都市計画法に基づく

開発許可制度の解説

令和６年１０月版

松 伏 町 新 市 街 地 整 備 課

― 凡例 ―

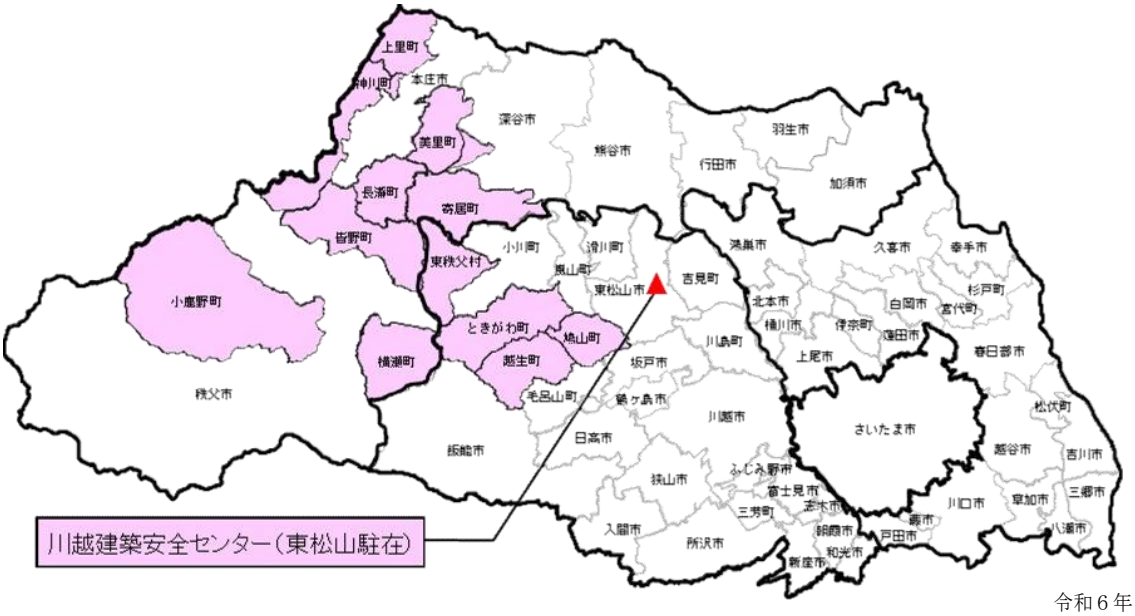
この「都市計画法に基づく開発許可制度の解説」では、法令等の略称は、次のとおりにしています。

法 ‥‥‥‥‥‥‥‥ 都市計画法
政令 ‥‥‥‥‥‥‥‥ 都市計画法施行令
省令 ‥‥‥‥‥‥‥‥ 都市計画法施行規則
開発許可運用指針 ‥ 開発許可制度運用指針(国土交通省都市局都市計画課)
県条例 ‥‥‥‥‥‥‥‥ 埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
県条例施行規則 ‥‥ 埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則
県手続規則‥‥‥‥‥‥ 埼玉県都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則
町条例 ‥‥‥‥‥‥‥‥ 松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
町条例施行規則 ‥‥ 松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則
町規制規則‥‥‥‥‥‥ 松伏町都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則
審査基準 ‥‥‥‥‥‥ 松伏町における審査基準

この冊子は、松伏町で開発許可事務を行うための参考として作成されたものです。

□ 権限を有する市町：それぞれの市町が事務を行います。

□ そ の 他 の 町 村：県が事務を行います。なお、申請の窓口は町村になります。



令和６年１０月現在

都市計画法に基づく開発許可制度の解説（令和６年１０月版）

― 目 次 ―

序編　開発許可制度について …… 1

第１編　開発許可制度の解説及び松伏町の審査基準

第 １ 章　用語の定義（法第４条） …… 4

第 １ 節　開発行為（４条１２項） …… 4

第 ２ 節　開発区域（４条１３項） …… 13

第 ３ 節　公共施設（４条１４項） …… 15

第 ４ 節　建築物（４条１０項） …… 17

第 ５ 節　特定工作物（４条１１項） …… 20

第 ２ 章　開発行為の許可（法第２９条） …… 25

第 １ 節　開発行為の許可
（２９条、政令１９条・２２条の２・２２条の３）…… 25

第 ２ 節　許可不要となる開発行為（２９条１項１～１１号、２項）…… 34

第１款　一定規模未満の開発行為（２９条１項１号） …… 34

第２款　農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物（２９条１項２号） …… 37

第３款　公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
（２９条１項３号）…… 39

第４款　都市計画事業等の施行として行う開発行為
（２９条１項４～８号）…… 44

第５款　公有水面埋立法の免許を受けた埋立地における開発行為
（２９条１項９号）…… 44

第６款　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
（２９条１項１０号）…… 45

第７款　通常の管理行為、軽易な行為（２９条１項１１号） …… 45

第 ３ 章　開発許可申請の手続（法第３０条） …… 49

第 ４ 章　設計者の資格（法第３１条） …… 51

第 ５ 章　公共施設の管理者の同意等（法第３２条） …… 54

第 ６ 章　開発許可の基準（法第３３条、３４条） …… 63

第 ７ 章　技術基準（法第３３条） …… 65

第 １ 節　用途地域への適合（３３条１項１号）…… 77

第 ２ 節　公共空地（３３条１項２号）…… 79

第１款　総論…… 79

第２款　道路…… 86

（１）　道路の機能の確保（政令２５条１号） …… 86

（２）　敷地が接しなければならない道路（政令２５条２号本文） …… 87

（３）　市街化調整区域の大規模開発における１２m道路の配置
（政令２５条３号）…… 95
（４）　開発区域内の主要な道路が接続する道路（政令２５条４号）…… 96
（５）　歩車道の分離（政令２５条５号）…… 102
（６）　道路に関する共通事項…… 103
（６）－１　道路の構造（省令２４条１号）…… 103
（６）－２　道路排水施設の設置（省令２４条２号）…… 104
（６）－３　道路の縦断勾配（省令２４条３号）…… 104
（６）－４　階段状道路（省令２４条４号）…… 105
（６）－５　袋路状道路（省令２４条５号）…… 105
（６）－６　街角の切り取り（隅切り）（省令２４条６号）…… 110
（６）－７　歩車道を分離する工作物（省令２４条７号）…… 112
（７）　道路に関する基準の強化及び緩和
（政令２９条の２・省令２７条の４）…… 113
第３款　公園・緑地・広場 …… 115
（１）　公園・緑地・広場の設置（開発区域の面積が０．３ヘクタール以上
５ヘクタール未満の場合）（政令２５条６号）…… 115
（２）　公園・緑地・広場の設置（開発区域の面積が５ヘクタール以上の
場合）（政令２５条７号・省令２１条）…… 116
（３）　公園の構造（省令２５条）…… 117
（４）　公園に関する基準の強化及び緩和
（政令２９条の２・省令２７条の２・省令２７条の４）…… 118
第４款　消防水利（政令２５条８号）…… 121
第 ３ 節　排水施設 …… 124
第１款　排水施設の設計に関する基本的な考え方（３３条１項３号）… 124
第２款　管渠の勾配・断面積（政令２６条１号）…… 126
第３款　下水道等への接続（政令２６条２号）…… 132
第４款　暗渠排水の原則（政令２６条３号）…… 136
第５款　排水施設の構造・能力（省令２６条）…… 137
第 ４ 節　給水施設（３３条１項４号）…… 141
第 ５ 節　地区計画等への適合（３３条１項５号）…… 142
第 ６ 節　公共公益施設（３３条１項６号）…… 143
第 ７ 節　切土・盛土・擁壁 …… 145
第１款　概要（３３条１項７号）…… 145
第２款　軟弱地盤対策（政令２８条１号）…… 150
第３款　崖上面の処理（政令２８条２号）…… 152
第４款　切土地盤の滑り防止（政令２８条３号）…… 153
第５款　盛土地盤の安定に関する基準（政令２８条４号）…… 154
第６款　盛土地盤の滑り防止（政令２８条５号）…… 155

第７款　崖面の保護（政令２８条６号）　…… 156
第８款　地下水を排出する排水施設の設置（政令２８条７号）　…… 168
第９款　条例による強化（政令２９条の２　１項８号）　…… 170
第　８　節　災害危険区域の除外（３３条１項８号）　…… 171
第　９　節　樹木の保存・表土の保全 …… 173
第１款　概要（３３条１項９号 ）…… 173
第２款　樹木の保存・表土の保全の対象（政令２８条の２）　…… 174
第１０節　緩衝帯 …… 176
第１款　緩衝帯の配置（３３条１項１０号）　…… 176
第２款　緩衝帯の幅員（政令２８条の３）　…… 177
第１１節　大規模開発の輸送施設（３３条１項１１号）　…… 179
第１２節　申請者の資力・信用（３３条１項１２号）　…… 180
第１３節　工事施行者の能力（３３条１項１３号）　…… 182
第１４節　関係権利者の同意（３３条１項１４号）　…… 184
第１５節　最低敷地面積（３３条４項）　…… 186
第　８　章　市街化調整区域の立地基準（法第３４条）　…… 190
第　１　節　開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等（３４条１号）… 192
第　２　節　鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設（３４条２号）… 198
第　３　節　特別の自然的条件を必要とする施設（３４条３号）　…… 201
第　４　節　農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設（３４条４号）… 202
第　５　節　特定農山村地域における農林業等活性化施設（３４条５号）　… 205
第　６　節　中小企業の共同化・集団化のための施設（３４条６号）　…… 208
第　７　節　市街化調整区域内の既存工場の関連施設（３４条７号）　…… 210
第　８　節　危険物の貯蔵又は処理に供する施設・災害危険区域等からの移転（３４条８号・３４条８号の２）　…… 212
第１款　危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設（３４条８号）… 212
第２款　災害危険区域等の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の移転（３４条８号の２）… 214
第　９　節　市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設（休憩所・給油所・火薬類製造所／３４条９号）　…… 220
第１０節　地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為（３４条１０号）…… 223
第１１節　条例で指定した集落区域における開発行為（３４条１１号）　… 224
第１２節　市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為（３４条１２号）　…… 233
第１款　市町村の土地利用計画に適合するものとして指定した区域内における開発行為（町条例第５条第１項第１号）　…… 238
第２款　区域区分日前所有地における自己用住宅

（町条例第５条第１項第２号ア）… …… 246
第３款　市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅
（町条例第５条第１項第２号イ）…… 248
第４款　市街化調整区域に区域区分日前から居住する者の親族のための自己用住宅（町条例第５条第１項第２号ウ）　…… 249
第５款　市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物
（町条例第５条第１項第３号）…… 252
第６款　収用移転（町条例第５条第１項第４号）　…… 254
第７款　大学（町条例第５条第１項第５号）　…… 258
第８款　建築基準法第５１条ただし書の許可を受けた建築物又は第一種特定工作物（町条例第５条第１項第６号）　…… 259
第９款　市街化調整区域に居住する者のための集会所
（町条例第５条第１項第７号）…… 259
第10款　既存の自己用建築物の敷地拡張（町条例５条第１項第８号）　… 261
第１３節　既存権利の届出に基づく開発行為（３４条１３号）　…… 264
第１４節　開発審査会の議を経て許可する開発行為（３４条１４号）　…… 267
第 ９ 章　開発許可の特例（法第３４条の２）　…… 274
第１０章　許可又は不許可の通知（法第３５条）…… 277
第１１章　変更の許可等（法第３５条の２）…… 279
第１２章　工事完了の検査（法第３６条）…… 284
第１３章　完了公告前の建築制限等（法第３７条）…… 290
第１４章　開発行為の廃止（法第３８条）…… 293
第１５章　公共施設の管理（法第３９条）…… 295
第１６章　公共施設の用に供する土地の帰属（法第４０条）…… 297
第１７章　建築物の形態規制（法第４１条）…… 301
第１８章　予定建築物以外の建築等の制限（法第４２条）…… 304
第１９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）　…… 315
第 １ 節　建築等許可の立地基準（政令３６条１項３号）　…… 322
第 ２ 節　市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める建築行為等（政令３６条１項３号ハ）…… 324
第１款　条例第５条第１項第１号の規定に該当する建築物
（町条例６条１号）…… 325
第２款　条例第５条第１項第２号から第７号までの規定に該当する建築物又は第１種特定工作物（町条例６条２号）　…… 326
第３款　１ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物（町条例６条３号）　…… 327
第４款　既存の建築物の用途の変更等（町条例６条４号）　…… 328
第 ３ 節　国又は都道府県等が行う建築行為等（法４３条３項）　…… 333

第２０章　許可に基づく地位の承継（法第４４条、４５条） …… 335
第２１章　開発登録簿（法第４６条、４７条） …… 340
第２２章　開発審査会 …… 343
第 １ 節 不服申立て（５０条、５１条）…… 343
第１款　開発許可等の処分又はこれに係る不作為に関する不服申立て … 343
第２款　審査請求のできる期間 …… 346
第３款　審査請求の方法 …… 348
第４款　審査請求書の記載事項 …… 350
第５款　審査・裁決 …… 353
第 ２ 節　開発審査会（７８条） …… 364
第２３章　許可等の条件（法第７９条） …… 370
第２４章　報告、勧告、援助等（法第８０条） …… 372
第２５章　監督処分等（法第８１条） …… 373
第２６章　立入検査（法第８２条） …… 378
第２７章　罰則規定（法第９１～９４条、９６条） …… 380
第２８章　開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第６０条） …… 385

第２編　開発許可申請等の手続
第 １ 章 開発許可申請書等の作成及び手続 …… 390
第 １ 節　申請書等の作成 …… 390
第１款　開発許可申請（３０条、省令別記様式第２又は第２の２） …… 390
第２款　開発行為の変更許可申請
（３５条の２、町規制規則様式第９号）…… 399
第３款　開発行為の軽微な変更の届出
（３５条の２、町規制規則様式第１０号） …… 399
第４款　開発行為に関する工事の中間検査依頼
(町規制規則様式第５号) …… 399
第５款　開発行為に関する工事完了の届出
（３６条１項、省令別記様式第４・５） …… 399
第６款　公告前の建築等承認申請（３７条1号、町規制規則様式第１１号）… 400
第７款　予定建築物等以外の建築等許可申請
（４２条１項、町規制規則様式第１３号） …… 400
第８款　建築行為等許可申請
（４３条１項、省令３４条、省令別記様式第９） …… 402
第９款　地位の承継承認申請（法４５条、町規制規則様式第２４号）…… 404
第10款　開発登録簿写しの交付請求
（４７条５項、町規制規則様式第２５号） …… 404
第11款　開発行為又は建築等に関する証明書（適合証明書）の交付請求
(省令６０条１項、町規制規則様式第２７号）…… 405

第 ２ 節 申請等手続の流れ …… 406
第１款 市街化区域における手続 …… 406
第２款 市街化調整区域における手続…… 407
第３款 開発行為許可（２９条１項、同２項）申請…… 408
第４款 建築等許可（法第４３条）申請…… 409
第５款 工事検査の手続…… 410
第６款 その他の許可申請及び届出等の手続…… 411
第 ２ 章 執行体制…… 412
第 ３ 章 標準処理期間…… 416
第 ４ 章 申請手数料 …… 417

第３編 他法令による開発許可の特例等
第 １ 章 他法令による開発許可の特例…… 420
第 １ 節 市民農園整備促進法による特例…… 420
第 ２ 節 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による特例 …… 422
第 ３ 節 幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例…… 424
第 ４ 節 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例… 425
第 ５ 節 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による特例…… 426
第 ６ 節 都市再生特別措置法による特例…… 427
第 ７ 節 東日本大震災復興特別区域法による特例…… 428
第 ８ 節 大規模災害からの復興に関する法律による特例…… 429
第 ９ 節 首都直下地震対策特別措置法による特例…… 430
第１０節 地域再生法による特例 …… 431
第 ２ 章 他法令による配慮…… 432
第 １ 節 優良田園住宅の建設の促進に関する法律による配慮規定…… 432
第 ２ 節 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律による配慮規定…… 433
第 ３ 節 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律による配慮規定…… 434
第 ４ 節 空家等対策の推進に関する特別措置法による配慮規定…… 435

参考資料
〈参考１〉 一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするもの）に係る開発(建築)行為の事務処理上留意すべき事項について …… 436
〈参考２〉 「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」…… 440
〈参考３〉 「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」に基づく「緑化計画届出制度」について…… 447

序　編

開発許可制度について

1　開発許可制度の意義

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため創設された制度です。その目的を達成するため、開発許可制度には、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保することと都市計画区域内の開発行為について道路や排水設備等の必要な公共施設の整備を義務づける等良質な宅地水準を確保することの二つの役割が与えられています。

また、近年、都市計画区域外においても都市的な土地利用が展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされており、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされています。

開発許可制度創設当時においては、旺盛な宅地需要等による都市周辺部の散発的開発によるスプロール対策を念頭に制度構成、運用をしてきました。しかし、その後の都市の状況は、モータリゼーションの進展等を背景に、病院、学校、庁舎、大規模な集客施設等の都市機能の無秩序な拡散が進行しました。このような拡大成長のまちづくりは、自動車に過度に依存した都市構造をもたらします。それにより、都市機能の集積を前提に整備されてきた公共投資の非効率化、環境負荷の増大、各種公共サービスの効率の低下が懸念されています。これからの開発許可制度は、人口減少・超高齢社会に対応する都市機能がコンパクトに集積した都市構造の実現を目指す運用が求められています。

2　良質な宅地水準の確保

良質な宅地水準の確保は、具体的には法第３３条の技術基準によって担保されるものですが、既成市街地、新市街地、既存集落等、開発区域の周辺の状況によっては、道路、公園、緑地等について求められる水準が必ずしも一律ではなく、地域の実情によって異なる場合もあります。法第３３条の技術基準は、地域の実情を十分に勘案した上で、政令で規定されている技術的細目のただし書等の運用や技術的細目の強化又は緩和に関する条例の制定等、適切に運用することが必要です。

また、開発許可制度に基づき設置された公共施設は、良好な都市環境の確保の観点から設けられたものであり、適正な維持・管理が行われなければその期待される機能が発揮されないことから、土地の帰属や施設の維持・管理・更新等にかかる協定を締結する等、その適正な管理についても十分配慮することが求められます。

3　市街化調整区域における開発許可のあり方

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ、許可することができる開発行為は法第３４条各号において限定されています。また、原則として用途地域の指定は行われず、市街地開発事業の実施も予定されません。このような性格の市街化調整区域の中であっても、保全することが適当な区域等厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、周辺の市街化を促進するおそれがなく

市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為や、地区計画等を策定した上でこれらに適合する開発行為については、個別に許可を行う場合もあります。

これは、市街化調整区域は、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域その他保全することが適当な区域については、開発による新たな市街化を許容すべきではありません。しかし、市町村の基本構想や都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案して必要性が認められる開発行為で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるものについては開発を容認しても差し支えないとの考え方に基づくものです。

したがって、市街化調整区域における開発許可は、市街化調整区域が用途地域の指定、都市施設の整備、市街地開発事業の実施が予定されないという基本的性格を踏まえた上で、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定等を勘案して適切な開発と認められるか等について総合的に勘案し、条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情に応じた制度運用を行うことが必要です。

4　居住調整地域における開発許可のあり方

人口減少・高齢化の進展という社会背景を踏まえ、都市構造を集約化して都市の機能を維持していくため、平成２６年の都市再生特別措置法の改正によって、立地適正化計画が制度化され、あわせた都市計画法の改正により新たに居住調整地域を都市計画に定めることができるようになりました。この居住調整地域は、立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外の区域において定められる、居住を抑制すべき区域です。（ただし、市街化調整区域以外）

そのため、居住調整地域においては、住宅地化を抑制するため、一定規模以上の住宅の開発行為について、都市計画法第３３条の技術基準に加えて、第３４条の立地基準に適合する場合に許可を受けることができることとされています。これは、開発許可という、より強力な手法を用いることで、立地適正化計画の区域全体における住宅の配置状況等を勘案し、住宅立地を適切にコントロールするためです。

なお、居住調整地域は、そもそも事業者等による一定規模以上の住宅開発を抑制するために定めるものであることから、個人が自己居住用の住宅を建築する目的で行う開発行為については立地基準に基づく規制対象とはなりません。

5　審査基準の明確化

開発許可の審査は、地域の実情に応じてある程度柔軟性のある運用を行うとともに開発申請者に必要以上の負担を求めることがないよう十分配慮すべきです。そのため、審査基準を明確にして、開発許可手続の迅速化、簡素化に努めています。審査基準の

明確化については、開発審査会の審査基準の明確化のほか 、技術基準の運用についての審査基準も明確にし、立地・技術両方の審査基準をあらかじめ公表し、開発許可制度の公平性、透明性を高めています。

また、開発審査会については、法第３４条第１４号に基づく審査等を通じ、地域の実情に応じた弾力的な開発許可制度の運用のため積極的な役割を果たすことが期待されています。

６　安全なまちづくりのための開発許可制度

開発許可制度の運用においては、近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応するため、雨水流出抑制施設の設置や法面対策等のハード対策とともに、災害リスクの高いエリアにおける開発の抑制が重要となっております。

そこで、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、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、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及び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については、法第３３条第１項第８号により開発の規制対象となっています。

また、市街化調整区域において特例的に開発を認める法第３４条第１１号の条例で指定する土地の区域及び同条第１２号の条例で定める区域については、地域の実情や災害の防止上必要な事項等も考慮した上で指定するなど、安全なまちづくりの実現を目的とした開発許可制度の運用が必要となります。

第 １ 編

開発許可制度の解説及び
松伏町の審査基準

第１章　用語の定義（法第４条）

第１節　開発行為（法第４条第１２項）

（定義）

法第４条

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

〈解説〉

本項は、開発許可制度の中心となる「開発行為」を定義しています。「土地の区画形質の変更」が、「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」で行われる場合に、「開発行為」に該当します。つまり、土地の区画・形・質を変更するという行為が、建築物の建築や特定工作物を建設することを主な目的として行われる場合、「開発行為」になります。

１　「土地の区画形質の変更」

「土地の区画形質の変更」とは、「区画の変更」「形の変更」「質の変更」のいずれかに該当する行為がある場合です。

（１）区画の変更

「区画」とは、１軒の住宅の敷地等、物理的な利用状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲のことです。

「区画の変更」とは、「区画」の範囲を変更することです。

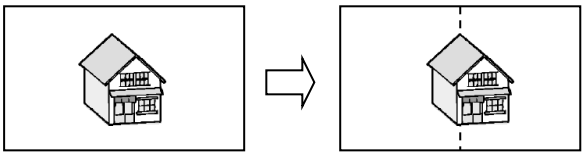
土地の単なる分合筆や所有権、賃借権等の権利関係の変更は、ここでいう「区画の変更」には該当しません。建築敷地を変更する等、利用状況からみた土地の区域に変更が生じた際、開発行為の前提としての「区画の変更」が発生し、開発行為の有無が問題となります。

土地は、通常、「筆」ごとに所有権や地上権・賃借権等の利用権あるいは抵当権等の担保権が設定されます。この「筆」に代表される権利の客体としての土地の範囲は、特に経済活動においては重要な意味を持っています。

しかし、都市計画においては、物理的な土地の利用状況が重要な事柄です。例えば、１棟の住宅やアパートの敷地が、複数の所有者に分割されたり、その権利関係に変更が生じた

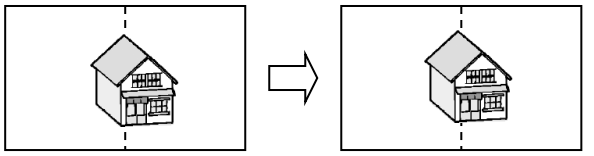
りしても、物理的な利用形態上のひとまとまりの土地の範囲に変更がない限り、物理的な土地利用の状況の変化がないので、開発許可制度において規制の対象とする必要はありません。反対に、権利関係に変更が生じなくても、従前と異なる建築敷地を設定する等、物理的な利用形態上のひとまとまりの土地の範囲に変更が生じる場合は、ここでいう「区画の変更」に該当します。

【 例 ① 】



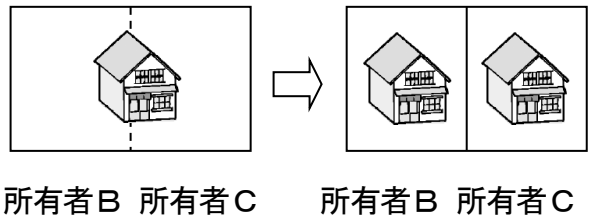
１軒の建築物の敷地を単に分筆しただけで、物理的な利用状況に変更がない場合には、区画の変更はありません。

【 例 ② 】



所有者の変更等、権利関係に変更があっても、物理的な利用状況に変更がなければ、区画の変更に当たりません。

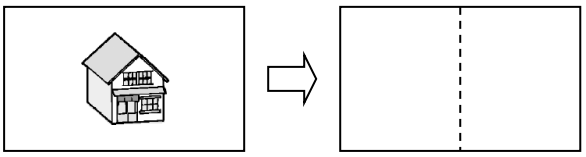
【 例 ③ 】



所有者等権利関係に変更がなくとも、物理的な利用状況からみたひとまとまりの土地の区域に変更がある場合には区画の変更があります。

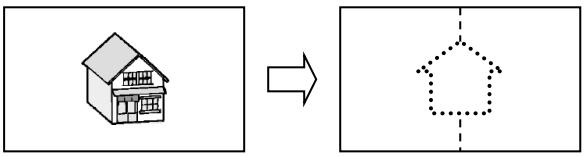
建築物が現に存しない場合は、その実態に即し、以上の例と同様に判断されます。

【 例 ④ 】



１棟の建築物の敷地において、外形上は、建築物が除却され、分筆がなされているだけの場合、区画の変更の有無は、その実質的な意味によって異なります。

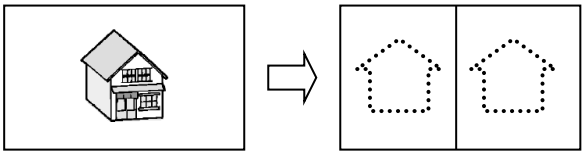
【 例 ④－１ 】



建築物が一時的に除却されたものの、依然、ひとつの宅地として存続していると認められる場合は、例①の状況と同じであり、この時点では区画の変更はありません。

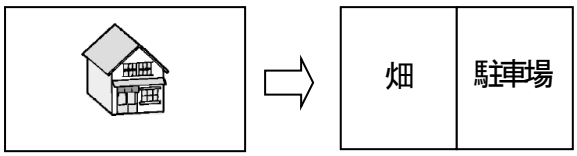
ただし、その後、例②の状況を経由して、例③の状況に至れば、その時点で区画の変更が生じることになります。

【 例 ④－２ 】



新たな建築物は未だ建築されていないものの、その敷地が新たに設定されたと認められる場合は、当然、区画の変更に該当します。

【 例 ④－３ 】



建築物の敷地以外の用途に供する目的で、区画が変更される場合も考えられます。この場合は、後述のとおり、区画の変更があっても開発行為には該当しません。

しかし、区画変更の目的は、名目や一時的な土地利用の実績で形式的に判断されるべきでないことも後述のとおりです。

また、一度非宅地となった土地を、改めて宅地とする場合は、「質」の変更が生じることに留意する必要があります。

（２）形の変更

「形」の変更とは、切土・盛土等の造成工事を行うことです。

（３）質の変更

「質」の変更とは、土地の利用形態上の性質（宅地、農地、山林、道路等）を変更することです。非宅地を宅地とする場合が代表的な例ですが、必ずしもこれに限りません。

なお、**「宅地」とは、建築物の敷地のことをいいます。「建築物の敷地」とは、建築物を建築するために必要な物理的、法律的機能を有し、かつ、他の用途に供されていない土地のことをいいます。**したがって、現に建築物の敷地の用に供されている土地はもとより、建て替え等のため一時的に建築物が存在していない土地や開発行為は完了したものの未だに建築物が建築されていない土地も宅地に含まれます。

２　「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」

「土地の区画形質の変更」の主たる目的が、その土地を建築物の建築敷地又は特定工作物の建設用地に供する場合に限り、「開発行為」に該当します。土地の区画形質の変更を行う際の目的については、通常、行為者の自発的な意思の表現によりますが、次の事項等を総合的に勘案し、客観的に判断します。

（1）「主として」

ア　「土地の区画形質の変更」が、全体としてみて、その主たる目的を「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的（以下「建築・建設目的」という。）」として行う場合に限り、開発行為に該当します。しかし、道路拡幅事業等の公共事業により、既存敷地の一部が買収される場合及び土地区画整理事業や土地改良事業により、従前地が換地される場合は、「土地の区画形質の変更」がありますが、土地所有者の自発的な意思によるものではなく、主たる目的が建築・建設目的ではないので、開発行為には該当しません。

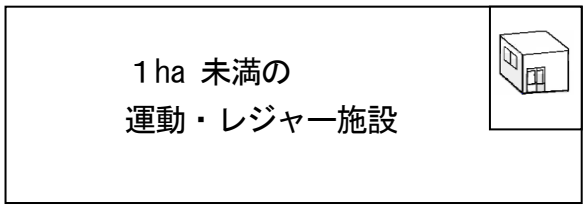
一方、一体と認められる「土地の区画形質の変更」の中に、建築物を建築する部分が存する場合、全体として、主たる目的が建築物を建築する目的ではないものは、当該建築物を建築する部分の行為も開発行為ではありません。

例えば、1ha未満の運動・レジャー施設である工作物を築造する場合で、土地の区画形質の変更が、部分的にみれば管理施設の敷地を造成するものと運動・レジャー施設そのものを築造するものとに区分できるものの、全体として運動・レジャー施設の築造と一体として捉えるべき場合は、それぞれの部分を個別に扱うのではなく、一つの行為として判断します。

したがって、1ha未満の運動・レジャー施設の築造及び管理施設の建築を目的とした土地の区画形質の変更は、運動・レジャー施設が建築物にも特定工作物にも該当しないため、開発行為には当たりません。

※P.10「一体と認められる開発行為」参照

【 例 ⑤ 】



1ha未満の運動・レジャー施設である工作物を築造するための「土地の区画形質の変更」と、当該施設の管理施設の建築敷地を造成する「土地の区画形質の変更」が行われる際、全体を一体の区画形

質の変更ととらえるべき場合には、その全体を一つの行為と判断します。その上で、全体としての主たる目的が建築物の建築等に係るものでないとして開発行為に該当しない場合は、管理施設の建築敷地を造成するための「土地の区画形質の変更」の部分も開発行為には当たりません。

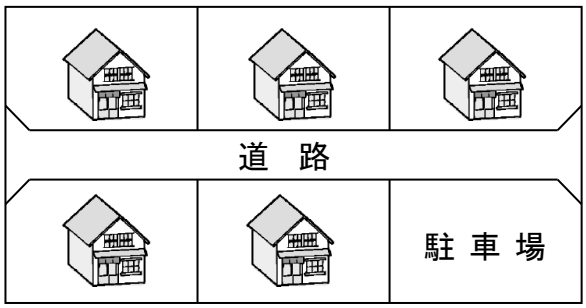
なお、例⑤のケースにおける管理施設の建築にあたっては、開発許可は不要ですが、市街化調整区域の場合には、法第43条建築許可は必要です。

イ　主たる目的が「建築・建設目的」である場合は、一体と認められる範囲内の行為は、建築物を建築しない部分についても開発行為に該当します。

例えば、宅地開発に際し道路を新設する場合、道路部分の土地は建築物の建築の用に供する目的で造成されるわけではありません。しかし、道路とする部分の区画形質の変更と宅地とする部分のそれが一体の行為と認められる場合は、全体として「主として建築物の建築の用に供する目的」である限り、すべての部分における「土地の区画形質の変更」が開発行為となります。

※P.10「一体と認められる開発行為」参照

【 例 ⑥ 】



住宅敷地を造成する「土地の区画形質の変更」と、駐車場を造成する「土地の区画形質の変更」及び「道路」を造成する「土地の区画形質の変更」が行われる際、全体を一体の区画形質の変更ととらえるべき場合には、その全体を一つの行為と判断します。その上で、全体としての主たる目的が建築物の建築等に係るものとして開発行為に該当する場合は、駐車場を造成する「土地の区画形質の変更」の部分も、「道路」を造成する「土地の区画形質の変更」の部分も、直接に宅地となる部分ではありませんが、開発行為が行われる土地になります。

（2）「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する」

ア　「開発行為」を「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する」目的で行う行為と規定しています。このことから、開発行為とは、建築物の建築行為・特定工作物の建設行為そのものとは別の行為であって、これらに先行する行為として位置づけていると考えられます。

したがって、建築行為や建設行為そのものに属する土地の形状の変更は、開発行為に該当しないことになります。例えば、建築物の基礎工事は、建築物の建築行為そのものなので、開発行為ではありません。

一方、擁壁を設置する行為は、建築確認を受けている擁壁であっても、建築物を建築するために地盤を造成するものである限り、開発行為となります。

イ　建築行為及び建設行為の主体は、特に限定されていません。必ずしも土地の区画形質の変更を行う者自身が建築又は建設する場合に限らず、宅地のみの分譲を行う者がする造成工事も開発行為に該当します。

（3）「建築・建設目的」の有無の判断

「建築・建設目的」の有無は、「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」、「建築不可」等の文言により形式的に判断されるものではなく、土地の区画割り、区画街路の状況等の諸般の事由を総合的に勘案し、客観的に判断されます。

特に、経済合理性を基本とする企業の行為においては、合理的かつ合法的な最高最善の使用方法が、その目的として判断されるべき場合が多いものと考えられます。これに反する土地の使用収益や処分は、経済上のロスを生じ、企業の行動原理に合致しません。「土地の区画形質の変更」の主体が企業である場合、法律上の資格等により、当該企業に最高最善の使用方法を実現することができない事由やあえてしない合理的な理由が存在しない限り、「建築・建設目的」があると判断します。

なお、開発許可運用指針では、建築目的の判断基準を次のとおり掲げています。

＜『建築目的』の判断基準＞

①　土地の区画割：土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

②　区 画 街 路：区画街路が整備され、又はその整備が予定さ

※開発許可制度運用指針
Ⅰ－1－2(2)参照

れ、宅地としての利用が可能となっていること。

③ 擁　　壁：住宅建設を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。

④ 販 売 価 格：近隣の土地と比較してより住宅の価格に近いものといえること。

⑤ 利 便 施 設：上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は附近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。

⑥ 交 通 関 係：交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。

⑦ 附近の状況：附近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。

⑧ 名　　称：対象地に住宅団地と誤認するような名称が付されていること。

3　一体と認められる開発行為

開発行為は、建築物等を建築する目的の内容と土地の区画形質の変更の有無により判断しますが、開発許可申請の手続きの要否や許可基準の適用を判断する際、一つの行為としてとらえるべき範囲が問題になることがあります。すなわち、一体と認められる開発行為の範囲はどこまでか、という問題です。

まず、開発許可制度は、建築等の目的がある「土地の区画形質の変更」のみを規制していますが、建築目的がある「土地の区画形質の変更」と建築目的のない「土地の区画形質の変更」が隣接や近接して行われる場合が想定されます。例えば、前述の【例⑤】のような1ha未満の運動・レジャー施設である工作物の築造と管理施設の敷地の造成のような場合が代表例ですが、このような場合を一つの行為としてみるか別々の行為としてみるかが問題となります。

また、開発許可制度は、開発行為を行う区域の面積により、法第２９条第１項第１号により許可不要となる開発行為や法第３３条の技術的基準の適用が異なります。例えば、隣り合う土地で同時に開発行為が行われる場合が代表例ですが、どの範囲までを一つの開発行為であると認定するのかが問題となり

※P.34「許可不要となる開発行為」参照

ます。

すなわち、「土地の区画形質の変更」の行われる範囲の特定と「建築物等を建築する目的」の有無を判断することにより、一つの開発行為の範囲を認定した上で、法の適用を判断することになります。この事実認定を行うことが、一体と認められる開発行為、いわゆる「一体開発」の判断といわれているものです。

この「一体開発」の判断は、具体的諸事情を総合し、社会通念に照らして客観的になされるべきものです。特に、次に掲げる事項は、客観的な判断を行う際に重要な意味を持つものと考えられます。

（1）土地に関する事項

「土地の区画形質の変更」が隣接、近接して複数行われる場合、その行為が一つであるか否かの疑義が生じます。隣接している場合は、社会通念からかんがみて一体性が強く認められ、主体が異なる等、特別な事情のない限り一体の行為として取り扱うべき場合が多いものと考えられます。また、一体と認められる程度には近接している場合も同様です。

一方、隣接も近接していない区域で「土地の区画形質の変更」を行う場合は、通常、別の行為として取り扱います。

※近接とは、直接隣り合ってはいないものの、相当程度に距離が接近し、利用上の一体性が認められる範囲をいいます。

（2）主体に関する事項

主体が異なる行為は、通常、それぞれの独立した別個の行為と認定されます。しかし、形式的には異なる法人格となる者によるそれぞれの行為であっても、その具体的行為について、一体とみなすべき密接な関係が認められ、社会通念上、当該複数の法人格者による共同行為、すなわち、一体の行為としてとらえるべき場合もあります。隣接する土地の造成工事が、異なる人や会社の合意に基づき一体的に行われる場合等が考えられます。

また、法人格は別であっても、社会通念上、同一の主体とみなすべき関係が法人間にある場合は、一体の行為ととらえるべき場合もあります。例えば、親会社と連結決算子会社のような、社会通念上、同一の主体と判断されるような場合等が考えられます。

（3）計画性に関する事項

ひとつの計画に基づく宅地開発を複数の工期に分割して施工することは、しばしば見受けられます。開発許可制度では、工区分けをした開発許可を認め、工区ごとに時期をずら

した検査、完了公告に至る一連の制度を設けていますので、一つの計画に基づいた宅地開発の工期分割は、別々の宅地開発としてとらえるのではなく、一つの宅地開発として取り扱われるべきと考えられます。

したがって、隣接、近接した土地において、土地の区画形質の変更が期間を異にして行われる場合に、それぞれの行為が、独立したものであるか、あるいは一体のものであるかは、各行為が、ひとつの計画に基づくものであるか否かによって判断されるべきものと考えられます。各工期の間の時間的な間隔は、計画の一体性を判断する際のひとつの材料となる場合もありますが、「１年間」等の画一的基準をもって形式的に一体性を判断すべきものではありません。この計画的な一体性は、主体が一般の個人であるのか、又は宅地の分譲を業とする者であるのか、あるいは、その土地は新たに購入したものであるのか、又は相続したものであるのか等、諸般の事情を総合的に勘案して判断する必要があります。

土地の分譲を業とする者が、土地を購入する場合は、購入の時点から、そのすべてについて販売する等の事業計画を有しているととらえることが、一般的には妥当であると思われます。このように、土地の分譲を業務として行う者が、物理的な一体性を有する土地を数回に分けて造成・分譲を行う場合には、原則として一体の「土地の区画形質の変更」行為を複数の工期に分割したもの、すなわち「一体開発」であると解することが社会通念に照らし妥当であると考えられます。

なお、宅地建物取引業者でない者が宅地の分譲を行う場合は、宅地建物取引業法に抵触する場合があります。これを宅地建物取引業者が仲介する行為も同様です。

第2節　開発区域（法第４条第１３項）

（定義）

法第４条

１３　この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

〈解説〉

本項は、「開発区域」を定義しています。**開発区域とは、開発行為が行われる土地の区域をいうと規定しています。**

１　開発行為は「土地の区画形質の変更」ですから、土地の区画形質の変更がない範囲には開発区域は及びません。

※P.4「土地の区画形質の変更」参照

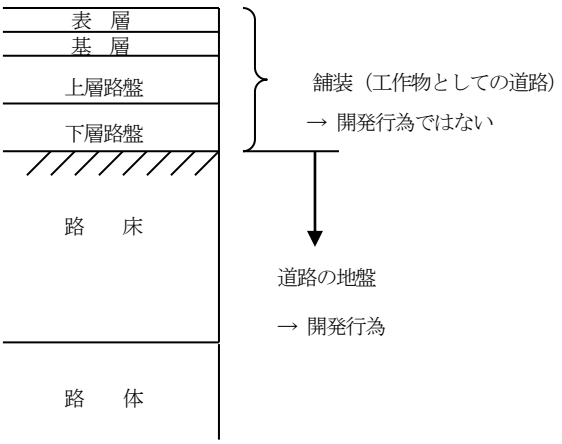
２　開発行為は一体と認められる「土地の区画形質の変更」の範囲に及びますから、建築物の敷地に直接には供されない土地の部分についても開発区域に含まれます。

３　開発行為は、建築物の建築行為や工作物の建設・設置行為とは区別されます。

法は、道路を「公共施設」と位置付け（法第４条第１４項）、道路法第２９条は「道路の構造は…」と規定しています。道路とは、単なる土地の区域のことではなく、構造物・工作物と解されます。

したがって、一般に「道路の工事」といわれているものも、その内容に応じて、建築物に相当する構造物・工作物としての「道路」そのものに係る工事と、その地盤としての土地に関する工事に分けてとらえることができます。このうち、工作物としての道路の整備工事そのものは、建築行為の場合と同様に開発行為ではありません。このような工事のみで、開発行為が存在しない区域は、開発区域に含まれません。具体的には、既存道路の舗装や側溝の改修工事のみが行われる場合等です。建築基準法第４２条第２項に基づき道路とみなされる部分を整備する工事も、既に道路としてみなされる土地に工作物としての道路を築造する工事のみである場合は、開発区域に含まれません。

〈道路の構造〉



一方、道路を新設する場合や既存道路の拡幅であっても道路でない土地を道路とする場合には「質」の変更があります。

既に道路である土地の区域における工事であって、「質」の変更がない場合であっても、切土・盛土等があって、工作物としての道路の地盤（路床、路体）の工事、すなわち「形」の変更があると認められる場合は、開発行為があり、開発区域に含まれます。

ただし、主たる目的が「建築・建設」にある場合に限られるのは、先に述べたとおりです。

第３節　公共施設（法第４条第１４項）

（定義）

法第４条

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

（公共施設）

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

〈解説〉

１　概要

本項は、都市計画法における公共施設を定義しています。道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設を、都市計画法上の公共施設とすることを定めています。

２　道路

「道路」とは、建築基準法第４２条第１項及び第２項に規定するもの、道路法第２条第１項に規定するもの、道路運送法第２条第８項（自動車道）に規定するもの及び道路交通法第２条第１項第１号（一般交通の用に供するその他の場所）に規定するものをいいます。

３　公園

「公園」とは、主として自然的環境の中で、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地で、都市公園法第２条第２項に準ずる公園施設が敷地規模に応じて適当に設置されているものをいいます。

４　緑地

「緑地」とは、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地をいいます。

5　広場

「広場」とは、主として歩行者等の休息、観賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地をいいます。

6　下水道

「下水道」とは、下水道法第２条第２号に規定するものをいいます。下水道法第２条第２号では、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（かんがい排水施設を除く。）、これに接続して下水を処理するために設けられる処理施設（屎尿浄化槽を除く。）又はこれらの施設を補完するために設けられるポンプ施設、貯留施設その他の施設の総体、と規定されています。ただし、同法第１０条第１項で規定する建築物の所有者等が設置する公共下水道に下水を流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設は、公共の用に供する施設とはいえないので、公共施設としての下水道には含まれません。

7　河川

「河川」とは、河川法第３条第１項で規定する河川（一級河川、二級河川）、同法第１００条第１項で市町村長が指定したもの（準用河川）、普通河川をいいます。

第４節　建築物（法第４条第１０項）

（定義）

法第４条

１０　この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第２条第１号に定める建築物を、「建築」とは同条第１３号に定める建築をいう。

建築基準法第２条

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

十三　建築　建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

〈解説〉

本項は、「建築物」及び「建築」について定義しています。「建築物」「建築」ともに建築基準法を引用しています。

１　建築物

「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根と柱を有する、屋根と壁を有する等の条件を満たすものをいい、その附属施設等を含みます。

なお、**「土地に定着する」とは、必ずしも「基礎」を必要とするものではありません。**車輪がある等、移動可能な構造であっても、具体的な設置状況によっては定着していると解される場合もあります。

２　建築

「建築」とは、建築物の新築、増築、改築、移転をいいます。

（１）新築

「新築」とは、新たに建築物を建築する行為です。

更地に初めて建築物を建築する場合に限りません。以下の増築、改築及び移転のいずれにも該当しない場合を含みます。

（２）増築

「増築」とは、既存の建築物の床面積を増加させる建築行為のうち、改築に該当しないものをいいます。

一の敷地内に、既存の主たる建築物と一体と認められる、すなわち、用途上不可分の別棟を建築する場合、建築基準法では、単体規定に関しては新築、集団規定に関しては増築として取り扱われます。開発許可制度は、土地利用に関する制度ですから、建築基準法における集団規定と同様、敷地単位で取り扱います。

なお、既存の建築物と規模、構造が著しく異なる場合及び既存の建築物の用途を変更し、従前と異なる建築物とする場合には、増築ではなく、新築となります。

また、既存の建築物とは一体と認められない（用途上可分の）建築物を建築する場合には、敷地の分割が必要となり、当然に、新築となります。

（3）改築

「改築」とは、既存建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後、規模、構造及び用途の著しく異ならない建築物又はその部分を造ることをいいます。したがって、既存建築物を除却して行う建築行為であっても、従前の建築物と用途や構造が著しく異なる場合には、「改築」ではなく「新築」となります。

なお、土地区画整理事業や土地改良事業等により換地が行われ、それぞれの法律によって換地後の土地が従前地とみなされる場合、特別な規定のない限り、従前地に存していた建築物と規模、構造及び用途の著しく異ならない建築物を建築する行為は改築に該当します。

（4）移転

「移転」とは、同一の敷地内で建築物を移すことをいいます。

建築物を現在の敷地から他の敷地に移す場合は、ここにいう「移転」ではありません。従前の敷地における建築物の除却と新しい敷地における新築ということになります。

3　建築物の用途

建築基準法では、建築物の用途とは何かについて、定義づけをしていません。また、例えば、建築基準法別表第１（い）欄には建築物の用途が具体的に列記されていますが、用途のすべてを網羅しているわけではありません。

一方、都市計画法で考えられている建築物の用途は、例えば、

「住宅」の場合、法第３４条第１３号（既存権利の届出に基づく開発行為）に基づくもの等は、「Ａさんの（専用）住宅」と限定されている場合があります。また、「店舗」の場合、法第３４条第１号に基づくものは、「当該開発区域の周辺の地域において居住している者の･･･日常生活のため必要な･･･店舗」であり、松伏町の審査基準では、「建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（ろ）項第２号に掲げるもの」として、床面積が１５０㎡以内の店舗としているため、床面積が１５０㎡を超える店舗は、従前と同一用途とはみなされず、用途変更が生じます。

このように、都市計画法においては、建築物の用途の考え方が限定されている場合がありますので、注意が必要です。

第５節　特定工作物（法第４条第１１項）

（定義）

法第４条

１１　この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令（政令第１条第１項）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（政令第１条第２項）で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

（特定工作物）

政令第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の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和４７年法律第１０５号）第５条第２項第２号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和２５年法律第２１８号）第２条第５項第８号に規定する保管施設又は同項第８号の２に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（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

〈解説〉

本項は、特定工作物について定義しています。特定工作物に係る開発行為は、昭和４９年の法律改正により規制対象として追加されたものです。

１　第一種特定工作物

「第一種特定工作物」とは、法第４条第１１項に定めるコンクリートプラントのほか、周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で政令第１条第１項各号に定めるものです。

法と政令では、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵・処理工作物と規定されていますが、いずれも規模に関する法令上の明文規定はありません。しかし、法が第一種特定工作物を定める趣旨は、当該工作物が周辺環境に与える影響を考慮したものであることから、規制対象となる工作物は限定されていると考えられます。そこで、建築基準法における立地制限を受ける規模を有する場合にのみ、開発許可制度における規制対象である第一種特定工作物に該当するとして取り扱います。

（１）コンクリートプラント

「第一種特定工作物となるコンクリートプラント」とは、建築基準法別表第２（ぬ）項第３号（１３の２）の用途（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）に供する工作物です。

（２）アスファルトプラント

「第一種特定工作物となるアスファルトプラント」とは、建築基準法別表第２（る）項第１号（２１）の用途（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）に供する工作物です。

（３）クラッシャープラント

「第一種特定工作物となるクラッシャープラント」とは、建築基準法別表第２（ぬ）項第３号（１３）の用途（鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの）又は、同（と）項第３号（４）の用途（コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉砕若しくは乾燥研磨又は木材の粉砕で原動機を使用するもの）に供する工

作物です。

（4）危険物の貯蔵・処理用工作物

「危険物」とは、建築基準法施行令第１１６条第１項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物です。

「第一種特定工作物となる危険物の貯蔵・処理用工作物」とは、建築基準法別表第２（と）項第４号の用途（建築基準法施行令第１３０条の９において、準住居地域に定める数量（下表の網掛け部分）**を超える危険物を貯蔵又は処理するもの）に供する工作物です。**

なお、建築基準法施行令第１１６条第１項の表に定める危険物の数量は、立地制限の基準ではなく、耐火又は準耐火構造としなければならない場合に関する基準です。

（危険物の貯蔵又は処理に供する建築物）

建築基準法施行令第１３０条の９　法別表第二(と)項第４号、(ぬ)項第四号及び(る)項第２号（法第８７条第２項又は第３項において法第４８条第７項 、第１０項及び第１１項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は、次の表に定める数量を超える危険物（同表に数量の定めのない場合にあつてはその数量を問わないものとし、圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充填するための設備（安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものに限る。）により貯蔵し、又は処理される圧縮ガス及び液化ガス、地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類（消防法 別表第一の備考１２に規定する第一石油類をいう。以下この項において同じ。）、アルコール類（同表の備考１３に規定するアルコール類をいう。）、第二石油類（同表の備考１４に規定する第二石油類をいう。以下この項において同じ。）、第三石油類（同表の備考１５に規定する第三石油類をいう。以下この項において同じ。）及び第四石油類（同表の備考１６に規定する第四石油類をいう。以下この項において同じ。）並びに国土交通大臣が安全上及び防火上支障がない構造と認めて指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く。）の貯蔵又は処理に供する建築物とする。

危険物＼用途地域			準住居地域	商業地域	準工業地域
(1)	火薬類（玩具煙	火薬	２０キログラム	５０キログラム	２０トン
		爆薬		２５キログラム	１０トン
		工業雷管、電気雷管及び信号雷管		１万個	２５０万個

	火を除く。）	銃用雷管	３万個	１０万個	２，５００万個
		実包及び空包	２，０００個	３万個	１，０００万個
		信管及び火管		３万個	５０万個
		導爆線		１．５キロメートル	５００キロメートル
		導火線	１キロメートル	５キロメートル	２，５００キロメートル
		電気導火線		３万個	１０万個
		信号炎管、信号火箭及び煙火	２５キログラム	２トン	
		その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。		
(２)	マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は可燃性ガス		Ａ／２０	Ａ／１０	Ａ／２
(３)	第一石油類、第二石油類、第三石油類又は第四石油類		Ａ／２（危険物の規制に関する政令第２条第１号に規定する屋内貯蔵所のうち位置、構造及び設備について国土交通大臣が定める基準に適合するもの（以下この表において「特定屋内貯蔵所」という。）又は同令第３条第２号イに規定する第一種販売取扱所（以下この表において「第一種販売取扱所」という。）にあつては、３Ａ／２）	Ａ（特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は危険物の規制に関する政令第３条第２号ロに規定する第二種販売取扱所（以下この表において「第二種販売取扱所」という。）にあつては、３Ａ）	５Ａ
(４)	(１)から(３)までに掲げる危険物以外のもの		Ａ／１０（特定屋内貯蔵所又は第一種販売取扱所にあつては、３Ａ／１０）	Ａ／５（特定屋内貯蔵所又は第一種販売取扱所にあつては、３Ａ／５）	２Ａ（特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は第二種販売取扱所にあつては、５Ａ）
この表において、Ａは、(２)に掲げるものについては第１１６条第１項の表中「常時貯蔵する場合」の欄に掲げる数量、(３)及び(４)に掲げるものについては同項の表中「製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合」の欄に掲げる数量を表わすものとする。					

2　第二種特定工作物

「第二種特定工作物」とは、ゴルフコースのほか、大規模な工作物として政令の第１条第２項各号で定められているもの（１ヘクタール以上の開発行為に限る。）で、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と墓園が該当します。

第二種特定工作物に併設される附属建築物は、第二種特定工作物に包含され、その建築行為は、当該第二種特定工作物の建設行為に包含されます。遊園地にレストランが併設される場合、入園者のみの利用に供される場合は附属建築物となりますが、入園者以外の外来者も利用できる場合は附属建築物には該当しません。このほか、遊園地や墓地の管理事務所、休息所等、第二種特定工作物の利用上及び管理上通常必要とされる最小限の建築物が該当します。

※その他の運動･レジャー施設として、観光植物園、サーキット場、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場等が挙げられます。

※P.7「例⑤」参照

第２章　開発行為の許可（法第２９条）

第１節　開発行為の許可（法第２９条）（政令第１９条、第２２条の2、第２２条の3）

（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（省令第１６条）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（政令第１９条）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（政令第２０条）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（政令第２１条）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（政令第２２条）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（政令第２２条の２）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（省令第１６条）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(政令第２０条)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二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(政令第２２条の３)で定める。

附則

（都市計画法等の一部改正に伴う経過措置）

第４６条　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。

（法第２９条第２項の政令で定める規模）

政令第２２条の２　法第２９条第２項の政令で定める規模は、１ヘクタールとする。

（開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用）

政令第２２条の３　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合においては、法第２９条第１項第１号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

一　当該開発区域の面積の合計が、１ヘクタール未満であること。

二　市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち二以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第１９条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。

三　市街化区域における開発区域の面積が、１０００平方メートル（第１９条第２項の規定が適用される場合にあつては、５００平方メートル）未満であること。ただし、同条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。

四　区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、３０００平方メートル（第１９条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。

五　準都市計画区域における開発区域の面積が、３０００平方メートル（第１９条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。

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

為について適用する。

〈解説〉

1　開発許可制度の趣旨

開発許可制度は、一定の開発行為について都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とすることにより、公共施設の整備や宅地の安全性等について一定の水準を確保させることを目的としています。

また、市街化調整区域においては開発行為を制限し、区域区分制度を担保することによって、都市計画の実効性を確保することも目的としています。

※P.1「序編」参照

2　開発許可制度の対象となる区域

準都市計画区域は、都市計画区域外の区域でスプロールのおそれのある区域を指定し、都市計画区域に準じた規制を行うこととしたもので、平成１２年の法改正で追加されたものです。

また、都市計画区域外の区域（準都市計画区域を除く。）における大規模な開発行為や建築行為の集積を、いわば都市の萌芽（都市そのものとまではいえないが、集積がさらに進み、都市機能が高まれば、都市と位置づけ得る状態）ととらえ、その段階から必要な土地利用規制を行うため、平成１２年の法改正により、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域についても、政令で定める一定規模以上の開発行為は開発許可の対象とされました。

これにより、全ての国土がこの制度の適用を受けます。その内訳は、次のとおりです。

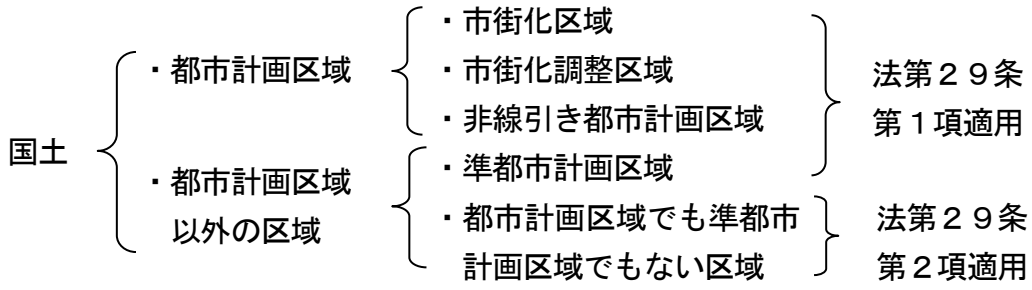
（１）都市計画区域

市街化区域、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（非線引き都市計画区域）

（２）都市計画区域以外の区域

準都市計画区域、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域

※令和6年10月現在、埼玉県には準都市計画区域はありません。



3　開発行為の許可

（1）法第２９条第１項の規定により、都市計画区域及び準都市計画区域で行われる開発行為は許可を受けなければなりません（同項の規定により許可が不要とされている開発行為を除く）。

（2）法第２９条第２項の規定により、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域（（1）以外の区域）で行われる一定規模以上の開発行為は許可を受けなければなりません（同項の規定により許可が不要とされているものを除く）。

なお、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域については、平成１２年の法改正以前は許可不要でした（平成１３年５月１８日施行）。非線引き都市計画区域（当時は未線引き都市計画区域）については、昭和４９年の法改正以前は許可不要でした（昭和５０年４月１日施行）。

4　開発区域が２以上の区域にわたる場合の開発許可

（1）開発区域が２以上の区域（市街化調整区域を除く）にわたる場合において、開発許可の規模要件の適用については、法第２９条第３項及び政令第２２条の３に定められています。これをまとめると、以下のようになります。

ア　市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域のうち２以上の区域にわたる場合

それぞれの区域別の面積がそれぞれ許可不要である規模で、かつ、開発区域全体の面積が３，０００㎡未満であるときは、許可を受ける必要はありません（例１）。

それ以外の場合は、法第２９条第１項の許可が必要です（例２、３）。

（例１）

開発区域（2,400 ㎡）	
市街化区域 （400 ㎡）	非線引き都市計画区域　（2,000 ㎡）

→　それぞれの区域別の面積がそれぞれ許可が不要である規模で、かつ、開発区域全体の面積が３，０００㎡未満であるため許可不要

（例２）

開発区域（3,000 ㎡）	
市街化区域 （400 ㎡）	非線引き都市計画区域　（2,600 ㎡）

→ 双方とも許可不要となる規模であるが、全体で３，０００㎡以上であるため、全体について法第２９条第１項の許可が必要

（例３）

開発区域（2,400 ㎡）	
市街化区域 （600 ㎡）	非線引き都市計画区域　（1,800 ㎡）

→ 既成市街地又は近郊整備地帯では、市街化区域が許可不要となる規模でないので、全体について法第２９条第１項の許可が必要

イ　開発区域全体の面積が１ヘクタール以上で、市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域のいずれか一つ以上の区域と、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域とにわたる場合

市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域については、それぞれの区域別の面積にかかわらず法第２９条第１項の許可が必要です。また、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域についても、その面積にかかわらず同条第２項の許可が必要です（例４）。

（例４）

開発区域（10,000 ㎡）		
市街化区域 （400 ㎡）	非線引き都市計画区域 （2,000 ㎡）	都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域 （7,600 ㎡）

→ 区域別にみるとそれぞれ許可が不要となる規模であるが、全体で１ヘクタール以上であるため、市街化区域と非線引き都市計画区域の部分は法第２９条第１項の許可が、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域の部分は第２項の許可が必要

ウ　開発区域全体の面積が１ヘクタール未満である場合で、市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域のいずれか一つ以上の区域と、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域とにわたる場合

市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域に係る部分についてはアと同じ扱いとなり、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域に係る部分については許可不要となります（例５）。

（例５）

開発区域（9,000 ㎡）	
非線引き都市計画区域（3,000 ㎡）	都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域（6,000 ㎡）

→ 非線引き都市計画区域の部分は許可が必要な規模であるため、法第２９条第１項の許可が必要
また、全体では１ヘクタール未満であるため、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域の部分は、法第２９条第２項の許可が不要

（２） 開発区域が市街化調整区域とそれ以外の区域にわたる場合の開発許可の規模要件については、法第２９条第３項には規定されませんでした。したがって、法第２９条第１項及び第２項の規定をそのまま適用することになります。

これをまとめると、以下のようになります。

ア 市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域のいずれか一つ以上の区域と、市街化調整区域とにわたる場合

政令第２２条の３第１項に規定がないことから法第２９条第１項第１号の適用除外の規定を適用することができません。したがって、法第２９条第１項本文が開発行為の規模に関する規定を置くことなく原則許可を要するとしていることから、その規模にかかわらず全体について法第２９条第１項の許可が必要となります。

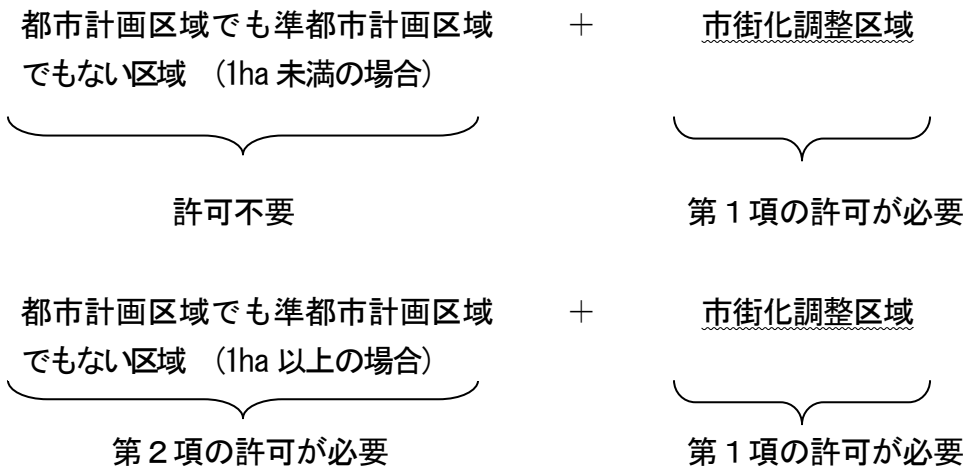
（市街化区域／非線引き都市計画区域／準都市計画区域）＋ 市街化調整区域 ⇒ 全体で第１項許可

イ 開発区域が、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域と市街化調整区域にわたる場合

政令第２２条の３第２項に規定がないことから法第２９条第２項の規定をそのまま適用することになります。したがって、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域の部分が１ヘクタール未満の場合は許可を受ける必要はありません。

一方、市街化調整区域内の開発行為については、その規模に基づく適用除外の規定がありません。したがって、市街化調整区域の部分については、開発行為の規模にかかわ

らず法第２９条第１項の許可を要します。



５　開発許可の権限

（１）開発許可権者

開発許可の権限を有する者（以下「許可権者」という。）は、次のとおりです。

ア　都市計画法に規定されているもの

（ア）都道府県知事（本県の場合は、埼玉県地域機関事務の委任及び決裁に関する規則第３条により各建築安全センター所長に委任）

（イ）指定都市の長（地方自治法第２５２条の１９第１項）

（ウ）中核市の長（地方自治法第２５２条の２２第１項）

（エ）施行時特例市の長（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）

地方自治法の一部を改正する法律により、平成２７年４月１日から、特例市制度が廃止され、中核市制度と統合されました。（中核市の指定要件が、特例市の指定要件に変更されました）

当該改正の経過措置として、改正法の施行時に既に特例市であった市は「施行時特例市」として、指定都市及び中核市と同様に、開発許可の権限を有します。

イ　地方自治法に基づくもの（条例による事務処理の特例）

開発許可に係る都道府県知事の権限に属する事務を処理することとされた市町村（「事務処理市町村」という。）の長（地方自治法第２５２条の１７の２第１項）

※松伏町が該当します。

（２）開発区域が開発許可の所管区域にまたがる場合

開発行為に係る開発許可の権限は、当該開発区域の属する行政区域を所管する各々の許可権者にあります。

なお、開発区域が複数の許可権者の所管する区域にまたがる場合は、許可権者間で十分に連携をとって審査を行うとともに、許可又は不許可の処分をする際には同時に行うことが望ましいことから、必要な調整を行う必要があります。

※地方自治法第252条の14第1項の規定に基づき、開発許可の権限の委託を受ける場合もあります。

6　農地転用許可との調整について

農地を開発する際、開発許可制度では、農地法の許可の見込みにかかわらず開発許可をしなければならないとされており（都市計画法第３３条第１項）、開発許可の見込みがなければ農地転用許可をすることができない農地法（農地法施行規則第４７条第２号等）とは取扱いが異なります。

そのため、従来、開発許可と農地転用許可との調整を行ってきており、都市計画運用指針においても、開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可又は農地転用許可に関する処分を行おうとするときは、あらかじめ相互に連絡調整を行い、これらの処分が同時に行われることが望ましいとされています。これは、二つの許可がされなければ、実際に開発行為に着手できないことから、農地を開発する申請者に混乱を招かないよう、行政サービスの観点から、開発許可と農地転用許可との調整をすることが望ましいという趣旨によります。

※都市計画運用指針Ⅳ－３－２　４.

一方、開発許可制度では、行政手続法に基づく標準処理期間が定められているため、二つの許可を同時に行うことは困難な場合もありますが、開発許可権者は、申請者の理解と協力を前提に、次のような調整を行うことが重要と考えられます。

（1）法第２９条の開発許可、法第４３条の建築等許可

開発許可権者は、開発許可等に関する処分をしようとするときは、あらかじめ農地転用許可権者と相互に連絡して調整し、農地転用許可と同時に許可を行うよう努めます。

（2）法第４２条の建築等許可

開発許可権者は、法第４２条第１項ただし書の規定による許可をしようとする場合において、当該許可の申請に係る事案が過去に農地転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡をするよう努めます。

（3）法第４５条の規定による承認

開発許可権者は、法第４５条の規定による地位承継の承認

をしようとする場合において、当該承認の申請に係る事案が転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡するよう努めます。

第２節　許可不要となる開発行為
（法第２９条第１項第１～１１号、第２項）

開発許可が不要とされている開発行為は、開発行為の規模に基づくものと、開発行為の目的、主体等に基づくものに大別されます。

第２節　第１款　一定規模未満の開発行為（法第２９条第１項第１号）

法第２９条

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（政令第１９条）で定める規模未満であるもの

２　都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令（政令第２２条の２）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（省令第１６条）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。

（許可を要しない開発行為の規模）

政令第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（昭和３１年法律第８３号）第２条第３項に規定する既成市街地又は同条第４項に規定する近郊整備地帯

二　近畿圏整備法（昭和３８年法律第１２９号）第２条第３項に規定する既成都市区域又は同条第４項に規定する近郊整備区域

三　中部圏開発整備法（昭和４１年法律第１０２号）第２条第３項に規定する都市整備区域

（法第２９条第２項の政令で定める規模）

政令第２２条の２　法第２９条第２項の政令で定める規模は、１ヘクタールとする。

〈解説〉

市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域で行われる一定規模未満の開発行為は、法第２９条第１項第１号の規定により許可を受ける必要がありません。

また、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域内で行われる一定規模未満の開発行為も、法第２９条第２項の規定により許可を受ける必要がありません。

許可不要となる開発行為の規模は、政令第１９条、政令第２２条の２において定められていますが、制度適用の効果、開発者の負担等を勘案しているため、許可不要となる開発行為の規模は、区域ごとに異なります。

（１）市街化区域

市街化区域では、原則として開発区域の面積が１，０００m^2未満の開発行為（首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯の区域を含む市町村については、５００m^2未満の開発行為）は許可を受ける必要がありません。

（２）市街化調整区域

市街化調整区域は市街化を抑制すべき地域であるため、開発行為の規模による許可不要の規定はなく、開発行為の規模にかかわらず許可の対象となります。

（３）非線引き都市計画区域

非線引き都市計画区域では、開発区域の面積が３，０００㎡未満の開発行為は許可を受ける必要がありません。

（４）準都市計画区域

準都市計画区域では、非線引き都市計画区域と同様に開発区域の面積が３，０００㎡未満の開発行為は許可を受ける必要がありません。

（５）都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域

都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域では、開発区域の面積が１ヘクタール未満の開発行為は許可を受ける必要がありません。

表１　許可不要となる開発行為の区域及び規模

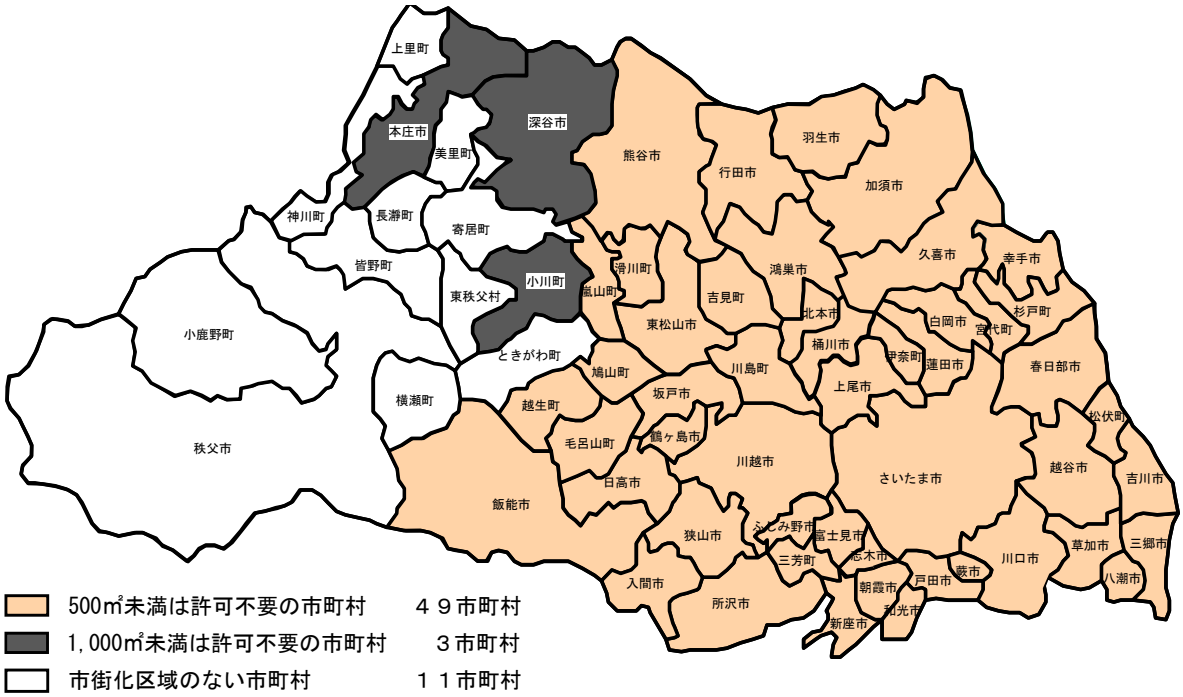
区　　域	許可不要規模
市街化区域	1,000 ㎡未満（政令第 19 条第１項）
市街化区域（既成市街地、近郊整備地帯）	500 ㎡未満（政令第 19 条第２項）
非線引き都市計画区域	3,000 ㎡未満（政令第 19 条第１項）
準都市計画区域	3,000 ㎡未満（政令第 19 条第１項）
都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域	１ha 未満（政令第 22 条の２）

表２　既成市街地又は近郊整備地帯を含む市町村

既成市街地	川口市の一部
近郊整備地帯	さいたま市、川口市（既成市街地である区域を除く）、川越市、熊谷市、行田市、所沢市、飯能市、加須市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、ふじみ野市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市、白岡市、伊奈町、三芳町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、川島町、吉見町、鳩山町、宮代町、杉戸町、**松伏町**

市街化区域で許可不要の開発面積

（令和６年１０月１日現在）



第２節　第２款　農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物（法第２９条第１項第２号）

法第２９条

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（政令第２０条）で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

（法第２９条第１項第２号及び第２項第１号の政令で定める建築物）

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

一　畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

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

三　家畜診療の用に供する建築物

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

五　前各号に掲げるもののほか、建築面積が９０平方メートル以内の建築物

〈解説〉

法第２９条第１項第２号は、市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域において、農林漁業に従事している者の業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、都市計画と農林漁業との適正な調整を図るという都市計画法の基本理念やスプロールの弊害も生じないとの判断から、許可不要とされたものです。

（１）農業、林業若しくは漁業

「農業、林業若しくは漁業」とは、日本標準産業分類の大分類Ａ－農業、林業又はＢ－漁業に分類される産業のうち、生業として営まれている規模のものをいいます。

具体的には、**「農業」とは、日本標準産業分類Ａ－農業、林業のうち農業に分類される産業であって、経営耕地面積１０アール以上の農地において営まれているもの又は生産物の年間の総販売額が１５万円以上のものとします。**

「林業」とは、日本標準産業分類Ａ－農業、林業のうち林

業に分類される産業であって、所有権又は所有権以外の権限に基づいて育林又は伐採を行うことができる１ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は生産物の年間の総販売額が１５万円以上のものとします。

「漁業」とは、日本標準産業分類Ｂ－漁業に分類される産業であって、生産物の年間の総販売額が１５万円以上のものとします。

（２）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

※開発許可制度運用指針
Ⅰ－2－2(1)参照

法第２９条第１項第２号にいう農林漁業の業務の用に供する建築物については政令第２０条に具体的に規定されていますが、これ以外でも次のものが該当します。

ア　政令第２０条第１号「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」

農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設等

イ　政令第２０条第２号「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」

物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設等

本号の対象となる建築物は、政令第２０条及び上記ア、イに例示した建築物に限定されますので、それ以外の農林漁業の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為は法第３４条第４号に該当するものとして許可が必要となります。

また、建築しようとする建築物が本号に掲げるいずれの建築物に該当するかは、農林漁業に関する専門的知識がないと識別が難しい場合があります。そのような場合は、関係の農林担当部局と調整を図った上で判断することとなります。

（３）これらの業務を営む者の居住の用に供する建築物

「これらの業務を営む者の居住の用に供する建築物」とは、（１）の農業、林業若しくは漁業を営んでいる者が自己の居住の用に供する住宅を指し、居住する世帯の全員が農業、林業若しくは漁業を営む者である必要はなく、世帯のうちの一人以上がこれらの業務を営む者であれば足ります。

この住宅は、農業、林業若しくは漁業を生業として営む上で必要なものとして許可不要とされたものですから、開発行為は農業、林業若しくは漁業が営まれている区域で行われる必要があります。

第２節　第３款　公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（法第２９条第１項第３号）

法第２９条

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(政令第２１条)で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

政令第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。

一　道路法第２条第１項に規定する道路又は道路運送法（昭和２６年法律第１８３号）第２条第８項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第３条第１号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第８３号）第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物

二　河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物

三　都市公園法第２条第２項に規定する公園施設である建築物

四　鉄道事業法（昭和６１年法律第９２号）第２条第１項に規定する鉄道事業若しくは同条第５項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正１０年法律第７６号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物

五　石油パイプライン事業法第５条第２項第２号に規定する事業用施設である建築物

六　道路運送法第３条第１号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第６項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和３４年法律第１３６号）第２条第５項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

七　港湾法第２条第５項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第３条に規定する漁港施設である建築物

八　海岸法（昭和３１年法律第１０１号）第２条第１項に規定する海岸保全施設である建築物

九　航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第２条第５項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの

用に供する建築物

十　気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物

十一　日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成１７年法律第１００号）第４条第１項第１号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

十二　電気通信事業法（昭和５９年法律第８６号）第１２０条第１項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物

十三　放送法（昭和２５年法律第１３２号）第２条第２号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物

十四　電気事業法第２条第１項第１６号に規定する電気事業（同項第２号に規定する小売電気事業及び同項第１５号の３に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第１８号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第２条第１３項に規定するガス工作物（同条第２項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物

十五　水道法第３条第２項に規定する水道事業若しくは同条第４項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第８項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和３３年法律第８４号）第２条第６項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第２条第３号から第５号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物

十六　水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

十七　図書館法（昭和２５年法律第１１８号）第２条第１項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和２６年法律第２８５号）第２条第１項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

十八　社会教育法（昭和２４年法律第２０７号）第２０条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

十九　国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和４４年法律第６４号）第１５条の7第３項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第２７条第１項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

二十　墓地、埋葬等に関する法律（昭和２３年法律第４８号）第２条第７項に規定する火葬場である建築物

二十一　と畜場法（昭和２８年法律第１１４号）第３条第２項に規定するとさ畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和２３年法律第１４０号）第１条第２項に規定する化製場若しくは同条第３項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

二十二　廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和４５年法律第１３７号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和５８

年法律第４３号）第２条第１号に規定する浄化槽である建築物

二十三　卸売市場法（昭和４６年法律第３５号）第４条第６項に規定する中央卸売市場若しくは同法第１３条第６項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物

二十四　自然公園法第２条第６号に規定する公園事業又は同条第４号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物

二十五　住宅地区改良法（昭和３５年法律第８４号）第２条第１項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物

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

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

ロ　児童福祉法（昭和２２年法律第１６４号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和２６年法律第４５号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成７年法律第８６号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ　医療法（昭和２３年法律第２０５号）第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所又は同法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ　多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令（省令第１７条の２）で定めるもの

ホ　宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令（省令第１７条の３）で定めるものを除く。）

二十七　国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成１１年法律第１７６号）第１６条第１号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十八　国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成１６年法律第１５５号）第１７条第１項第１号から第３号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十九　独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成１４年法律第１８２号）第２条第２項に規定する水資源開発施設である建築物

三十　国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成１４年法律第１６１号）第１８条第１号から第４号までに掲げる業務

の用に供する施設である建築物

三十一　国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成１４年法律第１４５号）第１５条第１号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和５５年法律第７１号）第１１条第３号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

（令第２１条第２６号ニの国土交通省令で定める庁舎）

省令第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

（令第２１条第２６号ホの国土交通省令で定める宿舎）

省令第１７条の３　令第２１条第２６号ホの国土交通省令で定める宿舎は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

〈解説〉

第３号は、公益上必要な建築物として政令に掲げられた施設を建築する目的で行う開発行為について許可不要としたものです。**許可不要となる施設は、政令第２１条に列挙されています。**

これらの施設は、都市の形成において必要不可欠な高い公益性を有するものであることから、その建築に係る開発行為は、区域や規模にかかわらず許可不要とされたものです。

公益施設の多くは、その事業や設置の基準について定めた管理法を有しています。法律に規定された事業を実施する施設は当然に高い公益性を有するということができますので、本号に該当する**「公益施設」とは、原則として、各管理法に規定されている事業を実施する施設をいいます。**

本号に該当する公益施設は、設置についてそれぞれの管理法に基づく許認可等が必要となるものが一般的です。本号に該当する施設の開発行為を行おうとしている者は、開発許可権者との協議と並行し、あらかじめ所管の行政庁と施設の設置について協議を行い、それぞれの管理法に基づく許認可等を取得します。開発許可権者はその許認可等や協議の結果を踏まえて、当該施設が本号に規定する建築物に該当するか否かを判断することとなります。

許可不要とされている建築物のうち、政令第２１条第１１号には郵便事業の用に供する施設である建築物が規定されていますが、「郵便の業務」については、郵便法（昭和２２年法律第１６５号）の規定により、全国において「なるべく安い料金で、あまねく、公平に提供することによつて、公共の福祉を増進することを目的とする」ものであり、日本郵便株式会社によって必ずその役務が提供されることを法律によって義務づけられた、極めて公益性の高い業務です。したがって、**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**である建築物については、第１１号に該当し、許可不要です。

一方、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ますが、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及び建築行為については、法第２９条第１項及び第２項の許可並びに第４３条第１項の許可を要しますので、注意が必要です。（同一の施設で「郵便の業務」及びその他の業務等が行われるものに係る開発行為及び建築行為についても、法第２９条第１項及び第２項の許可並びに第４３条第１項の許可を要します。）

また、第２６号には、国、都道府県等が直接その事務又は事業の用に供する建築物が規定されていますが、その整備の手法は限定されていませんので、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用して行われるもの（いわゆるＰＦＩ事業により行われるもの）も該当します。

「直接その事務又は事業の用に供する建築物」とは、国、都道府県等が直接その行政活動の目的を達するための施設を指し、国道建設事務所、県の地域機関の庁舎や地方公共団体が自らの業務用の施設として設置条例を制定する施設が該当します。

政令第２１条第６号の一般貨物自動車運送業（特別積合せ貨物運送をするもの）に係る開発（建築）行為の場合は、貨物事業を所管する機関と調整を要しますので、巻末「参考資料」に基づいて事務処理を行います。

なお、従来、第３号本文に規定されていた社会福祉施設、医療施設、学校教育法による学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）等については、平成１８年５月の法改正により削除され、改正法施行日（平成１９年１１月３０日）をもって、本号の対象から除外されました。

※平成19年8月3日付け国土交通省国都開第6号「郵政民営化法等の施行に伴う開発許可に関する留意点について」参照

※P.436「特別積合せ貨物運送施設の事務処理」参照

第２節　第４款　都市計画事業等の施行として行う開発行為（法第２９条第１項第4号～第8号）

法第２９条

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

〈解説〉

第４号の都市計画事業、第５号の土地区画整理事業、第６号の市街地再開発事業、第７号の住宅街区整備事業及び第８号の防災街区整備事業の各事業は、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する特別措置法及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律において都市計画上十分な監督のもとに行われることから開発許可不要とされたものです。

第２節　第５款　公有水面埋立法の免許を受けた埋立地における開発行為（法第２９条第１項第９号）

法第２９条

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

〈解説〉

第９号は、公有水面埋立法第２条第１項の免許を受けた埋立地での同法第２２条のしゅん工認可の告示前に行われる開発行為について許可不要としています。

この開発行為については、埋立そのものが知事の免許を受けており、また、しゅん工認可前に埋め立て地を使用する場合にも、知事の許可を受けることとされているため、重ねて規制する必要がないことから許可不要とされたものです。

第２節　第６款　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第２９条第１項第１０号）

法第２９条

十　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

〈解説〉

第１０号は、災害時における応急措置として早急に行う必要のある開発行為であって、やむを得ないと認められるので、許可不要とされたものです。

第２節　第７款　通常の管理行為、軽易な行為（法第２９条第１項第１１号）

法第２９条

十一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令(政令第２２条)で定めるもの

（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

政令第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（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第３５条において同じ。）が５０平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の５０パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が１００平方メートル以内であるもの

〈解説〉

通常の管理行為、軽易な行為は、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生じるおそれがないので、開発許可不要とされたものです。通常の管理行為、軽易な行為に該当する開発行為は政令第２２条に列挙されています。

（1）仮設建築物を建築するために行う開発行為

政令第２２条第１号は、仮設建築物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は長期にわたって存するものではなく、臨時的に建築又は建設するものであることから、許可不要とされたものです。

本号の**「仮設建築物」とは、建築基準法第８５条第６項の仮設建築物がその典型ですが、それ以外であっても、使用目的や規模構造等の面から一時的な使用の後に除却されることが明らかな建築物はこれに該当します。**

これらの建築物等は法第４３条第１項第３号又は政令第３５条第４号により建築許可も不要とされていますので、市街化調整区域であっても開発許可、建築許可共に不要となります。

（2）車庫、物置等を建築するために行う開発行為

政令第２２条第２号は、主たる建築物に附属して建築される車庫、物置等は、規模も小さく、その機能は主たる建築物に含まれ、それ自体で独立の機能を果たすものではないので許可不要とされたものです。

車庫等の附属建築物を建築する目的であれば、主たる建築物の敷地を拡張する開発行為や主たる建築物の敷地に近接した土地で行う開発行為は、許可不要となります。

ただし、市街化調整区域内においては、法第４３条により建築行為が制限されており、車庫、物置等を建築する場合で建築許可が不要となるのは、政令第３５条第１号により既存の建築物の敷地内で建築する場合に限られます。

※P.315 政令第35条第1号参照

（3）１０㎡以内の増築のために行う開発行為

政令第２２条第３号は、建築物の増築や特定工作物の増設で、増築に係る床面積や増設に係る築造面積が１０㎡以内のものは、建築主事の確認の手続を要しない小規模な行為なので、許可不要とされたものです。したがって、１０㎡以内の増築増設に対応する規模での開発行為であれば、既存の敷地を拡張するものであっても許可不要となります。

市街化調整区域で建築行為を行う場合、法第４３条による

規制がありますが、同条は増築となる建築行為を制限していません。ですから、市街化調整区域であっても１０㎡以内の増築による開発行為、建築行為は、共に許可不要となります。

（４）既存建築物の改築のために行う開発行為

政令第２２条第４号は、既存の建築物の改築で用途変更を伴わないものは、従前の利用形態が変わるものではないため、許可不要とされたものです。

※P.18「改築」参照

例えば、既存の建築物の改築に際して土地の造成を行う開発行為や、敷地が道路に接していない建築物の改築に際し、建築基準法第４３条の規定を満たすための必要最小限の敷地拡張を行う開発行為は、従前の利用形態と何ら変わるものではなく、小規模な開発行為となるので、開発許可制度で規制する必要がありません。

また、市街化調整区域で行う場合でも前号（第３号）と同じく、法第４３条は改築で用途変更を伴わないものは制限していませんので、開発許可、建築許可共に不要となります。

（５）用途変更を伴う１０㎡以内の改築のために行う開発行為

政令第２２条第５号は、前号（第４号）に掲げるもの以外の建築物の改築、すなわち、用途変更を伴う建築物の改築で、用途変更となる床面積が１０㎡以内のものは、第３号と同じく建築主事又は建築副主事の確認の手続を要しない小規模な行為なので、許可不要とされたものです。

この場合、用途変更に係る床面積が１０㎡以内の改築は、政令第３５条第２号により法第４３条第１項の建築許可を要さないので、市街化調整区域であっても開発許可、建築許可共に不要となります。

（６）日常生活に必要な物品の販売店等を建築するために行う開発行為

政令第２２条第６号は、法第３４条第１号に規定する開発行為のうち、開発行為を行う目的、主体及び規模を限定し許可不要にしたものです。

主体と目的ですが、当該開発区域周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等行うための店舗等であることが必要です。それらの店舗のうち、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自ら営むもののみに限定されています。

一般に小売業や飲食業の店舗は物品等を扱うため本号に該当しますが、理容業や美容業等の物品にかかわらないサー

ビスを提供する店舗は本号には該当しません。

規模については、新築する建築物の延べ床面積が５０㎡以内でこれらの業務に要する面積が延べ床面積の５０％以上であり、開発区域の面積が１００㎡以内であることが必要です。

第３章　開発許可申請の手続

（法第３０条）

（許可申請の手続）

法第３０条　前条第１項又は第２項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令(省令第１６条)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(省令第１５条)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(省令第１７条)で定める図書を添付しなければならない。

〈解説〉

法第３０条は、開発許可申請の際、申請書に記載する事項や添付する図書を規定しています。申請書に記載する事項は、本条の外、省令第１５条と第１６条で規定されています。また、添付すべき図書は、省令第１７条で規定されています。これらは申請手続きと密接に関連するため、第２編で説明します。

※P.390「開発許可申請書等の作成及び手続」参照

本節では、申請書の記載事項とされている「予定建築物等の用途」についてのみ解説します。

（１）予定建築物等の用途の記載内容

「予定建築物等の用途」とは、当該開発行為にあたって、予定されている建築物又は特定工作物の用途です。

開発行為に関する処分を行う審査は、法第３３条の技術基準と法第３４条の市街化調整区域における立地基準に基づいて行われますが、審査に当たっては予定建築物等の用途が重要な要素となっています。

例えば、「工場」の建築を目的とした開発行為の場合、単に「工場」であることで基準に適合する場合もありますが、

市街化調整区域における開発行為等では、作業場の面積や事業の内容を限定した「工場」のみが基準に適合する場合もあります。

したがって、**申請書に記載（添付書類により補足される内容を含む）する「予定建築物等の用途」は、開発行為の内容に応じた記載を求める必要があります。**

（2）予定建築物等の用途と許可申請の取扱い

用途の異なる複数の予定建築物を含む開発行為の場合、一体と認められるものは、一の許可申請で取り扱って差し支えありません。一の建築物で複数の用途を兼ねる建築物を予定建築物とする場合も、同様の取り扱いとなります。ただし、市街化調整区域においては、予定建築物等の用途による立地制限があるので、立地が認められない予定建築物を含むことは出来ません。

なお、以上の（1）、（2）については、法第４２条や法第４３条に基づく許可申請と省令第６０条に基づく申請等も同様に取り扱います。

第４章　設計者の資格

（法第３１条）

（設計者の資格）

法第３１条　前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令(省令第１８条)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(省令第１９条)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。

（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

省令第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。

（設計者の資格）

省令第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っては、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）による第二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

へ　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者

二　開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

〈解説〉

１　１ヘクタール以上の開発行為は周辺に大きな影響を与え、また、その設計には専門的な能力を必要とすることから、設計図書を作成する者に一定の資格を求め、これによって設計の適正化を確保しようとするものです。

２　省令第１９条第１項は、設計者の資格を定めています。この資格は、建築士のような国家試験によって与えられる独自の資格ではなく、一定の学歴と経験の組み合わせによって持つことができる資格であり、資格が取り消されることはありません。

（１）第１号は、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の設計について、その資格を規定したものです。

ア　本号イからニの**「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者」とは、大学等の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者**をいいます。

イ　本号イからトの**「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成や宅地造成工事の監理を行ったこと**をいいます。単なる図面のトレースや土木機械の運転は、この中に含まれません。

ウ　本号ホの**「国土交通大臣が定める部門」は、昭和４５年１月１２日付建設省告示第３９号により、建設部門、水道**

部門、衛生工学部門と定められています。

エ　本号チの「国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者」は、昭和４５年１月１２日付建設省告示第３８号により、「大学院等に１年以上在籍して、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して１年以上の実務経験を有する者をいう」と定められています。

（2）第２号は、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設計について、その資格を規定したものです。２０ヘクタール以上の開発行為について設計者の資格を加重したのは、２０ヘクタール以上の大きな規模の開発行為になれば、総合的な観点から計画をたてることが要求され、道路、水路等といった個々の施設に関する経験のみでは不充分であるという趣旨です。

参考　国土交通省令で定める設計者の資格一覧

資格を要する設計 ／ 資格	開発区域の面積	
	1 ヘクタール以上 20 ヘクタール未満	20 ヘクタール以上
イ　大学（短期大学を除く）で右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有する者	・土木、建築、都市計画、造園に関する課程 ・宅地開発に関する技術	左記のいずれかに該当する者で、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を作成した経験を有する者
ロ　短期大学（専門職大学の前期課程を含む）において右の修業年限3年の課程（夜間部は除く）を修めて卒業後、右の技術に関して、3年以上の実務の経験を有する者	同　上	
ハ　ロに該当する者を除き、短期大学（専門職大学の前期課程を含む）、高等専門学校、旧専門学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、4年以上の実務の経験を有する者	同　上	
ニ　高等学校、旧中等学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者	同　上	
ホ　技術士法による本試験のうち右の部門に合格した者で、右の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者	・建設、水道、衛生工学の部門 ・宅地開発に関する技術	
ヘ　建築士法による一級建築士の資格を有する者で、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有する者	・宅地開発に関する技術	左記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を作成した経験を有する者
ト　右の技術に関する7年以上の実務経験含む土木、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、登録講習機関が行う講習を修了した者	同　上	
チ　大学（短期大学を除く）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、右の技術に関して1年以上の実務の経験を有する者	同　上	

第５章　公共施設の管理者の同意等

（法第３２条）

（公共施設の管理者の同意等）

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

２　開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令（政令第２３条）で定める者と協議しなければならない。

３　前二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、前二項の協議を行うものとする。

（開発行為を行なうについて協議すべき者）

政令第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っては、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

〈解説〉

１　制定趣旨

本条は、開発行為の円滑な施行、開発行為により設置される公共施設の適正な管理等を図るため、開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、公共施設の管理者の同意を得ること等の手続きを定めた規定です。

なお、**本条に規定する公共施設とは、法第４条第１４項に規定されている施設**のことをいいます。

※P.15「公共施設」参照

２　公共施設の管理者の同意（第１項）

第１項は、**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、その管理者**

の同意を得なければならない旨を定めています。ここで、同意を得なければならないとされたのは、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能が損なわれないようにする必要があり、かつ、公共施設に変更を伴うときはそれを適正に行わせる必要があるからです。

なお、開発許可の申請をする場合、法第３０条第２項により公共施設の管理者の同意を得たことを証する書面を添付する必要があります。同意を証する書面の添付がないまま申請され、当該公共施設の管理者の同意が得られない場合には、不適法な申請として法第３５条に基づき不許可処分を行うこととなります。

※P.49「開発許可申請の手続」参照

※P.277「許可又は不許可の通知」参照

（１）開発行為に関係がある公共施設

第１項の**「開発行為に関係がある公共施設」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外であっても、開発行為の実施に伴って影響を受ける公共施設も含みます。**

具体的には、開発区域内で付け替えや廃止される道路や水路、開発区域内の排水を放流する水路、開発行為に伴って拡幅する既存の道路、開発区域に接する既存の道路等です。

なお、開発区域内の排水を放流することとなる水路は、原則として一次放流先となる水路管理者の同意で足り、当該水路の流末が接続する河川等までの管理者の同意は要しません。ただし、一次放流先の水路が農業用水路を兼ねる場合、当該水路が接続する揚水機場やため池は、農業用水路と一体として影響を受けることがあるので、当該施設の管理者の同意は必要となります。

また、開発区域に接するのみで拡幅等の変更を加えない既存の道路は、開発行為の設計が当該道路からの車輌の出入りを予定している場合は、開発行為に起因して当該道路の機能を損なうことがないことを確認する必要があるので、開発行為に関係がある公共施設に該当します。

（２）公共施設の管理者

公共施設の管理者は、おおむね次のとおりです。

ア　国道、県道、市町村道については、道路法に定めるそれぞれの管理者

イ　法定外道路については市町村

ウ　私道については所有者。ただし、管理者を別に定めてあ

る場合はその定められた者

なお、私道の使用に関する民事的な問題は、当該同意とは直接関係がないため、開発許可手続とは別に当事者間で定めることになります。

エ　公園、下水道、緑地、広場、消防用の貯水施設については市町村等

オ　一級河川又は準用河川については、河川法に定めるそれぞれの管理者

カ　水路については市町村、土地改良区等

なお、水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等公共施設の管理者でない関係者について、それらの者の同意書を開発許可申請に添付する必要はありません。ただし、農業用用排水施設への放流は、開発区域内からの排出水による水質の悪化、転落事故等の発生、管理費の増加等による影響が生じている事例が指摘されています。開発行為が地域の農業用水利との調和の下に円滑に実施されるよう、農業用用排水施設の機能と維持管理に影響を及ぼすおそれのある開発行為については、一時放流先と一体となって影響を受けると認められない場合であっても開発許可手続とは別に協議や調整等を行うことが必要と考えられます。

（3）法第３３条第１項第１４号に基づく同意

公共施設の管理者とその土地所有者が異なる場合は、本条に基づく公共施設の管理者としての同意のほかに法第３３条第１項第１４号に基づく土地所有者等としての同意を要します。

※P.184「関係権利者の同意」参照

3　公共施設を管理することとなる者等との協議（第２項）

第２項は、**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新たに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旨を定めています。**これは、開発行為により設置される公共施設は、将来にわたって適切に管理される必要があるため、あらかじめ開発行為を行う者と管理することになる者の協議を行わせ、新たに設置される公共施設が適切に管理されることを確保するために設けられた規定です。

本項による協議は調うことが望ましいのですが、本項は、第

１項と異なり同意を要件としていないこと、法第３０条第２項で規定する開発許可申請に添付すべき図書として本項の協議の経過を示す書面としていること等から、法律上は協議が調うことを必須の要件としているとはいえません。

しかし、本項の趣旨からかんがみると、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は、できる限り協議が調うように努めることが求められています。また、開発許可権者は、協議が調っていない場合には協議の経過を十分に把握した上で許可を行う必要があります。

（１）開発行為又は開発行為に関する工事

法第３６条第１項に規定されている「開発行為に関する工事」と同様に、開発区域の内外にかかわらず開発行為に係る一切の工事を指します。これは、開発行為に付随して開発区域外に設置された公共施設についても、将来にわたって適正に管理する必要があるためです。例えば、開発区域内の排水施設を開発区域外の公共下水道へ放流するため、それに接続する管路を開発区域外に敷設する工事等が該当します。

（２）設置される公共施設を管理することとなる者

設置される公共施設を管理することとなる者とは、原則としてその公共施設の存する市町村となります。これは、法第３９条で、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は、原則としてその公共施設の存する市町村の管理に属する旨が規定されているためです。

※P.295「公共施設の管理」参照

例外として、法第３９条ただし書により、道路法や河川法等のいわゆる公物管理法により管理者の定めがある公共施設はその定められた者、本項に基づく協議により別に管理者を定めた場合はその定められた者が管理者となります。

本項の協議に基づいて開発許可を受けた者が自ら管理を行うようにすることも可能ですが、開発許可制度の本来の趣旨や法第３９条の規定の趣旨をかんがみるとできるだけ市町村がその管理をすることが望ましいと考えられます。

なお、松伏町では「私道の町採納に関するフロー」によって袋路地状道路は採納できないことになっています。

（３）協議の内容

新たに設置される公共施設の管理とその土地の帰属は、公共施設ごとに適切な維持管理がなされる必要があります。公共施設の維持管理を行う能力と責任のある者に管理させる必要があるとの観点から、法第３９条と第４０条の規定により、原則としてその公共施設が存する市町村が行うこととしています。

※P.295「公共施設の管理」及び P.297「公共施設の用に供する土地の帰属」参照

しかし、管理体制の不備や財政事情等の理由から公共施設の管理を開発者に行わせ、その土地の帰属を受けない事例が見受けられます。その帰属を受けなかった土地が第三者へ転売されて係争に発展した事例もあります。

このため、本項に基づく協議やその審査は、次の事項に留意して行う必要があります。

ア　法律関係の明確化

市町村と申請者は、帰属を受ける公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続等協議内容を明確にした協定等を締結する等して法律関係を明確にします。

開発許可権者は、法第３２条の協議の内容が公共施設の管理やその土地の帰属に関する法律関係について明確になっていることを確認します。

イ　開発許可申請者以外の所有する土地の取り扱い

法第３３条第１項第１４号の規定による開発区域内の関係権利者の同意は、開発行為等を行うことに関する同意にとどまり、原則として設置される公共施設の管理者に対する土地の所有権等の移転についての同意まで含むものではありません。このため、**公共施設の土地を開発者以外の者が所有している場合は、その工事の完了までに開発者が所有権を取得すること等**を法第３２条の協議において取り決め、確実な管理と帰属が行われるようにする必要があります。

ウ　土地の帰属手続

市町村等が新たに設置される公共施設を管理することとなる場合、公共施設用地として帰属することとなる土地に関する嘱託登記に必要な書類は、法第３６条第２項の検査済証の交付や同条第３項の公告を行う前までに新たな管理者に提出する等の帰属手続きに関する事項を本条の協議において取り決めておき、円滑に帰属が行えるようにしておく必要があります。

※開発許可制度運用指針Ⅰ－11－1(3)参照

エ　私道として取り扱うことが可能な道路

平成４年に施行された借地借家法第２２条の定期借地権を活用した開発行為等で新たに設置される道路が将来廃止される見込みが高いものは私道として取り扱うことが合理的な場合もあります。このような場合で、交通や宅地サービスの機能が適切に確保され、開発事業者等が維持管理可能な道路等は、市町村が帰属を受けずに私道としても支障がないと考えられます。

なお、開発許可運用指針では、私道として取り扱うことが可能な道路に係る基準案を提示しています。私道として開発事業者等が管理することが多い市町村では、行政手続法の趣旨を踏まえて、具体的な取扱基準を作成することが望ましいと考えられます。

（4）政令で定める者との協議

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、政令第２３条第１号から第４号で定められている義務教育施設の設置義務者等との協議が必要となります。

4　同意・協議の趣旨（第３項）

第３項は、第１項及び第２項の規定による**公共施設管理者等の同意や協議は、あくまでも開発行為に関係がある公共施設や開発行為により新設される公共施設の適正な管理を確保する観点から行うこと**を規定しています。

過去に、開発者が開発に関連する寄付金の負担に応じないこと、周辺住民の同意が得られないこと、まちづくりの方針に合わないこと等の公共施設の管理とは関係のない理由により本条の同意や協議を拒んだり、手続を遅らせたりする法の趣旨を逸脱した事例がありました。そのため、平成１２年法改正によって本項を追加し、法の趣旨を明確にしました。このような**他事考慮による同意・協議の拒否や手続きの遅延は法の趣旨を逸脱した運用となります。**

※平成7年3月23日最高裁判決

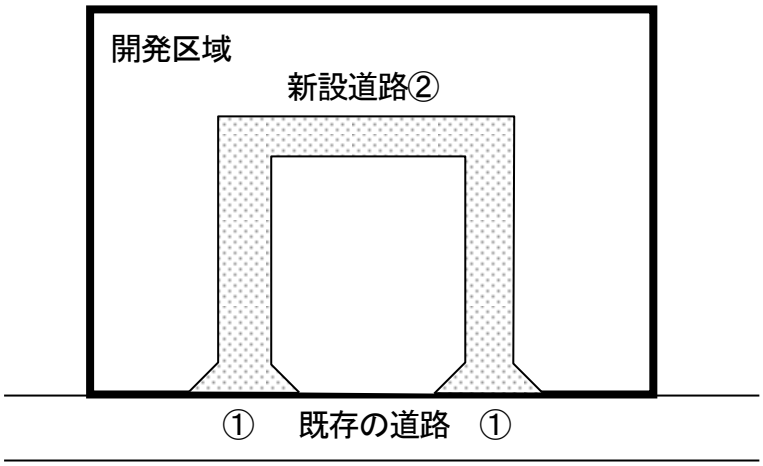
5　他法令との調整

本条に基づく同意や協議が調った公共施設は、その工事の施行に際しては、個別の公物管理法の手続きが必要となる場合がほとんどです。例えば、既存の道路を工事する場合等は、

道路法第２４条の規定に基づく工事施行承認等が必要となります。事業者に対して本条の手続きと合わせ、各公共施設管理法の手続きを調整させる必要があります。

6　同意・協議が必要な場合の例

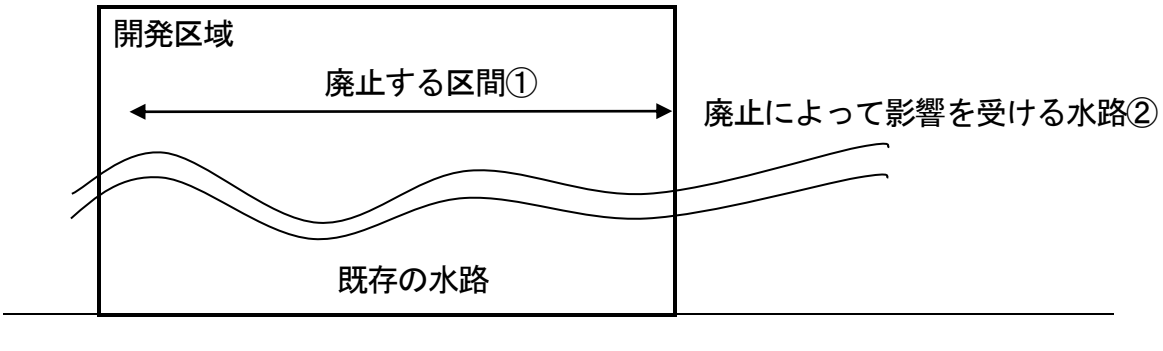
（1）公共施設を新設する場合



①　既存の道路に新設道路を接続することについて、法第３２条第１項の同意を得ることが必要

②　新設道路について法第３２条第２項の協議が必要

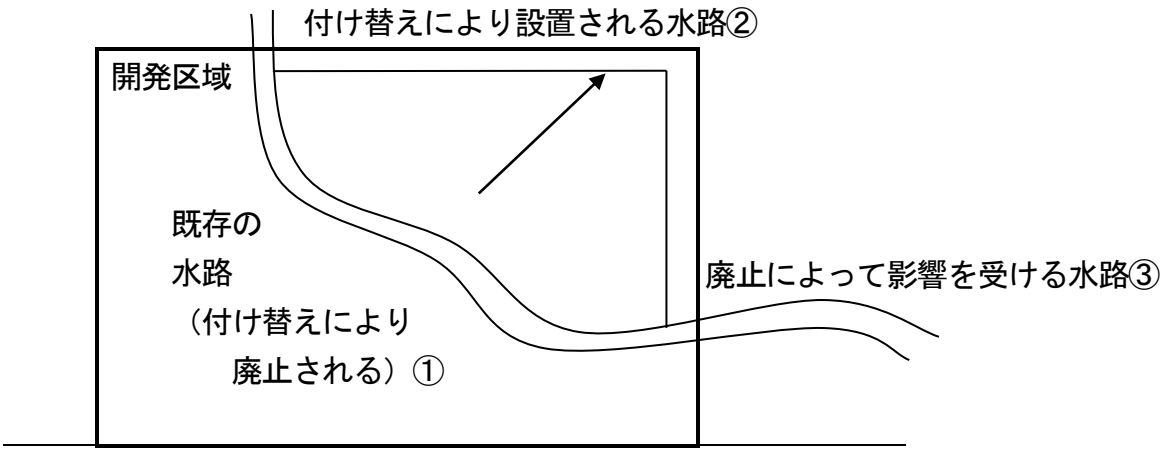
（2）既存の公共施設を廃止する場合



①　開発区域内の既存の水路を廃止することについて、法第３２条第１項の同意を得ることが必要

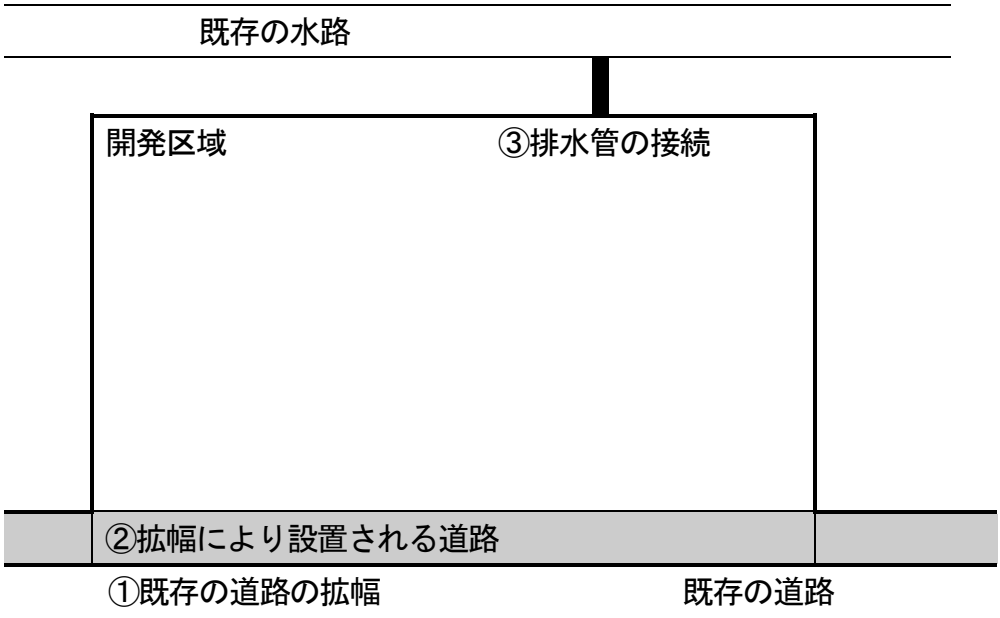
②　開発区域内の既存の水路を廃止することによって影響のある水路について、法第３２条第１項の同意を得ることが必要

（3）既存の公共施設の付け替えを行う場合



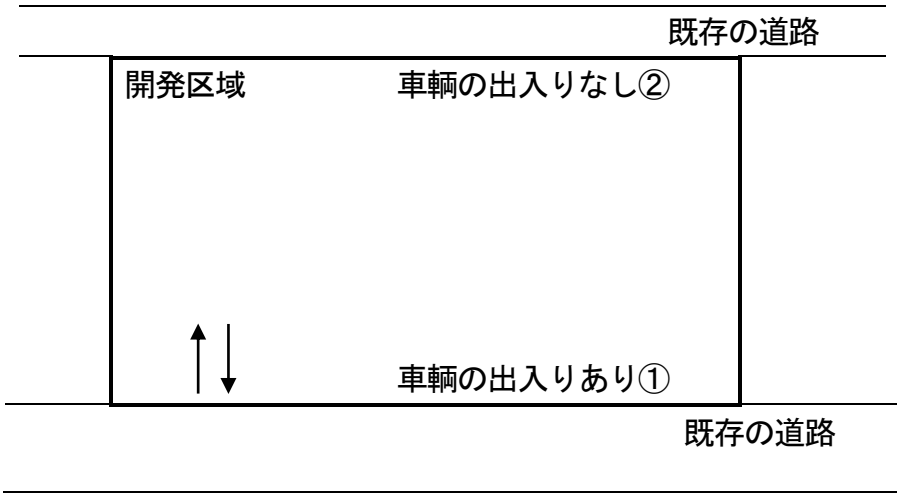
① 付け替える（廃止される）既存の水路について、法第３２条第１項の同意を得ることが必要
② 付け替えによって設置される水路について、法第３２条第２項の協議が必要
③ 開発区域内の既存の水路を廃止することによって影響のある水路について、法第３２条第１項の同意を得ることが必要

（4）既存の公共施設に変更を加える場合



① 開発区域に接する既存の道路について、法第３２条第１項の同意が必要
② 拡幅により設置される道路について、法第３２条第２項の協議が必要
③ 既存の水路への排水管の接続について、法第３２条第１項の同意が必要

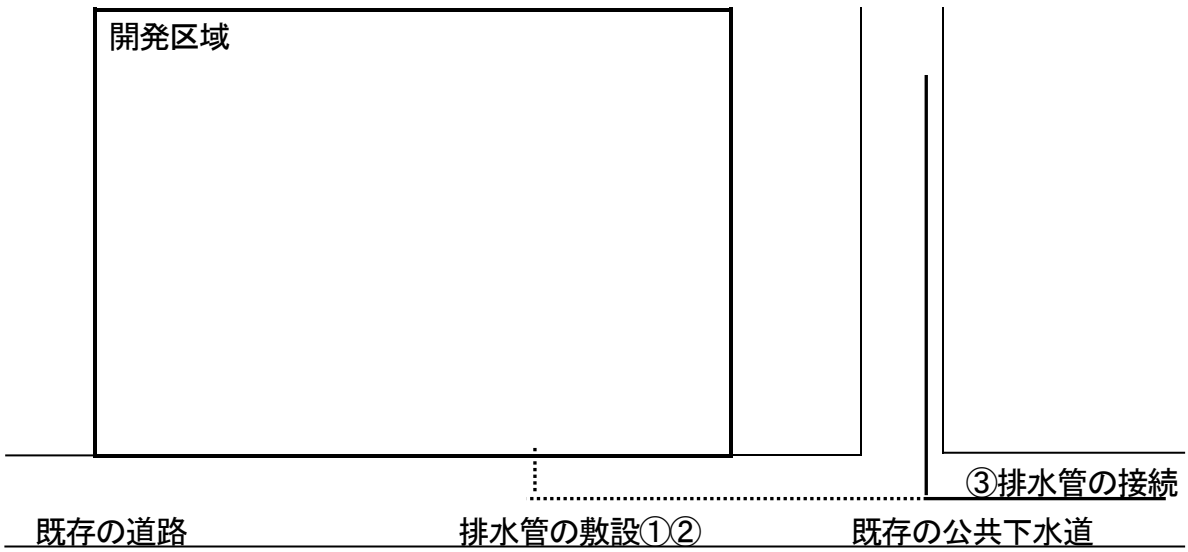
（5）開発区域が接する道路から車輌の出入りが予定される場合



① 車輌の出入りにより影響を受ける既存の道路について、法第３２条第１項の同意を得ることが必要

② 開発区域の造成等に伴う既存道路との境界部分の施工方法等、公共施設管理者と調整を要する場合には法第３２条第１項の同意を得ることが必要

（6）開発行為に関する工事により公共施設を設置する場合



① 開発区域外に公共施設となる排水管を新設することについて、公共下水道管理者と法第３２条第２項の協議が必要

② 既存の道路に排水管を敷設（道路占用）することについて、道路管理者の法第３２条第１項の同意を得ることが必要

③ 既存の公共下水道に排水管を接続することについて、公共下水道管理者の法第３２条第１項の同意を得ることが必要

第６章　開発許可の基準

（法第３３条、第３４条）

（開発許可の基準）

法第３３条　都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、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。

（以下略）

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２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。

（以下略）

〈解説〉

１　開発許可基準の基本的な考え方

都市計画法は「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること（法第１条）」を目的とし、都市計画の基本理念を、「農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な規制のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと（法第２条）」としています。

これに基づく**開発許可制度は、「公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有して」います。**

※都市計画運用指針Ⅳ－３－１　1. 参照

前者は法第３３条の、後者は法第３４条の基準となり、開発許可制度の根幹をなしています。

２　開発許可基準の法的性格

開発許可の申請のあった開発行為は、法第３３条に定める

※P.1「序編」参照

技術基準に適合し、法第３４条各号のいずれかに該当するときは、開発許可をしなければなりません。（法第３４条は市街化調整区域で開発行為を行う場合のみ適用となります。）

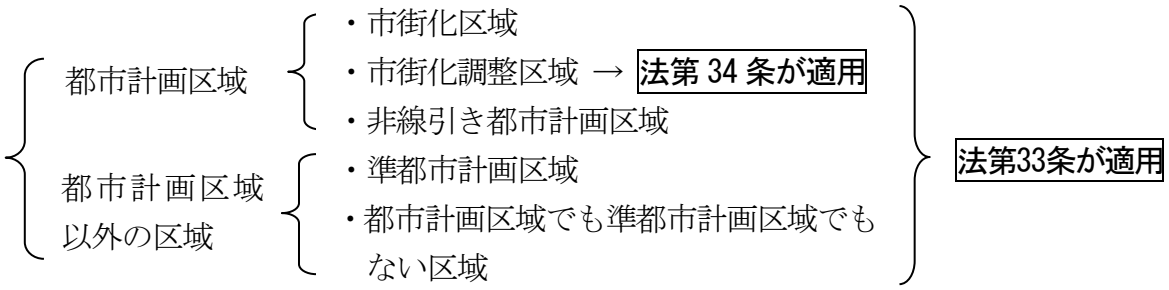
これは、開発許可制度による規制によって、憲法で保障される基本的人権である居住・移転の自由や財産権を制限することになりますので、その規制は憲法に違反しない範囲で行う必要があるためです。

開発許可制度は、都市計画法制定当時の急激な都市への人口移動や集中による市街地の無秩序な拡張によって、都市機能の低下や公共投資の非効率化を招来しているという事態に対処するために創設されました。当時、この都市問題の解決は、国民的課題であり、この範囲内において、開発行為を許可制とする目的は、「公共の福祉に適合する」ものとして憲法に認められたものといえます。その目的は、都市の健全な発展と秩序ある整備という公共の利益を保護の対象としたものであって、原則として、私人の具体的な利益の保護を目的としたものではありません。

※平成9年1月28日最高裁第3小法廷判決、平成12年1月26日横浜地裁判決

なお、その例外として、法第３３条第１項第７号等、開発区域内外の一定範囲の地域の住民の生命、身体の安全等を保護していると解されるものがあります。

※平成9年1月28日最高裁第3小法廷判決



第７章　技術基準

（法第３３条）

（開発許可の基準）

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

一～十四　（略）

２　前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令（政令第２５条から政令第２９条）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（政令第２９条の２）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（政令第２９条の３）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（政令第２９条の４）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。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第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。

二～十二（略）

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、三（略）

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

政令第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。

〈解説〉

１　技術基準の基本的な考え方

開発許可によって開発される市街地は、都市を構成する要素の一部として計画的に整備されるように、その基準を定める必要がありますが、利用範囲が複数の開発区域にまたがるような広域的機能を有する公共施設の整備基準を個別の開発行為について定めることは困難です。そこで、都市の骨格をなす大規模な公共施設、すなわち主要幹線・都市幹線･補助幹線街路、近隣公園以上の大規模公園、下水道幹線、鉄道、河川等は、都市施設として都市計画で決定されるべきものとして開発許可の基準としては定めず、開発許可に関する計画をこれらの都市計画に適合するように定めることにより、良好な市街地の形成

を図ることとしています。したがって、技術基準は、原則として開発区域内において利用上完結するような範囲内に限り定めています。

2　都市計画法の目指す都市像と技術基準との関係

都市計画法の目指す都市像とは、一般的に、近隣住区論に基づく１００ヘクタール規模の小学校区をコミュニティの単位とする都市といわれています。近隣住区論は、住宅地計画の基礎理論であり、千里ニュータウンをはじめ多くの大規模住宅団地で忠実に設計・実現されていますが、現在の都市計画運用指針や新住宅市街地開発法にも、この考え方が反映されています。

≪参考≫　近隣住区論

近隣住区論は、1928 年に C.A.Perry が発表した理論であり、主に以下の視点から述べられた、近隣環境の様々なサービス、施設、その他の構成要素のモデル配置計画案である。

・子供を養育している家庭用の住宅は、周辺の資源や地域の特質に全面的に依存している（学校や遊び場、食料店や雑貨店等の施設、コミュニケーション、快適な戸外空間）

・自動車社会の産物である、主要幹線道路と網目状の街路体系による細胞状都市の中での、安全で豊か、複雑な環境の創出

■　C.A.Perry の近隣住区論の原則

- 近隣住区の規模は、小学校が1校必要な人口に対して住宅を供給するものであり、その実際の規模は人口密度に依存する（小学校のサービス圏を 800mと定めていることから、1住区を半径約 800m、人口約 6,000 人としている）
- 通過交通を排除するため、幹線道路が住区の境界となる
- 十分なオープンスペースの確保（住区の約 10%、体系的配置）
- 住区の中央（コミュニティセンター、公共広場のまわり）に小学校や教会等の公共施設を核として配置
- 商店は住区周辺の交通結節に近隣のものと近接して配置
- 住区内部の街路は非格子状（通過交通排除）

■　現在の法令等にみられる近隣住区論の影響の例

- 「住宅系市街地においては、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内において、通過交通を排除し良好な環境を保全するよう、これらの幹線街路を配置することが望ましい。都市郊外の住宅系の新市街地においては、１ｋ㎡を標準とする近隣住区を囲むように主要幹線街路、都市幹線街路を配置することとし、これらに囲まれた区域から通過交通を排除し良好な住宅地としての環境を保全するようにすることが望ましい。これらに囲まれた区域内においては補助幹線街路を適切に配置することが望ましい。住宅系の既成市街地においては、現状の市街地形態を勘案し、新市街地における配置の考え方を踏まえ

つつ、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内において、通過交通を排除し良好な環境を保全するようにすることが望ましい。」（都市計画運用指針）

- 「住区」＝「おおむね 6,000～10,000 人が居住できる地区で住宅市街地を構成する単位となるべきもの」（新住宅市街地開発法第 2 条の 2 第 3 号）

また、都市施設（円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保する上で必要な施設（都市計画運用指針））の中でも、特に道路については、以下のような機能分担の下、都市計画決定され、整備が進められています。

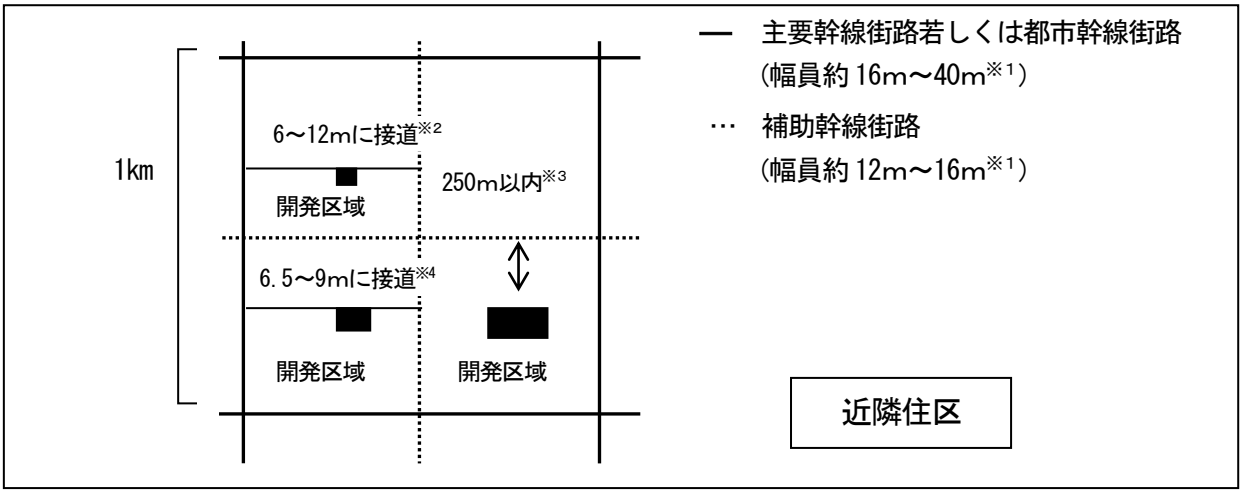
■ 都市計画道路の分類 （都市計画運用指針より整理）

名 称	機 能	都市計画の位置付け
①自動車専用道路	都市高速道路、都市間高速道路、一般自動車道等専ら自動車の交通の用に供する道路	都市計画に位置付ける
②主要幹線街路	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枢要な地域間相互の交通を集約して処理する道路	
③都市幹線街路	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	
④補助幹線街路	主要幹線街路又は都市幹線街路で囲まれた区域内において、当該区域の発生又は集中する交通を集約し適正に処理する道路	
⑤区画街路	地区における宅地の利用に供するための道路	必要に応じて都市計画に位置付ける
⑥特殊街路	専ら歩行者、自転車又は自転車及び歩行者のそれぞれの交通の用に供する道路 専ら都市モノレール等の交通の用に供する道路 主として路面電車の交通の用に供する道路	

つまり、近隣住区から排除すべきである幹線街路や住区内部の道路で必要のあるものについては、一般的に都市施設として決定し、行政が整備すべきものとしています。

開発許可制度は、開発計画を都市計画に適合させることで良好な市街地を形成するための制度であり、これらの都市像や都市施設の整備方針と連携する形で基準が制定されています。これを図示すると以下のようになります。

■　都市計画法の目指す都市像と開発許可制度の関係



※1　具体的な幅員については道路構造令に適合している必要がある。また、「道路の都市計画を定めるに当たっては、目指すべき都市像を実現するため、放射道路や環状道路の配置等、道路の様々な機能が十分発揮できるような配置を検討するとともに、計画交通量に基づく車線数の検討や、歩行者、自転車のための空間、路面電車やバス停等の公共交通のための空間の検討等、道路の持つ様々な機能が各道路の担うべき役割に応じて適切に確保されるよう構造等を検討することが望ましい。」（都市計画運用指針）

※2　「予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6m以上 12m以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は 4m）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。(住宅の敷地(1,000 ㎡未満の住宅以外の建築物等の敷地も含む)は幅員 6m、その他のものは 9m)」（政令第 25 条第 2 号）

※3　「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にあっては、予定建築物等の敷地から 250m以内の距離に幅員 12m以上の道路が設けられていること。」（同第 3 号）

※4　「開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあっては、6.5m）以上の道路に接続していること。」（同第 4 号）

3　開発行為に関する公共施設整備における負担の考え方

現行都市計画法の基礎となっている宅地審議会第６次答申（昭和４２年３月２４日付　建設省宅地審発第１３号）では、都市施設整備のプログラムとその責任分担の原則について、「市街化地域については、市街地形成の根幹となるような幹線道路、下水道幹線等は国及び地方公共団体がその負担において整備し、これらの幹線に接続する支線的な道路、排水施設等は開発利益の帰属の公平と公共投資の効率を維持するため、開発者の負担において整備する原則を確立し、これを開発許可制度に併せて明確化する必要がある。（中略）市街化調整地域においては、支線的施設のみならず、幹線的施設についても開発者の責任と負担において整備」する必要がある、とされています。

この答申を受け、開発許可制度における公共施設整備に関する技術基準では、①周辺の状況を勘案し、開発区域内において必要な公共施設が配置されるように設計が定められていること、また、②開発区域を都市の根幹となる幹線道路、下水道幹線等の公共施設に接続するように設計が定められていること、市街化調整区域においては根幹となる施設についても開発者の負担において行うべきものとしています。なお、ここでいう「設計が定められている」については、既存の公共施設を活用する場合も含みますので、必ずしも開発者がすべての公共施設を新たに設置する義務を負うものではありません。

この考え方は、開発行為に関する公共施設整備における負担の基本的な考え方として、法第４０条、政令第２５条第３号等の条文の中に反映されています。これは、都市計画法制定当時、既成市街地から外に無秩序に市街化が広がっていく状況を踏まえ、既存の公共施設が整備されていない地域で、新たな市街地を整備する際の役割分担を想定しているものと考えられます。

しかし、現在では、法第３４条による市街化調整区域における立地規制、公共施設整備の進捗、社会情勢の変化等により、公共施設が整備されていない地域での新たな市街地を整備するような開発行為が行われることは少なくなりました。むしろ、既に市街地を形成している地域での整備水準の低い公共施設を利用しなければならない区域で行う開発行為の場合において、公共施設の改良整備を誰が行うかが問題となっています。この場合、開発許可制度制定当時の公共施設整備の原則から考えれば、開発者が基本的に整備することになります。しかし、新たな市街地を形成する場合と異なり、公共施設の改良整備に要する土地の取得や既存建築物の移転が著しく困難となる場合が少なくなく、社会通念に照らして開発者に整備を求めることが過大な負担となる場合も想定されます。

また、技術基準を厳しく運用して規制を行うと、開発許可制度の規制対象未満の面積で開発を行ういわゆるミニ開発を招くことになる等、かえって都市の健全な発展と秩序ある整備を図るという本法の目的に反する状況になることも考えられます。

以上のことから、既存の公共施設の改良整備は、開発者が基準を満たすように整備することが原則ですが、開発行為を行おうとしている区域周辺の状況、特に既存の公共施設の周囲の状

況等によっては、合理的かつ社会通念上妥当な範囲内での負担となるよう適切に運用することが必要です。

4　本条の概要

本条は、開発許可の基準のうち技術的事項（いわゆる技術基準）を定めています。技術基準は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせることを目的として規定されています。

（1）技術的基準

第１項柱書は、開発許可申請が本項各号（第４項及び第５項の条例が定められている場合は、その条例による制限も含む。）の基準に適合し、その申請手続きも適法である場合は、必ず許可しなければならないことを定めたものです。本項各号の基準は、前述の基本的な考え方に基づき定められています。本項各号の基準は、すべての開発行為に適用されるのではなく、当該開発行為の種類によりそれぞれ必要な基準のみが適用されます。各号の概要とその適用関係をまとめると７４頁の別表のとおりになります。また、本項各号の解釈、基準等については、本章第１節から詳述します。

なお、市街化調整区域における開発行為の場合は、第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為を除き、更に法第３４条の各号のいずれかに該当することが必要になります。

※P.190「市街化調整区域の立地基準」参照

（2）技術的細目の政令への委任

第２項は、第１項の基準を適用するのに必要な技術的細目は、政令で定めることを規定しています。本項により定められた政令は、政令第２５条から政令第２９条までです。また、政令第２９条では、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号までと第７号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、省令で定めると規定しています。

（3）技術的細目の強化・緩和

第３項は、地方公共団体が条例を定めることにより、政令第２９条の２第１項及び第２項で定める範囲内で、前項に基づく政令で定められた技術的細目を強化又は緩和することができることを規定しています。

本項は、平成１２年の都市計画法の改正により追加された規定です。従来の開発許可制度では、技術基準は全国一律の基準として国が法令で一律に定めていました。しかし、制度

が発足して３０年の間にわたる地方公共団体の行政実務経験、開発形態やまちづくりに対する考え方の多様化、開発許可事務の自治事務化等、開発許可制度の置かれている状況が制定当初から大きく変化し、全国一律の基準による規制よりも地域特性に応じたまちづくり手法としての規制を求めるニーズが高まってきました。そこで、地方公共団体が条例を定めることにより、開発許可の技術基準を地域特性に応じて柔軟に強化又は緩和できる制度を創設しました。これにより、条例制定というプロセスを経た開発許可の技術的基準による規制を行うことが可能となり、より公平で透明な法的強制力のある制度となりました。

政令第２９条の２第１項は、政令で定める技術基準を条例により強化する際の基準を定めています。政令第２９条の２第１項第１号はその総論的基準で、基準の強化が可能な政令が掲げられています。本号で掲げられていない政令は、強化を行うことが不適切か強化することが見込まれないとの理由で除外されています。また、制限の強化を行う場合は、「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」で行うこととされています。

政令第２９条の２第２項は、政令で定める技術基準を条例により緩和する際の基準を定めています。本項第１号はその総論的基準で、緩和の対象を定めており、政令第２５条第２号及び第６号の基準についてのみ緩和できるとしています。それ以外の政令は、環境の保全上、災害の防止上不適切であるか利便の増進を妨げるおそれが大きいので緩和の対象とされていません。

（４）最低敷地規模の制限

第４項は、地方公共団体が政令第２９条の３で定める範囲内で、かつ、区域、目的又は予定建築物の用途を限って条例で定めることにより、最低敷地規模を確保することができるようにした規定です。政令第２９条の３では、建築物の敷地面積の最低限度を２００㎡（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては３００㎡）を超えない範囲で条例による基準を定めることができると規定しています。

※P.186「最低敷地面積」参照

（５）景観法による制限の強化

第５項は、景観法第７条第１項の規定する景観行政団体が、景観法第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とした規定です。

より担保力の強い規制手法により、良好な景観の形成を図ることを目的としています。

（６）制限の強化・緩和を行う際の手続

第６項は、指定都市、中核市、施行時特例市及び事務処理市町村以外の市町村が、第３項、第４項の規定に基づく条例を定めようとする場合は、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ことを定めています。

（７）公有水面埋立法との調整

第７項は、公有水面埋立法との重複を避ける意味で設けられた規定です。公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立の目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全とが図られるように第１項で定める事項（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。）と同じ事項について所要の措置が講ぜられていることとされており、これを開発許可の基準とすることが手続上合理的だからです。

（８）都市再開発法における市街地再開発促進区域における特例

第８項は、都市再開発法第７条第１項に規定されている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の特例についての規定です。市街地再開発促進区域内の開発行為は、一般的に市街地再開発事業として行われますが、市街地再開発事業以外の開発行為が行われるときは、都市再開発法第７条の８で規模の大小にかかわらず本条第１項の基準と市街地再開発促進区域に関する都市計画（公共施設の配置、単位整備地区等）に適合することとしていることから設けられたものです。

別表:法第33条第1項各号の概要

法第33条第1項各号		政令・省令
第1号	予定建築物等の用途が用途地域等に適合していること	ー
第2号	公共空地(道路・公園等)が適当に配置されていること	政令第25条
		省令第20条、第20条の2、第21条、第24条、第25条
第3号	排水施設が下水を有効に排出するとともに、開発区域及び周辺区域に溢水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	政令第26条
		省令第22条、第26条
第4号	給水施設が給水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ていること	ー
第5号	予定建築物等の用途及び開発行為の設計が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	ー
第6号	開発区域内の利便の増進と開発区域及び周辺地域の環境の保全とが図られるよう公共・公益施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること	政令第27条
第7号	地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が定められていること	政令第28条
		省令第23条、第27条
第8号	災害危険区域等の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	政令第23条の2
第9号	開発区域における樹木の保存・表土の保全等が講ぜられるように設計が定められていること	政令第23条の3、第28条の2
		省令第23条の2
第10号	緩衝帯が配置されていること	政令第23条の4、第28条の3
		省令第23条の3
第11号	道路・鉄道等の輸送の便からみて支障がないこと	政令第24条
第12号	申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること	政令第24条の2
第13号	工事施行者に当該開発行為に関する工事を完了するために必要な能力があること	政令第24条の3
第14号	当該開発行為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	ー

法第33条開発許可基準と開発目的別適用関係

法第33条第1項各号	基準内容		建築物				特定工作物			備考
			一般	自己住宅	自己業務用		一般	自己業務用		
					1ha未満	1ha以上		1ha未満	1ha以上	
1	用途地域等への適合		○	○	○	○	○	○	○	
2	公共空地等の確保等	道路等	○	×	○	○	○	○	○	
		公園・緑地・広場	○	×	○	○	○	○	○	0.3ha以上の開発行為が対象
		消防水利	○	×	○	○	○	○	○	
3	排水施設		○	○	○	○	○	○	○	
4	給水施設		○	×	○	○	○	○	○	
5	地区計画等への適合		○	○	○	○	○	○	○	
6	公共公益施設		△	△	△	△	△	△	△	主として住宅を建築する目的で行う20ha以上の開発行為は対象
7	防災・安全施設（切土・盛土等）		○	○	○	○	○	○	○	
8	災害危険区域等の除外		○	×	○	○	○	○	○	
9	樹木の保存 表土の保全		○	○	×	○	○	×	○	1ha以上の開発行為が対象
10	緩衝帯		○	○	×	○	○	×	○	1ha以上の開発行為が対象
11	輸送施設		○	○	×	○	○	×	○	40ha以上の開発行為が対象
12	申請者の資力・信用		○	▲	▲	○	○	▲	○	
13	工事施行者の能力		○	▲	▲	○	○	▲	○	
14	関係権利者の同意		○	○	○	○	○	○	○	

○：基準が適用される　×：基準が適用されない　△：備考に示した開発行為の場合は基準が適用される　▲：盛土規制法に基づく第１２条第１項又は第３０条第１項の許可を要するものは基準が適用される

自己住宅：自己の居住の用に供するもの
自己業務用：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

「自己の居住の用に供する」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住宅という趣旨ですので、当然自然人に限られます。そのため、例えば、会社が従業員宿舎の建築のために行う開発行為や組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建築のために行う開発行為等は、これに該当しません。

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物等において、継続的に自ら使用し、自らの業務に係る経済活動が行われることであり、文理上、住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建築又は宅地造成のための開発行為は該当しないほか、貸事務所、貸店舗等も該当しません。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、工場、協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当することになります。

○「自己の業務の用に供するもの（自己業務用）」の例
ホテル、旅館、結婚式場、工場、協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設、遊園地、動物園、ゴルフコース等

○「一般」の例
従業員宿舎、分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園等

第１節　用途地域への適合（法第３３条第１項第１号）

法第３３条第１項（柱書略）

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

〈解説〉

本号は、開発行為の目的となる予定建築物等の用途が建築基準法による用途規制に適合していることを定めています。

建築基準法により、用途地域等が定められている区域では、当該用途地域等への適合が求められ、市街化調整区域以外の用途地域の指定がない区域では、大規模集客施設等の建築が制限されています。建築物の用途規制は、建築行為等の際にも確認されますが、その内容を建築行為の前段階である開発行為を許可する段階であらかじめ確認し、無用なトラブルを防止しようとするものです。よって、本号への適合性は、建築基準法の規制の内容と整合を図ることになります。

なお、用途規制は、用途上不可分の関係にある予定建築物等の用途の種別だけでなく、用途地域等や用途の種別によってはその床面積や階数、原動機の有無、営む事業の内容等多岐にわたる場合もあるため注意が必要です。

建築基準法第４８条に基づく許可を受けた建築物をどのように取り扱うかは特に定められていませんが、建築基準法第４８条に基づく許可を受けた建築物は、建築基準法の用途規制に適合し

ている建築物となるので、本号に適合しているものとして取り扱います。

なお、平成１８年の法改正により本号ロが追加になり、都市計画区域内や準都市計画区域内の土地で用途地域の指定のない区域（市街化調整区域を除く）においても本号が適用されることとなりました。

第２節　公共空地（法第３３条第１項第２号）
第2節　第１款　　総　　論

法第３３条第１項（柱書略）

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

三～十四　（略）

２　前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

〈解説〉

１　本号の概要

本号は、開発行為において道路、公園、広場等の公共用の空地が、本号イ～ニに掲げる事項を勘案し、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されるように設計が定められていることを規定しています。また、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されていることも規定しています。

さらに、開発行為を行う区域内及びその周辺で、本号で規定する公共用空地に関する都市計画が定められている場合には、設計が都市計画に適合していることも規定しています。

なお、自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とした開発行為を行う場合は、本号の適用を除外しています。

本節では、第２款以下で、本号に定められている道路、公園・緑地・広場、消防水利に分けて解説します。

（１）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、開発行為を行う者

が自らの生活の本拠として使用する住宅をいいます。したがって、開発行為を行う主体は、自然人に限られることとなり、会社が従業員のために建築する宿舎や、組合が組合員に譲渡することを目的として建築する住宅は、自らの生活の本拠として使用するものではないので、自己の居住の用に供する住宅には該当しません。

自己の居住の用に供する住宅のみを本号の適用から除外している理由は、そこで生じる不利益は、開発を行う者が自ら被ることと、開発区域の周辺に及ぼす影響が小さいためです。昭和４３年の現行都市計画法の制定時、自己用の建築物すべてが本号の適用を除外されていました。これは、開発行為後の土地利用者の利便を図る上で必要な公共空地の配置については、開発行為を行おうとする者本人が利便上の不都合を被ることとなるので、本号を適用させる必要がないとの判断から除外されていたものです。

しかし、自己業務用の開発行為の場合は、開発行為が完了した後に開発区域周辺に交通渋滞を巻き起こす原因となったこと等の理由から平成４年の改正で本号の基準を適用することになりました。

（２）消防に必要な水利が十分でない場合

「消防に必要な水利（以下、「消防水利」という。）が十分でない場合」とは、開発区域内に消防水利の基準を満たさない箇所があることをいいます。吉川松伏消防組合で、開発区域周辺の消防水利の配置状況を確認し、消防水利の基準を満たしていない箇所がある場合、新たに消防用の貯水施設等を設置し、消防水利が不足している区域がないようにする必要があります。

（３）敷地

本号でいう「敷地」とは、建築基準法の敷地の概念と同じもので、一の建築物又は用途不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地を意味します。

また、建築基準法の総合的設計制度による一団の計画の場合は、全体が一の敷地であるとみなします。

（４）法、政令、省令の構成

本号に基づく政令、省令は、別表のとおりです。それぞれの内容と適用関係を整理してあります。政省令の内容については、本号の解説に続いて条文ごとに詳述します。

別表

道路関係

政令	省令	基準の概要
第25条第1号		道路の機能の確保
第25条第2号		敷地が接しなければならない道路の最小幅員
	第20条	政令第25条第2号から委任を受けた道路幅員
	第20条の2	政令第25条第2号ただし書の運用
第25条第3号		市街化調整区域内の大規模開発における12m以上の道路の基準
第25条第4号		開発区域内の主要な道路が接続する道路
第25条第5号		歩車道の分離
第29条	第24条第1号	道路の構造
	第24条第2号	道路排水施設
	第24条第3号	道路縦断勾配
	第24条第4号	階段状道路の禁止
	第24条第5号	袋路状道路の禁止
	第24条第6号	街角の切り取り
	第24条第7号	歩車道を分離する工作物
第29条の2 第1項第2号		政令第25条第2号の道路幅員の強化
第29条の2 第1項第3号		政令第25条第3号の12m道路が配置されていることを求める面積要件の強化
第29条の2 第1項第4号		政令第25条第5号の歩車道を分離すべき道路の幅員の強化
	第27条の4 第1項第2号	省令第24条の道路の構造又は能力の強化
第29条の2 第2項第2号		政令第25条第2号の道路幅員の緩和

公園・緑地・広場関係

政令	省令	基準の概要
第25条第6号		公園、緑地、広場の設置（開発区域面積が 0.3ha 以上 5.0ha 未満の場合）
第25条第7号		公園、緑地、広場の設置（開発区域面積が 5.0ha 以上の場合）
	第21条	公園、緑地、広場の技術的細目 （開発区域面積が 5.0ha 以上の場合）
	第25条	公園の構造
第29条の2 第1項第5号		政令第25条第6号の公園、緑地、広場の設置に関する基準の強化 （0.3ha 以上 5.0ha 未満の開発行為のみ適用）
第29条の2 第1項第6号		政令第25条第7号の公園、緑地、広場の設置に関する基準の強化 （5.0ha 以上の開発行為のみ適用）
第29条の2 第2項第3号		政令第25条第6号の公園、緑地、広場の設置に関する基準の緩和 （0.3ha 以上 5.0ha 未満の開発行為のみ適用）
	第27条の2	省令第21条の公園、緑地、広場の設置に関する技術的細目の強化
	第27条の4 第1項第3号	省令第25条第2号の公園の柵等の設置に関する基準の強化

消防水利関係

政令	省令	基準の概要
第25条第8号		消防水利

2　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

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とは、次の事項を満たしていることをいいます。

①環境の保全上支障がない規模・構造

環境の保全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者のために、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないことをいいます。また、公園等を設置する場合は、開発区域内に居住することとなる者の住環境を確保する観点から、各敷地からの誘致距離を勘案しながら適正な位置に配置し、かつ使い易い構造であることも含まれます。

②災害の防止上支障がない規模・構造

災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住・事業す

ることとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないことをいいます（消防車・救急車等が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等）。

③通行の安全上支障がない規模・構造

通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の通行について、車両通行の安全、歩行者通行の安全の二点について、支障がないことをいいます。開発行為に見合った道路の配置（幅員構成、歩車道の分離等）がなされていることを求めています。

④事業活動の効率上支障がない規模・構造

事業活動の効率上支障がないとは、開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障を生じないことをいいます。

3　適当な配置

（1）道路の配置

道路の配置については、本号でその大枠を定め、技術的細目として政省令が定められています。道路に関する政省令は、詳細に規定されていますので、その基準に適合させれば、本号の基準の趣旨は達成されます。

（2）公園の配置

公園の配置については、公園の規模、構造等に関する政省令はありますが、開発区域内のどのような位置に配置すべきかについては、本号以外に規定はありません。なお、都市計画運用指針においては、右表を標準として、配置されることが望ましいとされています。また、開発区域内に自然環境が残っている場合は、緑地等との複合的施設として配置することを検討することが望ましいとされています。

※都市計画運用指針

街区公園	0.25ha 250m
近隣公園	2ha 500m

上段：標準規模

下段：標準誘致距離

（3）消防水利の配置

消防水利の配置については、予定建築物等の敷地となる土地が消防水利の基準を満たすように配置しなければなりません。これは、消防水利の基準が、一つの消防水利（防火水槽、消火栓等）を使用して消火活動を行うことができる範囲を定めているものであるからです。消防水利の基準を満たさない箇所があるということは、その土地で効果的な消火活動が行えないので、適当に配置されているとはいえません。

４　都市計画への適合

開発区域内で、本号で規定する公共用空地に関する都市計画が定められている場合は、開発行為の設計が都市計画に適合していることと規定されています。

（１）開発行為の設計が都市計画に適合していること

設計が都市計画に適合していることとは、当該開発行為の設計が、都市計画の実現を妨げるものでないだけではなく、申請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ることをいいます。

具体的には、開発区域と法第１１条の都市計画施設の区域との重複の割合に応じて、以下のとおり判断します。

①　開発区域と都市計画施設の区域が重複し、当該重複部分の開発区域に占める比率（以下「都市計画施設率」という。）が低い場合等においては、都市計画施設の実現を妨げることのないよう開発区域に都市計画施設の区域を確保させる等の措置が必要。

②　都市計画施設率が高く、都市計画において定められた設計と同一になるよう開発行為の設計を変更させることが当該開発行為の施行者に不当な負担になると考えられる場合

ア　法第４０条第３項により国又は地方公共団体が都市計画施設である主要な公共施設の用に供する土地の取得費を負担する場合又は法第５６条の規定により都市計画事業の施行者が土地の買取を行う場合は、①に準じて取り扱う。

イ　土地の取得費の負担又は買取を行わない場合は、当該開発に必要な公共空地を都市計画施設の区域内に確保するとともに、それ以外の都市計画施設の区域においては法第５４条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合したものと解す。

③　都市計画施設率が非常に高い場合で法第５６条により都市計画事業の施行者が土地の買取を行わない場合は、当該開発行為に係る建築行為が法第５４条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合するものと解す。

（２）都市計画施設の区域内における建築等の制限

都市計画施設の区域内は、法第５３条と法第５５条で建築行為が制限されています。また、法第５９条の都市計画

※昭和48年3月22日付け建設省宅地開発課長から青森県土木部長あて回答「都市計画法第33条及び第54条に関する疑義について」

事業区域内は、法第６５条に基づく土地の形質の変更や建築物の建築等が制限されています。

開発行為の設計を行う際は、これらの制限にも配慮する必要があります。具体的な制限については下の表のとおりです。

法第５５条の指定区域を含む場合の都市計画施設の設計にあたっては、事前に都市計画事業の施行予定者と調整を行う必要があります。これは、法第５５条の効力により、開発行為完了後であっても建築行為を行うことができなくなることがあるからです。

制限の種類	法第１１条の施設 （法第５３条 建築許可）	法第５５条指定区域内 （法第５５条 建築許可の特例）	法第５９条 都市計画事業区域内 （法第６５条 建築等の許可）
開発行為	開発行為に係る規定は無し。	開発行為に係る規定は無し。	土砂の堆積、土地の形質の変更は、都道府県知事の許可が必要。（土地収用法が適用される事業であり、一般的には許可されないで、収用される。）
建築行為	法第５４条の許可基準に適合する場合、建築の許可をしなければならい。	法第５３条の建築の許可をしないことができる。 ただし、当該土地の買取をしない場合は、建築の許可をしなければならない。	建築物の建築は、都道府県知事の許可が必要。土地収用法が適用される事業であり、一般的には許可されない。

第2節　第2款　道　路
第1　道路の機能の確保（政令第２５条第１号）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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

一　道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

〈解説〉

本号は、開発区域内の道路が都市計画で定められている道路や開発区域外の道路の機能を阻害せず、これらと一体となって機能を有効に発揮されるように設計されていることを規定しています。そのため道路に関する設計をする際には、開発区域内だけでなく、その周辺の道路配置状況、交通状況を把握して、適切に開発区域内の道路配置を行うとともに、道路が都市の根幹となる道路まで通じていることが必要です。

なお、**「都市の根幹となる道路」とは、道路網構成上の役割分担から、国道、県道、幹線となる市町村道が該当**します。

※道路法第5条、第7条
※昭和55年3月18日付け建設省道地発第18号「幹線市町村道の選定要領の基準」参照

これらのうち、道路整備計画があって、整備が終わったもの又は整備は済んでいないが整備する主体と意思が明確になっているものについては、都市の根幹となる道路となることが明らかです。しかし、名称のみで道路整備計画がないもの、整備する主体と意思が明確になっていないものは、都市の根幹となる道路とはいえません。

また、本号の根拠となっている法第３３条第１項第２号では、都市計画が定められている場合は、設計がこれに適合していることと規定されています。

第２　敷地が接しなければならない道路（政令第２５条第２号）

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

二　予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、６メートル以上１２メートル以下で国土交通省令(省令第２０条)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(省令第２０条の２)で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

（道路の幅員）

省令第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。

（令第２５条第２号ただし書の国土交通省令で定める道路）

省令第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。

〈解説〉

1　概要

政令第２５条第２号は、省令で定めた最小幅員以上の幅員の道路が敷地に接するように配置されなければならないことを定めた規定です。これにより、法第３３条第１項第２号でいう環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上、事業活動の効率上支障がない道路の配置を確保するものです。

「敷地に接する」とは、道路が敷地の隣にあるだけではなく、人や車両の出入りが可能であること等機能的に道路と敷地が接続されていることをいいます。敷地に接する道路が複数ある場合、それらの道路は、個々の土地利用計画を踏まえ、環境の

※P.79「公共空地　総論」参照

※建築物を建築する際は、建築基準法第43条による接道が必要です。

保全上、災害の防止上、通行の安全上、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ていなければならず、複数の道路において省令で定めた最低幅員以上の幅員を確保するべき場合もありえます。なお、敷地に接する既存の道路が複数ある場合は、そのすべてについて法第３２条による道路管理者との協議を行い、同意を得るものとします。

２　敷地に接する道路の最小幅員

敷地が接しなければならない道路の最小幅員は、敷地の種類・規模に応じて政令第２５条第２号及び省令第２０条、同第２０条の２で規定されています。

※条例による強化・緩和が可能です。(P.113 参照)

（１）原則（政令第２５条第２号本文及び省令第２０条）

① 規模にかかわらず住宅の敷地（自己居住用には適用なし）の場合は６ｍ

② 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㎡未満の場合は６ｍ

③ 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㎡以上の場合は９ｍ

④ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、小区間で通行上支障がない場合は４ｍ

「小幅員区画道路の計画基準(案)について(抄)」(昭和61年4月11日付け建設経済局長通達)参照

利用者がその道路に面する敷地に居住する者等に限られる道路配置となっており、通過交通の生じる可能性が少ない場合であって、かつ、その道路延長が概ね街区の一辺の長さ（１２０ｍ）以下であるときは、これに該当するものと考えます。

予定建築物等の敷地の規模 ／ 用途		1，000㎡未満	1，000㎡以上
住宅	自己用住宅	適用なし※	適用なし※
	それ以外の住宅	6m	6m
住宅以外の建築物		6m	9m
特定工作物		6m	9m

※　自己居住用の住宅を建築するための開発行為は、法第３３条第１項第２号により、本号の適用はありません。

（2）道路を整備しない開発行為の例外（政令第２５条第２号ただし書及び省令第２０条の２）

道路を整備しない開発行為であって、上記の原則によることが著しく困難であり、４m以上の幅員で土地利用上の支障が生じない道路が既に配置されている場合は、当該既存道路を敷地が接しなければならない道路とすることができます。

開発許可制度が制定当初に想定していた開発行為は、開発区域内に複数の敷地を配置し、区画道路を整備する面的な団地開発であり、開発許可の道路に関する基準も団地開発に適用することを想定して作られています。そのため、本号本文は、既存道路に接して一敷地で行われる単体的な開発行為の場合には、必ずしも合理的とは言い難い場合も生じていました。そこで、既存道路に接して一敷地で行われる単体的な開発行為については、開発区域の規模や形状、開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、本号本文の要件を満たすことが著しく困難な場合、通行の安全等の点で支障がないと認められる道路が予定建築物等の敷地に接して配置されていれば足りるとした本号ただし書きが平成５年の法改正により設けられました。

※建築物を建築する際には、建築基準法第43条により接道が必要です。

本号ただし書が適用できるのは、**「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合」**であって、**「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているとき」**の二つの要件を備えている場合です。

また、省令で定めるものとは、省令第２０条の２で規定されており、**「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」**と**「道路の幅員が４m以上であること」**を要件としています。

① 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を総合的に勘案して、原則の基準によることが著しく困難と認められる場合

ア 開発区域の規模

開発区域の規模が小さい場合等で、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本

号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等

イ　開発区域の形状

開発区域が扁平である場合等で開発区域内において、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等

ウ　開発区域周辺の土地の地形

開発区域周辺に崖や河川等が存在しているため、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合等

エ　開発区域周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしているため、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合等

ここでいう連たんとは、建築物の数のみで判断されるべきものではなく、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められること等を総合的に勘案する必要があります。

②　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であり幅員４m以上を備える道路

ア　環境の保全上支障がない規模・構造

環境の保全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者のために、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないことをいいます。

イ　災害の防止上支障がない規模・構造

災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないことをいいます（消防車・救急車等が

進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等)。

ウ　通行の安全上支障がない規模・構造

通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の通行について、車両通行の安全、歩行者通行の安全の二点について、支障がないことをいいます。

車両通行の安全上支障がないとは、当該道路の通過交通が少なく、かつ、一日あたりの車両の交通量も少ないことをいいます（車両の交通量については、道路構造令で規定される計画交通量等を参考にします)。

歩行者通行の安全上支障がないとは、歩行者の数が多くないことをいいます(商店が連たんして多数の買い物客が往来する道路、多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路は通常、該当しないと考えられます)。

また、予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないことをいいます（大規模集合住宅、大規模商業施設等の大規模集客施設や大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられます)。

エ　事業活動の効率上支障がない規模・構造

事業活動の効率上支障がないとは、開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障を生じないことをいいます。

以上を踏まえ、本町では、予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係等を加味し、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規模・構造の道路の幅員の目安として次のとおり取扱います。

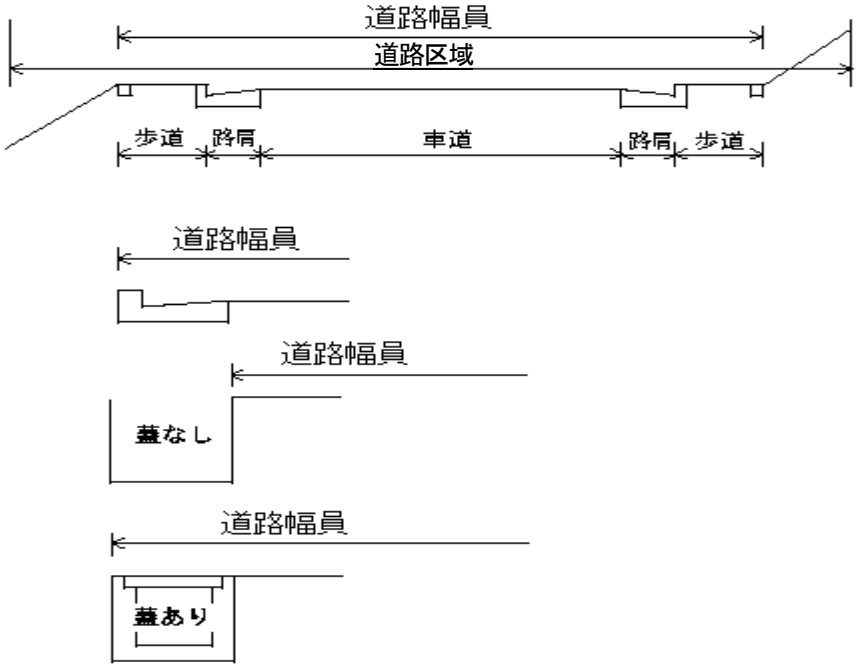
予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	0. 3ヘクタール未満	4. 0m以上
	0. 3ヘクタール以上 0. 6ヘクタール未満	4. 5m以上
	0. 6ヘクタール以上 1. 0ヘクタール未満	5. 5m以上
住宅以外の場合	0. 1ヘクタール未満	4. 0m以上
	0. 1ヘクタール以上 5. 0ヘクタール未満	6. 0m以上
	5. 0ヘクタール以上 20. 0ヘクタール未満	6. 5m以上
特定工作物の場合	すべての場合	6. 0m以上

3　道路幅員の考え方

最小幅員を有する道路ととらえられるのは、その幅員を必要とされている区間において、原則として、前述１及び２で求められる最小幅員が確保されている道路となります。

道路幅員は、道路としての形状がある区域の幅員、つまり、道路構造令に規定する歩道及び自転車道又は自転車歩行車道、車道、中央帯及び路肩の区域の幅員をいい、具体的には、以下の図のようになります。

図



4　道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置

法第３３条の技術基準は、開発に関する計画を都市計画に適合させるようにその基準が作られています。また、道路はある程度連続してその幅員を有していることにより、その機能を効果的に発揮します。

「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」とは、本号で定める最小幅員以上の幅員を有すると認められる道路が、原則として、敷地に接する箇所の終端部から、都市の根幹となる道路（国県道、幹線となる市町村道等）に接続するまで配置されていることをいいます。

※P.87「敷地に接する」

つまり、各敷地から、都市の根幹となる道路までの間において本号で規定する幅員が原則とれていることが必要です。

予定建築物等の敷地が直接都市の根幹となる道路に接している場合であっても、当然にその道路は本号で定める最小幅員以上の幅員である必要があります。

5　政令第２５条第２号ただし書の適用について

※P. 99 例示

政令第２５条第２号ただし書は、既存道路に接して一敷地で行われる単体的な開発行為を想定しています。

しかし実際には**既存道路に接する敷地が複数ある場合**や、**新たに道路を整備するものの既存道路のみに接する敷地が存在する場合**があります。

例２
例４，例５

前者については、**新たに道路を整備しない場合は、政令第２５条第２号ただし書の適用は可能です。**

後者については、新たに道路を整備する場合、省令第２０条の２第１号の要件に合致しないこととなるため、既存道路のみを利用する敷地が存在していても**政令第２５条第２号ただし書の適用はできません。**

6　政令第２５条第４号の道路との関係について

※P. 96 「開発区域内の主要な道路が接続する道路」（政令第２５条第４号）

開発区域内に新たに道路を整備する場合、当該道路が接続する既存道路は政令第２５条第４号の規定により所定の幅員が求められます。

一方、上記４の解説のとおり都市の根幹となる道路まで政令第２５条第２号に定める幅員の道路が配置されていなければならないことから、既存道路には政令第２５条第２号と同第４号の規定による幅員が要求されることとなります。

ところで、開発許可制度が制定当初に想定していた面的な開

発行為の趣旨からすると、新たに整備された道路には政令第２５条第２号が適用され、その道路が接続する既存道路には政令第２５条第４号の適用がされることとなります。その趣旨を踏まえると、政令第２５条第４号の規定を満たす既存道路については、政令第２５条第２号の規定による道路の機能を包含していると言えます。このように考えると、政令第２５条第４号の規定が適用される道路（括弧書きにより緩和される場合も含む）においては、政令第２５条第２号の適用は考えなくてもよいこととなります。

第３　市街化調整区域の大規模開発における１２m道路の配置（政令第２５条第３号）

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

三　市街化調整区域における開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第６号及び第７号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から２５０メートル以内の距離に幅員１２メートル以上の道路が設けられていること。

〈解説〉

本号は、市街化調整区域の２０ヘクタール以上の開発行為を行う場合、幅員１２m以上の道路を配置することを定めています。１２m以上の道路が開発区域内の各予定建築物等の敷地から２５０m以内に配置されるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線道路の密度を確保することを目的としています。

市街化区域では幅員１２m以上の道路が、おおむね５００mメッシュとなるように都市計画決定されることとなっていますが、市街化調整区域では、原則として都市計画決定はされません。したがって、市街化調整区域で大規模な市街地を造るような２０ヘクタール以上の開発行為の場合は、開発行為完了後に市街化区域となることが想定されるので、市街化区域と同水準の道路をあらかじめ配置することとしたものです。

なお、第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為は、開発行為が完了した後も市街化区域となることが直ちに想定されないこと、その施設自体が一敷地としての土地利用を目的としていること等の理由で本号の適用を除外されています。

※P.67「都市計画法の目指す都市像と技術基準との関係」参照

第４　開発区域内の主要な道路が接続する道路（政令第２５条第４号）

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

四　開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員９メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、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。

〈解説〉

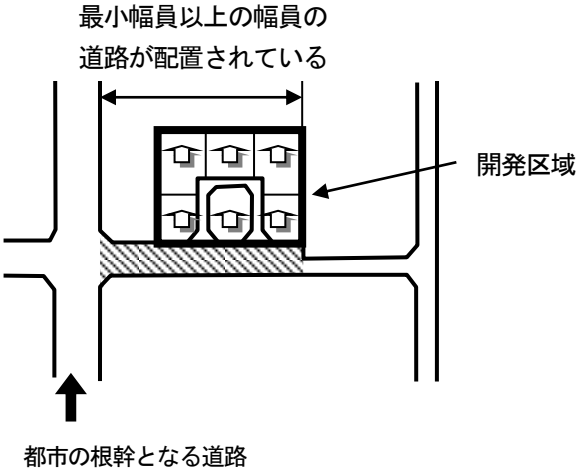
１　概要

本号は、開発区域内の主要な道路が適切な規模の既存道路に接続することを求め、新たな開発行為を行う土地とその周辺地域が道路交通機能上一体となることを目的としています。

開発行為に関する公共施設整備における負担の考え方に基づけば、開発区域内の主要な道路が接続することとなる開発区域外の道路は、原則として、開発区域と接する箇所の終端部から都市の根幹となる道路に接続するまでの区間、基準で定められた最小幅員（２　幅員参照)以上の幅員で整備されている（又は整備される）ことが必要です。

※P.69「開発行為に関する公共施設整備における負担の考え方」参照

概念図



２　幅員

開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路が、原則として確保しなければならない最小幅員は、次の表のとおりです。

また、開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認めら

れる場合は、車両の通行に支障がない道路に接続していることを規定しています（４　車両の通行に支障がない道路で詳述します)。

用途	幅員
原則（住宅以外）	９ｍ
住宅	６．５ｍ
やむを得ない場合	車両の通行に支障がない道路

※　自己居住用の住宅を建築するための開発行為は、法第３３条第１項第２号により、本号の適用はありません。

３　開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるとき

「開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるとき」とは、開発区域周辺が４ｍ程度の幅員で道路網が形成されている住宅地など、基準で定める幅員の道路への接続を求めることが現実的に適当でない場合をいいます。

４　車両の通行に支障がない道路

「車両の通行に支障がない道路」とは、開発行為によって発生が予想される車両のすれ違い等に歩行者通行の安全を加味した上で、支障がない幅員を有する道路のことをいいます。

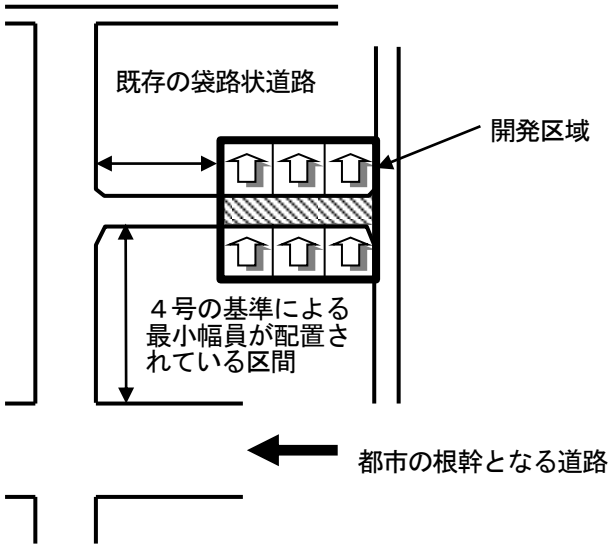
予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係等を考慮し、一応の目安を次のとおりとして取り扱います。

予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	０．３ヘクタール未満	４．０ｍ以上
	０．３ヘクタール以上 ０．６ヘクタール未満	４．５ｍ以上
	０．６ヘクタール以上 １．０ヘクタール未満	５．５ｍ以上
住宅以外の場合	０．１ヘクタール未満	４．０ｍ以上
	０．１ヘクタール以上 ５．０ヘクタール未満	６．０ｍ以上
	５．０ヘクタール以上 ２０．０ヘクタール未満	６．５ｍ以上
特定工作物の場合	すべての場合	６．０ｍ以上

5　袋路状道路への連結

開発区域内の主要な道路が、既存の袋路状道路に連結（袋路状道路を延長するような道路配置計画）し、一つの道路として機能するような道路配置計画の場合は、法第３３条第１項第２号の趣旨を踏まえ、その袋路状道路部分も開発区域内の道路（いわゆる取付道路）とみなします。よって、このような場合は、その袋路状道路が接続する道路を、開発区域内の主要な道路が接続する道路として取り扱います。

※P.105「袋路状道路」参照

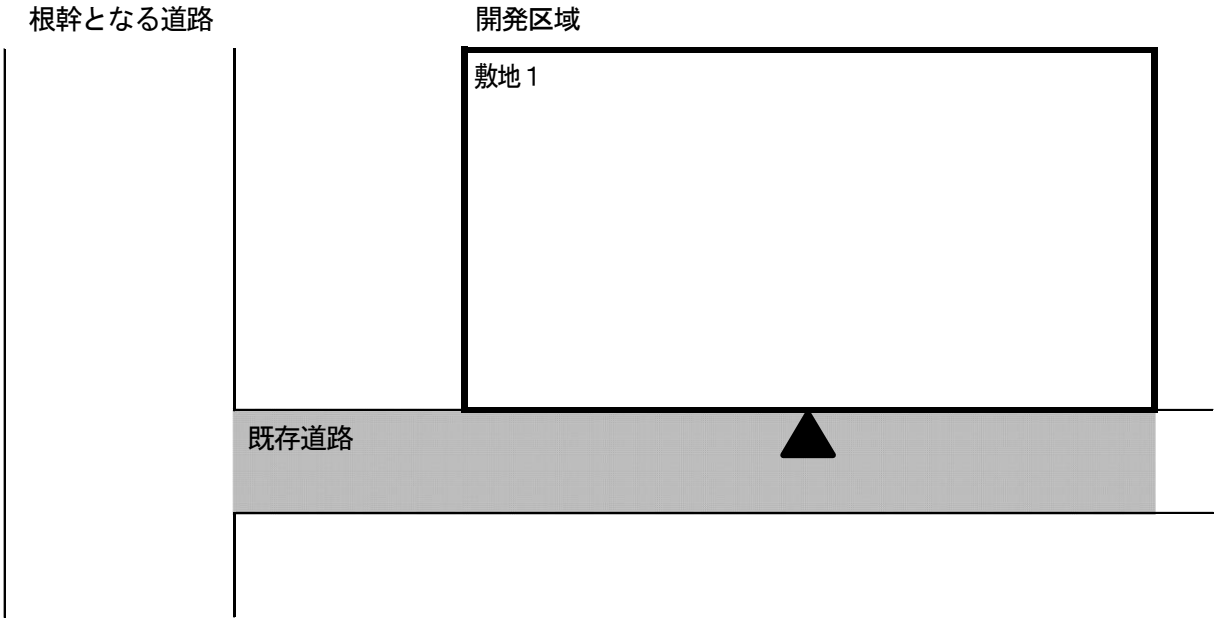


政令第２５条第２号（以下、２号）と第４号（以下、４号）の道路についての例示

※２号と４号の適用関係について説明するものであり、その他の基準への適合性について例示するものではありません

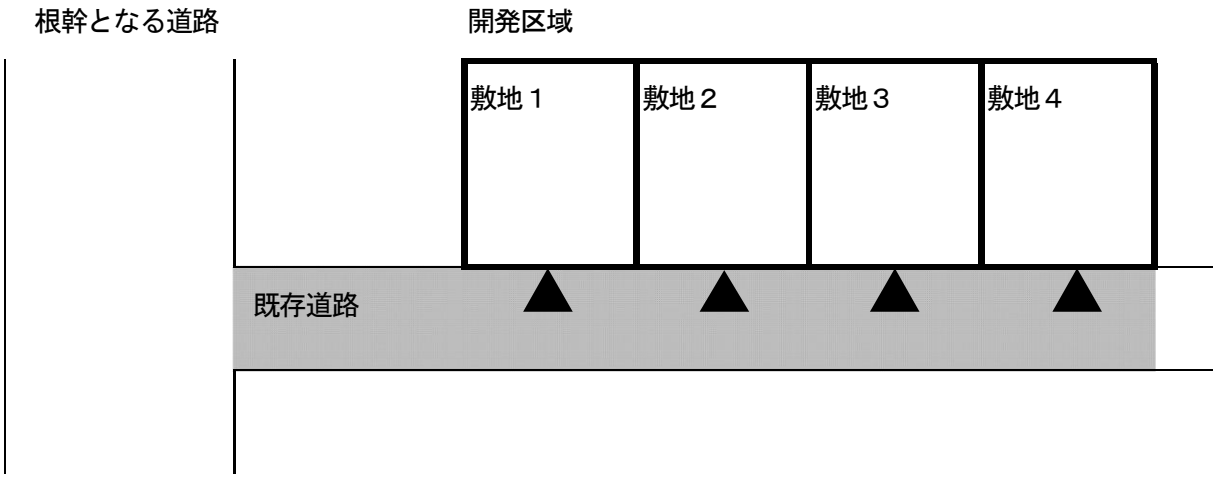
例１：既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為の例

既存道路には２号の規定が適用される。２号ただし書の適用は可。

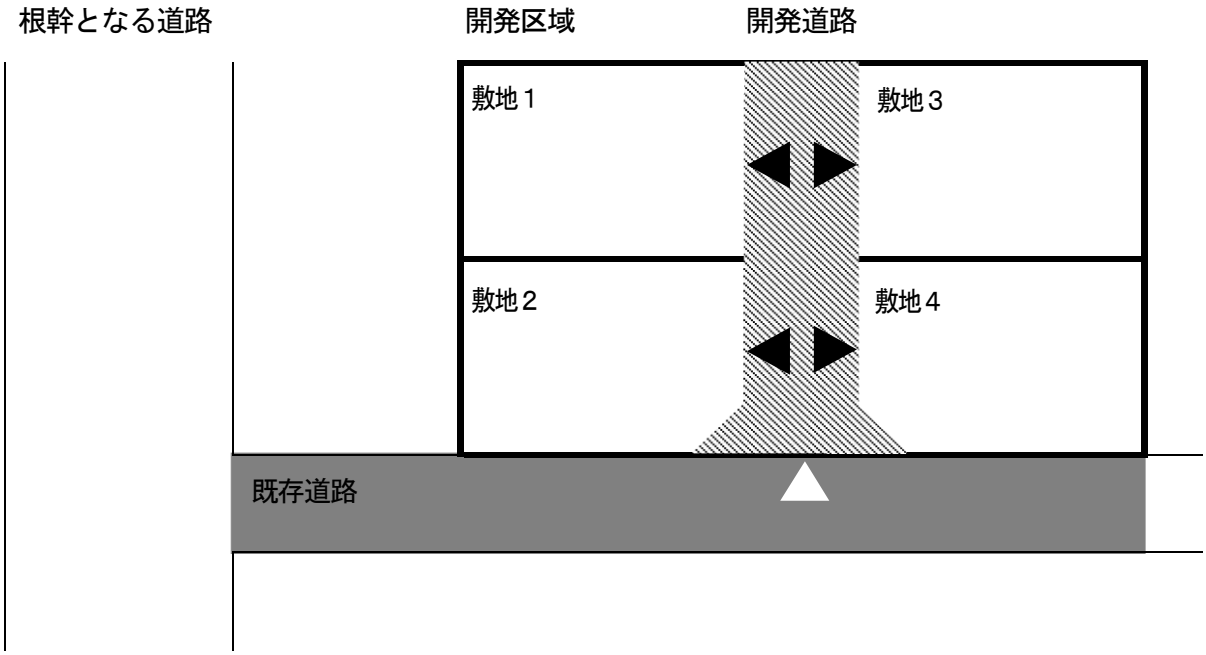


例２：既存道路に接する敷地が複数ある例

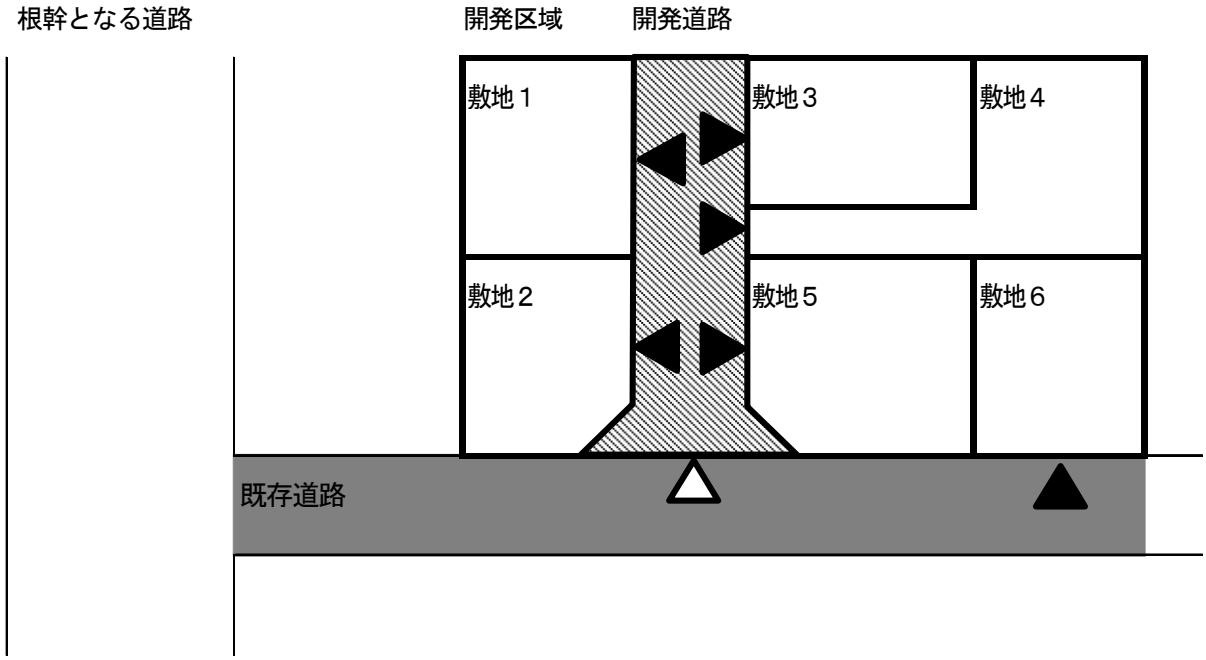
既存道路には２号の規定が適用される。２号ただし書の適用は可。



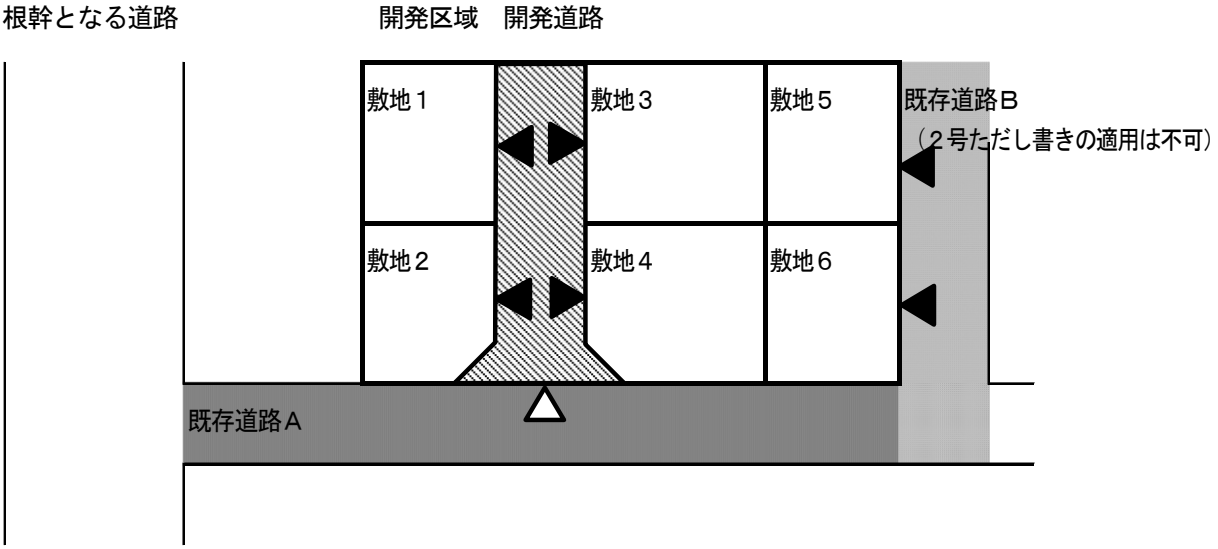
例３：新設道路に各敷地が接する例
開発道路には２号、既存道路には４号の規定が適用される。開発道路に２号ただし書の適用は不可。



例４：新設道路があるが、４号道路となる既存道路にのみ接する敷地がある例
開発道路には２号、既存道路には４号の規定が適用される。開発道路に２号ただし書の適用は不可。



例５：新設道路があるが、４号道路ではない既存道路にのみ接する敷地がある例
（接続する根幹となる道路が一つの場合）
開発道路には２号、既存道路Ａには４号、既存道路Ｂには既存道路Ａに接続するまで２号の規定が適用される。開発道路、既存道路Ｂに２号ただし書の適用は不可。



凡例

：政令第２５条第２号の規定が適用される道路

：政令第２５条第４号の規定が適用される道路

：敷地出入口

：道路出入口

第５　歩車道の分離（政令第２５条第５号）

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

五　　開発区域内の幅員９メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

〈解説〉

本号は、開発区域内の道路のうち９ｍ以上の道路は、歩車道が分離されていることを規定したものです。なお、歩道の設置を計画する場合、その幅員は、道路構造令により２ｍ以上（歩行者の交通量が多い道路は幅員３．５ｍ以上）となっています。

※道路構造令第１１条第３項参照

本来は開発区域内のすべての道路を歩車道分離し、歩行者の安全と円滑な車両通行を確保すべきですが、幅員の狭い道路まで歩車道を分離すると、車道幅員が極端に狭くなり、車両通行に支障をきたすことが予想され、また、区域外の既存の道路とアンバランスが生じること等が考えられます。そこで、歩車道が分離されることが合理的なものとして、道路構造の一般的な事項を定めた道路構造令の規定を準用し、６ｍの車道を確保し、両側に０．５ｍの路肩を設け、片側に２ｍの歩道を設けることを想定した９ｍ以上の道路幅員の場合のみ、歩車道分離を義務化したものです。ただし、９ｍ未満の道路幅員の場合でも、その道路を管理することとなる者と協議した上で歩車道を分離することを妨げるものではありません。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

第６　道路に関する共通事項
１　道路の構造（省令第２４条第１号）

政令第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。

（道路に関する技術的細目）

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

一　道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

〈解説〉

本号は、前段で開発区域内の道路の構造、後段で開発区域内の道路に横断勾配が附されていることを規定しています。

前段の道路の構造については、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規定されています。道路は、すべて舗装されていることが望ましいのですが、本法制定当時はこれを義務づけるには多少無理があったため、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たものです。したがって、**「その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造」とは、道路としての機能を発揮する上で、砂利敷以上の機能が期待できる舗装**とします。なお、道路構造の組成については、道路の管理・帰属は、原則として市町村になりますので、市町村が整備する道路の水準と整合を図る必要があります。また、市町村以外の管理者を定める場合についても、将来、市町村管理の道路になる可能性がありますので、同様に市町村が整備する道路の水準と整合を図る必要があります。

後段は、道路に雨水、散水等により水たまりができるのを防ぐために横断勾配をつけ、次号で設置することを求めている道路の排水施設に集水し、開発区域外へと排出することを目的としています。

なお、適当な値の横断勾配としては、道路構造令に規定されている車道の場合が舗装路面で１．５％以上２％以下、その他の路面で３％以上５％以下、歩道の場合が２％を標準とします。

※道路構造令第24条

※条例による強化が可能です。**(P.113 参照)**

２　道路排水施設の設置（省令第２４条第２号）

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

二　道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

〈解説〉

本号は、道路に排水施設を設けることを規定しています。道路には雨水、散水等を速やかに排水するために側溝、街渠を設置するか、これと同等と認められる施設を設ける必要があります。これらの施設は、排水機能を維持させるため堅固で耐久力を有する構造とすることが求められます。

また、本号で設置することとなる側溝、街渠等は、排水施設にも該当するため、法第３３条第１項第３号及びそれに関する政省令の基準も適用されます。

※条例による強化が可能です。(P.113 参照)

※P.124「排水施設」参照

３　道路の縦断勾配（省令第２４条第３号）

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

三　道路の縦断勾配は、９パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、１２パーセント以下とすることができる。

〈解説〉

１　概要

本号は、道路の縦断勾配の規定です。道路の縦断勾配は９％以下を原則とし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、１２％以下とすることができます。本号の縦断勾配は、区域内道路の路線や交差点間の平均勾配と規定されていないことから、道路の最大勾配を規定していると解します。

※条例による強化が可能です。(P.113 参照)

２　やむを得ないと認められる場合

「やむを得ないと認められる場合」とは、開発区域の地形、想定される交通の質や量、緊急車両の活動等を考慮し、支障が

ない範囲であることをいいます。

４　階段状道路（省令第２４条第４号）

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

四　　道路は、階段状でないこと。ただし、もつぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

〈解説〉

本号は、階段状道路を禁止する旨の規定です。階段状道路は、一般車両の通行が不可能であり、車両の通行上支障があるために原則として禁止しています。一方、歩行者専用道路は、階段状であっても歩行者の通行に支障をきたす可能性が少ないため、緩和することにしています。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

５　袋路状道路（省令第２４条第５号）

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

五　　道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

〈解説及び審査基準〉

１　概要

本号は、道路は原則として袋路状でないこと（Ｐ字状の道路を含む）を規定しています。その例外として、ただし書で、防災避難上と車両の通行上の二点について支障がない場合は、袋路状であってもよいとした緩和の規定を設けています。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

２　道路は、袋路状でないこと

「道路は、袋路状でないこと」とは、区域内道路の一方は、政令第２５条第２号又は第４号に規定する道路に接続し、もう一方は４．０ｍ以上の幅員を有する道路に接続していることをいいます。これは、政令第２５条第２号又は第４号における最小幅員を４．０ｍとしていることから、通り抜け先の道路幅員としても整合させるものです。

また、新たに供用開始される道路（整備工事に着手しており開発行為の完了とほぼ同時期に供用開始が見込める場合）に接続し袋路状でなくなるものは、袋路状でないとみなします。

3　例外

（1）制定趣旨

本号ただし書は、道路が袋路状でないことの例外として、避難上と車両の通行上の二点について支障がない場合は、袋路状道路であってもよいとしています。

袋路状の道路は、配置の仕方によっては、通過交通を排除し、静かで良好な住環境を確保できるという場合もあることから、緩和規定を設けています。

（2）避難上支障がない場合

「避難上支障がない」とは、通り抜けと同程度の避難機能が確保されていることをいいます。すなわち、袋路状となる道路の終端部が、歩行者専用道路や公園等の公共施設に接続され、通り抜け道路と同じように二方向への避難が可能な計画となることをいいます。

また、１，０００㎡未満の開発行為は、政令第１９条第１項で市街化区域の規制規模未満であることを考慮し、避難通路を設けることが周辺地域の公共施設配置状況や地形的条件から困難な場合に限り、避難通路を設けなくてもやむを得ないとします。

なお、避難用通路は、新設する場合と既存の場合が想定されます。新設する場合は、避難用通路の一定水準を確保し、市町村が道路として管理する場合に支障がないように、道路構造令に規定する歩行者専用道路の基準を満たすように設計します。既存の場合は、その避難用通路が、道路構造令に基づく歩行者専用道路でなくても、法定外公共施設等、避難機能が恒久的に確保されていれば足ります。

※道路構造令第40条参照

（3）通行上支障がない場合

「通行上支障がない場合」は、基準で定められた道路幅員が確保されていることと袋路状となる道路の延長距離と転回広場の設置によって判断します。なお、道路幅員については、政令第２５条第２号及び第４号で道路の最低幅員が定められているので本号では規定しません。

道路延長は、長区間を袋路状とすることは通行の支障があるので、極めて小区間とします。「小幅員区画道路の計画基

「小幅員区画道路の計画基

準（案）について」で想定している街区が一辺１２０m以下としているので、その半分程度は認められると考えられます。

転回広場については、原則として建築基準法の道路位置指定制度における転回広場の設置基準に準じます。

準(案)について(抄)」（昭和61年4月11日付け建設経済局長通達）

審査基準

１　袋路状でないこと

区域内道路の一方は、政令第２５条第２号又は第４号に規定する道路に接続し、もう一方は４．０m以上の幅員を有する道路に接続していること。

２　避難上及び車両の通行上支障がない場合

（１）避難上支障がない場合とは、以下のア及びイに該当する場合とする。

ア　道路配置計画が以下の事項のいずれかに該当すること

（ア）　袋路状道路の終端が、避難用通路、公園等災害時に避難することが可能な公共施設に接続し、かつ、その公共施設が他の道路に接続しているもの。

（イ）　袋路状道路の終端が、将来計画されている公園等災害時に避難することが可能な公共施設に接続することが予定され、その公共施設が整備事業に着手され、かつ、他の道路に接続する予定のもの。

（ウ）　開発区域及び周辺地域の地形並びに道路配置状況等により、（ア）及び（イ）とすることが困難な場合であって、開発区域の面積が１，０００㎡未満のもの。

イ　袋路状道路の終端に接続する避難用通路を新たに計画する場合は、道路構造令で規定する歩行者専用道路の基準を満たす幅員（２．０m以上）、構造で設計されていること。

（２）通行上支障がない場合

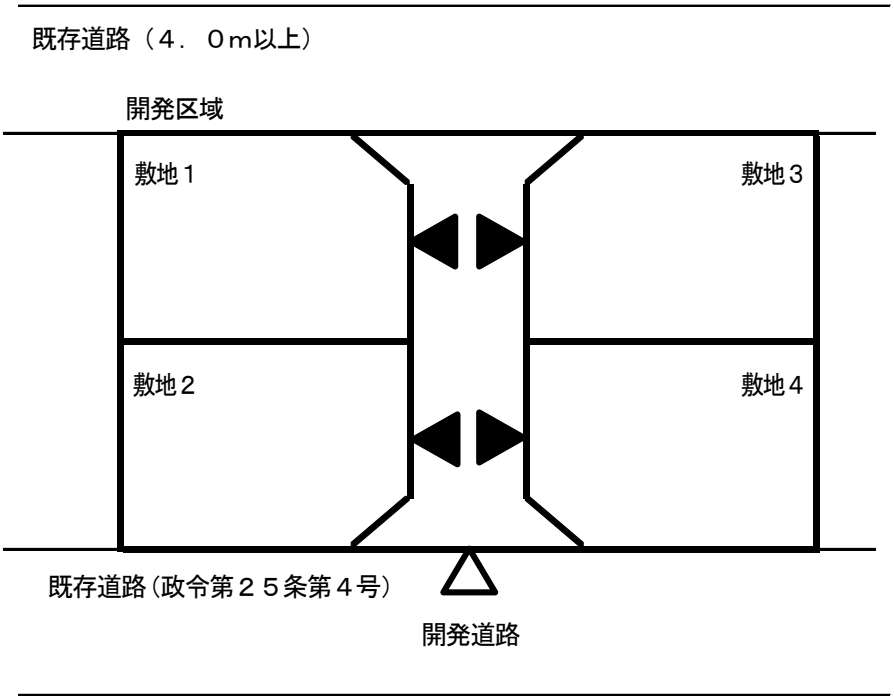
通行上支障がない場合とは、以下のすべてに適合するように設計されている場合とする。

ア　袋路状道路の延長は、袋路状ではない道路と接続する箇所と当該袋路状道路の終端部との間が、おおむね６０m以内であること。

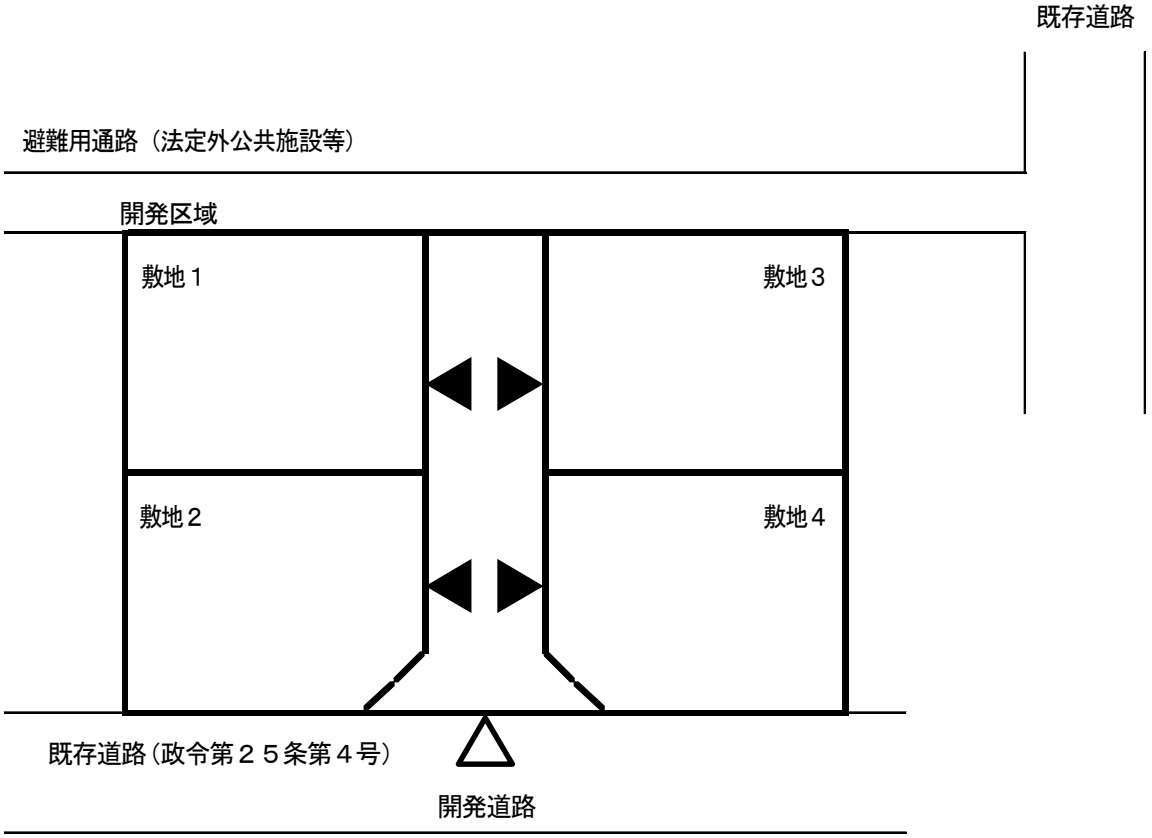
イ　道路幅員が６m未満であり道路延長が３５mを超える場合は、道路の終端部及び３５m以内ごとに、「道路の位置の指定、変更及び取り消しの取扱い基準について」（令和３年３月３０日、建安第１１２０号）における「令第１４４条の４第１項第１号ハによる自動車転回広場の基準」に準じた自動車の転回広場が設けられていること。

例示

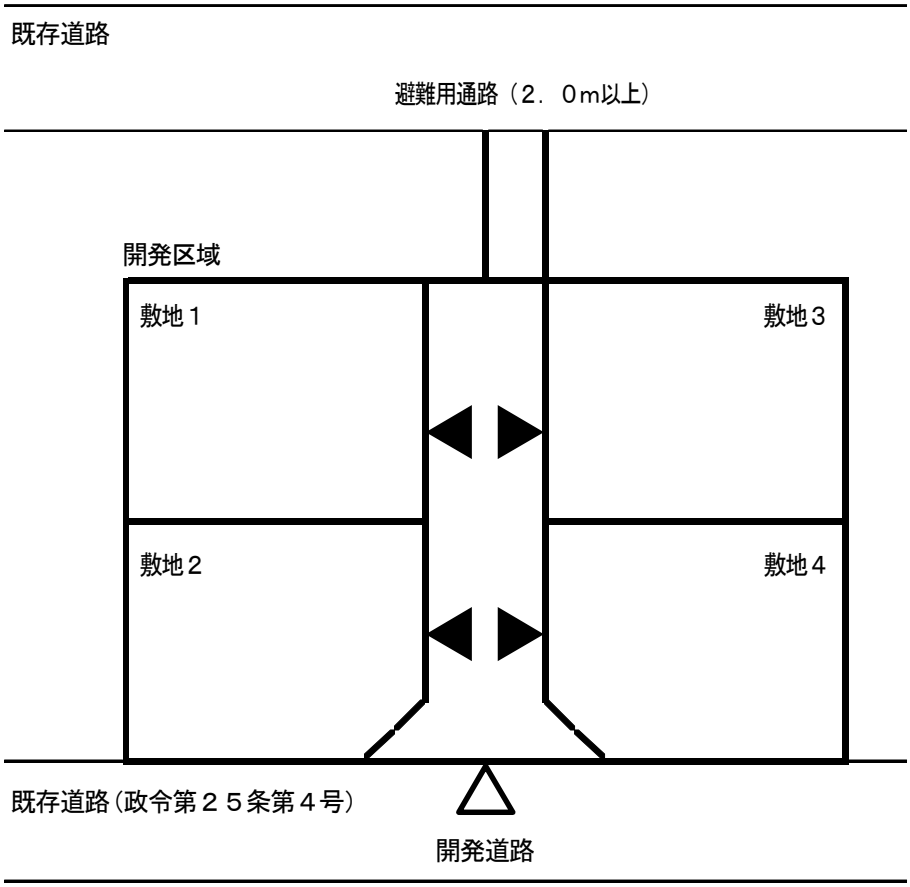
例１：袋路状でない道路の例



例２：袋路状道路の例（法定外公共施設等が避難用通路となる場合）



例３：袋路状道路の例（避難用通路を新設する場合）



６　街角の切り取り（隅切り）（省令第２４条第６号）

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

六　歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

〈解説及び審査基準〉

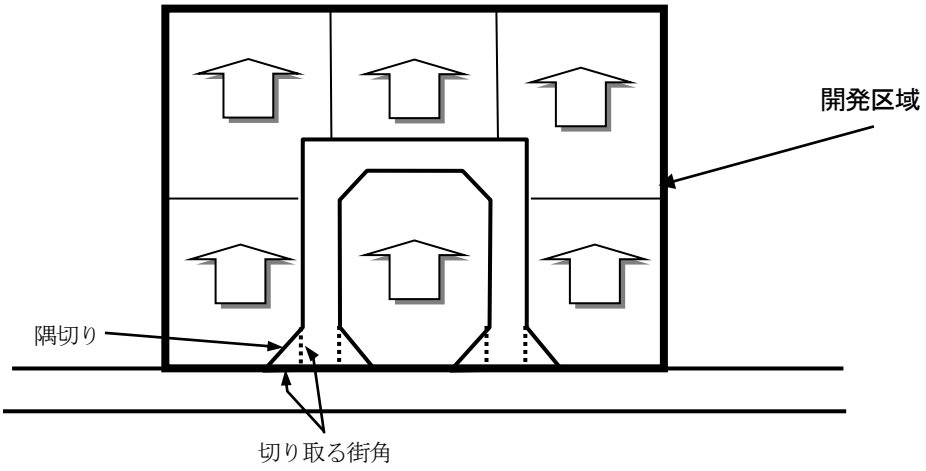
1　概要

本号は、区域内道路の街角の切り取り（いわゆる「隅切り」）に関する規定です。一定の視距を確保することと円滑な自動車交通を確保するため、歩道がない道路が同一平面で交差や接続する箇所及び歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角を切り取り、隅切りを設けることを規定しています。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

2　切り取る長さ

隅切りの長さは、道路構造令では規定する車両の軌跡に基づいて算出することを基本としています。ただし、開発許可制度のような大小多数の道路がネットワークを形成し、多数の平面交差、曲がり角を設計する場合に、そのひとつひとつの隅切りを道路構造令に基づいて隅切り長を算定し設計することを求めることは合理的とは言えません。そのため松伏町では、あらかじめ道路幅員に応じた適切な隅切りの長さを示した値を審査基準として定めて申請、審査の合理化を図っています。**取り扱いについては、基準で定める隅切りの長さを底辺として、切り取られることとなる街角が二等辺三角形になるようにします。**



審査基準

1　適当な長さの隅切り

隅切りの長さは、次のいずれかであること。

（1）隅切りの長さが、下表の値以上の場合

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

上段　交差角　90°前後　　単位：メートル

中段　60°以下

下段　120°以上

（2）道路構造令等に基づき設計されている場合

７　歩車道を分離する工作物（省令第２４条第７号）

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

七　歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

〈解説〉

本号は、歩車道を分離する際、工作物によって分離することを定めています。開発区域内に設置する歩道は、縁石線（歩車道境界ブロック等により構成される線）やさく、これらと同等の効果があると認められる工作物によって、車道から分離されていることを定めています。

※条例による強化が可能です。(P.113 参照)

第７　道路に関する基準の強化及び緩和
（政令第２９条の２・省令第２７条の４）

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第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。

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。

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。

二　第２５条第２号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、４メートル（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が４メートルを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で行うものであること

（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）

省令第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。

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。

〈解説〉

政令第２９条の２第１項第２号から第４号及び省令第２７条の４第２号は、地方公共団体が条例で道路に関する制限を強化する場合の基準を定めています。また、政令第２９条の２第２項第２号では、同じく地方公共団体が条例で道路に関する制限を緩和する場合の基準を定めています。内容を整理すると次の表のとおりとなります。なお、指定都市等又は事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ都道府県と協議し、その同意を得なければなりません。（法第３３条第６項）

○道路に関する制限の強化

強化の対象	強化の範囲	参 考
政令第 25 条第 2 号 敷地が接しなければならない道路の最低幅員	道路幅員の最低限度を12m（小区間で通行上支障がない場合は6m）まで強化できる。	開発許可制度運用指針 Ⅰ－5－12(2)
政令第 25 条第 3 号 市街化調整区域の大規模開発における12m道路の配置	12m以上の幅員の道路を配置しなければならない開発区域の面積を、20ヘクタールから引き下げることができる。	開発許可制度運用指針 Ⅰ－5－12(3)
政令第 25 条第 5 号 歩車道の分離	歩道と車道を分離すべき道路幅員について、5．5mを下まわらない範囲で最低限度を定めることができる。	開発許可制度運用指針 Ⅰ－5－12(4)
省令第 24 条各号 道路に関するその他の技術的細目	その地方の気候や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、省令第24条各号の基準と異なる基準を定めることができる。この場合、いわゆる上乗せの基準だけでなく、横だしの基準を定めることも可能です。	開発許可制度運用指針 Ⅰ－5－12(12)

○道路に関する制限の緩和

緩和の対象	緩和の範囲	参 考
政令第 25 条第 2 号 敷地が接しなければならない道路の最低幅員	道路幅員の最低限度を4m（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が4mを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で緩和できる。	開発許可制度運用指針 Ⅰ－5－13(2)

第２節　第３款　公園・緑地・広場
第１　公園・緑地・広場の設置
（開発区域の面積が０．３ヘクタール以上５ヘクタール未満の場合）
（政令第２５条第６号）

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

六　開発区域の面積が０．３ヘクタール以上５ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の３パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

〈解説〉

１　概要

本号は、開発区域の面積に応じた、公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）の設置に関する基準です。内容を整理すると下の表のとおりです。

また、埼玉県では「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」により、緑化の推進に努めています。

※条例による強化・緩和が可能です。**(P.118 参照)**

※同条例に基づく緑化計画届出制度については、**P.447 巻末参考資料参照**

政令25条	要　件	基　準
本文	必要面積	開発区域面積の3%以上
	設置施設	公園、緑地又は広場
ただし書	開発区域周辺の状況や予定建築物等の用途、敷地の配置を勘案し、特に必要でないと認められる場合は、開発区域内に公園等を設けなくてもよい	

２　ただし書

ただし書の適用にあたっては既に都市計画事業等によって開発区域周辺に公園等が整備されている場合等、既存の公園等に関する誘致距離、面積、開発区域の住民が支障なく利用できること等を総合的に勘案して判断します。

第２　公園・緑地・広場の設置
（開発区域の面積が５ヘクタール以上の場合）
（政令第２５条第７号、省令第２１条）

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

七　開発区域の面積が５ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令（省令第２１条）で定めるところにより、面積が一箇所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。

（公園等の設置基準）

省令第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、一箇所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一箇所以上、開発区域の面積が２０ヘクタール以上の開発行為にあってはその面積が１，０００平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

〈解説〉

本号は、開発区域の面積が５ヘクタール以上の場合、省令第２１条で定める規模で公園等が設置されることを規定しています。その内容を整理すると下の表のとおりです。

また、埼玉県では、「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」により、緑化の推進に努めています。

※条例による強化が可能です。（P.118 参照）

※P.447 巻末参考資料参照

省令21条	要　件		基　準
1号	必要面積		開発区域面積の3%以上
	設置施設(＊)		公園(＊)
2号	設置施設の規模等	開発区域面積20ha未満	1，000㎡以上の公園等1箇所以上
		開発区域面積20ha以上	1，000㎡以上の公園等2箇所以上

＊設置施設について：予定建築物等の用途が住宅以外の場合は、公園・緑地・広場

第３　公園の構造（省令第２５条）

（公園に関する技術的細目）

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

一　面積が１，０００平方メートル以上の公園にあつては、二以上の出入口が配置されていること。

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

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

四　公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

〈解説〉

本条は、政令第２９条の規定に基づき、公園の構造について規定しています。第１号で出入口、第２号でさく又はへいの設置、第３号で公園の敷地の形状や勾配、第４号で排水施設の設置について規定しています。内容を整理すると以下のとおりです。

※条例による強化が可能です。**(P.118 参照)**

省令第25条	要件	基準
第1号	出入口の配置	面積が1，000㎡以上の公園は、出入口を2箇所以上設けること
第2号	さく又はへいの設置	自動車交通量の著しい道路等との境界には、さく又はへいを設置する等、利用者の安全を確保する措置が図られていること
第3号	敷地の形状・勾配	遊戯施設等が有効に設置できるような敷地設定になっていること
第4号	排水施設の設置	雨水、汚水等の排水施設が設けられ、それらを有効に排出することができるようになっていること

第４　公園に関する基準の強化および緩和
（政令第２９条の２・省令第２７条の２・省令第２７条の４）

政令第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。

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一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（省令第２７条の2）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一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。

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。

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　地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うこと。

（公園等の設置基準の強化）

省令第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パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

２　第２１条第２号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は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。

（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）

省令第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。

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。

〈解説〉

政令第２９条の２第１項第５号から第６号、省令第２７条の２及び第２７条の４第３号は、地方公共団体が条例で公園等の制限を強化する場合の基準を定めています。

また、政令第２９条の２第２項第３号では、同じく地方公共団体が条例で公園等の制限を緩和する場合の基準を定めています。なお、指定都市等又は事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ都道府県と協議し、その同意を得なければなりません。（法第３３条第６項）

内容を整理すると以下の表のとおりです。

〇公園に関する制限の強化

強化の対象	強化の範囲	参 考
政令第 25 条第 6 号 公園等の設置 （開発区域面積が 0.3ha 以上5ha 未満の場合）	イ　主に住宅の建築を目的とする開発行為の場合、設置すべき施設を公園に限定することができる ロ　設置すべき公園等の数や1箇所あたりの面積の最低限度を定めることができる ハ　設置すべき公園等の総面積の最低限割合を、6%を超えない範囲で定めることができる	開発許可制度運用指針 Ⅰ－5－12(5)
政令第 25 条第 7 号 公園等の設置 （開発区域面積が 5ha 以上の場合）	・　設置すべき公園等の数や1箇所あたりの面積の最低限度を定めることができる ・　設置すべき公園等の総面積の最低限割合を、6%を超えない範囲で定めることができる	開発許可制度運用指針 Ⅰ－5－12(6)
省令第 25 条 公園の構造	公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合でなくても、利用者の安全を確保するための措置を講ずることができる	開発許可制度運用指針 Ⅰ－5－12(13)

〇公園に関する制限の緩和

緩和の対象	緩和の範囲	参 考
政令第 25 条第 6 号 公園等の設置 （開発区域面積が 0.3ha 以上5ha 未満の場合）	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ができる ロ　地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園等の設置を予定している場合に行うことができる	開発許可制度運用指針 Ⅰ－5－13(3)

第2節　第4款　消防水利（政令第２５条第８号）

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

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

〈解説〉

１　概要

本号は、消防活動に必要な水利が十分でない場合に設置する消防用貯水施設に関する基準で、新たに設置される施設が消火活動を行うのに十分な能力を有することを定めています。

法第３３条１項第２号により、消防水利が十分に配置されていない区域で開発行為を行う場合は、消防用貯水施設を設置することになります。地方公共団体等が消防用貯水施設を設置する場合は、消防法第２０条第１項による勧告である「消防水利の基準」に基づいて整備を行っています。開発許可制度で消防用貯水施設を整備する場合も「消防水利の基準」と整合を図り、開発区域内で発生した火災を消火するのに十分な水利を確保することを目的としています。

※P.80「消防に必要な水利が十分でない場合」参照

２　貯水施設以外の設置

本号は、公共の用に供する空地である貯水施設のみの規定ですが、消防水利の基準を満たす別の施設を設けることにより、消防水利の基準に適合させることも可能です。開発区域内に消防水利の基準を満たしていない区域がないように設計してあれば、本号や法第３３条第１項第２号の目的を達成できるからです。

昭和３９年１２月１０日
消防庁告示第７号
最終改正 平成２６年１０月３１日消防庁告示第２９号
消防法（昭和２３年法律第１８６号）第２０条第１項の規定に基づき、消防水利の基準を次のように定める。

消防水利の基準

第１条　この基準は、市町村の消防に必要な水利について定めるものとする。

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

２　前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第６条　消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

一 地盤面からの落差が４．５メートル以下であること。

二 取水部分の水深が０．５メートル以上であること。

三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。

四 吸管投入孔のある場合は、その一辺が０．６メートル以上又は直径が０．６メートル以上であること。

第７条　消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表（第４条関係）

用途地域	平均風速	
	年間平均風速が４メートル毎秒未満のもの	年間平均風速が４メートル毎秒以上のもの
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域 （メートル）	１００	８０
その他の用途地域 及び 用途地域の定められていない地域 （メートル）	１２０	１００

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

第３節　排水施設
第３節　第１款　排水施設の設計に関する基本的な考え方
（法第３３条第１項第３号）

法第３３条

三　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和３３年法律第７９号）第２条第１号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ　当該地域における降水量

ロ　前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

〈解説〉

１　概要

本号は、排水施設が、開発行為を行う地域の地理的、自然的条件を調査し、下水（汚水及び雨水）を有効に排出することが可能であり、かつ、開発区域やその周辺地域に溢水等の被害を生じないような構造・能力で適当に配置されるように設計されていることを定めています。なお、下水道、河川等の排水施設に関する都市計画が定められている場合には、その都市計画に適合するように設計されてなければなりません。

本号に関する政省令をまとめると次のとおりになります。

条　文	基準の概要
政令第26条第1号	排水施設の管渠の勾配及び断面積を定める際の基準
政令第26条第2号	開発区域内の排水施設の接続についての規定
政令第26条第3号	雨水以外の下水を暗渠で排水することについての規定
省令第22条	5年に1回以上の確率で想定される降雨強度を用いて管渠の勾配及び断面積を定める規定
省令第26条	排水施設の構造、能力についての技術的細目

２　排水計画及び排水施設

排水計画は、開発が行われる地域に適した設計でなければなりませんので、地域の自然的条件や関連公共施設を十分に調査し、雨水と汚水を有効に排出できるようにする必要があります。

（1）設計に考慮するべき下水量

設計に用いる下水量は、開発区域内の計画下水量のほか、開発区域の土地の状況等により、現に開発区域外から流入している雨水等がある場合は区域外流入量を考慮します。また、既存の排水施設を改変する場合は、従前の機能を損なうことがないように設計しなければなりません。

（2）排水施設の設計

計画雨水量や計画汚水量の算定、排水施設の設計は、下水道施設計画・設計指針と解説（２０１９年　日本下水道協会）を参考にして行います。

下水の排除方式は、汚水と雨水を同じ排水系統で排水する合流式と汚水と雨水を別々の排水系統で排水する分流式の２種類があります。分流式は水質の保全に関して有利なので、**下水の排除方式は分流式を原則とします**が、市町村が合流式を認めている場合はこの限りではありません。

下水は、普通の水に比較して浮遊物質が多く含まれていますが、水理計算に支障のある程度ではないので、マニング公式やクッター公式を用います。

〈ﾏﾆﾝｸﾞ公式〉

$$Q = A \cdot V$$

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

〈ｸｯﾀｰ公式〉

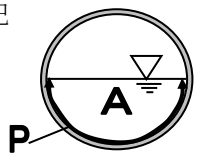
$$Q = A \cdot V$$

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

$$N : \left(23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}\right)\sqrt{I}$$

$$D : \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right)n$$

Q：流量（m^3／秒）
A：流水の断面積（m^2）
V：流速（m／秒）
n：粗度係数（管渠の種類ごとの定数）
R：径深（m）（＝A／P）
P：流水の潤辺長（m）
I：勾配



第3節　第2款　管渠の勾配・断面積（政令第２６条第１号）

政令第２６条　法第３３条第２項に規定する技術的細目のうち、同条第１項第３号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一　開発区域内の排水施設は、国土交通省令（省令第２２条）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。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

省令第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。

〈解説及び審査基準〉

１　概要

本号は、開発区域内の排水施設を設計する際の管渠の勾配や断面積に関する基準です。本号に基づく省令第２２条第１項では、排水施設の管渠（暗渠と開渠）の勾配と断面積は、下表の計画雨水量並びに計画汚水量を有効に排出できるように設計することを求めています。

計画雨水量	**5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上を用いて算出した計画雨水量**
計画汚水量	**生活又は事業に直接起因する廃水量のほかそれに付随する排水量と浸入が予想される地下水量を加えて算出した計画汚水量**

２　管渠の設計における留意事項

計画雨水量及び計画汚水量を有効に排出できるようにするため、特に留意すべき事項を以下に示します。

（１）管渠内の流速及び勾配

管渠の断面積、形状及び勾配は、管渠内に沈殿物が堆積しないよう、適切な流速が確保されるように定めます。下水には浮遊物が含まれているため、流速が小さい場合には管渠の底部に沈殿物が堆積し、清掃作業の必要が生じ維持費がかさむことになります。また反対に流速が大きいと管渠の内面を摩耗損傷し、耐用年数を短くすることになります。一般に、管渠の勾配は、地表の勾配に応じて定めれば経済的ですが、

前記の事項を考慮して適当な勾配を定める必要があります。すなわち、下水中の沈殿物が次第に管渠内に堆積することを防ぐため、下流ほど流速が早くなるようにします。

なお流速は、雨水管渠では最小０．８ m/秒、最大３．０ m/秒、汚水管渠では最小０．６ m/秒、最大 ３．０m/秒の範囲が適切であるとされています。

（２）管渠の余裕

管径を決定する際には、計画下水量に対し適切な余裕を持たせる必要があります。実例から見ると、計画下水量と実流量との間にかなりの差が生じる場合があるので、計画下水量に対して余裕を見込むことが必要です。適切な余裕としては、一般に計画下水量に対して、汚水管では１００％程度、雨水管では２０％程度とされています。

３　雨水排水計画

雨水は、まず発生する計画最大雨水量を求め、その雨水を無理なく有効に処理できる管渠の勾配と断面積を定める必要があります。

（１）計画最大雨水量の算出

雨水の排出先になる公共用水域を管理する市町村が、総合的に雨水排水計画を定めていますので、その雨水排水計画に定められた方法で計画最大雨水量を算出します。

ただし、雨水排水計画を定めていない場合、若しくは、雨水排水計画の降雨強度値が５年に１回の確率未満で定められている場合は、雨水排水計画において一般的に用いられている合理式を用いて計画最大雨水量を算出します。

（２）合理式による算出方法

合理式は次のとおり表されます。

Ｑ＝１／３６０×Ｃ×Ｉ×Ａ　　Ｑ：計画最大雨水量（m^3／秒）
Ｃ：総括流出係数
Ｉ：流達時間（ｔ）内の平均降雨強度（mm／時）
※松伏町では、５５．５としています。
Ａ：集水面積（ヘクタール）

ア　総括流出係数

総括流出係数は次のいずれかの方法により求めます。

(ア)表－１に示す用途別総合流出係数を基に算出する方法

(イ)表－２に示す工種別基礎流出係数から排水区域全体を加重平均し算出する方法

表－１　用途別総合流出係数標準値

用途別	総合流出係数
敷地内に間地が非常に少ない商業用地域及びこれに類似する住宅地域	0.80
浸透面がある野外作業場等の間地を若干持つ工業用地域及び庭が若干ある住宅地域	0.65
中高層住宅団地及び戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ戸建て住宅地及び畑地等が比較的多く残る郊外地域	0.35

表－２　工種別基礎流出係数標準値

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.85～0.95	間地(空地)	0.10～0.30
道路	0.80～0.90	芝･樹木の多い公園	0.05～0.25
その他の不透水面	0.75～0.85	勾配のゆるい山地	0.20～0.40
水面	1.00	勾配の急な山地	0.40～0.60
透水性舗装	0.60～0.80		

※　原則として中間値を用いるものとする。
　ただし、実験により開発計画の実状に合わせた具体的な数値が確認できる場合は、上表の範囲内で当該数値を用いることができる。

イ　平均降雨強度

平均降雨強度は、市町村の下水道計画において一般的に用いられているタルボット式により求めることを原則とします。

タルボット式は次のとおり表わされます。

$$I = \frac{a}{t + b}$$

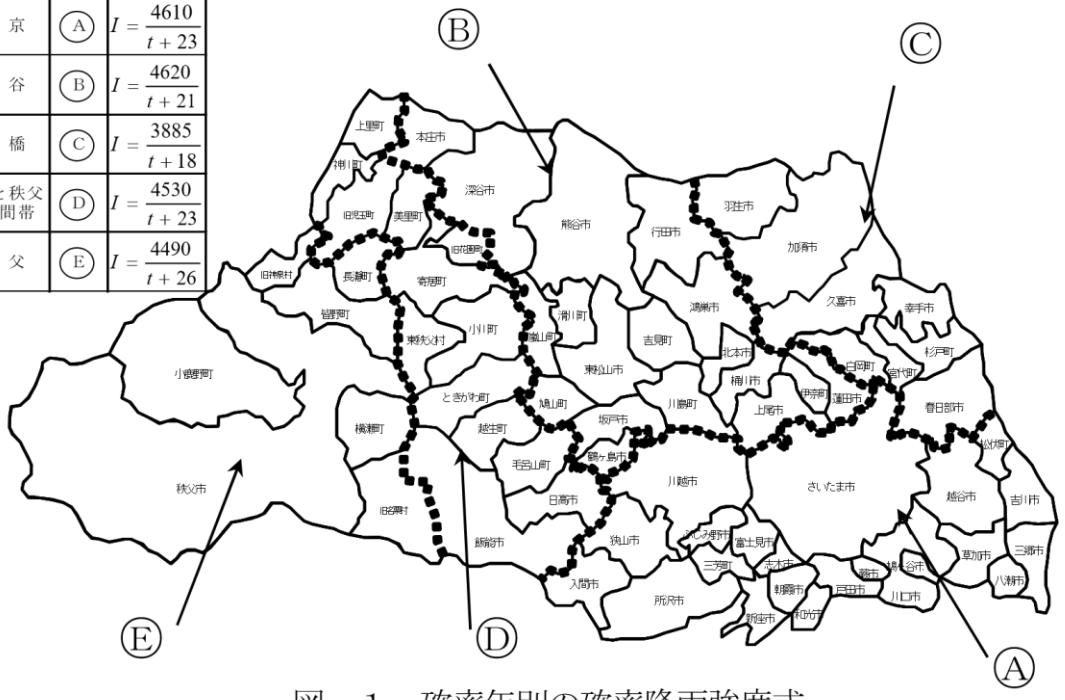
ａ，ｂ：定数　図－１の地域ごとに定めた降雨強度式を採用する。

ｔ：流達時間（分）（＝流入時間 t_1 ＋流下時間 t_2）

流入時間 t_1 は、雨水が排水区域の最遠点から管渠等に流入するまでの時間（分）

流下時間 t_2 は、管渠に流入した雨水が管渠終端まで流下するのに要する時間（分）

地域＼確率		5年確率
東　京	Ⓐ	$I=\frac{4610}{t+23}$
熊　谷	Ⓑ	$I=\frac{4620}{t+21}$
栗　橋	Ⓒ	$I=\frac{3885}{t+18}$
熊谷と秩父の中間帯	Ⓓ	$I=\frac{4530}{t+23}$
秩　父	Ⓔ	$I=\frac{4490}{t+26}$



図－１　確率年別の確率降雨強度式

（参考：「下水道事業計画の手引き」（平成３年度版））

（ア）流入時間（t_1）は、次の表を標準としますが、カーベイ式等の計算式によって標準値を超える計算結果となった場合には、その時間を用いることができます。

〈流入時間の標準値〉

種　　別	流入時間
市街化区域内	５分
その他の区域	１０分

〈カーベイ式〉

カーベイ式は流入時間の一般的な算定式として用いられている式で、次のとおり表されます。

$$t_1=\left(\frac{2}{3}\times 3.28\frac{l\times n}{\sqrt{S}}\right)^{0.467}$$

t_1　：流入時間（分）

l　：斜面距離（m）

S　：斜面勾配

n　：粗度係数に類似の遅滞係数（以下の表に標準値を示す。）

3.28　：フィートをメートルに換算する値

〈粗度係数に類似の遅滞係数nの標準値〉

地　覆　状　態	n
不透水面	０．０２
よく締まった裸地（滑らか）	０．１０
裸地（普通の粗さ）	０．２０
粗草地及び耕地	０．２０
牧草地又は普通の草地	０．４０
森林地（落葉森林）	０．６０
森林地（深い落葉樹等堆積地）	０．８０
森林地（針葉樹林）	０．８０
密草地	０．８０

（イ）流下時間（t_2）は、管渠の最大延長を管渠内の平均流速で割って求めます。平均流速はマニング公式又はクッター公式により求めます。

　このためにはまず、仮想の管渠の勾配と断面積を定める必要があります。計算の結果流速が最小０.８ｍ／秒、最大３.０ｍ／秒の範囲内になるように試算を繰り返しながら決定することになります。

※P.125「マニング公式」、「クッター公式」参照

ウ　集水面積

　集水面積は、一般には開発区域の面積と同じになりますが、地形や周囲の状況によっては、開発区域外から雨水が流入し、開発区域外の雨水も集水している場合があります。雨水排水施設は流域単位で考えるものであるので、地形の状況を十分調査し、現状にあった集水面積を定める必要があります。

4　汚水排水計画

　計画汚水量の算出については、市町村が定めた公共下水道計画に適合するように設計します。これは、開発区域から排出される汚水は、一般的に市町村の管理する公共下水道に接続することになるためです。

　公共下水道以外の汚水処理事業には、農業集落排水事業、コミュニティープラント、合併処理浄化槽設置整備事業、特

定地域生活排水処理事業があります。その場合、各事業で定めた汚水処理計画がありますので、それに適合するようにします。

何も定められていない場合は、予定建築物から発生する汚水量を推定し、その量を無理なく有効に排出できるようにします。

審査基準

1　計画雨水量

計画雨水量は、開発区域の存する市町村の雨水排水計画に基づき定められていること。ただし、当該市町村が雨水排水計画を定めていない場合又は当該市町村が定めた雨水排水計画の降雨強度値が５年に１回の確率未満である場合は、合理式により算出されていること。

松伏町は、平均降雨強度５５．５mm／時とし、合理式により設計を行うこととする。

ただし、開発規模が１ｈａ未満については、５００㎥／ｈａの計画雨水量とすることができる。

2　雨水排水計画

予定建築物の用途が一戸建ての住宅の場合は、縦樋ごとに浸透桝（内径３５０ミリの桝を４つ以上、若しくは、内径３００ミリの桝を７つ以上）を設け、極力開発区域外に雨水を流水させないようにすること。

予定建築物の用途がその他のものは、松伏町公共下水道計画に基づき雨水排水計画を定めること。ただし、公共下水道計画の区域外の場合は、１ヘクタールあたり９５０立方メートルを必要調整容量とし、開発区域内外への雨水放流量は、１ヘクタールあたり毎秒０．０５立方メートル以下とすること。

なお、開発区域が１ヘクタール未満で、雨水浸透施設を設けオーバーフロー分を開発区域外へ排水したい場合は、オーバーフロー分を計算の上、排水施設の管理者と協議すること。

3　汚水排水計画

汚水の排水計画は、松伏町の公共下水道計画又はその他の汚水処理計画（以下「公共下水道計画等」という。）に従って設計されていること。

第３節　第３款　下水道等への接続（政令第２６条第２号）

政令第２６条　法第３３条第２項に規定する技術的細目のうち、同条第１項第３号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

二　開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

〈解説及び審査基準〉

1　概要

本号では、開発区域内の排水施設が、下水道、河川等に接続していることを規定しています。

開発区域内の下水を有効かつ適切に排出するには、開発区域内の排水施設が、地形等から考え、無理なく排出できること、放流先の施設の能力も十分にあること、また、利水の状況を勘案し、接続先で利用している水質等に影響がなく、放流することが適切である必要があります。単に接続されているだけでは、仮に開発区域内の下水を排出できた場合であっても、放流先の施設の能力がなければ、周囲に溢水等の被害を及ぼすおそれがあり、法第３３条第１項第３号の基準に適合しているとはいえません。

また、接続する箇所（吐き口）は、放流先の河川、水路等の護岸施設及び河床を損なわない構造でなければなりませんので、吐き口の位置、構造及び既存護岸の補強等について、その管理者と事前に十分に協議を行うことが必要です。

※放流先の施設管理者の同意が必要です。**（P.54「公共施設の管理者の同意等」参照）**

また、開発区域内から排出される雨水について、集中豪雨等の一時的集中排水時にのみ放流先の施設の排水能力がない場合には、雨水を一時貯留する施設（調整池）や浸透施設を設けて流出抑制を図る設計であっても、開発区域内の雨水を有効かつ適切に排水できるものとみなします。

2　排水施設、公共水域への接続

開発区域内の排水施設は、原則として、下水道、河川、水路

等に接続していることとします。ただし、雨水については開発区域の周辺の状況、接続先の施設の配置状況によってこれらに接続することが困難と認められる場合には、「その他の排水施設」として浸透処理施設を設け、当該施設に接続することとします。

浸透処理の方法には、地下水汚染を防止する観点から、拡水法による処理を行うこととなります。

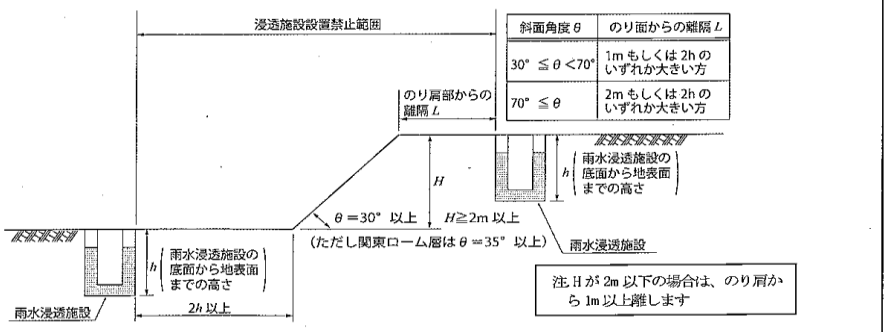
拡水法	地表近くの不飽和帯を通して雨水を分散浸透させる方法
井戸法	井戸により浸透水層に浸透させる方法

3　浸透施設の設置場所

浸透により法面や擁壁の安全性が損なわれることのないよう、原則として、法面付近は浸透施設を設けることができません。その範囲の目安を以下の図に示します。

浸透施設設置禁止区域

① 『急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律』第３条により指定される急傾斜地崩壊危険区域
② 『地すべり等防止法』第３条により指定される地すべり防止区域
③ 『砂防法』第２条により指定される砂防指定地
④ 図―２に示される傾斜地近傍箇所



図―２　傾斜地近傍箇所

（出典：「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例　許可申請・届出の手引き」P. 11 埼玉県河川砂防課）

4　「その他の排水施設」として設ける浸透施設への接続

開発区域内の排水施設を浸透施設のみに接続する場合、当該浸透施設は、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例（以下、「雨水流出抑制条例」という。）」を参考に、１０年に１回以上の確率で想定される降雨を処理できる能力があるものとします。

これは、省令第２２条で規定している５年に１回以上の確率で想定される降雨に対し、公共の水域へ接続することができず、開発区域内ですべての雨水を処理する場合には、区域外への溢水等による被害が生じないように、安全を考慮してより大きな降雨強度に対応することとしたものです。

ただし、開発区域の存する当該市町村が浸透処理の基準を定

浸透施設の設計及び設計浸透量の計算については、(公社)雨水貯留浸透技術協会編「雨水浸透施設技術指針(案)」等が参考になります。

めている場合は、その基準に適合するように設計することとします。

5　雨水流出量を増加させる開発

開発区域の面積が１ヘクタール以上の場合は、雨水流出抑制条例による規制対象となりますので、県河川担当部局（県土整備部河川砂防課）と調整を要します。

開発区域の面積が１ヘクタール未満の場合でも、調整池や浸透施設の設置等により、雨水の流出抑制に努めてください。

なお、特定都市河川浸水被害対策法に基づく特定都市河川流域において、０．１ヘクタール以上の雨水浸透阻害行為（開発等の土地からの流出雨水量を増加させるおそれがある行為）が発生する場合は、同法の規制対象にもなりますので、町河川担当部局等と調整を要します。

特定都市河川流域に指定されている区域及び雨水浸透阻害行為については、埼玉県河川砂防課のホームページにて確認してください。

https://www.pref.saitama.lg.jp/a1007/kasen/20240329tokuteitosikasen.html

P.440「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」

審査基準

1　公共水域への接続箇所の構造

排水施設が放流先の河川、水路等と接続する箇所は、護岸施設及び河床等、既存の施設の機能を損なわない構造であること。

2　「その他の排水施設」として設ける雨水の浸透施設

政令第２６条第２号に規定する「その他の排水施設」として浸透施設を設け、雨水の浸透処理を行う場合は、次の各号に適合するように設計されていなければならない。

（１）開発区域の周辺の状況及び河川、水路等の配置状況により公共水域に排水施設を接続することが困難と認められる場合であること。

（２）浸透施設の設置場所は、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７月１日法律第５７号）第３条で指定された急傾斜地崩壊危険区域、地すべり等防止法（昭和３３年３月３１日法律第３０号）第３条で指定された地すべり防止区域でないこと。

（３）浸透施設は、雨水を地下に浸透させることにより、法面、擁壁等の安全性が損なわれるおそれがなく、かつ、周辺の居住及び自然環境を害するおそれがないよう設計されていること。また、大雨時においても浸透機能を有するものであること。

（４）浸透施設は、原則として当該浸透施設を設置する区域における１０年に１回以上

の確率で想定される降雨強度の雨水を処理することが可能なものであること。

ただし、開発区域の存する当該市町村が浸透処理の基準を定めている場合はその定めによること。

（5）浸透施設による浸透量は次に掲げる方法により求められていること。

ア　浸透施設によって処理できる雨水量（以下「設計浸透量」という。）は、計画地点で行った現地浸透試験結果を用いて設計されていること。ただし、開発区域の存する当該市町村が浸透能力を定めている場合はその定めによること。

イ　設計浸透量は次式により算出されていること。

（浸透可能な浸透量）

設計浸透量Q（m^3/hr）＝Σ｛浸透施設の単位設計浸透量
×浸透施設の数（個数、延長、面積）｝

3　雨水の流出抑制

開発区域の面積が１ヘクタール以上の場合は、開発区域内において、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づく、雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設（雨水流出抑制施設）を設けるものとする。

なお、特定都市河川浸水被害対策法に基づく特定都市河川流域において、０．１ヘクタール以上の雨水浸透阻害行為（開発等の土地からの流出雨水量を増加させるおそれがある行為）が発生する場合は、同法の規制対象にもなるため、町河川担当部局等と調整を要する。

特定都市河川流域に指定されている区域及び雨水浸透阻害行為については、埼玉県河川砂防課のホームページにて確認すること。

第３節　第４款　暗渠排水の原則（政令第２６条第３号）

政令第２６条　法第３３条第２項に規定する技術的細目のうち、同条第１項第３号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

三　雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

〈解説〉

本号は、臭気の発生、環境衛生上等の観点から処理されていない汚水は、暗渠によって排出することを規定しています。

また、処理された汚水及びその他の汚水でこれと同等以上に清浄であるものとは、合併処理浄化槽等で処理された汚水等が考えられます。

第3節　第5款　排水施設の構造・能力（省令第２６条）

政令第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。

（排水施設に関する技術的細目）

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

一　排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

二　排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

三　公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

四　管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、２０センチメートル以上のもの）であること。

五　専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。

イ　管渠の始まる箇所

ロ　下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）

ハ　管渠の内径又は内法幅の１２０倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な箇所

六　ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。

七　ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが１５センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

〈解説〉

１　概要

省令第２６条は、排水施設の構造、能力に関して必要な技術

的細目を定め、本条に適合して設計されていることを求めています。

（1）省令第２６条第１号（排水施設の構造）

第１号は排水施設の構造について規定しています。設置された排水施設が外圧、地盤の不等沈下あるいは移動等により支障をきたすことなく機能するよう、堅固で耐久力を有するものであることを求めています。

（2）省令第２６条第２号（排水施設の材料、漏水防止）

第２号は排水施設の材料、漏水防止に関して規定しています。排水施設の材料は、原則として、耐水性を有する材料、すなわちコンクリート、れんが、陶器等で作られたものを使用し、漏水を最小限度とするために、継ぎ目はカラー、ソケット等の構造とする等の措置をとることとされています。

ただし書は、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に限り、多孔管等の浸透機能を付加することを可能としたものです。浸透機能を有する排水施設を設置する場合にあっては、地すべり等により関連する排水施設や擁壁等の機能が損なわれないよう十分留意する必要があります。

（3）省令第２６条第３号（公共の用に供する排水施設）

第３号は、公共の用に供する排水施設の設置場所に関する規定です。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町村の管理に引き継がれます（法第３９条）。この場合、設置場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ません。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す。なお、土地利用計画上やむを得ず個人に帰属する敷地内に前記共同の使用に関わる排水施設を設置する場合には、その上部に建築物又は工作物等が設けられる等して、後の維持管理に支障をきたすことのないよう、設置場所に十分留意する必要があります。

（4）省令第２６条第４号（管渠の勾配及び断面積）

第４号は、管渠の勾配及び断面積に関する規定です。特に、

公共の用に供する排水施設のうち、暗渠である構造のものの内径又は内法幅について、主に清掃上の観点と必要排水能力とから規定されています。

（5）省令第２６条第５号（ます及びマンホール）

第５号は、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に設けるべきます又はマンホールの設置箇所についての規定です。本号の趣旨は、泥だめ、集水又は清掃上の観点から、ます、マンホールを適当な場所に設置させることにより溢水、冠水の被害を防止しようとするものです。

（ａ）公共用に限らず、民地内であっても管渠の始まる箇所にはます又はマンホールを設けることとなります。

（ｂ）流路の方向や勾配が変化する箇所等、清掃のために配慮が必要な箇所には、ます又はマンホールを設けることとした規定です。ただし、暗渠の清掃上支障がない場合にはます又はマンホールは設置しなくてもかまいません。

（ｃ）管渠の内径又は内法幅の１２０倍を超えない範囲内に一つはます又はマンホールを設置する必要があります。

（6）省令第２６条第６号（ます又はマンホールのふた）

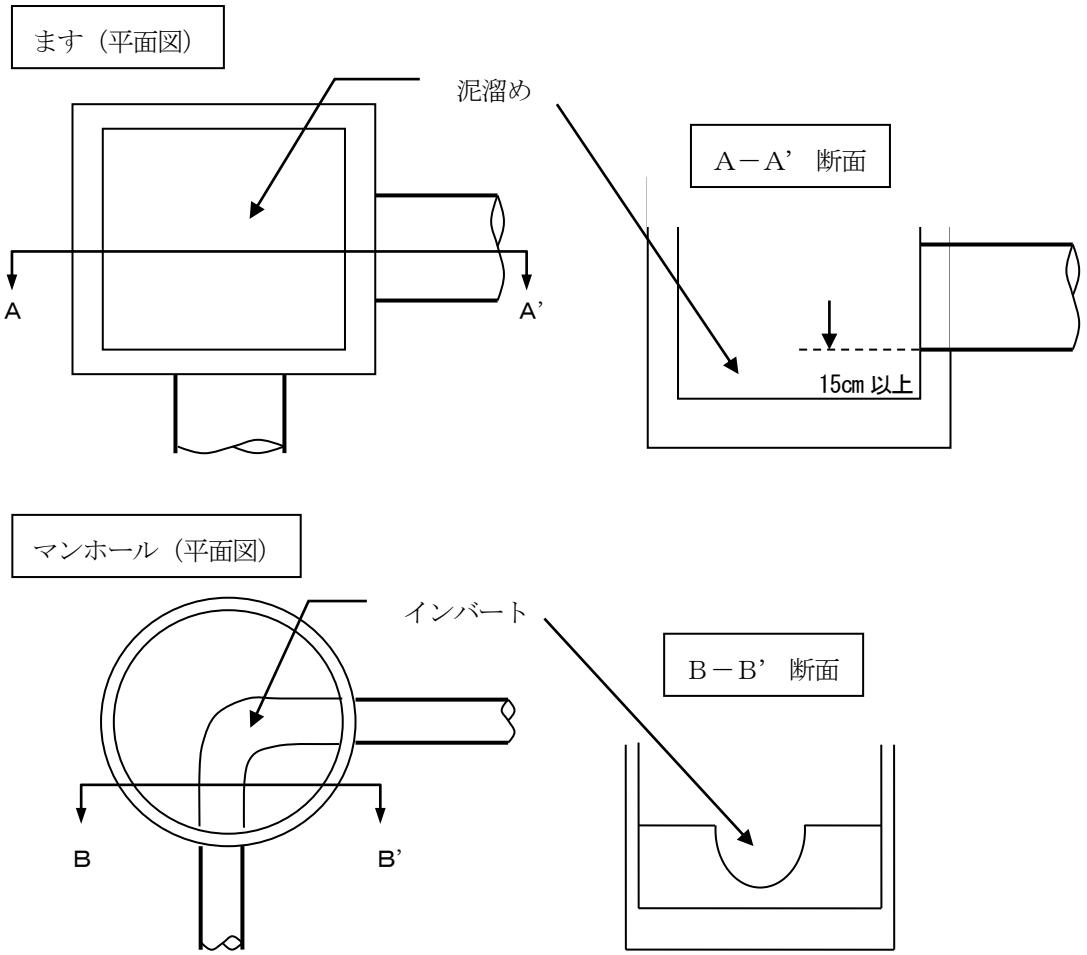
第６号は、ます又はマンホールに設けられるふたについての規定です。ます又はマンホールについては、人の落下等を防ぐために、ふたを設けることとしています。

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であることとしています。一方、雨水を排除すべきマンホールのふたについては、集中豪雨時の雨水の流入等により、そのふたに圧力や空気圧が作用して浮上・飛散する等のおそれがあるため、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ません。

（7）省令第２６条第７号（泥だめ、インバート）

第７号は、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についての規定です。専ら雨水その他の地表水を排除すべきますについては、雨水に含まれた土砂等を除去するため、深さ１５ｃｍ以上の泥だめ、その他のます又はマンホールについては、下水の流下を円滑にするため、マンホール、ます

の底面を溝型にしたインバートを設置することとしたものです。



2　条例による強化

省令第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。

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。

省令第２７条の４第４号は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠部分の内径又は内のり幅が２０ｃｍ以上と規定されているものを、下限を引き上げ、強化することができることを規定しています。

第４節　給水施設（法第３３条第１項第４号）

法第３３条

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。

〈解説〉

本号は、水道その他の給水施設についての基準を定めたものです。自己居住用住宅以外の開発行為の場合は、開発区域で想定される需要に支障がないような構造や能力で給水施設の設計が定められていることを規定しています。

本号は、政省令で技術的細目を定めていませんが、水道法等で定める基準を満たしていれば、本号が果たすべき目的が達成されることによるものです。給水施設の設計は、越谷・松伏水道企業団との調整が重要になります。

第５節　地区計画等への適合（法第３３条第１項第５号）

法第３３条

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２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

〈解説〉

本号は、地区計画等でイからホに該当するものが定められている土地で開発行為を行う場合、予定建築物等の用途や開発行為の設計が地区計画等に定められた内容に即した設計となっていることを定めています。開発許可の段階で地区計画の内容をある程度実現することを目的としています。

本号でいう「即して定められていること」とは、開発行為の設計が、地区計画等の内容に一致している場合は当然に該当しますが、正確には一致していないものの、地区計画等の目的を達成するように定められている場合も含みます。

松伏町では、「外前野地区」、「内前野地区」、「吉川・松伏工業団地地区」、「大川戸砂田地区」、「松伏・田島地区」に地区計画が定められています。

第６節　公共公益施設（法第３３条第１項第６号）

法第３３条

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

政令第２７条　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。

〈解説〉

１　概要

本号は、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分についての規定です。**政令第２７条には、主として住宅を建築する目的で行う２０ヘクタール以上の開発行為に対する本号の適用について規定されています。**

２　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は、公共施設、公益的施設、予定建築物等の用に供される敷地が、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が図られるように、適切に配置されていることをいいます。なお、公益的施設については、用地が確保されていれば足り、開発者が施設を整備することまでは求めていません。

３　政令第２７条

政令第２７条は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、開発区域の面積が２０ヘクタール以上の場合の公益的諸施設の配置についての規定です。**「その他の公益的施設」とは、行政施設（交番、郵便局、市の出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等**が該当します。

後段のただし書は、誘致距離及び規模から考慮して既存のものが十分利用できる場合はこの限りではないとする緩和規定です。なお、既存の公益的施設が利用できるか否かは、松伏町

等公益的施設の管理者と十分に協議する必要があります。

4　条例による強化

政令第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。

七　第２７条の技術的細目に定められた制限の強化は、２０ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

政令第２９条の２第７号は、地方公共団体が条例で公益的施設に関する制限を強化する場合の基準を定めています。ごみ収集場等の公益的施設が特に必要な場合、公益的施設を配置すべき開発区域の面積を２０ヘクタール以上としているのを２０ヘクタール未満の面積に引き下げることができます。

強化の条例を定める際には、開発許可制度運用指針Ⅰ－５－１２（7）が参考になります。なお、指定都市等又は事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、知事の同意が必要です。

第7節　切土・盛土・擁壁
第7節　第1款　概　要（法第３３条第１項第７号）

法第３３条

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助言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１０条　都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下この章及び次章において「宅地造成等」という。）に伴い災害が生ずるおそれが大きい市街地若しくは市街地となろうとする土地の区域又は集落の区域（これらの区域に隣接し、又は近接する土地の区域を含む。第５項及び第２６条第１項において「市街地等区域」という。）であつて、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要があるものを、宅地造成等工事規制区域として指定することができる。

２～６　（略）

（宅地造成等に関する工事の技術的基準等）

第１３条　宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事（前条第１項ただし書に規定する工事を除く。第２１条第１項において同じ。）は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下「擁壁等」という。）の設置その他宅地造成等に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

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。

第２６条　都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であつて、土地の傾斜度、渓流の位置その他の自然的条件及び周辺地域における土地利用の状況その他の社会的条件からみて、当該区域内の土地において特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者（第５項及び第４５条第１項において「居住者等」という。）の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができる。

２～６　（略）

（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の技術的基準等）

第３１条　特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事（前条第１項ただし書に規定する工事を除く。第４０条第１項において同じ。）は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁等の設置その他特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

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。

〈解説〉

1　概要

本号は、開発区域内の土地が、地盤の沈下や崖崩れや出水のおそれがある土地の場合は、災害発生を防止するため安全上必要な措置が講ぜられるように設計することを規定しています。

また、開発区域内の土地が宅地造成及び特定盛土等規制法第１０条第１項の宅地造成等工事規制区域等の規制区域に指定されている場合は、その指定地域における擁壁等の設計が同法第１３条等の基準に適合していることを規定しています。

2　運用

本号では、地盤対策が必要であることを定めており、具体的な基準は政令、省令で規定しています。本町では、政省令の内容の判断については、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第２章「宅地造成等工事規制区域内における宅地造成等に関する工事の規制」、第３章「特定盛土等規制区域内における特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の規制」及び宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について（技術的助言）（令和５年５月２６日国官参宅第１２号）の中に示されている「盛土等防災マニュアル」を参考にして判断します。なお、本号の規定に関する技術的細目を定めた政令及び省令は次のとおりです。

条文	基準の概要
政令第28条第1号	軟弱地盤に関する基準
政令第28条第2号	崖の上端に続く地盤面処理の基準
政令第28条第3号	切土した後の地盤の滑り防止に関する基準
政令第28条第4号	盛土した後の地盤の安定に関する基準
政令第28条第5号	著しく傾斜している土地に盛土を行った際の地盤の滑り防止に関する基準
政令第28条第6号	開発行為によって生じた崖面の保護についての基準
政令第28条第7号	切土・盛土した場合の地下水の排出に関する基準
省令第22条第2項	地下水の排水施設について管渠の勾配及び断面積を定める規定
省令第23条第1項	政令第28条第6号から委任を受けた擁壁の基準
省令第23条第2項	前項の適用にあたっての崖の範囲に関する基準
省令第23条第3項	第1項の規定の適用除外
省令第23条第4項	擁壁の設置義務のない崖の保護に関する基準
省令第27条	政令第29条の規定に基づく、擁壁の構造又は能力に関しての技術的細目
省条第27条第1項第1号	擁壁の構造計算及び実験の原則
省令第27条第1項第2号	水抜穴の設置及び構造についての規定
省令第27条第2項	高さ2mを超える擁壁について建築基準法施行令の規定を準用する規定
政令第29条の2第1項第8号	政令第28条第2号から第6号の技術的細目の強化
省令第27条の4第5号	省令第27条の技術的細目の強化

3　宅地造成及び特定盛土等規制法による制限

宅地造成及び特定盛土等規制法第１０条第１項に基づく宅地造成等工事規制区域及び第２６条第１項の特定盛土等規制区域における一定規模以上の開発行為に関する工事の技術的基準は、それぞれの規制区域ごとに同法第１３条及び第３１条の規定に適合する必要があります。

4　津波防災地域づくりに関する法律による制限

本県には、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の指定がなされるような津波による災害の発生のおそれがある沿岸の陸域及び海域ありません。

第７節　第２款　軟弱地盤対策（政令第２８条第１号）

政令第２８条

一　地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

〈解説〉

１　概要

本号は、軟弱地盤対策を行うことを規定しています。開発区域内の土地が軟弱である場合は、土の置換えや地盤改良、各種ドレーン工法による水抜き等の措置を講じ、地盤の沈下や開発区域外の地盤の隆起が生じないようにする必要があります。

２　軟弱地盤の判定

軟弱地盤とは、盛土や構造物の荷重により大きな沈下を生じ、盛土端部がすべり、地盤が側方に移動する等、地盤が著しい変動を起こすおそれがある土地です。また、地震時に液状化が発生するおそれのある砂質地盤も一種の軟弱地盤です。

河川沿いの平野部等軟弱地盤が想定される土地で開発を行うときは、地質調査等を実施して、軟弱地盤であるかどうかを判定し、対策工法の検討を行う必要があります。

また、判定の目安として、地表面下１０ｍまでの地盤に次のような土層が存在する場合には、軟弱地盤である可能性が高くなります。

・有機質土、高有機質土
・粘性土で、標準貫入試験で得られるＮ値が２以下、スクリューウエイト貫入試験において１００kg以下の荷重で自沈するもの、又は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以下のもの
・砂質土で、標準貫入試験で得られるＮ値が１０以下、スクリューウエイト貫入試験において半回転数（Nsw）が５０以下又は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４０kgf/cm2以下のもの

3　軟弱地盤対策

対策の実施にあたっては、地盤条件、土地利用条件、施工条件、環境条件等を踏まえて、当該地盤の沈下計算及び安定計算を行い、総合的に検討して工法を決定する必要があります。具体的な工法は、盛土等防災マニュアルが参考になりますが、その工法の例は下記のとおりです。また、**開発許可申請の審査では、施工方法を記載した施工計画書等により本号に適合していることを確認します。**

表層処理工法：軟弱地盤上の地表水の排除、盛土内の水位低下、施工機械のトラフィカビリティの確保、軟弱地盤上の盛土又は構造物の支持力確保等を目的として用いる。

置 換 工 法：盛土端部の安定を短期間に確保する場合、盛土層が薄く建物荷重や交通荷重による沈下が大きな問題となる場合等において、軟弱土を良質材に置換える工法。

押え盛土工法：盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の軽減を目的とする工法であり、用地に余裕がある場合及び施工時の変状に対する応急対策として用いる。

緩速載荷工法：盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の抑制を目的として、地盤の変形等を計測しながら盛土を施工する工法。

載 荷 重 工 法：圧密沈下を促進して残留沈下を軽減する目的で用いる工法。

バーチカルドレーン工法：圧密沈下の促進及び地盤の強度増加を目的として用いる工法。

締 固 め 工 法：盛土端部の安定を図ることを目的とする工法であり、主にサンドコンパクションパイル工法が用いられている。

固 結 工 法：盛土端部若しくは盛土全体の安定確保又は構造物基礎地盤の改良を目的として用いる工法。

第７節　第３款　崖上面の処理（政令第２８条第２号）

政令第２８条

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

〈解説〉

１　概要

本号は、開発行為によって崖が生じた場合、崖の上端に続く地盤面の処理方法についての規定です。下図に示すように地盤を崖とは反対の方向に勾配を付けることにより、雨水その他の地表水による崖面浸食や雨水等の崖上端付近での浸透による崖面崩壊を防止することを目的としています。

「崖」とは、地表面が水平面に対して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。）以外のものをいいます。なお、ここでいう「崖」には、擁壁で覆われる崖も含まれます。

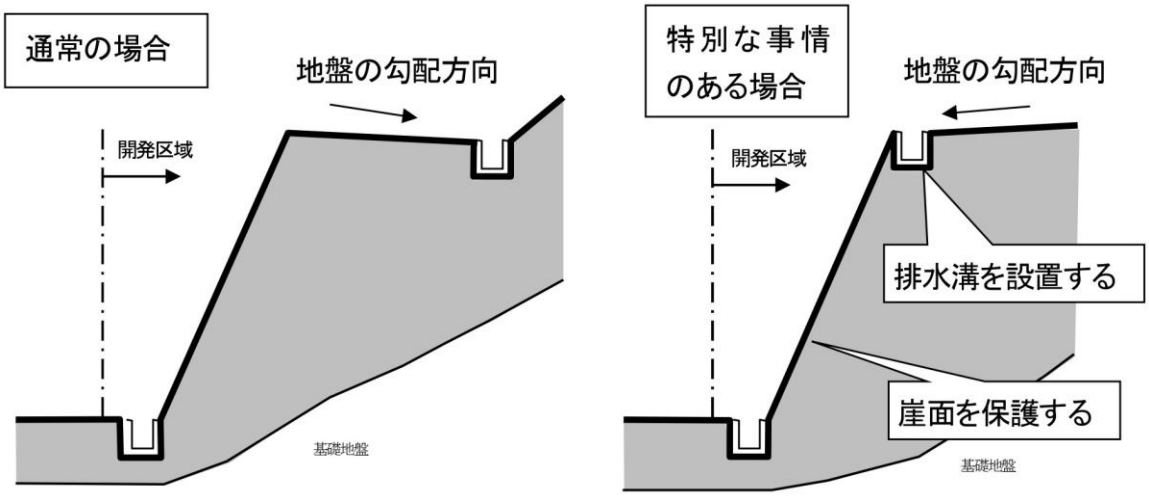
※条例による強化が可能です。（P.170参照）

※省令第１６条第４項表中「造成計画平面図の明示すべき事項の欄」参照

２　特別の事情

本号では、原則として地盤を崖とは反対の方向に勾配を付けることとしていますが、開発区域を含む周辺の土地利用状況からやむを得ず崖方向に勾配をつけなければならない特別な事情がある場合も考えられます。

この場合は、崖面の上端部付近に堅固な排水溝を設置する等、地表水による崖面浸食等を防止する措置を講ずる必要があります。



第７節　第４款　切土地盤の滑り防止（政令第２８条第３号）

政令第２８条

三　切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

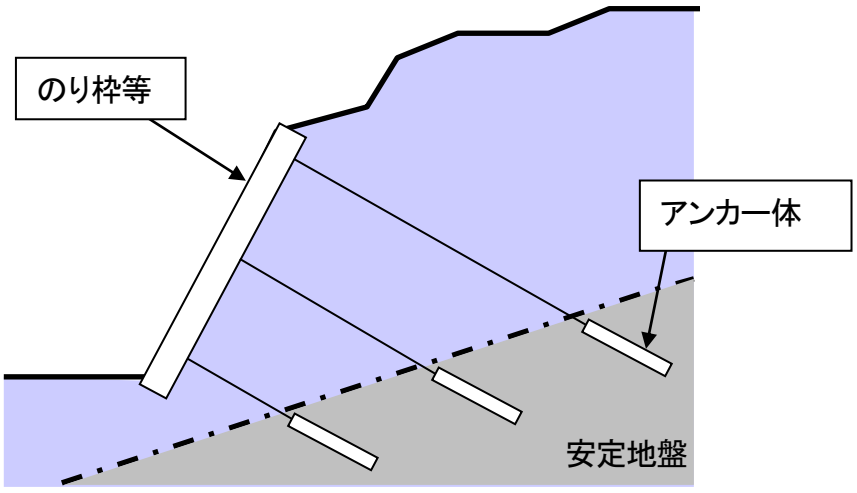
〈解説〉

本号は、滑りやすい地盤の切土をする場合には、切土面の安定性を確保するために地滑り抑止ぐいやグラウンドアンカー等により滑動崩落に対する滑り面の抵抗力を増加させる措置を講ずることを規定しています。

「滑りやすい土質の層がある」とは、切土することにより、内部摩擦角が特に小さい等物理的に不安定な土質の層が露出する場合をいいます。

なお、グラウンドアンカーを設置する場合は、将来的な土地利用の変更や建築物の建て替え等により、その構造が影響を及ぼすおそれがあるため、アンカー体上部の土地利用状況の配慮が必要です。

※条例による強化が可能です。**(P.170参照)**



第７節　第５款　盛土地盤の安定に関する基準（政令第２８条第４号）

政令第２８条

四　盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水浸透による緩み、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。

〈解説〉

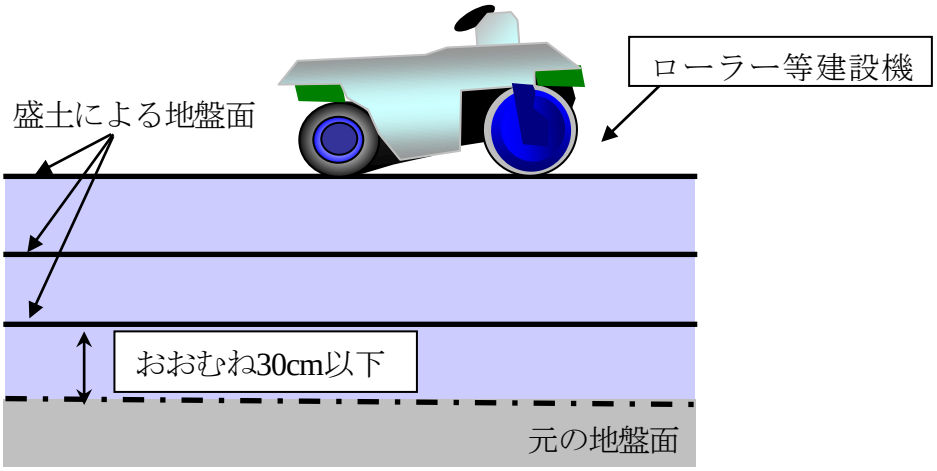
本号は、盛土した後の地盤の安定に関する基準です。盛土した地盤は一般に土粒子間の結合が緩く、雨水その他の地表水等の浸透が容易であり、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下や崩壊が起こりやすい状態にあります。そこで、ローラー等による締め固めを行い土粒子間の結合を強固にすることにより、地盤の圧縮性を少なくし地耐力を増加させるとともに、必要に応じて、くいや排水施設等を設置することを規定しています。

盛土を行う場合は、有機質土等を除いた良質土を使用し、おおむね３０cm以下に敷き均しとローラーその他の建設機械を用いて締め固めるように設計、施工を行います。開発許可申請時は、施工方法を記載した施工計画書等により本号に適合していることを確認します。

また、盛土高や元地盤面の土質状況等により、造成地盤の崩壊や滑りのおそれがある場合は、地滑り抑止ぐいや雨水その他の地表水等を適切に排水する施設等を設置する必要があります。

※条例による強化が可能です。**(P.170参照)**

※地滑り抑止ぐいについては、前節参照



第７節　第６款　盛土地盤の滑り防止（政令第２８条第５号）

政令第２８条

五　著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

〈解説〉

本号は、著しく傾斜している土地に盛土を行った場合の滑り防止に関する基準です。著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水その他の地表水の浸透又は地震による震動等により、新旧地盤の接する面を滑り面とするすべりが起こりやすいので、段切り等を行い新旧地盤の接触面積を増加させる等、滑りに対する安全措置を講ずることを規定したものです。

なお、その他の措置としては、雑草等が茂っている地面に直接盛土をすると、植物が次第に腐食し新旧地盤の接する面に弱い層が形成され、滑りが起こりやすくなることから、盛土を行う前に雑草等を除去する措置等が考えられます。

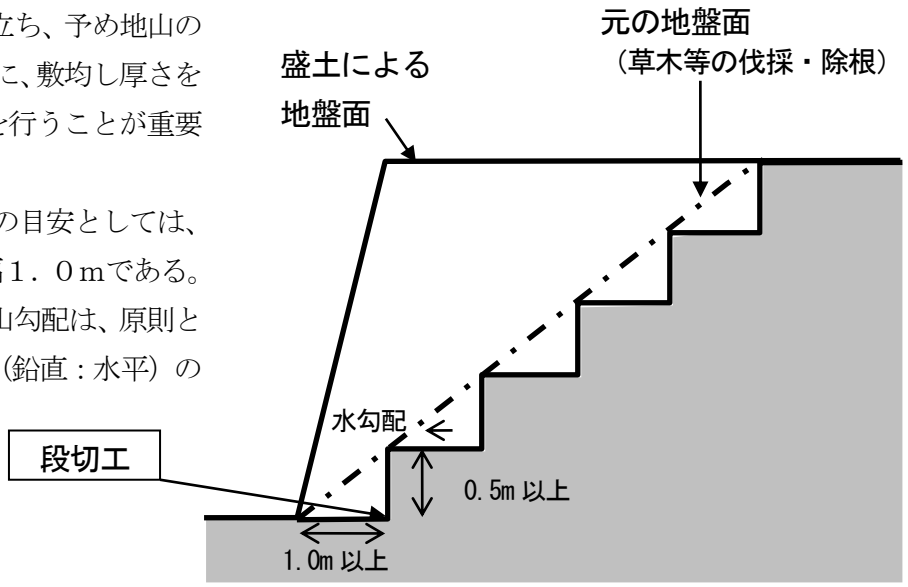
「著しく傾斜している」とは、原地盤面が水平面に対して１５度（約　１：４）程度以上の角度をなす地盤のものをいいます。

※条例による強化が可能です。(P. 170参照)

基礎地盤（地山）の勾配が１：４程度より急な場合は、盛土との密着を確実にするために、盛土の施工に先立ち、予め地山の段切りを実施するとともに、敷均し厚さを管理して、十分な締固めを行うことが重要である。

段切りの標準的な仕様の目安としては、最少高さ０．５m、最少幅１．０mである。

また、段切りを行う地山勾配は、原則として１：０．５～１：４（鉛直：水平）の範囲とする。



第７節　第７款　崖面の保護（政令第２８条第６号）

政令第２８条

六　開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令(省令第２３条)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。

（がけ面の保護）

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

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

二　土質が前号の表の左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右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離５メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

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

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

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

（擁壁に関する技術的細目）

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

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。

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

２　開発行為によ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。

〈解説及び審査基準〉

１　概要

本号では、開発行為によって生じた崖面は、擁壁の設置等の措置によって保護を図ることを規定しています。崖面の保護の具体的な方法は、省令第２３条で規定しています。また、擁壁の構造等については、省令第２７条で規定しています。

※条例による強化・緩和が可能です（P.170参照）

２　擁壁

（１）擁壁の種類

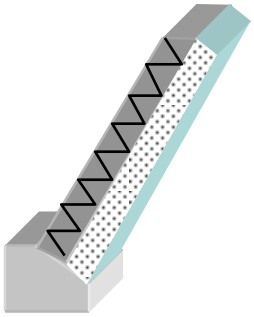
一般的に用いられる擁壁の種類は、次の表のとおりに大別されます。なお、建築用の軽量コンクリートブロックは、安定計算や構造に関しての安全性の検討をすることができないため、省令第２３条第１項の規定により設置される擁壁（以下「義務擁壁」という。）として用いることはできません。

また、同一断面において異種構造の擁壁を用いることも安全性の検討が困難であることから不可と考えられます。

〈擁壁の種類〉

- 擁　壁
  - 練積み造
    - コンクリートブロック造
    - 間知石造等
  - 無筋コンクリート造
    - 重力式
    - もたれ式
  - 鉄筋コンクリート造
    - 半重力式
    - もたれ式
    - 片持ちばり式
      - Ｌ型
      - 逆Ｌ型
      - 逆Ｔ型
    - 控え壁式

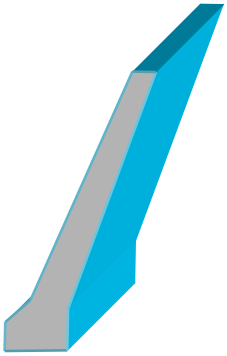
（イメージ図）



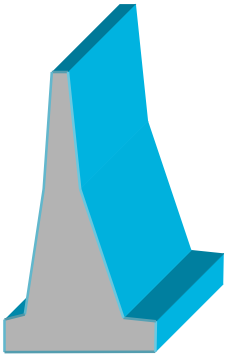
練積み造擁壁



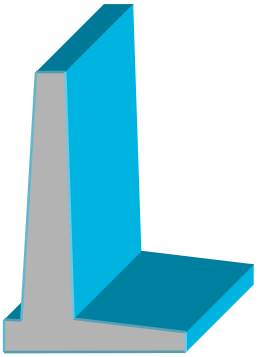
重力式擁壁



もたれ式擁壁



半重力式擁壁



片持ちばり式擁壁
（逆Ｌ型）



控え壁式擁壁

（2）擁壁の構造計算

擁壁の構造は、構造計算、実験等によって安全性が確かめられたものであることが必要です。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令は、コンクリート造の擁壁は、理論的検討を行い得るため、これらについては構造計算によってその安全性を確保することとしています。

また、間知石その他の練積み造擁壁は、構造形式からは一種の重力式擁壁と見なすことができ、ある範囲内においては、構造耐力上の信頼性は鉄筋コンクリート造等の擁壁と同等と考えられるものの、理論上の安全性を検討することは困難なため、経験的な観点から構造について定めています。

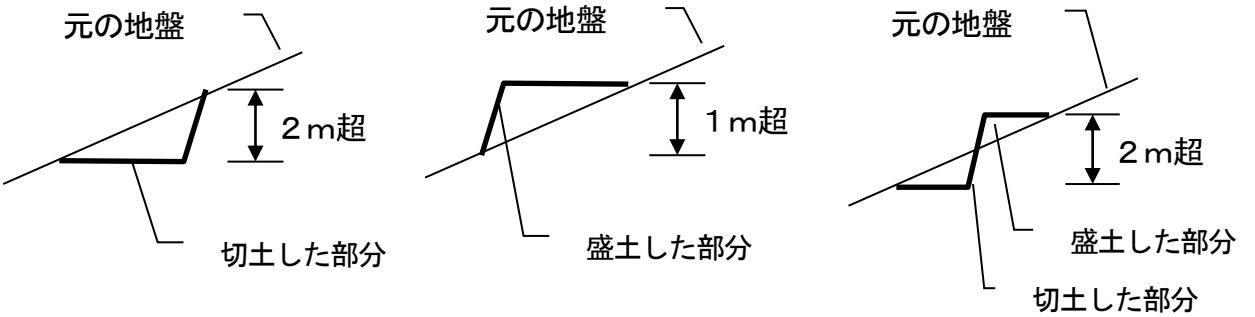
義務擁壁を設ける場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令及び建築基準法施行令を準用し、設計に用いることとします。

プレキャスト製品による鉄筋コンクリート造擁壁については、一般的に宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第１７条に規定する特殊な材料又は構法による擁壁に分類され、大臣認定擁壁を用いることとなりますが、認定を取得していない擁壁については、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第９条の規定を準用し、安全性を確認するものとします。

3　義務擁壁の定義（省令第２３条第１項）

第１項では、原則として擁壁で覆わなければならない崖を規定しています。これを図に示すと図－１のとおりです。

図－１　原則として擁壁で覆わなければならない崖面



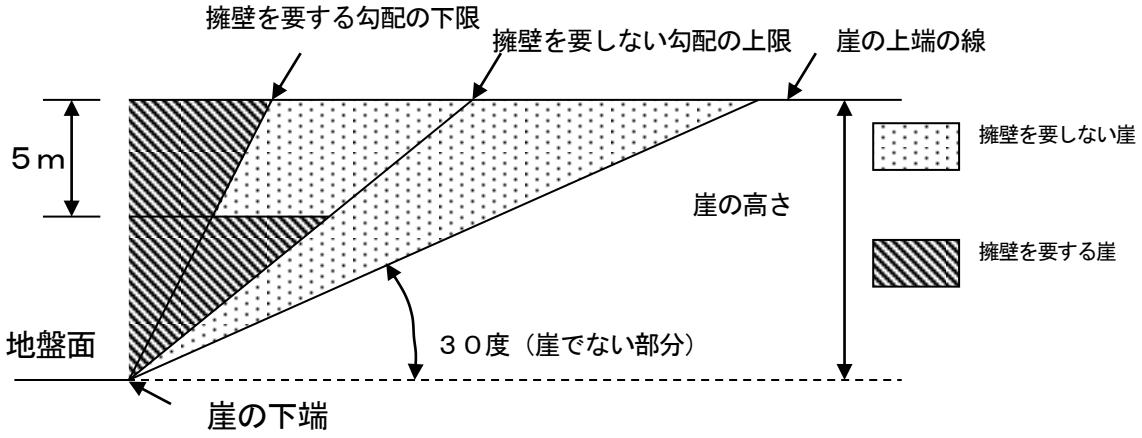
⑴切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超える崖の崖面	⑵盛土した土地の部分に生ずる高さが1mを超える崖の崖面	⑶切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超える崖の崖面

＜切土の場合の緩和規定＞

ただし書は、切土の場合の緩和規定で、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号及び第２号に規定されています。

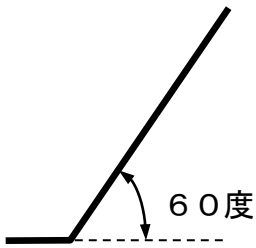
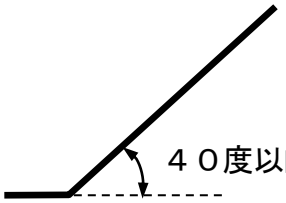
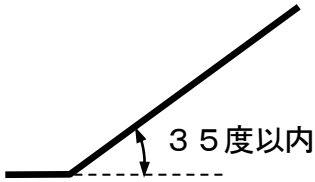
ただし書の規定を図に示すと図－２のとおりです。

図－２　擁壁を要しない崖又は崖の部分（１）



第１項第１号は、切土の場合でそれぞれ土質に応じて、崖の勾配が規定の角度以下のものについては、擁壁を要しないとしています。これを図に示すと、図－３のとおりです。

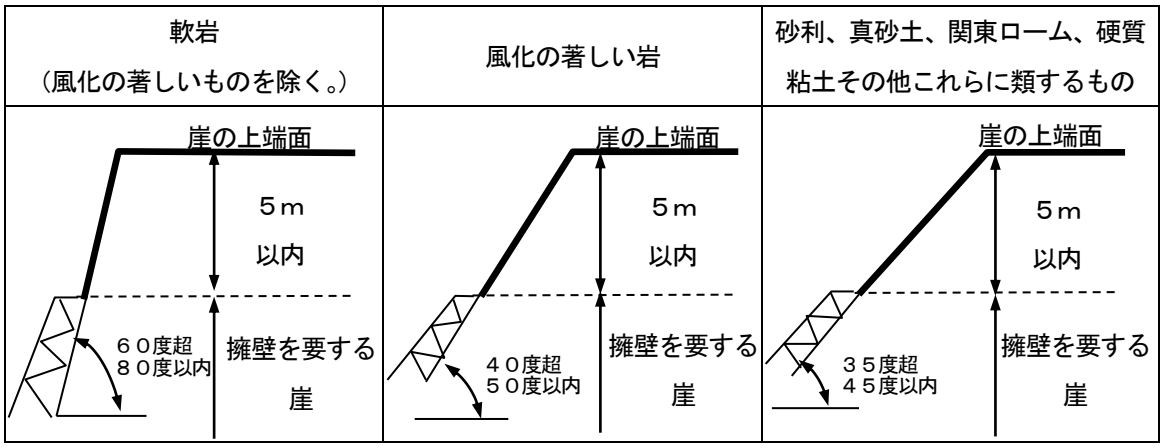
図－３　擁壁を要しない崖又は崖の部分（２）

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
		

第１項第２号は、切土の場合でそれぞれ土質に応じて、崖の勾配が規定の範囲内にある場合は、崖の上端から垂直距離で５m以内には擁壁を設けないでよいとしています。

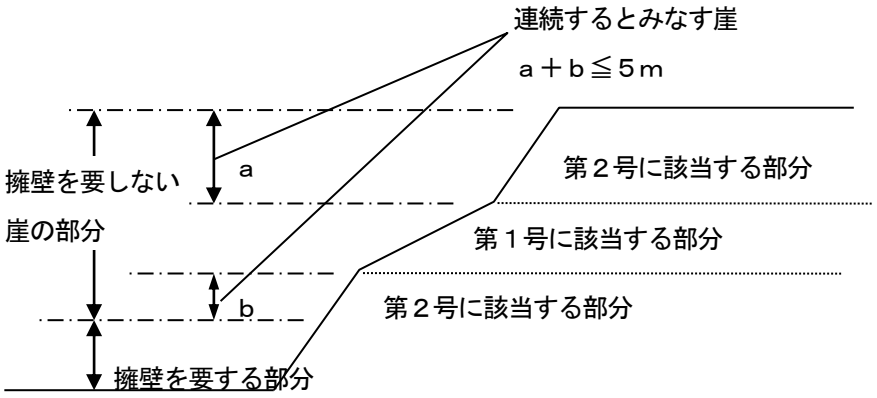
これを図に示すと、図－４のとおりです。

図－４　擁壁を要しない崖又は崖の部分（３）（崖の上端から５m以内）



また、「この場合において」以下は、第１号に規定する崖の部分の上下に第２号本文に規定する崖の部分があるときは、第１号に規定する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなし、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す。これを図に示すと図－５のとおりです。

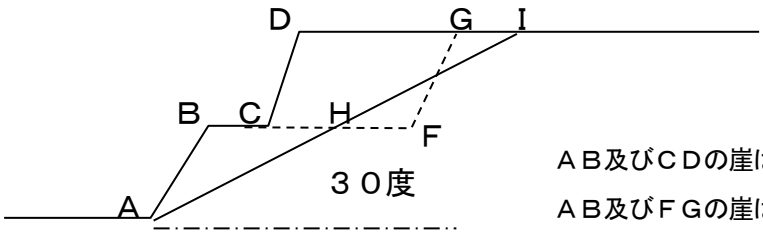
図－５　擁壁を要しない崖又は崖の部分（４）



4　一体とみなす崖の範囲（省令第２３条第２項）

第２項は、第１項の規定を適用する崖の範囲を規定しています。小段等を含んで上下に分離されている場合は、下層の崖面下端を含み、かつ、水平面に対して３０度の角度をなす面を想定し、その面に対して上層の崖面の下端がその上方にある場合は、上下の崖は一体の崖とみなされます。これを図に示すと図－６のとおりです。

図－６　一体の崖とみなす崖



ＡＢ及びＣＤの崖は一体とみなす

ＡＢ及びＦＧの崖は一体とみなさない

5　擁壁設置義務の適用除外（省令第２３条第３項）

第３項は、第１項の規定の適用を除外する基準です。切土、盛土した場合を問わず、土質試験等、例えばボーリングを行い試料採取し試験を行う等、試験結果に基づく地盤の安定計算をした結果、崖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で、擁壁設置以外の他の保護工が行われている場合については、擁壁の設置義務は解除されています。

6　擁壁設置義務のない崖の保護（省令第２３条第４項）

第４項は、擁壁設置義務のない崖について、風化、地表水等の浸食から保護するため石張り、芝張り、モルタル吹付け等を行わなければならない旨を規定しています。

7　義務擁壁に関する技術的細目（省令第２７条）

省令第２７条は政令第２３条第１項の規定により設置される擁壁の構造又は能力に関しての技術的細目を定めています。

（１）構造計算（省令第２７条第１項第１号）

本号は、擁壁の構造計算、実験の原則を示したものです。擁壁は、土圧等によって破壊されないこと、転倒しないこと、基礎が滑らないこと、沈下しないことを構造計算や実験等によって確かめることを規定しています。地震時土圧も含めて、計算にあたっては、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令及び盛土

等防災マニュアルを準用します。

（2）水抜穴の設置（省令第２７条第１項第２号）

本号では、擁壁には裏面の排水を良くするために水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所に砂利等の透水層が設けられていることを規定しています。ただし書は、空積造等の擁壁で裏面の水が有効に排水できる構造であれば水抜穴を設けなくてもよいとした規定です。

雨水、地下水によって擁壁の背面土の含水量が増加すると、背面土の単位体積重量が増加するとともに、土の粘着力が弱くなり強度が低下します。また、静水圧が加わることにもなり、結果として土圧、水圧が増大することによって擁壁が倒壊するおそれがあります。そのため、擁壁には雨水や地下水を排出することのできるように水抜穴を設けます。

水抜穴の配置は、壁面の面積３㎡以内ごとに少なくとも１個の内径が７．５cm以上の水抜穴が設けられていることを標準とします。（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第１２条）

8　建築基準法施行令の準用（省令第２７条第２項）

第２項は、開発行為によって築造される擁壁で２ｍを超えるものは、建築基準法施行令第１４２条の規定を準用することを規定しているものです。

第２３条第１項の規定により設置される擁壁以外の擁壁も含め、開発行為によって築造される擁壁で２ｍを超えるものは本項の適用を受けることになります。

9　条例による強化

省令第２７条の４

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。

省令第２７条の４第５号は、地方公共団体が条例で擁壁に関する制限を強化する際の基準を定めています。強化の条例を定める際は、開発許可制度運用指針Ⅰ－５－１２（１５）が参考になります。

その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、省令第２７条の規定のみでは開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出

の防止の目的を達しがたいと認められる場合に行うものであることを規定しています。なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が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、その同意を得ることが必要となります。

審査基準

1　擁壁の構造

擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練石積み造のものとしなければならない。

2　擁壁の構造計算及び構造

鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造計算は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第９条の規定を準用する。

また、間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第１０条の規定を準用する。

3　その他の擁壁

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第１７条に基づき国土交通大臣が認定した擁壁を用いる場合は、認定条件（適用土質、必要地耐力等）に適合することを確認すること。

（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第９条　前条第１項第２号の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

一　土圧、水圧及び自重（以下この条及び第１４条第２号ロにおいて「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。

二　土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

三　土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。

四　土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

2　前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

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

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

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

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

３　前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

一　土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第２の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。

二　鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第９０条（表１を除く。）、第９１条、第９３条及び第９４条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値

三　擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第３の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

（練積み造の擁壁の構造）

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第１０条　第８条第１項第２号の間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

一　擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第１条第４項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第４において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第４に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表左欄の第１種又は第２種に該当するものであるときは４０センチメートル以上、その他のものであるときは７０センチメートル以上であること。

二　石材その他の組積材は、控え長さを３０センチメートル以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。

三　前二号に定めるところによつても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。

四　擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第４左欄の第１種又は第２種に該当するものであるときは擁壁の高さの１００分の１５（その値が３５センチメートルに満たないときは、３５センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの１００分の２０（その値が４５センチメートルに満たないときは、４５センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

別表第２（第９条、第３０条、第３５条関係）

土　質	単位体積重量 （１立方メートルにつき）	土圧係数
砂利又は砂	１．８トン	０．３５
砂質土	１．７トン	０．４０
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	１．６トン	０．５０

別表第３（第９条、第３０条、第３５条関係）

土　　質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	０．５
砂質土	０．４
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも１５センチメートルまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。）	０．３

別表第４（第１０条、第３０条関係）

土質		擁　　壁		
		勾配	高さ	下端部分の厚さ
第１種	岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	７０度を超え７５度以下	２メートル以下	４０センチメートル以上
			２メートルを超え３メートル以下	５０センチメートル以上
		６５度を超え７０度以下	２メートル以下	４０センチメートル以上
			２メートルを超え３メートル以下	４５センチメートル以上
			３メートルを超え４メートル以下	５０センチメートル以上
		６５度以下	３メートル以下	４０センチメートル以上
			３メートルを超え４メートル以下	４５センチメートル以上
			４メートルを超え５メートル以下	６０センチメートル以上

第２種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	７０度を超え７５度以下	２メートル以下	５０センチメートル以上
			２メートルを超え３メートル以下	７０センチメートル以上
		６５度を超え７０度以下	２メートル以下	４５センチメートル以上
			２メートルを超え３メートル以下	６０センチメートル以上
			３メートルを超え４メートル以下	７５センチメートル以上
		６５度以下	２メートル以下	４０センチメートル以上
			２メートルを超え３メートル以下	５０センチメートル以上
			３メートルを超え４メートル以下	６５センチメートル以上
			４メートルを超え５メートル以下	８０センチメートル以上
第３種	その他の土質	７０度を超え７５度以下	２メートル以下	８５センチメートル以上
			２メートルを超え３メートル以下	９０センチメートル以上
		６５度を超え７０度以下	２メートル以下	７５センチメートル以上
			２メートルを超え３メートル以下	８５センチメートル以上
			３メートルを超え４メートル以下	１０５センチメートル以上
		６５度以下	２メートル以下	７０センチメートル以上
			２メートルを超え３メートル以下	８０センチメートル以上
			３メートルを超え４メートル以下	９５センチメートル以上
			４メートルを超え５メートル以下	１２０センチメートル以上

第７節　第８款　地下水を排出する排水施設の設置（政令第２８条第７号）

政令第２８条

七　切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令（省令第２２条）で定める排水施設が設置されていること。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

省令第２２条

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。

〈解説〉

１　概要

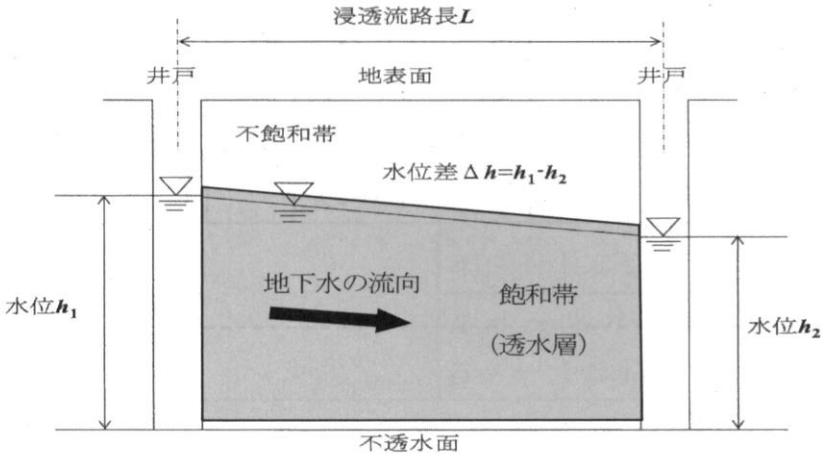
本号は、切土・盛土の際に地下水の湧水や浸出により、崖の崩壊や地すべり等の発生のおそれがある場合、開発区域内の地下水を適切に排出するための施設設置に関する基準です。本号に基づく省令第２２条第２項では、排水施設の管渠（暗渠と開渠）の勾配と断面積は、地下水を有効に排出できるように設計することを求めています。

２　排出する地下水量の算出

排水する地下水量は、一般的に、開発区域の上流側と下流側の２箇所以上に設置した観測井戸で地下水の流れ等を観測し、ダルシーの法則の式を用いて算出します。

$Q = k \times i \times A$　　Q：地下水流量（㎥/秒）　　k：透水係数（m/秒）

$i = \Delta h / L$：動水勾配　　A：透水層の断面積（㎡）

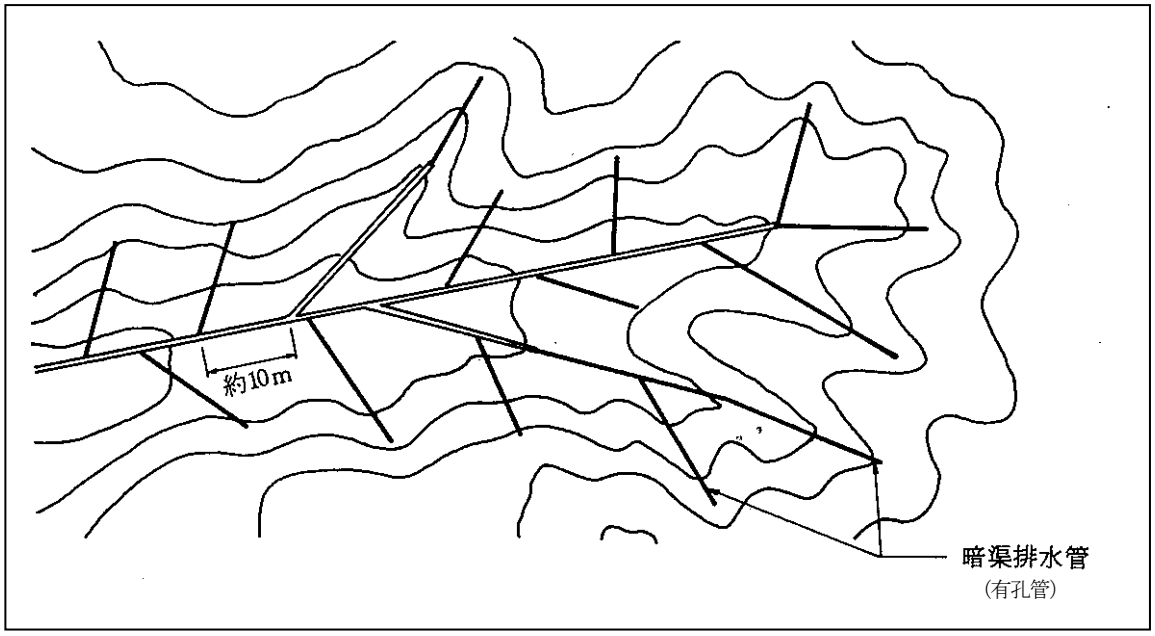


3　地下水を排出する管渠の設計

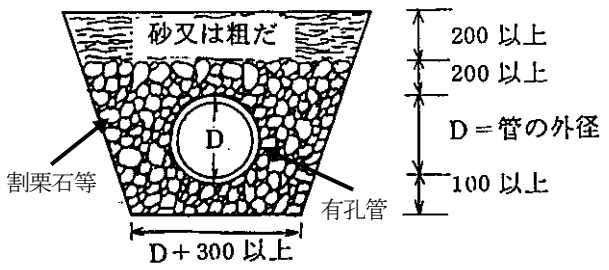
雨水及びその他の地表水とともに地下水を排出するため、切土及び盛土箇所の法尻及び小段には、開渠を設置し、縦排水溝等により流末処理を行うことを標準とします。

特に、谷戸、水路又は水田等で地表面に地下水が湧水している箇所に盛り土をする場合は、下図を参考に、有孔管による暗渠排水管を設置する必要があります。

また、管渠内の流速及び勾配、管渠の余裕に対する留意は、第１編第７章第３節第２款　管渠の勾配・断面積で示した雨水に関する項目と同様とします。流速及び勾配は、最小0.8m/秒、最大3.0 m/秒を満足するよう設計し、適切な余裕は、一般に計画地下水量に対して２０％程度となるように設計します。



谷埋型盛土における暗渠排水管設置の例



暗渠排水管敷設標準図

第７節　第９款　条例による強化（政令第２９条の２第１項第８号）

政令第２９条の２

八　第２８条第２号から第６号までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによつては開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

〈解説〉

本号は、多雨・多雪地帯等、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により政令第２８条第２号から第６号の規定のみでは開発行為に伴う、崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合、条例により制限の強化ができることを規定しています。

強化の条例を定める際は開発許可制度運用指針Ⅰ－５－１２（８）が参考になります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が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、その同意を得ることが必要となります。

第８節　災害危険区域の除外（法第３３条第１項第８号）

法第３３条

八　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第３９条第１項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和３３年法律第３０号）第３条第１項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成１２年法律第５７号）第９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（政令第２３条の２）で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

（開発行為を行うのに適当でない区域）

政令第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。

〈解釈〉

本号は、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以外の開発行為において、開発行為を行うのに適当でない区域を規定しており、内容を整理すると以下の表のとおりです。

これらの区域は、それぞれの規制法によって必要な危険防止措置が定められていますが、開発許可制度においても、そのような区域の市街化を進展させる行為を抑止することを目的としています。

本号ただし書に規定する「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、開発不適区域における開発を例外的に許容する場合を規定しています。本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

※開発許可制度運用指針
Ⅰ－5－7

① 開発不適区域のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合

② 開発区域の面積に占める開発不適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開発

不適区域の利用を禁止し、又は制限する場合

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

④ 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

⑤ ①から④までの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

規定法律	区域名
建築基準法第３９条第１項	「災害危険区域」
地すべり等防止法第３条第１項	「地すべり防止区域」
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第９第１項	「土砂災害特別警戒区域」
特定都市河川浸水被害対策法第５６条第１項	「浸水被害防止区域」
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条第１項	「急傾斜地崩壊危険区域」

第９節　樹木の保存・表土の保全
第９節　第１款　概　　要（法第３３条第１項第９号）

法第３３条

九　政令(政令第２３条の３)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。

（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

政令第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。

〈解説〉

１　概要

法第３３条第１項第９号は、樹木の保存、表土の保全についての基準です。政令で定める規模（１ヘクタール）以上の開発行為は、開発区域内の樹木の保存、表土の保全等の措置が講ぜられるように設計が定められていることを規定しています。

政令で定める開発区域の規模は、政令第２３条の３で、技術的細目については政令第２８条の２と省令第２３条の２に規定されています。

２　規制規模の引き下げ（政令第２３条の３）

政令第２３条の３は、樹木の保存、表土の保全等の措置を講ずべき開発行為の最低規模を１ヘクタールと定めています。小規模な開発行為であれば、環境の保全に与える影響が比較的大きくないと判断されるためです。また、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村）が条例を定めることにより０．３ヘクタールまで適用規模を下げられますが、埼玉県においては定めていません。

第９節　第２款　樹木の保存・表土の保全の対象（政令第２８条の２）

政令第２８条の２　法第３３条第２項に規定する技術的細目のうち、同条第１項第９号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一　高さが１０メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令(省令第２３条の２)で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第３３条第１項第２号イからニまで（これらの規定を法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

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

（樹木の集団の規模）

省令第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。

〈解説〉

１　概要

政令第２８条の２は、第１号で保存すべき樹木の範囲について、第２号で保全すべき表土について規定しています。

なお、これらについては、地方公共団体が条例を定めることにより、基準の強化を行うことが可能です。

第１号では、高さ１０m以上の健全な樹木と省令第２３条の２で規定する以上の健全な樹木の集団については、原則として、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、保存の措置が講ぜられていることと規定されています。なお、省令で定める樹木の集団は、省令第２３条の２で、樹高が５m以上で面積が３００㎡以上の樹木の集団とされています。

第２号では、高さ１mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、切土又は盛土する部分が１，０００㎡以上である場合は、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と規定されています。

これは、１m以上の切土により植物の生育に不適当な層が露出することや、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を防ぐためです。

２　条例による強化

政令第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。

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。

政令第２９条の２第９号は、保存すべき樹木の要件と樹木の集団の要件を強化することができるとした規定です。強化の条例を定める際には、開発許可制度運用指針Ⅰ－５－１２（９）が参考になります。

政令第２９条の２第１０号は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土、盛土の高さと面積について強化することができるとした規定です。強化の条例を定める際には、開発許可制度運用指針Ⅰ－５－１２（１０）が参考になります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が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、その同意を得ることが必要となります。

第１０節　緩衝帯

第１０節　第１款　緩衝帯の配置（法第３３条第１項第１０号）

法第３３条

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。

（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

政令第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。

〈解説〉

本号は、面積が１ヘクタール以上の開発行為の場合は、開発区域やその周辺の環境を保全するために、騒音、振動等による環境悪化を防止する上で必要な緑地帯等の緩衝帯を配置することとした規定です。

緩衝帯を設置すべき予定建築物や緩衝帯の幅員は、政令第２８条の３と省令第２３条の３で定めています。

第１０節　第２款　緩衝帯の幅員（政令第２８条の３）

政令第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(省令第２３条の３)で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

（緩衝帯の幅員）

省令第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。

〈解説〉

１　概要

本条は、予定建築物等が、騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある開発行為の場合、開発区域の境界の内側に沿うように省令第２３条の３で定める幅員以上の緩衝帯が配置される設計になっていることを規定しています。

なお、緩衝帯は、原則として緑地として樹木を植栽する等して、緩衝効果を高めるものとしています。また、緩衝帯として確保すべき区域を明らかにする必要があるので、緩衝帯の境界には、縁石や杭等を設置します。

２　ただし書

ただし書は、開発区域に隣接して公園、緑地、河川等の緩衝効果を有する公共施設がある場合、緩衝効果を有する公共施設の規模に応じて、緩衝帯の幅員を減らし、又は設置しなくてもよいとした緩和基準です。隣接する公園や植栽された道路の法面等の公共施設の幅員の２分の１を、緩衝帯として設置すべき幅員の中に算入することができます。

３　条例による強化

政令第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。

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（省令第２７条の３）で定める基準に従い行うものであること。

（令第２９条の２第１項第１１号の国土交通省令で定める基準）

省令第２７条の３　第２３条の３の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、開発行為の規模が１ヘクタール以上１．５ヘクタール未満の場合にあっては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っては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っては１５メートル、１５ヘクタール以上の場合にあっては２０メートルを超えない範囲で行うものとする。

政令第２９条の２第１項第１１号は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度の強化に関する規定で、強化できる幅員の最低限度の上限は、省令第２７条の３で定められています。省令第２３条の３と省令第２７条の３との関係をまとめると以下の表のとおりとなります。

条例を定める際には、開発許可制度運用指針Ⅰ－５－１２（１１）が参考になります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が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、その同意を得ることが必要となります。

開発区域の面積（ヘクタール）	緩衝帯の幅員	
	省令第２３条の３	省令第２７条の３（条例による強化）
１．０以上　１．５未満	４ｍ	６．５ｍ
１．５以上　５．０未満	５ｍ	８ｍ
５．０以上１５．０未満	１０ｍ	１５ｍ
１５．０以上２５．０未満	１５ｍ	２０ｍ
２５．０以上	２０ｍ	

第１１節　大規模開発の輸送施設（法第３３条第１項第１１号）

法第３３条

十一　政令（政令第２４条）で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

政令第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。

〈解説〉

本号は、４０ヘクタール以上の開発行為の場合は、道路、鉄道等の輸送施設の配置状況をみて支障がない設計になっていることを定めた規定です。開発行為により発生する輸送の量を考慮し、特に必要があると認められる場合には、開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保する等の措置を講ずることとなります。

第１２節　申請者の資力・信用（法第３３条第１項第１２号）

法第３３条

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(政令第２４条の２)で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

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

政令第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。

〈解説〉

１　概要

本号は、開発行為を完了させるため、資力と信用を有する必要があることを規定しています。

宅地造成及び特定盛土等規制法の改正に伴い、従来は確認不要となっていた自己の居住の用に供する住宅や１ヘクタール未満の自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物においても、宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域内で許可を要する盛土等の行為を伴う場合は適用されることとなりました。

本号の適用関係を整理すると以下の表のとおりになります。

面積・利用態様 ＼ 予定建築物等	１ヘクタール未満		１ヘクタール以上	
	自己用	非自己用	自己用	非自己用
住宅	▲	○	▲	○
住宅以外の建築物	▲	○	○	○
特定工作物	▲	○	○	○

○は基準が適用される。

▲は開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項又は第３０条第１項の許可を要する場合は基準が適用される。

２　資力・信用

「開発行為を行うために必要な資力がある」とは、申請者が計画どおりに当該開発行為を完遂するための資力を有していることをいいます。すなわち、開発許可申請時において、開発行為を完遂することができる事業費を算出し、それに見合う資金の裏付けが必要です。

「開発行為を行うために必要な信用がある」とは、申請者が開発行為を行うに当たっての信用を有していることをいいます。過去の開発許可制度における処分歴や違反是正指導に従わない常習歴がある場合等はただちに信用があるとはいえません。

なお、暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第６号に規定する暴力団員をいう。）及び暴力団員と関係を有する事業者等であるか否かについては考慮すべき事項であると考えられます。

また、税金の滞納がある場合は、資力、信用が両方ともあるとはいえません。

※令和５年６月１９日付け国土交通省国都計第４４号「都市計画法第33条第１項第12号の規定の運用について」参照

第１３節　工事施行者の能力（法第３３条第１項第１３号）

法第３３条

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(政令第２４条の３)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。

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

政令第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。

〈解説〉

１　概要

本号は、工事施行者が当該開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力に関する規定です。

１２号の申請者の資力・信用と同様に、宅地造成及び特定盛土等規制法の改正に伴い、従来は確認不要となっていた自己の居住の用に供する住宅や１ヘクタール未満の自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物においても、宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域内で許可を要する盛土等の行為を伴う場合は適用されることとなりました。

本号の基準の対象となる開発行為を整理すると以下の表のとおりです。

なお、当然ながら本号の対象となる開発行為の場合、開発許可等の申請時点で工事施工者が決定している必要があります。

面積・利用態様 予定建築物等	１ヘクタール未満		１ヘクタール以上	
	自己用	非自己用	自己用	非自己用
住宅	▲	○	▲	○
住宅以外の建築物	▲	○	○	○
特定工作物	▲	○	○	○

○は基準が適用される。
▲は開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項又は第３０条第１項の許可を要する場合は基準が適用される。

２　能力

「開発行為を行うために必要な能力がある」とは、工事施行者が計画どおりに当該開発行為を行うための能力を有していることをいいます。この能力の有無については、工事の難易度を考慮し、過去の工事実績、技術者の数や建設機械の保有数等をもとに判断します。

第１４節　関係権利者の同意（法第３３条第１項第１４号）

法第３３条

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

〈解説〉

１　概要

本号は、開発行為を行う土地や開発行為に関する工事を行う土地又はそれらの土地に存する建築物等について、開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者の相当数から同意を得る必要があることを規定しています。

開発行為や開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者の同意がないままに許可を行うことは、無用の混乱を招くおそれがあります。そこで、開発行為の実現可能性の高いもののみを許可することとしたものです。

２　妨げとなる権利を有する者

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地及び建物や工作物について権利を有している者をいいます。妨げとなる権利には、以下のものが考えられます。

土地に関しての	**所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等（土地が保全処分の対象となっている場合には、保全処分をした者も含まれます。）**
建物や工作物に関しての	**所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等**

３　相当数の同意を得ていること

開発行為を行う者は、開発許可申請までには可能な限り関係権利者の同意を１００％取得することが望ましいと考えられます。しかし、本号で相当数の同意としているのは、許可が得られるか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とすることが、開発行為を行う者に対して過大な経済的負担を負わせるおそれがあるためです。なお、「相当数の同意を得ていること」については、①妨げとなる権利を有するすべての者の３分の２以上並びにこれらの者のうち所有権を有するすべての者及び

※開発許可運用指針Ⅰ－５－11参照

借地権を有するすべての者のそれぞれの３分の２以上の同意を得ており、かつ、②同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が、所有する土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の３分の２以上であることとします。

4　権利を有する者の同意を得ていない土地

土地所有権者等の同意を得られないまま開発許可を受けた土地は、権利を有する者の同意を得なければ、そこで工事を行うことはできません。

開発許可は、許可を得なければ開発行為をしてはならないとした禁止状態を解除したものにすぎず、開発行為を行う者に新たに私法上の権利を与えるものではないからです。

第１５節　最低敷地面積（法第３３条第４項）

法第３３条

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（政令第２９条の３）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　（略）

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。

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

政令第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。

〈解説〉

１　概要

本項は、地方公共団体の判断で条例により、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、最低敷地規模の確保を開発許可の基準とすることができることとした規定です。

最低敷地規模の規制は、いわゆるミニ開発を防止し、日照、採光、通風等の環境を確保するとともに、景観の維持にもつながり、良好な市街地環境の形成又は保持を図る上で効果的な手法として、平成１２年の法改正で技術基準に追加されました。一定の敷地規模を確保する必要性は、地域特性に大きく左右されるので、基準の運用を地方公共団体の条例に委ねています。

２　条例制定主体

本項による最低敷地面積に関する条例は、すべての地方公共団体が定めることができます。都道府県、指定都市等、事務処理市町村等の開発許可権限を有する地方公共団体に限られず、それ以外の市町村においても定めることができます。これは、一定の敷地規模を確保する必要性が地域特性に大きく左右されるものなので、地域の実情を把握する地方公共団体

が基準を制定すべきとの考えによります。

なお、**指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が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りません（法第３３条第６項）。**これは、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村の区域では、開発許可を行うのは都道府県知事となるので、都道府県知事が知らないままに基準が設定されるのは不適当ですし、条例に適合しない開発許可を行ってしまう可能性が生じます。また、都道府県知事は都道府県内の許可権をもたないすべての市町村における開発許可を担当する立場から基準を設定して実務上支障がないかどうか判断する必要があるためです。

※指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を制定する場合の手続きについては、法第33条第6項参照

※また、県の同意手続については、平成15年4月23日付け開指第134号参照

３　条例制定の際の制限

地方公共団体が本項に基づく条例を定める場合は、政令第２９条の３により、**原則２００㎡を超えない範囲**で、**市街地の周辺その他の良好な自然環境を形成している地域では３００㎡を超えない範囲**で制限を行うこととされています。

最低敷地規模規制は、周辺環境との調和も念頭に置いた規制です。開発区域周辺の敷地の大部分が狭小な敷地である場合は、周辺の敷地に比べて過大な敷地規制を行うことは適当ではありません。

また、条例を制定する際には、区域、目的、予定建築物の用途のいずれかを限る必要があります。条例を定める地方公共団体の実情に応じて、適切な制限を行います。

※条例制定の際の制限については、政令第29条の3参照

松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

（法第３３条第４項の規定による最低敷地面積）

第２条　市街化調整区域における開発行為を行う場合において、法第３３条第４項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、３００平方メートルとする。ただし、法第３４条第９号に掲げる開発行為その他良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であって規則で定めるものについては、この限りでない。

松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則

（条例第２条の規則で定める開発行為）

第１条　松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成１５年松伏条例第３号以下「条例」という。）第２条の規則で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

（１）　都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第３４条第１３

号に掲げる開発行為
（2） 条例第５条第１項第４号及び第８号に掲げる開発行為
（3） 平成１５年６月１日において３００平方メートルを超えない一団の土地で行う開発行為であって、その面積を減じないもの

〈町条例の解説〉

1　最低敷地規模の制限

松伏町の最低敷地規模の制限は、町条例第２条により規定されています。同条では、制限を行う区域を市街化調整区域に限っています。松伏町の市街化調整区域は、大河川や急峻な山地により分断されることなく道路等によって市街化区域と緊密に結ばれており、市街化区域と一体的に土地利用されています。また、のどかな田園地帯も多く残っており、いわば、都市と自然が融和した地域となっています。そのような環境を保持するため、本町では、市街化調整区域に限って最低敷地規模の制限を行うことにしています。

また、松伏町の市街化調整区域は、「市街地の周辺その他の良好な自然環境を形成している地域」となっていますので、その全域で、原則として最低敷地面積３００㎡としています。

2　適用除外

当町では、市街化調整区域全域で最低敷地規模を３００㎡と規定しています。しかし、開発行為の性質上の理由により最低敷地規模を定めることが適当でないものや開発区域周辺の敷地の状況から敷地規制を求めることは望ましくない場合があります。このような最低敷地規模制限を行うことが適当ではない場合を条例施行規則第１条に掲げ、最低敷地規模制限の適用除外にしています。

（1）区域区分の際に有していた権利に基づき既存権利の届出をした土地における開発行為（法第３４条第１３号）
（2）公共事業の施行により、従前のものを移転する開発行為（町条例第５条第１項第４号）や従前の敷地を必要な範囲で拡張する開発行為（町条例第５条第１項第８号）
（3）町条例により最低敷地基準が適用される際に区画として既に３００㎡を満たしていない区画をその後変更することなく、そのまま１区画として利用する開発行為

※（3）の区画のとらえ方は、第１編第１章第１節で定義している区画と同様に考えます。不動産登記法による登記上の筆

のみに影響を受けるものではありません。

3　県条例との競合

市町村が条例を定める場合、県条例との競合が問題となります。その場合、市町村を包括する広域の地方公共団体として、県の条例が優先されることになってしまいます（地方自治法第２条第６項、第１６項)。しかし、これでは、一定の敷地規模を確保する必要性が地域の自治体に委ねられている意味を失いかねません。そこで、**県条例第３条第２項では、最低敷地面積を定めた市町村として知事が指定した市町村の区域においては、県条例は適用しないものとしています。**

なお、市町村が条例で最低敷地面積を定める場合、市町村の区域の一部の区域について最低敷地面積を定めることができますが、市町村区域全域が県条例の適用外となることに留意する必要があります。

例１　市街化区域の開発行為に対してのみ市町村が条例を定めた場合
市町村全域県条例適用外

例２　市街化調整区域の開発行為の一部に対して市町村が条例を定めた場合
市町村全域県条例適用外

第８章　市街化調整区域の立地基準

（法第３４条）

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。

一～十四　（略）

〈解説〉

１　市街化調整区域における開発許可の在り方

（１）市街化調整区域における開発規制

市街化調整区域で許可できる開発行為は、法第３４条各号に列挙されているものに限定されています（同条柱書）。

これにより、開発許可制度は、良好な宅地水準の確保とともに、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域（法第７条第３項）における適正な都市的土地利用を図る機能を担っています。

（２）社会経済状況の変化

今日、人口減少・超高齢社会の到来、モータリゼーションの進展、産業構造の転換、地球環境問題の高まり、厳しい財政的制約など、都市をめぐる環境は大きく変化してきています。特に人口については、これまでの一貫した増加基調から減少基調への転換が現実となり、本県内においても、市街地の無秩序な外延化は一律の課題ではなくなりつつあります。

しかし、中心市街地の空洞化が進み、インフラや公共公益施設等の維持・更新コストの増大が懸念される中、人口減少・高齢化及び財政的制約に対応した集約的都市構造・コンパクトシティ形成の手段として、開発許可制度の重要性が高まっています。

（３）市街化調整区域における開発許可の在り方

市街化調整区域における開発許可については、地域の実情に応じた運用が重要となっていますが、都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化を抑制すべき地域であるという市街化調整区域の性格に十分留意して、以下の点などを総合的に勘案することが求められています。

①　防災上の観点、優良な集団農地や優れた自然環境等の保全・維持の観点から、開発行為が行われても支障のない区域であるか。

②　都市計画区域マスタープランや市町村マスタープランなど、まちづくりの将来像を示すマスタープランに適合しているか。

③　既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から、必要性が認められるか。

④　開発予定区域周辺における公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設の整備予定などを勘案して適切と認められるか。

⑤　既成市街地の空家・空地の増加につながらないか。

2　法第３４条各号の開発行為

（1）法が定型化している開発行為

法は、第３４条の第１号から第９号及び第１３号の規定により、市街化調整区域においても許可の対象となる開発行為を定型化しています。

これらの開発行為は、各号の規定やその委任を受けた政令等により、ある程度具体化されていますが、許可の可否を判断する基準とするには具体性に欠けています。

そこで、許可申請者の予見可能性と公平公正な審査事務を確保し、適正で円滑な開発許可制度の運用を図るため、適切に審査基準を定めることが必要となります。この審査基準を通じて、法が定型化している開発行為についても、地域の実情が反映されることとなります。

（2）スプロールの弊害が生じるおそれのない地域における開発行為

①　法第３４条第１０号は、市街化調整区域においても、都市計画の手続きを経て定められた地区計画や集落地区計画の区域内（整備計画が定められている場合に限る。）においては、当該地区計画等に適合する開発行為は許可の対象とすることができるとしています。

②　法第３４条第１１号は、同号の定める要件を備えた集落地域については、地域の実態に応じて条例により指定することによって開発許可が可能な区域とすることができるものとしています。

（3）周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当な開発行為

法は、市街化調整区域における新たな市街地の形成につながらず、スプロールによる弊害を引き起こすおそれがないとともに、市街化区域において行うことを求めることが妥当でないと認められる開発行為についても許可の対象とすることを認めています。

ただし、「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当と認められる開発行為」という要件は非常に抽象的です。そこで、開発許可権者の恣意的な適用を排除し、公正公平で適正な運用を確保するため、具体的な手続きとして、法第３４条第１２号で条例による定型化を、同第１４号で開発審査会の議を経ることを規定しています。

第１節　開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等（法第３４条第１号）

法第３４条

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

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

政令第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築物は、第２１条第２６号イからハまでに掲げる建築物とする。

（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公益上必要な建築物）

政令第２１条

二十六　（略）

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

ロ　児童福祉法（昭和２２年法律第１６４号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和２６年法律第４５号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成７年法律第８６号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ　医療法（昭和２３条法律第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・ホ　（略）

〈解説及び審査基準〉

１　基本的な考え方

本号は、市街化調整区域においても、そこに居住する者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要であることから、日常生活に必要な利便施設、すなわち公共公益施設や日用品の小売業、サービス業を営む店舗、事業所等の建築を目的とした開発行為を許可しうるとしたものです。

市街化調整区域である開発区域の周辺住民の日常生活に必要な建築物ですから、開発区域は、相当数の利用者が想定される集落内である必要があります。

2　公共公益施設

（1）法改正の経緯

社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）については、法制定当初は一般に住民等の利便に配慮して建設されるものと想定されていました。すなわち、市街化調整区域では、一定の集落等が形成されているような場所に、規模の小さなものが立地し、無秩序な市街化を引き起こす心配はなく、開発許可にかからしめる必要がないものと考えられました。

しかし、モータリゼーションの進展等に伴う生活圏の広域化と相対的に安い地価等を背景として、市街化調整区域において、これらの公共公益施設が当初想定していた立地場所の範囲を超えて、周辺土地利用に関わりなく無秩序に立地し、あるいは、周辺の集落等へのサービスの供給を超えて、広域から集客するような大規模な施設が立地する事態が多発しました。

一方で、様々な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを進めるためには、これらの公共公益施設が高齢者も含めた多くの人々にとって便利な場所に立地するよう、まちづくりの観点からその適否を判断する必要があります。

そこで、平成１８年の法改正（平成１９年１１月３０日施行）により、社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）は、開発許可等が不要な建築物から許可を要する建築物へと変更になりました（法第２９条第１項第３号の改正）。

これを受け、これらの公共公益施設のうち、市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要なものについては、これを本号に該当するものとして開発許可できるものとするため、本号が改正され、政令第２９条の５が創設されました。

※平成18年11月6日付け国土交通省国都計第82号、国住街第161号「都市の整序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律による都市計画法及び建築基準法の一部改正について（技術的助言）」4（1）参照

（2）本号の規定する公共公益施設

本号に該当する公共公益施設（「公益上必要な建築物」）は、政令第２９条の５の規定により、政令第２１条第２６号イからハの建築物のうち、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者が主たる利用者である施設です。

① 学校等

政令第２１条第２６号イにより、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、同法第１３４条第１項に規定する各種学校は、本号の規定する公共公益施設とすることができるものとされています（なお、学校教育法第１条では、「学校とは、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校」と定義しています。）。

しかし、本県の実態に照らすと、通常、開発区域の周辺住民の通う学校として想定されるのは、生徒の範囲が限定されている市町村立の小、中学校、義務教育学校や、私立であっても園児が狭い範囲に限定される幼稚園です。それ以外の学校、専修学校、各種学校については、生徒の分布が相当の広範囲に及ぶため、主として開発区域の周辺住民のための学校には該当しないものと考えます。

なお、大学については、後述のとおり、第１２号に基づく条例で規定されています。

② 社会福祉施設等

政令第２１条第２６号ロにより、社会福祉法による社会福祉事業及び更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設等も本号の規定する公共公益施設とすることができるものとされています（社会福祉法第２条第１項では、社会福祉事業とは「第一種社会福祉事業及び第二種社会福祉事業」をいいます。第一種社会福祉事業は同条第２項、第二種社会福祉事業は同条第３項に列挙されています。なお、同条第４項では社会福祉事業に該当しないものも列挙されていますので留意する必要があります。）。

本号に該当するものとして想定されるのは、デイサービス施設や保育所等の通所系社会福祉施設、地域密着型サービスを提供する施設等のほか、入所系施設では主として開発区域周辺の住民が優先的に利用する特別養護老人ホーム等が考えられます。

ただし、本号が適用できるのは開発区域周辺に居住している者の利用が前提となるため、施設利用者についても確認する必要があります。

③ 医療施設

政令第２１条第２６号ハにより、医療法第１条の５第１項

※地域密着型サービス（介護保険法第8条第14項）の種類は次のとおり ①定期巡回・随時対応型訪問介護看護②夜間対応型訪問介護③地域密着型通所介護④認知症対応型通所介護⑤小規模多機能型居宅介護⑥認知症対応型共同生活介護⑦地域密着型特定施設入居者生活介護⑧地域密着型介護福祉施設入所者生活介護⑨複合型サービス

の病院、同条第２項の診療所、同法第２条第１項に規定する助産所も本号の公共公益施設とすることができます。

しかし、病院の利用者は、相応の広範囲に及ぶものと考えられます。通常、本号に該当するものとして想定されるのは、規模の小さい診療所や助産所です。

3　店舗等

対象となる施設は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者を主たる対象としたものですから、規模の大きな店舗等は認められません。

また、日常生活に必要な物品の販売等を行うものですから、相当数のサービス対象者が生活する区域内に立地する必要があります。

本号の許可の対象となる予定建築物の用途及び規模は、周辺の居住者の日常生活に必要な範囲に限定されるものですから、代表的なものとしては、日用品の販売店舗や飲食店、理容店等であって、かつ、小規模なものということができます。

ところで、第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅の良好な住環境を保護するための地域ですが、そこに居住する者の日常生活圏にも配慮し、生活に必要となる床面積１５０㎡以内の日用品の販売のための店舗や飲食店の建築が認められています。本号は市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な物品の販売等に係る店舗等を対象とするものですから、第二種低層住居専用地域に建築できる店舗等と本号の許可の対象となる店舗等とはおおむね同種のものということができます。そこで、本号の許可の対象となる予定建築物は、第二種低層住居専用地域において建築することができる店舗等とし、具体的な業種は特定していません。

また、第二種低層住居専用地域で建築することができる店舗等以外のものであっても、あん摩マッサージ等の施術所や自動車修理工場は周辺居住者の日常生活に必要と考えられます。さらに、市街化調整区域においては農林漁業に従事している者が比較的多いことから、農機具修理工場や農林漁業団体の事務所も日常生活に必要と考えられます。したがって、これらの建築物であって、比較的小規模なものは許可の対象とします。

なお、日常生活に必要な物品の販売等において、営業時間外も管理者が常駐する必要は認められませんので、本号を立地根拠とした店舗が住宅を兼ねること（併用住宅や兼用住宅）は認められません。

審査基準

1　開発区域

開発区域は、松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第６条第１項第２号イに規定する既存の集落内に存すること。

2　予定建築物

予定建築物の用途及び規模は、次のいずれかに該当するものであること。

（1）政令第２１条第２６号イに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア　市町村が設置する小学校、中学校、義務教育学校

イ　幼稚園

（2）政令第２１条第２６号ロに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア　保育所

イ　介護保険法第８条第１４項に規定する地域密着型サービスを提供する施設（ただし、当該市町村の住民のみの利用に供するものに限る）

ウ　特別養護老人ホーム又は老人短期入所施設（ただし、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に限る）

エ　アからウ以外の施設で、施設利用者が通所する施設（主として当該施設の利用者の短期入所の用に供する施設を併設するものを含む）

（3）政令第２１条第２６号ハに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア　診療所

イ　助産所

（4）建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（ろ）項第２号に掲げるもの

（5）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であって、床面積の合計が１５０平方メートル以内のもの

（6）自動車修理工場（自動車の販売を行うもの、自動車の解体を行うもの又は専ら自己の業務用自動車の修理整備を行うものを除く。）又は農機具修理工場であって、作業場の床面積の合計が３００平方メートル以内のもの

（7）農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

建築基準法（別表第２　用途地域等内の建築物の制限）

（ろ）	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	２　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が１５０平方メートル以内のもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

建築基準法施行令

第１３０条の5の2

法別表第２（ろ）項第２号及び（ち）項第５号（法第８７条第２項又は第３項において法第４８条第２項及び第８項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

二　理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

三　洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が５０平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が０．７５キロワット以下のものに限る。）

四　自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が５０平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が０．７５キロワット以下のものに限る。）

五　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

第２節　鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設（法第３４条第２号）

法第３４条

二　市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

〈解説及び審査基準〉

本号は、市街化調整区域内にある鉱物資源や観光資源等を有効利用するために必要な建築物や第一種特定工作物の建築等を目的とした開発行為を許可しうるとしたものです。

鉱物資源や観光資源等の資源は、有限かつ貴重な財産であり、地域の経済や産業の発展のためには、資源の存する区域にかかわらず、有効に利用することが求められています。通常、これらの資源を利用するためには、鉱物の採掘のための施設や観光展望施設等の建築物等が必要となることから市街化調整区域への立地を容認することとしたものです。

「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等」とは、鉱物の採掘・採石、鉱物の選鉱その他の品位向上処理、鉱物を探査するための地質調査、物理探鉱等の探鉱作業、鉱山開発作業のための施設及び鉱物の採掘等と密接不可分な加工の用に供する施設を指します。

具体的には、鉱物資源については鉱業法に規定する鉱物が該当し、対象施設としては日本標準産業分類大分類Ｃ－鉱業、採石業、砂利採取業のうち、鉱業に分類される事業に供される施設及び当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原料として使用するセメント製造業等の事業に供する施設が該当します。

鉱物資源の利用に係る建築物等は、当該資源の有効な利用上必要なものとして立地が認められるものですから、開発区域は利用の対象となる鉱物資源が存在する土地と同一の市街化調整区域内である必要があります。

「観光資源の有効な利用上必要な建築物等」とは、当該観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の施設、観光価値を維持するため必要な休憩施設等を指します。

具体的には、観光客に軽食等を提供する飲食店、土産物店、温泉を利用するための入浴施設等の休憩施設や観光客の宿泊施設が該当します。一方、これらの休憩施設等に併設されるものであっても、遊戯施設等、観光資源の利用上必要と認められないもの

は該当しません。

観光資源については、観光立国推進基本法第１３条で具体的な観光資源を列挙して国が保護育成を図るべきことを規定しており、これらの観光資源は積極的に利用を図るべきものと考えられることから、その有効な利用上必要な建築物の建築は市街化調整区域においても認められるべきであると考えられます。そこで、同条に列挙されている観光資源が本号の対象となる観光資源に該当することとします。

観光資源の利用に係る建築物等は、当該資源の有効な利用上必要なものとして立地が認められるものですから、開発区域は利用の対象となる観光資源が存在する土地と同一の市街化調整区域内である必要があります。

審査基準

鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等

１　開発区域

開発区域は、利用の対象となる鉱物資源が存在する市街化調整区域内であること。

２　予定建築物等

予定建築物等は、当該市街化調整区域に存する鉱物（鉱業法（昭和２５年法律第２８９号）第３条に規定する鉱物をいう）を利用するために必要な建築物又は第一種特定工作物であって、次のいずれかに該当するものであること。

（１）日本標準産業分類大分類Ｃ－鉱業、採石業、砂利採取業のうち、鉱業に分類される事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物

（２）専ら当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原材料として使用する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物

鉱業法（適用鉱物）

第３条　この条以下において「鉱物」とは、金鉱、銀鉱、銅鉱、鉛鉱、そう鉛鉱、すず鉱、アンチモニー鉱、亜鉛鉱、鉄鉱、硫化鉄鉱、クローム鉄鉱、マンガン鉱、タングステン鉱、モリブデン鉱、ひ鉱、ニッケル鉱、コバルト鉱、ウラン鉱、トリウム鉱、りん鉱、黒鉛、石炭、亜炭、石油、アスファルト、可燃性天然ガス、硫黄、石こう、重晶石、明ばん石、ほたる石、石綿、石灰石、ドロマイト、けい石、長石、ろう石、滑石、耐火粘土（ゼーゲルコーン番号３１以上の耐火度を有するものに限る。以下同じ。）及び砂鉱（砂金、砂鉄、砂すずその他ちゅう積鉱床をなす金属鉱をいう。以下同じ。）をいう。

２　前項の鉱物の廃鉱又は鉱さいであって、土地と附合しているものは、鉱物とみなす。

観光資源の有効な利用上必要な建築物等

１　開発区域

開発区域は、利用の対象となる観光資源が存在する市街化調整区域内であること。

２　予定建築物

予定建築物は、当該市街化調整区域に存する、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源を利用するために必要な建築物であって、次のいずれかに該当するものであること。

（１）観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の建築物

（２）観光価値を維持するため必要な休憩施設又は宿泊施設である建築物（観光資源の利用者に軽食等を提供する飲食店、土産物店、現にゆう出する温泉を利用するための入浴施設を含む。）

観光立国推進基本法

（観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成）

第１３条　国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。

第３節　特別の自然的条件を必要とする施設（法第３４条第３号）

法第３４条

三　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

〈解説〉

本号は、温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件を必要とする事業の用に供する建築物や第一種特定工作物を建築する目的で行う開発行為を許可しうるとした基準です。温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件を有効に利用すべき資源としてとらえ、これらの自然的条件に支配される事業の用に供される建築物等は、その自然的条件が存する区域でしか実現不可能なため、市街化調整区域の立地を認められるものとしたものです。

しかし、現在の工業技術水準では、人工的にこれらの自然的条件を造り出すことが容易に可能であることから本号の政令は制定されていません。したがって、現時点で**本号により許可される開発行為はありません。**

第４節　農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設（法第３４条第４号）

法第３４条

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（政令第２０条）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

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、･･･（中略）･･･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。

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

（法第２９条第１項第２号及び第２項第１号の政令で定める建築物）

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

一　畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

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

三　家畜診療の用に供する建築物

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

五　前各号に掲げるもののほか、建築面積が９０平方メートル以内の建築物

〈解説及び審査基準〉

1　概要

本号は、農林漁業の用に供する建築物や農林水産物の処理加工等に必要な建築物等の建築等を目的として行う開発行為を許可しうることとしたものです。

市街化調整区域は、産業として農業等の第一次産業が継続して営まれることが多いと考えられます。したがって、農業等の第一次産業の用に供するための開発行為は市街化調整区域内において当然行われる土地利用の一部であるので、それらの施設が立地することが周辺の市街化を促進するものと考えるべ

きではありません。また、その開発行為は公共施設に著しく大きな負担を生じさせるおそれもないと考えられます。さらに、農林水産物の一次的な処理加工等については、農林漁業と密接に関連するものであり、鮮度保持の観点からは生産地において速やかに行うことが合理的と考えられます。これらのことから農林漁業用施設等が市街化調整区域に立地することを認められることとしたものです。

なお、**農林漁業の用に供する建築物のうち、法第２９条第１項第２号による政令第２０条に該当するものは、開発許可等が不要になります。**

※P.37「開発許可不要な農林漁業用施設」参照

２　農業、林業又は漁業の用に供する建築物

本号前段の「農業、林業又は漁業の用に供する建築物」については、当該建築物の中でそれぞれの事業に分類される経済活動が生業として継続的に行われるものが対象になります。

したがって、農業、林業又は漁業については、単に産業分類上当該事業に分類されているだけではなく、耕作面積や生産物の販売額等が生業として認められる程度の規模である必要があります。生業として認められる範囲は開発許可不要となる農林漁業用の建築物と同様に取り扱います。

※P.37「農業、林業若しくは漁業」参照

また、開発区域は、農林漁業用の施設を建築することとなりますので、農林漁業が営まれている土地と同一の市街化調整区域内である必要があります。

なお、収穫した農林水産物をそのまま販売する行為は出荷の一形態ということができますので、農業、林業又は漁業を営む者が自家生産物を販売する行為は、農業、林業又は漁業に含まれるものとして扱います。

３　農林水産物の処理、貯蔵又は加工

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は、農林水産物の加工等を速やかに行う必要等から認められるものですから、原則として、原材料等となる農林水産物は当該市街化調整区域において生産される必要があります。

また、「農林水産物の処理、貯蔵又は加工」とは、収穫した農林水産物を市場に流通させるまでに必要となる行為と考えられますので、農林水産物を産地においてそのまま販売する施設も本号後段に該当します。

審査基準

農業、林業又は漁業の用に供する建築物

１　農業、林業又は漁業

農業、林業又は漁業とは、次に掲げる基準に該当する事業とする。

（１）農業については、日本標準産業分類の大分類Ａ－農業、林業のうち農業に分類される事業であって、経営耕地面積１０アール以上の農地において営まれているもの又は前年の農業生産物の総販売額が１５万円以上のもの

（２）林業については、日本標準産業分類の大分類Ａ－農業、林業のうち林業に分類される事業であって、所有権又は所有権以外の権原に基づいて育林又は伐採を行うことができる１ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は前年の林業生産物の総販売額が１５万円以上のもの

（３）漁業については、日本標準産業分類の大分類Ｂ－漁業に分類される事業であって、前年の漁業生産物の総販売額が１５万円以上のもの

２　開発区域

開発区域は、予定建築物がその用に供される農業、林業又は漁業が営まれている市街化調整区域内であること。

３　予定建築物

予定建築物は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物で、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とする。

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

１　開発区域

開発区域は、予定建築物等において取り扱う農林水産物のうち、数量及び金額において過半のものが生産される市街化調整区域内であること。

２　予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれかに該当するものであること。

（１）農林水産物を集荷、出荷、選別又は貯蔵するための建築物又は第一種特定工作物であって、農業、林業又は漁業に分類される事業以外の事業の用に供されるもの

（２）農林水産物を直接原材料として加工する事業に供する建築物又は第一種特定工作物

（３）農林水産物を販売するための建築物又は第一種特定工作物

第５節　特定農山村地域における農林業等活性化施設（法第３４条第５号）

法第３４条

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

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

（定義等）

第２条

３　この法律において「農林業等活性化基盤整備促進事業」とは、この法律で定めるところにより、市町村が行う次に掲げる事業をいう。

一　次に掲げる農林業その他の事業の活性化を図るための措置の実施を促進する事業

イ　新規の作物の導入その他生産方式の改善による農業経営（食用きのこその他の林産物の生産を併せ行うものを含む。以下同じ。）の改善及び安定に関する措置

ロ　農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保に関する措置

ハ　需要の開拓、新商品の開発その他の地域特産物の生産及び販売に関する措置

ニ　都市住民の農林業の体験その他の都市等との地域間交流に関する措置

ホ　その他地域における就業機会の増大に寄与する措置

二　前号に掲げる措置を実施するために必要な農業用施設、林業用施設その他主務省令で定める施設（以下「農林業等活性化基盤施設」という。）の整備を促進する事業

三　農林地（農用地及び林地をいう。以下同じ。）の農林業上の効率的かつ総合的な利用の確保及び農林業等活性化基盤施設の円滑な整備の促進を図るため、農林地等を対象として、所有権の移転又は地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転（以下「所有権の移転等」という。）を促進する事業（以下「農林地所有権移転等促進事業」という。）

四　（略）

（所有権移転等促進計画の公告）

第９条　計画作成市町村は、所有権移転等促進計画を定めたときは、農林水産省令・国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

２　（略）

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施行規則

（農林業等活性化基盤施設）

第１条　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（以下「法」という。）第２条第３項第２号の主務省令で定める施設は、次に掲げる施設（これらの施設に附帯して設置される当該施設の管理又は運営上必要な施設を含む。）とする。

一　農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保を図るために設置される農林業を担うべき人材を育成するための施設

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

三　都市等との地域間交流を図るために設置される次に掲げる施設

イ　農林業体験施設

ロ　教養文化施設

ハ　スポーツ又はレクリエーション施設

ニ　休養施設

ホ　宿泊施設

四　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次に掲げる施設

イ　工場

ロ　商業施設

〈解説〉

本号は、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（特定農山村法）の規定によりあらかじめ知事の承認を受けて市町村により作成・公告された所有権移転促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設に係る開発行為について許可しうることとしたものです。

特定農山村法は、地勢等の地理的条件が悪い中山間地域（特定農山村地域）において、地域の特性に即した農林業等の活性化のための基盤整備を促進するための措置を講ずることにより、これらの事業の振興を図り、豊かで住みよい農山村の育成に寄与することを目的として制定されました。その特定農山村法による所有権移転促進計画の承認の際、知事は農林業等活性化基盤施設の立地について都市計画法第３４条各号又は同法施行令第３６条第１項第３号の規定に適合するか否かを審査します。開発許可の審査においては、所有権移転促進計画への適合性を審査することで、市街化調整区域の立地規制の趣旨を実現できます。

なお、本県の市街化調整区域のうち、特定農山村法の適用があるのは１１市町の１６地区のみ（※）ですが、いずれも所有権移転促進計画は未作成ですので、本号の適用を受けて許可される開発行為はありません。

※令和6年10月現在

本号に該当するか否かは、それぞれの所有権移転促進計画に基づき判断します。

第６節　中小企業の共同化・集団化のための施設（法第３４条第６号）

法第３４条

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

〈解説及び審査基準〉

中小企業基本法では、中小企業が新たな産業を創出し、就業の機会を増大させ、市場における競争を促進し、地域における経済の活性化を促進する等我が国経済の活力の維持及び強化に果たすべき重要な使命を有するものであることに鑑み、その多様で活力ある成長発展が図られなければならないことを基本理念として、国や地方公共団体は、中小企業の経営基盤の強化や経済的社会的環境の変化への適応の円滑化を図るための施策を講じることとされています。

本号は、上記のような中小企業の振興の重要性に鑑みて、都道府県が中小企業基盤整備機構等と一体となって助成している事業の用に供する開発行為については、市街化調整区域においても許可しうることとしたものです。

本号の**「都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する事業」とは、その資金として県と中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行われる事業**とします。したがって、具体的な事業内容は中小企業高度化資金貸付制度の中で規定されるところによることとします。

本号に基づく開発行為は、中小企業振興施策上特別に認められるものであり、周辺土地利用との調和を考慮して他の諸施策との整合を図った上で行われるべきものですから、市町村の土地利用計画に支障のない区域で行われる必要があります。

審査基準

1　開発区域 　開発区域は、松伏町の基本構想の策定等に関する条例（平成２４年松伏町条例第１号）第１条に規定する基本構想に基づいて作成した土地利用に関する計画に支障のない区域であること。 2　予定建築物等 　予定建築物等は、埼玉県又は中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行う中小企業の高度化事業の用に供される建築物又は第一種特定工作物であること。

第７節　市街化調整区域内の既存工場の関連施設（法第３４条第７号）

法第３４条

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

〈解説及び審査基準〉

本号は、市街化調整区域に現に存する工場の事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等の建築等については、既存工場の事業活動の効率化のためにはやむを得ないと考えられるものであり、かつ、既存工場との密接な関連を有するという制限が加えられることによりスプロールを防止する観点からも特に支障はないと考えられることから、これらの建築物等の建築等を目的とした開発行為を市街化調整区域においても許可しうることとしたものです。

「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」とは、開発行為を行おうとする市街化調整区域において、現に日本標準産業分類大分類Ｅ－製造業に分類される事業に供されている工場と解釈されます。なお、現に存する製造業の工場であれば、区域区分前から存するものであるか、区域区分後に立地したものであるかを問いません。

「密接な関連を有する」とは、既存の工場との間で、原材料や生産物の納入や受け入れに関して大きく依存する関係があることをいうと解釈されます。

「事業活動の効率化」とは、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、量的拡大のみが図られる場合も対象となります。

ただし、既存の工場と関連する事業所が位置的に接近して立地することにより双方が一体的に機能することと解釈されますので、開発区域は、隣地に空地がないなど、やむを得ない場合を除き、原則として既存工場に隣接する土地であることが必要です。

審査-基準

1　関連事業

市街化調整区域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（以下、「関連事業」という。）とは、当該市街化調整区域に現に存する日本標準産業分類大分類Ｅ－製造業に分類される工場（以下、「既存工場」という。）と、次に掲げるいずれかの関係のある事業とする。なお、この関係は数量及び金額におけるものであること。

（1）既存工場における事業の原材料の５割以上を、自己の事業における生産物の中から納入すること。

（2）既存工場における事業の生産物の５割以上を、自己の事業における原材料として受け入れること。

（3）自己の事業の原材料の５割以上を、既存工場における事業の生産物の中から受け入れること。

（4）自己の事業の生産物の５割以上を、既存工場における事業の原材料として納入すること。

（5）既存工場における事業の量的拡大を目的としたもの。

2　開発区域

開発区域は、原則として既存工場に隣接する土地であること。

（隣地に空地がないなど、やむを得ない場合には、隣地に相当する位置に存する土地であること。）

3　予定建築物等

予定建築物等は、関連事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物とする。

第８節　危険物の貯蔵又は処理に供する施設・災害危険区域等からの移転（法第３４条第８号・法第３４条第８号の２）

第８節　第１款　危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設（法第３４条第８号）

法第３４条

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、又は建築することが不適当なものとして政令（政令第２９条の6）で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（危険物等の範囲）

政令第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。

火薬類取締法

（定義）

第２条　この法律において「火薬類」とは、左に掲げる火薬、爆薬及び火工品をいう。

一　火薬

イ　黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

ロ　無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

ハ　その他イ又はロに掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であつて経済産業省令で定めるもの

二　爆薬

イ　雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

ロ　硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリツトその他硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

ハ　ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル

ニ　ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

ホ　爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフエニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬

ヘ　液体酸素爆薬その他の液体爆薬

ト　その他イからヘまでに掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であつて経済産業省令で定めるもの

三　火工品

イ　工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管

ロ　実包及び空包

ハ　信管及び火管

ニ　導爆線、導火線及び電気導火線

ホ　信号焔管及び信号火せん

ヘ　煙火その他前２号に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるものを除く。）

（火薬庫）

第１２条　火薬庫を設置し、移転し又はその構造若しくは設備を変更しようとする者は、経済産業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、火薬庫の構造又は設備について経済産業省令で定める軽微な変更の工事をしようとするときは、この限りでない。

２　火薬庫の所有者又は占有者は、前項ただし書の軽微な変更の工事をしたときは、その完成後遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

３　都道府県知事は、第１項の規定による許可の申請があつた場合において、その火薬庫の構造、位置及び設備が、経済産業省令で定める技術上の基準に適合するものであると認めるときでなければ、許可をしてはならない。

〈解説及び審査基準〉

本号は、危険性等の理由で市街化区域内に立地することが適当でない建築物の建築又は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については、市街化調整区域においても許可しうることとしたものです。

「政令で定める危険物」とは、火薬類取締法第２条第１項に規定する火薬類をいいます。

また、**「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建築物又は第一種特定工作物として政令で定めるもの」とは、火薬類取締法第１２条に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物をいいます。**

したがって、本号の対象となる施設は火薬類の貯蔵の用に供する火薬庫です。火薬庫は、火薬類取締法の規定により保安距離を確保しなければならないとされていること等から、市街化区域に立地することは適当でないとされたものです。

本号は許可の判断の基準となる事項は全て法律に規定されているので、審査基準は定めません。

第８節　第２款　災害危険区域等の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の移転（法第３４条第８号の２）

法第３４条

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(政令第２９条の７)で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

政令第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。

〈解説及び審査基準〉

１　制定趣旨

本号は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為を許可し得ることとしたものです。

２　開発行為を行う者

開発行為を行う者とは、市街化調整区域のうち災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域（以下「災害レッドゾーン」という。）内にある従前建築物等を除却し、代替建築物等を建築又は建設する者のことをいいます。

申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して当該従前建築物等の移転及び除却が行われることがないよう、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書の提出を求めること等により、申請者と従前建築物等の所有

権を有する者との間で適切に調整が図られていることを確認します。

3　従前建築物等の要件

従前建築物等については、適法に建築又は建設されていることが必要となります。そのため、現に存する建築物又は第一種特定工作物にあっては、都市計画法第２９条、第４２条又は第４３条の規定に適合することを確認します。

ここでいう「規定に適合している」とは、従前建築物等がいずれかの許可を取得して立地している場合の他に、それぞれの許可が不要なものとして立地している場合も含まれます。例えば、線引き前の建築物等がこれに該当します。

4　開発区域

本号における移転先については、区域区分が都市計画単位で行われることから、同一の都市計画区域内の市街化調整区域内へ移転するのであれば、市街化を促進するおそれが低いと考えられるため、移転先を同一都市計画区域内としています。

本号の趣旨は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物を安全な区域へ移転させることを促進するものであることから、当然に災害レッドゾーンの区域内の土地を含まないことが必要です。

ただし、土砂災害警戒区域及び浸水想定区域（洪水等の発生時に住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがある土地の区域に限る。）にあっては、法第３３条第１項第８号において、原則禁止とされていないことから、本町では、安全上及び避難上支障がないように対策が講じられていることを確認し、開発区域に含めることができることとしています。

安全上及び避難上の対策としては、以下の方法等が考えられます。

○土砂災害や洪水等が発生した場合に松伏町地域防災計画に定められた避難所への確実な避難ができる計画である場合

○建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けられる場合

5　開発区域の規模

本号では、開発区域の規模について、なんら定められておりません。それは、本号が、従前建築物等と同一の用途（土地利

用形態の同一性）について規制しているためであり、また、災害危険区域等の区域内に存する従前建築物等の移転促進が目的であることに起因しています。

開発区域の規模を一律に制限してしまうと本号の趣旨である移転の促進を規制してしまうこととなるため、具体的な規模を定めるのではなく、従前建築物等と同一の用途（土地利用形態の同一性）によって、個別具体的に判断すべきです。

そこで、本町では、開発区域の規模を、従前建築物等と著しく異ならないものとし、従前建築物等に代わる施設と認められる範囲内であることとしています。

また、本号は、あくまで従前建築物等の移転であることから、「市街化を促進するおそれ」と捉えられるような、新たな公共施設の整備の必要性が生じる場合や小規模な建築敷地を基にして広大な建築敷地を設定する場合等は、「従前建築物等の移転」と捉えるのではなく、「新規立地」と捉えるべきです。

新規立地と判断されるものについては、新たな開発許可として法第３４条の立地基準に適合する必要があります。

6　同一の用途

本号で対象となる予定建築物は、移転により除却される従前建築物等と同一の用途の建築物又は工作物に限ります。

ここで、**従前建築物等と同一の用途とは、開発許可等の手続を行っている場合、許可や証明された予定建築物等の用途と同一であること**をいいます。つまり、従前建築物等の使用形態が特に限定されていることを要件として立地している場合、その要件を含んだ状態で移転することとなります。例えば、農家住宅やいわゆる属人性を有する住宅等がこれに該当します。

ただし、本号は、代替建築物等の使用者について従前建築物等の使用者と同一であることなどの制限を新たに付すものではありませんので注意が必要です。

※P.255「収用移転 4.同一の用途」参照

7　ほぼ同一の規模・構造

本号は、従前建築物等の移転を促進する観点から特例的に許可を認める趣旨であることから、代替建築物等について、規模、構造等が従前のものに比較してほぼ同一であることとしています。

規模、構造等がほぼ同一とは、従前建築物等と比較して著しく異ならない、いわゆる改築の範囲に収まるものをいいます。

また、代替建築物等の規模が、従前建築物等の規模より小さくなる場合は、開発区域周辺に与える影響が軽減されることから、市街化を促進するおそれがなく、通常、認められるものと考えられます。

8　従前建築物等の除却

本号は、従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要があります。このため、開発許可申請にあっては、移転計画書等を提出させ、従前建築物等の除却及び代替建築物等の建築又は建設の工事予定時期を確認します。また、**許可に当たっては、法第７９条により、「従前建築物等は、原則、代替建築物等の建築等の完了後、遅滞なく除却し、報告すること。」を条件として付します。**

しかし、当該条件を工事完了時に確認することは、困難です。そこで、従前建築物等の除却が完了した際には、従前建築物等除却報告書等を提出させ、当該条件の確認を行います。なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者については、法第８１条第１項第３号に該当する者として監督処分の対象となり得ます。

審査基準

1　開発行為を行う者

市街化調整区域のうち災害レッドゾーン※1内の従前建築物等※3を除却し、代替建築物等※4を建築又は建設する者であること。

2　従前建築物等の要件

従前建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行われた開発行為等が、都市計画法第２９条、第４２条又は第４３条の規定に適合するものであること。

3　開発区域

開発区域は次のいずれにも該当するものであること。

（1）従前と同一の都市計画区域内であること。

（2）災害レッドゾーンの区域内の土地を含まないこと。

（3）開発区域内に災害イエローゾーン※2を含む場合は、安全上及び避難上支障がないように対策が講じられていること。

（4）開発区域の規模は、従前と著しく異ならないものであり、また、従前の土地利用形態と比較して、これに代わるものと認められる範囲であること。

4　予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれにも該当するものであること。

（1）従前建築物等と同一の用途であること。

（2）従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。

（3）従前建築物等とほぼ同一の構造であること。

（4）周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。

（5）市町村の都市計画の実現に支障をきたさないものであること。

5　条件

従前建築物等は、原則、代替建築物等の建築等の完了後、遅滞なく除却し、報告する旨を開発許可等の条件として付すこと。

6　その他

（1）移転の対象となる建築物は、従前建築物等の一部又は全部が災害レッドゾーンの区域内に存するものであること。また、主たる従前建築物等が移転対象となり、災害レッドゾーンの区域外に付属建築物がある場合は、移転の対象に付属建築物も含めることができる。

（2）申請者と従前建築物等の所有権等を有する者が異なる場合は、従前建築物等の所有権等を有する者の移転に関する同意書等の提出を求めるものとする。

（3）従前建築物等の所有権等を有する者の同意の有無が把握できない場合には、所有権等を有する者に対する説明資料等の追加資料の提出を求めるものとする。

【注釈】

※１．災害レッドゾーン

災害レッドゾーンとは、次の表に掲げる各区域をいう。

区域名	規定法律
災害危険区域	建築基準法第３９条第１項
地すべり防止区域	地すべり等防止法（昭和３３年法律第３０号）第３条第１項
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成１２年法律第５７号）第９条第１項
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法（平成１５年法律第７７号）第５６条第１項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律（昭和４４年法律第５７号）第３条第１項

※２．災害イエローゾーン

災害イエローゾーンとは、次の表に掲げる各区域をいう。

区域名	規定法律
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成１２年法律第５７号）第７条第１項
浸水想定区域（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に限る。）	水防法（昭和２４年法律第１９３号）第１５条第１項第４号

※３．従前建築物等

移転対象となる現に存する建築物又は第一種特定工作物をいう。

※４．代替建築物等

従前建築物等に代わる建築物又は第一種特定工作物をいう。

第９節　市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設（休憩所・給油所・火薬類製造所／法第３４条第９号）

法第３４条

九　前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令（政令第２９条の８）で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等）

政令第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

〈解説及び審査基準〉

本号は、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、立地を市街化区域内に限るのは適切ではないことから、市街化調整区域においても、それらの建築物の建築等を目的とする開発行為を許可しうることとしたものです。

本号の対象となる施設としては、政令で道路管理施設、休憩所、給油所、火薬類の製造所が定められています。

道路管理施設、休憩所及び給油所は道路の円滑な交通を確保するためのものですが、道路は区域の別にかかわらず存するものであることから、これらの施設も市街化調整区域であっても必要に応じて開発行為が認められることとしたものです。

政令第２９条の８第１号に規定する、**「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」とは、相当程度の交通量があり、かつ、長距離の区間を結ぶ幹線道路の円滑な交通を確保するために設けられるもの**と解釈されますので、開発行為が行われる区域は、国道、県道又はこれらの道路と交差する主要な市町村道の沿道に限ることとします。

本号の対象施設のうち**「道路管理施設」とは、道路の維持修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの**をいいます。

「休憩所」とは、道路を通行する自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための施設であり、いわゆるドライブ

インがこれに該当します。また、コンビニエンスストアについても、弁当等の飲食物の販売や駐車場が休憩スペースとして利用可能であることが一般的に認識されていることを鑑み、幹線道路の沿道に立地するものは休憩所に該当するものとします。

一方、大型車の駐車スペースがない等、近隣住民の需要に応えるための飲食店は、道路の円滑な交通を確保するためのものとは言えないので、休憩所に該当しません。また、本県の市街化調整区域の地理的条件を鑑みると、自動車の運転者等の休憩のために宿泊が必要とは認められませんので、ホテル等の宿泊施設は該当しません。

「給油所」とは、車両に揮発油、軽油、液化ガス、水素ガス等の燃料を給油充填する施設であり、いわゆるガソリンスタンドをいいます。また、電気自動車に電気を充電する施設も該当します。ただし、特定の事業所等への供給を目的とした揮発油等の貯蔵施設等は、本号の趣旨には合致しないため給油所には該当しません。

予定建築物については、給油所には通常併設されると考えられる自動車の点検等の作業所及び洗車場が併設施設として認められますが、休憩所、給油所共に管理者が常駐する必要は認められませんので住宅を兼ねるものは認められません。

「火薬類の製造所」とは、火薬類取締法第２条第１項に規定する火薬類の製造所である建築物をいいます。これは、災害の防止の観点から市街化区域内への立地は不適当なものとして、市街化調整区域内においても開発行為を許可しうることとされたものです。

なお、火薬類の製造所については、許可の判断の基準となる事項は全て法律に規定されているので審査基準は定めません。

審査基準

休憩所（ドライブイン・コンビニエンスストア）

１　開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員１２m以上の市町村道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から１２m以上の幅員が連続する区間に限る。）（以下「対象道路」という。）に６m以上接していること。

なお、対象道路（高速自動車国道並びに首都圏中央連絡自動車道及び東京外かく環状道路を除く。）に市町村道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が

当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2　予定建築物等

予定建築物等は次のいずれかに該当するものであること。

（1）ドライブイン（自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための飲食店等の施設であって宿泊施設を併設しないものをいう。）

（2）コンビニエンスストア（主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行うものをいう。）

3　その他

予定建築物の規模に応じて、複数の大型車（トラック、バス等）を含む適当な台数の駐車場を設けていること。

給油所

1　開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員１２m以上の市町村道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から１２m以上の幅員が連続する区間に限る。）（以下「対象道路」という。）に６m以上接していること。

なお、対象道路（高速自動車国道並びに首都圏中央連絡自動車道及び東京外かく環状道路を除く。）に市町村道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

2　予定建築物等

予定建築物等は、対象道路を通行する車両に揮発油、軽油、液化ガス等の燃料を給油充填等するための施設（以下「給油所等」という。）である建築物又は第一種特定工作物とする。

なお、次に掲げる施設を併設できることとする。ただし、当該施設が建築物であるときは、給油所等である建築物（キャノピー以外のもの）と同一棟であるものに限る。

（1）自動車の点検・整備を行う作業場

（2）洗車場

第１０節　地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為（法第３４条第１０号）

法第３４条

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

〈解説及び審査基準〉

本号は、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開発行為が行われるのであれば、無秩序な市街化のおそれがないことから、これを許可しうるとしたものです。

ここで、**「地区計画」とは、建築物の建築形態や公共施設等の配置等からみて、区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全することを目的として都市計画に定められる計画**です。また、**「集落地区計画」とは、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ことを目的として集落地域整備法に基づき都市計画に定めることができる計画**です。

本号の適用があるのは、地区計画又は集落地区計画の区域の内、建築物等の整備及び土地の利用に関する計画である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られます。

この区域内においては、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に行う開発行為については、本号に基づき許可しうることとなります。

本号に適合するものとして開発許可を行う場合は、法第３３条第１項第５号の規定により、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のみならず、さらに、予定建築物等が当該地区計画等に定められた内容に適合している、つまり当該地区計画等に定められた道路等の施設や予定建築物の用途等に正確に一致している必要があります。

※P.142「地区計画等への適合」参照

本号については、地区計画又は集落地区計画の内容がそのまま審査基準となります。

第１１節　条例で指定した集落区域における開発行為（法第３４条第１１号）

法第３４条

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（政令第２９条の9）で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

（法第３４条第１１号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

政令第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（省令第２７条の6）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

（都市計画基準）

政令第８条　区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

一　（略）

二　（略）

イ　（略）

ロ　溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ　優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
ニ　優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

（政令第２９条の９第６号の国土交通省令で定める事項）

省令第２７条の６　政令第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号及び第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

〈解説〉

1　制定経緯

本号は、平成１２年の都市計画法改正で、既存宅地確認制度が廃止され、その代替措置として新たに追加された基準です（制定当時は、法第３４条第８号の３）。

開発許可権限を有している地方公共団体があらかじめ条例で区域を定め、その区域で環境保全上支障のない建築物を建築することを許容することとしました。

2　本号の適用

「市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね５０以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域」では、建築物が一定程度集積してある程度市街化が進み、既に相当程度の公共施設が整備されており、隣接、近接する市街化区域の公共施設を利用することも可能です。そのような状況の区域では、地域の実情に精通した地方公共団体が、条例により区域を指定し、その区域において環境の保全上支障がないとした建築物を建築するための開発行為が行われたとしても、新たな公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール（道路や排水施設等の公共施設が整備されないままに市街化すること）対策上支障がないとの考えで設けられたものです。

（1）「市街化区域に隣接し、又は近接」する地域

市街化区域に隣接する地域とは、市街化区域に隣り合って

接している集落地域、市街化区域に近接する地域とは、当該市街化区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置関係、集落の形成状況に照らして近接と判断される集落地域のことをいいます。

また、市街化区域に近接する地域について、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百メートル程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれると解されますが、当該距離が数キロメートルとなるような区域についてはこれに含まれないものと解されます。

本県の市街化調整区域では、大河川や急峻な山地により分断されることなく道路等によって市街化区域と緊密に結ばれており、市街化区域との連携なしには住民の生活が成り立たない状況です。このため、本県では、集落としてのまとまりや市街化区域との社会的一体性を考慮し、距離をもって判断する場合には、市街化区域からの距離が１キロメートル以内に集落の全部又は一部が含まれる地域を市街化区域に近接する地域と考えています。

また、市街化区域から離れている集落のうち、いわゆる昭和の大合併以前の旧町村役場、現に存する市町村役場出張所や公民館などの地域活動の拠点となる施設の周辺の一定の地域については、集落としてのまとまりや市街化区域との社会的一体性が認められ、市街化区域に近接する地域として扱うことができると考えています。

（２）「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

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とは、地形、地勢、地物等の状況や文教、公共・公益、利便、交通施設の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係を持った地域のことをいいます。

本県の市街化調整区域では、前述のとおり、市街化区域との連携なしには住民の生活は成り立たない状況です。それぞれの集落が市街化区域と一体的な日常生活圏を構成しているか否かは、地域の実情を最も把握している市町村の総合的な判断を踏まえることとしています。

（３）「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」

おおむね５０以上の建築物が連たんしている地域は、建築物がある程度集積して市街化が進んでおり、公共施設の整備もある程度進んでいる地域と考えられます。すなわち、この要件を満たす地域はスプロール対策上支障がない区域と言い換えることができます。

これに対し、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日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物がある程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられます。このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資が必要となる可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反すると考えられます。

なお、本県では、地域の実情を最も把握している各市町村が関係部局と調整を行い、この要件を満たす地域を既存の集落として図面化しています。

（４）「災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準」

本号で指定された土地の区域はスプロール対策上支障ないとの観点から市街化調整区域であっても特例的に開発及び建築が可能となります。そこで、開発不適地である政令（政令第２９条の９）で定める区域は、原則として本号で指定する土地の区域に含めないこととされています。

松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

（法第３４条第１１号の規定による区域の指定）

第3条　法第３４条第１１号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる土地の区域のうち、町長が指定するものとする。

（１）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日（以下「区域区分日」という。）前に造成された一団の土地の区域若しくはこれに準ずるものとして町長が認めた土地の区域

（２）次の各号に掲げる基準のいずれにも該当する土地の区域

ア　区域内の建築物の敷地がおおむね５０メートル以内の間隔で存していること。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでない。

イ　区域内の主要な道路が、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ており、かつ、区域外

の相当規模の道路と接続していること。

ウ　区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって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ていること。

エ　区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難い場合には、町界、字界等によること。

２　町長は、前項の規定により土地の区域を指定したときには、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

３　前２項の規定は、第１項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

（環境の保全上支障があると認められる予定建築物の用途）

第４条　法第３４条第１１号の規定により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予定建築物等の用途は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（ろ）項に掲げる建築物以外の建築物とする。

〈解説〉

１　条例の制定趣旨

本町では、本号の運用にあたり、「松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成１５年３月１７日条例第３号）」を制定しました。また、実際の区域を指定するにあたり、埼玉県が指定運用方針を策定して区域指定の考え方や指定手続を定めています。

この条例や指定運用方針は、市街化調整区域が用途地域の指定、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえ、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、指定区域周辺の公共施設整備状況、市街化調整区域全域における土地利用の方向性などを勘案し、適切な区域設定や用途設定を行うことを目的としています。

２　区域等の指定

本町では、条例により、区域等の指定をすることを町長に委任しており、次に掲げる基準に基づき、町長が指定することとしています。

（１）区域指定の基準

町長が区域を指定するためには、おおむね５０以上の建築物が連たんしている地域のうち、町条例第３条第１項で規定する基準に該当している必要があります。

ア　区域内の建築物の敷地がおおむね５０m以内の間隔で存していること（町条例第３条第１項第２号ア）

この基準は、従来の既存宅地制度の運用に準じて定めたものです。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用状況などを勘案して、集落の一体性を確保するために必要と認められる場合はこの限りではありません（第２号アただし書き）。これは、おおむね５０mという敷地間距離を機械的に当てはめると、集落としての一体性が失われてしまう場合があるため、区域及びその周辺の地域における自然的条件や建築物の建築その他の土地利用の状況などを勘案した上で、特に必要と判断したときは柔軟な運用が可能としたものです。

イ　区域内の主要な道路が、適正な規模、構造で配置され、区域外の相当規模の道路と接続していること（町条例第３条第１項第２号イ）

この基準は、指定区域の道路配置に関する基準です。前述の集落要件（建築物がおおむね５０m以内の間隔で５０戸以上ある）を満たす区域には、ある程度の規模の道路が配置されていますが、本号の指定区域ではある程度の開発が誘導されるため、将来の基盤整備を必要としないような道路の配置が求められます。そこで、法第３３条の道路基準に準じ、以下の道路が配置されている場合に区域指定を行います。

（ア）区域内の主要な道路

区域内の主要な道路は、幅員が６m以上であることを原則とし、これらの道路が区域外の相当規模の道路まで接続しているものとします。ただし、道路の位置づけや交通量等を勘案し、市町村が通行の安全等の支障ないと判断した場合は、幅員５m以上とすることができます。

また、**区域内の主要な道路が適当に配置されているとは、指定区域が区域内の主要な道路から概ね１２０m以内の区域に収まること**をいいます。

（イ）区域外の相当規模の道路

区域内の主要な道路が接続されているべき相当規模の道路とは、国道、県道、幅員１２m以上の幹線市町村道とします。

ウ　区域内の排水路、排水施設が、適正な構造、能力で配置されていること（町条例第３条第１項第２号ウ）。

この基準は、指定区域の排水施設の配置に関する基準で、法第３３条第１項第３号に準拠しています。開発許可

の排水基準に準拠したのは、開発許可の基準すら満たす可能性がない地域は、１１号地域に指定すべきではないことを明確化したものです。そこで、区域内に以下の排水施設が配置されている場合に区域指定を行います。なお、（イ）の排水路のうち、農業水路については、原則として接続先の対象としません。（ただし、農業排水路又は農業用水・排水兼用の水路で当該水路管理者と流下能力、構造及び水質の協議が整ったものはこの限りではありません。）

（ア）公共下水道、農業集落排水又はコミュニティプラント

（イ）指定する区域の境界から概ね１２０m以内となるように配置され、かつ、その流末が河川等に接続している市町村管理水路その他の排水路

エ　区域の境界は、原則として道路など地形、地物により定めること（町条例第３条第１項第２号エ）。

この基準は、指定区域の境界に関する基準です。区域は地形地物等の明確なもので境界を区切ることを原則とし、集落要件等により境界とすべき位置に適当な地形・地物がない場合は、町界、字界、筆界とすることができるとしたものです。

オ　除外されるべき地域

本条では、指定区域から除外されるべき地域は規定されていませんが、開発不適地である政令（政令第２９条の９）で定める区域は指定できません。例えば、農業振興地域農用地区域内の農用地、甲種・一種農地、土砂災害特別警戒区域等は指定できません。これらの土地が指定できない趣旨を踏まえると、1ha以上の一団の農地や森林等、政令で定める区域に準じた土地も指定には適しません。

また、政令で定める以外の土地であっても他法令で土地利用が規制されている区域の指定は、開発の実現性を加味して慎重に指定することが求められます。例えば、都市計画施設の区域として決定されている区域は、都市計画との整合を図り、原則として指定区域から除外します。

（２）予定建築物

開発区域及びその周辺の地域の建築物は、市街化調整区域の特性などから、低層住宅が集落を構成している場合が多いため、指定区域内における予定建築物等の用途は、こうした環境の保全に支障がないものでなければなりません。このような考え方から、町条例における指定区域で環境の保全に支障がない予定建築物等の用途は、原則として第二種低層住居専用地域に建築できる建築物（住宅や小規模店舗等）として

います（町条例第４条）。

3　区域指定の手続

町長は区域指定をしたときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならないとしています（町条例第３条第２項）。

4　今後の人口減少への対応

松伏町では、市街化調整区域の「市街化を抑制すべき区域」という性格を変えることなく、従来の既存宅地確認制度の不合理な面を解消し、都市と田園の共生に向けた地域づくりなどを目指すものとして区域指定制度の運用を開始しました。しかし、人口減少社会が本格的に到来する中で、都市計画は、住宅及び都市機能増進施設の立地適正化を図り、コンパクトなまちづくりを進めていくことが求められるようになりました。

開発許可制度においても、社会経済状況の変化に的確に対応した運用が求められており、さらに、人口減少、高齢化及び財政的制約等に対応したコンパクトな都市構造を形成する手段としても、厳格な運用が望まれているところです。

今後、都市計画区域内で人口減少が進むと、市街地の中心から遠い地域では、開発圧力が低下します。そして、市街化区域の縮小すら視野に入るようになると、市街化調整区域の人口減少は市街化区域に比べ顕著になる可能性があります。このような状況で、区域指定を開始した当時のような広範囲に亘る市街化調整区域の立地規制の緩和は好ましくありません。

スプロール化とは、「人口の都市への集中により市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状に無秩序な市街地が広がる現象」と定義されたものですが、今後は、土地利用の適切なコントロールがないまま人口減少が進むと、市街化調整区域の都市的土地利用地が秩序なく残存することとなり、スプロール化に似た現象が発生するおそれがあります。このことにより、行政サービスの維持や防災上の面から、非効率な公共投資を行わざるを得ない状況になります。

松伏町では市街化調整区域に多くの人口を抱え、既存の集落が形成されています。人口減少により引き起こされる問題を回避し、集落に居住する市街化調整区域の土地利用の担い手である住民の生活維持を目的として、必要最小限の開発誘導地を設定するために、区域指定制度を活用することが望ましいと考えられます。

※　区域指定に係る詳細は、県運用方針に規定しています。
http://www.pref.saitama.lg.jp/a1102/kaihatukyokanoseido/kaihatureiki.html

第１２節　市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為（法第３４条第１２号）

法第３４条

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（政令第２９条の１０）で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

政令第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。

政令第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

政令第８条　区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

一　（略）

二　（略）

イ　（略）

ロ　溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ　優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ　優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出

を防備する等のため保全すべき土地の区域
（政令第２９条の９第６号の国土交通省令で定める事項）

省令第２７条の６　政令第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号及び第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

〈解説〉

１　制定経緯

本号は、平成１２年改正で追加されました（制定当時は法第３４条第８号の４）。

平成１２年改正以前は、法第３４条第１号から第１０号イ（平成１８年改正で廃止）までの開発行為に該当しないものであっても、市街化を促進するおそれがないと認められ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められるものは、同条第１４号（旧第１０号ロ）に該当するものとして開発審査会の議を経て許可されてきました。

本号は、このような実務の積み重ねを経るなかで、開発行為の区域やその目的、予定建築物の用途等を組み合わせることにより、地域の実情に応じて定型化できることが明らかとなった開発行為については、それを条例で規定することにより法第３４条の許可基準として設定することができるとしたものです。

これにより、抽象的な「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当と認められる開発行為」という要件が明確化されるとともに、手続きの迅速化、簡素化が図られます。

本県では、従来、開発審査会の議を経た許可実績を定型化し、これに該当するものは開発審査会の議を経たものとして包括的に取り扱う開発審査会の議決（一括議決基準）を運用していましたが、平成１２年改正の趣旨に基づき、それまでの一括議決基準を廃止し、松伏町では、本号に基づく条例（町条例第５条）を定めて運用しています。

２　区域、目的、予定建築物等の用途

条例では、①区域、②目的、③建築・建設が予定される建築物・第一種特定工作物の用途、の三つを組み合わせることにより、地域の実情に応じて、市街化調整区域でも許容する開発行為を規定しています。

３　災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準

本号で指定された土地の区域は、スプロール対策上支障ないとの観点から市街化調整区域であっても特例的に開発及び建築が可能となります。そこで、開発不適地である政令（政令第２９条の１０）で定める区域は、原則として本号で指定する土地の区域に含めないこととされています。

４　本号に基づく条例

本号に基づく条例は次の３つの点に留意して定めています。

一つめは、法律要件への適合です。本号に基づく条例は、どのような開発行為でも定められるものではありません。法律要件である「開発区域周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること」と「市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められること」を充足している開発行為についてのみ、条例で定めることが可能です。

二つめは、地域の実情に応じた合目的性です。本号は、地域の実情に応じた対応を可能とするため、許可基準の制定を都道府県等の条例に委任しています。このことから、条例で規定する内容は、当該地域が抱える課題に対応でき、かつ、政策目的の達成に資するものである必要があります。ただし、都市計画法では市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされ（法第７条第３項）、開発行為や建築行為を制限（法第３４条及び第４３条）しています。本号に基づく条例を定める場合でも市街化調整区域の規制趣旨を十分に反映した基準である必要があります。

三つめは、開発許可制度運用全体のバランスです。本号に基づく条例は、開発許可権限を有する地方公共団体が定めることが可能ですが、前述の地域の実情は、各団体によって異なります。本号に基づく条例は、法第３４条の運用のみならず、法第２９条の開発行為の取扱いや法第３３条の技術基準の運用も含め、開発許可制度全体を俯瞰した上で、その地域に最も適した制度運営を考慮し定めています。

（法第３４条第１２号の規定により定める開発行為）

町条例第５条　法第３４条第１２号の規定により、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、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「令」という。）第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における第２号から第８号までに掲げる開発行為は、この限りでない。

（１）松伏町の基本構想の策定等に関する条例（平成２４年松伏町条例第１号）第１条に規定する基本構想に基づいて町が策定した土地利用に関する計画に即して町長が予定建築物の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

（２）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で次のいずれかに該当するもの

ア　おおむね５０以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、町長が指定した土地の区域（以下「既存の集落」という。）に、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

イ　町又は町に隣接する市町の市街化調整区域に２０年以上居住する者又はその親族が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

ウ　町又は町に隣接する市町の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

（３）２０年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

（４）法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

（５）学校教育法（昭和２２年法律第２６号）第１条に規定する大学を建築する目的で行う開発行為

（６）建築基準法第５１条ただし書（同法第８８条第２項において準用する場合を含む。）の規定による許可を受けた建築物（令第２１条第２０号から第２３号までに規定するものを除く。）又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

（７）市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為

（８）現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為

２　町長は、第３条第１項第２号ア及びエの基準に基づき、既存の集落を指定する。

３　町長は、第１項第１号の規定により土地の区域を指定したとき、又は前項の規定により既存の集落を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。
４　第１項第１号及び前項の規定は、第１項第１号の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。
５　第２項及び第３項の規定は、既存の集落の変更又は廃止について準用する。

〈解説〉

１　条例の制定趣旨と基準

本条は、平成１５年に追加されました。本町は、平成１５年に「松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成１５年３月１７日条例第３号）」を制定し、同年６月１日に施行しました。

なお、各基準は、次節以降で詳細に説明します。

２　適用除外

本条の規定は、第１項ただし書により、第２号から第８号までの開発行為について、政令第８条第１項第２号ロからニに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域においては、適用されません。

なお、第１号の開発行為については、政令第２９条の１０の規定により、政令第２９条の９各号に掲げる土地の区域は含まないこととされています。

したがって、実際には、第１項ただし書の規定は、本条のすべての号にかかっていることになります。

３　既存の集落

本条第２項で規定する既存の集落は、条例第５条第１項第２号の基準を運用するのに使用しています。詳細は、同号で説明します。

４　指定手続

第３項以降は、第１項第１号及び同第２号の基準を運用する際の区域指定に関する手続を定めた規定です。具体的な指定手続は、埼玉県が定める「指定運用方針」により運用を行っています。

※　区域指定に係る詳細は、県運用方針に規定しています。
http://www.pref.saitama.lg.jp/a1102/kaihatukyokanoseido/kaihatureiki.html

第１２節　第１款　市町村の土地利用計画に適合するものとして指定した区域内における開発行為
（町条例第５条第１項第１号）

町条例第５条

（１）松伏町の基本構想の策定等に関する条例（平成２４年松伏町条例第１号）第１条に規定する基本構想に基づいて町が策定した土地利用に関する計画に即して町長が予定建築物の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

「松伏町都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例第５条第１項第１号」に係る指定運用方針

１　制度の適用

松伏町都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（以下、「条例」という。）第５条第１項第１号の規定により指定できる施設は、工業・流通業務施設とする。

また、工業・流通業務施設で区域指定を行うものとし、施設ごとに定められた手続き、予定建築物の用途及び区域指定要件を満たしているものとする。

２　除外区域

農振農用地などの除外すべき区域は、別紙１のとおりとする。

３　基本構想との整合

土地利用を図る区域及び建築物の用途が基本構想の記述内容と整合していること。

４　土地利用に関する計画

当該指定する土地の区域に関して、別紙２の内容が記載された土地利用に関する計画（以下、「土地利用計画書」という。）を策定する。

５　町長が認める面積

松伏町都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例施行規則第２条第１項第２号にある「町長が特に必要があると認める場合にあっては、町長が認める面積」については、別紙３のとおりとする。

６　区域指定の進め方

（１）町長は、区域指定に先立ち、区域内及び区域の周辺の住民を対象に条例第５条第１項第１号の規定に基づく土地利用計画書の案について、住民説明を行うものとする。

（２）住民説明を行う対象者の範囲は、次のとおりとする。

ア　区域内　土地又は建物を所有する者及び居住する者

イ　区域周辺　開発区域内の敷地境界線からの距離が、およそ１００メートルの範囲内に土地又は建物を所有する者及び居住する者

（3）町長は、住民説明の後、松伏町都市計画審議会の意見を聴き、土地利用計画書の案を修正する必要が無いと判断した場合は、区域指定について告示し、新市街地整備課内に閲覧用の土地利用計画書を備え付けるものとする。

７　予定建築物の用途及び区域指定の要件

別紙４のとおりとする。

８　指定済み区域の取り扱い

条例第５条第１項第１号の指定済み区域内における開発許可状況等について、開発行為の進捗や経済・社会情勢の変化に応じて、適宜、指定済み区域及び建築物の用途の見直しを行うものとする。

別紙１

２　除外区域

農振農用地	農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号で規定する農用地区域は、農業の振興を図るために農用地等として利用すべき土地であることから、農地転用許可の見込みがない。また、農用地区域を定める農業振興地域整備計画は、町の基本構想に即している必要があるため、農用地区域を含む土地利用計画は、農業振興地域整備計画との整合が図られていない。このため、農用地区域を指定する土地の区域に含むことはできないものとする。 区域指定に当たっては、指定する土地の区域内に農用地区域が含まれるかどうかについて、農政担当部局と事前に調整する必要がある。
甲種農地・第１種農地	農地法第４条第２項第１号ロに掲げる農地及び第５条第２項第１号ロに掲げる農地及び採草放牧地（以下「甲種農地及び第１種農地」という。）については、農業の用に供されるべき土地のため、原則として農地転用許可の見込みがない土地であることから、指定する土地の区域に含むことはできないものとする。 区域指定に当たっては、指定する土地の区域内に甲種農地及び第１種農地が含まれるかどうかについて、農政担当部局と事前に調整する必要がある。

別紙２

４　土地利用に関する計画

	記載すべき内容
区域指定の方針	・区域指定の目的 ・区域設定の考え方 ・区域指定基準
上位計画等との整合	・基本構想、基本計画との整合性 ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合性 ・町都市計画マスタープラン等との整合性
指定する土地の区域の選定	・指定する土地の区域の選定の考え方 ・区域指定面積の考え方
指定する土地の区域	・指定する土地の区域概要 ・区域指定する施設について ・指定する土地の区域の境界について ・土地利用の状況 ・農地の確認
公共施設等の状況	・指定する土地の区域及びその周辺における公共施設の状況 ・区域指定に伴う発生交通量の円滑な処理に向けた道路、交通施設の検討
進行管理計画	・区域指定スケジュール ・土地利用の管理計画
周辺への影響	・環境への影響の想定

別紙３

５　町長が認める面積

町長が認める面積	町長が認める面積については、区域指定に伴い予定建築物の用途要件を満たした建築物の建築が速やかに行われることが確実であると認められる場合、その必要な面積に限るものとする。 なお、指定した土地の区域及び土地利用計画に係る土地の区域の面積の合計が、２０ヘクタール未満であること。ただし、指定した土地の区域において建築されている建築物の敷地（建築物と一体的に利用する駐車場等を含む。）の面積の合計が指定した土地の区域の面積の合計の１０分の８以上を占める場合、土地利用計画に係る土地の面積は、指定した土地の区域に別紙３に定める用途の建築物の敷地以外の土地がある場合においては、２０ヘクタールからその面積（その面積が２０ヘクタールを超える場合においては、２０ヘクタール）を減じた値未満とする。

別紙４

７　予定建築物の用途及び区域指定の要件

建築物の用途	建築基準法別表第二（る）項の準工業地域に建築してはならない建築物以外の建築物のうち、建築基準法別表第二（と）項第三号（４）及び第四号若しくは（ぬ）項第三号（１３）に掲げる建築物、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和４５年法律第１３７号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物を除き、次のいずれかに該当するものとする。 ア　工場 イ　倉庫又は荷さばき場 ウ　ア及びイの用途を併せ有する施設 なお、建築物の用途の決定にあたっては、基本構想に記載された土地利用の考え方や地域特性に適合した建築物の用途を選択する。

区域指定要件	新たな公共施設の必要性が生ずるおそれがないと認められること。 【道路】 令第２５条第２号に規定する道路は、標準幅員が１２メートル以上ある道路の沿道又はその道路からの距離が概ね２５０m以内の区域とする。ただし、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場合は９メートル以上とすることができる。 【排水】 区域内の排水を放流するための排水先が確保できており、指定区域内の下水を有効かつ適切に排水できること。 なお、放流は一般排水に限ったものとする。 【上水】 区域指定に当たって、水道供給について水道事業者の同意が得られていること。

〈解説及び審査基準〉

1　趣旨

市町村の都市計画に関する基本的な方針である市町村マスタープランは、日常生活に必要な都市基盤の整備・維持について責任を担う市町村の議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想と区域区分の権限をもつ都道府県が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定められます。このような市町村マスタープランに基づき市町村により策定された具体的な土地利用計画に即した開発行為は、市街化調整区域から排除するべき「周辺の市街化を促進するもの」と捉える必要はないものと考えられます。

また、規模の問題などから、市街化区域編入ができない土地利用計画を実現する開発行為は、市街化区域で行うことが困難であることは明らかです。以上のことから、市町村マスタープランに基づき市町村が策定した土地利用計画に即した開発行為は、法第３４条第１２号の規定する「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為」として開発許可を可能とするため設けられた区域指定制度が本号です。

なお、市町村マスタープランは、その性格上、個別の開発行為を許容するのか否かの判断基準としては、具体性に欠けるのが通常です。また、そのような市町村マスタープランを実現するために必要な具体的な土地利用計画の策定まで至っていない状況では、当該市町村マスタープランに適合していることを理由に市街化調整区域での開発を許容するべき必要性は認められないと考えます。このため、本号では、市町村マスタープランに即した指定を行うのではなく、市町村が市町村マスタープランを実現するための具体的な土地利用計画を策定している場合に、その土地利用計画に即した区域指定をすることとしています。

2　指定手続

本号は、町長が前述の具体的な土地利用計画に即した申出を行い、知事が区域と予定建築物を指定し、それに適合している開発行為を許容する制度です。知事が指定を行う際には、町長の申出が、基本構想やそれに基づく土地利用に関する計画と整合が図れているかを審査し、適当と判断したものを指定します。なお、具体的な指定手続は、本号に関する指定運用方針を定めて、審査を行っています。

3　指定基準

知事が町長の申出に応じて指定する際、県条例施行規則第３条第１項各号の基準に従うこととしています。

（１）予定建築物の建築目的で行う開発行為による新たな公共施設整備の必要がないこと（第１号）

申出区域は、区域内やその周辺の地域で、新たな公共施設整備の必要が生じるおそれがないこと、すなわち、本号の趣旨であるスプロール対策が必要のない土地であることを定めた基準です。

（２）申出を行う区域以外に適当な土地がないこと（第２号）

市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当の要件の充足とこの場所でしかできないこと（立地特定性）を明記した基準です。

（３）申出区域の面積の上限（第３号）

申出区域の上限を原則として２０ヘクタール未満とし、市町村が産業を誘導する地域を選択・集中させ、適正な都市構造の実現を目指した基準です。

（4）予定建築物の用途（第４号）

町長の申出による予定建築物を流通業務施設、工業施設、商業施設のいずれかに限定しています。誘導する産業を定型化し、申出区域において建築できる建築物の用途を純化することにより、適正な都市構造の実現を目指すことを目的としています。

なお、商業施設は、大規模小売店舗立地法第２条第１項に規定する店舗面積の合計が３，０００㎡未満のもので、小売業の店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計が１０，０００㎡以下のものに限っています。

第２項は、第１項第３号の基準の取扱いに関する規定で、既に指定した区域がある場合は、その指定区域が２０ヘクタール以下でないと指定しないこととした規定です。ただし、指定区域の８割が建築敷地となっている場合は、２０ヘクタールの上限が適用されないこととしています。

第３項は、前項ただし書の場合の追加指定の規定です。指定区域の８割が建築敷地となった場合、２０ヘクタールから建築敷地となった土地の面積を減ずることができ、未だ建築されていない土地の区域の面積と追加指定する土地の区域の面積の合計が、２０ヘクタール以下とすることとしました。これらは、いずれも本条第１項第３号の趣旨を活かすためのものです。

※　区域指定に係る詳細は、県運用方針に規定しています。
http://www.pref.saitama.lg.jp/a1102/kaihatukyokanoseido/kaihatureiki.html

審査基準

１　開発区域

開発区域の土地は、松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第５条第１項第１号に規定する指定区域内に存すること。

２　予定建築物

予定建築物の用途は、建築基準法別表第二（る）項の準工業地域に建築してはならない建築物以外の建築物のうち、建築基準法別表第二（と）項第三号（４）及び第四号若しくは（ぬ）項第三号（１３）に掲げる建築物、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和４５年法律第１３７号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用

に供する建築物を除き、次のいずれかに該当するものとする。

ア　工場

イ　倉庫又は荷さばき場

ウ　ア及びイの用途を併せ有する施設

3　最低敷地面積

指定区域の１区画の敷地面積は概ね５，０００㎡とするものとする。

4　排水放流

隣接する既存排水路は、工業排水の放流を許容する機能確保が困難なため一般排水とする。

5　事業者の責任

松伏町宅地開発指導要綱による。

要綱抜粋

第４条　事業者は、宅地開発をするときは、近隣関係者と紛争が生じないよう努めなければならない。

２　事業者は、宅地開発に伴い事業者の責めに帰するべき事由により第三者に損害を与えたときは、自らの責任と負担において遅滞なく当該損害の賠償をするものとする。

３　事業者は、宅地開発を行う際に第三者と紛争が生じたときは、すべて自らの責任において解決するものとする。

４　事業者は、宅地開発をするにあたっては十分注意を払うとともに、公共公益施設等を破損したときは、自らの責任において補償するものとする。

５　事業者は、開発区域周辺に既存の工場等があるときは、入居予定者にあらかじめ周辺状況を周知徹底し、紛争を未然に防止しなければならない。

６　事業者は、開発区域を管理すべきものが決まるまで、自ら管理するものとする。

７　都市計画法第３４条第１２号にかかる指定した土地の区域内で行う開発行為の事業者は、事業計画について、開発区域周辺の近隣関係者の意見を十分尊重するものとし、説明会等により、あらかじめ必要な調整を図るものとする。

８　前項による近隣関係者とは、次の各号のとおりとする。

（１）開発区域の敷地境界線からの距離が、建築しようとする建築物の高さの２倍を超えない範囲内に土地又は建物を所有する者及び居住する者。

（２）その他町長が必要と認める者。

第１２節　第２款　区域区分日前所有地における自己用住宅
（町条例第５条第１項第２号ア）

町条例第５条

（２）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で次のいずれかに該当するもの

ア　おおむね５０以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、町長が指定した土地の区域（以下「既存の集落」という。）に、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

〈解説及び審査基準〉

１　制定趣旨

本号は、市街化調整区域において、一定の要件を満たしている自己居住用の住宅の建築を認める基準です。自己用住宅の建築を認めるのにやむを得ない場合として、要件を三つ（本号アイウ）に整理しています。

区域区分日前から自己又はその親族が所有する土地に自己用住宅を建築して、そこに定住する行為は、その地域の自然な姿です。先のとおり、このような行為は、区域区分制度が抑制の対象としているものではなく、これを規制により市街化区域で行わせることは、制度の趣旨に鑑み、著しく不適当です。

そこで、このような開発行為は、「市街化区域内において行うことが困難」とはいえませんが、「市街化区域内において行うことが著しく不適当」なものとして、法第３４条第１２号の規定に適合するものと考えられます。

２　既存の集落

「既存の集落」とは、おおむね５０以上の建築物が連たんしている地域のうち、建築物の敷地がおおむね５０ｍ以内の間隔で存している区域です。この区域は、建築物が一定程度集積して市街化が進んでいること、既に相当程度公共施設が整備されているとともに、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから、その公共施設が負担できる範囲内で環境上支障がない用途の建築物を建築するために開発行為が行われたとしても、市街化を促進するための積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール（道路や排水施設等の公共施設が整備されないままに市街化すること）対策上支障がない

と考えられる区域です。

したがって、このような「既存の集落」において、自己用の住宅を建築することは、「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」ものといえます。

この既存の集落には「市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって」という文言はないものの、松伏町においては、法第３４条第１１号の規定により指定できる区域の考え方と同様です。

※P.224「条例で指定した集落区域における開発行為」参照

３　区域区分日前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

ここでいう**「親族」とは、民法第７２５条に規定する親族（６親等内の血族、配偶者、３親等内の姻族）とします。**

この範囲であれば、土地を所有している親族が同一者でなくてもかまいません。例えば、区域区分時の所有者は祖父でしたが、その後相続が行われて父に所有権が移った場合もこの基準に合致します。

審査基準

１　開発行為を行う者

開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であること。

２　開発区域

開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であって、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日から現在まで所有している土地であること。

３　予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅又は建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（い）項第２号に掲げるもの

第１２節　第３款　市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅（町条例第５条第１項第２号イ）

町条例第５条

（２）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で次のいずれかに該当するもの

イ　町又は町に隣接する市町の市街化調整区域に２０年以上居住する者又はその親族が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

〈解説及び審査基準〉

１　制定趣旨

市街化調整区域において、２０年以上の長期にわたり生活の本拠を有している者の親族が、当該市街化調整区域に自己用住宅を建築して、そこに定住する行為は、その一族の通常の分化発展であり、まさに、その地域の自然で健全なくらしの姿です。

このような開発行為については、周辺環境に影響の少ない既存の集落内で行われる限り、先のアと同様、法第３４条第１２号の規定に適合するものと考えられます。

※P.246「既存の集落」参照

２　２０年以上居住する親族を有する者

「２０年以上居住する親族を有する者」とは、開発区域が存する市町村又は隣接する市町村の市街化調整区域に２０年以上の長期にわたり居住している親族を有する者のことをいいます。親族が姻族である場合には、その姻族が当該市街化調整区域に２０年以上居住していれば、「２０年以上居住する親族」に該当します。婚姻から２０年経過している必要はありません。

※P.247「親族」参照

審査基準

１　開発行為を行う者

開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、松伏町又は隣接する市町（春日部市・越谷市・吉川市・野田市）の市街化調整区域に、自己又は自己の親族が２０年以上居住し、かつ、現在、松伏町又は隣接する市町（春日部市・越谷市・吉川市・野田市）の市街化調整区域に、自己又は自己の親族が居住する者

２　開発区域

開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であって、次のいずれかに該当するものであること（**ただし、当該土地が農地の場合は、農地法第５条許可を停止条件と**

した所有権移転仮登記を完了したものとする。)。
（1）開発行為を行う者が所有している土地
（2）開発行為を行う者の親族が所有している土地

3　予定建築物
予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅又は建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（い）項第２号に掲げるもの

第１２節　第４款　市街化調整区域に区域区分日前から居住する者の親族のための自己用住宅（町条例第５条第１項第２号ウ）

町条例第５条

（２）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で次のいずれかに該当するもの

ウ　町又は町に隣接する市町の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

〈解説及び審査基準〉

本基準とイの基準とでは、開発行為の行われる土地の要件が異なります。

イの基準では、開発行為の行われる土地が、「既存の集落」に存する必要があるものの、区域区分日前から、開発行為を行う者やその親族が所有していたものである必要はありません。これに対し、本基準では、開発行為の行われる土地が、「既存の集落」に存する必要はありませんが、区域区分日前から、開発行為を行う者やその親族が所有していたものである必要があります。この違いは、両基準が、それぞれ「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」と判断される根拠が異なることに由来します。

「既存の集落」においては、その地域の性格上、自己居住用の住宅が立地されても、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれ」がないと考えられることについては、アの基準に関して既に記したとおりです。

しかし、このような「既存の集落」以外の土地であっても、当該市街化調整区域に区域区分日前から居住する者が、区域区分前から所有する土地は、区域区分日前から既に、「将来、必要に応じて、その子らの住宅の敷地に供される」という性格を有している土地といえます。いわば、潜在的な宅地性を維持してきた土地です。このような土地が予定どおり宅地化され、周辺に新たな公共施設を整備する現実の必要が生じたとしても、それは、区域区分日前から既に潜在的に存在していたものが顕在化したにすぎず、制度の趣旨に鑑みると、規制の対象とすべきものではないと考えられます。

このように、本基準が「既存の集落」以外であるにもかかわらず、その立地を認めるものであるため、土地に関する他の要件が

イとは異なります。
　なお、「市街化区域内において行うことが著しく不適当」であることについては、イと同様です。

審査基準

1　開発行為を行う者
　開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、次のいずれにも該当する者であること。
（1）区域区分日に松伏町又は隣接する市町（春日部市・越谷市・吉川市・野田市）の市街化調整区域に自己の親族が居住していた者
（2）現在、松伏町又は隣接する市町（春日部市・越谷市・吉川市・野田市）の市街化調整区域に居住する親族を有する者

2　開発区域
　開発区域の土地は、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日から現在まで所有している土地であること。

3　予定建築物
　予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

第１２節　第５款　市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物（町条例第５条第１項第３号）

町条例第５条

（３）２０年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

（条例第５条第１項第３号の規則で定める建築物）

条例施行規則第２条　条例第５条第１項第３号の規則で定める建築物は、工場及び事務所であって、その延べ床面積が１００平方メートル以下のものとする。

〈解説及び審査基準〉

市街化調整区域において長期にわたり継続して生活の本拠を有している者が、社会情勢の変化の中で生計を確保するために、小規模な自己業務用の建築物を自己の居住地に建築することは、周辺への影響も少なく、生活権を保障する観点等から、やむを得ないと考えられ、これを立地規制によって市街化区域で行わせることは、制度の趣旨に鑑み、著しく不適当です。

また、居住地の敷地内又は近隣に建築されるこのような小規模の建築物は、住居に従属的なものであり、一般的に、その立地によって周辺に新たな公共施設を整備する必要が生じるとは考えられません。「周辺の市街化を促進するおそれ」はないものと考えられます。

このため、本号に掲げる開発行為は、法第３４条第１２号の規定に適合するものと解されます。

なお、ここでいう**「近隣」とは、住居と実態的には一体であると認められる位置を意味するものですから、住居と離れている、結びついていないと捉えられる場所であってはなりません。**「既存の集落」において、建築物が連たんしていると認められる範囲を超えることは、一般に妥当でないと考えられます。

審査基準

１　開発行為を行う者

開発行為を行う者は、現在の居住地において２０年以上居住している者であること。

２　開発区域

開発区域は、開発行為を行う者が現に居住する土地又は当該土地からおおむね５０メートル以内に存する土地であること。

３　予定建築物

予定建築物は次のいずれかに該当するものであること。

（１）自己の業務の用に供する工場で、その延べ床面積が１００平方メートル以内のもの（作業場の床面積の合計が５０平方メートル以内のものに限る。）

（２）自己の業務の用に供する事務所で、その延べ床面積が１００平方メートル以内のもの

第１２節　第6款 収用移転（町条例第５条第１項第４号）

町条例第５条

（４）法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

〈解説及び審査基準〉

１　制定趣旨

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画を定め、これらが実現できるよう様々な手法が盛り込まれています。特に、都市施設の整備や市街地開発事業に伴う収用対象事業は、まちづくりを実現するために非常に重要であることから、これらの事業を円滑に進めることは、開発許可制度の運用においても考慮されるべきものと考えられます。

このような公共事業の施行により除却する既存施設に代わる建築物の立地を、市街化区域内に限ることは、著しく不適当です。

また、その建築物の立地により生じる新たな公共施設整備の必要性は、まさに都市計画を実現するために生じるもの、必要となるものですから、予定建築物の用途や規模に照らして適切な区域で行われる開発行為は、開発許可制度で抑制すべき性格のものではなく、原則として「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがない」ものと解されます。

なお、ここで認められる開発行為は、建築物の用途が従前と異ならないものであって、また、規模は従前と著しく異ならないものであり、従前に代わる施設と認められる範囲である必要があります。

もっとも開発区域周辺の土地利用及び環境に照らして著しく不合理な建築物や都市計画の実現に支障をきたすような建築物の立地については、たとえ収用移転によるものであったとしても、認められるべきではありません。

また、従前の土地が他の都道府県である等遠隔地からの収用移転については、遠隔地に立地する必要性を勘案した上で適切と認められる場合に限り認められます。

※令和元年7月4日付け国土交通省国都計第24号「収用対象事業に係る都市計画法第34条第14号等の運用について（技術的助言）」参照

2　事業の施行に伴う開発行為

本号は、「……事業の施行に伴い、……建築物の移転又は除却する者が、……行う開発行為」を許可の対象としています。

つまり、事業の施行から相当の年月が経過している場合に行う開発行為は、事業の施行に伴うものとはいえないため、許可の対象とはなりません。また、収用対象事業の施行に係る建築物を移転又は除却しない場合には、許可の対象とはなりません。

収用移転は、収用対象事業の施行により建築物が移転又は除却しなければならない場合を前提としていることから、原則として土地等の取得等に関する契約において移転工法が構外移転工法であることが確定していない限り許可を受けることはできません。

なお、本号でいう除却とは、建築物の完全な除却を指します。したがって、収用対象事業の施行に係る建築物を一部除却して引き続き使用する場合には、本号による許可を受けることはできません。ただし、従前の建築物が二つの用途を兼ねるものであるときは、一方の用途に係る建築物を移転し、他方の用途に係る建築物を従前の敷地の残地に建築することはできます。

3　自己の所有する建築物の移転又は除却をする者

自己の所有する建築物の移転又は除却をする者とは、収用対象事業が施行されることにより、自己が所有する既存の建築物を移転又は除却しなければならない者です。

したがって、本号に基づく開発許可は特定の者が有する条件に着目してなされるものに該当しますので、開発許可を受けた地位を第三者が承継することや、予定建築物を第三者が使用することはできません。

4　同一の用途

本号の対象となる予定建築物は、収用により移転又は除却する建築物と同一の用途の建築物に限られます。これは、公共事業の施行により除却する既存施設に代わる建築物の立地を認めるという本号の制定趣旨によるものです。

また、ここでいう「同一の用途」とは、既存施設が開発許可等の手続を行っている場合は、許可や証明された予定建築物と同一の用途であることをいいます。本町では、予定建築物

※P.18 「建築物の用途」参

の用途は、許可や証明等の予定建築物欄と法第３４条の該当号欄をもって判断しています。この際、現在の建築基準法の用途地域規制における区分等を判断の根拠とすることもあります。例えば、大規模集客施設（延べ床１０，０００㎡超の店舗等）でない店舗の移転又は除却により大規模集客施設である店舗（商業地域、近隣商業地域、準工業地域で建築可能）を建築することとした場合、用途地域規制の区分が変更になるので同一の用途とは取り扱いません。

一方、許可や証明等の手続がない場合や手続したか否かが不明な場合には、上記の用途地域規制における区分等に加え、建築確認、現在の建築物の利用形態、現在に至るまでの法制度の変遷、都市計画法以外の手続の状況、不動産登記簿等を総合的に勘案し、同一の用途といえるかどうかを判断します。

なお、従前の建築物に代わる建築物を建築するという性質上、敷地は従前とほぼ同等の規模であり、予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること、少なくとも敷地の拡張といえる範囲のものであることが求められます。

照

※P.262「敷地の拡張」参照

審査基準

１　開発行為を行う者

開発行為を行う者は、自己の所有する建築物の敷地の一部又は全部において、土地収用法（昭和２６年法律第２１９号）第３条各号に規定する事業又は他の法律によって土地を収用することができる事業が施行され、当該建築物を移転又は除却する者であり、かつ、この事業による土地の取得等に関する契約の日から原則として１年以内（やむを得ない事情がある場合はこの限りでない。）に開発行為に係る許可申請を行う者であること。

２　開発区域の規模

開発区域の規模は従前と著しく異ならないものであり、従前に代わる施設と認められる範囲であること。

３　予定建築物の用途

予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

（１）予定建築物の用途は、移転に係る建築物と同一であること。

（２）予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。

（3）予定建築物は、町の都市計画の実現に支障をきたさないものであること。

4　その他

（1）従前の建築物が二つの用途を兼ねるものであるときは、一方の用途に係る建築物を移転し、他方の用途に係る建築物を従前の敷地の残地に建築することができることとする。

（2）従前の敷地が他の都道府県である等遠隔地からの収用移転については、遠隔地に立地する必要性を勘案した上で適切と認められる場合に限る。

第１２節　第7款　大学（町条例第５条第１項第５号）

町条例第５条

（５）学校教育法（昭和２２年法律第２６号）第１条に規定する大学を建築する目的で行う開発行為

〈解説〉

学校教育法に規定する大学は、深く専門の学芸を教授研究したり、職業や実際生活に必要な能力を育成したりする公益施設であり、設置に関する管理法もあります。

大学施設は、広大な敷地を必要とします。これを市街化区域に新規立地することは、事実上不可能といえるほど困難です。

また、このように市街化区域での新規立地が事実上不可能な施設の立地により、市街化調整区域内に新たな公共施設を整備する必要が生じたとしても、それは「周辺の市街化を促進するおそれ」として捉えるべきものではありません。したがって、法にいう、「市街化を促進するおそれ」はないものと考えられ、法第３４条第１２号の規定に適合するものと解されます。

なお、本号は許可の判断の基準となる事項はすべて条例に規定されているので、審査基準は定めていません。

第１２節　第8款　建築基準法第５１条ただし書の許可を受けた建築物又は第一種特定工作物（町条例第5条第１項第6号）

町条例第5条

（6）建築基準法第５１条ただし書（同法第８８条第２項において準用する場合を含む。）の規定による許可を受けた建築物（令第２１条第２０号から第２３号までに規定するものを除く。）又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

〈解説〉

本号は、建築基準法第５１条ただし書の規定による許可を得たものを許可することとした基準です。

卸売市場や火葬場等の施設は、都市計画において建設すべき位置を決定することになっています。その例外として、建築基準法第５１条ただし書に基づき、都市計画審議会の議を経て、特定行政庁が許可した施設は、都市計画においてその位置が決定されているものに準ずる地位を与えられることになります。

なお、政令第２１条第２０号から第２３号で規定されている火葬場や卸売市場を目的とした開発行為は、開発許可不要ですので本号から除かれています。

本号は許可の判断の基準となる事項はすべて条例に規定されているので、審査基準は定めていません。

第１２節　第９款　市街化調整区域に居住する者のための集会所（町条例第５条第１項第７号）

町条例第５条

（７）市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為

〈解説及び審査基準〉

市街化調整区域に居住している者のコミュニティ活動を促進するための集会所を建築する必要が生じるのは、その地域の自然な発展の姿です。これを立地規制により市街化区域で行わせることは、区域区分制度の趣旨に鑑み、著しく不適当です。

また、「市街化を促進するおそれ」と捉えるべき、新たな公共施設の整備の必要性は生じないものと考えられます。

審査基準

１　開発区域

開発区域は、当該自治会等が存する市街化調整区域内であること。

２　予定建築物の用途

予定建築物の用途は、市街化調整区域に居住している者で構成する自治会、町内会等の団体（以下「自治会等」という。）が、地域的な共同活動を行うために必要な集会所であること。

第１２節　第１０款　既存の自己用建築物の敷地拡張（町条例第５条第１項第８号）

町条例第５条

（８）現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為

〈解説及び審査基準〉

１　制定趣旨

本号は、現存する自己用建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその建築敷地を拡張することを許容した基準です。

この基準に規定された開発行為と類似するものとして、法第２９条第１項第１１号に基づく政令第２２条第４号で規定する**「建築物の改築で用途の変更を伴わないもの」**を目的とする開発行為があり、許可不要の開発行為となっています。建築物の改築で用途の変更を伴わない開発行為は、農林漁業用施設や公益施設を目的とする開発行為のように、目的とされる建築物に特殊性があるものではなく、また、国等が行う開発行為のように、その主体に特別な意味があるものではありません。開発の規制には、技術的側面（技術規制）と立地的側面（市街化調整区域における立地規制）とがありますが、ここでいう開発行為は、行為そのものが軽易であり、それぞれの側面からの規制する必要が認められないことから、許可不要の開発行為として取り扱うことにしたと考えられます。すなわち、「改築」の範囲内の規模であるならば、技術基準を適用して規制する必要がなく、また、「用途の変更を伴わない」ならば、立地規制を及ぼす必要がないことから、この開発行為は許可不要なものとされているということです。

このことから、「用途の変更を伴わない」建築物の建築を目的とした敷地の拡張であるならば、立地規制によって市街化区域で行わせることは著しく不適当であり、また、その結果、「市街化を促進するおそれ」と捉えられるような、新たな公共施設を整備する必要は生じないものと考えられます。

２　現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物

本号は、対象となる建築物を自己用の建築物（居住用、業務用）に限定しています。

自己用の建築物は、建物使用者と現在立地されている場所の

関係が強く、通常の発展の過程において敷地の拡張を要する事情が発生することが考えられ、敷地拡張と捉えられる範囲の開発行為であるならば、市街化区域に移転を強いるのは著しく不適当です。

市街化調整区域が開発を抑制する地域であることを鑑みると非自己用の建築物まで敷地拡張を認める必要性は低く、本号の対象としていません。

また、本号の対象となるケースとしては区域区分日前に建築された建築物や当初建築時は許可不要であったが現在は許可が必要な建築物の敷地で拡張する場合が考えられます。なお、現に存する建築物が法第３４条各号の立地基準に適合するものとして許可されたものである場合は、立地が認められた事由の継続性を考えると、その敷地拡張にあっても当初の開発許可と同じ立地基準を適用することが適当です。

なお、現に存する建築物が法第３４条第１４号に該当するものとして開発審査会の議を経て許可されたものである場合は、法第３４条第１４号が開発行為の用途、目的、位置及び規模等を個別具体的に検討して、周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は不適と認められる場合に限り許可されるものであることに鑑みると、現存する建築物と同一の用途であることのみを理由として本条を適用することは適当ではなく、あらためて、法第３４条第１４号に基づく検討を行う必要があります。

３　同一の用途

本号の対象となる建築物は、現に存する建築物と同一の用途の建築物です。これは、建築物の用途の変更が法第４３条により市街化調整区域では規制対象となっていること、用途変更により当該土地で拡張を容認する合理性が低下することにより、本号の対象とはしていません。

また、現に存する建築物と同一の用途とは、どの範囲をいうかが問題となりますが、収用移転における「同一の用途」と同様に考えることができます。

※P.254「収用移転 4.同一の用途」参照

４　敷地の拡張

敷地の拡張とは、建築敷地を拡張することをいいます。敷地の拡張なので、現在の建築敷地は当然に全部含むこととなります。現在の建築敷地をどのように捉えるかは、開発登録簿や建

※P.6「建築物の敷地」参照

築確認で認められた敷地であることが原則となります。しかし、道路整備事業等により開発許可や建築確認時の区画が変更となった場合は、変更後の区画となります。なお、敷地を拡張する場合、既存建築物の敷地において処置することができないやむを得ない理由があることが必要になります。

また、どこまでを「敷地の拡張」と捉えるかですが、本号では「敷地の拡張」の範囲を定めず、各個別の状況を十分に把握している許可権者が、開発許可等の手続、現在の土地利用の状況、法制度の変遷等を総合的に判断することにしています。例えば、長期間、建築物に付随し、一体的に駐車場として利用していた土地を建築敷地に含めることは、実質的に敷地の拡張はなく、法的な建築敷地の拡張にとどまる場合であり、本号の「敷地の拡張」に該当するとして取り扱って支障ありません。しかし、前述のような場合以外で、「市街化を促進するおそれ」と捉えられるような、すなわち、新たな公共施設の整備の必要が生じるような場合や小規模な建築敷地を基にして広大な建築敷地を設定する場合は、「敷地の拡張」と捉えるのではなく、「新規立地」と捉えるべきです。

審査基準

1　現に存する建築物

現に存する建築物は、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物であること。

2　開発区域

既存の建築物の敷地をすべて含むこと。

3　予定建築物の用途

予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

（1）予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。

（2）予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。

4　その他

既存の建築物の敷地内において処置できないやむを得ない理由があること。

第１３節　既存権利の届出に基づく開発行為（法第３４条第１３号）

法第３４条

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(省令第２８条)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(政令第３０条)で定める期間内に行うものに限る。）

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

政令第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。

（既存の権利者の届出事項）

省令第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

〈解説及び審査基準〉

本号は、市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に自己用建築物の建築等の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について、その権利の行使を保障するため経過的に開発行為を許可しうることとしたものです。

「自己の居住の用に供する建築物」とは、開発行為を行った者が、当該開発区域に建築された建築物を自ら生活の本拠として使用するとの趣旨ですから、その主体は自然人に限られます。

「自己の業務の用に供する建築物等」とは、開発行為を行った者が、当該開発区域に建築等された建築物等において、継続的に

自己の業務に係る経済活動を行うということですから、住宅は該当せず、また、譲渡や賃貸を目的とするものも該当しません。

「土地又は土地の利用に関する権利を有していた者」とは、土地の所有権、借地権又は地上権を有していた者と解釈され、その権利の取得は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となります。したがって、開発行為を行うにあたり農地法第５条の許可を必要とする場合には、市街化調整区域に指定される前に当該許可を受けている必要があります。

本号は、区域区分前から有する権利の行使として経過的に開発行為を認めるものですから、市街化調整区域に指定された日から６月以内に土地を有していた目的や権利の種類等、国土交通省令に規定する事項を知事に届け出る必要があります。

また、開発行為の内容は、届出に係る目的に従うものでなければならず、市街化調整区域に指定された日から５年以内に開発行為が完了する必要があります。

なお、本号の届出をした者の地位は、開発許可に基づく地位が法第４４条の規定により一般承継人が承継するとされていることとの均衡から、相続人等の一般承継人に限り承継することができることとします。

審査基準

１　開発行為を行う者

開発行為を行う者は、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、その告示の日以前から当該市街化調整区域内に、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（借地権又は地上権）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、都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号）第２８条に定める事項を知事に届け出た者又はその者の一般承継人とする。

２　開発区域

開発区域は、前記１に規定する届出に係る土地であること。

３　予定建築物等

前記１に規定する届出をした者が、届出の内容に従って自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物

４　開発行為の完了時期

　区域区分に関する都市計画の決定又は市街化調整区域の拡張に係る当該都市計画の変更の告示の日から起算して５年以内に開発行為が完了すること。

第１４節　開発審査会の議を経て許可する開発行為（法第３４条第１４号）

法第３４条

十四　前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

〈解説〉

１　制定趣旨

本号は、法第３４条第１号から第１３号までの規定に該当しない開発行為であっても、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるものについては、開発許可権者が開発審査会の議を経て許可しうることを定めたものです。第三者機関である開発審査会の議を経ることとしたのは、本号の要件は一般的、包括的な規定で裁量的要素が多く、公正かつ慎重な運用を行う必要があるからです。

開発行為の内容について、開発許可権者が本号に該当するか否かを判断し、許可をしようとする場合にのみ、許可権者は開発審査会に諮問し、その議を経ることとなります。許可権者が本号に該当しないと判断したものについては、許可権者は不許可処分することとなりますが、その場合は、開発審査会の議を経る必要はありません。

２　松伏町での運用

従来、埼玉県では、本号に該当する開発行為のうち、内容が定型化し反復的に許可申請がなされると考えられるものについて、あらかじめ基準を作成して開発審査会の議決を受け（一括議決）、この基準に適合する開発行為については、開発審査会の議を経たものとみなして許可してきました。

しかし、平成１２年の都市計画法改正により、法第３４条第１４号（旧第１０号ロ）に該当するものとされた開発行為のうち、区域、目的又は予定建築物等の用途の面から定型化できるものは、法第３４条第１２号（旧第８号の４）の規定に基づき町の条例で規定することができるようになりました。そこで、これまで一括議決に係る基準として定められていた開発行為は、原則として旧法第３４条第８号の４の規定に基づく条例で

規定し、一括議決に係る基準は平成１５年５月３１日で廃止しました。

現在では、第１号から第１３号までに該当しない開発行為で、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為又は建築行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められる場合について、法第３４条第１４号に該当するものとして取り扱うこととしています。

なお、病院、介護老人保健施設及び共同生活援助を行う事業所については、急激な高齢化への対応や医療環境の必要性等の地域の実情を勘案し、本号に該当すると認められ、かつ次の要件を満たす場合には、開発審査会に付議できるものとします。

病院及び介護老人保健施設の市街化調整区域への立地に関する取扱指針（平成29年3月6日　都市整備部長決裁）

（１）　病院

医療法（昭和２３年法律第２０５号）第１条の５第１項に規定する病院であって、次のアからエのいずれかに該当するもの。

ア　救急医療を提供する病院であって、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められること。

イ　当該病院の診療科目の特性上、当該病院の入院患者にとって当該開発区域周辺の優れた療養環境が必要と認められること。

ウ　「埼玉県地域保健医療計画」に定められた一般病床及び療養病床における二次保健医療圏の基準病床数に照らして、病床過剰の医療圏内に設置された病院が、病床不足の医療圏内に移転する場合であること。

エ　現に存する病院が当該病院の近隣の市街化調整区域にやむを得ず移転する場合であって、次のいずれにも該当する場合であること。

（ア）　当該開発行為が市町村の効果的な都市運営に向けた都市機能の誘導の観点に照らし、支障がないと認められること。

（イ）　当該病院が広域に影響を及ぼすような病院ではなく、地域周辺の市街化調整区域における地域医療を現に担っている等、市町村の医療方針等の観点から、当該開発区域に立地を認める理由があること。

（ウ）　当該開発区域が必要な都市基盤が既に整備された区域内に存し、かつ、当該開発行為が周辺との健全な調和の観点に照らし、支障がないと認められること。

※市街化調整区域にやむを得ず移転する場合とは、当該病院の敷地内に建築することが著しく困難であり、当該病院の周辺には立地できる適当な規模の市街化区域内の土地がないことをいう。

（２）　介護老人保健施設：次のア及びイに該当するもの

介護保険法（平成９年法律第１２３号）第８条第２５項に規定する介護老人保健施設であって、次のア、イのいずれにも該当するもの。

ア　原則として、当該開発区域の存する老人福祉圏域（「埼玉県高齢者支援計画」に定める圏域をいう。）の要介護高齢者数等から合理的に見込まれる需要に照らして、適当な規模であり、他の老人福祉圏域からの利用を想定した大規模な施設ではないと認められるものであること。

イ　介護老人保健施設基準（平成１１年厚生省令第４０号）第３０条第１項に規定する協力病院が、当該開発区域の近隣に存すること。

（３）　共同生活援助を行う事業所

障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第５条第１７項に規定する共同生活援助を行う事業所であって、次のアからウのいずれにも該当するもの。

共同生活援助を行う事業所の市街化調整区域への立地に関する取扱指針（平成28年2月24日 都市整備部部長決裁）

ア　事業所の設置及び運営計画が、県・当該開発区域の存する市町村の障害者福祉施策に沿うものであり、関連基準に適合するものであること。

イ　当該開発区域の存する市町村内又は隣接する市町村に障害者施設を運営している「社会福祉法人」等が、障害者が自立した生活を行うための事業所（共同生活援助事業所）として立地すること。

ウ　事業所の近隣に関係する社会福祉施設があること。

３　「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」

「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれ」とは、

開発行為が行われて、予定されている建築物等が立地することにより、開発区域の周辺に関連する建築物等が誘発されて建ち並ぶことをいうのではなく、道路や排水施設等の公共施設が整備されないままに、農地や山林等が無秩序に宅地化し、建築物等が立地されることにより、開発区域の周辺に新たな公共施設を整備する必要が生じる事態をいいます。

法第３３条の技術基準は、基本的に開発区域内で利用上完結するような範囲内に限り定めているため、開発区域内においては、必要な公共施設が整備されることとなります。

このため、「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る」とは、予定建築物等を立地しても、技術基準で義務付けられているもの以外の公共施設を、開発区域外に新たに整備する必要が実際に生じない場合のほか、各公共施設の管理者が受容する場合等、現実には公共施設整備の必要性が生じたとしても、それが、立地規制の趣旨に照らして、制限の対象とすべきものでない場合をいいます。

なお、平成１８年２月の社会資本整備審議会の「新しい都市はいかにあるべきか。（第一次答申）」において、大規模商業施設が郊外部の予期せぬ場所に散発的に立地することについて、「モータリゼーションに伴って近年増加してきた、新たな形態のスプロール」と指摘されました。大規模商業施設が郊外に立地することにより、予想外の交通渋滞の発生、バイパス機能の障害等、道路整備効果を阻害する事態が生じ、新たな公共投資を余儀なくされるからです。そうした事態を受けて、平成１８年の都市計画法改正は、店舗等に供する部分の床面積１０，０００㎡を超える大規模集客施設の立地については、都市計画の手法により適正に判断することになりました。

平成１８年改正の趣旨を踏まえ、少なくとも店舗等に供する部分の床面積１０，０００㎡を超える大規模集客施設は、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがあると考えられるため、本号には該当しないものと判断されます。

4　「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当」

これは、その開発行為を市街化調整区域内で行う場合と、市街化区域内で行う場合とで比較して、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為をいいます。非線引き都市計画区域や都市計画区域以外の区域と比較するものではありません。

なお、参考までに裁判例では、客観的にみて、その用途等から市街化調整区域内に存することが相当であり、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるものであるというのであって、市街化区域に所有地や賃借不動産を有しないとか、市街化区域において既に家が建っていて空地が取得しにくいといった個人的事情は含まれないと判断しています。

※昭和51年12月22日
名古屋地裁判決

（1）「市街化区域内において行うことが困難」とは、市街化区域内において行うことが法令又は物理的状況等により事実上不可能に近い状態である一方、市街化調整区域内において行うことは可能である場合をいいます。

市街化区域には様々な用途地域が定められているため、基本的にはすべての用途の建築物はいずれかの用途地域で建築が可能です。しかし、例えば、一定の危険物を取り扱う場合で、周辺に建築物がないことを他法令で建築の条件にしている場合等、用途地域に適合していても、建築が困難な場合がこれに該当します。

なお、この規定は、「周辺の」市街化区域と規定していないので、その開発行為が、周辺の市街化区域の用途地域に適合しないという理由のみで、この規定に該当すると判断することはできません。例えば、開発区域の市町村に商業地域がないという理由のみで、市街化区域において商業施設の開発行為を行うことが困難であるとして、この規定に適合するということはできません。

（2）「市街化区域内において行うことが著しく不適当」とは、立地規制により市街化区域内において行わせることが著しく不適当であるために、市街化調整区域内で行うことを認めるべきである場合をいいます。

通常の自然的な地域社会の維持・発展等、人口や産業の移動や集中に属さない開発行為は、これに該当します。例えば、開発許可制度運用指針にある分家住宅や収用対象事業の施行による移転又は除却による代替建築物等がこれに該当します。

5　開発審査会の議を経る

「開発審査会の議を経る」とは、開発審査会が開発許可権者と同じように許可基準の審査を行うのではありません。許可権者が許可相当と判断したことに対して、その判断が第１４号の

規定に照らして適当かどうかを審議するものです。

〈手続〉

許可権者は、申請の内容が本号の基準に適合すると判断したときは、開発審査会の議を経た上で許可します。埼玉県における手続等は次のとおりです。

1　開発審査会幹事会

本号は個別・例外的な許可を行う基準であるため、開発審査会の審議では、都市計画法以外にも関係法令に適合するものであるかどうかが重要となります。このため、許可権者は、申請の内容が本号の基準に適合すると判断したときは、開発審査会に諮問します。開発審査会はあらかじめ開発審査会幹事会を招集して意見を聴き、関係法令に適合するか等の確認をします。また、開発審査会幹事会の審議結果は、開発審査会に報告されます。

なお、開発審査会幹事会は、開発審査会の約２～３週間前に開催されています。また、開発審査会幹事会の構成員は、県庁内の関係各課長です。

2　開発審査会

許可権者は、開発審査会幹事会で意見等が付されたときは、その意見等を調整した上で開発審査会に諮問し、その答申を踏まえ許可します。

〔参考〕埼玉県開発審査会・幹事会提出図書

（1）諮問書（様式１－１、１－２又は１－３による）
（2）諮問調書（様式２による）
（3）添付図面等
ア「位置図」（サイズ：Ａ４　縮尺：１／１５，０００以上）
・都市計画図の抜粋（申請地が中心、原則としてカラー）
・方位（必ず上を北とする）、縮尺を記入する。
・申請地を朱塗りする。（移転の場合は従前の位置も朱塗り）
・関連施設がある場合はその位置を記入する。
イ「付近見取図」（サイズ：Ａ４　縮尺：１／２，５００以上）
・方位（必ず上を北とする）、縮尺を記入する。
・申請地を朱書きで囲む。関連施設がある場合はその位置を記入する。
ウ「土地利用計画図」（サイズ：Ａ３　縮尺：１／１，０００以上）
・開発区域は朱書きで囲み、道路（茶）、給水施設（水色）、排水施設（汚水：橙、雨水：青）、緑地（緑）等を色分けして凡例をつける。
・排水計画・給水計画（自己居住用を除く）を併記し、受水槽は有効容量を記入する。
・調整池が設置される場合は、図面内に記入する。
・緑地及び道路等の公共公益施設の面積・割合を区分ごとに記入する。
・敷地拡張に係るものは、拡張部分を明示し、既存・拡張それぞれの面積を記入。
エ「現況写真」
・開発区域の全景及び接続先道路の様子を中心に、５～１０枚程度
オ「撮影位置図」（サイズ：Ａ４）
・付近見取図を利用し、開発区域を朱書きで囲む。
・撮影場所と撮影方向を示し、現況写真を投影する順番（番号）を記入する。
カ「造成計画平面図・縦横断面図（造成工事がある場合のみ）」（サイズ：Ａ３）
・縮尺を記入する。
・盛土部分を茶色、切土部分を黄色で着色し、凡例を記入する。
・最大盛土高、最大切土高を記入し、その場所を明示する。
・擁壁が設置される場合は、造成計画平面図に位置と寸法（W、H、L）を記入する（擁壁の構造図は不要）。
・最大盛土又は最大切土部分を断面として示す。
キ「従前地の状況図・土地の面積比較表（移転の場合に限る）」
・従前地の状況図は「土地利用計画図」に準じて作成（給排水関連は不要）する。
・土地の面積比較表に従前比を記入する。
ク「市町村マスタープラン・総合振興計画」
（まちづくり上の計画に位置づけがあることを諮問の前提とする場合）
・計画図、及び計画のうち説明に要する部分を適宜抜粋したもの。

※　開発区域・建物等の規模により、指定の図面サイズ・縮尺によりがたい場合には、適宜、内容がわかりやすいようにサイズを変更することも可能とする。

第９章　開発許可の特例

（法第３４条の２）

（開発許可の特例）

法第３４条の２

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わつている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第２９条第１項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第２項の政令（政令第２２条の２）で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、開発許可があつたものとみなす。

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

〈解説及び審査基準〉

１　制定趣旨

本条は、平成１８年の法改正により追加されました。国、都道府県、開発許可権限を持っている市町村等が開発行為を行う場合、開発許可権者と協議を行い、協議が成立すれば開発許可があったものとみなすこととした規定です。

国、県等が行う開発行為については、平成１８年法改正以前は開発許可不要とされていました。しかし、モータリゼーションの進展等により、広域的都市機能を有する大規模な病院や市役所等が市街化調整区域等の郊外に移転する事例が多数出現し、広域的都市機能が拡散しているとの指摘から、国、県等が行う公的開発行為であっても開発許可制度の規制対象とすることになりました（旧法第２９条第１項第４号の廃止）。

しかし、その際、国または県等との関係を、もっぱら許可を受ける者と許可をする者という関係としてとらえ、許可権者が申請者に対し一方的に決定を下すというような概念で律することは適当でないとの考え方に基づき、双方が協議し、合意された結果に応じて国または県等が許可を要する開発行為を行うことができる地位を取得するという特例制度を規定したものです。

※開発許可制度運用指針

Ⅰ－8参照

2　国、県等が行う開発行為

（1）主体

本条は、開発行為を行う主体が、従来、許可不要とされていた者である場合の規定です。また、法第３４条の２第１項に定める者以外に次の団体は、それぞれの個別法により本条の国又は都道府県等とみなされます。

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
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
地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る）

なお、開発行為についての許可権限を有しない（事務処理市町村ではない）市町村については、本条の適用を受けないため、通常の開発許可申請手続きを行う必要があります。

（2）対象となる行為

本条は、国、県等が許可が必要な開発行為を行う場合の規定です。

なお、国、県等が行う開発行為とは、国、県等の事業として行われる開発行為を指します。国、県等が自ら直接事業を行う場合の外、ＰＦＩ等の手法により事業を行う場合も考えられます。

3　協議の成立

本条は、事業者である国、県等と開発許可権者が協議を行い、協議が成立すれば開発許可があったものとみなすこととした規定ですが、どのような場合に協議を成立させるかが問題となります。本条では、協議基準が明文化されてはいませんが、原則として、**法第３３条、法第３４条の基準に適合することが求められると考えます。ただし、制度趣旨に鑑みると、個々の開発行為について、特殊な行政事情がある場合等は、協議の中で、これらの事情が斟酌されることも考えられます。**

4　協議成立後の取り扱いと準用規定

本条は、協議が成立すれば開発許可があったものとみなす規定なので、協議成立後は開発許可を受けたものと同様の規定（各種届、法第３６条の工事完了の検査、法第３７条及び法第

４２条の制限等）が適用されます。

また、本条第２項では、協議を行う際に開発許可制度の手続きを準用することが規定されています。準用されるのは、法第３２条の公共施設管理者の同意、法第４１条の建築物形態制限、法第４７条の開発登録簿の調製の三つです。

審査基準

１　協議成立のための基準 　原則として、法第３３条、法第３４条に適合していること。

第１０章　許可又は不許可の通知

（法第３５条）

（許可又は不許可の通知）

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

２　前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

〈解説〉

本条は、開発許可申請に対する処分の迅速な処理とその処分の文書による通知を規定したものです。

１　許可・不許可の処分

許可の処分は、「開発行為許可通知書」に法第７９条の規定に基づく必要な条件を明示して通知します。また、不許可の処分は、「開発行為不許可通知書」に行政手続法第８条の規定に基づく不許可の理由を明示して通知します。

※P.370「許可等の条件」参照

２　審査基準

許可権者は、行政手続法第５条第１項の規定に基づき、申請により求められた許可等をするかどうかを判断するために必要とされる「審査基準」を定めます。また、定めた審査基準は、窓口に備付け等の方法により公にしておく必要があります（行政手続法第５条第３項）。

３　標準処理期間

許可権者は、開発許可申請があったときは、行政手続法第６条の規定に基づき設定した通常要すべき標準的な期間内に事務処理が完結するよう努めなければなりません。標準処理期間は許認可等の内容により異なり、窓口に備付け等の方法により公にしておく必要があります。なお、相当期間を経過しても何らの処分もしないときは、法第５０条の規定に基づく不作為の不服申立ての対象となります。

４　不備のある許可申請

法第３０条の規定による許可申請に当たり、申請書の記載事

※行政手続法第7条参照

項や添付書類に不備がある場合は、許可権者が相当の期間を定めてその補正を求め、その期間の経過後もなお補正がなされないときは、当該申請は原則として不許可となります。

第１１章　変更の許可等

（法第３５条の２）

（変更の許可等）

法第３５条の２　開発許可を受けた者は、第３０条第１項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第２９条第１項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第２項の許可に係るものにあつては同項の政令（政令第２２条の２）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（省令第２８条の４）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（省令第２８条の２）で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

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

４　第３１条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第３２条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令（政令第３１条）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。

（開発行為の変更について協議すべき事項等）

政令第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。

（変更の許可の申請書の記載事項）

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

一　変更に係る事項

二　変更の理由

三　開発許可の許可番号

（変更の許可の申請書の添付図書）

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

（軽微な変更）

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

一　設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。

イ　予定建築物等の敷地の規模の１０分の１以上の増減を伴うもの

ロ　住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が１，０００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

松伏町都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則

（変更の許可の申請）

第５条　法第３５条の２第１項の許可を受けようとする者は、開発許可事項変更許可申請書（様式第９号）を町長に提出しなければならない。

２　前項の申請書には、法及び省令に規定するもののほか、第２条第２項各号に掲げる書類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。

（軽微な変更の届出）

第６条　法第３５条の２第３項の規定による届出は、開発許可事項変更届出書（様式第１０号）を町長に提出して行わなければならない。

（変更の許可を受けた者等の遵守事項）

第7条　第３条第１項第２号から第５号までの規定は、法第３５条の２第１項の変更の許可を受けた者及び同条第３項の規定による軽微な変更の届出をした者の遵守事項について準用する。

〈解説〉

本条は、開発許可を受けた後に許可の内容を変更する場合で、かつ、同一性が失われるような変更でない場合には、変更許可で対応できることを規定したものです。また、許可内容の変更のうち、省令で定められている軽微な変更は、変更事項を許可権者に届け出ます。

なお、変更許可及び届出の対象となるのは、開発許可後で、かつ、完了公告前に、開発許可を受けた内容を変更しようとする場合です。

１　変更許可

開発許可を受けた者が法第３０条第１項各号に掲げる開発許可申請書の記載事項を変更しようとする場合には、省令第２８条の４で定める軽微な変更を除き、変更許可を受けなければなりません。

変更許可申請書は、省令第２８条の２の事項を記載できる様式を許可権者が定めることとされています。このため変更許可の申請は、町手続規則第５条第１項で定める様式に変更部分についてその前後の内容が対照できるよう記載し、許可を受けている図書から変更された図書のみを添付して行います。

なお、変更許可を要するのは、以下の事項を変更しようとする場合です。

（１）開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
（２）開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
（３）開発行為に関する設計
（４）工事施行者
（５）自己居住用、自己業務用、その他の別
（６）市街化調整区域内において行う開発行為については、法第３４条の該当する号及びその理由
（７）資金計画

２　変更届（軽微な変更）

開発許可の変更のうち、省令第２８条の４の各号で定める軽微な変更をした者は、遅滞なく、その旨を届け出なければなりません。変更の届出は、町手続規則第６条で定める様式に変更部分のみその前後の内容が対照できるよう記載し、許可を受けている図書から変更された図書のみを添付して行います。

軽微な変更は、以下の事項を変更する場合です。

（１）開発行為の設計の変更のうち、開発区域の変更を伴わない予定建築物等の各敷地の形状変更

ただし、以下のものについては、変更許可を受ける必要があります。

ア　予定建築物等の各敷地の規模を１０分の１以上増減するもの

イ　住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地面積が増加する場合において、当初の敷地面積が１，０００㎡未満で、変更後の敷地面積が１，０００㎡以上となるもの

（２）工事施行者の変更

ただし、自己居住用の開発行為（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。）又は自己業務用の開発行為で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ヘクタール未満のもの以外の開発行為にあっては、工事施行者の氏名、名称、住所の変更以外は、変更許可を受ける必要があります。

（３）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

３　準用規定

変更許可は、開発許可の申請手続に関する規定等、以下の規定が準用されます。

なお、開発登録簿への登録については変更届の場合にも準用されます。

（１）法第３１条（設計者の資格）

（２）法第３２条（公共施設の管理者の同意等）

ア　公共施設の管理者と再協議等が必要な場合

開発行為に関係がある公共施設に関する事項や開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設に関する事項を変更しようとする場合には、改めて公共施設の管理者の同意、協議が必要になります。

イ　公益的施設の管理者と再協議が必要な場合

（ア）当初の開発許可の際に、公益的施設の管理者と協議を行った開発行為に関する事項のうち、以下の事項を変更しようとする場合には、公益的施設の管理者との再協議が必要になります。

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

（イ）当初の開発許可の際に、公益的施設の管理者と協議を行う必要がなかった開発行為について、開発区域又は規模の変更により、はじめて２０ヘクタール（一般電気事業者等との協議については４０ヘクタール）を超えることとなる場合には、公益的施設の管理者との協議が必要になります。

（３）法第３３条、第３４条（開発許可の基準）

ア　開発審査会の議を経て許可を受けた開発行為において、次の法第３０条第１項各号の変更申請については、開発審査会への付議を省略することができます（昭和６０年３月２７日開発審査会決定、平成６年４月１日変更）。

（ア）第１号の開発区域の規模の変更において、変更後の開発区域面積が、当初許可を受けた開発区域面積の５％未満の増減の範囲内であり、かつ、その増減が５００㎡（旧法第３４条第１０号イの場合は１ヘクタール）未満である場合

（イ）第３号の設計の変更

（ウ）第４号の工事施行者の変更

（エ）第５号の資金計画の変更

イ　変更の許可は変更事項に関係する基準についてのみ審査の対象となります。例えば、当初の許可から法第３３条第１項各号の規定に係る変更のみである場合には、法第３４条各号に適合しているか否かを改めて問われるものではありません。

（４）法第３５条（許可又は不許可の通知）

（５）法第４１条（建築物の建ぺい率等の指定）

（６）法第４７条第１項（開発登録簿への登録）

（７）町手続規則第３条第１項第２号から第５号

第１２章　工事完了の検査

（法第３６条）

（工事完了の検査）

法第３６条　開発許可を受けた者は、当該開発区域(開発区域を工区に分けたときは、工区)の全部について当該開発行為に関する工事(当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事)を完了したときは、国土交通省令(省令第２９条)で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

２　都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令(省令第３０条)で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

３　都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令(省令第３１条)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。

（工事完了の届出）

省令第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。

（検査済証の様式）

省令第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。

（工事完了公告）

省令第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　前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第７３条第１項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第４項第１号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

松伏町都市計画区域における開発行為等の規制に関する規則

（開発許可を受けた者の遵守事項）

第3条　法第２９条第１項の許可を受けた者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

（１）工事に着手したときは、速やかに、工事着手届出書（様式第３号）により、その旨を町長に届け出ること。

（２）工事の現場の見やすい箇所に、都市計画法に基づく開発行為の許可標識（様式第４号）により、許可があった旨の表示をしておくこと。

（３）工事の現場には、設計図書を備えておくこと。

（４）町長が指定する工程に達したときは、速やかに、その旨を町長に届け出ること。

（５）工程の主要な部分は、写真で記録しておくこと。

２　前項第４号の規定による届出があった場合において、町長が当該工事に係る中間検査を行う必要があると認めたときは、当該届出をした者は、速やかに当該中間検査を受けるものとする。

３　前項の中間検査を受けようとする者は、あらかじめ、中間検査依頼書（様式第５号）に次に掲げる書類を添付して、町長に提出しなければならない。

（１）開発区域位置図(縮尺 10,000 分の１以上のもの)

（２）土地利用計画図(縮尺 500 分の１以上のもの)

（３）その他町長が必要と認める書類

（工事完了の届出書の添付図面等）

第6条　省令第２９条の工事完了届出書には、次に掲げる図面等を添付しなければならない。

（１）公図の写し

（２）公共施設を表示した平面図(縮尺 500 分の１以上のもの)

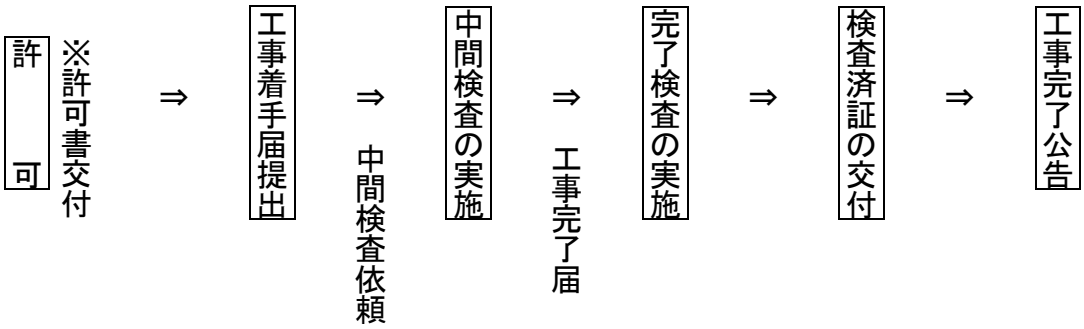
（３）第３条第１項第５号の規定により作成した写真

（４）確定測量図(縮尺 250 分の１以上のもの)

〈解説〉

開発許可を受けた者から工事を完了した旨の届出があった場合には、許可権者は、工事が許可の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認められたときは、検査済証を交付し、工事完了の公告をします。

工事検査の事務手続の流れ



1　工事着手届出書の提出

工事着手届出書（町手続規則様式第３号）は、開発行為の適正な施行を確保するためのものであり、開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事に着手したときには、町手続規則第３条第１項第１号の規定に基づき、速やかに工事着手届出書を許可権者に提出しなければなりません。

2　中間検査の実施

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事のうち許可権者が指定する工程に達したときは、町手続規則第３条第１項第４号の規定に基づき、速やかにその旨を許可権者に届け出なければなりません。

許可権者は、その届出の内容を確認し、中間検査を実施する必要があると認めた時は、開発事業者に中間検査を実施することを連絡します。中間検査を実施することになった場合は、開発許可を受けた者は、町手続規則第３条第２、３項の規定に基づき、中間検査依頼書（町手続規則様式第５号）を許可権者に提出し、中間検査を受けます。中間検査は、工事全体の完了後では完成した構造物を破壊しなければ適切な検査を行うことができない等、開発許可を受けた者にも過大な負担になると認められ、中間検査を実施することが合理的であると判断した場

合に実施します。

なお、本町では、開発許可の時点であらかじめ中間検査を実施することが明らかな場合、あらかじめ中間検査の実施を行うことを連絡している場合があります。

3　工事を完了した旨の届出

開発許可を受けた者は、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について開発行為に関する工事を完了したときは、法第３６条第１項の規定に基づき、その旨を許可権者に届け出なければなりません。この届出は、省令第２９条に基づく届出書に町手続規則第８条に規定する図面等を添付して行います。

この場合、公共施設に関する工事が、その他の開発行為に関する工事に先行して完了したときは、工区分けをしなくても公共施設に関する工事の完了についてのみ届け出ることができます。これは、公共施設に関する工事の検査を先行して行い、公共施設管理者への引継ぎ、土地の帰属等の手続を迅速に進めることが合理的であるためです。

4　検査

許可権者は、工事を完了した旨の届出があった場合には、遅滞なく、工事が許可の内容に適合しているかどうかを検査しなければなりません。

また、工事の完了とは、開発許可申請書に記載された設計に関する工事が完了していることです。例えば、集水ますや管渠により下水を排出する設計となっている場合、これらの排水施設の工事が完了していなければ、工事が完了していることにはなりません。

「許可の内容に適合している」とは、物理的、技術的に許可の内容を充足しているかの検査で、許可に附された条件も含みますが、権利関係の確認までは含まれません。

また、検査の結果、当該工事が「開発行為の許可の内容に適合」していないときは、検査済証の交付及び工事完了公告を行えないので、当該宅地について建築も禁止されたままであり、工事完了に伴う各種の法律効果（法第３９条、法第４０条）も生じないことになります。

5　検査済証の交付と工事完了公告

検査の結果、工事が開発行為の許可の内容に適合していると認められたときは、開発許可権者は開発許可を受けた者に省令第３０条で定める検査済証を交付します。

この検査済証は、不動産登記法による土地の地目変更登記の申請に添付されると、登記官の現地確認の手続きが省略される等、手続が簡便になります（昭和４７年２月１６日　法務省民事甲６９９号）。

また、許可権者は、検査済証を交付したときは、遅滞なく、その工事が完了した旨の公告を行います。松伏町長が許可した開発行為については、松伏町役場の掲示場に掲示することとなっています。なお、工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理及び帰属等）は、完了公告があった後、はじめて発生することになります。

６　工事完了検査の適正な実施

（１）公共施設の土地の確実な帰属

公共施設の土地の帰属の手続きに要する図書の提出時期は、本法では規定されていません。そのため、新たに設置された公共施設を管理することとなる市町村等は、法第３２条第２項に基づく協議の際、法第３６条第２項の検査済証の交付や同条第３項の公告を行う前に、その土地の帰属に関する嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類を市町村に提出することを定めている場合が少なくありません。このような場合、開発者側に正当な理由がなくそれらの書類の提出がない時は、一時、工事完了検査、検査済証の交付、工事完了公告等の実施を留保し、帰属手続の促進を図っても差し支えないと考えられます。

このことから松伏町では、帰属手続の開始が確認されてから検査済証の交付を行ないます。

（２）工事完了検査手続の迅速化

本条第３項は、開発許可権者は同条第２項の規定に基づく検査済証の交付を行ってから、遅滞なく工事完了公告をしなければならないとされています。しかし、公共施設管理者が行う道路、公園等の公共施設の帰属手続が、検査済証交付後でなければ開始しない取扱いがなされている場合があり、結果として工事完了公告までの期間が長期化し実質的に完成している宅地の分譲が開始できない事例も見受けられます。

開発許可権者は、公共施設管理者との連絡調整を緊密にし

つつ、工事完了検査手続と公共施設の帰属手続を並行的に進めることにより、工事完了手続全般の迅速化を図る必要があります。

第１３章　完了公告前の建築制限等

（法第３７条）

（建築制限等）

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

一　当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。

二　第３３条第１項第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。

松伏町都市計画区域における開発許可等の基準に関する規則

（公告前の建築等承認の申請）

第9条　法第３７条第１号の規定による承認を受けようとする者は、公告前建築等承認申請書（様式第１１号）に次に掲げる図面等を添付して、町長に提出しなければならない。

（１）開発区域位置図(縮尺 10,000 分の１以上のもの)

（２）開発許可に係る土地利用計画図

（３）建築物又は特定工作物の配置図(縮尺 100 分の１以上のもの)

（４）その他町長が必要と認めたもの

〈解説及び審査基準〉

本条は、開発許可を受けた開発区域内の土地で、工事完了公告までの間の建築、建設行為の制限を定めた規定です。工事完了公告が行われるまでの間は、原則として建築物の建築や特定工作物の建設を禁止し、開発行為が許可どおり行われることを担保することとしたものです。

開発許可制度は、必要な公共施設の整備を開発者に義務づけ、良質な宅地水準の確保を目的の一つとしています。開発行為に関する工事が完了する前に建築物の建築等が行われると、開発許可どおりの公共施設の整備が行われず、開発許可制度の目的が達成できなくなるおそれがあり、それを防止するために設けられた規定です。

１　工事完了公告前の建築等の制限

開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまで

の間は、建築物の建築や特定工作物の建設をしてはなりません。

なお、特定工作物の建設を目的とした開発行為で特定工作物に併設する建築物の建築が予定されている場合、併設建築物の建築は開発行為の主たる目的ではありませんが、本条により建築物の建築が規制されていますので、本条の規制の対象となります。例えば、ゴルフ場を目的とした開発行為でクラブハウスを建築する場合、後述する本条第１号の開発許可権者の承認なしに建築工事を行うことはできません。

２　許可権者が支障ないと認めたとき

第１号の建築物の建築等をすることを**「許可権者が支障ないと認められる」場合は、開発行為と建築行為が密接な関係にあるため、工事工程上の理由等により建築工事と切り離して施工することが不適当であり、開発工事と建築工事とを同時に行ったとしても開発区域及びその周辺の安全性に支障がない場合のことをいいます。例えば、既存の建築物を開発区域内に移転する場合、自己用の建築物や高層建築物を宅地造成と同時に行う場合等が考えられます。**

また、第二種特定工作物の開発許可に際しては、例えば運動場の建設のように、開発行為（土地の区画形質の変更）と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合も、本号に該当すると考えられます。

ただし、本条が原則として工事完了公告前の建築等を禁止している趣旨を踏まえると、本条ただし書の規定は、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合に限定して適用すべきであって、むやみに認められるべきではありません。

例えば、道路や公園等の公共施設を新たに整備する必要のある開発行為では、建築行為の前にそれら公共施設が適切に整備されている必要があるため、公共施設の部分の完了検査を先行して行い、その完了公告後に承認を行わなければなりません。

また、大規模な切土・盛土を伴う造成や地盤改良を要する開発行為等についても、建築行為より前に開発区域の安全性を十分確認する必要があるため、原則として工事完了公告前の建築行為について支障がないとは認められません。

３　開発行為に未同意の権利者が行う建築等

第２号は、法第３３条第１項第１４号に規定する同意を与えていない者が建築物等を建築等することを制限しないことを定

めています。開発行為を申請する際に法第３３条第１項第１４号に規定する同意を与えていない者は、開発許可を受けた区域内の自己の権利を有する土地について、他の者が行う開発区域に含まれることに何ら同意の意思表示をしていません。他の者が開発許可を受けたことにより、同意の意思表示をしていない者が自ら行う建築等に制限を課せられるのは不当であることから、本号の規定が設けられました。なお、このような法第３３条第１項第１４号に規定する同意を与えていない者が建築物の建築を行う場合にも開発許可制度は当然に適用になるので、その行為が制限される場合もあります。

審査基準

開発許可を受けた開発区域内の土地において、法第３６条第３項に規定する工事完了の公告前に建築物の建築又は特定工作物の建設を支障ないと認めるのは、次の各号の全てに該当するときとする。

1　建築等しようとする建築物等は、当該開発許可に係る予定建築物等であること。
2　工事工程上、開発行為に関する工事の完了前に予定建築物等の建築等を行う必要があると認められること。
3　開発区域が現地において明確にされていること。
4　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工事がほぼ完了していること。
5　建築等工事の完了に先行して開発行為に関する工事が完了する見込みであること。
6　造成の規模や地盤の性質に鑑み、開発行為と建築行為を同時に施工しても開発区域及びその周辺の安全性に支障をきたさないこと。

〈承認に付する条件〉

本条の承認は開発工事の工程上、開発行為と建築行為を同時に行うことが合理的と認められるときに、やむを得ないものとして例外的に認められるものです。完了検査を受けずに当該区域を建築物等の敷地として使用することを認めるものではありませんから、原則として工事完了公告前に建築物等を使用することは認められません。このため、法第３７条第１号の承認に際しては、原則として次の条件を付します。

条件　工事完了公告前に承認に係る建築物等を使用しないこと。

第１４章　開発行為の廃止

（法第３８条）

（開発行為の廃止）

法第３８条　開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令（省令第３２条）で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

（開発行為に関する工事の廃止の届出）

省令第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。

（登録簿の閉鎖）

省令第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。

〈解説〉

１　本条の趣旨

本条は、開発許可を受けた者が開発行為に関する工事を廃止した場合は、遅滞なくその旨を開発許可権者に届出をしなければならないことを規定したものです。開発行為に関する工事をむやみに中途で廃止された場合、その周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり周辺環境を害したりするおそれがあることから、それを防止することを目的としています。

２　廃止届の法的性格

廃止届は、開発許可を受けた者が許可権者に対して届け出ることによって効力を発生します。その廃止届によって、開発許可を受けた者は、これから開発行為を行うことを将来に向かって放棄することになり、開発許可を与えた許可権者は、特に支障がない場合は、廃止届のあった開発許可の効力を失効させます。しかし、開発許可を行う際に付した条件が満たされてない場合、例えば、工事廃止後の公共施設の復旧や管理、防災対策に支障がある場合等、許可権者が開発許可の効力を維持する必要があると判断した場合は、開発許可の効力を失効させずに、当該開発許可に基づき法第８０条による報告や勧告、法第８１条に基づく監督処分等の必要な措置を行うことができます。

３　開発行為の進行管理

開発行為に関する工事の進行管理は、開発許可を受けた者が自らの責務として行います。開発許可を受けた者は、工事完了予定日までに完了しないことが明らかになった場合は、工事完了予定日の変更を届出なければなりません。

また、許可権者も、工事完了予定年月日を過ぎてから相当の期間を経過しても工事完了の届出がないものは、法第８０条に基づいて報告を求める等開発行為の進行管理を適切に行う必要があります。

※P.279「変更の許可等」参照

４　許可の取消し

工事完了の意思がないのにもかかわらず、いつまでも廃止の手続をしないものや廃止の時期を明らかにしないもの、工事完了の意思があるとしながらも、客観的にみて工事完了の意思や能力を欠いていると認められるものは、許可を取り消すことがあります。

また、工事完了の意思の有無が明らかでないものであっても、工事完了予定日を過ぎてなお工事未着手のもので、開発区域内の地権者が法第３７条、第４１条等の規定により権利の行使の制限を受けているものについては、当該地権者の権利保護の必要性と開発許可を受けた者の開発の利益とを比較の上、開発許可を受けた者の側に特段の保護すべき利益がない限り、許可を取り消しても差し支えありません。

第１５章　公共施設の管理

（法第３９条）

（開発行為等により設置された公共施設の管理）

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

〈解説〉

１　制定趣旨

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管理者を定めた規定です。

開発行為を行う場合は、一定水準の道路、公園、排水施設等の公共施設の整備が必要になる場合があります。開発行為によって新たに設置された公共施設は、開発行為の完了後、適正に管理されなければ設置した目的が達成されないので、その管理者を明確にしておく必要があることから設けられたものです。

２　対象となる公共施設

本条の対象となる公共施設は、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り設置された公共施設です。基本的には、法第３２条第２項の協議の対象となった公共施設になります。

３　新たに設置された公共施設を管理する者

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、原則として、その公共施設が存する市町村が行います。しかし、他法令に基づく管理者がいる場合や法第３２条第２項の協議で管理者を定めた場合は、その管理者が管理することになります。

（１）市町村が管理する場合

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は、原則として、その公共施設が存する市町村が行います。これは、開発許可制度制定当時の立法政策で、

開発事業者にも公共施設整備の役割を担わせることとし、それによって整備された公共施設の維持管理を原則として市町村に担わせることとした役割分担に由来しています。

なお、法第３２条第２項では、公共施設の管理についての協議が整うことを必要としていないため、管理者が不明確となる場合が想定されます。管理者と協議が調わなかった場合、本条の規定により、公共施設の管理は市町村が行うことになります。

（２）市町村以外の者が管理する場合

ア　他の法律に基づく管理者が別にあるとき

道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設の管理者が当然に定まる場合をいいます。

イ　法第３２条第２項の協議により管理者について別段の定めをしたとき

開発許可を申請しようとする者が市町村と協議した結果、市町村以外の者を管理者として定めた場合をいいます。しかし、開発許可制度の本来の趣旨や本条の趣旨から、できるだけ市町村がその管理をすることが望ましいと考えられます。

４　管理の属する時期とその効果

公共施設の管理は、開発行為に関する工事の完了公告の日（公共施設に関する部分について先行して完了公告を受けた場合は、その日）の翌日に、それぞれの管理者に属します。

なお、本条は、公共施設の管理について規定したものにすぎず、管理の内容すべてを規定したものではありません。公共施設の管理上公権力の行使にあたる管理行為を行うためには、別途、法令上の根拠が必要となります。例えば、本条の規定により市町村の管理に属した道路であっても、これを市町村道として管理するためには、道路法の規定に基づく認定等の手続が必要となります。

第１６章　公共施設の用に供する土地の帰属

（法第４０条）

（公共施設の用に供する土地の帰属）

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

２　開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第３６条第３項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第２条第９項第１号に規定する第１号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

３　市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令（政令第３２条）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（政令第３３条）で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

（法第４０条第３項の政令で定める主要な公共施設等）

政令第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

政令第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三月以内に、国土交通省令（省令第３３条）で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

（費用の負担の協議に関する書類）

省令第３３条　令第３３条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第３６条第３項に規定する公告の日におい

て当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

一　費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名

二　負担を求めようとする額

三　費用の負担を求めようとする土地の法第３６条第３項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積

四　費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

〈解説〉

1　概要

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り設置された公共施設の土地の帰属について規定したものです。

2　従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合の土地の帰属（第１項）

第１項では、従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合の土地の帰属について規定されています。

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、本来、その土地は、開発許可を受けた者が買収する等して権原を取得すべきです。しかし、本法が、開発許可を受けた者に公共施設を整備する義務を課していることから、新たに設置された公共施設が従前の公共施設の代替的な機能を有するものであれば、その土地と従前の公共施設の土地は当然に交換されるものとすることが事務処理のうえで合理的なので、国有財産法等の特例として定められたものです。

なお、本項は、**従前の公共施設の土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合のみ適用**されます。従って、従前の公共施設の土地が私有地の場合は、新たに設置される公共施設が従前の公共施設の機能に代わるものであっても本項の適用はありません。

（1）従前の公共施設に代えて

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機能を有する公共施設という趣旨であって、その規模、構造等が同一であること必要とせず、従前の公共施設が複数であって、それらを一つにまとめて整備する場合も含まれます。また、新旧の公共施設は、従前の機能が確保されていれ

※『公共用財産管理の手引

ば足りますので、必ずしも等価、等面積である必要はないとされています。

第2次改訂版』参照

（2）土地が帰属することとなる者

従前の公共施設の土地は、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）の完了公告の日の翌日に、**当該開発許可を受けた者に帰属し、**これに代わるものとして設置された新たな公共施設の土地は、その日において、従前の公共施設の土地の所有者である国又は地方公共団体に帰属します。

この場合、開発許可を受けた者と公共施設管理者に帰属されることとなる新設公共施設の土地の所有者が異なる場合であっても、従前の公共施設の土地は、一旦、開発許可を受けた者に帰属されます。これは、開発事業者が開発区域すべての土地を所有していることが通常であり、それ以外の場合でも一旦開発事業者に帰属させることが事務処理上便宜であると考えられたためです。

3　新たに公共施設が設置された場合の土地の帰属（第２項）

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や開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、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土地は、開発行為に関する工事完了公告の日の翌日に、法第３９条の規定によりその公共施設を管理すべきとされた者に帰属すると規定しています。前条の規定と併せて公共施設に関する権利関係の明確化を図った規定です。

4　主要な公共施設の土地の帰属に伴う費用負担

第３項は、市街化区域における政令第３２条に定める根幹的公共施設の土地が、第２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は、当該土地の従前の所有者（開発行為に関する工事完了公告の日において所有していた者）は、国又は地方公共団体に対して、当該公共施設の土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部の負担を求めることができることを規定したものです。

これは、都市地域の土地利用の合理化を図るためには、都市施設の整備に要する費用の負担区分を明確にする必要があり、

その場合、市街化区域内の根幹的公共施設については、国又は地方公共団体が費用を負担し、その他の施設については開発行為を行う者が費用を負担することが合理的であるとの考え方に基づくものです。

5　登記手続

本条の規定による土地の帰属についても、不動産登記法による登記の手続が必要となります。なお、この場合、管理者の所有権取得は、原始取得の性質があるものとされています（平成７年１０月３１日　札幌高裁判決、平成１０年１０月２２日最高裁判決は、原審判決を是認）。

※不動産登記嘱託書の様式等については、開発許可制度運用指針Ⅰ－11－2を参照

第１７章　建築物の形態規制

（法第４１条）

（建築物の建蔽率等の指定）

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

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

〈解説〉

１　概要

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す。都市計画上、建築物の建蔽率、高さ、容積率等の一般的な制限は、用途地域の指定を前提として定められています。

用途地域の定められていない土地の区域では、建蔽率、容積率が７０％、４００％を原則としていますが、これらの数値は、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、かなり大きなものである場合があります。

そこで、都市計画上の一般的な制限ではなく、個別の開発行為について、建築物に関する制限を行うことが必要な場合には、開発区域内において制限を行うことができることとしたものです。

なお、特定工作物については、本条のような規制になじまないので規定されていません。

２　本条の適用

従来、本県では、用途地域の定められていない土地における開発行為の許可に際しては、本条第１項を適用するのではなく、個々の開発許可の審査基準において予定建築物の形態を制限することにより、建築物の建蔽率等を規制してきました。

しかし、平成１２年の建築基準法の改正により、用途地域の定められていない区域（白地地域）においても、土地利用の混乱や良好な環境への影響を防ぐため、平成１６年５月から、地域の実情に応じた建築物の形態規制を特定行政庁が定めています。この規制により、個別の開発許可に際して建築物の制限を行わなくとも、本条による制限の目的はおおむね達成することができるようになりました。

なお、本条は個別の開発許可に対する建築物の制限であることから、法第４２条及び法第４３条の建築等の制限について、本条の適用はありません。

３　建築物の高さ制限を行う開発行為

本県では、法第３４条第１１号を立地根拠とする開発行為は、町条例第４条で規定されているとおり、第二種低層住居専用地域で建築可能な建築物であれば開発区域周辺の環境上支障がないとして開発許可を行っています。

法第３４条第１１号に基づく条例は、同号の規定により、予定建築物の用途は制限できるものの、建築物の形態規制を行うことができません。また、建築基準法は、市街化調整区域では各特定行政庁が建築物の建蔽率、容積率を定めてその地域に適した規制を行っていますが、建築物の高さを規制することができません。このため、本来、第二種低層住居専用地域に建築することができない１０メートル又は１２メートルを超える建築物が１１号区域に立地できるのではないかとの疑義が生じるおそれがあります。

そこで、法第３４条第１１号を立地根拠とする開発許可については、市街化区域の第二種低層住居専用地域で建築できる建築物のみが予定建築物である趣旨を明確にするため、本条に基づく建築物の高さの制限を行います。制限として設定する建築物の高さは、原則として１０メートルとします。ただし、当該市街化調整区域の存する市町村において、第一種低層住居専用地域や第二種低層住居専用地域における建築物の高さ制限を１２メートルとしている場合は、１２メートルとします。

なお、許可に際し、次の記述を許可書、開発登録簿に記載します。

※P.224「条例で指定した集落区域における開発行為」参照

当該開発区域内において予定される建築物の高さの限度は１０（１２）メートルとする。

第１８章　予定建築物以外の建築等の制限

（法第４２条）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

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

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

（予定建築物等以外の建築等許可の申請）

町規制規則第１１条　法第４２条第１項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書（様式第１３号）に前条各号に掲げる図面等を添付して町長に提出しなければならない。

〈解説及び審査基準〉

１　制限の趣旨

本条は、開発許可を受けた区域内において、工事完了公告があった後は、開発許可を受けた予定建築物以外の建築物の建築を制限することを定めています。開発許可制度における道路や排水施設等の技術基準は、予定建築物等の用途等に応じて定められています。また、市街化調整区域での開発行為は、特定の用途の予定建築物であることを要件に許可されています。

したがって、開発区域内に予定建築物以外の建築物等が立地すると、開発許可制度による規制の効果が著しく失われることとなるので、原則としてこれを認めず、これを行うことができるのは、本条ただし書の許可を受けた場合と開発許可を受けた土地に用途地域等が定められている場合に限定したものです。

２　本条の制限を受ける区域

本条の制限は、工事完了公告があった後の開発許可を受けた区域内に限られます。よって、開発許可を受けていない区域で

は、本条による制限はありませんが、市街化調整区域については、法第４３条による建築等の制限があります。

また、開発許可を受けていても、工事完了公告前の時点では、本条の適用はありませんが、法第３７条により、許可を受けた開発行為の予定建築物や特定工作物であっても建築や建設をすることができないこととされています。

なお、本条第１項ただし書後段で、建築物や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は、用途地域等（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）が定められた地域では適用されません。市街化区域では用途地域が定められていますので、実質的には、本条は適用されません。

※P.77「用途地域への適合」参照

３　本条の制限を受ける者

本条の制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において建築等を行おうとする全ての者に適用されます。

４　本条の制限を受ける行為

本条の制限の対象とされる行為は、開発許可を受けた予定建築物等以外の建築物や特定工作物を新たに立地させることとなる行為で、以下の場合が該当します。

（１）予定建築物等以外の建築物の新築や特定工作物の新設をする場合

「新築」とは新たに建築物を建築する行為です。また、既存建築物を除却して行う建築行為であっても、従前の建築物と用途や構造が著しく異なる場合には、「改築」ではなく「新築」となります。

例えば、共同住宅を除却して専用住宅を建築する（用途が著しく異なる）場合や木造の専用住宅を除却してRC造の専用住宅を建築する（構造が著しく異なる）場合には、「新築」となります。

（２）既存の建築物を残すものの、「用途を変更して」予定建築物以外の建築物とすること

【概説】

専用住宅を改装して飲食店とする場合など、新たな建築物が建築されないとしても、このようなケースを放置す

ることは、開発規制の効果を著しく損ないます。専用住宅と飲食店では、開発許可に際し適用される技術基準が異なることが想定され、市街化調整区域においては、飲食店を予定建築物とする開発行為では、そもそも許可要件に該当しないであろうことも考えられるからです。

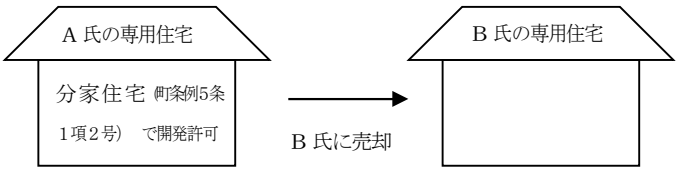
そこで、本条では、建築物の建築を伴わない既存建築物の用途変更についても制限の対象としています。

【使用方法が限定されている予定建築物の用途】

先の例は、比較的イメージしやすいと思われますが、開発行為を行う者が限定された開発許可について、建築後第三者が使用する以下のような場合にも「用途」の変更として本条の制限の対象となることに注意が必要です。

ア　事例

例えば、市街化調整区域内で、一般の住宅では許可されないものの、A氏の自己居住用専用住宅の建築を目的とした開発行為が、町条例第５条第１項第２号に該当する市街化調整区域に長期居住する者の親族の住宅（いわゆる分家住宅）であることを理由に許可されたものとします。そして、当初は予定どおりA氏の自己居住用住宅が建設され、使用されたものの、その後B氏に売却され、B氏の居住に供されるとします。



イ　建築物の用途

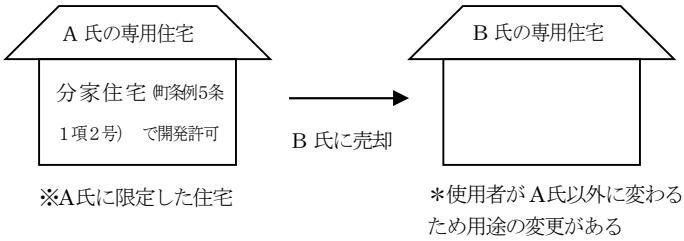
A氏の住宅であれ、B氏の住宅であれ、専用住宅であることに変わりはなく、一般的な認識はもとより、建築基準法においても用途の変更があるとは捉えません。

しかし、このようなケースが無条件に認められるとすると、A氏の自己居住用専用住宅の建設に限り開発行為を許可した意義が没却されることになります。

そこで、このような場合も、本条が制限する用途変更にあたるものとして取り扱うこととなります。

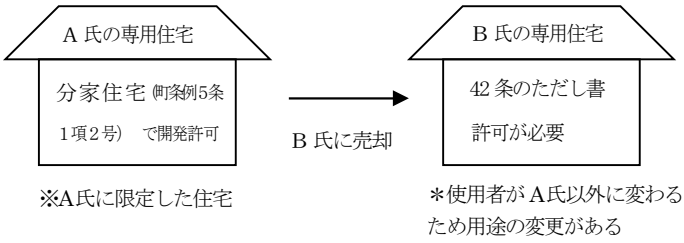
そもそも、建築物の用途とは建築物の使用形態の分類ですが、何に着目して分類の基準とするかによって、無

限の種類がありえます。そして、何に着目するかは、分類する意義・目的により決せられます。本条の趣旨に鑑みれば、予定建築物の使用形態が特に限定されていることを要件として許可された開発行為の場合、これを本条の用途として捉えることとなります。



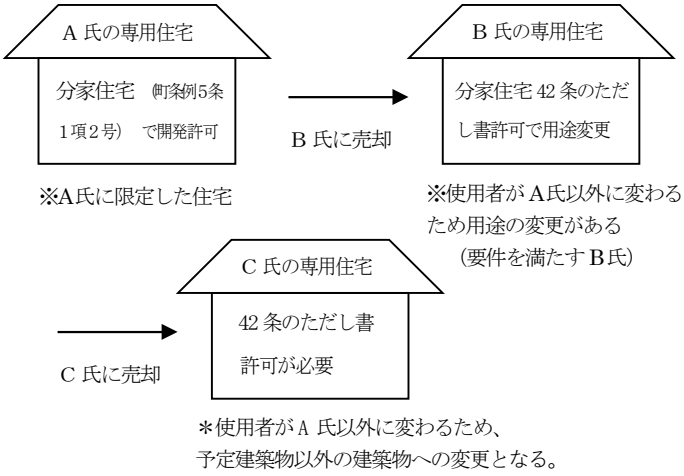
ウ　事例の具体的な取り扱い

事例でいえば、当該開発許可の予定建築物は、単なる住宅ではなく「A氏の専用住宅」であり、建築され、現存する建築物の用途も「A氏の専用住宅」です。これを「B氏の専用住宅」とする場合、用途を変更することとなり、本条ただし書の許可を受けなければ認められません。

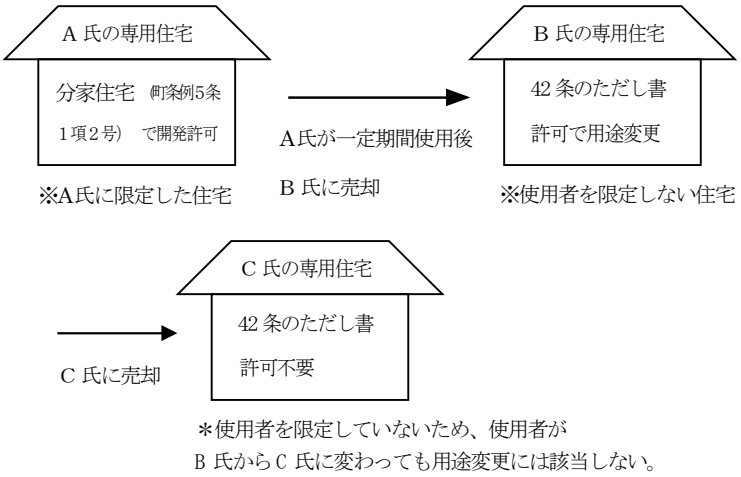


ここで、「B氏の専用住宅」とする本条ただし書の許可が得られたとします。これを、さらに「C氏の専用住宅」とする場合には、本条ただし書許可の内容に応じて、二つのケースが考えられます。

一つは、そもそもB氏も自己居住用住宅を建築する目的の開発許可を得ることができる要件（例として、町条例第５条第１項第２号に該当する市街化調整区域に長期居住する者の親族の住宅（いわゆる分家住宅）であること）を備えていることから、特別に「B氏の専用住宅」へ用途を変更することに限り、本条ただし書許可がされた場合です。この場合、B氏が居住している建築物の用途は、「B氏の専用住宅」となりますから、「C氏の専用住宅」とするには用途の変更が生じることとなります。



もう一つは、「A氏の専用住宅」としての利用が長期間継続し、専用住宅敷地としての土地利用が定着することにより、A氏の利用に限定する意義や必要性が希薄化したことを理由にB氏の居住の用に供することを認める本条ただし書許可がされた場合です。この場合には、「B氏の」専用住宅であることに特段の意義はありません。したがって、当該ただし書許可に基づき「A氏の専用住宅」から用途が変更され、B氏の居住の用に供されている建築物は、居住者が特別に限定されていない「専用住宅」ということとなります。そうすると、これを「C氏の専用住宅」とする場合でも、「C氏の専用住宅」は当該開発許可の予定建築物ではありませんが、「C氏の専用住宅」とする際に建築物の用途の変更がありませんから、本条の制限の対象とはなりません。



（3）「用途の変更を伴う」改築により予定建築物以外の建築物を建築する場合

「改築」は、そもそも従前の建築物と用途が著しく異ならない建築物を建築する行為ですから、「用途の変更を伴う」改築という概念は、イメージしにくいところがあります。しかし、「用途が著しく異ならない」場合には「改築」に含まれるということであり、「用途が少しだけ異なる」場合も「改築」に含まれるということです。したがって、「改築」には、従前の建築物と全く同じ用途である「用途の変更を伴わない改築」と、従前の建築物と少しだけ用途が異なる「用途の変更を伴う改築」があるということとなります。

そして、「用途の変更を伴う改築」だけが本条の制限の対象となり、「用途の変更を伴わない改築」については、本条の制限は及ばないものと解され、運用されています（用途の変更の有無については、上記（2）を参照ください。）。これにより、既に予定建築物以外の建築物が存在する場合、これと用途が同一な建築物の改築（用途の変更を伴わない改築）には、本条の制限は及びません（ただし、規模や構造が著しく異なる場合には「新築」として本条の制限を受けます。）。

本条は「建築物を改築し…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」と規定しており、既に予定建築物以外の建築物が立地している場合、既存建築物と用途の異ならない建築物の改築であれば、新たに予定建築物以外の建築物とするとは言えないこと、用途の変更を伴わない改築からは都市計画的影響の変更は生じないことから、このような解釈・運用は妥当なものであると考えられます。

【開発許可が重複している場合】

開発許可制度も創設後半世紀が経過し、同一の土地に複数の開発許可が重複する事態が生じ始めています。

ア　法第２９条と法第４２条の競合

Aを予定建築物とする開発許可（「第１の許可」）を受けた土地で、工事完了公告を経て、Aが建築され、その後、同じ土地にBを予定建築物とする開発許可（「第２の許可」）がされ、工事、検査を経て工事完了公告がされたとし

ます。

この場合、Bを建築することは、第２の許可にとっては予定建築物の建築であって問題はありません。しかし、法は本条の規制の失効について何ら規定していません。そのため、形式的にはBの建築は第１の許可にとって予定建築物以外の建築であり、本条の制限を受けることとなります。そのように運用したとしても、本条ただし書許可を受けることにより、実質的な支障はないとも言えますが、無意味な手続を求めることとなり、合理性に欠けるものといえます。

そもそも本条の規制の趣旨は、冒頭に記したとおり、当該地で完了している開発行為にふさわしい建築物の立地を確保することです。事例の場合、当該地で建築することがふさわしい建築物はBとなっています。

そこで、複数の開発許可が重複する場合の本条第１項で規定する「開発許可」とは、事例でいう第２の許可、一般的には直近の許可であると解すべきであると考えます。

これにより、事例の場合には、本条ただし書の許可は不要であるとの運用になります。

第２９条	第４２条	取扱い
第１の許可 （予定建築物A）	予定建築物A以外の建築等を制限	直近の開発許可に基づき第４２条の制限を適用 （第２の許可の完了公告時点で予定建築物がAからBに変更）
第２の許可 （予定建築物B）	予定建築物B以外の建築等を制限	

イ　法第３７条と法第４２条の競合

上記アは、第１の許可、第２の許可ともに工事が完了し、完了公告がされた場合です。しかし、同じ土地に甲許可と乙許可の二つの開発許可があり、甲許可は工事完了公告を経ているものの、乙許可の工事が未完の場合、甲許可に基づいては本条の規制が、乙許可に基づいて法第３７条の規制が重複してかかることが考えられます。

そこで、法第３７条の規定する「開発許可」についても、複数の開発許可が重複する場合には、直近の許可を指すものと解すべきと考えます。未完の乙許可が先であれば、新しい甲許可の工事が完了しているにもかかわらず、乙許可の工事を担保するための法第３７条に基づく建築制

限を残す必要はないからです。

なお、乙許可が直近の許可であり、かつ、法第３７条第１号の建築承認（公告前建築承認）を受けた場合、その建築行為には、上記アの運用により、甲許可に基づく法第４２条の制限は及ばないこととなります。

【開発許可における敷地と現況敷地が異なる場合】

ア　問題の所在

都市計画法における開発行為は、「主として建築物の建築の用に供する目的で行う」土地の区画形質の変更である以上、既存建築物の敷地変更は、改築などの建築行為を伴わない限り、開発行為に該当しません。また、法第２９条第１項第１１号に基づく政令第２２条第４号により、用途の変更を伴わない改築の用に供する目的で行う開発行為については、許可不要とされています。

このため、開発行為から相当の期間が経過している場合、前面道路の拡幅整備に伴う用地買収や隣地との境界変更などにより、現況の敷地が開発許可の敷地と異なっていることも珍しくありません。このように敷地に変更があるにせよ、その敷地が開発許可を受けた開発区域内に収まるのであれば、本条だけが適用されることは明らかです。しかし、市街化調整区域において、敷地が開発区域以外の土地を含んでいる場合には、本条と法第４３条の競合が問題となります。すなわち、どちらか一方が適用されるのか、両方が適用されるのかという問題です。

イ　考え方

まず、法第４２条は、開発区域内の土地が開発工事により、予定建築物を建築するのに相応しい状況に整備されていることを前提に、土地と建築物のマッチングを図るものです。

したがって、法第４２条は、このマッチングを図るべき場合に適用され、その必要がない場合には適用されないものとすることが趣旨に沿った解釈・運用であると考えます。

また、法第４３条の制限が開発許可を受けた開発区域に及ばない理由は、そこでは、市街化調整区域であるものの許可された開発行為に基づく法第４２条による建築物の立

地制限に服するからであると考えられます。いわば、法第４３条による規制が一般法的規制であるのに対し、法第４２条による規制が法第４３条に優先する特別法的規制と捉えることができます。

そうすると、法第４３条の制限は、法第４２条の制限の対象となる建築行為等には及ばないものと解されます。

そして、法第３４条が「市街化調整区域に係る開発行為」と規定しているのに対し、法第４２条及び第４３条は、「区域内においては…してはならない」と異なる文言による規定となっています。

ウ　具体的な取り扱い

以上のことから、開発区域外の面積が小さく、また、接道などの重要な部分を占めないなど、全体として開発区域内において行われると評価するべき場合には、法第４２条だけが適用され、法第４３条の制限は及ばないものとする運用が妥当であると考えます。

一方、相当面積の開発区域外の土地を含み、開発許可の予定建築物の建築を求めるべきであるとは認められない建築行為等の場合には、法第４２条は適用されず、その結果、法第４３条が適用されるものと解されます。

なお、いずれの場合であっても、当該建築行為のために敷地の変更があるときは、開発行為があることになります。

5　法第４２条第１項ただし書許可

（1） 本条ただし書許可の性格

本条ただし書許可は、予定建築物以外の建築物の建築や用途変更して予定建築物以外のものにすることを許可するものであって、開発許可に係る予定建築物の内容そのものを変更するものではありません。

したがって、この許可を受けて予定建築物以外のものに用途変更した後、再び予定建築物の用途に変更する場合には、本条の許可は必要ありません。

また、この許可を受けて予定建築物以外の建築物が建築されていて、これと同じ用途の改築をする場合、本条の許可を要する改築には該当しません。

なお、開発許可権者は、本条ただし書許可を行った場

合、法第４７条第３項により、開発登録簿にその内容を記載します

※P.340「開発登録簿」参照

（2）技術基準による制限

本条ただし書許可は、許可権者が「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」と認めたときすることができると規定されています。

これを技術基準の観点から具体化すると、本条ただし書の許可申請に係る土地の状況が、当該申請に係る建築物を予定建築物とする開発許可申請があった際に、法第３３条の技術基準に適合する状況にあることを必要とします。

（3）立地基準による制限

法は、市街化調整区域における本条ただし書許可についても、開発許可の際の法第３４条に準じるべきことを明文をもって規定してはいません。

しかし、本条が適用される建築行為等である場合、上述のとおり法第４３条は適用されませんから、市街化調整区域における本条ただし書については、市街化調整区域においての立地規制（法第３４条・政令第３６条第１項第３号）の効果が損なわれることがないよう、当該規制との均衡を図る必要があります。

したがって、市街化調整区域における本条ただし書許可においては、原則として、市街化調整区域での立地基準に適合することにより、「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」との要件に適合するものと考えます。

審査基準（全域における技術基準）

許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第２９条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外のものである場合又は許可申請等が法第４３条第１項第１号から第３号まで若しくは第５号に該当しない場合は、当該建築物等の用途と法第３３条第１項第２号から第５号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められること。

審査基準（市街化調整区域における立地基準）

市街化調整区域における都市計画法第４２条第１項ただし書の許可又は第２項の協議は、次のいずれかに該当する場合に行う。

１　許可申請等に係る建築物が法第２９条第１項第２号又は第３号に規定する建築物で

ある場合

2　許可申請等が法第４３条第１項第１号から第３号まで又は第５号に該当する場合

3　許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第３４条第１号から第１２号までに規定する建築物又は特定工作物である場合

4　次の（1）、（2）のいずれにも該当する場合

（1）開発許可を受けた開発行為について、次のア又はイに該当していること。

ア　開発行為に関する工事の完了後２０年を経過している場合

イ　開発行為に関する工事の完了後５年を経過し、予定建築物等の使用者（予定建築物等が存在しないときは開発許可を受けた者）が次の（ア）から（ウ）のいずれかに該当する場合

（ア）破産手続開始の決定がなされた場合

（イ）生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合

（ウ）事業を営む者が、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合

（2）許可申請等に係る建築物又は特定工作物が、次のアからエのいずれかに該当していること。

ア　次の表の左欄に掲げる建築物に対応する右欄に掲げる建築物

予定建築物	許可申請等に係る建築物
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）

イ　予定建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異ならない建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの）

ウ　建築基準法別表第２（ろ）項に掲げる建築物（開発区域が松伏町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第５条第１項第２号イに規定する既存の集落内に存する場合に限る。）

エ　開発区域周辺に存する建築物等の用途及び周辺の土地利用の状況並びに市町村が策定した土地利用に関する計画を勘案して、開発区域及びその周辺の地域の環境の保全上支障がないと認められる建築物又は特定工作物

第１９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）

（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つて、同項の許可があつたものとみなす。

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

政令第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

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

政令第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

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

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

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

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

（１）当該地域における降水量

（２）当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

（３）敷地の周辺の状況及び放流先の状況

（４）当該建築物又は第一種特定工作物の用途

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

二　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

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

イ　法第３４条第１号から第１０号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ　法第３４条第１１号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ　建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設とし

て、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第２９条の９各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ　法第３４条第１３号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第３０条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

２　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。

(建築行為等許可申請)

町規制規則第１２条　省令第３４条第１項の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書には、同条第２項に規定するもののほか、次に掲げる図面等を添付しなければならない。

（１）建築物又は第一種特定工作物の配置図（縮尺１００分の１以上のもの）

（２）その他町長が必要と認めたもの

〈解説及び審査基準〉

１　本条の目的

本条は、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について制限を行うものです。

開発許可制度は、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を規制することにより、秩序ある市街地の形成を実現しようとするものです。しかし、市街化調整区域の場合、区域区分制度を維持するためには、開発行為の規制だけでは不十分です。市街化調整区域は、市街化区域のように用途地域による建築物の用途規制がないため、区域区分前に造成された宅地や法第２９条の適用除外となる開発行為が行われた宅地において、区画形質の変更を伴わないで建築物を建築する場合も規制対象とする必要があります。

そこで、市街化調整区域においては、土地の区画形質の変更を伴わない建築行為等、つまり、開発許可を必要としない建築行為等についても本条により規制することとしたものです。

２　本条の制限の対象となる建築行為等

（1）「増築」「移転」

本条は、「増築」「移転」については制限していません。

ただし、既存の建築物とは異なる建築物となると判断される場合は、「新築」として規制を受けます。

※P.17「増築」、P.18「移転」参照

（2）「改築」

本条により新築が規制されるのは、「新築」という行為が、市街化調整区域の規制対象とすべき建築物の新規立地に他ならないものだからです。

これに対し、「改築」は、既存の建築物と規模、構造、用途が著しく異ならない建築物を建築することなので、改築の結果つくりだされる建築物は、あくまでも既存の建築物を基にしたものですから、建築物の新規立地と捉える必要はありません。

※P.18「改築」参照

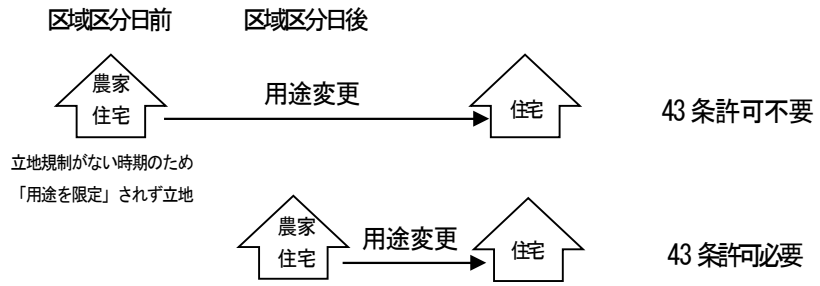
しかし、例えば、既存の農業用倉庫を除却して、農業用以外の倉庫を建築する場合、「建築」行為の分類においては、「新築」ではなく「改築」に該当する場合があります。その場合、「改築」を制限しないと「改築」の名の下に、農業用以外の倉庫の実質的な新規立地が規制を受けずに行われてしまい、その立地を規制している本条の趣旨が著しく損なわれてしまいます。これは、開発許可制度が、市街化調整区域における建築物の立地に関して、いろいろある倉庫の中でも、農業用のものに特別な意義を認めて取り扱っているのに対し、建築基準法では建築物の安全性を確保するという法の趣旨から農業用倉庫のみを特別扱いする意義がないため、単なる倉庫として取り扱うことによります。このような不都合を回避し、開発許可制度における実質的な建築物の新規立地を規制するため、「改築」であっても規制の対象とする必要があります。

本条が、「建築物を改築し、…同項（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としてはならない」と規定して、「改築」という方法によって、既存の建築物を農業用建築物や公益上必要な建築物等以外の建築物とする行為を規制しているのは、このような趣旨に基づくものです。

したがって、「改築」でありながら、本条の規制を受ける場合は、既存の建築物が、農業用倉庫等の規制適用除外施設や法第４３条第１項の許可を受けて建築された建築物であ

る等、法により特別にその用途を限定して立地を認められている建築物が、その限定された用途と異なる建築物となる場合に限られます。すなわち、用途の変更を伴う改築（詳細は前章を参照）のみが本条の規制の対象となります。

区域区分前から存する建築物等、その用途が法により特に限定されていない建築物を改築する場合は、本条の規制を受ける改築には該当しません。例えば、区域区分前から存する農家住宅を一般住宅に改築する場合、本条の規制を受ける改築には該当しないため、本条の許可は不要になります。



なお、「改築」の範囲を超える新たな建築物の建築は、「新築」となりますので、（1）のとおり、当然に本条の規制を受けることになります。

（3）用途変更

建築後においても建築物を一定の状態に保つためには、「新築」、「改築」のみを規制の対象としたのでは、その実質的な内容を担保することができません。

※P.18「建築物の用途」参照

本条は、「その用途を変更して同項（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としてはならない」と規定し、建築行為を伴わない「用途変更」による、市街化調整区域において規制対象とすべき建築物の新規立地を規制するものです。

（4）法第４３条の規制を受けないもの

ア　法第２９条第１項第２号・第３号に規定する建築物の新築や、既存の建築物の改築、用途変更により法第２９条第１項第２号・第３号に規定する建築物にすること（法第４３条第１項本文）

イ　法第４３条第１項ただし書に該当するもの

3　許可の基準

（１）技術基準

ア　政令第３６条第１項第１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ます(用途変更の場合は、排水施設の基準のみ適用されます。)。それぞれ、法第３３条の基準を準用します。

※P.124「排水施設」、P.145「切土・盛土・擁壁」参照

イ　政令第３６条第１項第２号は、法第３３条第１項第５号に対応するもので、地区計画等に適合することを求めています。

※P.142「地区計画等への適合」参照

（２）立地基準

政令第３６条第１項第３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、目的又は用途等を限って許可し得る建築物等を定めています。

ア　法に基づく定型的な基準

（ア）政令第３６条第１項第３号イは、開発行為における法第３４条第１号から第１０号に対応するものです。

（イ）政令第３６条第１項第３号ニは、同じく法第３４条第１３号に対応するものです。

本規定に基づく許可を受けた建築等は、市街化調整区域が設定又は拡張した日から起算して５年以内に完了する必要があります。

イ　条例に基づく定型的な基準

（ア）政令第３６条第１項第３号ロは、法第３４条第１１号の規定に基づく条例で指定する土地の区域内において行われ、同条例で定める用途制限に該当しない建築行為が規定されています。

（イ）政令第３６条第１項第３号ハは、法第３４条第１２号に対応するものですが、政令第３６条第１項第３号ロと異なり、同号ハの条例を法第３４条第１２号の条例とは別に定める必要があります。

これは、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為と建築行為は、必ずしも区域及び用途が一致するものではないとの考えによるものです。

ウ　非定型的な基準

政令第３６条第１項第３号ホは、法第３４条第１４号に対応するものです。

政令第３６条第１項第３号イからニまでの規定に該当しない建築物等であっても、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建築等することが困難又は不適当と認められるものについては、都道府県知事（又は指定都市等の長）が開発審査会の議を経て許可し得ることを定めたものです。

4　許可の申請

本条に基づく許可申請は、省令第３４条の申請書を提出して行います。このうち記載されるべき建築物の用途に関しては、法第３０条における「予定建築物等の用途」と同じく、審査に必要十分な内容が記載されている必要があります。

なお、本条の許可は、開発許可とは異なり変更許可の手続はありません。

5　国、都道府県等が行う建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設について

※P.333「国又は都道府県等が行う建築行為等」参照

従来、国、都道府県、開発許可権限を持っている市町村が、市街化調整区域内の開発許可を受けた土地以外の土地で建築物の建築や用途変更を行う場合、本条の規制の適用除外として取り扱われていました。平成１８年の法改正により、事業者である国、県等が行う一部の建築行為等については、国、県等と許可権者が協議を行い、協議が成立した場合は建築等許可があったものとみなすこととなりました。

ただし、国、県等が行う全ての建築行為等に協議が必要なわけではありません。協議が必要なのは、国、県等が建築や用途変更を行い、国、県等以外の者がその建築物を使用する場合と国、県等が直接事務や事業を行うための建築物のうち、学校、専修学校、各種学校、社会福祉施設、更生保護施設、病院、診療所、助産所、総合庁舎、宿舎等を目的とした建築や用途変更の場合です。

上記以外の国、県等が直接事務又は事業を行うための建築物の建築や用途変更については、許可不要です。

第１節　建築等許可の立地基準（政令第３６条第１項第３号）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

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

一～二　（略）

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

イ　法第３４条第１号から第１０号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ　法第３４条第１１号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ　建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第２９条の９各号に掲げる土地の区域を含まないものとする。

ニ　法第３４条第１３号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第３０条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

〈解説及び審査基準〉

本号は、法第４３条第１項の許可ができる建築物又は第一種特定工作物を規定したものです。

本号イ及びニは、開発許可の立地基準である法第３４条第１号から第１０号及び第１３号に対応するものですから、その審査基準は法第３４条の審査基準を準用します。

本号ロは、法第３４条第１１号に基づく町条例により、区域、環境の保全上支障がある建築物の用途が明確になっていますので審査基準を設けません。

本号ハは、町条例で定める基準ですので、審査基準は町条例の審査基準によります。町条例の審査基準は、次の第２節のとおりです。

本号ホは、個別に開発審査会の議を経るものですから、審査基準はありません。

審査基準（政令第３６条第１項第３号イ）

政令第３６条第１項第３号イに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、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に係るそれぞれの審査基準を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

審査基準（政令第３６条第１項第３号ニ）

政令第３６条第１項第３号ニに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、法第３４条第１３号に規定する建築物又は第一種特定工作物に係る審査基準を準用する。この場合において、「開発行為」とあるのは「建築又は建設」と、「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

第２節　市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める建築行為等（政令第３６条第１項第３号ハ）

政令第３６条第１項第３号

ハ　建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第２９条の９各号に掲げる土地の区域を含まないものとする。

〈解説〉

本号ハは、法第３４条第１２号に対応するものですが、本号ロ（法第３４条第１１号に対応するもの）とは異なり、法第３４条第１２号の条例とは別に本号ハの条例を定めることとされています。これは、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為と建築行為は、必ずしも区域及び用途が一致するものではないことや開発審査会の従来の基準が開発行為と建築行為の許可基準とで異なる場合も想定されることから、必ずしも法第３４条第１２号の条例と同じ条例を定める必要はないとの考えによるものです。

第２節　第１款　条例第５条第１項第１号の規定に該当する建築物（町条例第６条第１号）

（令第３６条第１項第３号ハの規定により定める建築等）

町条例第６条　令第３６条第１項第３号ハの規定により、建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として定めるものは、次に掲げるものとする。ただし、令第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における第２号から第４号までに掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更は、この限りでない。

（１）前条第１項第１号に掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築又は用途の変更

〈解説及び審査基準〉

市街化調整区域の立地規制を目的としている法第４３条第１項の建築許可においては、政令第３６条第１項第３号イの規定により市街化調整区域における開発行為の立地基準（法第３４条第１号から第１０号）に掲げる建築物の建築が許容されています。このため、法第３４条第１２号の規定に基づく条例の規定に該当する建築物の建築についても、政令第３６条第１項３号ハの規定に適合するものと考えられます。

審査基準

１　建築物の用途

新築する建築物が条例第５条第１項第１号に規定するもの又は建築物の改築若しくは用途の変更をする場合で、当該改築若しくは用途の変更後の建築物が条例第６条第１項第１号に規定するものであること。

２　審査基準の準用

当該建築物の審査基準については、条例第５条第１項第１号の規定に係る審査基準を準用する。この場合において、当該審査基準中「開発行為」とあるのは「建築行為」と、「開発区域」とあるのは「建築物の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築行為」と読み替えるものとする。

第２節　第２款　条例第５条第１項第２号から第７号までの規定に該当する建築物又は第一種特定工作物（町条例第６条第２号）

町条例第６条

（２）前条第１項第２号から第７号までに掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

〈解説及び審査基準〉

市街化調整区域における立地の規制を目的としている法第４３条第１項の建築許可においては、政令第３６条第１項第３号イの規定により市街化調整区域における開発行為の立地基準（法第３４条第１号から第１０号）に掲げる建築物の建築が許容されています。このため、法第３４条第１２号の規定に基づく条例の規定に該当する建築物の建築についても、政令第３６条第１項第３号ハの規定に適合するものと考えられます。

審査基準

１　建築物等の用途

新築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物が条例第５条第１項第２号から第７号までに規定するもの又は建築物の改築若しくは用途の変更をする場合で、当該改築若しくは用途の変更後の建築物が条例第５条第１項第２号から第７号までに規定するものであること。

２　審査基準の準用

当該建築物等の審査基準については、条例第５条第１項第２号から第７号までの規定に係るそれぞれの審査基準（土地の面積に係る部分を除く。）を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発行為」とあるのは「建築行為」と、「開発区域」とあるのは「建築物の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と読み替えるものとする。

第２節　第３款　１ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物（町条例第６条第３号）

町条例第６条

（３）１ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和２３年法律第４８号）第２条第５項に規定する墓地をいう。）又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要な建築物の新築

〈解説及び審査基準〉

１ヘクタール以上の墓園や運動・レジャー施設に併設される管理施設は、第二種特定工作物に包含されるものとして取り扱うことができますが、１ヘクタール未満の場合、第二種特定工作物には該当しないため、建築物である管理施設の建築には許可が必要です。

このような１ヘクタール未満の墓園や運動・レジャー施設の管理に必要な建築物の建築は、既存の土地利用を適正に行うために望ましいことや市街化を促進するおそれがないと認められるため、政令第３６条第１項第３号ハの規定に適合すると考えられます。

審査基準

１　建築を行う者

建築を行う者は、次のいずれかの者であること。

（１）１ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和２３年法律第４８号）第２条第５項に規定する墓地に限る。）又は１ヘクタール未満の運動・レジャー施設である工作物（以下「墓地等」という。）を設置し、管理運営している者

（２）墓地等の設置について必要な他法令の許認可等が得られる見込みがあり、当該墓地等を管理運営する予定の者

２　建築物の用途

建築物の用途は、事務室、休憩室、物置又は便所（以下これらの施設を「管理施設」という。）であること。

３　建築敷地

管理施設を建築する敷地は、墓地等の区域内であること。

４　建築物の規模

管理施設の延べ床面積は、１００平方メートル以内であって、墓地等を管理するために必要最小限の規模とする。

第２節　第４款　既存の建築物の用途の変更等（町条例第６条第４号）

町条例第６条

（４）現に存する建築物が建築後２０年を経過している場合又は建築後５年を経過し、破産手続開始の決定その他やむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う、次のいずれかに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更

ア　現に存する建築物と用途が同一の建築物

イ　現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定める建築物

ウ　建築基準法別表第２（ろ）項に掲げる建築物(既存の集落に存するものに限る。)

（条例第６条第４号の規則で定める場合）

町条例施行規則第３条　条例第６条第４号の規則で定める場合は、次に掲げるものとする。

（１）生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合

（２）事業を営む者が、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合

（条例第６条第４号イの規則で定める建築物）

町条例施行規則第４条　条例第６条第４号イの規則で定める建築物は、次の表の左欄に掲げる建築物に対応する同表の右欄に掲げる建築物とする。

現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）
法第２９条第１項第２号に規定する建築物	現に存する建築物と建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第８７条にいう建築物の用途の異ならない建築物
法第４３条第１項の許可を受けて建築された建築物	

〈解説及び審査基準〉

１　趣旨

建築許可を受けた建築物や許可が不要とされて建築された建築物は、その用途が限定されています。しかし、建築後の諸条件の変化により、その限定された用途そのままで使用を継続することができない事情が発生している場合、周辺に与える影響が少ない他の用途に変更することは「建築物の周辺における市街化を促進するおそれ」がなく、市街化調整区域の立地規制の趣旨に鑑みても容認されるべきものと考えられます。本号

は、この用途の変更に建築行為を伴う場合を含め、政令第３６条第１項第３号ハの規定に適合するものとして条例に規定したものです。

２　建築物の用途の変更

本号は、現に存する建築物を現在の用途から他の用途に変更することを許可する規定です。その場合、現に存する建築物の用途をどう捉えるかが問題になります。建築許可を受けた建築物や許可が不要とされて建築された建築物は、それに関する手続を行っていることがほとんどなので、用途の特定が比較的容易です。しかし、区域区分日前に建築した建物や既存宅地確認を受けた土地の建築物は、現在の建築物の用途を特定することが困難な場合が少なくありません。その場合、開発許可権者が、当該建物に関する建築確認、建築物の利用形態、法制度の変遷、都市計画法以外の手続の状況、不動産登記簿等を総合的に勘案し、現在の建築基準法の用途地域規制における区分等に基づいて、現在の建築物の用途を判定します。

３　許可を受けるに足る事情が存する場合

本号は、その許可を認めるべき事情が存する場合として、次の二つのいずれかに該当する場合に用途変更を認めることにしています。

まず、現に存する建築物が建築後２０年経過している場合です。建築物が建築されてから長期間が経過している場合は、建築当時と現在の社会経済情勢が大きく異なっており、特に個別の事情を勘案することなく、その用途変更を認めるに十分な事情があるものと考えられるからです。

次に、現に存する建築物が建築後５年を経過していることを条件に、「やむを得ない事情」として条例施行規則第４条で規定している事由に該当する場合です。前述の経過期間は２０年には満たなくても、生活困窮等のために住居移転を余儀なくされた場合や経営の悪化により事業継続が困難になった場合は、用途変更を認めるに十分な事情があると考えられるからです。

４　新たに立地が認められる建築物の用途

「建築物の周辺における市街化を促進するおそれ」がなく、周辺に与える影響も少ない他の用途の建築物は、本号イからハで規定しているものです。これらは、現在の建築物と比較して環境負荷が同等かそれ以下となる場合と市街化調整区域の風

景と調和がとれる場合のいずれかであり、周辺地域に与える影響は少ないと考えられるからです。

アは、現在と同じ用途の建築物を新築する場合です。これは、建築物の用途は同一ながら建築物の構造の変更等により「新築」となる場合が該当します。これは、現在存している建築物と比較しても環境負荷が増大しないと考えられます。

イは、現在の建築物と類似の建築物に新築又は改築して用途の変更を行う場合です。どのようなものが類似の建築物になるかは、町条例施行規則第４条で定められています。これは、開発許可制度上は異なる用途の建築物として扱われるものの建築基準法上は同一の用途となる建築物への変更は実質的に周辺地域に与える環境負荷は変更がなく、また、現在存している建築物に類似し、環境負荷が低い建築物への変更は周辺地域に及ぼす影響が少ないことによります。例えば、農家住宅を一般住宅とする場合等が典型です。

ウは、町条例第５条第１項第２号で規定されている既存の集落内で、第二種低層住居専用地域で建築可能な建築物に新築又は改築して用途を変更する場合です。これは、本町では、ある程度建築物が集積している「既存の集落」内においては、第二種低層住居専用地域で建築可能な住宅や小規模店舗は市街化調整区域の集落地域と調和が図られること、また、町条例第６条や法第３４条第１号の運用との整合が図られることによります。

５　用途が同一の建築物、建築基準法にいう建築物の用途が異ならない建築物

※P.255 「同一の用途」参照

現に存する建築物と用途が同一の建築物や建築基準法にいう建築物の用途が異ならない建築物は、過去の建築許可等の手続きや建築基準法の用途地域規制における区分を参考に、同一であることや建築基準法でいう建築物の用途が異ならないことを判断します。例えば、農産物を加工する事業に供する建築物から建築基準法別表第２に掲げられた事業を営む工場へ用途変更しようとする場合、区分が別であることから、建築物の用途が異ならない建築物であるとは言えないと考えられます。

平成１８年の法改正では、建築物の用途だけではなく店舗等の規模によってもスプロールを招くという考え方が盛り込まれました。そのことは、建築基準法の用途規制（建築基準法第４８条、同法別表第２）において具現化され、大規模集客施設が規制されることになりました。

以上のことから、開発許可制度の運用においては、**建築基準法による建築物の用途とは、建築物の規模まで含んだ使われ方のことをいうと考えます。**

なお、建築基準法は、市街化調整区域については、都市計画法による立地制限を受けるため、用途規制の対象とはしていませんので、市街化調整区域における建築物の用途の認定は、建築基準法の用途規制の区分等を考慮しながら、必要に応じて建築担当部局に確認をして、開発許可権者が判断することになります。

審査基準

1　対象となる建築行為

対象となる建築行為は、次のいずれかに該当する現に存する建築物の敷地と同一の敷地において、建築物の新築、改築又は用途の変更（以下「用途の変更等」という。）を行うものであること。

（1）建築後２０年を経過しているもの

（2）建築後５年を経過し、現在の使用者に次のいずれかの事情が存するもの

ア　破産手続開始の決定がされたこと。

イ　生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされたこと。

ウ　事業経営の状況が悪化したことにより当該事業を継続することが困難となったこと。

2　用途の変更等に係る建築物

用途の変更等に係る建築物は、次のいずれかに該当するものとする。

（1）現に存する建築物と同一の用途の建築物

（2）次の表の「現に存する建築物の欄」に掲げる建築物に対応する同表の「用途が類似する建築物の欄」に掲げる建築物とする。

現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）
法第２９条第１項第２号に規定する建築物	現に存する建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異ならない建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの。）
法第４３条第１項の許可を受けて建築された建築物	

（3）建築基準法別表第２（ろ）の項に掲げる建築物（現に存する建築物が既存の集落内に存する場合に限る。）

3　現に存する建築物が法の許可等を受けていない場合

現に存する建築物が法の許可等を受けて建築されたものでない場合で、住宅以外の建築物を建築するときは、現に存する建築物の敷地から次の範囲の土地の権利者の同意を得ること。

（1）隣接する土地

（2）現に存する建築物の高さの2倍の距離

第３節　国又は都道府県等が行う建築行為等（法第４３条第３項）

（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。

一～五（略）

２（略）

３　国又は都道府県等が行う第１項本文の建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があつたものとみなす。

〈解説及び審査基準〉

１　趣旨

本項は、平成１８年改正により追加されました。国、都道府県、開発許可権限を持っている市町村等が市街化調整区域内の開発許可を受けた土地以外の土地で建築物の建築や用途変更等を行う場合、許可権者と協議を行い、協議が成立すれば建築等許可があったものとみなすこととした規定です。

国、県等が行う建築行為等については、平成１８年法改正以前は開発許可と同様に、許可不要とされていました。しかし、モータリゼーションの進展等により、広域的都市機能を有する大規模な病院や市役所等が市街化調整区域等の郊外に移転する事例が多数出現し、広域的都市機能が拡散しているとの指摘から、国、県等が行う公的開発行為が開発許可制度の規制対象となったのと同様、公的建築行為等についても、制度の規制対象となりました。

※P.274「開発許可の特例」参照

２　国、県等が行う建築行為等

（１）主体

本項は、建築行為等を行う主体が、従来、許可不要とされていた者である場合の規定です。また、国や都道府県等以外に次の団体は、それぞれの個別法により本条の国又は都道府県等とみなされます。

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
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
地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る）

なお、許可権限を有しない（事務処理市町村ではない）市町村については、本項の適用を受けないため、通常の建築等許可申請手続きを行う必要があります。

（2）対象となる行為

本条は、国、県等が許可が不要な建築行為等を行う場合の規定です。

協議が必要なのは、国、県等が建築や用途変更等を行い、国、県等以外の者がその建築物を使用する場合と、国、県等が直接事務や事業を行う建築物のうち、学校、専修学校、各種学校、社会福祉施設、更生事業施設、病院、診療所、助産所、総合庁舎、宿舎等を目的とした建築や用途変更等の場合です。

上記以外の国、県等が直接事務又は事業を行うための建築物の建築や用途変更等については、許可不要です。

3　協議の成立

本条は、事業者である国、県等と許可権者が協議を行い、協議が成立すれば建築等許可があったものとみなすこととした規定ですが、どのような場合に協議を成立させるかが問題となります。本項では、協議成立基準が必ずしも明文化されてはいませんが、本条の制定趣旨を鑑みると他の事業者が建築や用途変更等を行う場合と同じく、**政令第３６条の基準に適合した場合に協議を成立させる**ことが求められています。**ただし、制度趣旨に鑑みると、個々の開発行為について、特殊な行政事情がある場合等は、協議の中で、これらの事情が斟酌されることも考えられます。**

審査基準

1　協議成立のための基準 　原則として政令第３６条に適合していること。

第２０章　許可に基づく地位の承継

（法第４４条、第４５条）

（許可に基づく地位の承継）

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

〈解説〉

１　一般承継

本条は、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は、被承継人が有していた開発許可等に基づく地位の承継についての規定です。

開発許可や建築許可を受けた者の一般承継人となった者は、被承継人が有していた許可に基づく地位を自動的に承継されます。承継については、手続不要です。

２　一般承継人

「一般承継人」とは、開発許可を受けた者が自然人の場合はその相続人を指し、開発許可を受けた者が法人の場合は、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）を指します。

３　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ます。

例えば、許可権者との関係において、（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を禁止されていない地位、（２）公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能、（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、工事廃止の届出義務等、があります。

なお、本条は、開発許可権者と一般承継人との関係において、許可に基づく地位の承継を規定したもので、民事上の関係について規定するものではありません。

4　開発行為を行う意思がないとき

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、開発行為を行う意思がないときは、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りません。

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。

（地位の承継承認の申請）

町規制規則第１４条　法第４５条の承認を受けようとする者は、開発許可地位承継承認許可申請書（様式第２４号）に次に掲げる書類（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（開発区域の面積が１ヘクタール以上のものを除く。）に係る場合にあっては、第２号に掲げる書類を除く。）を添付して、町長に提出しなければならない。

（１）開発行為に関する工事を施行する権原の取得を証する書類

（２）申請者の業務経歴書及び所得税(法人にあっては、法人税)の前年度の納付証明書

（３）その他町長が必要と認める書類

〈解説及び審査基準〉

1　特定承継

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、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ます。一般承継人以外の者が承継することを特定承継といい、この場合の承継人を特定承継人といいます。

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もつ地位です。したがって、開発許可を受けた土地の区域内であっても、開発許可を受けた者以外の者が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るべきです。しかし、開発許可を受けた者から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者は、通常、当初の開発行為をそのまま引き継いで施行すると考えられるので、事務の簡素化を図るため、開発許可権者の承認をもって足りることとしたものです。

なお、本条は、法第４４条と異なり、法第４３条第１項の許可に基づく地位の承継についての規定はありません。これは、建築行為等の途中で第三者に所有権等が譲り渡されることは極めて稀であると考えられ、また、法第４３条第１項の許可申請手続は開発許可の申請手続に比べて簡便であることから、同項の許可を受けた者の特定承継人について、事務手続の簡素化を理由として、新たな許可に代えて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す。

２　承認の基準

本条の承認がされても、開発計画について、予定建築物の用途や設計等に変更が加えられるものではなく、開発行為を行う者が変更されるにとどまります。したがって、承認するか否かの判断に際しては、申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得しているかどうかに限って審査するほか、法第３３条第１項第１２号で定める開発行為については、当初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を審査します。

３　特定の者が有する条件に着目してなされた開発許可に基づく地位の承継

特定の者が有する条件に着目してなされた開発許可は、その性格上、開発行為の途中で開発行為を行う者を変更することはできません。例えば、法第３４条第１３号の届出に基づく開発許可は、市街化調整区域となった際に自己が使用する目的で土地を取得していた者が、一定期間内に届け出た上で許可を受け、一定期間内に開発行為を完了する場合に限って許可することとしたものであり、特定の者のみが許可を受けることができるという性格を有しています。

このような場合、開発許可に基づく地位の承継は、前条の一般承継人に限られ、本条により第三者がその地位を承継することは認められません。

４　承認の効果

本条による承認は、開発許可に基づく地位の承継の効力発生要件です。したがって、開発許可を受けた者と、地位を承継しようとする者の間で承継について合意がされても、開発許可権

者の承認を受けるまでは、開発許可に基づく地位の承継の効力は発生しません。

5　開発行為に関する工事を施行する権原

「開発行為に関する工事を施行する権原」とは、開発許可を受けた者の土地の所有権のほかに、開発許可を受けた者が法第３３条第１項第１４号に規定する関係権利者の同意を得たことによって民事上の関係においても適法に開発行為に関する工事を施行することができるようになった権利まで含みます。

したがって、当初許可における関係権利者の同意が、当初許可を受けた者の行う開発行為に限定している場合等には、地位承継をしようとする者は、法第３３条第１項第１４号に規定する関係権利者の同意を得てから地位承継の申請を行います。

6　開発許可に基づく地位

法第４４条の解釈を参照してください。

審査基準

開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継は、次のいずれにも該当する場合に承認する。

1　地位の承継をする者は、開発許可を受けた者から次の権原を取得していること。

（1）開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有している場合は、当該権原

（2）開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有する者から開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の施行について同意を得ている場合は、当該同意に基づく権原

2　地位の承継に係る開発行為が、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で、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規模が１ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。

（1）当該開発行為を行うために必要な資力を有すること

（2）前年度の所得税（法人にあつては法人税）が納税期限までに納税されていること

（3）過去の事業実績等を勘案して、当該開発行為を行う能力を有していると認められること

第２１章　開発登録簿

（法第４６条、第４７条）

（開発登録簿）

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

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

一　開発許可の年月日

二　予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途

三　公共施設の種類、位置及び区域

四　前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（省令第３５条）で定める事項

２　都道府県知事は、第３６条の規定による完了検査を行なつた場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

３　第４１条第２項ただし書若しくは第４２条第１項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第２項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

４　都道府県知事は、第８１条第１項の規定による処分により第１項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

５　都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

６　登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令（省令第３６条から省令第３８条）で定める。

（開発登録簿等の記載事項）

省令第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。

一　法第３３条第１項第８号ただし書に該当するときは、その旨

二　法第４５条の規定により開発許可に基づく地位を継承した者の住所及び氏名

（開発登録簿の調製）

省令第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。

（登録簿の閉鎖）

省令第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。

（登録簿の閲覧）

省令第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。

（開発登録簿の様式）

町規制規則第１５条　法第４６条の開発登録簿の様式は様式第２５号のとおりとする。

（開発登録簿の写しの交付申請）

町規制規則第１６条　法第４７条第５項の請求をしようとする者は、開発登録簿写し交付申請書（様式第２６号）を町長に提出しなければならない。

松伏町開発登録簿閲覧規則

（趣旨）

第１条　この規程は、都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号）第３８条の規定に基づき、開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧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　登録簿の閲覧所（以下「閲覧所」という。）は、松伏町新市街地整備課に設置する。

（閲覧時間）

第３条　登録簿の閲覧時間は、午前８時３０分から午後５時１５分までとする。

（休日）

第４条　閲覧所の休日は、松伏町の休日を定める条例（平成元年松伏町条例第１３号）第１条第１項に規定する休日とする。

（閲覧時間の変更及び臨時休日）

第５条　町長は、登録簿の整理その他必要がある場合は、閲覧時間を変更し、又は臨時に休日を設けるものとし、その旨を閲覧所に掲示する。

（閲覧手続）

第６条　登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧所に備え付けられた閲覧簿に所定の事項を記入し、当該職員の指示に従って閲覧しなければならない。

（登録簿の持出禁止）

第７条　登録簿を閲覧する者は、登録簿を閲覧所の外に持ち出してはならない。

（閲覧の禁止等）

第８条　当該職員は、次の各号の一に該当する者に対し、閲覧を禁止し、又は停止することができる。

一　他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる者
二　前２条の規定に違反した者
三　登録簿を汚損し、若しくはき損し、又はそれらのおそれがあると認められる者

〈解説〉

１　開発登録簿の調製及び保管

法第４６条は、許可権者は開発登録簿を調製し、保管しなければならないことを規定しています。

都市計画法では、開発行為をはじめ、それに関連する建築行為等、用途変更を規制することとしていいますが、このためには、一般の第三者に対して、制限の内容を公開することにより違反行為の防止を図るとともに、一般の第三者が土地等の取引に際して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りません。

また、建築基準法による確認に際して、特定行政庁や指定確認検査機関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する必要があります。

そこで、許可権者に開発登録簿を調製し、保管することを義務付け、これらの目的を達成しようとしているものです。

２　開発登録簿の登録事項等

法第４７条は、登録簿に登録すべき事項、登録簿の保管及び登録簿の写しの交付について規定しています。

（１）許可権者が登録簿に登録すべき事項は、法第４７条第１項第１号から第６号まで、及び省令第３５条に規定されています。

（２）許可権者は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管するとともに、請求があったときは、その写しを交付しなければなりません。

登録簿の閲覧に関し必要な事項については松伏町開発登録簿閲覧規程に定めがあり、開発許可事務担当課で閲覧することができます。

また、登録簿の写しの交付申請手続については、町手続規則第１６条の規定により「開発登録簿写し交付申請書」を町長に提出して行います。

（３）許可権者は、法第３８条の開発行為に関する工事の廃止届があったときは開発登録簿を閉鎖しなければなりません。登録簿の閉鎖後は、閲覧及び写しの交付はできなくなります。

※P.293「開発行為の廃止」参照

第２２章　開発審査会

第１節　不服申立て（法第５０条、第５１条）

第１節　第１款　開発許可等の処分又はこれに係る不作為に関する不服申立て

（不服申立て）

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

２　開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２３条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日）から二月以内に、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、前項の口頭審査については、同法第９条第３項の規定により読み替えられた同法第３１条第２項から第５項までの規定を準用する。

〈解説〉

１　概要

本条は、開発許可等の処分又はこれに係る不作為に関する不服申立てについての規定です。開発許可等の処分等に関する不服申立ては、法第５０条から第５２条が、特別法として、行政不服審査法に優先して適用されますので、法第５０条第１項に掲げる事項に関する処分（法第８１条第１項の監督処分を含む）は開発審査会に、不作為は開発審査会又は処分庁（許可権者）のいずれかに対し審査請求を行うことになります。

開発審査会で処理することとされている理由として、特に第三者による公正な判断が必要であること、専門的な知識を必要とすること、迅速な処理を要すること等が挙げられます。

（1）開発審査会に対する審査請求の対象となる事項

都市計画法の条文	内　　容	
法第２９条第１項又は第２項	開発許可	処分又はこれに係る不作為
法第３５条の２第1項	変更許可	
法第４１条第２項ただし書	建築物の形態制限を定めた場合の制限以外の建築の許可	
法第４２条第１項ただし書	予定建築物等以外の建築等の許可	
法第４３条第１項	建築等の許可	
法第８１条第１項	上記の規定に違反した者に対する監督処分	

（2）開発審査会に対する審査請求

松伏町の場合には、埼玉県開発審査会に対し審査請求を行うことになります。

法第５０条第１項に掲げる事項に関する処分（法第８１条第１項の監督処分含む）については、埼玉県開発審査会に対して審査請求を行うことになります。

一方、法第５０条第１項に掲げる事項に関する不作為については埼玉県開発審査会又は処分庁（許可権者）である埼玉県知事、松伏町長のいずれかに対して審査請求を行うことになります。

（3）開発審査会以外に対する不服申立て

法第５０条第１項に掲げる処分若しくは不作為又は法第８１条第１項の監督処分以外のものについては、開発審査会に審査請求をすることはできません。その場合は、行政不服審査法に基づき、松伏町長に対する**審査請求**を行うことになります。

※行政不服審査法第２条、第３条、第４条参照

なお、行政不服審査法に基づく審査請求に関する審理手続きは、審査請求を受けた処分庁（審査庁）が指定した職員のうち処分に関与しない者（審理員）が行います。

2　審査請求人の資格

審査請求ができる者について、行政不服審査法では「行政庁の処分に不服のある者」（**同法第２条**）及び「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者」（**同法第３条**）と定められていますが、最高裁判所の判例では、「対象となる処分について審査請求をする法律上の利益がある者、すなわ

※昭和５３年３月１４日最高裁判決「主婦連ジュース

ち、当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され又は必然的に侵害されるおそれのある者」とされ、取消訴訟の原告適格と同様に解されています。また、学説の中には、**同法第２条では「行政庁の処分に不服がある者は（略）審査請求をすることができる」**という文言が用いられていること、「国民の権利利益の簡易迅速な救済」とともに「行政の適正な運営」も同法第１条第１項で明示されていることを根拠に、不服申立て資格を取消訴訟の原告適格の範囲よりも緩やかに解すべきであるとの見解もあります。

不当表示事件」

第１節　第２款　審査請求のできる期間

行政不服審査法

（審査請求期間）

第１８条　処分についての審査請求は、処分があったことを知った日の翌日から起算して三月（当該処分について再調査の請求をしたときは、当該再調査の請求についての決定があったことを知った日の翌日から起算して一月）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。

２　処分についての審査請求は、処分（当該処分について再調査の請求をしたときは、当該再調査の請求についての決定）があった日の翌日から起算して一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。

３　次条に規定する審査請求書を郵便又は民間事業者による信書の送達に関する法律（平成１４年法律第９９号）第２条第６項に規定する一般信書便事業者若しくは同条第９項に規定する特定信書便事業者による同条第２項に規定する信書便で提出した場合における前２項に規定する期間（以下「審査請求期間」という。）の計算については、送付に要した日数は、算入しない。

〈解説〉

１　処分についての審査請求期間

（１）　処分についての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月以内に行います。「処分があったことを知った日」について、判例では、「処分のあったことを『現実に知った日』を原則としつつ、一定の事情のもとで、社会通念上処分があったことが当事者の知り得べき状態に置かれたときは、反証のない限りその処分があったことを知ったものと推定する」とされています。

※昭和27年11月20日最高裁判決

（２）　原則として、処分の相手方が処分を知っていたか否かにかかわらず、処分があった日の翌日から１年を経過したときには、審査請求はできません。

（３）　法定期間経過後の審査請求は、「正当な理由」がなければ、却下されます。

（４）　処分庁が誤って法定の期間より長い期間を審査請求期間として教示したことが「正当な理由」に該当すると判断された場合は、審査請求をすることができるものと考えられます。

※行政不服審査法第４５条第１項参照

２　不作為についての審査請求期間

　不作為にかかる審査請求期間は、不作為状態が続いている限り無制限であり、いつでもすることができます。

第１節　第３款　審査請求の方法

行政不服審査法

（審査請求書の提出）

第１９条　審査請求は、他の法律（条例に基づく処分については、条例）に口頭ですることができる旨の定めがある場合を除き、政令で定めるところにより、審査請求書を提出しなければならない。

行政不服審査法施行令

（審査請求書の提出）

第４条　審査請求書は、審査請求をすべき行政庁が処分庁等でない場合には、正副２通を提出しなければならない。

２　審査請求書の正本には、審査請求人が法人その他の社団又は財団である場合にあっては代表者又は管理人の資格を証する書面を、審査請求人が総代を互選した場合にあっては総代の資格を証する書面を、審査請求人が代理人によって審査請求をする場合にあっては代理人の資格を証する書面を、それぞれ添付しなければならない。

〈解説〉

１　審査請求の方法

審査請求は審査請求書を提出して行います。審査請求をすべき行政庁が処分庁等でない場合には、審査庁（開発審査会）と処分庁（許可権者）の両方で事務を迅速に行うために、正副２通を提出することとなっています。

２　審査請求人の代表者等の資格の証明（行政不服審査法施行令第４条第２項）

審査請求人によっては代表者若しくは管理人、総代又は代理人の資格を証明する書類が必要で、一般的に次のとおりです。

（１）法人の場合

代表者が分かるものとして、商業登記簿・法人登記簿の登記事項証明書

（２）法人格なき社団又は財団の場合

代表者が分かるものとして、資格選任についての定款又は規約

（３）総代をおく場合

互選書（総代選任書）（書式は任意）

総代とは、多数人が共同して不服申立てを行う場合に、

手続の便宜上、３人を超えない範囲で代表者を互選することを指します。

（４）代理人をおく場合

委任状（書式は任意です）

法定代理人の場合は、戸籍謄本又は抄本

第１節　第４款　審査請求書の記載事項

行政不服審査法

（審査請求書の提出）

第１９条　（略）

２　処分についての審査請求書には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一　審査請求人の氏名又は名称及び住所又は居所

二　審査請求に係る処分の内容

三　審査請求に係る処分（当該処分について再調査の請求についての決定を経たときは、当該決定）があったことを知った年月日

四　審査請求の趣旨及び理由

五　処分庁の教示の有無及びその内容

六　審査請求の年月日

３　不作為についての審査請求書には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一　審査請求人の氏名又は名称及び住所又は居所

二　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

三　審査請求の年月日

４　審査請求人が、法人その他の社団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、審査請求書には、第２項各号又は前項各号に掲げる事項のほか、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を記載しなければならない。

５　処分についての審査請求書には、第２項及び前項に規定する事項のほか、次の各号に掲げる場合においては、当該各号に定める事項を記載しなければならない。

一　第５条第２項第１号の規定により再調査の請求についての決定を経ないで審査請求をする場合　再調査の請求をした年月日

二　第５条第２項第２号の規定により再調査の請求についての決定を経ないで審査請求をする場合　その決定を経ないことについての正当な理由

三　審査請求期間の経過後において審査請求をする場合　前条第１項ただし書又は第２項ただし書に規定する正当な理由

〈解説〉

審査請求を行うには、形式的要件を備えていることが必要です。必要事項が記載されていない場合や十分な記載がされていない場合には、審査庁（開発審査会）は、補正できるものについては補正を命じます。

※行政不服審査法第23条参照

（１）審査請求の趣旨

「趣旨」とは、審査請求人が審査庁（開発審査会）にどのような処分を求めるのかを明らかにすることを指します。例えば「埼玉県松伏町長が、令和〇年〇月〇日にＡに対して行った都市計画法第２９条第１項の開発許可申請に対する不許可処分の取消しを求める」等がこれに当たります。

（２）審査請求の理由

「理由」とは、審査請求人が、「趣旨」で求めた処分について、その処分を求める根拠を明らかにすることを指します。「理由」には、具体的な事実関係・法的根拠等を簡潔かつ明瞭に記載する必要があります。

例えば、都市計画法第３３条第１項では「都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（略）に適合しており、かつ、その申請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。」と規定されています。そこで、開発許可処分が違法なものであるとして当該許可の取消しを求める審査請求における「理由」の例としては、「埼玉県松伏町長がＡに対し、Ａの開発許可申請が都市計画法第３３条第１項第２号の基準に適合していないにもかかわらず許可したことは違法な処分である。この違法な処分により審査請求人Ｂは〇〇という権利を侵害された。」が挙げられます。

また、証拠書類又は証拠物を引用する際には、例えば「甲第〇号証から明らかなように、」等の表記により、証拠書類等と理由との関連を明確にする必要があります。

なお、「理由」については、申立て期間経過後でも、裁決があるまでの間はいつでも追加することができます。

（３）証拠書類等

※行政不服審査法第32条参照

審査請求人又は参加人は、証拠書類又は証拠物を提出することができます。ただし、審査庁（開発審査会）が、証拠書類等を提出すべき相当の期間を定めたときは、その期間内に提出する必要があります。また、証拠書類等を提出する際には、「甲第〇号証」等の資料番号を付し、審査請求書の末尾に証拠書類等の資料番号・資料名・提出部数を記載します。

（4）審査請求の受付

審査請求書が提出されたときは、審査庁は収受するとともに、審査請求書が①法定期間内のものか、②必要事項を記載したものか等の形式的要件に合致するか否かの審査を行います。形式的な不備がある場合には、補正を指示します。法定期間の算定にあたっては、審査庁の事務所に到達したときを基準に判断され、郵送の場合には、審査請求書の発送（投函）日に提出されたものと取り扱います（郵送にかかる日数は算定しない）。補正を行った場合には、補正されると遡って適法な審査請求書が提出されたものとして取り扱われます。

行政不服審査法

（弁明書の提出）

第２９条　審理員は、審査庁から指名されたときは、直ちに、審査請求書又は審査請求録取書の写しを処分庁等に送付しなければならない。ただし、処分庁等が審査庁である場合には、この限りでない。

２　審理員は、相当の期間を定めて、処分庁等に対し、弁明書の提出を求めるものとする。

３　処分庁等は、前項の弁明書に、次の各号の区分に応じ、当該各号に定める事項を記載しなければならない。

一　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

二　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

４　処分庁が次に掲げる書面を保有する場合には、前項第１号に掲げる弁明書にこれを添付するものとする。

一　行政手続法（平成５年法律第８８号）第２４条第１項の調書及び同条第３項の報告書

二　行政手続法第２９条第１項に規定する弁明書

５　審理員は、処分庁等から弁明書の提出があったときは、これを審査請求人及び参加人に送付しなければならない。

〈解説〉

審査庁（開発審査会）は、審査請求書を収受したときは、形式的要件を審査した上、副本を処分庁（許可権者）に送り、弁明書の提出を求めます。

処分庁は、処分についての審査請求については、処分の内容及び理由を記載した弁明書を、不作為についての審査請求については、処分をしていない理由並びに予定される処分の時期、内容及び理由を記載した弁明書について、行政手続法に基づく調書、報告書、弁明書等があればこれを添付して審査庁に提出します。審査庁は処分庁等から弁明書の提出があったときは、審査請求人および参加人にこれを送付します。

※行政不服審査法第32条第2項参照

行政不服審査法

（反論書等の提出）

第３０条　審査請求人は、前条第５項の規定により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。この場合において、審理員が、反論書を提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。

（以下略）

〈解説〉

処分庁等の弁明書に対して、審査請求人は反論書を提出することができます。反論書が期限内に提出されない場合、審査庁（開発審査会）は反論書をまたずに裁決することができます。

また、審査請求人は、すでに提出している書類で十分であると考える場合には、反論書の提出をする必要はありません。

法第５０条

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

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

〈解説〉

１　公開口頭審理

（１）公開による口頭審理（法第５０条第３項）

開発審査会の処理する審査請求では、法第５０条第３項に基づき公開による口頭審理が義務づけられています。

口頭審理は、当事者の真意を十分に把握し、主張の矛盾や不完全な部分を釈明することによって、論点や争点を明確にするために行われます。

また、開発審査会の審理は、一般住民にとっても密接な利害関係を有するものであり、財産権に重大な制約を課すものであることから、その公正さを確保するために公開で行うこととされています。

（２）参加人等、次の者は審査庁（開発審査会）の許可を受け

た上で、公開口頭審理に参加することができます。

ア　参加人（行政不服審査法第１３条）

審査請求の結果に対して直接影響を受ける利害関係人である第三者

イ　補佐人（行政不服審査法第３１条第３項）

専門的知識を有する者等、陳述を補佐する者

行政不服審査法

第5節　裁決

（略）

（処分についての審査請求の却下又は棄却）

第４５条　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、審査庁は、裁決で、当該審査請求を却下する。

２　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。

３　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、審査庁は、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、審査庁は、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。

（処分についての審査請求の認容）

第４６条　処分（事実上の行為を除く。以下この条及び第４８条において同じ。）についての審査請求が理由がある場合（前条第３項の規定の適用がある場合を除く。）には、審査庁は、裁決で、当該処分の全部若しくは一部を取り消し、又はこれを変更する。ただし、審査庁が処分庁の上級行政庁又は処分庁のいずれでもない場合には、当該処分を変更することはできない。

２　前項の規定により法令に基づく申請を却下し、又は棄却する処分の全部又は一部を取り消す場合において、次の各号に掲げる審査庁は、当該申請に対して一定の処分をすべきものと認めるときは、当該各号に定める措置をとる。

一　処分庁の上級行政庁である審査庁　当該処分庁に対し、当該処分をすべき旨を命ずること。

二　処分庁である審査庁　当該処分をすること。

３～４（略）

第４７条　事実上の行為についての審査請求が理由がある場合（第４５条第３項の規定の適用がある場合を除く。）には、審査庁は、裁決で、当該事実上の行為が違法又は

不当である旨を宣言するとともに、次の各号に掲げる審査庁の区分に応じ、当該各号に定める措置をとる。ただし、審査庁が処分庁の上級行政庁以外の審査庁である場合には、当該事実上の行為を変更すべき旨を命ずることはできない。

一　処分庁以外の審査庁　当該処分庁に対し、当該事実上の行為の全部若しくは一部を撤廃し、又はこれを変更すべき旨を命ずること。

二　処分庁である審査庁　当該事実上の行為の全部若しくは一部を撤廃し、又はこれを変更すること

（不利益変更の禁止）

第４８条　第４６条第１項本文又は前条の場合において、審査庁は、審査請求人の不利益に当該処分を変更し、又は当該事実上の行為を変更すべき旨を命じ、若しくはこれを変更することはできない。

（不作為についての審査請求の裁決）

第４９条　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、審査庁は、裁決で、当該審査請求を却下する。

２　不作為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。

３　不作為についての審査請求が理由がある場合には、審査庁は、裁決で、当該不作為が違法又は不当である旨を宣言する。この場合において、次の各号に掲げる審査庁は、当該申請に対して一定の処分をすべきものと認めるときは、当該各号に定める措置をとる。

一　不作為庁の上級行政庁である審査庁　当該不作為庁に対し、当該処分をすべき旨を命ずること。

二　不作為庁である審査庁　当該処分をすること。

４～５（略）

〈解説〉

「裁決」とは、審査請求に対する審査庁（開発審査会）の判断を示す行為です。

裁決は、書面で行い、かつ、理由を附し、審査庁が記名押印します。これが裁決書です。裁決は審査請求人（審査請求人が処分の相手方以外の者であり、かつ、裁決が処分の取消し又は変更である場合には、審査請求人及び処分の相手方）に裁決書の謄本を送達（郵便によるのが通例です）することによって効力を生じます。なお、裁決書の謄本は、参加人及び処分庁にも送付しなければなりません。

※行政不服審査法第50条第51条、第52条参照

処分庁（許可権者）は、裁決で処分が取り消されたときは、

裁決の趣旨に従って、あらためて申請に対する処分を行うことになります。

また、審査庁は、不作為に対する審査請求について、却下又は棄却以外の裁決を行う場合、不作為庁（許可権者）に対し、速やかに申請に対する何らかの行為をすべきことを命じるとともに、裁決でその旨を宣言します。この場合、「何らかの行為」について、「許可すること」又は「不許可とすること」等と、処分庁が行うべき処分を特定することはできないと解されています。

なお、審査庁が「不作為庁（許可権者）の上級行政庁」であって、当該申請に対して一定の処分（「許可すること」又は「不許可とすること」等）をすべきものと認める場合には、不作為庁（許可権者）に当該処分をすべき旨を命じます。

審査庁は、裁決をしたときは、速やかに提出された証拠書類等を提出人に返還しなければなりません。

※行政不服審査法第53条参照

主な裁決には、次のものがあります。

（1）「却下」:（行政不服審査法第４５条第１項、第４９条第１項）

審査庁（開発審査会）が判断を行うためには、審査請求が適法になされていることが必要です。審査請求が不適法であるときは、処分等が違法又は不当か否かの判断を行わない「却下」の裁決が行われます。

具体的には、次のような場合に却下の裁決が行われます。

ア　審査請求が法定の期間経過後にされたものであるとき

イ　権限のない審査庁にされた審査請求であるとき

ウ　審査請求の対象が「処分」又は「不作為」に該当しないとき

エ　審査請求書の記載に形式的な不備があるとき。また、補正命令に応じなく補正されないとき

オ　審査請求の利益がないとき

審査請求を行うには、審査請求を行う利益がなければなりません。不服申立て制度は「簡易迅速な手続による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ので、審査請求は違法・不当な行政行為等によって自己の権利、利益を侵

※行政不服審査法第1条第1項参照

害された者（審査請求の利益を有する者）がすることができるとされ、審査請求によって解決できる具体的な訴えでない、例えば抽象的な法令解釈等は却下せざるをえないと考えられています。

（2）「棄却」：（行政不服審査法第４５条第２項、第４９条第２項）

審査請求に理由がないとき（審査請求人によって主張された違法又は不当の事由が存在しないとき）は、「棄却」の裁決が行われます。

（3）「認容（取消又は変更）」：（行政不服審査法第４６条）

審査庁が、**処分**についての審査請求に理由があると認めるとき（処分庁の処分が違法又は不当であると認めるとき）には、処分の全部又は一部の「取消」又は「変更」の裁決が行われます。

ただし、審査庁が「処分庁（許可権者）の上級行政庁」又は「処分庁（許可権者）」のいずれでもない場合には、「変更」をすることはできません。（開発審査会は、「処分庁（許可権者）の上級行政庁」、「処分庁（許可権者）」のいずれでもないため、「変更」はできません。）

「取消」を行う場合において、審査庁である「処分庁（許可権者）の上級行政庁」が当該申請に対して一定の処分をすべきものと認めたときは、審査庁は、処分庁に対し、当該処分をすべき旨を命じ、また、審査庁である「処分庁（許可権者）」が当該申請に対して一定の処分をすべきものと認めたときは、審査庁である「処分庁（許可権者）」は当該処分を行います。

（4）「宣言」：（行政不服審査法第４９条第３項）

審査庁が、**不作為**についての審査請求に理由があると認めるとき（処分庁が処分を行わないことを違法又は不当であると認めるとき）には、当該不作為が違法又は不当である旨の「宣言」の裁決が行われます。

この場合において、審査庁である「不作為庁（許可権者）の上級行政庁」が当該申請に対して一定の処分をすべきものと認めたときは、審査庁は、不作為庁に対し、当該処分をすべき旨を命じ、また、審査庁である「不作為庁（許可権者）」が当該申請に対して一定の処分をすべきものと認めたときは、審査庁である「不作為庁（許可権者）」は当該処分を行います。（開発審査会は、「処分庁（許可権

者）の上級行政庁」、「処分庁（許可権者）」のいずれでもないため、処分を命じる又は処分をすることはありません。）

行政不服審査法

（執行停止）

第２５条　審査請求は、処分の効力、処分の執行又は手続の続行を妨げない。

２　処分庁の上級行政庁又は処分庁である審査庁は、必要があると認める場合には、審査請求人の申立てにより又は職権で、処分の効力、処分の執行又は手続の続行の全部又は一部の停止その他の措置（以下「執行停止」という。）をとることができる。

３　処分庁の上級行政庁又は処分庁のいずれでもない審査庁は、必要があると認める場合には、審査請求人の申立てにより、処分庁の意見を聴取した上、執行停止をすることができる。ただし、処分の効力、処分の執行又は手続の続行の全部又は一部の停止以外の措置をとることはできない。

４　前２項の規定による審査請求人の申立てがあった場合において、処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる重大な損害を避けるために緊急の必要があると認めるときは、審査庁は、執行停止をしなければならない。ただし、公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれがあるとき、又は本案について理由がないとみえるときは、この限りでない。

５　審査庁は、前項に規定する重大な損害を生ずるか否かを判断するに当たっては、損害の回復の困難の程度を考慮するものとし、損害の性質及び程度並びに処分の内容及び性質をも勘案するものとする。

６　第２項から第４項までの場合において、処分の効力の停止は、処分の効力の停止以外の措置によって目的を達することができるときは、することができない。

７　執行停止の申立てがあったとき、又は審理員から第４０条に規定する執行停止をすべき旨の意見書が提出されたときは、審査庁は、速やかに、執行停止をするかどうかを決定しなければならない。

〈解説〉

１　処分の執行不停止の原則（行政不服審査法第２５条）

審査請求の提起は執行停止の効果を有しないため、審査請求がなされた場合でもその処分の執行は停止されず、処分庁（許可権者）は、処分を執行することができます。これは、審査請求が濫用されることにより行政が滞り、公益上重大な障害が生じることを防ぐためです。

しかし、審査請求の審査をしている間に開発行為が完了し、審査請求の申立てが意味を失うことを防ぐために、審査請求人は処分の停止を審査庁（開発審査会）に申立てること

ができます。

審査庁は、執行停止の申立てを受けた場合、処分の執行によって生じる重大な損害を避けるために緊急の必要があると認められるときは、執行停止をしなければいけません。

ただし、執行停止を行うことが①「公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれがあるとき」、②「理由がないとき」に該当するときは、執行停止は認められません。

なお、処分の一部だけを停止したり、処分の執行を停止すべき時期・期間・方法だけを定めることもできます。

（参考例・・・代理人をおかない場合）

○○年○○月○○日

（あて先）
埼玉県開発審査会会長

審査請求人　○○　○○

審　査　請　求　書

次のとおり審査請求をします。

1　審査請求人の住所・氏名

（1）住所　○○県○○市○○町○丁目○番○号

（2）氏名　○○　○○

2　審査請求に係る処分

埼玉県松伏町長が○○年○○月○○日付けで○○○○に対して行った都市計画法第○○条○項○号に基づく○○処分

3　審査請求に係る処分があったことを知った日

○○年○○月○○日

4　審査請求の趣旨

「２記載の処分を取り消す。」との裁決を求める。

5　審査請求の理由

・２記載の処分は都市計画法第○○条の基準に適合しておらず、違法な処分である。

・違法な処分が行われた結果、審査請求人は○○という権利を侵害された。

6　処分庁の教示の有無及びその内容

「この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して○○以内に、埼玉県開発審査会に対して審査請求をすることができます。」との教示があった。

7　添付資料

土地登記簿謄本（甲第１号証）又は土地登記事項証明書　１通

（埼玉県○○市大字○○字○○△△番地及び同△△番地）

（参考例・・・代理人をおく場合）

○○年○○月○○日

（あて先）
埼玉県開発審査会会長

審査請求人　○○　○○
同　代理人　○○　○○

審　査　請　求　書

次のとおり審査請求をします。

1　審査請求人の住所・氏名
（1）住所　○○県○○市○○町○丁目○番○号
（2）氏名　○○　○○

2　代理人の住所・氏名
（1）住所　○○県○○市○○町○丁目○番○号
（2）氏名　○○　○○

3　審査請求に係る処分
　埼玉県松伏町長が○○年○○月○○日付けで審査請求人に対して行った都市計画法第○○条○項○号に基づく○○処分

4　審査請求に係る処分があったことを知った日
　○○年○○月○○日

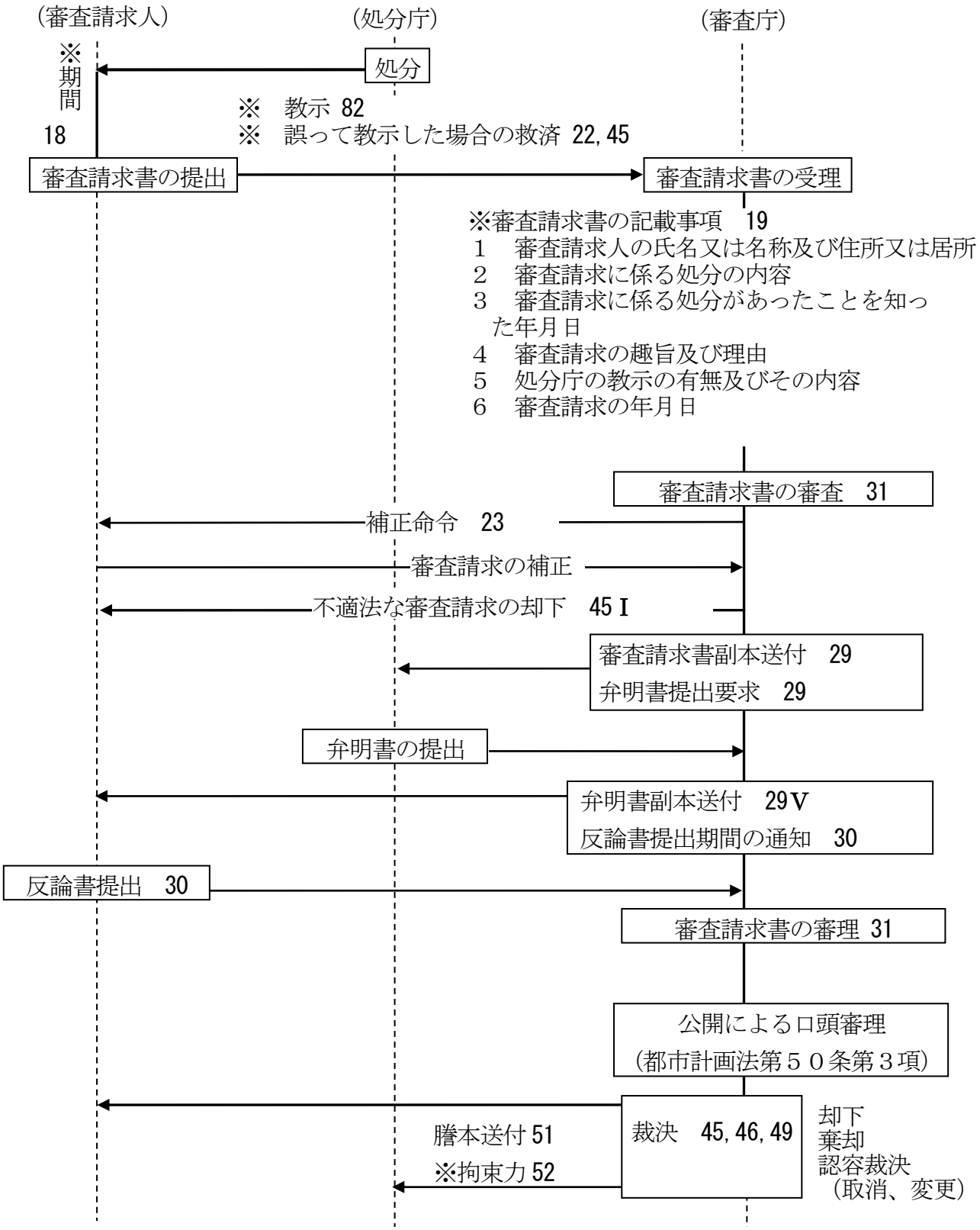
5　審査請求の趣旨
　「3記載の処分を取り消す。」との裁決を求める。

6　審査請求の理由
・3記載の処分は都市計画法第○○条の基準に適合しておらず、違法な処分である。
・違法な処分が行われた結果、審査請求人は○○という権利を侵害された。

7　処分庁の教示の有無及びその内容
　「この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して○○以内に、埼玉県開発審査会に対して審査請求をすることができます。」との教示があった。

8　添付資料
（1）委任状1通
（2）土地登記簿謄本（甲第1号証）又は土地登記事項証明書　1通
（埼玉県○○市大字○○字○○△△番地及び同△△番地）

審査請求事務処理手続概略



（凡例）**ゴシック数字**は、行政不服審査法の条文を示す。

第２節　開発審査会（法第７８条）

（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　次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

一　破産者で復権を得ない者

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

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

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

一　心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二　職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

７　委員は、自己又は３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（政令第４３条）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。

（開発審査会の組織及び運営に関する基準）

政令第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。

〈解説〉

1　開発審査会の設置

開発審査会は、地方自治法第１３８条の４第３項の規定により、法第７８条第１項の定めるところにより設置される地方公共団体の執行機関の附属機関です。開発審査会は法第７８条第１項の規定により、都道府県、指定都市、中核市及び施行時特例市に設置されますので、事務処理市町村は、都道府県の開発審査会を利用することになります。

事務処理市町村には、都市計画法第78条第1項による開発審査会は設置できません。

2　開発審査会の組織

法第７８条第８項の規定により、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令第４３条で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等が条例で定めることとされています。

また、地方自治法第２０２条の３第３項において、附属機関の庶務は、原則としてその属する執行機関において所掌するものとされています。

3　開発審査会の権限に属された事項

開発審査会の権限に属された事項は、以下のとおりです。

（1）市街化調整区域に係る開発行為のうち、法第３４条第１４号の規定に基づき許可権者が開発許可をしようとする場合の当該事案についての審議

（2）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における建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設のうち、政令第３６条第１項第３号ホの規定に基づき許可権者が建築許可をしようとする場合の当該事案についての審議

（3）法第５０条の規定に基づく開発許可処分等についての審査請求に対する裁決

執行機関の附属機関に関する条例（昭和２８年条例第１７号）

第１条　この条例は、地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第１３８条の４第３項に規定する県の執行機関の附属機関（以下「附属機関」という。）について必要な事項を定めることを目的とする。

第２条　（略）

第３条　附属機関の委員その他の構成員（以下「委員等」という。）の報酬の額は、委員等が、会議に出席し、又はその職務により勤務した日１日について１万６２００円以内とする。

第４条　委員等が職務のため旅行したときは、特別の事情がある場合を除き、一般職の職員に支給する額に相当する額をその費用として弁償する。

第５条　報酬及び費用弁償の支給方法は、一般職の職員の給料及び旅費支給の例による。但し、費用弁償の計算方法における起点は、その居住する市町村の区域とする。

第６条　附属機関の組織、会議その他附属機関について必要な事項は、法律若しくはこれに基く政令又はこの条例に定めるものの外、当該執行機関が定める。

埼玉県開発審査会規則（平成１７年規則第１０５号）

（趣旨）

第１条　この規則は、執行機関の附属機関に関する条例（昭和２８年埼玉県条例第１７号）第６条の規定に基づき、埼玉県開発審査会（以下「審査会」という。）について必要な事項を定めるものとする。

（組織）

第２条　審査会は、委員７人をもって組織する。

２　審査会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、専門委員を置くことができる。

（委員）

第３条　委員の任期は、２年とする。ただし、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。

（専門委員）

第４条　専門委員は、学識経験のある者、県議会の議員及び公募により募集した者のうちから、知事が委嘱する。

２　専門委員の任期は、当該特別の事項を調査審議する期間とする。

（会長）

第５条　審査会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

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。

（会議）

第６条　審査会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

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）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開き、議決をすることができない。

３　審査会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

４　前項の場合において、議長は、委員として議決に加わることができない。

（関係者の出席）

第７条　審査会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求めて、意見を聴くことができる。

（会議の公開）

第８条　審査会の会議は、公開する。ただし、出席した委員の３分の２以上の多数で議決したときは、公開しないことができる。

（議事録）

第９条　議長は、議事録を作成しなければならない。

２　議事録には、議長のほか、出席した委員のうちから議長が指名する２人の委員が署名し、又は記名押印しなければならない。

（庶務）

第１０条　審査会の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。

（委任）

第１１条　この規則に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

埼玉県開発審査会運営規程（埼玉県開発審査会決議　平成２２年４月１日改正）

（趣旨）

第１条　この規程は、埼玉県開発審査会規則（平成１７年埼玉県規則第１０５号）第１１条の規定に基づき、埼玉県開発審査会（以下「審査会」という。）の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

（審議事項）

第２条　審査会は、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の他、次に掲げる事項について審議する。

１　埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成１３年埼玉県条例第６１号。以下「県条例」という。）第４条第１項の規定に基づいて、埼玉県知事（以下「県知事」という。）が指定、変更、又は廃止しようとする土地の区域

２　県条例第５条第１項ただし書の規定に基づいて、県知事が指定、変更又は廃止しようとする、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予定建築物の用途

３　その他審査会の意見を求めることについて審査会の了解を得た事項

（招集）

第３条　審査会の会議は、会長が招集する。

２　会長は、開会の３日前までに会議の日時、場所及び議案を示して、招集の通知をしなければならない。ただし、緊急を要する場合は、この限りではない。

（幹事会）
第４条　審査会には、幹事若干人を置く。
２　開発審査会幹事会（以下「幹事会」という。）は、審査会に諮る事項等について農業政策、商工政策、土地政策、環境政策、都市計画、建築行政、生活衛生、開発許可等の観点から事前調整を行うこととする。
３　幹事には、前項の事務を所管する課の課長を充てることとし、会長は、毎年４月１日付けで幹事名簿を作成する。次年度までに組織改正等により、幹事に変更があった場合には、すみやかにこれを変更する。
４　幹事は、会長の命を受け、審査会の事務を処理する。
（幹事会の招集及び運営）
第５条　幹事会は、審査会長が招集する。
２　幹事会は、審査会開催のおおむね２週間前に開催する。
３　幹事会には、幹事のほか審議の内容に関係する課も出席できることとする。
４　前項の場合、会長は該当する課に対し、幹事会への出席を依頼する。
５　幹事会の進行は都市整備部都市計画課（以下「都市計画課」という。）が行う。
６　幹事会において、条件又は意見が付されたときは、都市計画課はその条件又は意見等を速やかに諮問者に伝える。
７　諮問者は、前項の条件又は意見等の調整が所定の期日までに完了しない案件については都市計画課に連絡し、その取扱いについて協議する。
８　都市計画課は、幹事会での審議結果を審査会に報告する。
９　幹事会の庶務は、都市計画課において処理する。
（議事録）
第６条　会長は、審査会の議事について、次に掲げる事項を記載した議事録を作成しなければならない。
１　会議の日時及び場所
２　出席及び欠席した委員及び幹事の氏名
３　議案の内容
４　議決又は裁決事項
５　議事の経過
６　賛否の数
７　前各号に掲げるもののほか、会長が必要と認めた事項
（審査請求人等の出頭を求める場合の措置）
第７条　審査会は、法第５０条第３項の規定に基づき審査請求人、処分庁その他の関係人又はこれらの代理人の出頭を求めるときは、書面をもって行うものとする。
（委任）
第８条　この規程に定めるもののほか、この規程の施行に関し必要な事項は会長が定める。

４　埼玉県開発審査会の組織

法第７８条第８項の規定について、埼玉県では、執行機関の附属機関に関する条例及び埼玉県開発審査会規則を定めています。

埼玉県開発審査会の庶務は、埼玉県行政組織規則第１８７条及び埼玉県開発審査会規則第１０条により埼玉県都市整備部都市計画課が行います。なお、埼玉県開発審査会は、原則として年６回、おおむね奇数月に開催されています。

５　県条例で埼玉県開発審査会の権限に属された事項

法令で開発審査会の権限に属された事項のほか、法第３４条第１１号の規定に基づいて定められた埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第４条における区域指定や、第５条における例外的な用途を定める際の審議等が追

加されました。

県条例第４条
２　知事は、前項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ埼玉県開発審査会の意見を聴かなければならない。
県条例第５条
２　知事は、前項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定しようとするときは、あらかじめ埼玉県開発審査会の意見を聴かなければならない。

６　埼玉県開発審査会の審議事項に関する了解事項

平成２０年１月２４日了解

埼玉県開発審査会運営規程第２条第３号の規定に基づき、以下の事項を審議することとされています。

（１）埼玉県知事が指定しようとする土地の区域

法第３４条第１２号の規定に基づく県条例第６条第１項第１号の規定に基づいて、埼玉県知事が予定建築物の用途を限り指定、変更、又は廃止しようとする土地の区域。

（２）事務処理市町村の長が指定しようとする土地の区域

法第３４条第１２号の規定により開発行為について定めた条例の規定に基づき、法第１８条の２第１項に規定する市町村の都市計画に関する基本的方針等（審査会了解時は「地方自治法第２条第４項に規定する基本構想に基づいて策定した土地利用に関する計画」）に基づいて市町村が策定した土地利用に関する計画に即して事務処理市町村の長が予定建築物の用途を限り指定、変更、又は廃止しようとする土地の区域のうち、事務処理市町村の長の求めがある土地の区域。

（３）都市計画法第３４条の２第１項及び第４３条第３項の規定に基づく協議

埼玉県知事又は事務処理市町村の長が協議を行うにあたり、法第３４条第１４号又は政令第３６条第１項第３号ホの規定に適合していることをもって協議が成立するとした事項。

７　埼玉県開発審査会の公開

埼玉県開発審査会規則第８条により、原則として会議は公開されます。傍聴に関する規程は次のとおりです。

埼玉県開発審査会の傍聴に関する規程（平成１４年３月１８日　開発審査会会長決裁）
（趣旨）
第１条　この規程は、埼玉県開発審査会規則（平成１７年埼玉県規則第１０５号）第１１条の規定に基づき、埼玉県開発審査会（以下「審査会」という。）が公開で行う会議の傍聴に関し必要な事項を定めるものとする。

（傍聴券の交付）
第２条　審査会の議長（以下「議長」という。）は、会議の会場における秩序を維持するため必要があると認めるときは、傍聴席に相応する数の傍聴券を発行し、その所持者に限り傍聴させることができる。この場合において、会議を傍聴しようとする者は傍聴券の交付を受け、入場の際、議長が指名した係員に、これを提示しなければならない。
２　前項の傍聴券は、会議の当日先着順に交付するものとする。
（危険物等の持ち込みの禁止）
第３条　会議を傍聴しようとする者は、次に掲げる物（略）を会議の会場へ持ち込んではならない。
（入場の禁止）
第４条　議長は、前条の規定に違反する者、その他会議の会場において会議を妨害すること又は不当な行状をすることを疑うに足りる顕著な事情があると認められる者の、会議の会場への入場を禁止することができる。
（傍聴人の守るべき事項）
第５条　傍聴人は、会議の傍聴にあたっては、次に掲げる事項（略）を守らなければならない。
２　議長は、傍聴人が前項の規定に違反する行為をするときは、これを制止し、又は係員をして制止させることができる。
（退場命令）
第６条　議長は、第２条若しくは第３条の規定に違反し、又は前条第２項の制止に従わない傍聴人があるときは、当該傍聴人に対し、退場を命じることができる。
２　議長は、前項の命令に従わない傍聴人があるときは、係員をして当該傍聴人を退場させることができる。

第２３章　許可等の条件

（法第７９条）

（許可等の条件）

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

〈解説〉

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

１　都市計画上必要な条件

「都市計画上必要な条件」とは、都市計画の適正な施行を確保するため必要な条件をいいます。開発許可制度においては、例えば法第２９条の開発許可の場合には、開発行為の着手及び完了の予定期日、工事施行中の防災措置、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すること、その他開発行為の適正な施行を確保するために必要なものが該当します。

なお、当該公共施設の用に供する土地を確実に帰属させるため開発者において講ずべき措置については、開発許可の際の条件としても差し支えないと考えられます。

法第４３条に基づく許可に際しても、本条に基づいて、建築物の敷地、構造及び設備に関する条件を附すことができます。

また、法第３７条、第４２条、第４５条等の適用に際しても、本条に基づいて都市計画上必要な条件を附することができます。

２　不当な義務

本条の**「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こと**をいいます。

３　条件の内容

本町では、開発許可の際、一般に次のような条件を附しています。

（1）工事中における雨水、地表水の排出及び土砂の流出、崖崩れについては、周辺に被害が生じないように措置すること。
（2）工事中は、周辺の状況により「危険」「立入禁止」等の表示をし、必要に応じ夜間照明を行い、事故防止に努めること。
（3）工事を中止又は廃止するときは、区域内の公共施設について、当該施設の管理者の指示に従って原状に復旧すること。
（4）土砂の排出及びたい積については、所定の手続をすること。
（5）境界ぐいはコンクリート製品等堅固なものを使用し、地盤の状況に応じコンクリート根巻を施工すること。
（6）擁壁基礎工に着手するとき並びに路盤工、擁壁配筋工及び暗渠排水工が完了したときは、その旨を届け出て、擁壁の基礎の状況並びに路盤の厚さ及び密度並びに鉄筋の組立状況並びに暗渠排水管の設置等について中間検査を受けること。

第２４章　報告、勧告、援助等

（法第８０条）

（報告、勧告、援助等）

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

２　（略）

〈解説〉

本条は、開発許可権者が、本法の規定による許可又は承認を受けた者に対し、必要な報告や資料の提出の要求、勧告、助言をする権限について規定したものです。

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、本法の規定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なりません。また、報告若しくは資料の提出を求め得る事項又は勧告若しくは助言をする事項は、本法の施行のため必要な限度に限られます。

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２号の規定により２０万円以下の罰金に処せられます。したがって、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している旨を明示して行います。

※P.380「罰則規定」参照

「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、権限を有する開発許可権者が勧告又は助言を行った場合には、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りますが、法律上拘束されるものではありません。

第２５章　監督処分等

（法第８１条）

（監督処分等）

法第８１条　国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、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、過失がなくて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（省令第５９条の２）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。

（公告の方法等）

政令第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　（略）

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（省令第５９条）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。

〈解説〉

本条は、許可権者が行う監督処分について規定したものです。

１　監督処分の対象者と内容等

（１）監督処分の対象者と内容

許可権者は、本法又は本法に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者等に対して、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命ずることができます。

（２）違反の事実を知って譲渡を受けた者等に対する監督処分

法第８１条第１項第１号は、違反物件であることを知りながらこれを譲り受け、又は使用権を取得した者に対しても使用禁止等の監督処分を行いうることを規定しています。これは、違反物件を第三者に譲渡して監督処分を逃れる等都市計画上必要な行為制限の実効性が損なわれることを防止するためです。

違反の事実を知っていたか否かの立証は、監督処分を行おうとする開発許可権者が、譲渡等に係る契約が行われた時期及びその状況、監督処分の有無、譲渡人及び譲受人の言動等から総合的に判断することとなります。なお、法第８１条第３項の規定による公示後に、違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者については、通常、違反の事実を知ってい

た者と推定されます。

（3）工事の発注主等への命令

法第８１条第１項第２号に該当する者のうち、誰に対していかなる内容の命令を出すかについては、権原のある者に対して、その権原に応じた命令を出すべきです。

（4）詐欺その他不正な手段

「詐欺その他不正な手段」とは、例えば予定建築物等の用途を偽り、道路、排水施設等への影響を軽減した設計図書を提出して開発許可を受けた場合や省令で定める資格を有しない者の設計であるにもかかわらず資格を有する者の名を詐称して許可を受けたような場合が該当します。

（5）意見陳述の手続

行政手続法（平成５年法律第８８号）第１３条の規定により、許可等の取消しをしようとするとき及び許可権者が相当と認めるときにおいては聴聞を行い、その他の場合においては弁明の機会を付与しなければなりません。

（6）監督処分の形式

本県では、監督処分は、「違反開発等に関する事務処理要領」様式第１０号又は様式第１１号の命令書により行います。

（7）命令の効力

命令は被処分者に到達することによって効力を生じます。**「到達」とは、相手方が受領し得る状態に置かれることであって、相手方が命令の内容を知ることができる場所に到達したらそれでよく、被処分者が理由なく受領を拒んでも到達したことになります。**

2　監督処分の対象者を確知することができないとき

行政代執行法第２条は、法律により直接命ぜられ、又は法律に基づき行政庁により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、自ら義務者が行うべき行為を行い、又は第三者にその行為を行わせ、その費用を義務者から徴収することができる旨を規定しています。

法第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

することができることになりますが、命令の相手方を確知することができず必要な措置を命令することができないときは、代執行の実施に支障を来すことから、法第８１条第２項では行政代執行法の特例措置が定められています。

（1）**「過失がなくて」とは、許可権者の立場として普通に要求される注意をしてもということです。**

（2）法第８１条第２項に該当する措置は、当然他人が代わってなすことのできる行為に限られます。義務者が後で判明したときは、その者から代執行に要した費用を徴収することとなります。

（3）**「命じた者」とは、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、許可権者の指揮監督に服する者以外の者で許可権者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ます。**

（4）法第８１条第２項の規定により代執行を行おうとする場合においては、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、許可権者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公報その他所定の手続により公告するとともに、公告をした日から１０日間、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りません。

なお、掲示に係る１０日間の期間の計算にあたっては初日から起算されていませんから、公報その他所定の手段による公告を行った日から起算して１１日目まで掲示する必要があります。

3　監督処分に係る命令の公示

許可権者は、法第８１条第１項の規定による命令をした場合には、標識の設置及び公報への掲載により、その旨を公示しなければなりません。

（1）公示の方法は、標識の設置（法第８１条第３項）を行うとともに、県報への掲載（省令第５９条の２）をあわせて行うことが必要です。

（2）標識は違反物件の敷地内に設置することができますが（法第８１条第４項）、それに限定されるものではなく、その目的を達するのに最適な場所を選定してよいものです。

違反物件の敷地内に設置することができることとしたの

は、標識の設置によって損失を被ったとしてもその賠償の必要がないことを意味しています。ただし、標識の設置のために必要と認められる範囲以上に建築物等に損傷を与えてよいことを意味するものではありません。

（３）違反物件の敷地の所有者、管理者又は占有者は、標識の設置を受認しなければなりません。

この受認義務に違反した場合、本法上これを直接罰する規定はありませんが、法第８１条第１項により監督処分が課されることがあり得るほか、標識を破損した者は公文書毀棄罪に、また、暴行又は脅迫を加えて標識の設置を拒み又は妨げた者は公務執行妨害罪に該当すると考えられます。

４　罰則

法第８１条第１項の規定による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せられます（法第９１条）。

※P.380「罰則規定」参照

第２６章　立入検査

（法第８２条）

（立入検査）

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

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

３　前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、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。

〈解説〉

本条は、立入検査に関し規定したものです。

１　監督処分に係る立入検査の実施

法第８１条の規定による監督処分を行おうとするときには、ほとんどの場合に当該土地に立ち入ることが必要となります。

この場合、本来は、監督処分に係る権限を行使しようとする者は、土地の所有者、占有者等の同意を得て立ち入るべきです。しかし、土地の所有者等の同意が得られない限り当該土地への立ち入りができないとすれば、法第８１条に関する事務の執行は不可能となってしまいます。

このため、土地の所有者等の同意が得られなくても、必要な限度において、監督処分に係る権限を行使する者が、強制的に当該土地に立ち入り、必要な検査をすることができるようにしたものです。

立ち入ることができる者は、法第８１条の規定による権限を行うため必要がある許可権者又はその命じた者若しくは委任した者です。

※「命じた者」と「委任した者」については、P.376参照

２　身分証明書の携帯

第１項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、身

分証明書を携帯し、関係人の請求があったときはこれを提示しなければなりません（第２項、第３項)。

身分証明書を携帯するのは、立ち入ることができる権限を有する者であることを明らかにする趣旨ですから、身分証明書は各個人が所持しておく必要があります。

身分証明書を所持しない者が立ち入ろうとした場合には、土地の所有者等は、これらの者の立ち入りを拒むことができます。

３　立入検査の権限

憲法第３５条には、何人も現行犯でない限り、権限を有する司法官権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、捜索及び押収を受けることのない権利は侵されない旨が明定されています。このように憲法が刑事手続きにおける立ち入りについて令状主義をとっているので、令状のない本条の立ち入りは、監督処分に係る権限を行うため必要な限度においてのみ認められるものであって、犯罪捜査のために認められたものではありません。

４　罰則

第１項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、２０万円以下の罰金に処せられます（法第９３条第３号)。

※P.380「罰則規定」参照

第２７章　罰則規定

（法第９１条～第９４条、第９６条）

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、二　（略）

三　第２９条第１項若しくは第２項又は第３５条の２第１項の規定に違反して、開発行為をした者

四　第３７条又は第４２条第１項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者

五　第４１条第２項の規定に違反して、建築物を建築した者

六　第４２条第１項又は第４３条第１項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者

七　第４３条第１項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者

八　（略）

法第９３条　次の各号の一に該当する者は、２０万円以下の罰金に処する。

一　（略）

二　第８０条第１項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者

三　第８２条第１項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

法第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。

〈解説〉

法第９１条～第９４条、第９６条は、都市計画法の各規定を違反した者に対する罰則に関する規定です。

１　各条文で定める罰則

（１）法第９１条

法第９１条は、法第８１条第１項の規定による許可権者の命令に違反した者に対して課される罰則に関する規定です。法第２９条第１項若しくは第２項、第３７条、第４１条

第２項、第４２条第１項又は第４３条第１項の規定に違反して許可等を受けずに開発行為等を行った場合、すなわち手続を怠っただけの場合においても法第９２条の規定により処罰されることとなりますが、法第８１条第１項の規定による開発許可権者の命令に違反した者に対しては、その者が開発行為等を施行しようとする者であるか否かを問わず、本条によって法第９２条よりも重い処罰がなされることになります。

（２）法第９２条

法第９２条は、法第２９条第１項若しくは第２項、第３５条の２第１項、第３７条、第４１条第２項、第４２条第１項又は法第４３条第１項の規定に違反した者に対する罰則に関する規定です。

（３）法第９３条

法第９３条は、法第８０条第１項の規定により許可権者から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及び法第８２条第１項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者に対する罰則に関する規定です。

（４）法第９４条

法第９４条は、いわゆる両罰規定です。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を処理し、又は財産を管理するにあたって、法第９１条から法第９３条に違反する行為をした場合は、現実にその行為をした者が各本条の規定により前３条の罰則の適用を受けますが、そのほかにその法人又は人に対しても罰金刑を科することにしたものです。

（５）法第９６条

法第９６条は、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に対する行政罰に関する規定です。

２　違反開発等に関する事務処理

許可権者は、違反開発等に関する事務処理にあたっては、法、行政手続法、松伏町行政手続条例、その他関係法令を遵守して、常に厳正かつ公正な態度で臨まなければなりません。

事務処理手続きは「松伏町違反開発等に関する事務処理要領」に則って行うこととします。

松伏町違反開発等に関する事務処理要領

（目的）
第１条　この要領は、都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第３章第１節の規定に違反する開発行為及び建築物等の建築等（以下「違反開発等」という。）の是正等に関して、必要な手続きを定め、もって迅速かつ適切な事務処理を図ることを目的とする。
（所管）
第２条　違反開発等を是正指導する事務担当職員（以下「職員」という。）は、新市街地整備課開発建築担当職員とする。
（事務処理上の留意点）
第３条　職員は、事務処理にあたっては、法、行政手続法（平成５年法律第８８号。以下「手続法」という。）その他関係法令を遵守して、常に厳正かつ公平な態度で臨み、違反者等に対して安易かつ不用意な言動は厳に慎まなければならない。また、書類の作成にあたっては、客観的事実に基づいてこれを正確に記載するように注意しなければならない。
（パトロール）
第４条　職員は、随時パトロールを行い、違反開発等の早期発見及び未然防止に努めなければならない。
２　職員は、あらかじめ新市街地整備課長（以下「課長」という。）の承認を受けた計画に基づきパトロールを実施するものとする。
３　パトロールは、必要に応じて関係機関と協議し、合同又は協力を得て実施することができる。
（現地調査等）
第５条　職員は、違反開発等を発見し、又は違反開発等の通報を受けたときは、速やかに現地調査するものとする。
２　現地調査は、違反開発等が行われた土地（疑いがある場合も含む。以下「違反地」という。）において、別表に掲げる事項をできる限り詳細かつ正確に行うものとする。
３　前項の調査で判明しなかった事項については、関係機関等で補充調査を行うものとする。
４　現地調査等により作成又は収集した資料は、法第８１条第１項の規定に基づく処分（以下「監督処分」という。）及び刑事訴訟法（昭和２３年法律第１３１号）第２３９条第２項の規定に基づく告発（以下「告発」という。）に備えて適正に保存しなければならない。
５　職員が、違反開発等の敷地内又は工事現場に立ち入る場合は、その身分を示す証明書を携帯し、開発主若しくは建築主又は工事施工者（下請負人を含む。）その他関係人（以下「関係人」という。）の請求があったときは、直ちに提示しなければならない。また、住居等に立ち入る場合は、あらかじめその居住者等の承諾を得なければならない。
（現地調査後の措置）
第６条　職員は、違反地において、関係人に対して当該違反開発等に関係のある事項について説明を求め、当該内容を様式第１号の違反開発等報告書に記録しておかなければならない。
２　職員は、現地調査又は関係人の説明により、違反開発等の疑いがあり現場において警告する必要があると認めるときは、関係人に対して様式第２号の警告書を手交するものとする。ただし、関係人に手交することができないときは、当該警告書を違反地の見やすい場所にはり付けるものとする。
３　職員は、違反開発等が著しく法令に違反していることが明確な場合で、必要があるときは、適切な方法で、様式第３号又は様式第４号の文書をはり付け、違反開発等に係る工事その他の行為の停止又は建築物その他の工作物若しくは物件（以下「工作物等」という。）の使用禁止を関係人に指示するものとする。
４　職員は、現地調査時の違反地の状況並びに第２項及び第３項の規定に基づく措置の状況を、写真により記録するものとする。この場合、写真の撮影場所及び撮影年月日が分かるようにしておかなければならない。
５　職員が、第２項及び第３項の規定に基づく措置を行うときは、あらかじめ課長の指示を受けるものとする。ただし、緊急を要する第２項の場合はこの限りでない。
（供給承諾の保留要請予告）
第７条　課長は、職員が前条第３項の規定に基づく措置を行ったときは、必要に応じて、速やかに水道事業者、電気事業者、ガス事業者（以下「水道事業者等」という。）に対して、様式第５号により水道・電気・ガス（以下「水道等」という。）の供給承諾の保留の要請の予告を行うものとする。
（調査報告）
第８条　職員は、違反開発等を発見したときは、様式第１号により速やかに課長に報告しなければならない。
２　職員は、違反開発等を調査したときは（その後の経過を含む）、様式第１号により必要に応じ課長に報

告しなければならない。
3　第１項及び第２項の様式第１号による報告は、写真、図面等を用い作成しなければならない。
（他法令違反の通知）
第９条　課長は、違反開発等が他法令にも抵触する疑いがあると思われるときは、関係機関相互の連携を図るため、様式第６号により速やかに当該関係機関の長に通知するものとする。
（是正方針の決定）
第１０条　課長は、違反開発等の是正方針を検討するため、課長、職員及び前条の関係機関の職員をもって、違反開発是正会議（以下「是正会議」という。）を適宜開催するものとする。ただし、軽微な事案についてはこの限りでない。
2　課長は、是正会議の検討結果又は前項ただし書の軽微な事案の報告を踏まえて、違反開発等の是正方針を決定するものとする。
3　前項の是正方針の決定は、当該事実が前条の規定により関係機関の長に通報したものであるとき又は関係機関から通報があったものであるときは、あらかじめ当該関係機関の長と協議した後に行うものとする。
（事情聴取）
第１１条　違反開発等の事実について、関係人の来庁を求めて事情聴取を行うときは、様式第７号により通知するものとする。ただし、警告書により来庁を求めて事情聴取するとき又は急を要する場合で通知する余裕がないときは、この限りでない。なお、代理人が来庁する場合は、代理人権限調書（実印押印、印鑑証明書添付）の提出を求めるものとする。
（是正指導）
第１２条　課長は、違反開発等の内容が軽微なもの又は容易に是正できる見込みがあるものについては、口頭により是正指導を行うことができる。この場合、是正指導の相手方に対して、手続法第３５条第１項の規定に基づき是正指導の趣旨及び内容並びに責任者を明確に示さなければならない。
2　前項の場合において、是正指導の相手方から前項の事項を記載した書面の交付を求められたときは、手続法第３５条第２項の規定に基づき、同条第３項に該当する場合を除き、行政上特別の支障がない限り、当該書面を交付しなければならない。
3　課長は、第１項の規定による場合を除き、様式第８号又は様式第９号の是正勧告書により文書で是正指導を行うものとする。
（監督処分等）
第１３条　課長は、前条第３項の是正指導によっても是正が行われない場合は、必要に応じ、監督処分を行うものとする。
2　監督処分の内容は、違反開発等の内容及び程度その他諸事情を勘案し、都市計画上必要な範囲で行うものとする。
3　監督処分を行う場合は、手続法第１３条の規定に基づき「意見陳述」のための手続を執らなければならない。
4　前項の手続が聴聞の場合は、手続法第３条に定めるもののほか松伏町聴聞規則（平成８年規則第５号）の定めるところにより行わなければならない。
5　監督処分は、様式第１０号又は様式第１１号の命令書により行うものとする。
（水道等の供給承諾の保留要請）
第１４条　課長は、監督処分を行ったときは、必要に応じて、監督処分に係る土地又は当該土地に存する建築物その他の工作物等につき、当該土地の区域を所管する水道事業者等に対して、様式第１２号により水道等の供給承諾の保留を要請するものとする。
2　前項の要請は、前条第５項の命令書の写しを添えて行うものとする。
3　課長は、水道等の供給承諾の保留を要請したときは、当該土地又はその土地に存する建築物その他の工作物の見やすい場所に様式第１３号の掲示を行うものとする。
（是正指導、監督処分後の措置）
第１５条　職員は、是正指導又は監督処分（命令に係るものに限る。）を行った場合は、当該指導又は命令に係る是正の状況を随時調査しなければならない。
2　職員は、前項の調査の結果、当該指導又は命令の通り是正が行われていることを確認したときは、様式第１号の違反開発等調査報告書の完結欄にその旨記載し、その状況を記録する写真を添えて、課長に報告するものとする。
3　課長は、第１項の調査の結果、命令の通り是正が行われていないことを確認したときは、事情聴取の上、必要に応じて、様式第１４号により命令の履行勧告を行うものとする。

４　課長は、違反開発等が是正されたときは、前条第１項に規定する水道事業者等に対し、様式第１５号により、供給承諾の保留要請の解除又は保留要請予告の解除の通知をするものとする。

（告発等）

第１６条　町長は、監督処分（命令に係るものに限る。）の内容に従わない者その他特に悪質な者については、違反地を管轄する警察署長に告発するものとする。

２　町長は、監督処分（命令に係るものに限る。）に従わない場合で、当該不履行を放置することが著しく公益に反し、諸事情を総合的に考慮して行政代執行を行う必要があると認めるときは、行政代執行法(昭和２３年法律第１３１号)の規定による行政代執行を行うものとする。

（調査報告書への記載等）

第１７条　職員は、第５条から第１６条の規定に基づき措置を行ったときは、様式第１号の違反開発等調査報告書に必要事項を記載し、その都度、課長に報告しなければならない。

（文書の取扱い）

第１８条　関係人に送付する文書は、配達証明郵便によるものとし、郵便配達証明書とともに違反開発等調査報告書につづって保存しておくものとする。

２　違反開発等の事務処理に関して作成又は収集された文書その他関係情報は、すべて部外秘とし、外部に漏らすことのないよう取扱いに十分配慮しなければならない。ただし、手続法、松伏町情報公開条例（平成１０年条例第１５号)、松伏町個人情報保護条例（平成１０年条例第１６号）その他法令により、情報の公開が義務づけられている場合は、この限りでない。

（台帳の整理）

第１９条　課長は、様式第１６号の違反開発等処理台帳を備え付け、事務処理の都度整理するものとする。

附　則

この要領は、平成１５年４月１日から施行する。

附　則

この要領は、平成１９年８月１日から施行する。

附　則

この要領は、平成２７年４月１日から施行する。

第２８章　開発行為又は建築に関する証明書等の交付

（省令第６０条）

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

省令第６０条　建築基準法第６条第１項（同法第８８条第１項又は第２項において準用する場合を含む。）又は第６条の２第１項（同法第８８条第１項又は第２項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第２９条第１項若しくは第２項、第３５条の２第１項、第４１条第２項、第４２条、第４３条第１項又は第５３条第１項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第５３条第１項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）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の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の長とする。）に求めることができる。

２　（略）

（確認申請書の様式）

建築基準法施行規則第１条の３　法第６条第１項（法第８７条第１項において準用する場合を含む。第４項において同じ。）の規定による確認の申請書は、次の各号に掲げる図書及び書類とする。ただし、次の表１の（い）項に掲げる配置図又は各階平面図は、次の表２の（２３）項の（ろ）欄に掲げる道路に接して有効な部分の配置図若しくは特定道路の配置図、同表の（２８）項の（ろ）欄に掲げる道路高さ制限適合建築物の配置図、隣地高さ制限適合建築物の配置図若しくは北側高さ制限適合建築物の配置図又は同表の（２９）項（ろ）の欄に掲げる日影図と、表１の（ろ）項に掲げる二面以上の立面図又は二面以上の断面図は、表２の（２８）項の（ろ）欄に掲げる道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図、隣地高さ制限適合建築物の二面以上の立面図若しくは北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図又は同表の（４５）項の（ろ）欄に掲げる防災都市計画施設に面する方向の立面図と、それぞれ併せて作成することができる。

一　別記第２号様式による正本一通及び副本一通に、それぞれ、次に掲げる図書及び書類を添えたもの（正本に添える図書にあつては、当該図書の設計者の氏名が記載されたものに限る。）

ロ　申請に係る建築物が次の（１）から（３）までに掲げる建築物である場合にあつては、それぞれ当該（１）から（３）までに定める図書及び書類

（１）　次の表２の各項の(い)欄並びに表５の（２）項及び（３）項の（い）欄

に掲げる建築物 それぞれ表２の各項の(ろ)欄に掲げる図書並びに表５の（２）項の（ろ）項に掲げる計算書及び同表の（３）項の（ろ）欄に掲げる図書（用途変更の場合においては表２の(１)項(ろ) 欄に掲げる図書を、国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造の建築物又はその部分に係る場合で当該認定に係る認定書の写しを添えたものにおいては表２の(１)項の(ろ)欄に掲げる図書、表５の(１)項及び(４)項から(６)項までの(ろ)欄に掲げる計算書並びに同表の(３)項の(ろ)欄に掲げる図書のうち国土交通大臣が指定したものを、（２）の認定を受けた構造の建築物又はその部分に係る場合においては同表の（２）項の（ろ）欄に掲げる計算書を除く。）

表2

	(い)	(ろ)	
		図書の書類	明示すべき事項
(７６)	都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第２９条第１項又は第２項の規定が適用される建築物	都市計画法第２９条第１項又は第２項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第２９条第１項又は第２項の規定に適合していること
(７７)	都市計画法第３５条の２第１項の規定が適用される建築物	都市計画法第３５条の２第１項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第３５条の２第１項の規定に適合していること
(７８)	都市計画法第４１条第２項（同法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定が適用される建築物	都市計画法第４１条第２項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第４１条第２項の規定に適合していること
(７９)	都市計画法第４２条の規定が適用される建築物	都市計画法第４２条の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第４２条の規定に適合していること
(８０)	都市計画法第４３条第１項の規定が適用される建築物	都市計画法第４３条第１項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第４３条第１項の規定に適合していること
(８１)	都市計画法第５３条第１項（都市再生特別措置法第３６条の４の規定により読み替えて適用する場合を含む。以下この項において同じ。）又は	都市計画法第５３条第１項又は同条第２項において準用する同法第５２条の２第２項の規定に適合し	都市計画法第５３条第１項又は同条第２項において準用する同法第５２条の２第２項の規

	都市計画法第５３条第２項において準用する同法第５２条の２第２項の規定が適用される建築物	ていることを証する書面	定に適合していること

（開発行為又は建築等に関する証明書の交付請求）

町規制規則第１７条　省令第６０条の規定により法第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項の規定に適合していることを証する書面の交付の請求をしようとする者は、様式第１６号の開発行為又は建築等に関する証明交付申請書を町長に提出しなければならない。

〈解説〉

建築基準法は、いわゆる建築確認において、その計画が、都市計画法第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項の規定の**すべてに適合している**ことも、確認を受けるべき内容としています。そこで、建築基準法施行規則では、建築確認の申請に当たっては、原則として、その計画が、先の都市計画法の規定に適合していることを証する書面（「適合証明書」といいます。）を添付することとしています。

これを受け、省令第６０条第１項は、建築確認を受けようとする者は、開発許可権者に対し、適合証明書の交付を求めることができるとしています。

したがって、開発許可権者は、その計画が都市計画法の規定に適合することを確認した場合は、適合証明書を交付しなければなりません。

適合証明書の請求手続や様式については、町手続規則第１７条に規定されています。

ここでは、適合証明書の交付に際しての審査の概要について記述します。

なお、適合証明書の添付が必要か否かは、建築確認を行う者が判断します。

１　法第２９条第１項若しくは第２項に適合していること

適合証明に関する規定の中で、都市計画法の規定に適合していることが求められている**「その計画」とは、単に建築計画のみを指すのではなく、開発行為を伴う場合は、これを含**

むー連の計画をいうものと解されます。建築計画のみを指すものと解した場合は、開発行為に関する規定に適合していることを求めていることが無意味となるからです。

「その計画が本条に適合している」とは、次のいずれかに該当する場合です。

（1）開発行為を伴わない計画である場合
（2）開発行為を伴うものの、許可を要しない場合
（3）開発行為を伴うものの、それが既に許可を受けた内容に適合している場合

2　第３５条の２第１項に適合していること

「その計画」が、本条に適合しているとは、次のいずれかに該当する場合です。

（1）「その計画」が当初の計画と変更がない場合
（2）当初の計画から変更しようとする「その計画」が、許可を要しない場合
（3）当初の計画から変更しようとする事項が省令で定める軽微な変更に該当する場合
（4）当初の計画から変更しようとする「その計画」が既に許可を受けた内容に適合している場合

3　第４１条第２項に適合していること

「その計画」が、本条に適合しているとは、次のいずれかに該当する場合です。

（1）開発区域内の土地に建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められていない場合
（2）「その計画」の建築物が建築物の敷地、構造及び設備に関する制限に適合している場合
（3）「その計画」の建築物が既に許可を受けた内容に適合している場合

4　第４２条に適合していること

「その計画」が、本条に適合しているとは、次のいずれかに該当する場合です。

（1）建築物等の敷地が開発許可を受けたことがある土地でない場合
（2）建築物等が開発許可における予定建築物等である場合
（3）「その計画」の建築行為が、「増築」及び「移転」のみで

ある場合
（4）本条の規制を受けない「改築」、「用途変更」である場合
（5）建築行為等が既に許可を受けた内容に適合している場合
（6）建築物等の敷地について用途地域等が定められている場合

5　法第４３条に適合していること

「その計画」が、本条に適合しているとは、次のいずれかに該当する場合です。

（1）建築物等の敷地が市街化調整区域にない場合
（2）建築物等の敷地が開発許可を受けたことがある開発区域内地である場合
（3）建築物等が本条の許可を受ける必要のないものである場合
（4）建築物等が既に許可を受けた内容に適合している場合

なお、１から５のいずれの場合も、「その計画」が開発許可等を要する計画であって、開発許可等を受けるために必要な内容を備えている計画であっても、まだ許可を受けていない場合は、本条に適合しているとはいえません。

第 ２ 編

開発許可申請等の手続

第１章　開発許可申請書等の作成及び手続

開発許可等の申請は、法、省令及び町手続規則で定める様式に必要な書類及び図書を添付し、２部（正本１部、副本１部）を提出して行います。

申請書の提出先は、松伏町となります。

申請書の具体的な記載事項や添付図書は次のとおりです。

第１節　申請書等の作成

第１節　第１款　開発許可申請（法第３０条、省令別記様式第２又は第２の２）

（許可申請の手続）

法第３０条　前条第１項又は第２項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令（省令第１６条）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（省令第１５条）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（省令第１７条）で定める図書を添付しなければならない。

（開発許可の申請書の記載事項）

省令第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

（開発許可の申請）

省令第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。

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。

〔省令第１６条第４項で定める設計図〕

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	2,500 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っては規模が１ヘクタール（令第２３条の３ただし書の規定に基づき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	1,000 分の 1 以上	

	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		
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	1,000 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	1,000 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（土質の種類が２以上であるときは、それぞれの土質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。
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	

1　開発許可申請書の記載事項（省令別記様式第２）

開発許可申請書の記載事項は次のとおりです。

（１）開発区域（及び工区）の位置、区域及び規模

（２）予定建築物等の用途

（３）開発行為に関する設計

（４）工事施行者

（５）工事着手予定年月日及び工事完了予定年月日

（６）自己居住用の開発行為、自己業務用の開発行為、その他の開発行為の別

（７）法第３４条の該当号及びその理由（市街化調整区域における開発行為の場合）

（８）資金計画

2　開発行為に関する設計

開発行為に関する設計は、設計説明書及び設計図（自己居住用の開発行為にあっては設計図）により定めなければなりません。

設計説明書には、設計の方針、開発区域内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画を記載しなければなりません。

また、設計図は省令第１６条第４項の表に定めるところにより作成しなければなりません。ただし、自己居住用の開発行為にあっては給水施設計画平面図は不要です。

なお、設計図には作成者がその氏名を記載しなければなりません。

3　資金計画

資金計画は、省令別記様式第３の資金計画書により定めたものでなければなりません。ただし、自己居住用の開発行為又は自己業務用の開発行為であって開発区域の面積が１ｈａ未満のものにあっては資金計画は不要です（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）。

4　開発許可申請書の添付図書

（開発許可の申請書の添付図書）

省令第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つては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類

六　開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律（平成２３年法律第１２３号）第７２条第１項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）内における同法第７３条第１項に規定する特定開発行為（同条第４項 各号に掲げる行為を除く。第３１条第２項において同じ。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第７３条第４項第１号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。第４項及び第３１条第２項において同じ。）に地盤面の高さが基準水位（同法第５３条第２項に規定する基準水位をいう。第４項及び第３１条第２項において同じ。）以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図

２　前項第１号に掲げる開発区域位置図は、縮尺５０，０００分の１以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。

３　第１項第２号に掲げる開発区域区域図は、縮尺２，５００分の１以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

４　第１項第６号に掲げる地形図は、縮尺１，０００分の１以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第７３条第４項第１号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第７３条第２項第２号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

（開発許可申請書の添付書類）

町規制規則第２条　都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）法第３０条の申請書に添付すべき書類のうち、次の各号に掲げる書類の様式は、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

（１）都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号。以下「省令」という。）第１６条第２項の設計説明書　設計説明書（様式第１号）

（2）第１７条第１項第４号の資格を有する者であることを証する書類　設計者の資格に関する書類（様式第２号）

２　法第３０条の申請書には、法及び省令に規定するもののほか、次の各号に掲げる書類（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（開発区域の面積が１ヘクタール以上のものを除く。）に係る場合にあつては、第３号及び第４号に掲げる書類を除く。）を添付しなければならない。

（1）開発区域内の土地の公図の写し

（2）法第３３条第１項第１４号の同意をした者の印鑑証明書

（3）申請者の業務経歴書及び所得税(法人にあっては、法人税)の前年度の納税証明書

（4）工事施行者の建設機械目録、技術者名簿及び工事経歴書

（5）その他町長が必要と認める書類

開発許可申請書には、省令第１７条及び町規制規則第２条第２項に規定する図書を添付しなければなりません。ただし、道路横断図や排水施設構造詳細図等、公共施設の管理者が審査し把握していれば足りる図書については、あらかじめ法第３２条第２項の協議が整っていれば、開発許可申請書に添付する必要はありません。

＜添付書類＞

書類の名称	説明	備考	関係条文
1 公共施設の管理者の同意書	開発行為の計画に関係がある公共施設の管理者の同意書		法第 30 条第 2 項 法第 32 条第 1 項
2 公共施設の管理に関する協議書	新たに設置される公共施設の設計及び工事方法等並びに新たに設置される公共施設の帰属、管理及び従前の公共施設の帰属について協議を行った書類		法第 30 条第 2 項 法第 32 条第 2 項
3 設計説明書		自己居住用は不要	省令第 16 条第 2 項 町規則第 2 条第 1 項第 1 号
4 土地登記簿謄本 又は土地登記事項証明書	申請時以前 6 か月以内のもの		町規則第 2 条第 2 項第 5 号
5 土地・工作物の権利者の同意書			法第 33 条第 1 項第 14 号 省令第 17 条第 1 項第 3 号

6 土地・工作物の権利者で開発行為に同意した者の印鑑証明書	同意書作成時のもの		法第 33 条第 1 項第 14 号 町規則第 2 条第 2 項第 2 号
7 農用地除外証明書	申請地が農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域から除かれていることの証明書		町規則第 2 条第 2 項第 5 号
8 資金計画書	収支計画、年度別資金計画書	※1	省令第 16 条第 5 項
(残高証明書)	自己資金で事業を行う場合		
(融資証明書)	融資を受けて事業を行う場合		
9 申請者の業務経歴書		※1	法第 33 条第 1 項第 12 号 町規則第 2 条第 2 項第 3 号
10 申請者の前年度の納税証明書	法人の場合は法人税、個人の場合は所得税	※1	法第 33 条第 1 項第 12 号 町規則第 2 条第 2 項第 3 号
11 工事施行者の建設機械目録、技術者名簿及び工事経歴書		※1	法第 33 条第 1 項第 13 号 町規則第 2 条第 2 項第 4 号
12 設計者の資格に関する書類	卒業証明書又は資格証明書の写し(開発区域の面積が 1 ヘクタール以上の場合)		法第 31 条 省令第 17 条第 1 項第 4 号 町規則第 2 条第 1 項第 2 号、第 5 条の 3 第 1 項
13 その他町長が必要と認める書類		※2	町規則第 2 条第 2 項第 5 号

※1　自己居住用又は１ヘクタール未満の自己業務用の開発行為の場合は必要ありません（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）。

※2　法第３４条各号に該当する申請については、それぞれ別に定める図書が必要となります（各号審査基準参照）。

＜添付図面＞

図面名称	縮尺	明示する事項	備考	関係条文
1 開発区域位置図	50,000 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)開発区域の位置（朱書）	都市計画図に記入	省令第 17 条第 1 項第 1 号
2　開発区域区域図	2,500 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺		省令第 17 条第 1 項 2 号

		(3)開発区域（朱書） (4)必要な範囲で、都道府県界、市町村界、町又は字の境界、都市計画区域界		
3　公図写し	600 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)開発区域（朱書）		町規則第 2 条第 2 項第 1 号
4 現況図	2,500 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)地形（標高差 2mの等高線、ＢＭの位置と高さ、縦横断面線（20m方眼線）の交点の高さ） (4)開発区域の境界（朱書） (5)開発区域内及び周辺（20m程度）の公共施設の状況 (6)令第 28 条の 2 第 1 号に規定する樹木又は樹木の集団の状況 (7)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	(5)(6)は、開発区域の規模が 1 ヘクタール以上の場合に記載する	省令第 16 条第 4 項
5 土地利用計画図	1,000 分の 1 以上	(1) 方位 (2) 縮尺 (3)開発区域の境界（朱書） (4)公共施設の名称、位置及び形状 (5)予定建築物等の敷地の形状 (6)予定建築物等の用途 (7)公益的施設の位置 (8)樹木又は樹木の集団の位置 (9)緩衝帯の位置及び形状 (10)道路・排水施設の縦断測点	土地の利用種別ごとに色分けする	省令第 16 条第 4 項
6 求積図	500 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)面積計算表	座標法又は数値三斜法	町規則第 2 条第 2 項第 5 号
7 造成計画平面図	1,000 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)開発区域の境界（朱書） (4)切土又は盛土をする土地の部分 (5)がけの位置 (6)擁壁の位置 (7)道路の位置、形状、幅員及び勾配 (8)ＢＭの位置及び高さ	切土は黄色、盛土は茶色で着色する	省令第 16 条第 4 項

		(9)縦横断面線の位置及び符号並びに交点の計画高 (10)道路・排水施設の縦断測点		
8 造成計画断面図	H=100 分の 1 以上 L=500 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)切土又は盛土をする前後の地盤面 (4)縦横断面線の符号と測点番号 (5)法面勾配 (6)擁壁等の工作物	切土は黄色、盛土は茶色で着色する	省令第 16 条第 4 項
9 排水施設計画平面図	500 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)排水区域の区域界 (4)排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法（管径）、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称		省令第 16 条第 4 項
10 給水施設計画平面図	500 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)給水施設の位置、形状、内のり寸法（管径）及び取水方法 (4)消火栓の位置	自己居住用の開発行為は不要	省令第 16 条第 4 項
11 がけの断面図	50 分の 1 以上	(1)縮尺 (2)がけの高さ、勾配 (3)土質（土質の種類が 2 以上であるときは、それぞれ土質及びその地層の厚さ） (4)切土、盛土をする前の地盤面 (5)がけ面保護の方法		省令第 16 条第 4 項
12 擁壁の断面図	50 分の 1 以上	(1)縮尺 (2)擁壁の寸法及び勾配 (3)擁壁の材料の種類及び寸法 (4)裏込コンクリートの寸法 (5)透水層の位置及び寸法 (6)擁壁を設置する前後の地盤面 (7)基礎地盤の土質 (8)基礎ぐいの位置、材料及び寸法 (9)伸縮目地の位置及び構造 (10)水抜孔の位置及び内径寸法		省令第 16 条第 4 項
（計算書）		(1)擁壁の構造計算 (2)地耐力の根拠(ボーリングデータ 等)		
13 道路横断図	50 分の 1 以上	(1)縮尺 (2)路盤・基層・表層の構成 (3)道路側溝の位置、形状及び寸法 (4)埋設管の位置、形状及び寸法 (5)その他工作物の名称、位置、形状及び寸法 (6)勾配、幅員		町規則第 2 条第 2 項第 5 号
14 排水施設構造図	50 分の 1 以上	(1)縮尺 (2)雨水及び汚水流量計算 (3)排水施設構造詳細図（開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水桝、吐口等）		町規則第 2 条第 2 項第 5 号
15 道路・排水施設の計画縦断面図	H=100 分の 1 以上	(1)縮尺 (2)測点	測点距離は標準として 20m とする	町規則第 2 条第 2 項第 5 号

	L=500 分の１以上	(3)単距離 (4)追加距離 (5)地盤高 (6)計画高 (7)勾配 (8)ＤＬ（基準線） (9)人孔の記号種類、位置、管径、土被り、管底高		

第１節　第２款　開発行為の変更許可申請（法第３５条の２、町規制規則様式第９号）

開発行為の変更許可申請は、申請書に変更部分のみその前後が対照となるよう記載し、当初許可申請書から内容が変更された図書のみを添付して行います。

第１節　第３款　開発行為の軽微な変更の届出（法第３５条の２、町規制規則様式第１０号）

開発行為の軽微な変更の届出は、届出書に変更部分のみその前後が対照となるよう記載し、当初許可申請書から内容が変更された図書のみを添付して行います。

第１節　第４款　開発行為に関する工事の中間検査依頼（町規制規則様式第５号）

＜添付図書＞

図書名称	縮　尺	明示する事項	備考	関係条文
1 開発区域位置図	50,000 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)開発区域（朱書）		町規則第３条第３項第１号
2 開発許可に係る土地利用計画図	1,000 分の１以上	開発許可申請書の添付図書参照		町規則第３条第３項第２号
3 その他町長が必要と認める書類			指定工程に関する図書	町規則第３条第３項第３号

第１節　第５款　開発行為に関する工事完了の届出（法第３６条第１項、省令別記様式第四、第五）

＜添付図書＞

図書名称	縮　尺	明示する事項	備考	関係条文
1 公図写し	600 分の１以上	(1)方位		町規則第８条

		⑵縮尺 ⑶開発区域（朱書）		第１号
2 公共施設を表示した平面図	500 分の１以上	⑴方位 ⑵縮尺 ⑶開発区域（朱書） ⑷公共施設		町規則第８条 第２号
3 工程の主要な部分を記録した写真				町規則第８条 第３号
4 確定測量図	300 分の１以上	⑴方位 ⑵縮尺		町規則第８条 第４号

第１節　第６款　公告前の建築等承認申請
（法第３７条第１号、町規制規則様式第１１号）

＜添付図書＞

図書名称	縮　尺	明示する事項	備考	関係条文
1 開発区域位置図	15,000 分の１以上	⑴方位 ⑵縮尺 ⑶開発区域（朱書）		町規則第９条 第１号
2 開発許可に係る土地利用計画図	1,000 分の１以上	開発許可申請書の添付図書参照		町規則第９条 第２号
3 建築物又は特定工作物の配置図	100 分の１以上	⑴方位 ⑵縮尺 ⑶建築物等の位置		町規則第９条 第３号
4 工程表				町規則第９条 第４号
5 写真			工事の進捗状況、公共施設の整備状況がわかるもの	町規則第９条 第４号
6 その他町長が必要と認める図書				町規則第９条 第４号

第１節　第７款　予定建築物等以外の建築等許可申請
（法第４２条第１項、町規制規則様式第１３号）

＜添付書類＞

書類の名称	説明（備考）	関係条文
1 土地登記簿謄本 又は土地登記事項証明書	申請時以前６か月以内のもの	町規則第 11 条

2 排水放流許可書		町規則第 11 条
3 その他町長が必要と認める書類		町規則第 11 条

＜添付図面＞

図面名称	縮尺	明示する事項	備考	関係条文
1 開発区域位置図	15,000 分の 1 以上	⑴方位 ⑵縮尺 ⑶開発区域の位置（朱書）		町規則第 11 条
2 公図写し	600 分の 1 以上	⑴方位 ⑵縮尺 ⑶開発区域（朱書）		町規則第 11 条
3 開発許可に係る土地利用計画図	1,000 分の 1 以上	開発許可申請書の添付図書参照		町規則第 11 条
4 建築物又は特定工作物の配置図	100 分の 1 以上	⑴ 方位 ⑵ 縮尺 ⑶建築物等の位置		町規則第 11 条
5 給水施設平面図	500 分の 1 以上	⑴ 方位 ⑵ 縮尺 ⑶給水施設の位置、形状、内のり寸法（管径）及び取水方法 ⑷消火栓の位置	自己居住用の建築物は不要	町規則第 11 条
6 排水施設平面図	500 分の 1 以上	⑴ 方位 ⑵ 縮尺 ⑶排水区域の区域界 ⑷排水施設の位置、種別、材料、形状、内のり寸法（管径）、勾配延長及び流れ方向並びに吐口の位置及び放流先の名称		町規則第 11 条
7 その他町長が必要と認める図面				町規則第 11 条

第１節　第8款　建築行為等許可申請
（法第４３条第１項、省令第３４条、省令別記様式第九）

（建築物の新築等の許可の申請）

省令第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つては、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	（一）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 （二）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

＜添付書類＞

書類の名称	説明（備考）	関係条文
1 土地登記簿謄本 又は土地登記事項証明書	申請時以前 6 か月以内のもの	町規則第 12 条第 2 号
2 雨水及び汚水の流量計算書		町規則第 12 条第 2 号
3 排水放流許可書		町規則第 12 条第 2 号
4 その他町長が必要と認める書類	※	町規則第 12 条第 2 号

※　政令第３６条第１項第３号イからホに応じて、それぞれ別に定める書類が必要です（各号審査基準参照）。

＜添付図面＞

図面名称	縮尺	明示する事項	備考	関係条文
1 付近見取図	15,000 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)建築物等の敷地の位置（朱書） (4)敷地の周辺の公共施設	都市計画図に記入	省令第 34 条第 2 項
2 公図写し	600 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)建築物等の敷地（朱書）		町規則第 12 条第 2 号
3 敷地現況図	500 分の 1 以上	●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 (1)方位 (2)縮尺 (3)敷地の境界（朱書） (4)建築物等の位置 (5)がけ及び擁壁の位置 (6)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		省令第 34 条第 2 項
		●建築物の用途の変更の場合 (1)方位 (2)縮尺 (3)敷地の境界 (4)建築物の位置 (5)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		
4 建築物又は第一種特定工作物の配置図	100 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)建築物等の位置		町規則第 12 条第 2 号
5 求積図	500 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)面積計算表	座標法又は数値三斜法	町規則第 12 条第 2 号
6 排水施設構造図	50 分の 1 以上	(1)縮尺 (2)雨水及び汚水流量計算 (3)排水施設構造詳細図（開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水桝、吐口等）		町規則第 12 条第 2 号
7 その他町長が必要と認める図面				町規則第 12 条第 2 号

第１節　第９款　地位の承継承認申請
（法第４５条、町規制規則様式第２４号）

＜添付書類＞

書類の名称	説明（備考）	関係条文
1 開発行為に関する工事を施行する権利の取得を証する書類		町規則第 14 条第 1 号
2 申請者の業務経歴書	自己居住用又は 1 ヘクタール未満の自己業務用の開発行為の場合は不要（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）	町規則第 14 条第 2 号
3 前年度の納税証明書	法人の場合は法人税、個人の場合は所得税 自己居住用又は 1 ヘクタール未満の自己業務用の開発行為の場合は不要（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）	町規則第 14 条第 2 号
4 その他町長が必要と認める書類		町規則第 14 条第 3 号

第１節　第１０款　開発登録簿写しの交付請求
（法第４７条第５項、町規制規則様式第２５号）

開発登録簿の写しの交付の請求は、「開発登録簿写し交付申請書」を提出して行います。

第１節　第１１款　開発行為又は建築等に関する証明書（適合証明書）の交付請求（省令第６０条第１項、町規制規則様式第２７号）

＜添付書類＞

書類の名称	説明（備考）	関係条文
1 土地登記簿謄本 又は土地登記事項証明書	申請時以前６か月以内のものとする	町規則第 17 条第２項
2 農用地除外証明書	申請地が農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域の場合には、当該地が農用地区域から除かれていることの証明書	町規則第 17 条第２項
3 その他町長が必要と認める書類	計画が都市計画法の規定に適合していることが確認できる書類　※	町規則第 17 条第２項

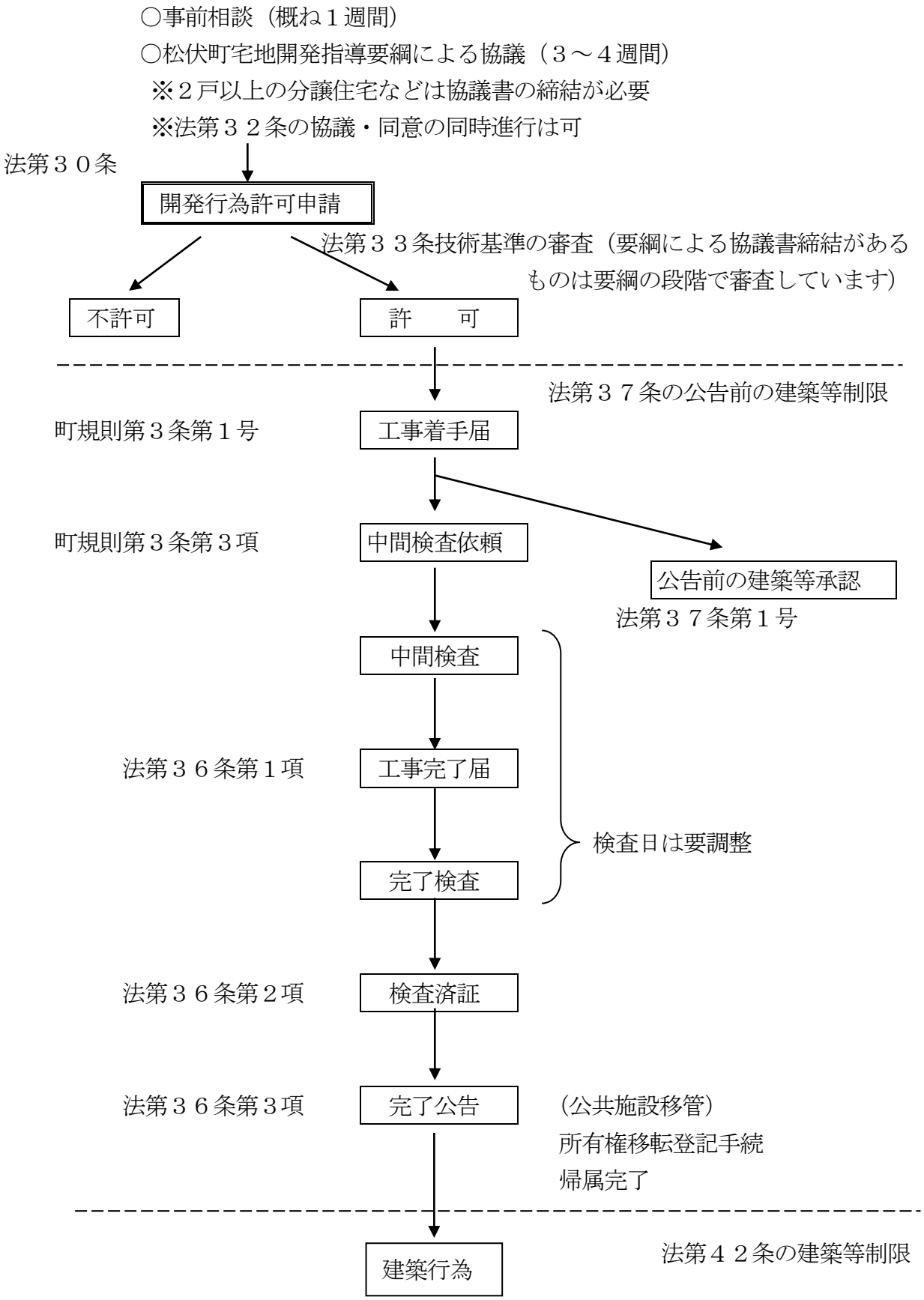
※　建築物等の種類によって必要な書類が異なります。

＜添付図面＞

図面名称	縮尺	明示する事項	備考	関係条文
1 位置図	50,000 分の１以上	⑴方位 ⑵開発区域等の位置（朱書）	都市計画図に記入	町規則第 17 条第２項
2 公図写し	600 分の１以上	⑴方位 ⑵開発区域等（朱書）		町規則第 17 条第２項
3 求積図	500 分の１以上	⑴方位 ⑵縮尺 ⑶面積計算表	座標法又は数値三斜法	町規則第 17 条第２項
4 土地利用計画図	1,000 分の１以上	⑴方位 ⑵縮尺 ⑶開発区域の境界（朱書） ⑷公共施設の名称、位置及び形状 ⑸予定建築物等の敷地の形状 ⑹予定建築物等の用途	土地の利用種別ごとに色分けする	町規則第 17 条第２項
5 建築物の配置図	100 分の１以上	⑴方位 ⑵建築物等の位置		町規則第 17 条第２項
6 建築物の平面図・立面図	100 分の１以上	⑴縮尺 ⑵建築面積 ⑶延床面積 ⑷最高高さ	立面図は２面以上	町規則第 17 条第２項
7 その他町長が必要と認める図面				町規則第 17 条第２項

※ 建築士が作成した図面については、建築士の記名が必要です。

第２節　申請等手続の流れ
第２節　第１款　市街化区域における手続



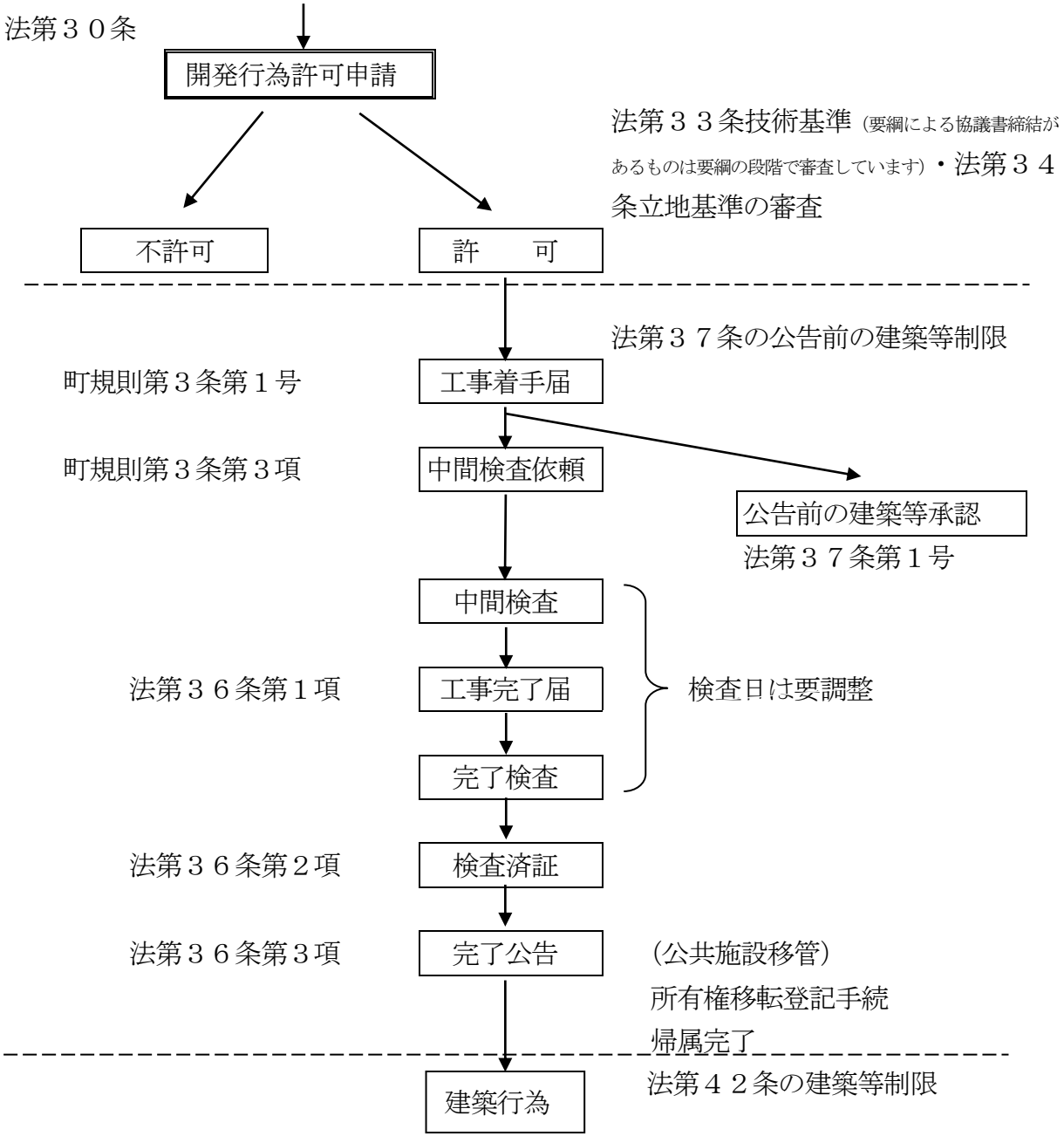
第２節　第２款　市街化調整区域における手続

①　法第２９条開発許可の場合

○事前相談（概ね１週間）

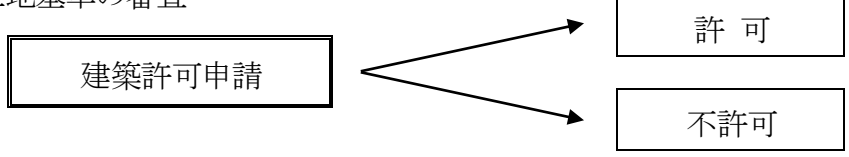
○松伏町宅地開発指導要綱による協議（３～４週間）

※法第３２条の協議・同意の同時進行は可

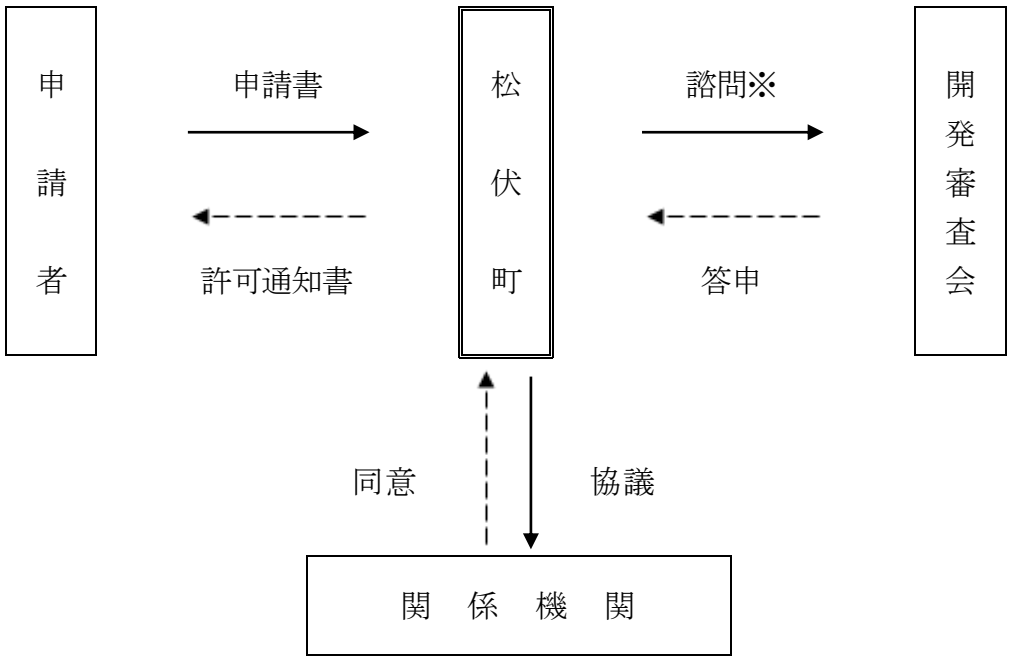


② 法第４３条建築許可の場合

省令第３６条第１項第１号・第２号の技術基準、
同項第３号の立地基準の審査

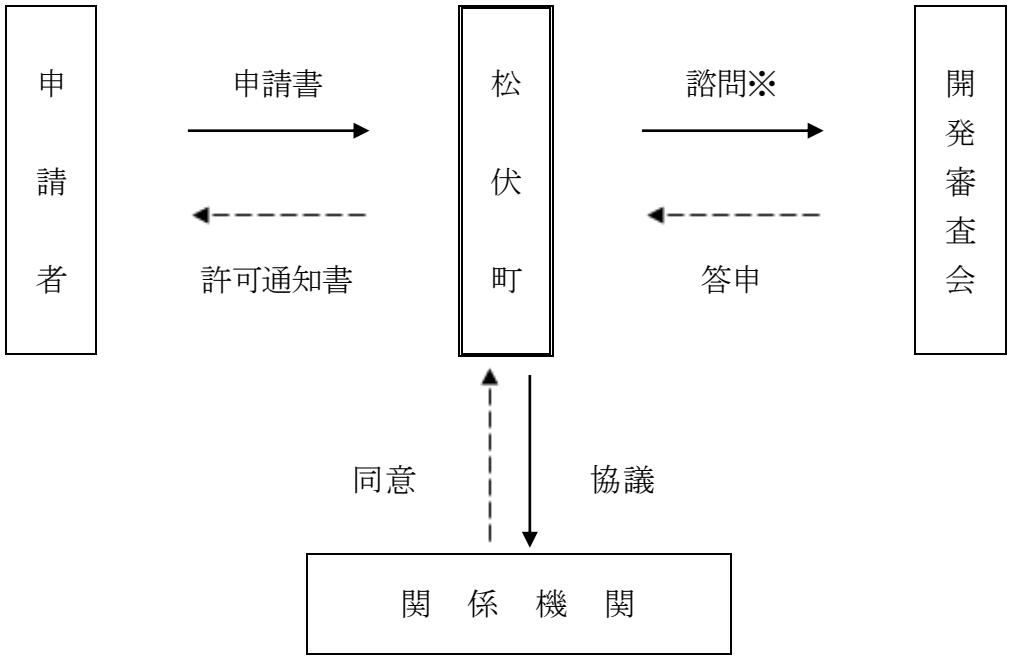


第2節　第3款　開発行為許可（法第２９条第１項、同第２項）申請



※　開発審査会事務局（埼玉県都市整備部都市計画課）に提出する。（法第３４条第１４号に該当するものに限る。）

第2節　第4款　建築等許可（法第４３条）申請



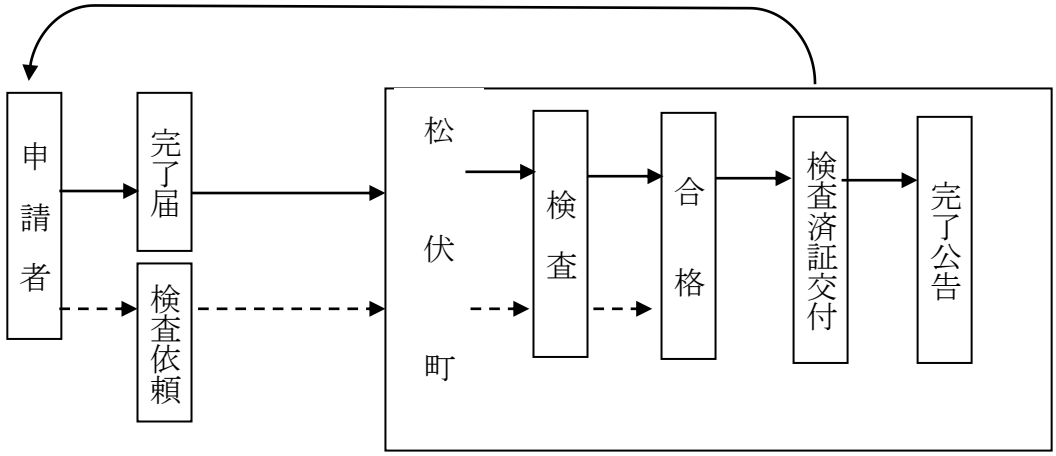
※　開発審査会事務局（埼玉県都市整備部都市計画課）に提出する。（政令第３６条第１項第３号ホに該当するものに限る。）

第２節　第５款　工事検査の手続

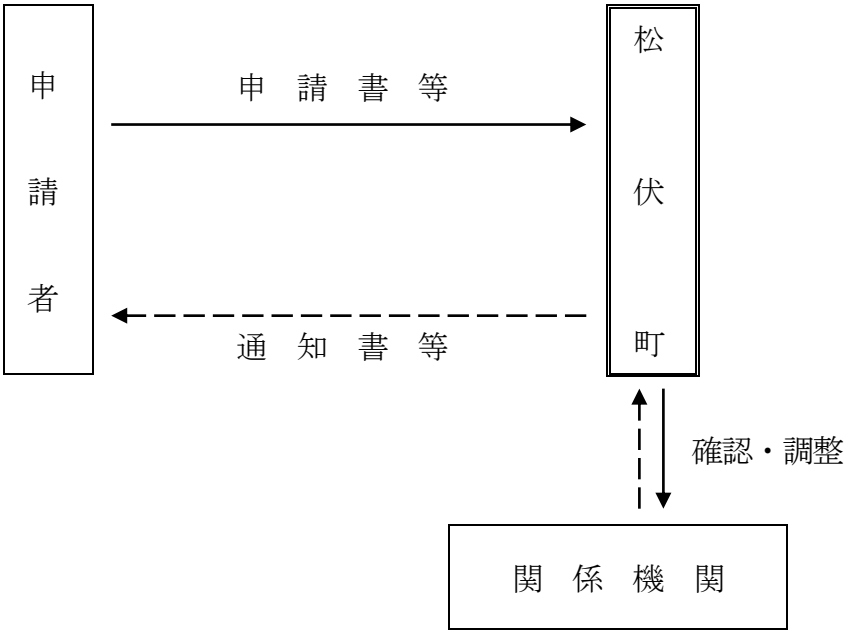
・工事完了検査の場合 ⟶

・中間検査の場合（中間検査を行う必要がある場合に限る。） ⇢

※検査にかかる機材の準備、測定などは申請者が行います。



第２節　第６款　その他の許可申請及び届出等の手続



第２章　執行体制

（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。

地方自治法の一部を改正する法律附則

（都市計画法等の一部改正に伴う経過措置）

第４６条　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。

（条例による事務処理の特例）

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。

（市町村が処理する事務の範囲等）

知事の権限に属する事務処理の特例に関する条例第２条　知事の権限に属する事務のうち、別表の事務の欄に掲げる事務は、それぞれ同表の市町村の欄に掲げる市町村が処理することとする。

附則第２条　この条例の施行の際別表の事務の欄に掲げる事務に係るそれぞれの法令、条例若しくは規則（以下「法令等」という。）の規定により知事がした処分その他の行為で現にその効力を有するもの又はこの条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に法令等の規定により知事に対してなされた申請その他の行為で、施行日に同表の市町村の欄に掲げる市町村の長が管理し及び執行することとなる事務に係るものは、施行日以後における法令等の適用については、当該市町村の長のした処分その他の行為又は当該市町村の長に対してなされた申請その他の行為とみなす。

〈解説〉

法第３章第１節（開発行為等の規制）の規定による権限は、知事（指定都市、中核市、施行時特例市の区域内にあっては、それぞれの長）が有しています。

また、地方自治法第２５２条の１７の２第１項に基づく都道府県の条例で、法第３章第１節の規定により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（事務処

理市町村）にあっては、それぞれの市町村長が都市計画法第３章第１節に規定する事務を行います。

なお、事務処理市町村で処理した開発許可等に関する手数料については、当該市町村長が徴収することとなります。（地方自治法第２２７条）

１　指定都市

埼玉県内の指定都市は、さいたま市の１市です（令和６年１０月１日現在）。

２　中核市

埼玉県内の中核市は、川越市、川口市及び越谷市の３市です（令和６年１０月１日現在）。

３　施行時特例市

埼玉県内の施行時特例市は、熊谷市、所沢市、春日部市及び草加市の４市です（令和６年１０月１日現在）。

４　事務処理市町村

事務処理市町村には人口等の要件はありませんので、指定都市、中核市及び施行時特例市を除く全ての市町村は、事務処理市町村になることができます。

また、事務処理市町村になる以前に、その市町村の区域で行われた開発許可等については、当該市町村長が許可を行ったものとみなされます。

埼玉県内の事務処理市町村は、以下の４３市町です（令和６年１０月１日現在）。
行田市、秩父市、飯能市、加須市、本庄市、東松山市、狭山市、羽生市、鴻巣市、深谷市、上尾市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市、ふじみ野市、白岡市、伊奈町、三芳町、毛呂山町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、宮代町、杉戸町及び**松伏町**

「埼玉県知事の権限に属する事務処理の特例に関する条例」の別表に掲げられている開発許可等に関する事務（事務処理市町村分）

別表第６２項
一　都市計画法に基づく事務のうち、次に掲げるもの
１　法第２９条第１項及び第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項ただし書並びに第４３条第１項の規定による許可
２　法第３４条第１３号、第３５条の２第３項、第３６条第１項及び第３８条の規定による届出の受理
３　法第３４条の２第１項、第４２条第２項及び第４３条第３項の規定による協議
４　法第３６条第２項の規定による検査及び検査済証の交付
５　法第３６条第３項の規定による公告

６　法第３７条第１号の規定による認定
７　法第４１条第１項の規定による制限の指定
８　法第４５条の規定による承認
９　法第４６条の規定による登録簿の調製及び保管
１０　法第４７条第１項から第５項までの規定による登録簿の登録、附記、修正、保管及び写しの交付
１１　法第８０条第１項の規定による報告及び資料の徴収、勧告及び助言（１及び８の許可及び承認に係るものに限る。）
１２　法第８１条第１項の規定による許可等の取消し、変更、効力の停止、条件の変更及び条件の付与並びに命令（１及び８の許可及び承認に係るものに限る。）
１３　法第８１条第２項の規定による措置及び公告（１２の命令に係るものに限る。）
１４　法第８１条第３項の規定による公示（１２の命令に係るものに限る。）
１５　法第８２条第１項の規定による立入検査（１２の命令に係るものに限る。）

なお、指定都市、中核市、施行時特例市及び事務処理市町村以外の市町村（埼玉県知事が開発許可等の事務を行う市町村）であっても、開発許可等申請書の受理等の事務は、埼玉県知事の権限に属する事務処理の特例に関する条例別表第６２項第８号で、それぞれの市町村が処理することとされています。

５　建築安全センター

埼玉県知事は、自らの権限に属する開発許可等に関する事務（指定都市、中核市、施行時特例市及び事務処理市町村以外の市町村の区域における事務）を、規則により各建築安全センター所長に委任しています。（現在は川越建築安全センターに集約しています。）

（事務の委任）

埼玉県地域機関事務の委任及び決裁に関する規則第３条

地域機関の長に対し、別表第１委任事務の欄及び別表第２委任事務の欄に掲げる事務を委任する。

（別表２の内容）

１　法第２９条第１項及び第２項の規定に基づき、開発行為を許可すること。
２　法第３４条第１３号の規定に基づき、既存の権利の届出を受理すること。
３　法第３４条の２第１項の規定に基づき、開発行為について国の機関等と協議をすること。
４　法第３５条の２第１項の規定に基づき、開発許可に係る事項の変更を許可すること。
５　法第３５条の２第３項の規定に基づき、開発許可に係る事項の軽微な変更の届出を受理すること。
６　法第３６条第１項の規定に基づき、工事完了の届出を受理すること。
７　法第３６条第２項の規定に基づき、開発行為に関する工事を検査し、及び検査済証

を交付すること。
8　法第３６条第３項の規定に基づき、開発行為に関する工事が完了した旨を公告すること。
9　法第３７条第１号の規定に基づき、建築物等の建築等について支障がないと認めること。
１０　法第３８条の規定に基づき、工事の廃止の届出を受理すること。
１１　法第４１条第１項の規定に基づき、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めること。
１２　法第４１条第２項ただし書の規定に基づき、建築物の建築を許可すること。
１３　法第４２条第１項ただし書の規定に基づき、予定建築物等以外の建築物等の建築等を許可すること。
１４　法第４２条第２項の規定に基づき、建築物の新築等について国の機関等と協議をすること。
１５　法第４３条第１項の規定に基づき、建築物等の建築等を許可すること。
１６　法第４３条第３項の規定に基づき、建築物等の建築等について国の機関等と協議をすること。
１７　法第４５条の規定に基づき、地位の承継を承認すること。
１８　法第４６条の規定に基づき、開発登録簿を調製し、保管すること。
１９　法第４７条第５項の規定に基づき、開発登録簿の写しを交付すること。
２０　法第５３条第１項の規定に基づき、建築物の建築を許可すること。
２１　法第６５条第１項の規定に基づき、建築物の建築等を許可すること。
２２　法第８０条第１項の規定に基づき、報告の徴取、勧告等をすること。
２３　法第８１条第１項の規定に基づき、監督処分をすること。
２４　法第８１条第３項の規定に基づき、公示すること。
２５　法第８２条第１項の規定に基づき、土地等へ立ち入り、土地等の検査をすること。
２６　法第８２条第２項の規定に基づき、身分を示す証明書を交付すること。
２７　都市計画法施行規則第６０条第１項の規定に基づき、法の当該規定に適合することを証する書面を交付すること。
２８　規則第４条第１項第１号の規定に基づき、工事着手届出書を受理すること。
２９　規則第４条第２項の規定に基づき、中間検査をすること。
３０　規則第４条第３項の規定に基づき、中間検査依頼書を受理すること。
３１　規則第１４条の規定に基づき、同条に規定する許可等の申請に係る申請取下書を受理すること。
３２　規則第１５条の規定に基づき、工事取りやめ届出書を受理すること。

第３章　標準処理期間

申請に対する処分（許可等）に要する期間については、行政手続法第６条に規定されています。

（標準処理期間）

行政手続法第６条　行政庁は、申請がその事務所に到達してから当該申請に対する処分をするまでに通常要すべき標準的な期間（法令により当該行政庁と異なる機関が当該申請の提出先とされている場合は、併せて、当該申請が当該提出先とされている機関の事務所に到達してから当該行政庁の事務所に到達するまでに通常要すべき標準的な期間）を定めるよう努めるとともに、これを定めたときは、これらの当該申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により公にしておかなければならない。

〈解説〉

１　標準処理期間とは、申請が行政庁に到達してから行政庁が当該申請に対する処分を行うまでに、通常必要となる標準的な期間のことです。ただし、申請の内容や申請件数の混み具合等によっては、実際の処理日数が標準処理期間を超える場合も考えられます。

２　次のような期間は処理期間に算入されません。

（１）申請を補正するために要する期間

（２）行政庁又は経由機関の執務が行われない休日（日曜日、土曜日、１２月２９日から１月３日まで、国民の祝日に関する法律に定める休日）

（３）申請の途中で申請者が申請内容を変更するための期間

（４）審査のために必要なデータを追加するための期間

松伏町では、標準処理期間を次のとおり定めています。

	条文	標準処理期間
開発許可	法２９条	２８日
変更の許可等	法３５条の２	２１日
完了公告前の建築制限等	法３７条	６日
予定建築物以外の建築等の制限	法４２条	７日
開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可	法４３条	２２日
許可に基づく地位の継承	法４５条	１１日
適合証明発行	規則６０条	２２日

第４章　申請手数料

開発許可等の申請に当たっては、松伏町手数料条例別表に定める手数料を、納入します。
手数料の額は次のとおりです。

１　開発行為許可申請手数料（法第２９条第１項、同条第２項）

開発区域の面積 （ヘクタール）	予定建築物が 自己の居住の用に 供されるもの （自己居住用）	予定建築物等が 自己の業務の用に 供されるもの （自己業務用）	その他 （非自己用）
０．１未満	８，６００円	１３，０００円	８６，０００円
０．１以上 ０．３未満	２２，０００円	３０，０００円	１３０，０００円
０．３以上 ０．６未満	４３，０００円	６５，０００円	１９０，０００円
０．６以上 １．０未満	８６，０００円	１２０，０００円	２６０，０００円
１．０以上 ３．０未満	１３０，０００円	２００，０００円	３９０，０００円
３．０以上 ６．０未満	１７０，０００円	２７０，０００円	５１０，０００円
６．０以上 １０．０未満	２２０，０００円	３４０，０００円	６６０，０００円
１０．０以上	３００，０００円	４８０，０００円	８７０，０００円

２　開発行為変更許可申請手数料（法第３５条の２第１項）

変更理由		手数料
（１）設計変更	開発区域の面積に応じ上記表に規定する額の１／１０	（１）、（２）、（３）の額の合算額 （ただし８７０，０００円を超えない範囲とする。）
（２）新たな土地の開発区域への編入による変更（法第３０条第１項第１号～第４号）	新たに編入される面積に応じ上記表に規定する額	
（３）その他の変更	１０，０００円	

その他の変更には次のようなものがあります。

（1）予定建築物の用途の変更

（2）資金計画の変更

（3）工事施行者の変更

3　市街化調整区域内における建築物の特例許可申請手数料（法第４１条第２項・法第３５条の２第４項）

手数料	４６，０００円

4　予定建築物以外の建築等許可申請手数料（法第４２条第１項）

手数料	２６，０００円

5　建築行為等許可申請手数料（法第４３条第１項）

敷地の面積（ヘクタール）	手数料
０．１未満	６，９００円
０．１以上　０．３未満	１８，０００円
０．３以上　０．６未満	３９，０００円
０．６以上　１．０未満	６９，０００円
１．０以上	９７，０００円

6　開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料（法第４５条）

承認申請の種類	手数料
自己の居住の用に供するもの・自己の業務の用に供するもの（開発区域の面積１ヘクタール未満）	１，７００円
自己の業務の用に供するもの（開発区域の面積１ヘクタール以上）	２，７００円
その他のもの	１７，０００円

7　開発登録簿の写しの交付申請手数料（法第４７条第５項）

用紙一枚につき	４７０円

8　適合証明書の交付申請手数料（省令第６０条）

手数料	６，０００円

なお、「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を行う者が自らの生活の本拠として使用する住宅という趣旨ですので、当然自然人に限られます。そのため、例えば、会社が従

業員宿舎の建築のために行う開発行為や組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建築のために行う開発行為等は、これに該当しません。

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物等において、継続的に自ら使用し、自らの業務に係る経済活動が行われることであり、文理上、住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建築又は宅地造成のための開発行為は該当しないほか、貸事務所、貸店舗等も該当しません。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、工場、協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当することになります。

○「自己の業務の用に供されるもの（自己業務用）」の例

ホテル、旅館、結婚式場、工場、協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設、遊園地、動物園、ゴルフコース等

○「その他（非自己用）」の例

従業員宿舎、分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園等

第 3 編

他法令による開発許可の特例等

第１章　他法令による開発許可の特例

第１節　市民農園整備促進法による特例

市民農園整備促進法

（都市計画法の特例）

第１２条　認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第２条第１号に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築（建築基準法第２条第１３号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であって市街化調整区域（都市計画法第７条第１項 の規定による市街化調整区域をいう。次項において同じ。）に係るもの（都市計画法第３４条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第３４条の規定の適用については、同条第１４号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２５２条の１９第１項の指定都市若しくは同法第２５２条の２２第１項の中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第２９条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第１３項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第４３条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第３３条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

市民農園整備促進法施行令

（都市計画法の特例の対象となる建築物）

第５条　法第１２条第１項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　休憩施設である建築物

二　農作業の講習の用に供する建築物

三　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

四　管理事務所その他の管理施設である建築物

〈法令の解説〉

市民農園区域（市町村指定）内において、市民農園の開設について市町村の認定を受けた者が、整備運営計画に従って建築する次の対象施設については、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準は適用になります）。

なお、県内では市民農園区域は２２ヵ所あります（令和６年１０月現在）。
（県の所管：農林部農業ビジネス支援課）

（１）休憩施設
農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗い場、便所等を含みます。
（２）農作業の講習の用に供する建築物
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、教材室等を含みます。
（３）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、専ら宿泊の用に供される簡素な施設であり、附帯する宿泊者用の食堂、風呂場、便所等を含みます。
（４）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、管理用具用置場、ゴミ処理場等です。

第２節　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による特例

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

（開発許可等の特例）

第３１条　基本計画においては、第６条第２項各号に掲げる事項及び同条第３項に規定する事項のほか、国土交通省令で定めるところにより、市街化調整区域（都市計画法第７条第１項に規定する市街化調整区域をいう。第４項において同じ。）に存する拠点地区内の土地において実施されることが適当と認められる開発行為（同法第４条第１２項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は建築行為等（建築物（同条第１０項に規定する建築物をいう。次項において同じ。）の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物（同条第１１項 に規定する第一種特定工作物をいう。次項において同じ。）の新設をいう。以下同じ。）に関する事項を併せて定めることができる。

２　基本計画において、前項に規定する事項が定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第一種特定工作物の敷地である土地の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当と認められるときは、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を含めて当該基本計画に同意するものとする。

３　前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第３４条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理法第９条第２項及び第２１条第２項及び第５１条の９第２項の規定の適用については、都市計画法第３４条第１４号に掲げる開発行為とみなす。

４　都道府県知事は、第２項の規定により基本計画が同意された場合において、市街化調整区域のうち都市計画法第２９条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第１３項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第４３条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第３３条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

〈法令の解説〉

地方拠点都市地域の関係市町村が知事の承認を得て定めた基本計画で、開発許可等の特例に関する事項が定められている場合、当該基本計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準

は適用になります)。

なお、県内では本庄地方拠点都市地域が平成７年３月に計画承認を受けていますが、開発許可等の特例に関する事項は定められていないため、この特例の適用はありません（令和６年１０月現在)。

（県の所管：企画財政部地域政策課）

第３節　幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例

幹線道路の沿道の整備に関する法律

（開発許可の特例）

第１０条の７　第１０条の４の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画（指定都市等以外の市町村が定めたものにあつては、第１０条の２第４項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従って行われる都市計画法第４条第１２項に規定する開発行為（同法第３４条各号に掲げるものを除く。）は、同法第３４条の規定の適用については、同条第１４号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第２９条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第１３項に規定する開発区域以外の区域内において、第１０条の４第１項の規定による公告があった沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる建築行為等（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は同法第４条第１１項に規定する第一種特定工作物の新設をいう。以下この項において同じ。）について、同法第４３条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第３３条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

〈法令の解説〉

市町村が定めた沿道整備権利移転等促進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、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準は適用になります）。

なお、県内では本計画はありません（令和６年１０月現在）。

（県の所管：県土整備部道路環境課）

第４節　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律

（市街化調整区域内における開発行為の許可の特例）

第２８条　第５条第３項第４号に掲げる事項が記載された歴史的風致維持向上計画が同条第８項の認定を受けた場合には、その記載された事項の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第３４条各号に掲げるものを除く。）は、同法第３４条第１４号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第２９条第１項 の規定による許可を受けた開発区域（同法第４条第１３項に規定する開発区域をいう。）以外の区域内において認定歴史的風致維持向上計画に記載された第５条第３項第４号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為について、同法第４３条第１項の許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第３３条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

〈法令の解説〉

市町村が国土交通大臣の認定を得て定めた歴史的風致維持向上計画で、都道府県の同意を得た（当該市町村が政令市、中核市又は施行時特例市である場合は除く）開発許可等の特例に関する事項が定められている場合、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準は適用になります）。

なお、県内では川越市歴史的風致維持向上計画が平成２３年６月に計画認定を受けていますが、開発許可等の特例に関する事項は定められていないため、この特例の適用はありません（令和６年１０月現在）。

（県の所管：都市整備部都市計画課）

第５節　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による特例

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

（都市計画法の特例）

第１４条　市街化調整区域内において認定総合化事業計画に従って行われる開発行為（都市計画法第３４条各号に掲げるものを除く。）は、同条の規定の適用については、同条第１４号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事は、市街化調整区域のうち都市計画法第２９条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第１３項に規定する開発区域以外の区域内において認定総合化事業計画に従って行われる建築行為等について、同法第４３条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第３３条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

〈法令の解説〉

農林漁業者等が農林水産大臣の認定を受けた総合化事業計画で、開発許可権者の同意を得た農林水産物等の販売施設にかかる開発許可等の特例に関する事項が定められている場合、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準は適用になります）。

なお、県内では認定を受けた総合化事業計画は２１件ありますが、いずれも開発許可等の特例に関する事項は定められていないため、この特例の適用はありません（令和６年１０月現在）。

（県の所管：農林部農業ビジネス支援課）

第６節　都市再生特別措置法による特例

都市再生特別措置法

（開発許可の特例）

第１９条の８　協議会は、整備計画に第１９条の２第２項第２号イ又はロに掲げる事業に関する事項として都市計画法第４条第１２項に規定する開発行為（同法第２９条第１項各号に掲げるものを除き、同法第３２条第１項の同意又は同条第２項の規定による協議を要する場合にあっては、当該同意が得られ、又は当該協議が行われているものに限る。）に関する事項を記載しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、同法第２９条第１項の許可の権限を有する者に協議し、その同意を得ることができる。

２　前項の規定による同意を得た事項が記載された整備計画が第１９条の２第１１項の規定により公表されたときは、当該公表の日に当該事項に係る事業の実施主体に対する都市計画法第２９第１項の許可があったものとみなす。

〈法令の解説〉

特定都市再生緊急整備地域が指定されている都市再生緊急整備地域に係る協議会が作成した整備計画に、開発許可権者の同意を得た開発行為に関する事項が記載されており、当該整備計画が公表されたときには、当該事項に係る事業の実施主体に対して法第２９第１項の許可があったものとみなされます。

なお、県内では特定都市再生緊急整備地域の指定はなく、開発行為が記載された整備計画も作成されていないため、この特例の適用はありません（令和６年１０月現在）。

（県の所管：都市整備部都市計画課）

第７節　東日本大震災復興特別区域法による特例

東日本大震災復興特別区域法

（復興整備事業に係る許認可等の特例）

第４９条

（略）

４　第４６条第２項第４号に掲げる事項には、復興整備事業の実施に係る次に掲げる事項（復興整備計画に第１項に規定する土地利用方針を記載する場合にあっては、第４号に掲げる事項を除く。）を記載することができる。

一　都市計画法第２９条第１項又は第２項の許可に関する事項

二　都市計画法第４３条第１項の許可に関する事項

（以下略）

第５０条　（略）

２　次の表の上欄に掲げる事項が記載された復興整備計画が第４６条第６項の規定により公表されたときは、当該公表の日に当該事項に係る復興整備事業の実施主体に対する同表下欄に掲げる許可、認可又は承認があったものとみなす。

前条第４項第１号に掲げる事項	都市計画法第２９条第１項又は第２項の許可
前条第４項第２号に掲げる事項	都市計画法第４３条第１項の許可

（以下略）

〈法令の解説〉

特定被災区域の被災関連市町村が作成した復興整備計画に、開発許可権者の同意を得た法第２９条の開発許可及び法第４３条の建築許可に関する事項が記載されており、当該復興整備計画が公表されたときには、当該事項に係る復興整備事業の実施主体に対して法第２９条第１項又は２項の許可、若しくは法第４３条第１項の許可があったものとみなされます。

なお、県内では復興整備計画は作成されていないため、この特例の適用はありません（令和６年１０月現在）。

（県の所管：危機管理防災部災害対策課）

第８節　大規模災害からの復興に関する法律による特例

大規模災害からの復興に関する法律

（復興整備事業に係る許認可等の特例）

第１３条

（略）

４　第１０条第２項第４号に掲げる事項には、復興整備事業の実施に係る次に掲げる事項（復興計画に第１項に規定する土地利用方針を記載する場合にあっては、第４号に掲げる事項を除く。）を記載することができる。

一　都市計画法第２９条第１項又は第２項の許可に関する事項

二　都市計画法第４３条第１項の許可に関する事項

（以下略）

第１４条　（略）

２　次の表の上欄に掲げる事項が記載された復興計画が第１０条第６項の規定により公表されたときは、当該公表の日に当該事項に係る復興整備事業の実施主体に対する同表の下欄に掲げる許可、認可又は承認があったものとみなす。

前条第４項第１号に掲げる事項	都市計画法第２９条第１項又は第２項の許可
前条第４項第２号に掲げる事項	都市計画法第４３条第１項の許可

（以下略）

〈法令の解説〉

特定被災市町村が作成した復興計画に、開発許可権者の同意を得た法第２９条の開発許可及び法第４３条の建築許可に関する事項が記載されており、当該復興計画が公表されたときには、当該事項に係る復興整備事業の実施主体に対して法第２９第１項又は２項の許可、若しくは法第４３条第１項の許可があったものとみなされます。

なお、県内では復興計画は作成されていないため、この特例の適用はありません（令和６年１０月現在）。

（県の所管：危機管理防災部災害対策課）

第９節　首都直下地震対策特別措置法による特例

首都直下地震対策特別措置法

（開発許可の特例）

第１６条　関係地方公共団体は、基盤整備等計画に基盤整備事業に関する事項として都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第４条第１２項に規定する開発行為（同法第２９条第１項各号に掲げるものを除き、同法第３２条第１項の同意又は同条第２項の規定による協議を要する場合にあっては、当該同意が得られ、又は当該協議が行われているものに限る。）に関する事項を記載しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、同法第２９条第１項の許可の権限を有する者に協議し、その同意を得ることができる。

２　前項の規定による同意を得た事項が記載された基盤整備等計画につき第８条第１２項の規定による公示があったときは、当該公示の日に当該事項に係る事業の実施主体に対する都市計画法第２９条第１項の許可があったものとみなす。

〈法令の解説〉

基盤整備等地区の地方公共団体が作成した基盤整備等計画に、開発許可権者の同意を得た開発行為に関する事項が記載されており、当該基盤整備等計画が公表されたときには、当該計画に即して行われる開発行為については、法第２９条第１項の許可があったものとみなされます。

なお、県内では基盤整備等地区の指定はなく、開発行為が記載された基盤整等備計画も作成されていないため、この特例の適用はありません（令和６年１０月現在）。

（県の所管：危機管理防災部災害対策課）

第１０節　地域再生法による特例

地域再生法

（開発許可等の特例）

第１７条の２２　市街化調整区域内において第１７条の１７第１項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設の建築の用に供する目的で行われる開発行為（都市計画法第３４条各号に掲げるものを除く。）は、同法第３４条の規定の適用については、同条第１４号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第２９条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第１３項に規定する開発区域以外の区域内において第１７条の１７第１項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る建築行為等について、同法４３条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第３３条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

〈法令の解説〉

認定市町村は、協議会における協議を経て、認定地域再生計画に記載されている集落生活圏について、地域再生拠点の形成並びに農用地等の保全及び農業上の効率的かつ総合的な利用を図るための土地利用に関する計画（以下「地域再生土地利用計画」）を作成することができます。当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を終了したものとみなされます（技術基準は適用になります）。

なお、県内では地域再生土地利用計画は作成されていないため、この特例の適用はありません（令和６年１０月現在）。

（県の所管：企画財政部行政・デジタル改革課）

第２章　他法令による配慮

第１節　優良田園住宅の建設の促進に関する法律による配慮規定

優良田園住宅の建設の促進に関する法律

（優良田園住宅の建設の促進についての配慮）

第５条　国の行政機関又は地方公共団体の長は、前条第１項の認定を受けた優良田園住宅建設計画（同条第６項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの）に従って土地を認定に係る優良田園住宅の用に供するため農地法、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

〈法令の解説〉

当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、事務手続き等が円滑に進むよう適切な配慮を求めたものです。

市街化調整区域における優良田園住宅の建設については、都市計画法第３４条第１０号に基づいて地区計画を定めることが望ましいとされています。

なお、県内では、飯能市、川口市で「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」が策定されています（令和６年１０月現在）。

（県の所管：都市整備部住宅課）

第２節　流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律による配慮規定

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律

（都市計画法等による処分についての配慮）

第２１条　国の行政機関の長又は都道府県知事は、特定認定総合効率化計画に記載された事業（以下「特定認定総合効率化事業」という。）の実施のため都市計画法（昭和４３年法律第１００号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該認定総合効率化事業の用に供する特定流通業務施設の整備が円滑に行われるよう適切な配慮をするものとする。

〈法令の解説〉

当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、事務手続き等が円滑に進むよう適切な配慮を求めたものです。

特定認定総合効率化計画の認定の際、主務大臣は認定するに当たって、あらかじめ都道府県知事の意見を聞くものとするとされています。

これにより、開発許可申請に先立ち、事前に当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められることについて整理を行うことになります。

ただし、立地基準に関しては都市計画法第３４条第１４号が適用されることとなり、別途開発審査会の議を経る必要があるため、特定認定総合効率化計画の認定をもって立地が確約されるものではありません。

（県の所管：産業労働部商業・サービス産業支援課）

通称：物効法（ぶっこうほう）

※開発許可制度運用指針
Ⅰ－7－1(13)①
参照

第３節　地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律による配慮規定

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律

（地域経済牽引事業の用に供する施設の整備についての配慮）

第１７条　国の行政機関の長又は都道府県知事は、承認地域経済牽引事業（承認地域経済牽引事業計画に従って行われる地域経済牽引事業をいう。以下同じ。）であって、同意土地利用調整計画に適合するとして第１３条第５項又は第９項の規定による確認又は同意がされたものの実施のため農地法、都市計画法その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、土地利用調整区域における当該承認地域経済牽引事業の用に供する施設の整備が円滑に行われるよう適切な配慮をするものとする。

〈法令の解説〉

当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、事務手続等が円滑に進むよう適切な配慮を求めたものです。

適用に当たっては、まず地域未来投資促進法に基づく国の基本方針→県・市町村の基本計画→市町村の土地利用調整計画→事業者による地域経済牽引事業計画と段階的に計画を策定していくことになります。

基本計画における重点促進区域や土地利用調整区域の設定や土地利用調整計画における土地利用調整区域の設定に当たって市街化調整区域での土地利用を想定している場合、事前に開発許可の視点からも確認及び調整を行うこととなります。

これにより、開発許可申請に先立ち、想定している土地利用の計画が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適当であると認められることに関して整理を行うことになります。

ただし、立地基準に関しては都市計画法第３４条第１４号が適用されることとなり、別途開発審査会の議を経る必要があるため、各計画策定をもって立地が確約されるものではありません。

なお、県内では、国の基本方針に基づき、３つの基本計画（埼玉県基本計画、埼玉県鶴ヶ島ジャンクション周辺地域基本計画、埼玉県熊谷市基本計画）を策定していますが、土地利用調整計画が定められている市町村はありません（令和６年１０月現在）。

（県の所管：産業労働部企業立地課）

通称：地域未来投資促進法

※具体的な対象施設の類型は、経済産業省の「地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針」第1へ(3)参照

第４節　空家等対策の推進に関する特別措置法による配慮規定

空家等対策の推進に関する特別措置法

（空家等の活用の促進についての配慮）

第１８条 都道府県知事は、第７条第１２項（同条第１４項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第４条第１０項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第４２条第１項ただし書又は第４３条第１項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第７条第８項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

第７条

８　市町村（地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２５２条の１９第１項の指定都市及び同法第２５２条の２２第１項の中核市を除く。）は、第３項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第７条第１項に規定する市街化調整区域をいう。第１８条第１項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

〈法令の解説〉

通称：空家法

当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、許可等にあたっての適切な配慮を求めたものです。

なお、県内では、４８の市町村が空家等対策計画を策定していますが、空家等活用促進区域を定めている市町村はありません（令和６年１０月現在）。

（県の所管：都市整備部建築安全課）

参 考 資 料

参考資料

＜参考１＞

一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするもの）に係る開発(建築)行為の事務処理上留意すべき事項について

１　許可権者は、申請者から様式１の「立地申出書」の提出を求めます。この場合、立地申出書は、開発区域又は建築しようとする土地を所管する市町村を経由します。

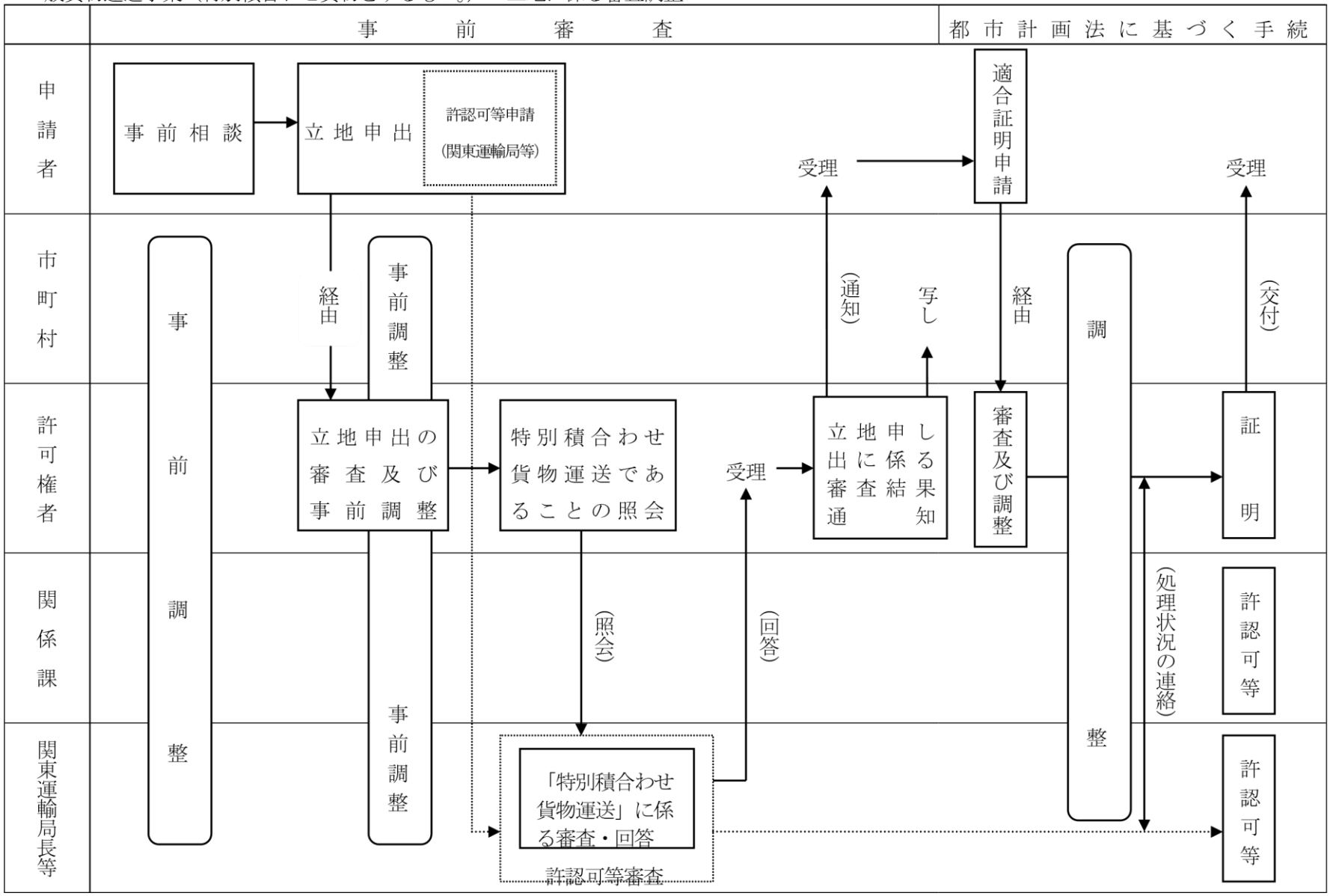
２　許可権者は、立地申出書を受理した場合、適合証明書の交付申請に先立ち、他法令の許認可権者と事前調整を行います。

３　許可権者は、２により一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするもの。）の用に供する施設としての確認を得るため、国土交通省関東運輸局自動車交通部貨物課（以下、「関係機関」という。）に対し、様式２により照会します。

４　許可権者は、３により関係機関から回答が得られたものについて、様式３により申請者あてに立地申出に係る審査の結果を通知し、経由市町村にもその写しを送付します。

５　許可権者は、適合証明書の交付に当たり関係機関と連絡を密にして、他法令による許認可等が得られることを確認したうえで並行処理します。

一般貨物運送事業（特別積合わせ貨物をするもの。）の立地に係る審査調整フロー



様式１

立　地　申　出　書

年　　月　　日

様

申請者　住所

氏名

一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物をするもの。）の用に供される施設を建築する目的で行う開発（建築）行為を行うため、都市計画法の申請に先立ち、下記のとおり、立地について申し出ます。

記

<table>
<tr><td rowspan="2" colspan="2">開発（建築）行為をしようとする者</td><td>住　　所</td><td>氏　　名</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2" colspan="2">一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするもの。）の許可を受けようとする者</td><td>住　　所</td><td>氏　　名</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3" colspan="2">開発区域又は建築物を建築しようとする土地</td><td rowspan="2">地　　番</td><td colspan="5">地目別面積（㎡）</td></tr>
<tr><td>農 地</td><td>山 林</td><td>宅 地</td><td>その他</td><td>計</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">立地場所を選定した理由</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地利用計画</td><td rowspan="2">予定建築物の概要</td><td>工 事 種 別</td><td>棟 数</td><td>イ 階 数</td><td colspan="2">ロ 延べ面積</td></tr>
<tr><td>新築　増築　その他（　　）</td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">公共施設の状況</td><td colspan="2">前 面 道 路（m）</td><td colspan="3">排　水　先</td></tr>
<tr><td colspan="2">名称　　幅員（　　）</td><td colspan="3">雨水（　　）汚水（　　）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">他法令との調整の状況</td><td>農　地　法</td><td>道　路　法</td><td colspan="3">その他（　　）</td></tr>
<tr><td>事前調整（未　中　済）</td><td>事前調整（未　中　済）</td><td colspan="3">事前調整（未　中　済）</td></tr>
</table>

（注）１　添付書類（位置図、公図の写し、土地利用計画図、各階平面図）

２　イ欄は、開発区域（又は建築物を建築しようとする土地）内に予定建築物を複数配置する場合は、そのうちの地上階数が最大のものを記入する。

３　ロ欄は、開発区域（又は建築物を建築しようとする土地）内に予定建築物を複数配置する場合は、それらの延べ面積の合計を記入する。

様式２

第　　号
年　　月　　日

関東運輸局自動車交通部貨物課長 様

（許可権者）長

一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするもの。）の用に供する施設を建築する目的で行う開発（建築）行為について（照会）

日ごろ、都市計画行政の推進に格別の御協力を賜り厚くお礼申しあげます。

さて、このことについて、別紙のとおり立地申出がありましたので、一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするもの。）の用に供する施設として、貴職の確認を得たいので、御回答くださるようお願いします。

様式３

第　　号
年　　月　　日

様

（許可権者） 長

立地申出について（通知）

令和　　年　　月　　日付けでされたこのことについては、特別積合せ貨物運送をする施設であると判断されるので、都市計画法施行規則第６０条の規定により開発行為又は建築に関する証明書の交付の申請手続を行ってください。

なお、当該証明書の交付は、貨物自動車運送事業法、その他関連する法律による許認可等が得られることを確認したうえで、並行処理となりますので申し添えます。

＜参考２＞　「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」

埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例（埼玉県県土整備部）

（目的）

第１条　この条例は、雨水流出量を増加させるおそれのある行為及び過去における洪水の状況を基に湛水することが想定される土地において盛土をする行為に関し、雨水流出抑制施設の設置等の必要な規制を行うことにより、浸水被害の発生及び拡大を防止し、もって県民の生命、身体及び財産の安全の確保に寄与することを目的とする。

（定義）

第２条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一　雨水流出量　地下に浸透しないで他の土地へ流出する雨水の量をいう。

二　雨水流出抑制施設　雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設であって、浸水被害の発生及び拡大の防止を目的とするものをいう。

三　開発区域　都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第４条第１３項に規定する開発区域をいう。

四　開発行為　都市計画法第４条第１２項に規定する開発行為をいう。

（雨水流出増加行為の許可）

第３条　次に掲げる行為であって雨水流出抑制施設を設置しないと雨水流出量を増加させるおそれのあるもの（以下「雨水流出増加行為」という。）をしようとする者は、あらかじめ、知事の許可を受けなければならない。ただし、規則で定める行為及び非常災害のために必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。

一　開発区域の面積が１ヘクタール以上の開発行為

二　前号に掲げるもののほか、規則で定める行為でその規模が１ヘクタール以上のもの

（申請の手続）

第４条　前条の許可を受けようとする者は、規則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知事に提出しなければならない。

一　雨水流出増加行為をする土地の区域（以下「行為区域」という。）の位置、区域及び規模

二　雨水流出増加行為に関する工事の計画

三　雨水流出抑制施設の設置に関する工事（以下「対策工事」という。）の計画四 その他規則で定める事項

２ 前項の申請書には、規則で定める図書を添付しなければならない。

（許可の基準等）

第５条 知事は、第３条の許可の申請があったときは、その対策工事の計画が当該行為

区域における雨水流出量の増加を抑制するために必要な措置を規則で定める技術的基準に従い講じたものであり、かつ、その申請の手続がこの条例又はこの条例に基づく規則の規定に違反していないと認めるときは、その許可をしなければならない。

2　知事は、第３条の許可に、行為区域における雨水流出増加行為による雨水流出量の増加を抑制するために必要な条件を付することができる。

（許可の特例）

第6条　国又は地方公共団体が行う雨水流出増加行為については、国又は地方公共団体と知事との協議が成立することをもって第３条の許可を受けたものとみなす。

（変更の許可等）

第7条　第３条の許可を受けた者は、第４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、知事の許可を受けなければならない。ただし、規則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、規則で定める事項を記載した申請書を知事に提出しなければならない。

3　第３条の許可を受けた者は、第１項ただし書に該当する変更をしたときは、遅滞なく、その旨を知事に届け出なければならない。

4　前２条の規定は、第１項の許可について準用する。

5　第１項又は第３項の場合における次条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第３条の許可の内容とみなす。

（工事完了の検査等）

第8条　第３条の許可を受けた者は、当該許可に係る雨水流出増加行為に関する工事を完了し、又は当該工事を廃止したときは、規則で定めるところにより、その旨を知事に届け出なければならない。

2　知事は、前項の規定による工事を完了した旨の届出があったときは、遅滞なく、当該工事が第５条第１項の規則で定める技術的基準に適合しているかどうかについて検査するものとする。

3　知事は、前項の検査の結果第１項の工事が第５条第１項の規則で定める技術的基準に適合すると認めたときは、遅滞なく、規則で定めるところにより、当該工事に係る雨水流出抑制施設の設置場所その他の事項を告示するものとする。

（雨水流出量の増加の抑制）

第9条　雨水流出増加行為のほか、雨水流出量を増加させるおそれのある行為をしようとする者は、雨水流出抑制施設の設置その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

（湛水想定区域）

第１０条　知事は、河川整備状況を踏まえ、過去における洪水の状況を基に湛水することが想定される区域を湛水想定区域として指定するものとする。

２　前項の規定による指定は、指定の区域及び湛水した場合に想定される水深を明らかにしてするものとする。

３　知事は、第１項の規定による指定をしたときは、その旨を告示するとともに、規則で定めるところにより、指定の区域及び湛水した場合に想定される水深を公表するものとする。

４　前２項の規定は、第１項の規定による指定の変更について準用する。

（湛水想定区域内に盛土をする場合の必要な措置）

第１１条　湛水想定区域内の土地に盛土をしようとする者は、雨水流出抑制施設の設置その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

（湛水想定区域内での盛土行為の届出）

第１２条　次に掲げる行為であって湛水想定区域内の土地に盛土をするもの（以下「盛土行為」という。）をしようとする者は、当該行為に着手する日の３０日前までに、知事に届け出なければならない。ただし、規則で定める行為及び非常災害のために必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。

一　開発区域の面積が１ヘクタール以上の開発行為

二　前号に掲げるもののほか、規則で定める行為でその規模が１ヘクタール以上のもの

２　前項の規定による届出をしようとする者は、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した届出書を知事に提出しなければならない。

一　盛土行為をする土地の区域の位置、区域及び規模

二　盛土行為に関する工事の計画

三　対策工事の計画

四　その他規則で定める事項

３　前項の届出書には、規則で定める図書を添付しなければならない。

（変更の届出）

第１３条　前条第１項の規定による届出をした者は、同条第２項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合には、あらかじめ知事に届け出なければならない。ただし、規則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　前項の規定による届出をしようとする者は、規則で定める事項を記載した届出書を知事に提出しなければならない。

３　前条第１項の規定による届出をした者は、第１項ただし書に該当する変更をしたときは、遅滞なく、その旨を知事に届け出なければならない。

（完了等の届出）

第１４条　第１２条第１項の規定による届出をした者は、当該届出に係る盛土行為に関する工事を完了し、又は当該工事を廃止したときは、規則で定めるところにより、その旨を知事に届け出なければならない。

（届出に対する勧告等）

第１５条　知事は、第１２条第１項、第１３条第１項又は前条の規定による届出があった場合において、当該届出の内容が規則で定める技術的基準に適合していないと認めるときは、当該届出をした者に対し、必要な措置をとるべきことを勧告することができる。

２　知事は、前項の規定による勧告を受けた者が当該勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

（標識の設置）

第１６条　第３条の許可を受けた者又は第１２条第１項の規定による届出をした者は、当該許可又は届出に係る対策工事が完了したときは、規則で定めるところにより、次に掲げる土地又は建築物等（建築物その他の工作物をいう。以下同じ。）の公衆の見やすい場所に、雨水流出抑制施設が存する旨を表示した標識を設けなければならない。

一　雨水流出抑制施設の敷地である土地

二　建築物等に雨水流出抑制施設が設置されている場合にあっては、当該建築物等又はその敷地である土地

（雨水流出抑制施設の機能の確保）

第１７条　雨水流出抑制施設の所有者等（当該雨水流出抑制施設の敷地である土地（建築物等に雨水流出抑制施設が設置されている場合にあっては、当該建築物等のうち当該雨水流出抑制施設に係る部分）の所有者又は使用及び収益を目的とする権利（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者をいう。）は、当該雨水流出抑制施設が有する雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を維持するよう努めなければならない。

（雨水流出抑制施設の機能を阻害するおそれのある行為の届出等）

第１８条　第８条第３項の規定により告示された雨水流出抑制施設について、次に掲げる行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の３０日前までに、知事に届け出なければならない。ただし、規則で定める行為及び非常災害のために必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。

一　雨水流出抑制施設の全部又は一部の埋立て

二　雨水流出抑制施設（建築物等に設置されているものを除く。）の敷地である土地の区域における建築物等の新築、改築又は増築

三　雨水流出抑制施設が設置されている建築物等の改築又は除却（雨水流出抑制施設に係る部分に関するものに限る。）

四　前３号に掲げるもののほか、雨水流出抑制施設が有する雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を阻害するおそれのある行為で規則で定めるもの

２　前項の規定による届出をしようとする者は、行為の種類、場所、設計又は施工方法、着手予定日その他規則で定める事項を記載した届出書を知事に提出しなければならない。

３　知事は、第１項の規定による届出があった場合において、当該雨水流出抑制施設が有する雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能の保全のため必要があると認めるときは、当該届出をした者に対し、必要な助言又は勧告をすることができる。

４　知事は、前項の規定による勧告を受けた者が当該勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

（監督処分）

第１９条　知事は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、第３条若しくは第７条第１項の許可を取り消し、若しくはその許可に付した条件を変更し、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必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

一　第３条又は第７条第１項の規定に違反して、雨水流出増加行為をした者

二　第３条又は第７条第１項の許可に付した条件に違反した者

三　雨水流出増加行為であって、行為区域における雨水流出量の増加を抑制するために必要な措置を第５条第１項の規則で定める技術的基準に従って講じていないものに関する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

四　詐欺その他不正な手段により第３条又は第７条第１項の許可を受けた者

（立入検査）

第２０条　知事は、この条例の規定による権限を行うために必要な限度において、その職員に、雨水流出増加行為又は盛土行為に係る土地（対策工事に係る建築物等を含む。）に立ち入り、当該土地、当該雨水流出増加行為若しくは盛土行為に関する工事若しくは当該対策工事の状況又は当該対策工事により設置された施設を検査させることができる。

２　前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

３　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釈してはならない。

（報告の徴収等）

第２１条　知事は、第３条若しくは第７条第１項の許可を受けた者又は第１２条第１項若しくは第１３条第１項の規定による届出をした者に対し、当該許可若しくは届出に係る土地又は当該許可に係る雨水流出増加行為若しくは当該届出に係る盛土行為に関する工事の状況について報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な助言若しくは勧告をすることができる。

２　知事は、第１８条第１項の規定による届出をした者に対し、当該届出に係る雨水流出抑制施設又は当該届出に係る行為の状況について報告又は資料の提出を求めることができる。

３　知事は、第１項の規定による勧告を受けた者が当該勧告に従わなかったときは、そ

の旨を公表することができる。

（湛水想定区域の指定のための立入調査）

第２２条　知事又はその命じた者若しくは委任した者は、第１０条第１項の規定による湛水想定区域の指定のためやむを得ない必要があるときは、他人の占有する土地に立ち入り、調査することができる。

２　前項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、あらかじめ、その旨を当該土地の占有者に通知しなければならない。ただし、あらかじめ通知することが困難であるときは、この限りでない。

３　第１項の規定により他人の占有する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、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

（市町村の条例との関係）

第２３条　市町村が定める浸水被害の防止のための条例の規定の内容が、この条例の趣旨に即したものであり、かつ、この条例と同等以上の効果が期待できるものとして知事が認めるときは、規則で定めるところにより、当該市町村の条例の規定に相当するこの条例の規定は、当該市町村の区域においては、適用しない。

（委任）

第２４条　この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第２５条　第１９条の規定による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。

第２６条　次の各号のいずれかに該当する者は、６月以下の懲役又は３０万円以下の罰金に処する。

一　第３条又は第７条第１項の規定に違反して、雨水流出増加行為をした者

二　第２０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

三　第２２条第１項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第２７条　次の各号のいずれかに該当する者は、３０万円以下の罰金に処する。

一　第８条第１項（工事の完了の届出に係る部分に限る。）、第１２条第１項、第１３条第１項、第１４条（工事の完了の届出に係る部分に限る。）又は第１８条第１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２１条第１項又は第２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

第２８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、前３条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も各本条の罰金刑を科する。

第２９条　次の各号のいずれかに該当する者は、５万円以下の過料に処する。

一　第７条第３項、第８条第１項（工事の廃止の届出に係る部分に限る。）又は第１４条（工事の廃止の届出に係る部分に限る。）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１６条の規定に違反して、標識を設けなかった者

附　則

１　この条例は、平成１８年１０月１日から施行する。ただし、第１０条の規定は、同年６月１日から施行する。

２　第３条及び第１２条第１項の規定は、この条例の施行前に規則で定める許可等を受けている者が行う当該許可に係る雨水流出増加行為若しくは盛土行為又はこの条例の施行の際現に着手している雨水流出増加行為若しくは盛土行為については、適用しない。

＜参考３＞

「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」に基づく「緑化計画届出制度」について

埼玉県では、「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」により、建築物の敷地内の緑化をはじめ、屋上、壁面、駐車場の緑化を推進する「緑化計画届出制度」を創設し、平成１７年１０月１日から施行しています。

＜緑化計画届出制度の概要＞

（１）届出の対象

埼玉県内の１，０００㎡以上の敷地において、建築基準法第６条第１項又は第６条の２ 第１項による「建築確認」の申請又は同法第１８条第２項の「計画通知」を要する建築行為を行う場合、緑化計画届出書の届出が必要となります。

ただし、次に該当する場合は届出の対象外です。

ア　工場立地法第６条第１項の特定工場の敷地の区域

イ　都市緑地法第３４条第１項の緑化地域

ウ　都市緑地法第３９条第２項の地区計画等緑化率条例により、緑化率の最低限度が定められた区域

エ　さいたま市の全区域

オ　川口市、所沢市、春日部市、草加市、越谷市、戸田市、朝霞市、和光市、新座市、八潮市、三郷市、吉川市及びふじみ野市の敷地面積１，０００㎡以上３，０００㎡未満の区域（令和６年１０月現在）

※３，０００㎡以上は県の届出制度の対象です。

（２）緑化計画届出書の届出時期

建築基準法第６条及び同法第６条の２による「建築確認」の申請、又は同法第１８ 条による「計画通知」の提出を行う前に届け出てください。

緑化の基準等、制度の詳細については、以下を参照してください。

・ホームページ「緑化計画届出制度」

https://www.pref.saitama.lg.jp/a0508/ryokukakeikakusyo.html

・「緑化計画届出制度 届出等の手引」（埼玉県環境部みどり自然課）

＜緑化計画届出制度に関する問い合わせ先＞

中央環境管理事務所 地域環境担当 ０４８（８２２）５１９９

（川口市、鴻巣市、上尾市、蕨市、戸田市、桶川市、北本市、伊奈町）

西部環境管理事務所 地域環境担当 ０４９（２４４）１２５０

（川越市、所沢市、飯能市、狭山市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、富士見市、日高市、ふじみ野市、三芳町）

東松山環境管理事務所 地域環境担当 ０４９３（２３）４０５０

（東松山市、坂戸市、鶴ヶ島市、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、小川町、

川島町、吉見町、鳩山町、ときがわ町、東秩父村）

秩父環境管理事務所 自然環境担当 ０４９４（２３）１５１１

（秩父市、横瀬町、皆野町、長瀞町、小鹿野町）

北部環境管理事務所 地域環境担当 ０４８（５２３）２８００

（熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町、寄居町）

越谷環境管理事務所 地域環境担当 ０４８（９６６）２３１１

（草加市、越谷市、八潮市、三郷市、吉川市、松伏町）

東部環境管理事務所 地域環境担当 ０４８０（３４）４０１１

（行田市、加須市、春日部市、羽生市、久喜市、蓮田市、幸手市、白岡市、宮代町、杉戸町）

（参考）

＜緑化の基準＞

敷地面積が、３，０００㎡以上の場合には、以下の緑化基準を満たす緑化計画を作成していただくことになります。

また、敷地面積が１，０００㎡以上３，０００㎡未満の場合には、緑化基準を目標値として、できる限りの緑化を行う計画を作成していただくこととになります。

緑化を行う場所は、敷地内の地上部だけでなく、屋上、壁面、駐車場などでも構いません。

（１）緑化を要する面積

敷地内（建築物上含む）における緑化を要する面積は、次式により算出される面積以上を緑化してください。

① 用途地域が定められている区域

緑化を要する面積＝敷地面積×（１－建ぺい率）×０．５

② その他の区域

緑化を要する面積＝敷地面積×０．２５

【緑化面積の算定】

緑化の方法ごとに次により緑化面積を算定してください。

① 樹木（地上部及び建築物上）

緑化面積＝次の条件を満たすＡの面積

Ａ≦１８Ｂ＋１０Ｃ＋４Ｄ＋Ｅ （※ 樹高は植栽時の高さです。）

Ａ：樹木の植栽により緑化を行う敷地の区域（土壌基盤）の面積
Ｂ：高さが 4.0m以上の樹木の本数
Ｃ：高さが 2.5m以上 4.0m未満の樹木の本数
Ｄ：高さが 1.0m以上 2.5m未満の樹木の本数
Ｅ：高さが 1.0m未満の樹木の本数

② 芝、コケその他の地被植物又は多肉植物類

緑化面積＝植栽面積

（地上部は植栽面積×0.9）

③ 草花その他これに類する植物

緑化面積＝植栽面積

（地上部は植栽面積×0.9）

④ ツル植物（壁面の緑化に限る）

※ 植栽基盤幅 30 ㎝以上、植栽間隔 30 ㎝～50 ㎝程度により植栽してください。

ア 建築物の外壁に緑化のための補助資材が整備されている場合

緑化面積＝補助資材で被われている面積

イ ア以外の場合（敷地境界ブロック、フェンスなどを含む）

緑化面積＝当該壁面の直立部分の水平投影面の長さ×１ｍ

⑤ 太陽光発電装置を設置している場合の取扱い

パネル等の水平投影面積（①～④により算定した水平投影面と重複する部分を除く。）を緑化面積に算定することができます。

※ ①～④で算定した緑化面積の４分の１を超えない範囲内

⑥ 生け垣による緑化（接道部に限る。）

緑化面積＝生け垣の樹高×生け垣の延長

※ 緑化面積に算定できるのは、樹高が１ｍ以上のものに限ります。

※ 道路との間に遮蔽物がある場合は、樹高からその高さを除きます。（除いた後の高さが１ｍ未満の場合は算定できません。）

⑦ 樹高４ｍ以上の樹木による緑化

緑化面積＝樹高の６割を直径とする円面積

※ 生け垣として算定した樹木は除きす。

（２）接道部の緑化

接道部（敷地境界線のうち道路に接する部分）においては、次のア、イの方法により算出される値以上を緑化してください。

ア 緑化を要する接道部の長さ＝接道部の長さ×0.5

イ 緑化を要する接道部の長さ＝接道部の長さ－出入口の長さ

（注）接道部は樹木による緑化を心がけてください。

建築物の屋上、壁面、ベランダを緑化する場合で、当該緑化箇所が接道部に位置する場合には、接道部の緑化としての長さに加えることができます。

ただし、同一箇所において他の方法による接道部の緑化と重複して加算することはできません。

（３）高木植栽本数

敷地内の地上部においては、樹木による緑化を行う面積２０㎡当たりに成木時の高さ（植栽時の高さではありません。）が通常２．５ｍ以上となる樹木を １本以上の密度となるように植栽してください。

＜緑化計画上の留意点＞

緑化の計画にあたっては、次に掲げる事項に留意してください。

・緑化の施工箇所

緑化の施工箇所は、敷地内の地上部（建築面積部分以外の敷地）に設定することを基本としますが、建築物上の屋上や壁面、駐車場なども含めることができます。

・緑化を要する面積

緑化の方法は、樹木による植栽を基本としてください。ただし、敷地等の状況によりこれが困難な場合は、芝などの他の緑化の方法を用いても構いません。

緑化面積は、それぞれの緑化の方法によって緑化した面積を加算して算定しますが、同一箇所に異なる緑化の方法を用いても、原則として重複して加算することはできません。

・その他の留意点

①植栽する植物を選定するに当たっては、周辺の生態系に配慮した植栽を心がけてください。なお、区域によっては、病虫害防止のための条例により、植栽樹木を制限している場合があるので、市町村に確認してください。

②既存の樹木は可能な限り生かし、昆虫や鳥などの生物多様性への配慮を行ってください。

③まちの美観形成や快適性に配慮し、様々な高さの樹木を組み合わせて量感と連続性のある配置に心がけてください。

④雨水・循環水の活用、落葉の堆肥化など、省エネルギー・省資源に配慮してください。

⑤客土は、樹木の育成が良好に保たれる土壌を使用してください。

⑥維持管理に伴う薬剤は、周辺の環境に影響を及ぼさないように充分配慮して選定し、使用してください。