

開発許可制度の手引き

令和8年4月
宝塚市

目 次

第1章 総 説	1
1 開発行為の定義 (法第4条第12項)	1
(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	1
(2) 区画形質の変更	2
「開発行為」の判断フロー	6
開発行為のとりえかたの例示	7
2 建築物の建築 (法第4条第10項)	8
(1) 建築物	8
(2) 建築	8
3 特定工作物の建設 (法第4条第11項)	9
(1) 特定工作物	9
(2) 建設	11
4 用途及び用途変更	12
(1) 建築物の使用態様による用途変更	12
(2) 建築物の使用主体による用途変更	16
(3) 用途変更の例示	17
5 開発区域 (法第4条第13項)	17
6 公共施設 (法第4条第14項)	18
7 都市施設及び都市計画施設 (法第4条第5項、第6項)	18
8 市街地開発事業 (法第4条第7項)	19
9 地区計画等 (法第4条第9項)	19
第2章 開発行為の許可 (法第29条)	21
1 開発行為の許可	21
(1) 許可	22
(2) 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可との関係について	22
(3) 許可が不要な開発行為	22
2 開発許可の知事権限と市長権限	23
3 許可適用除外開発行為	24
(1) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内の開発 (法第29条第1項第1号)	24
(2) 市街化区域以外の農林漁業用施設のための開発行為 (法第29条第1項第2号)	25
(3) 公益施設 (法第29条第1項第3号)	29
(4) 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の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第4、5、6、7、8号)	34
(5) 公有水面埋立事業 (法第29条第1項第9号)	35
(6) 非常災害時応急措置 (法第29条第1項第10号)	35
(7) 軽易な行為 (法第29条第1項第11号)	35
4 国又は県、指定都市等を行う開発行為の特例 (法第34条の2)	37
(1) 協議を行うべき者	37
(2) 協議	37
(3) 手続	38
第3章 開発許可申請 (法第30条)	39
1 開発許可申請書	39
(1) 「工区」の設定	39
(2) 予定建築物等	39
(3) 工事施行者の決定	39
(4) 32条同意・協議の図書	39

2	変更許可申請及び変更届	(法第35条の2)	40
(1)	変更許可申請		41
(2)	軽微な変更届		41
(3)	盛土規制法に基づく宅地造成又は特定盛土等に関する工事の変更の許可又は軽微な変更の届出との関係について		42
3	開発許可申請図書の作成	(規則第15条)	42
(1)	提出図書の一覧表		45
(2)	開発行為許可申請書及び添付書類の作成要領		49
(参考)	開発許可事務処理		55
第4章	設計者の資格		56
1	開発区域の面積が1ha以上であるとき	(法第31条)	56
2	開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等工事規制区域であるとき	(法第33条第1項第7号)	58
第5章	公共施設の管理者の同意等	(法第32条)	60
1	既設公共施設の管理者の同意	(法第32条第1項)	60
2	新設公共施設の管理者との協議	(法第32条第2項)	62
(1)	開発行為に関する工事により設置される公共施設		62
(2)	協議の相手方		62
(3)	協議の成立		63
3	公物管理関係法について		63
第6章	開発許可基準	その1 (法第33条)	64
1	技術基準		64
2	技術基準の適用区分		67
(1)	「自己の居住用又は業務用」の場合		67
(2)	「その他」の場合		68
3	用途地域等との適合	(法第33条第1項第1号)	68
4	道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地	(法第33条第1項第2号)	69
(1)	道路の配置	(令第25条第1号)	69
(2)	予定建築物等の敷地が接する道路の幅員	(令第25条第2号)	70
(3)	市街化調整区域における道路の設置	(令第25条第3号)	73
(4)	開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の幅員	(令第25条第4号)	74
(5)	開発区域内の道路の歩車道の分離	(令第25条第5号)	76
(6)	道路の構造又は能力に関する技術的細目	(令第29条)	76
(7)	公園等の設置	(令第25条第6号)	82
(8)	5ha以上の開発行為における公園の設置基準	(規則第25条第7号)	83
(9)	公園の構造又は能力に関する技術的細目	(規則第25条第1～4号)	84
(10)	消防水利に関する基準	(令第25条第8号)	85
5	排水施設に関する基準	(法第33条第1項第3号)	86
(1)	排水施設的设计	(令第26条第1号)	86
(2)	開発区域内の排水施設の接続	(令第26条第2号)	89
(3)	雨水以外の下水の排出	(令第26条第3号)	89
(4)	排水施設の構造又は能力に関する技術的細目	(規則第26条第1～7号)	89
6	給水施設に関する基準	(法第33条第1項第4号)	93
7	地区計画等との整合	(法第33条第1項第5号)	93
8	公共・公益的施設等の配分	(法第33条第1項第6号)	94
9	宅地の防災	(法第33条第1項第7号)	95
(1)	地盤に関する基準	(令第28条第1号)	95
(2)	崖の上端に続く地盤面の処理	(令第28条第2号)	96
(3)	切土した後の地盤の滑りの防止	(令第28条第3号)	96
(4)	盛土の地盤の安定	(令第28条第4号)	100

(5) 盛土前の地盤と盛土地盤の接する面での滑りの防止… (令第28条第5号) ……	100
(6) 崖面の保護 …… (令第28条第6号) ……	101
(7) 擁壁の構造又は能力に関する技術的細目 ……	103
10 災害危険区域等 …… (法第33条第1項第8号) ……	110
11 樹木の保存、表土の保全 …… (法第33条第1項第9号) ……	111
(1) 適用範囲 …… (令第23条の3) ……	111
(2) 樹木の保存 …… (令第28条の2第1号) ……	112
(3) 表土の保全 …… (令第28条の2第2号) ……	114
12 緩衝帯の設置 …… (法第33条第1項第10号) ……	114
(1) 適用範囲 …… (令第23条の4) ……	115
(2) 緩衝帯の幅員 …… (令第28条の3) ……	115
13 運輸施設の判断 …… (法第33条第1項第11号) ……	116
14 申請者の資力・信用 …… (法第33条第1項第12号) ……	116
15 工事施行者の能力 …… (法第33条第1項第13号) ……	117
16 関係権利者の同意 …… (法第33条第1項第14号) ……	118
(1) 妨げとなる権利を有する者 ……	118
(2) 相当数の同意を得ていること ……	118
(3) 隣地同意について ……	118
17 技術基準の強化又は緩和 …… (法第33条第3～6項) ……	119
第7章 開発許可基準 その2 …… (法第34条) ……	122
1 市街化調整区域の許可基準 ……	122
2 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な物品の販売店等 …… (法第34条第1号) ……	124
[I] 公益上必要な建築物等 ……	125
(1) 本号前段の公益上必要な建築物等 ……	125
(2) 1号公益施設に住宅を併設する場合の取扱い ……	125
(3) 添付図書 ……	126
(別表) 該当施設 ……	127
[II] 日常生活に必要な物品の販売店等 ……	129
(1) 本号後段の店舗等 ……	129
(2) 1号店舗に住宅を併設する場合の取扱い ……	130
(3) 添付図書 ……	130
(4) 該当業種 ……	130
3 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの …… (法第34条第2号) ……	133
(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物 ……	133
(2) 観光資源の有効な利用上必要な施設 ……	133
(3) その他の資源 ……	133
(4) 資源の位置 ……	133
(5) 添付図書 ……	133
4 特別の気象条件を必要とする施設 …… (法第34条第3号) ……	134
5 農林水産物の処理等の施設 …… (法第34条第4号) ……	134
(1) 本号前段の農林漁業用施設 ……	134
(2) 本号前段の法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの ……	135
(3) 本号後段の農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等 ……	135
(4) 添付図書 ……	135
6 特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設 …… (法第34条第5号) ……	136
(1) 農林業等活性化基盤施設 ……	136
(2) 市街化調整区域における特定農山村地域 ……	136
7 中小企業振興のための施設 …… (法第34条第6号) ……	136
(1) 中小企業の共同化又は集団化事業 ……	136
(2) 添付図書 ……	137
8 既存工場と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等 ……	
(法第34条第7号) ……	137

(1) 関連事業所	137
(2) 地場産業	137
(3) 添付図書	137
9 危険物の貯蔵又は処理に供する施設 (法第34条第8号)	138
(1) 危険物	138
(2) 市街化区域において建築し又は建設することが不適当なもの	138
(3) 添付図書	138
10 災害危険区域等から移転する建築物等 (法第34条第8号の2)	138
11 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施設 (法第34条第9号)	140
(1) 立地可能な施設	140
(2) 沿道サービス施設 (令第29条の8第1号)	140
(3) 火薬類の製造所である建築物	142
(4) 9号店舗(ドライブイン)に住宅を併設する場合の取扱い	142
(5) 添付図書	142
12 地区計画又は集落地区計画に適合する施設 (法第34条第10号)	143
13 条例で指定する開発指定区域における排除用途以外のもの (法第34条第11号)	143
14 条例で定める許可基準に適合するもの (法第34条第12号)	144
15 既存権利者の開発行為 (法第34条第13号)	145
(1) 目的	145
(2) 権利	145
(3) 届出	145
(4) 工事期間	146
(5) 権利の承継	146
(6) 許可の添付図書	146
16 その他やむを得ない開発行為 (法第34条第14号)	147
(1) 提案基準	147
(2) 暫定措置基準	147
(3) 個別案件	147
17 開発審査会の議を経る必要のないもの (法第34条第14号)	147
(1) 市民農園施設の特例	147
(2) 地方拠点都市地域の特例	148
(3) 沿道整備計画の特例	148
(4) 歴史的風致維持向上計画の特例	148
(5) 六次産業施設の特例	149
第8章 開発審査会 (法第78条)	150
1 開発審査会事務	151
2 宝塚市開発審査会条例等	152
(1) 宝塚市開発審査会条例	152
(2) 宝塚市開発審査会運営規程	153
(3) 宝塚市開発審査会公開要綱	154
3 事務処理要領	156
(1) 事務処理要領 (法第34条第14号、令第36条第1項第3号ホ)	156
(2) 宝塚市開発審査会説明図面作成要領	157
(参考) 法第34条第14号該当の開発許可事務処理	160
(参考) 令第36条第1項第3号ホ該当の建築許可事務処理	161
第9章 許可又は不許可	162
1 許可又は不許可の通知 (法第35条)	162
2 許可の条件 (法第79条)	162
(1) 開発許可の条件	162
(2) 規模及び用途制限	162
(参考) 許可条件	163

開発工事に関する写真撮影についての注意事項	167
第10章 完了検査	172
1 工事完了届	(法第36条第1項) 172
2 工事完了届の様式	(規則第29条) 172
3 完了検査	(法第36条第2項) 173
4 検査済証の様式	(規則第30条) 174
5 工事完了公告	(法第36条第3項) 174
(1) 工事完了公告の内容	(規則第31条) 174
(2) 工事完了公告の方式	174
第11章 工事完了公告前の建築制限等	(法第37条) 175
1 建築制限等	175
2 建築等の承認基準	176
3 承認の条件	(法第79条) 176
第12章 開発行為の廃止	(法第38条) 177
第13章 開発行為等により設置された公共施設の管理	(法第39条) 178
1 市以外の者の管理権限の引継ぎ	178
2 法第32条第2項との関係	178
3 管理権限と所有権等との関係	179
第14章 公共施設の土地の帰属	(法第40条) 180
1 従前の公共施設に代えて新たに公共施設を設置する場合	181
2 新たな公共施設を設置する場合	181
3 都市施設の整備に要する費用の負担区分	182
(1) 市街化区域内の根幹的公共施設以外の施設の整備	182
(2) 求めることができる負担の内容	182
(3) 負担を求め得る者	182
(4) 負担請求の手続	183
第15章 建築物の建ぺい率等の指定	(法第41条) 184
1 制限の趣旨	184
2 制限の内容	185
3 制限の効力	185
4 例外許可	185
5 添付図書	185
第16章 開発許可を受けた土地における建築等の制限	(法第42条) 186
1 適用範囲	186
2 制限の効力	186
3 第1項ただし書許可の取扱い	187
4 第2項の協議	187
5 第2項の国とみなされる機関	187
6 その他	187
7 添付図書	188
第17章 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限	(法第43条) 189
1 許可を要する建築行為又は建設行為	190
2 許可不要の建築行為又は建設行為	190
(1) 法第43条第1項本文に規定する適用除外となる建築行為又は建設行為	190
(2) 都市計画事業の施行による建築行為又は建設行為	191

(3) 非常災害のため必要な応急措置としての建築行為又は建設行為	191
(4) 仮設建築物の建築行為	191
(5) 適用除外開発行為等の区域内における建築行為又は建設行為	191
(6) 通常の管理行為として行う建築行為又は建設行為	191
3 許可基準 (法第43条第2項)	192
(1) 技術基準 (令第36条第1項第1号)	192
(2) 立地基準 (令第36条第1項第3号)	193
4 国又は都道府県等が行う建築行為又は建設行為の特例 (法第43条第3項)	193
第18章 許可に基づく地位の承継 (法第44、45条)	195
1 一般承継 (法第44条)	195
(1) 一般承継人	195
(2) 許可に基づく地位	195
(3) 工事の廃止	196
(4) 添付図書	196
2 特定承継 (法第45条)	196
(1) 特定承継人	196
(2) 開発許可に基づく地位	196
(3) 承認を与える場合の判断の基準	196
(4) 承認を与えない場合	197
(5) 添付図書	197
第19章 開発登録簿 (法第46条、第47条)	198
1 開発登録簿の目的	198
2 開発登録簿の登録内容	199
3 開発登録簿の調製	199
4 宝塚市開発登録簿の閲覧等に関する規則	200
第20章 許可申請等手数料	202
第21章 不服申立て (法第50、51条)	205
1 不服申立ての意義	206
(1) 不服申立て	206
(2) 処分についての審査請求	206
(3) 不作為についての審査請求	206
(4) 審査請求と訴訟との関係	206
2 手続	207
(1) 審査請求の要件審理	207
(2) 審査請求人	208
(3) 審査請求期間	209
(4) 審査請求書の提出	209
(5) 代表者の資格の証明等	209
(6) 弁明書及び反論書	210
(7) 審理	210
(8) 裁決	211
(9) 裁決の方式	211
3 不服申立ての特例	212
第22章 報告、勧告、援助等 (法第80条)	213
1 報告若しくは資料の提出を求める、又は勧告若しくは助言をする相手方	213
2 勧告又は助言の性格	213
3 国土交通大臣が行う助言等	213

第23章 監督処分等及び立入検査	（法第81、82条）	214
1 監督処分の対象		215
2 監督処分の内容		215
3 監督処分（不利益処分）をする場合の手續		216
4 公示		216
5 行政代執行		216
6 立入検査		217
第24章 罰則	（法第91、92、93、94、96条）	218
1 開発許可制度に係る罰則		219
2 法第94条の両罰規定の読み方		219

凡例

法	: 都市計画法
令	: 都市計画法施行令
規則	: 都市計画法施行規則
県条例	: 兵庫県都市計画法施行条例
市細則	: 宝塚市都市計画法施行細則
市条例	: 宝塚市公園等の設置を必要とする開発行為の面積の緩和に関する条例



: 法、令、規則、県条例、市細則、市条例



: 凡例以外の法令



: 許可基準、重要事項等

第1章 総 説

1 開発行為の定義

(法第4条第12項)

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。

(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

都市計画法における開発行為とは、土地の区画形質を変更する行為（以下「区画形質の変更」という。）のうち、その主たる目的が、建築物を建築する場合又は特定工作物を建設する場合をさす。

したがって、青空駐車場、露天資材置場等を造成する行為のように、建築物の建築又は特定工作物の建設（以下「建築物の建築等」という。）を目的としない区画形質の変更は開発行為に該当しない。また、この場合建築物等が建築されるとしても、当該建築物等が青空駐車場等の土地の利用目的を補完する機能しか果たさないと認められる場合には開発行為に該当しない。

なお、市街化調整区域においては、開発行為に該当しない場合においても建築物の建築（建築行為）自体が規制の対象となる。（法第43条）

以下に建築物の建築等を目的とする区画形質の変更の具体的事例について、開発行為に該当するかどうかの事例を示す。

ア 共同住宅（マンション）等

共同住宅の建築を目的とする区画形質の変更は開発行為に該当する。

また、この場合、駐車場、テニスコートのような運動施設等を併設するときは、駐車場等の敷地を含めた一体の土地に対する区画形質の変更が一の開発行為に該当する。

イ 工場

工場の建築を目的とする区画形質の変更は開発行為に該当する。

また、工場に厚生施設としてテニスコート、グラウンド等を併設しようとする場合、当該施設の機能が工場全体の機能の一部として認められるときは、当該施設の敷地を含めた一体の土地に対する区画形質の変更が一の開発行為に該当する。

ウ 第二種特定工作物（法第4条第11項等）等

(ア) ゴルフコース（法第4条第11項）

ゴルフコースの建設を目的とする区画形質の変更は開発行為に該当する。

また、この場合、附属建築物として認められるクラブハウス（管理人室兼用も可）、使用人の更衣室、器具庫、休憩所等を併設するときは、当該附属建築物の敷地を含めた一体の土地に対する区画形質の変更が一の開発行為に該当する。ただし、宿泊施設、宿泊施設も兼ねるクラブハウス、管理人住宅、使用人の寄宿舍等はゴルフコースに附属する施設としては認められず、したがってこれらの建築を目的とする区画形質の変更は、ゴルフコースの建設を目的とする区画形質の変更とは別のものであることから、別の開発行為に該当する。

(イ) 運動・レジャー施設（令第1条第2項第1号）

第二種特定工作物に該当する運動・レジャー施設の建設を目的とする区画形質の変更は開発行為に該当する。

また、この場合、附属建築物として認められる管理事務所、更衣室、器具庫、ダッグアウト、休憩室、食堂等を併設するときは、当該附属建築物の敷地を含めた一体の土地に対する区画形質の変更が一の開発行為に該当する。ただし、合宿所、宿泊施設、施設利用者以外の者が利用できる休憩施設やレストラン等は運動・レジャー施設に附属する施設とは認められず、したがってこれらの建築を目的とする区画形質の変更は、別の開発行為に該当する。

(ロ) 墓園（令第1条第2項第2号）

第二種特定工作物に該当する墓園の建設を目的とする区画形質の変更は開発行為に該当する。

また、この場合、附属建築物として認められる管理事務所、休憩所、便所等を併設するときは、当該附属建築物の敷地を含めた一体の土地に対する区画形質の変更が一の開発行為に該当する。ただし、火葬場等は墓園に附属する施設とは認められず、したがってこれらの建築を目的とする区画形質の変更は、別の開発行為に該当する。

(エ) その他

打席が建築物として認められるゴルフ打放し練習場を建設することを目的とする区画形質の変更は開発行為に該当する。

また、打席が建築物として認められないゴルフ打放し練習場を建設する場合、その面積が1ha以上の規模のときは第二種特定工作物に該当し、当該規模のゴルフ打放し練習場の建設を目的とする区画形質の変更は開発行為に該当する。

また、この場合、附属建築物として認められる管理事務所、喫茶室、食堂等を併設するときは、当該附属建築物の敷地を含めた一体の土地に対する区画形質の変更が一の開発行為に該当する。

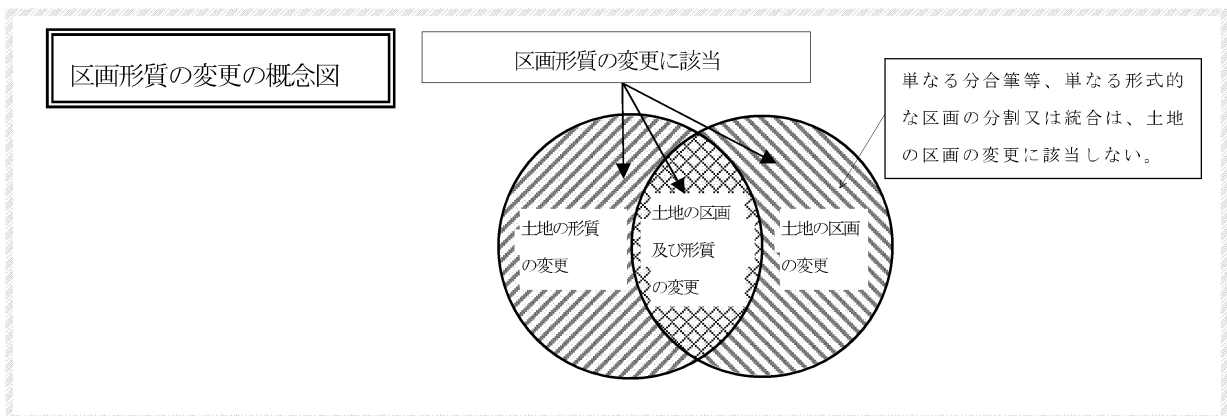
注) 面積が1ha未満の規模の運動・レジャー施設、墓園は第二種特定工作物には該当しない。

エ 駐車場、資材置場等

建築物に該当する駐車場等の建築を目的とする区画形質の変更は、当然開発行為に該当するが、青空駐車場、露天資材置場等としての土地利用を目的とする区画形質の変更は建築物の建築を目的とするものではないことから開発行為には該当しない。

(2) 区画形質の変更

「区画形質の変更」とは、土地の区画又は形質を変更する行為をいい、概念パターンは下図のとおりである。



ア 土地の区画の変更

土地の区画とは、その利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域のことである。

土地の区画の変更（以下「区画の変更」という。）とは、道路、公園等法第4条第14項に規定する公共施設を新しく築造又は変更若しくは廃止して（公共施設を整備して）土地の区画を変更する行為である。

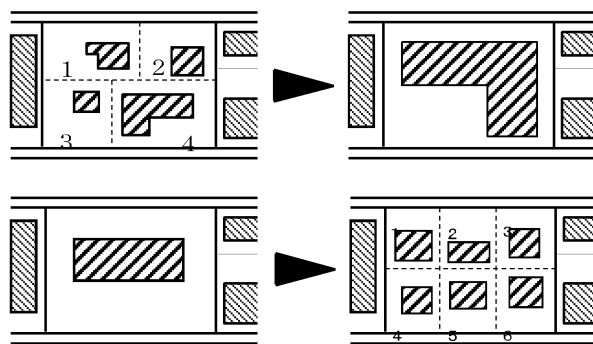
ただし、次の(ア)から(エ)までに掲げる行為は、区画の変更には該当しない。

(ア) 単なる登記上の分合筆（権利区画の変更）

(イ) 単なる形式的な区画の分割又は統合

従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備がない単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物の建築等を行う行為は、区画の変更には該当しない。

[例 示] 単なる形式的な区画の分割、統合

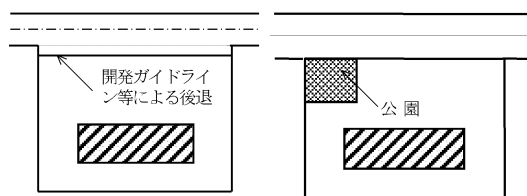


建築物の建築等を行う際に、従来の敷地境界の変更について既存建築物の除却や、塀等の除却、設置が行われるにとどまる行為（道路等公共施設の整備がない場合に限る。）のことである。

(ウ) 開発ガイドライン等により公共施設が整備等される場合

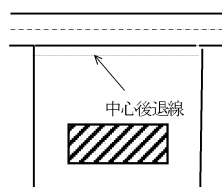
宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例に基づく開発ガイドライン（以下「開発ガイドライン」という。）等により公共施設が整備される場合（道路の拡幅、公園の設置等）は、区画の変更として取り扱わない。

[例 示] 開発ガイドライン等により公共施設が整備される場合



開発ガイドライン等による道路の拡幅、公園の設置等は区画の変更に該当するが、本来、法が整備を義務付けていないものであることから、公共施設の整備としては取り扱わず、区画の変更として取り扱わない。

[例 示] 建築基準法第42条第2項により中心後退をする場合

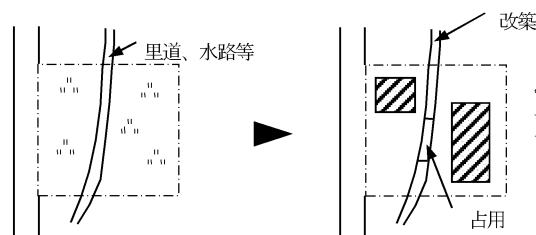


道路の中心後退については、建築基準法上の後退線を道路の境界線とみなしていることから、公共施設の整備には該当せず、区画の変更に該当しない。

(エ) 里道、水路等の公共施設の改築・占用

区域内に里道、水路等の公共施設（法第4条第14項及び令第1条の2で定める公共の用に供する施設）が存する場合で、それらの付替や廃止を行わず、改築又は占用のみを行う行為は、区画の変更には該当しない。

[例 示] 里道、水路等の公共施設の改築・占用



区域内に存する里道、水路等を改築又は占用するのみの行為は、公共施設の整備には該当せず、区画の変更に該当しない。

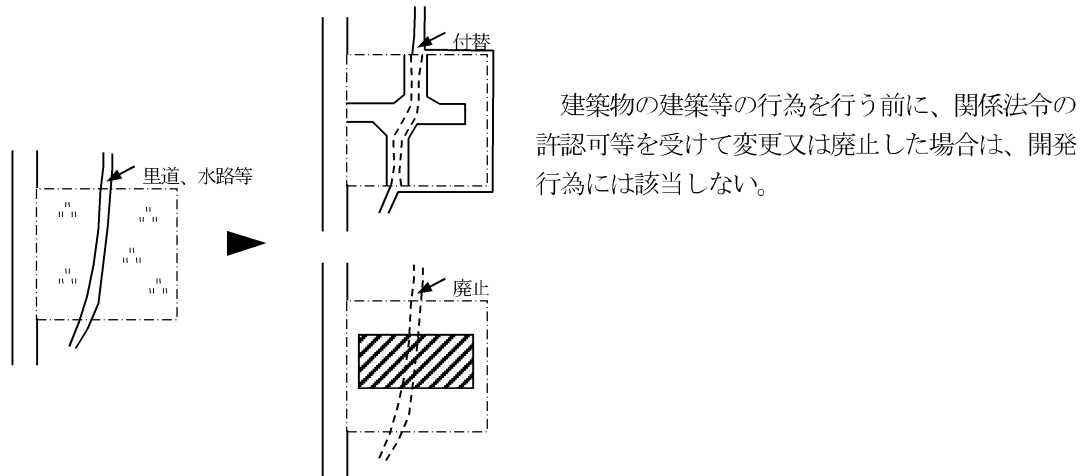
[参 考] 里道、水路等の公共施設の改変について

- ① 付替：敷地を使いやすくするため位置の移動を行う行為（公共施設の整備に該当）
- ② 払下げ：里道、水路等の実態が残っておらず登記簿上残っている場合に、用途廃止して自己所有地に所有権移転する行為（公共施設の整備に該当）
- ③ 改築：里道、水路等の位置を変更させずに改修等を行うこと。（公共施設の整備に該当しない。）
- ④ 占用：水路の一部を使用すること。（公共施設の整備に該当しない。）

[参 考] 里道、水路等の公共施設の付替又は廃止について

里道、水路等を付替又は廃止する場合は区画の変更に該当するが、建築物の建築等を目的としない場合は、開発行為には該当しない。

また、関係法令の許認可等を受けて里道、水路等を付替又は廃止した後に、当該土地に建築物の建築等を行う行為も、開発行為に該当しない。



イ 土地の形質の変更

土地の形質とは、土地の形状と土地の性質のことである。

建築物の建築等を目的とした土地の形質を変更する行為は開発行為に該当する。

(ア) 土地の形状の変更

土地の形状とは、土地の立体的な状態（土地の起伏）のことである。

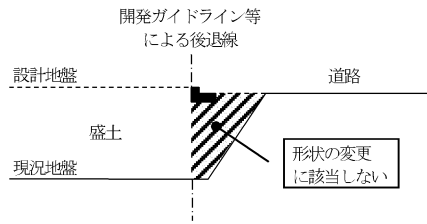
土地の形状を変更する行為（以下「形状の変更」という。）とは、造成工事によって土地の立体的状態を変更する行為のことである。ただし、次に掲げる行為は形状の変更に該当しない。

- ・ 建築物の基礎工事に伴う根切り等
- ・ 植栽、へい等の定着物の除却又は設置
- ・ 敷地の地盤高を変更しない擁壁の撤去又は設置
- ・ 開発ガイドライン等による道路の拡幅

造成工事とは、次の2条件をいずれも満たすものを造成工事とする。

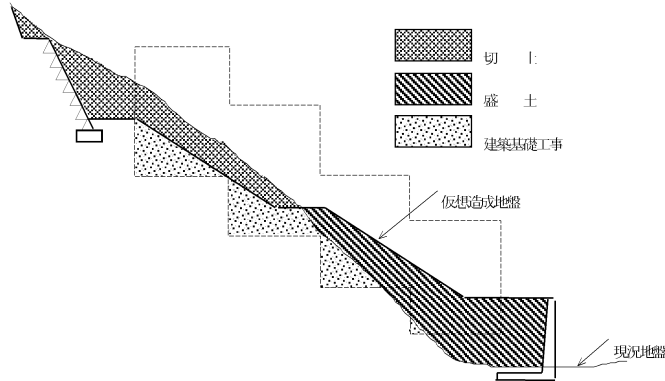
- ・ 切土高さ又は盛土高さの最大値が50cm以上のもの。
- ・ 切土又は盛土を行う土地の部分の面積の合計が500㎡以上のもの。

なお、建築行為が同時に行われる場合にあっても、切土又は盛土を行う土地の面積は建築行為がないものとして判断する。



[斜面住宅等の場合の取扱い]

斜面住宅の場合は、開発行為と建築行為が同時に行われる場合が考えられるが、造成工事を判断する場合は、建築行為がないものとして仮想造成地盤を設定し判断する。次の想定造成地盤で、切土又は盛土部分の占める面積とする。



(イ) 土地の性質の変更

土地の性質とは土地利用の用途のことであり開発行為の判断においては「宅地」、「公共施設用地」、「その他」の三つに分類する。

土地の性質を変更する行為（以下「性質の変更」という。）とは、「宅地」以外の土地利用の用途を変更して「宅地」に変更する行為である。

「宅地」：建築物の敷地又は特定工作物（開発許可を受け法第36条第3項の完了公告があったものに限る。）の用に供されている土地

「公共施設用地」：道路、公園等の公共の用に供されている土地

「その他」：「宅地」又は「公共施設用地」以外の土地

注1) 「宅地」であるかどうかの判断は、原則として申請時点での判断とするが、従前建築物の敷地又は特定工作物の用に供されている土地であったことが明らかである場合は「宅地」とすることができる。なお、単なる登記の地目が「宅地」だけでは、宅地とみなさない。

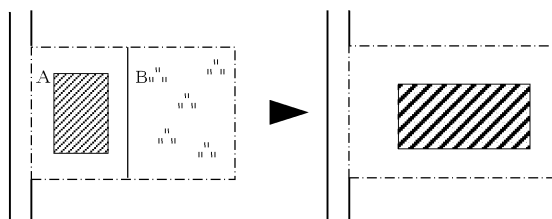
注2) 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業により換地処分が行われた土地若しくは事業施行中で土地区画整理法第76条の許可を受けた建築行為等の制限が解除された土地は、「宅地」として扱う。

具体的には、田、畑、山林等宅地以外の土地を宅地に変更する行為（青空駐車場、露天資材置場に建築物を建築する行為を含む。）が性質の変更に該当する。
ただし、新たに「宅地」となる面積が500㎡未満の場合は、性質の変更として取り扱わない。

開発ガイドラインによる道路の拡幅部分は、「区画の変更」、「形状の変更」と同様、「性質の変更」として取り扱わない。

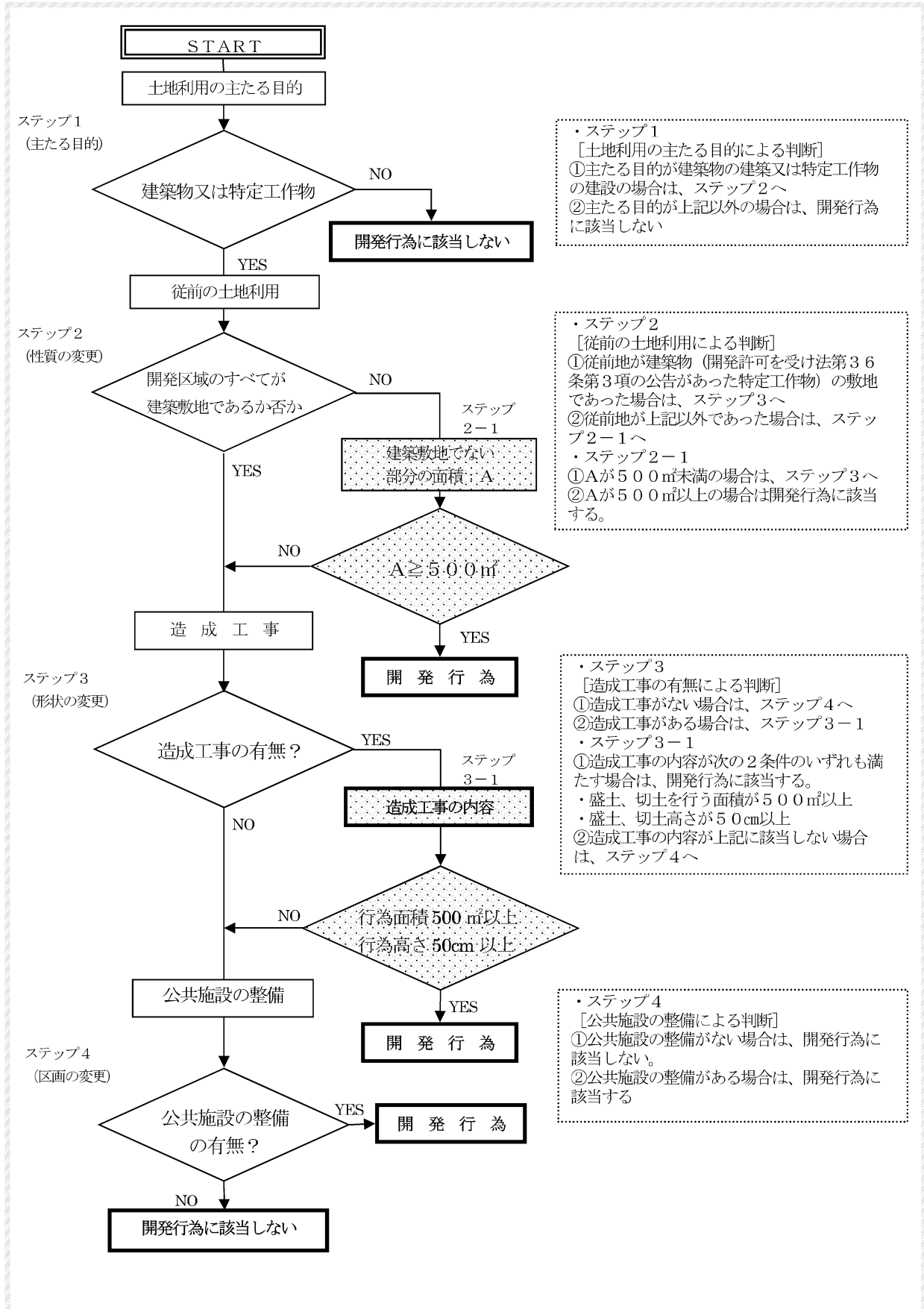
[例 示]

宅地と宅地以外の土地がある場合



既に「宅地」として利用されている土地Aと「宅地」以外の土地Bを一体の宅地として利用しようとする場合、Bの面積が500㎡未満であれば、AとBの面積の合計が500㎡以上であっても、性質の変更に該当しない。

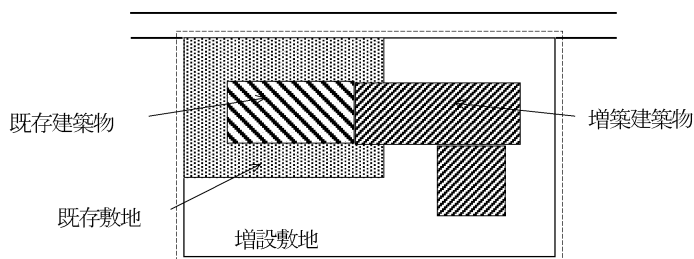
「開発行為」の判断フロー



開発行為のとりえかたの例示

「例示」

既存建築物との不可分な建築物の増築で敷地増を伴う場合、既存敷地で新たな開発行為がなくても増設敷地で形質の変更がある場合は開発行為とみなす。この場合、開発区域は増設敷地だけでなく既存敷地も含めすべてをいい、法第29条第1項第1号の規模要件、手数料の算定となる開発区域面積は、これによる。



「例示」

ある一定の区域の区画形質の変更が、同一時期（時期をずらして完了する前に次の事業を行う場合も含む。）に継続的に行う場合等は、開発行為を次のように判定する。

図イの場合において、Aの開発行為が完了する前に次のBの開発行為が行われる場合は、一つの開発行為とみなし、Aの開発行為が完了した後にBの開発行為に着手する場合は、A、B別々の開発行為と解してよい。この場合、開発行為が同一の事業主または別の事業主によって行う場合であっても同様に解する。

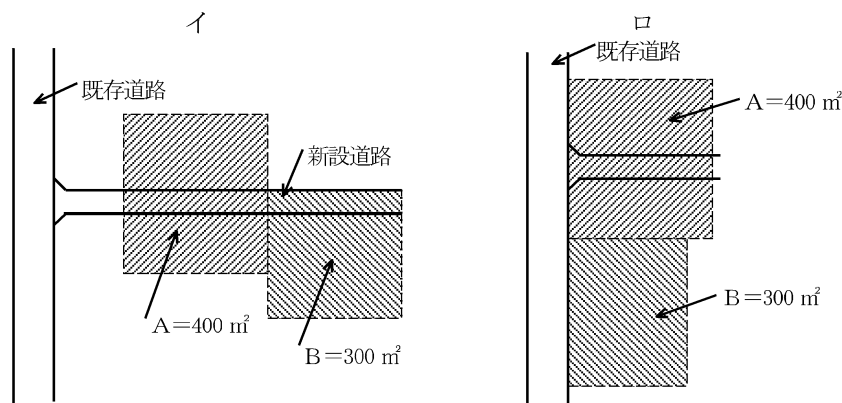
図ロの場合においては、Aの開発行為が完了しないうちに、Bの開発行為を行う場合は、開発の目的等が異なる（住宅目的と商業目的等、商業目的の開発行為が隣接する場合は内容によって検討）場合は別々の開発行為とみなすが、開発の目的等が同一の場合は原則一つの開発行為とみなす。この場合、開発行為が同一の事業主または別の事業主によって行う場合であっても同様に解する。また、Aの開発行為が完了した後にBの開発行為に着手する場合は別々の開発と解する。

なお、開発行為の完了とは、

- ・ 開発許可に関する工事の完了公告
- ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法による検査済証の発行
- ・ 道路の位置の指定の公告及び建築工事完了検査済証の発行
- ・ 建築行為のみの場合は、建築工事完了検査済証の発行

等を目安とする。

※ 同一時期に隣接し、かつ開発の目的等が同一の場合は、原則一つの開発行為とみなすが、別々の開発行為とみなす条件が整う場合もあるため、計画について許可権者と十分に協議を行うものとする。



上記は一般的な開発行為のとりえかたの例示であり、隣接する敷地で目的等が同一の開発行為を行う事が判明している場合、事業者都合等により上記の開発行為の完了の目安を以て、継続的に行う開発行為を認めるものではないため、計画について事前に許可権者と十分協議を行うこと。

2 建築物の建築

(1) 建築物

(法第4条第10項)

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条第1号) 「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扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

建築物は上記のものが該当するが、工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗等その態様から臨時的、一時的に使用する目的で建築し、後に除却されることが明らかなものは仮設建築物となる。

(2) 建築

(建築基準法第2条第13号) 「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。

ア 新築

新築とは新たに建築物を建築することをいう。

建築基準法では、同法第2章（建築物の敷地、構造及び建築設備）の規定のように建築物の棟単位で考えるべき規定と、用途地域のように敷地単位で考える規定によって、次のように取扱いを異にしている。全く建築物のない敷地に新たに建築物を建築することは、いずれの場合も「新築」であるが、既存建築物のある敷地内に、それと用途上不可分の建築物を別棟で建築するときは、前者の規定では「新築」、後者の規定では「増築」として取り扱っている。都市計画法の規定は、すべて土地利用上の見地から考えるべき敷地単位での規定であるから、「新築」とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいう。

イ 増築

増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、新築の項で述べたとおり同一棟、別棟を問わない。

ただし、建築物の敷地は「一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地」（建築基準法施行令第1条第1号）をさし、用途上可分の建築物はそれぞれ別敷地を持つものと考えなければならない。例えば、既存の工場敷地内に従業員寮を建築する場合には、既存敷地内での増築ではなく、既存敷地が変更（減少）され、新たな敷地に寮が新築されるものとして取り扱う。

市街化調整区域における増築については、次のとおり取り扱う。

1 線引き前から存在する既存建築物

従前の敷地の範囲での「増築」は、法第43条の規制は受けない。

2 建築（開発）許可を受けた建築物

ア 許可要件に規模制限がない場合は、法第43条の規制は受けない。

イ 許可要件に規模制限がある場合は、当然規模制限を超えて増築はできない。

したがって、規模制限にかかる部分について増築を行なう場合は法第43条（第42条）の規制を受ける。

ウ 改築

改築とは、建築物の全部もしくは一部を除却し、又は建築物の全部もしくは一部が災害等によって滅失した時、引き続き同一敷地内において従前と用途が同じ建築物又はその部分を造ることをいう。

市街化調整区域における改築については、次のとおり取り扱う。

- 1 線引き前から存在する既存建築物
従前の敷地の範囲での「改築」は、法43条の規制は受けない。
- 2 建築（開発）許可を受けた建築物
 - ア 許可要件に規模制限がない場合は、法第43条の規制は受けない。
 - イ 許可要件に規模制限がある場合は、当然規模制限を超えて改築はできない。
したがって、規模制限にかかる部分について改築を行なう場合は法第43条（第42条）の規制を受ける。

許可条件として規模制限が付された建築物の増、改築については、規模が制限されていることから、規模増を伴う行為は、従前とその規模が著しく異なる「予定建築物以外の新築」となる。

したがって、開発許可を受けた建築物については法第42条の、建築許可を受けた建築物にあつては法第43条の規制を受けることとなる。

エ 移転

（建築基準法施行令第137条の16）

法第86条の7第4項の政令で定める範囲は、次の各号のいずれかに該当することとする。

- 一 移転が同一敷地内におけるものであること。
- 二 移転が交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上及び市街地環境の保全上支障がないと特定行政庁が認めるものであること。

建築基準法施行令第137条の16第1号に規定する同一敷地内におけるものは、ウ 改築の運用に準ずる。建築物を現在の敷地から他の敷地へ移すことは、新たな敷地での新築又は増築として取り扱う。

3 特定工作物の建設

(1) 特定工作物

（法第4条第11項）

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。

（令第1条）

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

- 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、漁港漁場整備法（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

ア 第一種特定工作物

(ア) コンクリートプラント(法第4条第11項)

建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)の用途に供する工作物

(建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2))

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

(イ) アスファルトプラント(令第1条第1項第1号)

建築基準法別表第2(る)項第1号(21)の用途に供する工作物

(建築基準法別表第2(る)項第1号(21))

アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造

(ウ) クラッシャープラント(令第1条第1項第2号)

建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13)の用途に供する工作物

(建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13))

鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの

(エ) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物(令第1条第1項第3号)

危険物(建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物)の貯蔵又は処理に供する工作物とは、タンク、貯蔵槽等で地上又は地下に固定されたものをいう。

イ 第二種特定工作物

(ア) ゴルフコース(法第4条第11項)

(イ) 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他運動・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。))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。)でその規模が1ha以上のもの(令第1条第2項第1号)

例示以外に、多目的グラウンド、ミニゴルフ場、ゲートボール場、屋外プール、屋外スケート場、サーキット、馬場、観光植物園等でその規模が1ha以上のものが該当する。

ただし、野球場、庭球場、陸上競技場等で観覧席（建築基準法上建築物に該当するもの）を設けた場合は、第二種特定工作物には該当しない。この場合建築物の建築を目的とする行為として取り扱うこととなる。（市街化調整区域においては法第34条の規制を受けることとなる。）

なお、次のものは第二種特定工作物とはみなさない。

- ・博物館法による動植物園
- ・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

- (ウ) 墓園でその規模が1ha以上のもの（令第1条第2項第2号）
ペット霊園でその規模が1ha以上のものもこれに該当する。

(2) 建設

第一種特定工作物の建設とは、新設、増設、改築及び移転をいう。

ア 増設

第一種特定工作物の増設は、築造面積を増加させることをいい、この場合の築造面積のとらえ方は工作物の水平投影面積による。

イ 改築

第一種特定工作物の改築は、用途の変更は考えられないので、従前の敷地とほぼ同一の敷地において従前の特定工作物とほぼ同一の規模、構造を有する特定工作物の建設をいう。

4 用途及び用途変更

(1) 建築物の使用態様による用途変更

開発許可制度では、市街化調整区域において線引き前からの既存の建築物は一般的に道路等の公共施設がおおむね整った地域に存することが多く、店舗等の販売する物品、業務等に変更があったからといって、それが直ちに新たな公共施設の需要の要因となり、周辺の市街化の促進するおそれがあるとは考えられないため、建築物の使用の態様によって用途を区分する必要はない。

1 許可を受けた建築物

次頁の建築物用途分類表（ロ）欄はもとより、（ハ）欄例示間であっても用途変更に該当する。

ア 法第29条に基づく開発許可を受けた建築物の場合は、法第42条の規制を受ける。

イ 法第43条に基づく建築許可を受けた建築物の場合は、再度法第43条の規制を受ける。

2 線引き前からの既存建築物

ア 次頁の建築物用途分類表区分（ロ）欄相互間の変更は、許可の対象となる用途変更には該当する
[例：住宅（A）から住宅（B）への変更は用途変更には該当する。]

イ 同表（ハ）欄例示間の変更は許可の対象となる用途変更には該当しない

[例：診療所から病院への変更は、許可を要する用途変更には該当しない。]

建築物の用途分類表

区 分		例 示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住 宅 ※1	住 宅 (A) " (B) " (C) " (D) 兼用住宅 ※3	一戸建専用住宅 長屋建専用住宅 ※2 共同住宅 ※2 寄宿舎、寮 ※2 ※4
公益施設	文教施設 (A) " (B) " (C) 社会教育施設 医療施設 社会福祉施設 ※5 公共建築物 (A) " (B) 宗教施設 交通施設 (A) " (B) 公共事業施設 通信施設	小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校 幼稚園、保育所 大学、高等専門学校、専修学校、各種学校 図書館、博物館、公民館 病院、診療所、助産所 ※6 派出所、市役所出張所 公共団体庁舎 神社、寺院 鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 駐車場、車庫 電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設

商業施設等	日用品販売店舗 (兼用住宅を含む) 日用品加工・修理店舗 (兼用住宅を含む) 日用サービス店舗 (兼用住宅を含む) 物品販売店舗 ※7 飲食店 (A) 飲食店 (B) ※8 事務所 歓楽施設 (A) " (B) " (C) " (D) " (E) 宿泊施設 倉庫 運動施設 観光施設 研究所 駐車場・車庫	法第34条第1号に該当する業種の販売店舗 法第34条第1号に該当する業種の加工・修理店舗 法第34条第1号に該当する業種のうち、日用品加工・修理店舗又は飲食店(A)以外のサービス店舗 日用品販売店舗以外の物品販売店舗 法第34条第1号に該当する業種の飲食店 飲食店 (A) 又は歓楽施設 (C) 若しくは (D) 以外の飲食店 まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場 劇場、映画館 料亭 キャバレー、ダンスホール 特殊浴場 ホテル、旅館 競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場 展望台、休憩所
農林漁業施設	農林漁業施設 (A) " (B) " (C)	施行令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 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	・・・を製造する工場、・・・を加工する工場
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	

(注) 例示している建築物以外の建築物でも、使用目的や使用態様が同様と判断できる場合は、同一用途として取り扱うことができる。

ア 住 宅

住宅については、一戸建専用住宅、長屋建専用住宅、共同住宅、寮などにより区別する。

※1 同一用途であっても敷地を分割して戸数を増やすことは、許可の対象となる用途変更に該当する。

(例：1戸の戸建専用住宅敷地を分割して、2戸の戸建専用住宅とすることは許可が必要)

※2 区域区分日前の長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は寮を、同一敷地（長屋建専用住宅の場合は、当該住宅の敷地内において、一の住戸が専ら利用する土地）において一戸建専用住宅へ変更することは、

許可の対象となる用途変更には該当しない。

- ※3 区域区分日前の兼用住宅を、同一敷地において一戸建専用住宅とすることは、許可の対象となる用途変更には該当しない。
- ※4 法34条第1号の許可を受けた店舗兼用住宅を、同一敷地において単独店舗とすることは、許可の対象となる用途変更には該当しない。ただし、店舗に関して、用途変更には該当しないものに限る。

イ 社会福祉施設

社会福祉施設とは、社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定にする社会福祉事業の用に供する施設、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をいう。

- ※5 (ロ) 欄に掲げる社会福祉施設については、以下のとおり取り扱う。
 なお、平成19年11月30日より前から存する施設についても、区域区分日前の施設と同様の取扱いとする。

[区域区分日及び改正法施行日(H19.11.30)前の社会福祉施設に係る用途変更の取扱い]

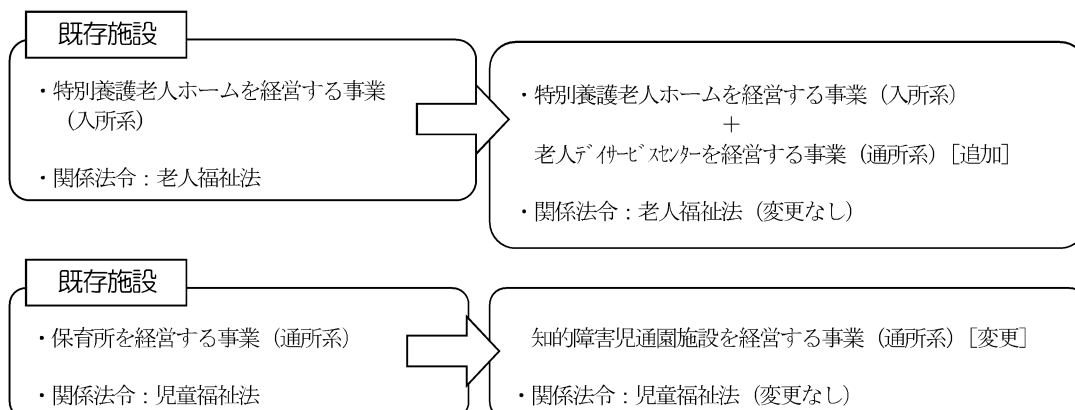
- (ア) 既存施設の同一敷地内において、現在適用されている社会福祉関係法令とは別の社会福祉関係法令の許認可・指定・届出が必要となる行為(増・改築、事業の追加・変更・廃止など)をする場合は用途変更として取り扱う。
- (イ) 既存施設の同一敷地内において、現在適用されている社会福祉関係法令とは別の社会福祉関係法令の許認可・指定・届出が不要な行為(増・改築、事業の追加・変更・廃止など)であっても、次頁一覧表の「○」に該当する場合は用途変更として取り扱う。

		既存施設に追加・変更するもの		
		入所系	通所系	その他
既存施設	入所系含む	●	●	●
	通所系	○	●	●
	その他	○	○	●

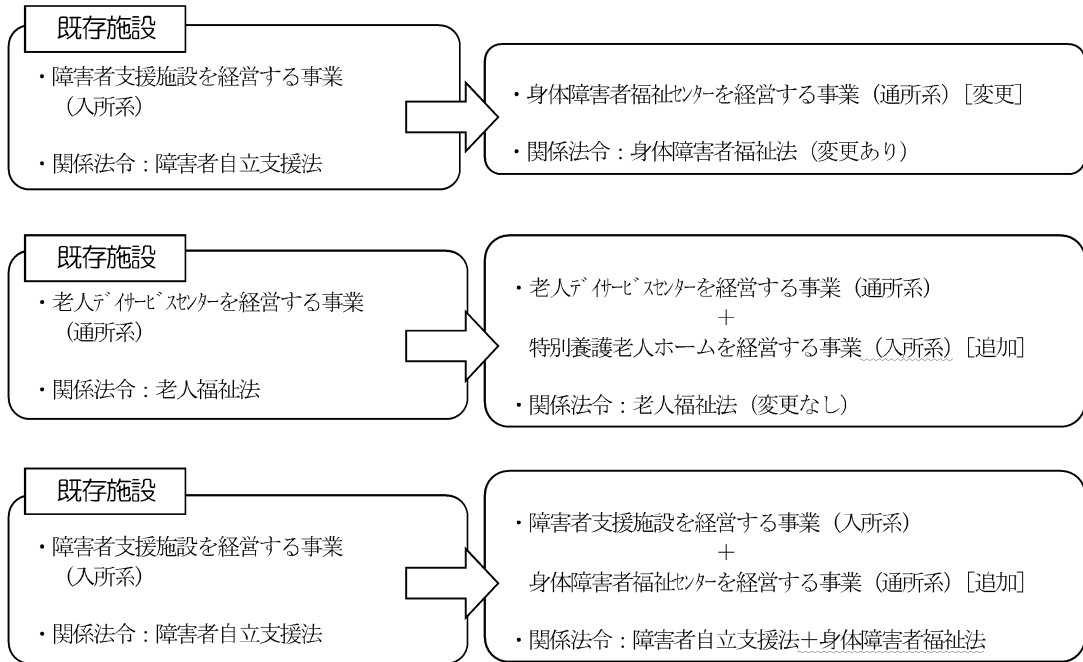
- ※ 「●」：用途変更には該当しない(開発許可等不要)、
 「○」：用途変更には該当する(開発許可等必要)

「入所系」：利用者を施設に入所させて各種サービスを提供する事業
 「通所系」：利用者を施設に通わせて各種サービスを提供する事業
 「その他」：上記以外 ※原則、訪問系の事業

用途変更には該当しない例



用途変更に応当する例



※6 社会福祉事業等の内容が変更される場合は、許可の対象となる用途変更に応当する。

ウ 販売店舗

販売店舗の用途は、店舗で販売する物品により「・・・を販売する店舗」が建築物の用途となる。したがって、市街化調整区域で法第34条1号該当として許可を受けた日用品販売店舗を、物品販売店舗に変更する場合は、法第29条第1項の許可を受けた土地においては、許可の対象となる用途変更に応当する。

※7 物品販売店舗を、同一敷地内において日用品販売店舗へ変更することは、許可の対象となる用途変更に応当しない。

エ 飲食店

飲食店については、法第34条第1号に該当する業種の飲食店とそれ以外により区分する。

※8 飲食店（B）を、同一敷地内において飲食店（A）へ変更することは、許可の対象となる用途変更に応当しない。

オ 工場

工場の用途は、工場における生産工程並びに製品に着目し、「・・・を製造又は加工する工場」として分類する。

カ 倉庫

市街化調整区域における倉庫の分類は、

- ① 農林水産業の用に供する倉庫（法第29条第1項第2号及び第2項第1号該当）
- ② 当該市街化調整区域において生産される農林水産物の貯蔵のための倉庫（法第34条第4号該当）
- ③ その他の倉庫

に分類され、法第29条又は法第43条の許可を受けた倉庫をこれら相互間（①への変更は除く。）の用途に変更することは、許可の対象となる用途変更に応当する。

キ 特定工作物

特定工作物はその機能からみて用途の変更はないものであり、すべて新設として取り扱う。

ク 廃棄物処理施設

廃棄物処理施設とは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律の対象となる施設をいう。

(2) 建築物の使用主体による用途変更

建築物の使用目的が外形的、物理的に変わる場合及び建築物の使用目的が、外形的、物理的に変更がない場合であっても当該建築物の使用主体の属性（例えば農業者か否か）、使用主体の個別・具体的事情（例えば世帯分離のための住宅で許可されたか否か）等の観点から、法29条第1項各号の規定により開発許可の適用除外の取扱いを受け、又は法34条若しくは43条の規定により開発許可若しくは建築許可を受けて建築された建築物を変更する場合については、「用途の変更」として取り扱う。

都市計画法第34条各号に該当する許可を受けた建築物の使用主体の変更に係る用途変更の取扱い

号	項目	建築物を使用する者の変更のみが伴う場合の用途変更の有無	備考
1	公益上必要な建築物及び日常生活に必要な物品の販売店等	無	建物の使用態様に着目。
2	鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの	無	
3	特別の気象条件を必要とする施設	—	政令未制定
4	農林水産物の処理等の施設	無	
5	特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設	無	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基づく所有権移転等促進計画に従って行う行為
6	中小企業振興のための事業用施設	有	中小企業基盤整備機構の集団化、共同化融資適用事業を行う中小企業者（融資対象者）
7	既存工場との関連工場等	無	申請者の事業内容に密接に関係するものに限る。
8	危険物の貯蔵又は処理に供する施設	無	
8の2	災害危険区域等から移転する建築物等	—	代替建築物である趣旨を鑑み判断する。
9	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施設（沿道サービス施設、火薬類製造所である建築物等）	無	
10	地区計画又は集落地区計画に適合する施設	無	
11	条例建築物（開発指定区域）	—	市条例未制定
12	条例建築物（特別指定区域 他）	—	市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例
13	既存権利者の届出者の自己用建築物	有	
14	開発審査会付議施設	—	開発審査基準又は個別事情による。

※ 上記「無」の開発行為で、工事完了公告後に当該建築物を使用する者に変更が生じる場合でも、建築物の用途の変更がなければ、法第42条の制限は受けない。

※ 上記「無」の開発及び建築行為により許可を受けた敷地において、建築物の増改築を行う場合の用途変更の判断にあたっては、許可時の敷地又は建築物に係る付加条件若しくは許可基準の内容を踏まえて行うものとする。（例：許可を受けた建築物で付加条件又は許可基準に規模制限がある場合、当該規模制限を超える増改築は用途変更には該当する。）

(3) 用途変更の例示

具体的に次に掲げるような建築物の使用目的の変更については、「用途の変更」に該当するので法第43条の規制を受ける。

○線引き後に許可の適用除外を受けたもの（例示）

- ・農家住宅 → 一般住宅（使用主体の変更）
- ・農業用倉庫 → 非農業用倉庫（使用主体の変更）

○線引き後に許可を受けたもの（例示）

- ・34条1号による喫茶店 → カラオケ店（使用態様の変更）
- ・34条6号による中小企業の共同化に係る倉庫 → 一般倉庫（使用主体の変更）
- ・34条13号による既存権利に係る住宅 → 一般住宅（使用主体の変更）
- ・34条13号による既存権利に係る工場 → 一般工場（使用主体の変更）
- ・農家等二・三男の分家住宅 → 一般住宅（使用主体の変更）
- ・収用移転による住宅 → 一般住宅（使用主体の変更）

線引き前からの既存建築物については、その建築物の使用目的を変更しなければ、「用途の変更」に該当しない。

具体的に次に掲げるような場合は、「用途の変更」に該当しない。

○線引き前からの既存建築物の場合

- ・繊維工場 → 機械製作工場（(ロ)欄相互間の変更なし）
- ・農業従事者の住宅 → 一般住宅（(ロ)欄相互間の変更なし）
- ・まあじゃん屋 → ぱちんこ屋（(ロ)欄相互間の変更なし）
- ・文房具店 → 食料品店（(ロ)欄相互間の変更なし）

5 開発区域

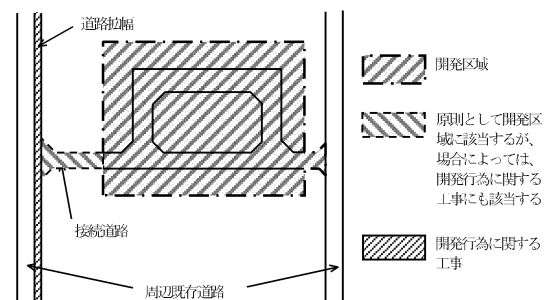
(法第4条第13項)

この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

開発区域は、開発行為をする土地の区域であり、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行う区域をいう。

接続道路は原則として開発区域に含むものとする。

接続道路については、原則として開発区域には含まれるが、その沿道に接して開発計画がなく、かつその延長が長い場合で、その管理・帰属が法第32条協議により市に確実になされる場合は、開発区域外とし、「開発行為に関する工事」に該当する。法第33条第1項第2号による道路拡幅部分及び道路の接続等に伴う既存道路の改修部分も、「開発行為に関する工事」となる。



森林法に基づく林地開発許可の「残置森林」の取扱いについて

周辺緑地等開発計画上必要なもの以外は、必ずしも開発行為が行われる区域とは考えられないため、開発区域にいれる必要はない。ただし、ゴルフコース等第二種特定工作物においては、周辺の緑地（残置森林）は一体の開発行為（特定工作物の建設のための行為）として取扱い、林地開発許可と同一区域とすることとする。

6 公共施設

(法第4条第14項)

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。

(令第1条の2)

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

公共施設の定義は、第5章1参照のこと。

7 都市施設及び都市計画施設

(法第4条)

5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第11条第1項各号に掲げる施設をいう。

6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第11条第1項各号に掲げる施設をいう。

(法第11条第1項)

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設を定めることができる。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

- 一 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- 二 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- 三 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- 四 河川、運河その他の水路
- 五 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- 六 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- 七 市場、と畜場又は火葬場
- 八 一団地の住宅施設（一団地における五十戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
- 九 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
- 十 一団地の都市安全確保拠点施設（溢水、湛水、津波、高潮その他の自然現象による災害が発生した場合における居住者等（居住者、来訪者又は滞在者をいう。以下同じ。）の安全を確保するための拠点となる一団地の特定公益的施設（避難場所の提供、生活関連物資の配布、保健医療サービスの提供その他の当該災害が発生した場合における居住者等の安全を確保するために必要な機能を有する集会施設、購買施設、医療施設その他の施設をいう。第四項第一号において同じ。）及び公共施設をいう。）
- 十一 流通業務団地
- 十二 一団地の津波防災拠点市街地形成施設（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2条第15項に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設をいう。）
- 十三 一団地の復興再生拠点市街地形成施設（福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）第32条第1項に規定する一団地の復興再生拠点市街地形成施設をいう。）
- 十四 一団地の復興拠点市街地形成施設（大規模災害からの復興に関する法律（平成25年法律第55号）第2条第8号に規定する一団地の復興拠点市街地形成施設をいう。）
- 十五 その他政令で定める施設

(令第5条)

法第11条第1項第15号の政令で定める施設は、電気通信事業の用に供する施設又は防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設とする。

8 市街地開発事業

(法第4条第7項)

この法律において「市街地開発事業」とは、第12条第1項各号に掲げる事業をいう。

(法第12条第1項)

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。

- 一 土地区画整理法による土地区画整理事業
- 二 新住宅市街地開発法による新住宅市街地開発事業
- 三 …又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律による工業団地造成事業
- 四 都市再開法による市街地再開事業
- 五 新都市基盤整備法による新都市基盤整備事業
- 六 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業
- 七 密集市街地整備法による防災街区整備事業

9 地区計画等

(法第4条第9項)

この法律において「地区計画等」とは、第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。

(法第12条の4第1項)

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画で必要なものを定めることができる。

- 一 地区計画
- 二 密集市街地整備法第32条第1項の規定による防災街区整備地区計画
- 三 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第三十一条第一項の規定による歴史的風致維持向上地区計画
- 四 幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第1項の規定による沿道地区計画
- 五 集落地域整備法第5条第1項の規定による集落地区計画

(1) 地区計画

(法第12条の5第1、3項)

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

- 一 用途地域が定められている土地の区域
- 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
 - イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
 - ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの

- ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域
- 3 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域（以下「再開発等促進区」という。）を都市計画に定めることができる。
- 一 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。
 - 二 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
 - 三 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域の区域であること。
 - 四 用途地域が定められている土地の区域であること。

(2) 防災街区整備地区計画

（密集市街地整備法（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）第32条第1項）

次に掲げる条件に該当する密集市街地内の土地の区域で、当該区域における特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、当該区域の各街区を防災街区として一体的かつ総合的に整備することが適切であると認められるものについては、都市計画に防災街区整備地区計画を定めることができる。

- 一 当該区域における特定防災機能の確保を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
- 二 当該区域における特定防災機能に支障を来している土地の区域であること。
- 三 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている土地の区域であること。

(3) 沿道地区計画

（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第1項）

都市計画法第5条の規定により指定された都市計画区域（同法第7条第1項の規定による市街化区域以外の地域にあつては、政令で定める地域に限る。）内において、沿道整備道路に接続する土地の区域で、道路交通騒音により生ずる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、一体的かつ総合的に市街地を整備することが適切であると認められるものについては、都市計画に沿道地区計画を定めることができる。

(4) 集落地区計画

（集落地域整備法第5条第1項）

集落地域の土地の区域で、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全を行うことが必要と認められるものについては、都市計画に集落地区計画を定めることができる。

第2章 開発行為の許可

1 開発行為の許可

(法第29条)

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、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。

地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）

（第45条）

都市計画法（昭和43年法律第100号）の一部を次のように改正する。

第29条第1項中「指定都市、」を「指定都市又は」に改める。

第29条第1項中「又は同法第252条の26の3第1項の特例市」を削る。

（第46条 都市計画法等の一部改正に伴う経過措置）

施行時特例市に対する前条の規定による改正後の同条各号に掲げる法律の規定の適用については、これらの規定中「指定都市又は」とあるのは「指定都市、」と、「中核市」とあるのは「中核市又は地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

(同法附則第2条)

政府は、前条第2号に掲げる規定の施行の際現にこの法律による改正前の地方自治法第252条の26の3第1項の特例市である市(地方自治法第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市に指定された市を除く。以下「施行時特例市」という。)が処理する事務に関する法令の立案に当たっては同号に掲げる規定の施行の際施行時特例市が処理することとされている事務を都道府県が処理することがないように配慮しなければならない。

本市は、地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2条に規定する「施行時特例市」及び法第29条第1項に規定する「指定都市等」に該当する。

(1) 許可

都市計画区域又は準都市計画区域内で開発行為をしようとする者は第1項の規定に基づく許可、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において開発行為をしようとする者は第2項の規定に基づく許可を受けなければならない。

(2) 宅地造成及び特定盛土等規制法(以下「盛土規制法」という。)に基づく宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可との関係について

盛土規制法第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、開発行為の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る。なお、盛土規制法の許可を受けたものとみなされた場合であっても、開発行為の許可手続きとは別に、盛土規制法に関する以下の手続きが必要となる。各手続きについては、「宝塚市宅地造成及び特定盛土等規制法の手続きに関する手引」を参照すること。

ア 盛土規制法第18条 中間検査

イ 盛土規制法第19条 定期の報告

ウ 盛土規制法第49条 標識の掲示

エ 宝塚市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則(盛土規制法の市細則)第5条 工事の中止届、再開届、廃止届

令和7年3月31日以前に法第29条第1項の開発許可を受けたものの盛土規制法との関係については、「宝塚市宅地造成及び特定盛土等規制法の手続きに関する手引」第3章 第15節 経過措置の「3 旧宅地造成工事規制区域外であって開発許可を受ける場合の手続」及び「4 旧宅地造成工事規制区域内であって開発許可を受ける場合の手続」を参照すること。

(3) 許可が不要な開発行為

第1項ただし書において、第1号は市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内、第2号は市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において許可不要のものであり、第3号から第11号までは都市計画区域又は準都市計画区域内で許可を受けることを要しない開発行為を規定している。

また、第2項ただし書では、都市計画区域及び準都市計画区域外において許可を受けることを要しない開発行為を規定している。

2 開発許可の知事権限と市長権限

(法第86条)

都道府県知事は、第3章第1節の規定によりその権限に属する事務で臨港地区に係るものを、政令で定めるところにより、港務局長に委任することができる。

(地方自治法第252条の17の2)

都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができる。この場合においては、当該市町村が処理することとされた事務は、当該市町村の長が管理し及び執行するものとする。

2 前項の条例(同項の規定により都道府県の規則に基づく事務を市町村が処理することとする場合で、同項の条例の定めるところにより、規則に委任して当該事務の範囲を定めるときは、当該規則を含む。以下本節において同じ。)を制定し又は改廃する場合においては、都道府県知事は、あらかじめ、その権限に属する事務の一部を処理し又は処理することとなる市町村の長に協議しなければならない。

(法第33条)

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。

ア 港務局長等に対する権限の委任

臨港地区に係るものを令第44条に定めるところによって、港務局長に委任することができるとしたものである。

イ 知事の権限の委任

平成11年7月16日に公布された地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律により、都市計画法第86条及び地方自治法第153条第2項が改正され、機関委任の形式をとった県又は知事の判断で事務処理能力を有する市町に事務の権限委任をする制度が廃止された(平成12年4月1日施行)。これに伴い条例制定に係る県議会の議決という民主的統制の元に事務処理権限の再配分を行うという、「条例による事務処理の特例」の制度が設けられた。

なお、法第3章第1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を「事務処理市町村」というが、本市は該当しない。

(令第44条)

法第86条の規定による都道府県知事の権限に属する事務の委任は、次に掲げる事務について行うものとする。

- 一 公有水面埋立法(大正10年法律第57号)の規定による竣功認可を受けた埋立地に係る事務
- 二 港湾法第39条第1項の規定により指定された分区に係る事務(前号に掲げるものを除く。)

本条第1号は、公有水面埋立法の規定による都道府県知事の職権は港湾区域内については港湾管理者(港湾法第2条第1項)の長が行うとされていること(港湾法第58条第2項)及び臨港地区は港湾を管理運営するため定める地区とされていること(法第9条第16項)から定められたものである。

本条第2号は、港湾法第39条第1項の規定により指定された分区については、港湾管理者としての地方公共団体の条例で建築、用途変更等について必要な規制が行われることとなっている(港湾法第40条)が、開発行為等の規制は、建築行為等の規制とを同一主体が行えるよう、開発許可に関する事務を委任することができることとしたものである。

3 許可適用除外開発行為

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

(法第29条第1項第1号)

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

(令第19条)

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

- 一 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

市街化区域内における開発行為で、その規模が1,000㎡未満の小規模開発、三大都市圏においては、500㎡未満の小規模開発は許可対象外である。

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ことが期待されるので適用除外とされたもので、集団的に道路、下水等の公共施設を整備すべき最低限の規模としてこの規制対象規模が定められている。

なお、本市において第1項の規定による条例の制定はなく、第2項第2号に該当し「500平方メートル」とされている。

(2) 市街化区域以外の農林漁業用施設のための開発行為

(法第29条第1項第2号)

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

(法第29条第2項第1号)

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

(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、^ふ孵卵育雛^{すう}施設、^{さく}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 ^{たい}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

ア 市街化区域以外で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は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^{スプロール}の弊害も生じないので、適用除外とされた。

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（農業的サービス業を除く。）又はB-漁業の範囲とするのが妥当であり、季節的なものであってもこれに含まれる。ただし、上記の業の範囲に分類される場合であっても、法の趣旨から本号に該当しない場合もある。

例えば、動物の飼育施設等の場合、生産動物（家畜・畜産物）に係る施設以外は本号に該当しない。

また、従事している者とは、当該区域において直接従事している者をいい、臨時的と認められる者は含まれない。

なお、建築物の内部において、機械的又は化学的な操作を用いることにより集約的かつ短時間に農林水産物を栽培又は養殖する施設は工場であり、本号に該当しない。この場合、法第34条第4号に該当すれば、法第29条又は第43条に基づき許可するものとする。

○該当業種（「日本標準産業分類」総務省統計審査官室（令和5年7月改訂）による）

<p>法第29条第1項第2号及び 第2項第1号該当業種</p> <p>大分類A－農業、林業</p> <p>中分類01－農業</p> <p>小・細 分類番号</p> <p>011 耕種農業</p> <p>0111 米作農業</p> <p>0112 米作以外の穀作農業</p> <p>0113 野菜作農業（きのこ類の栽培を含む）</p> <p>0114 果樹作農業</p> <p>0115 花き作農業</p> <p>0116 工芸農作物農業</p> <p>0117 ばれいしょ・かんしょ作農業</p> <p>0119 その他の耕種農業</p> <p>012 畜産農業</p> <p>0121 酪農業</p> <p>0122 肉用牛生産業</p> <p>0123 養豚業</p> <p>0124 養鶏業</p> <p>0125 畜産類似業</p> <p>0126 養蚕農業</p> <p>0129 その他の畜産農業</p> <p>中分類02－林業</p> <p>小・細 分類番号</p> <p>021 育林業</p> <p>0211 育林業</p> <p>029 その他の林業</p> <p>0299 その他の林業</p>	<p>大分類B－漁業</p> <p>中分類03－漁業</p> <p>小・細 分類番号</p> <p>031 海面漁業</p> <p>0311 底びき網漁業</p> <p>0312 まき網漁業</p> <p>0313 刺網漁業</p> <p>0314 釣・はえ縄漁業</p> <p>0315 定置網漁業</p> <p>0316 地びき網・船びき網漁業</p> <p>0317 採貝・採藻業</p> <p>0318 捕鯨業</p> <p>0319 その他の海面漁業</p> <p>032 内水面漁業</p> <p>0321 内水面漁業</p> <p>中分類04－水産養殖業</p> <p>041 海面養殖業</p> <p>0411 魚類養殖業</p> <p>0412 貝類養殖業</p> <p>0413 藻類養殖業</p> <p>0414 真珠養殖業</p> <p>0415 種苗養殖業</p> <p>0419 その他の海面養殖業</p> <p>042 内水面養殖業</p> <p>0421 内水面養殖業</p> <p>大分類L－学術研究、専門・技術サービス業</p> <p>中分類74－技術サービス業（他に分類されないもの）</p> <p>小・細 分類番号</p> <p>741 獣医業</p> <p>7411 獣医業（家畜診療に限る）</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

注： 上記の業の範囲に分類される場合であっても該当しない場合がある。
（例：生産動物以外の動物の飼育、診療に係る施設 等）

イ 「これらの業務を営む者」とは、令第20条に定める業務に直接従事する者をいい、被備者、従事者も含まれるが、臨時的と認められる者を含まず、また、当該区域においてこれらの業務に従事していることが必要であり、農業委員会の農業従事者証明を受けられるか又はこれと同等の証明を受けられること等により判断する。

また、法第34条第4号に該当するものは、法第29条又は法第43条に基づき許可する。

なお、これから農業等を営もうとする者が建築しようとする場合、継続して行うことが明らかである場合は法第34条第4号に該当するものとして許可してよい。

これらの業務の用に供する建築物で適用除外とされるものは、令第20条に規定されているが類するものとして次のものがあげられる。

- 1 令第20条第1号に類するもの
農作業舎、魚類蓄養施設、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、漁獲物水揚げ荷さばき施設の用に供する建築物
- 2 令第20条第2号に類するもの
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

ウ 具体的な取扱い（開発許可等不要証明（60条証明））

（規則第60条第1項）

建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあつては当該市の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局長とする。）に求めることができる。

（市細則第17条）

省令第60条の規定による証明書の交付を受けようとする者は、開発許可等不要証明書交付申請書（様式第20号）に、当該申請に係る次に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 土地の登記事項証明書
- (3) 地籍図
- (4) 敷地現況図
- (5) 造成計画平面図
- (6) 造成計画断面図
- (7) 敷地面積求積図
- (8) 配置図
- (9) 建築計画平面図
- (10) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(7) 適用について

建築主からの申請に基づき、都市計画法施行規則第60条第1項の規定による証明書（以下「60条証明書」という。）を交付する場合は以下のとおりとする。なお、その他市街化区域内の開発許可の要否については、開発まちづくり条例に基づく開発構想届において、開発許可等申請を求めないことを以って、60条証明は原則として交付しない。

- ① 農地法第2条第4項に規定する「自作農」又は「小作農」者の住宅（以下「農業者用住宅」という。）及び農業用倉庫を建築する場合で、その計画が都市計画法第29条第1項第2号及び第2項第1号の規定に該当していると認められる場合
 - ② 区域区分日前から存する建築物または区域区分以後に許可を受けた建築物の用途変更を伴わない増改築（以下「既存建築物の増改築」という。）と認められる場合
- (イ) 農業用倉庫の計画（規模、構造及び位置）が、次の基準に適合する場合は、証明書を交付する。
- a 耕作面積50アール以下については、延べ面積100㎡以下とする。50アールを超えた場合は、超えた面積10アールにつき20㎡を加えた面積以下とする。ただし、収納する生産資材等の提出を求め、その規模が適当と認められる場合は、上記面積を超えて認めることとする。
なお、大規模なものは法第34条第4号に該当すれば、法第29条又は法第43条に基づき許可する。
 - b 木造及び鉄骨造の2階建までとし、最高の高さは7m以下とする。ただし、収納する生産資材及び農機具等の資料の提出を求め適当と認められる場合は、それによることができる。
 - c 住宅の敷地内、住宅の隣接地又は耕作地の周辺とする。
- (ロ) 農業者用住宅の計画が、次の基準第1又は第2に適合する場合は、証明書を交付する。
- [基準第1]（現在住宅を有する場合）
- 現在住宅を有する農業を営む者（農地耕作を行っている世帯員を含む。以下「営農者」という。）が、新たに農業者用住宅を建築することは、原則として認めないこと。また、現在住宅を有する営農者が、現住宅敷地以外の土地で建て替えることは、原則として認めないこと。ただし、次の事情による場合は、認められる。
- a 世帯主以外の世帯員で、使用収益権に基づき農業を営む者が、新たな世帯を形成するために、農業者用住宅を耕作地周辺に建築する場合
 - b 現敷地以外の土地で建て替える場合で、現住宅が農業者用住宅として建築されたものでなく、かつ次のいずれかに該当する合理的な理由がある場合。ただし、移転地は現在居住している周辺とし、従前の住宅は除却する場合に限る。
 - (a) 住環境が改善される次のいずれかの場合
 - ① 住宅規模を改善するうえで、現敷地が狭隘な場合
 - ② 安全性が高くなる場合
 - ③ 日照・通風等衛生上改善される場合
 - ④ 接道条件が改善される場合
 - (b) 移転することにより、農作業の効率が改善される場合
 - c その他の場合で、特定行政庁と協議の上、新たに農業者用住宅の建築が必要と認められる場合
- [基準第2]（現在住宅を有しない場合）
- 自己所有でない住宅に居住する営農者が、次の農業者用住宅を建築することは認められる。
- a 耕作地から15キロメートル以上離れた現借家等の住宅から移転し、耕作地から15キロメートル以内の合理的な土地（原則として同一市町内）に、農業者用住宅を建築する場合
 - b 世帯分離等により借家に居住する営農者が、耕作地周辺に農業者用住宅を建築する場合
 - c その他の場合で、特定行政庁と協議の上、新たに農業者用住宅の建築が必要と認められる場合
- (ハ) 既存建築物の増改築の計画が、次の基準に適合する場合は、証明書を交付する。
- a 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
 - b 原則として従前の建築物と同一の用途であること
 - c 増改築後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下で従前の構造及び用途がほぼ同一であること

(ウ) 証明申請書の審査について

開発許可等不要証明書(60条証明書)は、申請書及び次の添付図書、設計図書による審査の他、必要な場合は、現地調査による確認を行った後に交付するものとする。

交付した開発許可等不要証明書は、原本を建築確認申請書の正本に添付するよう申請者に指示する。

a 農業用倉庫の申請の場合

- ・ 農業用倉庫を必要とする理由書
- ・ 農業委員会の発行する農業者証明書
- ・ 農業者証明書に記載された耕作地等を示す地図
- ・ 建築しようとする土地の登記事項証明書
- ・ 建築しようとする倉庫の付近見取図、配置図、平面図及び立面図
- ・ 既に所有している倉庫の位置図及びその規模がわかる資料

b 農業者用住宅の申請の場合

- ・ 新たに住宅を必要とする(別の土地に建て替える)理由書
- ・ 農業委員会の発行する農業者証明書
- ・ 申請者の同一世帯全員の住民票
- ・ 建築しようとする農業者用住宅の入居予定者及び建築主との続柄を示す書類
- ・ 建築しようとする者の現住宅の付近見取り図及び間取り図
- ・ 建築しようとする住宅の付近見取図及び平面図
- ・ 建築しようとする土地の登記事項証明書
- ・ 農業者証明書に記載された耕作地等を示す地図

c 既存建築物の増改築の場合

- ・ 既存建築物が区域区分日前から存することがわかる図書(航空写真・都市計画図等)
- ・ 区域区分以後に受けた建築許可書等
- ・ 建築しようとする住宅の付近見取図及び平面図
- ・ 建築しようとする土地の登記事項証明書、既存建物の登記事項証明書

共通 ・その他、市長が証明書を交付するために必要とする資料

(3) 公益施設

(法第29条第1項第3号)

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

法第29条第1項第3号、令第21条に掲げられた施設は、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に係る開発行為は適用除外とされた。

これらの建築物は、次のように分類できる。

- ① 専門的用途に特化した施設であるため集客性がなく、周辺の市街化を引き起こさないもの
- ② 一定の集客性はあるが、立地に当たり他制度による許認可等を要するもの
- ③ ①及び②以外の公共公益施設であって、一定の集客性があるが、既に形成された市街地又は集落に立地するものであるために、郊外に単発的に立地せず、当該施設の立地を契機として周辺地域に新たな市街化をもたらすおそれがないもの(又は、現時点において、市街化調整区域に単発的、選択的に立地する傾向までは観察されていないもの)

これらについては、原則として法令に基づく免許、許可、認可等によって各号に該当するか否かを判断するものとし、不明なものについては各法令所管官庁、部局と合議して運用するものとする。

ア 公益施設

法第29条第1項第3号、令第21条に該当する施設で適用除外となる施設は、次に掲げるものとする。

法第29条第1項第3号、令第21条に定める公益施設

×印は該当しない例

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第21条	1	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所	道路法 (2条1項) 道路運送法 (2条8項)	
			×サービスエリア内の売店		
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき等	河川法	
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営所、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所等	都市公園法 (2条2項)	
	4	鉄道事業法の鉄道若しくは索道又は軌道法の軌道若しくは無軌条電車の事業施設	停車場、信号機、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫、駅舎、検査場、信号所発電所、変電所、保線係員詰所	鉄道事業法 (2条1項、5項) 軌道法	
			×民衆駅、バス施設		
	5	石油パイプライン事業の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法 (5条2項2号)	
	6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業 貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業 自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留場、待合所 特別積合せ貨物用施設(貨物積下し場、倉庫) 一般自動車ターミナル、管理事務所	道路運送法 (3条1号イ) 貨物自動車運送事業法 (2条2項) 自動車ターミナル法(2条5項)	イ具体的な取扱い(ア)参照
			×貸し切りバスは別(定期路線バスのみ)		
	7	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設(乗降場、待合所、手荷物取扱所)等	港湾法(2条5項) 漁港漁場整備法 (3条)	
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設(堤防、突堤)、管理施設	海岸法(2条1項)	
9	航空法の公共飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル(乗降場、送迎デッキ、待合所、切符売場、食堂)、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法		
10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法		
11	郵便の業務の用に供する施設	日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設	日本郵便株式会社法(4条1項1号)		
		×住宅兼用の郵便局			

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第21条	12	電気通信事業法の第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法(120条1項)	
	13	放送法の放送事業の放送施設	放送局	放送法(2条2項)	
	14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設 ガス事業法に規定するガス工作物を設置する施設	一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業及び発電事業のための発電所、変電所、送電所、配電所 一般ガス導管事業、特定ガス導管事業及びガス製造事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備	電気事業法(2条1項16号、同項18号) ガス事業法(2条13項)	
	15	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設 工業用水道事業法の工業用水道施設 下水道法の公共下水道、流域下水道及び都市下水道	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水配水施設でその者が管理する施設 終末処理場、ポンプ場	水道法 工業用水道事業法(2条6項) 下水道法(2条3号～5号)	
			×事務所		
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法	
	17	図書館法の図書館 博物館法の博物館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館	図書館法(2条1項) 博物館法(2条1項)	
			地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館		
	18	社会教育法の公民館	市町設置の公民館	社会教育法(20条)	
			×集落設置の準公民館(法34-1)		
	19	職業能力開発促進法の施設	国、地方公共団体、(独)高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する公共職業能力開発施設 国、(独)高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発総合大学校	職業能力開発促進法(15条の7第3項、27条1項)	
			×事業内職業訓練所		
20	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場	墓地、埋葬等に関する法律(2条7項)		
21	化製場、死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設、死亡獣畜取扱場、化製場	と畜場法(3条2項) 化製場等に関する法律(1条2項、3項)		
		×魚介類及び鳥類の処理場			
22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設 浄化槽法の浄化槽	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設(し尿処理施設又はごみ処理施設)	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法(2条1号)		
		×産業廃棄物処理施設			

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第21条	23	卸売市場法の卸売市場	中央卸売市場、中央卸売市場以外の卸売市場で規模が 330 m ² 以上の青果物卸売市場、200 m ² 以上の水産物卸売市場、200 m ² 以上の花き卸売市場、150 m ² 以上の肉類卸売市場、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法 (2条3項、4項)	
	24	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法 (2条4号、6号)	
	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備施設及び改良住宅	住宅地区改良法 (2条1項)	
	26	国、都道府県等、市町村及び一部事務組合若しくは広域連合の施設	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂	地方自治法	
	27	量子科学技術研究開発機構の業務施設	量子科学技術研究開発機構の業務施設	(国研)量子科学技術研究開発機構法 (16条1号)	
	28	日本原子力研究開発機構の業務施設	日本原子力研究開発機構の業務施設	(国研)日本原子力研究開発機構法 (17条1項1号～3号)	
	29	水資源機構の水資源開発施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	(独)水資源機構法 (2条2項)	
	30	宇宙航空研究開発機構の業務施設	人工衛星等の開発に必要な施設、ロケットの打上げ・追跡等の施設	(国研)宇宙航空研究開発機構法 (18条1項1号～4号)	
	31	新エネルギー産業技術総合開発機構の業務施設	新エネルギー産業技術総合開発機構の業務施設	(国研)新エネルギー産業技術総合開発機構法 (15条1号) 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律(11条3号)	

イ 具体的な取扱い

(ア) 貨物自動車運送事業法による特別積合せ貨物用施設

特別積合せ貨物用施設については、運輸局へ許認可申請が建築確認申請時になされており、運輸局へ照会を行い特別積合せ貨物である旨回答が得られれば適用除外となる。

(イ) 国等が設置する施設

(法第29条第1項)

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

(令第21条)

法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

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

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

ロ 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、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、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 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

(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舍は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

国等が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物に係る開発行為については、令第21条第26号により、原則として許可（協議）は不要であるが、学校、社会福祉施設及び医療施設に係るものについては許可（協議）が必要である。

(ウ) 市町村及び一部事務組合もしくは広域連合の施設

市町村及び一部事務組合もしくは広域連合の施設については、市町村が条例に基づき設置し市町村が管理する施設とする。なお、前述の学校、社会福祉施設及び医療施設は除く。

当該施設は、市町の本来事務に係るものであり、かつ、当該市町に居住する者を主たる対象とするものでなければならない。

市町村の事業用建築物

- ・ 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建築物は、令第21条第26号に該当する。

(昭和52年11月14日建設省栃計宅開発第3号)

- ・ 市町が建設し運営する自転車競技法による競輪場(建築基準法第2条第2号に規定する観覧場を有するもの)に係る開発行為は主として建築物を建築する開発行為であるが、当該開発行為は、令第21条第26号に該当しない。

(昭和51年1月20日建設省神計宅発第17号)

(エ) 日本郵便株式会社の施設

郵政民営化法等の施行により、日本郵政公社は廃止され(平成19年10月1日)、公社の業務は郵便事業株式会社、郵便局株式会社、郵便貯金銀行、郵便保険会社に承継されることになった。

これに伴い、日本郵政公社が行っていた「郵便の業務」は郵便事業株式会社に承継されることとなったため、郵便事業株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設である建築物に係る開発行為については、郵政民営化後も開発許可は不要として取り扱われることとなった。

その後、郵政民営化法等の一部を改正する等の法律(平成24年法律第30号)により、郵便事業株式会社は、郵便局株式会社から名称を変更した日本郵便株式会社に吸収合併され、郵便事業株式会社が行っていた「郵便の業務」は日本郵便株式会社に承継されることとなったため、都市計画法施行令の一部が改正され、日本郵便株式会社が行う「郵便の業務」の用に供する施設である建築物については、開発許可は不要として取り扱われることとなった(平成24年10月1日施行)。

また、日本郵便株式会社は、「銀行窓口業務」及び「保険窓口業務」等を取り扱うことができるとされているが、これらの業務は「郵便の業務」に含まれないことから、これらの業務の用に供する施設である建築物に係る開発行為については、開発許可が必要である。また、同一の敷地で「郵便の業務」及びその他業務が行われるものに係る開発行為についても、開発許可が必要である。

(4) 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の施行として行う開発行為

(法第29条第1項第4、5、6、7、8号)

- 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

各事業は、それぞれ本法、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の促進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おいて都市計画に十分な監督のもとに行われるので、適用除外とされたものである。

土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業については、地方公共団体の施行するものは、第4号の都市計画事業として施行されることとなっているので、第5号から第7号までの規定によって適用除外となるものは、個人施行及び会社施行等のものである。また、防災街区整備事業に

については個人施行以外のものは全て都市計画事業として施行されることとなっており、第8号によって適用除外となるものは個人施行のもののみである。

なお、第5号、第6号、第7号及び第8号の規定によって適用除外となるのは、土地区画整理事業等そのもの内容として行う開発行為であるので、事業の完了後に、土地の所有者等が土地区画整理事業等の施行としてではなく、別個に開発行為を行う場合には、開発許可を要する。

土地区画整理事業の施行は適用除外であるが、市街化調整区域で土地区画整理事業を行う場合は、第34条の各号の一に該当するときでなければ認可されないこととなる。
(土地区画整理法第9条第2項)

(5) 公有水面埋立事業

(法第29条第1項9号)

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

前号と同様の理由で制限外としている。告示がないものにおいて行う開発行為には、当初の免許を受けた開発も含まれる。なお、竣功認可後新たな区画形質の変更を行う場合は開発許可を要する。

(6) 非常災害時応急措置

(法第29条第1項第10号)

非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

本号は非常災害区域における建築物の応急性と臨時性に着目して適用する。したがって、原則として建築基準法第85条第1項の区域内での災害応急措置が本号に該当するものとする。

(7) 軽易な行為

(法第29条第1項第11号)

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

(令第22条)

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2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50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

通常の管理行為、軽易な行為で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれのないものが適用除外となる。なお、これらに該当する開発行為は法第29条の開発許可の適用除外とされるが、法第43条の適用除外にはならず建築許可が必要となる場合がある。

ア 第1号の仮設建築物は、工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場等及び仮設興業場、博覧会建築物、仮設店舗等その態様から臨時的、一時的に使用する目的で建築し、後に除却されることが明らかなものをいう。なお、建築基準法第85条に規定する仮設建築物の許可を受けることが本号に該当する要件ではない。また、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には、ビルや道路建設等のためのコンクリートプラント等が本号に該当する。

イ 第2号の附属建築物とは、既存建築物の補助的意味を持ち、用途上不可分な建築物をいう。例えば、既存工場に作業場を増設するのは本号に該当しないが、規模及び機能から既存工場の附属とみられる物置は本号に該当するものと考えられる。

既存建築物の附属とみなされる規模は、おおむね次のとおりとする。

車庫・・・普通自動車2台以下

物置・・・30㎡以内

ウ 第3号は、既存建築物と用途上不可分な建築物で、建築基準法による建築確認の手続も要しないような小規模な増築（床面積10㎡以内）又は特定工作物の増設（築造面積10㎡以内）に伴う開発行為である。

前号附属建築物の建築及び本号増築・増設についての開発区域面積のうち敷地増面積の制限規定がないが附属建築物等の概念から原則として既存敷地の範囲内で処理すべきであり、既存敷地に余裕がない等、敷地増がやむを得ない場合には当該建築物等を建築するために必要最小限度の面積とする。

エ 第4号、第5号は既存建築物等の改築に伴う既存建築物の敷地内における開発行為の規定である。

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

(ア) 開発行為の主体は、当該開発行為周辺の市街化調整区域に居住する者が自営するものに限られる。「居住している」とはそこに生活の根拠をもっていることが必要であり、単に住民登録をしているだけでは該当しない。また、自ら当該業務を営む者に限られるから貸し店舗などは該当しない。（住民票及び地元民生委員の証明書等により判断する。）

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

(ウ) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られ、法第34条第1号にいう「その他これらに類するもの」の規定がない。したがって、身のまわり品小売業、飲食料品小売業などは該当するが、理容業、美容業等「物品」にかかわらないサービス業などは本号に該当しない。店舗開設について他法令による許可が必要な場合にはその写しにより判断する。

4 国又は県、指定都市等の行う開発行為の特例

(法第34条の2)

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

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。

(1) 協議を行うべき者

開発行為を行う者のうち、法第34条の2第1項に定める都道府県等のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、地方共同法人日本下水道事業団、土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）、独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）など、個別の団体法において法第34条の2第1項の国又は都道府県等とみなす旨の規定がある団体（以下「みなし団体」）は、開発許可に代えて協議を行わなければならない。

(2) 協議

都道府県等及びみなし団体は、開発行為の内容が法第33条（第1項第12号を除く）及び第34条の基準に適合していることを確認する為に、市長と協議を行う。この規定による協議は、法第29条第1項の許可の申請の手續の例により行うものとする。

なお、協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなすこととされていることから、他の開発行為と同様に工事完了検査（第36条）、完了公告があるまでの建築制限（第37条）、開発行為の廃止届（第38条）、開発登録簿の調整（第47条）等の規定が適用される。

公社機構等に対する本法令適用の特例については次表のとおりである。

各種団体に対する準用規定一覧

準用規定	法	34の2	42-2	43-3	団 体 法 条 項
団 体 名	つ規定 の適用 に 団体	開 発 許 可 の 特 例 に 関 する 協 議	予 定 建 築 物 の 制 限	制 限 区 域 で の 建 築 特 例 に 関 する 協 議	
(独)都市再生機構 [(独)都市再生機構法]	国	○	○	○	令34-1-9
(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構 [(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構法]	国	○ ※1	○ ※2	○	令28-1-10
地方共同法人日本下水道事業団 [日本下水道事業団法]	県	○		○	令7-1-6
土地開発公社 [公有地の拡大の推進に関する法律]	県等 ※3	○			令9-1-4
(独)空港周辺整備機構 [公共用飛行場周辺における航空機騒音による生涯の防止等に関する法律]	国	○	○	○	令15-1-2
地方住宅供給公社 [地方住宅供給公社法]	県等 ※4	○		○	令2-1-7
国立大学法人 [国立大学法人法]	国		○		令22-1-26
(独)国立高等専門学校機構 [独立行政法人国立高等専門学校機構法]	国		○		令2-1-11
(独)緑資源機構 [(独)緑資源機構法]	国		○		令46-1-4

※1 日本国有鉄道精算事業団の債務等の処理に関する法律による開発行為を行おうとするときも、宝塚市長（許可権者）と法第34条の2に基づく協議を要する。（同法施行令第8条第1項）

※2 廃止前の日本国有鉄道精算事業団法施行令第15条により宝塚市長（許可権者）と協議した開発行為のうち既に工事着手しているものについては、計画が変更された場合を除き、新たな協議は必要としない。

※3 都道府県が設立したものにあっては当該都道府県と、中核市が設立したものにあっては当該中核市と、その他のものにあっては市町村

※4 市のみが設立したものにあっては当該市、その他のものにあっては都道府県

(3) 手続

法第34条の2第1項の規定による協議は、法第29条第1項の許可の申請の手続の例により行うものとする。ただし、協議申請書については、第3章3のうち、資金計画書、申請者の資力及び信用に関する申告書及びこれを証する図書については添付を要しない。

第3章 開発許可申請

1 開発許可申請書

(法第30条)

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

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

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

開発許可を受けようとするものは、次表に記載する書類を整備して市長に提出しなければならない。

(1) 「工区」の設定

相当規模の開発を行う場合、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができ、工事完了は工区単位で取り扱い、工事完了公告を受けた工区は法第37条の建築制限等が解除される。なお、工区分けにあたっては、公共施設等の整備に留意し、資金的な事情等不測の事態により、既に完了した工区に関連する公共施設等が未整備のまま放置されないよう、工区ごとで許可基準に適合するようにしなければならない。

(2) 予定建築物等

開発許可申請にあたっては必ず予定建築物等の用途ならびに敷地の規模配置を確定することとされている。

ア 予定建築物の用途は、法第33条第1項第1号から第6号まで、第9号及び第10号、ならびに法第34条に規定する開発許可基準に適合するか否かの判断の基準となるものである。

例えば工場については、その業種、業態の内容により、法第42条ただし書きの判断に影響することも考えられることから、できるだけ具体的に内容を記載すること。

イ 予定建築物等の敷地の規模配置も、法第33条第1項第2号から第5号まで、第9号及び第10号の基準の適用の根拠となる。したがって、設計は街区のみでなく個々の敷地の形態まで確定する必要がある。

(3) 工事施行者の決定

工事施行者の技術的能力等のいかんによって、工事中の防災措置あるいは工事の結果などに大きな相違があることを鑑み、審査の対象とされたものである。したがって、許可時点では、法第33条13号の適用対象となるものについては工事施行者は決定されていなければならない。

(4) 32条同意・協議の図書

開発行為に関係がある既設の公共管理者の同意を得て、同意書を添付しなければならない。また、新たに設置される公共施設の管理者と協議を行い、その協議書を添付しなければならない。ただし、協議を整えることが望ましいが、整わなかった場合には経過を十分に了知するため経過書を添付させる。

2 変更許可申請及び変更届

(法第35条の2)

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

- 2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書き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。

(令第31条)

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

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

- 2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が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)

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)

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項及び第3項の規定を準用する。

(規則第28条の4)

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

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第1種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が千平

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

(1) 変更許可申請

既に許可を受けた開発行為の内容を変更する場合には変更許可申請を行わなければならない。

ア 設計の変更を行うとき（軽微な変更に限るものを除く）。

イ 開発区域を増加又は減少するとき（確定測量による変更を含む）、若しくは許可を受けた開発行為の一部を廃止するとき。開発区域を工区に分けたときで工区の変更を行うとき。新たに工区を設定したとき。

ウ 予定建築物等の用途の変更を行うとき。ただし、法第34条各号のように予定建築物の用途が許可の前提になっているもの等については、新規の開発行為として新たな許可を要する。

エ 宅地数の変更を行うとき。

オ 公共施設の位置規模の変更を行うとき。又は公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項を変更しようとするとき。いずれの場合についても、法第32条の協議、同意が必要である。

カ 資金計画の変更を行うとき。

キ 工事施行者の変更を行うとき（軽微な変更に限るものを除く）。

ク 設計者の変更を行うとき（開発区域が1ha以上の場合）。なお、変更許可に伴う設計者がかわる場合で変更後の開発区域の面積が1ha以上であれば、法第35条の2第4項の規定により法第31条（設計者の資格）の規定が適用される。

原則、上記の変更がある毎に変更許可申請を行わなければならないが、工事施工上やむを得ない理由等により事前に開発許可権者及び公共施設管理者と協議を行い調整が整えば、開発行為変更協議書を提出し、承認を受けた上で施工し、最終の変更時に一括して変更許可申請を受けることができる。

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

変更許可申請は、変更に係る事項、変更の理由、開発許可の許可番号を記載した申請書に開発許可の添付図書のうち、変更に伴いその内容が変更されるものを添付し、許可と同様の審査を行う。

変更許可申請の書類提出時に、申請者に変更許可申請の意思があることを確認するため、当初許可の副本を持参する。

(2) 軽微な変更届

次に掲げる軽微な変更をしたときは、市長に届けなければならない。

ア 予定建築物等の敷地の形状の変更

敷地の形状の変更は届出でよいが、次のいずれかに該当する場合には法第33条の審査を要するため、変更許可が必要となる。

① 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

② 住宅以外の建築物又は第1種特定工作物の敷地の規模の増加を伴い敷地の規模が1,000㎡以上となるもの（当初から敷地の規模が1,000㎡以上であるものを除く）

イ 工事施行者の変更（自己の居住の用に供する住宅及び1ha未満の自己の業務用の建築物又は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に限る。）

ウ 工事施行者の氏名、名称、住所の変更（1ha以上の自己の業務用の建築物又は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、その他の開発行為）

エ 工事の着手予定年月日、工事の完了予定年月日

軽微な変更届の書類提出時に、届出者に軽微な変更の意思があることを確認するため、当初許可の副本を持参する。

- (3) 盛土規制法に基づく宅地造成又は特定盛土等に関する工事の変更の許可又は軽微な変更の届出との関係について

宅地造成等工事規制区域内における宅地造成又は特定盛土等に関する工事の計画の変更許可について、盛土規制法第15条第2項の規定により、同法第12条第1項の許可を受けたとみなされた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の計画の変更は、開発行為変更許可を受けることにより、同法第16条第1項の許可を受けたものとみなされる。

なお、法第29条第1項の開発許可を受けた際に盛土規制法第15条第2項の規定を適用されないもの（盛土規制法第12条第1項の許可を受けたとみなされていないもの）で、開発行為変更許可の際に、盛土規制法の許可が必要な宅地造成又は特定盛土等が計画される場合、開発行為変更許可とは別に、盛土規制法第12条第1項の許可を受けなければならない。また、盛土規制法の許可を受けた後は、都市計画法とは別に、盛土規制法の手続きも行わなければならない。

令和7年3月31日以前に開発許可を受けたものの開発行為変更許可と盛土規制法との関係については、「宝塚市宅地造成及び特定盛土等規制法の手続きに関する手引き」第3章 第15節 経過措置の「3 旧宅地造成工事規制区域外であって開発許可を受ける場合の手続」及び「4 旧宅地造成工事規制区域内であって開発許可を受ける場合の手続」を参照すること。

3 開発許可申請図書の作成

(規則第15条)

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)

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。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2500分の1以上	1 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1ヘクタール（令第23条の3ただし書きの規定に基づき、都道府県知事が別に規模を定めたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、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	1000分の1以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1000分の1以上	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こと。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1000分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	500分の1以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500分の1以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	50分の1以上	1 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、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2メートルを超えるがけについて作成すること。 2 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	50分の1以上	

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)

法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
 - 二 開発区域区域図
 - 三 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類
 - 四 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類
 - 五 法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類
 - 六 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。第31条第2項において同じ。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第73条第4項第1号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。第4項及び第31条第2項において同じ。）に地盤面の高さが基準水位（同法第53条第2項に規定する基準水位をいう。第4項及び第31条第2項において同じ。）以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図
- 2 前項第1号に掲げる開発区域位置図は、縮尺5000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2500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1000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。

(市細則第3条)

法第29条第1項の許可を受けようとする者は、法第30条第1項に規定する申請書に同条第2項に規定する添付図書のほか、当該開発区域に係る次に掲げる図書(その面積が1ヘクタール未満の開発区域に係る許可を受けようとする者にあっては、第5号から第8号までに掲げる図書を除く。)を添付しなければならない。

- (1) 土地の登記事項証明書
- (2) 地籍図
- (3) 造成面積求積図(縮尺500分の1以上のもの)
- (4) 排水流域図及び流量計算書(縮尺2, 500分の1以上のもの)
- (5) 道路縦断面図(縮尺1, 000分の1以上のもの)
- (6) 排水施設縦断面図(縮尺1, 000分の1以上のもの)
- (7) 防災計画図

- (8) 開発区域の現況写真
- (9) 工事概要書(様式第2号)
- (10) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(市細則第4条)

- 省令第16条第2項に規定する設計説明書の様式は、様式第3号のとおりとする。
- 2 省令第17条第1項第3号に規定する書類の様式は、様式第4号のとおりとする。
 - 3 省令第17条第1項第4号に規定する書類の様式は、様式第5号のとおりとする。
 - 4 法第29条第1項の許可を受けようとする者は、法第32条の規定による同意及び協議について、開発行為に関する同意等の一覧表(様式第6号)を作成し、市長に提出しなければならない。
 - 5 法第29条第1項の許可を受けようとする者は、法第33条第1項第12号に規定する申請者の資力及び信用並びに同項第13号に規定する工事施行者の能力に関する書類が必要となる時は、申請者の資力及び信用並びに工事施行者の能力に関する申告書(様式第7号)を市長に提出しなければならない。

(市細則第6条)

法第35条の2第1項の変更の許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書(様式第9号)に省令第28条の3に規定する添付図書のほか、第3条各号に掲げる図書(当該変更後の開発区域の面積が1ヘクタール未満となる場合における当該許可を受けようとする者にあつては、同条第5号から第8号までに掲げる図書を除く。)のうち変更しようとする事項に係るものを添えて、市長に提出しなければならない。

(市細則第7条)

法第35条の2第3項の規定による届出をしようとする者は、開発行為変更届出書(様式第10号)に第3条第3号から第10号までに掲げる図書(その面積が1ヘクタール未満の開発区域に係る届出をしようとする者にあつては、同条第5号から第8号までに掲げる図書を除く。)のうち変更しようとする事項に係るものを添えて、市長に提出しなければならない。

(1) 提出図書の一覧表

「法令等の根拠」欄は要求されている図書、記載事項、内容及び様式を決めた法令の根拠の条、項、号を示す。

申請書の製本の際には提出図書の一覧表の小分類の番号順に整理し、その目録を作成し申請書の次に添付すること。なお、それぞれの図書に小分類の番号を記入した見出しをつけること。

開発許可申請図書

○ 必ず添付
▲ 宅地完成及び特定盛土等規制法第15条第2項が適用される場合（みなし許可の場合）は必ず添付

△ 必要に応じて添付
－ 添付の必要無し

図書の区分 大分類	申請図書 (含む添付図書)	法令の根拠条項号		様式等	自己用		非自己用		備考
		法律	省令		市細則	0.3ha未満	1.0ha未満	0.3ha未満	
開発許可申請書ほか関係書類	1	30-1	16-1	－	0.3ha未満	1.0ha未満	0.3ha未満	1.0ha未満	申請書に必要事項記入のうえ、次に列記する必要書類、図面を添付して正本1部、副本1部（正本は開発許可申請書、副本は開発許可通知書をそれぞれ鏡にしたもの）を提出すること。 申請者の本人確認資料を添付すること。
	2	30-2	17-1 -5	別表1	0.3ha未満	1.0ha未満	0.3ha未満	1.0ha未満	法第34条各号のいずれかに該当する場合は、該当する内容を証明または説明する書類（別表1に掲げるもの）を添付させること。 なお、同条14号に該当する場合は、開発審査会に附議する関係があるものであらかじめ係員の指示を受けること。
	3	30-1 -5	16-1 -5	－	▲	▲	○	○	計画書に示す方法で算定のうえ記載し添付すること。
	4-1	－	－	3-10	○	○	○	○	申請者が法人の場合必ず添付すること。定款は、原本でない場合、現行定款と相違ない旨の記載及び記名をすること。なお、登記事項証明書は原則申請書提出日の3ヶ月以内のものを添付すること。
	-2	33-1 -12	－	4-5	▲	▲	○	○	申告書（様式7）に記入作成の上、別表2にかかげる書類を添付すること。
	-3	33-1 -12	－	－	▲	▲	○	○	申告書（様式7）に記入作成の上、別表2にかかげる書類を添付すること。
	5-1	33-1 -13	－	4-5	▲	▲	○	○	申告書（様式7）に記入作成の上、別表2にかかげる書類を添付すること。
	-2	33-1 -13	－	－	▲	▲	○	○	申告書（様式7）に記入作成の上、別表2にかかげる書類を添付すること。
	6-1	31	18, 19	4-3	－	－	○	○	申告書（様式5）に記入作成の上、卒業証明書または設計資格に関する免許証（写しの場合は原本と照合させる）を添付すること。 ※ 宅地完成等工事規制区域内については、第4章2を参照。
-2	31	18, 19	－	－	－	○	○	申告書（様式5）に記入作成の上、卒業証明書または設計資格に関する免許証（写しの場合は原本と照合させる）を添付すること。 ※ 宅地完成等工事規制区域内については、第4章2を参照。	
7	委任状	－	－	3-10	○	○	○	○	申請の手続きを第三者に委任する場合は、申請書正本に原本、副本にその写しを添付すること。
8-1	設計説明書	30-1 -3	16-2	4-1	※	○	○	○	※ 主として自己の居住の用に供する目的で行う開発行為にあっては、設計図のみでよい。
-2	同上に添付すべき図面	30-1 -3	16-2	－	※	○	○	○	
9	工事概要書	－	－	3-9	○	○	○	○	概要書（様式2）に記入作成の上、添付すること。

図書の区分	申請図書 (含む添付図書)	法令の根拠条項号			様式等	自己用			非自己用		備考
		法律	省令	市細則		0.3ha未満	1.0ha未満	1.0ha以上 居住	0.3ha未満	1.0ha未満	
10-1	開発行為に関する同意の一覧表	30-2 32	-	4-4	様式6	○	○	○	○	○	次の(A)、(B)に関する協議を行い同意が得られた場合は、その一覧表(様式6)を作成し、それに同意書の写しを添付すること。 (A) 開発行為に関係ある公共施設の管理者と協議し、同意を得ること。(市長、上下水道事業管理者、消防長(消防署長)、取付先道路の管理者、放流先水路の管理者等) (B) 開発行為に関する工事の実施にともなう変更または廃止されることとなる公共施設の管理者と協議し同意を得ること。また、新たに設置されることとなる公共施設を管理することとなる者と管理及び用地の帰属について協議すること。
10-2	同上の各同意書	30-2 32	-	3-10		○	○	○	○	○	
11	土地所有者等関係権利者の同意書	30-2 33-1 -14	17-1 -3	4-2	様式4	○	○	○	○	○	開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者の一覧表(様式4)を作成し、工事の施行の同意を得てこれに本人確認資料を添付すること。本人確認資料として印鑑証明書を添付する場合、原則申請書提出日の3ヶ月以内のものを添付すること。 隣地で切盛等の行為がある場合は、押印又は自筆による記名のされた隣地土地所有者の同意書を添付すること。
12	土地の登記事項証明書	-	-	3-1		○	○	○	○	○	開発行為に関する工事をしようとする土地の登記事項証明書を添付すること。なお登記事項証明書は原則申請書提出日の3ヶ月以内のもの添付すること。
13	地籍図	-	-	3-2		○	○	○	○	○	開発区域およびその周辺の町名と地番、里道、水路が表示された法務局備え付けのもの(字限図、国土調査図、土地所在図)の写しに開発区域の境界を朱書きで示したものを添付すること。
14	他の法令に関する許可等の写	-	-	3-10		○	○	○	○	○	開発行為に関し、他の法令等により手続きを必要とする場合は許可等の写しを添付すること。なお手続中のものについては、その経過を示す書面を添付すること。
15	開発区域の現況写真	-	-	3-8		-	○	○	-	○	開発行為に関する工事をしようとする土地の状況が把握できる現況写真を添付すること。なお、現況図に撮影方向と撮影地点を記入し、現況写真との照合番号をつけること。
16	工事仕様書	-	-	3-10		△	△	△	△	△	
17-1	開発区域位置図	30-2	17-1 -1	-	別表3	○	○	○	○	○	
-2	開発区域区域図	30-2	17-1 -2	-	"	○	○	○	○	○	
-3	現況図	30-1 -3	16-4	-	"	○	○	○	○	○	
-4	土地利用計画図	"	"	-	"	○	○	○	○	○	別途1部提出、開発登録簿の図面として一般の閲覧に供される

大分類	小分類	図書の区分	申請図書 (含む添付図書)	法令の根拠条項号		等様式	自己用				非自己用		備考		
				法律	省令		規則	市細	0.3ha未満	1.0ha未満	1.0ha以上	1.0ha以上		0.3ha未満	1.0ha未満
設計	-5		求積図	-	-	3-3 3-10	別表 3	○	○	○	○	○	○	開発区域、造成面積、公共施設等の面積	
	-6		造成計画平面図	30-1 -3	16-4	-	〃	○	○	○	○	○	○		
	-7		造成計画縦横断面図	〃	16-4	-	〃	○	○	○	○	○	○		
	-8		排水施設計画平面図	〃	16-4	-	〃	○	○	○	○	○	○		
	-9		給水施設計画平面図	〃	16-4	-	〃	○	○	○	○	○	○		
	-10		道路計画縦横断面図	-	-	3-5	〃	△	△	△	△	△	△		
	-11		排水施設縦横断面図	-	-	3-6	〃	△	△	△	△	△	△		
	-12		がけの断面図	30-1 -3	16-4	-	〃	○	○	○	○	○	○	○	
	-13		擁壁の断面図 擁壁の背面図	〃	〃	3-10	〃	○	○	○	○	○	○	○	
	-14		排水施設構造図	-	26	-	〃	○	○	○	○	○	○	○	
	-15		道路構造図	-	24	-	〃	○	○	○	○	○	○	○	
-16		工作物構造図	-	-	3-10	〃	○	○	○	○	○	○	○		
-17		防災計画図	-	-	3-7	〃	-	-	-	-	-	-	-		
-18		排水流域図	33-1 -3	-	3-4	〃	○	○	○	○	○	○	○		
18-1		流量計算書	33-1 -3	26-1	3-4		○	○	○	○	○	○	○	雨水、汚水等の流量計算については、許可基準により算出し添付すること。なお、流域図、排水施設計画平面図等との照合符号を記入すること。	
-2		構造計算書	33-1 -7	27-1			△	○	○	○	△	○	○	鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁、ボックスカルバート、橋梁等の工作物を設置するときに作成し添付すること。なお、設計図との照合符号を記入すること。	
-3		安定計算書	33-1 -7	23-3			△	○	○	○	△	○	○	擁壁でおおわれぬがいかけについては、当該がけの安定計算書を作成し添付すること。	
-4		工作物等の施設の能力に関する計算書	-	-			△	○	○	○	△	○	○	終末処理施設、給水施設等の能力について計算書を作成し添付すること。	
19-1		土質試験結果	33-1 -7	23			△	○	○	○	△	○	○	土質について説明が必要な場合は、土質試験結果、地盤（土質）柱状図等の資料を添付すること。	
-2		地盤（土質）柱状図	33-1 -7	23			△	○	○	○	△	○	○		
20		その他市長の必要と認める図書	-	-	3-10		△	△	△	△	△	△	△	市長が必要と認める図書については、係員の指示に従い提出すること。（申請書提出日の3ヶ月以内の申請者の印鑑証明書等）	

(2) 開発行為許可申請書及び添付書類の作成要領

開発行為の許可を受けるには、申請書、計画図面その他必要な書類を作成して申請しなければならない。
なお、次の開発行為に係るものは、図面の集約化を図ることができる。

開発区域の面積が 3,000 m²未満である開発行為

1 図面の集約化を図るもの

ア 平面図系（開発区域図、現況図、造成計画平面図、排水施設計画平面図、給水施設計画平面図等を実状に応じて1枚にまとめる。）なお、土地利用計画図は開発登録簿の図面として、一般の閲覧に供されるので、明記すべき事項（別表3参照）以外は記載しないこと。

イ 断面図系（造成計画縦横断面図を1枚にまとめる。）

ウ かけ断面と擁壁断面

書類図面等の作成には、都市計画法、同施行令、同施行規則及び市細則によるほか以下の要領で作成すること。

ア 開発規模、開発地の状況、利用目的、法第33条適用条項によって申請書類の内容が異なる場合があるので注意すること。

イ 図面の大きさは、すべてA4判（縦29.7 cm×横21.0 cm）にすること。ただし、設計図面は屏風折りとし、上記の大きさに統一して製本すること。

ウ 設計図書は、作成者がその氏名を記載したものを提出すること。（法第30条、規則第16条第6項）

別表1 法第34条各号に関する申請に必要な図書

各号	内 容	必要な事項
1号	日用品・店舗等	<ol style="list-style-type: none"> 1 申請に係る建築物が当該地において日常生活上必要であることの説明書 2 令第21条第26号イからハに該当する場合は、許可書又は担当部局との協議記録 3 周辺建築物用途別現況図 (S:1/2,500 又は 1/1,000) (市街化区域界隣接地においては、用途地域を記載の上、半径500mの区域の明示) 4 配置図 (S:1/100~1/200) 5 各階平面図 (S:1/50~1/100) 6 2面以上の立面図 (S:1/50~1/100) 7 販売、加工、修理等の業務の内容
2号	資源の活用	<ol style="list-style-type: none"> 1 資源の利用上開発が必要であることの説明書 2 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面 (S:1/300~1/500) (同種の施設がある場合にはその分布を記入) 3 施設の配置図 (S:1/300) 4 利用目的、利用方法、利用対象、規模等 5 観光施策上の県あるいは市の意見書等
4号	農林漁業用施設	<ol style="list-style-type: none"> 1 理由書 2 該当することを証する図書 3 利用目的、利用方法、利用対象、規模等 4 生産地との関係、取扱い量 (図面添付)
6号	中小企業団地	<ol style="list-style-type: none"> 1 県等から融資を受けていることを証する書面 2 全体計画図 (S:1/500) 3 事業の概要を説明する書類 4 中小企業の共同化又は集団化に寄与することの説明書
7号	関連事業所	<ol style="list-style-type: none"> 1 既存工場に関する申告書 (業種、業態、工程、原料、製品名) 2 申請工場に関する申告書 (業種、業態、工程、原料、製品名) 3 両工場の関連 (作業工程及び原材料、製品等の輸送等) 4 両工場間の取引高及び全体との比率 5 事業活動の効率化が図られることを示す説明書 6 周辺同種工場の分布の状況図
	地場産業	<ol style="list-style-type: none"> 1 市の地場産業認定書 2 周辺同種工場の分布の状況図
8号	火薬類貯蔵処理施設	<ol style="list-style-type: none"> 1 火薬類取締法に基づく許可を受けた者であることを証する書面 2 火薬類取締法に基づく許可を受けられる火薬庫であることを証する書面 3 貯蔵又は処理することとなる火薬類の名称と取扱量が分かる資料
8号の2	災害危険区域等からの移転	<ol style="list-style-type: none"> 1 理由書 2 各規制区域と現建築物の関係を示した位置図 3 現建築物の平面図
9号	沿道サービス施設	<ol style="list-style-type: none"> 1 当該施設と市街化区域との距離を示す図書 2 ドライブイン等の施設の客席数、駐車スペースを示す図書 3 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置である説明図書
	火薬類製造所	<ol style="list-style-type: none"> 1 火薬類取締法に基づく許可を受けた者であることを証する書面 2 火薬類取締法に基づく許可を受けられる製造所であることを証する書面 3 製造することとなる火薬類の名称と生産量
13号	既存権利者	<ol style="list-style-type: none"> 1 区域決定前に既得権を有していたことを証する書類、登記事項証明書、所有権以外の権利を有していたことを証する書類、農地転用許可証等 2 申請者の職業 (法人にあっては業務の内容) に関する書類 (自己の居住用

		の場合は除く) 3 権利を承継した場合は、そのことを証する書面
--	--	------------------------------------

別表2 申請者の資力および信用
に関する申告書に添付する書類
工事施行者の能力

区 分	添 付 書 類	申 請 者	
		法人の 場合	個人の 場合
申請者の資力 および信用に 関する書類	1 個人の住民票	—	○
	法人の登録事項証明書及び定款の写し	○	—
	2 最近2ヵ年以上の事業年度における財務諸表および法人事業税に関する納税証明書	○	—
	3 最近2ヵ年以上の事業年度における所得税に関する納税証明書	—	○
	4 所有する固定資産の評価額証明書	—	△
	5 預金残高証明書	○	○
	6 銀行その他から融資を受ける場合は融資されることが判断できる書類（例：融資額証明書）	○	○
	7 地主との売買契約書	△	△
	8 工事請負契約書または工事請負見積書（ただし工事請負見積書は法人の場合のみ）	△	△
	9 宅地建物取引業の免許を証する書類	※△	※△
	10 事業経歴書	△	△
11 暴力団等に該当しない旨の誓約書兼個人情報取扱同意書	○	○	
工事施行者の能力に関する書類	1 法人の登記事項証明書	○	住民票
	2 建設業法第3条第1項に規定する建設業の許可を証する書類	○	○
	3 事業経歴書	△	△

○：必ず添付するもの △：判断が難しい場合添付

※：開発の目的が継続、反復しての宅地分譲等である場合には、○（必ず添付するもの）となる。

※：財務諸表は、原本でない場合、現行財務諸表と相違ない旨を記載及び記名をすること。

※：登記事項証明書等の公的文書は、原則申請書提出日の3ヶ月以内のものを添付すること。

※：暴力団等に該当しない旨の誓約書兼個人情報取扱同意書は、申請者について記載すること。なお、申請者が法人又は組合の場合は、役員全員について記載すること。

別表3 設計図の作成要領

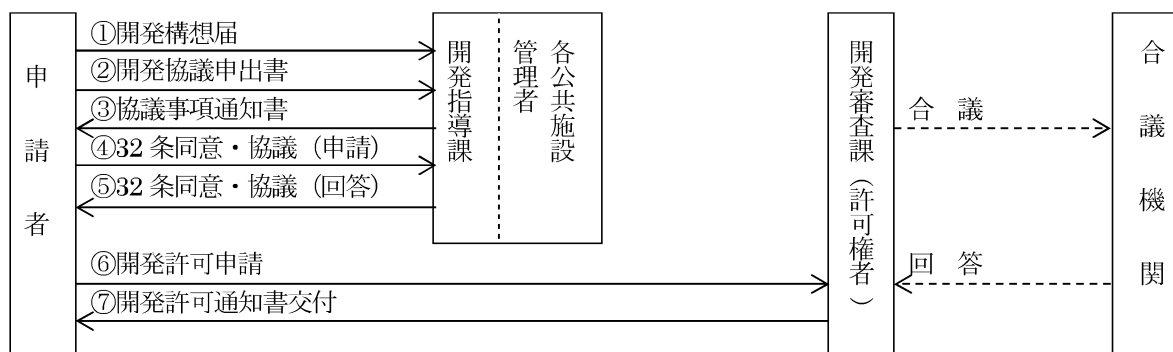
図面名称	縮尺	明示すべき事項	備考
開発区域位置図	1/10,000 以上	1 方位 2 開発区域（朱書き） 3 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称 4 各鉄道駅からの交通機関の経路、名称 5 開発区域内において排水される雨水、汚水の流末、河川への経路 6 用途地域及びその他の規制区域等	・地図（地形図）に表示のこと。 ・規制区域等は開発区域及びその周辺について図示のこと。
開発区域区域図	1/2,500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 土地の形状 4 府県界及び市町界と名称 5 市町の区域内の町または字の境界と名称 6 都市計画区域界と名称 7 土地の地番	・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・現況図にまとめて図示することもできる。
現況図	1/2,500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 地形（等高線は2mの標高差を示すもの） 4 開発区域内およびその周辺の公共・公益的施設の位置および形状 5 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 6 現況写真との照合符号と撮影方向 7 樹木の集団等（1ha以上の場合）	・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
土地利用計画図	1/1,000 以上	1 方位 2 開発区域の境界 3 工区界 4 公共・公益的施設の位置、形状及び面積 5 予定建築物等の敷地の形状及び面積 6 敷地に係る予定建築物等の用途 7 凡例 8 樹木又は樹木の集団の位置 9 緩衝帯の位置及び形状	・予定建築物等の用途は住宅、共同住宅、店舗、○工場と具体的に各敷地毎に記入すること。 ・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、明確に表示すること。
求積図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の全面積、造成区域等 3 道路、水路、公園、広場等の公共・公益的施設を区別した空地の面積 4 宅地の面積	・三斜、座標値計算等により算出すること。
造成計画平面図	1/1,000 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 切土または盛土の色別 4 がけ、擁壁の位置、形状および記号 5 道路の位置、形状、幅員、勾配および記号 6 道路の中心線とその測点および計画高 7 敷地の形状および計画高 8 街区の長辺および短辺の長さ 9 公園、緑地その他公共用の空地および公益的施設の位置、形状、規模および名称 10 工区界	・現況線は、細線で記すこと。（等高線は2mの標高差を示すこと） ・切土部は黄色、盛土部は緑色の各々淡色で色別すること。 ・道路、擁壁、のり、公園等を色別すること。

		11 地形（現況線） 12 縦横断線の位置および記号 13 ベンチマークの位置と高さ 14 消防水利施設の名称、位置および形状 15 凡例	
造成計画 縦横断面 図	1/1,000 以上	1 縦横断面線記号 2 区域境界位置 3 基準線（D. L.） 4 現地盤面と計画地盤面 5 切土、盛土の色別 6 計画地盤高 7 がけ、擁壁、道路の位置、形状および記号 8 ボックスカルバート、盲暗渠、その他構造物の位置、形状 および記号 9 土羽の位置、形状および記号	・現況線は細く、計画線を 太く表示のこと。 ・切土部は黄色、盛土部は 緑色の各々淡色で色別す ること。 ・区域境界付近の図示に必 要な範囲の外周区域を包 括したものでなければな らない。
排水施設 計画 平面図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法および勾 配 4 水の流れの方向 5 吐口の位置 6 放流先河川、水路の名称 7 排水施設の記号 8 流量計算書との照合符号 9 道路、公園その他の公共・公益的施設およ び予定建築物等の敷地の計画高 10 汚水処理場の位置、形状 11 凡例	・放流先図示に必要な範囲 の外周区域を包括したも のでなければならぬ。
給水施設 計画 平面図	1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 給水施設の位置、種類、形状、材料および内のり寸法 4 取水方法および位置 5 消火栓の位置および種類 6 ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置および形状	・取水方法および位置の図 示に必要な範囲の外周区 域を包括したものでなけ ればならぬ。 ・排水計画平面図にまとめ て図示することもでき る。
道路計画 縦断面図	1/1,000 以上	1 測点 2 勾配（%） 3 計画地盤面 4 計画地盤高 5 単距離および追加距離 6 基準線（D. L.） 7 道路記号	・区域外取付道路との関連 の図示に必要な範囲の外 周区域を包括したもので なければならぬ。
排水施設 縦断面図	1/1,000 以上	1 測点 2 排水渠勾配および管径 3 管底高 4 人孔種類、位置および記号 5 人孔間距離 6 基準線（D. L.） 7 排水施設記号	・道路計画縦断面図にまと めて図示することもでき る。

がけの断面図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 がけの記号 2 がけの高さおよび勾配 3 土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質およびその地層の厚さ） 4 がけ面の保護の方法 5 現地盤面 6 がけの前後の地盤面 	<ul style="list-style-type: none"> ・現況線は細く、計画線は太く表示のこと。
擁壁の断面図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 擁壁の記号 2 擁壁の寸法および勾配 3 擁壁の材料の種類および寸法 4 裏込コンクリートの品質および寸法 5 透水層の位置および寸法 6 水抜き穴の位置、材料および内法寸法 7 基礎構造の種類と寸法 8 基礎地盤の土質 9 基礎ぐいの位置、材料および寸法 10 擁壁を設置する前後の地盤面 	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図が必要である。
擁壁の背面図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 擁壁の高さ 2 水抜き穴の位置、材料及び内径 3 透水層の位置及び寸法 	
排水施設構造図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 排水施設の記号 2 開渠、暗渠、会所、落差工、吐口等 3 放流先河川、水路の名称、断面、水位（低水位、高水位）および吐口の高さ 	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造のときは配筋図が必要である。
道路構造図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路の記号 2 道路の幅員構成 3 横断勾配（%） 4 路面、路盤の材料、品質、形状および寸法 5 道路側溝および埋設管等の位置、形状および寸法 	<ul style="list-style-type: none"> ・排水施設構造図にまとめて図示することもできる。
工作物構造図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 施設の名称および記号 2 施設の寸法・材料の詳細 	<ul style="list-style-type: none"> ・橋梁、終末処理施設、消防水利施設等。
防災計画図	1/2,500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 等高線 4 計画道路位置 5 段切位置 6 表土除去範囲 7 ヘドロ除去範囲および除去深さ 8 工事中の雨水排水系路および土砂流出防止工 9 防災施設の位置、形状、寸法および名称 10 防災施設の設置時期および期間 11 凡例 	<ul style="list-style-type: none"> ・相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・防災計画説明書を添付して提出のこと。
排水流域図	1/2,500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 集水系統ブロック別に色分け 4 地表水および排水施設の水の流れる方向 5 流量計算書との照合符号 	<ul style="list-style-type: none"> ・区域外の集水状況を図示できる範囲で外周区域を包括したものでなければならない。 ・排水施設計画平面図にまとめて図示することもできる。

(参考) 開発許可事務処理

- 1 市街化区域 : 500㎡以上の開発行為
- 2 市街化調整区域 : 法第34条第1号～第10号、第13号該当の開発行為



- 3 市街化調整区域 : 法第34条第14号該当の開発行為
第8章を参照のこと。

第4章 設計者の資格

1 開発区域の面積が1ha以上であるとき

(法第31条)

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

(規則第18条)

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)

法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
 - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - ハ ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
 - 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）による一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る者
- 二 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認められたものであること。

法第31条は、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、設計の適正を期すため、設計者についての資格を規定したものである。

すなわち、開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事を実施するため必要な図面及び仕様書は、一定の資格を有する者が作成したものでなければならない。資格の内容については次表のとおりである。

有資格者の設計によらなければならない工事	設 計 者 の 資 格
1 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事	イ 大学（短大を除く）を卒業後2年以上の実務経験者 ロ 昼間3年制短大卒業後3年以上の実務経験者 ハ 短大、高専又は旧専門学校卒業後4年以上の実務経験者 ニ 高校又は旧中学校卒業後7年以上の実務経験者 ホ 技術士法による第2次試験のうち国土交通大臣の定める部門に合格した者で2年以上の実務経験者 ヘ 1級建築士で2年以上の実務経験者 ト 土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験者で（7年以上は宅地開発に関する実務経験者であること）国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了した者 チ その他国土交通大臣の認める者
2 開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事	イ 1のイからチまでのいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有するもの ロ 1のイからチまでのいずれかに該当する者で、開発区域の面積20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成に関する実務に従事したことのあるものと同等以上の経験を有すると国土交通大臣が認めたもの

- 1 1のイからニまでの卒業とは、それぞれ、大学の工学部等の土木工学科、建築工学科、都市工学科等の学科を卒業したこと、又は大学の農学部等の造園学科、園芸学科等の学科において、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業したことを指す。
- 2 実務経験とは、宅地開発の設計、工事の施行、施工管理等の経験を指す。
- 3 1のホの国土交通大臣の定める部門とは、建設部門、水道部門、衛生工学部門である。
- 4 大臣登録講習機関として(財)全国建設研修センターが登録を受けている（平成19年5月1日時点）
- 5 2のイの総合的な設計に係る設計図書を作成するとは、開発行為全体の設計書を作成することを指し、道路、排水路、擁壁等個々の施設の設計に係る設計書を作成することではない。
- 6 1のチ及び2のロについては、現在のところ特段の定めがなく、本市では事実上運用しない。

2 開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等工事規制区域であるとき

(法第33条第1項第7号)		
地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。		
宅地造成及び特定盛土等規制法 (昭和36年法律第191号) 第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法 第26条第1項の特定盛土等規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模（同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事
宅地造成及び特定盛土等規制法 第13条の規定に適合するものであること。	宅地造成及び特定盛土等規制法 第31条の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

(宅地造成及び特定盛土等規制法第13条)

2 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令（同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

(宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第21条)

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1500平方メートルを超える土地における排水施設の設置

(宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第22条)

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二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。

法第33条第1項第7号は、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等工事規制区域内であるとき、当該開発行為に関する工事の計画が宅地造成及び特定盛土等規制法第13条各項の規定に適合するものであることとしている。同法第13条第2項は、前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち同法施行令第21条で定めるものの工事は、同法施行令第22条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旨規定している。

すなわち、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等工事規制区域内で

① 高さが5メートルを超える擁壁の設置

② 盛土又は切土をする土地の面積が1500平方メートルを超える土地における排水施設の設置

の工事は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第22条で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

開発行為の許可を受けようとする者は、上記に該当する場合、規定の有資格者の設計者によるものとし、開発行為の許可申請書に設計者の資格証明書を添付すること。

第5章 公共施設の管理者の同意等

(法第32条)

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

- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。
- 3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

(令第23条)

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

法第32条は、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を期するため、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とるべき旨を定めた規定である。

なお、本条に基づく手続は、一般的に「32条協議」と呼ばれ、あたかも「協議」のみで構成されていると考えられがちであるが、「同意」と「協議」から構成されていることに留意すべきである。

1 既設公共施設の管理者の同意（法第32条第1項）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の「同意」を得なければならない。

法第32条にいう「公共施設」とは、法第4条第14項及び令第1条の2に規定される施設である。

管理者から「同意」を求めるべきこととされたのは、開発行為に関する工事によって既設の公共施設の機能を損なうことがないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行う必要があるからである。したがって、法第32条にいう「同意」は、開発行為のうち、関係のある部分についてのみ行われればよい。

(公共施設)

- 1 法第4条第14項及び令第1条の2で定義されている道路、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であつて、法第11条に規定される都市施設とは一致しない。

・ 「道路」は、

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号にいう一般交通の用に供するその他の場所である。

したがって、一般に開放されている農業用道路その他のその交通が特定の者に限定されていない私道も「道路」に含まれる。

・ 「下水道」は、

下水を排除するために設けられる排水管、排水渠その他の排水施設、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いい、下水道法第2条第2号に規定されている。(法第10条第1項に規定されている排水設備（土地の下水を公共下水に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い難いことから、これは含めない。)

- ・ 「公園、緑地、広場」は
公園、緑地、広場の定義はされていないが、常識的に考えられるように公園とは積極的な利用を意図しているもの、緑地は消極的に保存するものと考えて支障ない。
 - ・ 「河川、運河、水路」は、
流水とそれを流す水路で構成されたもの。
「河川」には河川法に規定する国が指定した1級河川、知事が指定した2級河川に限らず、市町が指定した準用河川、それ以外の普通河川も含まれる。「運河」とは人工的に構築された水路である。
 - ・ 「消防の用に供する貯水施設」は
消防に必要な水利のうち、公共の用に供する貯水施設をいう。
- 2 法第32条の対象となる公共施設に法定外公共物が含まれることは当然であるが、その取扱いについては、旧建設省会計課長通達（昭和47年8月1日建設省会発第686号及び昭和50年1月20日建設省会発第1133号）を参照すること。

（協議・同意を求めるべき公共施設の管理者の特定）

公共施設の管理者とは、法令に基づき当該施設を管理することが定められている者のことである。例えば、県、市町については、地方自治法第2条にその処理すべき事務が定められており、これらの事務に関する公共施設は、第一義的には当該公共団体がその管理権限を有していると考えられる。

ただし、法令に特別の定めがある場合、公共施設の維持管理について特に協定等を締結している場合等についてはこれに従うこととなる。

公物の管理に関する法令により管理者が定められる場合でも、慣行的な管理権限を有する者の存在が認められるときは、文書等による地元市町からの明確な回答をもって管理者を特定すべきである。

なお、単に、水路の清掃を行っている、あぜ部分の草刈りを行っている等の事情をもって当該公共施設を管理しているとすることはできない。

（1）開発行為に関係がある公共施設

開発区域内にある既設の公共施設のほか、開発区域外にあつて、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設のことである。

（開発行為の実施に伴う変更）

開発行為の実施に伴う変更とは、「物理的な変更」のことである。

「物理的な変更」には、開発区域である敷地の出入口等と前面道路との接続行為、開発区域内からの排水路と放流先水路等との接続行為等が該当する。

敷地の出入口の接続部分に新たな接続行為等なんらの改変行為が行われない場合等については、「物理的な変更」が行われたとはいえない。ただし、このような「物理的な変更」が行われない場合であっても、前面道路等を使用することについて当該公共施設の管理者と十分調整を要すると考えられる。

（区域外道路との接続）

区域外道路との接続については、開発行為の実施に伴う交通量の増大等を理由として管理者の同意を求めさせることが一般化しているが、同意を得ることに伴う開発許可を申請しようとする者に対して求めるべき公共施設の範囲等については、可能な限り限定的に考えるべきである。

（2）本条によって、公共施設に該当する農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理するものがあるときは、水路の管理者の同意とは別に当該施設の管理者の同意も必要である。

（3）開発区域内から河川、農業用水路等へ放流する場合、これら施設の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等との関係上、必要があるときは開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うよう指導することは当然であるが、同意書の添付までは義務付けないようにする。

- (4) (3) の場合において、漁業組合、水利組合等の意思決定機関を有する団体との調整を求めるときは、個々の構成員全員との調整を求めるのではなく、組織との調整で足り、調整を行うべき範囲も原則として一次放流先において影響を受ける範囲に限定する。
- (5) 公共施設の管理者とその施設の用に供する土地の所有者が異なる場合には、工事に関する公共施設の用地の所有者の同意をも要する。ただし、法的には、所有者の同意については、本条による同意ではなく法第33条第1項第14号の同意であると考えらるべきである。
- (6) (5) の場合、公共施設の管理者に用地の処分権限までも委任されている場合は、あらためてその用地の所有者に同意を求める必要はない。
- (7) (5) の場合、開発行為又は開発行為に関する工事によって、新たな公共施設の用に供する土地の帰属について法第40条第1項の規定が適用されることが明らかな場合には、公共施設の管理者の同意のみで足りるものとする。

2 新設公共施設の管理者との協議（法第32条第2項）

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

開発行為等により新たに設置される公共施設は、適切に管理される必要があることから、当該公共施設の管理者となるべき者と開発許可を申請しようとする者との協議をあらかじめ行わせることとされたのである。

- (1) 開発行為に関する工事により設置される公共施設
一般的には、開発行為を行う場合に接続する道路の拡幅工事、接続のための改良工事などが考えられる。
- (2) 協議の相手方
ア 新たに設置される公共施設を管理することとなる者
イ 開発区域の面積が20ヘクタール以上の場合、アの者以外に次の者とも協議を行わなければならない（令第23条）
- 1 義務教育施設の設置義務者
 - 2 水道事業者
 - 3 一般送配電事業者及び配電事業者並びに一般ガス導管事業者（開発面積40ha未満の場合は不要）
 - 4 鉄道事業者及び軌道経営者（開発面積40ha未満の場合は不要）

(法第39条)

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。（第13章参照）

(新たに設置される公共施設を管理することとなる者)

開発行為等により新たに設置される公共施設の管理者となるのは、原則的には本市である。

ただし、道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定により公共施設の管理者が定められている場合、開発許可を申請しようとする者と本市との協議により市以外の管理者（一般的には開発許可を受けた者）を定めた場合にはこの限りでない。しかしながら、公共施設の適正な管理を期した本条の趣旨からは、できる限り本市が管理者となることが望ましい。

(3) 協議の成立

本条の「協議」は、できる限り整うことが望ましいが、「協議」の内容が基本的に「同意」と異なること、法第29条の許可申請書に添付すべき図書を定めた法第30条第2項の趣旨は「協議」についての手続をとっていることを確認するにとどまると解せることから、法律上は必ずしも「協議」が整うことは必須の条件とはされていないと考えられる。

しかしながら、必須の条件ではなくとも、「協議」が整わなかった場合、「協議」の趣旨からしてその経過を十分に配慮し許可すべきである。

3 公物管理関係法について

本条に基づき「同意」を得た者又は「協議」が整った者が当該公共施設に関する工事を行うことについて、道路法第24条等の公物管理法上の許認可を不要とする特別の理由は存在しないことから、別途これらの法令に基づく許認可を得るべきである。

なお、本市は「宝塚市法定外公共物管理条例」に基づき法定外公共物を管理している。

第6章 開発許可基準 その1

1 技術基準

開発行為の許可の基準は、法第33条及び令・規則に定める一般的許可基準（技術的基準）と法第34条及び令・規則に定める市街化調整区域内の許可基準（立地基準）がある。

したがって、市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域内並びに都市計画区域及び準都市計画区域外の開発行為については、法第33条の基準に適合すれば許可することとなるが、市街化調整区域内の開発行為については、第二種特定工作物に係るものを除き、法第33条の基準に適合するとともに、法第34条各号のいずれかの基準に該当しなければ許可されない。

(法第33条)

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（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

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

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法第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

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。

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

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

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

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

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外のおける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。

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。

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。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等から

みて支障がないと認められること。

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

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

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

- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、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。

(令第24条の2)

法第33条第1項第12号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

(令第24条の3)

法第33条第1項第13号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

なお、本章に定める技術基準の詳細については「盛土等防災マニュアルの解説」（盛土等防災研究会 編集）を参照し、良好な宅地の形成を図ること。

2 技術基準の適用区分

法第33条は、開発行為の目的に応じ適用する範囲を定めており、その適用区分は、「自己の居住用」又は「自己の業務用」と「その他」に分けられ、これを整理すると次の表となる。

自己の業務用建築物、自己の業務用特定工作物で政令で定める大規模なものとは1ha以上のものである。

技術的基準の適用区分

小：1ha未満の規模、大：1ha以上の規模

適用号	目的別 種類 技術的基準	自己用				その他		
		建築物		第一種 特定 工作物	第二種 特定 工作物	建築物	第一種 特定 工作物	第二種 特定 工作物
		居住	業務					
1号	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○
2号	道路等公共空地の確保	×	○	○	○	○	○	○
3号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
4号	給水施設	×	○	○	○	○	○	○
5号	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
6号	公共公益施設	○	○	○	○	○	○	○
7号	防災、安全措置	○	○	○	○	○	○	○
8号	災害危険区域等の除外	×	○	○	○	○	○	○
9号	樹木・表土の保全	○	○	○	○	○	○	○
10号	緩衝帯	○	○	○	○	○	○	○
11号	輸送施設	○	○	○	○	○	○	○
12号	申請者の資力・信用	※	小※ 大○	小※ 大○	小※ 大○	○	○	○
13号	工事施行者の能力	※	小※ 大○	小※ 大○	小※ 大○	○	○	○
14号	権利者同意	○	○	○	○	○	○	○

凡例 ○印：適用、×印：不適用、

※印：宅地造成及び特定盛土等規制法第15条第2項が適用される場合（みなし許可の場合）は適用

(1) 「自己の居住用又は業務用」の場合

ア 自己の居住の用に供する住宅

「自己の居住の用に供する住宅」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られる。したがって、次に掲げるものは該当しない。

- ・ 会社が従業員のために行う、寮、社宅の建設
- ・ 組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅建設
- ・ 別荘の建築（生活の本拠とは考えられないため該当しない。）
- ・ 賃貸住宅の建築

イ 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物又は特定工作物において継続的に自己の業務に係わる経済活動が行われることであり、次に掲げるものが該当する。

- ・ ホテル、旅館
- ・ 結婚式場
- ・ デパート、スーパーマーケット
- ・ 会社が自ら建築する工場、企業の福利厚生施設（寮及び社宅は除く。）
- ・ 中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設
- ・ モータープール（管理事務所のあるもの）
- ・ 学校、社会福祉施設、医療施設
- ・ ゴルフコース、サーキット
- ・ 自動車教習所

これに対して、次に掲げるものは、自己の業務に係る営業資産であっても自己が使用しないから該当しない。

- ・ 分譲住宅、賃貸住宅の建築及び宅地分譲
- ・ 貸事務所
- ・ 貸工場
- ・ 貸店舗
- ・ 貸倉庫
- ・ 貸車庫
- ・ 墓園

ウ 自己の居住用開発と道路の基準

自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為にあつては、前表のとおり道路に関する基準（法第33条第1項第2号）が適用されない。

ただし、これらの開発行為にあつても建築基準法第43条の規定が適用されることとなる。

(2) 「その他」の場合

「その他」の場合とは、企業が分譲のために宅地造成を行う場合のように、他人に譲渡又は使用させることが業務の目的である開発行為をいう。

「その他」の場合には、自己用開発と異なり周辺の地域に対する影響についてのみでなく、利用者が開発行為者以外となるので開発区域内において一定水準の施設等が整備されるように技術的基準が定められており、法第33条の基準はすべて適用される。

3 用途地域等との適合

(法第33条第1項第1号)

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（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

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

用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われる場合は、予定建築物等の用途がこれに適合すべきことと規定している。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、その時点で予定建築物等の立地が否定されることによる混乱を避けるために、開発行為の段階であらかじめ確認をしておこうとする趣旨である。建築基準法第48条に基づく特定行政庁の許可を受けた場合については、どのような取扱いをすべきかが文理上明確ではないが、本号の趣旨からみてこれらの規制も含め、建築基準法による用途規制への適合をあらかじめ審査することとする趣旨であると解すべきである。したがって、例えば工業専用地域における住宅団地等を建設するための開発行為は、建築基準法第48条第12項ただし書に基づき特定行政庁の許可を受けることにより、建築基準法の用途制限に適合する限りにおいて本号にいう用途地域等に適合するものと解される。さらに、特別用途地区又は特定用途制限地域等が指定されている場合は、その規制に適合する必要がある。

ア 用途地域とは、法第8条第1項第1号に定める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、工業地域及び工業専用地域をいい、建築制限は、建築基準法第48条に規定されている。

イ 特定用途制限地域とは、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内の用途地域が定められていない土地の区域において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう特定の建築物等の用途の概要を定める地域であり、具体的な建築の用途の制限については、建築基準法第49条の2の規定により、地方公共団体の条例で定めることとされている。

ウ 流通業務地区とは、流通業務市街地の整備に関する法律第4条第1項に規定する流通業務地区（法8条第1項第13号）であり、建築制限は、同法第5条に規定されている。流通業務地区においては、建築基準法第48条及び第49条の規定の適用は受けない。

エ 港湾法第39条第1項に基づき指定された分区においては、同法第40条第1項（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）に基づく条例に定められた建築物の建築等が禁止されている。分区においては、建築基準法第48条及び第49条の規定の適用は受けない。

4 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地

(法第33条第1項第2号)

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

本号は、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地についての基準を定めている。自己の居住の用に供する目的以外の開発行為について適用され、開発許可段階で想定される予定建築物等の敷地周辺に、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等に応じて所要の利便施設を確保しようとする趣旨の規定である。

設計が都市計画に適合しているとは、当該開発行為の設計が、これらの都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろんのこと、技術的に可能であり、かつ、施行者に不当な負担とならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求している趣旨である。

(1) 道路の配置

(令第25条第1号)

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。

開発区域内に設けられる道路は、「都市計画において定められた道路」及び「開発区域外にある既存道路」の機能を阻害するものでないことはもちろんのこと、これらと一体となって機能が有効に発揮される必要がある旨の規定である。

開発区域内に設ける道路の計画、街区の設定等は、都市計画街路の計画を取り入れるとともに、開発区域外にある都市計画街路や、既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合であっても、取り付けられる道路と取り付ける道路の機能に留意すること。

「接続する必要があるときは、当該道路と接続し」とは、区域外に既存道路がある場合でそれを延長し、又はそれに接続することが、交通上当然に合理性があると考えられるときは、それらとの関連も併せて考えること。

住宅団地開発においては、道路の持つ機能ごとに次の分類に従い系統的に計画すべきである。

ア 主要幹線道路

都市の拠点間を連絡し、自動車専用道路と連携し都市に出入りする交通及び都市内の重要な地域間相互の交通を集約して処理する道路

イ 都市幹線道路

都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を集約して処理する道路

ウ 補助幹線道路

主要幹線道路又は都市幹線道路で囲まれた区域内において、当該区域に発生又は集中する交通を集約し適正に処理する道路

エ 区画道路

街区を形成するとともに、幹線道路等で囲まれた区域内に発生又は集中する交通を円滑に集散する道路

オ 特殊道路

歩行者専用道等（歩行者専用道、自転車専用道、自転車歩行者専用道）、都市モノレール専用道等及び路面電車道

(2) 予定建築物等の敷地が接する道路の幅員

(令第25条第2号)

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。

敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定することにより、最小限必要な道路の密度、間隔を確保しようとするものであり、開発区域内の道路はもちろんのこと、予定建築物等の敷地が開発区域内の道路と接することなく、直接開発区域外の既存の道路と接する場合も、この基準が適用される。したがって本号は開発行為に係る予定建築物等について、原則として、建築基準法を上回る道路幅員を求めている。

また、敷地が接する道路の幅員の基準を満たす必要がある区間は、原則として、敷地が接する前面道路の部分から上位道路（敷地が接する道路と同等以上の幅員や機能を有する道路）又は交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの部分とする。「交通上支障がない」の判断に当たっては、許可権者と道路管理者が十分協議を行うものとする。

(規則第20条)

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。

ア 令第25条第2号本文所定の取扱い

敷地が接する道路の幅員は次の表による。

敷地の区分		道路の幅員
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㎡以上又は第二種特定工作物の敷地		9m以上
住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のもの	多雪地帯で、道路管理者が積雪時における交通の確保のための措置を講ずる必要があると認める場合	8m以上
	その他	6m以上

最小幅員の6mは、一般的な最小限の幅員として、消防活動等に際し、消防車が他の車両とすれ違い可能な幅員として想定されたものである。

規則第20条の括弧書として、多雪地帯で、積雪時における交通の確保のため必要と認められる場合における幅員の基準を8mとしているのは、冬期の積雪時にあっても、実効幅員を6m確保しようとするためには最低両側に1mずつ程度の余裕が必要であるとの考えによる。

住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地で、その規模が1,000㎡以上のものや第二種特定工作物について幅員9m以上としたのは、この程度の規模のものになれば、大型車等による頻繁な交通も予想されるため、自動車交通の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で、令第25条第5号の規定により歩車道分離が確保される最小幅員の9mに合わせたものである。

イ 令第25条第2号括弧書（小区間で通行上支障がない場合）の取扱い

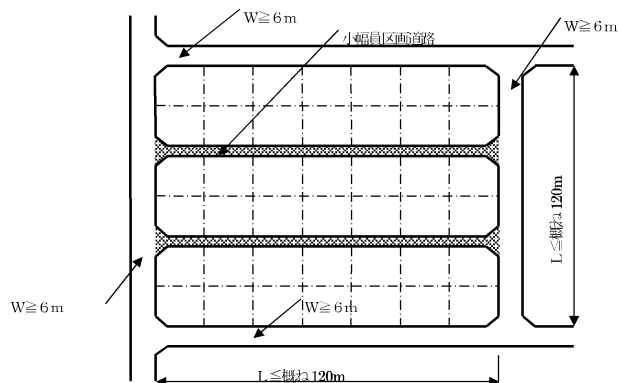
小区間で通行上支障がない場合とは、次のいずれかの場合をいう。

(イ) - 1 小幅員区画道路

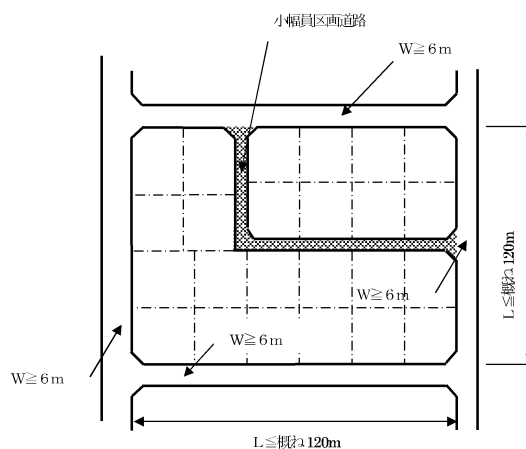
主として住宅目的の開発行為において、原則として幹線道路に直接接続していない区画道路で、次に掲げる事項に該当する場合は、その幅員を4m以上（最小の幅員）とすることができる。

- 1 開発区域の周辺に幅員6m以上の道路がすでにあり、開発区域内の道路がこの道路に接続する区画道路であって、延長される予定のない小区間のものであること。
- 2 幅員6m以上の道路又は歩行者専用道路等に囲まれた概ね250m以下の四方の区域の中の小区間の区画道路であること。
- 3 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のものであること。

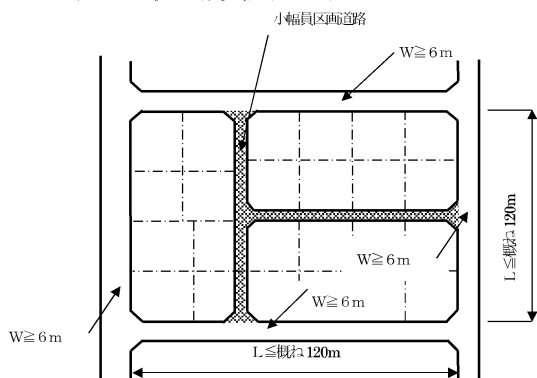
1) I字状小幅員区画道路



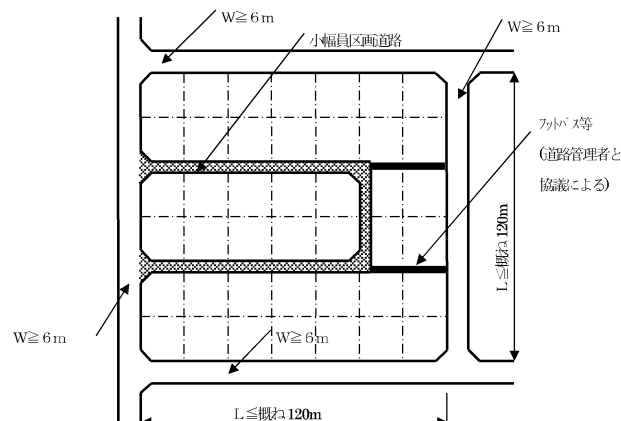
2) L字状小幅員区画道路



3) T字状小幅員区画道路



4) U字状小幅員区画道路

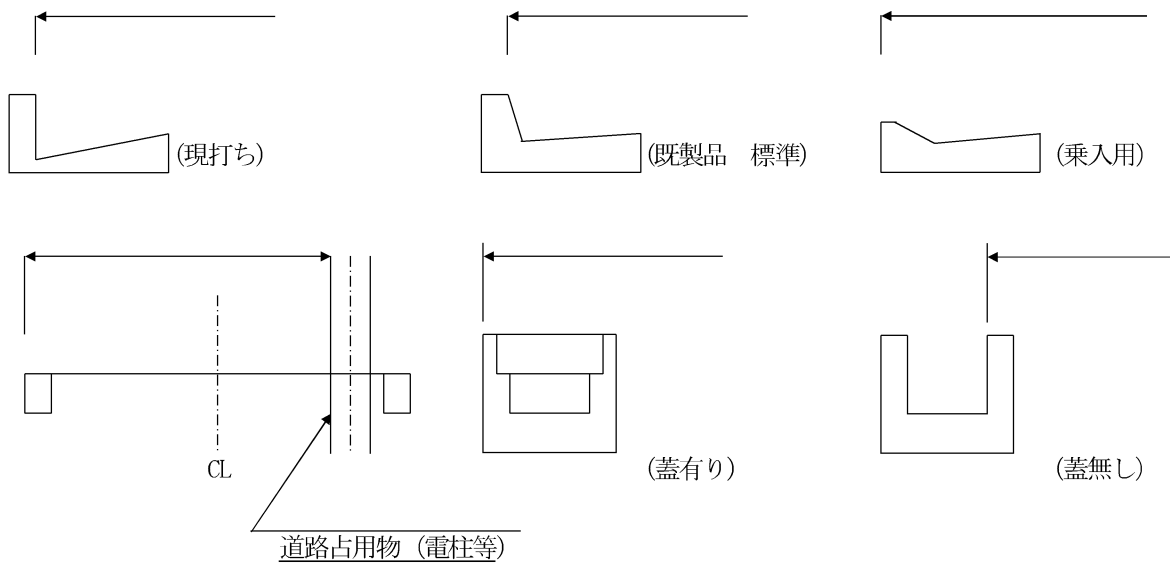


(イ) - 2 規模が小さな開発行為による袋路状道路

- (1) 開発区域の周辺の状況等により将来とも他の道路との接続の必要がないと認められたものであること。
- (2) 転回広場及び避難通路が設けられている場合等開発ガイドラインの指針を適用し道路管理者の同意を得ることができること。
- (3) 予定建築物の用途が、原則として戸建て専用住宅、戸建て兼用住宅、又は長屋住宅であること。
- (4) 消防本部の消防活動に支障がない旨の同意が得られること。
- (5) 袋路状道路の幅員は4 m以上（最小の幅員）であること。
- (6) 当該道路に面する戸数が10戸以下かつ、当該道路の延長が35 m以下であること。

最小の幅員について

「最小の幅員」の考え方は、次に掲げる図による。



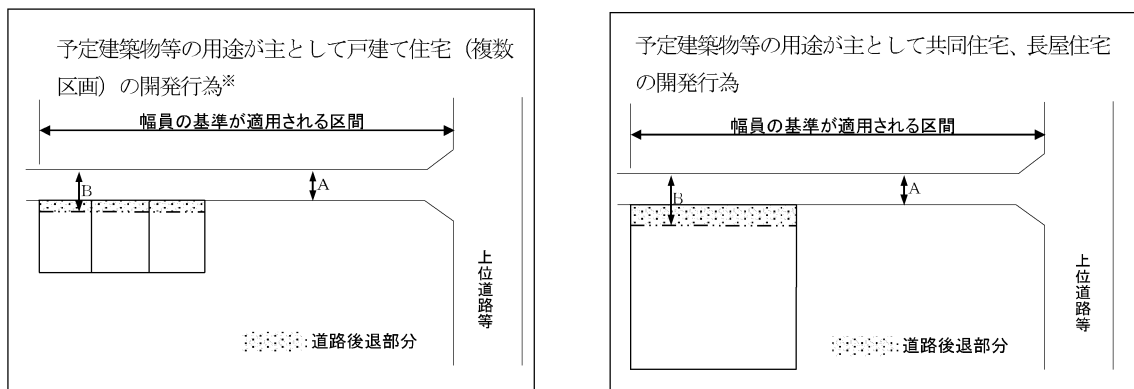
ウ 令第25条第2号ただし書の取扱い

(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。

ウー1 予定建築物等の用途が住宅の場合の例



※予定建築物等の用途は主として戸建て住宅（複数区画）の開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備されない場合は、一敷地の単体的な開発行為と同等として取り扱う。

① 開発区域が接する道路の幅員について：上図A

主として予定建築物等の用途が住宅の場合の開発行為は次の表による。ただし、当該道路に別途道路計画が定められているとき等は、許可権者と道路管理者が協議の上、それによることができる。

なお、この基準が適用される区間は、原則として、開発区域が接する道路の部分から上位道路又は交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの区間とする。「交通上支障がない」の判断に当たっては、開発許可権者と道路管理者が十分協議を行うものとする。

・予定建築物等の用途が主として戸建て住宅の開発行為

戸数	道路の幅員 (m)
$T < 50$ 戸	$4\text{m} \leq A$
$50\text{戸} \leq T < 100$ 戸	$5\text{m} \leq A$
$100\text{戸} \leq T$	本文所定の幅員

・予定建築物等の用途が主として共同住宅、長屋住宅の開発行為

戸数	道路の幅員 (m)
$T < 20$ 戸	$4\text{m} \leq A$
$20\text{戸} \leq T < 100$ 戸	$5\text{m} \leq A$
$100\text{戸} \leq T$	本文所定の幅員

T：戸数 A：道路の幅員

予定建築物等が、戸建て住宅及び共同住宅が混在する用途の場合は、戸数を合算し、共同住宅の表に準ずること。

② 開発区域が接する部分の道路の後退について：上図B

予定建築物等の用途	開発区域の面積	道路の幅員 (m)
戸建て住宅、長屋住宅	$S < 3,000\text{ m}^2$	既存道路の中心から3m
	$3,000\text{ m}^2 \leq S$	$6\text{m} \leq B$
共同住宅		$6\text{m} \leq B$

S：開発区域の面積 B：道路の幅員

表中、「既存道路の中心から3m」について、中心後退後の道路幅員が5m未満の場合は、「 $5\text{m} \leq B$ 」とする。

当該既存道路の中心からの後退距離未満で、崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、「 $6\text{m} \leq B$ 」とする。

ウー2 予定建築物等の用途が住宅以外の場合

住宅以外の実業行為については、予定建築物等の用途及び業務の内容により、大型トラック等が入り出す場合、業務用車、来客の乗用車等が頻繁に入り出す場合等が想定されるので、令第25条第2号ただし書の規定は原則として適用しないこととする。ただし、開発行為の内容によって、客観的な資料（詳細な業務内容、車両の大きさ、台数、周辺の道路・交通状況等）により総合的に判断し、令第25条第2号ただし書を適用する場合は、道路幅員を原則6m以上とし道路管理者、消防本部の消防活動に支障がない旨の同意が得られること。

(3) 市街化調整区域における道路の設置

(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。

市街化調整区域における幅員12m以上の道路の設置基準である。市街化区域では幅員12m以上の道路が、おおむね500mメッシュを一応の目途として都市計画決定がされることとなろうが、市街化調整区域では街路に限らず原則として都市計画決定はなされない。したがって、市街化調整区域における開発行為にあっては、12m以上の道路が開発区域内の各建築物の敷地から250m以内に設けられるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線街路の密度を要求しているものである。

なお、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幅員12m以上の道路の配置等は開発区域のみならず、都市全体を考慮して定めるべきである。

(4) 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の幅員

(令第25条第4号)
 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っては、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。

開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路幅員に関する規定である。

「開発区域外の……道路」とは、開発区域外の既存の道路を指しているものである。

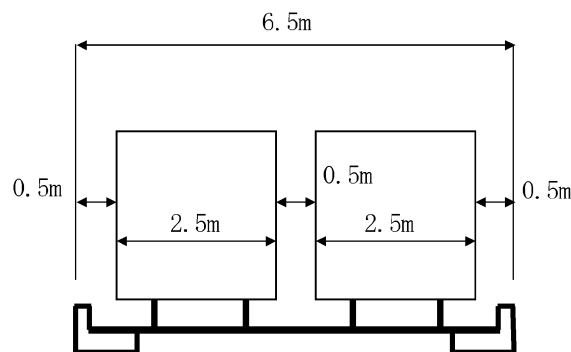
また、この基準が適用される区間は、原則として、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の部分から上位道路又は道路構造令等を勘案し、交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの区間とする。「交通上支障がない」の判断に当たっては、開発許可権者と道路管理者が十分協議を行うものとする。

ア 令第25条第4号本文所定の取扱い

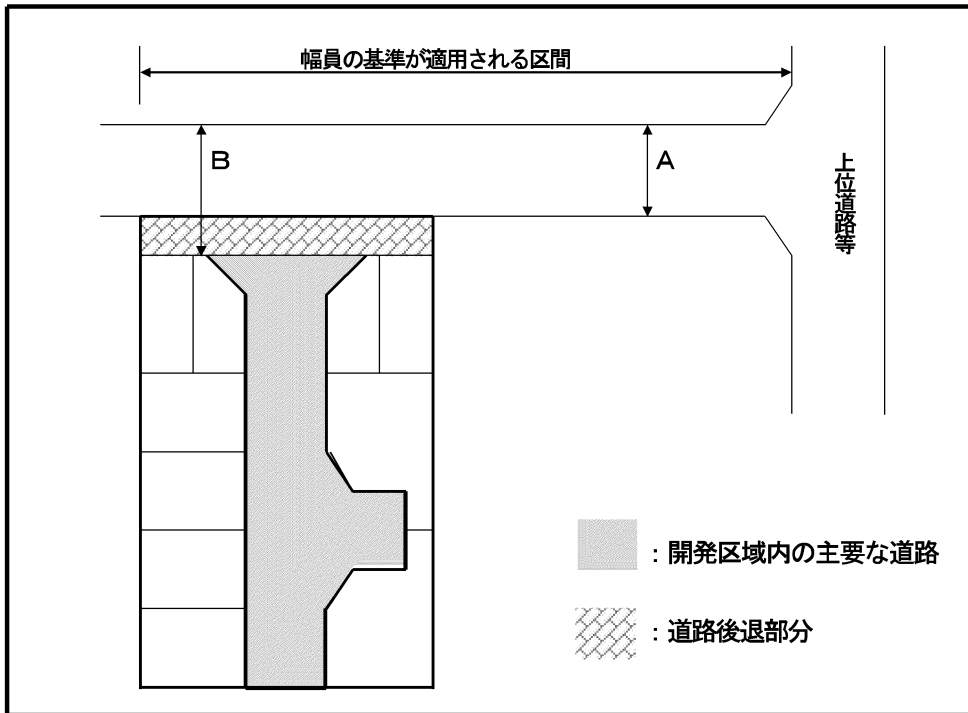
開発区域内の主要な道路が接続されるべき開発区域外の道路の幅員は次の表による。

予定建築物等の用途	道路の幅員	備 考
主として住宅	6.5m以上	開発区域内の主要な道路の幅員が左記以上である場合は、当該道路の幅員以上であることが望ましい。
その他	9m以上	

接続される開発区域外の道路の幅員は、当該開発行為による交通量の増大に対応することができるようにするために9mとし、「主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5メートル」としている。これは、住宅地の場合、その発生する交通量、交通の種類が限られているので、最大車幅のバスのすれ違いをも可能とするものであり、また、市街地に設けられている道路の多くが含まれることとなる道路構造令の第4種の道路の最小幅員とも符合するものである。ただし、トラフィック機能を期待しない道路（最大車幅2.5mを有するバス等が通行しない道路）については、許可権者と当該道路管理者が協議の上、令第25条第4号後段括弧書を適用し、道路の幅員を6m以上とすることができる。



イ 令第25条第4号後段括弧書（車両の通行に支障がない道路）の取扱い
 イー1 予定建築物等の主たる用途が住宅の場合の例



- ① 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の幅員：上図A
 開発区域内の戸数に応じ次の表によるものとする。ただし、当該道路に別途道路計画が定められている場合等は、許可権者と道路管理者が協議の上、それによることができる。

・ 予定建築物等の用途が主として戸建て住宅の開発行為

戸数	道路の幅員 (m)
$T < 50$ 戸	$4\text{m} \leq A$
$50\text{戸} \leq T < 100$ 戸	$5\text{m} \leq A$
$100\text{戸} \leq T < 150$ 戸	$6\text{m} \leq A$
$150\text{戸} \leq T$	本文所定の幅員

・ 予定建築物等の用途が主として共同住宅（長屋住宅を含む。）の開発行為

戸数	道路の幅員 (m)
$T < 20$ 戸	$4\text{m} \leq A$
$20\text{戸} \leq T < 100$ 戸	$5\text{m} \leq A$
$100\text{戸} \leq T < 200$ 戸	$6\text{m} \leq A$
$200\text{戸} \leq T$	本文所定の幅員

T：戸数 A：道路の幅員

予定建築物等が、戸建て住宅及び共同住宅が混在する用途の場合は、戸数を合算し、共同住宅の表に準ずること。

※ トラフィック機能を期待しない道路については、許可権者と当該道路管理者が協議の上、道路の幅員を6m以上とすることができる。

- ② 開発区域外の道路のうち開発区域が接する部分：上図B
 令第25条第2号ただし書の運用に準ずる。

イー 2 予定建築物等の主たる用途が住宅以外の場合

住宅以外の開発行為については、予定建築物等の用途及び業務の内容により、大型トラック等が出入りする場合、業務用車、来客の乗用車等が頻繁に出入りする場合等が想定されるので、令第25条第4号後段括弧書の規定は原則として適用しないこととする。ただし、開発行為の内容によって、客観的な資料（詳細な業務内容、車両の大きさ、台数、周辺の道路・交通状況等）により総合的に判断し、令第25条第4号後段括弧書を適用する場合は、道路幅員を原則6m以上とし道路管理者、消防本部の消防活動に支障がない旨の同意が得られること。

(5) 開発区域内の道路の歩車道の分離

(令第25条第5号)

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条第7号)

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。

範囲を限って歩車道分離の義務を課した規定である。開発区域内の道路は、全て歩車道分離が行われることが望ましいが、幅員が狭い道路を歩車道分離した場合、車道幅員が極端に狭くなり、機能が低下するおそれが生ずることに加え、開発区域外の既存の道路との不調和が生ずること等が想定される。そこで、少なくとも片側に2mの歩道を想定し、幅員9m以上のものについて歩車道分離の義務を課したものである。

歩道と車道は明確に分離され、その機能を十分発揮できるよう縁石線又はさくを設置するか、同等の効果のあると認められる措置を講ずることとされている。

(6) 道路の構造又は能力に関する技術的細目

(令第29条)

第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第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。

ア 道路の構造・横断勾配

(規則第24条第1号)

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。

道路の路面のうち車道部分にあつては、アスファルト舗装又はコンクリート舗装とする。その他の部分にあつてはぬかるみとならない構造とすること。

道路には、雨水、撒水等により水たまりができるのを防ぐため横断勾配が附されていないと認められない。その勾配は次表を標準とする。

道 路 区 分		勾 配	形 状
車 道	コンクリート舗装	1.5 % ~ 2.0 %	放物線
	アスファルト舗装		
歩 道		1.0 %	直 線

イ 道路における排水施設の設置

(規則第24条第2号)

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。

すべての道路には、雨水、撒水等をすみやかに排水するために側溝、街渠を設置するか、これと同等の効果のあると認められる施設を設ける必要がある。なお、側溝も堅固で耐久力を有する構造としなければならない。

道路の側溝は、路面及び周辺宅地から排出される雨水を有効に処理できる断面積を有し、構造は日本標準規格による鉄筋コンクリートU型側溝及び国土交通省制定の「土木構造物標準設計」によることとする。
(道路土工―排水工指針参照)

ウ 道路の縦断勾配

(規則第24条第3号)

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。

道路の縦断勾配を9%以下とする旨の規定である。後段のただし書は、地形などから考えやむを得ないと認められる場合には、小区間に限り12%以下とすることができる旨の緩和規定である。ここで「地形等によりやむを得ないと認められる場合」とは、想定される交通の質及び量を考慮し、特に消防自動車等の車両交通の安全上支障のない範囲であることは当然であり、すべり止め舗装等必要な措置が講ぜられていること。

なお、小区間はおおむね30mとする。

エ 階段状道路の禁止

(規則第24条第4号)

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。

階段状道路を禁止する規定である。後段のただし書は、歩行者専用道路に限り階段状道路を認めるとした緩和規定である。ただし、この場合の歩行者専用道路についても、消防活動に支障をきたさないような場所に設けられるものであることはもちろんのこと、道路自体が歩行者の通行の安全上支障のないものでなければならない。

なお、その場合のけあげ及び踏面等の寸法については、建築基準法施行令第25条第3項で中間に手すりを設けなくともよい場合として、踏面30cm以上、けあげ15cm以下とする。

オ 袋路状道路の禁止

(規則第24条第5号)

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。

行き止まり道路を禁止する規定であるが、開発区域の規模又は形状により全面的に禁止することは現実的に困難であり、また、幹線道路に区画道路を接続すべきでない場合等状況によってはかえって適切に交通を処理できる場合もあるため、避難上と車両の通行上の二点から考えて支障がない場合は、袋路状道路の設置を可能としている。

また、規則第24条第5号の「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」については、当然比較的近い将来具体化するものに限られる。

開発区域内に新たに設ける袋路状道路が接続する既存道路が袋路状である場合には、原則として、開発区域内に新たに設ける道路と当該既存の袋路状部分を合わせて一体の袋路状道路として基準を適用する。

次の〔共通要件〕及び〔個別要件〕に該当する場合には、袋路状道路とすることができる。

〔共通要件〕

次に掲げる要件のすべてに該当すること。

- (1) 開発区域の周辺の状況等により将来とも他の道路との接続の必要がないと認めたものであること。
- (2) 転回広場及び避難通路が設けられている場合等開発ガイドラインの指針を適用し道路管理者の同意を得ることができること。
- (3) 予定建築物の用途が、原則として戸建て専用住宅、戸建て兼用住宅、又は長屋住宅であること。
- (4) 消防本部の消防活動に支障がない旨の同意が得られること。

〔個別要件〕

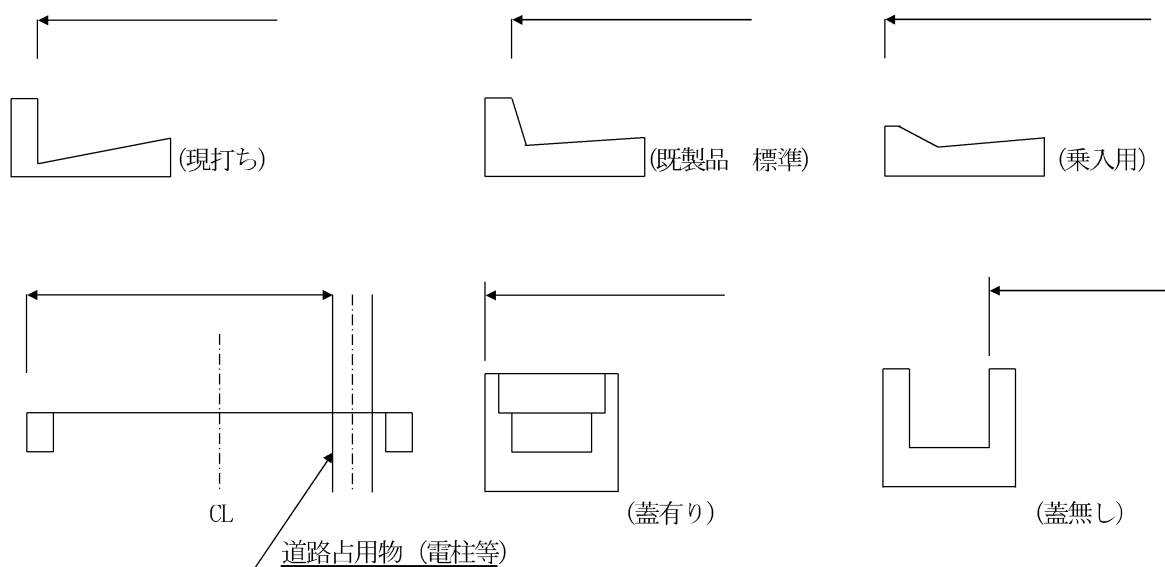
次のいずれかに該当すること。

① 幅員を6m未満とすることができる袋路状道路

- (1) 袋路状道路の幅員は4m以上（最小の幅員）であること。
- (2) 当該道路に面する戸数が10戸以下かつ、当該道路の延長が35m以下であること。
- (3) 道路の終端に転回広場を設けること。

最小の幅員について

「最小の幅員」の考え方は、次に掲げる図による。



② 転回広場を要しない袋路状道路

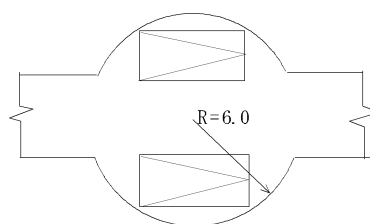
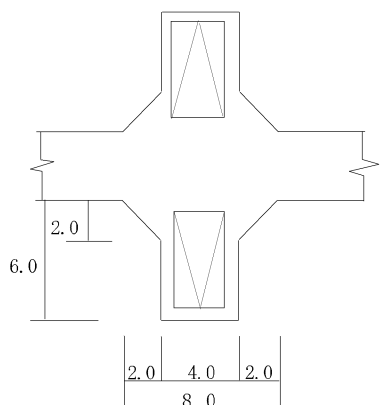
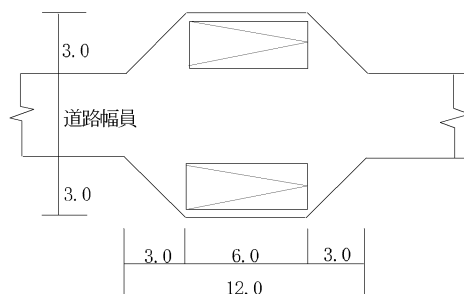
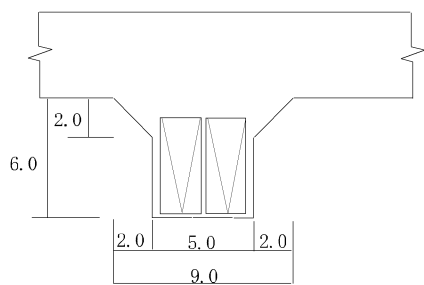
- (1) 袋路状道路の幅員は、6m以上であること。
- (2) 当該道路に面する戸数が10戸以下かつ、当該道路の延長が35m以下であること。

③ 総延長が35mを超えることができる袋路状道路

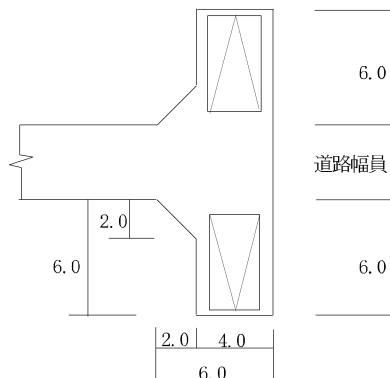
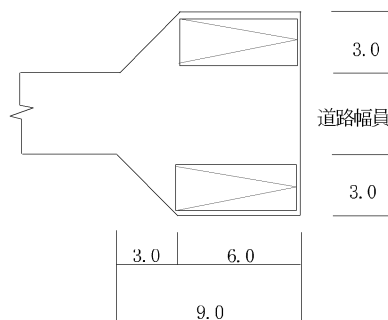
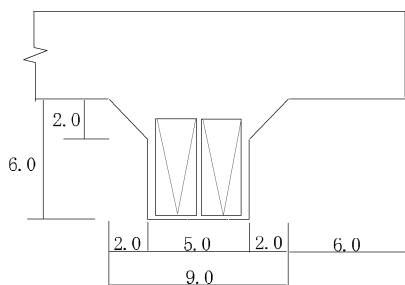
- (1) 袋路状道路の幅員は、6m以上であること。
- (2) 転回広場、避難通路の設置位置および設置数について、開発許可権者と道路管理者が十分協議を行い、道路管理者より同意を得ること。

[転回広場の構造基準]

① 道路の中間に設ける場合



② 道路の終端に設ける場合



カ 街角のせん除

(規則第24条第6号)

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。

街角せん除（すみ切り）に関する規定である。円滑な自動車交通を担保する趣旨で、歩道のない道路が同一平面で交差し、接続する箇所又は歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角をせん除し、一定の視距を確保しようとするものである。ここで「歩道」とは、原則として道路構造令に規定する幅員（最低2m）を有するものをいう。

なお、せん除長（すみ切り長）については、同一幅員のものであっても、想定される交通の種類、量等により当然異なってくるが、一般的な場合としては、次表に示す数値を標準とする。ただし、やむを得ず隣接地に接して道路を設けざるを得ない場合において、隣接地側に基準のすみ切り長が確保できない場合は、開発許可権者と道路管理者が十分協議を行い、道路管理者より同意を得られれば片側だけのすみ切りの設置を可能とする。

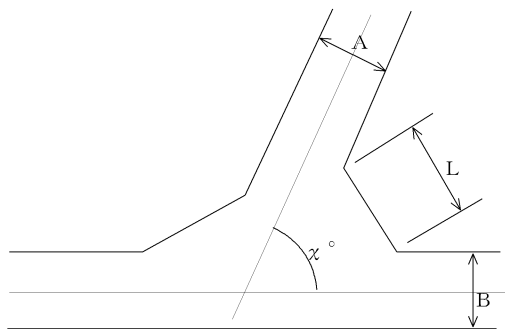
街角せん除長標準値

上段 交差角 90° 前後

中段 交差角 60° 以下

(単位：m) 下段 交差角 120° 以上

道路幅員	A	20m 以上	16m 以上	12m 以上	9m 以上	8m 以上	6m 以上	5m 以上	4m 以上
B									
20m 以上	10 L1		8	6	5	5	5		
	12 L2		10	8	6	6	6		
	8 L3		6	5	4	4	4		
16m 以上	8	8	8	6	5	5	5		
	10	10	10	8	6	6	6		
	6	6	6	5	4	4	4		
12m 以上	6	6	6	6	5	5	5		
	8	8	8	8	6	6	6		
	5	5	5	5	4	4	4		
9m 以上	5	5	5	5	5	5	5	4	3
	6	6	6	6	6	6	6	5	4
	4	4	4	4	4	4	4	3	2
8m 以上	5	5	5	5	5	5	5	4	3
	6	6	6	6	6	6	6	5	4
	4	4	4	4	4	4	4	3	2
6m 以上	5	5	5	5	5	5	5	4	3
	6	6	6	6	6	6	6	5	4
	4	4	4	4	4	4	4	3	2
5m 以上					4	4	4	4	3
					5	5	5	5	4
					3	3	3	3	2
4m 以上					3	3	3	3	3
					4	4	4	4	4
					2	2	2	2	2



$\chi = 90^\circ$ 前後 L=L1

$\chi \leq 60^\circ$ L=L2

$\chi \geq 120^\circ$ L=L3

※ 屈曲により生じる街角の内角 (χ°) が 135 度以上で、通行の安全上支障がないと認められるものはこの限りでない。

(7) 公園等の設置

(令第25条第6号)

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。

(県条例第3条)

政令第25条第6号の規定により開発区域に設けられる公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)の1箇所当たりの面積は、150平方メートル以上としなければならない。ただし、1箇所当たり150平方メートル以上の面積とする公園等の面積の合計が開発区域の面積の3パーセントを超えるときは、当該算定の対象となった公園等以外の公園等については、この限りでない。

(市条例第2条)

開発行為者(開発行為(都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条第12項に定める開発行為をいう。以下同じ。)を行おうとする者をいう。以下同じ。)は、施行令第25条第6号本文の規定にかかわらず、その行う開発行為が次の各号のいずれにも該当するときは、その開発区域(法第4条第13項に定める開発区域をいう。以下同じ。)内に公園、緑地及び広場を設けないことができる。

- (1) その開発区域が市街化区域(法第7条第1項に規定する市街化区域をいう。)以外の区域又は他市の市域にわたらないこと。
- (2) その開発区域の面積が0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満であること。
- (3) その開発区域内において建築が予定される住宅(次号において「予定住宅」という。)の全てについて、その敷地の全部が、公園その他の空地(以下この号及び次号において「公園等空地」という。)であつて次のアからウまでに掲げるもの(次号において「誘致圏発生公園等空地」という。)のいずれかの誘致圏(次のアからウまでに掲げる公園等空地の区分に応じ、当該アからウまでに定める領域をいう。次号において同じ。)に属していること。
 - ア 都市公園法施行令(昭和31年政令第290号)第2条第1項第1号に規定する都市公園であつてその面積が1,000平方メートルを超えないもの又はこれに準ずる公園等空地として市長が認めるもの その敷地境界線と当該敷地境界線から150メートルの距離にある線との間の領域
 - イ アに掲げる都市公園であつてその面積が1,000平方メートル以上のもの又はこれに準ずる公園等空地として市長が認めるもの その敷地境界線と当該敷地境界線から250メートルの距離にある線との間の領域
 - ウ 都市公園法施行令第2条第1項第2号に規定する都市公園 その敷地境界線と当該敷地境界線から500メートルの距離にある線との間の領域
- (4) その開発区域内に、誘致圏発生公園等空地であつてその面積が2,500平方メートル未満のもの誘致圏のみにその敷地の全部又は一部が属している予定住宅が存在すること。

(市条例第3条)

開発行為者は、前条の規定により公園を設けないこととしようとするときは、市が公園、緑地又は広場の整備及び運営の費用に充てるための金銭(以下この条において「協力金」という。)を、市に納付しなければならない。

「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」とは、最低基準としては、開発区域内に散在する公園、緑地等の面積を合計して3%あればよいということになるが、予定建築物等の用途等を考慮して、公園緑地又は広場のうち必要なものを1箇所か2箇所程度にまとめて3%以上設置すべきであり、防災、避難活動上の見地からその面積は150㎡以上とする必要がある。このため、兵庫県では、法第33条第3項の規定に基づく都市計画法施行条例（平成14年兵庫県条例第25号）第3条の規定に基づき、任意に設ける公園等を除き、公園等の1箇所当たりの面積を150㎡以上としなければならないこととしている。なお、県条例第3条は兵庫県内全域に適用される。

「相当規模の公園」とは、都市公園法による街区公園と同等以上の機能を有する公園をいう。

ただし書以降については、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で既存の公園が存在する場合、市街地内の事務所建築等公園の利用形態が住宅地と異なっており、かつ、建ぺい率等、建築基準法の規定により建築計画上有効かつ十分な空地が確保される場合等、本号の趣旨を達し得ると認められるときには、開発区域内に公園を設けなくてもよいとしている。

前者の場合にあっても開発区域内に緑地又は広場をできる限り確保させることが望ましい。

また、法上、開発行為に伴い必要とされる公園、緑地又は広場は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば、大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求しない。

宝塚市では公園等の整備・管理・運営のあり方等について宝塚市パークマネジメント計画を策定し、開発許可で設置される公園等について、新規整備の重要性が大きい地域では、新規整備に代わり供出された協力金を、開発地を含む地域の公園等へ還元し、既存公園の魅力向上に資する施策を定めている。このため、法第33条第3項の規定に基づく宝塚市公園等の設置を必要とする開発行為の面積の緩和に関する条例（令和8年条例第20号）第2条の規定に適合する場合、市条例第3条第1項の規定に基づく協力金を納付することで、公園等の設置基準を緩和できることとしている。

令第25条第6号及び市条例については、事前に公園管理者と十分協議を行うこと。

なお、令第25条第3号括弧書により主としてゴルフコース等の第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発は、本号と7号は除外されている。

(8) 5ha以上の開発行為における公園の設置基準

(令第25条第7号)

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。

5ha以上とされたのは、住宅地の場合、街区公園に相当するものを1箇所は確保すべき規模であることを考え、ここでは、開発区域の面積の3%以上の公園を確保することを義務付けている。なお、予定建築物等の用途が住宅の場合は、緑地及び広場は3%に算入されない。

令第6号及び第7号は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は除く。

(規則第21条)

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。

開発区域の規模	公園等の面積	公園の配置
0.3ha 以上 5ha 未満	開発区域の規模の3パーセント以上	1箇所当たり 150㎡以上
5ha 以上 20ha 未満		1箇所当たり 300㎡以上 うち 1,000㎡以上の公園を1箇所以上配置
20ha 以上		1箇所当たり 300㎡以上 うち 1,000㎡以上の公園を2箇所以上配置

公園の配置に当たっては、地区住民が安全かつ有効に利用できる位置に設置すること。
また、事前に公園管理者と十分協議を行うこと。

(9) 公園の構造又は能力に関する技術的細目

ア 出入口の配置

(規則第25条第1号)

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。

公園の構造又は能力に関しては、令第29条の規定に基づき、規則第25条で規定されている。

本号は、公園の出入口の配置についての規定である。この規定では出入口を2箇所以上配置しなければならないこととされているが、仮にその敷地が矩形の公園を考えた場合、その一辺に2箇所の出入口を設けるという趣旨ではなく、最低2辺に出入口を設けるべきであるとの趣旨であると解すべきである。このためには、公園の最低2辺は道路、広場等出入口を設けることが可能なものに接続している必要がある。

なお、1,000㎡以上の公園に限ったのは、プレイロットのような小規模のものにもこれを義務付けるには多少の無理があるとの判断に立ち、開発区域の面積が5ha 以上の場合に設置が求められる面積が1,000㎡の公園に限って義務を課するという趣旨である。

イ さく又はへの設置等

(規則第25条第2号)

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

本号は、利用者の安全を図るための措置を規定したものである。すなわち、公園の有効かつ安全な利用を図るために、交通量の激しい道路とか鉄道等に接して設けられている場合は、さく又はへの設置や、

面積的にゆとりのあるときは積極的に植栽を行ったグリーンベルトを設ける等利用者の安全を確保する措置を講ずることを義務付けている。

ウ 形状及び配置

(規則第25条第3号)

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

本号は、敷地の形状、勾配についての規定である。公園は、ややもするとその形状、地形等から考えると建築物の敷地として利用しにくい土地に設けられがちであるが、公園本来の目的を達成するに十分な遊戯施設等の施設が有効に配置でき、かつ、有効に利用できる形状、勾配で設けられていなければならない。なお、公園として有効に利用できる土地の平均勾配としては15度程度までと考えられる。

エ 排水施設の設置

(規則第25条第4号)

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。

本号は、排水施設の設置を義務付けたものである。ここでいう排水施設は、雨水をはじめ、地下水、撒水等を有効に排出するものであると同時に、公園の有効利用上支障のないものでなければならない。

(10) 消防水利に関する基準

(令第25条第8号)

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。

消防水利施設の計画に当たっては、開発ガイドラインに基づいて、消防長との協議を整えること。

開発計画の消防水利基準適否については、法第32条の協議をもって判断する。

消防水利は、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項に基づく消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）第2条第2項に例示されているもののうち消火栓及び防火水槽とし、次表に掲げる開発事業区域（※）面積及び建築物の規模に応じて、消防水利を設けること。

開発事業区域面積及び建築物の規模	消防水利
開発事業区域面積500㎡以上3000㎡未満	消火栓又は防火水槽
開発事業区域面積1000㎡以上3000㎡未満 (地上階数5以上で床面積の合計が3000㎡以上の建築物を建築するとき)	防火水槽及び消火栓
開発事業区域面積3000㎡以上	

※ 開発事業区域

宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例に規定されており、開発指導課と協議すること。

5 排水施設に関する基準

(法第33条第1項第3号)

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

排水施設の設計は、次に掲げる開発区域内の下水を有効に排出しなければならない。

雨水： 降水量と地形から想定される雨水をいい、開発区域内の雨水はもちろん、周辺地形の状況から考えて、背後に丘陵地があるなど当然その区域の雨水を処理しなければならない場合は合わせて設計しなければならない。

汚水： 予定建築物の用途、敷地の規模などから想定される生活又は事業に起因し、若しくは附随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量

なお、当該排水施設に関する都市計画が定められている場合には、道路の設計と同様設計がこれに適合しなければならない。

また、開発許可制度が、民間開発を規制誘導して計画的な市街地形成を図ることを目的としている点を考えると、道路の配置と同様周辺下水と一体となって将来の公共下水道として利用できるような配置とする。

「前号イからニまでに掲げる事項」とは、

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

(1) 排水施設の設計

(令第26条第1号)

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。

(令第28条第7号)

切土又は盛土する場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

(規則第22条)

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。

排水施設の設計に当たっては、次に定めた基準によるものとする。

ただし、開発行為で設置される排水施設が、都市計画法第32条の協議において市が管理することとなるものについては、下水道管理者と開発許可権者との協議の上、下水道管理者が定める基準（開発に伴う上下水道に関する基準書）によることができる。

ア 計画雨水量の算定

計画雨水量の算定は、次の式（合理式）によること。

$$Q_1 = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q_1 : 計画雨水量 (m^3/sec)

C ※ : 流出係数 宅地・裸地 1.0、草地・造成緑地 0.8、林地 0.7

I : 降雨強度 120 mm/hr

A : 集水面積 (ha)

※本市は全域が盛土規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域に指定されているため、盛土規制法に基づく宅地造成又は特定盛土等に関する工事については法第33条第1項第7号が適用され、盛土規制法第13条（「宅地造成及び特定盛土等規制法による宅地造成等技術マニュアル」を含む。）に適合しなければならないことに留意すること。

(ア) 降雨強度

降雨強度 I (mm/hr) は、一般的には、到達時間 t (分) を変数とする関数として表わされる。

通常の開発行為においては、降雨継続時間 10 分間の降雨強度として $I = 120 \text{ mm/hr}$ を一律に規定している。

しかしながら、ゴルフ場・大規模開発のように、開発区域の規模、形状、地形等から到達時間 t が 10 分を超えると認められるときには (t は原則として等流流速法により算出すること)、 t 及び地域の降雨実績を考慮した降雨強度を用いることを妨げない。この場合、10 年に 1 回の確率で想定される降雨強度以上のものを用いることとする。

イ 計画汚水量の算定

計画汚水量は、予定建築物等の用途、規模及び地下水の混入を考慮して定めること。なお、管渠の計画に用いる計画汚水量の算出にあつては、次の式を標準とする。

$$Q_2 = \frac{p \cdot q}{24 \times 60 \times 60} \cdot A$$

Q_2 : 計画時間最大汚水量 (m^3/sec)

p : 人口密度 (人/ha) 又は収容人口/排水面積 (人/ha)

q : 1 人 1 日当たり時間最大汚水量 ($m^3/日$)

A : 排水面積 (ha)

ウ 計画通水量

排水路の計画通水量の算出は、次の式による。

$$Q_3 = A \cdot V$$

Q_3 : 計画通水量 (m³/sec)

A : 流水断面積 (m²) ※ A は余裕高を見込み算定する。

V : 流速 (m/sec) 次のいずれかにより算出すること。

(クッター公式)

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) \cdot \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot I}$$

(マニング公式)

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

n : 粗度係数	ヒューム管	0.013
	コンクリート面(工場製品)	0.013
	コンクリート面(現場打ち)	0.015
	石積	0.025
	硬質塩化ビニール管	0.010

R : 径深 (m)

$$R = A/P$$

P : 流水の潤辺長 (m)、 A : 流水の断面積 (m²)

・ 円形管渠(満管)

$$P = \pi D, A = (D/2)^2 \times \pi$$

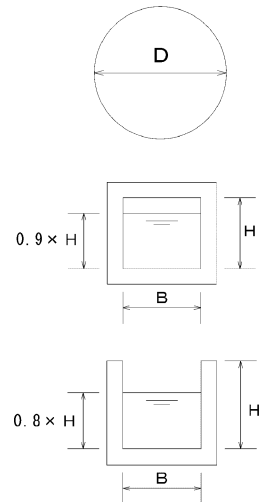
・ 暗渠 (9割水深)

$$P = 2 \times (0.9 \times H) + B, A = (0.9 \times H) \times B$$

・ 開渠 (8割水深)

$$P = 2 \times (0.8 \times H) + B, A = (0.8 \times H) \times B$$

I : 排水路勾配 下流に行くに従って緩勾配とする



エ 雨水排水路断面決定

排水路の決定に当たっては、次に掲げる事項を考慮すること。

1 計画流速は、秒速 0.8m～秒速 3.0mまでの範囲で下流に行くに従って漸増させること。

2 排水路の計画通水量は、次式を満足させること。

$$Q_1 \text{ (計画雨水量)} \leq 0.8 Q_3 \text{ (計画通水量)}$$

オ 汚水管渠断面決定

汚水管渠の断面決定に当たっては、次に掲げる事項を考慮すること。

- 1 計画流速は、秒速 0.6m～秒速 3.0mまでの範囲で下流に行くに従って漸増させること。
- 2 汚水管渠の計画通水量は、次式を満足させること。
$$Q_2 \text{ (計画汚水量)} \leq 0.5 Q_3 \text{ (計画通水量)}$$

(2) 開発区域内の排水施設の接続

(令第26条第2号)

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。

開発区域内の排水施設の接続について規定したものである。開発区域内の排水施設がその下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、河川、湖等へ接続していなければならない旨規定している。「有効かつ適切に」とは、地形などから考え無理なく排出できるものであると同時に、接続先の能力が十分あるということ及び接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することが適切であるという意味である。

また、後段は、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的な集中排水時にのみ不十分となる場合で他に接続し得る十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り遊水池、ため池等を設け、一時貯留することができる旨の緩和規定である。遊水池、ため池等は降雨時等に一時的に貯水するための施設であり、常時貯水を行うための施設ではない。なお、遊水池は災害上危険のない構造のものであることはもちろんのこと、管理もできる限り公共の管理とすることが望ましい。

なお、土地の形質を変更する行為が1ha以上の場合、総合治水条例に規定する重要調整池の設置について、河川部局と協議すること。

また、開発区域から排出される下水を公共下水道に放流する場合は、当該公共下水道の管理者、その他の排水施設に放流する場合は、当該施設の管理者との協議を整えること。

(3) 雨水以外の下水の排出

(令第26条第3号)

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。

雨水以外の下水は原則として暗渠により排出すべきである旨を規定している。ただし、処理された汚水及び工場排水等で衛生上問題のないものについては、暗渠による排水の義務は課せられていない。

(4) 排水施設の構造又は能力に関する技術的細目

排水施設の構造または能力に関する技術的細目は、次に定めた基準によるものとする。

ただし、開発行為で設置される排水施設が、都市計画法第32条の協議において市が管理することとなるものについては、下水道管理者と開発許可権者との協議の上、下水道管理者が定める基準（開発に伴う上下水道に関する基準書）によることができる。

ア 排水施設の構造

(規則第26条第1号)

排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

規則第26条は、令第29条の規定に基づき排水施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目を定めている。

外圧、地盤の不等沈下又は移動などにより支障をきたすことなく機能するためには、堅固で耐久力を有するものでなければならない旨の規定である。

イ 排水施設の材料と漏水防止

(規則第26条第2号)

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事ができる。

排水施設の材料は、コンクリート、硬質塩ビ管など耐水性のある材料で造られた物を使用する。また、漏水を最少限度とするために、継ぎ目はカラー、ソケット等の構造とする。

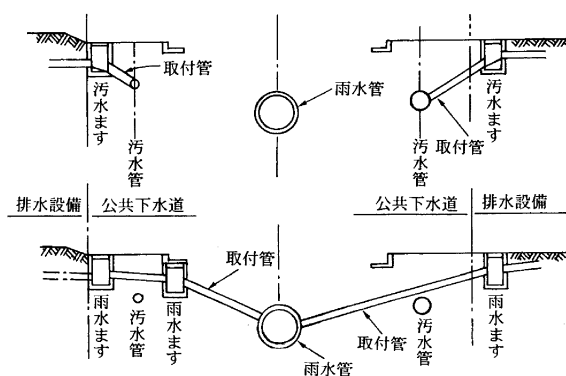
名 称	規 格
遠心力鉄筋コンクリート管	J I S A 5303
鉄筋コンクリート管	J I S A 5302
陶管	J I S R 1201
下水道用硬質塩化ビニール管	J S W A S K-1
下水道用強化プラスチック複合管	J S W A S K-2
下水道推進工法用鉄筋コンクリート管	J S W A S A-2
現場打鉄筋コンクリート管	————

ウ 公共の用に供する排水施設の設置箇所

(規則第26条第3号)

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。

開発行為により設置された公共施設である排水施設は、原則として工事完了公告の翌日において、当該施設の存する市の管理に引き継がれる（法第39条）。この場合、設置箇所が適切でないと後の維持管理上支障をきたし、これが原因で、溢水、冠水の被害を引き起こすことになりかねない。そこで排水施設のうち共同で使用されることとなる部分は、原則として、公共の用に供する空地に設置することにより、維持管理の安全を期そうとするものである。



管渠埋設位置図

エ 管渠の勾配及び断面積

(規則第26条第4号)

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。

公共の用に供する排水施設のうち暗渠である部分については主に清掃上の観点と必要排水能力とからその内径又は内径幅を20cm以上としなければならない。

オ 暗渠の部分に設けるべきます又はマンホール

(規則第26条第5号)

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

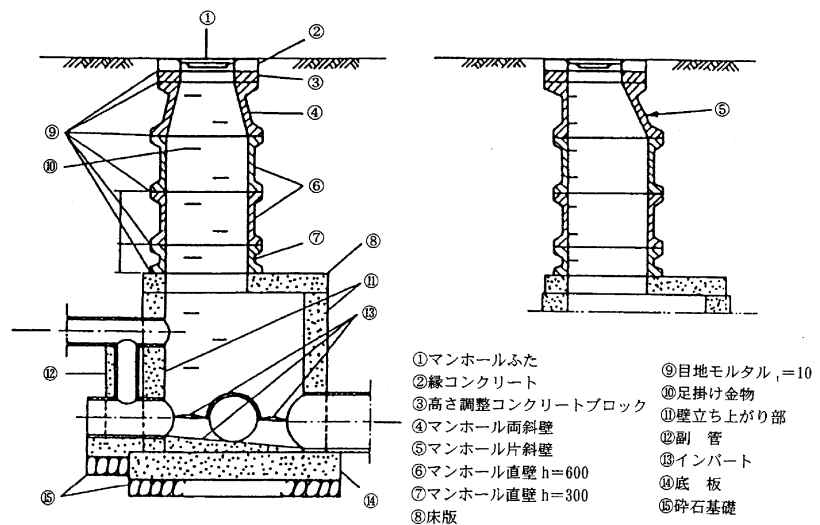
泥だめ、集水又は清掃上の観点より、ます、マンホールを適当な箇所に設置することにより溢水、冠水の被害を防止しようとするものである。

(ア) イの管渠の始まる箇所とは、通常は各敷地内の排水設備を通じ、公道下の排水施設と接続する部分を指す。ただし、本号の趣旨を勘案すれば、公道下のみを公共の用に供する管渠と解するのは狭きに失し、個人に帰属する敷地内に存するものでも、やむを得ぬ理由により複数の敷地で共同で使用される排水施設であれば、それを含むものと解することが妥当である。

(イ) ロの括弧書の趣旨は、主に流路の方向、勾配が変化する箇所に適用されるもので、清掃に支障がない程度の間隔である場合又は変化の度合いが著しく小さい場合を指すものと解される。

(ウ) ハは、イ及びロにより設置されることとなるものを含めて、管渠の長さが、その内径又は内径幅の120倍を超えない範囲としている。この場合、設置する目的が専ら清掃上の考慮によるものであるから、設置箇所を決定する際にもその点を十分満足するものであることが必要となる。

マンホールの例



マンホール各部の名称

カ ます又はマンホールのふた

(規則第26条第6号)

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。

ます又はマンホールについては、人の落下等を防ぐためにふたを設けることとされている。

汚水を排除すべきます又はマンホールのふたについては、管渠に雨水が侵入し、施設機能への支障等が発生することを防ぐため、密閉できる構造であることが必要とされている。一方、雨水を排除すべきマンホールのふたについては、過度の圧力や空気圧がかからない構造をもった格子状のふたが設けられる場合があるので、密閉できる構造であることを求めている。

キ ます又はマンホールの底に設けるべき泥だめ及びインバート

(規則第26条第7号)

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。

専ら雨水その他の地表水を排除すべきますについては雨水に混入する泥、ごみ等を集めるための深さ15cm以上の泥だめ、汚水等を排水するます又はマンホールについては、排水の流れをスムーズにするためのインバートの設置を規定したものである。

6 給水施設に関する基準

(法第33条第1項第4号)

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。

本号については、特に技術的細目の定めはないが、これは、水道法等の基準によって本基準の適用を充足し得るとの判断によるものである。したがって、開発区域を含む給水区域の水道事業者の水道によって給水を行うようになっている場合には、当該水道事業において本号の基準と同様の施設設計が行われるので、その設計をもって基準に適合しているとみるべきである。

また、開発区域内に新たに水道を敷設する場合であつて、これが水道法又はこれに準じて定められている条例の適用を受けるときは、これと同様の趣旨から、これらの法令による認可等を行う権限を有する者からの認可等を受けうる見通しがあることをもって基準に適合していると見るべきである。

開発許可制度における水道の取扱いについて

都市計画法第33条第1項第4号の基準については、開発区域の大小を問わず、開発行為を行おうとする者が当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受けるものであるときは、当該開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議が整うことをもって同号の開発許可基準に適合しているものと取り扱って差し支えない。

7 地区計画等との整合

(法第33条第1項第5号)

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

地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画(以下「地区計画等」という。)が定められている地域で開発行為が行われる場合において、予定建築物等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るべき旨の規定である。

地区計画等が定められている区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為については、原則として、届出・勧告制をとることにより、その計画の実現を担保している(ただし、建築基準法第68条の2参照)。しかし、当該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、これらの届出、勧告制度の適用除外とする代わりに開発許可基準に地区計画等に関する基準を設けて、開発許可の段階で地区計画等の計画内容のある程度実現しようとするものである。この場合の「即して定められている」とは、開発行為の設計等

が当該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されるよう定められていると認められる場合を含む趣旨である。

なお、開発許可を受けた土地の区域内であっても、建築物の建築等を行う際には、改めて届出・勧告制度の対象となる。

8 公共・公益的施設等の配分

(法第33条第1項第6号)

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。

「用途の配分が定められていること」とあるのは、公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨に沿って適切に配分されるような設計となっていることを指し、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではない。開発者に整備義務が課されている公共施設の範囲は、第2号から第4号までに規定されており、それ以外の公共施設や公益的施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議した上で、その用地を確保しておけば足りることとなる。

(令第27条)

主として住宅の建築の用に供する目的で行なう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。

「配置されていなければならない」とあるのは、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものでなく、用地として確保すべきという趣旨である。

なお、その他の公益的施設としては、行政施設（交番、市の庁舎、出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等がこれに当たる。

後段のただし書は、誘致距離及び規模を勘案して既存の施設を利用可能である場合の適用除外を定める緩和規定である。

9 宅地の防災

(法第33条第1項第7号) 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。		
宅地造成及び特定盛土等規制法 (昭和36年法律第191号)第 10条第1項の宅地造成等工事 規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法 第26条第1項の特定盛土等規 制区域	津波防災地域づくりに関する法 律第72条第1項の津波災害特 別警戒区域
開発行為に関する工事	開発行為(宅地造成及び特定盛 土等規制法第30条第1項の政 令で定める規模(同法第32条 の条例が定められているとき は、当該条例で定める規模)の ものに限る。)に関する工事	津波防災地域づくりに関する法 律第73条第1項に規定する特 定開発行為(同条第4項各号に掲 げる行為を除く。)に関する工事
宅地造成及び特定盛土等規制法 第13条の規定に適合するもの であること。	宅地造成及び特定盛土等規制法 第31条の規定に適合するもの であること。	津波防災地域づくりに関する法 律第75条に規定する措置を同 条の国土交通省令で定める技術 的基準に従い講じるものである こと。

法第33条第1項第7号は、宅地の安全性についての規定である。本号についての必要な技術的細目は令第28条に規定されているが、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等工事規制区域内、特定盛土等規制区域内又は津波災害特別警戒区域内の土地である場合は、それぞれの法律に規定する基準等への適合が求められる。なお、宝塚市は全域が宅地造成等工事規制区域に指定されている。

このことから、宝塚市においては盛土規制法に基づく宅地造成又は特定盛土等に関する工事については同法第13条(「宅地造成及び特定盛土等規制法による宅地造成等技術マニュアル」を含む。)に適合しなければならない。

(1) 地盤に関する基準

(令第28条第1号) 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。

軟弱地盤の分布が予想される、河川沿いの平野部、海岸沿いの平坦な土地、湖沼、谷、特に過去に池、沼等であった箇所で開催行為を行う場合、標準貫入試験、スクリーウエイト貫入試験(旧スウェーデン式サウンディング試験)、コーン貫入試験等の調査を行って、必要に応じて軟弱地盤であるかどうかを判定する。

軟弱地盤の判定の目安

地表面下10mまでの地盤に次の各層の存在が認められる場合とする。

ア 有機質土、高有機質土

イ 粘性土で、次のいずれかに該当するもの

(ア) 標準貫入試験で得られるN値が2以下のもの

(イ) スクリーウエイト貫入試験(旧スウェーデン式サウンディング試験)において、100kg(1kN)以下の荷重で自沈するもの

(ウ) オランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数(qc)が4kgf/cm²(400kN/m²)以下のもの

ウ 砂質土で、次のいずれかに該当するもの

(ア) 標準貫入試験で得られるN値が10以下のもの

(イ) スクリューウェイト貫入試験（旧スウェーデン式サウンディング試験）において、半回転数（NSW）が50以下のもの

(ウ) オランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数（qc）が40 kg f/cm²（4,000 kN/m²）以下のもの

なお、軟弱地盤の判定にあたって土質試験結果が得られている場合には、そのデータも参考にする。

軟弱地盤対策の検討

軟弱地盤と判定された場合、その対策としては、地盤の条件、土地利用計画、施工条件、環境条件等を踏まえて、沈下計算及び安定計算等を行い、開発上の問題点を総合的に検討し対策を行う必要がある。

なお、工法等具体の対策については「盛土等防災マニュアルの解説」（盛土等防災研究会 編集）を参照のこと。

(2) 崖の上端に続く地盤面の処理

(令第28条第2号)

開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

物理的に崖の反対方向に勾配をとることが不可能な「特別の事情」がある場合においても、崖方向に勾配をとり、崖の上端で地表水を一箇所に集め、堅溝を設ける等の措置をとることにより地表水を崖下へ流下させるなど、地表水の崖面の侵食、崖地盤への浸透を防止する措置を講ずる必要がある。

崖等の肩部分に防災小堤を設け、その崖の反対方向に勾配をとること。



(3) 切土した後の地盤の滑りの防止

(令第28条第3号)

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。

「滑りやすい土質の層がある」とは、切土することにより、安息角が特に小さい場合等物理的に不安定な土質が露出する場合、例えば砂層の直下に崖面と類似した方向に傾斜した粘土層があるなど地層の構成が滑りを誘発しやすい状態で残される場合が考えられる。

このような場合は、地滑り抑止ぐいやグラウンドアンカーを設置し、それらの横抵抗を利用して滑り面の抵抗力を増加させたり、粘土層など滑りの原因となる層を砂層などの良質土と置き換える等の安全措置を行う必要がある。

「その他の措置」としては、滑りの原因となる地表水の浸透を防ぐ意味で地盤を不透水性の材料で覆うとか、擁壁を築くなどが考えられるが、地盤の条件及び施工の条件を考え合わせてこれらのうちの最善の方法を選ばなければならない。

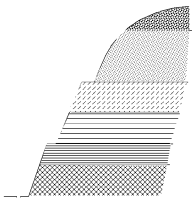
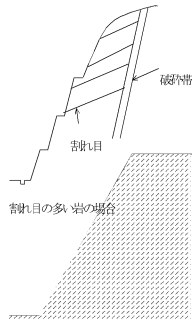
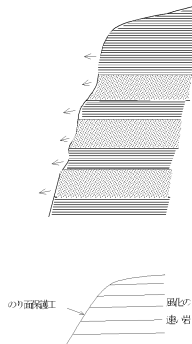
- 1 切土のり面の安定性の検討に当たっては、次の事項を総合的に判断した上で、のり面の安定性を確保するよう配慮する必要がある。
 - ・のり高が特に大きい場合（のり高15mを超える長大のり面）

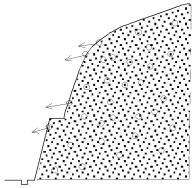
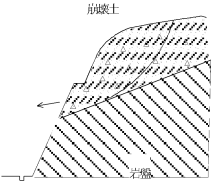
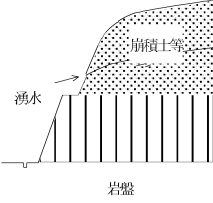
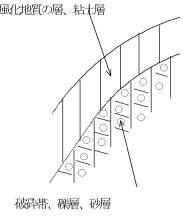
地山の状況に応じて下記の検討を加え、余裕のあるのり面勾配にする。
 - ・のり面が割れ目の多い岩や流れ盤である場合
割れ目の発達程度、地層の傾斜程度について調査、検討を行い適切なのり面勾配にする。
 - ・のり面が風化の速い岩である場合
のり面保護工により風化を抑制する。
 - ・のり面が侵食に弱い土質である場合
地山の固結度や粒度に応じた適切なのり面勾配とするとともに、のり面全体の排水等に十分配慮する。
 - ・のり面が崩積土等である場合
安定性の検討を十分に行い、適切なのり面勾配にする。
 - ・のり面に湧水等が多い場合
のり面勾配を緩くしたり、湧水の軽減や地下水位の低下のための地下排水工を検討する。
 - ・のり面及び崖の上端面に雨水が浸透し易い場合
のり面を不透水性材料で覆うなどの浸透防止対策を検討する。
- 2 切土のり面は、のり高5m以内ごとに幅1.5m以上の小段を設けること。また、のり高が15mを超える場合は、のり高15m以内ごとに幅3m以上の大段を設けること。

多段ののり面で、一段目ののり面を擁壁で覆う場合は、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁とし、擁壁の構造計算により安全性を確認する。また、擁壁天端には1.5m以上の平場を設けるとともに、その平場からのり高5mごとに小段を設ける。

小段は、のり面の浸食防止や、のり面の表面水を円滑に排除するための排水溝の設置スペース、管理スペースのために設ける。

特に注意を要する切土のり面の例「盛土等防災マニュアルの解説 [I]」

種類	模式図	代表地質等	のり面安定の問題点及び留意事項
のり高が特に大きい場合		のり高15mを超えるもの	<p>切土する地山は一般的に複雑な地層構成をなしている場合が多く、切土のり面ののり高が大きくなるに伴い、のり面が不安定になる要素が多くなる。</p> <p>このような場合には、まず地山を土砂、軟岩、硬岩に区分して、それぞれに応じた勾配で切土をするのが一般的である。</p> <p>特に、のり高の大きいのり面は、万一崩壊した場合大災害となることがあり、十分な検討を要する。</p> <p>また切土の施工が進行してからの変更（切直し）は経済的にも施工的にも不利な面が多いため、詳細な調査と余裕のある設計を行う必要がある。</p> <p>さらに、行き届いた安全管理体制のもとに施工することも大切である。</p>
のり面が割れ目の多い岩や流れ盤である場合		片岩 チャート 粘板岩 蛇紋岩 安山岩 花こう岩	<p>地質的構造運動を受けた断層破砕帯、冷却時の収縮によってできた柱状節理、板状節理など岩盤には多くの弱線が発達しており、これらの割れ目から崩壊することが多い。</p> <p>のり面勾配は、弾性波探査の伝播速度や亀裂係数をもとに検討するほか、周辺の既設のり面の割れ目や岩質を参考にして総合的に判断する必要がある。</p> <p>火成岩に発達した柱状節理、板状節理など、一定方向に規則性をもった割れ目が発達している場合で、この割れ目の傾斜の方向とのり面の傾斜の方向が同じ方向となった場合、流れ盤関係となり崩壊が起こることがある。</p> <p>一般に流れ盤の場合で、全直高が10m以上あるのり面では、急な子勾配は採用しない方がよい。</p>
のり面が風化の早い岩である場合		新第三紀の泥岩 頁岩 凝灰岩 蛇紋岩	のり面が新第三紀の泥岩等風化の速い岩である場合には、風化をできるだけ抑制するためのり面保護工でのり面を保護するなどの配慮が必要である。

種類	模式図	代表地質等	のり面安定の問題点及び留意事項
<p>ある場合 のり面が浸食に弱い土質で</p>		<p>まさ土 しらす 山砂 砂礫層</p>	<p>主として砂質土からなるのり面は、表面流水による浸食やガリー浸食に特に弱く、落石や崩壊、土砂流出が起こることが多い。</p> <p>このため「Ⅶ のり面保護工及びその他の地盤面の措置」を参考に浸食対策を行う必要がある。</p> <p>このような土質ののり面勾配を決定する際には、ボーリング調査結果（N値等）、近隣の既設のり面の土質強度、土質試験による砂、シルト分の含有量や近隣の既設のり面での浸食程度を考慮することが大切である。</p>
<p>のり面が崩積土等である場合</p>		<p>崖すい 強風化斜面 崩壊跡地</p>	<p>崖すい等の固結度の低い崩積土堆積物からなる地山においては、自然状態での勾配が、その地山の安全勾配となっていることが多く、そのような箇所を地山より急な勾配で切土すると、のり面が不安定となり、崩壊が発生することがある。</p> <p>このような箇所においては、ボーリング調査結果から地下水位およびN値等、また土質試験結果から粒度分布、ボーリングや弾性波探査及び現地踏査結果から基盤線の形状などを的確に把握して、のり面の安定性を十分に検討する必要がある。</p>
<p>のり面に湧水等が多い場合</p>		<p>岩盤上に崩積土、砂礫火山灰土等が厚く堆積している場合</p>	<p>雨水等が浸透しやすいのり面は、地下水の通る水みちの拡大、浸透水の集中、水みち沿いの地盤強度の低下、湧水点付近の洗堀及びガリー浸食等から崩壊が起こりやすい。</p> <p>したがって、切土の際にはのり面勾配を緩くしたり、地下水除工を検討したりすることが必要である。</p>
<p>のり面及び崖の上端面に雨水が浸透しやすい場合</p>		<p>破砕帯や礫層、砂層の上に風化地質の層や粘土層が存在する場合</p>	<p>風化地質の層や粘土層を切土した際に、のり面から湧水を認めるような場合には、豪雨や長雨に際してパイピングなどによるのり面の崩壊を生じやすくなるので、地表を不透水性材料で覆うなどの浸透防止対策を検討する必要がある。</p>

(4) 盛土の地盤の安定

(令第28条第4号)

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。

1 盛土の施工にあたっては、次の各事項の措置を講じること。

(1) 原地盤の樹木の除根、除草等の処置を適切に行うこと。

(2) 盛土材料は、材質を十分把握し、材質に応じた適切な施工を行うこと。

(3) 盛土のまきだし厚さは、適切に設定し、均等かつ、所定の厚さ以内に敷均すこと。

また、適切な締め固めを行うこと。

盛土のまきだし厚さは、締め固め後で30 cm/回以下となるようにする。

また、締め固め度は JISA1210 の試験方法により求めた値が、一般的に 85% (のり面は 90%) 以上の適正な値となるよう締め固める。

2 盛土のり面の勾配は、30度(約1:1.8)以下とすること。

3 盛土のり面は、のり高5 mごとに幅1.5 m以上の小段を設けること。

また、のり高が15 mを超える場合は、のり高15 m以内ごとに幅3 m以上の大段を設けること。

(5) 盛土前の地盤と盛土地盤の接する面での滑りの防止

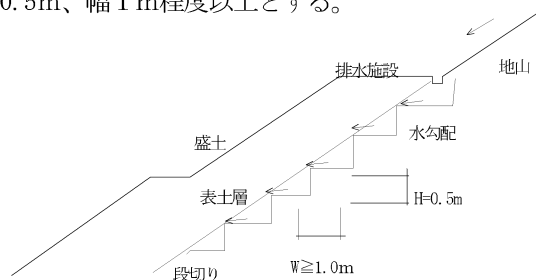
(令第28条第5号)

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。

その他の措置としては、雑草などが茂っている地盤に直接盛土をすると、植物の腐食により新旧地盤の接する面に弱い地層ができることに留意し、雑草などの除去及び埋戻しの壁体を築くなどの方法が考えられる。

勾配が15度(約1:4)以上の傾斜地盤上に盛土をする場合には、原地盤の表土を除去の上、段切りを行うこと。また、既設盛土に腹付け盛土を行う場合も同様とする。

段切りの寸法は、原地盤の土質、勾配、段切りの施工法等によって異なるが、原地盤が岩である場合を除き、高さ0.5 m、幅1 m程度以上とする。



(6) 崖面の保護

(令第28条第6号)

開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

開発行為によつて生じた崖面の保護についての規定である。崖面の保護の具体的な方法については、規則第23条で規定している。

ア 擁壁の設置

(規則第23条第1項)

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がけ面については、この限りでない。

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

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

二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離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。

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

ただし書の規定は、切土の場合における緩和規定である。すなわち、切土をした土地の部分に生ずることとなる崖又は崖の部分の土質に応じ擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第1項第1号及び第2号に規定されている。これを図で示すと図1のとおりである。

また、「この場合において」以下の規定は、第1号の規定に該当するがけの部分の上下に第2号の本文の規定に該当するがけの部分がある場合、第1号に該当するがけの部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなし、その崖の上端から下方に垂直距離5m以内の部分は擁壁の設置義務を解除したものである。これを図で示すと図2のとおりである。

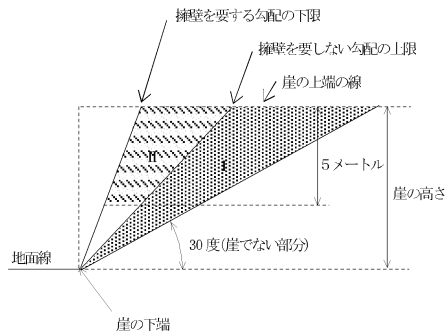


図1 擁壁を要しない崖又は崖の部分(1)

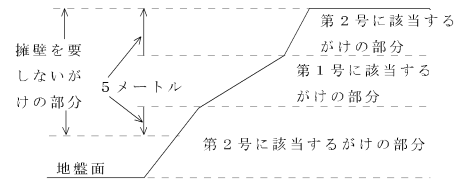
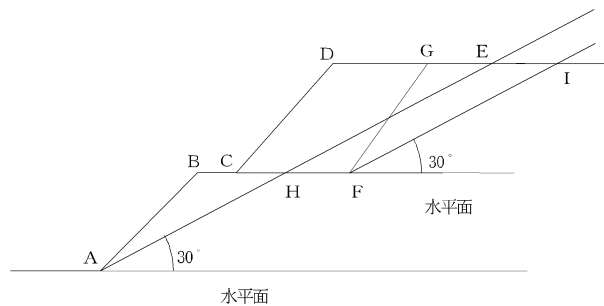


図2 擁壁を要しない崖又は崖の部分(2)

イ 崖の範囲

(規則第23条第2項)
 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。

下図でABCDEで囲まれる部分は一体の崖とみなされ、ABC FGEで囲まれる部分は一体の崖とみなされず、それぞれABCH及びFGE Iの別々の崖とみなされる。



一体とみなされる崖

ウ 擁壁の種類

擁壁の種類は、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造その他の練積造とすること。

その他の練積造とは、コンクリート・ブロック等による練積造等の擁壁で、その比重・強度・耐久性等が間知石と同等以上のものである。

(7) 擁壁の構造又は能力に関する技術的細目

(規則第27条第1項)

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

- 一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。
- イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
- ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
- ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

規則第27条は、令第29条の規定に基づき、擁壁の構造又は能力に関する技術的細目を定めている。

通常、土圧とは、地盤を構成する土の圧力をいうが、本条ではその土の圧力のほかに、水圧、自重、建築物若しくは積雪等の積載荷重を含めたものをいう。

なお、鉄筋コンクリート造のように容易に構造計算のできるものについては構造計算により、間知石積のように容易に構造計算ができないものについては土質調査や各種試験によりその安全を確認する。

ア 練積造擁壁の構造

間知石練積造その他の練積造擁壁の構造は、擁壁の高さ、土質及び擁壁の勾配に応じ別表による構造とすること。

ただし、5メートルを超える擁壁は、練積造とすることはできない。

擁壁の高さは、上端と下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分）との垂直距離をいう。ただし、練積造で背面にのり面が存在する場合はそののり面の高さもこれに含めるものとする。

本号のただし書は、間知石その他の練積造擁壁が自立性に欠けるため、理論上の安全性を最終的に確かめることが困難であること及びその安全性がそれを施工する現場作業員の技術に左右されることが多い点を考慮して、主に経験的な観点から設けたものである。

別表において想定した崖の状況は、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5kN程度のものである。したがって載荷重量がこれを超えるような場合には、土圧等の外力を十分調査の上、構造の安全性を検討し工法を決めなければならない。

別表 (練積造擁壁)

種別	土質	擁壁				石積		基礎		表			
		勾配	高さ (H)	上端の厚さ (a)	下端の厚さ (b)	上端の厚さ (c)	下端の厚さ (d)						
第三種	全ての土質	75度以下 (0.27)	2.00m以下	85cm以上	30cm以上	40cm以上	注意： ・ 石材、その他の組石材は、控え厚さを30cm以上とすること。 ・ 根入梁さ (h) は土質が第一種、第二種に該当するものは、高さ (H) の15/100 (その値が35cmに満たない時は35cm) 以上、その他の土質に該当するものは、高さ (H) の20/100 (その値が45cmに満たないときは45cm) 以上とする。 ・ 擁壁の上部に土羽がある場合の擁壁高さ (H) は、擁壁高さに土羽高さを加えたものとする。 この場合、擁壁の上端の厚さ (a) は、擁壁高さと土羽高さとの比例配分により算出するものとする。						
			3.00 "	90 "									
			2.00 "	75 "									
			3.00 "	85 "									
			4.00 "	105 "									
			2.00 "	70 "									
		3.00 "	80 "										
		4.00 "	95 "										
		5.00 "	120 "										
		第三種を適用する。											

イ 鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造の擁壁

鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造の擁壁は構造計算によって安全を確認すること。また、根入れ深さについては、原則として盛土規制法の規定における第三種の寸法を確保すること。

構造計算は、次に掲げる事項を満足させること。

- 1 土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないこと。
- 2 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの3分の2以下であること。
- 3 土圧等による擁壁の基礎のすべり出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の3分の2以下であること。
- 4 土圧等によって擁壁の地盤に生じる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないこと。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によっ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。

擁壁の構造計算については、安全率が規定されていないので、盛土規制法の規定を準用する。

土圧等の算定にあたっては、ランキン、テルツァギー、クーロン、試行くさび法等、学術的に認められたものを用いること。ただし、粘着力は無視するものとする。

(「盛土等防災マニュアルの解説 [I]」を参照。)

なお、すべり止めの突起は施工が煩雑なことから一般的でなく、安全性確保の面からもすべり止めの突起は認めないものとし、計算上必要な基礎幅を確保するよう指導する。

高さ10mを超える擁壁の使用は原則として使用しない。地形上やむを得ず使用する場合には、その安全性について本基準に適合するだけでなく、近畿建築行政連絡会議構造等審査取扱要領(平成19年6月1日改正)を準用し、建築基準法第77条の56の規定により指定を受けた指定性能評価機関等の公的機関において、安全性の審査を受け、構造耐力上支障がないと判定されたものを使用するものとする。この場合、盛土条件から(もたれ式以外、擁壁の全高と同じ盛土高さまでの安定計算をしている。)10mを超える盛土が可能となるが分譲宅地の開発では、宅地の造成高は擁壁の天端に合わすこと。

なお、擁壁等の構造安全性評価を行う指定性能評価機関は、以下の表である。

<擁壁等の構造安全性評価を行う指定性能評価機関>

(平成30年5月1日現在)

機 関 名	部 署	連絡先	擁壁審査	長大のり面審査
(一財) 日本建築センター	評定部構造課	03-5283-0465	○	×
(一財) ベターリビング	つくば建築試験研究センター	029-864-1745	○	○
(一財) 日本建築総合試験所	建築確認評定センター	06-6966-7600	○	×

ウ 構造計算に必要な数値

- 1 単位体積重量及び土圧係数の数値は、実況に応じて計算された数値を用いること。ただし、盛土の場合の数値については、その土質に応じ次の表に掲げる数値を用いることができる。なお、土圧係数は0.35を下限とする。

土 質	単位体積重量 (1 m ³ につき)	土圧係数
砂利又は砂	18 KN	0.35
砂 質 土	17 KN	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	16 KN	0.50

- 2 積載荷重は、10 KN/m²を標準とするが、予定建築物の規模、種類等からこれを上回る場合は、実情に応じて適切に設定する。
- 3 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第90条、第91条及び93条を準用する。
- 4 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を用いること。ただし、その地盤の土質に応じ、次の表に掲げる摩擦係数を用いることができる。なお、摩擦係数は0.6を上限とする。

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 cm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

第1項中表の土圧係数は、背面土の勾配を90度以下、余盛り等の勾配及び高さをそれぞれ30度以下、1 m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定めた数値であるので設計において留意されたい。

また、切土の場合の土圧については、土の状況が複雑であるために、ただし書はなく、実況に応じて計算されなくてはならない。なお、切土の土質に応じ同表の土圧係数を用いた場合には、安全であると考えて差し支えない。

エ 地震時の検討

高さが5 mを超える擁壁は、地震時の安全性についても検討する。

この場合、水平震度は0.25とし、安全率は滑動、転倒、沈下に対して1.0以上とする。

なお、検討に当たっては、「盛土等防災マニュアルの解説 [I]」を参考に行うこと。

オ 水抜穴の設置及び構造

(規則第27条第1項第2号)

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

第1項第2号は、水抜穴の設置及び構造についての規定である。集中豪雨時における擁壁の倒壊は、水圧の増大により起こることが多い。それを防ぐため、擁壁には背面土中に浸透した雨水、地下水等を有効に排出することのできる水抜穴を設けるとともに、その機能が十分発揮されるために透水層を設けるよう規定している。

水抜穴の入口には、透水層の砂利、砂などが水抜穴から水と一緒に流れ出さないよう、適当な大きさの碎石、栗石等をおくことも必要である。

砂利等とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば認めても差し支えない。

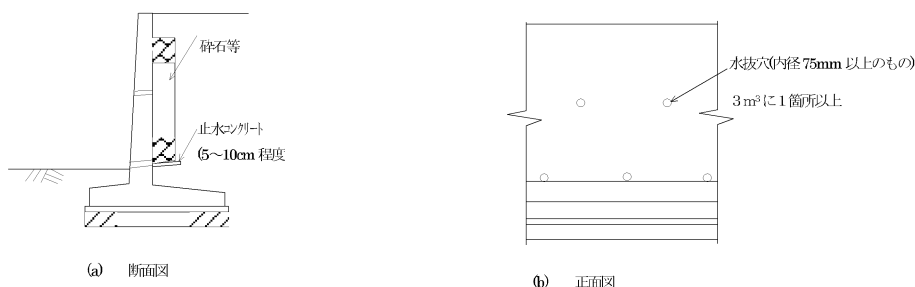
また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（社）全国宅地擁壁技術協会、平成9年4月）による。

(7) 水抜穴

擁壁の壁面積 3 m^2 以内ごとに1箇所以上の水抜穴（内径 7.5 cm 以上の耐水材料を用いたもの）を設け、擁壁の裏面には砂利等の透水層（練石積造にあつては別表の定めによる。）を設けること。

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。そして、壁面の全面積を水抜穴の総数で除したものが 3 m^2 以内であるように定めている。逆に、壁面のどの 3 m^2 以内についても水抜穴がなければならぬということではない。裏面の排水をよくするためには、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。ただし、地下水等の流路に当た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。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配置にするのが排水上有効である。

水抜穴の材料は塩化ビニール製等の耐水性のものに限られ、土砂等の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。また水抜穴は擁壁の裏面の周辺に砂利、砂等による透水層（排水層）及びこれらを横につなぐ透水層を設け、かつ、水抜穴の入口には、水抜穴から流出しない大きさの碎石等を置くなどの措置をとって、砂利、砂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。



(i) 練石積造以外の擁壁における透水層（前述の透水マットの場合を除く。）

練石積造以外の擁壁における透水層の寸法

擁壁の高さ	透水層の厚さ	
	上端	下端
3 m以下	30 cm	40 cm
3 mを超え4 m以下	30 cm	50 cm
4 mを超え5 m以下	30 cm	60 cm

備考：透水層の上端とは、擁壁上端から擁壁高（根入れを含まない。）の5分の1下方とする。

カ 建築基準法の準用

(規則第27条第2項)

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

規則第23条第1項の規定に基づき設置されることとなる義務擁壁はもちろんのこと、これによらないで設けられることとなる任意擁壁も含めて各々2mを超えるものについて適用となる規定である。

(建築基準法施行令第142条)

- 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 石造の擁壁にあつては、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。

キ 擁壁の設置を必要としない場合

(規則第23条第3項)

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。

ク 崖面の保護

(規則第23条第4項)

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浸食に対して保護しなければならない。

のり面保護の措置は、浸食作用に対して十分な抵抗力を持つとともに、美観等の環境改善からも好ましいので、芝張り工、種子吹付け工等の植生工が望ましい。

その他保護工については「盛土等防災マニュアルの解説 [I]」を参照する。

ケ 長大のり面

のり高15mを超える切土のり面、盛土のり面を長大のり面と呼び（以下同じ。）、原則として、切土の高さは40m以下、盛土の高さは30m以下として指導する。

のり高が大きくなると、地盤にゆるみや崩壊の危険性が高くなる。また、一旦災害が起こると、甚大な被害が予想される。このため、のり面の安全性を確保するため、一定高さを超えるものを長大のり面と定義するとともに、絶対高さの規定を設けた。

コ のり面の安定計算

次のような盛土のり面については、安定計算により安全性を確認する。

安全率は常時1.5、地震時1.0以上として指導する。地震時の水平震度は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。

盛土の安定計算は、二次元分割法とする。

なお、安定計算によって検討する際には、盛土の基礎地盤及び盛土材について、土質試験を行い、特にせん

断特性を調査する。

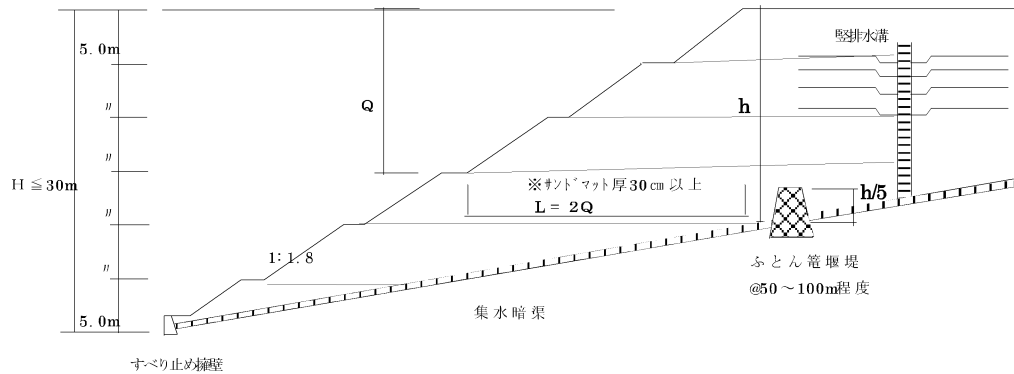
- ① 長大のり面となる場合
- ② 盛土が地山からの湧水の影響を受けやすい場合
- ③ 谷埋め型大規模盛土造成地（盛土の面積が3,000 m²以上であり、かつ、谷や沢を埋めた盛土をいう。）に該当する場合
- ④ 腹付け型大規模盛土造成地（盛土をする前の地盤面の水平面に対する角度が20度以上で、かつ、盛土のさが5メートル以上の盛土をいう。）に該当する場合

サ 盛土内排水

次のような盛土を行う場合は、水平排水層、地下排水渠等により適切に盛土内排水を行うこと。

- ① 高さが10mを超える盛土
- ② 地下水による崩壊の危険性のある盛土
- ③ 谷筋等の傾斜地における盛土

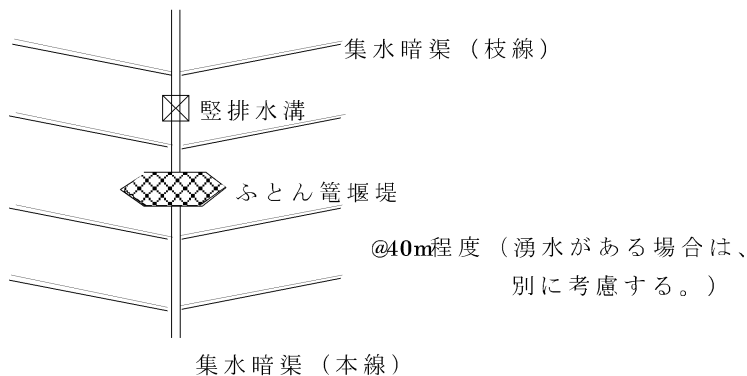
盛土の標準断面図



（盛土の最大のり面ののり尻には、のり止め擁壁を設置する。ただし、のり尻崩壊等のおそれがないように措置された場合はこの限りでない。）

※ サンドマット厚30cm以上は、最近ジオテキスタイル系の各種材料も使用されている。

地下埋設工の標準平面図



10 災害危険区域等

(法第33条第1項第8号)

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。

(令第23条の2)

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。

開発区域の一部又は全部に災害危険区域等又は急傾斜地崩壊危険区域を含む場合は、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を除き、原則として不許可とすることとなる。

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、例外的に許可することとなる。各区域の概略及び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次の表のとおり。

なお、本号のただし書を適用した場合には、その旨を開発登録簿に記載する必要がある(規則第35条第1号)。

災害危険区域等及び急傾斜地崩壊危険区域の概略並びに法第33条第1項第8号ただし書の適用

区域名	根拠法令	概略	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	
			共通事項	個別事項
災害危険区域	建築基準法第39条第1項	津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として地方公共団体の条例で指定された区域	(1) 指定が解除されることが決定している場合又は該当法所管部局との調整により短期間のうちに解除されることが確実に見込まれる場合 (2) 開発区域の面積に占める災害危険区域等及び急傾斜地崩壊危険区域の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害レッドゾーンの利用を禁止し、又は制限する場合 (3) 自己の業務用の施設であつて、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合	災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項	地すべりしている区域及び地すべりするおそれのある区域並びにこれに隣接する区域で、地すべりを助長し、誘発するなどのおそれのある区域		—
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	急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められ、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域		開発行為と同時に土砂災害特別警戒区域の解除を前提とした対策工事を行う場合で、関係機関と協議が調った場合
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	特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が		—

	項	生ずるおそれがあると認められ、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域	(4) (1)から(3)までの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合	
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	崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、水の放流、掘さく、立木竹の伐採、土石の採取等の行為を制限する必要がある土地の区域		—

1.1 樹木の保存、表土の保全

(法第33条第1項第9号)

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に必要な樹木の保存、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。

この基準の趣旨は、自然環境の保護を図ることによって、良好な都市環境を確保しようとするものであるが、環境保全の態様は開発行為を行う前の開発区域の状況に大きく支配されることとなるので、全ての開発行為において同一水準の樹木の保存又は表土の保全を担保しようとするものではない。

第2号イからニに掲げる事項

- 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

法第33条第1項第9号及び令第28条の2の基準は、当該開発行為の目的、開発区域内の土地の地形等を勘案し、樹木の保存については一定規模以上の樹木又は樹木の集団の存する土地を当該開発区域内に予定された公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯等のオープンスペースとして活用することにより面的に保存することを趣旨とするものであり、また、表土の保全等については植物の生育の確保に必要な表土の復元等の措置を講じさせることを趣旨とするものであるから、その運用に際しては、開発行為を行う者に設計上あるいは工事の施行上過重な負担を課することとならないよう留意すること。

(1) 適用範囲

(令第23条の3)

法第33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。)の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

令第23条の3において、適用規模の下限を1haと定めたのは、小規模な開発行為であれば、環境に与える影響が比較的小さいと判断されるからである。

(2) 樹木の保存

(令第28条の2第1号)
 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。

本号は、保存すべき樹木の高さを10m以上と規定している。この高さ以上の樹木は一般的に「高木(喬木)」と称され、生育するまでに多年(例:イチョウで15年以上)を要し、一度伐採すれば復元することが容易でなく、また、高木の存する土地は植物の生育に適する土地といえるであろうから、そのまま残すことが望ましいことによる。

なお、「集団」とは、一団の樹林地で樹木が10㎡あたりおおむね1本以上の割合で存する場合を目途とする。


また、「健全な樹木」に該当するか否かについては、次の基準により判断する。

- (a) 枯れていないこと。
- (b) 病気(松食虫、落葉病等)がないこと。
- (c) 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。

「樹木又はその集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等」の規定の趣旨は、必ずしも健全な樹木又はその集団の存する土地を全て公園又は緑地とするのではなく、公園、緑地の配置設計において、樹木の位置を考慮することにある。また、公園又は緑地として配置すること以外に、隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、法面等として活用することが考えられる。

ア 植生調査

樹木の保存の措置の計画に当たっては、あらかじめ開発区域内の植生調査を実施すること。(下記は植生調査図凡例標準)

凡		例	備考
開発区域界		黒色実線	
樹高区分	a 高木	面積(㎡) (主たる樹木名)	赤色枠囲い ベタぼかし 高さ10mを超える樹木 (集団としての標示を可とする。)
	b 亜高木の集団	面積(㎡) (主たる樹木名)	桃色枠囲い ベタぼかし 高さ5mから10mまでの樹木の集団
	c 低木	面積(㎡) (主たる樹木名)	水色枠囲い ベタぼかし a、bに該当しない樹木の集団
生育状況	d 健全		無地
	e 不健全		黒色格子模様 a、bのいずれかに該当する樹木を対象とする。

趣旨を的確に具体化させるものとして、植生調査を義務付けたものである。

開発行為の目的、開発区域の規模、形状、周辺の状況等により多種多様な調査方法(開発区域周辺を調査対象とする場合も想定し得る。)が用いられることとなるので、その実効性等については十分な検討を要するものである。

イ 樹木の集団の規模

(規則第23条の2)

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。

規則第23条の2は、保存すべき樹木の集団を、「高さが5メートル以上の樹木の集団の規模が300平方メートル以上」と規定している。高さについては10mの半分の5m（亜高木と称される。）とし、規模については、1haの3%であり、公園の最小規模と一致することとなる。

ウ 保存の措置

「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことを指し、地区内での移植又は植樹を指しているのではない。かかる措置を講じる場合、保存対象樹木又はその集団の存する土地のうち少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要である。

エ 保存の措置を行わないことができる場合

令第28条の2第1号ただし書では、開発行為の目的、開発区域の規模、形状、周辺の状況、土地の地形、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等と樹木の位置とを勘案して、「保存の措置」を行わないことができる旨を規定している。

保存対象樹木の保存の措置を講じないことがやむを得ないと認められるのは、次のような場合である。ただし、これらの場合でも、必要以上の樹木の伐採は避けるべきである。

(ア) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

公園、緑地等として土地利用計画上定められている土地の部分の樹木は保存措置を講じる必要があるが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくても差し支えない。

(イ) 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

原則的に樹木の濃い土地の部分の公園、緑地等として活用し、保存措置を講じる。それ以外の樹木については、保存措置を講じなくても差し支えない。

また、土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適となる場合（例：開発区域の周辺部で利用上不便な場合等）においても同様である。

(ウ) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

南下り斜面は、一般的に宅地としての利用が最も望ましい部分であり、公園等にして活用できる土地が他にある場合、樹木の保存措置を講じる公園等として活用しなくても差し支えない。

(エ) その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

自己用の開発行為では、公園、緑地の設置義務がないため、隣棟間空地、緩衝帯、法面等としての樹木の活用が図られるべきである。しかし、緩衝帯を除いて、これらは、土地利用計画上その規模棟に関する基準はなく、現況図及び造成計画平面図、同断面図等により設計の適否を把握することが必要となる。

(3) 表土の保全

(令第28条の2第2号)

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。

「表土」とは、通常、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいう。

ア 保全の対象となる表土

表土の保全措置を講じる対象として切土又は盛土の高さを1m以上としたのは、切土により植物の生育に必要な層が露出する事を防止するためであり、また、1m以上の盛土により、従前の表土が深く埋められ、植樹の樹根が表土に到達しないこととなることを防ぐためである。

次に、対象の面積として1m以上の切土又は盛土を行う部分が1,000㎡以上であることを要件としているが、これ以下の規模の切土又は盛土については環境に対する影響が小さいと判断されることによるものである。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を算定することによるべきであり、必ずしも一団の土地となっている必要はない。

イ 表土の保全方法

表土の保全方法（その他の必要な措置を含む。）には、次のような方法がある。

(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、必要な部分に復元することをいう。厚さは20～40cm程度とする。

(イ) 客土

開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆うことをいう。この場合、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、耕起することをいう。土壌改良剤には、有機質系（泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物）、無機質系（特殊鉱物の加工物）及び合成高分子系（ウレタン等の加工物）があり、地中停滞水、酸素不足土壌、固結土壌等の改良に用いる。

肥料には、石灰質、ケイ酸質、苦土（マグネシウム）、無機質、リン酸質等がある。

また、土壌改良剤と肥料を兼ねたものもある。

(イ)(ウ)に掲げる措置は、表土の復元の次善の措置であり、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として考えられるものである。

1.2 緩衝帯の設置

(法第33条第1項第10号)

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。

騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階から環境保全の立場に立つての規制を行うものである。

緩衝帯の設置により、騒音、振動等に係る環境被害を全て防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等の騒音源、振動源等が開発行為の申請時点では必ずしも具体的に把握することができないという開発許可制度の規制方法からして、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、別途本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）による規律を期待するものである。あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する公害対策のために余地を残しておくことが、この基準のねらいである。

「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、区域外から発生するものを含まない。騒音、振動の他に煤煙、悪臭が含まれると考えられるが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれない。

「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、一般的に「工場」を指す。これは、通常工場では動力を用い、物の加工、処理及び運搬を行うため、騒音等を発生する蓋然性が高いものと考えられることによる。第一種特定工作物もこれに該当する。

(1) 適用範囲

(令第23条の4)

法第33条第1項第10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。

緩衝帯を設置する開発行為の規模を1ha以上と定めたのは、これ以下の規模では、緩衝帯を取る余地が少ないことや、たとえ短い幅の緩衝帯を設置させたとしても、その効果が少ないこと等による。

(2) 緩衝帯の幅員

(令第28条の3)

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、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)

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。

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

開発区域の規模				緩衝帯の幅員 (m)
1	ha 以上	1.5	ha 未満	4
1.5	ha 以上	5	ha 未満	5
5	ha 以上	15	ha 未満	10
15	ha 以上	25	ha 未満	15
25	ha 以上			20

緩衝帯は公共用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、その区域を明確にするため、緩衝帯の境界に縁石を設置し、又は境界杭を打設することと等が考えられる。また、開発区域の境界に隣接して緩衝効果を有すると認められる公園、緑地、河川等が将来にわたって存続すると認められるときは、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。

その他、緩衝効果を有するものとして、池沼、海、植樹のされた大規模な街路、のり面が考えられる。

1.3 運輸施設の判断

(法第33条第1項第11号)

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。

(令第24条)

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。

開発区域の規模が40ha以上の開発行為の許可に当たっては、その区域に居住することとなる者の通勤、通学等の輸送に支障がないか否かの判断を必要とする。特に、市街化調整区域における大規模開発については、開発区域から鉄軌道駅までの輸送及び鉄軌道の輸送能力についての審査を要することとなる。

具体には、当該開発行為の開発許可申請に際しては、開発行為に関係のある鉄軌道事業者との協議を必要とし、許可をしようとするときにはあらかじめ運輸局長との協議を要するものである。

また、開発区域の面積が40ha未満であっても、住宅団地、超高層ビル等で敷地の規模、周辺の状況等からみて、6,000人以上の人口増をもたらすと認められる開発行為について、法第29条の規定による許可を行おうとするときは、陸運局長が必要に応じ鉄道施設等の輸送施設の配置上の観点から意見を述べ得るよう、あらかじめ陸運局長に通知すること。

1.4 申請者の資力・信用

(法第33条第1項第12号)

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。

(令第24条の2)

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。

本号は、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を求めた規定である。すなわち、申請者に事業計画どおりに当該事業を完遂するための資力的能力があること、及び申請者の過去の事業実績等から判断して着実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができるか否かを確認することにより、当該事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確保しようとしたものである。

ただし、造成の水準そのものは、完了検査等によりチェックされるべきで、本号の第一義的な保護法益ではない。

具体的に求められる資力及び信用の程度については、開発行為の規模等に応じて相対的に決められるものであり、一律に定められるものではないが、下記の資料により、資金調達能力に不安がないか、過去に着実に事

業を遂行しなかった前歴がないか等の事実関係を判断の基準とすることとし、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。

添付書類

- 1 資金計画書（規則第16条第5号）
- 2 法人にあつては法人の登記事項証明書及び定款、個人にあつては住民票
- 3 事業経歴書
- 4 納税証明書及び財務諸表（決算報告書でも可）
- 5 法令による登録証の写し（宅地建物取引業の免許等）
- 6 暴力団等に該当しない旨の誓約書兼個人情報取扱同意書

なお、当該開発行為が適正に遂行されるか否かの判断を行うことが、これらの書類だけでは非常に困難である場合に限り、役員の履歴書、資産の状況を示す書類等必要な書類の提出を求めた上で判断すべきである。

具体的には、少なくとも事業を中断せざるを得なくなった場合においても、変更を加えた公共施設の機能の回復や災害防止のための措置を講じるために必要な資力及び信用を有しているか否かが判断の基準となる。

また、申請者が宅地建物取引業者の場合、監督処分を受けた場合又は監督処分にまでは及ばないが取引の相手方の利益保護上問題を起すおそれが大きいと認められる場合、宅地建物取引業法第70条第2項及び同法施行規則第27条により関係都道府県に通知がなされることとなっているが、このことも本号の適用に当たり参考となる事項である。

1.5 工事施行者の能力

(法第33条第1項第13号)

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。

(令第24条の3)

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。

本号は、工事施行者に対して、当該開発行為に関する全ての工事を完成させるために必要な能力を求めた規定であつて、不適格な工事施行者を除外しようとするものである。

具体的に求められる工事施行者の能力は、前号と同様、工事の規模、難易度等に応じて相対的に決められるものであつて、一律に定められるものではないが、基本的には、当該工事の難易を考慮し、下記の資料により、過去の工事実績等を勘案して判断を行う。

- 1 法人の事項証明書
- 2 事業経歴書
- 3 建設業法による許可証明書等、許可を受けた業者であることがわかるもの

なお、当該開発行為が適正に遂行されるか否かの判断を行うことが、これらの書類だけでは非常に困難である場合に限り、必要な書類の提出を求めた上で判断すべきである。

1.6 関係権利者の同意

(法第33条第1項第14号)

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。

本号は、土地所有者をはじめとする当該開発行為等の妨げとなる権利を有する者の同意を得ることを求めた規定であって、換言すれば、保全すべき権利を有する者の同意なしには開発行為が行えないという明白な法的事実を確認した規定である。

(1) 妨げとなる権利を有する者

ア 土地について妨げとなる権利を有する者

- 1 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
- 2 土地が保全処分の対象となっている場合には、当該保全処分をした者（裁判官）。ただし、保全処分については処分の性質上、裁判官から同意を得ることは事実上不可能なため、当該保全処分を申請した者を妨げとなる権利を有する者と扱って差し支えないものとする。

イ 工作物（建築物を含む。）について妨げとなる権利を有する者

- 1 所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者
- 2 土地改良施設がある場合には、当該施設管理者

(2) 相当数の同意を得ていること

都市計画法上は相当数の同意を得ればよいことになっているが、原則として許可に当たって全員の同意を得ることを求める。

土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を受けた土地については、当該許可を受けたからといって、当該許可を受けた者が当該土地について所有権等の私法上の権利を取得することとはならないから、当該土地についての所有権等を有する者から同意を得なければ工事に着手できないことは言うまでもなく、したがって、開発許可により、当該同意を与えていない権利者の権利は、何ら侵害されることとはならない。

しかしながら、開発許可を受けた者に対しては、都市計画法上の法的地位が付与されたことは事実であり、現実には、この法的地位が当該土地の所有権等にあたかも対抗し得るかのように理解されたり、使用されたりする場合もあって、当該同意を与えていない所有権等を有する者とのトラブルに及ぶケースもある。また、全ての同意を得られないまま許可を受けたものの、残りの同意が得られないことから事業が中断等することにより問題を残すケースも予想される。

これらのことを避けるため、法文上は相当数の同意を得ればよいことになっているが、本市の運用としては、原則として許可に当たって全員の同意を得るよう指導する。

なお、「相当数の同意を得ていることに該当する場合」の考え方については、開発許可制度運用指針 I-5-9 第14号関係（関係権利者の同意）を参照のこと。

(3) 隣地同意について

開発区域周辺の関係者との調整を図るため、法第32条を拡大適用したり、事業者に都市計画法上の根拠がない、いわゆる隣接同意を得させる等の指導を行っている場合がある。

法第32条については、開発行為の内容の明確化、その円滑な推進等の観点から、同意等を求めるべき公共施設及びその施設の管理者について、必要かつ合理的な範囲内にとどめることとし、実情に即して行うも

のとする。

また、隣接同意については、本来、開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うようすべきものであるが、本市の運用として、境界沿いの造成行為及び排水設置など、隣地へ影響がある場合において影響に応じて隣接地の権利を有する者（所有権者）の同意を得ることを求める。

1.7 技術基準の強化又は緩和

(法第33条第3項、第4項、第5項及び第6項)

- 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。

(令第29条の2)

法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第25条第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爲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爲に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

九 第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。

十 第28条の2第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。

十一 第28条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20メートルを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第25条第2号又は第6号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行爲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、1ヘクタールを超えない範囲で行うこと。

ロ 地方公共団体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。

（令第29条の3）

法第33条第4項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200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）

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一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

二 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6％を超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

2 第21条第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一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）

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、開発行爲の規模が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。

平成12年5月19日の都市計画法改正により、開発許可の技術基準については、地方公共団体が、地域特性を反映した基準を設定できるようになった。

従来、開発許可の技術基準については、その具体的細目に至るまで、法令で全て一律に定められていたが、これを、地方公共団体が条例により、地域の実情に応じて、強化又は緩和することができることになった。併せて、法律上の基準に付加して、条例で最低敷地規模に関する基準を定めることが可能とされた。

第7章 開発許可基準 その2

1 市街化調整区域の許可基準

法第34条は、市街化調整区域において行う開発行為について、法第33条に加えて、その許可基準を定めたものである。法第33条は主として市街地の水準の面から開発許可基準を定めたものであるが、本条は立地の面から開発行為を規制するためにこれを定めたものであり、開発許可制度の重要な許可基準である。

市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」（法第7条第3項）であり、原則として開発行為、建築行為は禁止されている。

市街化調整区域における開発行為は、

第1にスプロール対策上特段の支障がないと認められるもの、

第2にスプロール対策上支障があるが、これを容認すべき特別の必要性の認められるもの、

第3にスプロール対策上支障があり、これを容認すべき特別の必要性が認められないもの

の三つの類型に分けられるが、本条においては、第1と第2の類型について許可し得るものとし、第3のものについては、許可すべきでないとしている。

ゴルフコース等の第二種特定工作物の建設に関する開発行為については、法第34条本文により適用除外となり法第33条の許可基準が適用される。

(法第34条)

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

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2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
- 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
- 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において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

- 八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
- 十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの
- 十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）
- 十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認める開発行為

2 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な物品の販売店等

(法第34条第1号)

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(令第29条の5)

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

(令第21条第26号)(抄)

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。)、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、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、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

本号は、市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要なので、この要請に応えるため必要なものは、許可し得ることとしたものである。

本号に該当する公共公益施設として、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、例えば、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校(大学、専修学校及び各種学校を除く。)、診療所、助産所、通所系施設である社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設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。)等が該当する。入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族が入所するための施設である建築物などが該当する。

本号に該当する店舗等として、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり、灸、あん摩業、自動車修理工場等が該当する。また、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の建築の用に供する開発行為についても、本号に該当するものと考えべきであるので、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及び自動車用液化ガススタンド、地区集会所、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等の建築のための開発行為は該当する。なお、複数の該当業種の用に供する建築物についても本号に該当する。

[I] 公益上必要な建築物等

(1) 本号前段の公益上必要な建築物等

当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められる診療所、学校及び社会福祉施設等の公共公益施設をいう。

許可基準

1 施設が次に掲げる基準に適合していること。

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、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及び医療法（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で、「該当施設（別表参照）」のうち、主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者が通学、通所、入所又は通院し利用する施設であること。

2 開発の位置が次に掲げる基準に適合していること。

(1) 北部地域土地利用計画において集落区域に区分される区域内であること。または内角180度以内の多角形の区域であつて、その面積が5ha、かつ建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、50戸以上の住宅の敷地が存する区域、それと同等（面積2.5haの多角形の土地に35戸、面積4haの多角形の土地に45戸）の区域又はそれらの区域に存する住宅の敷地から100m以内の距離にあること。

(2) 申請地を中心とする半径500mの区域内に市街化区域を含む場合は、過半の戸数が市街化調整区域に存すること。

(3) 前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が4m以上であること。

3 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。

4 生け垣、シンボルツリー、植樹帯等の緑地を配し、周辺環境との調和を図ること。

5 他法令における整備計画や本市土地利用計画等との整合がとれていること。

6 敷地規模がサービス対象区域となる世帯数等から勘案して適切な規模であること。

7 建物規模がサービス対象区域となる世帯数等から勘案して適切な規模であること。

8 建築物の高さは10m以下を原則とし、周辺の建築物と調和した形状及び色彩であること。

連たんする5ha以内の区域とは、180度を超える内角を含まない多角形で囲まれた区域とする。

他法令とは、学校教育法等個別の法律のことをいう。

6、7の面積規模は、法において必要とされる規模とし、敷地境界については、フェンス等により隣地と立体的に区画することを原則とする。ただし、小・中学校などの場合、校区内の児童・生徒をサービス対象とする。

建築物の色彩及び形状については、宝塚市都市景観条例に適合すること。

周囲の建築物と調和した形状にするため又は個別法により必要とされる施設を設けるために、やむを得ず高さが10mを超える場合はこれを可とする。

(2) 1号公益施設に住宅を併設する場合の取扱い

公益施設は、単独の公益施設を指すが、診療所等の経営者は、公益施設を併設して生計を営んでいる場合も考えられることから、住居部分を完全に排除することはできないので、公益施設を建築（用途変更を含む）する際に住居部分を併設しようとするときは、次の要件を満足するものについては本号該当として取り扱う。

- 1 次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区分が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から当該開発区域周辺の市街化調整区域に継続して居住している者が、現居住地において公益施設に住宅を併設するものであること。
 - イ 区域区分日前から存在する住宅を公益施設とする場合に、当該公益施設に住宅を併設するものであること。
- 2 当該公益施設の経営者が、併設する住宅に居住するものであること。
- 3 〔I〕（1）許可基準の1、2、3、4、5、6及び8の基準に適合していること。
- 4 延べ面積の合計が280㎡以下であること。
- 5 特別指定区域が指定されている区域は、その基準に適合していること

（3）添付図書

許可申請書には、下記に示す図書を添付し、主たるサービス対象区域内の戸数から、適正な規模、位置であるかの判断をする。また、当該施設等の開設について他法令による免許、許可、認可、届出等が必要な場合には、それを所管する部局と合議し不都合を生じないこと。

- 1 申請に係る建築物が、開発区域の周辺に居住している者のために必要な公共公益施設であることの説明書
- 2 令第21条第26号イからハに該当する場合は、許可書又は担当部局との協議記録
- 3 周辺建築物用途別現況図（縮尺1/1000～1/5000）
 - ・主たるサービス対象区域の明示
 - ・市街化区域界隣接地においては、半径500mの区域の明示
- 4 土地利用計画図（縮尺1/100～1/200）
- 5 各階平面図（縮尺1/50～1/100）
- 6 2面以上の立面図（縮尺1/50～1/100）
- 7 施設の業務の内容
- 8 主たるサービス対象区域が判る資料（他法令における整備計画等）

なお、市町において景観等に関する条例を別途定めている場合は、協議が整ったことを証する図書を添付すること。
- 9 その他市長が必要認める図書

土地利用計画図に植栽計画を示すこと。

また、立面図は建築物の色彩がわかるように、着色のうえマンセル色票系等を示すこと。

なお、主たるサービス対象区域については、当該施設を所管する部局からの施設整備計画に関する副申書により確認する。

別表 該当施設

(令和8年4月1日現在)

学校 (令第21条第26号イ関係)	小学校、幼稚園	学校教育法
社会福祉施設 (令第21条第26号ロ関係)	放課後児童健全育成事業、保育所、幼保連携型認定こども園、児童厚生施設、障害児通所支援事業（児童発達支援、医療型児童発達支援、放課後等デイサービス、保育所等訪問支援）、障害児相談支援事業、小規模保育事業、乳児等通園支援事業 老人デイサービス事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業（認知症グループホーム）、老人デイサービスセンター、 障害福祉サービス事業(居宅介護(ホームヘルプ)、重度訪問介護、同行援護、行動援護、生活介護、短期入所(ショートステイ)、重度障害者等包括支援、共同生活介護(障害者グループホーム)、施設入所支援(障害者施設での夜間ケア等)、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援、共同生活援助(障害者グループホーム)、相談支援事業（一般・特定）、移動支援事業、地域活動支援センター	児童福祉法 老人福祉法 障害者総合支援法
	隣保館	隣保館設置運営要綱
医療施設 (令第21条第26号ハ関係)	診療所、助産所	医療法

(注) 上記施設であっても、周辺の地域へのサービスの供給等を超えて、広域から集客するような施設については法第34条第1号に該当しない。

[Ⅱ] 日常生活に必要な物品の販売店等

(1) 本号後段の店舗等

当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められる店舗及び自動車修理工場等をいう。なお、本号に該当するものうち令第22条第6号に該当するものは、許可不要である。(第2章3(7)オ参照)

(令第22条第6号)

主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合には、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。

本号は、法第29条第1項第11号「通常管理行為、軽易な行為」に該当するものである。

許可基準

- 1 施設が次に掲げる基準に適合していること。
(4)の該当業種のうち、主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者が利用する施設であること。
- 2 開発の位置が次に掲げる基準に適合していること。
(1) 北部地域土地利用計画において集落区域に区分される区域内であること。または内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が5ha、かつ建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、50戸以上の住宅の敷地が存する区域、それと同等(面積2.5haの多角形の土地に35戸、面積4haの多角形の土地に45戸)の区域又はそれらの区域に存する住宅の敷地から100m以内の距離にあること。
(2) 申請地を中心とする半径500mの区域内に市街化区域を含む場合は、過半の戸数が市街化調整区域に存すること。
(3) 前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が4m以上であること。
- 3 敷地規模が次に掲げる基準に適合していること。
店舗等にあつては、その敷地規模が500㎡以下であること。(地区集会所、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設で500㎡を超えるものにあつては、サービス対象となる世帯数から勘案して適切な規模であること。)
- 4 自動車修理工場以外の店舗等の延べ面積の合計は200㎡(地区集会所、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等は除く。)までとする。
- 5 自動車修理工場の延べ面積の合計は300㎡までとする。
- 6 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
- 7 敷地内の緑化を行うこと。
- 8 建築物の2階建て、高さは10m以下を原則とし、周辺の建築物と調和した形状及び色彩であること。

上に定めた面積規模の基準は、最大値を示したものであり、その規模は個々の許可申請について法の趣旨に照らし判断する。

また、予定建築物の業種が、(4)の該当業種であっても、日常生活のために必要でないものである場合や自動車の運転手の休憩を目的とするものである場合等は、本号には該当しない。

なお、連たんする5ha以内の区域とは、180度を超える内角を含まない多角形で囲まれた区域とする。敷地境界については、フェンス等により隣地と立体的に区画することとする。

建築物の色彩及び形状については、宝塚市都市景観条例に適合すること。

周囲の建築物と調和した形状にするため又は個別法により必要とされる施設を設けるために、やむを得ず高さが10mを超える場合はこれを可とする。

(2) 1号店舗に住宅を併設する場合の取扱い

店舗は、単独の店舗を指すが、店舗等の経営者は、店舗に住宅を併設して生計を営んでいる場合も考えられることから、住居部分を完全に排除することはできないので、店舗を建築（用途変更を含む）する際に住居部分を併設しようとするときは、次の要件を満足するものについては本号該当として取り扱う。

- 1 次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 区域区分日前から当該開発区域周辺の市街化調整区域に継続して居住している者が、現居住地において店舗に住宅を併設するものであること。
 - イ 区域区分日前から存在する住宅を店舗とする場合に、当該店舗に住宅を併設するものであること。
- 2 当該店舗の経営者が、併設する住宅に居住するものであること。
- 3 〔Ⅱ〕(1) 許可基準の1、2、6、7及び8の基準に適合していること。
- 4 敷地規模が500㎡以下であること。
- 5 延べ面積の合計が200㎡以下であること。
- 6 特別指定区域が指定されている区域は、その基準に適合していること。

(3) 添付図書

許可申請書には、下記に示す図書を添付し、主たるサービス対象区域内の戸数から、適正な規模、位置であるかの判断をする。また、当該店舗等の開設について他法令による免許、許可、認可、届出等が必要な場合には、それを所管する部局と合議し不都合を生じないこと。

なお、主たるサービス対象を判断するに際して、必要な場合には商品取引先との契約内容（取引額等）の資料を求めることができる。

- 1 申請に係る建築物が、当該地において日常生活上必要であることの説明書
- 2 周辺建築物用途別現況図（縮尺1/2500又は1/1000）
 - ・主たるサービス対象区域がわかるもの
 - ・市街化区域界隣接地においては、半径500mの区域の明示
- 3 土地利用計画図（縮尺1/100～1/200）
- 4 各階平面図（縮尺1/50～1/100）
- 5 2面以上の立面図（縮尺1/50～1/100）
- 6 販売、加工、修理等の業務の内容

(4) 該当業種（「日本標準産業分類」総務省統計審査官室（令和5年7月改訂による）

法第34条第1号該当業種	
大分類Ⅰ－卸売・小売業	572 男子服小売業
中分類56－各種商品小売業	5721 男子服小売業
小・細	573 婦人・子供服小売業
分類番号	5731 婦人服小売業
569 その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの）	5732 子供服小売業
5699 その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの）	574 靴・履物小売業
中分類57－織物・衣服・身の回り品小売業	5741 靴小売業
571 呉服・服地・寝具小売業	5742 履物小売業（靴を除く）
5711 呉服・服地小売業	579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業
5712 寝具小売業	5791 かばん・袋物小売業
	5792 下着類小売業
	5793 洋品雑貨・小間物小売業
	5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業

<p>中分類58－飲食料品小売業</p> <p>581 各種食料品小売業</p> <p>5811 食品スーパーマーケット</p> <p>5819 その他の各種食料品小売業</p> <p>582 野菜・果実小売業</p> <p>5821 野菜小売業</p> <p>5822 果実小売業</p> <p>583 食肉小売業</p> <p>5831 食肉小売業（卵、鳥肉を除く）</p> <p>5832 卵・鳥肉小売業</p> <p>584 鮮魚小売業</p> <p>5841 鮮魚小売業</p> <p>585 酒小売業</p> <p>5851 酒小売業</p> <p>586 菓子・パン小売業</p> <p>5861 菓子小売業（製造小売）</p> <p>5862 〃（製造小売でないもの）</p> <p>5863 パン小売業（製造小売）</p> <p>5864 〃（製造小売でないもの）</p> <p>589 その他の飲食料品小売業</p> <p>5891 牛乳小売業</p> <p>5892 飲料小売業（別掲を除く）</p> <p>5893 茶類小売業</p> <p>5894 料理品小売業（客の注文によって調理するものを除く）</p> <p>5895 米穀類小売業</p> <p>5897 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業</p> <p>5898 乾物小売業</p> <p>5899 他に分類されない飲食料品小売業</p> <p>中分類59－機械器具小売業</p> <p>591 自動車小売業</p> <p>5914 二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）</p> <p>592 自転車小売業</p> <p>5921 自転車小売業</p> <p>593 機械器具小売業（自動車、自転車を除く）</p> <p>5931 電気機械器具小売業（中古品を除く）</p> <p>5939 その他の機械器具小売業</p> <p>中分類60－その他の小売業</p> <p>601 家具・建具・畳小売業</p> <p>6011 家具小売業</p> <p>6012 建具小売業</p> <p>6013 畳小売業</p> <p>602 じゅう器小売業</p> <p>6021 金物小売業</p> <p>6022 荒物小売業</p> <p>6023 陶磁器・ガラス器小売業</p> <p>6029 他に分類されないじゅう器小売業</p> <p>603 医薬品・化粧品小売業</p> <p>6031 医薬品小売業（薬局を除く）</p>	<p>6032 薬局</p> <p>6033 化粧品小売業</p> <p>604 農耕用品小売業</p> <p>6041 農業用機械器具小売業</p> <p>6042 苗・種子小売業</p> <p>6043 肥料・飼料小売業</p> <p>605 燃料小売業</p> <p>6051 ガソリンスタンド</p> <p>6052 燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）</p> <p>606 書籍・文房具小売業</p> <p>6061 書籍・雑誌小売業（古本を除く）</p> <p>6062 古本小売業</p> <p>6063 新聞小売業</p> <p>6064 紙・文房具小売業</p> <p>607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業</p> <p>6071 スポーツ用品小売業</p> <p>6072 がん具・娯楽用品小売業</p> <p>608 写真機・時計・眼鏡小売業</p> <p>6082 時計・眼鏡・光学機械小売業</p> <p>609 他に分類されない小売業</p> <p>6091 たばこ・喫煙具専門小売業</p> <p>6092 花・植木小売業</p> <p>大分類L－学術研究、専門・技術サービス業</p> <p>中分類74－技術サービス業（他に分類されないもの）</p> <p>746 写真業</p> <p>7461 写真業（商業写真業を除く）</p> <p>大分類M－宿泊業、飲食サービス業</p> <p>中分類76－飲食店</p> <p>761 食堂、レストラン（専門料理店を除く）</p> <p>7611 食堂、レストラン（専門料理店を除く）</p> <p>762 専門料理店</p> <p>7621 日本料理店</p> <p>7623 中華料理店</p> <p>7624 ラーメン店</p> <p>7625 焼肉店</p> <p>7629 その他の専門料理店</p> <p>763 そば・うどん店</p> <p>7631 そば・うどん店</p> <p>764 すし店</p> <p>7641 すし店</p> <p>767 喫茶店</p> <p>7671 喫茶店</p> <p>769 その他の飲食店</p> <p>7691 ハンバーガー店（持ち帰り専門店を除く）</p> <p>7692 お好み焼き・焼きそば・たこ焼店</p> <p>7699 他に分類されないその他の飲食店</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>6033 調剤薬局</p> <p>中分類77一持ち帰り・配達飲食サービス業</p> <p>771 持ち帰り飲食サービス業</p> <p>7711 持ち帰り飲食サービス業</p> <p>772 配達飲食サービス業</p> <p>7721 配達飲食サービス業（宅配ピザ、仕出し料理・弁当屋に限る）</p> <p>大分類N一生活関連サービス業、娯楽業</p> <p>中分類78一洗濯・理容・美容・浴場業</p> <p>781 洗濯業</p> <p>7811 普通洗濯業</p> <p>7812 洗濯物取次業</p> <p>782 理容業</p> <p>7821 理容業</p> <p>783 美容業</p> <p>7831 美容業</p> <p>784 一般公衆浴場業</p> <p>7841 一般公衆浴場業</p> <p>789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業</p> <p>7891 洗張・染物業</p> <p>7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業（コインランドリー業に限る。）</p> <p>中分類79一その他の生活関連サービス業</p> <p>793 衣服裁縫修理業</p> <p>7931 衣服裁縫修理業</p> <p>794 物品預り業</p> <p>7941 物品預り業</p> <p>799 他に分類されない生活関連サービス業</p> <p>7991 食品賃加工業</p> <p>7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業（古綿打直し業に限る。）</p> <p>大分類O一教育、学習支援業</p> <p>中分類82一その他の教育、学習支援業</p> <p>823 学習塾</p> <p>8231 学習塾</p> <p>824 教養・技能教授業</p> <p>8241 音楽教授業</p> <p>8242 書道教授業</p> <p>8243 生花・茶道教授業</p> <p>8244 そろばん教授業</p> <p>8245 外国語会話教授業</p> <p>8246 スポーツ・健康教授業</p> <p>8249 その他の教養・技能教授業</p> <p>829 他に分類されない教育、学習支援業</p> <p>8299 他に分類されない教育、学習支援業</p>	<p>大分類P一医療、福祉</p> <p>中分類83一医療業</p> <p>835 施術業</p> <p>8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所</p> <p>大分類Q一複合サービス業</p> <p>中分類87一協同組合（他に分類されないもの）</p> <p>871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの）</p> <p>8711 農業協同組合（他に分類されないもの）</p> <p>8712 漁業協同組合（他に分類されないもの）</p> <p>8713 水産加工業協同組合（他に分類されないもの）</p> <p>8714 森林組合(他に分類されないもの)</p> <p>大分類R一サービス業（他に分類されないもの）</p> <p>中分類89一自動車整備業</p> <p>891 自動車整備業</p> <p>8911 自動車一般整備業</p> <p>8919 その他の自動車整備業（自動車電装品整備業、自動車タイヤ整備業に限る。）</p> <p>中分類90一機械等修理業(別掲を除く)</p> <p>902 電気機械器具修理業</p> <p>9021 電気機械器具修理業</p> <p>903 表具業</p> <p>9031 表具業</p> <p>909 その他の修理業</p> <p>9091 家具修理業</p> <p>9092 時計修理業</p> <p>9093 履物修理業</p> <p>9094 かじ業</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

上記の業の範囲に分類される場合であっても、日常生活のために必要でない飲食店等は本号には該当しない。

3 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの

(法第34条第2号)

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

本号は、開発行為を容認すべき特別の必要性のあるものについて、許可し得ることとしたものである。

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物は本号に該当するが、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は本号に該当しない。

日本標準産業分類D（鉱業に属する業務）のほか	
セメント製造業	} 等当該地において産出する原料を使用するものが該当する
生コン製造業	
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	
ただし	
鉄鋼業	} 等は本号に該当しない
非鉄金属製造業	
コークス製造業	
石油精製業	

(2) 観光資源の有効な利用上必要な施設

名勝・史跡又は温泉等の歴史的又は自然的資源で、観光価値を有するものとして位置付けられた地域で行われる下記に示す開発で、県又は市の観光施策面において有効適切なものとして副申が得られるものは本号に該当するが、単に新たな温泉を掘り温泉が湧出したのみでは本号に該当しない。

- 1 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設
- 2 観光価値を維持するため必要な施設
- 3 宿泊施設又は休憩施設
- 4 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

その他これらに類する施設には、観光施策上必要であれば保養所、研修所は該当するが、リゾートマンション、コンドミニアム等定住性のあるものは該当しない。

(3) その他の資源

「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、利水、導水又は浄化のため必要な施設のための開発行為は、本号に該当する。なお、水を原料、冷却水等として利用する工場等は、原則として本号に該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要性があると認められるものは、本号に該当する。

(4) 資源の位置

本条の許可にあたって「資源」は、当該市街化調整区域内にある資源に限定されると解されるほか有効な利用という観点から許可できる範囲は、資源の存在する本市及び隣接市町の市街化調整区域とする。

なお、観光資源の利用上必要な施設の立地すべき範囲については、本市における観光計画等で範囲を限定し、それに基づき観光施策上有効適正な判断を行うことが望ましい。

(5) 添付図書

鉱物資源、観光資源であるかどうかの判断は困難であるが、下記に示す図書の提出を求めるとともに関係あ

る部局と合議のうえ判断するものとする。なお、文化財、自然景観等保全、保存すべき資源などにあつては、開発によってそれらの価値を減失又は減少させるおそれがある場合には、有効な利用とはならないので特に慎重に取り扱う必要がある。

- 1 資源の利用上開発が必要であることの説明書
- 2 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面（縮尺1／300～1／500）
（同種の施設がある場合にはその分布を記入）
- 3 施設の配置図（縮尺1／300）
- 4 利用目的、利用方法、利用対象、規模等
- 5 観光施策上必要である旨の県又は市町の副申

4 特別の気象条件を必要とする施設

（法第34条第3号）

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

本号に基づく政令が未制定であるので、本号により許可されるものは存しない。

5 農林水産物の処理等の施設

（法第34条第4号）

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

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

（1）本号前段の農林漁業用施設

農林漁業の用に供する建築物で令第20条各号に掲げる施設以外の施設をいう。

また、法第29条第1項第2号の倉庫の基準の規模を超える大規模な農業用倉庫及び農業、林業又は漁業の用に供する建築物で農林水産物を製造する工場も本号に該当するものとして取り扱う。

（令第20条）

- 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

- (2) 本号前段の法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの
法第29条第1項第2号の該当業種のほか、以下の業種が該当する。(日本標準産業分類)

法34条第4号該当業種		中分類02-林業	
大分類A-農業、林業		小・細	
中分類01-農業		分類番号	
小・細			
分類番号			
013	農業サービス業（園芸サービス業を除く）	022	素材生産業
0131	穀作サービス業	0221	素材生産業
0132	野菜作・果樹作サービス業	023	特用林産物生産業（きのこ類の栽培を除く）
0133	穀作、野菜作、果樹作以外の耕種サービス業	0231	製薪炭業
0134	畜産サービス業（獣医業を除く）	024	林業サービス業
		0241	育林サービス業
		0242	素材生産サービス業
		0243	山林種苗生産サービス業

注：上記の業の範囲に分類される場合であっても、法の趣旨に適合しないものは除かれる。

- (3) 本号後段の農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等
法第29条第1項第2号の該当業種のほか、以下の業種が該当する。

当該市街化調整区域における生産物を対象とする次の業種（日本標準産業分類）の用に供する建築物又は農林水産物の貯蔵用の倉庫が該当する。

大分類E-製造業		中分類10-飲料・たばこ・飼料製造業	
中分類09-食料品製造業		103 茶・コーヒー製造業（清涼飲料を除く）	
小・細		1031 製茶業	
分類番号		106 飼料・有機質肥料製造業	
091	畜産食料品製造業	1061	配合飼料製造業
092	水産食料品製造業		
093	野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業	中分類12-木材・木製品製造業（家具を除く）	
095	砂糖・でんぷん糖類製造業	121	製材業、木製品製造業
0951	砂糖製造業（砂糖精製業を除く）	1211	一般製材業
096	精穀・製粉業	大分類H-運輸業・郵便業	
098	動植物油脂製造業	中分類47-倉庫業	
099	その他の食料品製造業	471	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）
0991	でんぷん製造業	4711	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）

「当該市街化調整区域における生産物」とは、本市及び隣接市町の市街化調整区域内において産出されるものとする。

- (4) 添付図書
許可申請書には、下記に示す図書の提出を求め判断するものとするが、必要がある場合には農業委員会、農業協同組合等の意見を参考にすのほか、農林関係部局各課と合議して判断するものとする。

前段の許可は1及び2、後段の許可は1～4を添付
1 理由書
2 該当することを証する図書
3 利用目的、利用方法、利用対象、規模等
4 生産地との関係、取扱い量（図面添付）

6 特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設

(法第34条第5号)

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

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基づき、農林業その他の事業の活性化を図るための事業の用に供する施設（農林業等活性化基盤施設）のうち、あらかじめ、都市計画上の観点から支障のない旨の都道府県知事の承認を経た所有権移転等促進計画に従つて行われる開発行為及び建築行為が本号に該当する。なお、法第33条又は令36条1項1号及び2号に規定する技術的基準に係る審査までは省略しない。

(1) 農林業等活性化基盤施設

ア 農業用施設

（具体例）畜舎、蚕室、温室、農産物集出荷施設、農産物調整施設

イ 林業用施設

（具体例）貯木場、林産物加工施設、林業機械格納庫、きのこ生産施設

ウ 地域特産物に関する試験研究施設、研修施設、加工施設、展示施設及び販売施設

エ 都市等との地域間交流を図るために設置される施設

- ・農林業体験施設
- ・教養文化施設
- ・スポーツ又はレクリエーション施設
- ・休養施設
- ・宿泊施設

オ その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる施設

(2) 市街化調整区域における特定農山村地域

本市では、特定農山村地域はない。

7 中小企業振興のための施設

(法第34条第6号)

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

独立行政法人中小企業基盤整備機構が行う集団化、共同化融資適用事業が本号に該当する。

本号は、中小企業の振興の重要性から、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について、許可し得ることとしたものである。しかし、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域で行うべきであつて、市街化調整区域ではどうしてもやむを得ぬ場合に限り例外的に行うこととするよう特に配慮することが必要であり、この運用にあたっては、中小企業担当部局と事前に十分な打ち合わせを行う必要がある。なお、あくまでも中小企業振興の重要性に基づく例外であるから、当該開発区域内に大企業が進出するようなものは本条の趣旨からみて本号には該当しない。

(1) 中小企業の共同化又は集団化事業

本号に該当する融資制度は次のとおりである。

独立行政法人中小企業基盤整備機構の高度化資金助成制度

(2) 添付図書

- 1 県等から融資を受けていることを証する書面
- 2 全体計画図（縮尺1／500）
- 3 事業の概要を説明する書類
- 4 中小企業の共同化又は集団化に寄与することの説明書

8 既存工場と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等

(法第34条第7号)

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

本号は、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等で、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等を行うことが必要なものの建築等のための開発行為を特別な必要があるものとして、許可し得ることとしたものである。

(1) 関連事業所

ア 「密接な関連」

ここでいう「関連」とは、人的関連又は資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動（生産活動）に着目して判断する。この場合、既存の工場における事業と密接な関連を有する事業所は現に存在する事業所であり、新設により結果として関連事業所となるものは本号には該当しない。

「密接な関連を有する」とは、

- 1 市街化調整区域内に立地する既存の工場に自己の生産物の50%以上を原料又は部品として納入している事業所
- 2 自己の原材料、部品等の50%以上を既存の工場から購入している事業所

これらの関連のあるものと認められるものは、それぞれの事業が同一の経営主体であること、別の経営主体であることを問わず、質的改善がなされる場合が該当する。したがって、経営者の異なる下請け関係の工場又は同一経営者による一貫作業の一部とみなす工場などは該当するが、既存の工場の増設は本号に該当しない。

イ 事業活動の効率化

本号にいう「事業活動の効率化」とは、既存の工場の質的改善がなされる場合をいい、質的改善の有無は、当該市街化調整区域内に立地することにより、密接な関連を有する事業にとって輸送コスト等に著しい差異があるか否かにより判断する。

なお、量的拡大を伴うものも許可の対象となりうる。

(2) 地場産業

小規模な工場で、地元資本をベースとする中小企業が一定の地域に集積していること、地域内に産出する物産等を主原料とし、または蓄積された経営資源（技術、労働力、資本等）を活用し、他地域から原材料を移入して加工を行っていること、その製品の販路として、地域内需用のみならず、地域外需要をも指向していることなどいわゆる地場産業は、これら企業相互間の利便を増進していると認められる地域に、同種、同程度の規模の工場が新設される場合がある。このようなものは本号に該当する。

ア 地場産業の認定

本号に該当する地場産業の業種の範囲は、「地場産業実態調査報告書」（財）兵庫県中小企業振興公社兵庫県産業情報センター発行）に記載されたものとする。

(3) 添付図書

(関連事業所)

- 1 既存工場に関する申告書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- 2 申請工場に関する申告書（業種、業態、工程、原料、製品名）

- 3 両工場に関連（作業工程及び原材料、製品等の輸送等）
- 4 両工場間の取引高及び全体との比率
- 5 事業活動の効率化が図られることを示す説明書
- 6 周辺同種工場の分布の状況図

（地場産業）

- 1 市の地場産業認定書（市長の都市計画上及び商工行政上の観点からの意見が付されたもの）
- 2 周辺同種工場の分布の状況図

9 危険物の貯蔵又は処理に供する施設

（法第34条第8号）

政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物は、事故等のリスクを勘案すると、市街化区域に比して低密度に土地利用がなされていることが一般的である市街化調整区域内に立地することを否定すべきものともいえないことから、許可し得ることとされている。

（令第29条の6）

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。

（1）危険物

本号の危険物とは火薬類取締法第2条第1項の火薬類（火薬、爆薬、火工品）である。

（2）市街化区域において建築し又は建設することが不適当なもの

火薬類取締法第12条に規定する火薬庫をいう。

したがって、本号の適用される範囲は、火薬類の貯蔵又は処理の用に供する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。これは、火薬類取締法に定める保安距離の確保等の点から市街化調整区域で建築又は建設することがやむを得ないものとして認められるからである。

（3）添付図書

- 1 火薬類取締法に基づく許可を受けた者であることを証する書面
- 2 火薬類取締法に基づく許可を受けられる火薬庫であることを証する書面
- 3 貯蔵又は処理することとなる火薬類の名称と取扱量が分かる資料

10 災害危険区域等から移転する建築物等

（法第34条第8号の2）

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

（令第29条の7）

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。

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を、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のものとして移転され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は、許可し得ることとしたものである。

(1) 許可基準

- 1 現建築物が次の区域内に存するものであること。
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第56条第1項の浸水被害防止区域又は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
- 2 環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。
- 3 予定建築物等は従前とほぼ同一の用途及び同程度の規模であり、その敷地も同程度の規模であること。
 - ア 住宅について
住宅の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280㎡以下、又は建て替え前の延べ面積の1.1倍を超えず、かつ、敷地面積が500㎡以下、又は建て替え前の敷地面積の1.1倍を超えないこと。
また、敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこと。
 - イ 住宅以外の建築物について
建築物の延べ面積及び敷地面積が建て替え前の建築物の延べ面積及び敷地面積のそれぞれ1.5倍を超えないこと。
また、敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこと。
予定建築物が事業所の場合は、労働環境の改善・整備を図るための福利厚生施設（更衣室、浴室、食堂、休憩室等）の延べ面積を1.5倍の枠外とすることができる。
ただし、福利厚生施設について全面的に1.5倍の枠外とするものではなく、特段の事情がある場合に例外的措置として取り扱うものである。
 - ウ 第一種特定工作物の場合
工作物の敷地、築造面積及び製造、処理又は貯蔵能力が移転前と同等と認められる規模であること。
- 4 移転前の建築物等は、引き続き使用されることがないよう、確実に除却されること。

ア 夫婦等連名の取り扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

イ 福利厚生施設について

当該事業所の業務に従事する者の労働環境の改善・整備を図るために必要なものであり、他の目的（用途等）に使用されないことが確認できるものであること。

(2) 添付図書

- 1 理由書
- 2 位置図（各規制区域と現建築物の位置関係を示すこと。）
- 3 現建築物の平面図
- 4 その他、特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

1 1 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施設

(法第34条第9号)

前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

建築物等のうちには、その用途からして、特別の立地を必要とするものがある。特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物等については、市街化調整区域内における立地を容認しない理由は乏しい。

(1) 立地可能な施設

(令第29条の8)

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

(2) 沿道サービス施設(令第29条の8第1号)

ア 該当施設

- 1 道路管理者が道路の維持、修繕その他の管理を行うために設置する道路管理施設
- 2 自動車の運転手の休憩のための適切な規模・設備を備えたドライブイン等の施設(宿泊施設は含まない。)(以後「ドライブイン」という。)
- 3 ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドの給油所、電気自動車向け充電スタンド、水素燃料電池自動車向け水素ステーション等(以後「ガソリンスタンド」という。)

該当施設のうち、道路管理者が道路の維持、修繕その他の管理を行うために必要であることが明らかである道路管理施設については、以下の基準によらず許可の対象となりうる。

イ 立地が可能である道路

本号に該当する道路(以下「対象道路」という。)は、主として自動車交通の用に供される道路で、具体的には、下記の道路及び区間が該当する。

- 1 高速道路
- 2 自動車専用道路
- 3 一般国道
- 4 主要地方道である県道
- 5 その他上記の道路と同等と認められる市道

※3、4、5の道路にあつては、2車線以上の道路(幅員6.5m以上でセンターラインが引かれた道路)とする。

ウ 敷地の形状

沿道サービス施設としての適切な敷地形状が望ましいことから、敷地が対象道路に接する辺長を敷地の外周長で除した値が1/8以上となる土地であること。

エ 「適切な位置」について

「適切な位置」とは、施設の種類、交通量、地域の特性等個々の条件により決定されるものであるが、一般的には沿道サービス施設は、その位置が市街化区域に接近するほど、市街化調整区域内に建設すべき客観的必要性が低下すると考えられ、また反面、その位置が市街化区域から離れているほど、周辺の市街化を促進するおそれが低下するということができることから、市街化区域からの距離が重要な要件となる。

本号に該当する施設（道路管理施設を除く）の敷地の位置は、次の要件を満たすものとする。ただし、高速道路又は自動車専用道路の一定区間ごとに設けられるサービスエリア内に設置するものについては、この限りでない。

- 1 市街化区域（工業専用地域を除く）から500m以上離れていること。なお、市街化区域との境界部分について地区計画が定められている場合は、これから500m以上離れていること。
- 2 対象道路沿いで、安全な出入口を備えることができる位置にあること。

オ 「適切な規模・設備」について

本号の施設は1号に該当する店舗等と異なり、建築物、駐車スペースについて一定規模を要求する施設であることから、下記の要件を満足する必要がある。

<共通>

- 1 沿道及び敷地内について、開発ガイドラインの基準による緑化を行い、修景を図ること。
- 2 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
- 3 建築物の出入り口付近に車いすで利用可能な駐車スペースを一箇所以上設置すること。なお、他法令により安全上支障がある場合はこの限りでない。
- 4 建築物には、運転手等が利用可能な洗面所及び便所を設置すること。
- 5 建築物には、車いすで利用可能な便所（4の便所と兼ねることも可。）を設置し、建築物の出入り口から便所に至る一以上の通路を車いすが通行可能なものとする。
- 6 3、5の施設整備については、福祉のまちづくり条例に規定する施設整備の基準により設置し、その他についても当該基準に準拠した施設整備に努めること。
- 7 建築物は平屋建て、高さ10m以下を原則とする。ただし、高速道路又は自動車専用道路の一定区間ごとに設けられるサービスエリア内に設置するものについては、この限りでない。
- 8 建築物は、周辺の建築物と調和した形状及び色彩であること。
- 9 申請地周辺の環境の保全に配慮し、市の土地利用計画等との整合が取れていること。

<ドライブイン>

- 1 敷地規模が2,000㎡以下であること。ただし、高速道路又は自動車専用道路の一定区間ごとに設けられるサービスエリア内に設置するものについては、この限りでない。
- 2 建築物には、20席以上の客席を設置すること。

道路の円滑な交通を確保するという観点から、自動車等の敷地への出入口は必要最小限に留めるとともに、植樹帯等を沿道に設置し、中高木等を建築物の周囲に植えることにより、対象道路沿いの修景を図ることを要件として規定している。

また、本号に規定する施設は、市の土地利用計画との整合において、配慮を必要とするものであると考えられる。

建築計画において、申請地周辺の居住環境及び営農環境の保全の観点から、申請地周辺の状況を勘案しながら、環境、農林部局等とともに指導する事項として、以下のことが考えられる。

- ① 周辺営農環境の保全 : 建築物又は駐車場の配置計画
- ② 周辺居住環境の保全 : 敷地境界に緩衝帯としての中高木による植栽の配置、空地の確保
- ③ 深夜営業対策 : 屋外照明器具等の配置計画、遮へい措置
- ④ その他騒音対策 等 : 駐車場内へのアイドリング禁止を注意喚起する標示板の設置 等

カ 用途

- 1 ドライブインの用途は、日本標準産業分類中「飲食店」（中分類76）に該当するものとする。
- 2 ドライブイン、ガソリンスタンドの附属施設として、土産物、ドライバー用利便品等の小規模な物販

コーナーは認める。ただし、その用途に供する部分が延べ面積の10%以内とする。ただし、高速道路又は自動車専用道路の一定区間ごとに設けられるサービスエリア内に設置するものについては、この限りでない。

(この場合、ガソリンスタンドのキャノピー部分は面積算定から除く。)

また、ガソリンスタンドの附属施設として、車両保守の為の延べ床面積100㎡以下の自動車修理施設の併設を認める。ただし、高速道路又は自動車専用道路の一定区間ごとに設けられるサービスエリア内に設置するものについては、この限りでない。

ガソリンスタンドの附属施設としての自動車修理施設は、タイヤ交換やオイル交換など、走行中の安全を確保することを目的とし、いわゆる自動車車検を主とするものは該当しない。

また、ドライブインのうち、周辺住民や当該施設の利用を目的として来訪する者の利用が主である場合等は、本号には該当しない。

(3) 火薬類の製造所である建築物

火薬類取締法で保安距離等の規制があるため、立地上、市街化調整区域での建築が認められるものである。(火薬類取締法第3条により経済産業大臣の許可が必要)

(4) 9号店舗(ドライブイン)に住宅を併設する場合の取扱い

店舗は、単独の店舗を指すが、店舗等の経営者は、店舗に住宅を併設して生計を営んでいる場合も考えられることから、住居部分を完全に排除することはできないので、店舗を建築(用途変更を含む)する際に住居部分を併設しようとするときは、次の要件を満足するものについては本号該当として取り扱う。

1 次のいずれかに該当するものであること。

ア 区域区分日前から当該開発区域周辺の市街化調整区域に継続して居住している者が、現居住地において店舗に住宅を併設するものであること。

イ 区域区分日前から存在する住宅を店舗とする場合に、当該店舗に住宅を併設するものであること。

2 当該店舗の経営者が、併設する住宅に居住するものであること。

3 (2)アの2、イ、ウ、エ、オ及びカの基準に適合していること。

4 延べ面積の合計が280㎡以下であること。

(5) 添付図書

ア 沿道サービス施設

1 当該施設と市街化区域等との距離を示す図書(縮尺1/1000~1/5000)

・ 市街化区域界隣接地においては、半径500mの区域の明示

2 土地利用計画図(縮尺1/100~1/200)

・ 駐車スペースを明示

3 各階平面図(縮尺1/50~1/100)

・ ドライブイン等の施設の客席数を明示

4 2面以上の立面図(縮尺1/50~1/100)

5 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置である説明図書

6 北部地域土地利用計画を考慮した建築計画であることを証する書面

イ 火薬類の製造所

1 火薬類取締法に基づく許可を受けた者であることを証する書面

2 火薬類取締法に基づく許可を受けられる製造所であることを証する書面

3 製造することとなる火薬類の名称と生産量

1.2 地区計画又は集落地区計画に適合する施設

(法第34条第10号)

地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号は、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）においては、地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為について許可し得ることとしている。これは、都市近郊においては、既存の生活環境ストックを有効に活用して、地域の活性化を図る必要があること、また、都市郊外部においては、良好な居住環境の提供が求められていること等にかんがみ、当該地区の詳細な整備計画（地区整備計画又は集落地区整備計画）に定められた内容に適合して開発行為が行われるのであれば、スプロールの弊害もないことから許可することができることとしたものである。

本号が適用になるのは、当該地区計画又は集落地区計画の定められた内容に「適合する」ものであるため、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する場合に限られる。この場合、開発行為の設計や予定建築物の用途のみならず、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、例えば方針の内容等に照らして適切か否かを判断すべきである。

1.3 条例で指定する開発指定区域における排除用途以外のもの

(法第34条第11号)

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

(令第29条の9)

法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域

五 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域

六 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

(規則第27条の6)

令第29条の9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 土地利用の動向

二 水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第3号、第5条第3号、第8条第3号に規定する浸水継続時間

三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

本号は、市街化区域に隣接又は近接しており、概ね50以上の建築物が連たんしている等の区域のうち条例で定める区域内において行われる開発行為で、予定建築物の用途が、環境保全上支障がないと認められるものは許可し得ることとしている。これは、既存の公共施設の活用が可能で、新たな公共投資を要しない区域であることが要件となっており、開発許可権者が統括する地方公共団体の条例により、区域や認められる用途が確定され、その範囲内に限って開発が認められるものであるため、スプロール対策上支障がないことから許可することができることとしたものである。

なお、本市においては、条例の制定は行っていない。

1.4 条例で定める許可基準に適合するもの

(法第34条第12号)

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

(令第29条の10)

法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

本号は、開発区域の周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、開発許可権者が統括する地方公共団体の条例により、区域、目的又は予定建築物等の用途を限って定められた場合は、スプロール対策上支障がないと考えられるため許可することができることとしたものである。

なお、本市においては、「宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例」を制定し、「宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例の規定に基づく開発許可等の許可基準」として別冊に綴ることとする。

1.5 既存権利者の開発行為

(法第34条第13号)

区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

本号は、既存の権利者について経過的に許可し得ることとしたものである。

本号は、次の各項目の全てに該当しなければならない。

- 1 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
- 2 市街化調整区域に指定される前に、土地の所有権又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者
- 3 市街化調整区域に指定された日から6月以内に上記の旨を届け出た者
- 4 市街化調整区域に指定された日から5年以内に完了する開発行為

(1) 目的

土地に関する権利を有している目的が「自己の居住又は業務の用に供する」ものに限られる。したがって、建売分譲や宅地分譲の目的で、宅建業者が所有している土地は本号には該当しない。

(2) 権利

本号でいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい、借地権（賃貸借、使用貸借）は該当するが、抵当権、先取特権などは該当しない。また、仮登記、仮契約、売買予約等は、ここにいう本来の権利でないから当然該当しない。

権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に指定される前になされていることが必要である。

権利の取得（設定）は、登記簿に記載されている場合はもちろん、正式の契約書（公正証書等）によって目的、権利の種類及び権利設定日が判定されるものは認められるが、口約束及び単なる契約書は認めない。

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

(3) 届出

上記に該当する者は、その土地が市街化調整区域に指定された日から起算して6月以内に知事に書面でもって届け出なければならない。

(規則第28条)

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

届出は書類の形式が整えば受理すべきものとされ、届出の事項についての審査は開発許可申請の際に行うこと（規則第17条第1項第5号）になっている。しかし、申請者には届出が受理されたことによって、本号（第13号）に該当するものと受け取られることが普通であり、開発許可申請時に却下することは申請者に対して混乱を招くことも予想されるので、申請者に対して十分説明しなければならない。

(4) 工事期間

(令第30条)

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。

(5) 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、相続人、合併後存続する法人又は合併により設立した法人など一般承継人に限り承継し得るものとする。

届出をした者の地位とは、開発許可を受けることのできる権利のみでなく、引き続き建築又は建設もできることをいう。開発許可を受け完了公告後であっても一般承継人以外の者の申請する確認申請書は受理されない。

すなわち、法的には開発許可の検査済証における建築主は本法の届出をした者又は一般承継人以外にはあり得ないこととなる。なお、一般承継については第18章を参照のこと。

(6) 許可の添付図書

- 1 区域決定前に既得権を有していたことを証する書類、登記事項証明書、所有権以外の権利を有していたことを証する書類、農地転用許可証等
- 2 申請者の職業(法人にあつては業務の内容)に関する書類(自己の居住用の場合は除く。)
- 3 権利を承継した場合は、そのことを証する書面

1.6 その他やむを得ない開発行為

(法第34条第14号)

前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

本号は、第1号から第13号までに該当しない開発行為について、個別的にその目的、規模、位置等を総合的に検討し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為について、開発審査会の議を経て許可するものである。

(1) 提案基準

開発審査会に諮問する案件のうち、本号の趣旨に基づいてあらかじめ開発審査会の承認を受けた基準である。当該基準については、開発審査会の了承を得たものから「都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づく開発許可等の許可」として別冊に綴ることとする。

(2) 暫定措置基準

当該基準に該当するものは、都市計画法の改正等により関係権利者に大きな影響を与える事項に対し暫定的な期間を定め、本号に該当する案件として開発審査会に諮問することができる基準である。

本市では運用していない。

(3) 個別案件

提案基準等に該当しないもので、本号の趣旨に該当し、真に事情やむを得ない場合のみ個別案件として開発審査会に事前協議することとなる。

個別案件として取り上げるか否かは、相談者より開発の目的、位置、計画概要等の書類、資料を事前に求め、関係機関と調整を踏まえた上で判断するものとする。

1.7 開発審査会の議を経る必要のないもの

(1) 市民農園施設の特例

市民農園整備促進法（平成2年法律第44号）に基づく施設のうち、温室、育種苗施設等農産物の生産又は集荷の用に供する建築物等一定の農業施設は、法第29条第1項第2号により許可不要であり、これらに該当しない農業用施設であっても法第34条第4号該当として許可対象施設として位置付けられている。

上記以外の施設については、本来本号の範疇に属するものであり、開発審査会の議を経なければ許可できないものであるが、休憩施設等市民農園の適正かつ有効な利用を確保する施設は、周辺土地利用に支障を生じしめないものであるとともに、市民農園の利用上必要性の高いものであることから、市街化調整区域における許可にあたって開発審査会の議が不要とされる施設として位置付けられている。（市民農園整備促進法第12条）

ア 特例措置対象施設

特例の対象となる施設は、市民農園の開設に当たって作成する整備運営計画であって、市民農園整備促進法第7条第1項により本市の認定を受けたものに従って整備されることが前提となる。

- 1 休憩施設である建築物
- 2 農作業の講習の用に供する建築物
- 3 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で、簡素なものをいう。）である建築物
- 4 管理事務所その他の管理施設である建築物

「休憩施設」： 農作業の合間に休憩する施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含むものである。なお、単体の便所も休憩施設である。

「講習施設」： 利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教室等を含むものである。

「簡易宿泊施設」：市街地から離れた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置される宿泊者用の食堂、風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な施設を備えたものであって周辺の環境と調和した専ら宿泊の用に供される簡素なものである。

「管理施設」：市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等である。

イ その他

前記の許可不要、許可対象となる施設の建築は、市民農園整備促進法第7条第1項の規定により市民農園の開設について市町の認定を受けた者が建築するものであって、市民農園利用者が建築するものは該当しない。

(2) 地方拠点都市地域の特例

地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）に基づく地方拠点都市地域の関係市町村が、基本計画において、市街化調整区域の拠点地区において実施されることが適当と認められる開発行為又は建築行為等に関する事項を定められることとされており、当該基本計画が都道府県知事の同意を受けた場合には、当該基本計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準に係る審査は了したのみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、技術基準の審査のみによって許可することができる。

ア 特例対象地域

地方拠点都市地域の市街化調整区域内の拠点地区である。

「地方拠点都市地域」：地方の発展の拠点となるべき地域

「拠点地区」：地方拠点都市の内、土地の利用状況、周辺の公共施設の整備の状況等からみて広域の見地から都市機能の集積又は住宅及び住宅地の供給等居住環境の整備を図るための事業を重点的に実施すべき地区

イ 指定状況

本市において指定された区域はない。

(3) 沿道整備計画の特例

幹線道路の沿道整備に関する法律（昭和55年法律第34号。以下「沿道法」という。）において、沿道整備権利移転等促進計画を定める際、対象となる土地が市街化調整区域にあり、かつ、権利の移転等を行われた後に開発許可を要する行為等が行われる場合には、あらかじめ都道府県知事の承認を受けることとし、この知事承認に当たっては、都市計画法第34条等と同様の観点から立地判断を行うこととされている。（沿道法第10条の2第4項、第5項）

このため、沿道整備権利移転等促進計画を定められた事項に従って行う開発行為等については、開発審査会の議を経ないとしても、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為にみなす等の特例を設けているものである。（沿道法第10条の7第1項、第2項）

ただし、法第34条各号に掲げる行為については、沿道法による特例措置からは除外されている。

なお、この特例は、開発許可の立地判断についての特例であり、実際に開発行為を行う場合には、都市計画法第33条の技術基準に適合し、開発許可を受ける必要がある。

(4) 歴史的風致維持向上計画の特例

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）に基づき、市町村が「歴史的風致維持向上計画」に記載する歴史的風致維持向上施設の整備又は管理に関する事項のうち、市街化調整区域に存する遺跡で歴史上価値の高い建築物に係る開発行為又は建築行為について都道府県の同意を得たもので、当該「歴史的風致維持向上計画」について国土交通大臣が第5条第8項各号に適合すると認定した場合には、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準に係る審査は了したのみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、技術基準の審査のみによって許可することができる。

(5) 六次産業施設の特例

市街化調整区域内において農林水産物等の販売施設の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該施設の建築行為について、通常、都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホの規定により、開発審査会の議を経ることが必要であるが、地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）（以下「六次産業化法」という。）第14条の規定により、開発許可権者の同意を得て認定を受けた総合化事業計画に従って行われる当該行為は、開発審査会の議を経ることは不要とされている。

この特例は、都市計画法第33条第1項各号又は都市計画法施行令第36条第1項第1号及び第2号に掲げる基準に係る審査まで省略するものではない。

第8章 開発審査会

(法第78条)

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

- 2 開発審査会は、委員5人以上をもつて組織する。
- 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。
- 4 次の各号の一に該当する者は、委員となることができない。
 - 一 破産者で復権を得ない者
 - 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- 5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前号各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
- 6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。
 - 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
 - 二 職務上の業務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
- 7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。
- 8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

(令第43条)

法第78条第8項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 開発審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定めるものとする。
- 二 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。
- 三 開発審査会は、会長(会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。)のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。
- 四 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

1 開発審査会事務

開発審査会の処理すべき事務は次のとおりである。

- 1 法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決
- 2 市街化調整区域における開発許可、建築許可に関する議決
 - ・法第34条第14号に該当する開発許可
 - ・令第36条第1項第3号ホに該当する建築許可
- 3 市街化調整区域における個人施行及び組合施行の土地区画整理事業（土地区画整理法第9条第2項）の認可に関する議決
- 4 法第78条第1項に定める事項に加え、開発行為等の規制についての重要事項に関する調査審議

（土地区画整理法第9条第2項）

都道府県知事は、都市計画法第7条第1項の市街化調整区域と定められた区域が施行地区に編入されている場合においては、当該区域内において土地区画整理事業として行われる同法第4条第12項に規定する開発行為が同法第34条各号の一に該当すると認めるときでなければ、第4条第1項に規定する認可をしてはならない。

2 宝塚市開発審査会条例等

(1) 宝塚市開発審査会条例（平成15年4月1日 条例第9号）

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第78条第8項の規定に基づき、宝塚市開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 審査会は、法第78条第1項に定める事項のほか、市長の諮問に応じて、次に掲げる事項を調査審議する。

- (1) 開発行為等の規制についての重要事項に関すること。
- (2) 宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例（平成30年条例第33号）第15条の規定に関すること。

(組織)

第3条 審査会は、委員5人をもって組織する。

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第5条 審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

- 2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。
- 3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

(議事)

第6条 審査会は、会長が招集する。

- 2 審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者）及び2人以上の委員が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見又は説明の聴取等)

第7条 会長は、必要があると認めるときは、審査会に委員以外の者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(幹事)

第8条 審査会に、幹事若干人を置く。

- 2 幹事は、市職員のうちから市長が任命する。
- 3 幹事は、会長の命を受け所掌事務について委員を補佐する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、審査会が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成15年4月1日から施行する。

(招集の特例)

- 2 この条例の施行の日以後最初に開かれる審査会は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成30年10月1日から施行する。

(2) 宝塚市開発審査会運営規程

(趣旨)

第1条 この規程は、宝塚市開発審査会条例（平成15年宝塚市条例第9号、以下「条例」という。）第9条の規定に基づき、宝塚市開発審査会（以下「審査会」という。）の議事及び運営に関して必要な事項を定めるものとする。

(定例会及び臨時会)

第2条 審査会は、定例会及び臨時会とする

2 定例会は、毎月1回開催するものとする。ただし、8月及び1月は、この限りでない。

3 臨時会は、会長が必要と認めたときに、これを招集する。

(招集)

第3条 会長は審査会の5日前までに会議に付すべき議案を添えて開催の日時及び場所を委員に通知しなければならない。ただし、緊急を要する場合は、この限りでない。

2 会長及び条例第5条第3項に規定する職務代理の両方が、同時に任期を満了した直後に開催される審査会は、条例第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

(会議の公開)

第4条 会議は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第50条第3項の規定による審査請求に関する口頭審理を行う場合を除き、これを公開しない。

(議事録)

第5条 会長は、議事録を調整し、次の事項を記載するものとする。

1) 開催の日時及び場所

2) 出席した委員の氏名

3) 案件の内容

4) 議事の要旨

2 議事録には、会長及び会長があらかじめ指名した1人の委員が署名するものとする。

3 議事録は、原則公開とする。ただし、宝塚市情報公開条例（平成12年条例第50号）第7条第1項第1号から第4号に該当する場合においては、この限りでない。

(委任)

第6条 この規程に定めるもののほか、審査会の運営に関して必要な事項は、会長が定める。

附 則

(施行期日)

この規程は、平成15年4月18日から施行する。

(施行期日)

この規程は、令和5年7月19日から施行する。

(施行期日)

この規程は、令和5年8月18日から施行する。

(3) 宝塚市開発審査会公開要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、宝塚市開発審査会運営規程第6条の規定に基づき、同規定第4条に該当する場合に、宝塚市開発審査会（以下「審査会」という。）の公開に関し必要な事項を定めるものとする。

(傍聴人)

第2条 傍聴人とは、審査会の許可を得て、審査会を傍聴する者をいう。

(傍聴人の定員等)

第3条 前条の傍聴人の定員は10人とし、会場に一定の傍聴席を設けるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、特に必要があると認められる場合は、審査会の会長は審査会に諮って別に定員を定めることができる。

(傍聴の申出等)

第4条 傍聴を希望する者は、会議の当日、審査会の開会予定時刻の30分前までに、傍聴申出書に所要事項を記入のうえ申しでなければならない。

2 傍聴の受付は、先着順に行い、定員になり次第、受付を終了する。

(傍聴証の着用)

第5条 審査会を傍聴しようとする者は、傍聴証の交付を受け、これを着用しなければならない。

(傍聴証の適用期限)

第6条 傍聴証は、交付当日に限り通用する。

(傍聴できない者)

第7条 次の各号のいずれかに該当する者は、会議室に入ることができない。

- (1) 銃器、棒その他人に危害を加え、又は迷惑を及ぼすおそれのある物品を携帯している者
 - (2) 張り紙、ビラ、掲示板、プラカード、旗、のぼり、垂れ幕の類を携帯している者
 - (3) はち巻、たすき、ゼッケン、ヘルメットの類を着用し、又は携帯している者
 - (4) ラジオ、拡声器、マイク、録音機、写真機、映写機の類を携行している者（第9条但し書の規定により、審査会の許可を得た者を除く。）
 - (5) 笛、ラッパ、太鼓その他の楽器の類を携帯している者
 - (6) 下駄、木製サンダルの類を履いている者
 - (7) 酒気を帯びていると認められる者
 - (8) 異様な服装をしている者
 - (9) その他議事を妨害することを疑うにたりる顕著な事情が認められる者
- 2 会長は、必要と認めたときは、傍聴人に対し、事務局員をして、前項第1号から第9号までに規定する物品を携帯しているか否かを質問させることができる
- 3 会長は、前項の規定により質問を受けた者がこれに応じないときは、その者の入室を禁止することができる。
- 4 児童及び乳幼児は審査会を傍聴することができない。ただし、同伴者が会長の許可を得た場合はこの限りではない。

(傍聴人の守るべき事項)

第8条 傍聴人は、静粛を旨とし、次の事項を守らなければならない。

- (1) 審査会における発言に対し、拍手その他の方法により公然と可否を表明しないこと
- (2) 私語、喚声その他の行為により騒ぎ立てないこと
- (3) はち巻をするなど、示威的行為をしないこと
- (4) 帽子、オーバーコート類を着用しないこと
- (5) 飲食又は喫煙をしないこと
- (6) 会議室において携帯電話等の無線機を使用しないこと
- (7) みだりに傍聴席を離れないこと
- (8) その他、会議室の秩序を乱すおそれのある行為をしないこと

(撮影、録音等の許可)

第9条 傍聴人は会議室において写真、テレビ、映画の撮影又は録音等をしてはならない。ただし、審査会の許可を得た場合はこの限りではない。

(係員の指示)

第10条 傍聴人は、全て事務局員の指示に従わなければならない。

(傍聴人の退場)

第11条 傍聴人は、次の各号に掲げる場合には、速やかに退場しなければならない。

- (1) 会長が非公開であることを宣言し、傍聴人の退場を命じたとき
- (2) 傍聴人がこの規定に違反し、会長が退場を命じたとき
- (3) 前項の規定により退場を命ぜられた者は、当日再び会議室に入ることはできない。

(報道関係の取扱)

第12条 審査会は、会議に支障のない限り、報道関係の取材に配慮するものとする。

2 審査会は、傍聴席とは別に記者席を設けるものとする。

(その他)

第13条 この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成15年4月18日から施行する。

3 事務処理要領

(1) 事務処理要領（法第34条第14号、令第36条第1項第3号ホ）

- 1 提案基準に該当するもので予定建築物の用途が専用住宅（店舗併用を含む）以外のものの申請の事務手続き
 - (1) 申請者は開発（建築等）計画事前審査願を開発審査会に提出し事前協議の了承を得なければならない。
 - (2) 事前協議の了承を受けた申請者は、法第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可申請書を提出する。
 - (3) 宝塚市長は、開発審査会に付議し、議を経た後許可する。
- 2 提案基準に該当するもので予定建築物の用途が専用住宅（店舗併用含む）の申請の事務手続き
 - (1) 申請者は開発（建築等）計画事前審査願を省略し、法第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可申請書を提出する。
 - (2) 宝塚市長は、開発審査会に付議し、議を経た後許可する。
- 3 その他個別案件の事務手続き
上記1の手続きとする。
- 4 付議案件の説明資料について
 - (1) 予定建築物の用途が専用住宅の場合は、A3版程度の図面（位置図、付近見取図、土地利用計画図、建築計画平面図等）を説明用として配布する。
 - (2) 上記(1)以外は、A3版程度の図面を掲示し説明する。

(2) 宝塚市開発審査会説明図面作成要領

【目的】

開発審査会の審査・説明用に供するための図面作成要領を定める。

【対象】

本作成要領に基づき、図面を作成すべき申請建築物は「専用住宅」を除く全てとする。(兼用住宅は必要となる。)

【説明図面】

I 位置図

(目的)

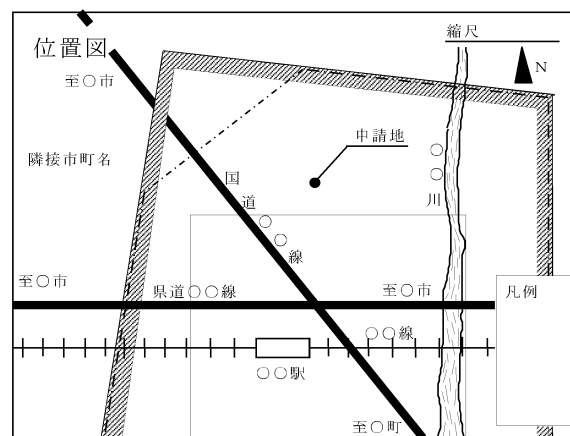
都市基盤施設等との関係を示し、中心市街地と申請地の位置及び状況を明確にすることを目的とする。

(仕様)

- ・基 図：市作成の都市計画総括図(用途地域記載のもの)を使用。
- ・サ イ ズ：A3程度
- ・記入内容：

項 目	表示方法	色
市町界		黒
都市計画区域界		黒
市街化区域界		赤
鉄軌道		黒
道路		赤
河川		青

【記載例】



II 附近見取り図

(目的)

当該申請地の土地利用状況を説明し、申請地での立地の適否を審査することを目的とする。

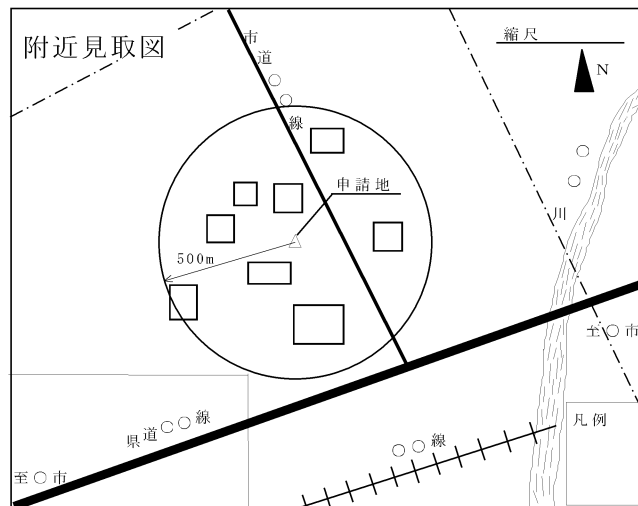
(仕様)

- ・基 図：1/2，500の白図を使用。
- ・サ イ ズ：A3程度
- ・記入内容：申請地を中心とする半径500m内の建築物の用途を表す。

建築物用途	色	建築物用途	色
住 宅	黄	公共公益施設	茶
工場・倉庫	青	その他	適宜
店舗 (兼用住宅も含む)	赤		

- ：申請地は赤で着色する等分かりやすく明示すること。
- ：申請地へのアクセス道路（市町道レベル）の名称も記入すること。
- ：都市基盤施設については、I位置図の（仕様）記入内容に準ずる。

[記載例]



III 土地利用計画図

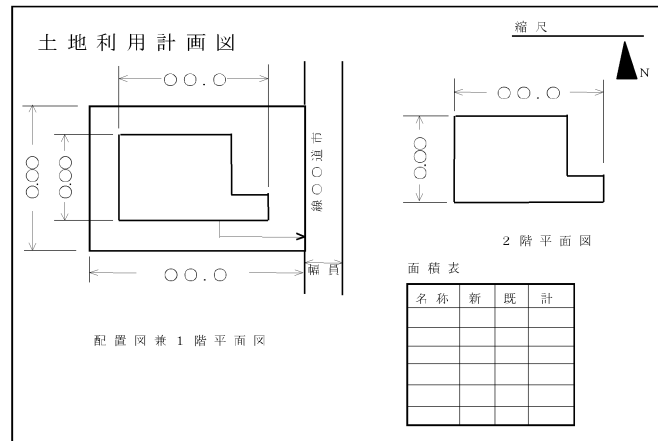
(目的)

当該申請地内の土地利用計画を表し、計画の規模等を審査することを目的とする。

(仕様)

- ・基 図：用紙、縮尺は適宜とする。
- ・サ イ ズ：A3程度
- ・記入内容：1 一敷地の単体的な開発（建築）行為の場合
 - 1) 申請建築物の配置図（1階平面図を兼ねる）と各階平面図を明記する。なお、寸法線、方位、排水経路、縮尺、接続道路等も記入。
申請地は赤で着色する等分かりやすく明示すること。
 - 2) 敷地面積、建築面積、延床面積（各階及び合計）、並びに用途別床面積等を適宜図面中に記入。
なお、既存建築物がある場合は、既設並びに新設についてそれぞれ記入。
 - 3) 原則として、1葉につき図面2面以内とする。

[記載例]

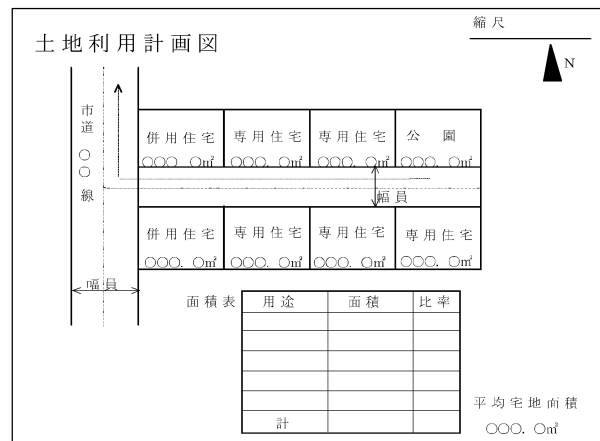


2 その他の場合

- 1) 申請区域内の土地利用、予定建築物、排水経路等を明記。申請地は赤で着色する等分かりやすく明示すること。
- 2) 取付道路並びに開発区域内道路の幅員。
- 3) 土地利用面積表

土地利用	色	土地利用	色
宅 地	黄	雨水経路	青
道 路	黄土	汚水経路	赤
公 園	緑	その他	適宜
公益施設	うす茶		

[記載例]



IV 補足説明図

(目的)

本申請に係る特殊事情（既存施設の改善計画、周辺整備計画等）を補足的に説明することを目的とする。

(対象)

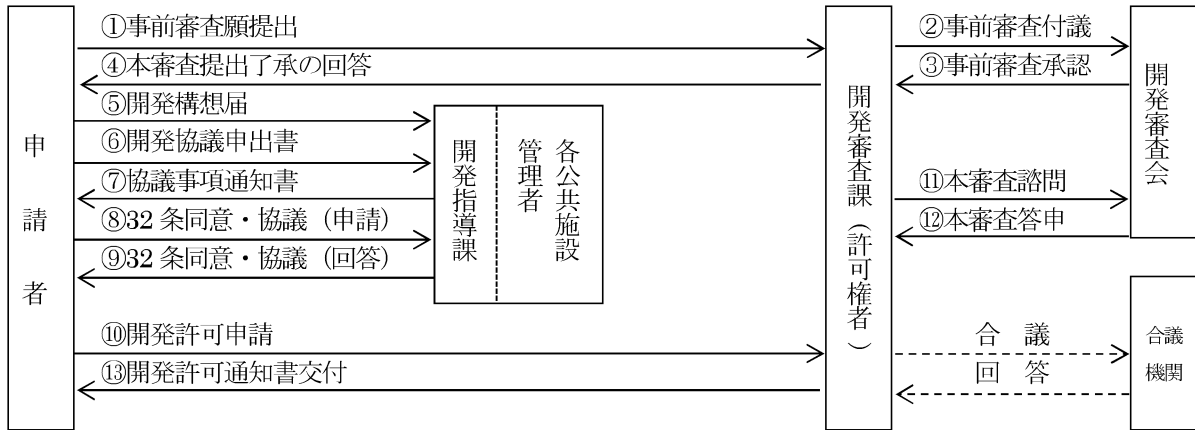
本図面の提出についての指示は、開発審査会事務局が行う。

(仕様)

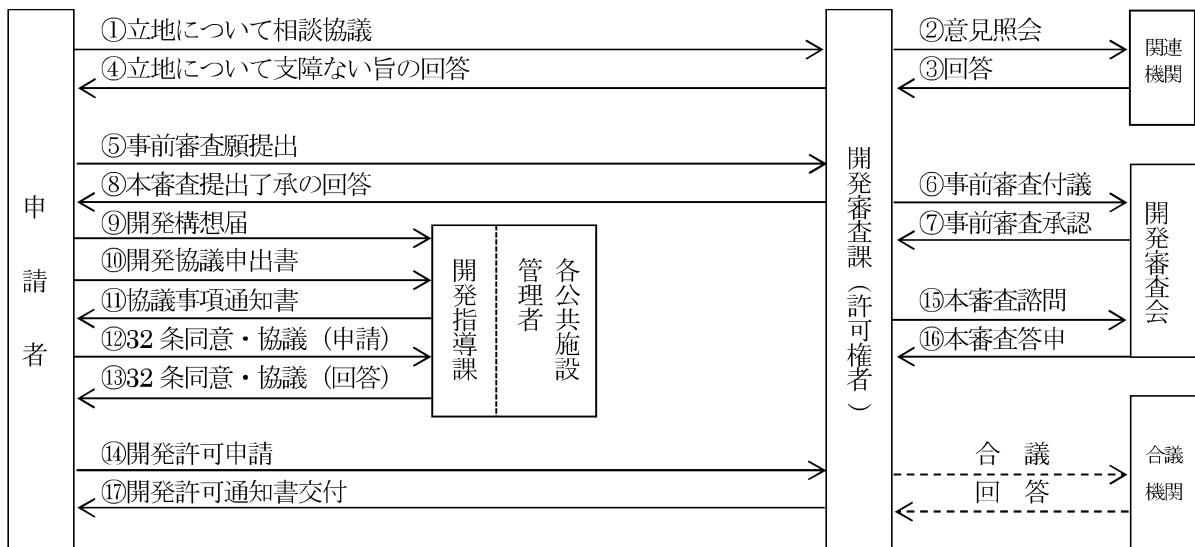
特段の定めはないが、本案件の特殊状況を十分に説明し得る内容であること。

(参考) 法第34条第14号該当の開発許可事務処理

- 1 提案基準に該当するもの
 (専用住宅(店舗併用を含む)の場合は、①~④は省略)

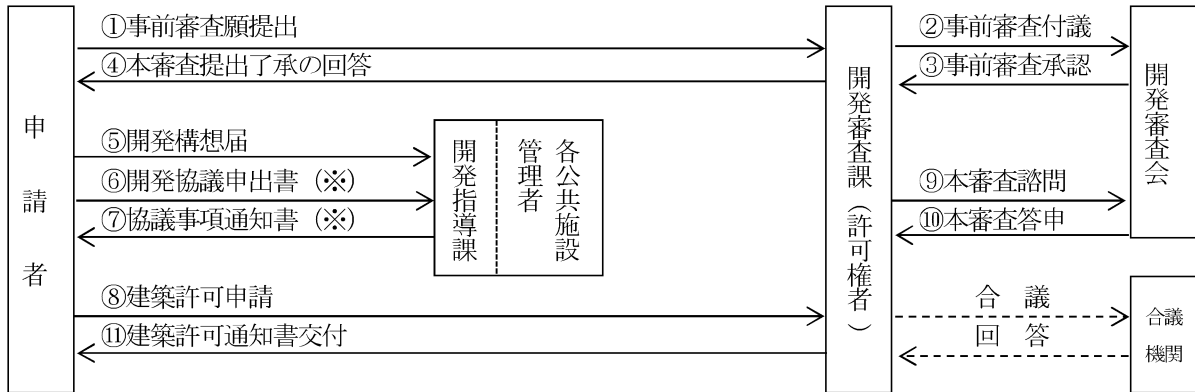


- 2 提案基準に合致しないもの(個別案件)



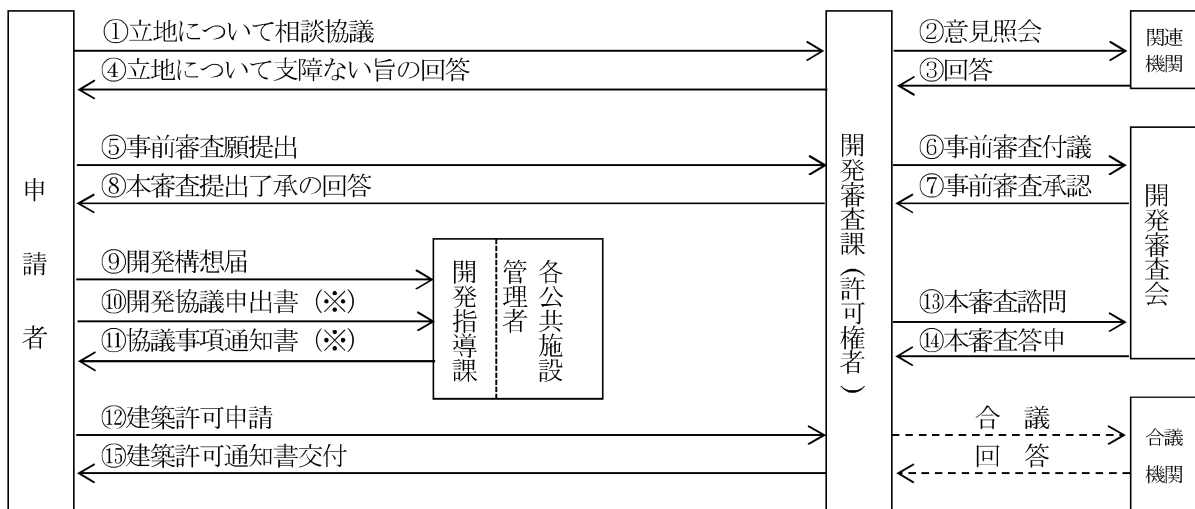
(参考) 令第36条第1項第3号ホ該当の建築許可事務処理

- 1 提案基準に該当するもの
 (専用住宅(店舗併用を含む)の場合は、①～④は省略)



※⑥⑦の要否については、開発指導課と協議のこと。

- 2 提案基準に合致しないもの(個別案件)



※⑩⑪の要否については、開発指導課と協議のこと。

第9章 許可又は不許可

1 許可又は不許可の通知

(法第35条第1項)

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。

開発許可の申請があつたときは、開発区域の規模、内容等によって一律に取り扱えないが、遅滞なく許可又は不許可の処分を行わなければならない。

(法第35条第2項)

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。

書面によらないでなされた処分は、無効である。

処分の効力発生時期は、民法第97条の到達主義の一般原則により、その通知が被処分者に到達したときである。到達とは、相手方が受領し得る状態に置かれることであつて、相手方が現実的に了知しなくても社会通念上了知し得るべき客観的状态を生じたと認められれば到達したことになる。

2 許可の条件

(法第79条)

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

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

また、法第43条に基づく許可に際して、本条に基づき、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を付すことも可能と解される。

「不当な義務」とは、都市計画を推進する上で必要とされる合理的な範囲を越えて私権を制限する場合を指す。

(1) 開発許可の条件

一般的な開発にあつては次の条件

- 1 開発行為に関する工事の施行に当たっては、当該開発行為の適正な施行を確保するために、必要な専門知識及びその応用能力を有する工事監理者を置くこと。
- 2 開発行為に関する工事の施行中は、土砂の流出などの災害が生じないような防災措置を講じること。
- 3 開発行為に関する工事が完了したときには、当該工事が開発許可に係る設計図書等の内容と相違なく完了した旨の、工事施行者及び工事監理者の作成した工事報告書（工事中の埋設部分について、寸法及び撮影箇所を明示の上、撮影した写真など報告に必要な資料を添付したものに限る。）を工事完了届書に添えて提出すること。
- 4 開発行為を廃止する場合は、開発行為に関する工事によって損なわれた公共施設の機能回復及び当該工事によって生ずる災害の防止のために必要な措置を講じるとともに、当該公共施設の機能回復計画書及び災害防止計画書を開発行為に関する工事の廃止の届出書に添えて提出すること。

(2) 規模及び用途制限

市街化調整区域において許可要件に規模制限及び用途制限がある場合は、制限の内容を条件に加える。

〈参考〉 許可条件

1. 開発許可標識（別添参照）を設置することとともに、所定の着手届を提出してから工事に着手すること。
2. 許可後、申請内容の変更等を行う場合は、その変更にかかる工事はあらかじめ変更許可を受けてから着手すること。
3. 他法令に抵触する場合は、所定の手続きを完了した上で工事に着手すること。
4. 梅雨時及び降雨時の施工は極力避けること。また、工事中の降雨に対しては、土砂の流出等災害を生じさせないよう措置を講じること。
5. 不良土砂については、土砂の置き換え等必要な措置を講ずること。また、埋め戻しについては、一層厚30cmまきだし転圧（擁壁の背面・前面共）を行うこと。
6. 盛土材料は、材質を充分把握し、適切な施工を行うこと。
7. 写真は、工事工程に沿って撮影すること。
8. 開発行為を廃止する場合は、必要な防災措置を講じるとともに、廃止時点における現況図、公共施設の回復計画及び災害防止計画を添えて所定の様式の廃止届を提出すること。
9. 当該開発行為に関する工作物以外の工事用の仮設建築物等については、完了検査までに撤収し、新たな工作物の築造をしてはならない。
10. 宅地造成及び特定盛土等規制法に定める宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可を受けたとみなされた場合、開発行為の手続とは別に以下の（1）～（6）の手続等が必要となる。
 - （1）標識の掲示
宅地造成及び特定盛土等規制法第49条の規定に基づき宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則様式第23の宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識を工事期間中、現場の見やすい場所に掲示すること。
また、許可に係る書類を工事現場に常備しておくこと。
 - （2）定期の報告（定期の報告を要する規模の工事に限る。）
許可を受けた日から3箇月ごとに工事の実施状況を報告すること。
 - （3）中間検査（同法で規定する特定工程を含む場合であって、中間検査を要する規模の工事に限る。）
盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程を終えた場合は、特定工程終了報告書、工事写真（施行中及び特定工程終了時）及び試験結果報告書を添えて中間検査申請書を提出し検査を受けること。
 - （4）工事の中止の届出
工事を中止しようとする場合は、災害防止計画書を添えて工事の中止届出書を提出すること。
 - （5）工事の再開の届出
中止した工事を再開しようとする場合は、工事の再開届出書を提出すること。
 - （6）工事廃止の届出
工事を廃止しようとする場合は、廃止時点における災害防止計画書を添えて工事の廃止届出書を提出すること。

11. その他

〔

〈注 意〉

特に、申請図面と同一の構造物等が写真で確認できない場合、
“検査済証” が発行されませんので、注意してください。

様式第8号 (第5条関係)

<p>開発行為許可標識</p> <p>第 号 ()</p> <p>令和 年 月 日</p>			
工 事 の 期 間		令和 年 月 日から	
		令和 年 月 日まで	
工事場所の所在及び地番		宝塚市	
施行面積		m ²	
工事の名称及び目的			
事業者住所氏名			
工事施行者住所氏名			
設計者氏名		工事現場管理者氏名	
この工事に関する連絡先			

備考 標識の大きさは、縦90センチメートル、横90センチメートル以上にしてください。

宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識

90センチメートル以上					
{宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可} {特定盛土等に関する工事の届出} 済標識					
70センチメートル以上	1	工事主の住所氏名	見取図		
	2	許可番号		第 ー 号	
	3	許可又は届出年月日		年 月 日	
	4	工事施行者の氏名			
	5	現場管理者の氏名			
	6	盛土又は切土の高さ		メートル	
	7	盛土又は切土をする土地の面積		平方メートル	
	8	盛土又は切土の土量		盛土	立方メートル
				切土	立方メートル
	9	工事着手予定年月日		年 月 日	
	10	工事完了予定年月日		年 月 日	
	11	工事に係る問合せを受けるための工事関係者の連絡先			
12	許可又は届出担当の都道府県部局名称連絡先				
		50センチメートル以上			

〔注意〕

- 1 1欄の工事主、4欄の工事施行者又は5欄の現場管理者が法人であるときは、氏名は、当該法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。
- 2 2、3、9及び10欄は、許可証の交付を受けた工事においては、当該許可証の許可番号、許可期間をそれぞれ記入してください。

開発工事に関する写真撮影についての注意事項

1. 写真撮影の目的

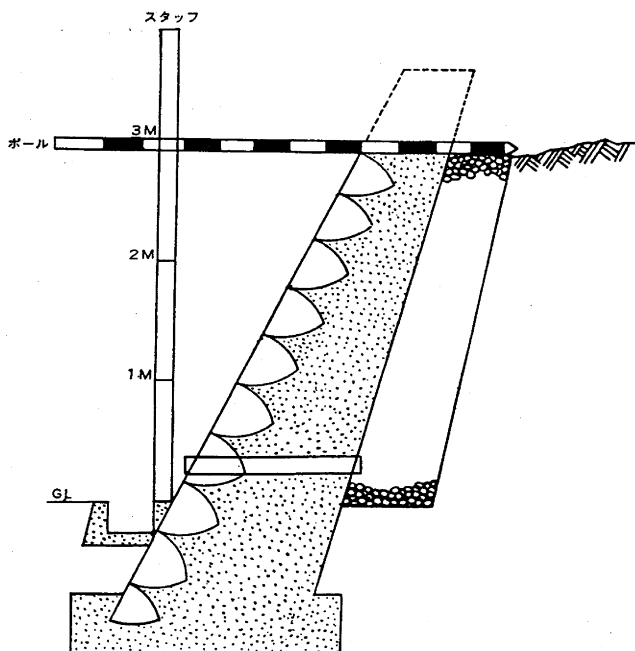
開発工事完了後、検査困難な箇所の形状寸法並びに工事施行状況等について撮影記録し、完了検査の際の資料とします。

2. 写真撮影の方法

各種構造物等寸法を明示して撮影する場合は、すべてスタッフ、ポール等測定器具をあてて構造物等の寸法が明確に読みとることができるようにすると共に、撮影箇所、撮影年月日、構造物の内容等を記入した黒板等を掲示して撮影してください。

工事名	〇〇〇開発工事
開発許可	宝塚市指令宝開審 第 一 号
撮影年月日	令和 年 月 日
撮影箇所	造成計画平面図に合わせ表示。
内容	練積み造擁壁 (H=3.5m) GLより3m上り 勾配 5分

[撮影例]



3. 写真撮影の箇所等

(1) 現況写真（工事施工前）

- (I) 全景（少なくとも4方向か4種類以上）
- (II) 公共施設の状況（里道、水路、流末、池など）

(2) 竣工写真（工事完了後）

- (I) 全景（現況写真と同一方向で撮影）
- (II) 構造物等の状況（擁壁、排水の全景など）

(3) 施工中の写真

(I) 防災・仮設工事

- ア 防災・仮設構造物等（排水路、遊水池、沈砂池、防護施設など）
- イ その他（竣工状況など）

(II) 土工事

- ア 伐開、抜根、焼却
- イ 盲暗渠及びその他の埋設構造物（寸法明示のこと）
- ウ 段切りの状況
- エ 法面保護
- オ 盛土（まき出し厚 30cmの各層毎の転圧及び施工状況、竣工状況など）
- カ その他（竣工状況など）

(III) 擁壁工事

- ア 床堀（寸法明示のこと）
- イ 練石積造擁壁工（基礎の寸法、G L高、根入れ深さ、高さ1m毎の出来高、天端幅勾配など）
- ウ 練石積造擁壁工の透水層等（止水コンクリートの厚み・幅、透水層の上端・下端の幅及び施行状況など）
- エ 鉄筋コンクリート造擁壁工（基礎・底版の出来形、根入れ深さ、壁の出来高など）
- オ 鉄筋コンクリート造擁壁工の透水層等（止水コンクリートの厚み・幅、透水層の上端・下端の幅（兵庫県が認める擁壁用透水マットを使用した場合は透水マットの各施行寸法）、施行状況など）
- カ 鉄筋コンクリート造擁壁工の配筋状況（底版、壁、定着長さ、継手長さ、かぶり厚など）
- キ 水抜き穴の設置状況（寸法明示のこと）
- ク その他（隅角部の補強、入隅部、基礎の段差処理、伸縮目地施行状況、竣工状況など）

(IV) 排水施設工事

- ア 床堀（寸法明示のこと）
- イ 管渠の基礎・敷設状況（寸法明示のこと）
- ウ 水路等の基礎・構造物（寸法明示のこと）
- エ その他（マンホール、インバート、排水溝、雨水樹（泥溜共）、有孔管、竣工状況など）

(V) 箱形擁壁（ガレージ）工事

- ア 床堀（寸法明示のこと）
- イ 躯体工（基礎・底版・天板の出来形、根入れ深さ、壁・背面の出来高など）
- ウ 透水層（止水コンクリートの厚み・幅、透水層の上端・下端の幅（兵庫県が認める擁壁用透水マットを使用した場合は透水マットの各施行寸法）、施行状況など）
- エ 配筋状況（底版、壁、背面、定着長さ、継手長さ、かぶり厚など）
- オ 暗渠管（径、延長長さ、施行状況など）
- カ その他（伸縮目地施行状況、竣工状況など）

(VI) 道路工事

- ア 路床、路盤の転圧状況
- イ 舗装の状況
- ウ 側溝（寸法明示のこと）
- エ その他（幅員、竣工状況など）

(VII) その他

- ア 地盤改良（掘削状況、施行状況、使用材料と数量、改良の幅、長さ、厚さなどの出来形寸法明示のこと）
- イ 各種試験等の状況（地耐力、路床面の支持力、生コンクリート、鉄筋ミルシートなど）

工事着手届

年 月 日

(宛先)宝塚市長

届出者 住所 _____

氏名 _____

下記の工事について、着手しますので届け出ます。

着 手 年 月 日	年 月 日	
許 可 番 号	宝塚市指令宝開審 第 _____ 号 ()	
許 可 年 月 日	年 月 日	
工 事 場 所 (位置図の添付)	宝塚市	
工 事 施 行 者	住 所 氏 名 電 話	
	現場事務所	
	現場代理人	
	緊急連絡先	
残 土 等 処 分	コンクリート殻等の 産業廃棄物の 最終処分地	名 称： 所在地： (産業廃棄物処分地の許可書のコピーを添付して下さい。)
	土石の 仮 置 場	名 称： 所在地： <input type="checkbox"/> 当該仮置場における土石の一時堆積が「宅地造成及び特定盛土等規制法の 土石の堆積の許可を取得している場所への堆積である」若しくは「許可が 不要である」ことを確認済※1
	土石の 最終処分地	名 称： 所在地： <input type="checkbox"/> 当該最終処分地における土石の堆積が「宅地造成及び特定盛土等規制法の 土石の堆積の許可を取得している場所への堆積である」若しくは「許可が 不要である」ことを確認済※1

※1：土石の仮置場および最終処分地については、宅地造成及び特定盛土等規制法における土石の堆積の許可
関連について確認の上、チェックすること。

開発行為に関する工事の段階確認申出書

(あて先)
宝塚市長

令和 年 月 日

申出者 住所 _____
氏名 _____

下記工事について、段階確認を申し出ます。

許可日及び許可番号	令和 年 月 日 宝塚市指令宝開審 第 一 号 ()				
工事をしている土地の 所在地及び面積	宝塚市			m ²	
工事施行者住所氏名	住所 氏名 電話				
工事監理者住所氏名	住所 氏名 電話				
段階確認 内容					
段階確認 希望日					
※段階確認日					
※段階確認結果					
※受付欄	※決裁欄				
	部長	次長	課長	係長	担当者

注；※印のある欄は記入しないで下さい。

第10章 完了検査

1 工事完了届

(法第36条第1項)

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。

公共施設に関する工事の部分全体を全体の工事と切り離して届け出ることができることとしたのは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続の処理を迅速に進めることが合理的であるからである。

2 工事完了届の様式

(規則第29条)

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

工事完了届は次に掲げる図書を提出する。

工事完了届	公共施設完了届
① 工事完了届出書 (別記様式第4 (規則第29条関係))	① 公共施設工事完了届出書 (別記様式第5 (規則第29条関係))
② 設計説明書	② 設計説明書
③ 工事概要書	③ 公共施設の管理帰属一覧表
④ 公共施設の管理帰属一覧表	④ 位置図
⑤ 位置図	⑤ 造成計画平面図
⑥ 土地利用計画図	⑥ 公共施設詳細図
⑦ 造成計画平面図	⑦ 工事写真
⑧ 排水計画平面図	
⑨ 公共施設詳細図	
⑩ 工事状況報告書	
I) 工事報告書 ※1	
II) 工事写真	
III) 試験結果等 ※2	

※1 工事報告書は工事施行者及び工事監理者が連名で行い、開発行為に関する工事（工程、工事経過、施行内容等）が開発許可に係る内容と相違なく竣工した旨を明記し報告する。

※2 設計図書（仕様書、図面）で示された試験等、開発行為の遂行中に得られた資料を添付する。

※ 工事完了届の書類に押印が無い場合、届出者に工事完了の意思があることを確認するため、当初許可の副本を持参する。

様式例示

工事状況報告書	
	年 月 日
(あて先) 宝塚市長	工事監理者氏名
	工事施行者氏名
都市計画法第29条第1項（法第35条の2第1項）の規定により許可を受けた 下記開発工事は、開発許可に係る内容に相違なく施工したことを報告します。	
記	
1 許可番号	宝塚市指令宝開審 第 一 号 ()
2 許可年月日	令和 年 月 日
3 開発区域又は工区に 含まれる地域の名称	

3 完了検査

(法第36条第2項)
都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

完了検査は、原則として、各公共施設の管理者の検査が合格した後、開発者、工事施行者及び設計者の立会いのもとで行う。

なお、検査に際しては工事関係者に次の点を指示して、完了検査の円滑化を図る。

- (1) 現地に開発許可書を用意させること。
- (2) 完了検査を受けようとする区域を現地においてポール、旗等で明示させること。
- (3) 道路、公園、緑地等の公共施設の施設番号、幅員、面積、管理者、帰属者名を表示した一覧表を現地に用意しておくこと。

開発許可の内容には、許可に付された条件が当然含まれる。検査の結果、当該工事が当該開発許可の内容に適合していないときは、検査済証の交付と工事完了公告を行わないので、当該宅地について建築も禁止されたままであるし（法第37条）、工事完了に伴う各種の法律効果（法第39条、第40条等）も生じないこととなる。

工事完了検査の結果、工事の内容が開発許可の内容に適合すると認めるときは、開発登録簿にその旨を登録しなければならないとされている（法第47条第2項）ので、その旨が一般に周知されることとなる。

4 検査済証の様式

(規則第30条)

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。

5 工事完了公告

(法第36条第3項)

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。

(1) 工事完了公告の内容

(規則第31条)

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) 工事完了公告の方式

(市細則第8条)

省令第31条に規定する工事の完了の公告は、宝塚市公告式規則（昭和57年規則第47号）に定めるところにより行うものとする。

6 盛土規制法との関係について

盛土規制法第15条第2項の規定により、同法第12条第1項の許可を受けたとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、法第36条第1項の規定による届出を行うことで、盛土規制法第17条第1項の規定による完了検査の申請をしたものとみなされる。また、法第36条第2項の規定による検査済証を交付されたときは、盛土規制法第17条第2項の規定による検査済証を交付されたものとみなされる。

第11章 工事完了公告前の建築制限等

1 建築制限等

(法第37条)

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

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第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。

本条は、開発区域内の土地で工事完了公告までの間において行われる建築又は建設の制限に関して定めた規定である。すなわち、工事完了の検査と公告があるまでは原則として建築又は建設を禁止することによって、開発行為が許可どおりに行われることを担保し、スプロールの弊害を防止しようとする趣旨の規定である。この制限は、開発許可を受けた事業主のみでなく、何人も建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。

本条でいう特定工作物を建設するとは、その全体を完成することに限られず、ゴルフ場のクラブハウスを建築する等の特定工作物はその目的に沿った使用ができるようにすることをいうと解するため、附属建築物を建築することも含むものである。ただし、次に該当するものはこの限りでない。

- (1) 当該開発行為の施行のための工事用の仮設建築物の建築又は特定工作物の建設
- (2) 第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない者（開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が、自己の権利を有する土地に権限の行使として建築物又は特定工作物を建築又は建設するとき。しかし、当該者が建築又は建設を行おうとする場合には、そのための宅地造成等について、別途法第29条の許可を要する場合がある。
- (3) 市長が支障ないものとして認めたとき。本条の承認は個々のケースごとに開発行為の進捗度、建築又は建設の必要性などを勘案して、市規則第9条第1項の申請によって行う。

(市細則第9条第1項)

法37条第1号の規定により市長の承認を受けようとする者は、開発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（様式第11号）に、次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 配置図
- (3) 各階平面図
- (4) 2面以上の立面図
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(4) その他の添付図書

- 1 理由書
- 2 理由に係る図面
- 3 工程表（開発工事と建築等工事の完了の時期が分かるようにする。）
- 4 造成計画平面図
- 5 防災計画書及び防災計画図
- 6 その他市長が必要と認める図書

2 建築等の承認基準

工事完了公告までの間において建築承認をするにあたっては、開発行為の公共工事の工事進捗度、建築または建設の必要性、工事に伴う災害が生じることのないよう防災措置が講ぜられているかなどを勘案した上で、次のいずれかに該当している場合は承認する。

- ア 収用対象事業の施行により移転または除却するために必要となったもの。
- イ 公共公益施設を先行的に整備する必要があるもの。
- ウ 建築物の基礎等が擁壁を兼ねる場合、または建築物が擁壁等に近接している等、造成工事と建築工事を切り離して行うことが困難または著しく不適當な場合。
- エ 一敷地の単体的な大規模建築物で建築工事に相当の工期を要し、過度な土砂の搬出入を要する等の理由から、やむを得ないと認められるものであること。
- オ その他特に必要があると認められる理由があるもの

3 承認の条件

(法第79条)

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

建築制限等の解除により建築物の建築等がされた場合、開発許可に係る工事完了届が提出されないケースも考えられることから、承認時には、工事が完了したとき必ず工事完了届を提出するよう指導するとともに、開発行為の工事完了公告がなされるまでの間は建築物等の使用ができない旨の条件を付することとする。

(例) 承認条件

開発行為に関する工事について、法第36条第3項の完了公告があるまでは、当該建築物を使用してはならない。

第12章 開発行為の廃止

(法第38条)

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

(規則第32条)

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

(1) 廃止

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、規則別記様式第8による「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を市長に提出しなければならない。

開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいう。開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計内容を変更するかしないかにかかわらず法第35条の2の規定による変更許可申請により処理する。

なお、開発行為の廃止の届出をしようとする者は、開発行為許可通知書（副本）を提出すること。

(2) 盛土規制法に基づく廃止の届出について

盛土規制法第15条第2項の規定により、同法第12条第1項の宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可を受けたとみなされた開発行為を廃止するときは、開発行為に関する工事の廃止の届出書とは別に、盛土規制法に規定される工事の廃止届出書を提出しなければならない。盛土規制法に関する手続きについては、「宝塚市宅地造成及び特定盛土等規制法の手続きに関する手引き」を参照すること。

第13章 開発行為等により設置された公共施設の管理

(法第39条)

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

法第39条は、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設の管理権の帰属について規定したものである。すなわち、本法では、開発行為を行う場合、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務付けたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として、地元市町村において引き継ぐべきことを規定したものである。

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

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

1 市以外の者の管理権限の引継ぎ

次の場合には、例外的に市以外の者が管理権限を引き継ぐこととされる。

- 1 道路法、河川法等公物の管理に関する法令の規定により、公共施設の管理者が当然に定まる場合
- 2 法第32条第2項の協議により、管理者について別段の定めをした場合

2の場合は、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられるが、本条の規定が置かれた趣旨を考えれば、極力市がその管理をすることが望ましい。

また、やむを得ない事情により開発者にその管理を委ねざるを得ない場合においても、できる限り公告の日の翌日に市が土地の帰属を受けることが望ましい。

2 法第32条第2項との関係

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

もっとも本条は、このように原則的な管理者として市を規定しているものの、実質的には、管理者が協議に応じなければ、円滑に引き継ぐことは事実上困難であろうし、様々な問題が生ずることとなるおそれがあるので、あらかじめ可能な限り協議を調べておく必要がある。

3 管理権限と所有権等との関係

本条は、管理権限の帰属について規定したにすぎず、管理権限の内容そのものを規定したものではない。つまり、本条を根拠として公権力の行使たる管理行為を行うことはできないということである。

したがって、公権力の行使たる管理行為を行うためには、本条による管理権限の引継ぎとともに、管理者は次のいずれかの行為によらなければ真正の管理者とはなり得ない。

- 1 道路法等の公物を管理する法令に基づく指定、認定等を受けること。
- 2 その他当該公共施設の管理権限を行使するための権原を取得すること。

第14章 公共施設の土地の帰属

(法第40条)

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

- 2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第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。

(令第32条)

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

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

(令第33条)

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

(規則第33条)

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

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

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

1 従前の公共施設に代えて新たに公共施設を設置する場合

第1項は、従前の公共施設を廃止してそれに代わる新たな公共施設を設置する場合の土地の交換についての規定である。

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

また、本項は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用される。

従前の公共施設の用に供する土地が民有地である場合には、開発許可を受けた者が買収する等によりその権原を取得すべきである。

本項の適用を受ける従前の公共施設の用に供する土地は、法第36条第3項の公告の日の翌日において、開発許可を受けた者に帰属することとなる。ただし、この帰属について不動産登記法による登記が必要であることは当然である。

〔従前の公共施設に代えて〕

本項の「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨である。したがって、その構造、規模等が同一であることを必要とせず、従前の公共施設が複数であって、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれる。
また、新旧の土地が等価であることも必要としない。

2 新たな公共施設を設置する場合

第2項は、第1項の交換の規定により国又は地方公共団体に帰属するものとされた土地及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の用に供する土地は、法第39条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属する。

〔国又は地方公共団体への帰属〕

従前の公共施設に代えて新たに公共施設を設置する場合等、国又は地方公共団体に公共施設の用に供する土地が帰属することを規定した法第40条は、公共施設の用に供する土地の帰属の一般ルールを示したもので、不動産登記法による登記上の原因とはなり得るが、登記を行わないで法第40条をもって第三者に対抗することはできない。

したがって、開発行為又は開発行為に関する工事によって新たに公共施設が設置された場合、当該施設の用に供する土地が市町に帰属することとなっているにもかかわらず、登記を怠っている間に登記名義人が当該公共施設を他用途に転用するとしても、これに対抗・阻止することは民事法上の取扱いからできないこととなることに留意すべきである。

なお、登記手続については、当該開発行為に関する工事の完了に際して、法第36条第2項又は第3項に「遅滞なく」の範囲において、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書の書類の提出を行わせる等、当該公共施設の管理者となるべき市と密接に連絡調整を図り確実な帰属に努めること。

3 都市施設の整備に要する費用の負担区分

第3項は、都市施設の整備に要する費用の負担区分について定めた規定である。

市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化を図るべき地域であることから、公共施設等の根幹的公共施設については国又は地方公共団体の負担により整備すべきであるとされている。ただし、市街化区域内の根幹的でない支線の施設及び市街化調整区域内のこれら施設については開発行為を行う者の負担により整備されることが合理的である。

したがって、市街化区域において、令第32条に掲げられた都市計画施設である幅員12メートル以上の道路等根幹的公共施設を開発者が整備し、法第40条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は、その土地の取得に要する費用の額の全部又は一部の負担を当該土地の帰属を受ける国又は地方公共団体に対して求めることができるとされたのである。

(1) 市街化区域内の根幹的公共施設以外の施設の整備

負担を求めることができるのは、市街化区域内の根幹的公共施設であるが、市街化区域内におけるその他の公共施設、その他の区域内における公共施設、築造費、工事費等は含まない。しかし、本項は、これらに対して負担を求めることを否定したものではなく、少なくとも令第32条に定める公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部は、負担することを求めることができる旨を規定したものと解すべきである。したがって、これらの負担割合については、本項によらず、別途当該公共施設の管理者となるべき者と協議して定めるべきである。もっとも、市街化調整区域内における公共施設については、法第7条第3項に定めるような市街化調整区域の趣旨から考えて、開発許可を受けたものが自ら負担すべきものであると考えられる。

(2) 求めることができる負担の内容

負担を求めることができるのは、「土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部」であり、土地の取得価額の全部又は一部ではない。開発行為を行う場合には、その相当以前に開発区域となるべき土地を取得する機会が多いし、また、先祖から受け継いだ土地で行う場合もあるので、土地の取得価格を正確に把握することは困難であるし、適当でもないからである。

「土地の取得に要すべき費用の額」のどの程度の負担を求め、あるいは負担すべきかを決定するには、困難な問題点が多いが、当該公共施設の種類、利用者の範囲、整備が予定されていた時期等を勘案して決定すべきである。

[取得に要すべき費用の額]

開発行為の着手時点を基準に算定することとし、算定に当たっては、地価公示法第6条の規定による土地鑑定委員会が公示した標準地の価額を参考とすべきである。

(3) 負担を求め得る者

第1項の規定により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合の土地の交換が行われる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地は開発許可を受けた者に帰属することとされているが、この場合でも、本項によって費用の負担を請求することができるのは、従前の土地の所有者である点に留意する必要がある。

(4) 負担請求の手続

国又は地方公共団体に対して、費用の負担について協議を求めようとする場合は、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、次の1から4までの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項の公告の日において当該費用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。

- 1 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 2 負担を求めようとする額
- 3 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
- 4 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

[国又は地方公共団体の応答義務]

法第40条第3項に規定される負担請求権は、負担を求めることができるとされた者の一方的な意思表示で一定の法律関係を発生させる、いわゆる講学上の形成権ではないことから、国又は地方公共団体が従前の土地の所有者からの求めに対して応じなければ、同項は無意味なものとなる。

しかしながら、本項の規定が置かれた趣旨を考えれば、国又は地方公共団体は、従前の所有者からの求めがあれば、その範囲内において誠実になんらかの意思表示をなすべき義務が生じると考えられる。

[法第33条第1項第14号との関係]

開発行為をしようとする者は、開発行為をしようとする土地若しくは開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地につき、法第33条第1項第14号の同意を得る際には、本条の趣旨を十分説明し、開発行為又は開発行為に関する工事の完了後に無用の混乱が生じないよう配慮すべきと考えられ、許可権者にあっても、その点について留意すべきである。

第15章 建築物の建ぺい率等の指定

(法第41条)

都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、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。

(市細則第9条第2項)

法第41条第2項ただし書の規定により許可を受けようとする者は、建築形態制限区域内における建築許可申請書(様式第12号)に、当該申請に係る前項各号に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 配置図
- (3) 各階平面図
- (4) 2面以上の立面図
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

1 制限の趣旨

本条は、用途地域の定められていない土地の区域における開発許可があった開発区域内の土地において建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限について規定したものである。特定工作物に関しては、本条のごとき規制はなじまないもので、規定されていない。

用途地域の定められていない土地の区域では、用途地域を前提として定められる高度地区、高度利用地区、特定街区等も定めることは不可能である。このため、建ぺい率、建築物の高さ、建築物の容積率等に関する一般的な制限を個別の開発動向に応じて課すことは、原則として不可能となる。しかしながら、このような区域に建築される建築物が、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等と調和しなければ、都市計画の適正な実現が阻害されることとなる。

このため、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、開発許可権者が開発許可をする場合に、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、少なくとも用途地域(用途地域を前提として定められる地域地区を含む。)の設定に伴う建築物の敷地、構造及び設備に関する制限(用途自体に関する制限を除く。)に代えて、直接これらの制限を行い得ることとしたのが第1項の規定である。

また、第1項の規定による制限は、開発許可(変更許可を含む。)をする場合において定められる。開発許可と関係なく、第1項の規定による制限を変更し、付加することはできない。

2 制限の内容

本条によって指定される制限の内容は次のようなものである。

- ア 建ぺい率
- イ 容積率
- ウ 高さ
- エ 壁面の位置
- オ その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限
- カ 防火地域又は準防火地域の構造制限
- キ 浄化槽に関する基準

本条が必要であると認め、これらの制限を定める場合とは、その地域に用途地域等を定める必要のある場合であり、その制限の内容は想定される用途地域（用途地域を前提として定められた地域地区を含む。）設定に伴う建築物の敷地、構造及び設備に関する制限（用途自体に関する制限を除く。）となる。

3 制限の効力

- (1) 本条の規定による制限の内容は、開発登録簿（第19章参照）に登録することによって、一般に知らしめることとなる（法第47条第1項第5号）。
- (2) 第1項の規定による制限が定められた開発区域内の土地が、その後において用途地域が定められた場合は、同項の規定による制限は当然に効力を失うものではなく、新たに地域地区が設定された場合にも重複して適用があるものと解される。しかしながら、用途地域が定められた区域においては、第1項の規定による制限の内容は、用途地域を都市計画として定めることにより実現すべきであるので、実務上は、用途規制により本項の制限の目的を達成した上で、遅滞なく当該制限を撤回される。この場合は、その限度において登録簿のうち本条の規定による制限に関する部分は抹消される。
- (3) この制限は、その土地に付されたものであるから、開発許可を受けたものだけでなく、その土地における開発許可を受ける必要のない建築行為についても全て適用される。

4 例外許可

本条第2項ただし書の許可の運用については、前述のとおり本条の制限の用途地域を指定したのと同様の効果をもたらすことを期待している趣旨に鑑み、建築基準法第53条、第55条、第56条等に規定する制限の例外許可等の運用に準じた取扱いとする。

5 添付図書

本条2項ただし書の許可を受けようとする者は、建築形態制限区域内における建築許可申請書に次の各号に掲げる図書を添付し提出する（県規則第8条第2項）。

- ① 付近見取図
- ② 配置図
- ③ 各階平面図
- ④ 2面以上の立面図
- ⑤ 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書

第16章 開発許可を受けた土地における建築等の制限

(法第42条)

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があつた後は、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ち、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

(市細則第9条第3項)

法第42条第1項ただし書の規定による市長の許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築物若しくは特定工作物の新築若しくは新設又は建築物の用途変更等許可申請書(様式第13号)に、当該申請に係る第1項各号に掲げる図書及び用途別現況図を添えて、市長に提出しなければならない。

開発許可の申請に際しては、将来当該開発区域内において建築等をされることが予定されている建築物等の用途その他種々の条件が勘案されて道路、公園、排水施設の規模等が決定されることとされている(法第33条第1項第2号、第3号、第4号等)。また、市街化調整区域内においては、法第34条の規定により、一定の用途以外の予定建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為は許可されないこととされている。

したがって、当該開発区域内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となれば、本制度による規制の効果は著しく失われることとなるので、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築・新設、改築又は用途の変更について制限を行うこととされたものである。

1 適用範囲

- 1 用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域以外の区域について適用される。したがって、実質的には、市街化区域内以外の開発区域内についての規制である。
- 2 開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築・新設、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用される。

2 制限の効力

- 1 建築物の新築又は特定工作物の新設のみならず、建築物の用途変更についても規制の対象となる。
- 2 予定建築物等の敷地について、単なる形式的な区画の分割、統合等をして、予定建築物以外の他の建築物等を新築・新設しようとする場合は規制の対象となる。
- 3 開発区域内において予定された建築物の用途を変更するため、本条第1項ただし書の許可を受けた後、再度当初の用途に変更する場合は、当該許可を取り消さなければならない。
- 4 本条の対象となる土地について、用途地域等が指定されたときは、その時点で本条の規制の対象ではなくなることとなる。
- 5 開発許可を受けた開発区域内において新たな開発行為が生ずる場合は、本条の規制の対象とはならず、法第29条第1項若しくは第2項又は法第34条の2第1項の規制を受けることとなる。

3 第1項ただし書許可の取扱い

本条第1項ただし書は、開発区域における利便の増進上又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られる場合に適用できるもので、次のいずれかに該当する場合は許可を行うことができる。

- 1 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物又は法第34条の2第1項の規定により建築される建築物である場合
- 2 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- 3 許可申請に係る建築物等が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物等でその用途と法第33条第1項第2号から第4号までに規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合
- 4 許可申請に係る建築物等が都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに該当すると認められる建築物等でその用途と法第33条第1項第2号から第4号までに規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合
- 5 戸建て専用住宅（分譲）の建築を目的として開発許可を受けた開発区域内において、予定建築物の敷地を単なる形式的な区画の分割、統合等をして、当該予定建築物と同一の用途の建築物を新築等しようとする場合は、当該計画が法第33条第1項第2号から第4号までに規定する基準を勘案して支障がないと認められ、かつ、良好な住宅環境の保全上支障がないと認められる場合

4 第2項の協議

国が行う行為については、当該国の機関と開発許可権者との協議が成立することをもって、許可があったものとみなされる。ただし、この場合、当該国の機関は開発許可権者と協議を行うだけでは足りず、当該協議を成立させなければならない。

協議については、「第1項ただし書の許可の取扱い」に準じて行うこととする。

5 第2項の国とみなされる機関

第2章4の「各種団体に対する準用規定一覧」表のとおり

6 その他

- (1) 用途地域等の区域以外の区域における開発許可があった開発区域内についていかなる用途の建築物等が予定されているかは、開発登録簿に登録することによって一般に知らしめることとなり、本条第1項ただし書の許可を行った場合も、これを登録しなければならない。
- (2) 建築基準法第6条又は第6条の2（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、申請に係る計画が本条の規定に適合していることを証する書面を申請書に添付しなければならない（建築基準法施行規則第1条の3第1項表2の（80）の項、同第3条第5項、規則第60条第1項）。
- (3) 旧法附則第4項に該当するものとして許可を受けた土地については、新法第29条第1項の許可を受けた土地とみなし、許可申請に係る建築物等の用途と法第33条第1項第2号から第4号までに規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合に許可又は協議を行うものとする。

7 添付図書

本条第1項ただし書の規定に基づき許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築物若しくは特定工
作物の新築若しくは新設又は建築物の用途変更等許可申請書に下記の図書を添付し提出する。

- ①用途別現況図（周辺半径500mの範囲）
- ②付近見取図
- ③理由書
- ④開発許可通知書の写し
- ⑤申請理由の根拠となる図面
- ⑥敷地求積図
- ⑦敷地現況図
- ⑧予定建築物等の図面（配置図、各階平面図、2面以上の立面図）
- ⑨その他市長が必要と認める図書

例 示

- ・敷地縦横断面図
- ・土地所有者等関係権利者の同意書
- ・土地登記事項証明書
- ・不動産登記法第14条地図

第17章 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限

(法第43条)

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第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って、同項の許可があったものとみなす。

(規則第34条)

法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

- 2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第36条第1項第3号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、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、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）を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(1) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (2) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

(市規則第10条)

法第43条第1項の許可を受けようとする者は、省令第34条第1項に規定する建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書に同条第2項に規定する添付図書のほか、当該申請物に係る次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 建築物の各階平面図又は工作物の平面図
- (2) 土地の登記事項証明書
- (3) 地籍図
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

法第29条第1項の開発許可は、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土地の区画形質の変更（開発行為）を規制することにより秩序ある市街化の形成を図ることを実現しようとするものであるが、規制の効果を完全なものとするためには、開発行為の規制だけでは不十分であって、例えば、市街化調整区域に関する都市計画が決定される前に造成された宅地に住宅がそのまま建築される場合のように、開発行為を伴わずに行われる建築行為等も規制の対象とすることが必要となる。そこで、市街化を抑制するという趣旨から特に徹底して規制を行うことが望ましい市街化調整区域においては、開発行為を伴わない、つまり、開発許可を要することなく行われる建築行為等を本条により規制することとしたのである。

市街化調整区域では、開発行為を規制するほか、開発行為の規制をより有効なものとするために法第42条によって開発許可を受けた開発区域内においては予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設することを禁ずるとともに、建築物を改築することにより、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を禁じている。これに対して、本条では、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で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を規制して、市街化調整区域におけるスプロール防止の趣旨を徹底しているわけである。

1 許可を要する建築行為又は建設行為

許可を要する行為は、下記のとおりである。

- 1 建築物の新築又は第一種特定工作物の新設
- 2 建築物を改築し、又はその用途を変更して法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外の建築物とすること。
- 3 主たる目的が建築物等に係るものでなく「開発行為」に該当しないとされた区域内における建築物の建築
 - ・運動・レジャー施設又は墓園でその規模が1ha未満のもの区域内の附属建築物（管理事務所等）
- 4 法第29条第1項第11号に規定する通常管理行為、軽易な行為等のうち、既存建築物の敷地以外の土地において行う建築物の建築

本条でいう「新築」とは建築物のなかった敷地内での建築物の建築に限られず、従前建築物の建築されていた敷地におけるいわゆる建替えの場合であっても、建替え後の建築物の用途、規模又は構造が従前の建築物と著しく異なる場合には、「新築」に該当するものと解される。

2 許可不要の建築行為又は建設行為

(1) 法第43条第1項本文に規定する適用除外となる建築行為又は建設行為

(法第43条第1項本文)

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。

ア 農林漁業の用に供する建築物等又は公益上必要な建築物の建築行為

法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物の新築、改築又は用途の変更

イ 既存建築物の敷地内における「増築」

法第43条において、増築を適用除外とする敷地の範囲は、区域区分日前からの敷地内に限定されるものと解すべきであり、区域区分以後に開発許可を受けずに取得した土地に建築する場合は、既存の建築物と同棟、別棟を問わず都市計画法上は新築として取り扱う。(昭和48年2月28日付け建設省新計宅開発第30号参照)

なお、区域区分日以後に建築許可を受け建築された建築物の敷地内又は建築許可後に開発許可等を受けずに取得等した土地における増築の取り扱いも同様とする。

※ 建築許可を受けた建築物の増築については、上記に加え、第1章2(2)イを参照のこと。

ウ 既存建築物の敷地内における「改築」

次のいずれにも該当する改築については、建築許可不要として取り扱う。(開発許可制度運用指針(令和7年3月19日付け国都計第193号)1-7-1(9)参照)

(ア) 既存建築物の敷地の範囲内で行われること。

(イ) 用途の変更がないこと。

※ 建築許可を受けた建築物の改築については、上記に加え、第1章2(2)ウを参照のこと。

(2) 都市計画事業の施行による建築行為又は建設行為(法第43条第1項第1号)

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

(3) 非常災害のため必要な応急措置としての建築行為又は建設行為(法第43条第1項第2号)

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

(4) 仮設建築物の建築行為(法第43条第1項第3号)

仮設建築物の新築(第2章3(7)ア参照)

(5) 適用除外開発行為等の区域内における建築行為又は建設行為

(法第43条第1項第4号)

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

(令第34条)

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

次のものが該当する。

1 都市計画事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの

2 土地区画整理事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの

3 市街地再開発事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの

4 住宅街区整備事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの

5 防災街区整備事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの

6 法第29条第1項第9号に規定する公有水面埋立事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの

7 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けて行った開発行為の区域内におけるもの

上記の区域内における新築、新設又は用途変更については、行為を行う者についての制限はなく、何人であっても規制対象外である。

(6) 通常の管理行為として行う建築行為又は建設行為

(法第43条第1項第5号)

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

(令第35条)

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

3 許可基準

(法第43条第2項)

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。

(令第36条第1項)

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。

建築許可に当たっては、開発許可と異なり、令第36条第1項第1号の技術基準に適合するものでなければ（すなわち必要な措置がなされていないならば）許可できない。これは、開発許可が法第33条各号に適合していれば許可をしなければならないという規定（考え方）とは異なる。

(1) 技術基準

(令第36条第1項第1号)

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。

(中略)

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

本号は、法第33条第1項第3号及び第7号に対応するもので、排水施設の基準と軟弱地盤の対策等の基準を定めている。これは、法第43条の建築等の許可の対象となるものは、ほとんどの場合、自己の居住又は業務用のもので、その規模も一敷地程度と考えられることから、法第33条第1項各号に掲げる項目（同条第5号に掲げるものを除く。）のうち災害等の当該敷地の周辺部に与える影響を考慮すれば足りるとして、許可基準が限定されているものである。

なお、市街化調整区域における建築許可を受けようとする土地は、許可後、建築物を建築することが目的の土地であることから、建築基準法第42条及び同法第43条の趣旨からして、現況で道路に接道していない土地は建築許可ができないと解される。

(令第36条第1項第2号)

地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、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。

本号は、法第33条第1項第5号に対応するものである。

(2) 立地基準

(令第36条第1項第3号)

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

- イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
- ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
- ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。
- ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）
- ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

本号は、法第34条に規定されている市街化調整区域における開発行為の許可基準に対応するものである。

4 国又は都道府県等が行う建築行為又は建設行為の特例

(法第43条第3項)

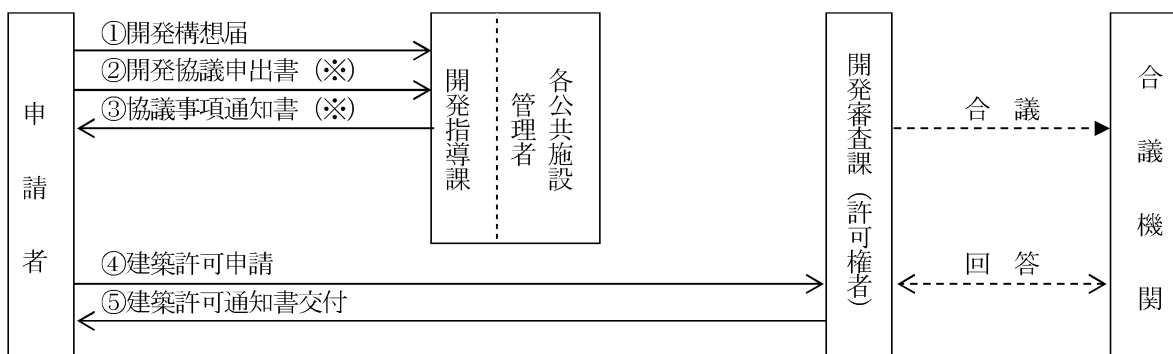
国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

国又は都道府県等とみなされる団体（第2章4の「各種団体に対する準用規定一覧」参照）が行う一定の建築行為については、国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、建築物の新築等の許可があったものとみなされる。

本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、令第36条の基準に準じて行うこととする。

(参考) 建築許可事務処理

- 1 令第36条第1項第3号イ (法第34条第1号から第10号まで) 該当の建築行為
- 2 令第36条第1項第3号ニ (法第34条第13号) 該当の建築行為



※②③の要否については、開発指導課と協議のこと。

- 3 令第36条第1項第3号ホ該当の建築行為
第8章を参照のこと。

第18章 許可に基づく地位の承継

(法第44条)

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

(法第45条)

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

(市規則第11条)

法第44条の規定に基づく被承継人の有していた開発許可又は建築許可に基づく地位を承継した者は、当該承継の事由の生じた日から7日以内に、開発許可又は建築許可に基づく地位承継届出書（様式第14号）に、承継の事由を証する書類を添えて、市長に提出しなければならない。

(市規則第12条)

法第45条の規定による承認を受けようとする者は、開発許可に基づく地位承継承認申請書（様式第15号）に、次に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 承継の原因を証する書類
- (2) 土地の登記事項証明書
- (3) 地籍図
- (4) 土地所有者等関係権利者の同意書
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

1 一般承継

法第44条は、開発許可又は法第43条第1項の許可を受けた者の一般承継人について、許可に基づく地位の承継について規定したものである。

(1) 一般承継人

「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）をいい、一般承継人は、被承継人の有していた開発許可に基づく地位を承継する。

(2) 許可に基づく地位

「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、許可権者との関係において次のようなものがある。

- 1 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
- 2 公共施設の管理者との同意又は協議によって定められている公共施設の設置又は変更の権能
- 3 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
- 4 工事完了の届出義務又は工事廃止の届出義務

これらの他、開発行為等によって設置される公共施設の管理者となる者との関係においては、法第40条第3項の費用負担を求めうる権能等も承継することとなる。

なお、本条は、開発許可又は法第43条第1項の許可に基づく地位の承継を規定したものであり、民事上

の関係について規定するものではない。

(3) 工事の廃止

一般承継人は、開発許可又は法第43条第1項の許可に基づく地位を当然に承継するので、開発行為を行う意志がないときは、市規則第11条に定める地位承継の届出とともに、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をしなければならない。

(4) 添付図書

- ア 地位承継届出書
- イ 承継の原因を証する書類
 - ・個人の場合 戸籍謄本
 - ・法人の場合 合併後の会社・法人の登記事項証明書
- ウ その他市長が必要と認める図書
 - ・許可通知書（写し）他

[土地所有者等との工事についての同意]

一般承継により、開発許可の地位を承継する場合の審査に当たっては、法第33条第1項第14号の同意を得ていることを証する書類の提出までは求める必要はない。

ただし、法第44条の規定は、開発許可又は建築許可に基づく地位の承継を規定したものであり、民事上の関係についてまでも規定するものではないことから、一般承継人と土地の所有権者等との調整が必要な場合があることに留意すべきである。

2 特定承継

法第45条は、開発許可を受けた者の特定承継人について、開発許可に基づく地位の承継について規定したものである。

開発許可は、特定の者に対して行われるものであり、許可を受けた地位はいわゆる一身専属的な性格を持つ地位であるから、法第44条に規定する一般承継人を除き、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限を取得した者といえども、開発行為を行うためには、本来あらためて開発許可を受けなければならない。しかし、現実には、第三者が土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を譲り受けた場合には、当初の開発行為をそのまま引き継いで施行する事例がかなりあると考えられるので、事務手続の簡素化を図るため、許可に代えて開発許可権者の承認をもって足りることとしたものである。

(1) 特定承継人

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のことである。

開発許可を受けた者の特定承継人は、開発許可権者の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができる。

(2) 開発許可に基づく地位

一般承継の場合と同じである。

(3) 承認を与える場合の判断の基準

承認を行うに当たっては、次の事柄等を基準に判断すべきで、したがって、地位承継承認申請書に必要な応じて、これらのことを証する書類を添付させるべきである。

また、法第32条に基づく協議や同意、関係する他法令の許可等については、必要に応じて、各許可権者と協議し調整を行うこと。

主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為で

開発区域の規模が1ha未満のもの以外の開発行為にあつては、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力・信用があるかどうか等の審査を行うこと。

- 1 主として申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得しているかどうか。
- 2 当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうか。

なお、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、その性格上、法第45条による承認の対象とならない。

[一般承継と特定承継]

一般承継とは、包括承継ともいわれ、前主の権利義務を一括して承継することである。現行法上は、相続、包括遺贈、会社合併による権利義務の承継が考えられ、通常、前主と後主は、その権利義務について同一性、継続性が認められる。

これに対して、特定承継は、他人の権利を個々の取得することで、一般承継以外の承継が該当し、前主と後主との間に、当該権利義務についての継続性は、当然に認められるものではない。

したがって、開発許可及び建築許可は一身専属的な性格を有するものであるから、一般承継を除き基本的にはあらためて許可を受けるべきものであるが、事務の簡素化を図る観点から、一定の条件の者について、開発許可権者の承認をもってこれに代えることとしている。

[特定承継と建築許可等]

建築許可については、一般承継においては認められているが、特定承継においては許可権者の承認行為についての規定に含まれていないことに留意すべきである。

これは、建築行為又は用途の変更の途中で第三者に敷地の所有権等が譲渡されることは稀であると考えられ、加えて法第43条第1項の許可を受けるための申請手続は開発許可を受けるための手続に比せば簡便であり、同項の許可を受けた者の特定承継について、事務手続の簡素化を図るため、許可に代える承認をもって足りることとする必要性が認められないからである。

(4) 承認を与えない場合

特定承継人から地位承継承認申請があつた場合、承認することが適当でなく、承認を与えないときは、当初許可を受けた者から法第38条の廃止届を提出させて、当該許可に係る行為を完了させるべきである。

(5) 添付図書

- ア 地位承継承認申請書
- イ 承継の原因を証する書類
 - ・契約書等
 - ・特定承継人及び被特定承継人の印鑑証明書
- ウ 土地の登記事項証明書
- エ 不動産登記法第14条地図等
- オ 土地所有者等関係権利者の同意書（本人確認資料添付）
- カ その他知事が必要と認める図書
 - ・資力・信用に関する申告書及び関係書類
 - ・許可通知書（写し）

第19章 開発登録簿

(法第46条)

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

(法第47条)

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

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

(規則第35条)

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。

- 1 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
- 2 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（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)

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)

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。

法第46条は、開発登録簿の調製及び保管について、法第47条は、開発登録簿の登録すべき事項、調製及び保管の方法について、それぞれ規定している。

1 開発登録簿の目的

開発許可制度においては、開発行為（法第29条）をはじめ、それに関連する建築行為等（法第37条、第41条及び第42条）、用途の変更（第42条）を規制することとしているが、このためには、一般の第三者に

対して、制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、一般の第三者が土地等の取引に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図らなければならない。また、建築基準法による確認に際して、これらの制限に違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握できるように、特定行政庁がこれらの制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようになる必要がある。そこで本法では、開発許可権者に開発登録簿を設けさせることにより、これらの目的を達しようとしているものである。

- 1 開発行為の内容等を周知し、一般の第三者が土地等の取引に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図らなければならない。
- 2 建築基準法による確認に際して、これらの制限に違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握できるように、特定行政庁がこれらの制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようになる必要がある。

2 開発登録簿の登録内容

開発登録簿は調書及び規則第16条第4項の土地利用計画図で構成され、次の内容を登録する。

- 1 開発許可の年月日
 - 2 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
 - 3 公共施設の種類、位置及び区域
 - 4 1から3までのほか、開発許可の内容（開発区域の土地の表示、許可条件等）
 - 5 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
 - 6 法第41条第1項の規定による制限の内容
 - 7 法第41条第2項ただし書の規定による許可があった場合、その内容
 - 8 法第42条第1項ただし書の規定による許可があった場合、その内容
 - 9 法第42条第2項の規定による協議が成立した場合、その内容
 - 10 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
 - 11 法第36条による完了検査を行った場合、工事の開発許可の内容への適合の状況、検査済証交付年月日・番号及び工事完了公告年月日
- ※ 5については、令和4年改正後の都市計画法に基づく許可を行ったものについて適用する。
※ 7から9までについては、平成5年改正後の都市計画法に基づく許可を行ったものについて適用する。

3 開発登録簿の調製

開発許可権者は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、一定の事項を登録簿に登録しなければならないが、法第36条の規定による完了検査を行った場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、その旨を付記し、法第81条第1項の規定による処分により又は法第35条の2の規定による変更の許可等により登録簿に登録された事項について変動を生じたときは、必要な修正を加え、公衆の閲覧に供しなければならない。

法第38条の規定による廃止の届出があった場合は、登録簿を閉鎖しなければならない。

調製、内容の変更を要するのは主として次のような場合が考えられる。

- 1 開発許可（協議）を行ったとき。
 - 2 変更許可（協議）を行ったとき。
 - 3 法第41条第2項ただし書の規定による許可を行ったとき。
 - 4 法第42条第1項ただし書の規定による許可を行ったとき。
 - 5 法第42条第2項の規定による協議が成立したとき。
 - 6 法第81条第1項による監督処分を行ったとき（処分により、登録内容に変更があった場合は勿論のこと、変更がない場合にも処分の経過等について登録する。）。
 - 7 地位の承継等により許可を受けた者に変更があったとき。
 - 8 法第36条による完了検査を行い、開発許可の内容に適合すると認められるとき。
 - 9 法第38条による廃止届のあったとき。
- ※ 3から5までについては、平成5年改正後の都市計画法に基づく許可を行ったものについて適用する。

4 宝塚市開発登録簿の閲覧等に関する規則（平成10年3月30日 規則第11号）

（趣旨）

第1条 この規則は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第38条第2項の規定に基づき、同条第1項の開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）における都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第46条の開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧及びその写しの交付に関し、必要な事項を定めるものとする。

（閲覧所の設置）

第2条 閲覧所を、開発審査課内に置く。

（閲覧の時間等）

第3条 閲覧所における登録簿の閲覧時間は、午前9時から午後5時までとする。

2 宝塚市の休日を定める条例（平成3年条例第3号）第2条第1項に規定する本市の休日は、閲覧所の休日とする。

3 市長は、登録簿の整理その他の必要があると認めるときは、前2項の規定にかかわらず、臨時に閲覧時間を変更し、又は休日を設けることができる。

（閲覧の手続）

第4条 登録簿を閲覧しようとする者（以下「閲覧者」という。）は、閲覧簿に住所及び氏名並びに閲覧理由を記入して閲覧の申請をしなければならない。

（閲覧の注意事項）

第5条 閲覧者は、次に掲げる事項を守らなければならない。

- (1) 指定された場所以外で閲覧しないこと。
- (2) 登録簿を破損し、又は加筆等をしないこと。
- (3) 係員の指示に従うこと。

2 市長は、閲覧者が前項の規定に違反したときは、登録簿の閲覧を中止させ、又は閲覧を禁止することができる。

（写しの交付）

第6条 法第47条第5項の規定により登録簿の写しの交付を請求しようとする者は、開発登録簿謄本交付申請書（別紙様式）を市長に提出しなければならない。

附 則

この規則は、平成10年4月1日から施行する。

附 則（平成15年規則第10号）

この規則は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成17年規則第40号）

（施行期日）

1 この規則は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 この規則の施行の際現に存する帳票等は、当分の間、使用することができるものとする。

附 則（平成18年規則第48号）

この規則は、平成19年1月1日から施行する。

附 則（平成22年規則第26号）

この規則は、平成22年4月1日から施行する。

附 則（平成28年規則第12号）

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（令和7年規則第50号）

この規則は、令和8年1月5日から施行する。

別記様式（第6条関係）

（平15規則10・全改、平17規則40・一部改正）

開発登録簿謄本交付申請書

年 月 日

（あて先）
宝塚市長

住 所
申 請 者 氏 名
電 話（ ） ー

登 録 番 号	
開 発 許 可 年 月 日	
開 発 許 可 番 号	
謄本交付申請通数	
使 用 目 的	
※ 受付欄	※ 備考欄

（注） ※印欄には記入しないでください。

第20章 許可申請等手数料

(地方自治法第227条)

普通地方公共団体は、当該普通地方公共団体の事務で特定の者のためにするものにつき、手数料を徴収することができる。

(地方自治法第228条第1項)

分担金、使用料、加入金及び手数料に関する事項については、条例でこれを定めなければならない。

(宝塚市開発、都市計画等事務手数料条例第2条第2項)

市長は、都市計画法及び都市計画法施行規則の規定に基づく事務について、別表第2に定める手数料をその申請する者から徴収する。この場合において、当該手数料の金額は、別表第2に特別の計算単位のあるものについてはその計算単位につき、その他のものについては1件につきそれぞれ別表第2に定める金額とする。(以下略)

開発許可に係る手数料は、地方自治法に基づき、許可事務を行う地方公共団体が定めることとなっている。

1 開発許可等の手数料の根拠は次のとおりである。

No	名 称	宝塚市開発、都市計画等事務手数料条例
1	開発行為許可申請手数料	第2条第2項
2	開発行為変更許可申請手数料	第2条第2項
3	市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料	第2条第2項
4	予定建築物等以外の建築等許可申請手数料	第2条第2項
5	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手数料	第2条第2項
6	開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料	第2条第2項
7	開発登録簿の写しの交付手数料	第2条第2項
8	開発許可等不要証明手数料	第2条第2項

2 開発許可等の手数料

開発許可等の手数料は次のとおりである。

No	内容等	開発区域の面積等	手数料額
1	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	0.1ha 未満 0.1ha 以上 0.3ha未満 0.3ha 以上 0.6ha未満 0.6ha 以上 1.0ha未満 1.0ha 以上 3.0ha未満 3.0ha 以上 6.0ha未満 6.0ha 以上 10.0ha未満 10.0ha以上	8,600円 22,000円 43,000円 86,000円 130,000円 170,000円 220,000円 300,000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の用に供する目的で行う開発行為	0.1ha 未満 0.1ha 以上 0.3ha未満 0.3ha 以上 0.6ha未満 0.6ha 以上 1.0ha未満 1.0ha 以上 3.0ha未満 3.0ha 以上 6.0ha未満 6.0ha 以上 10.0ha未満 10.0ha以上	13,000円 30,000円 65,000円 120,000円 200,000円 270,000円 340,000円 480,000円
	その他の開発行為	0.1ha 未満 0.1ha 以上 0.3ha未満 0.3ha 以上 0.6ha未満 0.6ha 以上 1.0ha未満 1.0ha 以上 3.0ha未満 3.0ha 以上 6.0ha未満 6.0ha 以上 10.0ha未満 10.0ha以上	86,000円 130,000円 190,000円 260,000円 390,000円 510,000円 660,000円 870,000円
2	(ア) 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つては、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つては、縮小後の開発区域の面積) に応じ上表に規定する額の1/10	
	(イ) 新たな土地区域への編入による変更 (法30条1項1号から4号までに掲げる事項の変更)	新たに編入される面積により、1の面積に応じる額	
	(ウ) その他の変更	10,000円	
	※ 変更の内容に応じ、870,000円を限度額として (ア) ~ (ウ) を組み合わせ、手数料額を決定する。 ただし、設計の変更と不可分のその他の変更が行われる場合は (ア) のみ、可分の場合は (ア) 及び (ウ) を合算して手数料額を決定する。		
3	建築物の敷地、構造及び設備に関する制限の特例 (41条許可)	市長が、建築物の形態等制限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た場合	46,000円
4	開発許可を受けた土地における建築等の制限の特例 (42条許可)	市長が当該開発区域の利便の増進上又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た場合	26,000円

No	内容等	開発区域の面積等	手数料額	
5	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の行為 (建築許可)	0.1ha 未満 0.1ha 以上 0.3ha未満 0.3ha 以上 0.6ha未満 0.6ha 以上 1.0ha未満 1.0ha 以上	6,900円 18,000円 39,000円 69,000円 97,000円	
6	開発許可を受けた地位の承継の承認申請	自己用 (居住用)	1,700円	
		自己用 (業務用)	1ha未満 1ha以上	1,700円 2,700円
		その他	17,000円	
7	開発登録簿の写しの交付 (1通)	用紙1枚につき	470円	
8	開発許可等不要証明書の交付 (1通)		4,600円	

(1) 「1 開発行為許可申請手数料」に係る内容が「自己用」「その他」の両方にまたがる場合は、「その他」の手数料額によること。なお、「自己の居住の用」「自己の業務の用」の両方にまたがる場合は、「自己の業務の用」の手数料額によること。

(2) 「2 開発行為変更許可申請手数料」のうち「(ウ) その他の変更」に該当するものは次に掲げるものである。ただし、設計の変更に伴い次の変更が不可分で併せて行われる場合には、「(ア) 設計の変更」に含めて取り扱う。

- | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1 公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項の変更 2 予定建築物等の用途の変更 3 工区の変更 4 資金計画の変更 5 工事施行者の変更 6 確定測量による変更 7 設計者の変更 (開発区域が1ha以上のもの) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(3) 既存建築物の増築で、敷地増を伴う場合、法第43条の規定に基づく建築等の許可の申請手数料額の算定の際の敷地については、増加後の敷地全てを対象とする。

第21章 不服申立て

(法第50条)

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

- 2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第23条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあっては当該不備が補正された日）から2月以内に、裁決をしなければならない。
- 3 開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。
- 4 第1項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第31条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第9条第3項の規定により読み替えられた同法第31条第2項から第5項までの規定を準用する。

(法第51条)

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

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

(法第50条第1項の規定)

法は、開発審査会に対して審査請求をするものとする処分として、具体的に次の行為を掲げている。

- 1 法第29条第1項若しくは第2項の許可又は不許可
- 2 法第35条の2第1項の許可又は不許可
- 3 法第41条第2項ただし書の許可（又は実質的な不許可）
- 4 法第42条第1項ただし書の許可（又は実質的な不許可）
- 5 法第43条第1項の許可（又は実質的な不許可）
- 6 1から5までの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分

(その他の条項)

法に基づく行為であって、「処分」に該当すると考えられる次に掲げる行為については、行政不服審査法に基づき、宝塚市長に対して審査請求をすることができる。

- 1 法第37条第1号の完了公告前の建築等の承認（又は実質的な不承認）
- 2 法第45条の開発許可を受けた地位の承継の承認（又は実質的な不承認）

法第50条は許可等の処分若しくは不作為又はこれらの規定について違反した者に対する監督処分についての不服申し立てを、法第51条は処分に対して鉱業等との調整に関する事項を理由として不服がある場合についてを規定している。

1 不服申立ての意義

(1) 不服申立て

行政不服審査法では、「行政庁の違法又は不当な処分その他公権力の行使に当たる行為に関し、国民が簡易迅速かつ公正な手続の下で広く行政庁に対する不服申立てをすることができるための制度を定めることにより、国民の権利利益の救済を図るとともに、行政の適正な運営を確保することを目的」としている。

(2) 処分についての審査請求

法第50条第1項前段の規定についての不服申立ては、開発審査会に対して審査請求をすることができる。

(3) 不作為についての審査請求

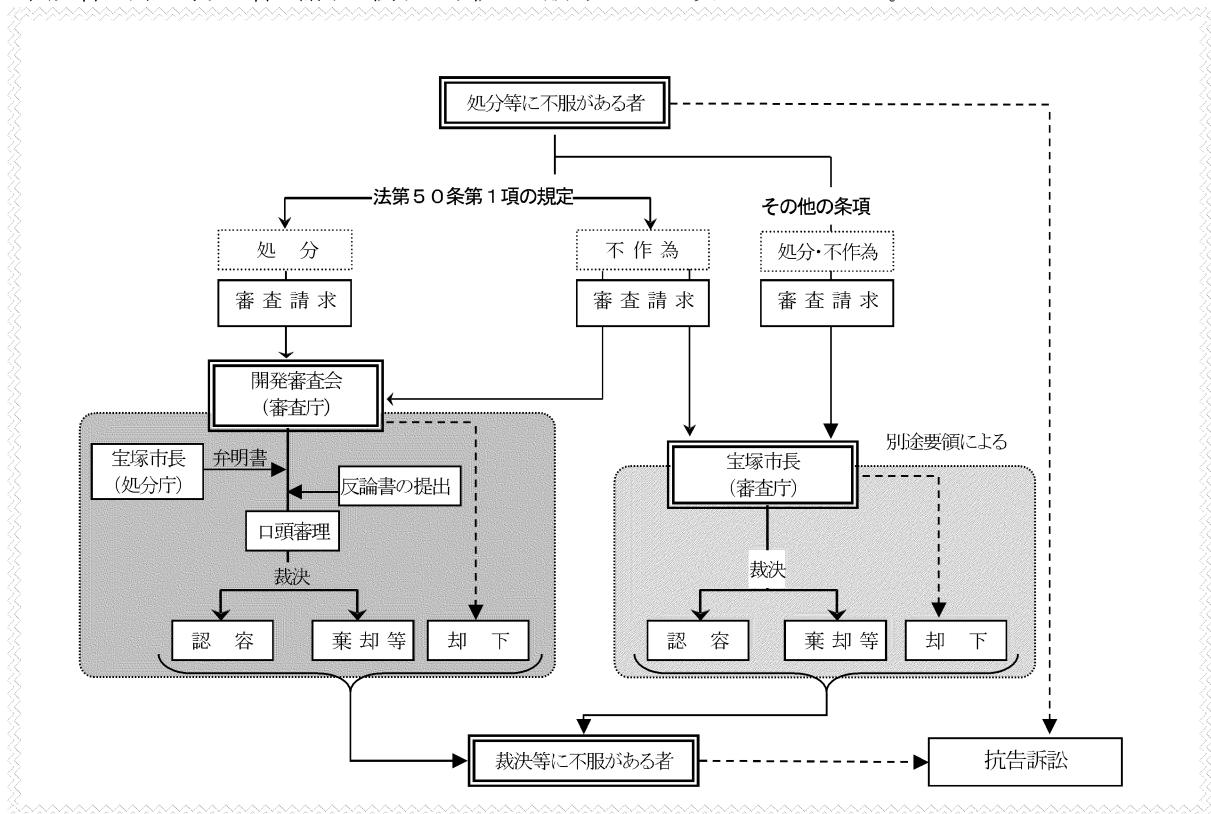
不服申立てにおける「不作為」とは、法令に基づき行政庁に対して処分についての申請をしたが、当該申請から相当の期間が経過したにもかかわらず、行政庁が申請に対して何らの処分をもしないことをいう。不作為についての審査請求は、宝塚市開発審査会に代えて、宝塚市長に対してすることもできる。

(4) 審査請求と訴訟との関係

行政不服審査法の改正に伴い、法第52条「処分の取消しの訴えは、当該処分についての審査請求に対する開発審査会の裁決を経た後でなければ、提起することができない。」は、行政不服審査法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成26年法律第69号）により削除されたため、審査請求を行わず訴えを提起することができる。

2 手 続

開発審査会に対する審査請求に関する手続の一般的フローは次のとおりである。



一般的に不服申立ては上のような流れで進行する。以下は、審査請求がされた行政庁（審査庁）が開発審査会の場合の審査請求をする場合の手続きについて、その流れに従い、それぞれ解説する。

(1) 審査請求の要件審理

審査請求書が開発審査会に提出された場合、まずこれが適法に提起されたものであるか否かの判断を行わなければならない、これを要件審理という。

要件審理を行う事項は次のとおりである。

- ア 審査請求をできる者がしたものであるか。
- イ 審査請求をするものとする処分又は不作為に対してなされたものであるか。
- ウ 審査請求できる期間を徒過していないか。
- エ 審査請求書の記載事項に不備はないか。
- オ 審査請求人が法人の代表者若しくは管理人、総代又は代理人である場合、その資格を証する書面が添付されているか。
- カ 不作為に係る審査請求の場合、開発審査会と市長の両方に対して行っていないか。

エ及びオの要件に不備があり、不適法なものである場合には、相当の期間を定めての補正を命じなければならない。補正がなされれば、その審査請求は当初から適法なものとして取り扱われることとなる。

アからウまでについては、不適法であっても補正することができない事項である。補正させることができないことが明らかな場合又は補正命令に応じない場合には、不適法として却下される。

カについては、後からなされた審査請求は不適法として却下をまぬがれないものであり、同時に行われた場合には、両方不適法として却下になることを審査請求人に説明し、どちらかを取り下げるよう指導する。（※片方を取り下げた後は、残りの審査請求については適法なものとなる。）

(2) 審査請求人

処分等に不服がある者のすべてが審査請求をできるものではなく、一定の条件を備えた者が審査請求をできることとされている。

(処分についての審査請求)

違法又は不当な行政処分により直接に自己の権利利益を侵害された者又は必然的に侵害されるおそれのある者

これに該当する者は、行政処分の相手方、第三者を問わず、また、自然人、法人、法人でない社団又は財団を問わない。

(不作為についての審査請求)

法令に基づき行政庁に対して許可等の申請をした者

現実に申請した者であればよく、その申請が適法であるか不適法であるかは問題ではない。

不作為についての審査請求できるのは、①「これに該当する者は、法令に基づき行政庁に対して処分の申請をした者」が審査請求人であること、②「相当期間」が経過していること、③行政庁の不作為があること、を充足する場合である。

審査請求は、自然人、法人のほか、法人でない社団又は財団が行ったり、多数人が共同して行ったり、代理人の名で行ったりすることができる。

(法人でない社団又は財団の審査請求)

法人でない社団又は財団で代表者又は管理人の定めがあるものは、その名で審査請求をすることができる。

(総代)

多数人が共同して審査請求をしようとするときは、3人を超えない総代を互選することができる。共同審査請求人が総代を互選しない場合において、必要があると認めるときは、開発審査会は総代の互選を命じることができる。

総代は、各自、他の共同審査請求人のために、審査請求の取下げを除き、審査請求に関する一切の行為をすることができる。共同審査請求人は、総代を通じてのみ、審査請求に関する行為ができる。

共同審査請求人に対する通知その他の行為は、2人以上の総代が選任されている場合においても、1人の総代に対してすれば足りる。

(代理人による審査請求)

審査請求は、代理人によってすることができる。代理人は、審査請求人のために、審査請求に関する一切の行為をすることができる。ただし、審査請求の取下げは、特別の委任を受けた場合に限り、することができる。

(参加人)

利害関係人(審査請求人以外の者であって処分の根拠となる法令に照らし利害関係を有すると認められる者)は、開発審査会の許可を得て、審査請求に参加することができる。

開発審査会は、必要があると認める場合には、利害関係人に対し、審査請求に参加を求めることができる。審査請求への参加は、代理人によってすることができる。

(3) 審査請求期間

法令に基づく処分その他の行為の効力の早期安定を図るため、審査請求ができる期間は行政不服審査法によって定められている。(行政不服審査法第18条)

(処分についての審査請求)

ア 審査請求期間

審査請求は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に行わなければならない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。

イ 客観的審査請求期間

審査請求は、処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。

ウ 郵送日数不算入の原則

審査請求書を郵便又は民間事業者による信書の送達便等で提出した場合における審査請求期間の計算については、送付に要した日数は、算入しない。

(不作為についての審査請求)

不作為についての審査請求については、行政庁の不作為が対象となることから、その申立て期間は定められていない。

(4) 審査請求書の提出

審査請求は、審査請求書を提出しなければならない。(行政不服審査法第19条第1項)

審査請求書は、正副2通提出しなければならない。(様式は定めておらず、記載内容が漏れていなければよい。) 審査請求書には、審査請求人(法人の代表者又は管理人、総代、代理人の場合はそれぞれの者)が押印しなければならない。審査請求書には、次の各号に掲げる事項を記載しなければならない。

(処分についての審査請求)

- ① 審査請求人の氏名又は名称並びに住所又は居所
- ② 審査請求に係る処分の内容
- ③ 審査請求に係る処分があったことを知った年月日
- ④ 審査請求の趣旨及び理由
- ⑤ 処分をした行政庁(以下「処分庁」という。)の教示の有無及びその内容
- ⑥ 審査請求の年月日

(不作為についての審査請求)

- ① 審査請求人の氏名又は名称及び住所又は居所
- ② 当該不作為に係る処分についての申請の内容及び年月日
- ③ 審査請求の年月日

(その他、共通事項)

- ・ 審査請求人が、法人その他の団体若しくは財団である場合、総代を互選した場合又は代理人によって審査請求をする場合には、その代表者若しくは管理人、総代又は代理人の氏名及び住所又は居所

※ これらの記載事項について不備がある等の不適法な状態のときは、相当の期間を定めて補正を命じなければならない。

(5) 代表者の資格の証明等

審査請求人が法人の代表者若しくは管理人、総代又は代理人である場合、その資格を証する書面が添付されなければならない。

(代表者の資格の証明等)

審査請求人の代表者若しくは管理人、総代又は代理人の資格は、書面で証明しなければならない。代理人が審査請求の取下げを特別に委任されていることを証明する場合も同様とする。

審査請求人は、代表者若しくは管理人、総代又は代理人がその資格を失ったときは、書面でその旨を開発審査会に届け出なければならない。

(6) 弁明書及び反論書（行政不服審査法第29条、第30条）

(弁明書)

開発審査会は審査請求がされたときは、審査請求書の副本を処分をした行政庁（以下「処分庁」という。）に送付し、相当の期間を定めて、弁明書の提出を求めるものとする。

弁明書は、正本並びに当該弁明書を送付すべき審査請求人及び参加人の数に相当する通数の副本を提出しなければならない。

弁明書には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

（処分についての審査請求に対する弁明書） 処分の内容及び理由

（不作為についての審査請求に対する弁明書） 処分をしていない理由並びに予定される処分の時期、内容及び理由

弁明書の副本は、処分庁からの弁明書であること、処分庁の弁明に対する反論書が提出できること、反論書を出すべき期間等を記載した書面とともに、審査請求人に送付しなければならない。

(反論書)

審査請求人は、送付された弁明書に記載された事項に対する反論を記載した書面（以下「反論書」という。）を提出することができる。開発審査会が、反論書を出すべき相当の期間を定めたときは、その期間内にこれを提出しなければならない。

(意見書)

参加人は、審査請求に係る事件に関する意見を記載した書面（以下「意見書」という。）を提出することができる。開発審査会が、意見書を出すべき相当の期間を定めたときは、その期間内にこれを提出しなければならない。

反論書は、正本並びに当該反論書を送付すべき参加人及び処分庁等の数に相当する通数の副本を、意見書は、正本並びに当該意見書を送付すべき審査請求人及び処分庁等の数に相当する通数の副本を、それぞれ提出しなければならない。

(7) 審理

審査請求における審理は、原則として書面により行われるが、開発審査会が裁決を行う場合は、公開による口頭審理を行わなければならない。（法第50条第3項）

(公開口頭審理)

開発審査会は裁決を行う場合においては、あらかじめ審査請求人、処分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。口頭審理については、行政不服審査法第31条の口頭意見陳述の規定を準用する。これは、審査請求人、処分庁その他の関係人に口頭で意見を述べる機会を与え、審理の公正を図ることを目的としている。

(開発審査会の審理手続)

開発審査会は、審査請求人若しくは参加人の申し立てにより又は職権で、証拠書類等の提出、物件の提出要求、参考人の陳述・鑑定・の要求、検証、審理関係人への質問を行うことができる。

(審査請求人及び参加人の権利)

審査請求人及び参加人には、口頭意見陳述における処分庁への質問、証拠書類等の提出権、開発審査会の審理手続の各種の申立権、検証に立ち会う権利、提出書類等の閲覧等が保障されている。

(審理手続の終結)

開発審査会は、必要な審理を終えたと認めるときは、審理手続を終結するものとする。

また、相当の期間内に弁明書、反論書等、証拠書類若しくは証拠物又は書類その他の物件が提出されない場合において、更に一定の期間を示して、当該物件の提出を求めたにもかかわらず、提出期間内に提出されなかったときや申立人が、正当な理由なく、口頭意見陳述に出頭しないときは、開発審査会は、審理手続を終結することができる。

(8) 裁 決

開発審査会は、審査請求がされた日から2月以内に裁決を行わなければならない。(法第50条第2項)

(処分についての審査請求)

(却下の裁決)

処分についての審査請求が法定の期間経過後にされたものである場合その他不適法である場合には、開発審査会は、裁決で、当該審査請求を却下する。

(棄却の裁決)

処分についての審査請求が理由がない場合には、審査庁は、裁決で、当該審査請求を棄却する。

審査請求に係る処分が違法又は不当ではあるが、これを取り消し、又は撤廃することにより公の利益に著しい障害を生ずる場合において、審査請求人の受ける損害の程度、その損害の賠償又は防止の程度及び方法その他一切の事情を考慮した上、処分を取り消し、又は撤廃することが公共の福祉に適合しないと認めるときは、開発審査会は、裁決で、当該審査請求を棄却することができる。この場合には、開発審査会は、裁決の主文で、当該処分が違法又は不当であることを宣言しなければならない。

(認容の裁決)

処分についての審査請求が理由がある場合には、開発審査会は、裁決で、当該処分の全部若しくは一部を取り消す。

(不作為についての審査請求に対する裁決)

不作為についての審査請求が当該不作為に係る処分についての申請から相当の期間が経過しないでされたものである場合その他不適法である場合には、開発審査会は、裁決で、当該審査請求を却下する。

不作為についての審査請求が理由がない場合には、開発審査会は、裁決で、当該審査請求を棄却する。

不作為についての審査請求が理由がある場合には、開発審査会は、裁決で、当該不作為が違法又は不当である旨を宣言する。

(9) 裁決の方式

裁決は、主文、事案の概要、審理関係人の主張の要旨、理由を記載し、開発審査会が記名押印した裁決書によりしなければならない。

開発審査会は、再審査請求をすることができる裁決をする場合には、裁決書に再審査請求をすることができる旨並びに再審査請求をすべき行政庁及び再審査請求期間を記載して、これらを教示しなければならない。

3 不服申立ての特例

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

不服の理由が鉱業等との調整に関するものである場合には、公害等調整委員会に裁定の申請をすべきであつて、開発審査会に対して審査請求をすることはできない。

(教示)

法第51条第1項に基づく裁定の申請をすることができる処分を行う際には、行政不服審査法第83条第1項による教示をしなければならない。

実務においては、明らかに鉱業等との調整に関する事項を理由とする不服申立てが予想されない場合を除いて、審査請求ができる旨と併せて裁定の申請ができる旨の教示を行うことが適当である。

(教示に誤りがあった場合等)

教示をしなかった場合を含め教示に誤りがあり、かつ、開発審査会に提起された審査請求が法第51条第1項に該当すると認められる場合には、同条第2項で準用する行政不服審査法第22条により、開発審査会は速やかに書類を公害等調整委員会に送付し、かつ、その旨を審査請求人に通知しなければならない。

第22章 報告、勧告、援助等

(法第80条)

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

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

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

1 報告若しくは資料の提出を求める、又は勧告若しくは助言をする相手方

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

なお、本条の規定により報告又は資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第93条第1号の規定により処罰されることとなるので、報告又は資料の提出を求めるときは、本条の規定を根拠とする旨を明示して行うべきである。

2 勧告又は助言の性格

勧告又は助言とは、ある事項について相手方にある処置を勧める行為をいい、勧告又は助言の権限がある機関の勧告又は助言があった場合には、相手方は勧告又は助言の趣旨を尊重する義務を負うことになる。しかし、法律上拘束されるものではない。

3 国土交通大臣が行う助言等

普通地方公共団体の長が処理する行政事務に対して国土交通大臣が行う助言、勧告及び資料提出の要求は地方自治法第245条の4を根拠とすることとなる。

第23章 監督処分等及び立入検査

(法第81条)

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

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

(法第82条)

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

- 2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。
- 3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
- 4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(令第42条)

法第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）、第57条第1項、第60条の2第2項、第66条又は第81条第2項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。

- 2 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長（法第55条第4項の規定により、法第57条第2項本文の規定による届出の相手方として公告された者があつたときは、その者）、施行予定者又は施行者は、法第60条の2第2項、第57条第1項、第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）又は第66条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。
- 3 都道府県知事又は市町村長は、法第81条第2項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所

に掲示しなければならない。

(規則第59条)

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

(規則第59条の2)

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

1 監督処分の対象

開発許可権者は、都市計画上必要な限度において、本法の規定によってした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを、次に掲げる者に対して命ずることができる。

- ① この法律の規定に違反した者
- ② この法律に基づく命令（政令、省令）の規定に違反した者
- ③ この法律又はこの法律に基づく命令（政令、省令）の規定に基づく処分に違反した者
- ④ ①から③までの違反の事実を知りつつ、当該違反に係る土地又は工作物等を譲り受けて、当該土地又は工作物等を使用する権利を得た者
- ⑤ ①から③までの違反の事実を知りつつ、当該違反に係る土地又は工作物等について賃貸借その他の方法によって、当該土地又は工作物等を使用する権利を得た者
- ⑥ この法律の規定に違反した工事の注文主又は請負人（請負工事の下請人を含む。）
- ⑦ この法律に基づく命令（政令、省令）の規定に違反した工事の注文主又は請負人（請負工事の下請人を含む。）
- ⑧ この法律又はこの法律に基づく命令（政令、省令）の規定に基づく処分に違反した工事の注文主又は請負人（請負工事の下請人を含む。）
- ⑨ ⑥から⑧までの工事を請負契約に寄らないで自ら行っている者又は行った者
- ⑩ この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
- ⑪ 詐欺その他不正な手段によって、この法律の規定による許可、認可、承認又は確認を受けた者

⑥から⑧までに該当する者については、権原のある者に対して、その権原に応じた措置をとるよう命じるべきである。

2 監督処分の内容

監督処分により違反是正のためとるべき措置を命じるに当たっては、違反行為等の態様、命令の相手方の権原の状況等を考慮し、最も効果的な措置を命じなければならない。

監督処分の内容は次のとおりで、そのいずれかを選択する。

- (1) 許可、認可、承認又は確認について、①取消し、②変更、③効力の停止、④条件の変更、又は⑤新条件の付与を行う。
- (2) 工事その他の行為の停止を命じる。
- (3) 建築物その他の工作物又は物件について、①改築、②移転、④除却、⑤使用禁止、⑥用途の改善等を命じる。

3 監督処分（不利益処分）をする場合の手続

行政手続法第13条により、許可等の取消しをしようとするとき、及び処分庁が相当と認めるときにおいては聴聞を、その他の場合においては弁明の機会の付与をしなければならない。

これは、処分の公正の確保と処分に至る行政手続の透明性の向上を図り、もって当該不利益処分の名あて人となるべき者（以下「処分の名あて人」という。）の権利保護を図る観点から、公正・透明な手続を法的に保護しつつ、処分の名あて人に対して自らの防御権を行使する機会を付与するため設けられたものである。

聴聞は処分の名あて人について、審理の場を設定した上で口頭による意見陳述、質問等の機会を与え、処分の名あて人等と処分庁側との間でのやり取りを経て事実判断を行うもので、行政手続法第3章第2節（第15条から第28条まで）及び宝塚市聴聞の手続に関する規則（平成6年規則第43号）の規定により行われる。

弁明の機会の付与は、処分の原因となる事実に関する意見陳述の機会を処分の名あて人等と与えるもので、行政手続法第3章第3節（第29条から第31条まで）の規定により行われる。

4 公 示

処分庁は、法第81条第1項により処分をし、又は必要な措置をとることを命じたときは必ず標識の設置、市の公報によりその旨を公示しなければならない。

標識は、違反物件の敷地内又は工作物若しくは工作物等の敷地内に設置できるが、それに限定されるものではなく、最もよくその目的を達するのに適当な場所を選定してよい。また、違反物件の敷地の所有者、管理者又は占有者は、これを拒否することはできない。

なお、標識の設置について、これを拒否した所有者、管理者又は占有者に対しては、別途法第81条第1項の監督処分を課すことが可能であるほか、公文書毀棄罪（刑法第258条）に、さらに暴行又は脅迫を加えて標識の設置を拒み妨げた者は、公務執行妨害罪（刑法第95条）に該当するものと解される。

5 行政代執行

行政代執行法第2条は、法律により直接命じられ、又は法律に基づき行政庁に命ぜられた行為について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる旨規定している。第81条第1項の規定に基づく開発許可権者の命令を履行しない者がある場合には、同法の規定に基づいて代執行をすることができるが、命令を出そうとするときに、その相手方が不明であったり、相互に隠匿していること等のために、相当の努力をしても相手方が覚知することができず、必要な措置命令、ひいては代執行を行うのに支障を生ずることが予想されるので、第2項において行政代執行法の特例が定められている。

その手続は次のとおりである。

- ① 相当の期限を定め、当該措置を行うべき旨、その期限までに措置がなされない場合には、市長が当該措置を行うべき旨を市の公報により公示する。
- ② 公示した日から起算して11日目まで、その公示の内容その他必要な事項をその公示に係る措置を行うおうとする土地の付近その他適当な場所に掲示する。
- ③ 当該措置は他人が代わってなすことができる行為に限られ、行為義務者が後に判明した場合は、その者から代執行に要した費用を徴収する。

(行政代執行法に基づく代執行)

代執行とは、行政上の強制執行の手段の一つで、行政上の義務の履行がなされない場合、当該義務に係る処分を行った行政庁自らが義務者のしなければならない行為をし、又は第三者にこれをさせ、その行為に要した費用を義務者から徴収する方法である。

行政代執行法第2条に規定された、代執行を行うことができる要件は次のとおりである。

- ① 法律（法律の委任に基づく命令、規則、条例を含む。）により直接命ぜられ、又は行政行為によって命ぜられた義務のうち、代替的作為義務の不履行がある場合
 - ② 代執行以外の手段によってその履行を確保することが困難である場合
 - ③ その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められる場合
- ※ 代替的作為義務とは、命令によって具体的に命じられた作為義務のうち、他の者が義務者に替わってなすことができる作為義務のことで、建築物の改築、移転、除却等はこれに該当すると考えられるが、建築物の使用停止、用途の変更等はこれに該当しない。

代執行を行うことができるのは、①から③までの要件をすべて満たしている場合であって、行政庁には特に慎重な公益判断等の対応が求められており、代執行権の濫用は厳に慎まなければならない。

(行政代執行法に基づく代執行の手続)

行政代執行法に基づく代執行は次の手続により行われる。

- ① あらかじめ、文書により履行期限を明示して戒告を行う。
- ② 戒告した履行期限までにその義務の履行がないときは、代執行令書を発し、代執行の時期、代執行の責任者、代執行に要する費用の概算を通知する。
※ 緊急の場合には、例外的にこれらの手続を省略することができる。
- ③ 代執行令書に記載した代執行の時期までに義務者が義務を履行しないときは、現実に執行を行う。
- ④ 執行責任者は、執行に際し、証票の携帯及びその提示義務がある。
- ⑤ 代執行に要した費用について、義務者に納付を命じる。
- ⑥ 義務者が納付に応じないときは、国税滞納処分の例に従い、強制徴収する。

6 立入検査

法第81条の規定による監督処分を行うときには、違反行為に係る土地に、当該土地の所有者、占有者等の同意が得られなくても、必要な限度において、強制的に当該土地に立ち入り、必要な検査を行うことができる。

[立ち入ることができる者]

立ち入ることができる者は、法第81条による権限を行うため必要がある開発許可権者又はその命じた者若しくは委任した者である。「命じた者」とは、開発許可権者の指揮監督に服する職員をいい、「委任した者」とは、その指揮監督に服する者以外の者でその委任を受けた者をいい、他の公共団体の長又は職員等が考えられる。

[身分証明書の携帯]

第82条による立入検査をしようとする者は、立ち入ろうとする土地の所有者等の関係人から請求があった場合には、権限を有することを証明する身分証明書を提示しなければならないとされている。

身分証明書の提示がない者に対して、当該土地の所有者、占有者等は、その立ち入りを拒むことができる。ただし、権限を有する者について、相手がこれを拒否しない限り、立ち入りを行っても違法ではない。

[犯罪捜査との関係]

憲法は、何人も現行犯でない限り、権限を有する司法官憲が発する令状がなければ、その住居、書類及び所持品について侵入、搜索及び押収を受けないとする令状主義をとっており、令状のない法第82条の立ち入りは、法第82条第1項に規定された権限を行うため必要な限度においてのみ認められ、犯罪捜査のために認められたものではないことに留意しなければならない。

第24章 罰 則

(法第91条)

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

(法第92条)

次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- 一 第25条第5項の規定に違反して、同条第1項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者
- 二 第26条第1項に規定する場合において、市町村長の許可を受けずに障害物を伐除した者又は都道府県知事等の許可を受けずに土地に試掘等を行つた者
- 三 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者
- 四 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者
- 五 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者
- 六 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者
- 七 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者
- 八 第52条第1項の規定に違反して、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は同項の政令で定める物件の堆積を行つた者
- 九 第58条の8の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

(法第93条)

次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- 一 第58条の2第1項又は第2項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 二 第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- 三 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

(法第94条)

法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

(法第96条)

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

