（註）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っては、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っては、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　資力の判断は、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に留意する（工区分けを伴わない開発行為にあっては、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　信用の判断は、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第６号に規定する暴力団員であるか、過去の事業実績等を勘案して行う。なお、審査に当たっては、申請者及び役員等一覧表に記載された役員について警察本部へ照会することで信用の判断を行う（添付資料：誓約書、役員等一覧表）。

４　資力及び信用の判断の審査のため、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（詳細な添付資料は、ｐ200 の別紙１「開発許可申請添付図書一覧表」に明記）。

※　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。

本県では、盛土規制法の規制区域指定において、全域を宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域となることから、全ての行為において資力と信用の審査を行う。

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ない開発行為の規模）

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っては、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。

本県では、盛土規制法の規制区域指定において、全域を宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域となることから、全ての行為において資力と信用の審査を行う。

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り、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-65～）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当なもの（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 ㎡未満であるときは幅員６ｍ以上、敷地が 1,000 ㎡以上であるときは幅員９ｍ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ものであること。

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っ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いて、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）　ドライブインにあっては、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 500ｍ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）　コンビニエンスストア（日本標準産業分類による細分類「コンビニエンスストア」に該当するものをいう。）にあっては、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 500ｍ以上であること。

イ　敷地面積は、1,000 ㎡以上とすること。

ウ　建築物は、売場に附属する事務室及び倉庫等のスペースを含め延床面積を 250 ㎡以下とすること。

エ　運転者及び同乗者が自由に利用できる便所を設けること。

オ　開発規模に応じた適切な規模の駐車場を有すること。

カ　施設の主たる機能とはいえない住宅、宿泊施設及び遊戯・娯楽施設の併設をしないこと。

（４）　ガソリンスタンド等にあっては、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。

（５）　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)　市街化区域間を結ぶ県道であること。

(ｲ)　高速道路のインターチェンジ、物流拠点、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。

エ　市町村道のうち、上記アからウに準じた交通量であり、かつ幅員がおおむね9.0m以上に該当するもの。

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はなく、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、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

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適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がなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる場合は、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がなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適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、その世帯の通常の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。

(ｱ)　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当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。

(ｲ)　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当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。

(ｳ)　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。

(ｱ)　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。

(ｲ)　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。）

(ｳ)　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。

(ｴ)　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。

(ｱ)　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

(ｲ)　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。

(ｳ)　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。

(ｱ)　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。

(ｲ)　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）が不可能又は不適当で、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、起業者においてあっ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、庚申（こうしん）堂、地蔵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って、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っては、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)　鵜飼地区（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、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　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 ㎡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、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)　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 ㎡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)通常の管理行為、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、住宅の増改築にあっては、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ＪＡ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 4.71 ㎞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 0.12㎞ 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 2.45㎞ 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と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適当と認められること。

エ　その立地につき、市町村の福祉施策、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)　近隣に関係する医療施設、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等を勘案して、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。

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、数個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さずに建築物の新築、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ていなくても法第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ていなくても政令第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つ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つ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ていなくても法第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ていなくても政令第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ていなくても法第 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ていなくても政令第 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　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　前項の規定による許可の基準は、第 33 条及び第 34 条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

３　国又は都道府県等が行う第１項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、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、同項の許可があっ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・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の管理行為、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 ㎡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　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　前項の規定による許可の基準は、第 33 条及び第 34 条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

３　国又は都道府県等が行う第１項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、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適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適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-25～）**）、農家等の世帯分離に伴う住宅（**基準Ⅲ.14（１）（ｐ-166）**）、収用対象事業による代替建築物（**同（２）（ｐ-166～）**）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っては、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、用途変更に該当する。

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-156～）**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-158）**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-158）**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-159）**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-159）**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-159）**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-160）**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-161）**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-162～）**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-163）**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-163）**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-164）**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-166）**に該当するものをい

う。）

（２） 収用対象事業による代替建築物（**基準Ⅲ.14（２）収用対象事業による代替建築物（ｐ-166～）**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-167）**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-167）**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-167）**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-167～）**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-169）**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-169）**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-169～）**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-170）**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-170～）**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-171）**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-172）**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-172）**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)事務所と一体の従業員住宅・寮（ｐ-172）**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-172）**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-173）**に該当するものをいう。）

(18) 学校（**基準Ⅲ.14(18)学校（ｐ-173）**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-173）**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-173～）**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-61）**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 ㎡以下、延べ床面積 200 ㎡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いこと。

エ　市街化区域からおおむね４㎞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㎞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５ha 以下の区域（この場合、敷地間隔 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、建築物の建築等に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載されており、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 ㎡以下、延べ床面積 200 ㎡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-175）**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-175）**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-176）**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）

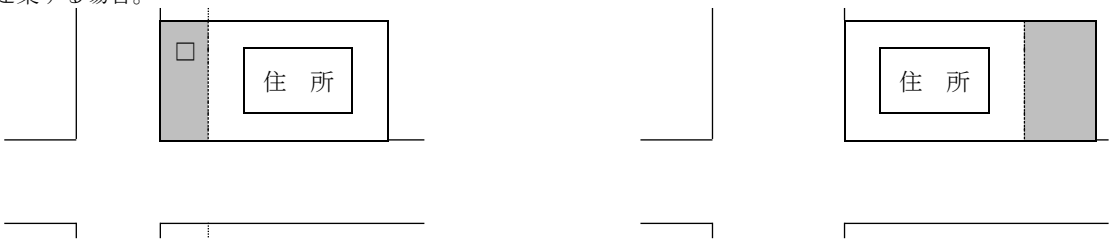
１　収用対象事業において車庫等の付属建築物を建築する場合は、敷地の造成を伴う場合であっても、都市計画法第 43 条に規定する建築許可として取り扱う。

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：　道路拡幅等に伴う収用対象事業において、収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：　道路拡幅等に伴う収用対象事業において、収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≧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≦Ａ×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り扱いの認定（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。

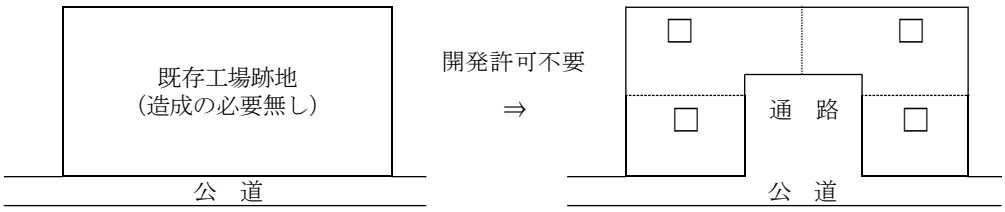
1　基本概念

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

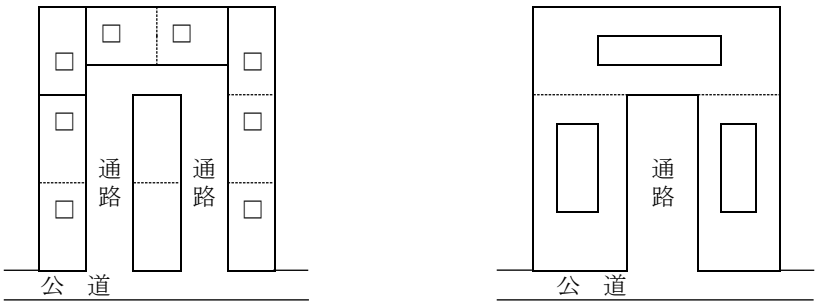
ケース１　既存工場跡地等の一団の宅地に、一団地認定による敷地内通路を設けて、複数の建築物を建設する場合。



（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６ｍ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。

(ｱ) 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。

(ｲ) 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。

(ｳ) 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。

〔参考〕　市街化調整区域における建築許可基準概要比較表

種類	既存権利	届出なき既存権利	既造成土地	申請なき既存宅地
根拠	都市計画法施行令第36条第1項第3号ニ	岩手県開発審査会審査基準3の(24) (岩手県が独自に制定)	岩手県開発審査会審査基準3の(23) (岩手県が独自に制定)	岩手県開発審査会審査基準3の(25) (岩手県が独自に制定)
制度の概要	市街化調整区域に編入された時点で、自己の居住用又は業務用の建築物の建築を目的として所有権等の権利を有していた土地について、編入時から5年以内であれば当該土地に係る建築について**許可**するもの。(許可要、審査会付議不要)	左欄の「既存権利」について、何らかの事情で届出ができなかった者及び「既存権利」の届出後5年経過した者に対し、一定の要件を備えた建築について**許可**するもの。(許可要、審査会付議要)	市街化調整区域編入時点で既に開発がなされていた団地内の土地について、原則として編入時から5年間に限り、建築を**許可**するもの。(許可要、審査会付議要)	「既存宅地」の廃止に係る改正法の経過措置に関連し、何らかの事情で確認申請ができなかった者及び確認後5年経過した者等に対し、一定の要件を備えた建築について**許可**するもの。(許可要、審査会付議要)
土地の要件	・ 市街化調整区域編入時に申請者が所有等していること。 ・ 市街化調整区域編入時から6ヶ月以内に届け出た土地であること。	・ 市街化調整区域編入時に申請者が所有等していること。 ・ 市街化調整区域編入時に宅地として適法に利用できる土地であること(開発行為を伴う土地については該当しない)。 ・ 市街化区域からおおむね4km以内の地域に存する土地であること。	・ 市街化調整区域編入時から2週間を経過する日までに申告があった土地であって、既造成土地である旨の通知を受けた団地内の土地であること。	・ 市街化区域からおおむね1km以内 ・ 当該地を含む半径150mの範囲内又は当該地を含む5ha以下の区域内に50戸以上の建築物が存すること。 ・ 市街化調整区域となった際既に宅地であったこと(開発行為を伴う土地については該当しない)。
人の要件	・ 市街化調整区域編入時に届出を行った者であること。	・ 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いこと。	・ 当該土地に係る権利を市街化調整区域編入後に取得した者(土地付建物を分譲しようとする上記通知を受けた開発者を含む)。	な　し
予定建築物の要件	届出の内容に沿ったものであること。	・ 自己居住用建築物 ・ 小規模な自己業務用建築物	・ 自己居住用建築物 ・ 小規模な自己業務用建築物	・ 自己居住用建築物 ・ 小規模な自己業務用建築物 ・ 用途、規模等が、当該集落の土地利用の現況及び隣接又は近接する市街化区域の用途地域と整合しているものであること。
その他参考事項	・ 建築物を建築する目的で土地を購入した後市街化調整区域に編入されたが、資力等の関係により、建築までに一定の期間を要することも想定されることから、5年間に限り、土地購入の目的に沿った建築行為を認めようとするものである。 ・ 相続以外に権利承継はできない。 ・ 5年の期間経過後は、右欄の「届出なき既存権利」として取り扱う。 ・ 許可を得る者の人的要件が伴う属人性を有する許可。	・ 左欄の「既存権利」に係る建築許可の運用に当たり、何らかの事情で届出ができなかった者及び市街化調整区域編入後、5年が経過する時点で届け出た「既存権利」の行使を行わない者が多数いたことから、これらの者を救済する目的で、本県独自に基準化を行ったもの。 ・ 許可を得る者の人的要件が伴う属人性を有する許可。	・ 市街化調整区域編入時点で開発がなされていた開発許可基準を充足する団地(概成を含む)内の土地については、宅地以外の土地利用は想定しにくいことから、本県独自に基準化を行ったもの。 ・ 編入時から5年経過した場合の取扱いについては、左欄の「届出なき既存権利」に準じる。これは、5年経過時点で、団地内に住宅等が建設されていない区画が多数存在していたことから、「届出なき既存権利」とのバランスを考慮したものである。	・ 市街化区域に隣近接する一定の要件を満たす宅地について、周辺の土地利用等を踏まえ、弾力的な運用を図ろうとするもの。

第 2 編

開 発 許 可 等 の 手 続 等

都市計画法による開発許可に係る手続等に関する要領

この要領は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）による開発許可に関する手続等を定めるものである。

Ⅰ　開発許可等の手続

第１　許可申請書及び図書等の作成

１　設計者の資格（法第 31 条）

（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。

なお、資格を有する旨証明する書面（卒業証明書又は卒業証書の写し等）を添付すること。

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

(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、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

(ｲ)　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。

(ｳ) その他国土交通大臣の認めた者

（２）　開発区域の面積が 20ha 以上のものについては(１)に掲げる資格のいずれかに該当し、かつ開発区域 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。

（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

２　申請書及び添付図書の作成

開発計画者は、**都市計画法による開発許可に係る審査基準**（平成 20 年１月 30 日付け県土整備部長通知。以下「審査基準」という。）**Ⅱ開発許可に係る技術的基準**の技術基準に適合するよう設計を行い、様式第１－１号又は様式第１－２号による開発許可申請書を作成し、別紙１「開発許可申請添付図書一覧表」による添付図書を、別紙２「設計図書等の作成要領」に従って作成しなければならない。

なお、市街化調整区域における開発許可申請等の場合には、**審査基準Ⅲ市街化調整区域における開発許可の基準**の許可基準に該当することを証する図書を別紙３により作成し、添付しなければならない。（※様式はＡ４判とする。）

３　国、県等の協議に関する取扱い

法第 34 条の２の規定による国、県等の行う開発行為に係る協議の取扱いは、２に準じることとし、協議者は、**審査基準Ⅱ開発許可に係る技術的基準**の技術基準に適合するよう設計を行い、様式第１－３号による開発行為協議書を作成し、別紙１「開発許可申請添付図書一覧表」による添付図書を、別紙２「設計図書等の作成要領」に従って作成することとする。

ただし、「資金計画書」及び「申請者の資力を証するもの」は添付不要とし、「土地登記事項証明書」及び「土地権利者同意書」は、「権利者一覧表」（同意率を明示）の添付に替えることとする。

第２　公共施設の管理者の同意等（法第 32 条）

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）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。

なお、法定外公共物（認定外道路及び水路、いわゆる赤線、青線）のうち、機能を喪失したものについては、国（財務事務所）が管理しているが、機能を有するものについては、平成 12 年４月１日に施行された地方分権一括法により、平成 17 年３月末までに国から市町村に譲与された。したがって、その取扱いについては基本的に市町村と協議し、付替え又は用途廃止（による払下げ）等の同意を得るものとする。

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等と、その施設の構造や管理、土地の帰属等について、協議しなければならない。

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　ＪＲ、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、別紙４による公安委員会協議を行うよう十分に配慮すること。

第３　開発許可等の申請

開発許可等（国、県等の協議を含む。）を受けようとする者は、下表の区分に従い、開発許可申請書、添付図書等を提出しなければならない。

この場合において、開発許可申請書等には、国、県等の協議の場合を除き、別紙５に定める開発許可等手数料相当額の県収入証紙（盛岡市及び事務処理市町村の長の許可に係るものにあっては、当該市町村の収入証紙）を手数料欄に貼付するものとし、当該手数料欄に貼付することが不適当な場合は、別紙６「収入証紙貼付様式」により貼付し、申請書等との間に割印するものとする。（第４において同じ。）

なお、申請に係る標準処理日数は、別紙７によること。

<table>
<tr><th></th><th>内容</th><th>様式</th><th>提出先</th><th colspan="4">提出部数</th><th>許可権者</th><th>備考</th></tr>
<tr><td rowspan="3">①</td><td rowspan="3">開発行為の許可
（第 29 条）
（※第 34 条の２）</td><td rowspan="3">第１－１号
第１－２号
（※第１－３号）
第１－４号
第１－５号</td><td rowspan="8">各市町村開発許可担当課</td><td rowspan="2">盛岡・県南広域振興局管内</td><td>市街化調整区域以外</td><td>正１部
副１部</td><td>広域振興局長</td><td rowspan="3">審査基準Ⅰ．２
（※同Ⅰ．９）</td></tr>
<tr><td>市街化調整区域</td><td rowspan="2">正１部
副２部</td><td rowspan="2">知事</td></tr>
<tr><td colspan="2">沿岸・県北広域振興局管内</td></tr>
<tr><td>②</td><td>開発行為の変更許可
（第 35 条の２）
（※第 35 条の２第４項において準用する第 34 条の２）</td><td>第２－１号
（※第２－２号）</td><td colspan="4">①に同じ</td><td>同Ⅰ．10
（※同Ⅰ．９）</td></tr>
<tr><td>③</td><td>開発行為の変更届出
（第 35 条の２）</td><td>第３号</td><td colspan="4">①に同じ</td><td>同Ⅰ．10</td></tr>
<tr><td>④</td><td>地位の承継届出
（第 44 条）</td><td>第４号
第１－４号
第１－５号</td><td colspan="4">①に同じ</td><td>同Ⅰ．12の１</td></tr>
<tr><td>⑤</td><td>地位の承継承認
（第 45 条）</td><td>第５号
第１－４号
第１－５号</td><td colspan="4">①に同じ</td><td>同Ⅰ．12の２</td></tr>
<tr><td>⑥</td><td>開発行為の廃止
（第 38 条）</td><td>第６号</td><td colspan="4">①に同じ</td><td>同Ⅰ．11</td></tr>
<tr><td>⑦</td><td>工事完了の検査
（第 36 条）</td><td>第７号
第８号</td><td colspan="4">①に同じ</td><td>同Ⅰ．14</td></tr>
</table>

備考１　※は、国、県等の行う開発行為に係る協議の場合

２　補正対応等を含む許可申請手続を、申請者本人でなく代理者が行う場合は、申請者本人から代理者への委任状を添付すること。（委任状は、必ず、委任者本人の意思に基づいて作成すること。）

第４　建築許可等の申請

建築許可等（国・県等の協議を含む。）を受けようとする者は、下表の区分に従い、申請書、添付図書等を提出しなければならない。

なお、申請に係る標準処理日数は、別紙７によること。

<table>
<tr><th></th><th>内容</th><th>様式</th><th>提出先</th><th colspan="3">提出部数</th><th>許可権者</th><th>備考</th></tr>
<tr><td rowspan="3">①</td><td rowspan="3">工事完了前の建築承認
（第 37 条）</td><td rowspan="3">第９号</td><td rowspan="6">各市町村開発許可担当課</td><td rowspan="2">盛岡・県南広域振興局管内</td><td>市街化調整区域以外</td><td>正１部
副１部</td><td>広域振興局長</td><td rowspan="3">審査基準Ⅰ.13</td></tr>
<tr><td>市街化調整区域</td><td rowspan="2">正１部
副２部</td><td rowspan="2">知事</td></tr>
<tr><td colspan="2">沿岸・県北広域振興局管内</td></tr>
<tr><td>②</td><td>用途地域の定められていない土地の区域における建築物の特例許可
（第 41 条）</td><td>第 10 号</td><td colspan="4">①　同じ</td><td>同Ⅰ.15</td></tr>
<tr><td>③</td><td>予定建築物以外の建築物の建築許可
（第 42 条）
（※同条第２項）</td><td>第 11－１号
（※第 11－２号）</td><td colspan="4">①　同じ</td><td>同Ⅰ.16</td></tr>
<tr><td>④</td><td>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
（第 43 条第１項）
（※同条第３項）</td><td>第 12－１号
（※第 12－２号）</td><td colspan="3">正１部
副２部</td><td>知事</td><td>同Ⅳ．３
（※同Ⅰ．９）</td></tr>
</table>

備考１　※は、国、県等の行う建築行為に係る協議の場合

２　補正対応等を含む許可申請手続を、申請者本人でなく代理者が行う場合は、申請者本人から代理者への委任状を添付すること。（委任状は、必ず、委任者本人の意思に基づいて作成すること。）

第５　既存権利の届出及び既造成土地の申告

既存権利の届出等を行おうとする者は、下表の区分に従い、申請書及び添付図書等を提出しなければならない。

<table>
<tr><th></th><th>内容</th><th>様式</th><th>提出先</th><th>提出部数</th><th>届出等の受理者</th><th>備考</th></tr>
<tr><td>①</td><td>既存権利の届出</td><td>第 13 号</td><td rowspan="2">各市町村開発許可担当課</td><td>正１部
副２部</td><td>知事</td><td>審査基準Ⅲ.13</td></tr>
<tr><td>②</td><td>既造成土地の申告</td><td>第 14 号</td><td>正１部
副２部</td><td>知事</td><td>同Ⅳ．３の14(22)</td></tr>
</table>

Ⅱ　その他の手続

第１　建築確認申請書に添付しなければならない証明（いわゆる「60 条証明」）書の交付〔審査基準Ⅰ.19 他法令との調整１参照〕

本県においては、建築確認申請の際の添付書類として 60 条証明書までは求めておらず、それぞれの「許可証等の写」で足りるとされている（都市計画法の規定による開発許可制度の事務処理要領　第 10）ので、実質的には、市街化調整区域内の大規模な開発行為に係る許可条件としての形態制限（建蔽率、容積率及び高さ制限等）に適合していることを示す証明書の交付のみとなっている。

当該証明書の交付申請は、様式第 15 号に、次に掲げる図書等で証明すべき内容を説明するものを添付し、所定の岩手県収入証紙を貼付のうえ、申請するものとする（提出部数１部）。

１　位置図

２　開発区域内での区画の位置を示す案内図

３　建築物計画書（敷地、建築面積及び延床面積等の求積図、平面図・立面図等で所要寸法を記載したもの。）

第２　開発登録簿の写しの交付〔審査基準Ⅰ.17 開発登録簿〕

開発登録簿の写しの交付申請は、様式第 16 号に別紙５記載の所要手数料相当額の収入証紙を添付のうえ、**Ⅰ開発許可等の手続　第３の表①**に掲げる許可区分に応じ、各許可権者に申請するものとする（提出部数１部）。

Ⅲ　開発計画に係る事前指導の手続（昭和 60 年３月 15 日付け都第 685 号県都市計画課長通知）

第１　目的

開発計画についての指導許認可事務に関しては、近時、ますます土地利用に対する行政需要が多様化している状況の中で、関連する各行政分野との連絡調整、地元市町村との調整等、関係者の様々な立場を整理集約して事務の処理に当たらざるを得ない面があり、相当規模以上の開発を行う場合にあっては、許認可に至るまでにかなりの時間を要する場合がある。これらは、円滑な行政の運用を確保するため必要不可欠である一方、関係方面より、円滑かつ迅速な関係事務の処理が強く求められているところである。

このため、開発計画者に対し、開発計画策定途上の適切な段階において、その申出に基づいて、関連行政分野との調整を図ったうえで事前指導を行うこととし、その手続を一般化、明確化することによって、関係事務の迅速かつ確実な処理に資するものとする。

第２　事前指導の対象

１　開発計画者から事前指導の申出のあったものを対象とする。ただし、次に掲げるものを除く。

（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の建築の用に供する目的で行う開発計画

（２）　都市計画事業の施行として行う開発計画

（３）　自己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

（４）　非常災害のため必要な応急措置として行う開発計画

（５）　通常の管理行為、軽易な行為その他これらに類する開発計画

２　なお、以下の開発計画等についても、事前指導の対象とする。

（１）　個々の開発規模自体は法第 29 条の規定による開発許可を必要とする規模に満たないが、一体的な土地利用の状況を勘案すると開発許可が必要となると思われる開発計画（**審査基準Ⅰ．１（２）開発区域４**参照）

（２）　市街化調整区域における開発計画で、当該開発行為が法第 34 条第１号から第 14 号に該当するものであるかどうか疑義のある開発計画

（３）　法第 29 条第１項各号又は第２項各号に該当するものであるかどうか疑義のある開発計画

３　その他留意すべき事項

２の事前指導を行うに当たっては、事前指導申出書の様式（様式第 17 号、第 18 号）に定められた添付資料等にかかわらず、開発計画の概要、経緯等の分かる資料を必要に応じて添付すること。なお、開発計画者が特に指導を受けたい事項（開発許可の必要性の有無等）がある場合は、その内容を記載のうえ、申出書を提出して差し支えないこと。

第３　事前指導内容の区分

事前指導は、開発計画の位置により、次の内容に区分して行うものとする。

１　市街化調整区域における開発計画

市街化調整区域における開発計画については、原則として、その位置、規模及び目的等についての法第 34 条各号の規定に基づく指導（以下「位置等に関する事前指導」という。）を行い、その後に区域、公共公益施設配置計画についての法第 33 条及び土地区画整理法第６条の規定等に基づく指導（以下「技術的内容に関する事前指導」という。）を行うものとする。

２　市街化調整区域以外の区域における開発計画については、技術的内容に関する事前指導を行うものとする。

＜参考＞

なお、ゴルフ場等大規模開発については、技術的内容に関する事前指導の申出を行う前に平成２年７月 25 日施行「ゴルフ場等大規模開発行為指導要綱」に基づく事前協議を了していることが必要である。

第４　事前指導の手続

１　事前指導の申出

開発計画者は、事前指導を受けようとするときは、下表の区分に従い、事前指導申出書を提出しなければならない（位置等に関する事前指導の申出に当たっては、**審査基準Ⅲ市街化調整区域における開発許可の基準**の許可基準該当性を判断するために必要な図書を別紙３により作成し、添付すること。）。

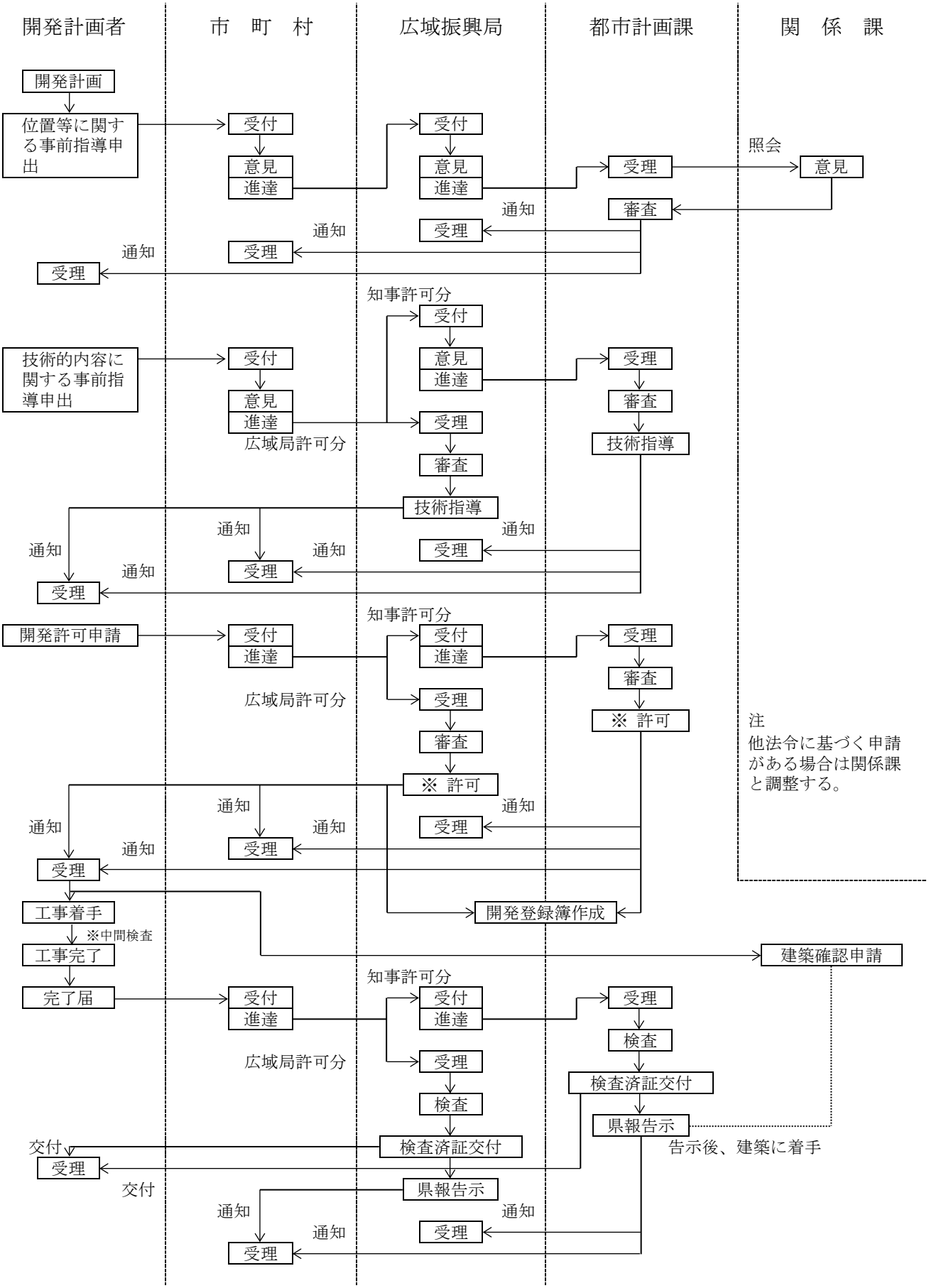
なお、事前指導に係る標準処理日数は、別紙７によること。

<table>
<tr><th>内容</th><th>様式</th><th>提出先</th><th colspan="3">提出部数</th><th>事前指導を行う者</th></tr>
<tr><td>位置等に関する事前指導</td><td>第 17 号</td><td rowspan="4">各市町村開発許可担当課</td><td colspan="3">正１部
副２部</td><td>都市計画課総括課長</td></tr>
<tr><td rowspan="3">技術的内容に関する事前指導</td><td rowspan="3">第 18 号</td><td rowspan="2">盛岡・県南広域振興局管内</td><td>市街化調整区域以外</td><td>正１部
副１部</td><td>広域振興局土木部長</td></tr>
<tr><td>市街化調整区域</td><td rowspan="2">正１部
副２部</td><td rowspan="2">都市計画課総括課長</td></tr>
<tr><td colspan="2">沿岸・県北広域振興局管内</td></tr>
</table>

２　開発計画の変更等

開発計画者は、いずれかの事前指導に係る通知を受けた後、事前指導の内容に重大な影響を与えると認められる開発計画の内容の変更をする場合には、当該変更事項についても、第３の１又は２の手続に準じて、所要の指導を受けるものとする。

〔 **参 考** 〕開発許可フローチャート（位置等に関する事前指導は市街化調整区域の一定の開発行為について行う。）



※中間検査の実施を条件に付した場合は、中間検査届出書を完了届と同様の手順で提出し、中間検査を実施する。中間検査は完了検査の一部であり、検査済証は完了検査後に交付する。

● 別紙１　　開発許可申請添付図書一覧表

		(1)自己用の 建築物　又は　第一種特定工作物			(2)自己用の 第二種特定工作物			(3)非自己用の 建築物　又は　第一種特定工作物			(4)非自己用の 第二種特定工作物		
	根　拠 法令等	1,000㎡ 以上 20ha 未満	20ha 以上 40ha 未満	40ha 以上	1,000㎡ 以上 20ha 未満	20ha 以上 40ha 未満	40ha 以上	1,000㎡ 以上 20ha 未満	20ha 以上 40ha 未満	40ha 以上	1,000㎡ 以上 20ha 未満	20ha 以上 40ha 未満	40ha 以上
申請書	法30、則16 様式第１号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
開発区域位置図（1/25,000）	則17	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
開発区域区域図（1/2,500）	則17	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公図の写し		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
土地登記事項証明書		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
住民票（法人の登記事項証明書）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
誓約書		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
役員等一覧表		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
資金計画書	則15 別紙８	居住用以外の1ha以上 ○	○	○	1ha以上 ○	○	○	○	○	○	○	○	○
設計説明書	法30、則16 別紙９	←　（居住用を除く）　→ ○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
求積図		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
道路管理者協議書	法32		○	○		○	○	○	○	○		○	○
道路管理者同意書	法32	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公園管理者協議書	法32							○	○	○			
水路管理者協議書	法32		○	○		○	○		○	○	○	○	○
水路管理者同意書	法32	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
水路権利者同意書	法33－14	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
消防水利協議書	法32							○	○	○	○	○	○
消防水利同意書	法32	←　（居住用を除く）　→ ○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
認定外道水路同意書	法32	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
義務教育施設設置義務者協議書	法32		○	○		○	○		○	○		○	○
水道事業者等協議書	法32、令23 法32－４		○	○		○	○		○	○		○	○
電気・ガス事業者協議書	法32、令23			○			○			○			○
JR 地方鉄道　軌道経営者協議書	法32、令23			○			○			○			○
土地権利者同意書	則17 法33－14	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
設計者の資格を証するもの（注４）	法31 則17－４	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
施行能力を証するもの（注５）	法33－13	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	【提出書類】事業経歴書、建設業許可証（法人の場合）												
申請者の資力信用を証するもの（注５）	法33－12	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	【提出書類】申請者が個人・法人共通提出書類：預金残高証明書、借入金又は収支証明書 ・申請者が個人の場合の提出書類：直近３年分の所得税の納税証明書 ・申請者が法人の場合の提出書類：①事業経歴書、②役員の住民票又は個人番号カード（番号は黒塗り）、③発行済株式総数の100分の５以上の株式を有する株主又は出資額の100分の５以上の額に相当する出資がいる者がいる場合は、該当するものの株主及び当該株主の有する株式の数又は出資の金額が確認できる書類、④最近３年間の貸借対照表、損益計算書、株主（社員）資本等変動計算書、個別注意表及び法人税の納税証明書											
現況図（1/2,500）	則16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
土地利用計画図（1/1,000）	則16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
造成計画平面図（1/1,000）	則16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
造成計画断面図（1/1,000）	則16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
排水施設計画平面図（1/500）	則16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
給水施設計画平面図（1/500）	則16	←　（居住用を除く）　→ ○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
がけ、擁壁の平断面図（1/50）	則16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
擁壁の構造計算書（注６）	盛則７	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
地盤の安定計算書（注７）	盛則７	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
土地及びその状況を明らかにする写真（注８）	盛則７	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
防火水槽構造図等		←　（居住用を除く）　→ ○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

（注１）設計図面等については、必要に応じ追加するものとする。
（注２）土地権利者同意書の捺印は登録印（実印）とし、印鑑証明書（コピー不可）を添付すること。
（注３）「令」とは都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）を、「則」とは都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）を、「盛則」とは宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則（昭和33年建設省令第３号）をいうものであること。
（注４）「設計者の資格を証するもの」について、宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内である場合は、設計条件により必要な資格が異なるため留意のこと。
（注５）「施行能力を証するもの」「申請者の資力信用を証するもの」について、宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内である場合は、面積や自己・非自己の別によらず添付すること。
（注６）「擁壁の構造計算書」について、宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内であり、かつ擁壁を設置する場合は、面積や自己・非自己の別によらず添付すること。
（注７）「地盤の安定計算書」について、宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内であり、かつ安定計算が必要な場合若しくは崖に擁壁を設置しない場合は、面積や自己・非自己の別によらず添付すること。
（注８）「土地及びその状況を明らかにする写真」について、宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内である場合は、面積や自己・非自己の別によらず添付すること。

別紙２

設計図書等の作成要領

添付順序	図書の名称	明　示　す　べ　き　事　項	縮　尺	備　　考
1	開発区域位置図	1　方位 2　地形 3　開発区域の位置 4　主要交通機関からの経路	1/25,000 以上	各市町村発行の都市計画図を使用すること。 （小規模なものはカラーコピーで可）
2	開発区域区域図	1　方位 2　開発区域の境界（赤線で囲む） 3　開発区域を明示するに必要な範囲内において県界、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、用途地域界等を記入のこと。 4　区域外の敷地が接する道路、接続道路、進入路の巾員及び名称	1/2,500 以上	小規模な開発では現況図と兼ねてもよい。 （住宅地図のコピーは不可。１／2,500程度の都市計画図を使用すること。）
3	現況図	1　方位 2　地形 3　開発区域の境界（赤線で囲む） 4　開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設 5　樹木又は樹木の集団及び切土、盛土を行う部分の表土の状況	1/2,500 以上	1　等高線は２ｍの標高差を示すものであること。 2　樹木又は樹木の集団、表土の状況については、開発区域が１ha以上の場合記載のこと。 3　公共用地は次により着色のこと。 公道 ── 赤 水路 ── 青
4	公図の写し	1　方位 2　開発区域の境界（赤線で囲む） 3　市町村の区域内の町又は字の境界 4　工区界 5　区域外施行区域の境界(橙線で囲む)		1　表示範囲は開発区域及び開発区域周辺部とする。 2　法務局が交付した公図の写し（原本） 3　公共用地は次により着色のこと。 公道 ── 赤 水路 ── 青
5	設計説明書	1　設計の方針 2　開発区域内の土地の現況 3　土地利用計画 4　公共施設の整備計画		別紙９の記載例による。
6	土地利用計画図	1　方位 2　開発区域の境界（赤線で囲む） 3　工区界 4　公共施設の位置、形状 5　予定建築物の敷地の形状 6　敷地に係る予定建築物の用途 7　公益施設の位置、形状 8　樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状 9　道路の幅員（接続道路の場合は、名称も）	1/1,000 以上	1　この図面は開発登録簿の図面として一般の閲覧に供されるので明確に表示し、申請書の他に１部提出すること。 2　大規模開発で一葉の図面に収まらない場合は必ず別途に小縮尺の図面を用い一葉の図面に収めたものを添付すること。 3　予定建築物の用途は、住宅、共同住宅、店舗、工場等と具体的に各敷地ごとに記入すること。 ※　Ａ２～Ａ３判程度の縮小図も添付す

<table>
<tr><th>添付順序</th><th>図書の名称</th><th>明　示　す　べ　き　事　項</th><th>縮　尺</th><th>備　　考</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>10　区域外施行区域の境界(橙線で囲む)
11　既存開発完了区域がある場合はその区域（ハッチングのうえ開発許可日、許可番号、完了公告日、告示番号を記入）
12　放流先の位置及び名称
13　各区画ごとの面積
14　凡例
※　等高線等は消して最終形で作成すること。</td><td></td><td>ること。
4　公共施設については次により着色のこと。<table><tr><td>道路</td><td>茶</td><td>消防施設</td><td>赤</td></tr><tr><td>公園</td><td>緑</td><td>公共施設</td><td>紫</td></tr><tr><td>緑地広場</td><td>黄緑</td><td>宅地</td><td>黄</td></tr><tr><td>排水施設</td><td>青</td><td></td><td></td></tr></table>自己用で水路占用許可をとり利用する場合は暗渠を明示のうえ適宜着色のこと。（占用部分はハッチング）</td></tr>
<tr><td>7</td><td>造成計画平面図</td><td>1　方位
2　開発区域の境界（赤線で囲む）
3　切土又は盛土の色別
4　がけ又は擁壁の位置及び形状
5　道路の位置、形状、幅員及び勾配
6　樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状
7　縦、横断線の位置、記号
8　工区界
9　宅地の境界高
10　凡例</td><td>1/1,000
以上</td><td>1　切盛土の別を次により着色のこと。
切土－赤　盛土－青
2　切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときはその部分を図示する。
3　平坦地で小規模開発の場合は、排水計画平面図を兼ねてもよい。
4　大規模開発等で一葉の図面に収まらない場合は、必ず別途に小縮尺の図面を用い一葉の図面に収めたものを添付すること。
5　開発区域面積５ha未満の場合は道路計画平面図を兼ねてよい。</td></tr>
<tr><td>8</td><td>造成計画断面図</td><td>1　造成計画平面図中７番の記号
2　切土又は盛土する前後の地盤高
3　地盤高、計画高
4　切土又は盛土の区別（色別）
5　表土保全の構造
6　開発区域の境界、工区界
7　法面勾配、法面保護方法</td><td>1/1,000
以上</td><td>高低差（地盤高と計画高の差）の著しいところについて作成すること。</td></tr>
<tr><td>9</td><td>道路計画平面図</td><td>1　方位
2　開発区域の境界（赤線で囲む）
3　道路の位置、形状
4　道路の幅員、勾配、延長
5　道路中心線、測点
6　隅切半径、隅切長
7　曲線半径
8　街路樹の位置
9　交通安全施設の位置</td><td>1/1,000
以上</td><td>開発区域面積５ha以上の場合は必ず添付すること。</td></tr>
</table>

添付順序	図書の名称	明　示　す　べ　き　事　項	縮　尺	備　　考
10	道路縦断図	1　道路記号、計画高、地盤高、勾配、縦断曲線 2　切土、盛土の区別（着色）	縦 1/200 以上 横 1/500 以上	幹線道路及び主要区画街路について添付のこと。
11	道路断面構造図	1　幅員構成 2　横断勾配 3　舗装断面 4　排水施設の位置、形状 5　埋設管の位置及び形状	1/50 以上	幅員、構造別に表示すること。
12	排水施設計画平面図	1　方位 2　開発区域の境界（赤線で囲む） 3　排水区域の区域界 4　排水施設の位置、種類、材料形状のり寸法、勾配、水の流れの方向 5　吐口の位置 6　放流先の名称 7　排水施設の構造 8　集水系統ブロック別の色分及び記号 9　放流先水路までの形状、寸法 10　終末処理場を設ける場合は位置形状 11　凡例	1/500 以上	排水施設の記号及び集水路線のブロック区分は、流量計算書とあわせること。
13	下水縦断面図	1　人孔の種類、形状、位置 2　人孔間隔 3　排水渠の勾配、管径、土被管底高	縦 1/200 以上 横 1/500 以上	
14	流末水路構造図	1　放流先の水路､河川の構造詳細図（常水面も表示のこと。） 2　放流口の排水施設の構造詳細図	1/50 以上	
15	排水施設構造図	開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水桝、吐口等	1/50 以上	
16	給水施設計画平面図	1　給水施設の位置、形状、内のり寸法、勾配及び取水方法 2　消火栓、防火水槽等の位置	1/500 以上	1　住居用開発の場合は必要なし 2　排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
17	がけ、擁壁の断面図	1　がけの高さ勾配及び土質（土質の種類が２層以上のときは各々の土質及びその地層の厚さ） 2　がけ面保護の方法 3　擁壁の寸法及び勾配 4　擁壁の材料の種類及び寸法 5　裏込コンクリートの寸法 6　透水層の位置及び寸法 7　擁壁を設置する前後の地盤高	1/50 以上	切土をした土地の部分に生ずる高さが２ｍを超えるがけ、盛土をした土地の部分を生ずる高さが１ｍを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが２ｍを超えるがけについて作成すること。

添付順序	図書の名称	明　示　す　べ　き　事　項	縮　尺	備　　考
		8　水抜穴の材料、寸法間隔 9　基礎地盤の土質 10　基礎工（基礎ぐい等）の位置材料及び寸法		
18	求積図、新旧公共施設求積図、開発区域求積図区画割求積図	1　既存及び新設の公共施設の求積図表 2　開発区域全体の求積図表 3　各宅地の求積図表	1/500 以上	1　求積は実測によること。 2　求積方法は三斜法（算式明示）又は座標計算によること。
19	防災工事計画平面図	1　方位 2　地形（等高線等） 3　計画道路線 4　防災施設の位置、形状、寸法名称 5　段切位置 6　表土除去位置 7　流土計画 8　工事中の雨水排水系統 9　凡例	1/1,000 以上	開発地が山地で大規模の場合に作成する。
20	防災施設構造図	防災工事において設置させる施設の詳細図	1/50 以上	開発地が山地で大規模の場合に作成する。
21	その他の構造図	1　終末処理施設を設ける場合に終末処理施設設計図 2　防火水槽構造図 3　防護柵、橋梁等の構造図 4　公園等に施設を設ける場合の配置及び構造図 5　その他必要と思われる構造図		
22	構造計算書	鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁、その他橋梁等の構造物		国土交通省大臣認定擁壁を使用し、安定計算等を省略する場合は、認定書の写しを添付すること。（認定書に有効期限が追記されていない場合は、工場認証証明書も添付すること。）
23	水理計算書	水理計算により排水施設、下水道、防災施設等の構造を決める。		
24	土質調査書及び地盤改良計画書	軟弱地盤及び大規模盛土地造成地を含む場合、添付のこと。		
25	その他の添付図書	樹木の保存、表土の保全の行為が生ずる場合、開発行為前の現況写真を貼付のこと。		写真は設計説明書のその他の欄に貼ること。

注意事項

1　図書の大きさは、Ａ４判とすること。

2　設計図書には、設計者が記名すること。

作成例　申請図書の凡例一覧表

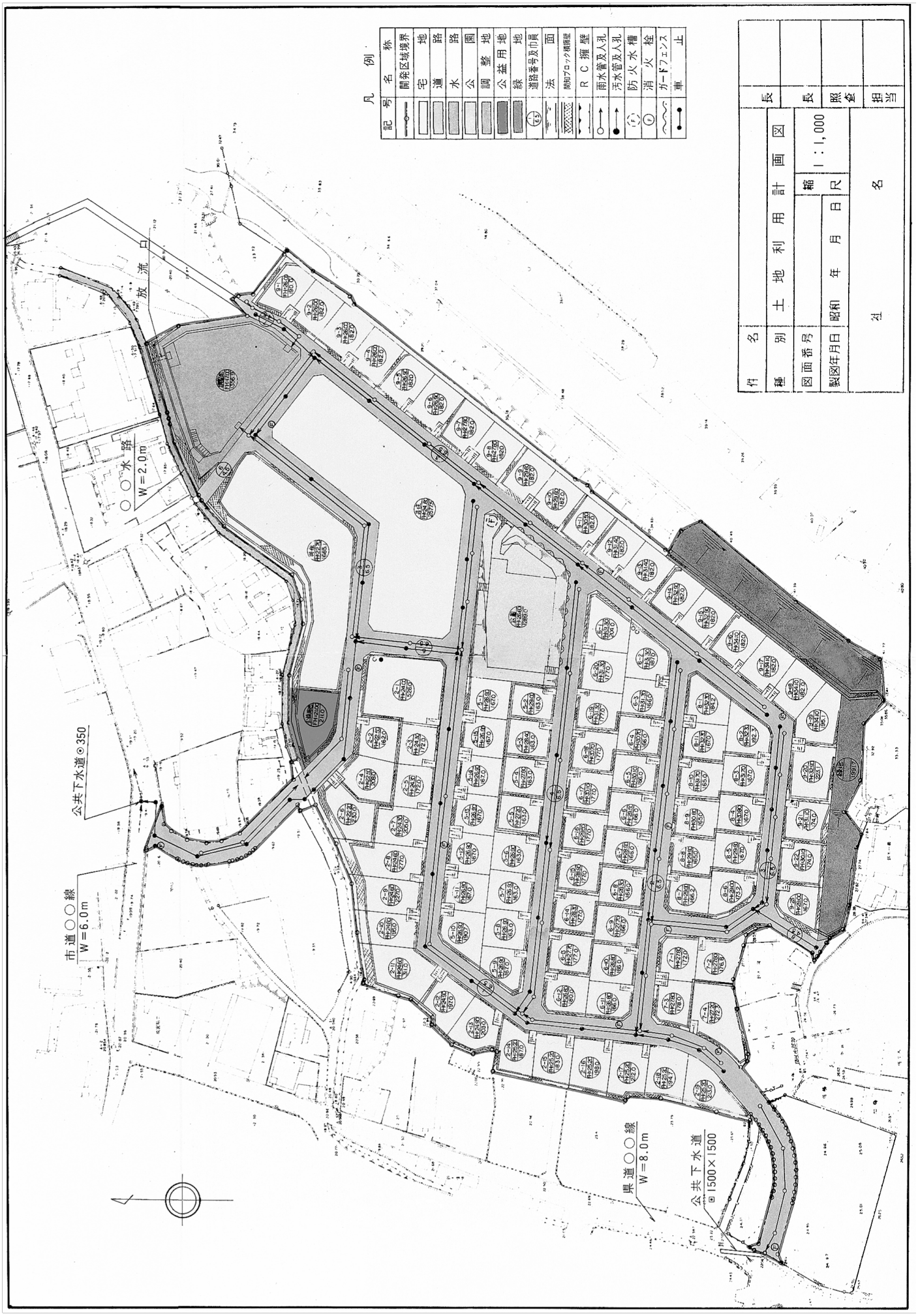
名称	記号	名称		記号	名称	記号
開発区域境界線		雨水管渠			雨水角形人孔	
工区境界	第1工区 / 第2工区	汚水管渠			汚水角形人孔	
街区番号	街区番号	合流管渠			河川	
宅地番号	計画高 / 敷地面積	既設管渠			法面	
公共公益用地	予定建築物の用途 / 計画高 / 敷地面積	横断暗渠		種別	間知ブロック積擁壁	H=2.5
造成計画高	公共公益施設の名称 / 計画高	暗渠	円形	内径	重力式擁壁	H=3.0
敷地面積	敷地面積		馬蹄形	巾×高さ	RC擁壁	H=3.0
BM	KBM H=10.00		矩形	巾×高さ	給水管	φ
位置			卵形	呼び名	制水弁	
高さ		開渠	U形側溝及び寸法	U-○○	消防水利施設	消火栓 Ⓕ 防火水槽は実在 Ⓕ の形にする
道路番号及び巾員	道路番号 / 巾員		L形側溝及び寸法	L-○○	階段	
勾配、延長	i=3.0% / ℓ=30.00		Lu形側溝及び寸法	LU-○○	ガードレール	
変化点			グレーチング側溝	巾×高	ガードフェンス	
管番号	雨水 ⊙ i= L=		その他開渠	巾×高さ	落石防護柵	
管径		桝類			車止め	可動式又は固定式
勾配	汚水 ⊙ i= L=	雨水円形人孔		○	樹木	
管延長		汚水円形人孔		●	緩衝帯	
流水方向						

1　現況図

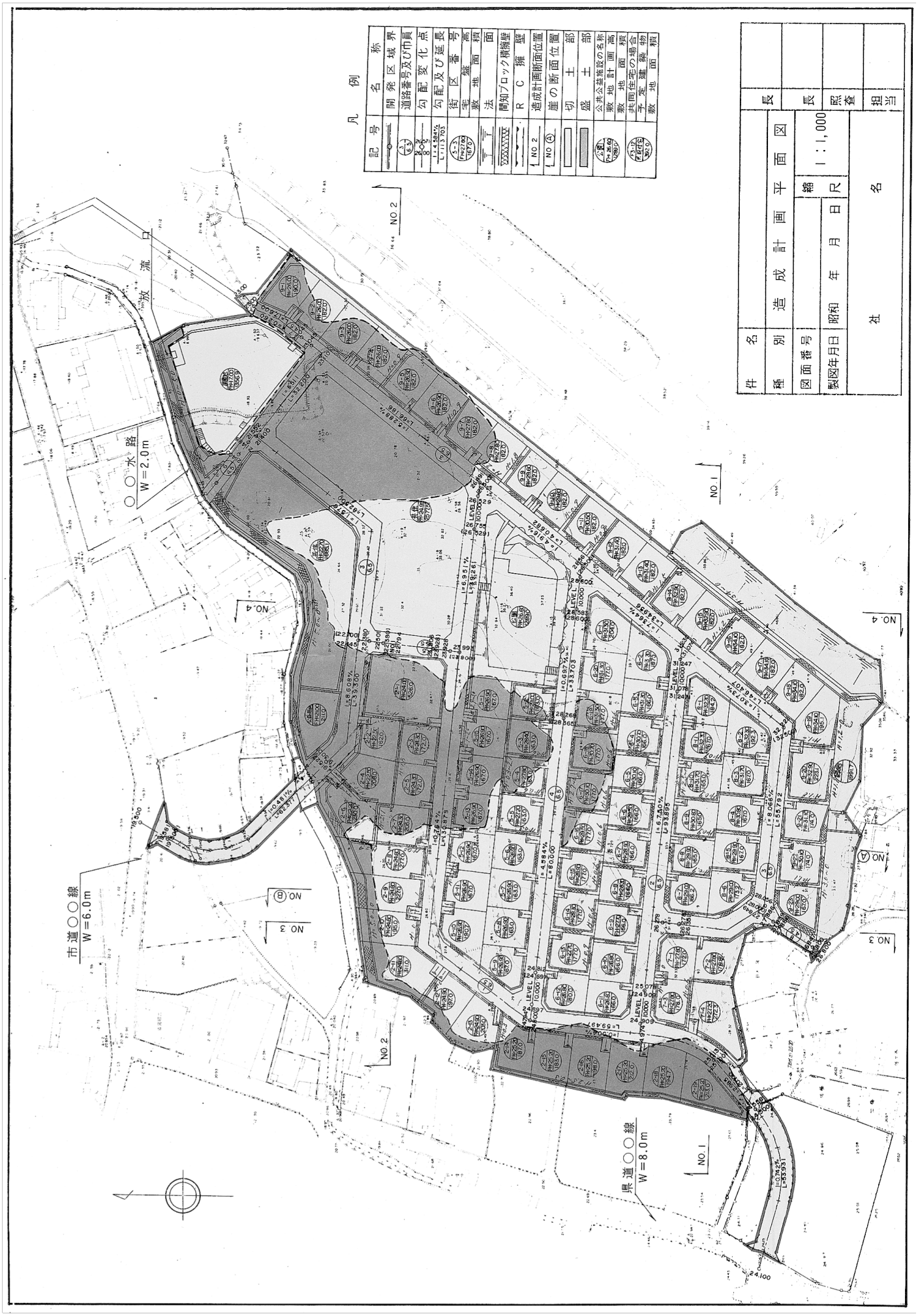


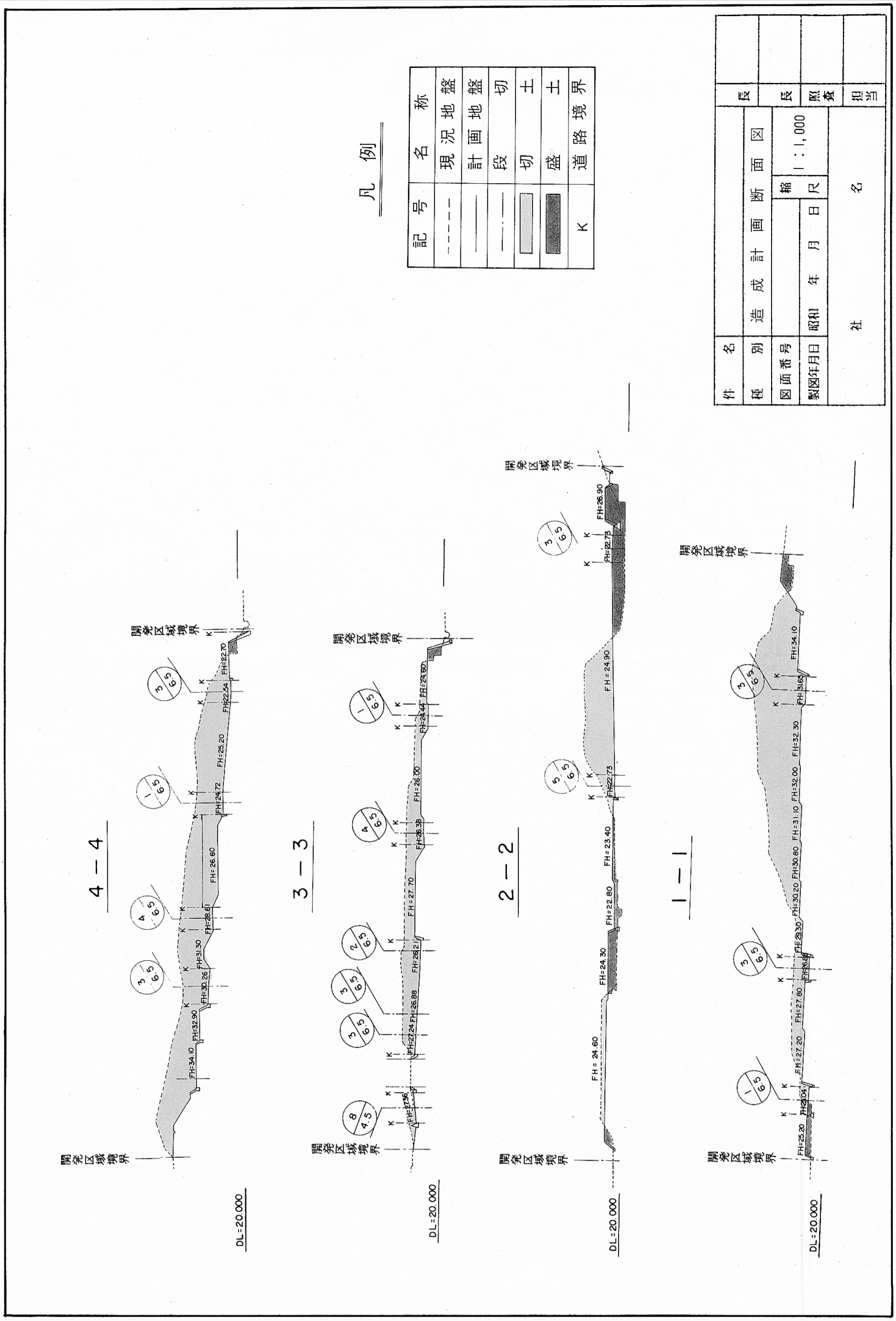
件名				長	
種別	現況図				
図面番号		縮尺	1：2,500	長	
製図年月日	昭和　年　月　日			照査	
社名				担当	

2　土地利用計画図

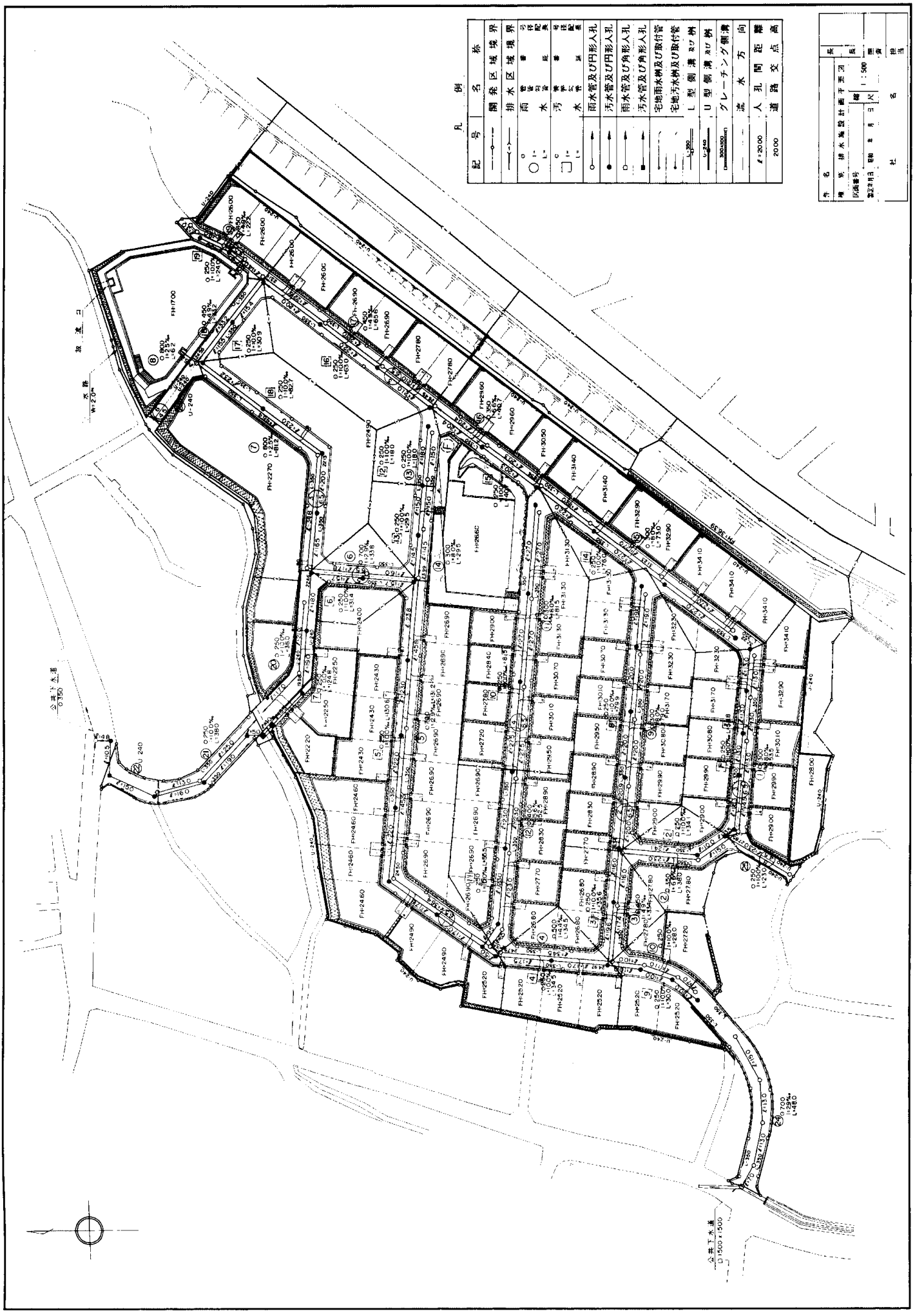

凡例
記号 名称
開発区域境界
宅地
道路
水路
公園
調整地
公益用地
線
道路番号及巾員
法面
間知ブロック擁壁
RC擁壁
雨水管及人孔
汚水管及人孔
防火水槽
消火栓
ガードフェンス
車止
○○水路 W=2.0m
放流口
公共下水道 ⊙350
市道○○線 W=6.0m
県道○○線 W=8.0m
公共下水道 □1500×1500
件名
種別 土地利用計画図
図面番号
製図年月日 昭和 年 月 日
縮尺 1:1,000
長
照査
担当
名

3　造成計画平面図

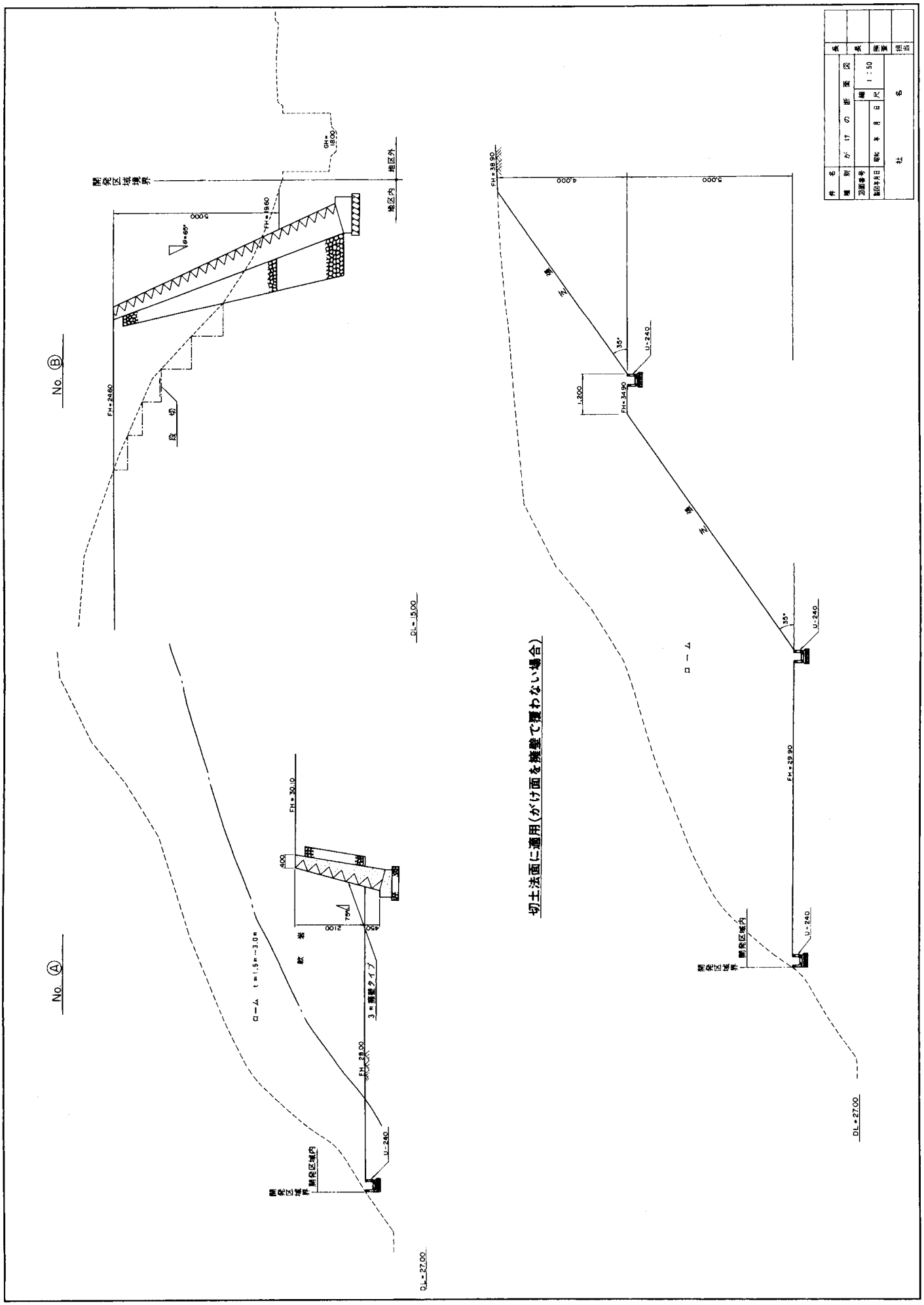

凡　例
記号　名称
開発区域界
道路番号及び巾員
勾配変化点
勾配及び延長
街区番号
宅盤高
敷地面積
法面
間知ブロック積擁壁
RC擁壁
造成計画断面位置
崖の断面位置
切土部
盛土部
公共公益施設の名称
敷地計画高
敷地面積
共同住宅の場合
予定建築物
敷地面積
件名
種別　造成計画平面図
図面番号
製図年月日　昭和　年　月　日
縮尺　1：1,000
社名
長
長
照査
担当
○○水路
W＝2.0m
放流口
市道○○線
W＝6.0m
県道○○線
W＝8.0m
NO.1
NO.2
NO.3
NO.4
NO.A
NO.B

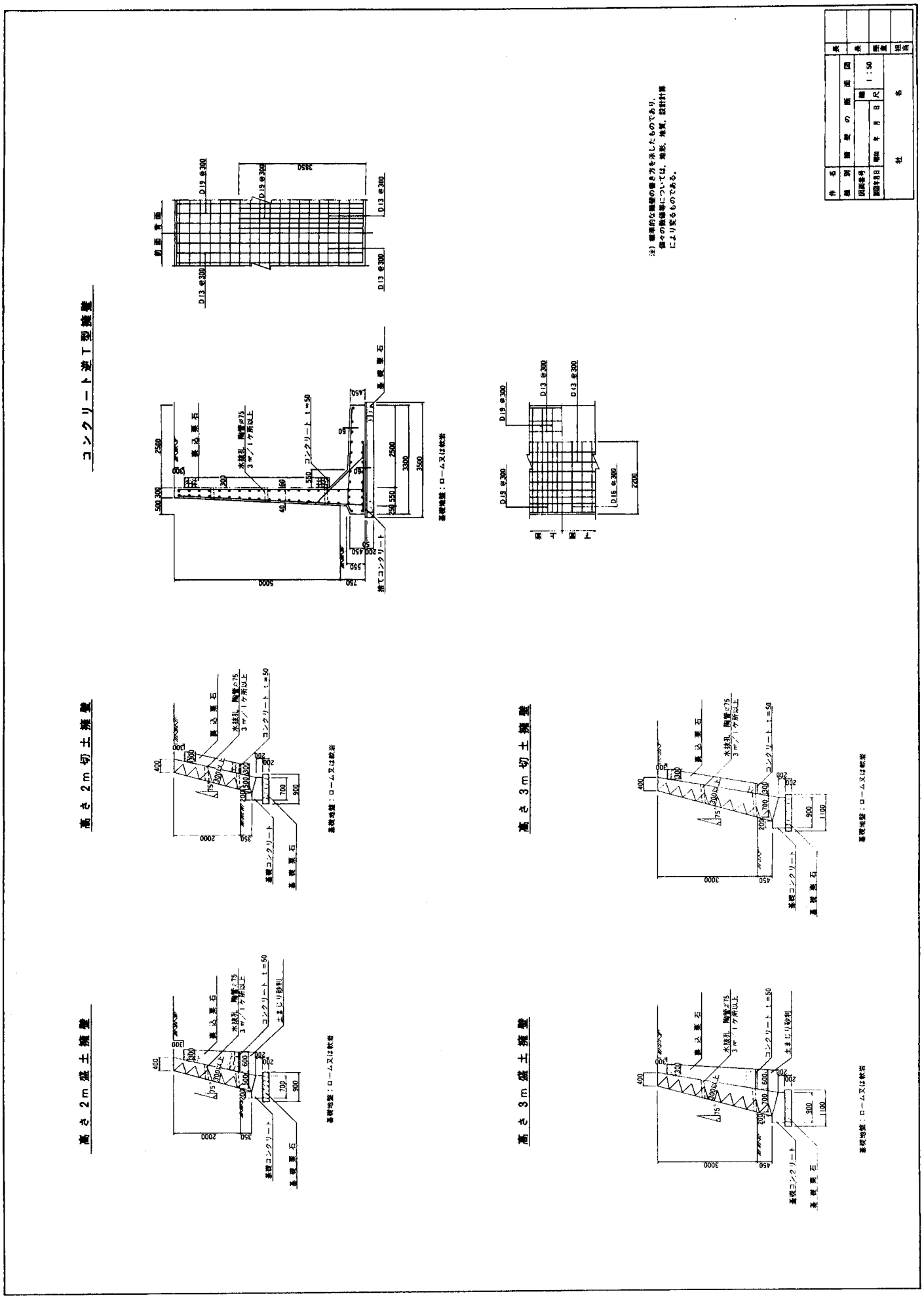

凡例
記号
名称
現況地盤
計画地盤
段切
切土
盛土
K
道路境界
件名
種別
造成計画断面図
図面番号
製図年月日
昭和　年　月　日
縮尺
1：1,000
社名
長
照査
担当
4－4
3－3
2－2
1－1
開発区域境界
DL=20.000

5　排水施設計画平面図


凡例
記号
名称
開発区域境界
排水区域境界
雨水管渠番号
汚水管渠番号
水路番号
雨水管及び円形人孔
汚水管及び円形人孔
雨水管及び角形人孔
汚水管及び角形人孔
宅地雨水桝及び取付管
宅地汚水桝及び取付管
L型側溝及び桝
U型側溝及び桝
グレーチング側溝
流水方向
人孔間距離
道路交点番号
1:2000
2000
作名
排水施設計画平面図
縮尺
1:500
設計者
担当
公共下水道
0.350
公共下水道
□1500×1500
水路
W=2.0m
放流口


凡例
記号
名称
開発区域境界
防火水槽
給水管
消火栓
制水弁
既設給水管
既設給水管
1:500


No. Ⓑ
No. Ⓐ
切土法面に適用(がけ面を擁壁で覆わない場合)
開発区域界
開発区域内
地区外
地区内
FH=2460
FH=1960
FH=38.90
FH=34.90
FH=30.10
FH=29.90
FH=28.00
DL=15.00
DL=27.00
5.000
6.000
1:200
1:240
段切
岩
軟岩
3.0m擁壁タイプ
U-240
400
2100
750
450


コンクリート逆T型擁壁
高さ2m切土擁壁
高さ2m盛土擁壁
高さ3m切土擁壁
高さ3m盛土擁壁
注）標準的な擁壁の書き方を示したものであり、
個々の擁壁等については、地形、地質、設計計算
により変るものである。
件名
擁壁の断面図
縮尺 1：50
社名

別紙３

市街化調整区域における許可基準等適合証明図書作成要領

許可等の基準	図　書	規　格	作成要領
１－１　周辺居住者の利用に供する公共公益施設	（１）　位置図 ※　学区制の学校に限る。	１／25,000以上	ア　各市町村発行の都市計画図を使用すること。 イ　当該学校の学区の全部が含まれることとし、その範囲を明示すること。
	（２）　案内図 ※　学区制の学校を除く。	１／2,500国土基本図	次のいずれかについて示すこと。 ア　既存集落（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区域であって、相当数（おおむね50戸）が連たんしているものをいう。）の区域内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。 イ　敷地が1,000㎡未満であるときは幅員６メートル以上、敷地が1,000㎡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こと。（接する道路を明示し、当該道路の幅員を記載のこと。）
	（３）　事業計画書	Ａ４判	次の事項について説明すること。 ア　事業の概要 イ　施設の想定する利用対象人数 ウ　イを勘案した計画敷地面積及び延べ床面積の必要性、規模算定理由等
	（４）　確認書		個別法の許認可を要する場合は、担当部局が当該許認可をする見込みがある旨の確認書
	（５）　建築物各階別平面計画図	縮尺任意	ア　各室別用途を図示すること。 イ　敷地面積、建築面積、延床面積及び用途別床面積の計算を記入すること。
１－２　日常サービス店舗等	（１）　案内図	１／2,500国土基本図	既存集落（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区域であって、相当数（おおむね50戸）が連たんしているものをいう。）の区域内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）　建築物各階別平面計画図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
	（３）　免許証等の写し	―	理容業、美容業等、営業に免許等を要するものにあっては、その免許証等の写しを添付すること。
２　鉱物、観光資源等の有効活用	（１）　案内図	１／2,500国土基本図	利用目的となる資源の位置、種類等及び開発区域を示すこと。
	（２）　営業計画書	Ａ４判	営業内容、当該資源の利用方針、当該資源との関係において、当該位置、区域で開発行為等を行うことの必要性等を説明すること。
	（３）　許可証等の写し	―	鉱業法、温泉法等による許認可等を要するものにあっては、その許可証等の写しを添付すること。
	（４）　建築物各階別平面計画図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
３　温度、湿度、空気等特別の条件			
４　農林漁業用建築物等	（１）　営業計画書	Ａ４判	営業内容、生産物の生産地、当該位置、区域で開発行為等を行うことの必要性等を説明すること。

	（２） 建築物各階別平面計画図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
許可等の基準	図 書	規 格	作成要領
６ 中小企業の共同化、集団化	（１） 事業計画書	Ａ４判	事業目的、参加企業及びその営業内容、県・独立行政法人中小企業基盤整備機構等の助成内容、当該位置、区域で開発行為等を行うことの必要性等を説明すること。
	（２） 従前の位置図	1／25,000以上	参加企業の従前の位置を示すこと。
	（３） 建築物配置図	縮尺任意	開発区域内における各区画別建築物配置計画を示すこと。
	（４） 建築物各階別平面計画図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
７ 既存工場関連事業	（１） 営業計画書	Ａ４判	既存工場及び新規工場の営業内容、相互の各工程に関して不可分一体の関係にあること、当該位置、区域で開発行為等を行うことの必要性等を説明すること。
	（２） 案内図	１／2,500以上	既存工場の区域及び開発区域を示すこと。
８ 火薬庫	許可証の写し	―	火薬類取締法による許可証の写しを添付すること。
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	（１） 案内図	１／2,500以上	従前建築物が開発不適区域内に含まれることを示すこと。
	（２） 移転計画書	Ａ４判	ア 従前建築物の処分方法、その時期等を示すこと。 イ 移転跡地の利用計画を示すこと。 ウ 新旧敷地面積、用途別床面積比較を示すこと。 エ 新旧構造比較を示すこと。
	（３） 同意書	Ａ４判	従前建築物の所有者の同意書。（ただし、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のみ。）
	（４） 建築物配置図	縮尺任意	６の(３)と同様
	（５） 新旧建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
	（６） 新旧建築物方角別立面図	縮尺任意	建築物の２面以上の立面図を作成すること。
	（７） 写真		従前の敷地及び建築物並びに新たな敷地及びその周辺の写真
	（８） 新旧地積測量図	１／200以上	
	（９） 従前の土地の登記事項証明書		
	(10) 公図の写し		別紙２の公図の写しによる。

	(11)　市町村意見書	Ａ４判	次の事項について、市町村の意見を徴すること。 ア　代替敷地が農振法の農用地区域外であること。 イ　代替敷地について土地利用に関する法規制上、違反行為等支障のないものであること。 ウ　予定建築物が周辺の土地利用、環境上支障がないこと。 エ　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。
許可等の基準	図　書	規　格	作成要領
９－１　沿道サービス施設	（１）　案内図	１／2,500 国土基本図	ア　ドライブインにあっては、市街化区域からの距離がおおむね１㎞以上であることを示すこと。 イ　接する道路の種別を示すこと。
	（２）　建築物等配置図	縮尺任意	建築物、駐車場、区域内自動車動線、石油類貯蔵施設等の配置計画を示すこと。
	（３）　建築物各階別平面計画図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
	（４）　許可証等の写し	―	営業に免許、許可等を要するものにあっては、その許可証等の写しを添付すること。
９－２　火薬類製造所	許可証の写し	―	火薬類取締法による許可証の写しを添付すること。
13　届出済の既存権利	（１）　既存権利受理通知書の写し	―	既存権利の届出をした際、適正なものとして受理された際に県（又は盛岡市）が発行した受理通知書の写しを添付すること。
	（２）　建築物各階別平面計画図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
	（３）　利用計画書	Ａ４判	新たな建築物の利用計画、従前の建築物の状況（借地借家等）、自己の業務用である場合の業務内容等を示すこと。
	（４）　許可証の写し	―	農地転用許可を要するものにあっては許可証の写しを添付すること。
14（１）　農家等の世帯分離に伴う住宅	（１）　本家の住民票謄本		
	（２）　市街化区域内土地不所持等証明書		本家たる世帯が市街化区域内に土地を所有していないこと又は所有していても分家住宅の建築が著しく困難であることを証明する書面を添付すること。
	（３）　農業従事者としての証明書		本家の世帯が農家であることについて、農業委員会の証明書（正本）を添付のこと。
	（４）　土地譲渡承諾書（契約書）		申請者が相続又は贈与等により所有権等を得ることについての当事者間の承諾書を添付のこと。
	（５）　戸籍謄本		
	（６）　理由書	Ａ４判	独立して世帯を構成する事情を示すこと。
	（７）　建築物配置図	縮尺任意	６の(３)と同様
	（８）　建築物各階平面計画図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
	（９）　建築物方角別立面図	縮尺任意	８の２の(６)と同様

	(10) 案内図	1／2,500 国土基本図	申請土地及び本家住宅を示すこと。
14（2） 収用対象事業	（1） 起業者証明書	Ａ４判	収用対象事業により移転するものであり、構内移転が不可能又は不適当であることについて当該事業の起業者の証明を受け、証明書の正本を添付すること。
	（2） 事業計画図	1／500	起業者が作成した当該事業の事業計画平面図の写し
許可等の基準	図 書	規 格	作成要領
	（3） 用地買収計画図	1／500 以上	起業者が作成した当該事業の用地買収計画図に、当該申請に係る従前の敷地及び建築物現況を朱書表示すること。
	（4） 移転計画書	Ａ４判	８の２の(2)と同様
	（5） 建築物配置図	縮尺任意	６の(3)と同様
	（6） 新旧建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(5)と同様
	（7） 新旧建築物方角別立面図	縮尺任意	８の２の(6)と同様
	（8） 写真		８の２の(7)と同様
	（9） 新旧地積測量図	1／200 以上	
	(10) 従前の土地の登記事項証明書		
	(11) 公図の写し		別紙２の公図の写しによる。
	(12) 市町村意見書	Ａ４判	次の事項について、市町村の意見を徴すること。 ア 代替敷地が農振法の農用地区域外であること。 イ 代替敷地について土地利用に関する法規制上、違反行為等支障のないものであること。 ウ 予定建築物が周辺の土地利用、環境上支障がないこと。 エ 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。 オ 従前地が市街化区域内の場合は、従前敷地の周辺が密集地等で市街化区域内に適地がないこと。
	(13) 土地取得理由書		従前地が市街化区域の場合で、申請者が従前から所有地へ移転する場合、その土地を取得した理由を示すこと。
	(14) 起業者からの協議に対する回答書の写し		従前地が市街化区域の場合で起業者があらかじめ県都市計画課又は盛岡市都市計画課に協議した場合、その協議に対する回答書の写し
14（3） 社寺・仏閣等	（1） 事業計画書	Ａ４判	宗教活動の内容、信者等の分布、宿泊施設の有無と必要性、当該位置、区域で開発行為を行うことの必要性等を説明すること。
	（2） 建築物配置図	縮尺任意	６の(3)と同様
	（3） 建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(5)と同様

14（4） 研究施設	（1） 業務計画書	Ａ４判	研究業務内容、研究対象の分布、当該位置区域で開発行為等を行うことの必要性等を説明すること。
	（2） 建築物配置図	縮尺任意	６の(3)と同様
	（3） 建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(5)と同様
14（5） 土地区画整理事業地区内	（1） 施行又は組合設立の認可書の写し		個人施行の場合は施行認可書、組合施行の場合は組合設立認可書の写し及び仮換地指定通知書の写しを添付すること。
許可等の基準	図 書	規 格	作成要領
	（2） 施行地区区域図	１／2,500	施行区域界（工区に分けた場合は工区界も）及び開発区域を示すこと。
14（6） 大規模な既存集落における建築物	（1） 建築計画書	Ａ４判	次の事項について説明すること。 ア 集落名 イ 自己用住宅又は分家住宅の場合、申請者の現在の住居の状況その他新規に住宅を建築する理由 ウ 小規模な工場の場合、営業内容及び新規に事業を営む理由 エ 市町村営住宅の場合、入居対象者及び規模決定理由
	（2） 案内図	１／2,500 国土基本図	ア 集落の辺縁部における申請にあっては、当該申請土地を含んだ半径 100mの円形の区域と、その区域内に 10 戸／ha の戸数密度（当該区域内の戸数の半数以上が当該集落内に存する場合に限る。）で建築物が存することを示すこと。 イ 申請者が市街化調整区域編入前から当該集落に生活の本拠を有する者の場合はその場所を示すこと。
	（3） 建築物配置図	縮尺任意	６の(3)と同様
	（4） 建築物各階別平面計画図	縮尺任意	１－１の(5)と同様
	（5） 建築物方角別立面図	縮尺任意	８の２の(6)と同様
14（7） 地区集会所等	（1） 建築計画説明書	Ａ４判	町内会等における建築計画の決定方法、決定年月日、規模の決定根拠、管理、運営方針等を説明すること（議事録等の写しを添付すること。）。
	（2） 建築物配置図	縮尺任意	６の(3)と同様
	（3） 建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(5)と同様
	（4） 建築物方角別立面図	縮尺任意	８の２の(6)と同様
14（8） 既存建築物の建替	（1） 建築計画説明書	Ａ４判	次の事項について説明すること。 ア 従前の敷地を超える場合の特段の事情 イ 従前の建築物との用途、規模、構造、設備の比較 ウ 住宅の場合は家族構成 エ 他の法令による許認可等の見込み
	（2） 建築物登記事項証明書		

	（３） 新旧建築物配置図	縮尺任意	６の(３)と同様
	（４） 新旧建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
	（５） 新旧建築物方角別立面図	縮尺任意	８の２の(６)と同様 （旧建築物にあっては、方角別現況写真で可とする。）
許可等の基準	図　書	規　格	作成要領
14（９） 災害危険区域等に存する建築物の移転	（１） 移転証明書		災害危険区域等からの移転であることについて、関係行政機関の証明を受け、証明書の正本を添付すること。
	（２） 移転計画書	Ａ４判	８の２の(２)と同様
	（３） 建築物配置図	縮尺任意	６の(３)と同様
	（４） 新旧建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
	（５） 新旧建築物方角別立面図	縮尺任意	８の２の(６)と同様
	（６） 写真		８の２の(７)と同様
	（７） 新旧地積測量図	１／200 以上	
	（８） 従前の土地の登記事項証明書		
	（９） 公図の写し		別紙２の公図の写しによる。
	(10) 市町村意見書	Ａ４判	14（２）の(12)と同様
	(11) 土地取得理由等	Ａ４判	14（２）の(13)と同様
	(12) 関係行政機関からの協議に対する回答等の写し		14（２）の(14)と同様
14（10） レクリエーション施設を構成する建築物	（１） 事業計画書	Ａ４判	当該レクリエーション施設建設の事業内容、当該建築物の建築の必要性等について説明すること。
	（２） 建築物配置図	縮尺任意	６の(３)と同様
	（３） 建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
	（４） 建築物方角別立面図	縮尺任意	８の２の(６)と同様
14（11） 地域振興のための工場等	（１） 営業計画書	Ａ４判	営業内容、その日本標準産業分類による業種、自然的・社会的条件から当該位置、区域で開発行為等を行うことの必要性等を説明すること。
	（２） 建築物配置図	縮尺任意	６の(３)と同様
	（３） 建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
14（12） 特定流通業務施設	（１） 営業計画等	Ａ４判	次の事項について説明すること。 ア　営業内容、道路運送法又は倉庫業法の手続き状況 イ　近隣の工業系用途地域内の適地の有無及び交通の安全、機能上から市街化区域に立地できない理由、当該位置、区域で開発区域等を行うことの必要性等（総合効率化計画の認定にあたっての知事からの意見聴取における説明と同様のもの）

	（２） 認定書の写し		総合効率化計画に係る主務大臣の認定書の写しを添付すること。
	（３） 建築物配置図	縮尺任意	６の(３)と同様
	（４） 建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
許可等の基準	図 書	規 格	作成要領
14（13） 有料老人ホーム	（１） 事業計画書	Ａ４判	次の事項について説明すること。 ア 県の設置運営指導指針の基準等に対する適合状況 イ 権利形態 ウ 施設の機能、運営上の観点からの当該位置、区域に立地する理由
	（２） 市町村長承認書		市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて市町村長の承認を得、その承認書の写しを添付する。
	（３） 案内図	１／2,500 国土基本図	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、介護機能と密接に連携して立地する場合には、その施設の区域及び開発区域を示すこと。
	（４） 建築物配置図	縮尺任意	６の(３)と同様
	（５） 建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
14（14） 介護老人保健福祉施設	（１） 事業計画書	Ａ４判	各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれる地域の需要、当該位置、区域で開発行為を行うことの必要性等を説明すること。
	（２） 確認書		老人保健施設担当部局が当該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の写しを添付する。
	（３） 案内図	縮尺任意	当該老人保健福祉施設が対象とする地域の範囲、協力病院との位置関係等を明示すること。
	（４） 建築物配置図	縮尺任意	６の(３)と同様
	（５） 建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
14（15） 事業所と一体の従業員住宅・寮	（１） 建築計画書	Ａ４判	市街化調整区域において開発許可を受けて建築した事業所又は従前から市街化調整区域に存する事業所との付属関係、事業の操業方式等からの規模算定理由等を説明すること。
	（２） 案内図	１／2,500 国土基本図	事業所の区域及び開発区域（当該事業所と一体ではなく、近傍の既存集落内若しくはその近隣の地域に立地する場合は当該集落の区域も）を示すこと。
	（３） 建築物配置図	縮尺任意	６の(３)と同様（事業所と一体に立地する場合は当該事業所についても示すこと。）
	（４） 建築物各階別平面計画図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
	（５） 建築物方角別立面図	縮尺任意	８の２の(６)と同様

14（16）　社会福祉施設	（1）　案内図	１／2,500 国土基本図	ア　接する道路を明示し、当該道路の幅員を記載のこと。 イ　近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と密接に連携しつつ立地する場合には、その施設の区域及び開発区域を示すこと。
許可等の基準	図　書	規　格	作成要領
	（2）　事業計画書	Ａ４判	次の事項について説明すること。 ア　施設の概要 イ　国、県又は市町村の設置運営方針基準等に対する適合状況 ウ　施設の機能、運営上の観点からの当該位置、区域に立地する理由（近隣の医療施設、社会福祉施設等との密接な関連性、周辺の資源、環境等の活用の必要性等）
	（3）　関係行政機関との協議に対する回答等の写し		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ことがわかるもの
	（4）　建築物配置図	縮尺任意	６の(3)と同様
	（5）　建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(5)と同様
14（17）　医療施設	（1）　案内図	１／2,500 国土基本図	接する道路を明示し、当該道路の幅員を記載のこと。
	（2）　事業計画書	Ａ４判	次の事項について説明すること。 ア　施設の概要 イ　国及び県の設置運営方針基準等に対する適合状況 ウ　施設の機能、運営上の観点からの当該位置、区域に立地する理由（開発区域周辺の交通基盤の活用の必要性、自然環境その他の療養等の活用の必要性等）
	（3）　関係行政機関との協議に対する回答等の写し		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ことがわかるもの
	（4）　建築物配置図	縮尺任意	６の(3)と同様
	（5）　建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(5)と同様
14（18）　学校	（1）　案内図	１／2,500 国土基本図	接する道路を明示し、当該道路の幅員を記載のこと。
	（2）　事業計画書	Ａ４判	次の事項について説明すること。 ア　施設の概要 イ　教育環境の確保のため、当該開発区域周辺の資源、環境等が必要であること

	（３） 関係行政機関との協議に対する回答等の写し		県及び当該市町村の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ことがわかるもの
	（４） 建築物配置図	縮尺任意	６の(３)と同様
	（５） 建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
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	（１） 案内図	１／2,500 国土基本図	既存施設の区域及び開発区域を示すこと。
許可等の基準	図 書	規 格	作成要領
	（２） 建築計画書	Ａ４判	次の事項について説明すること。 ア 施設の概要 イ 現状の土地利用方法等を勘案して、その建築がやむを得ない理由
	（３） 建築物平面図	縮尺任意	
	（４） 建築物方角別立面図	縮尺任意	
14（20） 農畜産物等直売施設	（１） 案内図	１／2,500 国土基本図	
	（２） 農業従事者としての証明書		申請者が農業従事者としての証明を受けられる場合、農業委員会の証明書（正本）を添付のこと。
	（３） 事業計画書	Ａ４判	営業内容、販売する農畜産物の生産地、当該位置、区域で開発行為等を行うことの必要性等を説明すること。なお、販売品が、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の加工品であることがわかる資料を添付すること。
	（４） 建築物配置図	縮尺任意	６の(３)と同様
	（５） 建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
14（21） 申請なき既存宅地	（１） 位置図	1／25,000 以上	市町村界、都市計画区域界又は市街化調整区域界を明示すること。
	（２） 区域図	１／2,500 国土基本図	次の事項を示すこと。 ア 当該土地の区域 イ 市街化区域からの距離 ウ 半径150mの円又は５ha以下の区域 エ ウの区域内の建築物戸数
	（３） 土地登記事項証明書		
	（４） 公図の写し		別紙２の公図の写しによる。
	（５） 宅地証明図書		土地登記事項証明書上地目が適正に宅地となっていない場合は、農地転用許可等関係法令による許可証等の写し、土地課税台帳上宅地となっていること等の公的機関の証明書等を添付すること。

	（６） 敷地現況図	縮尺任意	次の事項を示すこと。 ア 敷地の境界 イ 建築物等の位置 ウ 用途の変更以外の場合、がけ及び擁壁の位置
	（７） 建築物各階別平面計画図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
15 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等（上記１－１から 14（21）までの図書のほか、右のものを作成、提出すること。）	（１） 排水計画書	Ａ４判	排水施設が開発許可の技術基準に適合する構造及び能力で配置されていることを判断及び排水計算を示しながら説明すること。
許可等の基準	図 書	規 格	作成要領
	（２） 排水施設計画平面図	縮尺任意	別紙２の排水施設計画平面図による。
	（３） 付近見取図	１／2,500 国土基本図	当該敷地の区域を示すこと（案内図と重複する場合は、兼用してよい。）。
	（４） 敷地現況図	縮尺任意	14（21）の(６)と同様
	（５） 建築物各階別平面図	縮尺任意	１－１の(５)と同様
	（６） 建築物方角別立面図	縮尺任意	８の２の(６)と同様 （15（７）と重複する場合は、兼用してよい。）
	（７） 敷地横断図	縮尺任意	建築物の２面以上について、隣接地の状況も含めて表示すること（15（６）と重複する場合は、兼用してよい)。
	（８） 位置図	1／25,000 以上	市町村界、都市計画区域界又は市街化調整区域界を明示すること。
	（９） 土地登記事項証明書		
	(10) 公図の写し		別紙２の公図の写しによる。
	(11) 権利証の写し		所有権以外の権利で未登記のものの届出の場合は、当該権利が存することを証する書類の写しを添付すること。
	(12) 他法令による許可証の写し等		既存権利又は既造成土地に係る土地で、５年を超えて建築する場合、農地転用等、他法令による許可等が必要であった土地については、市街化調整区域となった日までに当該許可等を得たことを証する書面を添付すること。
	(13) 資産証明、所得証明等		既存権利の場合、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いことについて証明するものを添付すること。
	(14) 既造成土地の申告受理通知書		既造成土地における建築の場合、当該申告について県が発行した受理通知書の写しを添付すること。
	(15) 住民票の写し		法人にあっては、法人の登記事項証明書を添付すること。
16 既存権利の届出	（１） 位置図	1／25,000 以上	15 の(８)と同様

	（２） 区域図	１／2,500 国土基本図	当該土地の区域、地番を示すこと。
	（３） 土地登記事項証明書		
	（４） 公図の写し		別紙２の公図の写しによる。
	（５） 権利証の写し		15 の(11)と同様
	（６） 農地転用許可証の写し		所有権の移転にあたり農地転用許可を要したものについてはその許可証の写しを添付すること。
17 既造成土地の申告	（１） 造成計画書	Ａ４判	別紙２の作成例５及び別紙９設計説明書に準じて造成計画、概数を示すこと。この場合、造成開始年月日及び造成完了（予定）年月日を付記すること。
許可等の基準	図 書	規 格	作成要領
	（２） 他法令による許可証の写し		農地法、森林法等による許可等を要するものにあっては当該許可証の写しを添付すること。
	（３） 位置図	1／25,000 以上	15 の（８）と同様
	（４） 区域図	１／2,500 国土基本図	当該土地の区域を示すこと。
	（５） 土地登記事項証明書		
	（６） 公図の写し		別紙２の公図の写しによる。
	（７） 求積図	１／500 以上	
	（８） 造成計画平面図	１／1,000 以上	別紙２の作成例３による。
	（９） 造成計画断面図	１／500 以上	別紙２の作成例４による。
	(10) 土地利用計画図	１／1,000 以上	別紙２の作成例２による。
	(11) がけ、擁壁の断面図	１／50 以上	別紙２の作成例７、８による。
	(12) 排水施設計画平面図	１／500 以上	別紙２の作成例５による。

（注１） 必要に応じて現況写真等の補足資料の添付を求めることがあること。

（注２） 建築許可（法第 43 条）の場合は、15 の項に定める図書のほか、該当する立地基準に応じて１－１から 14（21）までの図書が必要になるものであること。

（注３） 土地譲渡承諾書等の土地・建物の権利者の同意を確認する図書の捺印は登録印（実印）とし、印鑑証明書（コピー不可）を添付すること。

別紙４

公安委員会協議が必要な開発行為の手続について

公安委員会に協議をする案件は、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とする。

（※上記に該当しない規模の計画においても必要があると認める場合は、所轄警察署交通課との協議を指導するものとする。）

協議の時期は、技術の事前指導の回答後かつ開発許可申請前とする。開発者が協議書（交通処理計画）を提出するのは、開発行為を行おうとする市町村の開発行為担当課とし、提出を受けた市町村は技術的内容に関する事前指導に準じて進達する（市町村から進達を受けた広域振興局も同様）ものとする。

進達を受けた許可権者は、内容を審査し必要に応じて開発者に補正を求め補正を行ったのち、公安委員会と協議し、公安委員会の回答の写しを開発者及び進達事務を行った市町村等に送付するものとする。

開発者は、公安委員会の回答を尊重した計画にするとともに、必要に応じて道路管理者・許可権者・交通管理者等と調整後に開発許可申請を行うものとする。

都市計画運用指針（第12版）　令和４年４月１日国都計第168号国土交通省都市局長通知（抜粋）

Ⅰ～Ⅲ　［略］

Ⅳ　都市計画制度の運用のあり方

Ⅳ－１～Ⅳ－２　［略］

Ⅳ－３　開発許可制度について

Ⅳ－３－１　［略］

Ⅳ－３－２　一般的事項

７．　関係者との調整

（1）～（4）　［略］

（5）　大規模開発に係る公安委員会との調整

①　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開発許可権者が認める建築物等に係る開発行為の許可をしようとするときは、法第33条第１項各号に掲げる基準の運用に当たって考慮すべき事項について、都道府県公安委員会と十分な連絡調整を行っておくことが望ましい。

②　［略］

［以下略］

別紙５

開発許可等手数料　　（令和７年４月１日施行分）

区　　分	摘　　要	金　　額
法第29条の規定による開発行為の許可申請	主として自己の居住の用に供する住宅の建築	開発区域面積 0.1ha未満　8,900円 0.1ha以上 0.3ha未満　23,000円 0.3ha以上 0.6ha未満　45,000円 0.6ha以上 1　ha未満　89,000円 1　ha以上 3　ha未満　140,000円 3　ha以上 6　ha未満　180,000円 6　ha以上10　ha未満　230,000円 10　ha以上　310,000円
	主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設	開発区域面積 0.1ha未満　14,000円 0.1ha以上 0.3ha未満　31,000円 0.3ha以上 0.6ha未満　67,000円 0.6ha以上 1　ha未満　130,000円 1　ha以上 3　ha未満　210,000円 3　ha以上 6　ha未満　280,000円 6　ha以上10　ha未満　350,000円 10　ha以上　500,000円
	上記以外の開発行為	開発区域面積 0.1ha未満　89,000円 0.1ha以上 0.3ha未満　140,000円 0.3ha以上 0.6ha未満　200,000円 0.6ha以上 1　ha未満　270,000円 1　ha以上 3　ha未満　400,000円 3　ha以上 6　ha未満　530,000円 6　ha以上10　ha未満　690,000円 10　ha以上　900,000円
法第35条の２による開発行為の変更許可申請	変更許可申請１件につき右欄に掲げる額を合算した額（その額が900,000円を超えるときは900,000円とする）	ア、イ、ウを合算した額
	ア　開発行為に関する設計の変更（イのみに該当する場合を除く。）	開発区域の面積（イに規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域面積）に応じ前号（許可申請の場合）による額に10分の１を乗じて得た額
	イ　新たな土地の開発区域への編入に係る法第30条第１項第１号から第４号までに係る事項（開発区域の位置、区域、規模、予定建築物等の用途、設計、工事施行者）の変更	新たに編入される開発区域の面積に応じ前号（許可申請の場合）に規定する額
	ウ　その他の変更	10,000円

区　　分	摘　　要	金　　額
市街化調整区域内及び用途地域の定めのない土地における建築物の特例許可申請（法第41条第２項ただし書関係）		48,000円
予定建築物等以外の建築等許可申請（法第42条第１項ただし書関係）		27,000円
開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請（法第43条関係）		敷地面積 0.1ha未満　7,200円 0.1ha以上 0.3ha未満　19,000円 0.3ha以上 0.6ha未満　40,000円 0.6ha以上 1　ha未満　72,000円 1　ha以上　100,000円
開発許可を受けた地位の承継の承認申請（法第45条関係）	１　主として自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設で開発区域面積が１ha未満のもの	1,800円
	２　主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設で開発区域面積が１ha以上のもの	2,800円
	３　上記以外のもの	18,000円
開発登録簿の写の交付申請（法第47条第５項関係）		１枚　490円 注　開発登録簿は、調書と土地利用計画図により組成されたもの。それぞれの枚数を問わず１セットを１枚として取り扱う。
用途地域の定められていない土地の区域における建築に関する証明手数料（法施行規則第60条）		1,500円

開発許可等手数料　　（令和７年５月 23 日施行分）

区　　分	摘　　要	金　　額
法第29条の規定による開発行為の許可申請	主として自己の居住の用に供する住宅の建築	開発区域面積 0.1ha未満　13,000円 0.1ha以上 0.3ha未満　32,000円 0.3ha以上 0.6ha未満　58,000円 0.6ha以上 1　ha未満　100,000円 1　ha以上 3　ha未満　160,000円 3　ha以上 6　ha未満　220,000円 6　ha以上10　ha未満　320,000円 10　ha以上　430,000円
	主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設	開発区域面積 0.1ha未満　18,000円 0.1ha以上 0.3ha未満　40,000円 0.3ha以上 0.6ha未満　80,000円 0.6ha以上 1　ha未満　140,000円 1　ha以上 3　ha未満　230,000円 3　ha以上 6　ha未満　320,000円 6　ha以上10　ha未満　440,000円 10　ha以上　620,000円
	上記以外の開発行為	開発区域面積 0.1ha未満　93,000円 0.1ha以上 0.3ha未満　150,000円 0.3ha以上 0.6ha未満　210,000円 0.6ha以上 1　ha未満　280,000円 1　ha以上 3　ha未満　420,000円 3　ha以上 6　ha未満　570,000円 6　ha以上10　ha未満　780,000円 10　ha以上　1,020,000円
法第35条の２による開発行為の変更許可申請	変更許可申請１件につき右欄に掲げる額を合算した額（その額が1,020,000円を超えるときは1,020,000円とする）	ア、イ、ウを合算した額
	ア　開発行為に関する設計の変更（イのみに該当する場合を除く。）	開発区域の面積（イに規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域面積）に応じ前号（許可申請の場合）による額に10分の１を乗じて得た額
	イ　新たな土地の開発区域への編入に係る法第30条第１項第１号から第４号までに係る事項（開発区域の位置、区域、規模、予定建築物等の用途、設計、工事施行者）の変更	新たに編入される開発区域の面積に応じ前号（許可申請の場合）に規定する額
	ウ　その他の変更	10,000円

区　　分	摘　　要	金　　額
市街化調整区域内及び用途地域の定めのない土地における建築物の特例許可申請（法第41条第２項ただし書関係）		48,000円
予定建築物等以外の建築等許可申請（法第42条第１項ただし書関係）		27,000円
開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請（法第43条関係）		敷地面積 0.1ha未満　7,200円 0.1ha以上 0.3ha未満　19,000円 0.3ha以上 0.6ha未満　40,000円 0.6ha以上 1　ha未満　72,000円 1　ha以上　100,000円
開発許可を受けた地位の承継の承認申請（法第45条関係）	１　主として自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設で開発区域面積が１ha未満のもの	1,800円
	２　主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設で開発区域面積が１ha以上のもの	2,800円
	３　上記以外のもの	18,000円
開発登録簿の写の交付申請（法第47条第５項関係）		１枚　490円 注　開発登録簿は、調書と土地利用計画図により組成されたもの。それぞれの枚数を問わず１セットを１枚として取り扱う。
用途地域の定められていない土地の区域における建築に関する証明手数料（法施行規則第60条）		1,500円

別紙６

岩手県収入証紙貼付様式

注１　収入証紙は、この様式の枠に合わせて貼り付けること。

２　１枚では貼り切れない場合は、２枚以上とすること。

別紙７

開発許可申請等に係る標準処理期間

１　開発許可申請に係るもの

管轄区分	区域の区分	市町村	広域振興局	都市計画課	標準処理期間
盛岡・県南広域振興局管内	市街化調整区域以外	15日	20日	－	35日
	市街化調整区域	15日	５日	20日 (63日)	40日 (83日)
沿岸・県北広域振興局管内		15日	５日	20日	40日

２　建築許可申請に係るもの

管轄区分	区域の区分	市町村	広域振興局	都市計画課	標準処理期間
盛岡・県南広域振興局管内	市街化調整区域以外	６日	20日	－	26日
	市街化調整区域	６日	４日	20日 (63日)	30日 (73日)
沿岸・県北広域振興局管内		６日	４日	20日	30日

３　地位承継承認申請に係るもの

管轄区分	区域の区分	市町村	広域振興局	都市計画課	標準処理期間
盛岡・県南広域振興局管内	市街化調整区域以外	６日	10日	－	16日
	市街化調整区域	６日	４日	10日	20日
沿岸・県北広域振興局管内		６日	４日	10日	20日

（注）

１　（ ）は、開発審査会付議が必要となる場合の日数である。

２　各申請については、次のとおりである。

（１）「開発許可申請に係るもの」

法第 29 条に基づく許可、第 35 条の２第１項に基づく許可

（２）「建築許可申請に係るもの」

法第 37 条第１号に基づく承認、第 41 条第２項ただし書に基づく許可、第 42 条第１項ただし書に基づく許可、第 43 条第１項各号列記以外の部分に基づく許可

（３）「地位承継承認申請に係るもの」

法第 45 条に基づく承認

3　「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。）

4　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。

5　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。

6　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。

開発計画に関する事前指導に係る標準処理期間

1　位置等に係るもの

管轄区分	区域の区分	市町村	広域振興局	都市計画課	標準処理期間
盛岡広域振興局管内	市街化調整区域	20日	5 日	20日	45日

2　技術的内容に係るもの

管轄区分	区域の区分	市町村	広域振興局	都市計画課	標準処理期間
盛岡・県南広域振興局管内	市街化調整区域以外	20日	20日	―	40日
	市街化調整区域	20日	5 日	20日	45日
沿岸・県北広域振興局管内		20日	5 日	20日	45日

（注）

1　大規模開発その他他法令による調整が多岐にわたる内容のもの等は、本期間の対象案件からは除かれるものであること。

2　その他標準処理期間の取扱いについては、開発許可申請等に係るものと同様であること。

別紙８

資金計画書記載例

資　金　計　画　書

１　収支計画

（単位　千円）

科目		金額
収入	自己資金	
	借入金	
	補助負担金	
	○	
	処分収入	
	宅地処分収入	
	○	
	○	
	○	
	計	
支出	用地費	
	工事費	
	整地工事費	
	道路工事費	
	排水施設工事費	
	給水施設工事費	
	○	
	附帯工事費	
	事務費	
	借入金利息	
	○	
	計	

2　年度別資金計画

（単位　千円）

項目 ＼ 年度		年度	年度		年度	計
支出	事業費					
	用地費					
	工事費					
	附帯工事費					
	事務費					
	借入金利息					
	○　○　○					
	借入償還金					
	○　○　○					
	計					
収入	自己資金					
	借入金					
	○　○　○					
	補助負担金					
	○　○　○					
	処分収入					
	宅地処分収入					
	○　○　○					
	○　○　○					
	計					
借入金の借入先						

別紙９

設計説明書記載例

設　計　説　明　書

○設計の方針

・住区街区の構成

開発区域は全体でおおむね１近隣分区を構成する計画である。

開発区域内は中央部の幅員９ｍの道路によって区域外の都市計画道路○○線と連絡し、また幅員６～８ｍの区画道路によって 30 街区に分割する。１街区は平均 20 戸の戸建住宅用地に分割し、各敷地の平均規模は 250 ㎡とする。

・公益的施設の整備方針

開発区域の中央付近に区域内の居住者の利便を図るため 1.2ha のセンター部分をとり、ここに購買施設、医療施設及び幼稚園の用地を確保し、当該目的で建築を行う予定者を特定して譲渡する。購買施設は開発者が建築し、譲渡する。学校は開発区域より約 1.2㎞ 南東にある○○小学校を利用するものとする。

○開発区域内の土地の現況

	宅　地	農　地	山　林	そ の 他	計
	㎡　%	㎡　%	㎡　%	㎡　%	㎡　%
第１工区	0.00(0.0)	18,141.00(34.1)	32,080.00(60.3)	2,979.00(60.3)	53,200.00(100)
第２工区	0.00(0.0)	8,970.00(17.2)	42,296.00(81.1)	887.00(1.7)	52,153.00(100)
第３工区	0.00(0.0)	20,201.00(50.1)	12,177.00(30.2)	7,943.00(19.7)	40,321.00(100)
第４工区	0.00(0.0)	1,725.00(3.1)	52,962.00(95.2)	945.00(1.7)	55,632.00(100)
合　計	0.00(0.0)	49,037.00(24.4)	139,515.00(69.3)	12,754.00(6.3)	201,306.00(100)
その他特記すべき事項					

○土地利用計画

土地利用区分		面　積	比　率	備　考
住宅用地		131,453.00 ㎡	65.3%	
公共的施設用地	商業施設用地	2,013.00	1.0	
	教育施設用地	1,208.00	0.6	幼稚園
	その他の公益的施設用地	8,656.00	4.3	医療施設
公共用地	道路用地	39,254.00	19.5	道路の法を含む。
	公園緑地用地	10,871.00	5.4	うち公園 3.2%
	その他の公共施設用地	7,851.00	3.9	排水施設用地
合　計		201,306.00 ㎡	100.0%	

(参考)

街区番号	面積	住宅等の敷地数	戸当平均面積	予定建築物の用途等
1	2,400.00㎡	10区画	240㎡／戸	一戸建専用住宅
2	3,036.00	12	253	〃
3	2,760.00	12	230	〃
4	2,816.00	11	256	〃
5	3,215.00	12	268	〃
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
住宅用地計	131,453.00㎡	525区画	250㎡／戸	
⋮	⋮			
公共的施設用地計				
合計	143,330.00㎡			住宅用地、公益的施設用地の合計

○公共施設の整備計画

・道　路

番号	幅員	延長	面積	管理者	用地の帰属	備考
1－1	9.0m	356.2m	3,205.80㎡	○○市	○○市	
2－1	8.0	256.3	2,050.40	〃	〃	
2－2	8.0	172.0	1,376.00	〃	〃	
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	
法部分	－	－	7,810.00			
合計	－	－	39,254.00㎡			

・公園等

番号	面積	管理者	用地の帰属	備考
1	6,440.00㎡	○○市	○○市	○○公園
2	2,201.00	〃	〃	緑地
3	2,230.00	〃	〃	〃
合計	10,871.00㎡			

・排水施設

開発区域内は分流式とし、汚水は○○市公共下水道に排出する。雨水は開発区域内の既存の水路を改修し、一部をこれに放流すると共に、別に○○川に放流する。なお、排水施設は、○○市公共下水道として○○市が管理するものとする。

管渠の断面、勾配等は別掲

様式第１－１号

開　発　行　為　許　可　申　請　書

（都市計画区域内）

都市計画法第 29 条第１項の規定により、開発行為の許可を申請します。 年　　月　　日 様 許可申請者住所 氏名	※　手数料欄 （貼付することが不適当な場合は別紙６岩手県収入証紙貼付様式」を利用してください。） 手数料額は別紙５を参照

開発行為の概要	１　開発区域に含まれる地域の名称	
	２　開発区域の面積	平方メートル
	３　予定建築物等の用途	
	４　工事施行者住所氏名	
	５　工事着手予定年月日	年　　月　　日
	６　工事完了予定年月日	年　　月　　日
	７　自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	８　法第 34 条の該当号及び該当する理由	
	９　その他必要な事項	
※　受付番号		年　　月　　日　第　　号
※　許可に付した条件		
※　許可番号		年　　月　　日　第　　号

備考１　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内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第 12 条第１項の許可を受けたものとみなされます。

２　宅地造成及び特定盛土等規制法第 26 条第１項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第 30 条第１項の許可を受けたものとみなされます。

３　津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律 123 号）第 73 条第１項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。

４　許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

５　※印のある欄は記載しないこと。

６　「法第 34 条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。

７　「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

連絡先

様式第１－２号

開　発　行　為　許　可　申　請　書

（都市計画区域外）

都市計画法第 29 条第２項の規定により、開発行為の許可を申請します。 年　　月　　日 様 許可申請者住所 氏名	※　手数料欄

開発行為の概要	１　開発区域に含まれる地域の名称	
	２　開発区域の面積	平方メートル
	３　予定建築物等の用途	
	４　工事施行者住所氏名	
	５　工事着手予定年月日	年　　月　　日
	６　工事完了予定年月日	年　　月　　日
	７　自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	８　その他必要な事項	
※　受付番号		年　　月　　日　第　　号
※　許可に付した条件		
※　許可番号		年　　月　　日　第　　号

備考１　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項の宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第 12 条第１項の許可を受けたものとみなされます。

２　宅地造成及び特定盛土等規制法第 26 条第１項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第 30 条第１項の許可を受けたものとみなされます。

３　津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律 123 号）第 73 条第１項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。

４　許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

５　※印のある欄は記載しないこと。

６　「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

連絡先

様式第１－３号

開　発　行　為　協　議　書

都市計画法第 34 条の２第１項の規定により、開発行為の協議をします。

年　　月　　日

様

協議者住所

名称

開発行為の概要	１　開発区域に含まれる地域の名称	
	２　開　発　区　域　の　面　積	平方メートル
	３　予　定　建　築　物　等　の　用　途	
	４　工　事　施　行　者　住　所　氏　名	
	５　工　事　着　手　予　定　年　月　日	年　　月　　日
	６　工　事　完　了　予　定　年　月　日	年　　月　　日
	７　自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	８　法第 34 条の該当号及び該当する理由	
	９　そ　の　他　必　要　な　事　項	
※受　　付　　番　　号		年　　月　　日　第　　号
※協　議　の　成　立　の　文　書　番　号		年　　月　　日　第　　号

備考１　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項の宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本協議の成立により、同法第 15 条第２項により許可を受けたものとみなされます。

２　宅地造成及び特定盛土等規制法第 26 条第１項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本協議の成立により、同法第 34 条第２項により許可を受けたものとみなされます。

３　津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律 123 号）第 73 条第１項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。

４　※印のある欄は記載しないこと。

５　「法第 34 条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。

６　「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

連絡先

様式第１－４号

誓　　約　　書

	暴力団員又は暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者ではないことを誓約します。
	役員のうちに暴力団員又は暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者がいないことを誓約します。 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者が事業活動を支配していないことを誓約します。

個人の場合は上段に、法人の場合は下段に○を記入する。

年　　月　　日

申請者

岩手県知事　　様

様式第１－５号

役員等一覧表

年　　月　　日

役員等の氏名等				
役職名等	氏名（ふりがな）	性別	生年月日	住所

1　法人に対し、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者について記載すること。
2　「岩手県の行政事務からの暴力団の排除に関する要綱」に則り、岩手県警察本部に照会する場合があります。

様式第２－１号

開発行為変更許可申請書

<table>
<tr><td colspan="2">都市計画法第 35 条の２第１項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。

年　　月　　日

様

許可申請者住所

氏名</td><td>※　手数料欄</td></tr>
<tr><td rowspan="8">開発行為の概要</td><td>１　開発区域に含まれる地域の名称</td><td></td></tr>
<tr><td>２　開発区域の面積</td><td>平方メートル</td></tr>
<tr><td>３　予定建築物等の用途</td><td></td></tr>
<tr><td>４　工事施行者住所氏名</td><td></td></tr>
<tr><td>５　自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別</td><td></td></tr>
<tr><td>６　法第 34 条の該当号及び該当する理由</td><td></td></tr>
<tr><td>７　その他必要な事項</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">開発許可の許可番号</td><td>年　　月　　日　第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">変更の理由</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">※　受付番号</td><td>年　　月　　日　第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">※　変更の許可に付した条件</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">※　変更の許可の許可番号</td><td>年　　月　　日　第　　号</td></tr>
</table>

備考１　変更許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２　※印のある欄は記載しないこと。

３　「法第 34 条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。

４　「その他必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

５　開発行為の変更の概要（「その他必要な事項」を除く。）は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

連絡先

様式第２－２号

開　発　行　為　変　更　協　議　書

都市計画法第 35 条の２第４項において準用する同法第 34 条の２第１項の規定により、開発行為の変更の協議をします。

年　　月　　日

様

協議者住所

名称

開発行為の概要	１　開発区域に含まれる地域の名称	
	２　開発区域の面積	平方メートル
	３　予定建築物等の用途	
	４　工事施行者住所氏名	
	５　法第 34 条の該当号及び該当する理由	
	６　その他必要な事項	
開発協議成立年月日及び番号		年　　月　　日　第　　号
変更の理由		
※　受付番号		年　　月　　日　第　　号
※　変更の協議の成立の文書番号		年　　月　　日　第　　号

備考１　※印のある欄は記載しないこと。

２　「法第 34 条の該当号及び該当する理由」欄は、協議に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。

３　「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

４　開発行為の変更の概要（「その他必要な事項」を除く。）は、変更前及び変更の内容を対照させて記載すること。

５　「開発協議成立年月日及び番号」の欄には、当初の協議が成立し許可があったものとみなされる年月日及び文書番号を記載すること。

連絡先

様式第３号

開　発　行　為　変　更　届　出　書

年　　月　　日

様

届出者　住所
氏名

都市計画法第35条の２第３項の規定に基づき、開発行為の変更について、下記により届け出ます。

記

１　変更に係る事項

２　変更の理由

３　開発許可の許可番号　　年　　月　　日　第　　号

備考１　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
　　２　変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

連絡先

様式第４号

開発許可・建築許可に基づく地位承継届出書

都市計画法第 44 条の規定に基づき、開発許可・建築許可に基づく地位を承継しましたので、届け出ます。

年　　月　　日

様

届出者　住所

氏名

開発許可・建築許可年月日及び番号	年　　月　　日　第　　号
被承継人の住所及び氏名又は名称	
承　継　年　月　日	
承　継　の　原　因	
※　受　付　番　号	年　　月　　日　第　　号
※　受　理　番　号	年　　月　　日　第　　号

備考１　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２　※印のある欄は記載しないこと。

３　当該許可に基づく地位を承継したことを証する書面を添付すること。

連絡先

様式第５号

開発許可に基づく地位承継承認申請書

都市計画法第 45 条の規定により地位を承継したいので申請します。 年　　月　　日 様 申請者　住所 氏名	※　手数料欄

開発許可年月日及び番号	年　　月　　日　第　　号
被承継人の住所及び氏名又は名称	
権原取得年月日	
取得の原因	
※　受付番号	年　　月　　日　第　　号
※　承認番号	年　　月　　日　第　　号

備考１　申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２　※印のある欄は記載しないこと。

３　次の書類を添付すること。

（１）　権原取得の原因の事実及び当該開発行為を行うために必要な資力を有することを証する書面

（２）　土地所有者等の関係権利者の同意書

連絡先

様式第６号

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年　　月　　日

様

届出者　住所
氏名

都市計画法第 38 条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号　　年　　月　　日　　第　　号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

１　開発行為に関する工事を廃止した年月日　　年　　月　　日

２　開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称

３　開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積

備考　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

連絡先

様式第７－１号

工　事　完　了　届　出　書

年　　月　　日

様

届出者　住所
　　氏名

都市計画法第 36 条第１項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号　　年　　月　　日　第　　号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

１　工事完了年月日　　年　　月　　日

２　工事を完了した開発区域又は工区に含まれる地域の名称

※　受　付　番　号	年　月　日　第　号
※　検　査　年　月　日	年　月　日
※　検　査　結　果	合　否
※　検　査　済　証　番　号	年　月　日　第　号
※　工事完了公告年月日	年　月　日

備考１　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
　　２　※印のある欄は記載しないこと。

連絡先

様式第７－２号

中　間　検　査　届　出　書

年　　月　　日

様

届出者　住所
　　氏名

開発行為に関する工事（許可番号　　年　　月　　日　　第　　号）のうち、中間検査対象工事が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

１　中間検査対象工事完了年月日　　年　　月　　日

２　中間検査対象工事を完了した開発区域又は工区に含まれる地域の名称

※　受　付　番　号	年　月　日　第　号
※　検　査　年　月　日	年　月　日
※　検　査　結　果	合　否

備考１　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
　　２　※印のある欄は記載しないこと。

連絡先

様式第８号

公共施設工事完了届出書

年　　月　　日

様

届出者　住所
氏名

都市計画法第 36 条第１項の規定により、公共施設に関する工事（許可番号　　年　　月　　日　　第　　号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

１　工事完了年月日　　年　　月　　日

２　工事を完了した公共施設が存する開発区域又は工区に含まれる地域の名称

３　工事を完了した公共施設

※　受　付　番　号	年　月　日　第　号
※　検　査　年　月　日	年　月　日
※　検　査　結　果	合　否
※　検　査　済　証　番　号	年　月　日　第　号
※　工事完了公告年月日	年　月　日

備考１　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
　　２　※印のある欄は記載しないこと。

連絡先

様式第９号

開発行為に係る工事完了公告前の建築物又は工作物の建築（建設）承認申請書

都市計画法第 37 条ただし書の規定による承認を受けたいので申請します。

年　　月　　日

様

承認申請者　住所

氏名

開発許可年月日及び番号	年　　月　　日　第　　号
建築物等の敷地の所在地及び面積	
建築物等の用途	
建築物等の構造	
建築物等の種別	
申請の理由	
※　受付番号	年　　月　　日　第　　号
※　承認番号	年　　月　　日　第　　号

備考１　申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２　※印のある欄は記載しないこと。

３　「建築物等の構造」の欄には、木造、鉄骨造り、鉄筋コンクリート造り等の別及び階数を記載すること。

４　「建築物等の種別」には、新築、改築、増築、移転等の別を記載すること。

５　次の図書を添付すること。

（１）　**ア** 位置図（1/25,000 以上）、**イ** 区域図（1/2,500 以上）、**ウ** 公図写し、**エ** 土地利用計画図（1/1,000 以上）

（２）　建築物の場合は、**ア** 配置図、**イ** 各階別平面図、**ウ** 断面図、**エ** 立面図（いずれも建築確認申請時と同じもの）、工作物の場合は、**オ** 敷地位置図、**カ** 構造図

（３）　建築行為と宅地の造成工事を切り離して施行することが不適当であることが申請理由である場合は、**ア** 造成計画断面図（予定建築物の基礎構造を図示すること。）、**イ** 建築基準法施行規則第１条の３第１項第５号の１の表に掲げる基礎伏図

（４）　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の場合は、**ア** 現場の現況写真、**イ** 当該開発行為に伴って整備される道路の管理予定者の承諾書（管理予定者と開発者が同一の場合は添付不要。）、**ウ** 仮設防災計画図（流末排水が未完成の場合等、仮設防災計画が必要な場合のみ添付のこと。）

連絡先

様式第 10 号

用途地域の定められていない土地の区域における建築物(工作物)の特例許可申請書

<table>
<tr><td colspan="3">都市計画法第 41 条第２項ただし書の規定に基づき、次のとおり建築物の建築の許可を申請します。

年　　月　　日

様

申請者　住所

氏名</td><td>※　手数料欄</td></tr>
<tr><td>開発許可を受けた者の氏名又は名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>開発許可番号年月日</td><td colspan="3">年　　月　　日　第　　号</td></tr>
<tr><td rowspan="2">開発許可を受けた際の建築物の制限の内容</td><td>敷地面積に対する建築面積の割合</td><td>延べ床面積の敷地面積に対する割合</td><td>高さ</td><td>壁面の位置</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>建築物を建築しようとする土地</td><td colspan="3">所在　　面積</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築しようとする建築物</td><td>敷地面積に対する建築面積の割合</td><td>延べ床面積の敷地面積に対する割合</td><td>高さ</td><td>壁面の位置</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>申請の理由</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

備考　申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

連絡先

様式第 11－１号

予定建築物等以外の建築等許可申請書

都市計画法第 42 条第１項ただし書の規定により、予定建築物等以外の （新築（新設） 改　　築 用途の変更）の許可を申請します。 年　　月　　日 様 申請者　住所 氏名	※　手数料欄

1	開発許可番号	年　月　日　第　号
2	工事完了公告年月日	年　月　日
3	当該土地の所在、地目、地番及び面積	
4	予定建築物等の用途	
5	建築（建設）しようとする建築物（工作物）又は用途変更後の建築物の用途	
6	改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途	
7	建築（建設）しようとする建築物（工作物）又は用途の変更後の建築物が法第 42 条第１項ただし書の許可基準（法第 29 条第１項第２号若しくは第３号、法第 43 条第１項第１号から第３号まで若しくは第５号等に該当すること又は用途地域が定められていない非線引きの都市計画区域において、開発区域の周辺及びその周辺の区域における環境の保全上支障がないこと。）のいずれかに該当するかの記載及びその理由	
8	その他必要な事項	

備考１　申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
　　２　建築理由書を添付すること。
　　３　次の図書を添付すること。
　　（１）　位置図（1/25,000 以上）
　　（２）　区域図（1/2,500 以上）
　　（３）　公図写し
　　（４）　土地利用計画図（1/1,000 以上）
　　（５）　排水施設設計平面図

連絡先

様式第 11－２号

予定建築物等以外の建築等協議書

都市計画法第 42 条第２項の規定により、予定建築物以外の（新築（新設）／改　　築／用途の変更）の協議をします。

年　　月　　日

岩手県知事　　様

協議者　住所

名称

1　開　発　許　可　番　号	年　　月　　日　第　　号
2　工　事　完　了　公　告　年　月　日	年　　月　　日
3　当該土地の所在、地目、地番及び面積	
4　予　定　建　築　物　等　の　用　途	
5　建築（建設）しようとする建築物（工作物）又は用途変更後の建築物の用途	
6　改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途	
7　建築（建設）しようとする建築物（工作物）又は用途の変更後の建築物が法第 42 条第１項ただし書の許可基準（法第 29 条第１項第２号若しくは第３号、法第 43 条第１項第１号から第３号まで若しくは第５号等に該当すること又は用途地域が定められていない非線引きの都市計画区域において、開発区域の周辺及びその周辺の区域における環境の保全上支障がないこと。）のいずれかに該当するかの記載及びその理由	
8　その他必要な事項	

備考１　建築理由書を添付すること。

２　次の図書を添付すること。

（１）　位置図（1/25,000 以上）

（２）　区域図（1/2,500 以上）

（３）　公図写し

（４）　土地利用計画図（1/1,000 以上）

（５）　排水施設設計平面図

連絡先

様式第 12－１号

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許可申請書

<table>
<tr><td colspan="2">都市計画法第 43 条第１項の規定により、（建築物／第一種特定工作物）の（新築／改築／用途の変更／新設）の許可を申請します。

年　月　日

岩手県知事　様

許可申請者　住所

氏名</td><td>※　手数料欄</td></tr>
<tr><td>1</td><td>建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td>改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途</td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td>建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第 34 条第１号から第 10 号まで又は令第 36 条第１項第３号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由</td><td></td></tr>
<tr><td>5</td><td>その他必要な事項</td><td></td></tr>
<tr><td>※　受　付　番　号</td><td colspan="2">年　月　日　第　号</td></tr>
<tr><td>※　許可に付した条件</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>※　許　可　番　号</td><td colspan="2">年　月　日　都第　号</td></tr>
</table>

備考　１　許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
　　２　※印のある欄は記載しないこと。
　　３　「その他必要な事項」の欄には、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をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

連絡先

様式第 12－２号

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協議書

都市計画法第 43 条第３項の規定により、（建築物／第一種特定工作物）の（新築／改築／用途の変更／新設）の協議をします。

年　　月　　日

岩手県知事　　様

協議者　住所

名称

1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第１号から第10号まで又は令第36条第１項第３号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	
5	その他必要な事項	

※　受付番号	年　月　日　第　号
※　協議の成立の文書番号	年　月　日　都第　号

備考１　※印のある欄は記載しないこと。

２　「その他必要な事項」の欄には、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をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

連絡先

様式第 13 号

既 存 権 利 届 出 書

年　　月　　日

様

届出者　住所

氏名

都市計画法第 34 条第 13 号の規定により、市街化調整区域における既存の権利等について下記のとおり届け出ます。

記

1　届出者の職業（法人にあっては、その業務の内容）

2　土地の所在、地番、地目及び地積

3　届出者が、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際、土地また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

4　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

備考１　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2　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っては、「１　届出者の職業（法人にあっては、その職業の内容)」の欄は、記載を要しない。

3　次の書類を添付すること。

（１）　位置図（1/50,000 以上）

（２）　区域図（1/2,500 以上の国土基本図）

（３）　土地登記事項証明書

（４）　土地の公図の写し

（５）　所有権以外の権利で未登記のものの届出の場合は、当該権利が存することを証する書類の写し

（６）　所有権の移転に当たって、農地転用許可を要したものにあっては、当該許可証の写し

連絡先

様式第 14 号

申　告　書

年　　月　　日

様

申告者　住所
　　氏名

市街化調整区域に関する都市計画が変更された際、現に（宅地造成中であり）（宅地造成が終了しており）市街化調整区域の宅地造成土地の建築許可の取扱要領第３の規定による取扱いを得たいので、次のとおり申告します。

記

１　該当土地の地番

２　所有権その他の権利の種類

３　権利取得年月日

４　他の法令による許可等の種類及び許可年月日

５　宅地造成の状況

備考１　申告者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
２　「(宅地造成中であり）（宅地造成が終了しており)」の不要部分は抹消のこと。
３　数件について申告する場合は、別紙として添付してさしつかえないこと。
４　「宅地造成の状況」欄は、該当土地の造成状況のほかに全体計画面積、造成完了面積、造成着手面積等を記載すること。

連絡先

様式第 15 号

都市計画法施行規則第 60 条第１項による証明書交付申請書

（都市計画法第 41 条第２項関係）

年　　月　　日

様

申請者

住　所

氏　名

都市計画法施行規則第 60 条第１項の規定により、下記建築物が都市計画法第 41 条第２項の規定による建築物の敷地等に関する制限の内容に適合していることを証明願います。

記

１　土地の所在地・地番

２　添付図書

（１）　位置図

（２）　案内図

（３）　建築物計画図（敷地面積・建築面積・延床面積等の求積図、平面立面図等で所要寸法を記入したもの）

連絡先

県証紙貼付欄

3　制限等の内容

制限等の項目	制限内容	申請内容	
（1）　予定建築物の用途			
（2）　建築面積の敷地面積に対する割合	%	建築面積 ㎡ 敷地面積 ㎡	割合 %
（3）　延べ面積の敷地面積に対する割合	%	延べ面積 ㎡ 敷地面積 ㎡	割合 %
（4）　建築物の各部分の高さ	別記		
申請建物の軒先、棟等で斜線制限に対し、不利な箇所における高さ	前面道路側 m	前面道路側 m	
	隣地側 m	隣地側 m	
	北側 m	北側 m	
（5）　外壁等から敷地境界線までの距離	m以上	m	
（6）　建築物の高さの限界	m以下	m	
（7）　日影による中高層の建築物の高さの限度	別記		
（8）　その他	屋根は、不燃材料で造り、又はふくこと。		
	延焼の恐れのある部分の外壁は、土塗壁同等以上とすること。		

様式第 16 号

開発登録簿の写しの交付申請書

年　　月　　日

様

住　所：
氏　名：
連絡先：

下記の開発許可に係る開発登録簿の写しの交付を願います。

記

1　許可年月日及び番号

年　　月　　日　　指令　　第　　号

2　許可を受けた者の住所及び名称

県証紙貼付欄

様式第 17 号

市街化調整区域における開発計画の位置等に関する事前指導申出書

次の開発計画について事前指導を受けたく、申出します。

年　　月　　日

岩手県県土整備部都市計画課総括課長　様

住　所
会社名
代表者名

1　開発区域の位置
2　開発区域の面積及び土地利用の現況
3　主たる予定建築物等の用途
4　都市計画法第 34 条の該当号
5　４に該当する理由
6　添付資料
（1）　位置図
（2）　区域図
（3）　地番、地目、面積一覧表
（4）　市街化調整区域における許可基準該当性を判断するために必要な図書

注）
ア　第１項は、開発区域の所在する土地について、市町村名、大字、小字名、町丁目等を記載すること。
イ　第２項は、開発区域の面積及び種目別土地利用状況面積を㎡単位で記載すること。
ウ　第３項は、開発区域内の予定建築物又は予定第一種特定工作物の用途を記載すること。
エ　第４項は、都市計画法第 34 条第 14 号に該当するものにあっては、許可項目（「農家等の世帯分離に伴う住宅」等）についても記載すること。
オ　第５項は、該当号の許可基準に照らし、当該基準の項目ごとに記載すること。
カ　位置図は、縮尺 1/25,000 以上の都市計画図に開発区域の位置を朱書表示すること。
キ　区域図は、縮尺 1/2,500 以上の国土基本図に、概ね開発区域を朱書実線表示すること。

連絡先

様式第 18 号

開発計画の技術的内容に関する事前指導申出書

次の開発計画について事前指導を受けたく、申出します。

年　　月　　日

岩手県県土整備部都市計画課総括課長　様
（　　広域振興局土木部長）

住　所
会社名
代表者名

1　開発区域の位置
2　開発区域の面積
3　添付資料
（1）　位置図
（2）　区域図
（3）　土地利用計画図
（4）　設計説明書

注）
ア　第１項は、開発区域の所在する土地について、市町村名、大字、小字名、町丁目等を記入すること。
イ　第２項は、開発区域の面積を ha 単位で記入すること。なお、面積は３の（２）の区域図による図上測定値でよい。
ウ　位置図は、縮尺 1/25,000 以上の都市計画図に開発区域の位置を朱書表示すること。
エ　区域図は、縮尺 1/2,500 以上の地形図に開発区域を朱書き実線表示すること。なお、市街化調整区域における５ha 以上 20ha 未満の開発計画であって、全体開発構想について、あらかじめ位置等に関する事前指導を受けている 20ha 以上の区域内において段階的に行おうとするものにあっては、当該全体開発構想を朱書破線表示すること。
オ　土地利用計画図は、縮尺 1/1,000 以上の地形図を用いて、住区計画区域の境界、開発区域の境界、公共公益施設の位置及び形状、予定建築物等の用途及び敷地の形状、土留擁壁等の位置を示すこと。
カ　設計説明書は、設計の方針、開発区域内の土地の現況、土地利用計画、及び公共公益施設の整備計画について、事前指導を受けようとする内容を明らかにすること。

連絡先

第 ３ 編

都市計画法の規定による開発許可制度の事務処理要領

都市計画法の規定による開発許可制度の事務処理要領

平成９年４月１日付け都第16号
改正　平成11年３月31日付け都第489号
平成13年５月18日付け都第93号
平成18年３月31日付け都第494号
平成20年１月30日付け都第433号
平成22年３月15日付け都第382号
平成24年11月１日付け都第223号
平成27年２月25日付け都第293号
平成29年３月１日付け都第265号
平成31年２月19日付け都第291号
令和３年３月15日付け都第352号
令和４年３月２日付け都第323号
令和５年６月９日付け都第123号
令和７年５月23日付け都第〇号

この要領は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）に基づく開発許可制度の円滑な運用を図るため、市町村長の事務並びに岩手県県土整備部都市計画課総括課長（以下「都市計画課総括課長」という。）の事務及び広域振興局土木部長の事務の処理の進め方について定めるものとする。

Ⅰ　開発許可等の事務処理

第１　開発行為の許可事務及び建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定事務（法第 29 条、第 41 条）

法第 29 条の規定による開発行為の許可事務及び法第 41 条の規定による用途地域が定められていない土地の区域内における建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定事務の処理は、次によるものとする。

１　市町村長の事務

（１）　申請書の受理

ア　開発行為許可申請書（都市計画法による開発許可に係る手続等に関する要領（平成 20 年１月 30 日付け都第 432 号県土整備部都市計画課総括課長通知。以下「手続等要領」という。）様式第１－１号又は様式第１－２号）を申請者から提出させるものとする。

イ　提出させる申請書の部数は、開発行為の土地の所在する区域区分等に応じ、（４）のとおりとする。

（２）　審査等

ア　申請書の提出を受けた市町村長は、法第 30 条に規定する申請書の記載事項、収入証紙の金額及び添付図書の適否並びに法第 33 条に規定する基準に合致しているかどうか、市街化調整区域に係る開発行為にあっては、法第 34 条に規定する市街化調整区域における許可基準に適合することを証する図書の適否及び当該許可基準に適合するかどうかについて審査する。

イ　不備事項がある場合は、その整備について、申請者及び申請者の委託を受けて申請書及び添付図書を作成する者（以下「申請者等」という。）に指示するものとし、必要に応じて現地調査を行うものとする。

また、開発区域が水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 14 条第１項に規定する浸水想定区域その他災害の発生のおそれのある区域内にある場合は、申請者に対して情報提供を行い、その旨を副申書（様式第１号）に明記するものとする。

（３） 関係部局等との調整

当該開発行為に関し、別表により、必要に応じて他の法令等による許可、認可、確認事務等の担当部局等と調整を図るとともに、関係条例に基づく届出等の状況について申請者等に確認するものとする。

また、申請者を当該市町村が誘致する場合、申請者に対して当該市町村が自らが所有する土地を利用させる場合等その立地に当該市町村が積極的に関わる場合は、関係部局と調整のうえ、地域住民の反対の有無その他の立地上の支障及びその対応状況について副申書に明記するものとする。

（４） 申請書の進達

（２）及び（３）の審査、関係部局等との調整等を了した申請については、申請書に副申書（様式第１号）を添えて、開発行為の土地の所在する区域区分等に係る以下の表に従って、進達するものとする。

この場合において、当該申請になお不備事項等がある場合には、副申書にその旨明記するものとする。

<table>
<tr><th>当該土地を所管する広域振興局</th><th>区域区分</th><th>申 請 書
提出部数</th><th>副申書の
名宛人</th><th>副申書の
進達先</th><th>副申書に添付する
申請書の部数等</th></tr>
<tr><td rowspan="2">盛岡広域振興局
県南広域振興局</td><td>市街化調整区域以外</td><td>正本１部
副本１部</td><td>所管広域振興局長</td><td>所管広域振興局土木部長</td><td>正本１部
（副本１部は市町村保管）</td></tr>
<tr><td>市街化調整区域</td><td rowspan="2">正本１部
副本２部</td><td rowspan="2">知事</td><td rowspan="2">所管広域振興局土木部長</td><td rowspan="2">正本１部・副本１部
（副本１部は市町村保管）</td></tr>
<tr><td>沿岸広域振興局
県北広域振興局</td><td>―</td></tr>
</table>

２ 広域振興局土木部長の事務

（１） 開発行為を行う土地の所在する区域が盛岡広域振興局の所管する区域（市街化調整区域を除く。）又は県南広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は県南広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

ア 審査等、関係機関との協議

市町村長からの進達を受けた所管広域振興局土木部長は、１（２）及び（３）と同様に審査等を行い、不備事項がある場合は、その整備について申請者等に指示するものとし、当該申請に係る内容が他法令の規定による規則等に関連する場合は、必要に応じ、関係機関と協議するものとする。

信用の審査に当たっては、申請者及びその役員が暴力団員等ではないことについて、所定の方法により速やかに、都市計画課総括課長へ照会依頼する。

イ 行政処分等

(ｱ) 当該申請が都市計画法等の規定に適合すると認めるときは、許可処分をし、申請者に許可指令書を交付するとともに、市町村長にその旨通知するものとする。

この場合においては、法第 46 条の規定による開発登録簿（様式第７号）に、法第 47 条第１項の規定による登録を行うものとする。法第 47 条第２項及び第３項の規定に該当する場合にあっても、同様とする。

(ｲ) 当該開発区域に用途地域が定められていないときは、当該市町村長の意見を考慮し、必要に応じ、用途地域を想定し、法第 41 条に基づく建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定をするとともに、その旨を申請者及び市町村長に通知するものとする。

（２） 開発行為を行う土地の所在する区域が市街化調整区域又は沿岸広域振興局若しくは県北広域振興局の所管す

る区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は沿岸広域振興局土木部長若しくは県北広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

ア　審査等、関係機関との協議

市町村長からの進達を受けた所管広域振興局土木部長は、１(２)及び(３)と同様に審査等を行い、不備事項がある場合は、その整備について申請者等に指示するものとし、当該申請に係る内容が他法令の規定による規則等に関連する場合は、必要に応じ、関係機関と協議するものとする。

イ　申請書の進達

アの審査等を了した申請について、正本（副本は、所管広域振興局土木部長が保管するものとする。）を添えて、様式第２号により、岩手県県土整備部長（以下「県土整備部長」という。）を名宛人として、都市計画課総括課長に進達するものとする。

３　都市計画課総括課長の事務

所管広域振興局土木部長から進達を受けた都市計画課総括課長が行う事務は、２(１)と同様である。

この場合において、当該申請が都市計画法等の規定に適合すると認めるときに行う許可処分について、申請者に許可指令書を交付した旨を通知する相手方は、所管広域振興局土木部長及び市町村長である。

なお、許可事務を所管する広域振興局土木部長から、信用の審査に係る照会を受けた場合は、とりまとめのうえ遅滞なく警察本部へ照会する。警察本部から回答があった場合には、速やかに広域振興局土木部長へ回答する。

第１－２　開発行為の協議事務及び建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定事務（法第34条の２、第41条）

法第34条の２の規定による開発行為の協議事務及び法第41条の規定による用途地域が定められていない土地の区域内における建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定事務の処理は、第１に準じて処理するものとする。この場合において、次の表の左欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、同表の右欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第１ １(１)	開発行為許可申請書（手続等要領様式第１－１号又は様式第１－２号）	開発行為協議書（手続等要領様式第１－３号）
第１ １(２)	法第30条に規定する申請書の記載事項、収入証紙の金額	協議書の記載事項
第１ ２(１)イ及び３	許可指令書	協議成立通知書

第２　工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認事務（法第37条）

法第37条の規定による工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認事務は、次によるものとする。

１　市町村長の事務

（１）　申請書の受理

ア　工事完了公告前の建築物又は工作物の建築（建設）承認申請書（手続等要領様式第９号）を提出させるものとする。

イ　提出させる申請書の部数は、建築（建設）を行う土地の所在する区域区分等に応じ、第１の１(４)の表のとおりとする。

（２） 審査等

申請書の提出を受けた市町村長は、申請書の記載事項、添付書類の適否及び当該申請が法第 37 条に係る審査基準に照らし、当該開発行為と並行して当該建築物（工作物）を建築（建設）することに支障がないかどうかを審査し、不備事項がある場合は、その整備について申請者等に指示し、必要に応じて現地調査を行うものとする。

（３） 建築主事との協議

当該市町村長が特定行政庁である場合は、当該申請建築物が建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）上支障がないかどうか審査するため、建築主事と協議するものとする。

（４） 申請書の進達

（２）及び（３）の審査等、建築主事との協議を了した申請については、申請書に副申書（様式第３号）を添えて、開発行為の土地の所在する区域区分等に係る第１の１（４）の表に従って、進達するものとする。

２ 広域振興局土木部長の事務

（１） 建築（建設）を行う土地の所在する区域が盛岡広域振興局の所管する区域（市街化調整区域を除く。）又は県南広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は県南広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

ア 審査等、建築主事との協議

(ｱ) 市町村長からの進達を受けた所管広域振興局土木部長は、１（２）と同様に審査等を行い、不備事項がある場合は、その整備について申請者等に指示するものとする。

(ｲ) 当該申請建築物に係る開発区域を含む行政区域の市町村長が特定行政庁でない場合は、建築基準法上支障がないかどうかを審査するため、必要に応じ建築主事と協議するものとする。

イ 行政処分等

当該申請が適正と認められる場合は承認し、開発工事完了公告前の建築（建設）承認指令書を交付するとともに、その旨を市町村長に通知するものとする。

（２） 建築（建設）を行う土地の所在する区域が市街化調整区域又は沿岸広域振興局若しくは県北広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は沿岸広域振興局土木部長若しくは県北広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

ア 審査等、建築主事との協議

２（１）アに準じた処理をする。

イ 申請書の進達

アの審査等を了した申請について、正本（副本は、所管広域振興局土木部長が保管するものとする。）を添えて、県土整備部長を名宛人として、都市計画課総括課長に様式第４号により進達するものとする。

３ 都市計画課総括課長の事務

所管広域振興局土木部長から進達を受けた都市計画課総括課長が行う事務は、２（１）と同様である。（ただし、２（１）ア（イ）を除く。）

また、当該申請が適正と認められる場合に行う承認について、申請者に開発工事完了公告前の建築（建設）承認指令書を交付した旨を通知する相手方は、所管広域振興局土木部長及び市町村長である。

第３ 開発許可に基づく地位の承継事務（法第 44 条、第 45 条）

法第 44 条の規定による開発許可を受けた者の一般承継届出の受理及び法第 45 条の規定による開発許可を受けた者

の特定承継の承認の事務処理は、次によるものとする。

1　市町村長の事務

（1）　申請書等の受理

ア　開発許可・建築許可に基づく地位承継届出書（手続等要領様式第４号）又は開発許可に基づく地位承継承認申請書（手続等要領様式第５号）を提出させるものとする。

イ　提出させる届出書又は申請書の部数は、開発許可を受けた土地の所在する区域区分等に応じ、第１の１（４）の表のとおりとする。

（2）　審査等

届出書又は申請書の提出を受けた市町村長は、届出書又は申請書の記載事項及び添付図書の適否並びに申請書にあっては収入証紙の金額及び承認基準を充たしているかどうかを審査し、不備事項がある場合は、その整備について、届出者若しくは届出者の委託を受けて届出書及び添付図書を作成する者（以下「届出者等」という。）又は申請者等に指示するものとする。

（3）　関係機関との調整

当該地位承継に係る開発行為が、他法令等の所管に係るものであるときは、当該法令を所管する関係機関と調整を図るものとする。

（4）　申請書等の進達

（2）及び（3）の審査等、関係部局等との調整を了した届出又は承認申請については、申請書等に副申書を添えて、開発行為の土地の所在する区域区分等に係る第１の１（4）の表に従って、進達するものとする。

2　広域振興局土木部長の事務

（1）　承継に係る開発許可を受けた土地の所在する区域が盛岡広域振興局の所管する区域（市街化調整区域を除く。）又は県南広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は県南広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

ア　審査等、関係機関等との調整

市町村長からの進達を受けた所管広域振興局土木部長は、１（2）及び（3）と同様に審査等、関係機関等との調整を行い、不備事項がある場合は、その整備について届出者等又は申請者等に指示するものとする。

信用の審査に当たっては、申請者及びその役員が暴力団員等ではないことについて、所定の方法により速やかに、都市計画課総括課長へ照会依頼する。

イ　行政処分等

アの審査等を了した届出又は承認申請について、当該届出又は承認申請内容により承継することが支障なく、適正と認められる場合は、届出者に開発許可に基づく地位承継届出書受理通知書又は申請者に開発許可に基づく地位承継承認指令書を交付するとともに、その旨を市町村長に通知するものとする。

（2）　承継に係る開発許可を受けた土地の所在する区域が市街化調整区域又は沿岸広域振興局若しくは県北広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は沿岸広域振興局土木部長若しくは県北広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

ア　審査等、関係機関等との協議

１（2）及び（3）に準じた処理をする。

イ　申請書の進達

アの審査等を了した申請について、正本（副本は、所管広域振興局土木部長が保管するものとする。）を添

えて、県土整備部長を名宛人として、都市計画課総括課長に進達するものとする。

3 都市計画課総括課長の事務

所管広域振興局土木部長から進達を受けた都市計画課総括課長が行う事務は、２(１)と同様である。

この場合において、当該届出又は承認申請内容により承継することが支障なく適正と認められる場合に、届出者に開発許可に基づく地位承継届出書受理通知書を交付した旨及び申請者に開発許可に基づく地位承継承認指令書を交付した旨を通知する相手方は、所管広域振興局土木部長及び市町村長である。

なお、許可事務を所管する広域振興局土木部長から、信用の審査に係る照会を受けた場合は、とりまとめのうえ遅滞なく警察本部へ照会する。警察本部から回答があった場合には、速やかに広域振興局土木部長へ回答する。

第４　開発行為の廃止事務（法第 38 条）

法第 38 条の規定による開発行為に関する工事の廃止の届出に係る事務は、次によるものとする。

1 市町村長の事務

（１） 届出書の受理

ア　開発行為に関する工事の廃止の届出書（手続等要領様式第６号）を提出させるものとする。

イ　提出させる届出書の部数は、届出に係る開発行為の土地の所在する区域区分等に応じ、第１の１（４）の表のとおりとする。

（２） 現地調査

届出書の提出を受けた市町村の担当職員は、届出に係る現地を、必要に応じて広域振興局土木部の担当職員とともに調査するものとする。

（３） 関係機関との調整

当該届出に係る開発行為が、他法令等の所管に係るものであるときは、当該法令を所管する関係機関と調整を図るものとする。

（４） 届出書の進達

(２)及び(３)の調査等を了した届出書については、届出に係る開発行為の土地の所在する区域区分等に係る第１の１(４)の表に従って、進達するものとする。

2 広域振興局土木部長の事務

（１） 届出に係る開発行為の土地の所在する区域が盛岡広域振興局の所管する区域（市街化調整区域を除く。）又は県南広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は県南広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

ア　現地調査、必要な措置に関する指示等

(ｱ)　１（２）及び（３）に準じた処理をする。

(ｲ)　届出のあった土地における公共施設の機能が損なわれている場合は、工事前の機能と同様な状況に回復するよう、届出者に必要な措置を講じさせるものとする。

イ　受理通知書の交付等

開発行為に関する工事の廃止の届出のあった土地における公共施設の機能等が損なわれておらず、他法令等を所管する関係機関と調整が図られた場合は、開発行為に関する工事の廃止の届出書を受理するとともに、届出者に受理通知書を交付し、その旨を市町村長に通知するものとする。

（２） 届出に係る開発行為の土地の所在する区域が市街化調整区域又は沿岸広域振興局若しくは県北広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は沿岸広域振興局土木部長若しくは県北広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

ア　現地調査、関係機関との調整等

１(２)及び(３)に準じた処理をする。

イ　届出書の進達

アの調査等を了した届出書については、正本（副本は、所管広域振興局土木部長が保管するものとする。）を添えて、県土整備部長を名宛人として、都市計画課総括課長に進達するものとする。

３　都市計画課総括課長の事務

所管広域振興局土木部長から進達を受けた都市計画課総括課長が行う事務は、２(１)と同様である。

この場合において、開発行為に関する工事の廃止の届出書を受理し、受理通知書を届出者に交付した旨を通知する相手方は、所管広域振興局土木部長及び市町村長である。

第５　開発行為の変更許可（変更届出書の受理）事務（法第 35 条の２）

法第 35 条の２第１項の規定による開発行為の変更許可事務及び法第 35 条の２第３項の規定による開発行為変更届出書の受理事務は、次によるものとする。

１　開発行為の変更許可事務

（１）　市町村長の事務

ア　申請書の受理

(ｱ)　開発行為変更許可申請書（手続等要領様式第２－１号）を提出させるものとする。

(ｲ)　提出させる申請書の部数は、変更に係る開発行為の土地の所在する区域区分等に応じ、第１の１(４)の表のとおりとする。

イ　審査等

申請書の提出を受けた市町村長は、第１の１(２)及び(３)に準じて、審査、調整し、不備事項がある場合は、その整備について申請者等に指示し、及び必要に応じて現地調査を行うものとする。

ウ　申請書の進達

イの審査等を了した申請については、申請書に副申書を添えて、開発行為の土地の所在する区域区分等に係る第１の１(４)の表に従って、進達するものとする。

この場合において、当該申請になお不備事項等がある場合には、副申書にその旨明記するものとする。

（２）　広域振興局土木部長の事務

ア　開発行為を行う土地の所在する区域が盛岡広域振興局の所管する区域（市街化調整区域を除く。）又は県南広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は県南広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

(ｱ)　審査等、関係機関との協議

市町村長からの進達を受けた所管広域振興局土木部長は、(１)イと同様に審査等を行い、不備事項がある場合は、その整備について申請者等に指示するものとし、必要に応じて、関係機関と協議するものとする。

(ｲ)　行政処分等

当該申請が都市計画法等の規定に適合すると認めるときは、許可処分をし、申請者に許可指令書を交付す

るとともに、市町村長にその旨通知するものとする。

この場合においては、法第 46 条の規定による開発登録簿（様式第７号）に、法第 47 条第１項の規定による登録を行うものとする。法第 47 条第２項及び第３項の規定に該当する場合にあっても、同様とする。

イ　開発行為を行う土地の所在する区域が市街化調整区域又は沿岸広域振興局若しくは県北広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は沿岸広域振興局土木部長若しくは県北広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

(ｱ)　審査等、関係機関との協議

市町村長からの進達を受けた所管広域振興局土木部長は、１(１)イと同様に審査等を行い、不備事項がある場合は、その整備について申請者等に指示するものとし、当該申請に係る内容が他法令の規定による規則等に関連する場合は、必要に応じ、関係機関と協議するものとする。

(ｲ)　申請書の進達

(ｱ)の審査等を了した申請について、正本（副本は、所管広域振興局土木部長が保管するものとする。）を添えて、様式第２号により、県土整備部長を名宛人として、都市計画課総括課長に進達するものとする。

（３）　都市計画課総括課長の事務

所管広域振興局土木部長から進達を受けた都市計画課総括課長が行う事務は、(２)アと同様である。

この場合において、当該申請が都市計画法等の規定に適合すると認めるときに行う許可処分について、申請者に許可指令書を交付した旨を通知する相手方は、所管広域振興局土木部長及び市町村長である。

２　開発行為変更届出書の受理事務

（１）　市町村長の事務

ア　届出書の受理

(ｱ)　開発行為変更届出書（手続等要領様式第３号）を提出させるものとする。

(ｲ)　提出させる届出書の部数は、届出に係る開発行為の土地の所在する区域区分等に応じ、第１の１（４）の表のとおりとする。

イ　審査等

届出書の提出を受けた市町村長は、変更に係る事項が、都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「省令」という。）第 28 条の４に掲げる事項であること及び必要な添付図書が添付されていることを審査し、不備事項がある場合は、その整備について、届出者等に指示するものとする。

ウ　届出書の進達

イの審査を了した届出書については、届出書に副申書（様式第５号）を添えて、届出に係る開発行為の土地の所在する区域区分等に係る第１の１(４)の表に従って、進達するものとする。

（２）　広域振興局土木部長の事務

ア　届出に係る開発行為の土地の所在する区域が盛岡広域振興局の所管する区域（市街化調整区域を除く。）又は県南広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は県南広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

(ｱ)　審査等、関係機関との協議

市町村長からの進達を受けた所管広域振興局土木部長は、(１)イと同様に審査等を行い、不備事項がある場合は、その整備について届出者等に指示するものとし、必要に応じて、関係機関と協議するものとする。

(ｲ)　受理通知書の交付等

当該届出が省令第 28 条の４の規定に該当し、適正であると認めるときは、届出者に開発行為変更届出書受理通知書を交付するとともに、その旨を市町村長に通知するものとする。

イ　届出に係る開発行為の土地の所在する区域が市街化調整区域又は沿岸広域振興局若しくは県北広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は沿岸広域振興局土木部長若しくは県北広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

(ｱ)　審査等

(１)イに準じた処理をする。

(ｲ)　届出書の進達

(ｱ)の審査等を了した届出書については、正本(副本は、所管広域振興局土木部長が保管するものとする。)を添えて、様式第６号により、県土整備部長を名宛人として、都市計画課総括課長に進達するものとする。

（３）　都市計画課総括課長の事務

所管広域振興局土木部長から進達を受けた都市計画課総括課長が行う事務は、(２)アと同様である。

この場合において、開発行為変更届出書を受理し、受理通知書を届出者に交付した旨を通知する相手方は、所管広域振興局土木部長及び市町村長である。

第５－２　開発行為の変更協議事務（法第 35 条の２第４項において準用する法第 34 条の２第１項）

法第 35 条の２第４項において準用する法第 34 条の２の規定による開発行為の変更協議事務の処理は、第５に準じて処理するものとする。この場合において、次の表の左欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、同表の右欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第５ １(１)ア	開発行為変更許可申請書（手続等要領様式第２－１号)	開発行為変更協議書（手続等要領様式第２－２号)
第５ １(１)イ	第１の１(２)及び(３)に準じて、審査、調整し、	協議書の記載事項及び添付図書の適否並びに法第 33 条に規定する基準に合致しているかどうか、市街化調整区域に係る開発行為にあっては、法第 34 条に規定する市街化調整区域における許可基準に適合することを証する図書の適否及び当該許可基準に適合するかどうかについて審査し、第１の１(３)に準じて調整するとともに、
第５ １(２)ア(ｲ)及び１(３)	許可指令書	協議成立通知書

第６　工事完了の検査事務（法第 36 条）

法第36条の規定による開発行為に関する工事が完了した場合の工事完了検査及び工事完了公告の事務処理又は中間検査を行うこととした場合の事務処理は、次によるものとする。

１　市町村長の事務

（１）　届出書の受理

工事完了届出書（手続等要領様式第７－１号)、中間検査届出書（手続等要領様式第７－２号）又は公共施設工事完了届出書（手続等要領様式第８号）を提出させるものとする。

（２）　届出書の進達

提出させる届出書の部数は、届出に係る開発行為の土地の所在する区域区分等に応じ、第１の１（４）の表のとおりとする。

２　広域振興局土木部長の事務

（１）　届出に係る開発行為の土地の所在する区域が盛岡広域振興局の所管する区域（市街化調整区域を除く。）又は県南広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は県南広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

ア　１（２）の進達を受けた広域振興局土木部長は、検査の日時を定め、申請者、工事施行者及び市町村長に通知し、立会を求め、検査を実施するものとする。

イ　工事完了検査の結果、申請内容どおり完了したと認められた場合は、広域振興局長名で、申請者に開発行為に関する工事の検査済証（様式第７号）又は公共施設に関する工事の検査済証（様式第８号）を交付するとともに、市町村長に通知するものとする。

ウ　イの検査済証を交付した場合は、工事完了の告示に係る岩手県報への登載の手続きをするものとし、告示がされた場合は、その旨を市町村長に通知するものとする。

エ　中間検査は工事完了検査の一部であり、検査済証の交付及び工事完了告示は、イ及びウのとおりとする。

（２）　届出に係る開発行為の土地の所在する区域が市街化調整区域又は沿岸広域振興局若しくは県北広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は沿岸広域振興局土木部長若しくは県北広域振興局土木部長は、１（２）の進達を受けた届出書について、正本（副本は、所管広域振興局土木部長が保管するものとする。）を添えて、県土整備部長を名宛人として、都市計画課総括課長に進達するものとする。

３　都市計画課総括課長の事務

所管広域振興局土木部長から進達を受けた都市計画課総括課長が行う事務は、２（１）と同様である。

この場合において、検査の立会の依頼については、所管広域振興局土木部長に対しても行うものとする。

また、検査済証を交付した旨及び検査済証を交付した場合における工事完了の告示がされた旨の通知は、所管広域振興局土木部長及び市町村長に対して行うものとする。

第７　建築物の形態制限の特例許可事務（法第 41 条）

法第 41 条の規定により、用途地域の定められていない土地において、建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の制限の指定をした場合の当該制限の特例許可に係る事務処理は、次によるものとする。

１　市町村長の事務

（１）　申請書の受理

ア　用途地域の定めのない都市計画区域における建築物（工作物）の特例許可申請書（手続等要領様式第 10 号）を提出させるものとする。

イ　提出させる申請書の部数は、申請に係る開発許可を受けた土地の所在する区域区分等に応じ、第１の１（４）の表のとおりとする。

（２）　審査等

申請書の提出を受けた市町村長は、申請書の記載事項、収入証紙の金額及び添付図書の適否並びに当該申請内容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られ、又は公益上やむを得ないかどうかを審査し、不備事項がある場合はその整備について申請者等に指示するものとする。

（３） 建築主事との協議

建築基準法第 55 条、第 57 条、第 58 条等に規定する制限の例外許可の運用に準ずる取扱いをするものとし、当該市町村長が特定行政庁である場合は、建築主事と協議するものとする。

（４） 申請書の進達

（２）及び（３）による審査等、関係部局等との調整を了した申請については、申請書に副申書を添えて、開発許可を受けた土地の所在する区域区分等に係る第１の１（４）の表に従って、進達するものとする。

２ 広域振興局土木部長の事務

（１） 申請に係る開発許可を受けた土地の所在する区域が盛岡広域振興局の所管する区域（市街化調整区域を除く。）又は県南広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は県南広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

ア 審査等

市町村長からの進達を受けた所管広域振興局土木部長は、１（２）と同様に審査等を行い、不備事項がある場合は、その整備について申請者等に指示するものとする。

イ 建築主事との協議

当該申請に係る開発区域を含む行政区域の市町村長が特定行政庁でない場合は、建築基準法第 55 条、第 57 条、第 58 条等に規定する制限の例外許可の運用に準ずる取扱いであるかどうかについて、必要に応じ建築主事と協議するものとする。

ウ 行政処分等

ア及びイの審査等の結果、当該申請内容が当該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、又は公益上やむを得ないと認めるときは、申請者に用途地域の定められていない土地における建築物の特例許可指令書を交付するとともに、その旨を市町村長に通知するものとする。

（２） 申請に係る開発許可を受けた土地の所在する区域が市街化調整区域又は沿岸広域振興局若しくは県北広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は沿岸広域振興局土木部長若しくは県北広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

ア 審査等、建築主事との協議

市町村長からの進達を受けた所管広域振興局土木部長は、２（１）ア及びイに準じた処理をする。

イ 申請書の進達

アの審査等を了した申請について、正本（副本は、所管広域振興局土木部長が保管するものとする。）を添えて、県土整備部長を名宛人として、都市計画課総括課長に進達するものとする。

３ 都市計画課総括課長の事務

所管広域振興局土木部長から進達を受けた都市計画課総括課長が行う事務は、２（１）と同様である。（ただし、２（１）イを除く。）

また、申請者に建築物の特例許可指令書を交付した旨を通知する相手方は、所管広域振興局土木部長及び市町村長である。

第８　予定建築物等以外の建築等の許可事務（法第 42 条第１項）

法第 42 条第１項の規定による予定建築物等以外の建築等の許可事務は、次によるものとする。

１　市町村長の事務

（１）　申請書の受理

ア　予定建築物等以外の建築等許可申請書（手続等要領様式第 11－１号）を提出させるものとする。

イ　提出させる申請書の部数は、申請に係る開発許可を受けた土地の所在する区域区分等に応じ、第１の１（４）の表のとおりとする。

（２）　審査等

申請書の提出を受けた市町村長は、申請書の記載事項、収入証紙の金額及び添付図書の適否並びに許可基準に適合しているかどうかを審査し、不備事項がある場合は、その整備について申請者等に指示するものとする。

（３）　建築主事との協議

当該市町村長が特定行政庁である場合は、建築主事と協議するものとする。

（４）　申請書の進達

（２）及び（３）による審査等、建築主事との協議を了した申請については、申請書に副申書を添えて、開発許可を受けた土地の所在する区域区分等に係る第１の１（４）の表に従って、進達するものとする。

２　広域振興局土木部長の事務

（１）　申請に係る開発許可を受けた土地の所在する区域が盛岡広域振興局の所管する区域（市街化調整区域を除く。）又は県南広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は県南広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

ア　審査等、建築主事との協議

市町村長からの進達を受けた所管広域振興局土木部長は、１（２）と同様に審査等を行い、不備事項がある場合は、その整備について申請者等に指示し、必要に応じ建築主事と協議するものとする。

イ　行政処分等

アの審査等の結果、当該申請内容が支障がなく適正であると認めた場合は、申請者に予定建築物等以外の建築等の許可指令書を交付するとともに、その旨を市町村長に通知するものとする。

（２）　申請に係る開発許可を受けた土地の所在する区域が市街化調整区域又は沿岸広域振興局若しくは県北広域振興局の所管する区域である場合

盛岡広域振興局土木部長又は沿岸広域振興局土木部長若しくは県北広域振興局土木部長の事務は、以下のとおりである。

ア　審査等、建築主事との協議

市町村長からの進達を受けた所管広域振興局土木部長は、１（２）及び（３）に準じた処理をする。

イ　申請書の進達

アの審査等、建築主事との協議を了した申請について、正本（副本は、所管広域振興局土木部長が保管するものとする。）を添えて、県土整備部長を名宛人として、都市計画課総括課長に進達するものとする。

３　都市計画課総括課長の事務

所管広域振興局土木部長から進達を受けた都市計画課総括課長が行う事務は、２（１）と同様である。（ただし、２（１）アのうち建築主事との協議を除く。）

また、申請者に予定建築物等以外の建築等の許可指令書を交付した旨を通知する相手方は、所管広域振興局土木部長及び市町村長である。

第８－２　予定建築物等以外の建築等の協議事務（法第 42 条第２項）

法第 42 条第２項の規定による予定建築物等以外の建築等の協議事務処理は、第８に準じて処理するものとする。この場合において、次の表の左欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、同表の右欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第８ １(１)	予定建築物等以外の建築等許可申請書（手続等要領様式第 11－１号）	予定建築物等以外の建築等協議書（手続等要領様式第 11－２号）
第８ ２(１)イ	許可指令書	協議成立通知書

第９　市街化調整区域における建築等の許可事務（法第 43 条第１項）

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についての許可の事務処理は、次によるものとする。

１　市町村長の事務

（１）　申請書の受理

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許可申請書（手続等要領様式第 12－１号）は、正本１部及び副本２部を提出させるものとする。この場合においては、市街化調整区域における許可基準に該当することを証する図書を添付させるものとする。

（２）　審査等

申請書の提出を受けた市町村長は、申請書の記載事項及び添付図書の適否並びに都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 36 条に規定する市街化調整区域における許可基準に適合するかどうかについて審査し、不備事項がある場合は、その整備について申請者等に指示するものとする。また、必要に応じて現地調査を行うものとする。

（３）　関係部局等との調整

第１の１(３)に準じ、他の法令等による許可、認可、確認事務等の担当部局等と調整を図るものとする。

（４）　申請書の進達

(２)及び(３)による審査等、関係部局等との調整を了した申請について、正本１部及び副本１部を知事あて、所管広域振興局土木部長に進達するものとする。

２　広域振興局土木部長の事務

（１）　審査等

申請書の進達を受けた広域振興局土木部長は、１(２)及び(３)と同様に審査、調整し、不備事項がある場合は、その整備について申請者等に指示し、必要に応じて現地調査を行うものとする。

（２）　建築主事との協議

当該申請に係る開発区域を含む行政区域の市町村長が特定行政庁でない場合は、建築主事と協議するものとする。

（３）　申請書の進達

(１)及び(２)の審査等、建築主事との協議を了した申請について、正本を県土整備部長あて、都市計画課総括課長に進達するものとする。

３　都市計画課総括課長の事務

（１）　審査等

２(３)の進達を受けた都市計画課総括課長は、１(２)及び(３)と同様に審査、調整し、不備事項がある場合は、

その整備について申請者等に指示するものとする。

（2） 行政処分等

（1）の審査等の結果、当該申請が、都市計画法等の規定に適合すると認めるときは、許可処分をし、申請者に許可指令書を交付するとともに、その旨を所管広域振興局土木部長及び市町村長に通知するものとする。

第９－２　市街化調整区域における建築等の協議事務（法第 43 条第３項）

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についての協議の事務処理は、第９に準じて処理するものとする。この場合において、次の表の左欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、同表の右欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第９ １（１）	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許可申請書（手続等要領様式第 12－１号）	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協議書（手続等要領様式第 12－２号）
第９ ３（２）	許可指令書	協議成立通知書

第 10　建築確認申請書に添付しなければならない証明書の交付等事務

建築基準法第６条第１項（同法第 88 条第１項又は第２項において準用する場合を含む。）又は第６条の２第１項（同法第 88 条第１項又は第２項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする場合において、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第１条の３第１項及び第３条第５項の規定により、建築等に関する確認申請書に法第 29 条等の規定に適合していることを証する書面を添付しなければならない場合において、省令第 60 条第１項の規定による求めに応じて当該証明書を交付する場合の交付等に関する事務処理は、次によるものとする。

１　建築等に関する確認申請を行おうとする者は、あらかじめ、当該確認申請に係る建築物の所在する土地の区域区分等に係る以下の表に従って、省令第 60 条第１項の規定による証明書交付申請書（法第 41 条第１項の規定に適合していることを証する書面の交付を申請する場合にあっては、手続等要領様式第 15 号による。）に証明すべき内容を説明する次に掲げる図書等を添付して、正本１部を提出するものとする。

（1） 位置図

（2） 開発区域内での区画の位置を示す案内図

（3） 建築物計画書（敷地面積、建築面積、延べ床面積等の求積図、平面立面図等で所要寸法を記入したもの）

<table>
<tr><th>当該土地を所管する広域振興局</th><th>区域区分</th><th>申請書の名宛人</th><th>申請書の提出先</th></tr>
<tr><td rowspan="2">盛岡広域振興局、
県南広域振興局</td><td>市街化調整区域以外</td><td>所管広域振興局長</td><td>所管広域振興局土木部長</td></tr>
<tr><td>市街化調整区域</td><td rowspan="2">知事</td><td rowspan="2">都市計画課総括課長</td></tr>
<tr><td>沿岸広域振興局、
県北広域振興局</td><td>－</td></tr>
</table>

２　都市計画課総括課長及び広域振興局土木部長は、当該申請書を審査し、法第 29 条等の内容に適合していると認めるときは、証明書を交付するものとする。

３　次の各号に掲げる場合にあっては、当分の間、証明書に代えて、当該各号に掲げる書面の写しを添付することにより、建築等に関する確認申請書を提出できるものとする。

（1） 法第 29 条の規定による開発行為の許可の内容に適合していることの証明　**開発行為許可指令書及び開発行為に関する工事の検査済証**

（2） 法第 37 条ただし書の規定による承認の内容に適合していることの証明　**当該承認指令書**

（3） 法第 41 条第２項ただし書の許可の内容に適合していることの証明　**当該許可指令書**

（4） 法第 42 条第１項の許可の内容に適合していることの証明　**当該許可指令書**

（5） 法第 43 条の許可の内容に適合していることの証明　**当該許可指令書**

（6） 旧法(都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成 12 年法律第 73 号)による改正前の法をいう。)第 43 条第１項第６号ロの規定による既存宅地の確認の内容に適合していることの証明　**当該証明書（ただし、平成 13 年５月 18 日又は確認日から５年以内のものに限る。）**

第 11　既存権利の届出事務（法第 34 条第 13 号）

市街化調整区域に定められた時点で自己の居住用又は自己の業務用に土地又は土地の利用に関する権利を有していた者が行う既存権利の届出に関する事務処理は、次によるものとする。

1　市町村長の事務

（1） 届出書の受理

既存権利の届出書（手続等要領様式第 13 号）は、正本１部及び副本２部を都市計画の決定又は変更の日から起算して６月以内に提出させるものとする。

（2） 審査等

届出書の提出を受けた市町村長は、届出書の記載事項及び添付図書の適否並びに法第 34 条第 13 号の規定に適合するかどうかを審査し、不備事項がある場合は、その整備について届出者等に指示するものとする。

（3） 届出書の進達

（2）による審査等を了した届出について、正本１部及び副本１部を知事あて、所管広域振興局土木部長に進達するものとする。

2　広域振興局土木部長の事務

（1） 審査等

１（3）の進達を受けた広域振興局土木部長は、１（2）と同様に審査等し、不備事項がある場合は、その整備について届出者等に指示するものとする。

（2） 届出書の進達

（1）の審査等を了した届出について、正本を県土整備部長あて、都市計画課総括課長に進達するものとする。

3　都市計画課総括課長の事務

（1） 審査等

２（2）の進達を受けた都市計画課総括課長は、１（2）と同様に審査し、不備事項がある場合は、その整備について届出者等に指示するものとする。

（2） 受理通知書の交付等

（1）の審査等の結果、当該届出が法第 34 条第 13 号の規定に適合していると認めた場合は、届出者に受理通知書を交付するとともに、その旨を所管広域振興局土木部長及び市町村長に通知するものとする。

第 12　監督処分等事務（法第 80 条、第 81 条）

法第 81 条第１項各号に掲げる行為（以下「違反行為」という。）の是正等の監督処分等に関する事務処理は、次によるものとする。

１　市町村長の事務

市町村長は、法に関し住民等に対する周知等に努めるとともに、違反行為又はその疑いがある場合は、情報収集を行い、知事にあて、当該違反行為又はその疑いのある行為がなされた土地を所管する広域振興局土木部長に対して報告するものとする。この場合において、当該行為が、別表に掲げる法令等の制限に係るものであるときは、当該関係法令所管課等と相互に連絡するものとする。

２　広域振興局土木部長の事務

１の報告を受けた広域振興局土木部長は、当該違反行為が建築行為に係る場合は必要に応じて建築主事と連絡をとり、情報収集を行い、必要に応じて指導し、当該者に対して法第 80 条第１項の規定による報告等を求め、若しくは必要な勧告等を行うとともに、都市計画課総括課長に、報告し、又は市町村長からの報告書を進達するものする。

３　都市計画課総括課長の事務

（１）　関係機関との調整等

２の報告又は進達を受けた都市計画課総括課長は、違反行為が他法令に係るものであるときは、当該関係法令所管課等と相互に連絡するものとする。

（２）　情報収集、指導等

内容に応じ、情報収集を行い、必要に応じて指導し、法の規定による許可等を受けた者に係る場合にあっては当該者に対して法第 80 条第１項の規定により報告等を求め、若しくは必要な勧告等を行い、土地の所有者、占有者等の了解を得て、若しくは法第 82 条の規定による立入検査を行い、又は法第 81 条の監督処分（行政手続法（平成５年法律第 88 号）第 13 条以下の手続きを含む。）を行う等必要な措置を講ずるものとする。

この場合において、法第 81 条第１項の規定による命令を行ったとき（違反行為に係る建築物が既に居住の用に供されている場合を除く。）は、「開発許可制度に対する水道事業者等の協力について」（昭和 44 年 12 月 26 日建設省計宅地開発第 129 号建設省都計発第 185 号。建設省計画局長建設省都市局長通達）により、水道事業者、電気事業者又はガス事業者に対して、水道、電気又はガスの供給の申込みの承諾を保留するよう要請するものとする。

（※編注：様式第７号開発登録簿は省略）

別表

種　別	根拠法令
予定建築物等	建築基準法（昭和25年法律第201号）
（１）　宅地造成等工事規制区域 （２）　特定盛土等規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）
地すべり防止区域	地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第３条第１項
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
土砂災害警戒区域	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（平成12年法律第57号）第７条第１項
特定都市河川流域	特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第２条第２項
砂防指定地	砂防法（明治30年法律第29号）第２条
農業振興地域	農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第６条第１項
（１）　農地 （２）　採草放牧地	農地法（昭和27年法律第229号）第２条第１項
地域森林計画区域	森林法（昭和26年法律第249号）第５条第１項
（１）　国立公園 （２）　国定公園 （３）　県立自然公園	自然公園法（昭和32年法律第161号）第２条第２号から第４号まで
原生自然環境保全地域	自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第１項
自然環境保全地域	自然環境保全法第22条第１項及び岩手県自然環境保全条例（昭和48年岩手県条例第62号）第12条
環境緑地保全地域	岩手県自然環境保全条例第20条第１項
景観計画区域	景観法（平成16年法律第110号）第８条第２項第１号
廃棄物が地下にある土地に係る指定区域	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）第15条の17

様式第１号（第１の１関係）

副　　申　　書

第　　号
年　　月　　日

様

市（町村）長

都市計画法 { 第29条（第35条の２第１項）／（第35条の２第４項において準用する）第34条の２第１項 } の規定による { 開発行為（変更）許可申請書／開発行為（変更）協議書 }

を送付します。

審査事項

<table>
<tr><td rowspan="20">用途地域等の地域等</td><td colspan="2">用途地域等</td><td colspan="3">都市計画区域（内・外）
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、用途地域の指定なし、市街化調整区域</td></tr>
<tr><td colspan="5">風致地区（第１種、第２種、第３種、第４種・外）</td></tr>
<tr><td colspan="5">都市計画施設の区域（内・外）</td></tr>
<tr><td colspan="5">市街地開発事業の施行区域（内・外）</td></tr>
<tr><td colspan="5">地区計画、集落地区計画等の区域（内・外）</td></tr>
<tr><td colspan="5">宅地造成及び特定盛土等規制法第10条の宅地造成等工事規制区域又は同第26条の特定盛土等規制区域（内・外）</td></tr>
<tr><td colspan="5">建築基準法第39条第１項の災害危険区域（内・外）</td></tr>
<tr><td colspan="5">地すべり等防止法第３条第１項の規定による地すべり防止区域（内・外）</td></tr>
<tr><td colspan="5">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項の急傾斜地崩壊危険区域（内・外）</td></tr>
<tr><td colspan="5">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項の土砂災害特別警戒区域（内・外）</td></tr>
<tr><td colspan="5">特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第２条第２項の特定都市河川流域（内・外）</td></tr>
<tr><td colspan="5">農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項の農用地区域（内・外）</td></tr>
<tr><td colspan="5">森林法第５条第２項第１号の地域森林計画区域（内・外）</td></tr>
<tr><td colspan="5">自然公園法第２条第２号から第４号までのいずれかの公園（内・外）</td></tr>
<tr><td colspan="5">自然環境保全法第14条第１項の原生自然環境保全地域、第22条第１項若しくは第45条第１項の自然環境保全地域又は岩手県自然環境保全条例第20条第１項の環境緑地保全地域（内・外）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">農地法の許可等</td><td>要否</td><td>内　　容</td><td>申請</td></tr>
<tr><td>必要・不要</td><td></td><td>有・未</td></tr>
<tr><td colspan="2">廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条の17第１項の指定区域における届出の状況</td><td colspan="3">該当（有・無）　提出（有・未・提出予定日　　年　　月　　日）</td></tr>
<tr><td colspan="2">土壌汚染対策法第４条第１項の届出の状況</td><td colspan="3">該当（有・無）　提出（有・未・提出予定日　　年　　月　　日）</td></tr>
<tr><td colspan="2">景観法第16条第１項の届出又は同条第５項の通知の状況</td><td colspan="3">該当（有・無）　提出（有・未・提出予定日　　年　　月　　日）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">その他の法令の制限</td><td>該当</td><td>内　　容</td><td>申請等</td></tr>
<tr><td>有・無</td><td></td><td>有・未</td></tr>
<tr><td rowspan="2">県条例による届出等の状況</td><td>ひとにやさしいまちづくり条例</td><td colspan="3">該当（有・無）　提出（有・未・提出予定日　　年　　月　　日）</td></tr>
<tr><td>特定大規模集客施設の立地の誘導等に関する条例</td><td colspan="3">該当（有・無）　提出（有・未）</td></tr>
<tr><td colspan="5">法第30条の許可申請の手続の適否（適・否）
法第33条の許可申請の適否（適・否）
法第34条第14号許可基準該当性についての意見
法第41条の指定についての意見
その他の意見（災害の発生のおそれのある区域等の情報提供並びに立地上の支障及び対応状況がある場合はその旨）</td></tr>
</table>

様式第２号（第１の２関係）

第　　号

年　　月　　日

県土整備部長　様

広域振興局土木部長

開発行為（変更）許可申請書の進達について

都市計画法 { 第 29 条（第 35 条の２第１項）／（第 35 条の２第４項において準用する）第 34 条の２第１項 } の規定による { 開発行為（変更）許可申請書／開発行為（変更）協議書 }

が提出され、下記事項を審査した結果適正と認められるので、進達します。

記

１　申請者

２　法第 30 条の許可申請の手続の適否（適・否）

３　法第 33 条の許可基準への適合（適・否）　※別記

４　建築基準法上の支障の有無（有・無）

５　宅地造成及び特定盛土等規制法上の支障の有無（有・無）

６　災害の発生のおそれのある区域の有無（有・無）及び情報提供の有無（有・無）　※別記

７　その他の意見

様式第２号（第１の２関係）　別記

１　開発行為を行うのに適当でない区域の有無（法第 33 条第１項第８号　技術基準）

（１）	災害危険区域（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第１項）	（有・無）
（２）	地すべり防止区域（地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第３条第１項）	（有・無）
（３）	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（平成 12 年法律第 57 号）第９条第１項）	（有・無）
（４）	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）	（有・無）
（５）	浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第１項）	（有・無）

２　災害の発生のおそれのある区域の有無

（１）	浸水想定区域（水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 14 条第１項）	（有・無）
（２）	土砂災害警戒区域（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（平成 12 年法律第 57 号）第７条第１項）	（有・無）
	基礎調査により土砂災害が発生するおそれがあるとされた土地の区域（同法第４条第１項）	（有・無）
（３）	津波浸水想定に定める浸水の区域（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 10 条第３項第２号）	（有・無）
	津波災害警戒区域（同法第 53 条第１項）	（有・無）
（４）	土石流危険渓流（県が公表している土砂災害危険箇所）	（有・無）
	地すべり危険箇所（県が公表している土砂災害危険箇所）	（有・無）
	急傾斜地崩壊危険箇所（県が公表している土砂災害危険箇所）	（有・無）
（５）	その他県又は市町村において把握している災害の発生のおそれのある区域 ［　　］	（有・無）

様式第３号（第２関係）

副　　申　　書

第　　号

年　　月　　日

様

市（町村）長

都市計画法第 37 条第１項第１号の規定による開発行為に係る工事完了公告前の建築物又は工作物の建築（建設）承認申請書を送付します。

審査事項

１　記載事項の適否	（適・否）
２　添付書類等	（適・否）
３　開発行為と並行して建築物を建築することへの支障	（有・無）
４　建築主事との協議結果（※）	（適・否）
５　そ の 他 の 意 見	

※　当該市町村長が特定行政庁である場合

様式第４号（第２関係）

第　　号
年　　月　　日

県土整備部長　様

広域振興局土木部長

工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書の進達について

都市計画法第 37 条第１項第１号の規定による開発行為に係る工事完了公告前の建築物又は工作物の建築（建設）承認申請書が提出され、下記事項を審査した結果適正と認められるので進達します。

記

１　記載事項、添付書類等の適否（適・否）

２　開発行為と並行して建築物を建築することへの支障（有・無）

３　建築主事との協議結果（適・否）　※　副申した市町村長が特定行政庁でない場合

４　その他の意見

様式第５号（第５の２関係）

副　　申　　書

第　　号

年　　月　　日

様

市（町村）長

都市計画法第 35 条の２第３項の規定による開発行為変更届出書を送付します。

審査事項

１　変更に係る事項の適否	（適・否） 都市計画法施行規則第 28 条の４ { 第１号 / 第２号 / 第３号 } に該当 （該当号を○で囲む。）
２　変　更　の　理　由	（適・否）
３　開発行為の許可の番号	（適・否）
４　添　付　図　書　等	（適・否）
５　そ　の　他　の　意　見	

様式第６号（第５の２関係）

第　　号
年　　月　　日

県土整備部長　様

広域振興局土木部長

開発行為変更届出書の進達について

都市計画法第 35 条の２第３項の規定による開発行為変更届出書が提出され、下記事項を審査した結果適正と認められるので進達します。

記

１　申請者

２　変更に係る事項の適否（適・否）

３　その他の意見

様式第７号（第６の２関係）

開発行為に関する工事の検査済証

第　　号

年　　月　　日

岩手県知事（広域振興局長）　　印

下記の開発行為に関する工事は、　　年　　月　　日検査の結果、都市計画法第 29 条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

１　許可番号

年　　月　　日　　第　　号

２　開発区域又は工区に含まれる地域の名称

３　許可を受けた者の住所及び氏名

様式第８号（第６の２関係）

公共施設に関する工事の検査済証

第　　号

年　　月　　日

岩手県知事（広域振興局長）　　印

下記の開発行為に関する工事は、　　年　　月　　日検査の結果、都市計画法第 29 条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

１　許可番号

年　　月　　日　　第　　号

２　工事を完了した公共施設が存する開発区域又は工区に含まれる地域の名称

３　工事を完了した公共施設

４　許可を受けた者の住所及び氏名

〈参考〉　　「都市計画法の規定による開発許可制度の事務処理要領」の概要

1　開発許可（法第29条）、開発行為の変更許可・変更届出（法第35条の２）、工事完了公告前の建築物等の建築等承認（法第37条）、開発行為の廃止（法第38条）、建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定（法第41条）、建築物の形態制限の特例許可（法第41条）、予定建築物等以外の建築等の許可（法第42条）、市街化調整区域における建築許可等（法第43条）、開発許可等に基づく地位の承継（法第44条、第45条）

広域管轄	区域の区分	申請者	市町村	広域振興局土木部	都市計画課
盛岡・県南	市街化区域、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外	許可申請書等 →	受理・進達 →	受理・許可等	
		※　正本１部・副本１部を提出	〔審査・指導〕 ※　正本１部を進達（開発許可、変更許可・届出、建築許可等に関しては副申書添付） ※　関係課・建築主事等と調整	〔審査・指導〕 ※　許可等後、市町村へ通知 ※　必要に応じて、法第41条により指定・通知 ※　関係課・建築主事等と調整	
	市街化調整区域	許可申請書等 →	受理・進達 →	受理・進達 →	受理・許可等
		※　正本１部・副本２部を提出	〔審査・指導〕 ※　正本１部・副本１部を進達（開発許可、変更許可・届出、建築許可等に関しては副申書添付） ※　関係課・建築主事等と調整	〔審査・指導〕 ※　正本１部を進達 ※　関係課・建築主事等と調整	〔審査・指導〕 ※　許可等後、市町村及び広域振興局へ通知 ※　必要に応じて、法第41条により指定・通知 ※　関係課等と調整
沿岸・県北	---	許可申請書等 →	受理・進達 →	受理・進達 →	受理・許可等
		※　正本１部・副本２部を提出	〔審査・指導〕 ※　正本１部・副本１部を進達（開発許可、変更許可・届出、建築許可等に関しては副申書添付） ※　関係課・建築主事等と調整	〔審査・指導〕 ※　正本１部を進達 ※　関係課・建築主事等と調整	〔審査・指導〕 ※　許可等後、市町村及び広域振興局へ通知 ※　必要に応じて、法第41条により指定・通知 ※　関係課等と調整

2　工事完了の検査（法第36条）

広域管轄	区域の区分	申請者	市町村	広域振興局土木部	都市計画課
盛岡・県南	市街化区域、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外	工事完了届出書 ※　正本１部・副本１部を提出	受理・進達 〔審査・指導〕 ※　正本１部を進達	受理・検査・公告 〔審査・指導〕 ※　市町村へ立会依頼 ※　検査済証の交付及び市町村へ通知 ※　公告後、市町村へ通知	
	市街化調整区域	工事完了届出書 ※　正本１部・副本２部を提出	受理・進達 〔審査・指導〕 ※　正本１部・副本１部を進達	受理・進達 〔審査・指導〕 ※　正本１部を進達	受理・検査・公告 〔審査・指導〕 ※　市町村及び広域振興局へ立会依頼 ※　検査済証の交付並びに市町村及び広域振興局へ通知 ※　公告後、市町村及び広域振興局へ通知
沿岸・県北	---	工事完了届出書 ※　正本１部・副本２部を提出	受理・進達 〔審査・指導〕 ※　正本１部・副本１部を進達	受理・進達 〔審査・指導〕 ※　正本１部を進達	受理・検査・公告 〔審査・指導〕 ※　市町村及び広域振興局へ立会依頼 ※　検査済証の交付並びに市町村及び広域振興局へ通知 ※　公告後、市町村及び広域振興局へ通知

3　都市計画法施行規則第60条第１項に基づく証明書の交付（いわゆる「60条証明」）

	申請者	市町村	広域振興局土木部	都市計画課
広域振興局許可分	交付申請書 ※　正本１部を直接広域振興局土木部へ提出		受理・証明 〔審査〕	
知事許可分	交付申請書 ※　正本１部を直接都市計画課へ提出			受理・証明 〔審査〕

4　既存権利の届出（法第34条第13号）

申請者	市町村	広域振興局土木部	都市計画課
届　出　書 →	受理・進達 →	受理・進達 →	受理・受理通知
※　正本１部・副本２部を提出 ※　都市計画の決定等の日から６月以内	〔審査・指導〕 ※　正本１部・副本１部を進達	〔審査・指導〕 ※　正本１部を進達	〔審査・指導〕 ※　受理通知書面発行後、市町村及び広域振興局へ通知

5　監督処分等（法第80条、第81条）

市町村	広域振興局土木部	都市計画課
情報収集・報告 →	受付・情報収集・報告 →	受付・情報収集・指導等
※　法制度の周知・啓蒙 ※　関係課・関係機関等との連携	※　建築主事等の連携 ※　必要に応じて法第80条第１項により報告等を求めるとともに勧告等を行う。	※　関係課・関係機関等との連携 ※　必要に応じて、法第80条第１項により報告等を求めるとともに勧告等を行う。 ※　必要に応じて、法第82条の規定により立入検査を行うとともに、法第81条の監督処分を行う。

Ⅱ　開発計画に係る事前指導の事務処理（昭和60年３月15日付け都第685号県都市計画課長通知）

第１　事前指導の手続

１　位置等に関する事前指導の手続

（１）　申出書の進達

ア　申出書の提出を受けた市町村長は、必要とする図書等が整備されていることを確認し、図書等が不備の場合は、その整備を指導するものとする。

イ　市町村長は、アによる指導後、申出書の１部を保管し、他の２部を速やかに都市計画課総括課長あて、所管広域振興局土木部長に進達するものとする。

ウ　進達を受けた所管広域振興局土木部長は、その１部を速やかに都市計画課総括課長に進達するものとする。

（２）　都市計画課総括課長の審査及び関連行政分野との調整

ア　都市計画課総括課長は、申出書を受理した場合、法第 34 条の規定等による基準への適合状況等について審査するとともに、関係課長に対し、他の法令による土地利用に関する規制状況等を照会し、必要な調整を図るものとする。

イ　市町村長は、県の関係課等と十分協議しながら、市町村内部(農業委員会等を含む。)の総合的な調整を行ったうえ、意見を都市計画課総括課長に提出するものとする。

ウ　都市計画課総括課長は、関係課長との調整の結果、当該開発計画の位置等について適正と認める場合、開発区域の面積が５ヘクタール以上のものにあっては岩手県開発審査会に中間報告し、開発計画者に対し技術的内容に関する事前指導の申出を行うべきこと並びに他の法令による土地利用に関する規制等に係る所要の手続を行うべきことを指導するものとする。

エ　都市計画課総括課長は、関係課長との調整の結果、当該開発計画の位置等について適正と認めない場合、開発計画者に対し、当該開発計画は不適当である旨理由を付して指導するものとする。

２　技術的内容に関する事前指導の手続

（１）　開発行為を行う土地の所在する区域が市街化調整区域又は沿岸広域振興局若しくは県北広域振興局の所管する区域である場合

ア　申出書の進達

市町村長は、１の(１)アと同様の指導後、申出書の１部を保管し、他の２部を速やかに都市計画課総括課長あて、所管広域振興局土木部長に進達を行うものとする。併せて、様式第１号を添付するものとする。

イ　開発計画の技術的内容の審査及び指導

(ｱ)　市町村長は、内部で十分協議調整したうえ、技術的内容に関する意見を、所管広域振興局土木部長を経由して、都市計画課総括課長に送付するものとする。

(ｲ)　市町村長は、開発区域について、水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 14 条第１項に規定する浸水想定区域その他の災害の発生のおそれがある区域及び開発行為を行うのに適当でない区域の有無を確認し、様式第１号を作成するものとする。

(ｳ)　所管広域振興局土木部長は、内部で十分協議調整したうえ、技術的内容に関する意見を、都市計画課総括課長に送付するものとする。

(ｴ)　都市計画課総括課長は、法第 33 条及び土地区画整理法第６条の規定等による技術基準に適合し、よりよい市街地としての整備を図るために、特に留意すべき事項について審査するものとする。

また、より良い市街地としての整備や災害の発生のおそれのある区域の開発抑制を図るために、特に留意すべき事項について確認するものとする。

(ｵ)　都市計画課総括課長は、(ｱ)、(ｲ)及び(ｳ)の結果並びに(ｴ)の審査・確認の結果により、指導事項がある場合は、その内容を添えて、文書指導するものとする。

（２）　開発行為を行う土地の所在する区域が盛岡広域振興局の所管する区域（市街化調整区域を除く。）又は県南広域振興局の所管する区域である場合

ア　申出書の進達

市町村長は、１の（１）アと同様の指導後、申出書の１部を保管し、他の１部を速やかに所管広域振興局土木部長に進達を行うものとする。併せて、様式第１号を添付するものとする。

イ　開発計画の技術的内容の審査及び指導

(ｱ)　市町村長は、（１）のイの(ｱ)及び(ｲ)と同様に、技術的内容に関する意見に、災害の発生のおそれがある区域及び開発行為を行うのに適当でない区域の有無を確認した結果を添えて、所管広域振興局土木部長に送付するものとする。

(ｲ)　所管広域振興局土木部長は、（１）のイの(ｴ)と同様に審査・確認するものとする。

(ｳ)　所管広域振興局土木部長は、(ｱ)及び(ｲ)の結果により、指導事項がある場合は、その内容を添えて文書指導するものとする。

様式第１号（第１の２関係）

１　開発行為を行うのに適当でない区域の有無（法第 33 条第１項第８号　技術基準）

（１）	災害危険区域（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第１項）	（有・無）
（２）	地すべり防止区域（地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第３条第１項）	（有・無）
（３）	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(平成 12 年法律第 57 号）第９条第１項）	（有・無）
（４）	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）	（有・無）
（５）	浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第１項）	（有・無）

２　災害の発生のおそれのある区域の有無

（１）	浸水想定区域（水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 14 条第１項）	（有・無）
（２）	土砂災害警戒区域（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（平成 12 年法律第 57 号）第７条第１項）	（有・無）
	基礎調査により土砂災害が発生するおそれがあるとされた土地の区域（同法第４条第１項）	（有・無）
（３）	津波浸水想定に定める浸水の区域（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 10 条第３項第２号）	（有・無）
	津波災害警戒区域（同法第 53 条第１項）	（有・無）
（４）	土石流危険渓流（県が公表している土砂災害危険箇所）	（有・無）
	地すべり危険箇所（県が公表している土砂災害危険箇所）	（有・無）
	急傾斜地崩壊危険箇所（県が公表している土砂災害危険箇所）	（有・無）
（５）	その他県又は市町村において把握している災害の発生のおそれのある区域 ［　　］	（有・無）

第４編

岩手県開発審査会審査基準

岩手県開発審査会審査基準

(昭和46年２月９日制定)
(昭和50年８月29日改正)
(昭和57年９月９日改正)
(昭和59年３月16日改正)
(昭和61年９月８日改正)
(昭和62年９月17日改正)
(平成元年９月18日改正)
(平成２年３月28日改正)
(平成７年３月10日改正)
(平成11年９月10日改正)
(平成13年５月18日改正)
(平成19年９月27日改正)
(平成21年３月16日改正)
(平成22年３月11日改正)
(平成24年３月14日改正)
(平成25年12月20日改正)
(平成27年３月24日改正)
(平成28年３月23日改正)
(平成28年11月11日改正)
(平成30年12月19日改正)
(令和２年12月23日改正)
(令和３年９月14日改正)
(令和５年３月27日改正)

区　分	基　準
１　削除	
２　削除	
３　開発区域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不適当な開発行為又は建築行為（都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第34条第14号、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号)第36条第１項第３号ホ)	次の各号のいずれかに該当するものであること。 （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の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 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。 (ｱ)　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当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。 (ｲ)　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

	しく不適当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。 (ｳ) 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。 (ｱ) 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。 (ｲ) 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。) (ｳ) 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。 (ｴ) 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。 (ｱ) 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 b 配偶者 c 三親等以内の姻族（娘婿等の予定者を含む。） (ｲ) 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。 (ｳ) 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。 (ｱ) 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。 (ｲ) 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。
	（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却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、適切な規模、位置等で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 ア 土地収用法（昭和26年法律第219号）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）が不可能又は不適当で、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、起業者においてあっせんした土地であること。 シ　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。
	（３）　社寺、仏閣及び納骨堂 社寺、仏閣、納骨堂その他の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に係る開発行為又は建築行為 ア　既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地蔵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。

	（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に係る開発行為又は建築行為
	（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の建築物に係る開発行為又は建築行為
	（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って、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に係る開発行為又は建築行為 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日付都第418号、平成２年３月29日付都第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っては、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) 鵜飼地区（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、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 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㎡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、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)　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、又は過去において、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㎡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（昭和26年法律第193号）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。
	（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ある建築物で次の要件を具備するものに係る開発行為又は建築行為 ア　地区集会所、集落青年館、地区公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）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。
	（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に係る開発行為又は建築行為 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、住宅の増改築にあっては、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ぺい率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。
	（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第39条第１項の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 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（昭和33年法律第30号）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。
	(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のための施設を構成する建築物で次のいずれかに該当するものに係る開発行為又は建築行為 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、レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないもの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（昭和32年法律第161号）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。

	(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に係る開発行為又は建築行為 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、電気計測器製造業、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
	(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（平成17年法律第85号。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係る開発行為又は建築行為で次の要件に該当するもの ア　貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第６項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（昭和31年法律第121号）第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同条第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ＪＡ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4.71㎞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0.12㎞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2.45㎞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。
	(13)　有料老人ホーム 老人福祉法（昭和38年法律第133号）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に係る開発行為又は建築行為 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と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適当と認められること。 エ　その立地につき、市町村の福祉施策、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。
	(14)　介護老人保健施設 介護保険法（平成９年法律第123号）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に係る開発行為又は建築行為 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

	(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に係る開発行為又は建築行為 ア　法第34条第１号から第14号までの規定による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。
	(16)　社会福祉施設 　社会福祉法（昭和26年法律第45号）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（平成７年法律第86号）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。）に係る開発行為又は建築行為で次の要件に該当するもの 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)　近隣に関係する医療施設、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
	(17)　医療施設 　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（以下「医療施設」という。）に係る開発行為又は建築行為で次の要件に該当するもの 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

	(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
	(18)　学校 学校教育法（昭和22年法律第26号）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に係る開発行為又は建築行為で次の要件に該当するもの 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。
	(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等を勘案して、その建築がやむを得ないと認められるものに係る開発行為又は建築行為
	(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に係る開発行為又は建築行為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。 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。
	(21)　「申請なき既存宅地」に係る開発行為 (25)に掲げる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、数個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。
	(22)　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 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っては、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っては、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。）であって、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。
	(23) 既造成土地に係る建築行為 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 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。
	(24) 「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に係る建築行為 ア 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（以下「既存権利」という。）を有していた者のうち、知事に届出済で５年を経過したもの又は無届出のものが、当該既存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㎡以下、延べ床面積200㎡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いこと。 エ　市街化区域からおおむね４km以内の地域に存する土地であること。
	(25)　「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に係る建築行為 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５ha以下の区域（この場合、敷地間隔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、建築物の建築等に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載されており、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㎡以下、延べ床面積200㎡以下を目途とすること。）
	(26)　その他の開発行為又は建築行為の目的、規模、位置等から周辺の市街化を促進するおそれのないもの

付　　録

開発許可の申請・審査のポイントについて（令和７年度版）

開発許可の申請書は、審査のポイントを踏まえて作成すれば、申請書の補正等による手戻りが少なくなり、申請する側、審査する側の双方に有益であると考えられます。

そこで、これまで県が開発許可の申請を審査するポイントとしていたものを、申請する側の立場に立って再整理しましたので御活用ください。

また、別添のとおり、開発許可申請チェックリストを作成しました。

開発許可の申請書に添付することにより迅速な審査に資するものと考えられますので、添付を推奨します。

０　全般的事項

（１）　設計図書（都市計画図又は公図写といった原図に着色しただけのような図面等も含む）には、**設計者の記名**がされているか、確認のこと。

（２）　補正対応等を含む許可申請手続を、申請者本人ではなく代理者が行う場合は、申請者本人から代理者への**委任状**を添付すること。（委任状は、必ず、委任者本人の意思に基づいて作成すること。）

１　申請書

（１）　『申請年月日』の記載を確認。空欄のまま提出されることがあるので注意。

（２）　『申請者の住所、氏名又は名称』を確認。

住所は略さず正確に記載する。添付されている住民票や法人登記簿等の記載を確認し、そのとおりに記載する。

（例：「一丁目２番３号」。「１－２－３」などと略さない。）

【留意事項】
- 申請者の住所及び氏名（個人）又は名称（法人）は、許可指令書の記載事項及び完了公告における公告事項であることから、略さずに記載すること。

（３）　『開発区域に含まれる区域の名称』

ア　**地番順**に並んでいるか、**地番の記載漏れ**はないか、公図写しや土地登記事項証明書と照合すること。

イ　一筆の一部を開発区域とするものは、**「〇〇番〇の一部」というように記載**されているか。

ウ　**認定外道路、水路（いわゆる赤線、青線）を見落としていないか。**これらがある場合、「・・・、〇〇番〇及び〇〇番〇並びにこれらの区域に介在（隣接・隣接介在）する認定外道路及び水路」のように記載する。

エ　記入欄が狭い場合は、別紙に記載することも可。

【留意事項】
- 許可指令書の記載事項、完了公告における公告事項となることから、地番の誤り・漏れ、認定外道路及び水路の有無・位置については、念入りに確認する必要がある。
- 「隣接」「介在」「隣接介在」の表現については、認定外道路及び水路と地番のある土地との位置関係により使い分ける。

（４）　『開発区域の面積』

㎡単位（小数点第２位まで）で求積図と照合する。

【留意事項】
- 不動産登記法第34条及び不動産登記規則第100条により、宅地の地積は１平方メートルの100分の１未満の端数を切り捨てて表示することとされている。
- 開発区域の面積は、区域内の宅地等を区画ごとに個別求積したものを合算すると端数処理によって差が生じやすく、工事着手後に変更許可申請を要する場合もあるため、区域全体を一括求積したものを記載することが望ましい。

（５）　『予定建築物等の用途』

ア　予定建築物は**全て記入しているか、土地利用計画図と照合**すること。**（原則として、用途地域の指定のない地域及び市街化調整区域においては、予定建築物に表示されていないものは建築できない。）**

イ　**表現は適切か。（建築基準法上の表現か。）**

ウ　**用途地域に適合した建築物か。**

エ　既存建築物を含めた開発の場合、その建築物も含めているか。

オ　**工場などの場合は、何の工場か括弧書きで具体的に記載すること**。

【留意事項】
- 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、予定建築物等の用途が適合していることが必要である（法第33条第１項第１号）。（第１号の基準は、用途規制への適合については建築行為等の際に改めて確認されるが、その時点で立地が否定されることによる混乱を避けるため、開発行為の段階であらかじめ確認する必要があるという趣旨である。）
- 予定建築物の表現については、「一戸建専用住宅」「店舗（農産物直売所）」「木材加工工場（工場棟、ボイラー棟、事務所）」「機械組立工場、事務所、倉庫、宿直室」「クリーニング工場、倉庫、休憩室、車庫」「産業廃棄物中間処理施設」等、具体的に記載すること。

（６）　『工事施行者住所氏名』

ア　住所・地番が正確に記載されているか。

イ　「未定」として申請される場合があるが、**申請者が公共団体等の場合で、「内部規程等で入札手続きは諸法令の手続完了後に行うため」といった内容の理由以外には認められない。**

上記により「未定」として許可した場合は、事後に以下の手続が必要となる。

①　**「非自己用」又は「１ha以上の自己業務用」の開発の場合、**工事施行者が決定した時点で**変更許可申請の手続**を要し、**施行能力を審査**することとなる。変更許可手数料については、**手続等に関する要領（ｐ-226、228）**に示す「その他の変更」が適用となる。

→　「非自己用」又は「１ha以上の自己業務用」の開発の場合、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限り、許可は不要である（ただし、変更届の手続が必要）。それ以外の変更（工事施行者の主体の変更）については、変更許可を要する。

②　**「１ha未満の自己業務用」又は「自己居住用」の開発の場合**、施行能力は審査対象外であることから、工事施行者が決定した時点で**変更届の手続**をとる必要がある。**（変更許可ではないことに注意する。）**

→　「１ha未満の自己業務用」又は「自己居住用」の開発の場合、工事施行者の主体が変更される場合であっても、許可は不要である。

ただし、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、自己か非自己かに関わらず全ての行為において、施行能力を審査することとなるため、変更許可申請の手続きを要する。

【留意事項】
- 工事施行者住所氏名の欄を「未定」と記載できる場合は限定的に考えている。
- 工事施行者が確定した場合でも、開発区域の面積、自己・非自己の別に応じて、その後の手続が異なる。

（７）　『工事着手予定年月日』

ア　**許可日が予定日を過ぎてしまう場合が想定されるときは、「許可の日から」と記載**することも可能である。

この場合、許可指令書の「工事着手予定年月日」欄には、**許可日を記載して交付**することとなる。

イ　変更許可申請の場合は、**当初許可に係る着手日を記載する**こと。

（８）　『工事完了予定年月日』

延長する場合は変更の届出が必要となることから、**余裕のある予定日**とすべきである。

（９）　『自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別』

「自己の居住用」、「自己の業務用」又は「非自己用」と記載すること。それぞれの区分については、**審査基準（ｐ-70～）**を参考のこと。

【留意事項】
・　「自己」か「非自己」かによって、適用される技術基準その他の基準、市街化調整区域における基準の適用に違いがある。

(10)　『法第34条の該当号及び該当する理由』

市街化調整区域における開発行為の場合に記載する。

【留意事項】
・　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のみであるが、市街化調整区域における立地基準を規定している法第34条のどの号に該当するのかを記載することとしている。
・　記載の例としては、「法第34条第14号に該当（農家等の世帯分離に伴う住宅)」「法第34条第１号に該当（日常サービス店舗)」等となる。

(11)　『その他必要な事項』

他法令の許可（農地転用許可、林地開発許可など）を必要とする場合はその旨を、変更許可申請の場合は当初許可の日付、番号等を記載すること。

→　記載例：「農地法第５条許可申請中」、「当初許可：平成○年○月○日　都第○－○号」

２　手数料（県証紙）

（１）　申請手数料は県証紙で納付する。額は**手続等に関する要領（ｐ-226～）**を参照して、**定められた額が貼付されているか**確認のこと。

（２）　既に開発許可を得た区域の隣接地を追加して**一体として開発する場合**等は、**申請に係る開発区域は前回開発区域プラス今回開発区域の合計面積となるが、手数料は今回開発区域に係る面積のみが対象となるので注意のこと。**

３　位置図

市町村発行の都市計画図を使用すること（小規模なものは、カラーコピーで可)。

【留意事項】
・　方位、開発区域の位置、主要交通機関からの経路等を図示すること。

４　区域図

（１）　住宅地図のコピーは不可。１／2,500程度の都市計画図とする。

（２）　**開発区域が正しく表示されているか、都市計画道路などの計画が付近にあるときはそれも図示されているか、**確認すること。

（３）　**接続道路、進入路の名称、幅員等を明示**すること。

（４）　隣接区域に**既開発区域がある場合は、適宜、それらを表示**すること。

【留意事項】
・　方位、開発区域の境界（赤線囲い)、区域外の敷地が接する道路、接続道路、進入路の幅員及び名称を図示する。

５　公図（不動産登記法第14条地図）の写し

（１）　**法務局発行のもの**を、開発区域及び区域内施行区域のすべての地番が含まれる形で取得し、着色等を行った上で添付すること。(コピー不可、登記情報提供サービスの出力は不可)

（２）　道路及び水路は、区域内のみでなく**周辺部も着色**すること。

（３）　**区域外施行箇所**を図示しているか。

（4） **字界、字名、地番、縮尺、開発区域、工区界（工区分けがある場合）が明確に表示されているか。**

（5） **国土調査、土地区画整理事業や土地改良事業の換地処分が完了していない区域の場合**、開発区域の形状が現況と一致しないので、**隣接する関係権利者立会いの上で開発区域を確定しているか確認が必要**となる。（場合によっては、一筆測量図や立会確認図を添付する必要がある。）

（6） 国土調査等を実施していない区域や大規模な開発で公図が数葉に分かれる場合、参考図として一葉に集成したものを添付すること。

【留意事項】
・ 方位、開発区域の境界（赤線囲い）、区域外施行区域の境界（橙線囲い）、公共用地の着色（道路→赤、水路→青）

6 登記簿謄本（登記事項証明書）

（1） **開発区域内、区域外施行箇所の土地の登記簿謄本（登記事項証明書）は全て添付**すること。

（2） 既に開発許可を取得した区域を含む一体開発については、**今回開発に係る部分のみの登記簿謄本（登記事項証明書）で可**。また、**開発区域内に既存の建築物があるときは、建物登記簿謄本（登記事項証明書）も必要**。未登記建物の場合は資産証明書を添付。

（3） コピー不可、登記情報提供サービスの出力は不可。また、謄本の日付が古すぎないかを確認すること。権利者が既に変わっている可能性もあるので、あまりに古ければ取り直す必要がある。（**一応３ヶ月以内**を目安としている。）

（4） 国・県等の開発協議については、地番、権利者の住所氏名を明記した一覧表で代用可としている。（公文書であるという位置付けから、市町村申請の場合も同様に取り扱う。）

7 資金計画書

資金計画書は、開発行為を行う資金等を**どのような手段で調達するのか**を審査するものである。したがって、**工事完了後に発生する宅地処分収入等を用地費又は工事費等に見込むことは通常認められない。（一般的には、開発行為に係る資金は、自己資金又は借入金が中心となる。）**

【留意事項】
・ 申請者が開発行為を行うための資力を有しているかどうかの審査である。
・ 資金計画については、処分収入を過大に見積もっていないかどうかに留意する。

8 設計説明書

（1） **自己居住用を除く全ての申請**に添付が必要である。

（2） できる限り**設計説明書に明記**すること。（例えば、排水処理方法や汚水雑排水の放流許可を建築確認申請時に申請する場合等。）

（3） 公共施設の**面積**、**管理者**、用地の**帰属先**は正確に記載されているか、確認する。（32条協議書、求積図と照合。）

（4） 公園等は、有効面積で開発区域面積の**３パーセント以上を確保しているか、**確認する。（※例外あり。）

9 求積図

（1） 開発区域求積図は念入りにチェックする必要がある。**新旧公共施設用地、公園有効面積、宅地割、区域外施行箇所、工区分けがあるときは工区別、開発の内容に応じそれぞれの求積図**が必要となる。

（2） 三斜求積の場合、何箇所かスケールをあてて数値が正しいか確認する。

（3） 図面と計算とで値が違っていることがあるので、計算ミスがないか等を含めて確認する。

（4） **設計説明書や各種平面図、同意書と数値が合っているか**も確認する。

10　協議同意書

（1）　**土地・建物権利者の同意書は原本を提出のこと。それ以外の同意書はコピーで可**。

（2）　同意日付を確認する。

（3）　**開発者あての同意書**であるか。（申請者が法人の場合、同意書の宛名が社長個人になっている場合がある。）

（4）　同意書のみの添付で、同意内容が不明の場合は、**同意に係る申請書のコピーを添付**すること。

（5）　同意書の内容の詳細が不明確な場合は、協議・打合せ記録簿等を追加添付してもらうこと。

（6）　個別事項

【留意事項】
公共施設の管理者の同意等について
・　開発行為の円滑な進行、公共施設の管理の適正性等を確保する趣旨である。
・　開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の同意、開発行為・開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者との協議を要することとしている。

ア　道路

①　開発行為に伴い新設される道路､開発区域内の改廃される既設道路及び区域外施行等で改修される道路が対象となる。**基本的には法第32条による同意書での確認**となるが、区域外施行等については、道路法第24条による道路工事施工承認書でも可としている。

②　ごく軽微な改修等（変更許可の同意を含む。）のため、管理者である市町村が同意書を発行しない場合については、打合せ記録を提出すること。

イ　放流

①　**一次放流先の水路管理者**の放流同意が添付されているか、**放流先が河川その他公共施設としての排水施設に接続しているか**確認する。

【留意事項】
・　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していることとし､これについては､当該施設の管理者との協議が必要である。

②　農業用水路の場合、土地改良区や水利権者の同意が必要である。

③　**雨水については、開発許可時点での同意が必要**である。汚水・雑排水は建築確認申請時に個別に管理者の同意を得ることで認める場合があるが、その条件は次のとおり。

・　自己用の開発であること。
・　非自己用で集中処理をしないもの。

これらの場合、設計説明書にその旨を明記させること。

④　接続する水路の工事施工承認に放流許可を含む場合がある。施工承認と放流許可は本来別のものであるが、管理者によっては「放流を認めているからこそ工事施工も承認している」ということで、特に放流許可書を発行しない場合がある。この場合は、一応管理者に確認のこと。

⑤　既存の水路（認定外水路を除く。）についての同意事項をチェックのこと。（水路工事施工承認、区域編入等の同意）

ウ　公共施設管理帰属

①　新設する公共施設（道路、水路、公園・緑地等）の管理、用地の帰属の有無、帰属面積等を法第32条の同意書で確認する。

②　公共施設は、**管理帰属を受けることが原則**であるが、行き止まり道路等については、市町村で管理帰属を承諾しない場合がある。

エ　消防

消防水利（消火栓、防火水槽）について、**消防署等の同意**が添付されているか確認する。

オ　赤線青線

① **認定外道路（赤線）、水路（青線）の同意事項を確認する。**

法定外公共物（認定外道路及び水路）のうち、機能を喪失したものについては、国（財務事務所）が管理しているが、機能を有するものについては、平成12年４月１日に施行された地方分権一括法により、平成17年３月末までに国から市町村に譲与された。したがって、その取扱いについては、基本的に市町村と協議し、付替え又は用途廃止（による払下げ）等の同意を得るものとする。

② 道路・水路の廃止や付替えを伴う場合は、これまで当該道水路を利用してきている者の同意を得ているか、設計者に確認する。利用権者の同意書（他の申請に添付したもののコピーでも可）の提出を求めることもある。

カ　水道

① **20ha以上の開発の場合、水道事業者の同意**が必要となる。それ未満の開発でも**非自己用の場合は同意を得るよう指導**している。

② **給水が可能か否かの協議**であり、水道施設の管理、帰属を協議するものではない。

③ 下水道を設置する場合は、その同意も得るよう指導している。

キ　土地・建物の権利者

① 区域内及び区域外施行箇所に係る**土地の登記簿謄本（登記事項証明書）**にある所有者及びその他の権利（抵当権、地上権等）者**全員の同意書（コピー不可）が必要**。既開発部分を含んだ開発行為の場合、基本的には今回開発分のみの同意書の添付で可としている。

なお、開発許可制度運用指針では、**それぞれの権利者の２／３以上の同意があれば可とされているが、無用のトラブルを避けるため、本県では全員の同意を得ることが望ましい**としている。

② 同意書の捺印は登録印（実印）であるか、**印鑑証明書**（コピー不可）と照合。

③ 権利者住所が、登記簿と印鑑証明、同意書等で異なるときは、住所の異動を証する書類（住民票、戸籍の附票等）の添付を求め、確認のこと。

④ 登記簿上の権利者が死亡している場合は、原則として**相続関係を証する書面（戸籍謄本等）とともに、相続人全員の同意書、印鑑証明書が必要**となる。相続関係説明図を添付してもらうとチェックしやすい。

⑤ 開発区域内に**建築物**があるとき（区域図、現況図で確認）は、**土地権利者と同様に同意書が必要となる。**未登記建物の場合は、資産証明書により所有者を確認のこと。

⑥ 開発協議の段階では、登記簿謄本（登記事項証明書）の項目で説明した一覧表に、同意の有無を記入してもらうことにより、同意書の提出を不要としている。

【留意事項】
- 土地所有者をはじめとする開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意を得ることが必要である。（都市計画法第33条第１項第14号）
- 土地・建物の登記簿謄本（登記事項証明書）で所有権者、抵当権者等を確認し、これらの者全員から同意を得られているかを審査する。印鑑証明書は、同意者の意思確認をする上で必要な書類であることから、添付を求めている。
- 全員からの同意を得るように指導している。
  都市計画法上は「相当数の同意」と規定され、国の技術的助言である開発許可制度運用指針においては「所有権者、抵当権者等のそれぞれの３分の２以上の同意」とされているが、開発許可を得たからといって未同意の土地について私法上の権原を取得するわけではなく、同意がない限り工事はできないことから、県としては、原則として、許可時点までには全員の同意を得るよう求めている。

11　設計資格

１ha以上の開発行為の場合に、省令第19条に該当する資格を有しているか、**卒業証明書（原則として原本）又は修**

了証書の写しと経歴書により確認のこと。なお、宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内である場合は、必要な条件が異なるため留意のこと。

【留意事項】
・　開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるもの又は設計について専門的な能力を要するものについては、設計の適正を期すため、省令第19条において設計者の資格を定めている。

12　**施行能力**（非自己用、１ha以上の自己用（自己居住用を除く。））

法人登記簿謄本（法人登記事項証明書）、建設業許可証明書及び事業実績（経歴）書の写しにより確認のこと。なお、宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内である場合は、必要な条件が異なるため留意のこと。

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内である場合は、全ての開発許可案件で必要となる。

【留意事項】
・　工事施行者に開発行為に関する工事を完成するための能力があるかどうかの審査である。
・　過去の事業実績等を記載した書類として、原則として、法人登記簿謄本（法人登記事項証明書）、建設業許可証明書、事業実績（経歴）書等の提出を求める。

13　**資力信用**（非自己用、１ha以上の自己用（自己居住用を除く。））

（１）　資金計画書の支出相当分の資金力があるか、**預金残高証明書又は融資証明書**（コピー不可）により確認のこと。（**公共団体等の場合は予算書の写し**で確認。）

（２）　住民票又は法人登記簿謄本等により信用を確認する。（申請者の住所及び氏名・名称を確認する必要からも、原則として提出を求めている。）

（３）　信用状況等の審査の一環として、暴力団をはじめとした反社会的勢力の構成員でないことを確認するため、「誓約書」及び「役員等一覧表」の提出を求め、県警への照会を行う。

（４）　宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内である場合は、全ての開発許可案件で必要となる。

【留意事項】
・　資産状況等を示す書類として、残高証明書又は融資証明書のほか、**手続等に関する要領（ｐ－200 開発許可申請添付図面一覧表**）に記載の関係書類の提出を求める。
・　これらの書類が申請者の名義であることを確認する。法人とその代表者個人等、名義が一致しない場合には、その資力を担保するための念書等の提出や、これらの書類に合わせてそもそも申請者の氏名・名称を一本化する等の工夫が必要である。
・　公共団体が開発許可申請者の場合、予算化されていなければ工事費として執行することができないことが明らかであることから、予算書の写しの提出を求める。

14　**土地利用計画図**（以下図面関係は、**手続等に関する要領（ｐ-207～（別紙１、別紙２））**参照）

（１）　**土地利用計画図**は、開発登録簿により永久保存となるので特にしっかり作成する必要がある。

（２）　ラインマーカーでの着色は不可（色が経年劣化で飛んでしまうため）。

（３）　道路、水路、公園、緑地の着色は、**公共施設として位置付けるもののみ**行い、**その他はすべて宅地（黄色）の着色**とすること。

（４）　**公共施設として位置付けられた施設は、たとえ開発者管理といえども、原則として他の用途に利用されない**ものとなる。したがって、公共施設として位置付ける必要のない敷地内通路、基準以上の緑地等は、後日の土地利用や建築物の増改築を考えた場合、宅地の位置付けとしておくことが好ましい。

（５）　道路幅員（接続道路も含む。）、道路・水路等の名称、消防施設、予定建築物の配置（非自己用は建築物の用途の記載のみで可）、宅地割、造成後の土地の形状、工区割があるときは工区界、緩衝帯を設けるときはその幅員が**それぞれ明確に表示されているか確認**のこと。

（6） 造成完了後の図面（完成形で作成したもの）か確認のこと。

【留意事項】
- 開発区域の境界、予定建築物の形状・用途、道路の幅員、区域外施行区域の境界、放流先の位置・名称等を図示・記載する。
- 開発登録簿を構成するのは調書及び図面となっているが、この図面は土地利用計画図とすることとされている（省令第36条）。ゆえに、土地利用計画図は、法律上、閲覧及び写しの交付の対象となるため、適正に作成してもらう必要がある。
- なお、許可指令書、検査済証、設計説明書、位置図、区域図、公図の写し等は、開発登録簿を構成するものではなく、したがって閲覧・写しの交付の対象とはならないが、これらも追加して保管するようにしている。

15 造成計画平面図・断面図

（1） **切土・盛土の表示、着色が相互に一致しているか**確認する。

（2） **区域外施行箇所**に切土・盛土があるときは、**その部分も着色**すること。

（3） 工区分けがあるときは**工区界が記入**してあるか確認する。

（4） 法面処理方法（種子吹き付け等）を明示しているか確認する。

【留意事項】
- 造成計画平面図：切土・盛土の色別（切土→赤、盛土→青）、がけ又は擁壁の位置及び形状等
- 造成計画断面図：切土又は盛土の前・後の地盤高・計画高、法面勾配、法面保護方法等
- 切土をする場合においては地滑り防止等に対して講じようとする措置を、盛土をする場合においては現況地盤の沈下等に対して講じようとする措置を記載する（これらの事項を記載した書面を提出させる）こととしている。

16 排水施設計画平面図

排水施設計画平面図は、区域内のほか**流末までの計画図**かどうか、**放流先の名称**が記入されているか確認する。**放流先水路の管理者も明示**することが好ましい。

17 給水施設計画平面図

非自己用の場合、添付されているか確認する。

18 がけ等の断面

（1） 区域界に沿って**擁壁を築造する場合**、**断面構造図に開発区域界を表示**する。このとき、**基礎部分も含め区域外には絶対はみ出さないよう計画する**こと。

（2） 宅造認定品のＬ型擁壁を利用する場合は、認定証の写し、支持地盤の検討により、安定計算書の添付の省略が可能。（認定条件と異なる使用（逆向き等）の場合は、安定計算書を添付すること。）

19 防火水槽等・排水計算

（1） 防火水槽等は、消防同意との整合を確認のこと。

（2） 排水計算において、開発区域内に駐車場等が存する場合は、将来的な舗装の有無を確認して、流出係数の確認を行うこと。

20 他法令の制限

農地転用許可、林地開発許可を要する場合は、これらの許可がないと当方の開発許可を出したとしても実質的には開発行為ができないこととなる。無用なトラブルを避けるため、**開発者は、これらの許可見込みを当該法令所管課に確認し、報告する**こと。**（場合によっては許可権者から所管課に照会すること。）**

開発許可申請添付書類　チェックリスト

担当者　職・氏名　　印

書類の種類・添付順序	チェック項目（明示すべき事項等）	適否	備考
共通事項	図書の大きさはＡ４判となっているか		
	設計図書に設計者の記名がされているか		
申請書	申請年月日が記載されているか		
	申請者の住所（略さず正確に）氏名が記載されているか		
	開発区域に含まれる地域の名称		
	地番順に並んでいるか		
	地番の記載漏れはないか（公図写しと照合）		
	一筆の一部を開発区域とするものは「○○番○の一部」と記載されているか		
	認定外道路や水路を見落としていないか		
	開発区域の面積		
	求積図と整合しているか		
	m2単位で小数点以下第2位まで記載されているか		
	実測値と登記簿とで整合しない場合は、実測値（権利者が境界立会したもの）としているか		
	設計説明書、同意書等、申請書中で整合しているか		
	予定建築物等の用途		
	予定建築物等はすべて記載されているか（土地利用計画図等と照合）		
	表現は適切か（店舗でも飲食店と物販店は異なる）		
	用途地域に適合した建築物か		
	既存建築物を含めているか		
	工場の場合は何の工場かカッコ書きで具体的に記載されているか		
	工事施工者住所名称が記載されているか（原則、公共団体等以外の場合、未定は不可）		
	工事着手予定年月日は記載されているか（「許可の日から」と記載するのが望ましい）		
	工事完了予定年月日は記載されているか		
	工事完了予定年月日は余裕のある日となっているか（延長する場合、変更届出が必要）		
	自己の住居用、自己の業務用、非自己用のいずれかが記載されているか		
	市街化調整区域の場合、法第34条の該当号及び該当する理由が記載されているか		
	変更許可申請の場合、当初許可の日付と許可指令番号がその他必要な事項に記載されているか		
副申書・進達書	他の土地利用規制に係る法令の規制区域に該当する場合はその手続き状況について確認		
	農地転用許可、林地開発許可等の進捗状況を確認		
	開発区域が災害の発生のおそれのある区域内にある場合、副申書に明記しているか		
	市町村・振興局からの意見がある場合はその手続き状況について確認		
手数料	岩手県手数料条例で定められた県証紙が貼られているか		
開発区域位置図	縮尺1/25,000以上か		
	方位が明示されているか		
	地形が明示されているか		
	開発区域の位置が明示されているか		
	主要交通機関からの経路が明示されているか		
	各市町村発行の都市計画図が使用されているか（小規模なものはカラーコピーで可）		
開発区域区域図 （小規模な開発では現況図と兼ねてもよい）	縮尺1/2,500以上か		
	方位が明示されているか		
	開発区域の境界（赤線で囲む）が明示されているか		
	開発区域を明示するに必要な範囲内において県界、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、用途地域界等が明示されているか		
	区域外の敷地が接する道路、接続道路、進入路の巾員及び名称が明示されているか		
	住宅地図のコピーではないか（住宅地図のコピーは不可。1／2,500程度の都市計画図を使用）		
	都市計画道路などの計画が付近にある場合、明示されているか		
	隣接区域に既開発区域がある場合、明示されているか		
現況図	縮尺1/2,500以上か		
	方位が明示されているか		
	地形が明示されているか		
	開発区域の境界（赤線で囲む）が明示されているか		
	開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設が明示されているか		
	樹木又は樹木の集団及び切土、盛土を行う部分の表土の状況が明示されているか（１ha以上の場合）		
	等高線は２ｍの標高差を示すものであるか		
	公共用地について、公道は赤、水路は青で着色されているか		
	着色は区域内のみでなく周辺部も着色されているか		
公図の写し	方位が明示されているか		
	開発区域の境界（赤線で囲む）が明示されているか		
	市町村の区域内の町又は字の境界が明示されているか		
	工区界が明示されているか		
	区域外施行区域の境界(橙線で囲む)が明示されているか		
	開発区域及び開発区域周辺部が明示されているか		
	法務局の公図の写しが使用されているか（コピー不可、登記情報提供サービスの出力は不可）		
	公共用地について、公道は赤、水路は青で着色されているか		
	着色は区域内のみでなく周辺部も着色されているか		
	開発区域の形状が公図と現況とで一致しない場合、隣接する関係権利者立会の上で開発区域を確定しているか（場合によっては一筆測量図や立会確認図を添付）		
	公図が数葉に分かれている場合、集成図が添付されているか		
土地登記事項証明書	開発区域、区域外施行区域すべての土地について添付されているか		
	開発区域内に既存建築物がある場合、建物登記事項証明書（未登記建物の場合は資産証明書）が添付されているか		
	コピーではないか（コピー不可、登記情報提供サービスの出力は不可）		
	申請日から３ヵ月以内に発行されたものが添付されているか		
住民票 （法人の登記事項証明書）	コピーではないか（コピー不可、登記情報提供サービスの出力は不可）		
	申請日から３ヵ月以内に発行されたものが添付されているか		
資金計画書 （非自己用及び１ha 以上の自己の業務用の場合添付）	工事完了後に発生する宅地処分収入等を用地費及び工事費等に見込んでいないか		
	宅地処分収入等を過大に見積もっていないか		
	年度別資金計画が添付されているか（複数年度にわたる場合）		
設計説明書 （自己の居住用を除くすべての場合添付）	設計の方針が記載されているか		
	開発区域内の土地の現況が記載されているか		
	土地利用計画が記載されているか		
	公共施設の整備計画が記載されているか		
	排水処理方法が記載されているか		
	汚水雑排水の放流許可を建築確認申請時に申請する場合（自己用もしくは非自己用で集中処理を行わないもののみ認められる）、その旨記載されているか		
	公共施設の管理者、用地の帰属先、面積が正確か（同意書、求積図等と照合）		
	公園等の有効面積は審査基準Ⅱ．５の基準をクリアしているか		
	敷地が接する道路（政令25条２号）がどの道路であるか記載されているか（接続道路（政令25条４号）がある場合は接続道路も）		
	「地盤沈下等の災害を防止するため必要な措置が講ぜられるよう設計が定められているか」を確認できる資料が添付されているか		
	概ね30cm以下の厚さの層に分けて締め固めることが記載されているか（盛土を行う場合）		
	開発者として現場条件（地質、土質、地下水位等）をどのように評価しているか記載されているか		
協議書・同意書	同意日付が記載されているか		
	同意書の同意内容が不明の場合、協議書のコピーが添付されているか		
	同意書の詳細内容が不明の場合、協議・打合せ記録簿等が添付されているか		
	土地・建物権利者の同意書は原本が添付されているか		
	開発者あての同意書になっているか（法人の場合、宛先が社長等の個人になっていないか）		
	新設する公共施設の管理、用地の帰属、面積等が確認できる同意書（協議書の場合、協議の経過を確認できる資料）が添付されているか		
（道路）	開発区域内にある既存の道路、開発区域の敷地に接する道路（接続道路がある場合は接続道路も）、開発行為の実施に伴って変更又は廃止される道路の同意書が添付されているか（区域外施行については、道路法第24条による道路工事施工承認申請書でも可）		
（河川・水路等）	一次放流先（河川その他の公共施設としての排水施設に接続していることが望ましい）の水路管理者の放流に係る同意書が添付されているか		
	農業用水路の場合、土地改良区や水利権者の同意書が添付されているか（必須ではない）		

開発許可申請添付書類　チェックリスト

担当者　職・氏名　　印

書類の種類・添付順序	チェック項目（明示すべき事項等）	適否	備考
	開発区域内にある既存の水路、開発行為の実施に伴って変更又は廃止される水路の同意書が添付されているか		
（消防）	消防水利について広域消防事務組合等の同意書が添付されているか		
（赤線・青線）	認定外道路（赤線）、水路（青線）の同意書が添付されているか		
	赤線・青線の改廃を行う場合は、これまで利用してきている者の同意を得ているか（利用権者同意書を求める場合もある）		
（上水道）	非自己用及び20ha以上の開発行為の場合、同意書（協議書の場合、協議の経過を確認できる資料）が添付されているか（給水が可能か確認できるか）		
（土地権利者）	開発区域及び区域外施行区域に係る土地登記事項証明書の所有者及びその他の権利（抵当権、地上権等）者全員（法定は2/3以上）の同意書（コピー不可）が添付されているか		
	印鑑証明書が添付されているか（コピー不可）		
	実印で押印されているか（印鑑証明書と照合）		
	権利者の住所が土地登記事項証明書、同意書、印鑑証明で異なる場合、住所の移動を証する書面（戸籍附票の写し、住民票）が添付されているか		
	登記事項証明書上の権利者が死亡している場合、相続関係を証する書面（戸籍謄本等）、相続関係説明図、相続人全員の同意書、印鑑証明書が添付されているか		
	開発区域に建築物がある場合、土地権利者と同様に同意書、印鑑証明書が添付されているか		
	開発協議、沿岸市町村が行う開発行為については、権利者一覧表（同意率を明示）が添付されているか		
設計者資格 （注）	資格を有することを証明する書面（卒業証明書（原則として原本）又は卒業証書の写し等）が添付されているか		
	実務経験年数を確認できる経歴書が添付されているか		
	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であることを証する書類（20ha以上の場合）		
施行能力 （注）	法人の登記事項証明書が添付されているか		
	事業経歴書が添付されているか		
	建設業許可証明書が添付されているか		
	当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して、当該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あるか		
	施工計画書が添付されているか（必要な場合）		
資力信用 （注）	法人の登記事項証明（個人申請の場合は住民票）が添付されているか		
	資産状況を示す書類（残高証明書又は融資証明書）が添付されているか（コピー不可）		
	役員の履歴書、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）等が添付されているか（必要な場合）		
	資金計画書の支出相当分の資金力があるか（資産状況を示す書類で確認）		
	公共団体等の場合、予算書の写しが添付されているか（開発協議及び沿岸市町村が行う開発行為は不要）		
	信用があるか（法人の登記事項証明で確認）		
土地利用計画図	縮尺1/1,000以上か		
	方位が明示されているか		
	開発区域の境界（赤線で囲む）が明示されているか		
	工区界が明示されているか		
	公共施設の位置、形状が明示されているか		
	予定建築物の敷地の形状が明示されているか		
	敷地に係る予定建築物の用途が明示されているか		
	公益施設の位置、形状が明示されているか		
	樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状が明示されているか		
	道路の幅員（接続道路の場合は、名称も）が明示されているか		
	区域外施行区域の境界(橙線で囲む)が明示されているか		
	既存開発完了区域がある場合はその区域(ハッチングのうえ開発許可日、許可番号、完了公告日、告示番号を記入)が明示されているか		
	放流先の位置及び名称が明示されているか		
	各区画の面積が明示されているか		
	凡例が明示されているか		
	等高線等は消して最終形で作成されているか		
	公共施設について、道路は茶、公園は緑、緑地広場は黄緑、排水施設は青、消防施設は赤、公共施設は紫、宅地は黄で着色されているか		
	自己用で水路占用許可をとり利用する場合は暗渠を明示の上、適宜着色されているか（占用部分はハッチング）		
	他の図面と相違がないか		
	経年変化で色が飛ぶもの（ラインマーカー等）で着色していないか		
	道路、水路、公園、緑地等の着色は公共施設として位置づけるもののみ行われているか		
	傾斜が30°以上あるいは短辺が３ｍ未満の部分を緑地としていないか		
	公共施設として位置づけられた施設は他の用途に利用できないことを理解しているか		
	開発区域はすべて着色されているか		
	特に利用しない部分は「未利用地」等の表現により凡例を指定し、着色されているか		
	道路幅員（接続道路等も含む）、道路・水路等の名称、消防施設、予定建築物の配置（非自己用では建築物の用途の記載のみで可）、宅地割、造成後の土地の形状、工区界、緩衝帯の幅員がそれぞれ明確に表示されているか		
	造成完了後の図面（工事着手前のコンターが消えている）か		
造成計画平面図	縮尺1/1,000以上か		
	方位が明示されているか		
	開発区域の境界（赤線で囲む）が明示されているか		
	切土又は盛土の色別が明示されているか		
	がけ又は擁壁の位置及び形状が明示されているか		
	道路の位置、形状、幅員及び勾配が明示されているか		
	樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状が明示されているか		
	縦、横断線の位置、記号が明示されているか		
	工区界が明示されているか		
	宅地の境界高が明示されているか		
	凡例が明示されているか		
	切土・盛土の表示、着色が断面図と一致しているか		
	区域外施行区域に切土・盛土がある場合、その部分が着色されているか		
	盛土を行う場合、概ね30cm以下の厚さの層に分けて締め固めることが記載されているか（設計説明書に記載しない場合）		
	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがある場合、その部分が明示されているか		
	大規模開発等で一葉の図面に収まらない場合、別途に小縮尺の図面を用い一葉の図面に収めたものが添付されているか		
	基準を満たした設計となっているか		
造成計画断面図 （高低差（地盤高と計画高の差）の著しいところについて作成）	縮尺1/1,000以上か		
	造成計画平面図中の横断線の記号・番号が明示されているか		
	切土又は盛土する前後の地盤高が明示されているか		
	地盤高、計画高が明示されているか		
	切土又は盛土の区別（色別）が明示されているか		
	表土保全の構造が明示されているか		
	開発区域の境界、工区界が明示されているか		
	法面勾配、法面保護方法が明示されているか		
	切土・盛土の表示、着色が平面図と一致しているか		
	区域外施行区域に切土・盛土がある場合、その部分が着色されているか		
	基準を満たした設計となっているか		
道路計画平面図 （5ha以上の場合必ず添付）	縮尺1/1,000以上か		
	方位が明示されているか		
	開発区域の境界（赤線で囲む）が明示されているか		
	道路の位置、形状が明示されているか		
	道路の幅員、勾配、延長が明示されているか		
	道路中心線、測点が明示されているか		
	隅切り半径、隅切り長が明示されているか		
	曲線半径が明示されているか		
	街路樹の位置が明示されているか		
	交通安全施設の位置が明示されているか		
	基準を満たした設計となっているか		

開発許可申請添付書類　チェックリスト

担当者　職・氏名　　印

書類の種類・添付順序	チェック項目（明示すべき事項等）	適否	備考
道路縦断図 （幹線道路、主要区画道路について添付）	縮尺縦1/200以上、横1/500以上か		
	道路記号、計画高、地盤高、勾配、縦断曲線が明示されているか		
	切土、盛土の区別（着色）が明示されているか		
	基準を満たした設計となっているか		
道路断面構造図	縮尺1/50以上か		
	幅員構成が明示されているか		
	横断勾配が明示されているか		
	舗装断面が明示されているか		
	排水施設の位置、形状が明示されているか		
	埋設管の位置及び形状が明示されているか		
	幅員、構造別に表示されているか		
	基準を満たした設計となっているか		
排水施設計画平面図	縮尺1/500以上か		
	方位が明示されているか		
	開発区域の境界（赤線で囲む）が明示されているか		
	排水区域の区域界が明示されているか		
	排水施設の位置、種類、材料形状のり寸法、勾配、水の流れの方向が明示されているか		
	吐口の位置が明示されているか		
	放流先の名称が明示されているか		
	排水施設の構造が明示されているか		
	集水系統ブロック別の色分及び記号が明示されているか		
	放流先水路までの形状、寸法が明示されているか		
	終末処理場を設ける場合は位置形状が明示されているか		
	凡例が明示されているか		
	排水施設の記号及び集水路線のブロック区分は流量計算書と合っているか		
	基準を満たした設計となっているか		
下水縦断面図	縮尺縦1/200以上、横1/500以上か		
	人孔の種類、形状、位置が明示されているか		
	人孔間隔が明示されているか		
	排水渠の勾配、管径、土被管底高が明示されているか		
	基準を満たした設計となっているか		
流末水路構造図	縮尺1/50以上か		
	放流先の水路､河川の構造詳細図(常水面も表示のこと)が明示されているか		
	放流口の排水施設の構造詳細図が明示されているか		
排水施設構造図	縮尺1/50以上か		
	開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水桝、吐口等が明示されているか		
	基準を満たした設計となっているか		
給水施設計画平面図 （非自己用及び自己の業務用の場合添付）	縮尺1/500以上か		
	給水施設の位置､形状､内のり寸法､勾配及び取水方法が明示されているか		
	消火栓、防火水槽等の位置が明示されているか		
がけ、擁壁の断面図 （切土２ｍ、盛土１ｍ、切盛土２ｍを超えるがけがある場合添付）	縮尺1/50以上か		
	がけの高さ勾配及び土質（土質の種類が２層以上のときは各々の土質及びその地層の厚さ）が明示されているか		
	がけ面保護の方法が明示されているか		
	擁壁の寸法及び勾配が明示されているか		
	擁壁の材料の種類及び寸法が明示されているか		
	裏込コンクリートの寸法が明示されているか		
	透水層の位置及び寸法が明示されているか		
	擁壁を設置する前後の地盤高が明示されているか		
	水抜穴の材料、寸法間隔が明示されているか		
	基礎地盤の土質が明示されているか		
	基礎工（基礎ぐい等）の位置材料及び寸法が明示されているか		
	断面図に開発区域界が明示されているか（開発区域界に擁壁を築造する場合）		
	擁壁（基礎も含む）が開発区域外にはみ出していないか		
	基準を満たした設計となっているか		
求積図、新旧公共施設求積図、開発区域求積図、区画割求積図	縮尺1/500以上か		
	既存及び新設の公共施設（緑地等も含む）の求積図表が明示されているか		
	開発区域全体の求積図表が明示されているか		
	各宅地の求積図表が明示されているか（敷地分割を行う場合）		
	区域外施行区域の求積図表が明示されているか（区域外施行を行う場合）		
	工区別の求積図表が明示されているか（工区分割を行う場合）		
	求積は実測で行っているか		
	求積方法は三斜法（算式明示）または座標計算で行っているか		
	三斜求積の場合、数値が正しいか（スケールで確認）		
	図面と計算とで値が異なっていないか（計算ミスがないか）		
	設計説明書、各種平面図、同意書等と数値が合っているか		
防災工事計画平面図 （開発地が山地で大規模の場合添付）	縮尺1/1,000以上か		
	方位が明示されているか		
	地形（等高線等）が明示されているか		
	計画道路線が明示されているか		
	防災施設の位置、形状、寸法名称が明示されているか		
	段切位置が明示されているか		
	表土除去位置が明示されているか		
	流土計画が明示されているか		
	工事中の雨水排水系統が明示されているか		
	凡例が明示されているか		
	基準を満たした設計となっているか		
防災施設構造図 （開発地が山地で大規模の場合添付）	縮尺1/50以上か		
	防災工事において設置させる施設の詳細図が添付されているか		
	基準を満たした設計となっているか		
その他の構造図	終末処理施設を設ける場合、その設計図が添付されているか		
	防火水槽を設ける場合、その構造図が添付されているか		
	防火水槽構造図が消防同意の内容と整合しているか		
	防護柵、橋梁等がある場合、その構造図が添付されているか		
	公園等に施設を設ける場合、その配置及び構造図が添付されているか		
	その他必要と思われる構造図はないか		
構造計算書・安定計算書	鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁、その他橋梁等の構造物がある場合、その計算書（支持地盤、安定、構造）が添付されているか		
	大臣認定擁壁を使用する場合、認定証の写し及び支持地盤に問題がないことを証する書面が添付されているか（認定条件以外の使用の場合（逆向き等）は、安定及び構造計算の添付が必要。認定書に有効期限が記載されていない場合は、工場認証証明書の添付が必要）		
	基準を満たした設計となっているか		
水理計算書	排水施設、下水道、防災施設等がある場合、その計算書が添付されているか		
	将来的な舗装の有無を考慮した上で設計を行っているか		
	基準を満たした設計となっているか		
	浸透処理を行う場合、「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）に基づき設計されているか		
	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、公益社団法人日本河川協会「防災調節池技術基準（案）」により設計されているか		
	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、公益社団法人日本河川協会「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」により設計されているか		
土質調査書及び地盤改良計画書	軟弱地盤及び大規模盛土造成地を含む場合、添付されているか		
	土質調査結果を踏まえ、基準を満たした設計となっているか		
その他の添付図書	開発行為前の現況写真が設計説明書のその他の欄に貼られているか（樹木の保存、表土の保全の行為が生ずる場合）		

（注）開発区域が、宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域内の場合は、設計者資格、施行能力、資力信用の書類の必要要件に注意すること。詳細は各審査基準を参照のこと。

索　　引

【あ行】

一体開発　ｐ－ 13
一般承継　ｐ－ 55
移転　ｐ－ 18

【か行】

改築　ｐ－ 18
開発許可　ｐ－ 21
開発区域　ｐ－ 12
開発行為　ｐ－ ８
開発登録簿　ｐ－ 63
仮設建築物　ｐ－ 35
河川　ｐ－ 17
関係権利者の同意　ｐ-154
緩衝帯　ｐ-151
幹線道路　ｐ－ 73
既存権利　ｐ-164、ｐ-190
既存集落（法34条１号）　ｐ-157
既存宅地制度　ｐ-174
許可権者　ｐ-3、　ｐ-23
許可を要しない改築
（通常の管理行為、軽易な行為）　ｐ－ 33
区域外施行　ｐ－ 13
区画道路　ｐ－ 74
下水道　ｐ－ 17
建築許可　ｐ-177
建築物、建築　ｐ－ 17
公園等（公園、緑地又は広場）
ｐ－ 16、ｐ－ 83
公共施設（道路、公園、緑地、広場、下水道、
河川）　ｐ－ 16
構造［建築物の］　ｐ－ 36

【さ行】

市街化区域、市街化調整区域　ｐ－ 1
敷地　ｐ－ 75
敷地が接する道路
（政令第25条第２号）　ｐ－ 75
自己用　ｐ－ 70
消防水利　ｐ－ 87
申請なき既存宅地　ｐ-184、ｐ-190
新築　ｐ－ 18
接続道路（政令第25条第４号）　ｐ－ 74
増築　ｐ－ 18
属人性　ｐ-182、ｐ-190

【た行】

宅地　ｐ－ 11
通常の管理行為、軽易な行為　ｐ－ 33
道路　ｐ-16、ｐ-73
特定工作物
（第一種、第二種特定工作物）　ｐ－ 18
特定承継　ｐ－ 55
都市計画区域　ｐ－ 25
土地の区画形質の変更　ｐ－ 10

【な行】

農家等の世帯分離に伴う住宅（農家分家）
ｐ-166
農業、林業又は漁業の範囲　ｐ－ 25

【は行】

非自己用　ｐ－ 70
歩道　ｐ－ 78

【ま行】

盛岡広域都市計画区域　ｐ-3、ｐ－ 25
盛土規制法　ｐ-7、ｐ-42、ｐ-104
ｐ-105～147、ｐ-152、ｐ-153

【や行】

用途変更　ｐ-61、ｐ-182
予定建築物の用途　ｐ-38、ｐ－ 72

【ら行】

【わ行】

本冊子は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による開発許可について、岩手県が定めた基準等を次のようにまとめて掲載しているものです。

第１編：「都市計画法による開発許可に係る審査基準」（平成 20 年１月 30 日付け都第 431 号県土整備部長通知）（※）

第２編

Ⅵ：「都市計画法による開発許可に係る手続等に関する要領」（平成 20 年１月 30 日付け都第 432 号県土整備部都市計画課総括課長通知）

Ⅶ：「都市計画法の規定による開発許可制度の事務処理要領」（平成９年４月１日付け都第 16 号土木部長通知）

Ⅷ：「岩手県開発審査会審査基準」（昭和 46 年２月９日制定）

※行政手続法（平成５年法律第 88 号）第５条第１項の規定に基づき、岩手県が審査基準として定めたもの

基準等は、法令改正等に伴い、随時、改正を行っています。最新の基準は岩手県県土整備部都市計画課ホームページ（開発許可）で公表しています。

https://www.pref.iwate.jp/kendozukuri/toshigesui/kaihatsu/1010013.html