開発許可制度事務ハンドブック

R6

県土整備部

建築開発課

はじめに

令和６年版開発許可制度事務ハンドブックの発行にあたって

開発許可制度事務ハンドブックは、県ホームページに掲載しています。今後必要に応じて、県ホームページに掲載している記述を改定していきます。県ホームページのアドレスは、次のとおりです。

https://www.pref.mie.lg.jp/JUTAKU/HP/35733031296.htm

目　　次

１　都市計画法概説・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１－１

２　開発許可制度実務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２－１

３　都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例・・３－１

４　開発許可制度申請手続・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４－１

５　開発許可制度運用通達(県土整備部関係)・・・・・・・・・・・・・５－１

６　開発許可制度運用指針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６－１

７　三重県宅地開発事業の基準に関する条例・・・・・・・・・・・・・７－１

８　三重県風致地区内における建築等の規制に関する条例・・・・・・８－１
（平成27年４月１日廃止）

９　優良宅地及び優良住宅認定制度・・・・・・・・・・・・・・・・・９－１

10　参　　考・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10－１

開発許可制度事務ハンドブック

1

1　都市計画法概説

県土整備部
建築開発課

1　都市計画法概説

１－１　都市計画法の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1- 1
　１－１－１　都市計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1- 1
　１－１－２　都市計画の基本理念等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1- 1
　１－１－３　国、地方公共団体及び住民の責務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1- 1
　１－１－４　都市計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1- 1
　１－１－５　都市計画区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1- 1
　１－１－６　準都市計画区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1- 1
　１－１－７　都市計画の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1- 2
　１－１－８　都市計画基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1- 5
　１－１－９　都市計画の法定及び変更・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1- 5
　１－１－10　開発行為等の規制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1- 5
　１－１－11　都市計画制限等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1- 5
　１－１－12　都市計画事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1- 6
　１－１－13　社会資本整備審議会等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1- 6
　１－１－14　雑則・・1- 6
　１－１－15　罰則・・1- 6

１－１　都市計画法の概要

１－１－１　都市計画の目的（法第１条）

この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、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を目的とする。

１－１－２　都市計画の基本理念等（法第２条）

都市計画は、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制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

１－１－３　国、地方公共団体及び住民の責務（法第３条）

（１）　国及び地方公共団体は、都市の整備、開発その他都市計画の適切な遂行に努めなければならない。

（２）　都市の住民は、国及び地方公共団体がこの法律の目的を達成するため行なう措置に協力し、良好な都市環境の形成に努めなければならない。

（３）　国及び地方公共団体は、都市の住民に対し、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならない。

１－１－４　都市計画（法第４条第１項）

この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、法第６条の２から第28条の規定に従い定められたものをいう。

１－１－５　都市計画区域（法第５条）

（１）　都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

（２）　都道府県は、前項の規定によるもののほか、首都圏整備法（昭和31年法律第83号）による都市開発区域、近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）による都市開発区域、中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。

（３）　都道府県は、前２項の規定により都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

１－１－６　準都市計画区域（法第５条の２）

（１）　都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、

自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

（２）　都道府県は、前項の規定により準都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

（３）　準都市計画区域の全部又は一部について都市計画区域が指定されたときは、当該準都市計画区域は、前項の規定にかかわらず、廃止され、又は当該都市計画区域と重複する区域以外の区域に変更されたものとみなす。

１－１－７　都市計画の内容

（１）　「市街化区域及び市街化調整区域」（法第７条）

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、法第７条第１項第一号に掲げる都市計画区域（本県においては、中部圏開発整備法第２条第３項に規定する都市整備区域）については、区域区分を定めるものとする。

ア　市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

イ　市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

（２）　「地域地区」（法第８条）

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

ア　第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域(以下「用途地域」と総称する。)

イ　特別用途地区

ウ　特定用途制限地域

エ　特例容積率適用地区

オ　高層住居誘導地区

カ　高度地区又は高度利用地区

キ　特定街区

ク　都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第１項の規定による都市再生特別地区、同法第89条の規定による居住調整地域、同法第94条の２第１項の規定による居住環境向上用途誘導地区又は同法第109条第１項の規定による特定用途誘導地区

ケ　防火地域又は準防火地域

コ　密集市街地整備法第31条第１項の規定による特定防災街区整備地区

サ　景観法　（平成16年法律第110号）第61条第１項の規定による景観地区

シ　風致地区

ス　駐車場法(昭和32年法律第106号)第３条第１項の規定による駐車場整備地区

セ　臨港地区

ソ　古都における歴史的風土の保存に関する特別処置法(昭和41年法律第１号)第６条第１項の規定による歴史的風土特別保存地区

タ　明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法(昭和55年法律第60号)第３条第１項の規定による第一種歴史的風土保存地区又は第二種歴史的風土保存地区

チ　都市緑地法（昭和48年法律第72号）第５条の規定による緑地保全地域、同法第12条の規定による特別緑地保全地区又は同法第34条第１項の規定による緑化地域

ツ　流通業務市街地の整備に関する法律(昭和41年法律第110号)第４条第１項の規定による流通業務地区

テ　生産緑地法(昭和49年法律第68号)第３条第１項の規定による生産緑地地区

ト　文化財保護法(昭和25年法律第214号)第143条第１項の規定による伝統的建造物群保存地区

ナ　特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法(昭和53年法律第26号)第４条第１項の規定による航空機騒音障害防止地区又は航空機騒音障害防止特別地区

（３）　地域地区の目的（法第９条）

ア　第一種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

イ　第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

ウ　第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

エ　第二種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

オ　第一種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域とする。

カ　第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする。

キ　準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とする。

ク　田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

ケ　近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

コ　商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

サ　準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする。

シ　工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。

ス　工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域とする。

セ　特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区とする。

ソ　特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く。)内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とする。

タ　特例容積率適用地区は、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一

種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築基準法第52条第１項から第９項までの規定による建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区とする。

チ　高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域でこれらの地域に関する都市計画において建築基準法第52条第１項第２号に規定する建築物の容積率が10分の40又は10分の50と定められたものの内において、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める地区とする。

ツ　高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする。

テ　高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする。

ト　特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区とする。

ナ　防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域とする。

ニ　風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区とする。

ヌ　臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地区とする。

（４）　「促進区域」（法第10条の２）

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる区域を定めることができる。

ア　都市再開発法（昭和44年法律第38号）第７条第１項の規定による市街地再開発促進区域

イ　その他

（５）　「都市施設」（法第11条）

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

ア　道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設

イ　公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地

ウ　水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設

エ　河川、運河その他の水路

オ　学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設

カ　病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設

キ　市場、と畜場又は火葬場

ク　一団地の住宅施設（一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）

ケ　一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）

コ　一団地の都市安全確保拠点施設（溢水、湛水、津波、高潮その他の自然現象による災害

が発生した場合における居住者等（居住者、来訪者又は滞在者をいう。以下同じ。）の安全を確保するための拠点となる一団地の特定公益的施設（避難場所の提供、生活関連物資の配布、保健医療サービスの提供その他の当該災害が発生した場合における居住者等の安全を確保するために必要な機能を有する集会施設、購買施設、医療施設その他の施設をいう。）及び公共施設をいう。）

サ　流通業務団地

シ　一団地の津波防災拠点市街地形成施設（津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第２条第15項に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設をいう。）

ス　一団地の復興再生拠点市街地形成施設（福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）第32条第１項に規定する一団地の復興再生拠点市街地形成施設をいう。）

セ　一団地の復興拠点市街地形成施設（大規模災害からの復興に関する法律（平成25年法律第55号）第２条第８号 に規定する一団地の復興拠点市街地形成施設をいう。）

ソ　その他政令で定める施設

（６）　「市街地開発事業」（法第12条）

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。

ア　土地区画整理法(昭和29年法律第119号)による土地区画整理事業

イ　新住宅市街地開発法(昭和38年法律第134号)による新住宅市街地開発事業

ウ　首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律(昭和33年法律第98号)による工業団地造成事業又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律(昭和39年法律第145号)による工業団地造成事業

エ　都市再開発法による市街地再開発事業

オ　新都市基盤整備法(昭和47年法律第86号)による新都市基盤整備事業

カ　大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業

キ　密集市街地整備法による防災街区整備事業

（７）　「地区計画等」（法第12条の４）

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画を定めることができる。

ア　地区計画

イ　密集市街地整備法第32条第１項の規定による防災街区整備地区計画

ウ　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第31条第１項の規定による歴史的風致維持向上地区計画

エ　幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第９条第１項の規定による沿道地区計画

オ　集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第５条第１項の規定による集落地区計画

１－１－８　都市計画基準（法第13条）

１－１－９　都市計画の法定及び変更（法第15条～28条）

１－１－10　開発行為等の規制（法第29条～52条）　第２章を参照

１－１－11　都市計画制限等（法第52条の２～58条）

１－１－12　都市計画事業（法第59条～75条）

１－１－13　社会資本整備審議会等（法第76条～78条）

１－１－14　雑則（法第79条～88条の２）

１－１－15　罰則（法第89条～97条）

開発許可制度事務ハンドブック

2

２　開発許可制度実務

県土整備部

建築開発課

２　開発許可制度実務

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

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

２－１　定義（法第４条）

２－１－１　定義

（定義）
法第４条　（略）
２～９　（略）
10　この法律において「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第２条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。
11　この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。
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。
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。
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。
15～16　（略）

２－１－２　建築物、建築

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

〔解説〕
建築物とは
　土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。
　建築基準法第２条第１号の規定により観覧のための工作物は建築物とされており建築基準法上の建築物となる観覧場を設けるものであれば、特定工作物ではなく、建築物として扱う。
建築とは
　建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。（大規模の模様替、大規模な修繕は確認申請を要するが建築ではない。）
（１）　新　　築
　　新築とは、新たに建築物を建築することをいい、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいう。
（２）　増　　築
　　増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問わない。
　　ただし、建築物の敷地は、建築基準法施行令第１条第１号の規定により「一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地」とされているため、用途上可分の建築物はそれぞれ別敷地をもつものと考えなければならない。例えば、既存の工場敷地内に社宅を建築する場合には、既存敷地内の増築ではなく、既存敷地が変更（小さく）され新たな敷地に社宅が新築されるものとして取扱う。
　　なお、建築物の規模、構造の著しく異なる建築物の増築は、法第43条の適用上は新築に含める。

（３）　改　　築

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

従前のものと著しく異なるときは、新築又は増築として取扱う。

（４）　移　　転

移転とは、同一敷地内における建築物の移転をいう。

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

２－１－３　特定工作物

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

（特定工作物）

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

一　アスファルトプラント

二　クラッシャープラント

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

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

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

二　墓園

〔解説〕

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

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

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

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

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

（１）　第一種特定工作物

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

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

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

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

（２）　第二種特定工作物

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

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

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

イ　大規模な特定工作物であっても運動・レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設や、工作物といえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等は含まない。

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

エ　墓園についても、丘陵地などにおける造成状況にかんがみ、第二種特定工作物に含められている。なお、墓地、埋葬等に関する法律によらないペット霊園も第二種特定工作物に該当する。

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

２－１－４　開発行為

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

〔解説〕

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

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

（１）　「主として・・・」

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

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

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

（２）　区画の変更

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

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

また、単なる土地の分合筆（権利区画の変更）は対象としない。

（３）　形質の変更

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

２－１－５　開発区域

13　この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

〔解説〕

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

２－１－６　公共施設

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

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

〔解説〕

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

２－２　開発行為の許可（法第29条）

２－２－１　開発行為の許可

（開発行為の許可）

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

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

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

三　駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

四　都市計画事業の施行として行う開発行為

五　土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六　市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七　住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八　防災街区整備事業の施行として行う開発行為

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

十　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

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

一　農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

二　前項第三号、第四号及び第九号から第十一号までに掲げる開発行為

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

〔解説〕

（１）　都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で、それぞれ定める規模以上の開発行為をしようとする者は、行為の着手前に知事の許可を受けなければならない。

（２）　法第29条第１項ただし書及び第２項ただし書きは、

ア　スプロールの弊害を起こすおそれのないもの

イ　スプロールの防除のために他に相当の手法の備わっているもの

ウ　公益上必要なもの

エ　やむを得ないもの

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

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

２－２－２　制限対象外の開発行為

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

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

（許可を要しない開発行為の規模）

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

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

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

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

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

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

〔解説〕

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

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

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

※　「一体の開発行為」としての判断について

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

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

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

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

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

(法第29条第１項第二号及び第２項第一号の政令で定める建築物)

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

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

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

三　家畜診療の用に供する建築物

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

五　前各号に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物

〔解説〕

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

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

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

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

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

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

ウ　第３号の家畜診療用建築物

エ　第４号の農用地の保全若しくは利用上必要な施設又は索道用建築物

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

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

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

ア　被傭者を含むものとする。

イ　兼業者を含むものとする。

ウ　臨時的と認められる者は含まない。

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

オ　世帯員のうち１人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。

カ　遠洋漁業は、ここでいう漁業には、原則として含まない。

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

＊　詳細は、所管市町に確認すること。

表２－１　農林業経営体等の定義(参考)

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

(参考　2020年農林業センサス、2018漁業センサス)

２－２－２－（３）　公益施設

三　駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

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

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

一　道路法第２条第１項に規定する道路又は道路運送法（昭和26年法律第183号）第２条第８項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第３条第一号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物

二　河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物

三　都市公園法第２条第２項に規定する公園施設である建築物

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

五　石油パイプライン事業法第５条第２項第二号に規定する事業用施設である建築物

六　道路運送法第３条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第６項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第２条第５項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

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

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

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

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

十一　日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第４条第１項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

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

十三　放送法（昭和25年法律第132号）第２条第二号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物

十四　電気事業法第２条第１項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業及び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第十八号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第２条第13項に規定するガス工作物（同条第２項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物

十五　水道法第３条第２項に規定する水道事業若しくは同条第４項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第８項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第２条第６項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第２条第三号から第五号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物

十六　水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

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

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

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

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

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

二十二　廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法(昭和58年法律第43号)第２条第一号に規定する浄化槽である建築物

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

二十四　自然公園法第２条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物

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

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

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

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

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

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

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

二十七　国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成11年法律第176号）第16条第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十八　国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法(平成16年法律第155号)第17条第１項第一号から第三号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

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

三十　国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法(平成14年法律第161号)第18条第一号から第四号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十一　国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法(平成14年法律第145号)第15条第一号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律(昭和55年法律第71号)第11条第三号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

（令第21条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎）
規則第17条の２　令第21条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。
一　国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
二　国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
三　都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
四　警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎
（令第21条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舎）
規則第17条の３　令第21条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舎は、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〕

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

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

表２－２　令第21条に定める施設（×印は該当しない例）

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

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

2　開発許可制度実務

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

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

２－２－２－（４）　都市計画事業

四　都市計画事業の施行として行う開発行為

〔解説〕

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

２－２－２－（５）　土地区画整理事業

五　土地区画整理事業の施行として行う開発行為

〔解説〕

土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、土地区画整理法の認可を受けることによって、都市計画上十分な配慮がなされたうえで行われるから本法制限から除外されている。

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

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

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

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

２－２－２－（６）　市街地再開発事業

六　市街地再開発事業の施行として行う開発行為

〔解説〕

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

２－２－２－（７）　住宅街区整備事業

七　住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

〔解説〕

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

２－２－２－（８）　防災街区整備事業

八　防災街区整備事業の施行として行う開発行為

〔解説〕

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

２－２－２－（９）　公有水面埋立事業

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

〔解説〕

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

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

２－２－２－(10)　災害時応急措置

十　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

〔解説〕

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

２－２－２－(11)　軽易な行為

十一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

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

一　仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為

二　車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

三　建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

四　法第29条第１項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為

五　前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

六　主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に２以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50％以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100㎡以内であるもの

〔解説〕

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

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

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

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

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

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

エ　第４号、第５号は既存建築物の改築にともなう開発行為についての規定である。

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

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

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

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

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

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

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

２－２－３　都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における開発行為

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

一　農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

二　前項第三号、第四号及び第九号から第十一号までに掲げる開発行為

（法29条第２項の政令で定める規模）

令第22条の２　法第29条第２項の政令で定める規模は、１haとする。

〔解説〕

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

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

２－２－４　開発区域が２以上の区域にわたる場合の開発許可の適用

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

（開発区域が２以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用）

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

一　当該開発区域の面積の合計が、１ha未満であること。

二　市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち２以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。

三　市街化区域における開発区域の面積が、1,000㎡（第19条第２項の規定が適用される場合にあっては、500㎡）未満であること。ただし、同条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模未満であること。

四　区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡（第19条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。

五　準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡（第19条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、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１ha以上である開発行為について適用する。

〔解説〕

（１）　開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち２以上の区域にわたる場合で、開発区域全体の面積が当該開発区域がわたる区域に係る規制対象規模のうち最も大きい規模以上であれば開発区域全体が許可を要する（令第22条の３第１項第２号）。また、これらの区域にわたる部分の開発区域の面積がその区域の規制対象規模以上であるならば、開発区域全体が許可を要する。

（２）　開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合で、開発区域の面積が１ha以上であれば開発区域全体が許可を要する（令第22条の３第１項第１号及び第２項）。この場合、都市計画区域又は準都市計画区域にわたる部分については法第29条第１項許可を、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる部分については法第29条第２項許可をそれぞれ行うことになる。

（３）　開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域にわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が法第29条第１項許可を要する。

（４）　開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず法第29条第１項許可の対象となるが、都市計画区域及び準都市計画区域外にかかる部分については、開発区域全体が１ha以上である場合に法第29条第２項許可の対象となる。

（５）　開発区域が２以上の区域にわたる場合で、開発許可権者が異なるときは、それぞれの区域の開発許可権者が開発区域全体を勘案して審査を行うこととなるので、許可申請はそれぞれの区域の開発許可権者に行うこと。この場合において、それぞれの開発許可権者は十分に連携をとって審査を行うとともに、許可あるいは不許可を行うときは同時に行うこと。

２－２－５　開発行為又は建築に関する証明書等の交付

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

規則第60条　建築基準法第６条第１項（同法第88条第１項又は第２項において準用する場合を含む。）又は第６条の２第１項（同法第88条第１項又は第２項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第１項若しくは第２項、第35条の２第１項、第41条第２項、第42条、第43条第１項又は第53条第１項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあっ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。）にあっ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っ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）

〔解説〕

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

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

２－３　開発許可申請（法第30条）

（許可申請の手続）

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

一　開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模

二　開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途

三　関発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）

四　工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）

五　その他国土交通省令で定める事項

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

（開発許可の申請書の記載事項）

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

一　工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日

二　主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別

三　市街化調整区域内において行う開発行為にあっては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由

四　資金計画

（開発許可の申請）

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

２　法第30条第１項第三号の設計は、設計説明書及び設計図（主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、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っては、給水施設計画平面図は除く。

（表省略（→第４－２章参照））

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

(開発許可の申請書の添付図書)
規則第17条　法第30条第２項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。
一　開発区域位置図
二　開発区域区域図
三　法第33条第１項第十四号の相当数の同意を得たことを証する書類
四　設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類
五　法第34条第十三号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類
六　開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第72条第１項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。)内における同法第73条第１項に規定する特定開発行為(同条第４項各号に掲げる行為を除く。第31条第２項において同じ。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第73条第４項第一号に規定する開発区域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。第４項及び第31条第２項において同じ。)に地盤面の高さが基準水位(同法第53条第２項に規定する基準水位をいう。第４項及び第31条第２項において同じ。)以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図
２　前項第一号に掲げる開発区域位置図は、縮尺五万分の一以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
３　第１項第二号に掲げる開発区域区域図は、縮尺二千五百分の一以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。
４　第１項第六号に掲げる地形図は、縮尺千分の一以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第73条第４項第一号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第73条第２項第二号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

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

２－４　設計者の資格（法第31条）

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

〔解説〕

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

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

表（規則第18、19条関係概要）

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

２－５　公共施設の管理者の同意等（法第32条）

（公共施設の管理者の同意等）

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

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

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

（開発行為を行うについて協議すべき者）

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

一　当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

二　当該開発区域を給水区域に含む水道法第３条第５項に規定する水道事業者

三　当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第２条第１項第九号に規定する一般送配電事業者及び同項第十一号の三に規定する配電事業者並びにガス事業法第２条第６項に規定する一般ガス導管事業者

四　当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

〔解説〕

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

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

（１）　「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に定める施設〔下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設〕である（法第４条第14項）。

（２）　同意を得なければならないとされたのは、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損なうことなく、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行う必要があるからである。したがって、この同意は、開発行為のうち、関係のある部分について行われれば足りる。

（３）　「開発行為に関係がある公共施設」とは、開発区域内にある既設の公共施設のほか、開発区域外にあって開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設も含む。

（４）　本条により農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理するものがあるときは、水路の管理者の同意とあわせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要である。

　ただし、河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等の公共施設管理者でない者とは、必要がある場合においては開発許可手続きとは別に十分協議、調整を行い、同意書の添付までは義務付けない。即ち、放流による影響について、地域の慣行により、漁業組合、水利組合等の意思決定機関を有する団体との調整をすることが必要な場合もあるが、このような場合においても、個々の構成員全員との調整を必要とするのではなく、組織との調整で足りることとし、調整の範囲についても、原則として一次放流先において影響を受ける範囲で足りるものとする。

（５）　公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合であり、かつ、当該土地が開発区域に含まれる場合には、法第33条第１項第14号の「相当数」の範囲において、別途当該土地所有者の同意をも要するものとする。ただし、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合は、あらためてその用地の所有者の同意を要しない。また、第40条第１項の規定により従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合には、同項の規定により特例が認められ、

この場合には、公共施設の管理者のみの同意をもって足りる。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

６　開発行為に伴う市街化の進展等により、農業用用水施設について、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、管理費の増嵩等の影響が生じている事例が指摘されているところであるが、開発行為が地域の農業用水利との調和の下に円滑に実施されるよう、今後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がある開発行為については、下記の①から③に留意することが望ましい。

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

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

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

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

２－６　開発許可の基準（法第33条）

（開発許可の基準）

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

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

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

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

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

イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ　予定建築物等の用途

ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

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

イ　当該地域における降水量

ロ　前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

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

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

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

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

ハ　歴史的風致維持向上地区計画　歴史的風致維持向上地区整備計画

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

ホ　集落地区計画　集落地区整備計画

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

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

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

八　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、開発区域内に建築基準法第39条第１項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第３条第１項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第９条第１項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第１項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

６　指定都市等及び地方自治法第252条の17の２第１項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前３項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

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

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

自己用、その他用一覧表

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

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

２－６－１　用途地域と予定建築物

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

○　該当する
－　該当しない

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

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

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

２－６－２　公共用地の確保

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

○　該当する
－　該当しない

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

イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ　予定建築物等の用途

ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

〔解説〕

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

２－６－２－（１）　道路に関する基準

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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

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

二　予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、６m以上12m以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、４m）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

三　市街化調整区域における開発区域の面積が20ha以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第六号及び第七号において同じ。）にあっては、予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。

四　開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員９m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

五　開発区域内の幅員９m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

〔解説〕

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

第２号の小区間とは、80m～120m程度とする。

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

（道路の幅員）

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

（令第25条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路）

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

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

二　幅員が４ｍ以上であること。

（道路に関する技術的細目）

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

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

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

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

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

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

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

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

〔解説〕

（１）　令第25条第２号ただし書の運用

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

（２）　隅切り基準

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

参考「技術マニュアル」(抜粋)交差角が90度前後の場合の基準

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

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

（３）　区画道路

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

２－６－２－（２）　公園等に関する基準

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

令第25条

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

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

(公園等の設置基準)

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

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

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

(公園に関する技術的細目)

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

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

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

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

四　公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

〔解説〕

２　開発許可制度実務

（１）　再開発型開発行為に関する公園、緑地、広場の基準の運用

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

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

<table>
<tr><td rowspan="2">行為区分
地域区分</td><td colspan="3">宅地造成（５haを超えるもの）</td><td rowspan="10">１ha～５haの宅地造成　３％
ゴルフ場　50％
屋外娯楽施設　20％
屋外運動競技施設　20％
墓地　３％</td></tr>
<tr><td>形態</td><td>現況</td><td>緑地率</td></tr>
<tr><td rowspan="2">市街化区域及び用途地域の設定区域</td><td rowspan="2">宅地造成</td><td>農地宅地等</td><td>６％</td></tr>
<tr><td>山林</td><td>８％</td></tr>
<tr><td rowspan="3">その他の区域</td><td rowspan="2">宅地造成</td><td>農地宅地等</td><td>７％</td></tr>
<tr><td>山林</td><td>９％</td></tr>
<tr><td>別荘地造成</td><td>山林</td><td>11％</td></tr>
<tr><td rowspan="3">自然公園区域</td><td rowspan="2">宅地造成</td><td>農地宅地等</td><td>８％</td></tr>
<tr><td>山林</td><td>11％</td></tr>
<tr><td>別荘地造成</td><td>山林</td><td>14％</td></tr>
</table>

２－６－２－（３）　消防水利に関する基準

令第25条

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

２－６－３　排水施設

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

○　該当する
－　該当しない

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

イ　当該地域における降水量

ロ　前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

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

一　開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

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

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

〔解説〕

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

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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

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

（排水施設に関する技術的細目）

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

一　排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

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

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っては、その内径又は内法幅が、20cm以上のもの）であること。

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

イ　管渠の始まる箇所

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

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

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

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

２－６－４　給水施設

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

○　該当する
－　該当しない

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

〔解説〕

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

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

２－６－５　地区計画と予定建築物

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

○　該当する
－　該当しない

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

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

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

ハ　歴史的風致維持向上地区計画　歴史的風致維持向上地区整備計画

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

ホ　集落地区計画　集落地区整備計画

２－６－６　利便施設

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

○　該当する
－　該当しない

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

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

２－６－７　造成工事

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

○　該当する
－　該当しない

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

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

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

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

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

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

四　盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

五　著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

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

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

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

規則第22条　（略）

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

〔解説〕

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

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

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

（がけ面の保護）

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

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

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

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

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

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

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

（擁壁に関する技術的細目）

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

らない。

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

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

ロ　土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ　土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ　土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

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

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

２－６－８　危険区域の除外

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

○　該当する
－　該当しない

八　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、開発区域内に建築基準法第39条第１項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第３条第１項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第９条第１項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第１項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(開発行為を行うのに適当でない区域)

令第23条の２　法第33条第１項第八号(法第35条の２第４項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第３条第１項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の７及び第29条の９第三号において同じ。）とする。

２－６－９　環境保全（１ha以上）

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

○　該当する
－　該当しない

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

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

令第28条の２　法第33条第２項に規定する技術的細目のうち、同条第１項第九号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。
一　高さが10m以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木または樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第１項第二号イからニまで（これらの規定を法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
二　高さが１ｍを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

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

〔解説〕
法第33条第１項第９号及び令第28条の２の基準は、当該開発行為の目的、開発区域内の土地の地形等を勘案し、樹木の保存については一定規模以上の樹木又は樹木の集団の存する土地を当該開発区域内に予定された公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯等のオープンスペースとして活用することにより面的に保存することを趣旨とするものであり、また、表土の保全等については植物の生育の確保上必要な表土の復元等の措置を講じさせることを趣旨とするものである。
また、駐車場を設置する場合には、夏期におけるアスファルト舗装の輻射熱による環境悪化を抑えるため、日陰が生じるように駐車場の車両間に中高木を植樹することが望ましい。
詳細については、「技術マニュアル11章」を参考にすること。
なお、県内において、令但し書きの規定による規模の定めはない（条例制定権は県、指定都市、中核市、施行時特例市、事務処理市町村）。

２－６－10　緩衝緑地（１ha以上）

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

○　該当する
－　該当しない

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

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

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

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

開発行為の規模と幅員

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

〔解説〕

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

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

詳細については、「技術マニュアル12章」を参考にすること。

２－６－11　交通施設（40ha以上）

自己居住用	自己業務用	自己用１種	その他１種	自己用２種	その他２種	その他
○ （40ha以上）	○ （40ha以上）	○ （40ha以上）	○ （40ha以上）	○ （40ha以上）	○ （40ha以上）	○ （40ha以上）

○　該当する
－　該当しない

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

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）
令第24条　法第33条第１項第十一号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40haとする。

２－６－12　申請者の資力信用

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

○　該当する
－　該当しない

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

（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模）
令第24条の２　法第33条第１項第十二号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、１haとする。

〔解説〕

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

２－６－13　工事施行者の能力

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

○　該当する
－　該当しない

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

（工事施行者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模）
令第24条の３　法第33条第１項第十三号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、１haとする。

〔解説〕

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

２－６－14　関係権利者の同意

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

○　該当する
－　該当しない

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

〔解説〕

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

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

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

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

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

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

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

2－6－15　開発許可基準一覧表

都市計画法第33条、同法施行令、同法施行規則

市街化調整区域の場合は、更に法第34条適合が必要

(注)詳細については「技術マニュアル」による。

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

区　分		許　可　基　準	自居	自業	自特1	他特1	自特2	他特2	その他	法	令条－号	規則条－号
	１－２ 公　園 緑　地 広　場	(1)0.3ha～５ha　３％以上の公園、緑地又は広場 ＜例外＞既存の公園が存する場合、非住宅地開発等必要がないと認める場合	－	○	○	○	－	－	○	法33条 １項 ２号	25－６	
		(2) ５ha以上の場合は、１ヶ所300㎡以上で３％の公園(非住宅の場合、公園、緑地又は広場)	－	○	○	○	－	－	○	法33条 １項 ２号	25－７	21－１
		(3) ５ha以上20ha未満 1,000㎡以上が１ヶ所以上の公園	－	○	○	○	－	－	○	法33条 １項 ２号	25－７	21－２
		(4)20ha以上 1,000㎡以上が２ヶ所以上の公園	－	○	○	○	－	－	○	法33条 １項 ２号	25－７	21－２
		(5)技術的細目 ①1,000㎡以上の公園は、２以上の出入口 ②交通量の多いところ→へい等利用者の安全確保の措置 ③適正な形状、及び勾配 (平均勾配15°程度) ④適当な排水施設	－	○	○	○	－	－	○	法33条 １項 ２号	29	25－１ 25－２ 25－３ 25－４
	１－３ 消防施設	消防法20条１項への適合	－	○	○	○	○	○	○	法33条 １項 ２号	25－８	
	１－４ 排水施設	(1)10年の降雨強度確率、付随廃水、区域の状況を考慮して、管渠の勾配及び断面	○	○	○	○	○	○	○	法33条 １項 ３号	26－１	22－１
		(2)区域外の排水施設、公共水域、海域への接続、能力により貯留施設	○	○	○	○	○	○	○	法33条 １項 ３号	26－２	
		(3)汚水は暗渠排水	○	○	○	○	○	○	○	法33条 １項 ３号	26－３	
		(4)技術的細目 ①堅固で耐久力のある構造 ②漏水を最小限度にする措置 ③維持管理上適正な位置 ④暗渠の内のり幅は、20cm以上 ⑤ます、又はマンホールの設置(専ら下水を排出すべき排水施設に限る。) ・管渠の始まる箇所 ・流路の方向、勾配又は横断面の著しく変化する箇所 ・管渠の長さが、内径又は内法幅の120倍を超えない範囲において必要な箇所 ⑥ます又はマンホールにはふたを設置 ⑦ます又はマンホールの底には、地表水対策として15cm以上の泥溜め、汚水対策として相当幅のインバートを設置	○	○	○	○	○	○	○	法33条 １項 ３号	29	26－１ 26－２ 26－３ 26－４ 26－５ 26－６ 26－７
	１－５ 給水施設	需要に支障をきたさないような構造及び能力で配置	－	○	○	○	○	○	○	法33条 １項 ４号		

2　開発許可制度実務

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

区　分		許　可　基　準	自居	自業	自特1	他特1	自特2	他特2	その他	法	令 条－号	規則 条－号
	３－２ 区域選定	(9)危険地域を開発区域に含めないこと ・建築基準法第39条第１項災害危険区域 ・地すべり等防止法第３条第１項、地すべり防止区域 ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第９条第１項の土砂災害特別警戒区域 ・特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第１項の浸水被害防止区域 ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条第１項、急傾斜地崩壊危険区域	－	○	○	○	○	○	○	法33条 １項 ８号	23の２	
４．環境保全												
	４－１ 表土保全等	(1)植物の育成の確保上必要な樹木の保存 ①10m以上の健全な樹木、５m以上の樹木で300㎡以上の集団については、公園、緑地等で保全を図る ②区域の状況、開発目的等によっては、例外も有 (2)１mを超える切盛土が1,000㎡以上については、表土の復元、客土、土壌改良	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	法33条 １項 ９号	28の２－１ 28の２－２	23の２
	４－２ 緩衝帯（緩衝緑地）	(1)騒音、振動等環境悪化のおそれのある予建築物等の区境界に添った緩衝帯 開発行為の規模→緩衝帯の幅員 1ha ～1.5ha→ 4m 1.5ha ～ 5ha→ 5m 5ha ～ 15ha→10m 15ha ～ 25ha→15m 25ha ～ →20m (2)周辺の状況（公園、緑地、河川等）によっては柔軟な対応が可	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○(1ha以上)	法33条 １項 10号	28の３	23の３
５．輸送上の見地からの立地条件		道路、鉄道等による輸送の便等から支障のないこと	○(40ha以上)	○(40ha以上)	○(40ha以上)	○(40ha以上)	○(40ha以上)	○(40ha以上)	○(40ha以上)	法33条 １項 11号	24	
６．資力信用・施行能力		(1)申請者に資力、信用があること (2)工事施行者に、完成する能力のあること	－	○(1ha以上)	○(1ha以上)	○	○(1ha以上)	○	○	法33条 １項 12号 13号	24の２ 24の３	
７．権利関係の調整		区域内の土地、建物、工作物につき、開発行為の施行又は工事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	○	○	○	○	○	○	○	法33条 １項 14号		

２－６－16　技術基準の強化又は緩和

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

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

令第29条の２　法第33条第３項（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一　第25条第二号、第三号若しくは第五号から第七号まで、第27条、第28条第二号から第六号まで又は前３条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二　第25条第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12m（小区間で通行上支障がない場合は、６m）を超えない範囲で行うものであること。

三　第25条第三号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。

四　第25条第五号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5mを下らない範囲で行うものであること。

五　第25条第六号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。

イ　主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。

ロ　設置すべき公園、緑地又は広場の数又は１箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

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

六　第25条第七号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは１箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度（６％を超えない範囲に限る。）について行うものであること。

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

八　第28条第二号から第六号までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによっては開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

九　第28条の２第一号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。

十　第28条の２第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。

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

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

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

一　第25条第二号又は第六号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

二　第25条第二号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、４ｍ(当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が４ｍを超える場合には、当該幅員)を下らない範囲で行うものであること。

三　第25条第六号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。

イ 開発区域の面積の最低限度について、１haを超えない範囲で行うこと。

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

(公園等の設置基準の強化)

規則第27条の２　第21条第一号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。

一　設置すべき公園、緑地又は広場の数又は１箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

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

２　第21条第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は１箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

(令第29条の２第１項第十一号の国土交通省令で定める基準)

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

(令第29条の２第１項第十二号の国土交通省令で定める基準)

規則第27条の４　令第29条の２第１項第十二号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一　第24条、第25条第二号、第26条第四号又は第27条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二　第24条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。

三　第25条第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへいの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。

四　第26条第四号の技術的細目に定められた制限の強化は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅について行うものであること。

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

２－６－17　最低敷地規模規制

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

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

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

２－６－18　景観区域内における制限

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

(景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を条例で開発許可の基準として定める場合の基準)
令第29条の４　法第33条第５項（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。
一　切土若しくは盛土によって生じる法の高さの最高限度、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度又は木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限を、良好な景観の形成を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
二　切土又は盛土によって生じる法の高さの最高限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、開発区域内の土地の地形に応じ、1.5mを超える範囲で行うものであること。
三　開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、300㎡を超えない範囲で行うものであること。
四　木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合が60％を超えない範囲で行うものであること。
２　前項第二号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

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

〔解説〕

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

２－６－19　公有水面の埋立地において行う開発行為

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

２－６－20　居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における基準

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

２－７　市街化調整区域の許可基準（法第34条）

（市街化調整区域の許可基準）

法第34条　前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る関係行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

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

二　市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

三　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

四　農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第１項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

五　特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成５年法律第72号）第９条第１項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第２条第３項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

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

七　市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

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

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

九　前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定

工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十一　市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二　開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不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で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三　区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して６月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

十四　前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

２－７－１－（１）　周辺住民のための公益施設

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

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

令第29条の５　法第34条第一号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第二十六号イからハまでに掲げる建築物とする。

（参考）令第21条第二十六号

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

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

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

〔解説〕

（１）本号（前半）の主旨

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

２　開発許可制度実務

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

（２）個別的基準等

１）対象施設

対象施設は、下表により判断するものとする。　（×該当しないもの）

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

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

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

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

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

(注)各法に規定されていても、次のようなものは原則として含まれない。

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

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

(注)ここに掲げるもの以外は、その都度開発部局に問い合わせること。

2)開発許可等を受けようとする者(申請者)

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

3)敷地規模、形態等

ア　医療施設の敷地面積は、2,000㎡以内であること。

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

ウ　予定建築物の規模(延床面積)は、事業計画に照らし適切な規模であること。

エ　予定建築物の形態は周辺の景観及び建築物と調和のとれたものであること。

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

まないこと。

４）申請地

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

イ　アにつき、市町の意見を聞いたうえで許可権者が認めた位置であること。

２－７－１－（２）　日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗

一（後半のみ抜粋）　当該開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

〔解説〕

（１）　本号（後半）の主旨

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

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

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

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

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

本号後半は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものと限定すべきで、著しく規模の大きい店舗等は認められないことになる。

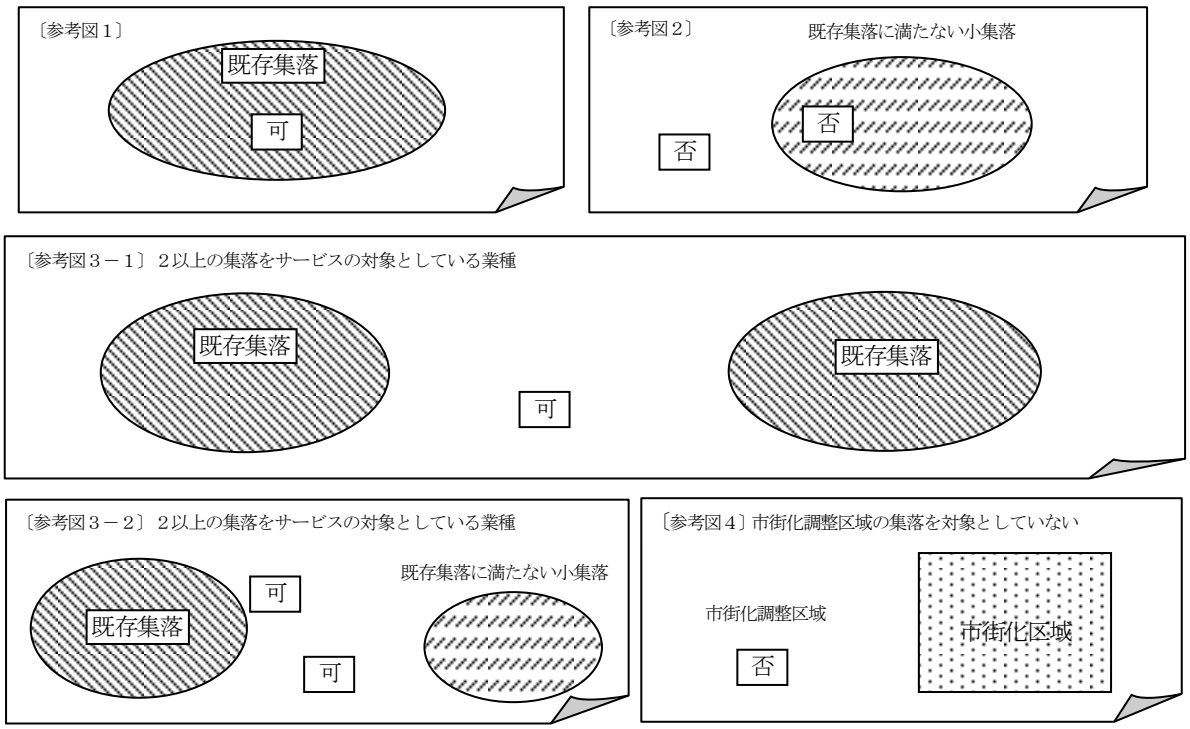
（２）　個別的基準等

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

１）法第34条第１号（後半）に該当する立地例

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

【図】　法第34条第１号後半に該当する立地例「参考」



２）計画基準

①　店舗等の規模は、周辺の地域に居住している者を対象とするものであり、過大でないこと。（延べ面積220㎡以下とする。）

②　敷地の規模は過大でないこと。（概ね500㎡以下とする。）

③　建築物の平面計画及び立面計画は店舗等としてふさわしいものであり、店舗等の出入口は、原則として道路に面していること。

④　規模については上記①②とは別に、通達によるものがある。（第５－１－３、５－１－22、５－１－26、５－１－34章参照）

３）事業基準

①　別表（業種一覧表）により、個々に判断する。

②　開発許可等を受けようとする者は、原則として、自己の業務として自ら建築又は用途変更し、運営する者であること。

※コンビニエンスストアのフランチャイズ形式のものなど、開発・建築する者と運営する者が異なる場合は、事業計画書や契約書等で運営形態が明らかであればやむを得ないものとする。

③　営業に関する許可等を得られること。

④　その他の教育、学習支援業で、許可等を必要としない場合は資格証又は授業形態を明確にできること。

⑤　建築の完了後速やかに開業し、継続的に営業できるものであること。

⑥　店舗等への住宅の併設は原則として不可である。（第５－１－36章参照）

⑦　別表（業種一覧表）の各小売り業は宅配やインターネット販売を主とするものは不可である。

４）その他

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

ア　配置図、平面図及び立面図

イ　販売、加工、修理等の営業内容を記載した書類

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

【別表】　法第34条第１号（後半）に該当する業種一覧表

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

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

３　備考欄の×は不可能なものの例である。

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

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

分　類	業　種	摘　要	備　考
織物・衣服・身の回り品小売業(57)	呉服・服地小売業(5711)		
	寝具小売業(5712)		
	男子服小売業(5721)		
	婦人服小売業(5731)		
	子供服小売業(5732)		
	靴小売業(5741)		
	履物小売業(5742)		

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

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

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

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

２－７－２　鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの

二　市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

〔解説〕

（１）　鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

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

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

（２）　観光資源の有効な利用上必要な建築物

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

ア　当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設

イ　観光価値を維持するため必要な施設

ウ　宿泊施設又は休憩施設

エ　その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるもの。

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

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

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

ウ　申請建築物が、県又は市町の観光開発計画に適合するものであること。

エ　申請建築物が周辺の自然環境と調和するものであること。

オ　市街化調整区域でないと観光資源の有効な利用ができないものであること。

カ　市町においてゾーンの設定された区域内であること。

（３）　その他の資源

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

なお、その水を原料、冷却用水として利用する工場等は、原則として該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは、本号に該当する。

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

２－７－３　特別の条件を必要とする施設

三　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

〔解説〕

第３号については、政令が未制定であるので、適用はない。

２－７－４　農林水産物の処理等の施設

四　農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第１項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

〔解説〕

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

第４号前段の農林漁業用施設は、

（１）　建築物の中で行われる経済活動が、農業、林業又は漁業に該当するもの。

（２）　建築物又はその中の機械工作物の機能が、直接、農業、林業又は漁業に関連するもの。

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

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

ア　農産物等の処理又は加工

（ア）　原材料が主として当該市街化調整区域における農産物等であり、かつ、当該生産地において処理又は加工する必要性があること。（畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でんぷん製造業、一般製材業等）

（イ）　処理又は加工に伴い排出される廃物及び汚水の処理について衛生上及び環境上支障がないこと。

イ　農産物等の貯蔵

（ア）　農産物等の当該生産地において貯蔵する必要性があること。

（イ）　農産物等の集出荷及び貯蔵のため継続的に使用されること。

２－７－５　特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設

五　特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成５年法律第72号）第９条第１項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第２条第３項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

２－７－６　中小企業振興のための施設

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

〔解説〕

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

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

２－７－７　既成工場との関連工場

七　市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

〔解説〕

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

ア　密接な関連

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

（ア）　既存の工場に自己の生産物の50％以上を納入する事業場

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

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

イ　事業活動の効率化

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

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

ウ　地場産業

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

２－７－８－（１）　火薬庫

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

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

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

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

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

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

２－７－９　沿道施設と火薬類製造所

九　前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等）
令第29条の８　法第34条第九号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。
一　道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
二　火薬類取締法第２条第１項の火薬類の製造所である建築物

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

とした開発行為である。

本号に該当する施設としては、次のようなものである。

ア　高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕、その他の管理を行うために道路管理者が設置する施設

イ　自動車の運転者の休憩のための適切な規模の休憩施設（ドライブイン）であり宿泊施設は含まない。

ウ　自動車が遠隔の目的地に行く途中で必要な燃料を補給できる給油施設（ガソリンスタンド又は自動車用液化石油ガススタンド）

エ　火薬類取締法第２条第１項の火薬類（火薬、爆薬、火工品）の製造施設。なお火薬類製造所の設置については、火薬類取締法により経済産業大臣の許可を得ることになっている。

取扱いの詳細は、第５－１―10章を参照のこと。

２－７－10　地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為

十　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

２－７－11　条例指定区域内での開発行為

十一　市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

（法第34条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

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

一　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第１項の災害危険区域

二　地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第３条第１項の地すべり防止区域

三　急傾斜地崩壊危険区域

四　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第７条第１項の土砂災害警戒区域

五　特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第１項の浸水被害防止区域

六　水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第１項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第２条第１項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七　前各号に掲げる区域のほか、第８条第１項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

(参考)
令第８条　区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。
二　おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとすること。
イ（略）
ロ　溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
ハ　優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
ニ　優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(令第29条の９第六号の国土交通省令で定める事項)
規則第27条の６　令第29条の９第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。
一　土地利用の動向
二　水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第２条第二号、第５条第二号又は第８条第二号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第２条第三号、第５条第三号又は第８条第三号に規定する浸水継続時間
三　過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

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

十二　開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不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で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)
令第29条の10　法第34条第十二号(法第35条の２第４項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

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

２－７－12　既存権利者の開発行為

十三　区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して６月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

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

（既存の権利者の届出事項）
規則第28条　法第34条第十三号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあっては、第一号に掲げるものを除く。）とする。
一　届出をしようとする者の職業（法人にあっては、その業務の内容）
二　土地の所在、地番、地目及び地積
三　届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
四　届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

〔解説〕

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

（１）　自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的である開発行為
（２）　市街化調整区域に指定される前に、土地を所有するか（所有権）、又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者
（３）　市街化調整区域に指定された日から６ヶ月以内に上記の旨を届け出た者
（４）　市街化調整区域に指定された日から５年以内に完了する開発行為

ア　目　的

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

イ　権　利

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

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

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

ウ　届　出

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

（ア）　届出をしようとする者の職業（法人の場合はその業務の内容）ただし、自己の居住の場合は不要とする。

（イ）　土地の所在、地番、地目及び地積

（ウ）　届出をしようとする者が権利を有していた目的

（エ）　土地の登記事項証明書

（オ）　附近見取図

（カ）　予定建築物の配置図

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

エ　工事期間

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

オ　権利の承継

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

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

２－７－13　その他やむを得ない開発行為

十四　前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

〔解説〕

法第34条第１号から第13号までに該当しない開発行為について、個別的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為については、開発審査会の議を経て許可する。（→第５－４章参照）

２－８－１　開発許可の特例（法第34条の２）

（開発許可の特例）

法第34条の２　国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第１項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第２項の政令で定める規模未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って、開発許可があったものとみなす。

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

〔解説〕

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

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

表２－３　各種団体に対する準用規定（一覧）

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

（※１）県、指定都市、中核市、施行時特例市、事務処理市町村が設置するものに限る。
（※２）公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害等の防止等に関する法律施行令
（※３）公有地の拡大の推進に関する法律施行令

２－８－２　許可又は不許可の通知（法第35条）

（許可又は不許可の通知）
法第35条　都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。
２　前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

〔解説〕

本条は、開発許可に対する処分の迅速な処理と通知について規定したものである。

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

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

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

（２）　第２項は、開発許可に関する処分の通知について定めたものである。

ア　書面によらないでなされた処分は、無効である。

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

２－９　開発行為の変更許可（法第35条の２）

（変更の許可等）

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

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

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

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

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

（開発行為の変更について協議すべき事項等）

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

一　開発区域の位置、区域又は規模

二　予定建築物等の用途

三　協議をするべき者に係る公益的施設の設計

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

（変更の許可の申請書の記載事項）

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

一　変更に係る事項

二　変更の理由

三　開発許可の許可番号

（変更の許可の申請書の添付図書）

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

（軽微な変更）

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

一　設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。

イ　予定建築物等の敷地の規模の10分の１以上の増減を伴うもの

ロ　住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの

二　工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第１項又は第30条第１項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が１ha以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

三　工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

〔解説〕

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

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

変更許可が必要か、変更届出が必要かは下表を参照のこと。

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

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

２－10　工事完了の検査（法第36条）

（工事完了の検査）

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

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

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

（工事完了の届出）

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

〔解説〕

工事完了の検査と公告について定めたものである。

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

（１）　公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出ることができることとしたのは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続の処理を迅速に進めることが合理的であるからである。

（２）　「開発許可の内容」には、許可に附された条件を含むことはもちろんである。検査の結果、当該工事が当該開発許可の内容に適合していないときは、都道府県知事は、検査済証の交付と工事完了公告を行わないので、当該宅地についても建築も禁止されたままであるし（法第37条）、工事完了に伴う各種の法律効果（法第39条、第40条等）も生じないこととなる。

（３）　工事完了検査の結果、工事の内容が開発許可の内容に適合すると認めたときは、都道府県知事は、開発登録簿にその旨を登録しなければならないこととされている（法第47条第２項）ので、その旨が一般に周知されることとなる。

（４）　工事完了の届出の方式、検査済証の様式及び工事完了公告の方式についてはそれぞれ規則第29条、第30条及び第31条に規定されている。ここで、規則別記様式第５の公共施設工事完了届出書及び規則別記様式第７の公共施設に関する工事の検査済証中の「工事を完了した公共施設」の表示は、図面によることが適当であろう。

（５）　この検査済証については、不動産登記法による土地の地目の変更登記の申請書に添付されると、登記官の現地確認の手続が省略される等の手続きの簡便化に資する取扱いとなっている。

２－11　開発許可の建築制限等（法第37条）

（建築制限等）
法第37条　開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第３項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。
一　当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
二　第33条第１項第十四号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

〔解説〕

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

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

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

ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りではない。

（１）　当該開発行為の施行のための工事用の仮設建築物又は特定工作物（１号前段）

（２）　法第33条第１項第14号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が、自己の権利を有する土地に権利の行使として建築物を建築し又は特定工作物を建設する場合（２号）

（３）　知事が支障がないものとして認めたとき

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

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

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

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

エ　次のいずれかの場合に該当すること。

a　官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建築する場合

b　開発区域内の既存の建築物等を当該区域内に移転し改築する場合

c　建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切り離して施行することが不適当な場合その他完了前に建築物の建築又は特定工作物の建設をしなければならない合理的な理由がある場合（その他用建築物のうち宅地分譲を目的とした開発行為の場合は、団地付帯施設・擁壁兼用車庫部分等の建築物でやむを得ないものに限る。）

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

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

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

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

２－12　開発行為の廃止（法第38条）

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

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

〔解説〕

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

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

また、このような事態にならないように工事中の監督を厳格にすることとなる。

２－13　開発行為等により設置された公共施設の管理（法第39条）

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

〔解説〕

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

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

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

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

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

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

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

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

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

２－14　公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）

（公共施設の用に供する土地の帰属）

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

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

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

（法第40条第３項の政令で定める主要な公共施設等）

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

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

二　河川

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

（費用の負担の協議に関する書類）

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

一　費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名

二　負担を求めようとする額

三　費用の負担を求めようとする土地の法第36条第３項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積

四　費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

〔解説〕

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

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

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

ア　「開発行為に関する工事」については、法第39条の解説を参照されたい。

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

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

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

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

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

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

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

２－15　建築物の形態制限（法第41条）

（建築物の建蔽率等の指定）

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

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

〔解説〕

（１）　制限の内容

本条によって指定される制限の内容は、たとえば次のようなものがある。

ア　建　蔽　率　建築基準法第53条

イ　高　　さ　建築基準法第55条、第56条

ウ　壁面の位置　建築基準法第46条、第47条

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

（２）　制限の効力

ア　本条制限は、開発登録簿に登録することによって一般に知らしめることとなり、特に別途公告の必要はない。

イ　本条制限の課せられた区域に用途地域等が定められたときは、その時に指定される用途地域制に応じて形態に関する地域、地区制が総合的に定められ、本条制限の必要がなくなる。

（３）　特例許可

第２項ただし書きの許可の運用については、建築基準法第55条、第57条、第58条等に規定する制限の例外の運用に準ずる取扱いを基準として行うこととする。

２－16　予定建築物等以外の用途制限（法第42条）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

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

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

〔解説〕

（１）　制限の内容

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

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

（２）　制限の公知

本条制限は、開発登録簿に登録することによって一般に知らしめることとなる。

（３）　特例許可

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

①　市街化調整区域については、

ア　許可申請等に係る建築物が法第29条第１項第２号又は第３号に規定する建築物である場合

イ　当該申請等が法第43条第１項第１号から第３号まで又は第５号に該当する場合

ウ　許可申請等に係る建築物が法第34条第１号から第12号までに規定する建築物でその用途と法第33条第１項第２号、第３号及び第４号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請等に係る建築物の用途がこれに適合する、又は、建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

エ　次の２つの要件をともに満たすこと。

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

ｂ　建築物の用途と法第33条第１項第２号、第３号及び第４号に規定する基準を勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合する、又は、建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものであること。

オ　次のいずれにも該当する工業団地内における流通業務（貨物自動車運送事業法第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業をいう。）の用に供する建築物の建築であること。

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

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

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

※　近接とは、600m以内とする。

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

ア　許可申請等に係る建築物が法第29条第１項第２号又は第３号に規定する建築物である場合

イ　建築物の用途と法第33条第１項第２号、第３号及び第４号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請等に係る建築物の用途がこれに適合する、又は、建築基準法第48条等の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

(４)国又は都道府県等が行う行為

各種団体への準用規定(→第２－８－１章に掲げる表)を参照のこと。

２－17　市街化調整区域内の建築制限（法第43条）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

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

一　都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

二　非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

三　仮設建築物の新築

四　第29条第１項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

五　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

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

３　国又は都道府県等が行う第１項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

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

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

一　法第29条第１項第四号から第九号までに掲げる開発行為

二　旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第４条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

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

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

一　既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築

二　建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの

三　主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が、50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50％以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

四　土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

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

らない。

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

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

（１）　当該地域における降水量

（２）　当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

（３）　敷地の周辺の状況及び放流先の状況

（４）　当該建築物又は第一種特定工作物の用途

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

二　地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

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

イ　法第34条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

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

ハ　建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不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条第十三号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)

ホ　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不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、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

〔解説〕

建築物等の許可

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

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

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

２　開発許可制度実務

許可の基準

（１）　技術基準

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

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

イ　地盤改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

（２）　許可の要件

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

ア　法第34条第１号から第12号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

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

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

関係通知

・許可を要しない農業用倉庫について→第５－１－６章参照

令第36条第１項第３号ハに基づく指定区域

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

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

〔参考〕

既存宅地制度の廃止について

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

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

(参考)廃止後の建替え等の扱いについて(→第５－１－29章参照)

２－18　許可に基づく地位の承継（法第44条・第45条）

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

〔解説〕

一般承継人とは

ア　一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併）又は合併により新たに設立された法人（新設合併）を指す。

イ　一般承継人は、被承継人の有していた許可にもとづく地位を当然引き継ぐ。

ウ　許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務のすべてをいい、次のような事項がある。

（ア）　適法に開発行為又は法第43条第１項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能

（イ）　公共施設の管理者等との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能

（ウ）　法第40条第３項の費用の負担を求め得る権能

（エ）　土地所有者等との関係において、工事につき同意を得ている地位

（オ）　工事完了、工事廃止の届出の義務等

エ　一般承継のあったときは、その旨を知事に届出なければならない。（細則様式）

オ　一般承継人に事業を相続する意思のないときは、前エの届出とともに工事の廃止届を出さなければならない。この場合、廃止にともなう許可の条件は当然履行しなければならない。

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

〔解説〕

特定承継人とは

ア　特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権等工事を施行する権利を取得した者である。

イ　一般承継人と異なり、特定承継人は知事の承認を得て地位を承継することができる。

ウ　承認を与えるかどうかの判断の基準は、申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得しているかどうかのほか、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設に供する目的で行う開発行為で開発区域の規模が１ha未満の開発行為以外の開発行為にあっては、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうか等に求めるべきである。

エ　法第34条第13号に該当するものとして開発許可を受けた開発行為について本条による承認の申請があっても承認すべきではないと考えられる。

オ　もし承認を与えない場合、当初に許可を受けた者から廃止届を提出させて行為を完了する。

２－19　開発登録簿（法第46条・第47条）

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

法第47条　都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。
一　開発許可の年月日
二　予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
三　公共施設の種類、位置及び区域
四　前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容
五　第41条第１項の規定による制限の内容
六　前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項
２　都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、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ったとき、又は同条第２項の協議が成立したときも、前項と同様とする。
４　都道府県知事は、第81条第１項の規定による処分により第１項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。
５　都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付しなければならない。
６　登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

（開発登録簿の記載事項）
規則第35条　法第47条第１項第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。
一　法第33条第１項第八号ただし書に該当するときは、その旨
二　法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

（開発登録簿の調製）
規則第36条　開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもって組成する。
２　図面は、第16条第４項により定めた土地利用計画図とする。

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

（登録簿の閲覧）
規則第38条　都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。
２　都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

〔解説〕

（１）　開発登録簿の目的

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

ア　一般の第三者に対して開発行為の内容、種々の制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、一般の第三者が土地の取引に際し不測の損害をこうむることのないようにその保護を図るため。

イ　建築基準法の確認に際して、開発許可等の効果を確保するため、特定行政庁が常時容易にその内容を把握するため。

（２）　登録の内容

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

ア　開発許可年月日

イ　予定建築物等の用途、敷地の規模

ウ　公共施設の種類

エ　その他開発許可の内容(許可の条件)

オ　法第41条の制限の内容

カ　地位の承継者、許可を受けた者の住所、氏名

キ　土地の表示

ク　検査の状況、完了年月日

（３）　登録簿の調製

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

ア　開発許可をしたとき(作成)

イ　変更許可をしたとき

ウ　監督処分をしたとき(処分に基づき登録内容に変更を生じた場合はもちろん、変更のない場合も処分の経過を登録する。)

エ　許可を受けた者の変更のあったとき(承継)

オ　工事完了のとき

カ　廃止届のあったとき(閉鎖)

キ　法第41条第２項ただし書きの許可のあったとき

ク　法第42条第１項ただし書きの許可のあったとき

（４）　開発登録簿閲覧所

４－３－18を参照

２－20　国及び地方公共団体の援助（法第48条）

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

〔解説〕

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

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

２－21　不服審査（法第50条・第51条）

（不服申立て）

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

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

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

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

〔解説〕

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

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

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

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

〔解説〕

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

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

２－22　開発審査会（法第78条）

（開発審査会）

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

２　開発審査会は、委員５人以上をもって組織する。

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

４　次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

一　破産者で復権を得ない者

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

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

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

一　心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二　職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

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

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

〔解説〕

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

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

２－23　許可等の条件（法第79条）

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

〔解説〕

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

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

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

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

２－24　報告、勧告、援助等（法第80条）

（報告、勧告、援助等）
法第80条　国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。
2　市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

〔解説〕

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

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

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

(監督処分等)

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

一　この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者

二　この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないで自らその工事を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で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

４　前項の標識は、第１項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

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

(公示の方法)

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

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

法第92条　次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

一　(略)

二　(略)

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

法第93条　次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。
一　（略）
二　第80条第１項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
三　第82条第１項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

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

〔解説〕

１　監督処分の対象

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

２　監督処分の内容

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

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

３　告　　発

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

４　強制執行

（１）　代　行

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

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

（２）　代執行

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

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

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

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

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

５　罰　　則

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

表　開発制限に関する罰則規定

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

２－26　立入検査(法第82条)

(立入検査)

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

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

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

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

開発許可制度事務ハンドブック３

３　都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例

県土整備部
建築開発課

３　都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例

３－１　都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例・・・・・・・・・・・・3-1

３－１　都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例

平成14年12月26日

三重県条例第67号

［条例沿革］　平成15年10月15日三重県条例第42号、16年10月19日第59号、16年12月20日第82号、17年10月21日第66号、18年６月30日第62号、19年３月20日第21号、24年10月19日第59号、30年３月22日第26号、令和３年12月27日第53号改正

都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例	都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例施行規則（平成18年６月30日三重県規則第77号、19年３月20日第19号、令和3年12月27日第140号改正）	各条解説
（趣旨） 第１条　この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条第４項及び第34条第十一号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第19条第１項ただし書及び第36条第１項第三号ハの規定により、開発行為の許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。	（趣旨） 第１条　この規則は、都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例（平成14年三重県条例第67号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。	当該条例の対象となる市町は、線引き11市町のうち、施行時特例市（四日市市）、事務処理市町（津市、松阪市、桑名市、鈴鹿市）を除く６市町である。 ※法第34条第11号は、従前の同条第８号の３が平成19年11月30日以降号ズレしたもの
（法第33条第４項の建築物の敷地面積の最低限度） 第２条　法第33条第４項の規定により条例で定める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は、法第34条第十一号に掲げる開発行為を行う場合にあっては、規則で定める場合を除き、200㎡とする。	（条例第２条の規則で定める建築物の敷地面積の最低限度の例外） 第２条　条例第２条の規則で定める場合は、建築物の敷地の周囲が他の建築物の敷地、道路、河川等に囲まれているため要件を満たすことが困難又は著しく不適当な場合その他知事がやむを得ないと認める場合とする。	法第33条第４項では、地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる（上限は200㎡（市街地の周辺その他良好な自然的環境を形成している地域においては、300㎡））とされている。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を図るための手法であり、地域により実情が異なるため、条例に委ねられている。 条例で規定する目的は、法第34条第11号の趣旨に鑑み小規模開発の乱発を防止するためである。 区域指定については新たな公共投資をすることなく既存の公共施設が負担することのできる範囲内での開発行為を認めるものであり、公園緑地や調整池などを宅地とは別に設置したうえで密集した住宅街を想定する市街化区域と比較すると、建築物の密度をできるだけ低く押さえ、自己の敷地内で一定の植栽や雨水がしみこむための空間を設ける必要がある意味でも敷地面積の最低限度は定まっている。逆に言えば敷地面積の最低限度を200㎡として運用することが不

		可能な地区は、土地区画整理事業や地区計画制度を活用し、公共施設を別途設置すべきということになる。
（法第34条第十一号の条例で指定する土地の区域） 第３条　法第34条第十一号の規定により条例で指定する土地の区域は、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね五十以上の建築物が連たんしている区域（以下この条例において「既存集落」という。）のうち、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとして知事が指定する土地の区域とする。		（１）「法第34条第11号指定集落」 第３条に基づき指定する集落は、「既存集落」のうち、同条各号に掲げる基準（①市街化区域から過半が１km以内にあり、日常生活圏が一体である、②新たな公共施設の整備が必要でない、③エリアの明確化、④危険区域の除外）を満たす区域を指定する必要がある。 このうち、①④については法定要件であるが、さらに②の要件を付加しているのは、法第34条第11号は制定趣旨として、新たに発生する積極的な公共施設整備はしないことが前提となっているためである。 （２）「一体的な日常生活圏」 「自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域」とは、集落単位で日常生活を送る為に行動する範囲がほぼ同一であると推定できる建築物が連担した区域をいう。
一　当該区域の過半が隣接し、又は近接する市街化区域から１km（１kmを超えない範囲において規則で別に定める市町を除く。）の範囲内にあり、かつ、当該市街化区域と自然的社会的諸条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められること。		第１号に規定する市街化区域には、工業専用地域を含まない。その理由は、指定しようとする地域が住居系用途であることから、工業専用地域に隣接した住居系土地利用は望ましいことではないこともあるが、そもそも条例に規定する「日常生活圏を一体としている」とはいえず法の趣旨に反するからである。 ※工業地域についても、日常生活圏の一体性が見出せない限りは、基礎となる市街化区域とはなり得ない。 なお、第３条本文に掲げるものが「集落としての」一体性を規定しているのに対し、ここでいう日常生活圏の一体性は市街化区域との日常生活圏の一体性をいう。
二　当該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ものとして規則で定める幅員で適当に配置されており、かつ、当該区域外の規則で定める幅員の道路と接続していること。	（条例第３条第１項第二号の規則で定める道路の幅員） 第３条　条例第３条第１項第二号の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ものとして規則で定める幅員は、6.5m（知事が支障がないと認める場合にあっては、４m）以上とする。 ２　条例第３条第１項第二号の区域外の規則で定める幅員の道路は、幅員が6.5m以上の幹線道路とする。	本県の市街化調整区域における既存集落の大半は農村集落から発展しており、既存集落内外の道路は市街化区域と同等程度の整備水準にない場合が多く、これをもって区域を指定することが適切でないとするのは現実的ではない。そのため、主要な道路が適切に配置されており、一定の開発行為を許容しても、公共投資による新たな公共施設の整備を要しない、又は、周辺の交通に多大な影響・負荷を与えることがないと判断できる場合は、指定の対象として差し支えないと考えられる。主要な道路は、法施行令第25条に準じ、6.5m以上であることとする。 ※道路とは、法第33条に規定する技術基準に従い有効幅員とし、道路の付属施設である保護路肩や排水施設は含まない。但し、排水施設にふたを設置する場合については、当該排水施設を有効幅員に含めることがで

		きる。
三　排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水道法(昭和33年法律第79号)第２条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該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。		当号を満たす区域とは、原則として公共下水道が整備されていることとするが、公共下水道が未整備の場合、区域指定される既存集落内の各戸(合併浄化槽)からの汚水(処理済み汚水を含む)や雨水を適切に排水できる水路等の排水施設が適切に備わっているかどうかを判断基準とする。
四　水道その他の給水施設が、当該区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されていること。		水道法第６条第１項では、「水道事業を経営しようとする者は、厚生労働大臣の認可を受けなければならない。」とされており、同２項において水道事業は(原則)市町村が経営する水道事業の給水区域であること、ということになる。以上から、少なくとも(原則)市町が経営する水道事業の給水区域である必要がある。
五　道路、鉄道その他の施設、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境界を定めることができること。		
六　原則として、令第29条の９各号に掲げる区域を含まないこと。	（条例第３条第１項第六号に該当する土地の区域） 第４条　条例第３条第１項第六号の規定により、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の９第六号に規定する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とは、水防法（昭和24年法律第193号）第15条第１項第四号の浸水想定区域のうち、水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第２条第二号、第５条第二号又は第８条第二号に規定する浸水した場合に想定される水深が３メートル以上である土地の区域及び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を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる土地の区域とする。ただし、次に掲げる土地の区域を除く。 一　洪水、雨水出水（水防法第２条第１項の雨水出水をいう。）又は	法第34条第11号法本文においては、区域指定の際に災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で土地の区域を指定することとされている。 景観法の規定など個別の判断により除外するものもある。

	高潮が発生した場合に同法第15条第１項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第二号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域 二　前号の土地の区域と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域	
２　前項の規定による指定(以下この条において「指定」という。)は、規則で定めるところにより、市町長の申出に基づき行うものとする。	(条例第３条第２項の規則で定める指定の申出) 第５条　条例第３条第２項(同条第５項、条例第４条第２項及び条例第６条第２項において準用する場合を含む。)に規定する申出は、申出書を知事に提出することにより行うものとする。 ２　前項の申出書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。 一　申出にかかる集落の位置を示す図面 二　申出にかかる集落の区域を示す図面 三　その他知事が必要と認める書類	第３条に基づく指定区域は、線引き制度の趣旨を踏まえ、市街化調整区域がなし崩し的に開発可能地となることがないよう、また、指定区域の生活環境や指定区域周辺の環境に支障が生じることがないよう留意しなければならない。また、市街化区域の計画的な市街地整備や居住人口の定着に支障を及ぼすことがないよう、都市全体のまちづくりの観点に立って指定を行う必要がある。
３　知事は、指定をしたときは、当該土地の区域を告示しなければならない。	(条例第３条第３項の告示の方法) 第６条　条例第３条第３項(同条第５項、条例第４条第２項及び条例第６条第２項において準用する場合を含む。)による告示は、三重県公報に登載して行うものとする。 ２　知事は、前項の告示をしたときは、告示内容を記載した書類のほか、前条第１項及び第２項各号に掲げる書類を公衆の縦覧に供するものとする。	
４　指定は、前項の規定による告示によりその効力を生じる。		
５　前各項の規定は指定の変更について、前３項の規定は指定の解除について、それぞれ準用する。		
(法第34条第十一号の予定建築物等の用途) 第４条　法第34条第十一号の規定により条例で定め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、次の各号のい		法第34条第11号法本文に規定される「環境の保全上支障がないと認められる予定建築物等の用途」とは、次の理由により一戸建て専用住宅とする。 ①市街化調整区域では、建築物の大半が低層住宅であり、こうした環境を維持・保全す

ずれかに掲げる用途以外の用途とする。 一　自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅 二　知事が、当該既存集落の構成、周囲の環境への影響等を勘案して指定する自己の居住以外の用に供する一戸建て専用住宅		る観点が必要。 ②共同住宅は、定住人口の増加に直接つながらず、地域とのコミュニティを維持していくことが困難と考えられる。 ③分譲住宅は、開発業者による投機的な土地取得や開発後の土地が遊休化する恐れがある（原則として対象外とし、市町長の申出に基づき知事が支障がないと認める区域については第２号により認める）。 ※条例第４条が否定形になっているのは、法文が否定形であるためで、「否定の否定」で、結局建てることができるのは第４条第１号、第２号のものということになる。法文が否定形になっているのは、積極的な都市計画的な意味合いを持たせるものではないために否定形にされたとされており、他号を排除する意味合いではないため、区域指定内でも各号に基づく許可は可能である。 ※改築、用途変更の場合も対象である（令第36条第１項第３号ロ）。
２　前条第２項から第５項までの規定は、前項第二号の規定による指定について準用する。		
（令第19条第１項ただし書の開発行為の規模） 第５条　令第19条第１項ただし書の規定により条例で定める規模は、区域区分が定められていない都市計画区域のうち、亀山都市計画区域、明和都市計画区域、伊勢都市計画区域、名張都市計画区域及び伊賀都市計画区域においては、1,000㎡とする。		平成17年度まで都市計画法（開発関係）に関する県条例は「都市計画法施行令の規定に基づく開発行為の規模を定める条例」（通称：規模を定める条例）があり、都市計画法で「都道府県条例で定める」とされる事項につき定めていたが、今回規定する内容を別途の条例とすると将来的にわかりにくくなるため、一本化することとした。 なお、これに伴い題名も改正し、法令順に条例を整理することとした。 ※平成19年11月30日をもって法第34条第10号イの規定は廃止されたため、関係規定を削除。
（令第36条第１項第三号ハの条例で定める建築行為等） 第６条　令第36条第１項第三号ハの規定により条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（以下この項において「建築行為等」という。）は、既存集落の維持が必要であるものとして知事が指定する土地の区域（第３条第１項第五号及び第六号に掲げる要件に該当する区域に限る。）内において、一定期間建築物の敷地として利用されていたことが確認できる土地（規則で定める場合を除き、敷地面積が200㎡以上の土地に限る。）に自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅を目的として	（条例第６条第１項の規則で定める敷地面積の例外） 第７条　条例第６条第１項の規則で定める場合は、第２条に掲げる場合とする。	（１）趣旨 条例第６条は、第３、４条により指定する区域と異なり、開発行為を認めず、一定期間建築物の敷地として利用されていたことが確認できる土地において一戸建てを建設することを認容するための区域指定に関する規定である。

行う建築行為等をいう。 ２　第３条第２項から第５項までの規定は、前項の規定による指定について準用する。		
（委任） 第７条　この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。	（雑則） 第８条　この規則に定めるもののほか、必要な事項は、知事が別に定める。	現在、都市計画法のうち開発部局関係で関係する法令、条文は、条例第１条に掲げるもののほか、当該条例、当該規則と都市計画法施行細則の６つとなる。

〔運用方針〕（平成18年７月５日県土第14-118号、平成19年11月30日一部改正、平成27年4月1日一部改正）（区域指定にかかる部分は省略）

第一　（略）

（条例第２条に定める敷地面積の最低限度の取り扱いについて）

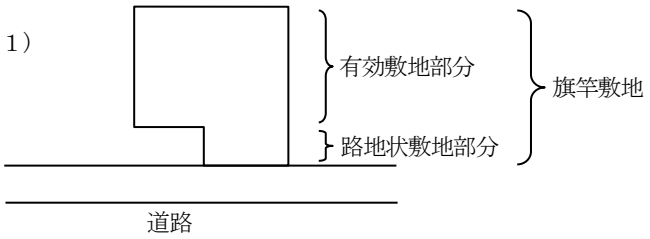
第二　条例第２条の規定は、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第１項第三号ロに該当するものとして都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第43条第１項による建築許可を行う場合にも建築物の敷地面積として満たしていなければならない。なお、この場合にあっても、規則第２条に定める例外規定の運用は同様に取り扱う。

２　規則第２条に定める建築物の細目は次のとおりとする。

（１）　建築基準法第85条に定める仮設建築物のほか、一時的に使用しているだけと認められる建築物は原則として含まない。

３　いわゆる旗竿敷地など不整形な敷地となる場合（以下、運用方針において「旗竿敷地等の敷地形状」という。）は、当該路地状敷地等の部分を除いた有効敷地部分において200㎡以上であること（図１参照）。この場合において、条例施行以後に敷地分割をして、旗竿敷地等の敷地形状となる場合は、いかなる場合も規則第２条の規定を適用しない。

（図１）



第三～第六　（略）

（法第34条第十一号に掲げる開発行為を行う場合の土地の要件）

第七　法第34条第十一号に掲げる開発行為を行う場合にあっては（令第36条第１項第三号ロに該当するものとして法第43条の建築許可を行う場合も同じ。）、その土地については次に掲げる基準に合致する土地であること。

（ア）　条例施行日以降に敷地分割をし、いわゆる旗竿敷地となる場合は、接道長さ及び路地状の部分の幅員は、原則４ｍ以上であること（長さは問わない。）。

（イ）　原則として、交通量の多い幹線道路沿いのみが車の出入り口とならないよう接道については配慮すること。

第八～九　（略）

（条例第６条第１項に規定する一定期間建築物の敷地として利用されていたことが確認できる土地）

第十　条例第６条第１項に規定する一定期間建築物の敷地として利用されていたことが確認できる土地とは、法第43条による建築許可申請の日から起算して建築物が10年前から継続して存していることが確認できる土地（別に知事が定める基準を満たす土地に限る。）をいう。

２　前項の場合において、現に建築物が存していなくても、建築物取り壊し後10年以上経過しておらず、かつ、その後明らかに宅地以外の利用方法に転換されていないことが確認できる土地については、同様に取り扱うことができる。

３　前２項に掲げる規定の具体的取り扱い基準は以下のとおりとする。

規定	取り扱い基準
「建築物」（第１項及び第２項）	建築基準法第85条に定める仮設建築物のほか、一時的に使用しているだけと認められる建築物は含まない。
「建物取り壊し後明らかに宅地以外の利用方法に転換していないこと」（第２項）	少なくとも地目又は現況のいずれかを農地としていたことが判明する場合については含まない。
別に知事が定める基準（第１項）	（ア）　条例施行日以降に敷地分割をし、旗竿敷地等の敷地形状となる場合は、接道長さ及び路地状の部分の幅員は、原則４ｍ以上であること（長さは問わない。）。 （イ）　旗竿敷地等の敷地形状となる場合は、当該路地状敷地等の部分を除いた有効敷地部分において200㎡以上であること。この場合において、条例施行以後に敷地分割をして、旗竿敷地等の敷地形状となる場合は、いかなる場合も規則第２条の規定を適用しない。

	（ウ）　原則として、交通量の多い幹線道路沿いのみが車の出入り口とならないよう接道については配慮すること。 （エ）　新たに道路を整備することが妥当であると判断できる土地でないこと。
「確認」の方法（第１項及び第２項）	（１）　建物が存する場合（第１項） 原則として現況調査することにより確認を行うこととするが、その他の方法により明らかな場合はそれをもって代えることができる。 （２）　建物が存しない場合（第２項） 不動産登記法（明治32年法律第24号）第14条に規定する登記事項証明書によるものとする。ただし、この場合において、登記漏れにより登記事項証明書によることが困難な場合で、他の方法（航空写真は不可）により証明できる場合は、確認できるものとして扱うことができる。

（法第79条に基づく許可等の条件）

第十一　法第79条に規定する許可等の条件については、法第34条第十一号に掲げる開発行為を行うとして法第29条の開発許可を行う場合及び令第36条第１項第三号ロ又は同号ハに掲げる建築行為を行うとして第43条の建築許可を行う場合においては、以下のとおりとする。

（１）　予定建築物の高さは、10m以下であること。

（２）　予定建築物の形態は、周囲の建築物と調和の取れたものであること。

（法第42条ただし書に定める特例許可）

第十二　既に法第36条第３項に基づく工事完了検査を得た者又はその承継人が、条例第６条にて指定された区域内において同条に掲げる用途にて建築行為を行う場合は、法第42条第１項但書に定める「都道府県知事が当該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場合」として扱うものとする。

〔解説〕

当該条例は法により「都道府県等の条例で定めるもの」とされる、以下の４点を規定している。

１つ目は、法第34条第11号に規定される「土地の区域」及び「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」に関する規定である（条例第３条、第４条）。

２つ目は、法第33条第４項に規定される「最低敷地面積」に関する規定であり、１つ目に掲げる指定区域内における最低敷地面積を定めている（条例第２条）。

３つ目は、令第36条第１項第３号ハに規定される「区域、目的、用途」に関する規定であり、開発行為は認めることはできないが建築行為ならば認めることができる区域、目的、用途を規定している（条例第６条）。

なお、条例第３条に基づく区域、第６条に基づく区域は、いずれも市町長の申出に基づき知事が予め区域を指定することによって効力が発生する（いずれも、中核市、施行時特例市、事務処理市町には適用されないことから、県が開発許可権をもつ６市町（いなべ市、木曽岬町、東員町、菰野町、朝日町、川越町）が対象である）。

なお、松阪市は、令和２年４月から事務処理市となったため、市において条例を制定している。

当該規定は、知事が予め指定した区域内においては、通常市街化調整区域で立地が可能な用途（法第34条（開発行為を伴わない場合は令第36条第１項第３号））に加え、一戸建て専用住宅を建てることもできるとする規定であり、まずは区域の指定が前提となる。

区域の指定は、要件に合致する地域から市町の方針に基づいて行うこととし、令和６年１月４日現在で県が指定している区域は下表のとおりです。

なお、令和４年４月１日に、指定済み区域の全てについて、区域の指定の変更を行いました。

		都市計画法第34条第11号に基づく指定区域（条例第３、４条）が指定された日	建てられる用途		都市計画法施行令第36条第１項第３号ハに基づく指定区域（条例第６条）が指定された日	建てられる用途	
			一戸建て専用住宅	分譲系住宅		一戸建て専用住宅	分譲系住宅
指定済み区域	木曽岬町	H19.1.23	○	－	－	－	－
	菰野町	H19.9.7	○	○	－	－	－
	いなべ市	H19.12.18	○	○	－	－	－
	東員町	H21.3.27	○	○	H21.3.27	○	－

３　都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例

松阪市は、R2.4.1から事務処理市となったため、市において条例を制定しており、県がH29.3.10に都市計画法第34条第11号に基づく指定区域を指定したことについて、引き継いでいる。

４つ目は、令第19条第１項ただし書に規定される、非線引き都市計画区域等において開発許可を要しない規模に関する特例規定である。令第19条第１項においては、非線引き都市計画区域において開発許可が必要な面積は3,000㎡以上と規定されているが、都道府県等の条例でこの規模を引き下げることができるものとされているところ、県内においては、亀山都市計画区域等について、1,000㎡以上と規定している。（10-５-２参照）

開発許可制度事務ハンドブック 4

４　開発許可制度申請手続

県土整備部
建築開発課

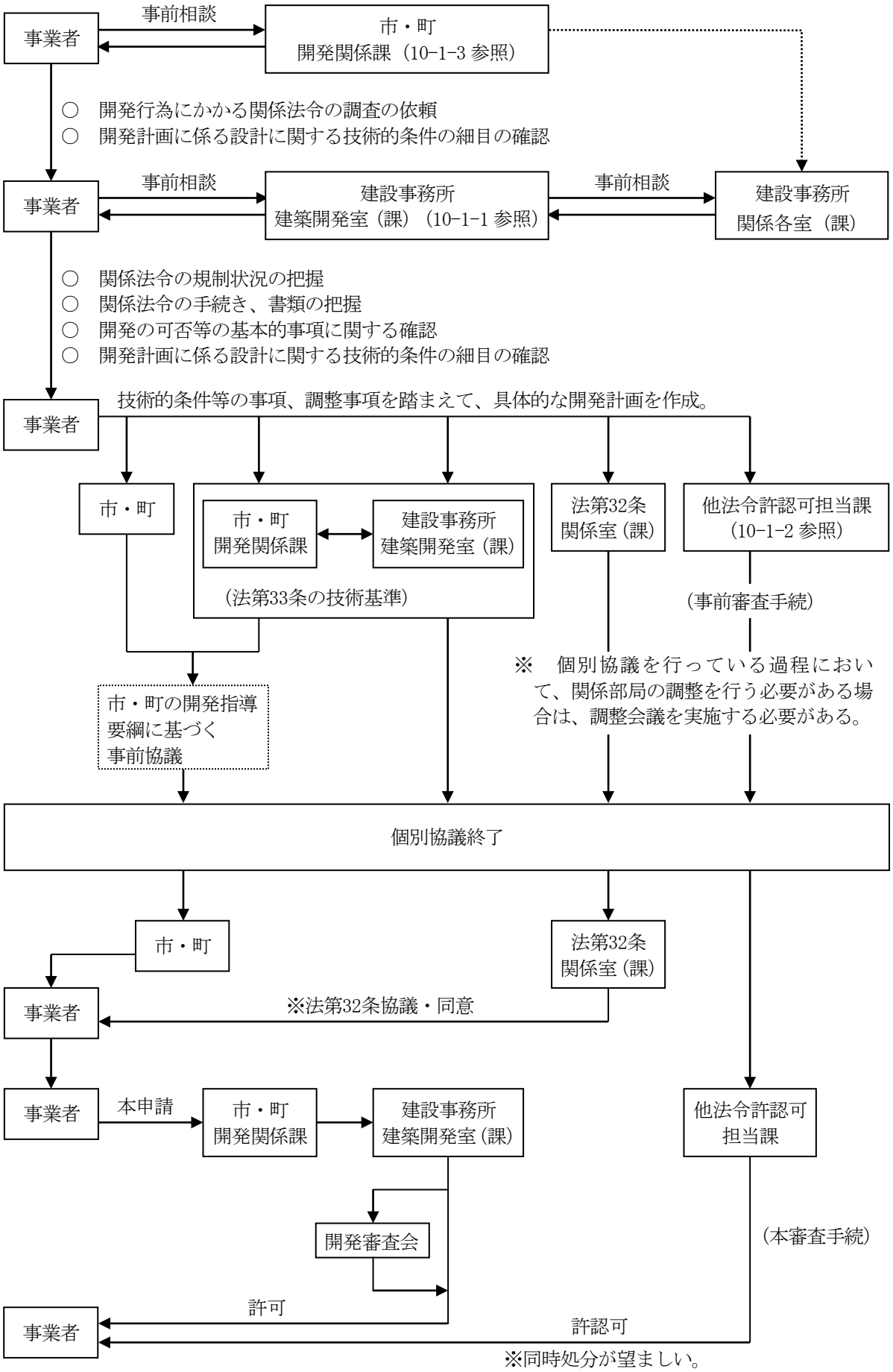
４　開発許可制度申請手続

４－１　法第29条の許可等を受けるための手続・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4- 1
４－２　法第29条（又は法第34条の２）及び第43条に係る申請書等の作成要領・・・・・・・・・・・・4- 2
４－２－１　申請書の作成要領・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4- 2
４－２－２　設計図書等の作成要領・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4- 4
４－２－３　法第34条各号に関する申請に係る添付資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4- 9
４－２－４　一般注意事項（書類作成時の留意事項）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-10
４－３　その他の手続（都市計画法施行細則等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-12
４－３－１　開発行為等にかかる全体の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-12
４－３－２　都市計画法施行細則の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-13
４－３－３　開発許可申請（法第29条）関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-13
４－３－４　既存権利の届出（法第34条第13号）関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-13
４－３－５　開発許可の特例（法第34条の２）関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-13
４－３－６　開発行為変更許可（法第35条の２）関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-14
４－３－７　開発行為変更届出（法第35条の２）関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-14
４－３－８　工事着手関係（許可条件）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-14
４－３－９　工事施行関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-15
４－３－10　工事中止と再開関係（許可条件）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-16
４－３－11　工事完了（法第36条）関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-16
４－３－12　建築承認（法第37条）関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-17
４－３－13　工事廃止（法第38条）関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-18
４－３－14　建築物の形態制限の特例許可（法第41条）関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-18
４－３－15　予定建築物等の建築等許可（法第42条）関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-18
４－３－16　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
（法第43条）関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-18
４－３－17　地位承継（法第44、45条）関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-18
４－３－18　開発登録簿（法第47条）関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-18
４－３－19　規則第60条証明関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-19
４－３－20　その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-19
４－４　申請様式・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-22
・　書類の提出部数一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-22
・　開発行為許可申請書（別記様式第２）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-23
・　開発行為許可申請書（別記様式第２の２）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-25
・　設計説明書（第３号様式）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-27
・　資金計画書（別記様式第３）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-29
・　同意証明書（第４号様式）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-31
・　設計者資格証明書（第５号様式）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-32
・　申請者の資力及び信用に関する申告書（第１号様式）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-33
・　工事施行者の能力に関する申告書（第２号様式）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-34
・　既存権利届出書（第６号様式）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-35
・　開発行為（変更）協議書（第６号様式の２）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-36
・　開発行為変更許可申請書（第６号様式の３）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-38
・　開発行為変更届出書（第６号様式の４）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-40

・　工事着手届出書(第６号様式の５(その１))・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-41
・　関係法令の許可状況を示す資料(第６号様式の５(その２))・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-42
・　開発行為許可標識(第７号様式)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-43
・　工事施行状況報告書(第７号様式の２)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-44
・　開発行為に係る災害発生報告書(第７号様式の３)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-45
・　工事中止(再開)届出書(第７号様式の４)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-46
・　工事完了届出書(別記様式第４)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-47
・　公共施設工事完了届出書(別記様式第５)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-48
・　公共施設の用に供する土地の帰属(寄付採納)に関する調書(規則第11条関係添付資料)・・・・4-49
・　建築等承認申請書(第８号様式)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-50
・　開発行為に関する工事の廃止の届出書(別記様式第８)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-51
・　建築物の形態制限の特例許可申請書(第８号様式の２)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-52
・　予定建築物等以外の建築等許可申請(協議)書(第９号様式)・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-53
・　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
　　(別記様式第９)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-54
・　建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議書(第９号様式の２)4-56
・　地位承継届出(承認申請)書(第10号様式)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-57
・　開発登録簿写し交付申請書(第11号様式)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4-58
・　都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付申請書(第11号様式の２)・・・・・4-59

４－１　法第29条の許可等を受けるための手続

（協議（法第34条の２）、変更許可（法第35条の２）等においても、当該図を参考に必要な手続を行う）



４－２　法第29条（又は法第34条の２）及び第43条に係る申請書等の作成要領

４－２－１　申請書の作成要領

※法第29条、協議（法第34条の２）、変更許可（法第35条の２）にかかる書類は各申請書等の裏面に示す通し番号と一致している。
（法第43条、宅開条例については番号は一致しないが、並び順は同じである）。　　○：必要書類　×：不要書類

書類の名称	様式	都市計画法				（参考）宅開（７章参照）	備考（その他添付図書）
		法第29条・第34条の2（※１）法第35条の２（※２）			法第43条		
		自己居住用	自己業務用	その他用			
市町長の意見書		○	○	○	○	○	市町にて添付
(1)設計説明書	細則第３号様式	×	○	○	×	○（※3）	
(2)資金計画書	省令様式第３	×	○（1ha以上のみ）	○	×	×	当該開発行為に関する収支計画等
(3)地番表（３筆以上の場合）		○	○	○	○	○	地番の若い順に町名、地番、地積（公簿）、所有権者その他の権利者を記入
(4)公共施設管理者の同意書		○	○	○	×	×	市町および必要に応じて国又は県に同意を求める書ならびに協議書を提出し、その同意および協議書を添付
(5)公共施設管理予定者との協議経過書（32条協議）		○	○	○	×	×	
(6)関係権利者の同意書（法第33条第１項第14号）	細則第４号様式	○	○	○	×	×	開発区域内及び開発区域外における関連工事の区域内の土地又は建築物その他の工作物について、開発行為の施設又は工事の実施の妨げとなる所有権、地上権、抵当権等の権利者の同意書（各権利者の印鑑証明書を添付）
(7)消防協議の経過を示す書面		×	○	○	×	○	
(8)申請区域外の工事施行許可書等		○	○	○	×	○	
(9)土地登記事項証明書		○	○	○	○	○	
(10)地籍図（公図）の写し		○	○	○	○	○	法務局備え付けの公図の写し（登記官の認証印のあるものに限る。）
(11)設計者資格証明書	細則第５号様式	○（1ha以上のみ）	○（1ha以上のみ）	○（1ha以上のみ）	×	×	最終学校卒業証明書、実務経験証明書、主な設計経歴等を添付
(12)申請者の資力及び信用に関する申告書	細則第１号様式	×	○（1ha以上のみ）	○	×	×	申告書記載の書類以外に業務経歴書、宅地建物取引業の免許証の写し等を添付 ＜添付する納税証明書について＞ ・法人：前年度の法人税（国税：その１、納税額等証明用）及び事業税（県税：法人事業税）の納税証明書 ・個人：前年度の所得税（その１、納税証明書）の納税証明書
(13)工事施行者の能力に関する申告書	細則第２号様式	×	○（1ha以上のみ）	○	×	×	申告書記載の書類以外に建設業の許可書の写し等を添付

書類の名称	様式	都　市　計　画　法				(参考)宅開(７章参照)	備考(その他添付図書)
		法第29条・第34条の2(※１) 法第35条の２(※２)			法第43条		
		自己居住用	自己業務用	その他用			
(14)法第34条各号証明書		○	○	○	○	×	第４－２－３章参照
(44)その他知事が必要と認める書類	工程表、占用許可書の写し、工事危険物調書、河川法第29条許可の写し、国有地の区域編入同意書、水利権利者の同意書、消防の長の同意書等						

(※１)協議(法第34条の２)の場合は、(2)(6)(11)(12)(13)にかかる書類は添付不要。

(※２)変更許可(法第35条の２)の場合は、変更に係る書類のみ添付すれば足りる。

(※３)三重県宅地開発事業の基準に関する条例の設計説明書は、同条例施行規則第３号様式による。

４－２－２　設計図書等の作成要領

（１）　法第29条開発行為許可申請書の設計図書（規則第16条、第17条）

※協議（法第34条の２）、変更許可（法第35条の２）、宅地開発条例の場合も同様

図書の名称	明　示　事　項	縮　尺	備　　考
(15)開発区域位置図	方位 開発位置（赤色着色のこと） 開発地域からの雨水、汚水の放流経路（青色着色のこと）	1/25,000 ～1/10,000	地形図等に明示すること。
(16)開発区域図			
(17)現況図	方位、地形、開発区域の境界（赤色着色のこと）、開発区域及び開発区域周辺の公共施設の管理者・現状幅員（雨水、汚水の放流経路は青色着色のこと） 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	1/500又は 1/2,500	区域区分地図でよい（市町にある） 等高線は、２ｍの標高差を示すものであること。 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１ha（令第23条の３ただし書の規定に基づき、都道府県知事が別に規模を定めたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
(18)地積図（公図）集合図	開発区域の境界（赤枠）、土地の地番及び形状、区域外工事の範囲（赤ハッチング）		申請区域を赤線で囲み、民有地以外は色別すること（赤、青道等）。 地積図（公図の写し）を複写し、集合させる必要がある場合は添付すること。
(19)求積図 （全体及び各公共施設）	全体面積、求積表（各宅地、公共・公益施設用地別）	1/1,000 以上	
(20)実測図にもとづく公共施設の新旧対照図	方位、開発区域の境界（赤枠）、既存、新設の公共施設の位置及び対照番号、色別 色別は次のとおり （新設）（既存）（廃止） 道路　赤　茶　黄 水路　緑　青　空	1/1,000 以上	既存の公共施設に変更がある場合に限る。
(21)土地利用計画図	方位、開発区域の境界線（赤枠）、 予定建築物の敷地の形状および規模、敷地に係る予定建築物等の用途 公共施設の位置および形状（道路、公園等） 公益施設の位置および形状（処理施設等） 樹木又は樹木の集団の位置 緩衝帯の位置及び形状 境界、区域界に設置する杭等の種類 区域外工事の範囲（赤ハッチング）	1/1,000 以上	凡例は、各予定建築物等により着色のこと。 現地貯留調整池、地下貯留調整池の場合はその範囲を明確にすること。

図書の名称	明　示　事　項	縮　尺	備　　考
(22)造成計画平面図	開発区域の境界(赤枠)、方位 切土または盛土をする部分及び計画高、がけ(地表面が水平面に対して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、規則第23条、規則第27条第２項及び規則第34条第２項において同じ。)又は擁壁の位置および形状 法面の勾配および保護方法 区域外工事の範囲(赤ハッチング)	1/1,000以上	切土の場合は黄色、盛土の場合は赤色にて色別すること。 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。
(23)造成計画断面図	切土または盛土をする前後の地盤面 地盤高(基準高を入れる) 切土または盛土の色別(切土―黄　盛土―赤) 法面の勾配および保護方法	1/1,000以上	法面の保護方法については、がけに該当する場合に明示すること。
(24)土工定規図	切土又は盛土をする場合の標準断面		土質や勾配、盛土条件などを記載。盛土部分については、おおむね30cm以下の撒き出しとし、建設機械にて締固めを行うことを記載
(25)雨水施設計画平面図	方位、開発区域の境界(赤枠)、排水区域の区域界・区域面積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、放流先の排水路形状、寸法、調整池を設置する場合は直接放流区域・区域面積	1/1,000以上	排水施設の区域界及び直接放流区域について、これらを明示した流域図を別途添付する場合は、図示することを要しない。
(26)汚水施設計画平面図	方位、開発区域の境界(赤枠)、下水道施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、流下方向、既存下水道施設の名称及び位置、形状、寸法		
(27)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、消火栓防火水槽の位置	1/1,000以上	自己居住用開発の場合は必要がない。 排水(雨水又は汚水)施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
(28)がけ断面図	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高さ)、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	1/50～1/20	切土をした土地の部分に生ずる高さが２ｍを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが１ｍを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが２ｍを超えるがけについて作成すること。 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。

図書の名称	明　示　事　項	縮　尺	備　　考
(29)擁壁断面図	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、水抜穴の位置、材料及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤及び背後の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	1/50以上	
(30)防火水槽構造図		1/50以上	
(31)排水施設構造図	排水施設構造詳細図 開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水桝、吐口、汚水処理場	1/50～1/20	
(32)調整池構造図	調整池構造詳細図		調整池を設置する場合に添付
(33)流末水路構造図	放流される水路、河川の構造詳細図 放流口の排水施設構造詳細図 放流される水路及び河川の常水面	1/50～1/20	
(34)道路計画平面図	道路の中心線、幅員、勾配及び延長	1/1,000 以上	自己居住用開発の場合は必要がない。 造成計画平面図にまとめて図示してもよい。
(35)道路計画縦断図	測点、勾配、計算高、地盤高、縦断、平面曲線、単距離、追加距離 道路記号、基準線	1/1,000 以上	自己居住用開発の場合は必要がない。
(36)道路断面図	路面、路盤の詳細、道路横断勾配、幅員 人孔の形状(点線にて記入) 道路側溝の位置、形状、寸法、埋設管の位置、雨水桝及び取付管の形状、寸法	1/50～1/20	自己居住用開発の場合は必要がない。
(37)排水計画縦断図	人孔位置、寸法、測点、種類、構造、排水渠の管径、土被り、勾配、地盤高	1/1,000 以上	自己居住用開発の場合は必要がない。 道路計画縦断面にまとめて図示してもよい。
(38)防災工事計画平面図	方位、等高線、計画道路線、段切位置、ヘドロ除去位置、除去深さ、防災施設の位置、形状、寸法、名称、流土計画、工事中の雨水排水経路、防災措置時期及び期間	1/1,000 以上	原則として１ha以上の場合に添付
(39)防災施設構造図		1/100以上	原則として１ha以上の場合に添付
(40)排水流量計算書			１ha未満の場合は、第５－１－43章による。
(41)擁壁等構造計算書(又は建築確認済証)			
(42)安定計算書			

図書の名称	明　示　事　項	縮　尺	備　　考
(43) 予定建築物等の図面	１　平面図(各室の用途、各寸法) ２　建築面積及び延べ面積求積表 ３　立面図		分譲宅地開発で建築物未定の場合は必要がない。 改築、用途の変更にあっては従前の建築物の平面図も必要。
※　令第28条第４号に基づく地滑り抑止ぐい等及び同条第７号に基づく(地下水を排出するための)排水施設については必要に応じ設置することとなっているが、以下項目について必要性を検討したうえ、申請書に検討結果等及びその措置等を記載。 (１)地滑り抑止ぐい等の設置については、現地地盤及び盛土材の土質性状等より必要性を検討 (２)排水施設の設置については、現地における地下水の状況を確認し、地下水の存在によりがけ崩れや土砂流出が発生するかどうかにより必要性を検討			

※　設計図書等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。

（２）　法第43条第１項　建築物の新築、改築又は用途変更許可申請書の設計図書（規則第34条）

※法第43条にかかる申請書の作成要領は４－２－１を参照

図書の名称	明　示　事　項	縮　尺	備　　考
付近見取図 （位置図）	１　方位 ２　敷地の位置 ３　敷地の周辺の公共施設 ４　敷地から排出される雨水、汚水（処理済み汚水を含む）の放流方向、放流系統	1/3,000 以上	４　青線着色のこと。
地積図（公図）集合図	申請区域の境界（赤枠）、並びに土地の地番及び形状、区域外工事の範囲（赤ハッチング）		申請区域を赤線で囲み、民有地以外は色別すること（赤、青道等）。集合させる必要がない場合は添付不要。
敷地求積図	求積表	1/100以上	申請部分着色のこと。
敷地現況図 （土地利用計画図）	１　敷地周辺の道路 ２　敷地の境界 ３　建築物の位置 ４　がけ、擁壁の位置 ５　排水施設の位置、水の流れの方向、吐口の位置、放流先名称	1/100以上	１　道路幅、側溝幅 ２　赤線着色 ５　構造、寸法を記入すること。水の流れには青線着色すること。
宅地の断面図	縦断、横断 （現況図へ断面線を記入） 境界（赤線着色）	1/200以上	高低２辺以上（必要に応じて）敷地勾配、道路との高低差、付近敷地との高低差を記入のこと。
断面詳細図	１　がけ、擁壁 （勾配、保護の方法、種類、水抜穴の寸法及び間隔） ２　排水施設（形状、種類、各寸法）	1/50以上	１　高低差が生じる場合種類に応じて必要 ２　種類に応じて必要
予定建築物等の図面	１　平面図（各室の用途を記入）、各寸法 ２　建築面積及び延べ面積求積表 ３　立面図	1/100以上	改築、用途の変更にあっては従前の建築物の平面図も必要

※これ以外に、必要に応じて、補足、追加図書を要求する場合がある。

※排水施設について、有効に下水が排水できるかどうか、計算によらなければ判断できない場合は排水流量計算書を添付すること。（排水流量計算書の添付については、第５－１－43章による取扱いを準用することも可とする。）

※設計図書等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。

４－２－３　法第34条各号に関する申請に係る添付資料

該当号	内容	必要な事項	備考
第１号前半	公益施設	各法に適合していること等を証する書面	
第１号後半	日用品・店舗等	１　周辺建築物用途別現況図（主たる対象地域部分） ２　販売、加工、修理等の業務の内容 （商品名、作業内容規模等裏付け資料） ３　業務を営むための資格免許等（必要な場合のみ）	
第２号	資源の活用	１　資源の埋蔵、分布等の状況等を示す図面 ２　利用目的、利用方法、利用対象、規模等 ３　施設の配置図	1/3,000 程度
第４号	農林漁業用施設	１　利用目的、利用方法、利用対象、規模等 ２　生産地との関係、取扱量（裏付証明）	
第６号	中小企業振興のための施設	１　全体計画図 ２　事業の概要を説明する書類及び証明	1/500
第７号	既成工場との関連工場	１　既存工場に関する調書 （業種、業態、工程、原料、製品名） ２　申請工場に関する調書 （業種、業態、工程、原料、製品名） ３　両工場の作業工程における関連 ４　両工場間の取引高及び全体との比率 ５　原材料、製品等に関する輸送計画 ６　地場産業については周辺同種工場の分布の状況図	1/3,000 程度
第８号	火薬類の処理貯蔵	１　処理、貯蔵する火薬類の種別数量表 ２　処理、貯蔵する内容 ３　周辺部の状況、距離	
第９号	火薬類の製造所	同上	
	沿道サービス施設	営業計画概要、取扱品目、前面道路名、幅員、申請者の職業内容、定款又は登記事項証明書（会社組織の場合）、市街化区域からの距離	
	ガソリンスタンド	営業計画概要、取扱量、前面道路名、幅員、申請者の職業内容、定款又は登記事項証明書（会社組織の場合）	
第10号	地区計画又は集落地区計画に適合した開発行為	当該開発行為が地区計画又は集落地区計画に適合している旨を証する市町長の書面（第５－１－７章の意見書に付記することも可）	
第13号	既存権利者	１　既得権を有していたことを証明する書類（既存権利受理書） ２　申請者の職業（法人にあっては業務の内容）に関する書類 （自己の居住用の場合を除く）	
第14号	第14号提案基準	添付書類は、開発審査会提案基準第14号関係を参照（→第５－４章参照）	
	その他の場合	市町又は建設事務所を通じ、必ず建築開発課にて関係資料持参のうえ相談すること。	

４－２－４　一般注意事項（書類作成時の留意事項）

（１）　許可申請書は、第４－２－１章、第４－２－２章、第４－２－３章の図書の順に必要とするもののみ（○印は必ず添付）をファイルし、市町担当課窓口へ提出すること（部数は第４－４章を参照）。

（２）　申請書の作成要領で様式の定まっているものは、インターネット、市町又は建設事務所で配布している。

（３）　設計図書はすべて屏風折り又は図面袋に入れ、Ａ４判の大きさに統一すること。

（４）　設計図書が多い場合にはそれぞれ見やすい場所に見出しをつけて図書の目録を添付すること。

（５）　設計図書等（第４－２－２章に示す図書）に作成者の氏名の記載が必要である。

開発区域が１ha以上の場合は、法第31条に規定する一級建築士等法定の有資格者により作成されたものに限る。

（６）　申請前にすべて地元市町の担当課で事前相談を受けること。（開発審査会の議を必要とする場合はさらに県本庁建築開発課で事前相談を受けること。）

（７）　法第29条の許可の場合は、開発工事完了後工事完了届出を行い、完了検査をうけて検査済証が発行されて公告がなされないと、原則として建築行為を行うことができない。

（８）　他の法律との関係

（イ）　市街化区域における農地転用の届出には、開発許可を受けたことを証する書面（開発許可証の写し又は開発登録簿の写し）を添付する必要がある。

市街化区域以外における農地転用は農地転用許可が必要であり、原則として、農地転用許可申請を開発許可申請と同時期に行うこと。

（ロ）　風致地区内においては各市町の風致地区内における建築等の規制に関する条例による風致地区内行為許可申請を同時に行うこと。

（ハ）　その他

道路法、河川法、国有財産法、砂防法、自然公園法等、開発行為に関する他法令に基づくものについては、都市計画法の許可申請とは別途に許認可申請を行うこと。

（９）　工区の設定等

相当規模の開発行為を行う場合、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができる。この場合、工事完了は工区単位で取扱う。

(10)　予定建築物等

本法の開発行為は、建築物等の建築等を目的とする土地の区画形質の変更をいい、許可申請にあたっては必ず予定建築物等の用途並びに敷地の規模配置を確定することとされている。

ア　予定建築物等の用途は、法第33条第１項第１号及び市街化調整区域内においては法第34条に規定する開発許可基準に適合するか否かの判断が基準となるものである。

イ　予定建築物等の敷地の規模配置も、法第33条第１項第２号から第５号までの基準の適合の根拠となる。従って、設計は街区のみでなく個々の敷地の形態規模まで確定する必要があり、開発行為完了後建築確認の際の敷地確認の基礎ともなる。

予定建築物等の規模は申請の事項ではない。これは、一般に住宅地分譲などの場合には土地造成の段階では不明の場合が多いと思われるからである。しかし、例えば工場建設の場合で廃水処理等に特別の配慮を必要とするときは相当の程度まで規模、業務の内容を把握する必要がある。

(11)　自己居住用、自己業務用、その他用の別

「自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別」を記載させるのは、各々許可基準が異なっているからである。

「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ことをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舎の建設のために行う開発

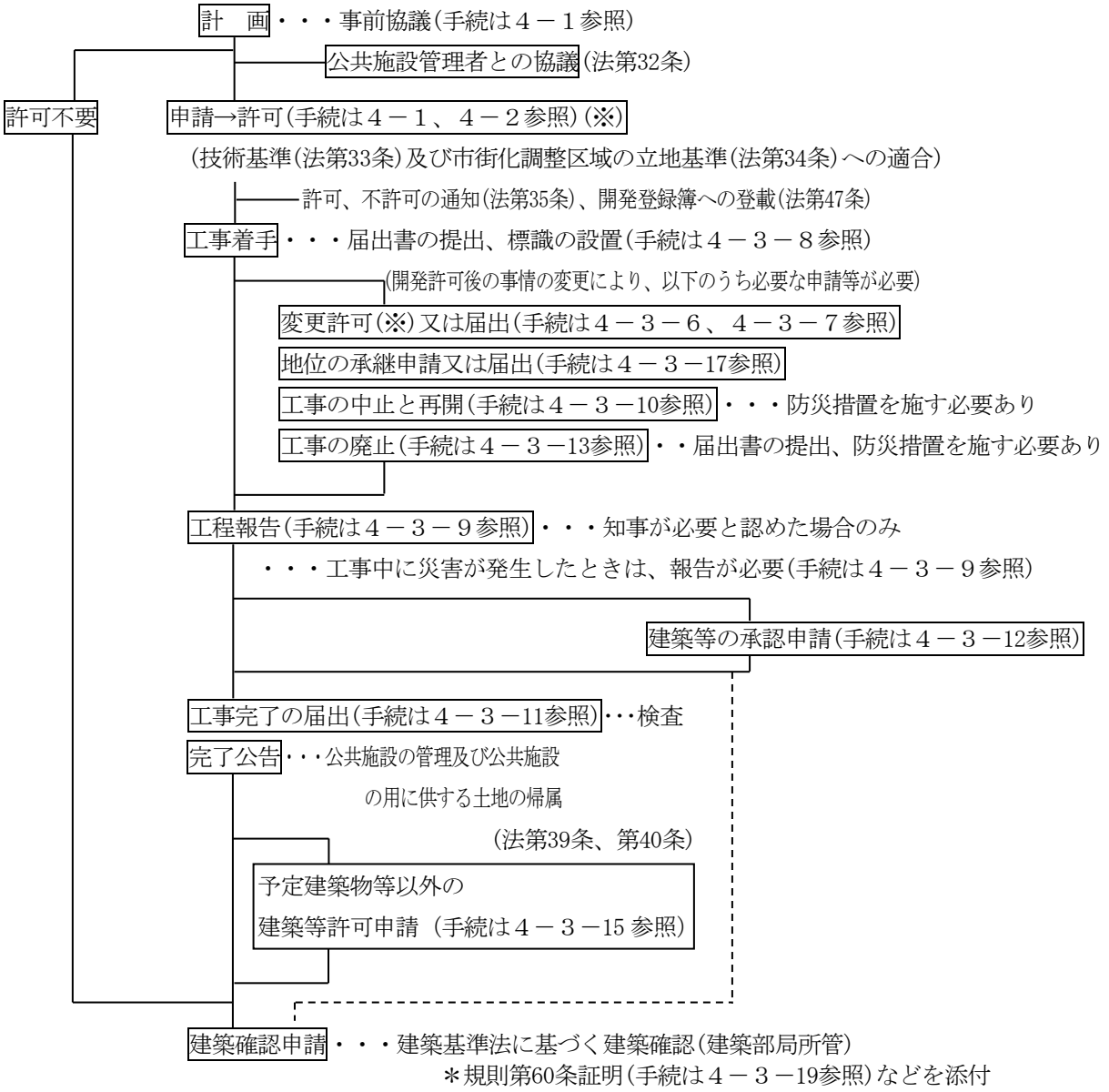
行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗、有料老人ホーム等も該当しないが、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は、これに該当する（第２－６章に一覧表あり）。

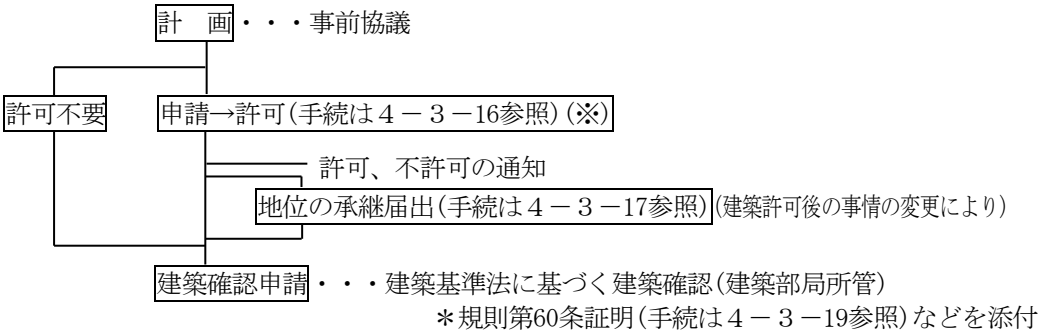
４－３　その他の手続（都市計画法施行細則等）

４―３－１　開発行為等にかかる全体の流れ

（１）開発行為を伴う場合



（２）開発行為を伴わない場合（市街化調整区域のみ）



（※）国等の行う開発行為等に関する特例（手続は４－３―５、４－３－16参照）

国等の行う開発行為にあっては、協議が成立することをもって許可があったものとみなされる。

なお、※のものだけ通常様式と別の様式となるが、他は通常の様式と同じである。

４－３－２　都市計画法施行細則の趣旨

（趣旨）

第１条　この規則は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）及び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。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

〔解説〕この規則は、県が開発許可等を行う場合の事務手続きを定めている。施行時特例市である四日市市、事務処理市町村である津市、松阪市、桑名市及び鈴鹿市は各市で規則を定めているので、各市の規則を参照のこと。

（参考）都市計画法施行細則　昭和45年８月25日三重県規則第43号公布

［沿革］　昭和48年12月21日三重県規則第75号、50年３月28日第19号、52年８月２日第42号、58年12月６日第42号、平成４年３月31日第27号、４年７月17日第58号、４年10月20日第70号、５年６月25日第36号、６年11月29日第106号、７年８月15日第58号、８年11月29日第63号、９年３月18日第88号、９年３月31日第116号、10年4月1日第35号、11年３月30日第76号、11年12月３日第115号、13年１月５日第３号、13年５月18日第61号、15年３月28日第36号、17年３月７日第９号、18年１月10日第５号、18年３月31日第53号、19年11月30日第64号、24年３月21日第４号、25年２月26日第８号、28年３月４日第８号、30年３月22日第30号、令和２年12月25日第99号、５年３月28日第27号、５年５月12日第41号 改正

４－３－３　開発許可申請（法第29条）関係

（開発許可申請書の添付書類）

第２条　法第29条第１項又は第２項の規定により開発行為の許可（以下「開発許可」という。）を受けるため、法第30条第１項に規定する申請書を提出しようとする者は、当該申請書に同条第２項に定めるもののほか、次の各号に掲げる書類を添付して、提出しなければならない。

一　開発区域の土地の登記事項証明書

二　申請者の資力及び信用に関する申請書（第１号様式）

三　工事施行者の能力に関する申告書（第２号様式）

四　その他知事が必要と認める書類

２　省令第16条第２項に規定する設計説明書は、設計説明書（第３号様式）によるものとする。

３　省令第17条第１項第三号に規定する書類は、同意証明書（第４号様式）によるものとする。

４　省令第17条第１項第四号に規定する書類は、設計者資格証明書（第５号様式）によるものとする。

〔解説〕添付書類は、別記様式第２（又は第２の２）の裏面にまとめてあるので参照されたい（作成要領は第４－２章による）。

４－３－４　既存権利の届出（法第34条第13号）関係

（既存権利届出書）

第３条　法第34条第十三号の規定による届出をしようとする者は、既存権利届出書（第６号様式）を提出しなければならない。

４－３－５　開発許可の特例（法第34条の２）関係

（開発行為協議書等）

第４条　法第34条の２第１項の規定（法第35条の２第４項の規定により準用する場合を含む。）による協議を行おうとする者は、知事が必要と認める書類を添付して、開発行為（変更）協議書（第６号様式の

２）を提出しなければならない。

〔解説〕

法第34条の２に基づく協議を行う場合は、法第29条に基づく申請書の代わりに当該申請書を使用するが、その他の様式は、通常の開発許可申請と同様である。

添付書類は、第６号様式の２の裏面にまとめてあるので参照されたい（作成要領は第４－２章による）。

４－３－６　開発行為変更許可（法第35条の２）関係

（開発行為変更許可申請書）

第５条　法第35条の２第１項の規定による変更の許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書（第６号様式の３）を提出しなければならない。

〔解説〕

（１）　変更許可申請手続

変更許可申請は、開発許可申請と全く同様の手続で行い、法第33条等の規定に従って審査し、処分する。また、開発行為変更概要書を添付することとし、設計説明書は新旧に分けて記入すること。設計図面についても、朱線で新旧を対照できるように作成すること。

（２）　変更許可申請の添付図書について

申請書には、当初許可に添付されてい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。

ただし、以下に該当する場合には新たに該当図書を添付しなければならない。

①　変更後の開発行為の面積が１ha以上となるもの（→設計者の資格）

②　公共施設に関する事項を変更する場合（→公共施設に係る協議及び同意）

③　令第23条各号（20ha以上の開発）に掲げる者との協議に係る事項で以下の変更をしようとする場合（→公共施設に係る協議）

１）　開発区域の位置、区域又は規模

２）　予定建築物の用途

３）　協議すべき者に係る公共施設の設計

４－３－７　開発行為変更届出（法第35条の２）関係

（開発行為変更届出書）

第６条　法第35条の２第３項の規定による届出をしようとする者は、開発行為変更届出書（第６号様式の４）を提出しなければならない。

４－３－８　工事着手関係（許可条件）

（工事の着手）

第７条　開発許可を受けた者は、工事に着手しようとするときは、あらかじめ、工事着手届出書（第６号様式の５）を提出しなければならない。

（標識の設置）

第８条　開発許可を受けた者は、開発行為に係る工事の施行期間中当該工事現場の見やすい場所に、開発行為許可標識（第７号様式）を設置するものとする。

〔解説〕

（１）工事着手届出書の作成にあたっては、次の事項に留意すること。

（イ）許可後工事着工が遅れた場合には、遅延理由を明記すること。

（ロ）許可時に開発に対する権利関係者の同意が不足していたものについては、不足分の関係権利者の同

意書(詳細は第４－２－１参照)を添付すること。

(２)着手の期限(許可条件)

(イ)　許可後２年以内に着手すること。

(ロ)　その２年をやむをえず超えるおそれがあるときは、市町又は県に理由及び今後の着手の見込みなどを報告して指示を受けること。

(ハ)　この場合あきらかに許可内容の開発行為を行う意思ないし能力を欠いていると判断される場合は開発許可を取り消すことがある。

なお、開発工事に着手するときは、規則第８条に基づき、開発区域の見やすい場所に標識(第７号様式)を設置すること。

４－３－９　工事施行関係

(工程報告等)

第９条　開発許可を受けた者は、開発区域の防災状況等を把握するために知事が必要と認める場合においては、工事施行状況報告書(第７号様式の２)を提出しなければならない。

２　開発許可を受けた者は、工事施行に当たり不測の事態により災害が発生したときは、速やかに開発行為に係る災害発生報告書(第７号様式の３)を提出しなければならない。

〔解説〕

工事中は、次の点に留意して工事を行うこと。

(１)　一般的注意事項

(イ)　付近住民及び開発区域に隣接する土地所有者の意見を尊重し、問題が生じないよう留意して工事を行うこと。

(ロ)　１ha以上の開発行為の現場にはその工事中、現場責任者を常駐させ災害防止に努めるとともに許可に係る図書を現場に常備しておくこと。

(ハ)　開発区域外周の境界には工事着手前に耐久性のある杭等を設置して、現地の明示を行い、また、やむをえず工事中に移設する必要がある場合には移設後できるだけ早く元に戻すこと。

(２)　工程に関する注意事項

工程計画をたてるにあたり、次のことに留意して計画すること。

(イ)　土工事は防災堰堤、仮排水路、防災柵等の防災工事が完成してから着手すること。

(ロ)　切土、盛土又は捨土は強風時、台風襲来時又は梅雨時に行わない様努めること。

(ハ)　開発区域外の開発行為に関する公共施設工事については、必要に応じて、その工事を区域内の工事(防災工事を除く。)より先に行うこと。(河川改修、水路の付替えなど。)

(３)　仕様について

施工は国土交通省「宅地防災マニュアル」及び「三重県公共工事共通仕様書」を参考にして行うこと。

(４)　施工管理に関する注意事項

(イ)　工事の監理はできる限り設計者が行うこと。

(ロ)　工事の監理が設計者の手を離れ工事施行者に引継がれる場合は、許可の内容を十分に把握の上適切な施工を行うこと。

(ハ)　現場条件は当初計画段階では十分に把握しがたいので、着手後個々の条件に変更があればそれに対応した工法で、構造物等の安全性が確保されるよう施工を行うこと。

この場合、変更手続を必要とする場合があるので許可権者の指示を受けること。

(ニ)　フィルダム工事の場合、その施工管理は(公社)日本河川協会・「防災調節池等技術基準(案)」第１編第４章堤体施工基準を参考に行うこと。

(ホ)　開発規模等により市町及び県とで工事中現場の防災パトロールを実施して指導することがある。

（５）　防災計画と災害発生報告

（イ）　防災計画は工事の進捗に即応した適切な対策となるよう心がけること。

（ロ）　工事中は天気予報に注意し大雨の予想されるときには事前に災害防止の措置を講じること。

（ハ）　防災体制（組織、緊急時の連絡、防災資材の備え等）を確立して万が一の災害に備えること。

（ニ）　やむを得ず不測の事態により災害が発生したときには、その復旧等適切な措置を講ずるとともに速やかに開発行為に係る災害発生報告書を提出すること。

４－３－10　工事の中止と再開関係（許可条件）

（工事の中止と再開）

第10条　開発許可を受けた者は、開発行為に係る工事を中止したときは、遅滞なく、工事中止（再開）届出書（第７号様式の４）を提出しなければならない。

２　開発許可を受けた者は、開発行為に係る工事の中止の届出をした工事を再開しようとするときは、あらかじめ、工事中止（再開）届出書（第７号様式の４）を提出しなければならない。

〔解説〕

開発行為に関する工事を着手後、工事をあきらかに中止する場合には許可権者と協議のうえ工事中止届を提出すること。その場合、現地の防災措置を十分に行ったうえで、中止すること。不完全と思われる場合は、中止期間も考慮して、十分な防災措置となるよう指導することがある。

また、中止した工事を再開する場合にはあらかじめ工事再開届を提出すること。

４－３－11　工事完了（法第36条）関係

（工事完了届出書の添付書類等）

第11条　法第36条第１項の規定により工事が完了した旨の届出をするため、省令第29条に規定する工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書を提出しようとする者は、当該届出書に次に掲げる書類を添付して、提出しなければならない。

一　完成図（土地利用計画図、造成計画平面図及び排水計画平面図）

二　別表第１の上欄に掲げる工事の種類に応じ、同表下欄に定める事項を明らかにした写真その他の資料

三　その他知事が必要と認める書類

別表第１

擁壁工事 （高さが１ｍ以下のものを除く。）	（１）根切りを完了したときの状況 （２）基礎の配筋、厚さ及び幅 （３）基礎設置地盤の地耐力及び基礎ぐいの耐力 （４）壁体の配筋及び厚さ又は組積材及び裏込めコンクリートの厚さ （５）裏込め砕石の厚さ （６）水抜き穴及びその周辺の状況
切土工事及び盛土工事	（１）切土における地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留めの設置、土の置換えその他の措置 （２）盛土における撒き出し及び締固めの施工状況 （３）急傾斜面に盛土をする場合における盛土工事開始前の段切りその他の措置 （４）地下水排除工の施工状況

排水施設工事	(1)根切りを完了したときの状況 (2)暗渠(きょ)排水施設を敷設したときの状況
洪水調整池工事	(1)根切りを完了したときの状況 (2)基礎の配筋、厚さ及び幅 (3)基礎設置地盤の地耐力及び基礎ぐいの耐力 (4)壁体の配筋及び厚さ又は組積材及び裏込めコンクリートの厚さ (5)裏込め砕石の厚さ (6)水抜き穴及びその周辺の状況 (7)オリフィスの設置状況
道路工事	(1)道路を舗装する場合における路床及び路盤の施工状況 (2)道路を舗装する場合における路盤の厚さ及び幅
給水施設工事及び貯水施設工事	(1)根切りを完了したときの状況 (2)底版又は床版等の配筋 (3)給水管を敷設したときの状況
その他の工事	(1)知事が必要と認める事項

〔解説〕

工事完了時は、次に掲げる事項に留意して完了届出書を提出すること。

(1)事業者は開発許可の内容どおりに全ての工事が完了したかどうかの確認を十分に行ったのち工事完了届出書を提出すること。

(2)市町等に帰属される公共施設がある場合には、「公共施設の用に供する土地の帰属(寄付採納)に関する調書」に登記嘱託書と印鑑証明書の写しを添付し、提出すること。

ただし、帰属先となる市町等が、自らの側の事情により、工事完了公告の翌日に管理を帰属させる必要がないとしている場合には、この限りでない。

(3)検査の結果開発許可の内容に適合している場合は、検査済証を交付する。

(4)別表第１について

(イ)　工事の施行状況、とくに工事完成後埋設される部分の工事については、工事写真など施工管理資料により施工状況を記録しておくこと。埋設部分で写真がなく確認できないときは、完了検査で破壊検査を指示することがある。

(ロ)　別表第１中、知事が必要と認める事項は以下のようなものがある。

①　調整池、沈砂池の容量及び堰堤(オリフィス含む)の出来形管理資料

②　１m以下の擁壁で特殊なもの又は重要なものに関する施工状況

③　基礎ぐいを施工する場合の施工状況及び寸法

④　軟弱地盤対策のある場合その地盤改良工事と沈下計測

⑤　法面整形後の状況(法高５m以上のもの)

(ハ)　なお、これ以外にも市町の指示により追加して要求される資料がある場合、完了届出書の添付資料とは別に当該市町へのみ提出すること。

(ニ)　写真及び資料はすべてＡ４規格としてまとめること。

(ホ)　写真が多い場合略図等を挿入するなどして説明を加えたり見出しをつけて整理して提出すること。

(5)その他知事が必要と認める書類として、確定測量図、現況・完成写真等を提出すること。

４－３－12　建築承認(法第37条)関係

(建築等承認申請書)

第12条　法第37条第一号の規定による承認を受けようとする者は、建築等承認申請書（第８号様式）を提出しなければならない。

〔解説〕

当該申請において、原則として、建築物の敷地ごとに当該承認を受ける必要がある。なお、建築物の敷地とは建築基準法における敷地を指す。

４－３－13　工事廃止（法第38条）関係

（開発行為に関する工事の廃止の届出書の添付書類）

第13条　法第38条の規定により開発行為を廃止し、省令第32条に規定する届出書を提出しようとする者は、次に掲げる書類を添付して、提出しなければならない。

一　工事の廃止の理由及び廃止に伴う措置を記載した書類（廃止に伴い損なわれた公共施設の回復計画、災害防止計画、今後の用途等）

二　開発区域位置図

三　現況図

四　その他知事が必要と認める書類

〔工事廃止時にかかる留意点〕

工事途中において開発行為を廃止する場合は、現地の防災措置を万全に施すこと。

廃止届の受理は現地を確認し、防災措置等について問題がないと判断される場合に行うものとする。

４－３－14　建築物の形態制限の特例許可（法第41条）関係

（建築物の形態制限の特例許可申請書）

第14条　法第41条第２項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、建築物の形態制限の特例許可申請書（第８号様式の２）を提出しなければならない。

４－３－15　予定建築物等の建築等許可（法第42条）関係

（予定建築物等以外の建築等許可申請書）

第15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及び同条第２項の規定による協議を行おうとする国の機関は、予定建築物等以外の建築等許可申請（協議）書（第９号様式）を提出しなければならない。

４－３－16　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（法第43条）関係

（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の添付書類等）

第16条　法第43条第１項の規定により建築等の許可を受けるため、省令第34条第１項の規定による申請書を提出しようとする者は、当該申請書に同条第２項に定めるもののほか、知事が必要と認める書類を添付して、提出しなければならない。

２　法第43条第３項の規定による協議を行おうとする者は、知事が必要と認める書類を添付して、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議書（第９号様式の２）を提出しなければならない。

４－３－17　地位承継（法第44、45条）関係

（地位承継届出書等）

第17条　法第44条の規定により地位の承継があつたときは、相続人その他の一般承継人は、遅滞なく地位承継届出書（第10号様式）を提出しなければならない。

２　法第45条の規定により地位の承継の承認を受けようとする者は、地位承継承認申請書（第10号様式）を提出しなければならない。

４－３－18　開発登録簿（法第47条）関係

（開発登録簿）

第18条　省令第38条の規定により開発登録簿閲覧所を開発行為に係る土地の所在地を所管する建設事務

所に置く。
２　開発登録簿（第10号様式の２）の閲覧時間は、午前９時から午後４時30分までとする。
３　開発登録簿閲覧所の休日は、三重県の休日を定める条例（平成元年三重県条例第２号）第１条第１項各号に掲げる日とする。
４　建設事務所長は、開発登録簿を整理し、その他必要があると認めるときは、第２項の規定にかかわらず、閲覧時間を短縮し、及び前項に規定する休日以外に休日を定めることができる。この場合においては、その旨を開発登録簿閲覧所に掲示するものとする。
５　開発登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧所に備付けの開発登録簿閲覧名簿に住所、氏名その他必要な事項を記入しなければならない。
６　開発登録簿の閲覧を行う者は、当該登録簿を、開発登録簿閲覧所の外に持ち出してはならない。
７　建設事務所長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、開発登録簿の閲覧を停止し、又は禁止することができる。
一　前項の規定に違反した者
二　開発登録簿を汚損若しくは破損し、又はそのおそれのある者
三　他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれのある者
８　法第47条第５項の規定により開発登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿写し交付申請書（第11号様式）を提出しなければならない。

〔解説〕
開発登録簿は、本庁許可分も建設事務所で作成、閲覧等を行う。

４－３－19　規則第60条証明関係

（都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付申請書）
第20条　省令第60条第１項又は第２項の規定による書面の交付を受けようとする者は、都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付申請書（第11号様式の２）を提出しなければならない。

４－３－20　その他

（書類の提出部数）
第21条　法、政令、省令及びこの規則の規定により知事に提出する書類の部数は、別表第二に定めるとおりとする。
別表第２

区分	申請等の種類	書類の提出部数	
		建設事務所案件	本庁案件
1	⑴　法第 29 条第１項又は第２項の規定による開発行為の許可の申請 ⑵　法第 34 条の２第１項の規定による協議（法第 35 条の２第４項において準用する場合を含む。） ⑶　法第 35 条の２第１項の規定による開発行為の変更許可の申請 ⑷　法第 35 条の２第３項の規定による開発行為の変更の届出 ⑸　法第 36 条第１項の規定による開発行為に関する工事完了の届出 ⑹　法第 37 条第１項の規定による建築等承認の申請 ⑺　法第 38 条の規定による開発行為の廃止の届出 ⑻　法第 41 条第２項ただし書の規定に	正本１部、副本２部。ただし、申請等に係る区域が２以上の市町にわたるときは、副本は開発区域が存する市町（指定都市等及び事務処理市を除く。）の数に１を加えた部数とする。	正本１部、副本３部。ただし、申請等に係る区域が２以上の市町にわたるときは、副本は開発区域が存する市町（指定都市等及び事務処理市を除く。）の数に、開発区域に存する市町（指定都市等及び事務処理市を除く。）を所管する建設事務所の数を加え、さらに１を加えた部数とする。

	による建築の許可の申請 ⑼　法第 42 条第１項ただし書の規定による建築等の許可の申請 ⑽　法第 43 条第１項の規定による建築等の許可の申請 ⑾　法第 43 条第３項の規定による建築等の協議 ⑿　法第 44 条の規定による地位の承継の届出 ⒀　法第 45 条の規定による地位の承継の承認の申請		
2	⑴　法第 34 条第十三号に規定する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の届出 ⑵　省令第 60 条第１項の規定による書面の交付の申請（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を除く。）	正本１部、副本２部。ただし、申請等に係る区域が２以上の市町にわたるときは、副本は開発区域が存する市町（指定都市等及び事務処理市を除く。）の数に、開発区域が存する市町（指定都市等及び事務処理市を除く。）を所管する建設事務所の数を加えた部数とする。	
3	⑴　法第 47 条第５項の規定による開発登録簿の写しの交付の申請	正本１部	
4	⑴　第７条の規定による工事着手の届出 ⑵　第９条第１項の規定による工事施行状況の報告 ⑶　第９条第２項の規定による災害発生の報告 ⑷　第 10 条第１項の規定による工事の中止の届出 ⑸　第 10 条第２項の規定による工事の再開の届出	正本１部、副本２部。ただし、申請等に係る区域が２以上の市町にわたるときは、副本は開発区域が存する市町（指定都市等及び事務処理市を除く。）の数に、１を加えた部数とする。	正本１部、副本３部。ただし、申請等に係る区域が二以上の市町にわたるときは、副本は開発区域が存する市町（指定都市等及び事務処理市を除く。）の数に、開発区域に存する市町（指定都市等及び事務処理市を除く。）を所管する建設事務所の数を加え、さらに１を加えた部数とする。
5	⑴～⑶　（略）	（略）	

備考　この表において「建設事務所案件」とは、三重県事務決裁及び委任規則（平成14年三重県規則第36号）別表第１県土整備部建築開発課の表第７号の項の事務（第５号の項については、同表県土整備部都市政策課の表第１号の項の事務）において、地域機関の決裁区分となるものを、「本庁案件」とは、本

庁の決裁区分となるものをいう。

（書類の経由）
第22条　法、政令、省令又はこの規則の定めるところにより提出する書類は、開発区域（第14条に規定する書類を提出する場合は建築を行う土地の区域、第15条又は第16条に規定する書類を提出する場合は建築等を行う土地の区域。以下この項において「開発区域等」という。）を所管する市町（法第29条第１項に規定する指定都市等（以下「指定都市等」という。）及び三重県の事務処理の特例に関する条例（平成12年三重県条例第２号）別表第２の15の項の下欄に掲げる市町（以下「事務処理市」という。）を除く。）の長を経由した上で、開発区域等を所管する建設事務所の長を経由し提出しなければならない。
２　前項の規定にかかわらず、第18条第８項の規定により提出する書類は、市町の長を経由せず、開発区域を所管する建設事務所に提出しなければならない。
３　（略）
（身分証明書）
第23条　法第27条第１項及び法第82条第２項の規定による身分を示す証明書は、身分証明書（第12号様式）とする。
（公告の方法）
第24条　法第36条第３項及び法第81条第２項の規定による公告は、三重県公報に登載して行うものとする。
（監督処分に係る標識）
第25条　法第81条第３項の規定による標識は、第13号様式のとおりとする。

〔解説〕
申請書等の書類の提出部数は、第21条（別表第２）に定めるとおりであるが、詳細は第４－４章参照のこと。

４－４　申請様式

○書類の提出部数一覧

				書類の提出部数	
				建設事務所取扱案件	本庁取扱案件
法第29条	細則第２条	開発行為許可申請書	別記様式第２	３部	４部
		〃　（第29条第２項の場合）	別記様式第２の２		
		設計説明書	第３号様式		
		資金計画書	別記様式第３		
		同意証明書	第４号様式		
		設計者資格証明書	第５号様式		
		申請者の資力及び信用に関する申告書	第１号様式		
		工事施行者の能力に関する申告書	第２号様式		
法第34条第13号	細則第３条	既存権利届出書	第６号様式	３部	
法第34条の２	細則第４条	開発行為（変更）協議書	第６号様式の２	３部	４部
法第35条の２	細則第５条	開発行為変更許可申請書	第６号様式の３		
	細則第６条	開発行為変更届出書	第６号様式の４		
	細則第７条	工事着手届出書 （別紙）関係法令の許可状況を示す資料	第６号様式の５		
	細則第８条	開発行為許可標識	第７号様式		
	細則第９条	工事施行状況報告書	第７号様式の２	３部	４部
	同第２項	開発行為に係る災害発生報告書	第７号様式の３		
	細則第10条	工事中止（再開）届出書	第７号様式の４		
法第36条	細則第11条	工事完了届出書	別記様式第４	３部	４部（※１）
		公共施設工事完了届出書	別記様式第５		
		公共施設の用に供する土地の帰属（寄付採納）に関する調書	規則第11条関係添付資料		
法第37条	細則第12条	建築等承認申請書	第８号様式	３部	
法第38条	細則第13条	開発行為に関する工事の廃止の届出書	別記様式第８	３部	４部
法第41条	細則第14条	建築物の形態制限の特例許可申請書	第８号様式の２		
法第42条	細則第15条	予定建築物等以外の建築等許可申請（協議）書	第９号様式	３部	４部（※２）
法第43条	細則第16条	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	別記様式第９	３部	４部
	同第２項	同協議書	第９号様式の２		
法第44条 法第45条	細則第17条	地位承継届出（承認申請）書	第10号様式		
法第47条	細則第18条	開発登録簿写し交付申請書	第11号様式	１部	
規則第60条	細則第20条	都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付申請書	第11号様式の２	３部	

注１　本庁取扱案件は、開発審査会本審査案件、開発区域が１ha以上の案件及び２以上の建設事務所の所管区域に属する案件である。

注２　２以上の市町等の区域にわたる場合は、この表によらず細則第21条（別表第２）に定める部数とする。

※１　開発審査会本審査案件であっても、開発規模が１ha未満のものは建設事務所取扱案件となる。

※２　１ha以上であっても、開発審査会本審査案件でないものは建設事務所取扱案件となる。

別記様式第２（省令第16条関係）

開発行為許可申請書

正	副

街
調
非
準

※手数料は正本の裏面に貼付してください

都市計画法第29条第１項の規定により、開発行為の許可を申請します。

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

許可申請者　住所
氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

開発行為の概要	１　開発区域に含まれる地域の名称	所在地及び地番		
	２　開発区域の面積	地目	公簿面積　㎡	実測面積　㎡
	３　予定建築物等の用途			
	４　工事施行者住所氏名			
	５　工事着手予定年月日	年　　月　　日		
	６　工事完了予定年月日	年　　月　　日		
	７　自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	自己居住用　　自己業務用　　その他のもの		
	８　法第34条の該当号及び該当する理由			
	９　その他必要な事項			
※　受付番号		年　　月　　日　　第　　号		
※　許可に付した条件				
※　許可番号		年　　月　　日　　第　　号		

備考１　宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第１項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第12条第１項の許可を受けたものとみなされます。
２　宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第１項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第30条第１項の許可を受けたものとみなされます。
３　津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第73条第１項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
４　許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
５　※印のある欄は記載しないこと。
６　「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
７　「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。
８　都市計画法に基づく区域区分につき、右上の区分の該当するものに○を付けること。

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

三　重　県　証　紙　貼　付　欄			手数料は正本のみ
1) 証紙貼付欄 全面のり付	2) 証紙貼付欄 全面のり付	3) 証紙貼付欄 全面のり付	4) 証紙貼付欄 全面のり付
5) 証紙貼付欄 全面のり付	6) 証紙貼付欄 全面のり付	7) 証紙貼付欄 全面のり付	8) 証紙貼付欄 全面のり付
9) 証紙貼付欄 全面のり付	10) 証紙貼付欄 全面のり付	11) 証紙貼付欄 全面のり付	12) 証紙貼付欄 全面のり付
手　数　料　額	円		

添付書類（図面等）に○印を付けること。

	市町長の意見書		(24)土工定規図
	(1)設計説明書（自己居住用を除く。）（第３号様式）		(25)雨水施設計画平面図
	(2)資金計画書（自己居住用、自己業務用(1ha未満)を除く。(12)(13)も同様）（別記様式第３）		(26)汚水施設計画平面図
			(27)給水施設計画平面図（自己居住用を除く。）
	(3)地番表（３筆以上の場合）		(28)がけ断面図
	(4)公共施設管理者の同意書		(29)擁壁断面図
	(5)公共施設管理予定者との協議経過書		(30)防火水槽構造図
	(6)関係権利者の同意書(印鑑証明書添付)(第4号様式)		(31)排水施設構造図
	(7)消防協議の経過を示す書面		(32)調整池構造図
	(8)申請区域外の工事施行許可書等		(33)流末水路構造図
	(9)土地（建物）登記事項証明書		(34)道路計画平面図（自己居住用を除く。）
	(10)地籍図（公図）の写し		(35)道路計画縦断図（自己居住用を除く。）
	(11)設計者資格証明書(1ha未満を除く)(第5号様式)		(36)道路断面図（自己居住用を除く。）
	(12)申請者の資力及び信用に関する申告書(第1号様式)		(37)排水計画縦断図（自己居住用を除く。）
	(13)工事施行者の能力に関する申告書(第2号様式)		(38)防災工事計画平面図（原則として1ha未満の場合を除く。(39)(40)も同様）
	(14)法第34条各号証明書（調整区域の場合）		
	(15)開発区域位置図		(39)防災施設構造図
	(16)開発区域区域図		(40)排水流量計算書
	(17)現況図		(41)構造計算書（又は建築確認済証）
	(18)地積図（公図）集合図		(42)安定計算書
	(19)求積図（全体及び各公共施設）		(43)予定建築物等の図面（平面図・立面図）
	(20)実測図に基づく公共施設の新旧対照図		(44)その他知事が必要と認める書類
	(21)土地利用計画図		
	(22)造成計画平面図		
	(23)造成計画断面図		

別記様式第２の２（省令第16条関係）

開発行為許可申請書

正	副	外

※手数料は正本の裏面に貼付してください

都市計画法第29条第２項の規定により、開発行為の許可を申請します。

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

許可申請者　住所
氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

開発行為の概要	１　開発区域に含まれる地域の名称	所在地及び地番		
	２　開発区域の面積	地目	公簿面積　㎡	実測面積　㎡
	３　予定建築物等の用途			
	４　工事施行者住所氏名			
	５　工事着手予定年月日	年　　月　　日		
	６　工事完了予定年月日	年　　月　　日		
	７　自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	自己居住用　　自己業務用　　その他のもの		
	８　その他必要な事項			
※　受付番号		年　　月　　日　　第　　号		
※　許可に付した条件				
※　許可番号		年　　月　　日　　第　　号		

備考１　宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第１項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第12条第１項の許可を受けたものとみなされます。
２　宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第１項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第30条第１項の許可を受けたものとみなされます。
３　津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第73条第１項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
４　許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
５　※印のある欄は記載しないこと。
６　「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

三　重　県　証　紙　貼　付　欄			手数料は正本のみ
1) 証紙貼付欄 全面のり付	2) 証紙貼付欄 全面のり付	3) 証紙貼付欄 全面のり付	4) 証紙貼付欄 全面のり付
5) 証紙貼付欄 全面のり付	6) 証紙貼付欄 全面のり付	7) 証紙貼付欄 全面のり付	8) 証紙貼付欄 全面のり付
9) 証紙貼付欄 全面のり付	10) 証紙貼付欄 全面のり付	11) 証紙貼付欄 全面のり付	12) 証紙貼付欄 全面のり付
手　数　料　額	円		

添付書類（図面等）に○印を付けること。

	市町長の意見書		(24)土工定規図
	(1)設計説明書（自己居住用を除く。）（第３号様式）		(25)雨水施設計画平面図
	(2)資金計画書（自己居住用、自己業務用(1ha未満)を除く。(12)(13)も同様）（別記様式第３）		(26)汚水施設計画平面図
			(27)給水施設計画平面図（自己居住用を除く。）
	(3)地番表（３筆以上の場合）		(28)がけ断面図
	(4)公共施設管理者の同意書		(29)擁壁断面図
	(5)公共施設管理予定者との協議経過書		(30)防火水槽構造図
	(6)関係権利者の同意書(印鑑証明書添付)(第4号様式)		(31)排水施設構造図
	(7)消防協議の経過を示す書面		(32)調整池構造図
	(8)申請区域外の工事施行許可書等		(33)流末水路構造図
	(9)土地（建物）登記事項証明書		(34)道路計画平面図（自己居住用を除く。）
	(10)地籍図（公図）の写し		(35)道路計画縦断図（自己居住用を除く。）
	(11)設計者資格証明書(1ha未満を除く)(第5号様式)		(36)道路断面図（自己居住用を除く。）
	(12)申請者の資力及び信用に関する申告書(第1号様式)		(37)排水計画縦断図（自己居住用を除く。）
	(13)工事施行者の能力に関する申告書(第2号様式)		(38)防災工事計画平面図（原則として1ha未満の場合を除く。(39)(40)も同様）
	(14)法第34条各号証明書（調整区域の場合）		
	(15)開発区域位置図		(39)防災施設構造図
	(16)開発区域区域図		(40)排水流量計算書
	(17)現況図		(41)構造計算書（又は建築確認済証）
	(18)地積図（公図）集合図		(42)安定計算書
	(19)求積図（全体及び各公共施設）		(43)予定建築物等の図面（平面図・立面図）
	(20)実測図に基づく公共施設の新旧対照図		(44)その他知事が必要と認める書類
	(21)土地利用計画図		
	(22)造成計画平面図		
	(23)造成計画断面図		

第３号様式（細則第２条関係）

設　計　説　明　書

１　設計の方針

（１）開発行為の目的

（２）開発計画の設計に関し特に留意した事項

２　開発区域内の土地の現況

（１）区域区分（いずれか該当するものに○印をすること。）

イ　市街化区域　　ロ　市街化調整区域　　ハ　イ及びロ以外の都市計画区域
ニ　準都市計画区域　　ホ　都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域

（２）地域地区

イ　用途地域（具体的に　　）
ロ　その他の地域地区（具体的に　　）

（３）土地の概要（公簿面積）

	宅　地	農　地	山　林	公共施設用地	雑種地、原野等	そ　の　他	計
面　積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
比　率	%	%	%	%	%	%	１００　%

３　土地利用計画

（１）計画の概要（実測面積）

	宅　地	公共施設用地	公益的施設用地	そ　の　他	計
面　積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
比　率	%	%	%	%	１００　%

（２）宅地の区画設定計画

区　画　数	最大区画面積	最小区画面積	平均区画面積
	㎡	㎡	㎡

（３）予定建築物の用途（　　）

（規格Ａ４）

（４）公益的施設の用地の配置計画

公益的施設の名称						計
面　　積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
比　　率	%	%	%	%	%	%

４　公共施設の整備計画

（１）計画の概要

	道路施設	通路施設	公園・緑地施設	給水施設	排水施設	汚水施設	その他	計
面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
比率	%	%	%	%	%	%	%	%

（２）計画の内容

施設の名称	番 号	概　　要			管 理 者	用地の帰属	摘　要
		延長(寸法)	幅　員	面　積			
		m	m	㎡			

備考１　この説明書は、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）について作成すること。

２　３土地利用計画の(４)公益的施設の用地の配置計画の表中「公益的施設の名称」欄は、小学校、保育所、診療所、日用品の販売店舗等を記入すること。

３　４公共施設の整備計画の(２)計画の内容の表中「概要」欄は、広場、公園、緑地及び消防の用に供する貯水施設については面積を、下水管渠（きょ）については内径寸法及び延長を記入すること。

４　３土地利用計画の（１）計画の概要（実測面積）における「公共施設用地」欄の「比率」欄の数値は、４公共施設の整備計画の（１）計画の概要における「計」欄の「比率」欄の数値と一致し、３土地利用計画の（１）計画の概要（実測面積）における「公益的施設用地」欄の「比率」欄の数値は、３土地利用計画の（４）公益的施設の用地の配置計画における「計」欄の「比率」欄の数値と一致すること。

５　公共施設用地が２以上の者に帰属することとなる場合には、４公共施設の整備計画の(２)計画の内容の表中「摘要」欄にその旨を記入し、当該帰属の状態を示す図面その他の資料を添付すること。

別記様式第３（省令第16条関係）

資　金　計　画　書

１　収支計画　　（単位　千円）

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

２　年度別資金計画　　（単位　　千円）

科目 ＼ 年度		年度	年度	年度	年度	計
支出	事業費 用地費 工事費 整地工事費 道路工事費 排水施設工事費 給水施設工事費 附帯工事費 事務費 借入金利息 借入償還金					
	計					
収入	自己資金 借入金 処分収入 宅地処分収入 補助負担金					
	計					
借入金の借入先						

第４号様式（細則第２条関係）

同　意　証　明　書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

権利者　住所又は所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名　　印

私は　　が都市計画法の規定による開発行為を行うことに　　年　　月　　日同意しました。

なお、私は、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妨げとなる次の権利を有するものです。

権利の種類	物　件	所　在　地	面　積　等	摘　要

備考１　「権利の種類」欄は、所有権、抵当権、根抵当権等の別を記入すること。
２　「物件」欄は、土地、建物等の別を記入すること。
３　「摘要」欄は、物件に第三者の権利がある場合には、その旨を記入すること。
４　印鑑証明書を添付すること。

（規格Ａ４）

第５号様式（細則第２条関係）

設 計 者 資 格 証 明 書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

申請者　住所又は所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

設計者の資格は次のとおりです。

<table>
<tr><td>設計者氏名</td><td colspan="2"></td><td>設計者住所</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築士法等による資格</td><td colspan="2">資格内容</td><td colspan="2">取得年月日</td><td>登録又は合格の番号</td></tr>
<tr><td colspan="2">１級建築士
技術士（　　部門）</td><td colspan="2">年　　月　　日</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">学　　歴</td><td>学校の名称</td><td>学部及び学科</td><td colspan="2">履修した課程</td><td>修業年限</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">実務経歴</td><td>勤務先</td><td colspan="2">所在地</td><td>職　名</td><td>実務経験年数</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">設計経歴</td><td>事業主体</td><td>工事施行者名</td><td>工事施行場所</td><td>開発区域の面積</td><td>許可の年月日
及び番号</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>ha</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">その他設計者の資格要件に関する事項</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

設計者は、上記のとおり都市計画法施行規則第19条第（　　）号（　　）に該当する者であることを証明します。

年　　月　　日

使用者　住所又は所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

備考１　「学歴」欄は、設計者の資格に関係のある学歴を記入すること。

２　「実務経歴」欄は、宅地開発に関する技術に関係のある経歴を記入すること。

３　「設計経歴」欄は、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経歴を記入すること。

４　「許可の年月日及び番号」欄は、宅地造成及び特定盛土等規制法又は都市計画法の規定による許可の年月日及び番号を記入すること。

５　この証明書には、「学歴」欄に記載した学校の卒業証明書等を添付すること。

（規格Ａ４）

第１号様式（細則第２条関係）

申請者の資力及び信用に関する申告書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

申請者　住所又は所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

都市計画法第33条第１項第12号に規定する必要な資力及び信用について次のとおり申告します。

<table>
<tr><td colspan="2">設立年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td><td colspan="2">資本金</td><td>円</td></tr>
<tr><td colspan="2">法令による登録番号等</td><td colspan="5">法令名
登録番号等
許可の日付又は有効期間</td></tr>
<tr><td colspan="2">従業員数</td><td colspan="5">人うち土木建築関係技術者　　人</td></tr>
<tr><td colspan="2">前年度事業量</td><td colspan="2">円</td><td colspan="2">資産総額</td><td>円</td></tr>
<tr><td colspan="2">前年度又は前年の納税額</td><td colspan="5">法人税又は所得税　　円　事業税　　円</td></tr>
<tr><td rowspan="2">役員略歴</td><td>役職名</td><td>氏　　名</td><td>年　齢</td><td>勤務年数</td><td colspan="2">資格及び免許の内容</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

備考１　「設立年月日」、「資本金」及び「役員略歴」欄は、申請者が個人の場合にあっては記入を要しない。

２　「法令による登録番号等」欄は、申請者が宅地建物取引業法による宅地建物取引業者である場合にはその旨及び免許証番号、建築士法による建築士事務所を定めている場合にはその旨及び登録番号又は建設業法による建設業者である場合にはその旨及び登録番号を記入すること。

３　この申告書には、次に掲げる書類を添付すること。

(1)　前年度又は前年の法人税又は所得税及び事業税の納税証明書

(2)　法人にあっては登記事項証明書、個人にあっては住民票

(3)　事業経歴書

（規格Ａ４）

第２号様式（細則第２条関係）

工事施行者の能力に関する申告書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

申請者　住所又は所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

都市計画法第33条第１項第13号に規定する必要な能力について、次のとおり申告します。

<table>
<tr><td colspan="2">工事施行者の氏名又は名称及び代表者氏名</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="2">工事施行者の住所又は所在地</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="2">設立年月日</td><td colspan="2">年　月　日</td><td>資本金</td><td colspan="2">円</td></tr>
<tr><td colspan="2">法令による登録番号等</td><td colspan="5">法令名
登録番号等
許可の日付又は有効期間</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">従業員数</td><td>事務関係職員</td><td>技術関係職員</td><td>労務員</td><td colspan="2">計</td></tr>
<tr><td>人</td><td>人</td><td>人</td><td colspan="2">人</td></tr>
<tr><td colspan="2">前年度又は前年の納税額</td><td colspan="5">法人税又は所得税　　円　事業税　　円</td></tr>
<tr><td colspan="2">建設業法第26条に規定する主任技術者の住所及び氏名</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">技術者略歴</td><td>職名</td><td>氏名</td><td>年齢</td><td>勤務年数</td><td colspan="2">資格及び免許の内容</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

上記の申告の内容は、事実に相違ありません。

年　　月　　日

工事施行者　住所又は所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

備考１　この申告書は、工事施行者について記入すること。

２　「設立年月日」及び「資本金」欄は、工事施行者が個人の場合にあっては記入を要しない。

３　「法令による登録番号等」欄は、工事施行者が建築士法による建築士事務所を定めている場合にはその旨及び登録番号又は建設業法による建設業者である場合にはその旨及び登録番号を記入すること。

４　この申告書には、工事施行者に係る次に掲げる書類を添付すること。

(1)　前年度又は前年の法人税又は所得税及び事業税の納税証明書

(2)　法人にあっては登記事項証明書、個人にあっては住民票

(3)　事業経歴書

（規格Ａ４）

第６号様式（細則第３条関係）

既　存　権　利　届　出　書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

届出者　住所又は所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

都市計画法第34条第13号の規定により、次のとおり届け出ます。

市街化調整区域となった年月日	年　　月　　日	建築又は建設する建築物又は特定工作物の用途	
職　業（法人にあってはその業務の内容）			

地　名	地　番	地　目	地　積（㎡）	実測地積（㎡）	当該土地の利用に関する権利			
					種　類	内　容	取得年月日	所有者氏名

備考１　「建築又は建設する建築物又は特定工作物の用途」欄は、その用途を具体的に記入すること。
２　「地目」欄は、田、畑、宅地、山林等の区分を記入すること。
３　「当該土地の利用に関する権利」欄は、土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合に記入すること。
４　「職業」欄は、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は、記入の必要がない。
５　この届出書には、次に掲げる書類を添付すること。
(1)　付近見取図（土地の形状及び周辺の状況のわかる1/2500程度のもの）
(2)　土地の登記事項証明書
(3)　予定建築物等の配置図
(4)　農地法許可書の写し（農地法の許可を受け、土地の所有権移転登記がなされていない場合）
(5)　その他知事が必要と認める書類
６　※印欄には記入しないこと。

受付印欄	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

第６号様式の２（細則第４条関係）

開発行為（変更）協議書

正	副

街
調
非
準
外

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

協議者　所　在　地
　　名　　称
　　代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
　　氏名又は名称
　　担　当　者　名
　　電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

都市計画法第34条の２第１項（第35条の２第４項）の規定により、開発行為の（変更）協議をします。

開発行為の概要	１　開発区域に含まれる地域の名称	所在地及び地番		
	２　開発区域の面積	地目	公簿面積　㎡	実測面積　㎡
	３　予定建築物等の用途			
	４　工事施行者住所氏名			
	５　工事着手予定年月日	年　　月　　日		
	６　工事完了予定年月日	年　　月　　日		
	７　自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	自己業務用　　その他のもの		
	８　法第34条の該当号及び該当する理由			
	９　その他必要な事項			
※　受付番号		年　　月　　日　　第　　号		
※　協議成立の条件				
※　協議番号		年　　月　　日　　第　　号		

備考１　宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第１項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本協議が成立することにより、同法第12条第１項の許可を受けたものとみなされます。
２　宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第１項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本協議が成立することにより、同法第30条第１項の許可を受けたものとみなされます。
３　※印のある欄は記載しないこと。
４　都市計画法に基づく区域区分につき、右上の区分の該当するものに○を付けること。
５　「法第34条の該当号及び該当する理由」欄は、協議に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
６　「その他必要な事項」欄は、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。
７　協議が成立したことをもって開発許可があったものとみなされるので、第７号様式等における「協議番号」欄は、上表に記載された協議番号を記載すること。

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

添付書類（図面等）に○印を付けること。			
	市町長の意見書		(24)土工定規図
	(1)設計説明書（自己居住用を除く。）		(25)雨水施設計画平面図
	(2)資金計画書（自己居住用、自己業務用(1ha未満)を除く。（12)(13)も同様）		(26)汚水施設計画平面図
			(27)給水施設計画平面図（自己居住用を除く。）
	(3)地番表（３筆以上の場合）		(28)がけ断面図
	(4)公共施設管理者の同意書		(29)擁壁断面図
	(5)公共施設管理予定者との協議経過書		(30)防火水槽構造図
	(6)関係権利者の同意書（印鑑証明書添付）		(31)排水施設構造図
	(7)消防協議の経過を示す書面		(32)調整池構造図
	(8)申請区域外の工事施行許可書等		(33)流末水路構造図
	(9)土地（建物）登記事項証明書		(34)道路計画平面図（自己居住用を除く。）
	(10)地籍図（公図）の写し		(35)道路計画縦断図（自己居住用を除く。）
	(11)設計者資格証明書（1ha未満を除く。）		(36)道路断面図（自己居住用を除く。）
	(12)申請者の資力及び信用に関する申告書		(37)排水計画縦断図（自己居住用を除く。）
	(13)工事施行者の能力に関する申告書		(38)防災工事計画平面図（原則として1ha未満の場合を除く。(39)(40)も同様）
	(14)法第34条各号証明書（調整区域の場合）		
	(15)開発区域位置図		(39)防災施設構造図
	(16)開発区域区域図		(40)排水流量計算書
	(17)現況図		(41)構造計算書（又は建築確認済証）
	(18)地積図（公図）集合図		(42)安定計算書
	(19)求積図（全体及び各公共施設）		(43)予定建築物等の図面（平面図・立面図）
	(20)実測図に基づく公共施設の新旧対照図		(44)その他知事が必要と認める書類
	(21)土地利用計画図		
	(22)造成計画平面図		
	(23)造成計画断面図		

※　変更協議の場合、変更に係る書類のみ添付することとし、下欄も記入すること。なお、当該協議より前に開発変更協議を行っている場合は、「協議の年月日及び番号」欄の空欄に括弧書きで最終の変更協議年月日及び番号もあわせて記載すること。

協議の年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
変更の理由	

第６号様式の３（細則第５条関係）

開発行為変更許可申請書

正	副

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

許可申請者　住所又は所在地
氏名又は名称及び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

※手数料は正本の裏面に貼付してください

街
調
非
準
外

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

開発行為の変更の概要	１　開発区域に含まれる地域の名称	所在地及び地番		
	２　開発区域の面積	地目	公簿面積　㎡	実測面積　㎡
	３　予定建築物等の用途			
	４　自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	自己居住用　　自己業務用　　その他のもの		
	５　工事施行者住所氏名			
	６　法第34条の該当号及び該当する理由			
	７　１から６まで以外の変更の内容			
開発許可の年月日及び番号		年　　月　　日　第　　号		
変更の理由				
※受付番号		年　　月　　日　第　　号		
※変更の許可に付した条件				
※変更許可番号		年　　月　　日　第　　号		

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

三　重　県　証　紙　貼　付　欄　（手数料は正本のみ）			
1) 証紙貼付欄 全面のり付	2) 証紙貼付欄 全面のり付	3) 証紙貼付欄 全面のり付	4) 証紙貼付欄 全面のり付
5) 証紙貼付欄 全面のり付	6) 証紙貼付欄 全面のり付	7) 証紙貼付欄 全面のり付	8) 証紙貼付欄 全面のり付
手　数　料　額	円		

添付書類（図面等）に〇印を付けること。

	市町長の意見書		(24)土工定規図
	(1)設計説明書（自己居住用を除く。）		(25)雨水施設計画平面図
	(2)資金計画書(自己居住用、自己業務用(1ha未満)を除く。(12)(13)も同様)		(26)汚水施設計画平面図
			(27)給水施設計画平面図（自己居住用を除く。）
	(3)地番表（３筆以上の場合）		(28)がけ断面図
	(4)公共施設管理者の同意書		(29)擁壁断面図
	(5)公共施設管理予定者との協議経過書		(30)防火水槽構造図
	(6)関係権利者の同意書（印鑑証明書添付）		(31)排水施設構造図
	(7)消防協議の経過を示す書面		(32)調整池構造図
	(8)申請区域外の工事施行許可書等		(33)流末水路構造図
	(9)土地（建物）登記事項証明書		(34)道路計画平面図（自己居住用を除く。）
	(10)地籍図（公図）の写し		(35)道路計画縦断図（自己居住用を除く。）
	(11)設計者資格証明書（1ha未満を除く。）		(36)道路断面図（自己居住用を除く。）
	(12)申請者の資力及び信用に関する申告書		(37)排水計画縦断図（自己居住用を除く。）
	(13)工事施行者の能力に関する申告書		(38)防災工事計画平面図（原則として1ha未満の場合を除く。(39)(40)も同様）
	(14)法第34条各号証明書（調整区域の場合）		
	(15)開発区域位置図		(39)防災施設構造図
	(16)開発区域区域図		(40)排水流量計算書
	(17)現況図		(41)構造計算書（又は建築確認済証）
	(18)地積図（公図）集合図		(42)安定計算書
	(19)求積図（全体及び各公共施設）		(43)予定建築物等の図面（平面図・立面図）
	(20)実測図に基づく公共施設の新旧対照図		(44)その他知事が必要と認める書類
	(21)土地利用計画図		
	(22)造成計画平面図		
	(23)造成計画断面図		

備考１　「開発許可の年月日及び番号」欄は、当該申請より前に開発行為変更許可を受けている場合は、許可番号欄の空欄に括弧書きで最終の変更許可年月日及び番号もあわせて記載すること。
２　※印のある欄は記入しないこと。
３　「その他必要な事項」欄は、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。
４　開発行為の変更の概要は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。
５　添付書類は、変更に係るもののみ添付すれば足りる。

第６号様式の４（細則第６条関係）

開 発 行 為 変 更 届 出 書

正	副

街
調
非
準
外

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

届出者　住所又は所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏 名 又 は 名 称
担　当　者　名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

都市計画法第35条の２第３項の規定に基づき、開発行為の変更について次のとおり届け出ます。

開発許可の年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
開発区域に含まれる地域の名称	所在地及び地番
変　更　に　係　る　事　項	(変更前) (変更後)
変　　更　　年　　月　　日	年　　月　　日
変　　更　　の　　理　　由	

備考１　都市計画法に基づく区域区分につき、右上の区分の該当するものに○を付けること。
２　「開発許可の年月日及び番号」欄は、開発変更許可を受けている場合は、許可番号欄の空欄に括弧書きで最終の変更許可年月日及び番号も併せて記載すること。
３　変更に係る事項は、変更前、変更後の内容を対照させて記載すること。

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

第６号様式の５（その１）（細則第７条関係）

工　事　着　手　届　出　書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

届出者　住所又は所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

都市計画法施行細則第７条の規定により次のとおり届け出ます。

開発許可の年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号		
開発区域に含まれる地域の名称	所在地及び地番		
工　　期	着手年月日	年　　月　　日	別紙工事工程表のとおり
	完了予定年月日	年　　月　　日	
連　絡　先	担当者　　電話		
夜間連絡先	担当者　　電話		
工事施行者	住　所 氏名又は名称 担当者　　電話		
設　計　者	住　所 名　称 担当者　　電話		
権利関係者同意取得状況			

備考１　「開発許可の年月日及び番号」欄は、開発変更許可を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更許可年月日及び番号も併せて記載すること。

２　この届出書には、次に掲げる書類を添付すること。

(1)　工程表
(2)　捨土又は補足土（搬入土）がある場合には、搬出又は搬入の計画書
(3)　関係法令の許可状況を示す資料（第６号様式の５（その２））
(4)　権利関係者の同意書（添付が必要なもの）
(5)　その他知事が必要と認める書類

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

第６号様式の５（その２）（細則第７条関係）

関係法令の許可状況を示す資料

法　令　等	条　　項	申　　請	路線名等	提　出　先	申　請　内　容	申請(受付)日	許可日等	許可番号	備考

第７号様式（細則第８条関係）

開　発　行　為　許　可　標　識

許　可　年　月　日　　年　月　日

許　可　番　号　　第　　号

工　事　予　定　期　間　　年　月　日から
年　月　日まで

開発区域の地域の名称

開　発　区　域　の　面　積

許可を受けた者の住所（所在地）
氏　名　（名称及び代表者氏名）

工事施行者の住所（所　在　地）
氏　名　（名称及び代表者氏名）　　電話

80ｃｍ以上

90ｃｍ以上

備考１　自己の居住又は業務の用に供する建築物の場合は、縦25ｃｍ以上、横35ｃｍ以上とすることができる。
　　２　標示内容が変更となった場合、速やかに変更後の内容に修正すること。

第７号様式の２（細則第９条関係）

工 事 施 行 状 況 報 告 書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

報告者　住所又は所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

都市計画法施行細則第９条の規定により、次のとおり報告します。

開発許可の年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
開発区域に含まれる地域の名称	所在地及び地番
工事施行者連絡先	電話

	設計		出来高		備考
工事進捗状況	工種	数量	工種	進捗率	

備考１　「開発許可の年月日及び番号」欄は、開発変更許可を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更許可年月日及び番号も併せて記載すること。

２　この報告書には、次に掲げる書類を添付すること。

(1)　工程表

(2)　防災点検結果報告書及び写真（何年何月現在を明記すること。）

(3)　その他知事が必要と認める書類

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

第７号様式の３（細則第９条関係）

開 発 行 為 に 係 る 災 害 発 生 報 告 書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

報告者　住所又は所在地
氏名又は名称及び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

都市計画法施行細則第９条の規定により、次のとおり報告します。

開発許可の年月日及び番号		年　　月　　日　　第　　号
開発区域に含まれる地域の名称		所在地及び地番
工事施行者連絡先		電話
災害発生年月日		年　　月　　日　（　～　　年　　月　　日）
災害発生の原因		
災害発生の区域		別添図面のとおり　（面積　　㎡　）
被災の状況		
災害対策	応急措置	
	復旧対策	

備考１　「開発許可の年月日及び番号」欄は、開発変更許可を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更許可年月日及び番号も併せて記載すること。

２　この報告書には、次に掲げる書類を添付すること。

(1)　被災写真及び応急対策写真

(2)　復旧計画書

(3)　その他知事が必要と認める書類

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

第７号様式の４（細則第10条関係）

工　事　中　止　（　再　開　）　届　出　書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

届出者　住所又は所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

都市計画法施行細則第10条の規定により、次のとおり届け出ます。

開発許可の年月日及び番号	年　月　日　　第　　号		
開発行為の場所			
工事施行者	住所又は所在地 氏名又は名称 及び代表者氏名 電話		
工期		中止前の工期	再開後工期
	着手日	年　月　日	(再開日)　年　月　日
	完了予定日	年　月　日	年　月　日
工事中止（予定）期間	年　月　日から　年　月　日まで　　日(月)間		
中止（再開）の理由			
中止期間中の措置			
備考			

備考１　「中止期間中の措置」欄は中止時のみ、「工事施行者」欄及び「再開後工期」欄は再開時のみ記載すること。
２　「開発許可の年月日及び番号」欄は、開発変更許可を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更許可年月日及び番号も併せて記載すること。
３　工区につき中止する場合は、開発行為の場所欄にその旨明記すること。
４　この届出書には、次に掲げる書類を添付すること。
(1)　開発区域位置図
(2)　現況図
(3)　中止期間中の措置が分かる防災計画図等
(4)　その他知事が必要と認める書類

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

別記様式第４（省令第29条関係）

工 事 完 了 届 出 書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

届出者　住　所
　　氏　名

連絡先　住所又は所在地
　　氏名又は名称
　　担　当　者　名
　　電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

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

記

１　工事完了年月日　　年　　月　　日

２　工事を完了した開発区域又は
　工区に含まれる地域の名称

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

備考１　届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
　２　※印のある欄は記載しないこと。
　３　この届出書には、次に掲げる書類を添付すること（細則第11条の規定による）。
　(1)　完成図（土地利用計画図、造成計画平面図及び排水計画平面図）
　(2)　細則別表の上欄に掲げる工事の種類に応じ、同表下欄に定める事項を明らかにした写真その他の資料
　(3)　その他知事が必要と認める書類
　　→公共施設の用に供する土地の帰属（寄付採納）に関する調書（別に示す様式による。）

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

別記様式第５（省令第29条関係）

公 共 施 設 工 事 完 了 届 出 書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

届出者　住　所
　　氏　名

連絡先　住所又は所在地
　　氏名又は名称
　　担　当　者　名
　　電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

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

記

１　工事完了年月日　　年　　月　　日

２　工事を完了した公共施設が存する開発区域
　又は工区に含まれる地域の名称

３　工事を完了した公共施設

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

備考１　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
　２　※印のある欄は記載しないこと。
　３　この届出書には、次に掲げる書類を添付すること（細則第11条の規定による）。
　(1)　完成図（土地利用計画図、造成計画平面図及び排水計画平面図）
　(2)　細則別表の上欄に掲げる工事の種類に応じ、同表下欄に定める事項を明らかにした写真その他の資料
　(3)　その他知事が必要と認める書類
　　→公共施設の用に供する土地の帰属（寄付採納）に関する調書（別に示す様式による。）

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

規則第11条関係添付資料

公共施設の用に供する土地の帰属（寄付採納）に関する調書

1　開発許可（確認）申請者

2　開発行為場所

3　開発行為内容

（イ）都　市　計　画　法
（ロ）三重県宅地開発事業の基準に関する条例

○開発目的　　○開発面積　　㎡

○許可（確認）年月日、番号　　年　　月　　日　第　　号

4　完了検査対象区域　　全区域　　工区（　　㎡）

5　土地の帰属（寄付採納）状況一覧表

施設＼概要	延　長（m）	幅員（管径）（m）	面　積（㎡）	登記／承認 予定年月日	備　考
道　　路					
公　　園					
緑　　地					
広　　場					
下　水　道					
運　河・水　路					
消防用貯水施設					
河　　川					
調　整　池					

※　（1）この調書は工事完了届出書に添付すること。

（2）登記／承認予定年月日欄には、寄付採納の場合は議会承認の予定日を市町と協議の上記入すること。

（3）「都市計画法」による帰属の場合は、登記嘱託書、印鑑証明書の写しを添付すること。

「三重県宅地開発事業の基準に関する条例」の場合は、寄付採納承認申請書、印鑑証明書の写しを添付すること。

（4）土地利用計画図の該当施設を色別して添付すること。

第８号様式（細則第12条関係）

建　築　等　承　認　申　請　書

三重県証紙 貼付欄

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

申請者　住所又は所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

都市計画法第37条第１号の規定による承認を受けたいので次のとおり申請します。

開発許可の年月日及び番号	年　月　日　第　　号
土地の所在地及び面積	所在地及び地番 ㎡
用途	
種別	
都市計画法第36条第３項の公告前に建築物又は特定工作物を建築又は建設しなければならない理由	

備考１　「開発許可の年月日及び番号」欄は、開発変更許可を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更許可年月日及び番号も併せて記載すること。

２　三重県証紙は、貼付欄が足らない場合は裏面に貼付すること。また、三重県証紙は、申請者において消印しないこと。

３　「種別」欄は、新築、改築、増築又は移転の別を記入すること。

４　この申請書には、次に掲げる図面を添付すること。

（１）　位置図（縮尺3000分の１以上のもの）
（２）　配置図（縮尺50分の１から300分の１までで、方位及び周辺の状況の分かるもの）
（３）　各階平面図（縮尺50分の１から300分の１までのもの）
（４）　立面図（縮尺50分の１から300分の１までで２面以上の外観、意匠等を記入したもの）
（５）　その他知事が必要と認める図面等

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

別記様式第８（省令第32条関係）

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

届出者　住所又は所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

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

記

１　開発行為に関する工事を
　廃止した年月日　　年　　月　　日

２　開発行為に関する工事の
　廃止に係る地域の名称

３　開発行為に関する工事の
　廃止に係る地域の面積

備考１　届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
２　「開発許可の年月日及び番号」欄は、開発変更許可を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更許可年月日及び番号もあわせて記載すること。
３　この届出書には、次に掲げる書類を添付すること（細則第13条の規定による）
(1)　工事の廃止の理由及び廃止に伴う措置を記載した書類（廃止に伴い損なわれた公共施設の回復計画、災害防止計画等）
(2)　開発区域位置図
(3)　現況図（一部を廃止した場合は、廃止した部分を明示すること。）
(4)　その他知事が必要と認める書類

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

第８号様式の２（細則第14条関係）

建築物の形態制限の特例許可申請書

三重県証紙
貼付欄

三重県知事　　宛て

年　月　日

申請者　住所又は所在地
氏名又は名称及
び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

都市計画法第41条第２項ただし書の規定による許可を受けたいので、次のとおり申請します。

設計者住所氏名			
工事施行者住所氏名			
土地所有者住所氏名			
建築敷地の所在地番、地目、地積	地目　　地積　　㎡		
開発許可年月日、番号	年　月　日　第　　号		
建築の種別	□新築　□増築 □改築　□移転	建築物の用途 構造・設備	
	申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積	㎡	㎡	㎡
建築面積	㎡	㎡	㎡
延べ床面積	㎡	㎡	㎡
建築面積の敷地面積に対する割合			%
延べ床面積の敷地面積に対する割合			%
建築物の高さ			m
申請の理由			
工事着手予定年月日	年　月　日	工事完了予定年月日	年　月　日

備考１　「開発許可の年月日及び番号」欄は、開発変更許可を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更許可年月日及び番号も併せて記載すること。
２　三重県証紙は、貼付欄が足らない場合は裏面に貼付すること。また、三重県証紙は、申請者において消印しないこと。
３　該当する□の中にレ印をつけること。
４　※印のある欄は記入しないこと。
５　この申請書には、次に掲げる図面を添付すること。
(1)　位置図　(2)　配置図（敷地の面積、建築物等の位置及び壁面の位置を記入したもの）
(3)　立面図（最高の高さを記入したもの）　(4)　その他知事が必要と認める図面等

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

第９号様式（細則第15条関係）

予定建築物等以外の建築等許可申請（協議）書

三重県証紙
貼付欄

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

申請（協議）者　住所又は所在地
氏名又は名称及び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

都市計画法第42条第１項ただし書（又は第２項）の規定により、次のとおり申請（協議）します。

	当初開発許可を受けた内容	申請（協議）をしようとする内容
開発許可の年月日及び番号	年　月　日　　第　　号	
建築物若しくは特定工作物を建築若しくは建設しようとする土地又は用途の変更をしようとする建築物若しくは特定工作物の存する土地の所在地		
建築物又は特定工作物の用途		
敷地面積		
延べ床面積		
建築物若しくは特定工作物を建築若しくは建設し、又は用途の変更をしようとする理由		

備考１　「開発許可の年月日及び番号」欄は、開発変更許可を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更許可年月日及び番号も併せて記載すること。
２　三重県証紙は、貼付欄が足らない場合は裏面に貼付すること。また、三重県証紙は申請者において消印しないこと。
３　建築物又は特定工作物の用途欄について、改築又は用途変更の場合は、既存の用途を記載すること。
４　この申請書には、位置図（縮尺3,000分の1以上で、方位、当該建築物又は特定工作物の位置及び周辺の建築物又は特定工作物の用途を記入したもの）のほか知事が必要と認める図面等を添付すること。

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

別記様式第９（省令第34条関係）

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

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

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

申請者　住所又は所在地
氏名又は名称及び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

※手数料は正本の裏面に貼付してください。

1. 建築物を建築しようとする土地又は用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	所在地及び地番		
	地目	公簿面積　㎡	実測面積　㎡
2. 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	用途	構造	
		延べ床面積　㎡	
3. 改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途	用途	構造	
		延べ床面積　㎡	
4. 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第１号から第10号まで又は令第36条第１項第３号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由			
5. その他必要な事項			
※　受付番号	年　月　日　第　号		
※　許可に付した条件			
※　許可番号	年　月　日　第　号		

備考１　※印のある欄は記載しないこと。
２　４の欄につき、三重県開発審査会基準の場合は提案基準番号を記載すること。
３　「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。
４　この申請書には、別紙に掲げる書類を添付すること。

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

三　重　県　証　紙　貼　付　欄　（手数料は正本のみ）			
1) 証紙貼付欄 全面のり付	2) 証紙貼付欄 全面のり付	3) 証紙貼付欄 全面のり付	4) 証紙貼付欄 全面のり付
5) 証紙貼付欄 全面のり付	6) 証紙貼付欄 全面のり付	7) 証紙貼付欄 全面のり付	8) 証紙貼付欄 全面のり付
手　数　料　額	円		

申請書作成要領

書　類　名	備　考
許可申請書	表紙
地番表（３筆以上の場合）	地番の若い順に、町名、地番、地積（公簿）、所有権者その他の権利者を記入すること
土地の登記事項証明書	上記関係権利者の権利を明らかにした登記事項証明書
地籍図（公図）の写し	法務局備付けの公図の写し（登記官の認証印のあるものに限る。）をとり、施行区域を赤線で囲み民有地以外は色別すること（赤、青道等）
法第34条各号証明書	各号に該当する内容を証明又は説明する書類
その他指示する書類	他の法令による許可、認可、証明等の写しで都市計画法第43条許可以前に必要なもの（申請中のものについては表紙のその他必要な事項の欄へ記入のこと）

図書の名称	明　示　事　項	縮　尺	備　考
付近見取図 （位置図）	１　方位 ２　敷地の位置 ３　敷地の周辺の公共施設 ４　敷地から排出される雨水、汚水（処理済み汚水を含む）の放流方向、放流系統	1/3,000 以上	４　青線着色のこと
地積図（公図） 集合図	開発地区の境界(赤枠)、並びに土地の地番及び形状、区域外工事の範囲(赤ハッチング)		申請区域を赤線で囲み、民有地以外は色別すること(赤、青道等)。集合させる必要がない場合は添付不要。
敷地求積図	求積表	1/100以上	申請部分着色のこと
敷地現況図 （土地利用計画図）	１　敷地周辺の道路 ２　敷地の境界 ３　建築物の位置 ４　がけ、擁壁の位置 ５　排水施設の位置、水の流れの方向、吐口の位置、放流先名称	1/100以上	１　道路幅、側溝幅 ２　赤線着色 ５　構造、寸法を記入すること水の流れには青線着色
宅地の断面図	縦断、横断 （現況図へ断面線を記入） 境界（赤線着色）	1/200以上	高低２辺以上（必要に応じて）敷地勾配、道路との高低差、附近敷地との高低差記入のこと
断面詳細図	１　がけ、擁壁 （勾配、保護の方法、種類、水抜穴の寸法、及び間隔） ２　排水施設（形状、種類、各寸法）	1/50以上	高低差が生じる場合種類に応じて必要 種類に応じて必要
建築平面図	１　平面図（各室の用途を記入）、各寸法 ２　建築面積求積表 ３　立面図 （改築、用途の変更にあっては従前の建築物の平面図も必要）	1/100以上	店舗等併用の場合は求積表とは別に店舗等部分の面積を求積すること

※これ以外に、必要に応じて、補足、追加図面を要求する場合がある。
※設計図にはこれを作成した者が記名をしなければならない。

第９号様式の２（細則第16条関係）

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

協議者　所在地
名　称
代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

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

建築物を建築しようとする土地又は用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	所在地及び地番		
	地目	公簿面積　㎡	実測面積　㎡
建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	用途	構造	
		延べ床面積　㎡	
改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途	用途	構造	
		延べ床面積　㎡	
建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第１号から第10号まで又は令第36条第１項第３号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由			
その他必要な事項			
※　受付番号	年　月　日　第　号		
※　協議成立の条件			
※　協議番号	年　月　日　第　号		

備考１　※印のある欄は記載しないこと。
２　「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。
３　この協議書には、次に掲げる書類を添付すること。
(1)　付近見取図　(2)　敷地現況図　(3)　開発区域の土地の登記事項証明書　(4)地籍図（公図）の写し
(5)　地番表（３筆以上の場合）　(6)法第34条各号証明書
(7)　その他知事が必要と認める書類　→法第43条第１項の申請書（別紙）と添付書類は同じ。

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

第10号様式（細則第17条関係）

地位承継届出（承認申請）書

三重県証紙
貼付欄

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

届出（申請）者　住所又は所在地
氏名又は名称及び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

都市計画法第44条（第45条）の規定による地位を承継した（い）ので、次のとおり届け出（申請し）ます。

開発許可の年月日及び番号	年　　月　　日　第　　号
被承継人の氏名又は名称及び代表者氏名	
承継（権原取得）年月日	年　　月　　日
承継（取得）の原因	

備考１　「開発許可の年月日及び番号」欄は、開発変更許可を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更許可年月日及び番号も併せて記載すること。
２　三重県証紙は、地位の承継の承認を申請する場合にのみ貼り付けること。
３　三重県証紙は、貼付欄が足らない場合は裏面に貼付すること。また、三重県証紙は申請者において消印しないこと。
４　都市計画法第44条の規定により地位の承継を受けようとする者は、次に掲げる書類を添付すること。
（１）　一般承継人であることを証する書類
（２）　その他知事が必要と認める書類
５　都市計画法第45条の規定により地位の承継の承認を受けようとする者は、次に掲げる書類を添付すること。
（１）　権原を取得したことを証する書類（土地の登記事項証明書等）
（２）　当該開発行為を行うために必要な資力を有することを証する書類（第１号様式に準じて作成すること。）
（３）　土地所有者等の関係権利者の同意書（第４号様式に準じて作成すること。）
（４）　その他知事が必要と認める書類

受付印欄	※県本庁	※県建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

第11号様式（細則第18条関係）

三重県証紙
貼付欄

開発登録簿写し交付申請書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

住所又は所在地
申請者　氏名又は名称及び
代表者氏名
電　話

都市計画法第47条第５項の規定により開発登録簿の写しの交付を受けたいので、次のとおり申請します。

開発登録簿の整理番号	第　　号
開発許可の年月日及び番号	年　　月　　日　第　　号
申請枚数	調書　　部　図面　　枚

備考１　三重県証紙は、貼付欄が足らない場合は裏面に貼付すること。また、三重県証紙は申請者において消印しないこと。

２　「開発許可の年月日及び番号」欄は、開発変更許可を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更許可年月日及び番号も併せて記載すること。

３　調書に続紙がある場合でも、調書は１枚として取り扱う。

受付印欄

※県建設事務所

（規格Ａ４）

第11号様式の2（細則第20条関係）

三重県証紙 貼　付　欄

都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付申請書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

申請者　住所又は所在地
氏名又は名称及び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

都市計画法施行規則第60条 ｛第１項／第２項｝ の規定により、下記のとおり申請します。

記

1　建築主の住所、氏名（上記申請者と同じ場合は記載不要）

住　　所	
氏　　名	

2　建築しようとする土地の所在地及び地番、地目、面積並びに許可の有無等

所在地及び地番			
地　　目		面　　積	
開発許可、建築許可等	有・無	年　月　日　第　　号	

3　建築物の用途、構造及び規模

工事種別	新築　増築　改築　その他（　　）		
用　　途		構　　造	
階　　数		延べ床面積	㎡

4　適合していることの証明を受けようとする条、項及び号

□	都市計画法　第　　条　第　　項　第　　号
□	都市計画法　□第 29 条　□第 43 条　□第　条　の許可を要しない

※　受付番号	年　月　日　第　　号
※　証明番号	年　月　日　第　　号

受付印欄

※県建設事務所	※市町

（規格Ａ4）

４　開発許可制度申請手続

備考１　「開発許可、建築許可等」欄は、開発等変更許可を受けている場合は、許可番号欄の空欄に括弧書きで最終の変更許可年月日及び番号も併せて記載すること。

２　三重県証紙は、貼付欄が足らない場合は裏面に貼付すること。また、三重県証紙は申請者において消印しないこと。

３　4 適合していることの証明を受けようとする条、項及び号については、該当するものの□に✓をすること。また、許可を要しない場合（下段）は、該当する条の□に✓をすること。

４　※印のある欄は記載しないこと。

５　この申請書には、次に掲げる書類を添付すること。

（１）　付近見取図（縮尺1/2,500）

（２）　配置図（縮尺1/200）

（３）　平面図（縮尺1/100）

（４）　市街化調整区域に線引き以前からある既存建築物の増改築の場合は、次に掲げる書類

（ア）　当該土地及び建築物の登記事項証明書（これにより判断できない場合は市町長が発行する当該土地及び建築物の固定資産評価証明書（建設年度明示のもの）も必要とする。）

（イ）　当該建築物が適法に建築されたことを証明する公的書類（建築確認済証の写し等）

（ウ）　当該既存土地又は建物の状況を示す2面以上の現況写真

（５）　開発許可を要しない証明の場合

（ア）　現況と計画が判断出来る図面（盛土、切土、高さ、擁壁高等）

（イ）　当該土地の2面以上の現況写真

（ウ）　当該土地の全部事項証明書

（６）　その他知事が必要と認める書類及び図面

開発許可制度事務ハンドブック

5

５　開発許可制度運用通達

県土整備部

建築開発課

５　開発許可制度運用通達(県土整備部関係)

５－１　三重県通達等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5- 1
５－１－１　(H21.３.31の廃止に伴い削除)
５－１－２　住宅団地開発に伴うバス輸送の確保のための開発者に対する指導依頼について・・・5- 1
５－１－３　都市計画法に基づく開発行為の規制に関する事務の運用について・・・・・・・・・・5- 2
５－１－４　(H26.12.８の通知に伴い削除) →以後は５－１－38が適用される
５－１－５　(H29.１.16の通知に伴い削除) →以後は５－１－42が適用される
５－１－６　開発許可制度事務の運用について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5- 3
５－１－７　(H６.９.19の通知に伴い廃止) →以後は５－１－16が適用される・・・・・・・・・ 5- 4
５－１－８　開発行為の許可等により設置される公共施設の用に供する土地の帰属(寄付採納)に
ついて(通知)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5- 6
５－１－９　第一種住居専用地域内の開発行為に伴う自動車車庫等の建築について・・・・・・・5- 8
５－１－10　開発許可制度事務の運用について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5- 9
５－１－11　(H19.３.31ゴルフ要綱廃止に伴い削除)
５－１－12　都市計画法第34条第１項第７号(既存工場との関連工場)の取扱いについて・・・・・5-11
５－１－13　都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づく、市
街化調整区域において世帯が独立する場合の住宅の取扱い並びに既存集落における
自己用住宅の取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-12
５－１－14　(H26.12.８の通知に伴い削除) →以後は５－１－38が適用される
５－１－15　開発許可条件の処理対応について(通知)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-13
５－１－16　開発許可申請に基づく市町協議について(通知)・・・・・・・・・・・・・・・・・5-14
５－１－17　(H19.３.20削除) →以後は５－１－35が適用される
５－１－18　店舗等の建築のための開発事業における乗入口設置に関する警察との協議について
(通知)・・5-15
５－１－19　市街化調整区域における都市計画法第42条第１項ただし書に基づく許可及び第２項
に基づく協議について(通知)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-16
５－１－20　土地利用対策委員会での「土地利用にかかる調整」について・・・・・・・・・・・5-17
５－１－21　(H24.４.18の廃止に伴い削除)
５－１－22　都市計画法第34条第１号後半の規定の運用について(通知)・・・・・・・・・・・・5-18
５－１－23　流通業務施設に関する都市計画法第42条第１項ただし書きの規定による強化の運用
について(通知)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-19
５－１－24　(H19.11.30医療施設が許可制となったことに伴い削除)
５－１－25　都市計画法第32条に係る処理方針について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-20
５－１－26　都市計画法第34条第１号後半の規定の運用について(通知)・・・・・・・・・・・・5-22
５－１－27　(H27.３.31事務連絡の廃止に伴い削除)
５－１－28　都市計画法第34条第14号の運用にかかる開発審査会提案基準等の一部改正について
(通知)・・5-23
５－１－29　既存宅地確認制度の廃止に係る既存建築物の建て替え等の取扱いについて(通知)・・5-24
５－１－30　(H26.12.８の通知に伴い削除) →以後は５－１－38が適用される
５－１－31　都市計画法に基づく開発事業の擁壁の取り扱いについて・・・・・・・・・・・・・5-25
５－１－32　横断等側溝の事故防止対策について(通知)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-26
５－１－33　不要な同意書等の要求について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-27
５－１－34　都市計画法第34条第１号後半に基づく開発行為の規制の運用について・・・・・・・5-28
５－１－35　雨水排水等の県管理道路側溝への接続にかかる取扱いについて(通知) ・・・・・・ 5-29

５－１－36　法第34条第１号後半に規定する店舗等と住宅を併設する場合の取扱いについて・・・5-33
５－１－37　（H27．２．９の通知に伴い削除）→以後は５－１－39が適用される
５－１－38　市街化調整区域内における既存建築物の増改築の取扱いについて・・・・・・・・・・5-34
５－１－39　市街化調整区域における訪問介護看護事業又は居宅介護支援事業のための施設の取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-35
５－１－40　既存建築物を一時的に選挙事務所として利用する場合の取扱いについて・・・・・・5-36
５－１－41　行政書士が受任者となった開発許可申請の留意事項について・・・・・・・・・・・・5-37
５－１－42　農業従事者証明願の様式の改定について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-38
５－１－43　排水施設の審査について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-40

５－２　市街化調整区域における開発審査会提案基準表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-48
５－３　（H19.11.30法第34条第10号イに関する規定が廃止されたことに伴い削除）
５－４　開発審査会提案基準第14号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-49
５－４－１　提案基準１　法第34条第13号の届出ができなかったものの取扱いについて・・・・・5-49
５－４－２　提案基準２　業務の主たる対象が該当市街化調整区域である大工等の作業場等を建築する場合の特例措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-50
５－４－３　提案基準３　（H17．９．15削除）
５－４－４　提案基準４　市街化調整区域において世帯が独立する場合の住宅の取扱いについて・5-51
５－４－５　提案基準５　収用対象事業の施行により市街化調整区域内に移転するものの取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-53
５－４－６　提案基準６　社寺、仏閣及び納骨堂の取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・5-55
５－４－７　提案基準７　既存集落における自己用住宅の取扱いについて・・・・・・・・・・・・5-56
５－４－８　提案基準８　地区集会所その他都市計画法第29条第１項第３号に規定する施設に準じる施設である建築物の取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・5-57
５－４－９　提案基準９　既存建築物の増改築及び敷地の拡張について・・・・・・・・・・・・・5-58
５－４－10　提案基準10　災害危険区域等に存する建築物の移転について・・・・・・・・・・・・5-59
５－４－11　提案基準11　市街化調整区域におけるレクリエーション等のための施設を構成する建築物の取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-60
５－４－12　提案基準12　（H18．５．17既存宅地確認制度の経過措置期間終了に伴い削除）
５－４－13　指定基準　市街化調整区域における「大規模な既存集落」の指定について・・・・5-61
５－４－14　提案基準13　指定既存集落における「自己用住宅」の取扱いについて・・・・・・・5-62
５－４－15　提案基準14　指定既存集落における「世帯の独立のための住宅」の取扱いについて・5-64
５－４－16　提案基準15　指定既存集落における「小規模工場等」の取扱いについて・・・・・・5-66
５－４－17　指定基準　市街化調整区域における「地域振興のための工場等」の立地を認める市町の指定について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-68
５－４－18　提案基準16　市街化調整区域における「地域振興のための工場等」の取扱いについて5-69
５－４－19　指定基準　市街化調整区域における「幹線道路の沿道等」の指定について・・・・5-71
５－４－20　提案基準17　市街化調整区域における「大規模な流通業務施設等」の取扱いについて5-72
５－４－21　提案基準18　市街化調整区域における「有料老人ホーム」の取扱いについて・・・・5-74
５－４－22　提案基準19　自己の業務の用に供する建築物の敷地拡張の取扱いについて・・・・・5-76
５－４－23　提案基準20　線引きに係る申請の取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・・5-78
５－４－24　提案基準21　線引きに係る既存団地の取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・5-79
５－４－25　提案基準22　建築物のやむを得ない事情による用途変更について・・・・・・・・・・5-80
５－４－26　提案基準23　相当期間適正に利用された建築物の用途変更について・・・・・・・・5-82
５－４－27　提案基準24　自動車リサイクル施設の建築にかかる立地基準について・・・・・・・5-84
５－４－28　提案基準25　法改正又は線引きにより許可の基準がなくなった開発行為における変更許可の取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-85
５－４－29　提案基準26　医院等併用住宅の取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-86

５－４－30　提案基準27　指定既存集落内の線引き前からの宅地における建築行為の取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-87
５－４－31　提案基準28　適法に建築された建築物の用途変更及び用途変更を伴う改築について・5-88
５－４－32　提案基準29　鈴鹿市の指定既存集落における「自己用住宅」の取扱いについて・・・5-90
５－４－33　提案基準30　鈴鹿市の指定既存集落における「世帯の独立のための住宅」の取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-92
５－４－34　提案基準31　「大規模な太陽光発電設備の付属施設」の取扱いについて・・・・・・5-94
５－４－35　提案基準32　「建築基準法第51条に規定するその他の処理施設（産業廃棄物処理施設）」の取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5-95

５－１　三重県通達等

５－１－２　住宅団地開発に伴うバス輸送の確保のための開発者に対する指導依頼について

【昭和48年６月22日　名陸線第8135号　名古屋陸運局長から、三重県知事あて】

時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は運輸行政につきまして、格別のご理解とご協力を賜わり、厚くお礼申し上げます。

さて、最近各地域において、都市の人口増加に伴い、その周辺等に新しく住宅団地が開発されつつありますが、これら入居・する住民の足が必ずしも円滑に確保されないことがあります。このような状況にかんがみ、当局におきましても所管バス事業者に対し、住宅団地への入居に合わせ必要なバス運行を開始するよう充分指導することとしておりますが、貴県におかれましても、下記のような要領に沿って住宅団地の開発者がバス事業者とバス運行に関し協議を行うよう、よろしくご指導をお願い申し上げます。

なお、円滑かつ安全バス運行（ことにワンマンバスの運行）に支障のないよう関係の道路、駅前広場等の整備についても充分ご配慮されるようお願い申し上げます。

記

住宅団地開発に伴うバス運行に関する協議要領

１　対象住宅団地

新たに開発される原則として300戸（最終入居数）以上の住宅団地で、バス運行を確保する必要のあるもの。（開発者の事業性格（公共か、民間か）を問わない。）

２　協　　議

住宅団地の開発者（以下「開発者」という。）は、開発行為の許可の申請時等計画の段階において、当該住宅団地へのバス運行計画および運行の確保のために必要な費用の負担について、関係バス事業者と協議すること。

３　開発者による費用の負担

（１）　開発者は、バス運行の確保のため必要なときは、次の施設を負担すること。

イ　バス運行に必要な固定施設（バス回転場所、バス駐車場、バス停、旅客待合所、乗務員休憩所等およびこれらの用地）

ロ　所要バス車両

（２）　開発者は、（１）の負担をしてもなお、当該バス運行に欠損を生ずる場合には、バス事業者に対してその全部または一部を補助すること。

５－１－３　都市計画法に基づく開発行為の規制に関する事務の運用について

【昭和49年５月８日　開第54号　三重県土木部長から各土木事務所長、各市町村長あて】

みだしのことについて、今後下記要領によって取扱うこととしたので通知いたします。

記

当該開発区域の周辺の地域において居住している者が、日常生活に使用している自動車を対象として市街化調整区域に建設する小規模自動車修理工場で、次の各号に該当するものは都市計画法第34条第１号〔現行第１号後半〕*2の規定に該当するものとする。

１　点検、分解、修理等直接作業場部分の面積が150㎡以下

２　修理車保管、部品保管、事務所等の関連施設部分の面積が150㎡以下

３ 敷地面積が500㎡以下。~~ただし、住居を併設するため通常必要と認められる面積増はこの限りでない。~~*1

（平成11年９月７日　都計第321号で概ね1,000㎡まで緩和）

４　隣地所有者及び付近住民に対し、騒音、油水の流出、火災の発生、修理車搬入による交通障害等の苦情を起こさないような立地、配置、構造の計画であること。

５　敷地の形状は路地状形態は認められない。

---

*1　H21.３.31をもって第３ただし書を削除

*2　第１号は２段構成のため、文言整理(令和３年版)

５－１－６　開発許可制度事務の運用について

【昭和51年４月27日　開第179号　三重県土木部長から、各土木事務所長・各市町村長あて】

みだしのことについては、今後下記要領によって取扱うこととしたので通知いたします。

記

(都市計画法施行規則第60条に基づく適合証明判断基準)

市街化調整区域内において都市計画法に基づく開発許可又は建築許可を要しない農業用倉庫等の取扱いについて

建築基準法第６条第１項に基づく確認申請を市町長*1の証明(別添)のみで受付処理出来るものは、当該証明から判断して次の各号の要件を満たしているもののみとする。

１　申請人は自ら農地を保有(小作権者を含む)し耕作している者に限る。
２　申請地は現居住地及び耕作地から著しく離れていないこと。
３　建築物の規模は、耕作面積、保有農耕具及び作業の内容から勘案して適当な大きさであること。
　参考　　一般的な農業倉庫の規模
　　耕作面積10ａに対し　建築面積　10㎡程度
　　延べ面積　15㎡程度
４　敷地規模は建築規模及び作業の内容から比較して著しく過大でないこと。
５　建築物の構造、設計及び配置は申請用途として適切であること。

(昭和53年７月31日付け開第161号により一部改正)

*1　H18　県内から村が廃されたことに伴い、文言修正(平成18年度版)

５－１－７　開発許可申請に基づく市町*1協議について（通知）

【昭和53年８月３日　開第163号　三重県土木部長から、各市町村長】

都市計画法第29条（開発行為の許可）及び三重県宅地開発の基準に関する条例第６条（確認）（以下「開発許認可申請」という。）に基づく申請に対して、貴職におかれては、公共施設の管理者としての同意についての協議等が行われております。最近の開発行為等の中には、他法令、地元住民及び周辺市町*1との調整等多くの問題があり、県としてもこれらの許認可等にあたって、地元市町*1のご意向を十分把握した上で判断してまいりたいと考えますので、８月10日以降開発許認可申請に対する市町長*1の添付書類等を次のような取扱いに変更いたしますので、よろしくご配意をお願いします。

記

１　開発許認可申請に対する意見書　（様式１）

（平成６年９月19日付け開発1383号により廃止。様式１については、今後も使用）

*1　H18　県内から村が廃されたことに伴い、文言修正（平成18年度版）

様式１

年　　月　　日

都市計画法（第29条）及び三重県宅地開発事業の基準に関する条例（第６条）による許認可申請に対する意見書

三重県知事　　宛て

市町長名　　印

１　申　請　者　住　所　・　氏　名	
２　申　　請　　場　　所	
３　意　　見	
（１）　土地利用計画との適合性	
（２）　当該土地利用に関連する公共施設又は公益施設の現況及び整備予定との関連性	
（３）　周辺の自然環境保全との関連性	
（４）　地域住民の意向、その他参考となるべき事項	
（５）　総　　合　　判　　断	
４　都市計画法第32条協議 宅開条例（公共施設等の協議）	別　　添
５　都市計画法第33条協議 宅開条例（開発の施行等の協議）	別　　添
６　当該土地に関する国土利用計画法による届出等に該当の有無 有の場合は届出年月日　　年　　月　　日	
７　市町開発指導要綱にもとづく指導及び指示事項	

◎　標題及び４・５欄は、該当しないものを抹消のこと。

５－１－８　開発行為の許可等により設置される公共施設の用に供する土地の帰属（寄付採納）について（通知）

【昭和54年３月31日　開課第249号　三重県土木部開発指導課長から、各土木事務所長・各市町村長あて】

みだしのことについては、都市計画法第39条及び第40条にもとづく管理・帰属については、同法第32条にもとづく協議等により定められています。

ついては、昭和54年４月１日以降に完了する公共施設の帰属については、次により取扱うこととしたから通知します。

記

１　工事完了届出書に「公共施設の用に供する土地の帰属に関する調書」（別添様式）を添付のこと。

２　帰属について、関係市町*1と再協議の必要なものは、早急に打合せを行うこと。

３　「三重県宅地開発事業の基準に関する条例」による開発行為も、これに準ずる。

*1　H18　県内から村が廃されたことに伴い、文言修正（様式についても同様）（平成18年度版）

公共施設の用に供する土地の帰属（寄付採納）に関する調書

１　開発許可（確認）申請者名

２　開発行為場所

３　開発行為内容

（イ）　都　市　計　画　法　　○　開発目的　　○　開発面積　　㎡

（ロ）　三重県宅地開発事業の基準に関する条例　　○　許可（確認）年月日、番号

年　　月　　日　第　　号

４　完了検査対象区域　　全区域　　工区（　　㎡）

５　土地の帰属（寄付採納）状況一覧表

施設＼概要	延　長（m）	幅員（管径）（m）	面　積（㎡）	登記承認予定年月日	備　考
道　路					
公　園					
緑　地					
広　場					
下　水　道					
運河・水路					
消防用貯水施設					
河　川					
調　整　池					

※（１）　この調書は工事完了届出書に添付すること。

（２）　登記・承認予定年日欄には、寄付採納の場合は議会承認の予定日を市町と協議の上記入すること。

（３）　「都市計画法」による帰属の場合は、登記嘱託書、印鑑証明書の写しを添付すること。

「三重県宅地開発事業の基準に関する条例」の場合は、寄付採納承認申請書、印鑑証明書の写しを添付すること。

（４）　土地利用計画図に該当施設を色別して添付すること。

５－１－９　第一種住居専用地域内の開発行為に伴う自動車車庫等の建築について

【昭和58年２月17日　開第72号　三重県土木部長から、各土木事務所長・各市町村長あて】

第一種住居専用地域内〔現行　第一種低層住居専用地域〕において建築することができる建築物は、建築基準法別表第二(い)項に掲げる建築物であるが、開発許可を受けて行う開発行為において本来の予定建築物の建築に先だち、造成工事と同時に自動車車庫、物置等の建築をしようとする場合がある。

この種の開発行為をしようとする者に対しては、下記の事項を留意のうえ申請手続き等についてご指導願います。

記

１　都市計画法第29条~~又は、同法附則第４項~~*1の開発許可を受けて行う開発行為において、本来の予定建築物の建築に先だち、敷地の地盤面下に自動車車庫、物置等の建築を行おうとする場合、当該建築物が建築基準法別表第二(い)項第１号から第９号に規定する建築物に通常附属する建築物であると認められる場合にあっては、当該開発行為において計画されている予定建築物の建築が行われる前においても、これを同法別表第二(い)項第10号の建築物とし、その確認申請は、都市計画法第37条に基づく承認を得た後に行うものであること。*2

２　上記の建築物に係る建築基準法第43条(敷地等と道路との関係)の適用に関しては、都市計画法第37条(建築制限等)の建築又は、土地区画整理法第76条(建築行為等の制限)第１項に規定する建築物の建築の例によるものとする。

---

*1　H13　附則第４項の内容が法第 29 条第１項内に組み込まれたことにより削除。但し、過去の許可分において必要な情報のため、見え消しにしている。(平成 18 年度版)

*2　平成 11 年建築基準法改正により、都市計画法第 37 条は建築基準法関係規定から削除されている。(平成 27 年度版)

５－１－10　開発許可制度事務の運用について

【昭和60年１月５日　開第24号　三重県土木部長から、各土木事務所長・各市町村長あて】

みだしのことについては、今後下記要領によって取扱うこととしたので通知いたします。

記

都市計画法第34条第８号〔現行第９号〕*1に該当する沿道サービス施設のドライブイン及び給油施設の取り扱いについては、次の要件(給油施設については２、３、４を除く)を具備させるものとする。

(立地)

１　建設予定地は、次の各号の要件を満たす位置であること。

（１）　産業又は観光を目的とした２車線以上の道路でかつひんぱんな通過交通である道路(以下「対象道路」という)沿であること。

（２）　対象道路に接する市街化区域からおおむね500m以上離れていること。ただし、対象道路の利用形態及び近辺地域における市街化の動向等から支障にならないと認められるものは、この限りでない。

(敷地)

２　規模配置については、つぎの各号の要件を満たすこと。

（１）　申請に係る土地の面積は、500㎡以上、3,000㎡以下のものであること。ただし、大型車両等の利用により必要と認められるときは、この限りでない。

（２）　申請に係る土地には当該施設の規模に見合った駐車場が有効に配置されていること。

（３）　乗り入れ口から建物までの距離はおおむね６m以上離れていること。

（４）　「対象道路」に接する敷地の長さは、原則として、敷地外周の10分の１以上であること。

(建物)

３　当該施設はそれぞれ、つぎの各号の要件を満たすこと。

（１）　建物は原則として１棟、２階建以下であること。

（２）　客席数が20以上であること。

（３）　客室は開放的な形式とし、席は原則として椅子席であること。

（４）　附属する管理用施設の規模は、必要最小限のものであること。*2

(営業内容)

４　建物の用途は中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者が利用するための飲食、喫茶等の施設であること。

(その他)

５　開発又は建築を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等を受けられるものであること。

(添付書類)

６　許可申請書には下記の書類を添付するものとする。

（１）　申請理由書

（２）　営業計画概要書(従業員数、扱い品目、営業方針等)

（３）　立地図(縮尺1/25,000～1/50,000、対象道路、市街化区域を着色したもの)

（４）　申請者の職業経歴

（５）　営業種目に対する資格証明又は取引証明等裏付け資料

（６）　会社組織の場合は定款

(附則)

７　この運用の取り扱いに伴い、昭和49年10月１日付開第203号は廃止する。

---

*1　H19　第34条に号ズレが発生したことに伴い修正(平成19年度版)

*2　管理人住宅は「必要最小限の管理用施設」とは言えない。

(参考)

平成10年６月29日付け事務連絡で都市計画課長通知により沿道サービス施設の市街化区域からの距離要件については、次のとおり運用する。

沿道サービス施設の距離制限緩和事例(市街化区域からの500mの距離制限の緩和)

１　近接する市街化区域が用途地域指定、地区計画等により沿道サービス施設が建築できない場合。(図１)

２　市街化区域内にがけ、河川等があり、その部分には建築物の建築が容易にできない場合。(図２)

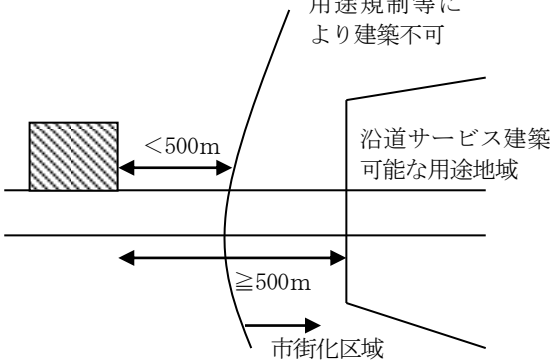
３　市街化区域から500m以上離れた場所で沿道サービス施設の許可を行い、その後都市計画の変更により市街化調整区域の一部が市街化区域に編入された場合の当初許可した沿道サービス施設の近接地。(図３)

４　沿道サービス路線道路を挟み反対側に市街化区域があるが、中央分離帯等障害物により直接市街化区域から利用できない場合。(図４)

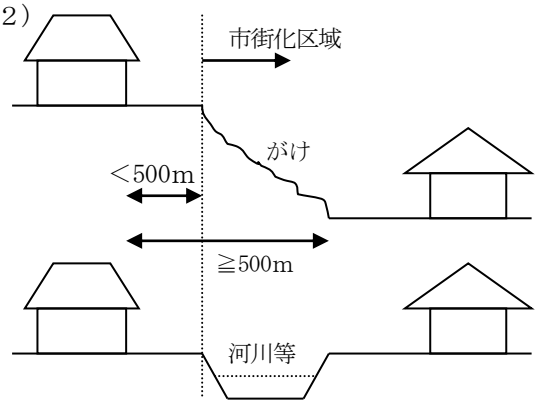
５　沿道サービス路線上に部分的に市街化区域があるが、当該市街化区域内に建築可能な空地がない場合。(図５)

６　沿道サービス路線に近接して市街化区域があるが、当該市街化区域から直接沿道サービス施設の利用が不可能な場合。(図６)

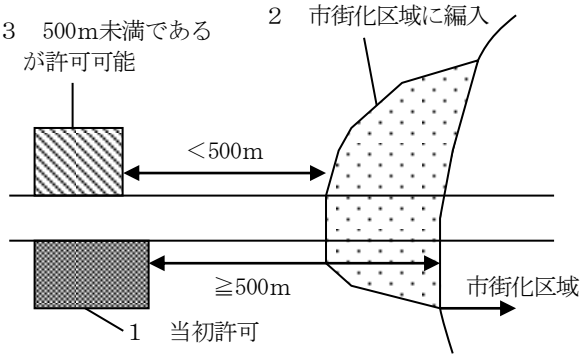
(図１)



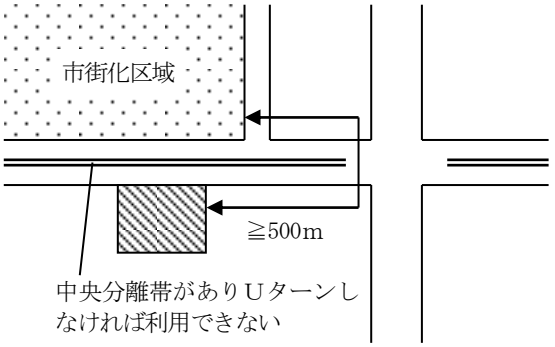
(図２)



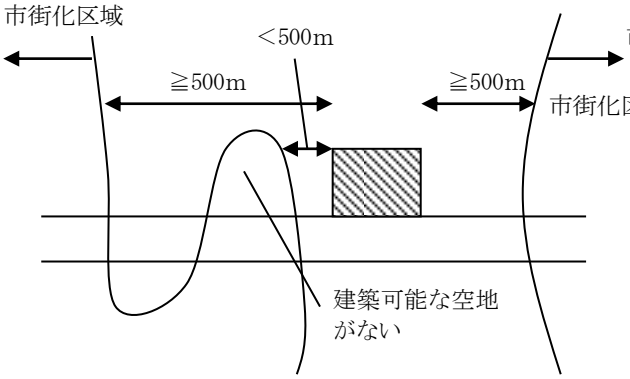
(図３)



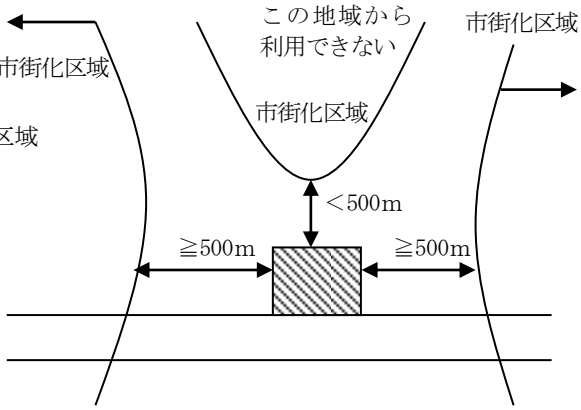
(図４)



(図５)



(図６)



５－１－12　都市計画法第34条第６号〔現行第７号〕*1（既存工場との関連工場）の取扱いについて

【平成３年２月８日　開第275号　三重県土木開発指導課長から、各土木事務所長・各市町村長あて】

このことについて、「・・・現に・・・」の時点の解釈が昭和45年６月16日付け建設省神計宅開発第13号にて、建設省計画局宅地部宅地開発課長から神奈川県建築部長あてに回答しているところであるが、指定既存集落区域内の「既存工場等」の拡張との整合性から、昭和62年６月12日付け第73回三重県開発審査会承認の提案基準19の基準に準じて取り扱うものとする。

*1　H19　第34条に号ズレが発生したことに伴い修正（平成19年度版）

５－１－13　都市計画法第34条第10号ロ〔現行　第14号〕*1及び同法施行令第36条第１項第３号ハ〔現行ホ〕*2の規定に基づく、市街化調整区域における農家等の二三男が分家する住宅並びに既存集落における自己用住宅に関するの取扱い基準〔現行　市街化調整区域において世帯が独立する場合の住宅の取扱い並びに既存集落における自己用住宅の取扱い〕*3について

【平成３年２月８日　開第275号　三重県土木部開発指導課長から、各土木事務所長・各市町村長あて】

このことについて、提案基準４及び提案基準７により運用しているところですが、建築予定地の所有の取扱いの範囲は下記のとおりとする。

記

１　やむをえない事情により交換した土地も該当すること。

☆　やむをえない事情とは、法規制のため建築できない土地であり、他に建築できる土地を所有していない場合等をいう。

２　土地収用法(昭和26年法律第219号)の規定による収用対象事業の施行により代替地として求めた土地も該当すること。

ただし、代替地として求めた土地は事業の施行から５年を限度とする。

---

*1　H19　第34条に号ズレが発生したことに伴い修正(平成19年度版)
*2　H13　令第36条に号ズレが発生したことに伴い修正(平成19年度版)
*3　提案基準の標題を変更していることに伴い修正(平成30年度版)

５－１－15　開発許可条件の処理対応について（通知）

【平成６年７月18日　開第630号　土木部都市住宅局開発指導課長から、各土木事務所長あて】

開発許可条件である「許可のあった日から起算して、２年以内に着手すること。」と理由として開発許可を取消処分する場合は、その取消処分することが社会的にメリットが大きいと判断される合理的な理由がある場合のみである。

なお、「２年以内」というのは、あくまでも努力目標であり、その期限が少し過ぎたからと言って取消処分をすることにより、その事業者に過大の損害が予想されるような場合には、事前の教示等をして事業者に周知をしたうえで取消処分をする場合は差し支えない。

５　開発許可制度運用通達

５－１－16　開発許可申請に基づく市町*1協議について（通知）

【平成６年９月19日　開発1383号　三重県土木部都市住宅局長から、各市町村あて】

都市計画法第29条、同法第35条の２~~、同法附則第４項~~*2及び三重県宅地開発の基準に関する条例第６条に基づく申請（以下「開発許可申請等」という。）に対しては、貴職から開発許可申請の県への送付にあたり、意見書を添付していただいているところであります。

県としては、開発許可申請に対する処分をするにあたり、今後とも地元市町*1の意見書により貴職の公共施設管理としてのお考えのみならず、土地利用に対する観点からのご意向も十分拝聴のうえ、判断していきたいと考えていますので、下記の点にご留意のうえ、この意見書の活用にご配慮くださるようお願いします。

なお、平成７年１月４日からこの通知のとおり取り扱うこととし、昭和53年８月３日付け開第163号「開発許可申請に基づく市町*1協議について（通知）」（以下「開第163号通知」という。）は廃止します。

記

１　市街化調整区域における開発許可案件、中でも都市計画法第34条10号〔現行　第14号〕~~（そのうちでも、特にイ）~~*3に該当として申請された案件に対する意見にあたっては、より一層記入にあたり注意のこと。

２　都市計画法第41条から第43条（特に用途等の変更）に基づく申請書の送付に際しても、意見書を添付のこと。

３　開発許可申請等の意見書は、開第163号通知の様式１「開発許認可申請に対する意見書」を使用のこと。このため、今後は念書の添付は不要となりますので、念のため申し添えます。

---

*1　H18　県内から村が廃されたことに伴い、文言修正（平成18年度版）

*2　H13　附則第４項の内容が法第29条第１項内に組み込まれたことにより削除。但し、過去の許可分において必要な情報のため、見え消しにしている。（平成18年度版）

*3　H19　法第34条に号ズレが発生したこと及び10号イが廃止されたことに伴い修正（平成19年度版）

５－１－18　店舗等の建築のための開発事業における乗入口設置に関する警察との協議について（通知）

【平成７年12月14日　建開第1450号　土木部建築開発課長から、各土木事務所長あて】

日頃より、開発指導行政にご理解、ご協力いただき誠にありがとうございます。

さて、このことにつきましては、平成５年６月25日付け建設省経民発35号に基づき５ha以上の大規模な店舗等の建築に伴う開発行為にあっては、事前に警察と協議するよう事業者に対し指導されていることと存じますが、近年の開発行為の増加・蓄積に伴い、周辺地域における交通事情の悪化が問題となってきており、特に大規模店舗等の出入口付近における過度の車両の集中が周辺道路へ波及し、地域の道路交通に大きな支障をきたしています。

ついては、開発面積の如何に関わらず、道路交通の集中・発生が予想される店舗等を建築するための開発行為を行おうとする事業者に対して、下打合せの段階から、あらかじめ所轄の警察署と協議するようご指導いただきますようお願いします。

なお、市町*1開発担当課、市町*1道路管理者、三重県土木部道路維持課及び企画振興部政策調整課に対しましても、別紙のとおり通知しましたので念のため申し添えます。

*1　H18　県内から村が廃されていることに伴い、文言修正（令和３年版）

５－１－19　市街化調整区域における都市計画法第42条第１項ただし書に基づく許可及び第２項に基づく協議について（通知）

【平成８年５月14日　建開第796号　三重県土木部長から、各土木事務所長・各市町村あて】

このことについては、県では、昭和44年12月４日付け建設省計宅開発第117号（建設省都計発第156号）記二の６に従って、運用してきたところである。

しかしながら、都市計画法（以下「法」という。）施行後二十数年が経過したこともあり、上記通達のイないしハのみを基準とする運用では実態に合わない面も出てきたため、そして、上記通達が「次のいずれかに該当する場合を基準として行うものとすること」とあることから、知事がそこに列挙されたもの以外にも裁量により基準を設けることを排除はしない趣旨と解せられるため、当県独自の基準を新たに下記のとおり設け、平成８年６月３日から運用することとする。

記

次の２つの要件をともに満たすこと。

（１）　その内容が、三重県開発審査会提案基準の一に合致するものであること。

（２）　建築物の用途と法第33条第１項第２号、第３号及び第４号に規定する基準を勘案して支障がないと認められ、かつ、該当区域に法第41条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第49条又は第50条の〔現行　建築基準法第48条〕規定に準じて例外許可ができると認められるものであること。

５－１－20　土地利用対策委員会での「土地利用にかかる調整」について

【平成９年４月10日　建開第543号　土木部建築開発課長から、各土木事務所長あて】

従来、土地利用対策委員会では、下記１の案件以外は事前調整が行われないこととされていましたが、下記２の案件(「小規模な開発事業等」という。)についても、県民への行政サービスの向上を図るため、土地利用対策委員会での調整を行えるよう、三重県土地利用対策委員会運営要領が平成９年２月25日に改正されました。

ついては、貴事務所へ小規模な開発事業等について事業者から相談があり、事業者が、土地利用対策幹事会においての事前調整を望むものにあっては、従来からの事前調整対象のものに加えて、当職まで別添事務処理内規の別紙様式１により、報告をお願いします。

なお、調整すべき内容が本庁の各課に関わりなく、出先の関係課において調整すべき案件である場合にも、同様の調整会議を設け、積極的に県民サービスの向上に努めていただくようお願いします。

記

１　従来から事前協議が行われていたもの

・　大規模土地取引等に関する事前指導要綱に基づく土地取引

・　~~ゴルフ場等の開発事業に関する指導要綱に基づく開発事業~~*1

２　新たに事前協議の対象となったもの

・　開発面積が５ha未満の小規模な開発事業

・　公的機関が事業主体のもの

・　自己所有地・借地を開発するもの(５ha以上であっても対象でなかった)

*1　H19　ゴルフ要綱が廃止されたことに伴い削除(平成19年度版)

５－１－22　都市計画法第34条第１号〔現行　第１号後半〕*[1]の規定の運用について（通知）

【平成10年１月７日　建開第1010号　三重県土木部理事から、各土木事務所長・各市町村長あて】

このことについて、「当該開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物」と規定されておりますが、具体的な用途については、開発許可制度事務ハンドブックの同基準に関する解説により運用しているところです。コンビニエンスストアとコインランドリー（大型洗濯機及び乾燥機等を設置し周辺住民の洗濯の用に供する施設）については、個々に適否の検討をし判断してきたところですが、今回、社会的要請・環境の変化のため、~~同解説の別表の注３、により~~*[2]日常のために必要な用途のものであるとして扱うことにしたので通知します。

なお、当規定に関し立地条件の適否の判断を、一律に一定の距離以上を定めて運用していることが見受けられますが、車社会の成熟に伴い、市街化調整区域内に居住する者に対する業務が明らかな場合は、単に距離の判断でなく集落の分布状況、当該区域内の道路の状況、業務の用途等を考慮して判断してください。

---

*[1]　H19.11.30　第１号は２段構成となったので、文言整理（平成19年度版）
*[2]　解説が変更されたことにより削除（令和３年版）

５－１－23　流通業務施設に関する都市計画法第42条第１項ただし書きの規定による強化の運用について（通知）

【平成10年８月21日　都計第309号　三重県県土整備部長から、各県民局建設部長・各市町村長あて】

このことについて、下記に該当する工業団地内における、流通業務（貨物自動車運送事業法第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業をいう。）の用に供する建築物の建築については、開発区域の土地利用の増進及び開発区域及びその間辺の地域の環境の保全上支障がないと認め、都市計画法第42条第１項ただし書き許可に該当するとして差し支えないこととしたので通知します。

記

次のいずれにも該当する工業団地とする。

１　自動車専用道路のインター周辺（該当市町*1の総合ないし基本計画または都市マスタープランにおいて、産業系土地利用計画がなされている地域）に存在する工業団地でインターまでの道路の幅が９m以上確保できている（整備する場合も含む）もの。又は、４車線以上の道路の接続する工業団地で、当該市町*1の総合ないし基本計画又は都市マスタープランにおいて産業系土地利用計画がなされている区域内に存するもの。

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

※　当基準の近接とは、600m以内とする。

*1　H18　県内から村が廃されたことに伴い、文言修正（平成18年度版）

５　開発許可制度運用通達

５－１－25　都市計画法第32条に係る処理方針について

【平成11年３月23日　監第3346号　県土整備部監理課長から、各県民局建設部長あて】

標記の件について、別紙のとおり処理方針を定めましたので、ご周知方よろしくお願いします。

(別紙)

都市計画法第32条に係る処理方針について

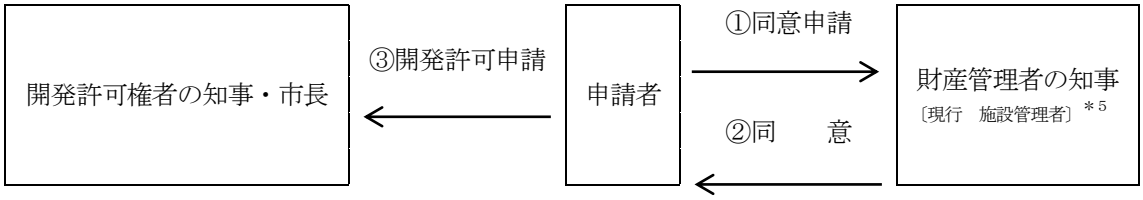
１　都市計画法第32条の同意について

平成11年４月１日付けをもって、都市計画法第29条の開発許可権限が四日市市、鈴鹿市、津市(鈴鹿市、津市は市街化区域のみ)に委任されることに伴い、都市計画課〔現行　建築開発課〕において開発申請者に対し都市計画法第32条の同意を徹底(開発許可申請に先立ち公共施設の管理者の32条同意は必要である)させることとなった。

当課においても法律の条項に従い、下記処理順序について徹底いたしたいので、周知いただきたい。

なお、開発区域内に用途廃止物件が含まれる場合についても、用途廃止申請とは別に32条申請は行うよう指導する。

〔32条同意〕



２　用途廃止について

用途廃止は国有財産法上の処理に当たるため、従来通り行うこととし、用途廃止及び開発許可については、許可日調整を行う。

３　決裁区分の変更

四日市市の都市計画区域及び鈴鹿市、津市の市街化区域内〔現行　中核市、施行時特例市、事務処理市町＊4区域内〕＊1での、都市計画法第29条による開発許可申請に基づく32条同意(協議)、用途廃止の決裁権限については、開発面積の大小に関わらず、所管の建設部〔現行　建設事務所〕＊2の専決とする。

ただ、用途廃止面積が３万㎡を超える時は建設大臣〔現行　国土交通大臣〕＊3の承認が必要であるので、本課決裁とする。

４　都市計画法第32条の同意及び第40条第１項の相互帰属における留意点

＊1　H14　津市、鈴鹿市に市街化調整区域に関する許可権限を移譲したことに伴い、文言修正(平成 18 年度版)　H22　桑名市、R2　松阪市に許可権限を移譲している。

＊2　H18　県の組織改編に伴い、文言修正(平成 18 年度版)

＊3　H12　中央省庁の組織改編に伴い、文言修正(平成 18 年度版)

都市計画法に基づく開発行為に伴う公共施設の取扱いについては、昭和47年８月１日付け建設省会発第686号建設大臣官房会計課長通達により指針を定めており、それに基づき以下のとおり処理を行うこととする。

なお、当該処理方針は平成11年４月１日以降取扱いを徹底することとする。

（１）　都市計画法第40条第１項に基づく相互帰属について

a　里道について

・　通達の趣旨により極力道路認定（市町長*4からの確約は必ずとる）を行い、道路法第90条第２項に基づく無償貸付又は譲与の処理を速やかに行う。

b　水路について

・　普通河川管理条例制定の市町*4については、市町*4が管理権を有するものと考えられるので、準用河川の認定等は要しない。

・　普通河川管理条例制定のない市町*4については、通達の趣旨により極力下水道法第36条に基づく無償貸付又は譲与の処理を速やかに行うか、準用河川の認定（市町長*4からの確約は必ずとる）のできるところは行う。

なお、いずれにも該当しない場合は、市町長*4（機能管理者〔現行　施設管理者〕*5）より適正に管理を行う旨の確約をとり同意する。

（２）　機能のある里道・水路の存置について32条同意を行う場合

a　里道について

・　極力道路認定を行うか、開発区域からの除外の指導は必要だが、やむを得ない場合は、市町長*4（機能管理者〔現行　施設管理者〕*5）より適正に管理を行う旨の確約をとり同意する。

b　水路について

・　普通河川管理条例制定の市町*4についてはそのまま存置する。

・　極力下水道法第36条に基づく無償貸付又は譲与の処理・準用河川の認定、もしくは、開発区域からの除外の指導は必要だが、やむを得ない場合は、市町長*4（機能管理者〔現行　施設管理者〕*5）より適正に管理を行う旨の確約をとり同意する。

（３）　宅地開発条例における開発区域内での機能のある里道・水路の存置について

a　里道について

・　（２）ａと同様の取り扱いとする。

b　水路について

・　（２）ｂと同様の取り扱いとする。

（４）　32条協議について

a　建設省〔現行　国土交通省〕*3国有財産部局長〔現行　施設管理者〕*5に協議を行う対象について

・　道路法・河川法等特別法管理がなされている区域内に建設省〔現行　国土交通省〕*3所管法定外公共用財産〔現行　公共用財産〕*5が存する場合は、機能存置・相互帰属に関わらず、すべて協議を要し、道路法第90条第２項等に基づく無償貸付又は譲与の処理を速やかに行う。

b　特別法による譲与について

・　32条協議を受けるに際し、道路法・河川法・下水道法等において権原の譲与が可能な場合は、優先して申請させるよう指導する。

---

*4　H18　県内から村が廃されたことに伴い、文言修正（平成18年度版）

*5　H17　地方分権一括法に基づき市町へ譲与されたことに伴い、文言修正（平成30年度版）

５－１－26　都市計画法第34条第１号〔現行第１号後半〕*[1]の規定の運用について（通知）

【平成11年９月７日　都計第321号　県土整備部長から、各県民局建設部長】

このことについては、平成10年１月７日付け建開第1010号で通知しているところですが、コンビニエンスストア、自動車修理工場については下記のとおり取り扱うこととしたので通知します。

なお、昭和49年５月８日付け開第54号の土木部長通知記３の敷地面積については、当基準を適用することとします。

記

１　コンビニエンスストアについては、周辺地域の状況、店舗の規模、利用形態等により判断してやむを得ない場合に限り、敷地面積を「概ね1,000㎡」まで緩和できることとする。

２　自動車修理工場については、敷地面積を「概ね1,000㎡」まで緩和できることとする。

*[1]　H19.11.30　第１号が２段構成となったため、文言整理（平成19年度版）

５－１－28　都市計画法第34条第10号ロ〔現行　第14号〕*[1]の運用にかかる開発審査会提案基準等の一部改正について（通知）

【平成11年10月20日　事務連絡　県土整備部都市計画課長から、各県民局建設部建築課長あて】

このことについては、平成11年10月20日付け都計第344号で通知したところですが、事務の執行に当たっては下記の事項に留意のうえ運用していただくようお願いします。

記

１　大規模流通業務施設に該当する具体的な規定の認定は、従来どおり中部運輸局長等運輸担当部局が行うものであること。

２　高速自動車道のインターチェンジを中心とした区域指定については、当該市町の土地利用に対する考えを基に区域を指定するものであり、「概ね半径１㎞の区域」であっても同指定基準記１から記５の要件をみたすことが必要であること。

*[1]　H19　第34条に号ズレが発生したことに伴い修正（平成19年度版）

５－１－29　既存宅地確認制度の廃止に係る既存建築物の建て替え等の取扱いについて（通知）

【平成12年10月６日　都計第238号　県土整備部都市計画課長から、各県民局建設部長あて】

平成12年５月19日付けで都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律が公布されましたが、その中で都市計画法第43条第１項第６号ロに規定する既存宅地確認制度が廃止されることとなりました。

つきましては、これに係り、先般より当課より説明をしました別添Q&Aの~~Q10及び~~*2 Q11に関して、下記のとおり補足がありますので、運用についてはこのことに十分留意して頂くようにお願いします。

なお、管内の関係市町*3（四日市市は除く）には、貴建設部より周知をお願いします。

記

既存建築物の用途変更を伴わない増築又は改築（以下建て替え等）については、新たに新築されるものでは無いため、市街化をより促進するというものではないこと、また既存宅地制度も含め既存建築物の建て替え等は、分家住宅や関連工場等のように属人性を有するというものではないことから、以下のとおり運用することとします。

「既存宅地の確認を受けた土地で既に建築されているもの」が、改正法の施行後５年又は既存宅地の確認後５年が経過した後に、第３者へ転売され、用途変更を行わない建て替え等を行う場合、既存建築物の1.5倍以内の建て替え等（住宅については、平成26年12月８日付け三重県県土整備部建築開発課長発事務連絡による*1）は、都市計画法上の許可は不要、既存建築物の1.5倍を超える建て替え等は、三重県開発審査会提案基準９の基準に合致するものであれば、許可可能として取扱います。つまり、既存宅地の確認をうけて適法に建築されたものは、一般の既存建築物の建て替え等と同じ取扱いをするというものです。

なお、「既存宅地の確認は受けていないが、線引き前から建築物が建築されているもの」が、第３者へ転売された場合についても、下線部分と同じ取扱いとします。

ただし、都市計画法上違反のあったものは救済しないこととします。

（参考）

Ｑ＆Ａ

~~Q10　既存宅地の確認を受けた土地において、確認を受けた人以外の人が建築することは可能か。~~

~~A10　既存宅地の確認を受けた人と建築する人が異なっても建築するものが自己用の建築物であれば可能です。~~*2

Q11　既存宅地の確認を受け建築した建物の建て替えは可能か。

A11

	~~改正法施行後５年以内~~*2		改正法施行後５年以降	
用途変更なし	~~自己用~~	~~○~~	自己用	○*)
	~~自己用以外~~	~~○~~*)	自己用以外	○*)
用途変更あり	~~自己用~~	~~○~~	自己用	×
	~~自己用以外~~	~~×~~	自己用以外	×

＊）従前規模の1.5倍を超える場合は建築許可が必要

*1　平成26年12月８日付け通知に伴い修正（平成27年度版）

*2　既存宅地確認制度の経過措置の期間を過ぎているため削除（平成27年度版）

*3　H18　県内から村が廃されていることに伴い、文言修正（令和３年版）

５－１－31　都市計画法に基づく開発事業の擁壁の取り扱いについて

【平成13年１月５日　都計第333号　県土整備部都市計画課長から、各県民局建設部長あて】

このことについて、擁壁の高さが２ｍを超えるものについては建築基準法施行令第142条の規定を準用して審査を行っているところではありますが、平成12年５月31日付け建設省告示第1449号で当該条項に関する告示がありました。

この告示において擁壁の構造計算の基準は宅地造成等規制法施行令に定めるとおりとなりました。(別紙２　平成12年５月31日付け建設省告示第1449号第３参照)

今後の審査においてはこの点についてご留意くださいますようお願いします。

また、構造・材料等が特殊であると思われる擁壁(特殊擁壁)については別紙１のとおりとしますのでご注意ください。

(別紙１)

都市計画法に基づく開発事業における特殊擁壁の取扱いについて

都市計画法に基づく開発事業における擁壁は維持管理の面から将来にわたって所定の安全性が確保できるかどうかの検討が必要である。

近年は公共事業等においては、アンカーを用いた擁壁や補強土工法による特殊な擁壁が使用される場合がある。これらの特殊擁壁は個人の責任において維持管理を行わなければならない宅地分譲等の擁壁として恒久的に用いる場合には次のような問題が考えられる。

１　個人において特殊擁壁を良好に維持管理するには、技術的・経済的側面から相当の困難が予想される。

２　宅地の売買等に伴う土地利用形態の変更、建物の建て替え等により、特殊擁壁に対して、当初予期していなかった悪影響が生じる可能性がある。

以上を考慮し、下記のとおりとする。

記

１　特殊擁壁を宅地等開発事業に使用する場合は宅地造成等規制法施行令第15条〔現行　第14条〕*1で定める建設大臣〔現行　国土交通大臣〕*2の認定を受けたものを使用すること。

２　特殊擁壁かどうかの判断をしがたい場合は、擁壁の影響範囲が公共施設用地に限られ、都市計画法第32条による公共施設管理者との協議により同意がえられるものについては使用可能とする。

３　２についての擁壁の申請があった場合、事前に都市計画課〔現行　建築開発課〕*3と協議すること。

注)特殊擁壁とは宅地造成等規制法施行令第６条から第10条まで〔現行　第６条第１項第２号及び第７条から第10条まで〕*1の規定によらない擁壁とする。

---

*1　宅地造成等規制法施行令の一部改正に伴い、文言修正(平成 18 年度版)

*2　H12　中央省庁の組織改編に伴い、文言修正(平成 18 年度版)

*3　県における組織改編に伴い、文言修正(平成 27 年度版)

５　開発許可制度運用通達

５－１－32　横断等側溝の事故防止対策について（通知）

ま推第110号　まちづくり推進課長
【平成13年６月18日　道整第92号　道路整備課長　　から、各県民局建設部長あて】
道保第91号　道路保全課長

このことについて、三重県が管理する道路において側溝蓋の跳ね上げ等による事故が毎年発生し、管理瑕疵として賠償を行っていますが、今後はこのような事故を無くすため、下記の対策を行うものとする。

記

１　不要な箇所、今後不要になった箇所は順次廃止していく。

２　暗渠に変更可能な箇所は変更する。

３　現況の施設パトロール強化、異常時の早期修繕に努める。

４　特別な場合を除いては新設しない。

注）・１、２については早期の改修に向けて年度計画の作成を行っていきます。
・対象とする横断等側溝とは、道路横断側溝（本線、交差道路）と車両がその上を走行する横断側溝を含みます。

５－１－33　不要な同意書等の要求について

【平成14年５月31日　県土第14-59号　県土整備部長から、各市町村開発許可担当課長あて】

平素は、開発許可行政に対し、格段の御配意をいただき厚くお礼申し上げます。

標記の件につきまして、都市計画法に規定のない同意書を請求され、不利益な扱いを受けたという許可申請者からの相談がありました。

都市計画法の開発許可申請に同意書を添付する必要があるのは当該申請地の所有権を有する者及び当該申請地にその他の権利を設定している者だけです。

また、開発協力金、負担金などの寄付金等についても、都市計画法上は求めていません。

したがって、開発許可申請の際に法的な根拠なくこれらの同意書及び開発協力金を申請者から徴することは行政指導の範疇であり、法的な拘束力はありません。

このため、過去において国からも指導がなされており、32条協議の内容についても別添開発許可制度運用指針の中で範囲の制限がされております。

それらの中で周辺住民の同意については、合理的な範囲の内容、方法をもって、あらかじめ明文化したルールに基づいて話し合い等を求めるべきであり、同意書等の提出まで求めることは適当でないと言われています。

寄付金等については、当該寄付金等の目的及び収支を明確にするために、基金の設置等の適切な措置を行ったうえで負担を求めるよう指導されています。

また、行政指導に従わない場合に、県への進達や都市計画法32条同意・協議手続きを拒否するなどの制裁的措置を行うことは行政手続法上も問題があると言えます。

よって、県といたしましては、許可権者として従来どおり許可申請書に法に定められた以上の同意書の添付を求めることはありません。

また、市町*1がこれらの同意書の添付を求め、添付されないことにより制裁的措置を行うことに関しても望ましいことではないことを、再度確認していただきますようお願いいたします。

なお、寄付金等に関しても、良好な住環境を確保しつつ良質な住宅・宅地の供給の促進を図る見地から、地域の実情に応じて再度見直し、必要な場合には基金の設置や条例の制定等をもって、その目的及び収支を明確にするようお願いいたします。

---

*1　H18　県内から村が廃されたことに伴い、文言修正(平成18年度版)

５－１－34　都市計画法第34条第１号〔現行　第１号後半〕*1に基づく開発行為の規制の運用について

【平成16年４月27日　県土第14-45号　県土整備部長から、各県民局建設部長あて】

このことについては、昭和49年５月８日付け開第54号、平成10年１月７日付け建開第1010号及び平成11年９月７日付け都計第321号で通知しているところですが､大型農機具の修理施設を併設する農機具販売所については下記のとおり取り扱うこととしましたので通知します。

なお、修理施設を併設しない農機具販売店についての運用は、旧来の運用と変更ありません。

記

１　農機具の点検、分解、修理等を行う作業場部分の面積は150㎡以下とすること。
２　部品保管庫、事務所等の関連施設部分の面積は150㎡以下とすること。
３　敷地面積は1,000㎡以下とすること。
４　付近住民に対し、騒音の抑制、油水の流出防止、農機具搬入による交通障害等の苦情を起こさないような立地、配置、構造の計画を行うものとすること。
５　敷地外周の８分の１以上道路に接していること。
６　申請書には理由書に加えて農機具メーカー等からの取引証明等農機具修理作業を行うことを証明するものを添付すること。

*1　H19.11.30　法第34条第１号が２段構成となったことに伴い修正(平成19年度版)

５－１－35　雨水排水等の県管理道路側溝への接続にかかる取扱いについて（通知）

【平成22年３月９日　県土第88－488号　県土整備部長から、各建設事務所長あて】

このことについて、別紙要領のとおり基準を定め、下記のとおり取り扱うこととしますので通知します。なお、平成19年３月20日付け県土第88－111号は廃止します。

記

１　基本方針

県管理道路における道路側溝は、道路の排水のために整備されたものであり、本来、浄化槽排水を受け入れるべきものではない。

しかし、下水道整備の状況やこれまでの取扱いを考慮し、県管理道路の道路側溝以外に排水の処理方法がなく、真にやむを得ない場合に限り、「雨水排水等の県管理道路側溝への接続にかかる取扱要領」に基づき、一定の条件の下に道路側溝への受け入れを認めることとする。

２　主な変更点

（１）「浄化槽排水」としていた現行要領を、新要領では雨水も含めたものとした。

（２）新要領では、真にやむを得ない場合に道路側溝の流下能力により判断することとした。

３　実施日

この要領は、通知の日から実施する。

（雨水排水等の県管理道路側溝への接続にかかる取扱要領）

１　基本方針

道路側溝は、そもそも道路の排水のために整備されたものであり、民地からの雨水排水等を受け入れることを想定して設計されていないため、安易に接続を認めれば容量を超えてしまうなどして、道路管理上の支障をきたすおそれがある。また、道路管理者の責務はあくまでも道路を安全に通行できるよう維持管理することである、沿道の排水を受け入れる法的な義務はない。そのため、基本的には、道路側溝等への排水接続は認める必要はないと考えられる。

しかしながら県管理道路を取り巻く現状は次のとおりである。

① 三重県内には下水道および雨水幹線等が整備されていない地域が広範にわたっている。

② 従来から正式に排水接続を認めていないため、無許可での接続が横行しており、道路管理者として施設の機能維持のために必要なコントロールができない状況にある。

③ 市町道の側溝を介して流入してくる場合、市町道管理者が適正にコントロールしていないと、結果として無許可接続と同様となっている。

また、接続にかかる要件、審査基準を策定した上で承認することにより、道路管理者としては次のとおりメリットがあると考えられる。

① 接続を希望する沿道利用者に対して、道路の機能維持を理由とした合理的な説明が可能になる。

② 無許可での接続を抑制できるとともに、施設の維持管理に必要な情報を得ることができる。

③ 適正な審査および承認工事の結果、道路施設の機能向上が期待できる。

以上のとおり、一定の要件を満たす場合は、適正な審査を行なった上での排水接続はやむを得ないものと判断し、承認していくこととする。

２　接続を承認する要件

次の（１）から（６）の要件をすべて満たす場合にのみ接続を認めることとする。

（１）　県管理道路の側溝に排水する以外にその処理方法がなく、やむを得ないと判断されること。

（２）　道路排水施設の流下能力と流入量との関係を検討した結果、当該道路排水施設の流量に余裕があると認められること。ただし、接続する排水が21人槽以下の浄化槽排水だけである場合は、別紙の審査をせずに接続を認めるものとする。なお、申請者の負担において、流量を確保するために側溝の改良を行う場合はこの限りでない。

（３）　側溝が用水路を兼用している場合は、その管理者等の同意が得られること。

（４）　原則として道路側溝又は歩道（歩車道境界含む）に埋設されている道路排水管渠（内径300mm以上）における受入れであること。

（５）　排水は、道路排水施設の汚損、汚泥等の堆積及び悪臭の発生するおそれがないものであること。

（６）　将来、排水施設等が整備された場合は、そちらに接続しなおすこと。

３　承認（許可）の条件

（１）　下水道等の排水施設が整備されたときは、自己の費用で速やかに道路を原形に復旧すること。復旧方法については建設事務所長と協議し、その指示に従って行うこと。

（２）　自己の土地に設置した枡等及び前面の道路側溝について、通常の通水の支障とならないよう堆積物の除去等の清掃を行うこと。

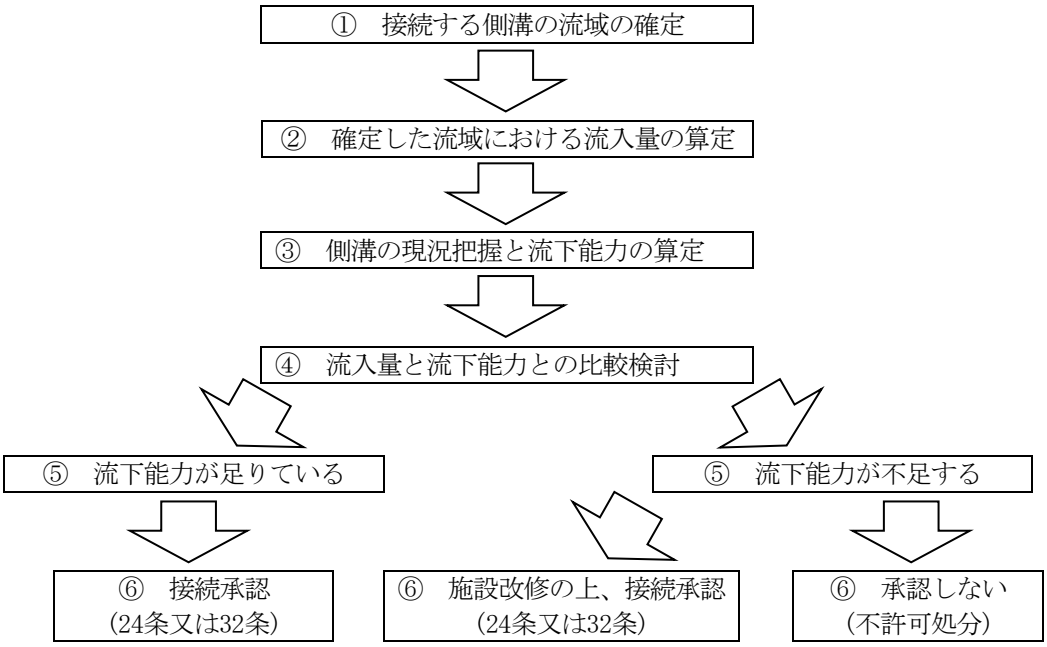
（３）　当初の承認（許可）から状況が変化することとなる場合は、事前に建設事務所長と協議すること。

（４）　道路法等に違反した場合、水質の悪化や流量の増加が生じた場合、承認（許可）の条件を遵守しなかった場合は、承認（許可）を取り消し、原状回復を命じるものであること。

（５）　そのほか、建設事務所長が道路管理上の必要から行う指示に従うこと。

４　接続する道路側溝の流下能力の検討と許可方針

概ね次の手順により検討するものとする。なお、検討は申請者が行い、その申請に対して、検討内容が適切であるかどうかを審査するものとする。詳細は別紙「流下能力の算定について」による。



（流下能力の算定について）

１　算定式等

ア　流入量

・合理式による　$Q=(1/3.6/10^6)\times C\times I\times A$

Ｃ：流出係数　Ｉ：雨量強度mm/h　Ａ：集水面積㎡

※「宅地等開発事業に関する技術マニュアル」　のうち、２章下水排除施設に記載されている降雨強度を使用すること

※雨量強度（Ｉ）は基本的に、10分間雨量強度とする。

※流出係数は、「宅地等開発事業に関する技術マニュアル」　のうち、２章下水排除施設に記載されている数値の中間値を採用

イ　道路排水施設の流下能力

・マニングの式により算定する。（管渠の通水断面、径深は道路土工要綱（平成21年６月））

$Q' = a\times V$　　$V=(1/n)\times R^{2/3}\times i^{1/2}$

Ｖ：流速m/s　　ｎ：粗度係数　Ｒ：径深（ａ／Ｐ）ｍ　ｉ：排水路勾配％

※上記マニングの式に算入するａ（流下断面積）、Ｒ（径深）、Ｐ（流水の潤辺長）は断面高の８割として計算する。

※粗度係数は、道路土工要綱の粗度係数ｎを採用する

ex　カルバート（現場打ちコンクリート）：0.015

カルバート（コンクリート２次製品）：0.013

Ｑ＜Ｑ’であれば、流量計算上は問題ない。

２　算定例

・流入量は道路区域及び申請地からの流入を前提として算定する。

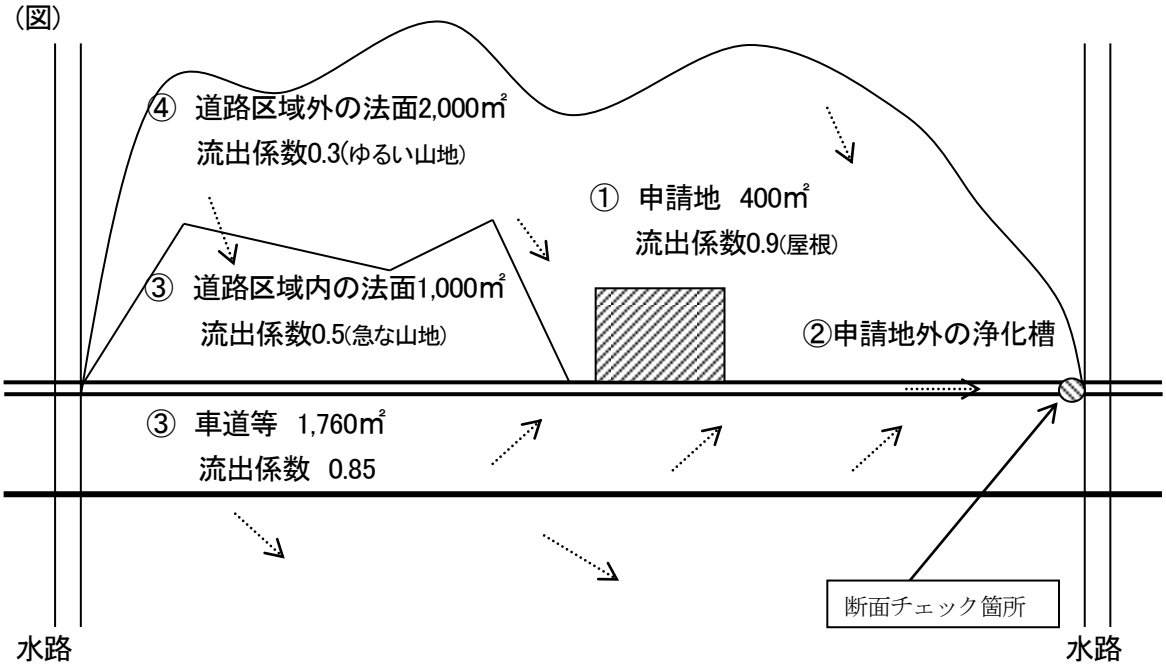
（山間部における法面など地形的に集水が想定される区域は、流入量に加算する。）

・接続する側溝の規格　Ｕ型側溝300Ａ　　排水路勾配　ｉ：1.0％　粗度係数　ｎ：0.013

・雨量強度　Ｃ：114.4mm/h

・各流出係数は、あくまで想定であり、現実に則した値を採用すること

（図）



算定式は前述のとおり。(各計算値については小数6桁目を四捨五入)

※ 流出係数等は仮定の数字です。

① 申請地からの雨水流入量

Ｑ１＝(１／3.6／10^6)×Ｃ×Ｉ×Ａ

＝1/3.6/10^6 ×0.9×114.4×400＝0.01144m^3/ｓ

② 浄化槽の放流水(前提：　合併処理浄化槽180人槽：日平均汚水量36m3　流量調整機能付)

浄化槽からの流入量　　0.00042m^3/ｓ(36m3／(24ｈ×60×60))

③ 道路区域からの雨水流入量

ア　法面　Ｑ２＝1/3.6/10^6 ×0.5×114.4×1,000＝0.01589m^3/ｓ

イ　路面　Ｑ３＝1/3.6/10^6 ×0.85×114.4×1,760＝0.04754m^3/ｓ

④ 地形的に想定される集水区域からの雨水流入量

Ｑ４＝1/3.6/10^6 ×0.3×114.4×2,000＝0.01907m^3/ｓ

⑤ 全流入量Ｑ５(①＋②＋③＋④)＝0.09398m^3/ｓ

⑥ 側溝の流下能力Ｑ６

排水路流下断面　ａ＝0.3×0.8×0.3＝0.072㎡

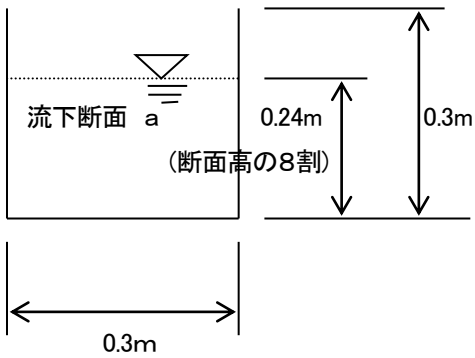
潤辺　Ｐ＝0.3×0.8×2＋0.3＝0.78

径深　Ｒ＝ａ／Ｐ＝0.072÷0.78＝0.09231

流速　Ｖ＝(１／ｎ)×$R^{2/3}$×$i^{1/2}$＝(1／0.013)×$0.09231^{2/3}$×$0.01^{1/2}$＝1.57117m/s

Ｑ６＝ａ×Ｖ＝0.072×1.5117＝0.11312m^3/ｓ

→Q5＜Q6であるので、許可可能



５－１－36　法第34条第１号後半に規定する店舗等と住宅を併設する場合の取扱いについて

【平成21年１月20日　県土第14-240号　県土整備部長から、各建設事務所長あて】

都市計画法(以下「法」という。)第34条第１号後半に規定する建築物(以下「店舗等」という。)への住宅の併設は、平成21年４月１日以降認めないこととなります。

ただし、他の基準等に基づいて、住宅の立地が認められる場合に限り、下記のとおり店舗等と住宅の併設を認めることとします。

なお、住宅の部分及び店舗等の部分がいずれも許可不要のものである場合においては、新たな許可を要しないことを申し添えます。

記

(併設できる住宅の要件)

第１　住宅の部分(自己用に限る。)は、次の各号のいずれかに該当するものであること。

一　市街化調整区域決定前から当該市街化調整区域に存する住宅

二　都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成12年法律第73号)の規定による改正前の法第43条第１項第６号ロに規定する既存宅地の確認を受けた土地に存する住宅

三　法第29条第１項第２号に規定する住宅

四　法第34条第11号から14号及び法施行令第36条第１項第３号ロからホに規定する住宅

(取扱基準の準用)

第２　店舗等の部分及び住宅の部分はそれぞれの取扱基準を満たし、店舗等の部分と住宅の部分の入口がそれぞれに設けられている等独立して利用されることが明らかな構造であること。

(敷地の規模)

第３　第２の取扱基準のうち、敷地の規模は店舗等の基準を満たすものであること。

５　開発許可制度運用通達

５－１－38　市街化調整区域内における既存建築物の増改築の取扱いについて

【平成26年12月８日　事務連絡　建築開発課長から、各建設事務所開発許可担当室長あて】

市街化調整区域内における既存建築物の増改築については、開発許可制度運用指針、昭和49年10月１日付け開第202号、平成３年12月９日付け事務連絡及び平成12年12月６日付け都計第302号により取扱っているところですが、今般、下記のとおり取扱い基準等を見直しましたので通知します。[*1]

なお、昭和49年10月１日付け開第202号、平成３年12月９日付け事務連絡及び平成12年12月６日付け都計第302号については、本通知の適用により廃止するものとします。

記

１　増改築の取扱いについて

(1)次のすべてに該当するものは都市計画法第43条第１項の許可を要しない。

1)従前の建築物は、適法に建築され使用されているものであり、現存していること。

2)増改築後の建築物は、従前の建築物と同一の用途であること。

3)増改築後の建築物の床面積は、従前の建築物の1.5倍以下であること。ただし、一戸建て専用住宅については、1.5倍又は280㎡以下であること。

4)敷地は、従前の範囲内であること。

(2)法第34条第１号により許可された店舗など床面積の上限が定められている場合については、増改築後においてもその上限を超えることはできない。

２　従前の建築物が無い場合の取扱いについて

現に従前の建築物が無い場合は、原則として上記の増改築に該当しない。ただし、次のすべてに該当するものについては改築とみなし、１による取扱いができるものとする。

(1)老朽化により先行して除却した場合や火災により焼失した場合などやむを得ないと認められるもの

(2)現在に至るまで資材置場や駐車場などの別用途での土地利用がないもの

(3)建築物が存在していたことや従前の建築物の用途、規模が公的書類等により確認できるもの

３　従前の建築物の確認に必要な書類について

次の(1)から(4)に掲げる書類により、増改築の際に都市計画法の許可を要しないことを確認するものとする。

(1)当該土地及び建築物の登記事項証明書(これにより判断できない場合は市町長が発行する当該土地及び建築物の固定資産評価証明書(建設年度明示)も必要とする。)

(2)当該建築物が適法に建築されたことを証明する公的書類(建築確認済証の写し等)

(3)当該既存土地及び建物の状況を示す２面以上の現況写真

(4)その他必要な書類

４　その他

この基準は平成27年４月１日から適用する。

[*1] 開発審査会本審査(提案基準18など)により許可を受けた敷地での増改築は、当通知では扱えない場合がある。

５－１－39　市街化調整区域における訪問介護看護事業又は居宅介護支援事業のための施設の取扱いについて

【平成27年２月９日　事務連絡　建築開発課長から、各建設事務所開発許可担当課長あて】

市街化調整区域における訪問介護看護事業又は居宅介護支援事業のための施設については、都市計画法第34条第１号前半に規定する施設に該当しないものと取り扱っているところですが、社会福祉施設の一部を利用してこれらの事業を行う場合については、下記のとおり取り扱うこととします。

なお、この通知により、平成23年３月７日付け事務連絡「市街化調整区域における『老人居宅介護等事業のための施設』の取扱いについて」は廃止します。

記

１　定義

(1)　本通知において「訪問介護看護事業」とは、老人福祉法(昭和38年法律第133号)第５条の２第２項に掲げる老人居宅介護等事業及び介護保険法(平成９年法律第123号)第８条第４項に掲げる訪問看護をいう。

(2)　本通知において「居宅介護支援事業」とは、介護保険法第８条第23項〔現行　第24項〕*1に掲げる居宅介護支援の事業をいう。

(3)　本通知において「社会福祉施設」とは、次のいずれかに該当する施設をいう。

ア　老人福祉法第５条の３に掲げる施設(老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター)

イ　老人福祉法第５条の２第５項、第６項に掲げる事業のための施設(小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業のための施設)

ウ　老人福祉法第29条に掲げる施設(有料老人ホーム。ただし有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅を含む。)

２　取扱い

社会福祉施設の一部を、「訪問介護看護事業」又は「居宅介護支援事業」のための施設(以下併せて「事業施設」という。)に供するものであって、次の(1)から(4)のすべてに該当する場合は、当該事業施設の用途は主たる社会福祉施設の用途に包含されるものとする。

(1)　事業施設が、社会福祉施設と同一の棟に存すること。

(2)　建築物に社会福祉施設とそれ以外の用途の施設が併存する場合は、事業施設が、当該建築物のうち社会福祉施設の部分に存すること。

(3)　社会福祉施設の規模に照らして、事業施設の規模は必要最小限のものであること。

(4)　社会福祉施設を運営する事業者と事業施設を運営する事業者が同一であること。

*1　介護保険法の一部改正に伴い、文言修正(令和３年版)

５－１－40　既存建築物を一時的に選挙事務所として利用する場合の取扱いについて

【平成28年１月12日　事務連絡　建築開発課長から、各建設事務所開発許可担当課長あて】

都市計画法では、一時的な使用である仮設建築物を新築する場合、許可を要しないと規定されていることから、一時的に既存建築物を別の用途で使用する場合においても同様に扱うことが適当であり、使用する期間が短くかつ明確であるものは、第42条及び第43条に規定する「用途の変更」に該当しないものとして運用しているところです。

このため､既存建築物を下記の期間に限り一時的に選挙事務所として使用する場合においては､「用途の変更」に該当しないものとして取り扱います。

記

１　公職選挙法で定める選挙運動の期間

２　選挙運動の期間前に行われる適法な準備行為の期間及び選挙運動期間後の事務所の撤去（片づけ等）に要する期間

５－１－41　行政書士が受任者となった開発許可申請の留意事項について

【平成29年１月５日　事務連絡　建築開発課長から、各建設事務所開発許可担当室（課）長あて】

このことについて、申請者が行政書士に対して都市計画法に基づく開発許可及び三重県宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認等に関する行為を委任し、これに基づき行政書士が申請者の代理として開発許可申請書等を作成、提出した際には、下記の点を留意いただきたいのでよろしくお願いします。

なお、下記の点については、建築開発課と三重県行政書士会とで協議を行い、平成 29 年１月５日付け事務連絡で三重県行政書士会宛てに通知を行っていることを申し添えます。

記

１　開発許可申請者の記載、押印について

（１）　申請者、届出者の欄は、証明書等（具体的には２による）を除き、申請者の代理人であることの明示、代理申請を行う行政書士の記名（職名を含む。）及び職印の押印で可とする。

その際、上段に申請者名（法人である場合には法人名及び代表者名）を必ず記載するが、申請者本人の押印は不要とする。

（２）　申請書等の連絡先欄には、当該代理申請を行った行政書士の連絡先を必ず記載するものとする。

２　行政書士の代理による記名押印では不可のものについて

都市計画法に基づく開発許可申請のための次の書類については、申請者本人の証明・申告を要し、行政書士の代理による記名押印は不可とする。

①　申請者の資力及び信用に関する申告書（第１号様式）

②　工事施行者の能力に関する申告書（第２号様式）

③　設計者資格証明書（第５号様式）

３　委任状について

申請者（委任者）が行政書士に対して開発許可申請等に関する行為を委任したことを証する委任状を作成する際には、次の点に留意するものとする。

①　申請書等には申請者の委任状の添付を要し、原本を申請書等の正本に、写しを副本に添付するものであること

②　委任状は各申請、届出ごとに作成し、委任状の日付は各申請、届出の日の３か月以内のものとするが、委任事項が一つの土地に関する一連の手続の場合は、当初の申請書等に委任状原本を添付し、その後の手続は委任状写しの添付とすること

③　委任状は委任日、委任者住所及び氏名（法人の場合は法人の事務所の所在地、法人名及び法人代表者の職氏名）の記載及び押印したものであること

④　委任状は委任の範囲として申請名称、申請根拠条文及び申請地等を具体的に記載したものであること

⑤　委任状は受任する行政書士の、氏名、事務所の所在地、連絡先及び登録番号（行政書士証票の番号）を記載したものであること

⑥　委任状に押印する委任者の印は、印鑑登録をした印鑑でなくても可であること

５　開発許可制度運用通達

５－１－42　農業従事者証明願の様式の改定について

【令和２年12月25日　事務連絡　農林水産部農地調整課長・県土整備部建築開発課から、各農林水産（農政・農林）事務所農政（・農村基盤）室長・各市町農業委員会事務局長・各建設事務所建築開発室（課）長・各市町開発許可事務担当課長宛て】

このことについて、平成29年１月16日付け事務連絡により（農林水産部農地調整課長から各農林水産事務所農政室長・各市町農政事務担当課長及び各市町農業委員会事務局長並びに県土整備部建築開発課長から各建設事務所建築開発室（課）長及び各市町開発許可事務担当課長あて）（以下「前通知」という。）により通知しているところですが、下記のとおりとしますので、通知します。

なお、本通知により、前通知は廃止します。

記

建築基準法施行規則第１条の３第１項一号ロに規定する「都市計画法第29条第１項第二号の規定に適合していることを証する書面(農業従事者証明)」の様式を別紙のとおりとする。

なお、改定の概要は以下のとおりである。

〇国・県の押印見直しの取り組みの一環として、申請者の押印を廃止するため、申請者「印」欄を削除することとする。

（別紙）

農 業 従 事 者 証 明 願

年　月　日

宛て

申請者住所

氏　　名

次の理由により建築基準法の確認申請手続を行うため必要ですので下記について証明願います。

○建築物を必要とする理由（詳細に記入すること）

○建築物の建築主、建築場所、用途、規模など

建築主住所				氏　名	
建築の場所				地　積	㎡
建築の用途		建築面積	㎡	延面積	㎡

記

1.　経営面積及び所有関係

	自 作 地	所 有 者	小 作 地	所 有 者	家 畜 頭 数	農 機 保 有 台 数
田						
畑						
樹園地						
放牧地						
合　計						

2.　農家世帯の構成及び農業従事状況

（注）兼業の場合は農業以外の職業を具体的に記入すること。

氏　　名	続　柄	年　令	従事日数	職　　業	備　考

年　月　日

上記のとおり相違ないことを証明する。

（証明者）　職・氏名　　印

５－１－43　排水施設の審査について

【平成30年１月23日　事務連絡　建築開発課長から、各建設事務所開発許可担当室（課）長あて】

このことについて、都市計画法第 33 条第１項第三号（同法施行令第 26 条、規則第 22 条、及び規則第 26 条含む）及び宅地等開発事業に関する技術マニュアルに基づき審査しているところですが、開発面積が１ha 未満の審査方法を別紙のとおり取り扱うこととしましたので通知します。

なお、運用は、平成30年４月１日からとしますのでご留意ください。

（別紙）

排水施設の審査について

１．審査対象となる排水施設の範囲

開発区域内の排水施設は法第 33 条第１項第３号（排水施設）に係る技術基準の審査対象とするが、次に掲げる排水施設については、審査対象外とする。

① 建築工事で設置される排水施設

② 放流先の排水施設（開発区域面積が１ha 未満のものに限る）

＜解説＞

（１）　開発区域内の排水施設

開発区域内に設置される排水施設のうち、開発工事時に設置される排水施設は審査対象とし、建築工事時に設置する排水施設については、審査対象外とする。ただし、当初申請において建築工事時に設置する排水施設として審査対象外としていたものを、その後、開発工事で設置する排水施設に変更する場合、当該排水施設は法第 33 条第 1 項第 3 号（排水施設）の審査対象となり、変更許可申請が必要となる。

（２）　開発区域内外をまたぐ排水施設（公共排水施設への接続管等）

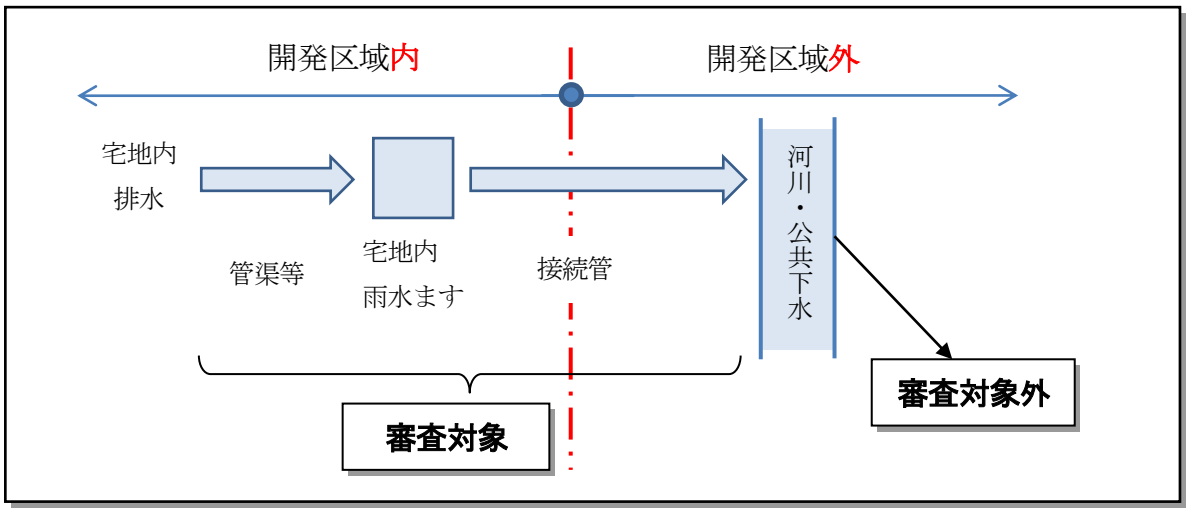
開発区域内から放流先である公共の排水施設（河川や水路など）への接続管についても、第 33 条第１項第３号（排水施設）の審査対象とする。

（３）　放流先の排水施設

開発区域外にある放流先の排水施設について、法第 32 条により接続に関する管理者との協議及び同意は必要であるが、法第 33 条に係る技術基準の審査は不要である。

これは、放流先の許容放流量等の検討が不要とするものではなく、当然排水施設管理者との協議の中で検されるべきものであるためである。

【審査対象の範囲（概要）】



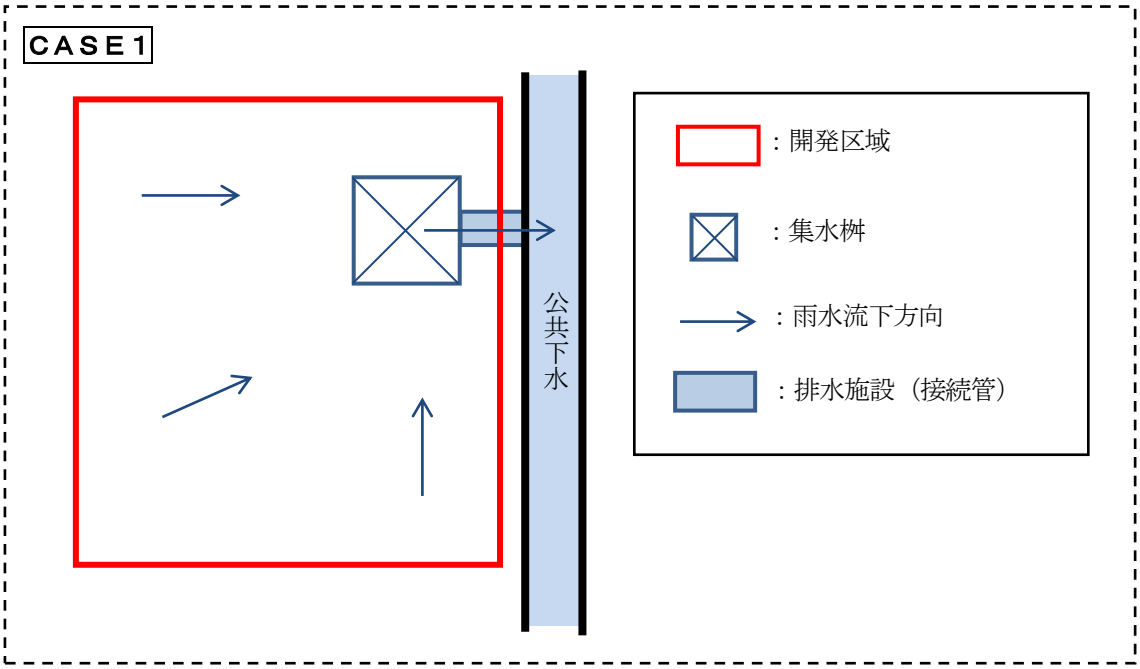
２．流量計算書の添付が必要となる排水施設の範囲

開発行為（変更）許可申請書には、開発区域内の排水施設の流量計算書（各排水施設の排水流域を示した流域図を含む。）の添付を求め、審査するものとする。ただし、次に掲げる＜流量計算書添付不要基準＞に該当する場合は、排水施設の流量計算書の添付を不要とできるものとして取り扱う。

＜流量計算書添付不要基準＞
「宅地等開発事業に関する技術マニュアル 2 章 2-5 宅地内排水設備．2-5-1 排水管［解説］（２）について」の基準②のとおりとする。

＜解説＞
上記内容に適合し計算書添付不要とできる主な事例を以下に示す。

（１）宅内排水施設が集水桝及び公共下水施設への接続管のみの場合

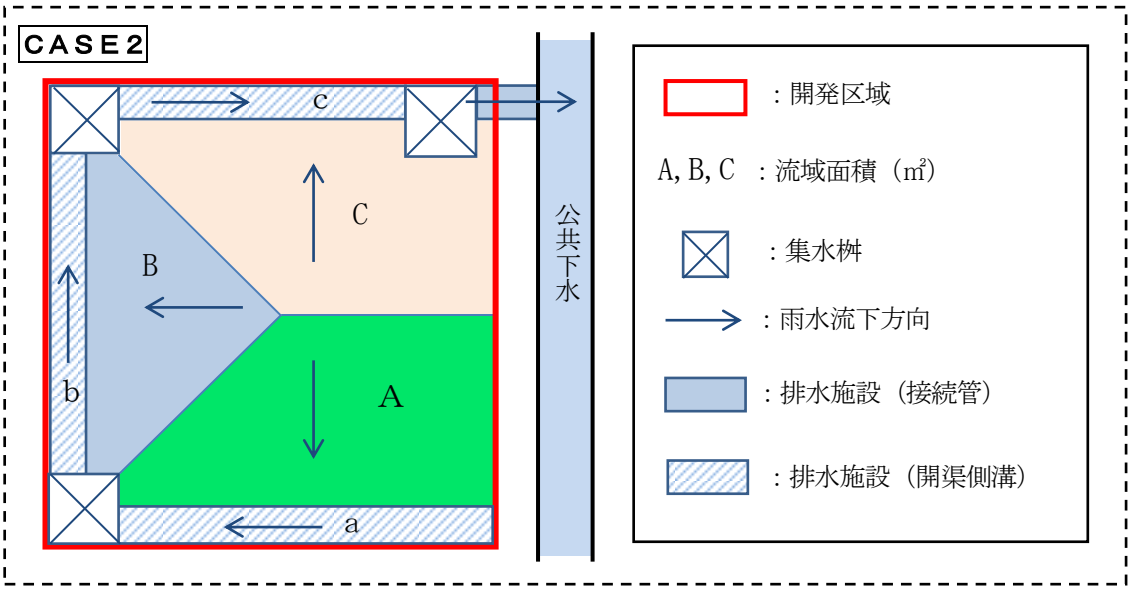


上記の事例のように宅地内の雨水を最終の集水桝のみで集水し、そこから区域外の公共下水施設に放流する場合の排水面積は以下のとおりである。

接続管の排水面積 ＝ 開発区域面積

したがって、最終桝から区域外の公共下水施設への接続管等の種類、管径及び勾配を排水面積（開発区域面積）に応じて、＜流量計算書添付不要基準＞のとおりとすれば、当該排水施設の流量計算書の添付は不要とできる。

（２）宅内排水施設に側溝がある場合

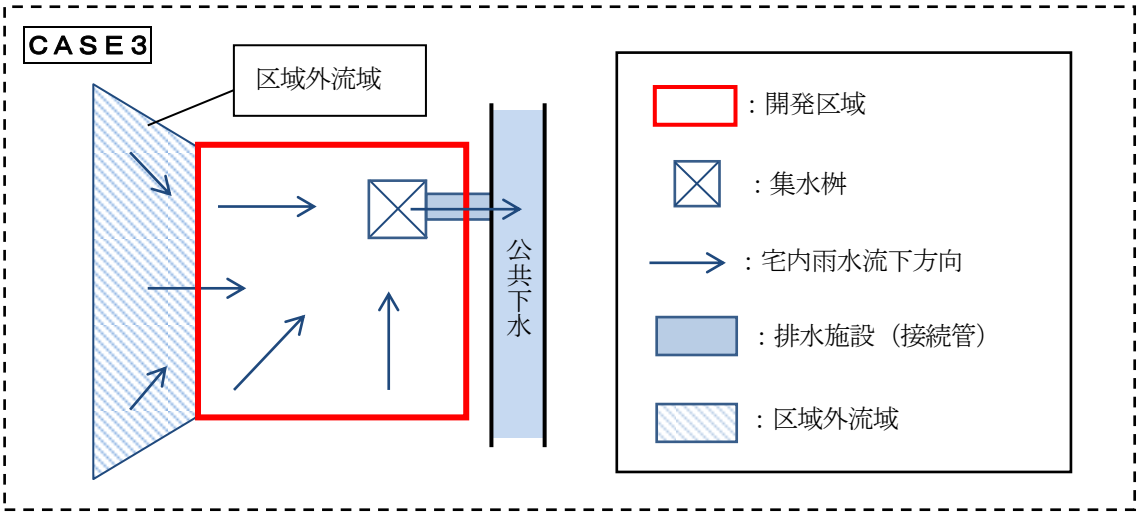


上記の事例のように宅地内の雨水を区域の周囲に設置した側溝で集水し、最終集水桝から区域外の公共下水施設に放流する場合の各排水施設（a, b, c）が受け持つ排水面積は以下のとおりである。

・排水施設 a の排水面積 ＝ A（㎡）
・排水施設 b の排水面積 ＝ A+B（㎡）
・排水施設 c（最終放流管）の排水面積 ＝ A+B+C（㎡）

したがって、それぞれの排水施設の種類、管径（側溝の場合は断面寸法）及び勾配を排水面積に応じて＜流量計算書添付不要基準＞のとおりとすれば、当該排水施設の流量計算書の添付は不要とできる。

（３）区域外からの雨水流入がある場合

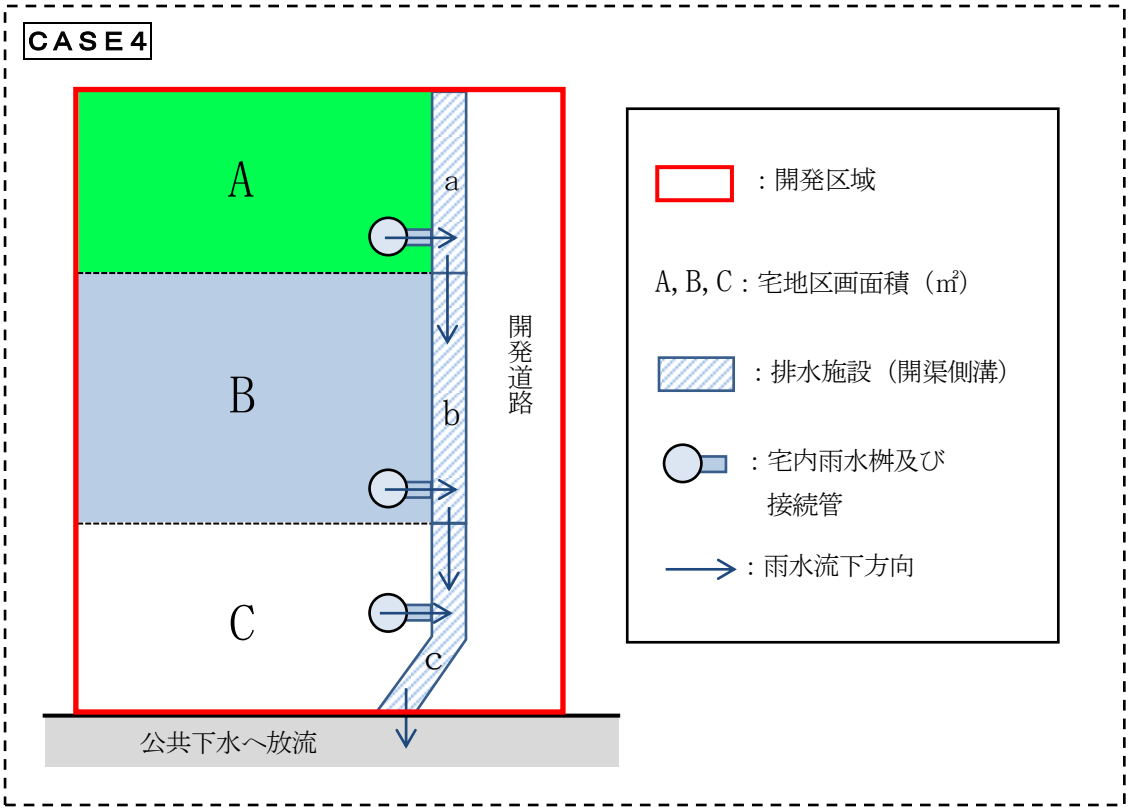


上記の事例のように、区域外のエリアからも雨水が流入する場合の排水面積は、以下のとおりである。

接続管の排水面積 ＝【開発区域面積】+【区域外流域面積】

したがって、最終桝から区域外の公共下水施設への接続管の種類、管径及び勾配を排水面積に応じて、＜流量計算書添付不要基準＞のとおりとすれば、当該排水施設の流量計算書の添付は不要とできる。

（４）分譲宅地開発の場合



上記の事例のように各区画単位の雨水を宅内雨水桝にて集水し、前面の開発道路沿いの側溝へ接続して放流する場合、道路側溝（a, b, c）が受け持つ排水面積は以下のとおりである。（この図では、開発道路の表面水は別途処理されているものとし、道路部分の面積は考慮しない。）

・排水施設 a の排水面積 ＝ A（㎡）
・排水施設 b の排水面積 ＝ A+B（㎡）
・排水施設 c（最終放流部）の排水面積 ＝ A+B+C（㎡）

したがって、それぞれの排水施設の種類、管径（側溝の場合は断面寸法）及び勾配を排水面積に応じて＜流量計算書添付不要基準＞のとおりとすれば、当該排水施設の流量計算書の添付は不要とできる。

また、通常であれば各区画の宅内雨水桝からの接続管についても流量計算を行い検討する必要があるが、当該接続管を排水面積（＝各区画面積）に応じて上記の流量計算書添付不要基準のとおりとすれば、当該接続管の流量計算書の添付は不要とできる。

（予備ページ）

発行日以降通知が追加される場合は、ここに貼り付けするなどして
対応願います。

（予備ページ）

発行日以降通知が追加される場合は、ここに貼り付けするなどして
対応願います。

（予備ページ）

発行日以降通知が追加される場合は、ここに貼り付けするなどして
対応願います。

５－２　市街化調整区域における開発審査会提案基準表

条文	提案基準番号	内　　容	包括議決番号	適　用行政庁
法第34条第14号 令第36条第1項第3号ホ	1	法第34条第13号の届出ができなかったものの取扱いについて	1	三重県 津　市 松阪市 桑名市 鈴鹿市
	2	業務の主たる対象が当該市街化調整区域である大工等の作業場を建築する場合の特例措置	2	
	3	削除		
	4	市街化調整区域において世帯が独立する場合の住宅の取扱いについて	4	
	5	収用対象事業の施行により市街化調整区域内に移転するものの取扱いについて	5	
	6	社寺、仏閣及び納骨堂の取扱いについて	6	
	7	既存集落における自己用住宅の取扱いについて	7	
	8	地区集会所その他都市計画法第29条第１項第３号に規定する施設に準ずる施設である建築物の取扱いについて	8	
	9	既存建築物の増改築及び敷地の拡張について	9	
	10	災害危険区域等に存する建築物の移転について	10	
	11	市街化調整区域におけるレクリエーション等のための施設を構成する建築物の取扱いについて	11	
	12	削除		
	13	指定既存集落における「自己用住宅」の取扱いについて	13	三重県 津　市 松阪市 桑名市
	14	指定既存集落における「世帯の独立のための住宅」の取扱いについて	14	
	15	指定既存集落における「小規模工場等」の取扱いについて	15	三重県 津　市 松阪市 桑名市 鈴鹿市
	16	市街化調整区域における「地域振興のための工場等」の取扱いについて		
	17	市街化調整区域における「大規模な流通業務施設等」の取扱いについて		
	18	市街化調整区域における「有料老人ホーム」の取扱いについて		
	19	自己の業務の用に供する建築物の敷地拡張の取扱いについて		
	20	線引きに係る申請の取扱いについて	20	
	21	線引きに係る既存団地の取扱いについて	21	
	22	建築物のやむを得ない事情による用途変更について	22	三重県 津　市 松阪市 鈴鹿市
	23	相当期間適正に利用された建築物の用途変更について	23	
	24	自動車リサイクル施設の建築にかかる立地基準について		三重県 津　市 松阪市 桑名市 鈴鹿市
	25	法改正または線引きにより許可の基準がなくなった開発行為における変更許可の取扱いについて	25	
	26	医院等併用住宅の取扱いについて	26	
	27	指定既存集落内の線引き前からの宅地における建築行為の取扱いについて	27	松阪市 桑名市 鈴鹿市
	28	適法に建築された建築物の用途変更及び用途変更を伴う改築について	28	桑名市
	29	鈴鹿市の指定既存集落における「自己用住宅」の取扱いについて	29	鈴鹿市
	30	鈴鹿市の指定既存集落における「世帯の独立のための住宅」の取扱いについて	30	
	31	「大規模な太陽光発電施設の付属施設」の取扱いについて	31	三重県 津　市 松阪市 桑名市 鈴鹿市
	32	「建築基準法第51条に規定するその他の処理施設（産業廃棄物処理施設）」の取扱いについて	32	

(注1)包括議決番号があるものは、三重県の案件については建設事務所長（包括議決番号がない提案基準及び１ha以上のものについては本庁課長等）決裁。

(注2)上記表にあるとおり、提案基準１～12、15～21、24～26、31、32は三重県、津市、松阪市、桑名市及び鈴鹿市が許可する場合に、提案基準13、14は三重県、津市、松阪市及び桑名市が許可する場合に、提案基準22、23は三重県、津市、松阪市及び鈴鹿市が許可する場合に、提案基準27は松阪市、桑名市及び鈴鹿市が許可する場合に、提案基準28は桑名市が許可する場合、提案基準29、30は鈴鹿市が許可する場合に適用する。

５－４　開発審査会提案基準第14号関係

５－４－１　提案基準１

昭和47年12月４日　第14回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認
改正　平成24年３月19日　第190回三重県開発審査会承認

○　法第34条第13号の届出ができなかったものの取扱いについて

(趣旨)

第１　この基準は、都市計画法(以下「法」という。)第34条第14号又は法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき、自己の居住の用に供する建築物の建築の目的で、当該区域区分に関する都市計画が決定、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張(以下「線引き」という。)された際、土地に関する権利を有しており、線引きの日から起算して６ヶ月以内に省令で定める事項を知事に届出られなかった者で、やむを得ないと認められるものの取扱いを定めるものとする。

(適用の期間)

第２　線引きの日から起算して２年を経過した日から適用する。

(適用の範囲)

第３　この基準は、許可を受けた日から起算して３ヶ月以内に工事に着手するものであって、かつ、線引きの日から起算して５年以内に当該許可に基づく行為を完了することができる場合に適用する。

(許可を受けようとする者)

第４　届出られなかった者でやむを得ないと認められるものは、次の各号のいずれかに該当するもので、その理由が証明できるものであること。

一　当該区域外の地区に居住していた者

二　届出期間中、長期にわたり当該区域外において職務、旅行等に従事又は滞在中であった者

三　届出期間中、病気による入院又は安静を要し、療養中であった者

四　その他、特にやむを得ない事情と認められる者

(予定建築物の用途)

第５　予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅であること。

(予定建築物の敷地規模)

第６　当該建築物の敷地は、500㎡以内とする。

(申請地)

第７　申請地は線引き前から当該土地に関する権利(所有権、地上権、借地権)を有しており、次の証明書等によって証明できるものであること。

一　登記事項証明書(本登記、仮登記ただし申請時に本記が本登記なされていること。)

二　公正証書の写し

三　農地法第５条の許可書の写し(ただし、本人の権利の存在が明確であること。)

四　信憑にたる書類等のあるもの

(添付書類)

第８　法第30条に定める図書以外に次の図書を添付すること。

一　既存権利を有していたことを証明する書類

二　届出られなかった理由を証明する書類

三　工事工程表

５－４－２　提案基準２

昭和51年２月13日　　第29回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認

○　業務の主たる対象が当該市街化調整区域である大工等の作業場等を建築する場合の特例措置

業務の主たる対象が当該市街化調整区域であるため市街化区域で建築することが困難と考えられる大工等の作業場等を建築する目的で行う開発行為および建築行為で申請の内容が次の各号に該当すると認められるものについては、都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第１項第３号ホの規定により開発審査会に付議する。

１　立地
　市街化区域に近接していないこと。

２　規模
　当該用途に供する敷地面積がおおむね500㎡以下

３　申請地と申請人の居宅までの距離が著しく離れていないこと。

４　申請人は線引き以前から当該市街化調整区域に居住している者であること。

５　隣地所有者及び附近住民から、騒音、雨水、汚水の流出、火災の発生、粉塵、機械搬入による交通障害等の苦情を起こさないような立地、配置、構造による計画であること。

備考

○　申請に必要な添付資料

（イ）　申請者の職業経歴および事業の実績書

（ロ）　事業計画説明書
　主な業務対象地域、業務の詳細内容、保有器材の名称及びその数、従業員内訳

（ハ）　納税証明書(大工等の職業が判別できること)

（ニ）　申請者の住民票

５－４－４　提案基準４

昭和56年10月20日　第49回三重県開発審査会承認
改正　昭和57年12月23日　第53回三重県開発審査会承認
改正　平成２年５月24日　第84回三重県開発審査会承認
改正　平成８年８月１日　第117回三重県開発審査会承認
改正　平成14年12月16日　第151回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認
改正　平成27年12月４日　第207回三重県開発審査会承認

○市街化調整区域において世帯が独立する場合の住宅の取扱いについて

【開発許可制度運用指針Ⅰ－７－１（１）①②】

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき、市街化調整区域において建築することがやむを得ないと認められる「世帯の独立のための住宅」の取扱いを定めるものとする。

（許可を受けようとする者の範囲）

第２　申請者は、次の各号のいずれかに該当する世帯の構成員、又はその直系であること。

一　当該市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張（以下「線引き」という。）される前から当該市街化調整区域において引き続き生活の本拠を有する世帯

二　線引き後、当該市街化調整区域において適法な住宅に20年以上居住し、引き続き生活の本拠を有する世帯

２　線引き前より市街化区域に生活の本拠を有する世帯から、市街化区域の辺縁部にある市街化調整区域に独立する場合については、独立する世帯が元の世帯と近接した位置であり、かつ申請者本人、申請者の両親及び独立後の世帯構成員が当該都市計画の市街化区域内に世帯独立に適した土地を保有していない場合に限り、前項第一号に該当するものとする。

３　結婚、過密、狭小その他社会通念に照らし独立して世帯を構成すべき事情が存すること。

（予定建築物の用途等）

第３　予定建築物については、次の各号のすべてに該当するものであること。

一　予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する一戸建て専用住宅であること。

二　予定建築物の形態は、周囲の建築物と調和のとれたものであること。

（予定建築物の敷地規模）

第４　予定建築物の敷地は、500㎡以内とする。

（申請地）

第５　申請地は、次の各号のすべてに該当するものであること。

一　次のいずれかに該当する土地であること。

（１）線引き前から引き続いて申請者の直系尊属又はその兄弟姉妹若しくは申請者の兄弟姉妹が所有している土地であること。ただし、申請地が線引き後に農業振興地域の整備に関する法律による交換分合等を行った土地である場合は、交換分合等の前から引き続いて所有している土地とみなすことができるものとする。

（２）申請者が（１）の土地を取得したものであること。

二　現況及び相当の期間内に実施が見込まれる土地利用に支障を及ぼさない場所であること。

三　公共施設（道路、排水路等）の利用が可能な場所であること。

四　農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域にあること。

五　原則、既存集落内又はその辺縁部にあること。

（添付書類）

第６　法第30条に定める図書以外に次の図書を添付すること。

一　世帯の独立のため、市街化調整区域への建築が必要であることの理由書

二　申請者の要件を示す図書（住民票、戸籍謄本等）

三　予定建築物の平面図、立面図

四　その他第２から第５までの要件を確認するために必要な図書

（附則）

この基準は、平成27年12月４日から施行する。

〔解説〕

第２の解説

要件を満たす者の配偶者は、要件を満たす者との連名により申請できるものとする。

第１項第１号、第２号のいわゆる本家の世帯は一戸建て専用住宅であることを原則とするが、賃貸住宅や併用住宅についても認められるものとする。

第１項第２号は原則として適法な住宅に20年以上継続して居住している世帯を対象とし、都市計画法上適法でないものは不可である。

第２項の独立する世帯と元世帯との距離は概ね２㎞以内とする。

第５の解説

第１号の土地が線引き前から所有していたものから相続又は生前贈与等がなされている場合においても、引き続き申請者の直系尊属又はその兄弟姉妹若しくは申請者の兄弟姉妹のいずれかが所有していれば基準を満たすものである。

第１号の「農業振興地域の整備に関する法律による交換分合等」とは、例えば土地収用法や土地改良法による土地交換が該当する。

５－４－５　提案基準５

昭和57年12月23日　第53回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年３月19日　第169回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認

○　収用対象事業の施行により市街化調整区域内に移転するものの取扱いについて

【昭和57年７月16日付　建設省計民発第28号　建設省計画局長通達記１の（１）のロ】
【現行：開発許可制度運用指針Ｉ－７－１（２）】

（趣旨）

第１　都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき、土地収用法（昭和26年法律219号）の規定による収用対象事業の施行により、市街化調整区域内に建築物を移転する場合の取扱い基準を定めるものとする。

（適用の範囲）

第２　この取扱い基準の適用を受ける事業は、土地収用法第３条に該当する事業の施行により建築物を移転または除去しなければならない場合で、相当期間内に市街化調整区域内に代替建築物を建築する場合をいう。ただし、市街化区域からの移転の場合は、やむを得ないと認められる場合に限る。

（立地）

第３　代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用、環境に照らし調和のとれたものであり、次の各号のすべてに該当すること。

一　原則として、同一市町内とする。但し、他の市町の区域に代替地を求めることにつき妥当な理由がある場合はこの限りではない。

二　他法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可等が確実にされるものであること。

三　市街化区域から移転の場合は、原則として市街化区域に隣接又は近接している土地で、周辺の状況からみて適切な位置であること（専用住宅については、原則として市街化区域に隣接又は近接する既存集落内とする。）。

（代替建築物の用途）

第４　代替建築物の用途は、従前のものと同じであること。

ただし、住宅以外で新たに移転することによって生ずる法規制のためやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

（予定地の規模）

第５　代替建築物の規模は従前とほぼ同一とし、その細目は次の各号に定めるとおりとする。

一　敷地面積は、次のとおりとする。

(1) 代替建築物が自己の居住の用に供する住宅の場合

従前敷地面積の1.5倍以下もしくは、敷地面積が500㎡以内とする。

(2) 代替建築物が(1)に掲げる建築物以外の場合

原則として従前敷地面積の1.5倍以下とするが、量的拡大を伴わない質的改善による増で有効な土地利用を図ると認められる場合はこの限りでない。

二　床面積は、従前床面積の1.5倍以下とする。

２　代替建築物の形態は、周囲の建築物と調和のとれたものであること。

（添付書類及び設計図書）

第６　開発許可または建築許可申請書には、次の書類及び設計図書を添付すること。

一　土地収用対象事業施行者の収用証明書で、次の内容を記載したもの

事業名、認定工法、対象者、対象地及び面積、対象建築物の内容、用途、構造、面積、住宅以外にあっては、業務内容

二　収用対象地の位置図、配置図、建築物の平面図、写真

三　予定建築物の平面図、立面図

四　その他必要なもの

（附則）

この基準は、昭和58年３月１日から施行する。

この基準は、平成19年４月１日から施行する。但し、施行日から１年間は、なお従前の例によることが出来る。

〔解説〕

第１の解説

非線引き都市計画区域や準都市計画区域等からの移転についても、市街化区域からの移転の場合と同様、市街化調整区域に移転するやむを得ないと認められる場合に限る。

第２の解説

１　「相当期間内」とは、規模、用途等にもよるが、おおむね５年とする。

２　「市街化区域からの移転が認められるやむを得ない場合」とは、密集市街地等であることにより市街化区域内に適地を確保することが困難である場合や、被収用者が従前から市街化調整区域内に代替予定地としてではなく、第３各号に掲げる要件に鑑みて適切な土地を保有しておりあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合、許可権者との調整を踏まえ起業者において適切な土地を斡旋する場合等をいう。

第３の解説

「他の市町の区域に代替地を求めることにつき妥当な理由があると認められる場合」とは、例えば工場本社を他の市町の区域内に存する関連工場の隣接地に移転する場合等をいう。

第５の解説

「規模は従前とほぼ同一」について、共同住宅の戸数増、貸店舗の店舗増等は該当しない。

５－４－６　提案基準６

昭和57年12月23日　　第53回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認

○　社寺、仏閣及び納骨堂の取扱いについて

【昭和57年７月16日付　建設省計民発第28号　建設省計画局長通達記１の（１）のハ】
【現行：開発許可制度運用指針Ｉ－７－１（３）】

（趣旨）

第１　都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき、市街化調整区域内に社寺、仏閣及び納骨堂を建築する場合の取扱い基準を定めるものとする。

（適用の範囲）

第２　原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とする。

２　施設の種類は、鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等の他、宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに附属する社務所、くり等とし宿泊施設は原則として認めないものとする。

３　施設の規模は、当該市街化調整区域の住民の宗教的生活を対象とした施設として、過大でないこと。

（添付書類）

第３　開発許可または、建築許可申請書には次の書類及び設計図書を添付すること。

一　宗教法人の登記事項証明書

二　宗教法人に議決機関がある場合は、社寺、仏閣及び納骨堂を建築することを決議した宗教法人の議決機関の議事録

三　予定建築物の平面図、立面図

四　その他必要なもの

（附則）

この基準は、昭和58年３月１日から施行する。

５－４－７　提案基準７

昭和57年12月23日　　第53回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認

○　既存集落における自己用住宅の取扱いについて

【昭和57年７月16日付　建設省計民発第28号　建設省計画局通達記１の（２）のロの（イ）】

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき、市街化調整区域内の既存集落に建築する自己用住宅の取扱いを定めるものとする。

（適用の範囲）

第２　申請地は、既存集落内に存すること。

２　既存集落とは、次の各号に該当するものをいう。

一　地形、地勢、地物等からみて自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落内であること。

二　おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること。

（予定地の所有）

第３　予定地は、市街化調整区域に定められる前より、許可申請者が保有している土地（保有していた者から相続により取得した土地を含む。）であること。

（市街化調整区域へ建築の必要性）

第４　申請者は、次に掲げる各号の一に該当するものであること。

一　現在居住している住居が過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情のため新規に建築する必要がある者

二　定年、退職、卒業等の事情のため新規に新築する必要がある者

三　その他社会通念に照らし、特に新規に建築する必要がある者

（予定建築物の用途）

第５　予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。

（予定建築物の規模）

第６　予定建築物の敷地及び建築物の規模は、次のとおりとする。

一　予定建築物の敷地は500㎡以内とする。

二　予定建築物の階数は、２以下とする。

（添付書類）

第７　開発許可または建築許可申請書には予定建築物の平面図、立面図、自己用住宅が必要である理由書、その他必要なものを添付すること。

（附則）

この基準は、昭和58年３月１日から施行する。

※　第３については、第５－１－13章参照

５－４－８　提案基準８

昭和57年12月23日　　第53回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認
改正　平成29年３月７日　第214回三重県開発審査会承認

○　地区集会所その他都市計画法第29条第１項第３号に規定する施設に準じる施設である建築物の取扱いについて

【昭和57年７月16日付　建設省計民発第28号　建設省計画局長通達記１の(２)のロの(ロ)】
【現行：開発許可制度運用指針Ｉ－７－１（８）】

(趣旨)

第１　都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき、市街化調整区域に地区集会所その他都市計画法第29条第１項第３号に規定する施設に準じる施設である建築物にかかる開発行為または、建築行為についての取扱い基準を定めるものとする。

(適用の範囲)

第２　この取扱い基準の適用を受ける事業は、地区集会所、集落青年館、公民館(社会教育法(昭和24年法律第207号)によるものを除く。)等準公益的な施設である建築物を建築する場合をいう。

(施設の規模、構造)

第３　準公益的な施設としてふさわしい規模構造になっており、レジャー的な施設その他、他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

(施設の管理)

第４　町内会自治会等の自治組織において運営され、準公益的な施設として、適正な管理が行われるものであり、管理規定が定められていること。

(都市計画法第34条第１号後半による許可)

第５　農林漁業生活改善施設、その他制度的に当該施設の公益性が担保されるか、管理規定により公益性が明確に担保されるものについては、都市計画法第34条第１号後半に該当するものとして取扱って差し支えない。

(添付書類)

第６　開発許可または、建築許可申請書には、予定建築物の平面図、立面図、管理規定(案でも可)その他必要なものを添付すること。

(附則)

この基準は、昭和58年３月１日から施行する。

この基準は、平成29年３月７日から施行する。

５－４－９　提案基準９

昭和57年12月23日　第53回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認
改正　平成26年12月16日　第203回三重県開発審査会承認

○　既存建築物の増改築及び敷地の拡張について

【開発許可制度運用指針Ｉ－７－１（９）】

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第１項第３号ホに基づき、市街化調整区域内において、従前の建築物を増築又は改築（以下「増改築」という。）すること及び格段の事情があって敷地拡張することがやむを得ないと認められるものの取扱いを定めるものとする。[*1]

（適用の範囲）

第２　この基準は、適法に建築され現存する建築物のうち、次の各号のいずれかに該当する場合に適用する。

一　増改築をしようとする際、増改築の後の床面積が従前の床面積の1.5倍（一戸建て専用住宅においては1.5倍かつ280㎡）を超える場合。なお、従前の床面積とは、適法に建築され現存する建築物の床面積をいう。

二　建築物の敷地が著しく過小である等、格段の事情があって敷地拡張する場合（増改築を伴う場合を含む。）

（予定建築物の用途及び規模等）

第３　予定建築物の用途等は、次の各号に該当するものであること。

一　予定建築物の用途は、従前の建築物と同一であること。

二　予定建築物の規模、設備等は従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。

三　当該区域区分に関する都市計画が決定、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張（以下「線引き」という。）された後、都市計画法の許可を受けて建築されたものについては、床面積、高さ等の従前の許可要件の範囲内であること。

（予定建築物の敷地規模等）

第４　敷地拡張する場合においては、敷地拡張後の敷地面積が、従前建築物の敷地面積の1.5倍以内又は500㎡以内であること。なお、従前建築物の敷地とは、線引きされた際に存した建築物の敷地又は線引き後適法に建築された建築物の敷地（当基準又は提案基準19で敷地拡張された部分の敷地を除く。）をいう。

ただし、線引き後、許可を受けて建築された建築物の敷地であって、敷地面積の上限が定められている場合は、敷地拡張後においてもその上限を超えないこと。[*1]

（添付書類）

第５　法令に定める図書のほか、次の各号の図書を添付すること。

一　従前の建築物の配置図、平面図、写真

二　予定建築物の平面図、立面図

三　従前建築物の敷地面積及び床面積が確認できる書類

四　従前建築物が適法に建築されたことが確認できる書類（建築確認済証の写し等）

五　第２各号にかかる理由書

六　その他必要なもの

（附則）

この基準は、平成27年４月１日から施行する。

[*1] 開発審査会本審査（提案基準 18 など）により許可を受けた敷地での増改築や敷地拡張は、当基準で許可ができない場合がある。

５－４－10　提案基準10

昭和57年12月23日　第53回三重県開発審査会承認
改正　平成13年３月８日　第142回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認
改正　平成29年３月７日　第214回三重県開発審査会承認

○　災害危険区域等に存する建築物の移転について

【昭和57年７月16日付　建設省計民発第28号　建設省計画局長通達記１の(２)のロの(ニ)】
【現行：開発許可制度運用指針Ⅰ－７－１（10）】

(趣旨)

第１　この基準は、都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第１項第３号ホに基づき、市街化調整区域内に建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第１項の災害危険区域等に存する建築物の移転を行なう場合において、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第２　この基準の適用を受ける建築物の移転とは、次に掲げる各号の一に該当するものであること。

一　がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転

二　地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第24条の規定による関連事業計画に基づく移転

三　建築基準法第10条第１項の命令に基づく移転

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26条第１項の勧告に基づく移転

五　その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく上記一から四までと同等と認められる移転

(立地)

第３　建築物の移転の位置については、その用途及び地域の土地利用、環境に照らし調和のとれたものであること。

(移転建築物の規模及び用途)

第４　移転建築物の規模は、従前のものに比較して過大でなく用途は、従前と同一でなければならない。

(敷地の規模)

第５　移転建築物の敷地の規模は、従前の敷地面積の1.5倍以内もしくは500㎡以内であること。

(添付書類及び設計図書)

第６　開発許可又は、建築許可申請書には、次の書類を添付すること。

一　第２　一、二に係るものにあっては、事業施行者の発行する証明書で次の内容を記載したもの
　事業名、移転者名、従前地名及び面積、移転対象建築物の敷地面積、用途、規模、構造

二　第２　三から六に係るものにあっては、勧告書又は命令書等の写し及び当該勧告又は命令等をした者が発行する次の内容を記載したもの
　対象建築物の敷地面積、用途、規模、構造

三　従前土地の位置図、配置図、従前建築物の平面図及び全景写真

四　予定建築物の平面図、立面図

五　その他必要なもの

(附則)

この基準は、昭和58年３月１日から施行する。

この基準は、平成13年４月１日から施行する。

この基準は、平成29年３月７日から施行する。

５－４－11　提案基準11

昭和57年12月23日　第53回三重県開発審査会承認
改正　平成８年８月１日　第117回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認
改正　平成20年３月13日　第175回三重県開発審査会承認

○　市街化調整区域におけるレクリエーション等のための施設を構成する建築物の取扱いについて

【昭和57年７月16日付　建設省計民発第28号　建設省計画局長通達記１の(２)のロの(ホ)】
【現行：開発許可制度運用指針Ｉ－７－１（11）】

(趣旨)

第１　この基準は、都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第１項第３号ホに基づき、市街化調整区域内におけるレクリエーション等のための施設を構成する建築物の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第２　この基準の適用を受けるレクリエーション等のための施設を構成する建築物とは、次に掲げる各号のいずれかに該当するものであること。

一　削除

二　キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動、レジャー施設であって地域における土地利用上支障のないものの管理上、又は、利用上必要最小限不可欠な施設である建築物。

三　第二種特定工作物の利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であり、かつ市街化区域等における宿泊施設によっては、円滑な対応が困難である場合に当該工作物の敷地内に建築する宿泊施設である建築物。

四　第二種特定工作物に該当しない１ha未満の運動、レジャー施設又は墓園に不可分一体のものとして併設される軽易な建築物。

(予定建築物等)

第３　予定建築物は、用途の変更が容易でないものであり、周辺の自然環境等に調和した簡素なものであること。

２　施設自体が、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。

(添付書類及び設計図書)

第４　開発許可又は建築許可申請書には、次の書類を添付すること。

一　予定建築物の平面図、立面図

二　（１）　削除

（２）　第２　二に該当するものについては、建築物が管理上又は利用上、必要不可欠である理由書

（３）　第２　三に該当するものについては、宿泊施設を必要とする理由書及び周辺の宿泊施設の立地状況を示す概要書

（４）　第２　四に該当するものについては、併設されるに必要かつ充分な理由書

三　その他必要なもの

(附則)

この基準は、昭和58年３月１日から施行する。

〔解説〕

第２　四の解説

「軽易な建築物」とは、当該施設に通常必要とされるものであり、例えば次に掲げるものが該当する。

（１）運動・レジャー施設に併設される軽易な建築物・・・管理事務所、休憩所、便所、器具庫、更衣室

（２）墓園に併設される軽易な建築物・・・管理事務所、休憩所、便所（×墓地販売所、×葬祭場、×集会所等の宗教施設等）

５－４－13　指定基準

昭和62年３月27日　　第72回三重県開発審査会承認

○　市街化調整区域における「大規模な既存集落」の指定について

昭和61年８月２日付け建設省経民発第33号建設省建設経済局長通達記１の（１）に基づく大規模な既存集落（以下「指定既存集落」という。）は、次の要件を満たすものを指定する。

記

１　地形、地勢、地物等から見た自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通利便、コミュニティ、医療施設等の施設利用の一体性、その他から見た社会的条件に照らして、一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であること。

２　おおむね200戸以上の集落であること。

　但し、集落の立地、形成の状況により、50戸程度の集落が散在し、割拠する等まとまりがみられない場合は、上記１の自然的条件及び社会的条件による一体性を総合的に検討して、当該割拠集落間の広域的な関連性が認められればおおむね200戸以上の集落として取り扱う。

３　ヘクタール当たり10戸程度の戸数密度が確保出来る集落であること。

４　農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域であること。

（注）

社会生活に係る施設（小中学校、鉄道の駅、若しくはバス停、日用品店舗、旧市町村役場〔現在の出張所〕病院若しくは診療所）のひとつについて、その日常利用上の関連性があれはその区域を一体的な日常生活圏を構成していると認める。

５－４－14　提案基準13

昭和62年６月12日　第73回三重県開発審査会承認
改正　平成８年８月１日　第117回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認
改正　平成24年３月19日　第190回三重県開発審査会承認

○　指定既存集落における「自己用住宅」の取扱いについて

【昭和61年８月２日付　建設省経民発第33号　建設省建設経済局長通達記１の（１）のイ】
【現行：開発許可制度運用指針Ｉ－７－１（７）①】

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号及び法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき市街化調整区域における指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められる「自己用住宅」の取扱いを定めるものとする。

（開発許可等を受けようとする者）

第２　開発許可等を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、原則として当該市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張される前から、当該指定既存集落に生活の本拠を有する者とする。

なお、収用対象事業による建築物の移転等の事業により当該市街化調整区域に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者も対象とする。

（市街化調整区域へ建築の必要性）

第３　申請者は、次に掲げる各号に該当するものであること。

一　申請者及びその家族構成員が当該都市計画の市街化区域に宅地等を保有していないこと。ただし、建築基準法第48条各項本文により建築できない用途地域については、宅地等を保有していないものとみなす。

二　現在居住している住居が過密、狭小、被災、立退き、借家その他社会通念に照らし特に新規に建築する必要がある者。

（予定建築物の用途）

第４　予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。

※　原則として併用住宅は認めない。

※　二世帯住宅は認める。

（予定建築物の敷地規模等）

第５　予定建築物の敷地及び建築物の規模は、次のとおりとする。

一　予定建築物の敷地は、500㎡以内とする。

二　予定建築物の高さは、10m以下とする。

三　建ぺい率は10分の６以下、容積率は10分の10以下とする。

２　予定建築物の形態は、周囲の建築物と調和のとれたものであること。

（申請地）

第６　申請地は、指定既存集落内であり、かつ現況及び相当の期間内に実施が見込まれる土地利用に支障を及ばさない場所であること。

※　指定既存集落内とは、別図の指定既存集落を示す仮置き線の内側に申請地が存することをいう。

なお、申請地が上記の仮置き線の辺縁部に存する場合は、申請地を含め既存集落の戸数密度が３haの円又は矩形定規を用い、その定規内に30戸の建物が存すれば指定既存集落内とみなす。

※　戸とは、床面積がおおむね、30㎡以上の建築物の棟を単位とする。

※　矩形定規の最大長辺は600ｍとする。

２　申請地は、指定既存集落に存する公共施設〔道路(建築基準法第42条にいう道路)、排水路等〕の利用が可能な場所であること。

３　申請地は、原則として自己の保有地であること。

但し、土地を取得する見込(農地法に基づく許可を含む)が明らかな者についてはこの限りではない。

４　申請地は、農用地区域等積極的に保全する区域を除いた区域であること。

(添付書類)

第７　法第30条に定める図書以外に次の図書を添付すること。

一　自己用住宅の建築が必要な理由書(土地保有に関する書類等)

二　申請者の要件を示す図書(住民票、戸籍謄本等)

三　市街化調整区域への建築の必要性(現在の住宅の間取り図、住宅の賃貸契約書の写等)

四　予定建築物の平面図、立面図

五　その他上記第２から第６までの要件を確認するために必要な図書

(附則)

１　この基準は、平成24年４月１日から施行する。

２　この基準は、三重県、津市、松阪市及び桑名市に限り適用する。

５－４－15　提案基準14

昭和62年６月12日　第73回三重県開発審査会承認
改正　平成２年５月24日　第84回三重県開発審査会承認
改正　平成８年８月１日　第117回三重県開発審査会承認
改正　平成14年12月16日　第151回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認
改正　平成24年３月19日　第190回三重県開発審査会承認
改正　平成27年12月４日　第207回三重県開発審査会承認

○　指定既存集落における「世帯の独立のための住宅」の取扱いについて

【開発許可制度運用指針Ｉ－７－１（７）②】

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき、市街化調整区域における指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められる「世帯の独立のための住宅」の取扱いを定めるものとする。

（許可を受けようとする者の範囲）

第２　申請者は、次の各号のいずれかに該当する世帯の構成員、又はその直系であること。

一　当該市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張（以下「線引き」という。）された時点に、当該指定既存集落に生活の本拠を有した世帯

なお、線引き後に、収用対象事業による建築物の移転等の事業により、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯も対象とする。

二　線引き後、当該指定既存集落において適法な住宅に20年以上居住し、引き続き生活の本拠を有する世帯

（市街化調整区域に建築する必要性）

第３　申請者は、次の各号のすべてに該当するものであること。

一　申請者本人、申請者の両親及び独立後の世帯構成員が、当該都市計画の市街化区域に世帯独立に適した土地を保有していないこと。

二　結婚、過密、狭小その他社会通念に照らし独立して世帯を構成する事情が存すること。

（予定建築物の用途等）

第４　予定建築物については、次の各号のすべてに該当するものであること。

一　予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する一戸建て専用住宅であること。

二　予定建築物の形態は、周囲の建築物と調和のとれたものであること。

（予定建築物の敷地規模等）

第５　予定建築物の敷地及び建築物の規模は、次のとおりとする。

一　予定建築物の敷地は、500㎡以内とする。

二　予定建築物の高さは、10m以下とする。

三　建ぺい率は10分の６以下、容積率は10分の10以下とする。

（申請地）

第６　申請地は、指定既存集落内であり、かつ現況及び相当の期間内に実施が見込まれる土地利用に支障を及ばさない場所であること。

※　申請地が指定既存集落の辺縁部に存する場合は、申請地を含め既存集落の戸数密度が３haの円又は矩形定規を用い、その定規内に30戸の建物が存すれば指定既存集落とみなす。（第２各号に掲げる世帯が居住する建築物が指定既存集落の辺縁部に存する場合も同様とする。）

※　戸は、床面積がおおむね30㎡以上の建築物の棟を単位とする。

※　矩形定規の最大長辺は600ｍとする。

２　申請地は、原則として第２各号のいずれかの世帯と同一の指定既存集落内にあること。

３　申請地は、自己の所有地又は取得する見込みが明らかなものであること。

４　申請地は、指定既存集落に存する公共施設（道路、排水路等）の利用が可能な場所であること。

５　申請地は、農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域にあること。

（添付書類）

第７　法第30条に定める図書以外に次の図書を添付すること。

一　世帯の独立のため、市街化調整区域への建築が必要であることの理由書

二　申請者の要件を示す図書(住民票、戸籍謄本等)

三　予定建築物の平面図、立面図

四　その他第２から第６までの要件を確認するために必要な図書

（附則）

１　この基準は、平成27年12月４日から施行する。

２　この基準は、三重県、津市、松阪市及び桑名市に限り適用する。

〔解説〕

第２の解説

要件を満たす者の配偶者は、要件を満たす者との連名により申請できるものとする。

第１号、第２号のいわゆる本家の世帯は一戸建て専用住宅であることを原則とするが、賃貸住宅や併用住宅についても認められるものとする。

第２号は適法な住宅に原則として20年以上継続して居住している世帯を対象とし、都市計画法上適法でないものは不可である。

５－４－16　提案基準15

昭和62年６月12日　　第73回三重県開発審査会承認
改正　平成８年８月１日　第117回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認

○　指定既存集落における「小規模工場等」の取扱いについて

【昭和61年８月２日付　建設省経民発第33号　建設省建設経済局長通達記１の（１）のハ】
【現行：開発許可制度運用指針Ｉ－７－１（７）③】

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法第34条第14号及び同施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき市街化調整区域における指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められる「小規模工場等」の取扱いを定めるものとする。

（開発許可等を受けようとする者）

第２　開発許可等を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、原則として当該市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張される前から、当該指定既存集落に生活の本拠を有する者とする。

なお、収用対象事業による建築物の移転等の事業により当該市街化調整区域に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者も対象とすること。

（市街化調整区域へ建築の必要性）

第３　申請者は、次に掲げる各号に該当するものであること。

一　当該都市計画の市街化区域に宅地等を保有していないこと。ただし、建築基準法第48条各項本文により建築できない用途地域については宅地等を保有していないものとみなす。

二　申請者は、定年、退職等の事情がある場合等社会通念に照らし自己の生計を維持するため、新規に自己の業務として事業を営む必要のあること。

三　業務の経常形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

（予定建築物の用途）

第４　予定建築物は、次に掲げる各号の一に該当する自己用のものであり、かつ、当該周辺の居住環境及び土地利用と調和のとれたものであること。

一　工場

二　事務所

三　店舗

四　運動・レジャー施設

※　貸工場、貸事務所等は認めない。

※　店舗には、食堂等も含む。

２　予定建築物が、店舗及び運動・レジャー施設にあっては、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び風俗関連営業でないこと。

（予定建築物の敷地規模等）

第５　予定建築物の敷地及び建築物の規模は、次のとおりとする。

一　予定建築物の敷地は、1,000㎡以内とする。

二　予定建築物の店舗の場合は、延べ床面積は500㎡以内とする。

三　予定建築物の延べ床面積は、駐車場の面積と整合がとれたものであること。

四　建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の５以下、延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の10以下とする。

２　予定建築物の形態は、周辺の建築物と調和のとれたものであること。

(申請地)

第６　申請地は、指定既存集落内であり、かつ現況及び相当の期間内に実施が見込まれる土地利用に支障を及ばさない場所であること。

※　指定既存集落とは、別図の指定既存集落を示す仮置き線の内側に申請地が存することをいう。なお、申請地が上記の仮置き線の辺縁部に存する場合は、申請地を含め既存集落の戸数密度が３haの円又は矩形定規を用い、その定規内に30戸の建物が存すれば指定既存集落内とみなす。

※　戸とは、床面積がおおむね30㎡以上の建築物の棟を単位とする。

※　矩形定規の最大長辺は600mとする。

２　予定建築物の用途が、建築基準法別表第２(ち)に該当する建築物にあっては、原則として、指定既存集落の辺縁部に存するものであること。

３　申請地は、指定既存集落に存する公共施設〔道路(建築基準法第42条にいう道路)排水路等〕の利用が可能な場所であること。

４　申請地は、原則として自己の保有地であること。

但し、土地を取得する見込(農地法に基づく許可を含む)が明らかな者についてはこの限りでない。

５　申請地は、農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域であること。

(添付書類)

第７　法第30条に定める図書以外に次の図書を添付すること。

一　小規模工場等の建築が必要な理由書

二　申請者の要件を示す図書(住民票、戸籍謄本等)

三　事業計画書(経歴「職業等新規に営む業務との関係を明確にする」、資格証明書写、新規に業務を営む確実性を証する書類「取引先、関連会社等の保証等」)

四　予定建築物の平面図、立面図(騒音、振動等の発生のおそれのある業務については騒音、振動等を防止するための措置)

五　その他上記第２から第６までの要件を確認するために必要な図書

５－４－17　指定基準

昭和62年３月27日　第72回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認

○　市街化調整区域における「地域振興のための工場等」の立地を認める市町の指定について

昭和61年８月２日付け建設省経民発第33号建設省経済局長通達記１の（２）に基づく市街化調整区域における「地域振興のための工場等」の立地を認める市町は、次の要件により指定する。

記

１　人口が減少し、かつ産業が停滞していると認められる地域で、その振興をはかる必要がある地域。
２　上記以外で、当該都市計画区域、市街化調整区域内の人口、産業の動向、土地利用の状況、地元市町の基本構想等における工場等の導入に関する位置付け等により、地域振興を図る必要があるとして市町長から要望のある地域。
３　地域の指定は、市町を単位として行う。

※　上記２に基づく指定は、市町の総合計画、基本計画において将来の土地利用計画が明確になっていることを基本として指定する。

(注)
令和６年１月現在、指定地域はない。

５－４－18　提案基準16

昭和62年６月12日　　第73回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認

○　市街化調整区域における「地域振興のための工場等」の取扱いについて

【昭和61年８月２日付　建設省経民発第33号　建設省経済局長通達記１の(２)】
【現行：開発許可制度運用指針Ⅰ－７－１（12）】

(趣旨)

第１　この基準は、都市計画法第34条第14号及び同施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき市街化調整区域において建築することがやむを得ないと認められる「地域振興のための工場等」の取扱いを定めるものとする。

(開発許可等を受けようとする者)

第２　開発許可等を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、原則として自己の業務として当該市街化調整区域に工場等の建設を行うことが確実であると認められる者。

※　事業者が自ら開発する場合は、当該市町が誘致をしたことを証する書面。

※　市町が開発する場合は、立地する企業等と立地協定を締結し、企業の立地の確実性が担保されていること。(市町及び土地開発公社が先行して造成等を行う場合)

(市街化調整区域へ建築の必要性)

第３　地域振興のための工場等の立地が次の諸条件から判断してやむを得ないと認められるものであること。

一　市町が積極的に誘致したものであること。

二　市町の市街化区域に適地がないと認められ、かつ地形、環境等の自然条件、雇用交通、土地利用、産業等の社会経済条件を勘案してその立地が適当と判断されること。

※　誘致企業が清浄な空気及び水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合。

※　誘致企業が開発地周辺の労働力を必要とする場合。

※　誘致企業が高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合。

(予定建築物の用途)

第４　予定建築物の用途は、原則として技術先端型業種である次の８業種の工場又は研究所(研究棟、管理棟、医療棟等の施設)とする。

一　医薬品製造業　(206)
二　通信機械器具・同関連機械器具製造業(304)
三　電子計算機・同付属装置製造業　(305)
四　電子応用装置製造業　(306)
五　電子計測器製造業　(307)
六　電子機器用・通信機器用部分品製造業(308)
七　医療用機械器具・医療用品製造業　(323)
八　工学機械器具・レンズ製造業等　(325)

※　(　)内の数字は日本標準産業分類の中分類の分類番号である。

２　前項に掲げる業種の他、技術先端型業種と認められる新素材、バイオテクノロジー等の単独立地型の企業は認めることとする。

３　上記工場等の建設計画のなかに明確に示されている従業員宿舎及び寮等は、当初の開発行為の許可時点に限り認めることとする。

（予定建築物の敷地規模等）

第５　予定建築物の敷地は、その事業計画に照らし適正なものであり、かつ５ha未満とする。

２　建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の４以下、延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の８以下とする。

３　敷地の境界には、その内側に、道路からの進入路の部分を除き、次に定める緑地帯を配置するほか、周辺の景観に配慮するものとする。

	敷地面積	緑地帯の幅員
（１）	１ha未満	３ｍ以上
（２）	１ha以上 1.5ha未満	４ｍ以上
（３）	1.5ha以上	５ｍ以上

４　緑地帯には、樹高３ｍ以上の常緑樹で、針葉樹の場合は100㎡あたり10本以上、広葉樹の場合は100㎡あたり５本以上植樹すること。

５　予定建築物の形態は、周囲の景観及び建築物と調和のとれたものであること。

（申請地）

第６　申請地は、周辺の土地利用、当該市町の基本構想等における工場の導入に関する位置付け等を総合的に勘案して支障がなく、かつ適地と認められること。

※　申請地及び周辺の土地利用に支障を及ぼさない。

※　市町が現在は市街化区域に編入していないものの、長期的な土地利用構想において工場等の導入に関する何等かの位置付けをしている地域であること。

２　申請地は、農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域であること。

（添付書類）

第７　法第30条に定める図書を添付すること。

一　技術先端型業種に該当することを証する資料（製品、生産工程、材料等の説明書）

二　市町が誘致等をしたことを証する書面

三　事業計画書（雇用計画、自然環境を必要とする立地性、交通の利便性）

四　予定建築物の平面図、立面図

五　その他上記第２から第６までの要件を確認するために必要な図書

５－４－19　指定基準

昭和62年３月27日　　第72回三重県開発審査会承認
改正　平成11年10月18日　第134回三重県開発審査会承認
改正　平成21年６月26日　第179回三重県開発審査会承認

○　市街化調整区域における「幹線道路の沿道等」の指定について

昭和61年８月２日付け建設省経民発第33号建設省経済局長通達記１の（３）及び平成18年３月28日付け国都計第133号国土交通省都市・地域整備局都市計画課長通知に基づく「幹線道路の沿道等」は、次の要件を満たすものを指定する。

記

１　次のいずれかに該当すること。
　一　４車線以上で供用している国道、県道又は市町道（以下この基準及び提案基準17において「幹線道路」という。）の沿道
　二　高速道路（料金徴収が認められている道路を含む）のインターチェンジ（インターチェンジのない場合はその有料道路の起終点。以下「インターチェンジ」という。）を中心基点として概ね半径５㎞以内の区域（以下「インターチェンジの区域」という。）
２　農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域。
３　当該区域が将来において住居系の土地利用が想定されていないこと。
４　当該区域周辺に住居系の用途地域が設定されていないこと。
５　幹線道路の沿道等における周辺の景観がすぐれた区間を除いた区域。

（注１）　上記１の一号において４車線以上で都市計画決定がされている幹線道路で、当該道路について４車線以上での都市計画事業認可が得られている場合、又は４車線以上で用地買収済みの場合で暫定的に４車線未満で供用されているものも含むものとする。

（注２）　上記１の二号に規定するインターチェンジの区域の指定については、地域の実情を考慮して、インターチェンジごとに半径５ｋｍの範囲内で区域指定を行うものとする。

５－４－20　提案基準17

昭和62年６月12日　　第73回三重県開発審査会承認
改正　平成11年10月18日　第134回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認
改正　平成21年６月26日　第179回三重県開発審査会承認
改正　令和６年７月18日　第237回三重県開発審査会承認

○　市街化調整区域における「大規模な流通業務施設等」の取扱いについて

【昭和61年８月２日付　建設省経民第33号　建設省建設経済局長通達記１の(３)、平成17年11月４日付　国都開第14号　開発許可制度運用指針第34条第14号関係「特定流通業務施設」】

【現行：開発許可制度運用指針Ⅰ－７－１（13）】

(趣旨)

第１　この基準は、都市計画法第34条第14号及び同施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき市街化調整区域における幹線道路の沿道等において建築することがやむを得ないと認められる「大規模な流通業務施設」及び「特定流通業務施設」(以下「大規模な流通業務施設等」という。)の取扱いを定めるものとする。

(開発許可等を受けようとする者)

第２　開発許可等を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、自己の業務として自ら「大規模な流通業務施設等」を建築して営業する確実性のあるものであること。

※　倉庫は、将来的に用途変更の可能性が高いと認められるので、荷主等との関係について中部運輸局長と十分調整を計ること。

※　自己用の倉庫は「大規模な流通業務施設等」には含まない。

(市街化調整区域への建築の必要性)

第３　大規模な流通業務施設の立地については、当該市町の市街化区域に工業系の用途地域がないか、あっても適地がないと認められること。

※　適地がないとは、当該市街化区域に立地した場合周辺地域において交通の安全に支障を来し、若しくは交通機能を阻害し、又は居住環境を悪化させると認められる場合等とする。

(予定建築物)

第４　予定建築物は、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(同条第６項に規定する特別積合せ貨物運送をするものを除く。)の用に供される施設又は倉庫業法(昭和31年法律第121号)第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同法第２条第１項に規定する倉庫であって、次の各号のいずれかに該当するものであること。

一　積載重量５トン以上の大型自動車が８台以上配置され又は１日当たりの発着貨物が概ね80トン以上ある施設であって、中部運輸局長等が「大規模な流通業務施設」として認めたものであること。

二　流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律(平成17年法律第85号)第５条第２項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第２条第３号に規定する「特定流通業務施設」で、同法第４条第１項による認定を受けたものであること。

(予定建築物の敷地規模等)

第５　予定建築物の敷地は、その事業計画に照らし適正なものであり、かつ５ha未満とする。

２　建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の５以下、延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の10以下とする。

３　予定建築物の高さは、15m以下とする。ただし、周辺の建築物と調和のとれたものであればこの限りでない。

４　敷地の境界には、その内側に、道路からの進入路の部分を除き、次に定める緑地帯を配置するほか周辺の景観に配慮するものとする。

	敷地面積	緑地帯の幅員
（１）	１ha未満	３m以上
（２）	１ha以上 1.5ha未満	４m以上
（３）	1.5ha以上	５m以上

５　緑地帯には、樹高３m以上の常緑樹で、針葉樹の場合は100㎡あたり10本以上、広葉樹の場合は100㎡あたり５本以上植樹すること。

（申請地）

第６　申請地は、別途知事（事務処理市*1の区域内にあっては当該事務処理市の長）が指定した幹線道路の沿道（第４の一号に該当するものに限る。）及びインターチェンジの区域（インターチェンジから１㎞を越え５㎞以内の区域においては、第４の二号に該当するものに限る。）で次の要件を満たす土地であること

一　幹線道路の沿道に立地する場合、敷地はその敷地の外周の10分の１以上が幹線道路に接していること。

※　地形上の理由により敷地が接しない場合は、地形の変更等が容易に可能であるか、否か接しないことにより著しく適地性が失われないか等事情を勘案する。

二　インターチェンジの区域に立地する場合は、当該申請地からインターチェンジに至るまでの主要な道路は原則として有効幅員６m以上の交通上支障がない道路であること。

三　申請地は、農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域であること。

四　申請地は、住居系の用途地域に近接していないこと。

（添付書類）

第７　法第30条に定める図書以外に次の図書を添付すること。

一　第４の一号に該当するものにあっては、大規模な流通業務施設の建築が必要な理由書

二　第４の二号に該当するものにあっては、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第４条第１項による認定を受けたことを証する書面の写し

三　会社の登記事項証明書、定款、事業経歴及び事業計画書

四　予定建築物の平面図、立面図

五　その他上記第２から第６までの要件を確認するために必要な図書

〔解説〕

第６の解説

大規模な流通業務施設については幹線道路の沿道及びインターチェンジから１㎞以内の区域において、特定流通業務施設についてはインターチェンジから５㎞以内の区域において立地が認められる。

---

*1　三重県の事務処理の特例に関する条例別表第二第一五号に規定する市をいう。

５－４－21　提案基準18

昭和62年６月12日　第73回三重県開発審査会承認
改正　平成11年３月９日　第131回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認
改正　平成22年３月19日　第182回三重県開発審査会承認
改正　平成23年10月11日　第188回三重県開発審査会承認
改正　平成30年12月４日　第220回三重県開発審査会承認

○　市街化調整区域における「有料老人ホーム」の取扱いについて

【開発許可制度運用指針Ⅰ－７－１(14)】

(趣旨)

第１　この基準は、都市計画法第34条第14号及び同施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき市街化調整区域において建築することがやむを得ないと認められる「有料老人ホーム」の取扱いを定めるものとする。

(開発許可等を受けようとする者)

第２　開発許可等を受けようとする者は、自ら有料老人ホームを建築し、運営する者であること。

(市街化調整区域への建築の必要性)

第３　市街化調整区域に立地することがやむを得ないものとして、次の各号に該当すること。

一　市街化区域への立地が困難な理由があること。

二　当該市街化調整区域に立地する病院等が有する医療機能と密接な連携がとれること。

(予定建築物等)

第４　予定建築物等は次の各号に該当すること。

一　予定建築物の用途は、老人福祉法第29条第１項に規定する有料老人ホームであること。

二　施設の計画が「三重県有料老人ホーム設置運営指導指針」における基準に適合していること。

三　施設の計画について、申請地の存する市町長が認めていること。

四　予定建築物は、周辺の景観及び建築物と調和のとれたものであること。

(予定建築物の敷地規模等)

第５　予定建築物の敷地は、その事業計画に照らし適正なものであり、かつ５ha未満であること。

２　建築面積の敷地面積に対する割合は10分の６以下、延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の20以下であること。

(申請地)

第６　申請地は、次の各号に該当すること。

一　申請地は､現況及び相当の期間内に実施が見込まれる土地利用に支障を及ばさない場所であること。

二　申請地は、既存の公共施設が利用可能な場所であること。

三　申請地は、農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域であること。

(添付書類)

第７　法第30条に定める図書以外に次の図書を添付すること。

一　事業計画書

二　市街化区域での立地が困難である理由書

三　有料老人ホーム建設に係る適合証明書

四　連携する医療機関との契約書等の写し

五　予定建築物の平面図、立面図

六　その他上記第２から第６までの要件を確認するために必要な図書

（附則）

１　この基準は、平成31年４月１日から施行する。

〔解説〕

第１の解説

都市計画法（以下「法」という。）第29条第１項の許可を受けた既存の有料老人ホームを増築や改修等をする場合で、「三重県有料老人ホーム設置運営指導要綱」における事前協議が必要とされるものは、従前の予定建築物以外の計画となるため、法第42条第１項ただし書きの許可が必要である（既存の有料老人ホームが法第43条第１項の許可を受けたものである場合は再度、法第43条第１項の許可が必要である）。

第２の解説

「自ら有料老人ホームを建築」については、既存建築物の用途を変更し有料老人ホームとする場合等についてはこの限りではない。

第３の解説

第２号の「病院等」とは、病院または診療所である。また、「病院等が有する医療機能と密接な連携がとれること」とは、直線距離で概ね２km以内に立地している「病院」または「病床を有する診療所」と連携するものを原則とするが、直線距離で概ね２km以内に立地している「病床を有しない診療所」に加え、２kmを超える「病院」と連携する場合も可とする。

連携する病院等は、原則として診療科目に内科を有するものとする。

なお、当該有料老人ホームと連携する病院等を結ぶ経路上に市街化区域（工業専用地域を除く。）を介するものは、原則として認められない。

第４の解説

第１号について、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第５条第１項の規定に基づき登録されたサービス付き高齢者向け住宅であって、介護、食事の提供、家事又は健康管理のサービスが提供されるものは、老人福祉法第29条第１項に規定する有料老人ホームに該当する。

第７の解説

第１号の事業計画書には事業者の概要、計画する施設の概要、施設運営の概要、医療機能との連携の概要及び災害時の避難計画等について記載すること。

５－４－22　提案基準19

昭和62年６月12日　第73回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認
改正　平成26年12月16日　第203回三重県開発審査会承認

○　自己の業務の用に供する建築物の敷地拡張の取扱いについて

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき、市街化調整区域においてやむを得ないと認められる自己の業務の用に供する建築物の敷地拡張（増築又は改築を伴う場合を含む。）の取扱いを定めるものとする。

（適用の範囲）

第２　この基準は、適法に建築され現存する建築物の敷地のうち、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。ただし、提案基準９又は当基準による敷地拡張にかかる都市計画法の手続完了後、５年以上経過していないものについては適用しない。

一　当該区域区分に関する都市計画が決定、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張（以下「線引き」という。）される前に建築され、現存する建築物の敷地であること。

二　線引きに際して都市計画法第34条第13号又は提案基準20の規定により建築され、現存する建築物の敷地であること。

三　前２号に掲げるもののほか、次のすべてに該当する建築物の敷地であること。

（１）　当該建築物の位置が、既存集落又は指定既存集落の区域の中に存するもの

（２）　建築物の新築後、５年以上経過した敷地であること。

四　平成19年の改正により都市計画法第29条第１項第３号から除外された公益上必要な建築物で、当該改正以前に建築された建築物の敷地であること。

（市街化調整区域へ建築の必要性）

第３　申請者は、次の各号に該当するものであること。

一　当該都市計画の市街化区域への移転に適当な土地を保有していないこと。

二　業務の経営形態、運営管理上の観点から市街化区域への移転等が図れないと認められる事情があること。

三　申請地の存する市町長が都市計画上支障がないと認めていること。

（予定建築物の用途等）

第４　予定建築物の用途等は、次の各号に該当するものであること。

一　予定建築物の用途は、自己の業務の用に供するもので、工場（作業所を含む。）、事務所、倉庫、店舗（飲食店を含む。）、又は第２第四号に掲げる公益上必要な建築物のいずれかに該当するものであり、かつ、従前の建築物と同一であること。

二　予定建築物の用途が、店舗にあっては、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業でないこと。

三　予定建築物は、周辺の居住環境及び土地利用と調和のとれたものであること。なお、騒音、振動等の発生のおそれのある業務については、騒音、振動等を低減するための配慮がなされていること。

（予定建築物の敷地規模等）

第５　予定建築物の敷地及び建築物の規模等は、次の各号に該当すること。

一　敷地拡張部分の面積は、原則として既存建築物の敷地面積以下かつ１ha未満であること。ただし、既存建築物の敷地が狭小なものについては、拡張後の敷地面積全体を1,000㎡までとすることができる。

二　敷地拡張部分は、原則として既存建築物の敷地の隣接地であること。

三　建ぺい率は10分の５以下、容積率は10分の10以下であること。

（申請地）

第６　申請地は、次の各号に該当する土地であること。ただし、第２第三号に該当するものにあっては、申請地が既存集落及び指定既存集落内に存すること。

一　申請地は、相当の期間内に実施が見込まれる土地利用に支障を及ぼさない場所であること。

二　申請地は、既存の公共施設の利用が可能な場所であること。

三　申請地は、原則として自己の所有地であること。ただし、土地を取得する見込(農地法に基づく許可を含む。)が明らかな場合、又は将来にわたり当該申請に係る土地利用ができることが明らかな場合については、この限りではない。

四　申請地は、農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域であること。

※申請地が指定既存集落の辺縁部に存する場合は、当該部分を含め既存集落の戸数密度が３haの円又は矩形定規を用い、その定規内に30戸の建物が存すれば指定既存集落内とみなす。(第２第三号（１）の建築物が指定既存集落の辺縁部に存する場合も同様とする。)

※　戸とは、床面積がおおむね30㎡以上の建築物の棟を単位とする。

※　矩形定規の最大長辺は600ｍとする。

(緑地帯の配置)

第７　予定建築物が工場である等、周辺の環境を悪化させるおそれのある場合においては、次の各号に該当するものであること。

一　道路からの進入路部分等を除き、敷地境界にはその内側に、次に定める緑地帯を配置するものとする。なお、既設部分にもできる限り緑地帯を配置すること。

増設敷地面積	緑地帯の幅員
0.2ha以上 １ha未満	３ｍ以上

二　緑地帯には、樹高３ｍ以上の常緑樹で、針葉樹の場合は100㎡あたり10本以上、広葉樹の場合は100㎡あたり５本以上植樹すること。

(添付書類)

第８　法令に定める図書のほか、次の各号の図書を添付すること。

一　敷地拡張が必要な理由書

二　申請者の要件を示す図書(法人の登記事項証明書、建築物の登記事項証明書、建築物の課税証明書等)

三　事業計画書

四　予定建築物の平面図、立面図

五　その他第２から第７に該当していることを確認するために必要な図書

(附則)

この基準は、平成27年４月１日から施行する。

５－４－23　提案基準20

平成４年２月21日　　第91回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認
改正　平成24年３月19日　第190回三重県開発審査会承認

○　線引きに係る申請の取扱いについて

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号の規定に基づき、当該区域区分に関する都市計画が決定、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張（以下「線引き」という。）された区域において、線引き前に申請を行い許可を受けていないものについて、開発することがやむを得ないと認められるものの取扱いを定めるものとする。

※　法第34条第１号から第13号までに該当するものについては、それによる。

（適用の範囲）

第２　この基準は、次の各号に該当する場合に適用する。

一　線引き前に、法第29条第１項、又は第２項の規定による申請が経由機関又は許可権限者において受理されたものであること。

二　許可を受けた日から起算して３ヶ月以内に工事に着手するものであること。

三　線引きの日から起算して５年以内に当該許可に基づく行為を完了するものであること。

（添付書類）

第３　法第30条に定める図書以外に次の図書を添付すること。

一　工事工程表

二　第２二、三の規定を遵守できなかった場合、廃止届を提出する旨の誓約書

５－４－24　提案基準21

平成４年５月20日　第92回三重県開発審査会承認
改正　平成８年８月１日　第117回三重県開発審査会承認
改正　平成17年９月15日　第163回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認
改正　平成24年３月19日　第190回三重県開発審査会承認

○　線引きに係る既存団地の取扱いについて

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号又は法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき、住宅地分譲を目的として、当該区域区分に関する都市計画が決定、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張（以下「線引き」という。）された際、すでに造成工事が完成している既存団地において、開発又は建築することがやむを得ないと認められるものの取扱いを定めるものとする。

（既存団地）

第２　申請地は、法第29条の許可を受けた土地以外の土地で、次の各号のいずれかに該当するとして市町が指定し、知事（事務処理市*1の区域内にあっては当該事務処理市の長）が承認した既存団地内にあること。

一　必要な公共施設等が法第33条による技術基準と同程度に整備されている一団の土地。

二　建築基準法第42条第１項第５号の規定に基づく道路位置の指定を受け、敷地割計画図に示された区域内で造成されている一団の土地。

（予定建築物の用途）

第３　予定建築物の用途は、原則として第一種低層住居専用地域に建築可能な用途であること。

（予定建築物の敷地規模等）

第４　予定建築物の敷地及び建築物の規模は、次のとおりとする。

一　予定建築物の敷地は、165㎡以上500㎡以内とする。

ただし、線引き以前の一区画の敷地が165㎡に満たない場合はこの限りでない。

二　予定建築物の高さは、10m以下とする。

三　建ぺい率は10分の６以下、容積率は10分の10以下とする。

（添付書類）

第５　法第30条に定める図書以外に、申請地が第２に定める既存団地内に存するという市町の証明書を添付すること。

ただし、事務処理市の区域内にあっては、当該証明書の添付を要しない。

---

*1　三重県の事務処理の特例に関する条例別表第二第一五号に規定する市をいう。

５－４－25　提案基準22

平成14年８月29日　第149回三重県開発審査会承認
改正　平成20年３月13日　第175回三重県開発審査会承認
改正　平成22年３月19日　第182回三重県開発審査会承認
改正　平成22年７月９日　第183回三重県開発審査会承認
改正　平成29年３月７日　第214回三重県開発審査会承認

○　建築物のやむを得ない事情による用途変更について

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに基づき、市街化調整区域における建築物のやむを得ない事情による用途変更について判断基準を定めるものとする。

（用途変更の対象となる建築物）

第２　この基準により用途変更の許可の対象となるのは、次の各号のいずれかの要件を満たす建築物とする。

一　個人が所有する建築物であって、元の所有者の死亡、転勤、経済的破綻により所有者が変わったもの。

二　法人が所有する建築物であって、元の所有する法人の倒産により所有者が変わったもの。

三　民事執行法（昭和54年法律第４号）に基づく競売により所有者が変わったもの。

（用途変更の対象となる期間）

第３　この基準により用途変更が認められるのは、原則として所有者の変更から１年以内とするが、１年以内に用途変更ができない相当の理由がある場合には、この限りでない。

（変更後の用途）

第４　変更後の用途は、一戸建て専用住宅又は従前の用途と同種のものであって周辺の居住環境及び土地利用と調和のとれたものであること。ただし、一戸建て専用住宅以外の用途を一戸建て専用住宅へ変更する場合にあっては、従前の建築物は次の各号のすべてに該当するものであること。

一　延床面積50㎡以上かつ概ね500㎡以下であること。

二　便所及び居室を有していること。

三　電気及び水道が引き込まれていること。

（添付書類）

第５　法令に定める図書以外に次の図書を添付すること。

一　用途変更しようとする建築物が第２の要件を満たすことを示す図書等

二　変更後の用途について説明した図書

三　第４ただし書きに該当する場合は、当該要件を満たすことを示す図書等

（附則）

１　この基準は、平成22年７月12日から施行する。

２　この基準は、平成29年３月７日から施行する。

３　この基準は、三重県、津市、松阪市及び鈴鹿市に限り適用する。

〔解説〕

○基準の趣旨

これらの行為を認める趣旨は、市街化調整区域において建築された建築物が、やむを得ない事情により従前の用途で使用することが困難になった際に、新たな用途で使用されることが市街化の促進を招かない場合において、既存建築物の有効利用の観点から許可を行っても差し支えないとするものである。

よって、申請地は既存建築物の敷地を申請単位とする。従って、既存建築物の敷地を分割して申請することはできない。

第２、５の解説

一　これは、個人のやむを得ない事情によって所有を放棄することになった建築物については、その後の流通をスムーズにすることによって、資産価値を阻害しないようにするものである。やむを得ない事情とは所有者の死亡、遠方への転勤、経済的破綻であり、死亡の場合は死亡証明書、転勤の場合は辞令の写しか勤務先の証明書、経済的破綻の場合は抵当権の行使による場合、多額の負債がある場合等が考えられるが、それぞれを証明する書類を添付する必要がある。多額の負債については、基準となる額を定めていないが、少なくとも不動産の売却によらないと返済できない程度の負債かどうかについてを判断する必要がある。

二　これは、企業が倒産した際に資産の処分を阻害することのないようにするものである。

三　競売物件については、競売前の許可内容について落札者が知ることが困難であり、現況をもとに応札した者にとって、従前の用途で使用することを妨げるべきではないという考えによる。競売によって落札したことを証明する書類を添付する必要がある。

第３の解説

用途変更の対象期間について、所有権の移動から１年という制限を設けたのは、やむを得ない事情により処分されるものであるなら、その時点で所有者・用途が変更されているべきであり、一度手放された物件について、永続してこの基準が適用されることを防ぐためである。

第４の解説

ここで認める同種の用途への変更とは、同一用途間の変更及び自己用からその他用への変更、その他用から自己用への変更をいう。

第二号の便所は仮設設置されたものを除く。

５－４－26　提案基準23

平成14年８月29日　第149回三重県開発審査会承認
改正　平成20年３月13日　第175回三重県開発審査会承認
改正　平成22年３月19日　第182回三重県開発審査会承認
改正　平成22年７月９日　第183回三重県開発審査会承認

○　相当期間適正に利用された建築物の用途変更について

【現行：開発許可制度運用指針Ｉ－７－１（20）③】

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに基づき、市街化調整区域において相当期間適正に利用された建築物の用途変更について判断基準を定めるものとする。

（用途変更の対象となる建築物）

第２　この基準により用途変更の許可の対象となるのは、次の各号のいずれかの要件を満たす建築物とする。

一　市街化調整区域決定前から当該市街化調整区域に存するもの。

二　法第29条各号及び第43条各号により許可の適用を除外された建築物で、適用除外の対象となった用途で10年以上適正に使用されたもの。

三　法第43条各号の規定により許可を受けて建築された建築物で、許可時の用途で10年以上適正に使用されたもの。

四　同一の用途で20年以上使用されたもの。

（変更後の用途）

第３　変更後の用途は、一戸建て専用住宅又は従前の用途と同種のものであって周辺の居住環境及び土地利用と調和のとれたものであること。ただし、一戸建て専用住宅以外の用途を一戸建て専用住宅へ変更する場合にあっては、従前の建築物は次の各号のすべてに該当するものであること。

一　延床面積50㎡以上かつ概ね500㎡以下であること。

二　便所及び居室を有していること。

三　電気及び水道が引き込まれていること。

（添付書類）

第４　法令に定める図書以外に次の図書を添付すること。

一　用途変更しようとする建築物が第２の要件を満たすことを示す図書等

二　変更後の用途について説明した図書

三　第３ただし書きに該当する場合は、当該要件を満たすことを示す図書等

（附則）

１　この基準は、平成22年７月12日から施行する。

２　この基準は、三重県、津市、松阪市及び鈴鹿市に限り適用する。

〔解説〕

○基準の趣旨

これらの行為を認める趣旨は、従来より市街化調整区域において継続して利用された建築物が、従前の用途で使用することが困難になった際に、新たな用途で使用されることが市街化の促進を招かない場合において、既存建築物の有効利用の観点から許可を行っても差し支えないとするものである。

よって、申請地は既存建築物の敷地を申請単位とする。従って、既存建築物の敷地を分割して申請することはできない。

第２、４の解説

一　これは、線引前から既に建築物が建っている土地については、線引時にその現状で認知されているものとして、同種の用途であるならば継続して使用してもよいとするものです。申請書には公的書類を添付して線引時の状態を証明する必要があり、推定での許可はしない。

二、三　都市計画法上適正に建築された建築物が10年間その用途で使用された場合は、既にその場所の土地利用が定着したとして、同種の用途であれば継続して利用してもよいとするものである。

四　同一の用途で20年間使用された建築物については、既にその場所の土地利用が定着したとして、同種の用途であれば継続して利用してもよいとするものである。

ただし、20年を経過していても違反処理中のものは対象としない。

第３の解説

ここで認める同種の用途への変更とは、同一用途間の変更及び自己用からその他用への変更、その他用から自己用への変更をいう。

第二号の便所は仮設設置されたものを除く。

５－４－27　提案基準24

平成16年12月13日　第160回三重県開発審査会承認
改正　平成19年６月12日　第170回三重県開発審査会承認
改正　平成29年３月７日　第214回三重県開発審査会承認

○　自動車リサイクル施設の建築にかかる立地基準について*1

(趣旨)

第１　この基準は、都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに基づき、市街化調整区域において適法に自動車解体業を営んできた者が、使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成14年法律第87号。以下自動車リサイクル法という。)の許可基準に沿って既存の施設用地内に建築物を建築するための判断基準を定めるものとする。

(敷地等に関する要件)

第２　次の各号の全てに該当するものであること。

一　申請敷地は申請者自らが自動車リサイクル法による使用済自動車の解体業の許可基準を定める環境省令が公布された日(平成15年８月５日、以下「基準時」という。)において都市計画法の手続きが不要である使用済自動車又は解体自動車の解体作業を行っていた敷地であること。

二　申請敷地は、基準時の作業場の範囲内であること。

三　原則として、申請敷地において申請者が申請時まで継続して作業を行っていること。

四　許可時において申請者が都市計画法、建築基準法(昭和25年法律第201号)、農地法(昭和27年法律第229号)、森林法(昭和26年法律第249号)、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)等の法令に違反していないか、是正の見込みがあること。

(予定建築物の用途)

第３　予定建築物は、申請時に行っている解体作業を継続して行う範囲において自動車リサイクル法施行規則第57条第１号の施設基準を満たすために必要とされるもの及びその管理のために必要とする最低限の事務所、休憩室等の附属施設とする。

(自動車リサイクル法所管部局との連携)

第４　自動車リサイクル法の許可の見込みについて、事前に自動車リサイクル法所管部局と調整が図られ、許可の見込みがあること。

(市町との連携)

第５　周辺の環境への影響、市町の土地利用計画との整合等を勘案して、当該場所への立地に問題がないと市町が認めたものであること。

(附則)

この基準は、平成29年３月７日から施行する。

---

*1　H16　自動車リサイクル法の施行に伴い、追加

５－４－28　提案基準25

平成19年12月21日　第174回三重県開発審査会承認
改正　平成24年３月19日　第190回三重県開発審査会承認

○　法改正または線引きにより許可の基準がなくなった開発行為における変更許可の取扱いについて

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号の規定に基づき、やむを得ないと認められる開発行為の変更許可の基準を定めるものとする。

（適用の範囲）

第２　この基準の適用を受ける開発行為とは、次の各号のいずれかに該当するものであること。

一　平成19年11月29日までに旧法第34条第10号イに該当するとして法第29条第１項に基づく許可を受けているもの

二　当該区域区分に関する都市計画が決定、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る前に法第29条第１項、第２項、又は旧法附則第４項に基づく許可を受けて着手しているもの

三　提案基準第20に該当するとして法第29条第１項に基づく許可を受けているもの

（変更許可の基準）

第３　次の各号のいずれかに該当するものであること。

一　工事施行者の変更

二　資金計画の変更

三　工区の変更

四　前号までに掲げるもののほか、法第33条第１項の技術基準等の変更にかかるもののうち、やむを得ないと認められるものであって、かつ、当初許可の内容と同一性があるものと認められるもの

〔解説〕

第３　四の解説

１　例えば、擁壁の変更などがこれに当たる。

２　区域の増減は、当該開発区域周辺における交通の安全上等の理由により行うことがやむを得ないと認められる場合に限る。

５－４－29　提案基準26

平成19年12月21日　第174回三重県開発審査会承認

○　医院等併用住宅の取扱いについて

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号及び同法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき市街化調整区域において建築することがやむを得ないと認められる医院等併用住宅に関する取扱いを定めるものとする。

（市街化調整区域へ建築の必要性）

第２　夜間、休日等診療時間外に緊急患者が来院した場合に対応する医療法（昭和23年法律第205号）第１条の５に規定する病院若しくは診療所又は同法第２条に規定する助産所（この基準において「医院等」という。）に住居部分を併設する必要がある場合であること。

（予定建築物の用途）

第３　予定建築物の用途は、医院等併用住宅であること。

（法第34条第１号前半（公益施設）に関する取扱基準の準用）

第４　申請地等に関する基準は、法第34条第１号前半（公益施設）に掲げる取扱基準を満たすものであること。ただし、平成19年11月29日までに旧法第29条第１項第３号又は旧法第43条第１項の規定により開発許可等を要せずに建築された医院等の敷地内に、本申請により住居部分のみを増築する場合は、この限りではない。

（敷地規模等）

第５　敷地規模等は、次の各号のすべてに該当するものであること。

一　住居部分は、医院等部分と同一敷地内であり、かつ、原則として同一棟とする。

二　住居部分の延床面積は、280㎡以下であり、かつ、原則として医療施設部分が過半を占めているものであること。

三　予定建築物の形態は、周囲の建築物と調和のとれたものであること。

（添付書類）

第６　法令に定める図書以外に次の図書を添付すること。

一　医師免許等の免許の写し

二　医療法人にあってはその登記事項証明書及び定款

三　住居部分が必要である理由書

四　医療計画書（診療科目、ベッド数、休日診療及び夜間診療等の救急医療の確保に関する事項、医療従事者数、その他医療を提供する体制の確保に関する事項）

五　既存の医院等の敷地内に住居部分を増築する場合は、当該医院等に関する開発許可証の写し（この場合、第１号及び第２号の書類を省略することができる。開発許可等を受けたものでないときは、従前の建築物の配置図、平面図、写真等）

六　その他知事が必要と認める書類

第４の解説

１　「申請地等に関する基準」とは、開発許可等を受けようとする者、敷地規模及び形態等並びに申請地等法第34条第１号前半（公益施設）の許可基準のすべてをいう。

２　住居部分も含め、法第34条第１号前半（公益施設）に規定する敷地面積の規定（2,000㎡以内）に収まっていること。

５－４－30　提案基準27

平成22年３月19日　第182回三重県開発審査会承認

○　指定既存集落内の線引き前からの宅地における建築行為の取扱いについて

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに基づき、市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）の際、建築物が存在していた敷地において建築することがやむを得ないと認められる「一戸建て専用住宅」の取扱いに関し必要な事項を定めるものとする。

（申請地）

第２　申請地は、線引きの際、一戸建て専用住宅、長屋、共同住宅又は併用住宅の用途に供する建築物が存在していたことが明らかな土地であること。

２　申請地は、指定既存集落内であり、かつ現況及び相当の期間内に実施が見込まれる土地利用に支障を及ばさない場所であること。

３　申請地は、指定既存集落に存する公共施設〔道路（建築基準法第42条にいう道路とし、同法第43条ただし書き許可による空地を除く。）、排水路等〕の利用が可能な場所であること。

（用途）

第３　予定建築物の用途は、一戸建て専用住宅であること。

（予定建築物の敷地規模等）

第４　予定建築物の敷地及び建築物の規模等は、次のとおりとする。

一　敷地面積の規模は、200㎡以上であること。

二　予定建築物の高さは、10m以下であること。

三　建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の６以下、延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の10以下であること。

四　いわゆる旗竿敷地など不整形な敷地となる場合は、路地状部分等を除いた有効敷地部分において200㎡以上あること。また、路地状部分の幅員は４m以上であること。

２　この基準の施行日において、既に前項第１号及び第４号の規定に抵触する敷地の全部を一の敷地として申請する場合には、当該規定は適用しない。

（附則）

１　この基準は、平成22年４月１日から施行する。

２　この基準は、松阪市、桑名市及び鈴鹿市に限り適用する。

５－４－31　提案基準28

平成22年７月９日　第183回三重県開発審査会承認
改正　平成29年３月７日　第214回三重県開発審査会承認

○適法に建築された建築物の用途変更及び用途変更を伴う改築について

【開発許可制度運用指針Ⅰ－７－１(20)③】

(趣旨)

第１　この基準は、都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに基づき、市街化調整区域において都市計画法上適法に建築された建築物の用途変更及び用途変更を伴う改築(以下「用途変更等」という。)についての判断基準を定めるものとする。

(対象となる建築物)

第２　この基準により用途変更等の許可の対象となる建築物は、現存しているもので、かつ次の各号のいずれかの要件を満たすものとする。ただし、第５号から第７号にあっては、原則として所有者の変更から１年以内の建築物とする。

一　市街化調整区域決定前から当該市街化調整区域に存するもの。

二　法第29条各号及び第43条各号により許可の適用を除外された建築物で、適用除外の対象となった用途で10年以上適正に使用されたもの。

三　法第43条各号の規定により許可を受けて建築された建築物で、許可時の用途で10年以上適正に使用されたもの。

四　用途変更等を行おうとする者により、同一の用途で20年以上使用されたもの。ただし、住宅の用に供するものにあっては、用途変更等を行おうとする者が20年以上居住したもの。

五　個人が所有する建築物であって、元の所有者の死亡、経済的破綻により所有者が変わったもの。

六　法人が所有する建築物であって、元の所有する法人の倒産により所有者が変わったもの。

七　民事執行法(昭和54年法律第４号)に基づく競売により所有者が変わったもの。

(用途の変更)

第３　用途の変更は、次の各号のいずれかに該当するものであって、かつ周辺の居住環境及び土地利用と調和のとれたものとする。

一　自己用、その他用のみの用途の変更

二　併用住宅から一戸建て専用住宅への用途の変更

(予定建築物の規模等)

第４　改築を行う場合にあっては、予定建築物の規模等は、次のとおりとする。

一　予定建築物の敷地は、従前の建築物の敷地単位とする。

二　予定建築物の延べ床面積は、一戸建て専用住宅以外にあっては従前の建築物の延べ床面積の1.5倍以下、一戸建て専用住宅にあっては従前の建築物の延べ床面積の1.5倍以下又は280㎡以下とする。

(添付書類)

第５　法令に定める図書以外に次の図書を添付することとする。

一　用途変更等をしようとする建築物が第２の要件を満たすことを示す図書等

二　変更後の用途について説明した図書

三　現在の建築物の平面図、立面図

四　改築を行う場合にあっては、予定建築物の平面図、立面図

（附則）

１　この基準は、平成22年７月12日から施行する。

２　この基準は、平成29年３月７日から施行する。

３　この基準は、桑名市に限り適用する。

〔解説〕

○基準の趣旨

これらの行為を認める趣旨は、市街化調整区域において都市計画法上適法に建築された建築物が、従前の用途で使用することが困難になった際に、既存建築物の有効利用の観点等から許可を行っても差し支えないとするものである。

したがって都市計画法上不適法に建築された建築物や違反処理中のものは対象としない。

第２の解説

第１号は、線引前から既に建築物が建っている土地については、線引時にその現状で認知されているものとして、用途変更等をしてもよいとするものである。申請書には公的書類を添付して線引時の状態を証明する必要があり、推定での許可はしない。

第２号、第３号は、都市計画法上適用除外若しくは許可を受けて建築された建築物で、適正に10年間その用途で使用された場合は、既にその場所の土地利用が定着したとして、用途変更等をしてもよいとするものである。

第４号は、同一の使用者により同一の用途で20年間使用された建築物、又は住宅の用に供するもので、用途変更等を行おうとする者が20年以上居住した建築物については、使用者の既得権も鑑み、用途変更等をしてもよいとするものである。ただし、転売目的や資産価値を高めることは、都市計画上不適当なため、申請者を限定するものとする。

第５号から第７号は市街化調整区域において、やむを得ない事情により従前の用途で使用することが困難になった際に、既存建築物の有効利用の観点等から許可を行っても差し支えないとするものである。用途変更等の対象期間について、所有権の移動から１年という制限を設けたのは、やむを得ない事情により処分されるものであるなら、その時点で所有者・用途が変更されているべきであり、一度手放された物件について、永続してこの基準が適用されることを防ぐためである。

第５号は、個人のやむを得ない事情によって所有を放棄することになった建築物については、その後の流通をスムーズにすることによって、資産価値を阻害しないようにするものである。やむを得ない事情とは所有者の死亡、経済的破綻であり、死亡の場合は死亡証明書、経済的破綻の場合は抵当権の行使による場合、多額の負債がある場合等が考えられるが、それぞれを証明する書類を添付する必要がある。多額の負債については、基準となる額を定めていないが、少なくとも不動産の売却によらないと返済できない程度の負債かどうかについて判断する必要がある。

第６号は、企業が倒産した際に資産の処分を阻害することのないようにするものである。

第７号は、競売物件については、競売によって落札したことを証明する書類を添付する必要がある。

第３の解説

自己用、その他用のみの用途の変更とは、属人性の制限を解除するものであり、同一用途間の変更及び自己用からその他用への変更、その他用から自己用への変更をいう。一戸建て専用住宅又は併用住宅に用途変更する場合は、住民票等で第２の要件で定める期間以上、申請地に居住していたことが証明された場合に限り、取り扱うものとする。

なお、同一用途間の変更とは、農家住宅から一般住宅、分家住宅から一般住宅などへの変更をいう。

５－４－32　提案基準29

平成24年３月19日　第190回三重県開発審査会承認

○　鈴鹿市の指定既存集落における「自己用住宅」の取扱いについて

(趣旨)

第１　この基準は、都市計画法(以下「法」という。)第34条第14号及び法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき鈴鹿市の市街化調整区域における指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められる「自己用住宅」の取扱いを定めるものとする。

(開発許可等を受けようとする者)

第２　開発許可等を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、申請しようとする日において、20年以上にわたり、当該指定既存集落に生活の本拠を有する者とする。

なお、収用対象事業による建築物の移転等の事業により、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者も対象とする。

(市街化調整区域へ建築の必要性)

第３　申請者は、次に掲げる各号に該当するものであること。

一　申請者及びその家族構成員が当該都市計画の市街化区域に宅地等を保有していないこと。ただし、建築基準法第48条各項本文により建築できない用途地域については、宅地等を保有していないものとみなす。

二　現在居住している住居が過密、狭小、被災、立退き、借家その他社会通念に照らし特に新規に建築する必要がある者。

(予定建築物の用途)

第４　予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。

※　原則として併用住宅は認めない。

※　二世帯住宅は認める。

(予定建築物の敷地規模等)

第５　予定建築物の敷地及び建築物の規模は、次のとおりとする。

一　予定建築物の敷地は、500㎡以内とする。

二　予定建築物の高さは、10m以下とする。

三　建ぺい率は10分の６以下、容積率は10分の10以下とする。

２　予定建築物の形態は、周囲の建築物と調和のとれたものであること。

(申請地)

第６　申請地は、生活の本拠のある指定既存集落内であり、かつ現況及び相当の期間内に実施が見込まれる土地利用に支障を及ばさない場所であること。

※　指定既存集落内とは、別図の指定既存集落を示す仮置き線の内側に申請地が存することをいう。

なお、申請地が上記の仮置き線の辺縁部に存する場合は、申請地を含め既存集落の戸数密度が３haの円又は矩形定規を用い、その定規内に30戸の建物が存すれば指定既存集落内とみなす。

※　戸とは、床面積がおおむね、30㎡以上の建築物の棟を単位とする。

※　矩形定規の最大長辺は600mとする。

２　申請地は、指定既存集落に存する公共施設〔道路(建築基準法第42条にいう道路)、排水路等〕の利用が可能な場所であること。

３　申請地は、原則として自己の保有地であること。

但し、土地を取得する見込(農地法に基づく許可を含む)が明らかな者についてはこの限りではない。

４　申請地は、農用地区域等積極的に保全する区域を除いた区域であること。

(添付書類)

第７　法第30条に定める図書以外に次の図書を添付すること。

一　自己用住宅の建築が必要な理由書(土地保有に関する書類等)

二　申請者の要件を示す図書(住民票、戸籍謄本等)

三　市街化調整区域への建築の必要性(現在の住宅の間取り図、住宅の賃貸契約書の写等)

四　予定建築物の平面図、立面図

五　その他上記第２から第６までの要件を確認するために必要な図書

(附則)

１　この基準は、平成24年４月１日から施行する。

２　この基準は、鈴鹿市に限り適用する。

５－４－33　提案基準30

平成24年３月19日　　第190回三重県開発審査会承認

○　鈴鹿市の指定既存集落における「世帯の独立のための住宅」の取扱いについて

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号及び法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき鈴鹿市の市街化調整区域における指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められる「世帯の独立のための住宅」の取扱いを定めるものとする。

（開発許可等を受けようとする者）

第２　開発許可等を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、申請をしようとする日において、20年以上にわたり、当該指定既存集落に生活の本拠を有する世帯（以下「20年間定住世帯」という。）の構成員又はその直系であること。

なお、収用対象事業による建築物の移転等の事業により、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯構成員又はその直系も対象とする。

※　要件を満たすものの配偶者（予定も含む）は本人との連名により扱うこととする。

（市街化調整区域に建築する必要性）

第３　申請者は、次に掲げる各号に該当するものであること。

一　申請者及び独立後の世帯構成員が当該都市計画の市街化区域に宅地等を保有していないこと。ただし、建築基準法第48条各項本文により建築できない用途地域の土地については、宅地等を保有していないものとみなす。

二　結婚その他社会通念に照らし独立して世帯を構成する事情が存すること。

（予定建築物の用途）

第４　予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。

（予定建築物の敷地規模等）

第５　予定建築物の敷地及び建築物の規模は、次のとおりとする。

一　予定建築物の敷地は、500㎡以内とする。

二　予定建築物の高さは、10m以下とする。

三　建ぺい率は10分の６以下、容積率は10分の10以下とする。

２　予定建築物の形態は、周囲の建築物と調和のとれたものであること。

（申請地）

第６　申請地は、生活の本拠のある指定既存集落内であり、かつ現況及び相当の期間内に実施が見込まれる土地利用に支障を及ばさない場所であること。

※　指定既存集落内とは、別図の指定既存集落を示す仮置き線の内側に申請地が存することをいう。

なお、申請地が上記の仮置き線の辺縁部に存する場合は、申請地を含め既存集落の戸数密度が３haの円又は矩形定規を用い、その定規内に30戸の建物が存すれば指定既存集落とみなす。

※　戸とは、床面積がおおむね30㎡以上の建築物の棟を単位とする。

※　矩形定規の最大長辺は600mとする。

２　申請地は、指定既存集落に存する公共施設〔道路（建築基準法第42条にいう道路）、排水路等〕の利用が可能な場所であること。

３　申請地は、原則として申請者が所有権等を取得できること。

４　申請地は、農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域であること。

（添付書類）

第７　法第30条に定める図書以外に次の図書を添付すること。

一　世帯の独立のための住宅の建築が必要な理由書（現在の住宅の間取り図、住宅の賃貸契約書の写等）

二　申請者の要件を示す図書（住民票、戸籍謄本等）

三　市街化調整区域へ建築の必要性

四　予定建築物の平面図、立面図

五　その他上記第２から第６までの要件を確認するために必要な図書

（附則）

１　この基準は、平成24年４月１日から施行する。

２　この基準は、鈴鹿市に限り適用する。

５－４－34　提案基準31

平成24年７月４日　　第191回三重県開発審査会承認

○　「大規模な太陽光発電設備の付属施設」の取扱いについて

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき、市街化調整区域において建築することがやむを得ないと認められる「大規模な太陽光発電設備の付属施設」の取扱いを定めるものとする。

（適用の範囲）

第２　この基準は、出力が１メガワット以上の太陽光発電設備を設置し、太陽光発電を行う上で必要不可欠な付属施設を建築する場合に適用する。ただし、太陽光発電設備が建築基準法上の建築物に該当しないものに限る。

（付属施設の規模等）

第３　付属施設は、管理施設及び変電設備を設置する施設等、太陽光発電を行う上で必要不可欠なものであること。

２　付属施設は、太陽光発電設備に対して過大でなく適切な規模であること。

（添付書類）

第４　法令に定める図書のほか、次の図書を添付すること。

一　出力が１メガワット以上であることがわかる図書

二　太陽光発電施設の配置図

三　太陽光発電設備の付属施設であることがわかる図書

（附則）

この基準は、平成24年７月４日から施行する。

〔解説〕

第３の解説

付属施設とは、昇圧設備である逆変換装置（パワーコンディショナー）・昇圧用変圧器を設置する施設や連系設備である連系用変圧器を設置する施設を含み、蓄電設備を設置する施設や啓発施設等は含まない。管理施設については太陽光発電設備を管理する上で必要最小限かつ必要不可欠なものとする。

５－４－35　提案基準32

平成24年10月25日　　第192回三重県開発審査会承認

○　「建築基準法第51条に規定するその他の処理施設（産業廃棄物処理施設）」の取扱いについて

（趣旨）

第１　この基準は、都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき、市街化調整区域において建築又は建設することがやむを得ないと認められる「建築基準法第51条に規定するその他の処理施設（産業廃棄物処理施設）」の取扱いを定めるものとする。

（適用の範囲）

第２　適用の範囲は、建築基準法第51条に規定するその他の処理施設（産業廃棄物処理施設）であって、次の各号のいずれかに該当するものであること。

一　都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの。

二　建築基準法第51条ただし書きの規定に基づき特定行政庁が都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可したもの。*1

（添付書類）

第３　法令に定める図書のほか、次の図書を添付すること。

一　建築基準法第51条ただし書き許可証の写し

二　その他必要なもの

（附則）

この基準は、平成24年10月25日から施行する。

*1　本提案基準の適用に際し、建築基準法第 51 条ただし書きの規定に基づく許可申請を行う場合、事前に開発許可権者と協議を行い、申請にかかる行為が都市計画法に適合していることを確認すること。なお、開発許可等の権限が三重県にある場合、当該事前協議は県土整備部建築開発課と行うこと。

開発許可制度事務ハンドブック

6

６　開発許可制度運用指針

県土整備部

建築開発課

６　開発許可制度運用指針　（平成26年８月１日付け国都計67号）

Ⅰ　個別的事項・・6- 1
Ⅰ－１　法第４条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6- 1
Ⅰ－１－１　法第４条第11項に規定する特定工作物の範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6- 1
Ⅰ－１－２　法第４条第12項に規定する開発行為の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6- 2
Ⅰ－２　法第29条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6- 4
Ⅰ－２－１　規制規模の引下げ（令19条第１項ただし書関係）・・・・・・・・・・・・・・・・・6- 4
Ⅰ－２－２　第１項第２号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6- 4
Ⅰ－２－３　第１項第３号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6- 5
Ⅰ－２－４　第１項第11号（令第22条第６号）関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6- 6
Ⅰ－２－５　都市計画区域外における開発許可の在り方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6- 6
Ⅰ－２－６　開発区域が２以上の区域にわたる場合の開発許可の適用・・・・・・・・・・・・・6- 6
Ⅰ－２－７　居住調整地域における開発許可の適用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6- 6
Ⅰ－３　法第30条関係（開発許可申請に係る提出書類等の簡素化・統一化）・・・・・・・・・・6- 7
Ⅰ－４　法第32条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6- 8
Ⅰ－５　法第33条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6- 9
Ⅰ－５－１　一般的事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6- 9
Ⅰ－５－２　第２号関係（道路に関する基準）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-10
Ⅰ－５－３　第２号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）・・・・・・・・・・・・・・・・6-12
Ⅰ－５－４　第３号関係（排水施設に関する基準）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-12
Ⅰ－５－５　第４号関係（開発許可制度における水道の取扱い）・・・・・・・・・・・・・・・6-13
Ⅰ－５－６　第７号関係（土地について安全上必要な措置）・・・・・・・・・・・・・・・・・6-13
Ⅰ－５－７　第８号関係（開発行為を行うのに適当でない区域）・・・・・・・・・・・・・・・6-14
Ⅰ－５－８　第９号、第10号関係（環境への配慮義務）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-15
Ⅰ－５－９　第12号関係（申請者の資力・信用要件）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-15
Ⅰ－５－10　第13号関係（工事施行者の能力）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-16
Ⅰ－５－11　第14号関係（関係権利者の同意）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-16
Ⅰ－５－12　技術基準の強化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-17
Ⅰ－５－13　技術基準の緩和・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-20
Ⅰ－５－14　最低敷地規模規制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-20
Ⅰ－５－15　良好な景観の形成に係る基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-21
Ⅰ－６　法第34条関係（第14号以外）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-21
Ⅰ－６－１　一般的事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-21
Ⅰ－６－２　第１号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-21
Ⅰ－６－３　第２号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-22
Ⅰ－６－４　第４号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-22
Ⅰ－６－５　第７号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-22
Ⅰ－６－６　第８号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-23
Ⅰ－６－７　第８号の２関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-23
Ⅰ－６－８　第９号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-24
Ⅰ－６－９　第10号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-24
Ⅰ－６－10　第11号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-24
Ⅰ－６－11　第12号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-27
Ⅰ－６－12　第13号関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-28

Ⅰ－７　法第34条第14号等関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-28
Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第34条第14号等の運用・・・・・・・・・・・・・・・・・6-28
Ⅰ－７－２　開発審査会への付議に関する運用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-36
Ⅰ－７－３　居住調整地域における法第34条第14号等の運用・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-37
Ⅰ－７－４　関係部局との調整・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-38
Ⅰ－８　法第34条の２関係(開発許可の特例)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-38
Ⅰ－９　法第35条の２関係(変更許可等)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-39
Ⅰ－10　法第36条関係(工事完了検査手続の迅速化)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-40
Ⅰ－11　法第39条、第40条関係(公共施設の管理、帰属)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-40
Ⅰ－11－１　開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用
に供する土地の管理及び帰属・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-40
Ⅰ－11－２　公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記嘱託書の様式等・・・・・・・6-42
Ⅰ－12　法第41条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-43
Ⅰ－13　法第42条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-44
Ⅰ－14　法第43条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-44
Ⅰ－15　法第42条、第43条関係（既存建築物の用途変更）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-45
Ⅰ－16　法第45条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-47
Ⅰ－17　法第46条・第47条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-47
Ⅰ－18　法第79条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-48
Ⅰ－19　法第81条関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-48
Ⅱ　事務執行に関する留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-49
Ⅱ－１　行政手続法との関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-49
Ⅱ－２　電子情報処理組織を使用する方法による申請等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-53

(参考)都市計画運用指針(平成12年12月28日付け建設省都計第92号)【抜粋】
Ⅳ－３　開発許可制度について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-55
Ⅳ－３－１　総論・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-55
１　開発許可制度の意義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-55
２　良好な宅地水準を確保するための開発許可制度運用の在り方・・・・・・・・・・・・・6-56
３　市街化調整区域における開発許可の在り方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-56
４　居住調整地域における開発許可の在り方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-57
５　審査基準の明確化等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-57
６　許可不要の開発行為について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-57
Ⅳ－３－２　一般的事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-57
１　住民等に対する規制の趣旨及び内容の周知・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-57
２　執行体制の整備等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-58
３　開発審査会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-59
４　農地転用許可との調整・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-60
５　居住誘導区域外における届出制との調整・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-61
６　その他の法律による許可、認可等の処分との調整・・・・・・・・・・・・・・・・・6-61
７　関係者との調整・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-62
８　開発許可後の進行管理等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-63
９　市街化区域内農地の市街化調整区域編入後の開発許可制度の運用・・・・・・・・・6-62
10　その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6-64

開発許可制度運用指針

（制　　定　平成26年８月１日国都計第 67号
最終改正　令和６年11月１日国都計第129号）

都市計画制度における開発許可制度は、その基本的な考え方を都市計画運用指針（平成12年建設省都計発第92号都市局長通知）において示しているとおり、技術基準や立地基準への適合性の審査を通じて、都市的土地利用を行う前提として良好な宅地水準を確保すること、また都市計画に定められた土地の利用目的に沿った開発行為が行われるようにして立地の適正性を確保することという二つの役割を有しているものといえる。

特に近年は、市街地の拡散と人口減少・高齢化の進展により低密度な市街地が形成され、既成市街地における空家や空地の発生、将来的なインフラの維持・更新に係るコストの増大等の懸念が生じていることから、コンパクトシティを形成していく必要性が高まっている。また、気候変動の影響による自然災害の頻発化・激甚化を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応することが急務になっている。こうしたことから、開発許可制度は、都市計画に関する他の制度と相まって、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を実現する手段や災害リスクの高い区域における新たな開発行為を抑制する手段としても重要となってきているところである。

なお、官民連携が推進されている状況を踏まえて、持続可能な都市経営を行っていくためにも、開発行為に伴って必要となる公共施設等の整備や維持・管理等について、開発事業者等の民間主体と市町村等が必要に応じて密接に連携していくことが重要である。

この開発許可制度運用指針（以下「本運用指針」という。）は、こうした背景を踏まえ、開発許可制度を運用していく際の技術的助言として、都市計画運用指針に基づいて定めるものである。

Ⅰ．個別的事項

Ⅰ－１　法第４条関係

Ⅰ－１－１　法第４条第11項に規定する特定工作物の範囲

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第４条第11項において「特定工作物」の定義がされているが、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましい。

（１）　第一種特定工作物の範囲

法第４条第11項のコンクリートプラント、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第１条第１項第１号のアスファルトプラント及び同項第２号のクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ぬ）項第３号（13の２）、（る）項第１号（21）及び同表（ぬ）項第３号（13）の用途に供する工作物が該当すること。

（２）　第二種特定工作物の範囲

①　通常、観光植物園、サーキット等は工作物として規制の対象となるが、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等は規制の対象とはならないこと。

②　運動、レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（博物館法（昭和26年法律第285号）による博物館とされる動植物園である工作物等）は、規制の対象とはならないこと。

Ⅰ－１－２　法第４条第12項に規定する開発行為の定義

（１）　法第29条の規制の対象となる「開発行為」とは、法第４条第12項において「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う土地の区画形質の変更をいう。」と定義されているが、これについては、都市計画運用指針Ⅳ－３－１　２．を参照にしたうえで、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましく、例えば、単に一定規模以上の切土又は盛土を伴わないことのみをもって、「形質」のみならず「区画」の変更にも当たらないとするようなことは、法の趣旨を逸脱するものであることに留意すべきである。

①　単なる分合筆は、規制の対象とはならないこと。

②　建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、規制の対象とはならないこと。従って、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はないと考えられること。

③　農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象とすること。

④　土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められるときは、規制の対象とはならないこと。

⑤　既成市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為（再開発型開発行為）における単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物を建築する等の行為

再開発型開発行為については、開発行為と建築行為が時間的にも計画的にもきわめて密接な関連を有して行われること、開発行為が行われる区域の周辺において一定の水準の公共施設が整備されている場合も多いこと等、都市近郊において新市街地の形成を図る開発行為とは異なった要素を有していることから、都市計画の目的の実現という観点からは改めて開発許可制度による規制を及ぼす必要がない場合もあることから、以下のように取り扱うことが可能であると考えられる。

イ　建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、塀、垣、柵等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取り扱うこと。

ロ　イの基準に基づいて運用を行うに際しては、開発行為に該当するか否かについて開発許可権者が判断する必要があることから、開発許可の規制対象規模以上の敷地で建築物の建築等を行うものについては、建築確認担当部局の審査に先だち、開発許可担当部局が開発行為に該当するか否かの判断を速やかに行うこととし、当該建築を行おうとする者の求めに応じ都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「施行規則」という。）第60条に規定する書面（以下「60条証明書」という。）を交付するものとするほか、建築確認担当部局と十分連絡調整を図るとともに、この旨を事業者にも周知徹底を図ること。

（２）　「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等

「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、「建築不可」の文言を入れることにより、目的の点において法の適用の可否が問題となる場合があるが、「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」の判断に当たっては、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて客観的に判断すべきものであり、宣伝文書中に「建築不可」の文言があっても、総合的にみて「建築目的」と客観的に判断し得るものであれば、開発行為に当たると解して差し支えない。

「建築目的」の判断に当たっては、次の「建築目的の判断基準」も参考になると考えられる。

「建築目的の判断基準」

一　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。

二　区画街路

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

三　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。

四　販売価格

近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。

五　利便施設

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

六　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。

七　付近の状況

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

八　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）　第二種特定工作物に係る併設建築物等

①　第二種特定工作物に係る併設建築物等

イ　物理的及び機能的にみて社会通念上運動・レジャー施設等に不可分一体のものとして付属的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等(以下「併設建築物」という。)については、主として当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該併設建築物の建築についての開発許可又は建築許可を行う必要はないこと。また、この第二種特定工作物に包含される併設建築物の範囲の判断基準については、行政手続法(平成５年法律第88号)に基づく審査基準(開発審査会への提案基準を含む。)の一内容として作成することが望ましい。

ロ　なお、第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物については、第二種特定工作物に包含される併設建築物には該当しないことに留意し、法第29条又は第43条の適切な運用に努めることが望ましい。

②　１ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物について

イ　１ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要せず、また、法第43条の規定の適用に当たっては、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えないこととしているが、１ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については原則として建築許可を行わないこととしている地方公共団体も見受けられるところである。しかし、１ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物についても、周辺の土地利用への影響の度合いや第二種特定工作物に係る併設建築物の取扱いとの権衡等を考慮し、法第43条の規定による許可を積極的に行うことが適当な場合があるので、同条の適用に当たっては、この点について十分留意することが望ましい。

ロ　イを踏まえつつ、１ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物の建築許可に係る審査基準(開発審査会への提案基準を含む。)を行政手続法に基づき作成することが望ましい。

（４）　風力発電機の付属施設

①　風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物については、主として当該付属施設の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しない。

②　法第43条の規定の適用に当たっては、風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物の建築許可に係る審査基準(開発審査会への提案基準を含む。)を行政手続法に基づき作成することが望ましい。

（５）　太陽光発電設備の付属施設

①　太陽光発電設備(建築基準法上の建築物でないもの)の付属施設について、その用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為に当たらないと開発許可権者が判断した際には、都市計画法第29条の開発許可は不要である。

②　なお、太陽光発電設備及びその付属施設が建築基準法第２条第１項に定める建築物でない場合は開発許可は不要である。

（６）　その他

自然公園法(昭和32年法律第161号)若しくは自然環境保全法(昭和47年法律第85号)又はこれらに基づく条例(以下「自然公園法等」という。)により指定される区域においては、一定の区域内に住宅等の建築物又は特定工作物が複数建設される場合であっても、開発区域の内部に確保すべき緑地を除き、自然公園法等の適用により緑地若しくは自然地として復元、保全される区域又は将来緑地若しくは自然地として復元、保全されることが明らかな区域は「開発区域」とはみなされず、また、緑地又は自然地(一部が通行の用に供されている場合を含む。)以外の開発行為の行われる敷地が物理的に連続していない場合は、別々の開発行為とみなして法を適用することが望ましい。なお、この判断を行う場合、自然公園担当部局又は環境省各地区自然保護事務所と十分調整を図ることが望ましい。

Ｉ－２　法第29条関係

Ｉ－２－１　規制規模の引下げ(令第19条第１項ただし書関係)

規制規模を引き下げ、開発行為の技術基準への適合性をより広範に審査することによって、公共施設の整備等の観点から良好な宅地水準の確保が適切に図られること、また、郊外部の宅地開発の動向や既成市街地に与える影響等に応じて無秩序な市街化の防止に寄与しうることを踏まえ、令第19条第１項ただし書の規定に基づき、規制規模を引き下げる条例を制定するか適切に検討すべきである。なお、この場合には、執行体制、一般住民に対する影響等と引下げの必要性とを総合的に比較検討することが望ましい。

Ｉ－２－２　第１項第２号関係

（１）　令第20条の運用については、次に定めるところを基準とすることが望ましい。

①　第１号の「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」には、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の用に供する建築物等が該当する。

②　第２号の「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」には、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が該当する。

③　第５号には、第１号から第４号までに掲げるものに該当しないもので、農業、林業又は漁業の用に供する建築面積90㎡以内の建築物が該当するが、農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ、

日本標準産業分類Ａ－農業，林業、Ｂ－漁業の範囲を基準とすること。季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは該当しない。

（２）　「農業、林業又は漁業を営む者」とは、（１）③の基準により農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいうものとし、この場合において、次に従い判断することが望ましい。

①　被傭者を含む

②　兼業者を含む

③　臨時的と認められる者は含まない

④　当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要する

⑤　世帯員のうちの１人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる

Ｉ－２－３　第１項第３号関係

法第29条第１項第３号及び令第21条において、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の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

なお、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のうち同条第２項に規定するガス小売事業の用に供するものを設置する施設である建築物に係る開発行為については、令第21条第14号により許可が必要であることに留意するとともに、ガス工作物はガスの供給区域周辺に立地するなど立地の必然性が認められることが多いものと考えられ、開発区域周辺の市街化を促進することも想定されないことから、市街化調整区域に立地する場合にあっては、原則として法第34条第14号に該当するものとして審査の対象として差し支えない。

また、国等が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物に係る開発行為については、令第21条第26号により、原則として許可(協議)は不要であるが、学校、社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成７年法律第86号）第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する施設をいう。以下同じ。）及び医療施設に係るものについては許可(協議)が必要であることに留意するとともに、庁舎及び宿舎に係る開発行為の取扱いについては、以下のとおりとすることが望ましい。

庁舎：　許可(協議)を要するものは、

①　国の本府省又は本府省の外局の本庁舎

②　国の地方支分部局の本庁舎

③　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本庁舎

④　警視庁又は道府県警察本部の本庁舎

に係る開発行為であること。

宿舎：　原則として許可(協議)が必要であるが、職務上常駐を必要とする職員のための宿舎又は災害等の発生時等に緊急に参集してその対応に当たる必要がある等職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のための宿舎(警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある職員のための宿舎等)に係る開発行為であって、個々の宿舎とそこに居住する職員の勤務地との位置関係が合理的に説明できるものについては、許可(協議)が不要であること。

開発許可が不要である公共公益施設である建築物の建築の申請があった場合において、60条証明書を交付するに当たっては、当該申請に係る公共公益施設の立地について、あらかじめ、当該事案に係る担当部局と位置の選定、規模、施設基準等について無秩序な市街化を防止し都市の健全な発展と秩序ある整備を図る観点から連絡調整を図ることが望ましい。

Ⅰ－２－４　第１項第11号（令第22条第６号）関係

本号の開発行為は、法第34条第１号に該当する開発行為のうち、更に開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、次のとおり運用を行うことが望ましい。

（１）　立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られる。

（２）　業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は、本号には該当しない。

Ⅰ－２－５　都市計画区域外における開発許可の在り方

準都市計画区域や都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における開発行為（都市計画区域及び準都市計画区域外の区域にあっては１ha以上の開発）は、都市的な土地利用と位置付けられることから開発許可が適用されることとされる。これらの区域における技術基準は、都市計画区域に準じて審査することが望ましいと考えるが、開発区域周辺の公共施設の整備状況や自然環境の状況などを勘案して独自の技術基準を定める場合には、これらの区域においてはまちづくりの構想がないことも想定されることを踏まえ、その必要性を十分考えた上で申請者へ必要以上の負担を求めないよう注意することが望ましい。

なお、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域においては、自然公園法等により指定される区域も存在することから、これらの法律等の趣旨を妨げないよう関係部局と十分連携をとって適切な運用を行うことが望ましい。

Ⅰ－２－６　開発区域が２以上の区域にわたる場合の開発許可の適用

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（以下「非線引き都市計画区域」という。）又は準都市計画区域のうち２以上の区域にわたる場合で、開発区域全体の面積が当該開発区域がわたる区域に係る規制対象規模のうち最も大きい規模以上であれば開発区域全体が許可を要する（令第22条の３第１項第２号）。また、これらの区域にわたる部分の開発区域の面積がその区域の規制対象規模以上であるならば、開発区域全体が許可を要する（令第22条の３第１項第３号から第５号）。

開発区域が市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外とにわたる場合で、開発区域全体の面積が１ha以上であれば開発区域全体が許可を要する（令第22条の３第１項第１号及び第２項）。この場合、都市計画区域又は準都市計画区域にわたる部分については法第29条第１項許可を、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる部分については法第29条第２項許可をそれぞれ行うこととなる。

なお、開発区域が市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が許可を要する。また、開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となるが、都市計画区域及び準都市計画区域外にかかる部分については、開発区域全体が１ha以上である場合に許可の対象となる。

開発区域が２以上の区域にわたる場合で、開発許可権者が異なるときは、それぞれの区域の開発許可権者が開発区域全体を勘案して審査を行うこととなるので、許可申請はそれぞれの開発許可権者に行うことが望ましい。この場合において、それぞれの開発許可権者は十分に連携をとって審査を行うとともに、許可又は不許可を行う場合には同時に行うことが望ましい。

Ⅰ－２－７　居住調整地域における開発許可の適用

居住調整地域において行われる開発行為のうち、

①　３戸以上の住宅の建築目的の開発行為

②　１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

③　住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為

については、特定開発行為として法第29条第１項の開発許可の適用対象とされている。

「住宅」の定義については、建築基準法における住宅の取扱いを参考とすることが考えられる。

また、条例で定める人の居住の用に供する建築物としては、寄宿舎や有料老人ホーム等を地域の必要性に応じ、条例で定めることが想定される。

なお、居住調整地域に係る特定開発行為については、法第29条第１項第１号の規定は適用されないこととしているため、市街化区域及び非線引き都市計画区域における開発許可適用のための規模要件は、居住調整地域においては適用されないこととなり、市街化区域内における1,000㎡未満の開発行為や、非線引き都市計画区域における3,000㎡未満の開発行為であっても、上記①から③のいずれかに該当するものについてはすべて開発許可の適用対象となる。

一方、法第29条第１項第２号から第11号までの規定は、居住調整地域においても適用されるため、①から③のいずれかの開発行為であっても、これら各号に規定される開発行為である場合には開発許可の適用対象とはならない。

許可基準としては、法第33条各号に掲げる技術基準及び都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都市再生法」という。）及び同法施行令（平成14年政令第190号）による読替後の法第34条第10号、第12号、第13号及び第14号に掲げる立地基準が適用されることとなる。

Ⅰ－３　法第30条関係（開発許可申請に係る提出書類等の簡素化・統一化）

地方公共団体が要求している開発許可申請に係る提出書類については、法、令及び施行規則に規定されている提出書類以外に地方公共団体の条例、開発許可事務の手引書等において地方公共団体が独自に要求している提出書類等は多種多様にあり、開発許可の事務を処理する場合において、特に必要性が認められない書類、統一化を図ることが望ましい書類等も見受けられる。また、図面については、施行規則で定められている明示すべき事項に関し、地方公共団体によってその事項の具体化に当たって、必ずしも一律の取扱いがなされておらず、手続の遅延の原因にもなっている。ついては、開発許可に関する事務処理手続のより一層の迅速化、合理化を図る観点に照らして、提出書類・図面等について次の事項に留意して簡素化・統一化を図ることが望ましい。

（１）　開発許可申請の添付図書等の簡素化

開発の審査に当たっては、開発許可権者の立場において審査する事項と開発行為に関係がある公共施設の管理者又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を管理することとなる者の立場において審査する事項との区分を明確にする必要があり、公共施設の管理者又は管理することとなる者が審査、判断、把握していれば足りる公共施設の新旧対照図、公園計画平面図、道路横断図、道路縦断図、排水縦断図等の書類等については、開発許可申請に係る書類等としては別途要求しないこと。

（２）　提出書類等の共通化

開発許可申請において提出される書類等については、土地に対する行為の制限を定めた他の法令による許可・認可等の処分をも必要とする場合においては、その法令を所管する部局と連絡調整を密にし、極力当該法令に基づき提出される書類等との共通化を図り、申請者に無用の負担を課すことのないように取扱うこと。

（３）　図面に明示すべき事項の統一化

施行規則第16条第４項に規定する現況図、土地利用計画図等について、図面ごとの明示すべき事項の具体的な項目は別表１を参考にするなど、不必要に図面を求めないことが望ましい。

（４）　設計図の作成に当たって使用する凡例については、開発許可権者及び事業者双方において統一されず、このことが審査側からの設計図の再作成指示や定型的かつ迅速な審査が実施しにくいこと等手続の遅延の原因になっているとみられる。このため開発許可に関する事務処理のより一層の迅速化、合理化を図る観点から設計図の作成に使用する凡例を極力統一することとし、別表２の統一凡例を参考として簡素かつ迅速な審査を行うように努めることが望ましい。

Ⅰ－４　法第32条関係

（１）　法第32条の趣旨

法第32条の規定による公共施設の管理者等の同意・協議は、あくまで開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の管理の適正等を期することを目的とすることが法文上明確にされたところである。従って、本来の公共施設の管理者の立場を超えた理由により同意・協議を拒んだり、手続を遅延させたりすることは、法の趣旨を逸脱した運用となるおそれがあることに留意すべきである。

（２）　法第32条に基づく協議等の手続の迅速化

①　事業者が、公共施設の管理者としての市町村に対して法第32条に基づき協議等を行う場合において、当該事業者が開発に関連する寄附金の負担に応じないこと等を理由として当該市町村が同意・協議を拒み、又は協議手続を遅延させている事例が見受けられるが、本来の公共施設の管理者の立場を超えた理由により同意・協議を拒んだり、手続を遅延させたりすることは、法の趣旨を逸脱した運用となるおそれがあることに留意すべきである。

従って、当該市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の２第１項の規定に基づき開発許可に関す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ている市町村を除く。以下この号において同じ。）が存する都道府県においては、公共施設の管理者としての立場での協議以外の事項で手続が中断していると思われる事案について、法第32条の規定の本来の趣旨に沿った同意・協議手続が迅速に進められるよう、具体的に事情の疎明を求めること等により、申請者と市町村との間の所要の調整を積極的に行うことが望ましい。

また、市町村が申請者と協議を行うに当たり、市町村において当該開発について許可基準に照らし重大な問題を認識した場合等においては、当該開発の問題点を指摘した意見書を開発許可権者に提出する、又は土地利用調整会議の場において意見を表明する等の取扱いをすることとし、公共施設の適正な管理以外の観点から法第32条の規定による同意・協議を拒むことはしないこととするよう関係市町村への周知徹底に努めることが望ましい。

併せて、関係市町村を土地利用調整会議に加えることにより、事前協議段階から市町村との調整が円滑に行われるよう措置することが望ましい。

②　法第32条第１項の同意を得たことを証する書面については、紛争の未然防止の観点から公共施設の管理者とそれ以外の者の区別を明確にせず、利害関係者すべての同意書まで求めている事例が見受けられるところであるが、同項の同意を得たことを証する書面はあくまで開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得たことを証する書面であり、河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等公共施設の管理者でない者とは、必要がある場合においては開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うよう指導し、同意書の添付までは義務付けないようにすることが望ましい。

③　同意書に添付する本人確認資料については、同意者の意思確認上必要な書類ではあるが、添付する

ものは同意書作成時のもので足り、同意者の真意、権限に疑義がある等特別な理由がない限り、新規のものへの取り直しは要求しないことが望ましい。

（３）　農業用の揚水機場又はため池との調整

法第32条第１項の規定により開発許可の申請者が農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合において、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理するものがあるときは、これと併せて当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要とすることが望ましい。

（４）　開発行為と農業用水利との調整

開発行為に伴う市街化の進展等により、農業用用排水施設について、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、管理費の増嵩等の影響が生じている事例が指摘されているところであるが、開発行為が地域の農業用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、下記の①から③に留意することが望ましい。

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

また、法第32条の規定に基づく同意又は協議についても、その手続の適否につき十分審査を行うこと。

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

③　①及び②についての開発許可申請者と農業用用排水施設の管理者との協議・調整は、関係市町村の必要な調整・援助をも受けつつ、法第32条及び土地改良法（昭和24年法律第195号）第56条の趣旨にのっとって適正に行われるよう努めること。

（５）　義務教育施設設置義務者等との協議

令第23条の規定は、大規模な開発行為の施行が、義務教育施設、水道、電気、ガス又は鉄軌道施設について新たな投資を必要とする等これらの施設の整備計画に影響を及ぼすので、このような開発行為が行われるに際してあらかじめ開発行為を行おうとする者とこれらの施設の管理者との事前の話合いを行わせて、施設の管理者が当該開発行為の施行に併せて適時適切に施設の整備を行い得るようにするという趣旨から定められたものであり、開発行為を行う者に特別な負担を課する趣旨のものではないので、この点に留意して適切な運用を行うことが望ましい。

Ⅰ－５　法第33条関係

Ⅰ－５－１　一般的事項

本条は、開発許可の基準（いわゆる技術基準）を定めた規定であり、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ようとすることをねらいとした基準である。技術的助言としての本指針のほか、「盛土等防災マニュアル（令和５年５月26日国官参宅第12号、５農振第650号、５林整治第244号。以下「防災マニュアル」という。）」等を参考として、開発許可権者において、行政手続法に基づき具体の許可基準を定めることが望ましい。

なお、都市計画法の許可を必要とする開発行為で、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号。以下「盛土規制法」という。）の対象とならないものについて防災マニュアル等を参考とする場合には、盛土規制法と都市計画法では技術基準が異なることを踏まえ、具体の許可基準が著しく過剰とならないよう注意が必要である。

Ｉ－５－２　第２号関係（道路に関する基準）

（１）　令第25条第２号ただし書の運用

開発許可制度が対象とする開発行為は、一般的には、開発区域内に複数の敷地を配置し、区画道路を開発区域内に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技術基準も団地開発に適用することを想定してつくられていたため、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為に適用する際に、必ずしも合理的とは言い難い場合もある。従って、既存道路に接して行われる単体的な開発行為について、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、令第25条第２号本文所定の要件を充足することが著しく困難な場合においては、令第25条第２号ただし書の規定により、通行の安全等の点で支障がないと認められる一定の道路が予定建築物等の敷地に接して配置されていれば足りるものであると考えられる。

令第25条第２号ただし書の運用については次の事項に留意することが望ましい。

①　開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第２号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合は想定されないことから、施行規則第20条の２第１号により、令第25条第２号ただし書の適用はないこと。

②　令第25条第２号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第25条第４号の規定が適用されること。

③　令第25条第２号ただし書の要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が施行規則第20条の２の要件に該当し、かつ、「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」を有すること。

④　「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」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。

イ　開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第２号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ロ　開発区域の形状

開発区域が偏平である場合等で開発区域内において、令第25条第２号本文所定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、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第２号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ハ　開発区域の周辺の土地の地形

開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第25条第２号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが、著しく困難である場合等。

ニ　開発区域の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場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の

数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が要求されるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合（資金や工期等）で事実上拡幅できないというだけでは困難性は認められない。）等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第２号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断するものである。

⑤　「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」について、以下のすべての条件を満たしていることが必要であり、必要に応じてセットバック等による道路の拡幅を求めることを通じて、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めるものとすること。

イ　環境の保全

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。

ロ　災害の防止

延焼のおそれのないこと。

避難活動上支障がないこと。

消防活動上支障がないこと（消防ポンプ車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を考慮すること）。

ハ　通行の安全

通過交通が少なく、かつ、１日当たりの車両の交通量も少ないこと（車両の交通量については、道路構造令（昭和45年政令第320号）に規定される計画交通量等を参考とすること）。

歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないと考えられること）。

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（例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられること）。

ニ　事業活動の効率

業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

⑥　開発区域を含めた周辺市街地を良好な市街地として育成する観点から、都市整備担当部局と綿密な連携をとること。

⑦　自然公園法等による土地利用規制を受ける開発区域内において車両の通行が想定される道路が設けられない場合には、開発区域外から開発区域へ到達する道路については令第25条第２号本文の規定は適用されないものであること。

（２）　令第25条第２号括弧書の運用（再開発型開発行為に関する道路の基準の運用）

幹線街路に面していない前面道路の幅員が９ｍ未満の開発であって、幹線街路に面して既に中高層の建築物が存する場合等道路拡幅用地の確保が事実上不可能と考えられる場合について、幹線街路に至るまでの道路の拡幅を求めることは、結果として、開発行為の規制を避けるための小規模な開発を生じせしめることとなり、かえって都市の秩序ある整備に支障を及ぼすおそれがあると考えられる。

従って、予定建築物の用途が住宅以外のものであっても次の要件のすべてに該当する開発行為については、施行規則第20条の規定にかかわらず、令第25条第２号括弧書を適用し、小区間で通行上支障がない場合として取扱って差し支えない。

①　予定建築物が建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもので当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。

②　幹線道路への接続距離が短いこと。

③　開発区域の２面以上が幅員６ｍ以上の道路に接していること。

Ⅰ－５－３　第２号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）

（１）　令第25条第６号及び第７号の「公園、緑地又は広場」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。

（２）　令第25条第３号、第６号及び第７号

ゴルフコース等の第二種特定工作物については、道路、公園等の公共空地の基準を適用するが、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることに鑑み、令第25条第３号、第６号及び第７号については適用しないことが望ましい。

また、令第25条第６号及び第７号の適用がない「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」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる付属的な建築物が建設される場合が含まれるものと考えられる。

（３）　再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用

再開発型開発行為に関する公園等の基準等の運用については、次の事項に留意することが望ましい。

①　開発区域内において法第33条に定める基準を満たす公園等と同等の機能を有すると認められる総合設計等に基づく公開空地等の確保が担保される場合には、公園等のための空地を公園管理者に移管せずに建築物の敷地として一体的に開発行為者に管理させても、実質的に良好な都市環境が確保されることから、建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為については、公園管理担当部局と協議の上令第25条第６号ただし書を適用し、形式的に公園等の確保を求めなくても差し支えないこと。

②　土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発については、同号ただし書に該当するものとして、二次的な開発に際して公園等を更に求める必要はないこと。

③　総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第３項の工事完了公告の後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つことを担保するため、公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。

④　総合設計の許可の事前審査と開発許可の事前協議手続は、建築確認担当部局と開発許可担当部局との十分な連絡調整を図りつつ並行して実施することとし、総合設計の許可が確実と見込まれる段階で開発許可を行うこと。

Ⅰ－５－４　第３号関係（排水施設に関する基準）

法第33条第１項第３号は、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排水施設の設置に係る基準を定めたものである。これを受けて令第26条第１号では、開発区域内の排水施設は、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を定めることとされており、施行規則第22条第１項において、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を有効に排出することができるよう定めることとされている。

また、「「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」について」（昭和58年８月２日建設省計民発第54号）においては、「雨水排除については、降雨による土砂の流出を見込む必要がある等の理由のある場合を除き、下水道施設設計指針で定める確率年５年～10年を計画規模とすることが妥当である。」とされている。

近年、都市化の進展等に伴う浸透面積の減少により、雨水の流出量が増え、下水道にかかる負担が増加していることに加え、気候変動により将来の降雨量が増加することを考慮すると、整備が完了した区域も含め、降雨量の増大に対応できるように事前防災の考え方に基づいた整備を行う必要があるため、令和３年の特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（令和３年法律第31号）による下水道法（昭和33年法律第79号）の改正も踏まえ、同年に、「雨水管理総合計画策定ガイドライン（案）」（令和３年11月 国土交通省水管理・国土保全局下水道部）（以下「ガイドライン（案）」という。）が改訂されたところ。

本ガイドライン（案）においては、気候変動に伴う降雨量の増加等を勘案すると、例えば、現在の５年確率と将来の５年確率は同様なものではなくなり、現行の整備水準のままでは安全度が低下することが想定されることを踏まえ、気候変動の影響を踏まえた計画降雨及び計画雨水量（以下「計画降雨等」という。）の設定が必要であること、また気候変動の影響を踏まえた計画降雨等の算定にあたっては、パリ協定等における政府としての取組の目標及び下水道施設の標準耐用年数を踏まえ、現在の計画降雨に、２℃上昇を考慮した降雨量変化倍率を乗じて設定すること等の考え方が示されたところ。

開発区域内の雨水排水施設の規模の決定に当たっては、地域ごとの雨水管理総合計画の見直し状況等を踏まえつつ、例えば、開発区域内で生じる下水を排出先である公共下水道に適切に排出できるよう本ガイドライン（案）を参考にするなどして、気候変動の影響を踏まえた計画降雨等を算定することが望ましく、下流水路・河川等の管理者と十分協議しておくことが望ましい。

Ⅰ－５－５　第４号関係（開発許可制度における水道の取扱い）

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

また、開発区域の面積が20ha未満の開発行為についても、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議を行わせることが望ましい。

Ⅰ－５－６　第７号関係（土地について安全上必要な措置）

盛土規制法第10条第１項の宅地造成等工事規制区域（以下「宅造区域」という。）内又は同法第26条第１項の特定盛土等規制区域（以下「特盛区域」という。）内で行う都市計画法の開発許可の対象となる宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う場合は、都市計画法第33条第１項第７号の規定により、盛土規制法第13条又は第31条の基準に適合する必要がある。

これにより、宅造区域内又は特盛区域内において行う都市計画法の開発許可を受けた工事については、盛土規制法第15条第２項又は第34条第２項の規定により、同法第12条第１項又は第30条第１項の許可を受けたものとみなされる。このため、同法で定める資料を徴する等により適切に審査できる体制を整えておくことが望ましい。また、開発許可担当部局と盛土規制法担当部局が十分連携をとって適切な運用を行うこと等により、許可申請者へ必要以上の負担を求めないよう注意することが望ましい。

なお、擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(昭和37年政令第16号)第12条、施行規則第27条及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、砕石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」(平成９年６月　社団法人全国宅地擁壁技術協会)を参考とすることが望ましい。

Ⅰ－５－７　第８号関係(開発行為を行うのに適当でない区域)

法第33条第１項第８号の基準は、災害の発生のおそれがあり開発行為を行うのに適当でない区域である建築基準法第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、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、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。以下「土砂災害防止法」という。)第９条第１項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第１項の浸水被害防止区域（以下「開発不適区域」という。)について、市街化を進展させる行為を抑止しようとすることを趣旨とするものであり、その運用に際しては、次の事項に留意すべきである。

（１）　法第33条第１項第８号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺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る。本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

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

（２）「自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為」は本号の適用を受けないが、開発不適区域において開発行為の許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について注意喚起を行う等、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、適切に情報提供を行うこと。

（３）　土砂災害防止法第４条第１項の基礎調査により土砂災害特別警戒区域に相当する土地の区域の範囲が明らかとなったものの、いまだ当該区域の指定が行われていない区域は本号の適用を受けないが、当該区域において開発行為(自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を含む。(４)において同じ。)の許可の申請があった場合には、当該区域における土砂災害の危険性や将来における土砂災害特別警戒区域への指定見込み等について注意喚起を行う等、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、適切に情報提供を行うこと。

（４）　その他本号の適用を受けない土砂災害防止法第７条第１項の土砂災害警戒区域、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53条第１項の津波災害警戒区域等災害の発生のおそれのある区域において開発行為の許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について、当該申請者に適切に情報提供を行うこと。

（５）　(２)～(４)までにおける災害の危険性や開発不適区域の指定状況等の情報提供に当たっては、開発許可担当部局と防災担当部局が情報共有する体制を構築する等十分連携をとって適切な運用を行うこと。

（６）　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における水防法（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、浸水した場合に想定される水深が１－６－10（５）③ロの水深以上となる土地の区域（洪水等が発生した場合に指定緊急避難場所等への確実な避難が可能な土地の区域を除く。）については、開発許可に際し、法第79条の条件を付すこと等により安全上及び避難上の対策の実施を求めるなど、災害リスクを軽減する観点から適切に対応することが望ましい。

Ⅰ－５－８　第９号、第10号関係（環境への配慮義務）

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

（２）　法第33条第１項第９号及び第10号並びに令第28条の２及び第28条の３の基準の運用に際しては、開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法（昭和34年法律第24号）に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬を来さないように十分配慮する必要があり、開発許可の基準の趣旨は、樹木若しくは樹木の集団の保存措置又は緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同準則を上回って求めている趣旨ではないことに留意することが望ましい。

（３）　法第33条第１項第10号及び令第28条の３の基準は、開発許可の申請時点では必ずしも予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、振動源等を把握することができないことを踏まえ、あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する環境の保全のための対策のための余地を残しておくことを趣旨とするものであるため、運用に際しては次の事項に留意することが望ましい。

①　開発行為の目的が工場用地とするものであっても、開発許可の申請時点において予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、振動源等が明らかであり、工場立地法、騒音規制法（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が講じられ、かつ、開発区域の周辺の状況等法第33条第１項第２号イからニまでに掲げる事項を勘案した結果として、緑地帯その他の緩衝帯に配置による「開発区域及びその周辺の地域における環境を保全」するための「騒音、振動等による環境の悪化の防止」が不要であると判断される場合もあり得ること。

②　また、緑地帯その他の緩衝帯は、環境の保全のための対策の余地を残すことを趣旨としていることから、開発行為完了後の具体的な施設整備においては、他の法令に基づく個別具体的な対策が優先されるものであり、必要に応じて、緑地帯その他の緩衝帯の配置についても柔軟に取り扱うことができること。

③　①及び②における運用に際しては、開発許可担当部局と環境担当部局、工場立地担当部局その他の関係部局が情報共有する体制を構築する等十分連携をとって適切な運用を行うこと。

（４）　自然公園法等により指定される区域における開発行為については、安全上問題がない場合には、地域に生育する植物と同種の植物による緑化又は張芝、種子吹付等による緑化を行うこと及び雨水浸透への積極的な取組を申請者に対し周知するとともに、自然公園等担当部局と連携し、法の技術的基準に適合する限り自然公園法等における許可基準及び指導に沿った運用を行うことが望ましい。

Ⅰ－５－９　第12号関係（申請者の資力・信用要件）

本号の規定による申請者の資力及び信用の有無の判断は、資金計画、過去の事業実績等を勘案して行うこととし、特に資金計画については、処分収入を過当に見積っていないかどうかに留意することが望ましい。

本号の規定に基づき申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用、又は能力があるか否かを審査する書類については施行規則で定められている資金計画書のほか法人の登記事項証明書(個人申請の場合は住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類)、役員の住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類、事業経歴書、納税証明書に統一することとし、当該開発行為が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないことが望ましい。

Ⅰ－５－10　第13号関係(工事施行者の能力)

本号の規定による工事施行者の能力の有無の判断は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して行うことが望ましい。

また、本号の規定に基づき工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があるか否かを審査する書類については、法人の登記事項証明書、事業経歴書、建設業の有効な許可があることを示す資料（国土交通省が提供する「建設業者・宅建業者等企業情報検索システム」を活用した資料等）に統一することとし、当該工事が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないとすることが望ましい。

Ⅰ－５－11　第14号関係(関係権利者の同意)

本号において、開発許可基準として「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」が必要とされているが、運用に当たっては、下記事項に留意することが望ましい。

（１）　「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者」については、開発行為をしようとする土地又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内にある土地等について所有権、地上権、抵当権等当該開発行為の施行の妨げとなる権利を有する者であること。なお、開発に伴う係争が生じる蓋然性が高いと認められる場合で、その未然防止の観点から、これらの権利を有しない開発区域の隣接地主並びに周辺住民等と調整を行わせることが望ましいと判断される場合においては、開発行為の内容の明確化、その円滑な推進等の観点から、必要かつ合理的な範囲で開発許可手続とは別に説明、調整を行うよう申請者に対し指導を行うことが望ましいが、同意書の添付までは義務付けないよう適切な運用に努めること。

（２）　「相当数の同意」については、開発行為の事前協議の開始の段階において、開発区域内の関係権利者の同意を「相当数」を大幅に上回り求めることは、開発者に対し過大な負担となる可能性が高いので、事前協議と並行して関係権利者の同意の取得を求めるよう弾力的な運用に努めること。

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

（４）　同意書に添付する本人確認資料については、同意者の意思確認上必要な書類ではあるが、添付するも

のは同意書作成時のもので足り、同意者の真意、権原に疑義がある等特別な理由がない限り、新規のものへの取り直しを要求することは適当ではないこと。

Ⅰ－５－12　技術基準の強化

まちづくりの将来像を示したマスタープランの内容の実現に向けて、地域の実情等を勘案しながら、技術基準を強化していくことが考えられる。なお、技術基準を強化する場合には、必要性の有無にかかわらず一律的な強化は行わないことや、官民連携が推進されている状況を踏まえて適切に公共施設や公益的施設の整備等に係る負担のあり方を検討することが重要である。

開発行為に伴い設置される公共施設についてはその適切な管理を確保することが重要であるが、特に、技術基準の強化により設置された公共施設については、民有地のまま管理される場合であっても、当該公共施設の土地について分筆を行わせて区域の明確化を図り、管理協定を締結する等その適切な管理が行われるようにすることが望ましい。また、開発許可権者と公共施設管理者が異なることが想定される場合には、技術基準の強化の内容及び管理方法について関係部局と十分調整が行うことが望ましい。

これまで宅地開発等指導要綱で行政指導を行っていた制限については、政省令で定める基準に照らしてその内容を十分検討し、基準に合致するものは速やかに法に基づく条例による強化基準として定めることが適当である。政省令の基準を超える宅地開発等指導要綱に基づき、法の開発許可にからめて行政指導を行うことは、法律の趣旨から逸脱するものであることに留意する必要がある。

条例で技術的細目に定められた制限の強化を行うに当たっては、どのような開発行為についてどの程度の強化を行うか明確にすることが求められるところであり、単に「必要があると認める場合」等の極めて抽象的な表現で明確な基準を設けず裁量によって運用を行うことや専ら利便の増進の観点から強化を行うことは望ましくない。

（１）　令第29条の２第１項第１号及び施行規則第27条の４第１号関係

令第29条の２第１項第１号及び施行規則第27条の４第１号では、強化の対象を、令第25条第２号、第３号、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、第28条の２、第28条の３（施行規則第23条の３）又は第29条（施行規則第24条、第25条第２号、第26条第４号又は第27条）の技術的細目に定められた制限に限定しており、強化を行うことが不適切なもの、強化が見込まれないものについては対象外としている。また、横だし的な強化については、施行規則第24条に定められた技術的細目に限り令第29条の委任の範囲内で行えることとされており、それ以外の技術的細目については上乗せの強化についてのみ行えることとされている。

制限の強化は、「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おり、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが必要とされる特定の地域における、特定の開発行為について、制限の強化の対象とする項目及びその程度を限定して行う必要がある。従って、区域を限定せずに地方公共団体の行政区域全域を一律的に対象として制限を強化すること、制限の強化の対象とする開発行為の目的、規模等について限定せず一律的に制限を強化すること（特に小規模な開発行為についてまで一律的に制限を強化すべきかは慎重に検討を行うことが望ましい）、地方公共団体が自ら整備する以上の水準の公共施設等を求めること、開発事業者に著しい負担を求めることなどは法令の趣旨に反するものであると考えられる。

また、制限の強化は、法令上定められている技術基準に比べ特別な権利制限を課するものであることから、条例を制定する際には、強化の内容が必要な限度を超えないものであることについて、事前に地域住民や土地所有者等への十分な説明を行うことが望ましい。

（２）　令第29条の２第１項第２号関係（令第25条第２号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

道路幅員の強化を行う場合は、当該道路の利用状況、周辺の道路幅員の状況、公共団体の道路整備の

方針等を十分勘案し、歩行者交通量が多い場所での歩道の設置、中高層建築物に接することによる交通量の増大に対応する等具体的かつ合理的な理由に基づく強化を行うことが望ましい。

また、小区間の道路の幅員の強化についても、予定建築物等の用途等を勘案して緊急車両の通行を確保する必要がある場合、自動車交通量及び歩行者交通量を勘案して歩車道を分離する必要がある場合等具体的かつ合理的な理由に基づく強化を行うことが望ましい。

（３）　令第29条の２第１項第３号関係（令第25条第３号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

20ha以下の開発行為であっても令第25条第３号の制限を適用することを可能とするものであるが、市街化調整区域内の既存の12m道路の周辺における立地基準の弾力的な運用（例えば法第34条第11号、第12号等）と本号に基づく基準の強化とセットでの活用が考えられる。

（４）　令第29条の２第１項第４号関係（令第25条第５号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

通学路等においては片側一車線であっても歩車道分離を行うことが適当な場合もあるなど、自動車交通量及び歩行者交通量を勘案して、９m以下の幅員の道路についても歩車道分離を行わせることを可能とする趣旨である。

（５）　令第29条の２第１項第５号関係（令第25条第６号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

①　第５号イ

住宅系開発については公園に限定した施設整備を求めることを可能とする趣旨であるが、一律的に限定するのではなく、例外規定を設ける等保存すべき緑地等に配慮した条例制定を行うことが望ましい。

②　第５号ロ

ある程度まとまった規模の公園等を数箇所に整備させることを可能とする趣旨であり、設置すべき公園等の数や一箇所の面積については、開発行為の規模に応じて定めることが望ましい。

③　第５号ハ

新市街地開発などで、良好な樹林地等自然環境を保全する必要がある場合や予定建築物の用途が中高層共同住宅である場合など３％を超える面積の公園等が特に必要な場合に限り、６％以内の公園等の設置を求めることができるという趣旨であるが、条例を定める際には、一律的に強化するのではなく、予定建築物等の用途や区域等を限り定めることが望ましい。

（６）　令第29条の２第１項第６号及び施行規則第27条の２関係（令第25条第７号及び施行規則第21条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

①　施行規則第27条の２第１項第１号関係

ある程度まとまった規模の公園等を数箇所に整備させることを可能とする趣旨であり、設置すべき公園等の数や一箇所の面積については、開発行為の規模に応じて定めることが望ましい。

②　施行規則第27条の２第１項第２号関係

新市街地開発などで、良好な樹林地等自然環境を保全する必要がある場合や予定建築物の用途が中高層共同住宅である場合など３％を超える面積の公園等が特に必要な場合に限り、６％以内の公園等の設置を求めることができるという趣旨であるが、条例を定める際には、一律的に強化するのではなく、予定建築物等の用途や区域等を限り定めることが望ましい。なお、３％を超える公園等の設置を求める場合は、３％を超える部分について、そのすべてを公園に限定する必要はなく、予定建築物等の用途や周辺の状況等を勘案して緑地や広場でもよいこととする運用が可能である。

③　施行規則第27条の２第２項関係

施行規則第21条第２号は、５ha以上の開発について大規模な公園の設置を求める規定であるが、設置すべき公園の箇所数及び１箇所あたりの面積の最低限度について、予定建築物の用途や開発区域の周辺の公園の整備状況等を勘案して強化を可能とする趣旨である。

（７）　令第29条の２第１項第７号関係（令第27条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

本号は、もっぱら開発区域内の住民が利用するごみ収集場等開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回りの施設については、開発行為の規模にかかわらず設置を求めることを可能とする趣旨である。

「開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回りの施設」の範囲に何が含まれるかは、公益的施設の内容が多岐にわたるものであることから開発行為の規模・内容や地域の実情に応じ適切に判断することが望ましい。

（８）　令第29条の２第１項第８号関係（令第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の基準）

「その地方の気候の特殊性」については、例えば多雨・多雪地帯で通常の気候の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域、「その地方の風土又は地勢の特殊性」については、例えば傾斜の多い土地柄やもともと地盤が軟弱な地域で通常の土地柄の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域などが想定される。

（９）　令第29条の２第１項第９号関係（令第28条の２第１号の技術的細目において定められた制限の強化の基準）

「保存の措置を講ずべき樹木」については、地域の希少な樹木や県木等が考えられるが、「優れた自然環境の保全」が特に必要である区域に限定して強化を行うこととし、開発者に過度の負担とならないように留意することが望ましい。

(10)　令第29条の２第１項第10号関係（令第28条の２第２号の技術的細目において定められた制限の強化の基準）

花崗岩地域等表土が薄い地域等の特定の場所について1,000㎡以下の規模であっても表土を保全する必要がある場合などについて強化を可能とする趣旨である。

(11)　令第29条の２第１項第11号及び施行規則第27条の３（令第28条の３及び施行規則第23条の３の技術的細目において定められた制限の強化の基準）

現行の緩衝帯の幅員の規制については、工場立地法の環境施設の設置規制と整合が図られた規制となっているが、制限の強化を行う場合にあっても工場立地法の運用と齟齬を来さないように十分配慮することが望ましい。

(12)　施行規則第27条の４第２号関係（施行規則第24条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

施行規則第24条の道路に関する技術的細目については、上乗せに限らず、横だしを含めて制限の強化を可能とするものである。「上乗せ」の例としては、例えば、水はけの悪い地域については、アスファルト舗装又はコンクリート舗装を義務付けること、積雪寒冷地については、交通の安全上縦断勾配を９％以下に引き下げること、「横だし」の例としては、多雪地帯については除雪スペースを要求すること、高齢者や子供の多い地域において９％以上の縦断勾配を認める場合はすべり止めを設けることなどが考えられるが、横だしを行う場合は、令第29条の委任の範囲内に限定されることに留意すること。

(13)　施行規則第27条の４第３号関係（施行規則第25条第２号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

公園等が自動車交通量の激しい道路等に接する場合でなくとも、バイク、自転車等の進入を防ぐため、利用者の安全の確保を図るための措置を講ずる必要性がある場合が想定されるため、強化を可能としたものである。

(14)　施行規則第27条の４第４号関係（施行規則第26条第４号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

公共の用に供する排水施設については、周辺の排水施設の整備水準と整合を図るために強化を行うべきであり、周辺の排水施設の整備水準を超えた水準を求めることは行き過ぎであることに留意すること。

(15)　施行規則第27条の４第５号関係（施行規則第27条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

「その地方の気候の特殊性」については、例えば多雨・多雪地帯で通常の気候の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域、「その地方の風土又は地勢の特殊性」については、

例えば傾斜の多い土地柄やもともと地盤が軟弱な地域で通常の土地柄の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域などが想定される。

Ⅰ－５－13　技術基準の緩和

技術基準を緩和する場合にあっては、開発行為の便宜を図るという観点ではなく、法律上の技術基準をそのまま適用することによる開発者の負担の大きさや緩和を行った場合の開発区域の周辺への影響などを勘案し、緩和したとしても良好な宅地水準を確保するという技術基準の趣旨が損なわれないか等について慎重に検討した上で、必要な場合にのみ限定的に行うことが望ましい。また、区域内に存する市町村とも十分に調整を行うとともに、次の事項に留意することが望ましい。

（１）　令第29条の２第２項第１号関係

令第25条第２号及び第６号以外の制限は、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ことから緩和の対象とはされていない。

（２）　令第29条の２第２項第２号関係（令第25条第２号の技術的細目において定められた制限の緩和の基準）

現行の開発許可の技術基準において４ｍ道路が認められるのは、小区間で通行上支障がない場合、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場合に限られているが、既成市街地においては周辺に４ｍ道路しか存在せず、また、公共団体による道路の拡幅も予定されていない場合があり、このような場合に、６ｍ道路を整備させても道路ネットワークとして実質的な意味がないことから、緩和を可能とするものである。

（３）　令第29条の２第２項第３号関係（令第25条第６号の技術的細目において定められた制限の緩和の基準）

①　第３号イ

比較的小規模な公園等の設置を求めないことを可能とする趣旨であり、開発区域の面積の最低限度については、地域における公園等の整備の進捗、開発区域内に比較的小規模な公園等を設置する影響等、地域の実情等を勘案して定めることが望ましい。

②　第３号ロ

「設置を予定している場合」とは、主に地方公共団体による予算上の位置付け、整備計画上の位置付け、主に民間事業者による建築基準法に基づく総合設計制度等における位置付け等様々な場合が想定されるが、開発区域内に比較的小規模な公園等を設置する効用と整備が遅れてもまとまった公園等が整備される効用とを考えて基準を設けることが望ましい。例えば、緩和の対象となる区域、開発行為の規模、公園等の整備見込みの時期（開発工事完了後○年以内に公園等の整備が見込まれる等）、整備が見込まれる公園等からの離隔距離を定める等の基準が考えられる。

Ⅰ－５－14　最低敷地規模規制

いわゆるミニ開発を防止し、良好な環境を形成するため、新たに技術基準として追加されたものであるが、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ものであるため、他の技術基準のように全国一律に義務付けることとはせず、基準の運用自体を条例に委ねたところである。また、最低敷地規模規制が財産権に対する制約となることから、その範囲を明確化させるため、区域、目的（自己用又は非自己用）、予定建築物の用途を限って定めることとされている。

制限の内容については、原則200㎡を超えないこととし、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、200㎡を超え300㎡以下の規制を実施することも可能とされるものである。

最低敷地規模規制は、周辺の環境との調和も念頭に置いた規制であることから、開発区域周辺の敷地の大部分が狭小な敷地である場合にあっては、周辺の敷地に比べ過大な敷地規制を求めることは望ましくない。

また、最低敷地規模規制は、建築確認で最終的に担保されるものであることから、条例制定の際に建築確認部局と十分調整を行うとともに60条証明書を活用することが望ましい。

Ⅰ－５－15　良好な景観の形成に係る基準

（１）　法第33条第５項の運用については、景観行政担当部局に対し、必要に応じて開発許可制度の概要、運用の状況、他の地方公共団体における景観に係る開発許可基準の追加を行う条例(以下「景観基準追加条例」という。)の制定状況等といった景観基準追加条例の制定に必要な情報の提供を実施する等、景観行政団体の良好な景観の形成に資する取組に対する積極的な支援を講じることが望ましい。

（２）　都道府県知事への協議

市町村(指定都市、中核市、特例市及び全部事務処理市町村を除く。)である景観行政団体が景観基準追加条例を制定しようとする場合において、法第33条第６項の規定に基づく都道府県知事への協議があった場合には、当該景観行政団体が定めようとする開発許可の追加基準が開発許可事務の円滑な施行という観点から支障がないか否かを判断することとする。

Ⅰ－６　法第34条関係(第14号以外)

Ⅰ－６－１　一般的事項

本条は、市街化調整区域及び居住調整地域において例外的に認められる開発行為を規定したものであり、開発許可制度のポイントをなす規定であるので、その適正な運用について特に留意することが重要である。各号の運用に関しての考え方は、次のとおりであるが、処分に当たっては、各号該当の有無について、十分慎重な審査を行うことが望ましい。

Ⅰ－６－２　第１号関係

（１）　本号は、その趣旨から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきものと解されるので、著しく規模の大きい店舗等は、この点からチェックすることが望ましい。

（２）　本号に該当する公共公益施設としては、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、例えば、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校(大学、専修学校及び各種学校を除く。)や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所系施設である社会福祉施設等が考えられる。入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物等が考えられる。

（３）　本号に該当する店舗等として、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等が考えられるが、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の用に供する開発行為は、許可の対象として取り扱って差し支えないものと考えられる。したがって、はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び水素スタンド（主としてその周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び水素スタンド等を除く。)、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取り扱うことが可能であると考えられる。

（４）　本号に該当するもののうち令第22条第６号に該当するものは、許可が不要であるので留意すること。

（５）　本号の運用に当たり、市街化区域からの距離要件、同業種間の距離要件、業種ごとの支持世帯数、集落の隣近接要件、建築物に係る敷地規模、建築物の規模制限等を設けている例があるが、本号は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を主たるサービス対象とすると認められるものに許可を与える趣旨であり、これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになるおそれがあるので、その運用が硬直的にならないよう留意するとともに、特に市街化区域からの距離を一律に定め運用している例、同業種間の距離を一律に定め運用している例については、法の趣旨に照らして行き過ぎた運用とならないよう基準自体の見直しを検討することが望ましい。

Ｉ－６－３　第２号関係

（１）　「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」には、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類Ｃ－鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しないものと考えられる。

（２）　「観光資源の有効な利用上必要な建築物」には、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当するものと考えられる。

（３）　「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、本号により許可することが考えられる。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは、本号に該当するものと考えられる。

Ｉ－６－４　第４号関係

農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物としては、当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする次のような業種の用に供するための開発行為が該当するものと考えられる。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業

Ｉ－６－５　第７号関係

（１）　本号は、市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これら事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築等をすることが必要なものについては、その建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものであるが、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大のみが図られる場合についても許可の対象として取扱って差し支えない。

なお、量的拡大のみが図られる場合について許可の対象として取扱う場合には、市街化調整区域の趣旨を踏まえ、周辺の市街化の促進につながることのないよう、例えば、事業拡大として新設する工場は既存工場に隣接又は近接する土地とすることや、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とすることなど、地域の実情も勘案した上で合理的な要件を設定することが望ましい。

（２）　「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の５割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の５割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合が考えられる。

Ⅰ－６－６　第８号関係

令第29条の６に基づく建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。

Ⅰ－６－７　第８号の２関係

（１）　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ある。

（２）　代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等の用途と同一の用途に供されることとなるものであることに加え、次の①から③までのいずれにも適合するものであることを確認する必要があると考えられる。そのため、これらの事項への適合性の審査に当たっては、申請者に対して別記様式第１の移転計画書の提出を求めるとともに、必要に応じて、従前建築物等又は代替建築物等について追加資料の提出を求める等により、適合性を十分に確認することが望ましい。

①　代替建築物等が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。

②　代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。

③　代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。

（３）　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る。このため、許可に当たっては、法第79条により、代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等を除却することを条件として付すべきである。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る。

（４）　本号の趣旨に鑑み、本号による許可に伴い除却することとされた従前建築物等については、当該従前建築物等が除却されるまでの間に、当該許可に係る許可申請とは別途、本号、１－７－１（２）等の建築物又は第一種特定工作物に係る許可申請において再び従前建築物等として取り扱われることがないよう留意する必要がある。このため、従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者は、本号による移転の対象となった従前建築物等を記録しておくことが望ましい。

なお、従前建築物等が複数の地方公共団体にまたがる都市計画区域内において地方公共団体の境界をまたいで移転し、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者と従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者が異なる場合は、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者から従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者に対し、本号による許可をする旨をあらかじめ通知する等、両者で連携して適切な運用を図ることが望ましい。

（５）　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すべきである。

Ⅰ－６－８　第９号関係

令第29条の８に基づく建築物又は第一種特定工作物は、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である。

なお、上記の「給油所等」には水素スタンドが含まれるものと解される。

Ⅰ－６－９　第10号関係

市街化調整区域又は居住調整地域内における地区計画については、都市計画運用指針Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｇを参照すること。

Ⅰ－６－10　第11号関係

（１）　本規定は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、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開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで設けられたものである。区域の設定にあっては市街化区域に隣接又は近接していること、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められること、おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること、これらの要件すべてを満たす区域を設定する必要があり、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことはできない。また、市街化調整区域が用途地域等、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て、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、開発区域の周辺の公共施設の整備状況や市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。

（２）　市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域の判断については次に掲げる事項に留意することが望ましい。

①　「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあって接している地域であること。

②　「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的関係、集落の形成の状況に照らして判断されるものであるが、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ｍ程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれること。

③　「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、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域をいうこと。

④　「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断すること。

⑤　「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、

総合的に判断すること。

⑥　「おおむね50以上の建築物の連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。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、建築物が一定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、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、新たな公共投資を要す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ものであること。

（３）　条例区域（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域又は同条第12号若しくは令第36条第１項第３号ハの条例で定める区域をいう。以下同じ。）は市街化調整区域において特例的に開発等を許可する区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。

条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に条例区域の範囲を図示すること、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等により条例区域の範囲を特定することが考えられる。なお、地図上に条例区域の範囲を示す場合には、申請者にとって開発区域が条例区域に含まれるか否かを判別しやすくする観点から、地図の縮尺は可能な限り大きくすることが望ましい。

また、条例区域を簡易に閲覧できるようにする具体的な方法としては、ウェブサイトに掲載すること等が考えられる。

令第29条の９各号に掲げる区域の指定又は解除の見込みがある場合には、担当部局間で連携しつつ、条例区域の見直しも可能な限り同時期に行い、その内容を反映することが望ましい。

なお、開発許可権者によっては、市街化調整区域の全域に条例区域を指定しているものや、「既存集落」といった抽象的な規定により条例区域としているものが見受けられるが、法の趣旨を踏まえ、条例区域が客観的かつ明確なものとなるよう指定方法を見直すことが望ましい。

（４）　令第29条の９において、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域には、原則として、同条第１号から第６号に掲げる区域のほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域を含まないこととされている。具体的には、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第１種農地）、森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林が考えられる。なお、地域の実情を踏まえ、それら以外の区域についても条例区域に含まないこととすることを妨げるものではない。

また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望ましく、関係部局との調整を含め適切な運用を行うことが望ましい。

（５）　令第29条の９、第29条の10及び第36条第１項第３号ハにおいて、令第29条の９各号に掲げる区域については条例区域に含まないこととされていることに関し、その運用については次の点に留意すべきである。

①　令第29条の９各号に掲げる区域を条例区域に含まないこと。ただし、次に掲げる区域を除く。

イ　令第29条の９各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域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区域

ロ　イと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

②　令第29条の９第４号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではないこと。

イ　土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第８条第１項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第２号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ロ　土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域

ハ　イ又はロと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

③　令第29条の９第６号に掲げる区域については、以下の点に留意すること。

イ　施行規則第27条の６第１号の土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。

なお、条例区域に建築物が現存しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域に含むのではなく、将来的な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。

ロ　施行規則第27条の６第２号の浸水した場合に想定される水深については、一般的な家屋の２階の床面に浸水するおそれがある水深３．０ｍを目安とすること。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、浸水した場合に想定される水深の閾値として３．０ｍが用いられていない場合には、２．０ｍとすることも考えられる。

当該水深は、想定最大規模降雨に基づく浸水により想定される水深によることが原則であるが、地方公共団体の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合等については、想定最大規模降雨に基づく災害の想定に変更されるまでの間など、当分の間は、計画降雨に基づく浸水により想定される水深によることを妨げるものではない。

ハ　上記ロにかかわらず、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に上記ロの水深以上となる土地の区域を条例区域に含むことを妨げるものではない。

ⅰ）洪水等が発生した場合に水防法第15条第１項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第２号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ⅱ）開発許可等（開発許可又は法第43条第１項の許可をいう。④において同じ。）に際し法第41条第１項の制限又は第79条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることとする旨を、法第34条第11号、第12号又は令第36条第１項第３号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域

ⅲ）ⅰ）又はⅱ）と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

なお、ⅱ）の場合における安全上及び避難上の対策については、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浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けること等が考えられる。

ニ　施行規則第27条の６第２号の浸水継続時間が長時間に及ぶ場合には、上記ロの水深未満となる土地の区域であっても条例区域に含まないことも考えられる。

ホ　施行規則第27条の６第３号の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を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる場合には条例区域に含まないことも考え

られる。

④　条例区域に農地等が含まれることとなる場合には、農林漁業との健全な調和を図る観点、さらには開発許可事務・農地転用許可事務相互の事務処理の円滑化を図る観点から、開発許可担当部局と農地転用担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましいこと。

⑤　条例区域には、原則として森林は含めないことが望ましいが、例外的に含まれる場合であっても、その森林は宅地に介在する森林に限ること。なお、当該区域にやむを得ず森林が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は林務担当部局と十分調整を行うこと。また、やむを得ず国有林野及び公有林野等官公造林地が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は関係森林管理局と十分調整を行うこと。

（６）　当該区域の指定に当たっては、技術基準の強化や建ぺい率、容積率等の建築規制等を併せて実施することによりスプロールのおそれが生じない場合にも区域に編入することは可能と考えるが、この場合には、法第43条の建築許可の際に公共施設の整備を求めることができないことに留意することが望ましい。

（７）　また、環境上支障がある用途については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられるが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることが望ましく、用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

Ⅰ－６－11　第12号関係

（１）　開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。

条例の内容は、区域、目的、予定建築物等の用途の組合せで定められるが、開発審査会の基準に技術基準等に関する特別な条件を設けている場合は、これらの条件についても条例等により明示することが望ましい。

条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものであることから、開発審査会で包括承認等の取扱いを行っている開発行為については積極的に条例の対象とすることが望ましい。

（２）　審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能である。したがって、市街化調整区域における本号の適用については、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域マスタープラン等の内容を踏まえて条例の制定を行う等地域の実情に沿った運用が可能であるが、条例制定に当たっては、対象とされる開発行為が「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」なものであることが定型的に認められるものである必要があり、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市町村の意向に十分配慮することが望ましい。

居住調整地域に関する都市計画を定めたときは、居住調整地域に関して本号に基づく条例を定める必要があるかについては、適切に判断することが望ましい。本号に基づく条例を定める場合、立地適正化計画の内容を踏まえて地域の実情に沿った運用を行うことが可能となるが、条例制定に当たっては、対象とされる特定開発行為が「開発区域の周辺における住宅地化を促進するおそれがないと認められ、かつ、居住調整地域外において行うことが困難又は著しく不適当」なものであることが定型的に認められるものである必要がある。

なお、居住調整地域に係る条例は、必ずしも市街化調整区域に係る条例と同等の内容である必要はないと考えられるが、居住調整地域に関する都市計画の決定を契機として市街化調整区域に係る条例を見

直すこととするか、市街化調整区域に係る条例と居住調整地域に係る条例とで差異が生じることを許容するかについても、市町村が適切に判断するべきである。

（３）　条例で区域を指定する場合には、Ⅰ－６－10(３)から（５）までと同様の措置を講ずることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

Ⅰ－６－12　第13号関係

（１）　本号は、区域区分若しくは居住調整地域に関する都市計画が決定された際又は市街化調整区域若しくは居住調整地域が拡張された際の既存の権利者の行う一定の開発行為について、経過的に許可しうることとしたものである。

（２）　「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ことをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舎の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しないものと考えられる。

（３）　「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当するものと考えられる。

（４）　開発行為を行うため農地法第５条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、市街化調整区域又は居住調整地域となる前に当該許可を受けていることが望ましい。

（５）　本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得るものとして差し支えない。

Ⅰ－７　法第34条第14号等関係

Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第34条第14号等の運用

法第34条第14号及び令第36条第１項第３号ホの規定については、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域を除き、都市計画区域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の内容を踏まえつつ、法第34条の趣旨に照らしながら、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが望ましい。第１号から第13号までに該当しない開発行為については、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、必要があれば技術基準を適切に定めるなどして、当該開発行為又は建築行為の予定建築物等の用途(法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。)、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は、第14号に基づいて許可しても差し支えなく、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図ることが望ましい。なお、平成18年の法改正前であれば、計画的な開発であることから改正前の法第34条第10号イに基づいて許可を受けることが可能であったと考えられる大規模な開発行為については、地区計画に定められた内容に適用して行われる場合に第10号に基づく許可を行うことが望ましく、原則として、本号に基づく許可を行うことは適切でないことに留意すること。

この趣旨を踏まえ、通常原則として許可して差し支えないものと考えられるものとして、次のような建築

物の用に供する開発行為等が考えられる。

（１）　分家住宅

①　農家世帯の分家に伴う住宅等

市街化調整区域において自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯がその世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行為については、当該地域における土地利用上調和のとれた範囲内で行われる限り必ずしも市街化の促進として取り扱うべきでなく、また当該市街化調整区域に土地を保有しながら別途市街化区域に求めさせることは適当でないとの観点から当該世帯の世帯構成員の生活権を保障する趣旨であるので、許可対象となる土地、許可を受け得る者の範囲、新規の住宅確保の必要性の判断等に当たってはこの趣旨を十分踏まえて取扱うことが望ましい。

具体的運用に当たっては次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ　許可の対象となる土地については、当該区域区分に関する都市計画の決定前から引続いていわゆる本家たる世帯が保有している土地であることを原則とするが、当該区域区分に関する都市計画の決定後農振法に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地等についてはこれに含めて差し支えない。

ロ　許可は原則として既存集落又はその周辺の地域において行うこと。

ハ　許可を受け得る者の範囲については、その趣旨に沿う者であれば二、三男に限らず合理的事情の存する世帯構成員一般として差し支えない。この場合における「合理的事情の存する世帯構成員」とは、民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当する者であって原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得するいわゆる本家の世帯構成員であったものであるので、いわゆる跡取りを含むほか、娘むこ予定者も世帯構成員であった娘と一体として認められる者と考えて差し支えない。

また、Ｕターン等に係る者の地域への定住を阻害する必要はなく、許可を受け得る者の範囲については、従前同一の世帯構成員として同居の事実があれば足り、許可申請の時点において必ずしもいわゆる本家に同居している場合に限る必要はない。

ニ　許可に当たっては、例えば、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、予定建築物の規模等の適正さ、過去における同様の申請の有無等に照らして必要性及び確実性を判断するのが望ましく、分家住宅の名目であれば半ば自動的に許可するような運用は望ましくない。

②　本家たる世帯が非農家の場合の分家住宅

いわゆる本家たる世帯が非農家の場合の分家住宅であっても市街化調整区域における既存集落及びその周辺の地域に当該区域区分に関する都市計画の決定前から引続きその生活の本拠を有しているいわゆる本家が当該区域区分に関する都市計画の決定前から保有していた土地において新たに世帯を分離する合理的事情が存する場合についてまで一律にこれを排除する趣旨ではないので、農家の分家住宅に係る①に掲げる要件の判断を含め、個別具体的に判断してやむを得ないものと認められる場合には許可して差し支えない場合もあると考えられる。

（２）　収用対象事業の施行による移転又は除却

①　市街化調整区域に存する建築物の代替建築物

市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物については、適切な規模等のもので適切な位置に建築される限りそれ自体市街化の促進として捉える必要はなく、また、従来より市街化調整区域に存していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることも著しく適切を欠くため、公共事業の円滑な執行及び被収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら具体的事務の運用に当たることが望ましい。

具体的運用に当たっては次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ　代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らし適切なものであること。

ロ　農用地区域内の土地等でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。

ハ　敷地が従前とほぼ同様の規模であり、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。

②　市街化区域に存する建築物の代替建築物

市街化区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で市街化調整区域に建築される建築物については、密集市街地等であることにより市街化区域内に適地を確保することが困難である場合や、被収用者が従前から市街化調整区域に、代替予定地としてではなく、①イからハまでに掲げる要件に鑑みて適切な土地を保有しておりあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合、許可権者との調整を踏まえ起業者において適切な土地をあっせんする場合等やむを得ない場合は許可しても差し支えない。

（３）　社寺仏閣及び納骨堂

原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものとし、通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等を構成する建築物を典型例とするが、その他の宗教活動上の施設（原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものとし、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まない。）であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものを含むものと考えられる。

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

（５）　第１号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地する場合のいずれかであり、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模を超えないものに限って認めることが望ましい。

（６）　土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物

（７）　独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないものと認められる次の①から④までに掲げる建築物

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

「独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、相当数の建築物が連たんしている集落と考えられる。特に社会生活に係る施設としては、当該集落に小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所等の施設がおおむね存することを基準とすることが望ましい。

「当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度」とは、当該集落に係る戸数密度（ha当たり平均戸数）が当該市街化区域に係る計画戸数密度（将来人口密度から想定され

る戸数密度）とほぼ同程度にあるものであると考えられる。

上記要件を満たす集落のうち、当該都市計画区域に係る市街化区域における人口、産業の動向、土地利用の状況等の市街化の動向、市街化区域からの距離等を勘案し、市街化を促進するおそれがないと認めてあらかじめ都道府県知事等が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）における自己用住宅等を審査の対象とすることが望ましい。

指定既存集落の辺縁部における許可申請事案については、許可申請地の周辺の建築物の連たんの程度、周辺の土地利用の一体性を勘案して当該許可申請地が当該集落の内にあるか否かを判断することが望ましい。

①　自己用住宅

イ　許可申請者については、原則として当該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る前から、申請に係る土地を保有していた者（保有していた者から相続により取得した者を含む。）又は当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該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後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者についても審査の対象として差し支えないと考えられる。

ロ　原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

ハ　現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

②　分家住宅

許可申請者については、原則として当該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る前から、指定既存集落に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員であることが望ましいが、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該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後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の世帯構成員についても審査の対象として差し支えないと考えられる。また、（１）①ハ及びニ並びに②に基づき運用することが望ましい。

③　小規模な工場等（原則として当該指定既存集落に、当該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る前から生活の本拠を有する者が設置するものに限る。）

イ　許可申請者については、原則として当該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る前から、指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該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後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の世帯構成員についても審査の対象として差し支えないと考えられる。

ロ　工場、事務所又は店舗である建築物であって予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

ハ　自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

④　公営住宅（主として当該指定既存集落に居住する者を入居対象とする目的で建設されるもの）

主として当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設される公営住宅法（昭和26年法律第193号）第２条第２号に規定する公営住宅（都道府県、指定都市等が建設するものを除く。）であって、その規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切である

こと。

（８）　地区集会所その他法第29条第１項第３号に規定する施設に準ずる施設である建築物

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

①　地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）によるものを除く。）等準公益的な施設である建築物であること。

②　町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。

③　レジャー的な施設その他の目的の建築物と併用されるものでないこと。なお、農林漁業生活改善施設その他の制度的に当該施設の公益性が担保されているものについては、法第34条第１号に該当するものとして取扱って差し支えないと考えられる。

（９）　既存建築物の建替

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

①　従前の自己用住宅の敷地が著しく過少である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。

②　原則として従前の建築物と同一の用途であること。

③　規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。なお、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えないと考えられる。

(10)　建築基準法第39条第１項の災害危険区域等に存する建築物の移転

具体的には、次のような建築物の移転が対象となるものと考えられる。

①　がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転

②　地すべり等防止法第24条第３項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転

③　土砂災害防止法第26条第１項の勧告に基づく移転

④　建築基準法第10条第１項の命令に基づく移転

⑤　その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく①から④までと同等と認められる移転。この場合における取扱いについては、（２）の収用対象事業の施行による移転の場合とおおむね同様のものとすることが望ましい。また、移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっても同様の収用対象事業の施行による移転の場合に倣い、やむを得ない事情を総合的に勘案して取扱うことが望ましい。

(11)　市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物

次に掲げる建築物が対象と考えられる。

①　キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物で、次の各要件を満たすもの

イ　当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。

ロ　管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

ハ　用途の変更が容易なものでないこと。

ニ　自然公園法その他の法令に適合していること。

②　第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物

第二種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物に宿泊施設は含まれないが、次の各要件を満たすものにあっては別途開発審査会の議を経た上で個別具体的に許可して差し支えないと考えられる。

イ　利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。

ロ　市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。なお、第二種特定工作物とりわけ運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、主として当該運動・レジャー施設の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該クラブハウス等の建築を目的として開発許可又は建築許可を行う必要はない。また、第二種特定工作物に該当しない１ha未満の運動・レジャー施設に同様の目的から併設建築物を伴う場合については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には別途法第43条の規定の適用があるので、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えない。

(12)　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（平成19年法律第40号）第14条第２項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第11条第２項第１号に規定する土地利用調整区域内において整備される同法第13条第３項第１号に規定する施設

(13)　流通業務施設

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

①　特定流通業務施設

イ　流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第５条第２項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第２条第３号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第６項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法（昭和31年法律第121号）第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同条第１項に規定する倉庫であること。

ロ　物流総合効率化法第４条第10項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、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旨の意見があった施設であること。

②　市街化調整区域における一般貨物自動車運送事業の用に供する施設の取扱い

一般貨物自動車運送事業者が、市街化調整区域において特別積合せ貨物運送を行う事業者等から既存の施設を賃借して営業所等を設置する場合に、本来、法第43条の許可等を受ける必要があるにもかかわらず、当該許可等を受けないまま、貨物自動車運送事業法上の新規許可、事業計画変更認可等を受けている事例が見受けられたことから、運輸担当部局が、一般貨物自動車運送事業の用に供する営業所等の設置に係る貨物自動車運送事業法第３条の許可、第９条の認可等の申請を受理した場合、開発許可担当部局に対し照会がなされる等の措置が講じられることとされているので、運輸担当部局と密接に連絡をとられたい。

(14)　有料老人ホーム等

①　老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第１項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもの

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ　「設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なもの」とは、当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は都道府県が当該指針を参考に策定する指導指針等が適用される場合にあっては同基準に適合しており、かつ、住宅部局及び

福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。

ロ　当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであることとし、分譲方式のものは老人福祉法第29条第１項に規定する有料老人ホームには当たらないことから認められないこと。

ハ　「立地がやむを得ない」とは、当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であって適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適当であること。

ニ　当該有料老人ホームの立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長が承認を与えたものであること。

②　サービス付き高齢者向け住宅

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ　高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第５条第１項の規定に基づき登録されたサービス付き高齢者向け住宅であって、介護、食事の提供、家事又は健康管理のサービス（以下「介護等サービス」という。）が提供されるもの（以下「介護等サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅」という。）は、老人福祉法第29条第１項に規定する有料老人ホームに該当することから、①により取り扱うこと。

ロ　高齢者に対する介護等サービスが提供される住戸以外の住戸については、原則的には市街化調整区域の立地について例外的に認める事由がないことから、全戸が介護等サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅であることを原則とする。ただし、地域の実情等により、一部が介護等サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅であるものを許可することも差し支えないこと。

ハ　既存の有料老人ホームを高齢者の居住の安定確保に関する法律第５条第１項の規定に基づきサービス付き高齢者向け住宅に登録することについては、当該有料老人ホームの規模、設備又は提供されるサービス等が従前と同程度である場合は、法第42条又は第43条の用途の変更には当たらないと考えられること。

(15)　介護老人保健施設

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

①　介護老人保健施設については、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切でないものとされていること等から、協力病院が近隣に所在する場合等介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる場合には許可して差し支えないこと。なお、介護老人保健施設のうち社会福祉法第２条第３項に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものについては、(17)を参照すること。

②　介護老人保健施設担当部局との調整

都道府県の介護老人保健施設担当部局においては、介護老人保健施設の開設許可手続を支障なく進めるために、あらかじめ申請者から計画段階での事前協議を受付け、事前審査を行うこととされているので、開発許可担当部局において介護老人保健施設担当部局と十分な連絡調整を図るものとし、開発許可は介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであるものについて行うことが望ましい。この場合、介護老人保健施設担当部局において、介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みである旨の確認がなされることとなっているので、別記様式第２の確認書の提出を求めることが望ましい。なお、必要な場合には開発許可担当部局から介護老人保健施設担当部局に対し、

当該確認書を作成のうえ申請者に交付したことの事実関係について直接確認することも考えられる。

(16)　優良田園住宅

優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成10年法律第41号。以下「優良田園法」という。)による優良田園住宅については、同法第５条の規定により、法の規定による許可を求められたときは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されていることから、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

①　開発許可基準及び建築許可基準への適合性を審査するに当たっては、手続の迅速化に努めること。

②　優良田園法第４条に規定する優良田園住宅建設計画(以下「建設計画」という。)の認定に先立って優良田園住宅担当部局から協議を受けた場合には、認定を受けた建設計画に係る開発許可又は建築許可の審査が円滑に行われるよう、建設計画に記載された内容から判断して、開発許可基準又は建築許可基準に適合しないと判断される場合には必要な意見を述べること。

③　建設計画の申請の段階において、当該建設計画に係る開発計画が具体的に固まっている場合には、建設計画の審査と並行して開発許可の事前審査等の制度を積極的に活用する等により、建設計画作成上の手戻りを防ぎ、申請者にとって過度の負担とならないよう努めること。

④　開発許可、特に大規模な開発に係る許可については、地域の実情に応じ、関係部局との横断的調整組織を積極的に設置・活用して調整を図り、事務処理の一層の迅速化に努めること。

⑤　法第32条に基づく公共施設管理者の同意、協議手続については、当該市町村が自ら優良田園法第３条第１項に規定する基本方針の策定や建設計画の認定を行っていることに鑑み、手続の一層の迅速化が図られるよう、都道府県にあっては、適宜当該市町村と連絡をとる等可能な限り開発許可との同時並行的な処理に努めること。

⑥　開発許可の審査に当たっては、地域の実情に応じ横断的調整組織等を活用して、同様の審査資料に係る様式の統一等提出書類の一層の簡素化に努めること。

⑦　開発許可の迅速な運用に資する観点からは、建設計画に基づいて行われる開発行為を開発審査会の提案基準とすることや、建設計画に係る土地の区域について法第34条第11号又は同条第12号の区域として指定を行うことも考えられること。

(17)　社会福祉施設

社会福祉施設であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

①　近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合

②　当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合

③　当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

なお、社会福祉施設の開発許可については、開発許可担当部局と社会福祉施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

(18)　医療施設関係

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であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

①　救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合

②　当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合

③　病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合

なお、医療施設に係る開発許可については、開発許可担当部局と医療施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

(19)　学校関係

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもの。

なお、学校に係る開発許可については、開発許可担当部局と文教施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

(20)　例えば、次のような事例についても、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、法第29条又は第43条の規定による許可が相当か否かの審査の対象として差し支えない。

①　既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置

②　既存の住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大

③　法に基づく許可を受けて建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ　適正利用の相当期間については、10年程度を目安とすることが考えられるが、一律に期間の経過のみで判断することは、硬直的な運用となるおそれがあるため、留意する必要があること。

ロ　また、用途変更の事情については、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情があるかどうかを判断すること。

Ⅰ－７－２　開発審査会への付議に関する運用

（１）一般的事項

法第34条第14号及び令第36条第１項第３号ホに基づく許可は、開発審査会の議を経て行うこととなるが、開発審査会への付議に当たっては、一定の案件数が見込まれる等定型的な開発行為について、事前明示性の確保及び事務処理の円滑化の観点から、あらかじめ開発審査会に諮った上で、開発審査会に付議するものとして基準化しておくことが考えられる。ただし、この基準（以下「提案基準」という。）を一律に適用すると、地域の実情に沿った円滑な運用を妨げるおそれがあるので、必要に応じて提案基準に定められていないものであっても開発審査会に付議するなど、その運用が硬直的とならないよう留意する必要がある。

なお、開発審査会は、法第３４条第１４号関係の事務を通して、開発許可制度の円滑な運用にあたり重要な役割を担っているところであり、開発許可担当部局においては、定型的に処理することが困難な案件について開発審査会と連携して適切な制度の運用に努めることが望ましく、この観点から、開発審査会の充実が期待される。また、開発審査会の開催にあたっては、手続の短縮や審議の円滑化を図るため、開催間隔の短縮や必要に応じた随時開催に加え、開催日の事前公表や、定例会の開催日の固定化など委員や申請者に対して「開催日や処理時期の見通し」を明示するなどし、できる限り弾力的に運用することが望ま

しい。

（２）事務処理市町村が処理する案件に係る事項

①　開発審査会は、事務処理市町村に設置することができないものであることから、事務処理市町村が開発審査会に付議する意向がある案件については、特段の支障がない限り、開発審査会に付議することができることを前提に、当該事務処理市町村が地域の実情に応じて主体的に開発許可の運用を行うことが可能となるよう配慮する必要がある。

③　この際、事務処理市町村に対し、事務処理の円滑化等の観点から開発審査会に付議する案件やその説明資料の内容等の確認、修正等の技術的な助言を行う場合には、これらを理由として開発審査会への付議を遅らせることがないよう留意する必要がある。

③　なお、地域の実情に応じた主体的かつ効率的な開発許可の運用を行うため、事務処理市町村は必要に応じて当該事務処理市町村の区域内でのみ適用される提案基準を設けることができる。

Ⅰ－７－３　居住調整地域における法第34条第14号等の運用

居住調整地域における、都市再生法による読替後の法第34条第14号及び都市再生法施行令による読替後の令第36条第１項第３号ホの規定については、立地適正化計画など、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を踏まえつつ、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが望ましい。特定開発行為のうち、第１号から第13号に該当しないものについては、市町村は、当該居住調整地域及び当該地域を含む都市計画区域内における住宅の立地状況、都市機能増進施設や都市施設の整備状況及び今後の動向、人口動態等の地域の特性等を総合的に勘案し、必要があれば技術基準を適切に定めるなどして、当該開発行為の位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺における住宅地化を促進するおそれがなく、かつ、居住調整地域外において行うことが困難又は著しく不適当と認められる場合は、第14号に基づいて許可しても差し支えなく、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図ることが望ましい。

この趣旨を踏まえ、通常原則として許可して差し支えないものと考えられるものとして、次のような場合に行われる特定開発行為等が考えられる。

（１）　収用対象事業の施行により住宅を移転又は除却する場合

①　居住調整地域に存する建築物の代替建築物

居住調整地域に存する住宅が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される住宅については、適切な規模等のもので適切な位置に建築される限りそれ自体住宅地化の促進として捉える必要はなく、また、従来より居住調整地域に存していた建築物の移転先を一律に居住調整地域外に求めさせることも著しく適切を欠くため、公共事業の円滑な執行及び被収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら具体的事務の運用に当たることが望ましい。

具体的運用に当たってはⅠ－７－１（２）①イからハまでに掲げる事項に留意することが望ましい。

②　居住調整地域外に存する住宅の代替となる住宅

居住調整地域外に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で居住調整地域に建築される建築物については、密集市街地等であることにより居住調整地域外に適地を確保することが困難である場合や、被収用者が従前から居住調整地域に、代替予定地としてではなく、Ⅰ－７－１（２）①イからハまでに掲げる要件に鑑みて適切な土地を保有しておりあえて居住調整地域外に求めさせる合理的事情に乏しい場合、許可権者との調整を踏まえ起業者において適切な土地をあっせんする場合等やむを得ない場合は許可しても差し支えない。

（２）　建築基準法第39条第１項の災害危険区域等に存する住宅を移転する場合

具体的には、Ⅰ－７－１(10)①から⑤に掲げるような建築物の移転が対象となると考えられる。

（３）　既存住宅を建て替える場合

具体的な運用に当たっては、Ⅰ－７－１（９）①から③までに記載した事項に留意することが望ましい。

また、上記のほか、地域の特性等によっては、技術基準を適切に定め、区域・目的・予定建築物の用途等を適宜限定して、次のような場合に行われる特定開発行為について許可することも考えられる。

（４）　居住調整地域に存する事業所において業務に従事する者の住宅を建築する場合

居住調整地域に従前から存する又は立地させようとする事業所において業務に従事する者の住宅で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるものは許可することも考えられる。

これは、業務に従事する者の住宅については、工場等の立地と一体的に計画され、当該住宅が工場等と一体的に立地することが通常想定されるためであり、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模を超えないものに限って認めることも考えられる。

（５）　独立して一体的な日常生活圏を構築していると認められる大規模な既存集落であって一定の区域において建築することがやむを得ないと認められる住宅

具体的な運用に当たっては、居住調整地域に関する都市計画を定めた趣旨を踏まえて、当該既存集落内における開発区域の立地状況、当該既存集落と近隣の市街化調整区域や居住誘導区域との位置関係、交通施設等の利用状況、開発行為の規模等を勘案して判断することが望ましい。

（６）　優良田園住宅を建築する場合

優良田園法による優良田園住宅について、３戸以上又はその規模が1,000㎡以上の場合に立地基準への適合性の審査の対象となるが、優良田園法第５条の規定の趣旨を踏まえ、適切に開発許可制度を運用することが望ましい。

これらのほか、人の居住の用に供する建築物として条例で定めることにより開発許可の適用対象となる建築物についても、当該居住調整地域及び当該地域を含む都市計画区域内における住宅の立地状況、都市機能増進施設や都市施設の立地状況及び今後の整備に向けた動向、人口動態等の地域の特性等を総合的に勘案し、市町村が適切に許可に係る判断を行うことが望ましい。

なお、居住調整地域における特定開発行為に係る許可基準について、必ずしも市街化調整区域と同等の許可基準とする必要はないと考えられるが、居住調整地域に関する都市計画の決定を契機として市街化調整区域における開発行為に係る基準を見直すこととするか、市街化調整区域における開発行為に係る許可基準と居住調整地域における特定開発行為に係る許可基準とで差異が生じることを許容するかは、市町村が適切に判断するべきである。

Ⅰ－７－４　関係部局との調整

都道府県知事等が次に掲げる指定を行ったときは、その具体的内容について農林水産担当部局に対して連絡を行うことが望ましい。

Ⅰ－７－１（７）における集落の指定（指定既存集落）

Ⅰ－７－１(13)に関して行う区域の指定

Ⅰ－８　法第34条の２関係（開発許可の特例）

本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第33条及び第34条の基準に鑑みて行うことが望ましい。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査等）が適用される。

なお、法第34条の２第１項に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、地方共同法人日本下水道事業団、地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）及び土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）については法第34条の２第１項の国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可を受けたものとみなされることとされている。

Ⅰ－９　法第35条の２関係（変更許可等）

変更の許可等の事務の執行に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

（１）　適用対象となるのは、開発許可後、完了公告前の変更であること。

（２）　当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合には、新たな開発許可が望ましいこと。

（３）　変更の許可の申請に際して、令第23条に定める公益的施設管理者との協議については、次の事項に留意することが望ましい。

①　令第23条の規定は、開発行為を行う者に特別な負担を課する趣旨のものではないので、この点に留意して適切な運用を行うこと。

②　令第23条に定める公益的施設管理者との再協議については、令第31条第１項各号に掲げる事項のほか、予定建築物等の敷地の配置を変更する場合についても、電気工作物及びガス工作物からは、それぞれ、電気設備に関する技術基準を定める省令（平成９年通商産業省令第52号）及びガス工作物の技術上の基準を定める省令（平成12年通商産業省令第111号）に規定する一定の離隔距離を保たねばならないという保安上の観点から、一般送配電事業者及び一般ガス導管事業者に対して協議することを開発業者に指導すること。

（４）　設計の変更のうち、施行規則第28条の４第１号に掲げる軽微な変更に該当するもの以外のものが頻繁に行われる場合については、個々の変更については、事前協議の活用等により逐一許可に係らしめずに、一括して処理すること等により必要に応じて事務処理の合理化を図るよう努めること。

（５）　変更の許可の申請等の手続

①　変更の許可の申請書及び変更の届出書の様式については、一例として別記様式第３を参考とされたい。

②　変更の許可の申請書の記載は、変更に係らない事項は記載を求めないこととし、記載に当たっては変更の前後の内容が対照となるようにすること。

③　変更の許可の申請書の添付図書は、当初の開発許可の申請書の添付図書のうち、その内容が変更されるもののみを添付させること。

（６）　他の機関との調整

①　大規模な変更（40ha以上の開発区域の位置の変更又は開発区域の面積が40ha以上増減し、かつ、開発許可権者が6,000人以上の人口の増減をもたらすものと認める変更（新たな開発許可をとる必要があるものを除く。））である場合は、あらかじめ十分な時間的余裕をもって運輸担当部局と連絡調整すること。

②　開発許可権者が鉄道施設等の輸送施設の配置上の観点から問題があると認める場合（開発区域の面積の増減が40haに満たないものであっても、住宅団地、超高層ビル等で敷地の規模、周囲の状況からみて同等以上の人口増減をもたらすと認める場合）は、運輸担当部局と連絡調整すること。

③　開発行為の変更の許可と農地法に基づく農地転用許可については、都市計画運用指針Ⅳ－３－２４．に準じて、農地転用許可権者と十分な連絡調整を行うこと。

④　法第35条の２第１項の規定による変更の許可に際しては、都道府県の開発許可担当部局は、林務担

当部局とあらかじめ十分な連絡調整を行うこと。

⑤　開発許可を受けた者が、法第35条の２第３項の規定により軽微な変更をした旨を都道府県知事に届け出た場合には、遅滞なく、届出があった旨及び当該届出の内容を、当該開発許可に係る調整を行った農地転用許可権者及び都道府県の林務担当部局に連絡すること。

Ⅰ－10　法第36条関係（工事完了検査手続の迅速化）

法第36条第３項の規定によれば、都道府県知事は同条第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るが、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る。

これについては、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一層の迅速化を図ることが望ましい。

Ⅰ－11　法第39条、第40条関係（公共施設の管理・帰属）

Ⅰ－11－１　開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属

開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地（以下「公共施設等」という。）の管理及び帰属については、各公共施設ごとの用途に従った有効かつ適切な維持管理がなされる必要があり、このためにはこれにふさわしい能力及び責任を有する者に管理させる必要があるとの観点から、法第39条及び第40条の規定において公共施設等の管理及び帰属に関する一般的ルールを定め、原則として公共施設等が存する市町村が管理し、及び当該市町村に帰属することとしている。しかしながら、一部の市町村にあっては管理体制の不備、財政事情等の理由から当該公共施設の管理を開発者に行わせ、又は当該公共施設の用に供する土地の帰属を受けない事例も見受けられ、当該公共施設の用に供する土地が第三者へ転売された場合等においてその帰属手続の遅れに起因する係争の発生が、当該市町村及び地域住民の双方にとって大きな問題となった事例も見られる。

従って、公共施設等の管理及び帰属に関しては、次の事項に留意して法の趣旨を踏まえた確実な管理及び帰属が行われることが望ましい。

（１）　法第32条の協議においては、帰属を受ける公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続等について開発者との間に協議内容を明確にした協定を締結する等法律関係の明確化を図ること。

開発許可権者においても設置される公共施設に関する設計等の審査に際し、管理及び帰属の面からも当該公共施設が適正に機能するよう、法第32条の協議において、公共施設等の管理及び帰属に関する法律関係が十分に明確になっていることを確認すること。

なお、法第33条第１項第14号の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自体に関する同意に留まり、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ないので、開発区域のうち当該公共施設の用に供される土地を開発者以外の者が所有している場合等には当該開発行為に関する工事の完了までに開発者において当該土地の所有権を取得するよう強力に指導する等確実な管理及び帰属が行われるための必要な措置を講ずること。

（２）　公共施設等（他の法律に基づく管理者が別にあるものを除く。）については、法第39条及び第40条の趣旨に従い極力法第36条第３項の工事完了公告の翌日に当該公共施設の存する市町村においてこれを引き継ぐものとし、特にやむを得ない事情により開発者にその管理を委ねざるを得ない場合にあっても当該

公共施設の用に供する土地に係る所有権のみは帰属を受け基本的な管理権の所在を明確にしておくこと。

特にやむを得ない事情により当該公共施設の全部又は一部の管理を開発者に行わせる場合には、当該公共施設の用に供する土地の所有権の移転の登記を行い帰属を受けた後に別途期間を定めて当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の措置を講ずること。

なお、法第40条の規定は当該公共施設の用に供する土地の帰属に関する一般的ルールを定めたものに過ぎず、当該規定が登記原因とはなり得ても当該土地について第三取得者が生じた場合等においては当該規定のみをもって所有権の帰属を主張できず、民事法上の取扱いにより原則として登記の欠缺を主張できないので、この旨十分留意すること。

例えば、市道認定基準に該当しない道路等いわゆる公物管理法による管理になじまない公共施設についても、当該公共施設の用に供する土地の帰属のみは受け、所有権に基づく管理権を明確にし、後日の係争の防止に努めること。なお、帰属関係をあいまいにしたまま開発者に管理を行わせ、加えて当該土地に対して固定資産税を課す等の事例も見受けられるが、この場合には民事上のいわゆる禁反言によって所有権自体の主張もなし得ないことも懸念されるので、かかる取扱いのないよう留意すること。

（３）　当該公共施設の用に供する土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、法第36条第２項又は第３項の「遅滞なく」の範囲内において、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書の書類の提出を行わせる等当該公共施設の管理者となるべき市町村等と密接に連絡調整を図り、確実な帰属に遺憾のないよう取扱うこと。

開発者側に正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等の関係書類の提出がない場合等にあっては、一時工事完了検査の実施等を留保し、帰属手続の促進を図っても差し支えないと考えられること。

また、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ること。

（４）　定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取扱い基準案

道路等に関しては市町村への移管を原則とする地方公共団体が増加しているところであるが、一方において、地方公共団体が私道の取扱いに習熟してきたこととともに、借地借家法（平成３年法律第90号）第22条の定期借地権を活用した開発が行われる等開発手法が多様化しているところである。これらの状況を踏まえ、（１）から（３）までの趣旨を踏まえつつも、定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため私道として取扱うことが合理的である等の理由が存するもので、かつ、交通及び宅地サービスの機能が確保されるとともに適切かつ円滑な維持管理が可能な道路については、市町村が移管を受けず私道とすることもやむを得ないものとして許容することが望ましい。また、併せて、私道として取扱うことが可能な道路に係る基準案については次を参考として、行政手続法の趣旨にのっとり、具体的な基準を作成することが望ましい。

（私道として取扱うことが可能な道路に係る基準案）

開発許可を受けた開発行為により設置される当該道路が、現在及び予見可能な将来において、次に掲げる基準案に適合している場合には私道として取扱うことが可能であること。

一　定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため、当該道路を私道として取扱うことが合理的である等の理由が存する場合で、かつ、開発許可申請者から私道として取扱うよう要望されていること。

二　当該道路が、ハンプの設置やＰ型、Ｕ型道路等、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状・形態のものであって、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。

三　当該道路に設置される排水施設・水道等が、将来私道の廃止に伴って廃止された場合においても周辺の宅地等に影響を与えない設計となっていること。

四　開発区域の周辺に適切な規模の道路が設置されること等により、当該道路に交通が流入せず、

開発区域の周辺において円滑な交通が図られていること。

五　当該道路の沿道地域が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域にあるか、又は、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域以外であっても、地区計画若しくは建築協定等により、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域と同様の規制が行われている低層住宅地であること。

六　私道に接する住宅は多くても20戸程度とするとともに、道路延長はおおむね150m以内とすること。

七　大量の雪の除却が必要でない等維持管理が低廉かつ適切になされると想定される道路であること。

八　法第33条の道路に係る技術基準に適合していること。また、道路に係る土地に地上権、質権、賃借権等が存しないこと等により、私道となる土地の円滑な維持管理に支障が生じるおそれがないこと。

Ⅰ－11－２　公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記嘱託書の様式等

法第29条の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及び従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合における新旧公共施設の用に供する土地の帰属に関する法第40条の規定により、不動産登記の嘱託を申請する際の登記嘱託書の様式等について、法務省と協議の上別添１のとおり定められているので、次の事項に留意の上適正な事務の執行を図ることが望ましい。

（１）　法第36条第３項の公告の日の翌日前における土地の表題登記(別記様式第４)

①　この様式は、従前の公共施設の用に供していた土地で表題登記がなされていない国土交通省所管の公共用財産又は地方公共団体所有の公共用に供する財産について、当該土地に係る開発許可がなされた後、法第36条第３項の公告の日の翌日前までに、国土交通省又は各地方公共団体名義で当該土地の表題登記を嘱託するために使用するものである。

②　従前の公共施設の用に供していた土地が地方公共団体所有の場合には、所有者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

③　別記様式第４中の別紙１の「登記原因及びその日付」欄は、これが不明の場合には「不詳」と記載するものとする。

（２）　法第36条第３項の公告の日の翌日前における土地の所有権の保存の登記(別記様式第５)

①　この様式は、別記様式第４により土地の表題登記手続を完了した土地について、法第36条第３項の公告の日の翌日前までに、国土交通省又は各地方公共団体名義で当該土地の所有権の保存の登記を嘱託するために使用するものである。

②　従前の公共施設の用に供していた土地が地方公共団体所有の場合には、所有者は、当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

（３）　従前の公共施設の用に供していた土地の帰属による所有権の移転の登記(別記様式第６)

①　この様式は、法第40第１項の規定により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合に、従前の公共施設の用に供していた土地で国土交通省が所管していた公共用財産又は地方公共団体が所有していた公共用に供する財産が開発許可を受けた者に帰属することに伴い、その土地について、当該者に対し、所有権の移転の登記を嘱託するために使用するものである。

②　従前の公共施設の用に供していた土地が地方公共団体所有の場合には、義務者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

③　登記原因の日付は、法第36条第３項の公告の日の翌日を記載するものとする。

（４）　従前の公共施設に代えて新たに設置された公共施設の用に供する土地の帰属による所有権の移転の登記(別記様式第７)

①　この様式は、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合、法第40条第１項の規定により、従前の公共施設に代えて新たに設置された公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体に帰属することに伴い、その土地について、国又は当該地方公共団体に対し、所有権の移転の登記を嘱託するために使用するものである。

②　従前の公共施設に代えて新たに設置された公共施設の用に供する土地が地方公共団体に帰属することとなる場合には、権利者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

③　登記原因の日付は、法第36条第３項の公告の日の翌日を記載するものとする。

④　地目は、法第40条第１項の規定により当該土地の所有権が国又は地方公共団体に帰属することとなる法第36条第３項の公告の日の翌日前に登記されている地目を記載するものとする。従って、所有権の移転の登記の嘱託を完了したときは、速やかに当該土地の地目の変更の登記を嘱託することが望ましい。

（５）　新たに設置された公共施設の用に供する土地の帰属による所有権の移転の登記(別記様式第８)

①　この様式は、新たに設置された公共施設の用に供する土地が法第40条第２項の規定により、地方公共団体に帰属することに伴い、その土地について、当該地方公共団体に対し、所有権の移転の登記を嘱託するために使用するものである。

②　登記原因の日付は、法第36条第３項の公告の日の翌日を記載するものとする。

（６）　従前の公共施設の用に供していた土地が未登記のまま法第40条第１項の規定により開発許可を受けた者に帰属した後に、はじめて、その者が表題登記等を申請する場合、不動産登記法(平成16年法律第123号)第36条の規定により当該者が直接表題登記を申請することもできる。この場合における不動産登記令(平成16年政令第379号)別表４の項添付情報欄ハに規定する所有権を有することを証する情報としては、公共施設の管理者等に関する書類(施行規則第16条第２項に規定する設計説明書)及び開発行為に関する工事の完了公告を証する書面又は公共施設に関する工事の完了公告を証する書面を添付すれば足りる。また、表題登記の完了後、所有権の保存の登記を申請することもできる。

（７）　以上の手続により登記をする場合においては、認定外道路(いわゆる里道)、水路等国土交通省所管の公共用財産及び地方公共用財産及び地方公共団体所有の公共用に供する財産で、道路法(昭和27年法律第180号)、河川法(昭和39年法律第167号)等の特別法の適用又は準用を受けないものについては、用途廃止の手続を行う必要はない。

（８）　以上の手続を図示すると別図のとおりである。

Ⅰ－12　法第41条関係

（１）　第１項の制限の定め方

本条は、市街化調整区域においては、原則として用途地域が定められないこととされているので、都市計画上必要がある場合に、少なくとも用途地域(用途地域を前提として定められる地域地区を含む。以下同じ。)設定に伴う建築物の敷地、構造及び設備に関する制限(用途自体に関する制限を除く。以下同じ。)に代えて、直接これらの制限を行い得ることとした規定であるので、開発行為が行われる区域について、必要と認められる用途地域を想定し、当該用途地域に係る制限に準ずる建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることが望ましい。

（２）　第２項ただし書の許可

第２項ただし書の許可の運用については、建築基準法第53条(建ぺい率)、第55条(第一種低層住居専用

地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度)、第56条(建築物の各部分の高さ)等に規定する制限の例外の運用に準ずる取扱いを基準として行うことが望ましい。

Ⅰ－13　法第42条関係

本条第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を基準として行うことが望ましい。

① 許可申請に係る建築物が法第29条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物又は法第34条の２第１項の規定により建築される建築物である場合

② 当該申請が法第43条第１項第１号から第３号まで又は第５号に該当する場合

③ 許可申請に係る建築物が法第34条第１号から第12号までに規定する建築物でその用途と法第33条第１項第２号、第３号及び第４号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条(用途地域)の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

なお、国立大学法人、独立行政法人国立高等専門学校機構、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、独立行政法人空港周辺整備機構、国立研究開発法人森林研究・整備機構、地方共同法人日本下水道事業団及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については、本条第２項の国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第１項の許可があったものとみなされる。

Ⅰ－14　法第43条関係

（1） 市街化調整区域における本条第１項の許可の基準は、第２項の規定に基づき令第36条において定めている。このうち、同条第１項第３号の運用については、法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましいが、法第34条第12号の条例とそれに対応する令第36条第１項第３号ハの条例の関係については、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。なお、同号ニに関し、市街化調整区域が設定され又は拡張された際、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築する目的で、既に宅地として造成された土地(すなわち建築物の建築に際して開発行為を必要としない土地)又は既に宅地として造成された土地の利用に関する所有権以外の権利を有している者は、当該目的に従って建築物を建築するため法第43条の許可を得るためには、法第29条第１項の開発許可を得るための法第34条第13号の届出と同様に、当該市街化調整区域が設定又は拡張された日から起算して６月以内に、施行規則第28条に定める事項を許可権者に届け出るべきであること。

（2） 居住調整地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、

① ３戸以上の住宅又は住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたもの新築

② 建築物を改築し、又はその用途を変更して、３戸以上の住宅とする行為

③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して、住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものとする行為

については特定建築等行為として、本条第１項の許可を受けなければならないこととなる。なお、この場合に、特定建築等行為として許可制の対象となるのは、一団の土地の区域において、同一時期に、同一事業者が住宅販売事業を行う場合のように、事業として一体的に特定建築等行為を行おうとする場合等である。

また、許可基準としては、都市再生法施行令による読替後の令第36条に掲げる基準が適用されることとなる。特に、市街化調整区域における場合と同様に、令第36条第１項第３号の運用については、居住

調整地域における法第34条の運用と同様に取り扱うことが望ましい。ただし、法第34条第12号の条例とそれに対応する令第36条第１項第３号ハの条例の関係については、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。なお、同号ニに関しても、居住調整地域が設定され又は拡張された際、自己の居住の用に供する住宅等を新築する、又は建築物を改築して自己の居住の用に供する住宅等とする目的で、既に宅地として造成された土地又は既に宅地として造成された土地の利用に関する所有権以外の権利を有している者については、市街化調整区域における場合と同様に取り扱うことが望ましい。

また、居住調整地域における特定建築等行為に係る許可基準や基準に係る条例について、必ずしも市街化調整区域と同等の許可基準や条例とする必要はないと考えられるが、居住調整地域に関する都市計画の決定を契機として市街化調整区域における開発行為に係る基準や条例を見直すこととするか、市街化調整区域における建築行為等に係る許可基準や条例と居住調整地域における特定建築等行為に係る許可基準や条例とで差異が生じることを許容するかは、市町村が適切に判断するべきである。

（３）　なお、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、独立行政法人空港周辺整備機構、地方共同法人日本下水道事業団及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については、本条第３項に規定する国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第１項の許可を受けたものとみなされる。本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、令第36条の基準に鑑みて行うことが望ましい。

Ｉ－15　法第42条、第43条関係（既存建築物の用途変更）

Ｉ－７、Ｉ－13及びＩ－14によるほか、市街化調整区域における既存建築物の用途変更に係る法第42条第１項ただし書の規定による許可及び法第43条第１項の規定による許可（以下「用途変更の許可」という。）に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

なお、用途を変更しようとする既存建築物が、適法に建築され、相当期間適正に利用されたものであること及び当該用途変更にやむを得ない事情があることについては、Ｉ－７－１（20）③イ及びロに掲げる事項に留意して総合的に判断すること。

（１）　人口減少・高齢化の進行等により、市街化調整区域においては空家が多数発生し、地域活力の低下、既存コミュニティの維持が困難となる等の課題が生じている。これに対し、空家となった古民家等を地域資源として、観光振興等による地域再生や既存コミュニティの維持の取組に活用することが必要となることも考えられる。

一般に、適法に建築・使用された既存建築物は、周辺に一定の公共施設が整備されており、新たな開発行為と比べ周辺の市街化を促進するおそれは低いと考えられることから、地域再生など喫緊の政策課題に対応するため、市街化調整区域において既存建築物を活用する必要性が認められる場合には、地域の実情に応じて、用途変更の許可をしても差し支えないものと考えられる。

具体的には、市街化調整区域における既存集落等が抱える課題に対応するため、既存建築物を次の①又は②に掲げる建築物に用途変更する場合が考えられる。

①　観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設

法第34条第２号に該当しない場合において、市街化調整区域に現に存する古民家等の建築物やその周辺の自然環境・農林漁業の営みを地域資源として観光振興のために活用するに当たり、当該建築物を宿泊施設、飲食店等とする場合。

②　既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等

一体的な生活圏を構成している既存集落において、コミュニティや住民の生活水準の維持を目的として、既存の自己の居住の用に供する住宅等を移住・定住の促進を図るため賃貸住宅とする場合や、高齢者等の福祉増進を図るためグループホーム等とする場合。

（２）　市街化調整区域において空家が多数発生する中、空家は管理不全のまま放置されると周囲への悪影響をもたらすことから、地域の拠点となるエリアでの空家の集中は、当該地域の本来的機能を低下させるおそれがある。

このため、空家が早期に活用されれば、空家である期間の短縮により空家の増加抑制に繋がり、周囲へ悪影響を与えることも防げることから、空家を早期に活用する取組を促すことが、空家対策の有効な方策の一つとなっている。また、地方都市や農山村、中山間地域の空家や遊休農地の活用の観点から、地方への移住や二地域居住の希望者に対して、空家バンク等において空家とそれに付随する農地等を併せて「農地付き空家」として情報提供し、その取組を促すことが、移住や二地域居住促進の有効な方策の一つとなっている。

一般に、適法に建築・使用された既存建築物は、周辺に一定の公共施設が整備されており、新たな開発行為と比べ周辺の市街化を促進するおそれは低いと考えられることから、地域再生など喫緊の政策課題に対応するため、市街化調整区域において既存建築物を活用する必要性が認められる場合には、地域の実情に応じて、用途変更の許可をしても差し支えないものと考えられる。

具体的には、市街化調整区域における空家（「農地付き空家」を含む。）を、次の①、②又は③を目的として、自己の居住の用に供する住宅又は（１）①若しくは②に掲げる建築物に用途変更する場合が考えられる。

①　空家対策の推進

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第７条に規定する空家等対策計画に記載された同条第３項に規定する空家等活用促進区域内の空家について、当該空家等対策計画に従い空家等活用促進指針に定めた同条第４項第２号に規定する誘導用途に供する場合。

なお、具体的な運用に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

イ　都道府県知事は、市町村が空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めるに際しての協議においては、空家等活用促進区域及び対象となる空家の範囲や誘導用途について、周辺の市街化を促進するおそれがないかなど市街化調整区域の性格を担保する観点から適切なものであるかを確認すること。

ロ　協議の際に、用途変更の許可に係る情報共有の体制を構築するなど、市町村担当部局と十分な連携を図ること。

②　二地域居住の促進

広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律（平成19年法律第52号）第22条第１項に規定する特定居住促進計画に記載された同条第２項第１号に規定する特定居住促進区域内の空家について、同項第３号又は第４号に規定する施設の用に供する場合。

なお、具体的な運用に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

イ　都道府県知事は、市町村が特定居住促進区域及び第22条第２項第３号又は第４号に掲げる事項を定めるに際しての協議においては、特定居住促進区域及び対象となる空家の範囲や用途変更後の用途について、周辺の市街化を促進するおそれがないかなど市街化調整区域の性格を担保する観点から適切なものであるかを確認すること。

ロ　協議の際に、用途変更の許可に係る情報共有の体制を構築するなど、市町村担 当部局と十分な連携を図ること。

③　農村地域等への移住促進

地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の54第１項に規定する既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画に記載された同法第５条第４項第12号に規定する農村地域等移住促進区域（以下「促進区域」という。）における同号に規定する農村地域等移住者（以下「移住者」という。）が既存の住宅を取得又は賃借する場合。

なお、具体的な運用に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

イ　都道府県知事は、既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画の作成に際しての地域再生協議会による協議において、促進区域や用途変更後の用途について必要な意見を述べるとともに、本計画に基づく既存の住宅の取得又は賃借に係る用途変更の許可を求められたときは協議の際に述べた意見を踏まえ判断すること。

ロ　協議の際に、移住者の範囲や用途変更の許可に係る情報共有の体制を構築するなど、市町村担当部局と十分な連携を図ること。

（３）（１)及び(２)の具体的な運用に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

①　地方公共団体のまちづくりの将来像に与える影響に鑑み、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興等に関する地方公共団体の方針・計画等と整合している必要があり、これらに係る関係部局と十分な連携を図ること。なお、（１）の運用に当たっては観光振興に関する地方公共団体の方針・計画等についても同様の運用とすること。

②　道路の渋滞や上下水道への著しい負荷を生じさせること等、当該建築物の用途を変更することによる周辺の公共施設への影響等について考慮すること。

③　古民家等の既存建築物を地域資源として活用する場合には、用途変更の許可に際し、法第79条に基づく許可条件として、建替えに一定の制限を課す等の条件を設定することにより、既存建築物自体が適切に保全されるようにすること。

Ⅰ－16　法第45条関係

自己業務用の開発行為で１ha以上のものについては、申請者の資力・信用に関する基準が適用されるが、法第45条に基づく開発許可に基づく地位の承継の承認に当たっても、同基準の適合性の審査を行うことが望ましい。

Ⅰ－17　法第46条・第47条関係

開発登録簿(以下「登録簿」という。)は、当該開発行為の利害関係人、善意の第三者等の権利利益の保護、開発行為と建築基準法による建築主事の確認との連携等の目的を果たすため、調製されるものであるので、登録簿の調製、閲覧その他の事務の執行は、次に掲げる事項に留意して行うことが望ましい。

（１）　登録簿の保存期間は、当該開発許可に係る土地の全部について、開発行為の廃止があった場合又は新たな開発許可をした場合を除き、原則として永久であること。

（２）　施行規則第36条第１項に規定する調書の様式については、一例として別記様式第９を参考とされたいこと。

（３）　開発規制に関する情報の開示や違反行為の防止のより一層の充実を図るため、開発登録簿に、法第41条第２項ただし書若しくは第42条第１項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第２項の協議が成立したときに、その旨を付記することが望ましい。その方法については、開発許可権者において適宜その方法を定めることが望ましいが、方法の一例として、別記様式第９の備考欄を活用すること等が考えられること。

（４）　令和４年６月にデジタル臨時行政調査会において策定された「デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン」では、「目視」、「実地監査」、「定期検査・点検」、「常駐・専任」、「対面講習」、「書面掲示」、「往訪閲覧・縦覧」の７項目のアナログ規制に関する法令の規定や運用を見直すこととされたことに鑑み、登録簿についてもオンライン上における閲覧も可能とすることが望ましい。

Ⅰ－18　法第79条関係

法第29条の許可には、特に必要がないと認める場合を除き、法第79条の規定により、少なくとも、工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行を確保するため必要な条件並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するため必要な条件を具体的に明記して付すことが望ましい。

なお、開発行為の着手の時期、完了の時期その他の都市計画上必要な条件についても、必要に応じて付すことが望ましい。

Ⅰ－19　法第81条関係

（1）　違反物件を譲り受けた者等に対する監督処分の適用

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得るものであり、違反した物件を第三者に譲渡して監督処分を逃れるなど都市計画上必要な行為制限の実効性が著しく損なわれている事態を防止することにある。

（2）　監督処分の公示制度

法第81条第３項は、監督処分が課されている物件について、事情を知らずに取引関係に入った第三者が不測の損害をこうむることを防止するため、監督処分に係る公示制度を定めたものである。

（3）　法第81条に基づく監督処分に係る事務の執行に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

①　違反物件を譲り受けた者等に対する監督処分の適用

法第81条第３項の規定による公示の後に、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」いたと推定されるものと考えられること。

②　監督処分の公示制度

イ　法第81条第３項に規定する標識の様式については、各許可権者において適宜その様式を定められたいが、様式の一例として別記様式第10を参考とされたい。

ロ　標識の設置場所については、違反物件の敷地内に限らず、見やすい場所を選定することが望ましい。

ハ　法第81第４項により、違反物件の敷地の所有者等は標識の設置を受忍すべきこととされているが、受忍義務に違反した場合については、別途、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、公用文書等毀棄罪（刑法（明治40年法律第45号）第258条）、公務執行妨害罪（同法第95条）に該当するものと考えられる。

ニ　監督処分の公示制度の趣旨を全うする観点から、その他、開発登録簿に監督処分をした旨及びその内容を付記することも有効であると考えられるので、その具体的な措置についても併せて検討することが望ましい。

（4）　違反に対する措置（開発許可制度に対する水道事業者等の協力）

開発許可制度が区域区分に関する都市計画を実効あらしめるための手段であり、その成否にかかわるものであることに鑑み、市街化調整区域における法第29条第１項の規定に違反して開発された土地又はその土地にある建築物その他の工作物に係る水道、電気又はガスの供給の申込みの承諾に関し、次の事項に留意の上水道事業者、電気事業者又はガス事業者（以下「水道事業者等」という。）の協力を得ることが望ましい。

①　区域区分に関する都市計画が決定され、又は変更されたときは、遅滞なく、水道事業者等に対し区域区分に関する都市計画の図面その他の関係図書を送付すること。

②　水道事業者等と定期的連絡の確保等常に密接な連携をとり法第29条第１項の規定に違反する開発行為の発見に万全を期すること。

③　市街化調整区域における法第29条第１項の規定に違反して開発された土地又はその土地にある建築物その他の工作物に係る水道、電気又はガスの供給の申込みの承諾を保留するよう水道事業者等に対して要請する場合は、当該要請に法第81条の規定による命令書の写し又は告発状の写しを添付すること。なお、法第81条の規定による命令書の写し又は告発状の写しを水道事業者等に示す時期は、当該要請時はもちろん、当該要請と水道事業者等の水道等の供給の申込みの承諾までの間でも差し支えない。

④　水道事業者等に対して市街化調整区域における法第29条第１項の規定に違反して開発された土地又はその土地にある建築物その他の工作物に係る水道、電気又はガスの供給の申込みの承諾を保留するよう要請している旨の公表は、当該土地又はその土地にある建築物その他の工作物の見やすい箇所に掲示紙又は掲示板をもって掲示すること及び県の公報等に登載することにより行うこと。この場合において、掲示紙又は掲示板の様式は別記様式第11のとおりとし、当該土地又はその土地にある建築物その他の工作物の規模等に応じ掲示する場所、掲示数及び掲示紙又は掲示板の寸法を定めること。

⑤　法第81条の規定による命令を行った場合において、万一当該命令が履行されなかったときは、遅滞なく、代執行の措置をとる等当該命令に基づく処分を厳正に執行すること。

（５）　法第81条第１項の規定による処分等と森林法第10条の３の規定による処分等に当たっては相互に十分連絡調整を行うことが望ましい。

Ⅱ．事務執行に関する留意事項

Ⅱ－１　行政手続法との関係

行政手続法を踏まえた事務執行に関する一般的留意事項については、「行政手続法の施行に当たって」（平成６年９月13日付け総務庁事務次官通知）及び「行政手続法第六章に定める意見公募手続等の運用について」（平成18年３月20日付け総務省行政管理局長通知）のとおりであるが、特に開発許可等に関する事務の執行に当たっては、以下に留意の上、手続の透明化の徹底等を図ることが望ましい。

（１）　申請に対する処分

開発許可等に関する事務のうち、申請に対する処分については、審査基準の設定等及び標準処理期間の設定等を行うよう必要な措置を講ずるとともに、処分を行うに当たっては、申請に対する審査・応答、拒否処分に伴う理由の提示、情報の提供等行政手続法第２章の規定にのっとり、適切な運用を図ること。

なお、標準処理期間については、事務の迅速な処理が図られるよう、適切に設定すること。

①　申請に対する処分

申請に対する処分については、行政手続法第２章の規定が適用されることとなるが、以下のものは、これに該当する処分と解されること。

法第29条第１項又は第２項に基づく許可
法第35条の２第１項に基づく許可
法第37条第１号に基づく認定
法第41条第２項ただし書に基づく許可
法第42条第１項ただし書に基づく許可
法第43条第１項各号列記以外の部分に基づく許可
法第45条に基づく承認

なお、以下に掲げる行政行為は、行政手続法に規定する申請に対する処分に該当するものではない

が、行政手続法の立法の趣旨を踏まえ、適切な運用に努めること。

法第36条第２項に基づく検査済証の交付

60条証明書の交付

②　審査基準の策定等

行政手続法第５条は、審査基準の策定等について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

イ　審査基準（提案基準を含む。）については、①に掲げるそれぞれの処分ごとに、過去における審査実績等も踏まえ、開発等の目的･規模･位置、周辺の土地利用状況、申請者の属性等により、可能な限り具体的なものとすること。

また、開発審査会において、あらかじめ一定のものについて開発審査会における議を経たものとし､具体の申請に係る処理については事後の報告で足りるものとする等の基準(いわゆる包括承認基準)を定めている場合においても、当該申請に関する許可、不許可の判断に係る基準については、併せて明らかにすることが望ましいこと。

ロ　審査基準を公にすることについては、少なくとも、審査基準を収録する法令通知集等を事務所に備え置き、かつ、申請者等の求めに応じてこれを提示することにより行うこと。

ハ　処分権者が都道府県知事の場合に、都道府県の条例等により、申請について市町村を経由するものとしている場合においては、当該経由機関においてもロと同様の措置を講じることが望ましいこと。

③　標準処理期間の設定等

行政手続法第６条は、標準処理期間の設定等について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

イ　法第29条の開発許可に関する事務についての標準処理期間の設定については、許可申請受付から許可処分までの期間については、開発審査会の議を経る必要がある場合を除き、原則として１か月以内とすることが事務の迅速な処理の観点から適切であることを踏まえ、適切な標準処理期間の設定を行うこと。また、この他の処分についても、既に設定された開発許可に関する事務についての標準処理期間を参考として適切な標準処理期間の設定を行うこと。この場合、それぞれの処分について一律の標準処理期間を定めることが困難な場合は、例えば、開発区域の規模に応じた期間を定めることも可能であること。

ロ　標準処理期間は、あくまで標準的な処理期間であり、申請に対する処分が当該期間を徒過したことをもって、直ちに不作為の違法となるものではないので、この旨を十分了知の上、いたずらに長期の標準処理期間を設定することなく、適切な標準処理期間を設定すること。

ハ　処分権者が都道府県知事の場合に、都道府県の条例等により、申請について市町村を経由するものとしている場合においては、当該経由機関における経由事務に係る標準処理期間を定めるよう努めること。

④　申請に対する審査、応答

行政手続法第７条は、申請に対する審査、応答について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

大規模開発に係る開発許可等他の行政分野と特別な連絡・調整を必要とする処分等について、事務の合理化を図る観点から事前審査等が必要であると認められる場合においては、事前審査等の必要性について申請者に対し十分説明することにより、その理解と協力を得られるよう努めること。この場合において、標準処理期間を事前審査等を前提として設定している場合においては、その旨申請者に対して説明する等、混乱を避けるため必要な措置を講ずるよう努めること。

⑤　理由の提示

開発許可及び開発許可の変更の許可について不許可処分をする場合における理由の提示については、行政手続法第８条の規定が一元的に適用されるものであること。

⑥　情報の提供

行政手続法第９条は、情報の提供について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

提供すべき情報である「審査の進行状況」とは、時間的、物理的意味において、当該申請がどのような処理の段階にあるかについての情報のことであること。また、「処分の時期の見通し」とは、時間的な観点からの情報であり、申請の適否に係る見通しは含まれないものであること。

なお、「処理の時期の見通し」については、真に処分の時期の見通しを明示できない合理的な事情が存在する場合には、審査中である旨及び処分の時期の見通しを明示できない事情を示せば足りるものであること。

⑦　公聴会の開催等

行政手続法第10条は、公聴会の開催等について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

開発許可等に係る申請に対する処分は、「申請者以外の者の利害を考慮すべきことが当該法令において許認可等の要件とされているもの」には該当しない処分であり、本条の適用はないものであること。

なお、周辺住民等と開発事業者との調整については、必要に応じ、開発事業者等と周辺住民等との間で十分に協議・調整を行う等事業者に対して適切な対応を求めることは格別、周辺住民等の同意書の提出を求めることは行き過ぎであること。

⑧　複数の行政庁が関与する処分

行政手続法第11条は、複数の行政庁が関与する処分について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

一の開発事業等が複数の申請に対する処分を要する案件の場合には、担当部局において、それぞれの所管法令に基づき許可、不許可等を判断することとなるが、本条は審査等が担当部局間の無責任なもたれ合い等により、合理的な理由なく遅延させることがないようにとの趣旨であり、例えば農地転用許可との調整に関して、農政部局との間で必要な連絡・調整を了した後に許認可等を同時に行うこととすることを排除する趣旨ではないため、従来からの適正な連絡・調整に努めること。

また、他法令による許可等が併せて必要な開発事業については、かねてから指導しているとおり、横断的調整組織の設置・活用等による事務の迅速化を図ること。

（２）　不利益処分

開発許可等に関する事務のうち、不利益処分については、処分の基準の設定等を行うよう努めるとともに、処分を行うに当たっては、適切な手続を確保する等行政手続法第３章の規定にのっとり、適切な運用を図ること。

①　不利益処分

不利益処分については、行政手続法第３章の規定が適用されることとなるが、これに該当する処分は、以下のとおりである。

法第81条第１項に基づく監督処分

②　処分の基準

行政手続法第12条は、不利益処分の基準の策定等について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

不利益処分は、個別事案に応じ、処分の原因となる事実の反社会性や処分の名あて人の状況等を勘案した上で、処分の必要性、内容、程度等について総合的･裁量的に判断することが必要となるもので

あり、また、あらかじめ処分の基準を明確化することが違法行為を助長するおそれもあるため、あらかじめ具体的な基準を画一的に定めることは困難又は不適切である場合もあると考えられるが、本条の立法趣旨に鑑み、可能な限りその具体化に努めること。

この場合、少なくとも、法令違反、許可条件違反等処分の原因として想定される事実について、例示等により明確化するとともに、許可等の取消し・変更、建築物又は第一種特定工作物の移転命令・使用禁止命令・除却命令、原状回復命令等処分権者がとることが予定される監督処分を例示等により明確化することが望ましいこと。

③　不利益処分をしようとする場合の手続

行政手続法第13条は、不利益処分をしようとする場合の手続について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

イ　法第81条第１項の規定により監督処分を行おうとする場合の聴聞の実施については行政手続法第13条の規定が一元的に適用されるものであること。

従って、今後は、以下の不利益処分をしようとする場合には、それぞれ以下に掲げる手続をとらなければならないこととされ、かつ、それぞれの手続について、具体的な内容が法定されたものであること。

許可等の取消し及び処分権者が聴聞を行うのが相当と認める処分　聴聞

その他の監督処分等　弁明の機会の付与

ロ　行政手続法第13条第２項第３号に規定する手続の適用除外については､開発許可の許可において、法令において数値等により客観的に定められている基準に適合していることをもって許可されたにもかかわらず、工事完了検査等により、許可の内容に適合していないと確認された場合に許可内容への適合を命ずる不利益処分を行う場合に該当するものであること。

（３）　行政指導

開発許可等に関する事務のうち、地方公共団体の機関が行う行政指導については、行政手続法第４章の規定の適用はないこととされているが、行政手続法第４章の規定の趣旨にのっとり、行政運営における公正の確保と透明性の向上を図るため必要な措置を講ずること。

なお、宅地開発等指導要綱及びこれに基づく行政指導については、その行き過ぎの是正の徹底について通知してきたところであるが、行政手続法の趣旨を十分理解した上で、一層の適切な見直しを図ること。

行政指導を行う場合の手続について、行政手続法第46条の規定に基づき必要な措置を講ずる際には、以下の事項に留意すること。

①　宅地開発事業等に対する行政指導については、その内容につき行き過ぎたものとならないよう留意するとともに、以下の点に留意した上で適切な手続の運用を図ること。

イ　行政指導は、任意の協力によってのみ実現されるものであること。

ロ　相手方が行政指導に従わなかったことを理由として、不利益な取扱いをすることのないこと。従って、行政指導に従わない場合における進達拒否、水道等の供給についての協力拒否等の制裁措置を指導要綱等において定めている場合は、適切な見直しを行うこと。

ハ　申請者が当該行政指導に従う意思がない旨を表明したにもかかわらず当該行政指導を継続すること等により当該申請者の権利の行使を妨げることのないこと。

ニ　相手方に対して､当該行政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こと。

ホ　行政指導に共通して内容となるべき事項をあらかじめ定め、かつ、原則としてこれを公表すること。従って、あらかじめ定められていない事項、内容等にわたる行政指導は適切でないこと。

また、行政指導の内容等について別途協議により決定することとする等指導要綱等の規定によっては、行政指導の内容等が不明であるような定め方は不適切であること。

② 行政手続法第36条に規定する公表とは、「公にしておかなければならない」との規定と異なり、世間一般に対して積極的に周知することを意味するものであること。

（４） 届出

開発許可等に関する事務のうち、届出については、行政手続法第５章の規定にのっとり、適切な運用を図ること。

届出については、行政手続法第５章の規定が適用されることとなるが、これに該当するものは以下のとおりであること。

法第34条第13号に基づく届出

法第35条の２第３項に基づく届出

法第36条第１項に基づく届出

法第38条に基づく届出

（５） 意見公募手続

行政手続法第46条により、地方公共団体が規則、審査基準、処分基準又は行政指導指針(以下「規則等」という。)を定める行為に関する手続については、同法の規定の趣旨にのっとり、行政運営における公正の確保と透明性の向上を図るため必要な措置を講ずるよう努めることとされていることから、規則等の制定については、同法第６章に定める意見公募手続にのっとり、適切な運用を図ること。

Ⅱ－２　電子情報処理組織を使用する方法による申請等

（１） 書面等の提出方法

法令の規定に基づき提出を求めている書面等（情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律（平成14年法律第151号。以下「デジタル手続法」という。）第３条第５項に規定する書面等をいう。以下同じ。）については、同法第６条第１項により電子情報処理組織を使用する方法により提出することが可能とされていることに鑑み、本運用指針及び地方公共団体が独自に要求している開発許可申請に係る書面等についても、同項と同様に取り扱うことが望ましい。

デジタル手続法第３条第８号に規定する申請等に係る住民票の写し、登記事項証明書等の添付書面等のうち同法施行令（平成15年政令第27号）第５条の表に掲げる書面等については、同法第11条により同表に掲げる措置により添付書面等の省略を可能としていることに鑑み、本運用指針及び地方公共団体が独自に要求している添付書面等のうち同表に掲げる添付書面等についても、同条と同様に取り扱うことが望ましい。

また、地方公共団体が行う処分通知等（デジタル手続法第３条第９号に規定する処分通知等をいう。以下同じ。）については、同法第７条第１項により電子情報処理組織を使用する方法により行うことが可能とされていることから、本運用指針及び地方公共団体が独自に定める処分通知等についても、同項と同様に取り扱うことが望ましい。

（２） 申請等の方法

令和４年６月に閣議決定された「デジタル社会の実現に向けた重点計画」では、行政手続について、エンドツーエンドでのデジタル完結を目指した改革に取り組むこととされたことを踏まえ、デジタル手続法第６条第２項により電子情報処理組織を使用する方法により行われた申請等については、当該申請等に関する他の法令の規定に規定する方法により行われたものとみなすとされていることに鑑み、電子メールによる申請や、申請等の手数料等のオンライン納付を可能とすることが望ましい。

（３） 処分通知等の方法

（２）同様に、デジタル手続法第７条第２項により電子情報処理組織を使用する方法により行われた処分通知等については、当該処分通知等に関する他の法令の規定に規定する方法により行われたものと

みなすとされていることに鑑み、電子メールによる送信や、公的証明書等（処分通知等とは別に申請に対する結果として交付するもの）のオンライン交付を可能とすることが望ましい。

（４）　協議等の実施方法

法第32条に基づく開発行為に関係がある公共施設の管理者との協議等については、対面により実施する方法に限られるものではなく、可能な場合には書面の受け渡し、ウェブ会議システムの活用等も想定される。

（参考）都市計画運用指針（第１２版）【抜粋】

Ⅳ－３　開発許可制度について

Ⅳ－３－１　総論

１．開発許可制度の意義

開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとして、当該開発行為が行われる区域の性質に応じた許可基準に該当しない開発行為を制限するものである。具体的には、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おり、この二つの役割を果たすため、開発許可制度における許可基準としては、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているか等を判断する技術基準と立地の適正性を判断する立地基準が用意されているところである。

許可を要することとされた開発行為については、あらゆる区域において技術基準への適合性が審査されることとなる一方で、立地基準への適合性は、特に開発行為の立地の適正性を確保する必要性が高いと考えられる市街化調整区域及び居住調整地域においてのみ審査されることとなる。なお、市街化調整区域においては、原則としてあらゆる開発行為について、立地基準への適合性が審査されるが、居住調整地域においては、その予定建築物の用途が一定規模以上の住宅等である開発行為についてのみ、立地基準への適合性が審査される。このように、市街化調整区域と居住調整地域について立地基準への適合性の審査対象となる開発行為が異なるのは、市街化調整区域では、無秩序な市街化を抑制するため、あらゆる開発行為について立地基準による規制が用いられているのに対して、居住調整地域では、都市において生活サービス施設を維持して、今後も都市の生活を支える機能を維持できるようにするため、居住誘導区域に居住を誘導するという取組を促進するという目的から、開発行為の予定建築物の用途が住宅等である場合についてのみ立地基準による規制が用いられているためである。

現在の都市においては、既成市街地で空き地、空き家等の低未利用土地が発生する一方、中心市街地に比して地価が低廉な土地で小規模な住宅開発が行われており、また、将来的にインフラや公共公益施設等の維持・更新に係るコストの増大が懸念されることから、開発許可制度の重要性が高まってきている。さらに、頻発・激甚化する自然災害を踏まえた災害リスクの高いエリアにおける新たな開発行為の抑制や、人口減少・高齢化及び財政制約等に対応したコンパクトシティの形成のための手段として、開発許可制度については厳格な運用が望まれているところである。

こうした中で、開発許可制度は、市町村マスタープラン、都市計画区域マスタープランや立地適正化計画など、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を実現する手段の一つとして機能する必要があり、その具体的な適用場面において、こうしたマスタープランの内容に沿った運用を行うことが望ましい。

換言すると、まちづくりの将来像を示すマスタープランの実現手段として、地域地区・地区計画等の土地利用に関する制度、都市施設や市街地開発事業に関する制度及び立地適正化計画に関する制度など都市計画に関連する諸制度並びに税制・金融・予算上の各種の措置等とあいまって開発許可制度を運用していくことが求められているといえる。なお、都市的な土地利用が都市計画区域外においても確認され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が開発許可制度の役割となっている。

２．良好な宅地水準を確保するための開発許可制度運用の在り方

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

一方、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、良好な宅地水準を確保するために道路、公園、緑地等について求められる水準が異なる事情がある場合には、都市計画法施行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を行う条例の制定を行うなど、地域の実情等をよく勘案した運用を行うことが望ましい。特に、コンパクトシティを形成していくこととあわせて、一定の区域において技術基準の強化や規制規模の引下げを検討することが考えられる。

加えて、開発許可制度に基づき設置された公共施設等は良好な宅地水準の確保の観点から設けられたものであり、その期待される機能を発揮するためには、単に整備するのみならず、整備後の維持・管理が適切に行われる必要がある。そのため、維持・管理や更新等に係る費用の負担等も含めた協定を締結するなど、その適正な管理を実現するための十分な配慮をすることが望ましい。

３．市街化調整区域における開発許可の在り方

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ(法第７条第３項)、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第34条各号において限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。なお、こうした性格づけの市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第34条は、保全することが適当な区域など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、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に適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

これは、市街化調整区域においては、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の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ないが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、区域によっては、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、既成市街地の空洞化といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等で、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許可しても差し支えないという考え方に基づくものである。

したがって、市街化調整区域における開発許可の在り方については、法第34条の趣旨に照らしながら、災害の防止等の観点から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などを勘案して適切な開発と認められるか、既成市街地の空き地、空き家等の低未利用土地の増加につながらないかなどについて総合的に勘案すると同時に、開発予定区域を含む都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという原則にも留意して行うべきである。その際、必要に応じ、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。なお、中心市街地の活性化に関する法律に基づき中心市街地の活性化の取組を行おうとする場合には、当該取組の推進のため、特に市街化調整区域における民間開発をコントロールする必要が高く、立地基準への適合性の審査を厳格に行うことが求められる。

４．居住調整地域における開発許可の在り方

居住調整地域は、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、立地適正化計画の区域のうち、市街化調整区域以外であって、居住誘導区域外の区域において定められる、住宅地化を抑制すべき区域である。

そのため、この区域においては、住宅地化を抑制するため、３戸以上の住宅の建築目的の開発行為、住宅の建築目的の開発行為であってその規模が1,000㎡以上のもの及び人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的の開発行為等が開発許可制度の適用対象とされ、法第33条の技術基準に加えて、法第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る。

立地基準に関しては、市街化調整区域においては原則としてあらゆる開発行為等が開発許可制度の適用対象となるのに対して、居住調整地域においては特定開発行為や都市再生法90条に規定する特定建築等行為（以下、単に「特定建築等行為」という。）のみが開発許可制度の適用対象となるという点が異なっている。なお、居住調整地域は、同時に市街化区域又は非線引き都市計画区域であるが、特定開発行為であれば、その規模が令第19条第１項に掲げる規模未満であっても許可の対象となることになる。これは、居住誘導区域外に、居住調整地域に関する都市計画が定められた場合には、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ことを目指すという趣旨である。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らない。

５．審査基準の明確化等

開発許可の審査は、地域の実情等を勘案してある程度柔軟性のある運用を行うことが望ましいが、その運用に当たっては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あり、そのためには審査基準の明確化を行い開発許可手続の迅速化、簡素化に努めることが必要である。審査基準の明確化は、開発審査会の審査基準の明確化のみならず、技術基準の運用についての審査基準も明確にする必要があり、両方の審査基準をあらかじめ公表するなど開発許可制度の公平性、透明性を高める必要がある。

また、開発審査会については、法第34条第14号に基づく審査も含め、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るところであり、そのために開発審査会の一層の充実を図ることが望ましい。

６．許可不要の開発行為について

法第29条においては、公益上必要な一定の建築物に係る開発行為等について、許可不要と位置づけられている。これらの開発行為は、市街化区域及び市街化調整区域を問わず公益上必要不可欠な施設であるとともに、無秩序な市街化等のスプロールの弊害が引き起こされるおそれがないことから許可不要の取扱いとされているところである。

Ⅳ－３－２　一般的事項

１．住民等に対する規制の趣旨及び内容の周知

開発行為及び建築行為に関する規制の趣旨及び内容については、地域住民等関係者に周知徹底させ、法の

遵守について協力が得られるよう配慮することが望ましい。特に、市街化調整区域及び居住調整地域における規制や技術基準の運用の内容については、十分な周知措置を講ずることが望ましい。

また、地域住民等関係者からの相談については、窓口の設置等適切に対処することが望ましい。

２．執行体制の整備等

（１）　開発許可に関する事務の効果的･効率的な運営を図るため､事務の執行体制の整備に努めるとともに、関係行政事務担当部局との連絡調整の円滑化を図ることが望ましい。特に、都市計画部局、建築確認部局、洪水・土砂災害等災害ハザードエリア担当部局、道路・公園・下水道等公共施設管理部局、農林水産部局、運輸担当部局、環境部局、社会福祉部局、保健医療部局、教育関係部局等開発許可制度と極めて密接な関係を有する部局間においては、大規模開発に限らず常設的な組織を設けることにより、事務の効果的・効率的な運営を図ることが望ましい。

（２）　関連行政との調整に関する横断的組織の整備等

①　土地利用調整会議の設置

大規模な開発行為や比較的小規模であっても関係部局が多岐にわたり相互の調整を図る必要がある開発行為等他の行政分野と特に密接な連絡調整を必要とする開発事案については、当該都道府県等の部内に関連行政分野を網羅した土地利用調整会議等の横断的調整組織(以下「土地利用調整会議」という。)を設ける等機動的な審査体制を整備することにより、問題の所在の明確化及び意思の統一化を図り、これに従い関係事務の同時並行的な処理を図ることが望ましい。

土地利用調整会議は、事業者から大規模開発事業に関する協議の申し入れがなされた場合や関係部局が多岐にわたると判断される場合などに、関係部局による合同ヒアリングを実施するとともに、土地利用調整会議担当窓口課等において、各部局に対し協議期限を設定すること等により適切な進行管理を行うことが望ましい。

土地利用調整会議については、関係部局における審査・調整が概ね了した時期に開催するのではなく、審査の初期段階における関係部局からの問題点の指摘、審査の中途段階における調整、事務処理の状況把握等事務処理の迅速化を促進するための進行管理の徹底が図られるように努めることとし、この場合において、特に実務担当者レベルにおける会議の開催が具体的な調整の促進には有効と考えられるので、その積極的な開催に努めることが望ましい。

関係各課ごとに判断が異なる場合や都道府県と市町村の判断が異なり、調整に時間を要する場合には、あらかじめ、関係各課や都道府県と市町村の間で十分な連絡調整を行うことが望ましい。

②　土地利用調整会議の構成

土地利用調整会議の構成については、相当数の部課にわたることが予想されるが、当該組織における協議及び調整の過程においては必要に応じ、特に関係の深い部課を中心とした実務的な協議及び調整の場を設ける等を特に開発許可担当部局が中心となって行うことにより、問題点の整理等協議及び調整の促進を図ることが望ましい。

土地利用調整会議の構成メンバーには、市町村からの進達事務の迅速化及び公共施設の管理者協議と都道府県レベルでの調整の同時並行的処理の推進のためにも、土地利用調整会議に関係市町村を構成員として加える等、土地利用調整会議において関係市町村との意見調整が円滑に行われるよう措置することが望ましい。

また、関係法令・条例との調整が長引くことにより、開発許可手続全体が影響を受ける場合があることから、調整会議を活用して、関係部局と積極的に調整を図り、開発許可手続の迅速化に努めることとし、この際、市町村の担当者を調整会議に出席させるなどにより、都道府県と市町村との間の連絡調整も積極的に図ることが望ましい。

③　協議の経過、結論、指示事項等については、必要の都度開発許可担当部局において、速やかに申請者側に明確な形で伝え必要な措置を講じさせるとともに、この場合において、各行政分野に係る細部にわたる具体的事項を除き可能な限り窓口の統一を図ることが望ましい。

④　開発許可の技術基準に係る事項について他の行政上の観点から規制している場合においては、特に調整を密にし関係図面の流用等申請者に無用の負担をかけることのないよう取扱うことが望ましい。

（３）　都市再生法の規定による市町村への権限の移譲等

都道府県知事から市町村長への開発許可に係る権限の移譲については、都市再生法第93条第１項から第３項まで及び地方自治法第252条の17の２第１項に規定されているところである。

このうち都市再生法に基づく権限移譲については、居住調整地域に関する都市計画を定めた市町村（指定都市、中核市、特例市を除く。）の長が一定の手続を経た場合には、居住調整地域における開発許可関係事務のみならず、従来からの市街化区域や市街化調整区域等における開発許可関係事務についても、移譲されることとされている。これは、市町村が都市構造の集約化を進めるため、立地適正化計画を作成するとともに、居住調整地域に関する都市計画を定めた場合には、当該市町村が住宅等の立地の適正化に関する施策を主体的に実現できるよう、住宅等の立地のコントロールについても当該市町村が自ら行う必要性が認められるためである。また、居住調整地域における開発許可関係事務と従来からの開発許可関係事務は、一体的に執行することが適切であることから、権限移譲の手続を経た場合にはすべての開発許可関係事務が移譲されることとされている。

具体的な手続としては、居住調整地域に関する都市計画を定めた市の長は都道府県知事と協議することによって、町村の長は都道府県知事に協議して同意を得ることによって開発許可関係事務を新たに処理できることとなる。市町村が開発許可関係事務を処理する意欲を持ち、都道府県知事との協議を求めた場合には、原則的に市町村が開発許可関係事務を担うことが望ましいという点を踏まえ、都道府県知事は開発許可関係事務の円滑かつ的確な実施の観点から、従来都道府県が行ってきた開発許可制度の運用に関する考え方等の継続性にも配慮し、協議を行うことが望ましい。特に町村が協議を求めた場合には、当該町村の体制上明らかに開発許可関係事務を担えない等の例外的な場合を除いて、原則的に都道府県知事は町村が当該事務を担うことについて、同意することが望ましい。

（４）　条例による市町村等への権限の移譲等

地方自治法第252条の17の２第１項の規定による市町村への権限の移譲については、当該市町村における執行体制、建築確認事務との関係その他関連する諸事項を十分勘案した上で、移譲する事務の範囲を吟味し、これを行うことが望ましい。この場合に、法第34条第11号及び第12号並びに令第36条第１項第３号ハの条例制定についての規定は、法第３章第１節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村に適用される規定であることに留意する必要がある。

なお、法第86条及び令第44条の規定による港務局の長への委任は、原則として、これを行うことが望ましい。

３．開発審査会

開発審査会は、地方自治法第138条の４に規定する附属機関として置かれるものであり、従って同法第202条の３、第203条の２等の規定の適用を受けるものであるから、これらの規定に抵触してはならないことはもちろん、その組織及び運営に関しては、法第78条第２項から第７項までに定めるもののほか、必要な事項を令第43条に定める基準に従い条例をもって定めることとされているので、当該条例を定め、これらに従って適切な運営を行うことが必要である。

委員の構成については、法第78条第３項に規定する各分野から選任することとなるが、この場合、経済に関して経験と知識を有する者として、地域の商工団体関係者など産業界を代表する者を加えるよう配慮する

ことも考えられる。また、農業を代表する者は、経済に関して経験と知識を有する者に該当するものとして取扱って差し支えない。なお、委員については、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者でなければならないこととされているため、その選任に当たっては適切に判断することが必要である。

開発審査会は、市街化調整区域及び居住調整地域における法第34条第14号関係の事務を通して開発許可制度の円滑な運用にあたり重要な役割を担っているところであり、開発許可部局においては、定型的に処理することが困難な案件について開発審査会と連携して適切な制度の運用に努めることが望ましく、この観点から、開発審査会の充実が期待される。また、開発審査会の開催にあたっては、手続の短縮や必要に応じた随時開催に加え、開催日の事前公表や、定例会の開催日の固定化など委員や申請者に対して「開催日や処理時期の見通し」を明示するなどして、できる限り弾力的に運用することが望ましい。

また、開発審査会は、事務処理市町村には設置することができないものであることから、区域内に存する市町村の区域における開発許可が地域の実情に応じて円滑かつ迅速に行われるよう、次により事務処理市町村と十分な連携を図ることが望ましい。

(1) 事務処理市町村が開発審査会に付議する案件を適時適切に処理することができるよう、その求めに応じてできる限り弾力的に開発審査会を開催すること。

(2) 開発審査会に付議する案件についての開発審査会の場における説明、委員に対する事前説明等については、事務処理市町村から求めがあった場合には、特段の支障がない限り、これらを事務処理市町村が自ら行うことができること。

一方で、居住調整地域に関する都市計画を定め、開発許可関係事務を移譲された市町村については、任意で開発審査会を設置することができることとされている。これは、こうした市町村において、住宅地化を促進するおそれがなく、かつ居住調整地域外において行うことが困難又は著しく不適当な開発行為として、都市再生法及び都市再生特別措置法施行令による読替後の法第34条第14号の基準を適用できるか否かについて、市町村の開発審査会の判断に基づくこととして、開発許可関係事務の一体的運用を図ることができるようにするためである。こうした趣旨から、開発許可関係事務を移譲された市町村は、開発審査会を設置することが望ましいが、開発許可関係事務の執行体制の確保等の観点や開発許可申請件数の見込み等を勘案して、市町村が適切に判断するものである。

４．農地転用許可との調整

開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可(法第34条の２に基づく協議の成立を含む。(１)①において同じ。)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が、特に、市街化調整区域及び非線引き都市計画区域における開発許可等と農地転用許可との調整については、その円滑化を図るため、次に掲げる事項に留意して農地担当部局と連絡調整を図ることが望ましい。また、事務処理市町村にあっては、農業委員会等を通じる等により農地転用許可権者との連絡調整を図ることが望ましい。

（１）　処分に関する連絡又は調整

開発許可権者又は農地転用許可権者は、その権限に係る処分をしようとする場合において、当該処分に係る土地が農地等であるときは、次により相互に連絡又は調整を図ることが望ましい。

①　開発許可及び農地転用許可に関する処分

ア　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(これらの許可に関し事前審査の制度が設けられている場合にあっては、当該事前審査の申出についての内示を含む。以下同じ。)に関する処分をしようとするときは、あらかじめ相互に連絡し、可及的速やかに調整を図ること。

イ　開発許可及び農地転用許可は、アによる調整を了した後に同時にすること。

②　法第42条の規定による許可

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業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し、可及的速やかに調整を行うこと。

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し、可及的速やかに調整を行うこと。

④　法第81条の規定による処分

開発許可権者は、法第81条第１項の規定による処分をしようとする場合において、当該処分の内容が転用許可に係る農地等の全部又は一部をその許可に係る事業の用に供し得なくするもの等当該処分に係る開発行為についての開発許可及び農地転用許可の調整の内容を変更することとなるものであるときは、あらかじめ当該処分の内容並びに当該処分をする理由及び時期を農地転用許可権者に連絡すること。

（２）　その他の連絡等

①　開発許可権者は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合において、当該開発行為に係る土地の全部又は一部が農地等であるときは、その旨を農地転用許可権者に連絡すること。

②　開発許可権者又は農地転用許可権者は、法第29条第１項若しくは第２項若しくは第43条第１項又は農地法第４条第１項若しくは第５条第１項の規定に違反して開発行為等を行っている事例(開発許可又は農地転用許可の条件に違反しているものを含む。)を知った場合において、当該事例に係る土地の全部又は一部が農地等であるときは、遅滞なくその旨を相互に連絡すること。

③　開発許可権者は、法第29条又は第43条の規定の適用等に関する疑義について農地転用許可権者から照会を受けたときは、書面により回答する等適切な措置を講ずること。

５．居住誘導区域外における届出制との調整

都市再生法第88条に基づく届出制及び開発許可の双方が適用される場合、開発行為を行おうとする者は、通常届出を行った上で立地適正化計画関係部局と相談しつつ開発許可申請を行うことが想定されるが、開発許可申請のみが先行してなされた場合には、申請を受けた開発許可権者は、市町村への届出も必要である旨を教示し、開発許可処分が届出への対応に先行することのないよう、立地適正化計画関係部局と十分連絡調整を行うことが望ましい。

特に、居住調整地域に係る特定開発行為は開発許可の対象となるが、居住調整地域は居住誘導区域外に定められることから、居住調整地域において特定開発行為を行おうとする場合には、届出制と開発許可の双方が適用されることとなる。この場合には、届出への対応と開発許可に係る処分との間で齟齬をきたさないように、開発許可部局は立地適正化計画関係部局と十分連絡調整を行うことが望ましい(具体的には、「Ⅳ－２－４．Ｂ－３．２．開発許可との関係」を参照)。

このほか、市街化調整区域を含む都市計画区域内に居住誘導区域が定められた場合で、当該市街化調整区域内においてⅣ－２－４．Ｂ－３．１．(１)①から③のいずれかに該当する開発行為を行おうとする場合にも、届出制と開発許可の双方が適用されることとなる。この場合にも、上記と同様に、立地適正化計画関係部局と開発許可部局は届出への対応と開発許可に係る処分との間で齟齬をきたさないように配慮することが望ましい。

６．その他の法律による許可、認可等の処分との調整

６　開発許可制度運用指針

法第29条の許可申請に係る開発行為が宅地造成等規制法、首都圏近郊緑地保全法、近畿圏の保全区域の整備に関する法律、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法、砂防法、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等の土地に対する行為の制限を定めた法律による許可、認可等の処分をも必要とする場合には、開発行為に関する処分とこれらの許可、認可等の処分とが相互にくい違いを生じないよう関係部局と調整を図った上で、同時に処分を行うようにすることが望ましい。この場合において、関係部局との調整は、これらの処分が遅延しないようにできる限り迅速に行うことが望ましい。

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内における宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、開発許可を受けることによって、同法第12条第１項又は第30条第１項の規定による許可を受けたものとみなされ、また、津波防災地域づくりに関する法律に基づく特別警戒区域内においては、開発許可を受けることによって、同法第73条第１項の規定による許可を受けたものとみなされるため、開発許可申請者にこの旨を付言するとともに、各法の許可担当部局と適切に連携すること等により、許可申請者へ必要以上の負担を求めないよう注意することが望ましい。

７．関係者との調整

（１）　市町村における協議・指導行政との同時並行的処理

開発行為の実施に当たっては、開発区域の存する市町村と開発者との間において法第32条の協議又は開発許可申請に係る経由若しくは進達に関する事務のほか、様々な観点からの協議又は行政指導が行われているところであり、円滑かつ確実な開発行為を進めるためある程度必要な事前手続となっているが、手続全般の促進を図る観点から許可権者においても適宜当該市町村と連絡をとる等可能な限り開発許可に関する法的事務処理との同時並行的な処理に努めることが望ましい。

（２）　開発許可に関する資料、情報等の明確化等

開発許可に関する審査事務に関しては、審査内容も広範かつ複雑であり、かつ、関連する部局も多岐にわたることから、あらかじめ審査手続及び審査内容に関する資料、情報等の一般化及び明確化を図っておくことは申請者側にとっても便宜であり、事務処理の円滑化及び迅速化に資することともなるので、各許可権者においては極力これら審査に関する窓口、手続、手順、図書その他の必要書類、許可基準等についてあらかじめ周知、公開等の措置を講じておくことが望ましい。

（３）　社会通念に照らし妥当性を欠くと認められる要求等への対応

開発行為に関係する者との調整に際しての関係者側における要求又は対応が社会通念に照らし妥当性を欠くと認められる場合にあっては、その協議の経過等を踏まえ、引続き工事着手までにその調整に努めることを前提として手続を進める等の措置を講ずることが望ましい。

（４）　再開発型開発行為における開発許可担当部局と建築確認担当部局及び都市計画担当部局との連絡調整の徹底

二次的な開発行為（以下「再開発型開発行為」という。）については、開発行為と建築行為が時間的にも計画的にも極めて密接な関連を有して行われること、また、開発許可の基準の運用の適正化を図る場合の要件に総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定が含まれていることから、建築確認担当部局、都市計画担当部局との緊密な事前調整が必要となる。

従って、再開発型開発行為については、建築確認又は都市計画の事務と開発許可事務との調整を円滑化するため、再開発型開発行為に関する所要の連絡調整を実施する場を設ける等、迅速な手続処理を行うことが望ましい。

（５）　大規模開発に係る公安委員会との調整

①　開発区域の規模が原則として５ha以上の開発行為及び大規模店舗、配送センター、レジャー施設、卸売市場等大量の道路交通の集中・発生が予想される業務の用に供するものと開発許可権者が認める

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

② 大規模開発に係る開発行為の許可事務を円滑に処理するために、他法令所管部局との横断的調整組織が設けられている場合には、当該組織に都道府県警察の職員が参画するように配慮することが望ましい。

８．開発許可後の進行管理等

開発許可後の進行管理については、例えば開発許可を受けた事業計画において定めている法線と異なる法線で道路を建設していることが判明した事例、工事完了公告前に家を建て、第三者に転売してしまった事例等進行管理を適切に行っていれば防ぎ得たか少なくとも違法行為の程度が軽微なうちに発見し得た事例も見受けられるので、次の方針により進行管理の強化に努めることが望ましい。

（１） 開発許可した案件については、適宜工事施行状況の報告を求める等工事の実施状況の把握に努めること。

（２） 工事完了公告前の建築の防止については、建築確認担当部局との連絡協力体制を確立するとともに、開発許可の現地について巡回を行うこととし、違反が見受けられる場合には早急に法第81条の規定による監督処分、告発等の手続をとること。

（３） 市街化調整区域における開発許可、建築許可後の用途の変更については、適宜現在の用途の把握に努め、違法行為と考えられるものについては、法第81条の規定による監督処分、告発等の手続をとること。

（４） 工事完了予定年月日を過ぎてなお工事完了の届出がないものについては、相当の期間を置いて進行状況、工事続行の意思等について法第80条に基づき報告を求めることとし、この報告を受けたときは、当事者の工事完了の意思の有無に従い、工事完了又は廃止の手続の時期を明らかにするよう指導すること。

（５） 上記指導にかかわらず、工事完了又は廃止の手続について時期を明らかにしない開発者については、法第80条に基づき、完了時期又は廃止時期を速やかに決定し、報告するよう勧告等を行うこと。

（６） 廃止の意思がありながら、いつまでも廃止の手続をせず若しくは廃止時期を明らかにしないもの又は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ないし能力を欠いていると認められるものについては許可を取り消すこと。

（７） 工事完了の意思の有無が明らかでないものであっても、工事完了期間を徒過してなお未着手のものであって、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者の開発の利益とを比較の上、開発者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ないものであること。

９．市街化区域内農地の市街化調整区域編入後の開発許可制度の運用

市街化区域内農地が市街化調整区域へ編入された後の、当該区域内における開発許可制度の運用に関する事務の執行に当たっては、市街化調整区域への編入の趣旨を踏まえて無秩序な市街化を防止するため、次の事項に留意することが望ましい。

（１） 法第34条の運用

市街化区域に囲まれることとなる区域（いわゆる「穴ぬき市街化調整区域」）に存する農地については、規模が小さく、周辺を市街化区域に取り囲まれているとの特徴を有するものであることから、法第34条各号の運用に当たっては、こうした区域の性格を踏まえて、当該市街化調整区域の規模、形状、近隣の市街化調整区域との位置関係等を考慮するとともに個々の案件の実情に即しつつ、以下の事項に留意して慎重に審査することが望ましい。

６　開発許可制度運用指針

①　第１号

小規模な穴ぬき市街化調整区域内の農地及びその周辺の市街化区域に居住する者のための店舗等は、通常当該市街化区域内に立地すべきものと考えられ、開発区域周辺居住者の利用に供する公共公益施設やこれらの者の日常生活のために必要な新たな店舗等の立地は通常認められないものであること。

②　第２号

穴ぬき市街化調整区域内の農地において、当該区域内資源を活用するための建築物等の立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

③　第６号

穴ぬき市街化調整区域内の農地において、中小企業の共同化、集団化に寄与する事業の計画が策定されようとする場合においては、農地として保全するとの土地所有者の意向も踏まえて当該市街化調整区域へ編入されたことを念頭において、商工部局と事前に調整をすること。

④　第７号

穴ぬき市街化調整区域内の農地において、市街化調整区域内に現に存する工場の事業活動の効率化を図るための建築物等の立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

⑤　第９号

小規模な穴ぬき市街化調整区域内の農地における令第29条の７第１号の建築物等については、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ものとは通常認められないものであること。

⑥　第13号

穴ぬき市街化調整区域内の農地は、そもそも農地として保全するとの土地所有者の意向も踏まえて市街化調整区域へ編入されるものであり、本号の定める目的で土地又は土地に関する所有権以外の権利を有していたものとは通常認められないものであること。

⑦　第14号

同号に基づき立地を認めている建築物等については、その性質上、穴ぬき市街化調整区域内の農地において、立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

（２）　法第43条の運用

法第43条に基づく令第36条第１項第３号の運用に当たっては、（１）の趣旨に準じて、慎重に審査することが望ましい。

10．その他

開発許可制度については、特に定義規定や制度の適用関係、許可基準に係る留意事項等に関する技術的助言として、本指針に加え開発許可制度運用指針（平成26年８月１日国都計第67号国土交通省都市局長通知）を定めているところであり、そちらを参照すること。

開発許可制度事務ハンドブック

7

7　三重県宅地開発事業の基準に関する条例

県土整備部

建築開発課

７　三重県宅地開発事業の基準に関する条例

７－１　三重県宅地開発事業の基準に関する条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7- 1
７－２　三重県宅地開発事業の基準に関する条例施行規則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7- 7
７－３　申請様式・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7-13

（参考）事務処理市（津市、松阪市、桑名市及び鈴鹿市）における取扱いについて

当該条例に関する権限は、平成19年度に津市及び鈴鹿市に、平成27年度に桑名市に、令和２年度に松阪市に移譲したところであるが、これらの市における取扱いについては、以下のとおりとなる。

（１）これらの市については、当該章にて掲載する県の条例及び規則が適用されるものであること。

（２）但し、以下の点には留意が必要である。

ア　完了公告を登載する公報に関する特例（規則第16条参照）

イ　提出部数の特例（規則第16条参照）

ウ　手数料については、第15条に掲げる額の適用がなく、各市の定める手数料条例の額による。

エ　様式中、「三重県知事　　宛て」とあるのは「〇〇市長　　宛て」と読み替える。

７－１　三重県宅地開発事業の基準に関する条例

（昭和47年10月６日三重県条例第41号）

〔沿革〕昭和50年10月３日三重県条例第36号、53年10月6日第33号、56年９月25日第31号、60年３月29日第18号、63年６月30日第25号、平成３年６月29日第20号、４年３月27日第22号、６年７月１日第38号、８年３月27日第１号、９年７月１日第55号、13年７月３日第60号、16年10月19日第68号、17年10月21日第67号、19年７月４日第57号、23年10月20日第40号、30年３月22日第29号、令和５年３月20日第15号改正

（目的）

第１条　この条例は、宅地開発事業の施行に関し必要な基準等を定めて、その適正な施行を確保し、もって開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに、健康的かつ安全な生活環境の整備を図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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一　宅地開発事業　主として建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第２条第一号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の建築の用に供する目的で一団の土地について行なう土地の区画形質の変更に関する事業をいう。

二　開発区域　宅地開発事業を行う一団の土地の区域をいう。

三　事業主　宅地開発事業に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の注文者又は請負契約によらないでみずから工事をする者をいう。

四　工事施行者　工事の請負人（下請人を含む。以下同じ。）又は請負契約によらないでみずから工事をする者をいう。

（適用の除外）

第３条　この条例の規定は、次に掲げる宅地開発事業については、適用しない。

一　都市計画法（昭和43年法律第100号）第５条の規定により指定された都市計画区域内又は同法第５条の２の規定により指定された準都市計画区域内における宅地開発事業

二　0.3ha未満又は１ha以上の一団の土地について行う宅地開発事業

三　都市計画法第29条第１項第三号、第四号及び第九号から第十一号まで並びに同条第２項第一号に掲げる開発行為に該当する宅地開発事業

（事業主の責務）

第４条　この条例で定める基準は、開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに、健康的かつ安全な生活環境の整備を図るため必要な最低のものであるから、事業主は、災害の防止のため万全の措置を講ずるとともに、より健康的かつ安全な生活環境の整備を図るため、県及び市町が定める土地の利用に関する計画その他の施策と調和させる等最大の努力をはらわなければならない。

（設計の基準）

第５条　事業主は、工事の設計（以下「設計」という。）を定めるにあたっては、別表第１に定める設計基準（以下「基準」という。）に適合するようにしなければならない。

（設計の確認）

第６条　事業主は、工事を施行し、又は施行させようとするときは、当該工事に着手する前にその設計が基準に適合するものであることについて、知事の確認を受けなければならない。

２　国、県若しくは市町又は県若しくは市町がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局その他規則に定める法人（以下「国等」という。）が施行する工事については、前項の規定にかかわらず、知事と当該国等の長との協議が成立することをもって同項の確認があったものとみなす。

３　知事は、第１項の確認にあたっては、開発区域の所在する市町の長の意見をきかなければならない。

（確認の申請等）

第７条　前条第１項の確認を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書に規則で定める図書を添付して知事に提出しなければならない。

一　氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名

二　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

三　開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の用途

四　設計

五　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宅地開発事業、主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築の用に供する目的で行う宅地開発事業、その他の宅地開発事業の別

六　工事施行者

七　工事の着手予定年月日及び完了予定年月日

八　その他規則で定める事項

２　知事は、前項の規定による申請があった場合において、設計が基準に適合すると確認したときはその旨を、適合しないと認めたときはその適合しない事項を明らかにしてその旨を文書をもって当該申請書を提出した者に通知するものとする。

３　前２項の規定は、前条第２項の協議について準用する。この場合において、前２項中「申請書」とあるのは「協議書」と、前項中「申請が」とあるのは「協議が」と読み替えるものとする。

（標識の掲示）

第８条　事業主は、工事に着手した日から第12条第３項に規定する証明書の交付を受ける日までの間、当該確認に係る開発区域内の見やすい場所に、当該事業主の氏名又は名称、当該設計が基準に適合すると確認があつた旨その他規則で定める事項を表示しておかなければならない。

（設計等の変更の確認）

第９条　事業主は、第７条第１項第二号から第五号までに掲げる事項を変更し、又は都市計画法第29条第２項の規定により許可を受けた開発行為に該当する宅地開発事業の開発区域の面積を１ha未満に変更しようとするときは、知事の確認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については、この限りでない。

２　第６条第２項及び第３項並びに第７条第２項及び第３項の規定は、前項の確認について準用する。

（防災等の措置）

第10条　事業主及び工事施行者は、工事の施行の間は、当該工事の施行により、開発区域の周辺の地域における交通に支障を及ぼし、排水路その他の排水施設、水路及び河川の排水又は利水に支障を及ぼし、又はその周辺の地域に土砂くずれ、出水等の被害を及ぼすことのないように適切な措置を講じなければならない。

２　事業主及び工事施行者は、工事を廃止し、又は中止しようとするときは、当該工事の廃止又は中止後においてすでに施行された工事によって生ずると予想される災害を防止するために必要な措置を講じなければならない。

（届出）

第11条　事業主は、次に掲げる場合においては、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。

一　第７条第１項第一号若しくは第六号から第八号までに掲げる事項を変更し、又は第９条第１項ただし書の規則で定める軽微な変更をしたとき。

二　工事を２月以上中止し、又はその工事を再開したとき。

三　工事を廃止したとき。

２　第６条第１項の規定による確認に係る宅地開発事業を承継した者は、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。

（工事の検査）

第12条　事業主は、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について工事を完了したときは、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、前項の規定による届出があったときは、その工事が第６条第１項の規定により確認を受けた設計（第９条第１項の規定により設計の変更の確認を受けた場合は、当該変更に係る部分については、当該変更後の設計）に適合しているかどうかについて検査しなければならない。

３　知事は、前項の検査の結果工事が設計に適合していると認めた場合においては、当該工事が当該設計に適合していることを示す証明書をその工事の事業主に交付するものとする。

４　知事は、前項の規定により証明書を交付したときは、遅滞なく、規則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。

（建築制限）

第12条の２　第６条第１項又は第９条第１項の確認を受けた設計に係る開発区域内の土地においては、前条第４項の公告があるまでの間は、建築物を建築してはならない。ただし、当該宅地開発事業に係る工事用の仮設建築物を建築するときその他知事が支障がないと認めたときは、この限りでない。

（監督処分）

第13条　知事は、第６条第１項又は第９条第１項の規定に違反して工事を施行し、又は施行させている事業主又は当該工事の工事施行者若しくは工事監理者に対し、当該工事の停止を命ずることができる。

２　知事は、第６条第１項又は第９条第１項の規定に違反して工事を施行し、又は施行させている事業主又は当該工事の工事施行者若しくは工事監理者に対し、当該工事が基準に適合していないと認めるときは、基準に適合させるため必要な措置を講ずることを命ずることができる。

３　知事は、第10条第２項の規定に違反して同項の規定による措置を講じていない事業主又は工事施行者に対し、相当の期限を定めて、その違反を是正するため必要な措置を講ずることを命ずることができる。

４　知事は、事業主が第12条第１項の規定にかかわらず同項の届出をしないときは、みずから検査を行うことができる。

５　知事は、第12条第２項又は前項の規定による検査の実施を確保するため、検査に必要な期間中開発区域内の土地に正当な理由なく立ち入ることを禁止することができる。

６　知事は、第12条第２項又は本条第４項の規定による検査の結果工事が設計に適合していないと認めた場合において、当該宅地開発事業の事業主又は工事施行者若しくは工事監理者に対し、相当の期限を定めて設計に適合するように是正することを命ずることができる。ただし、設計に適合するように是正することが困難であると認めたときは、この限りでない。

７　知事は、前項ただし書に規定する場合において、工事が基準に適合していないと認めたときは、当該宅地開発事業の事業主又は工事施行者若しくは工事監理者に対し、相当の期限を定めて、基準に適合するように擁壁又は排水施設の設置その他の必要な措置を講ずることを命ずることができる。

（報告及び立入検査）

第14条　知事は、この条例の施行に関し必要があると認めるときは、事業主、工事施行者、工事監理者その他の関係者に対し、工事の施行状況その他必要な事項の報告を求めることができる。

２　知事は、この条例の施行に関し必要があると認めるときは、当該職員をして、開発区域内の土地に立ち入り、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させることができる。

３　知事は、この条例の施行に関し必要があると認めるときは、当該職員をして、宅地開発事業を施行している事業主又は工事施行者の事務所その他関係のある場所に立ち入り、帳簿、書類その他の物件を検査させ、又は関係者に質問させることができる。

４　前２項に規定する職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

５　第２項及び第３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。

（手数料）

第15条　第６条第１項若しくは第９条第１項の規定により確認又は第12条の２の規定により承認を受けようとする者は、当該確認又は承認を受けようとする際別表第２に定めるところにより手数料を納付しなければならない。

（規則への委任）

第16条　この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

（罰則）

第17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13条第１項、第２項、第３項、第６項又は第７項の規定による知事の命令に違反した者

二　第13条第４項の規定による検査を妨げた事業主、工事施行者又はこれらの者の被用者

第18条　次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

一　第６条第１項又は第９条第１項の規定に違反した事業主

二　第12条の２の規定に違反した事業主

第19条　次の各号のいずれかに該当する者は、３万円以下の罰金に処する。

一　第８条の規定に違反した者

二　第11条の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者

三　第13条第５項の規定により立入を禁止された開発区域内の土地に故なく立入った者

四　第14条第１項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

五　第14条第２項又は第３項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第20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に関し、前３条の違反行為をした場合においては、その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。

〔別表第１（第５条関係）設計基準〕

1	敷地と道路の関係	開発区域内の区画された建築物の各敷地は、道路（道路法（昭和27年法律第180号）第２条第１項に規定する道路（同法第３条第一号に規定する高速自動車国道を除く。）及び一般交通の用に供するその他の場所をいう。以下同じ。）に２m以上接していること。ただし、建築基準法第２条第二号に規定する特殊建築物、階数が３以上である建築物、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条の２第１項に定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に２以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計とする。）が1,000㎡を超える建築物の敷地が路地状の部分により道路に接する場合においては、その幅員は、予定建築物の用途、規模及び構造又はその周囲の状況により避難上及び通行の安全上支障がない場合を除き、次の表に定めるところによらなければならない。

<table>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>路地状の部分の長さ</td><td>路地状の部分の幅員</td></tr>
<tr><td>15m以上25m未満</td><td>2.5m以上</td></tr>
<tr><td>25m以上</td><td>３m以上</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>2</td><td>道路</td><td>一　道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
二　開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員６m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。
三　６m（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予定建築物の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で規則で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
四　車両の通行がひんぱんな道路にあっては、道路の両側（人又は自転車の通行がない部分については、片側）に幅員1.5m以上の規則で定める歩道が設けられ、かつ、歩道を除いた部分の道路の幅員は６m以上であること。
五　その他規則で定める基準に適合していること。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>排水施設</td><td>一　開発区域内の汚水及び雨水（以下「下水」という。）を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害を生じないような構造及び能力を有する排水路その他の排水施設が設けられていること。
二　開発区域内の排水施設は、規則で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物の用途、降水量等から想定される下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。
三　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。
四　雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。
五　その他規則で定める基準に適合していること。</td></tr>
</table>

4	造成工事	一　地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。 二　工事によって崖（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第１条第１項に規定する崖をいう。以下同じ。）が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。 三　切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。 四　盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。 五　著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。 六　工事によって生じた崖面は、崩壊しないように、規則で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。 七　切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、規則で定める排水施設が設置されていること。
5	給水施設	開発区域内における生活用水として利用できる水が次のイ及びロに該当するものでない場合においては、次のイ及びロに該当する生活用水を供給できる施設が設けられていること。 イ　水質が衛生上適当なものであること。 ロ　水量が当該開発区域内に居住することが予定される人口に応ずる必要量を満たすものであること。
6	消防水利	開発区域又はその周辺の地域に消防水利として利用できる河川、水路、池沼等がない場合においては、規則で定めるところにより、消防の用に供する水利施設等が設けられていること。

備考　４の項（第一号を除く。）の規定は、開発区域に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項に規定する宅地造成等工事規制区域を含む場合においては、当該宅地造成等工事規制区域については、適用しない。

〔別表第２（第15条関係）手数料〕

（略）（→第10－３章参照）

７－２　三重県宅地開発事業の基準に関する条例施行規則

（昭和 47 年 12 月 23 日三重県規則第 90 号）

〔沿革〕昭和 50 年 10 月 28 日三重県規則第 55 号、61 年７月 29 日第 44 号、62 年 10 月９日第 55 号、平成４年４月 28 日第 36 号、６年３月 31 日第 67 号、９年３月 31 日第 116 号、10 年４月１日第 35 号、13 年７月３日第 73 号、16 年 10 月５日第 67 号、17 年３月７日第９号、18 年１月 10 日第５号、18 年３月 31 日第 53 号、19 年 11 月 30 日第 65 号、25 年２月 26 日第８号、28 年３月４日第９号、30 年３月 22 日第 31 号、令和２年 12 月 25 日第 101 号、５年３月 28 日第 28 号改正

（国等とみなされる法人）

第１条　三重県宅地開発事業の基準に関する条例（昭和47年三重県条例第41号。以下「条例」という。）第６条第２項の規則に定める法人は、次に掲げるものとする。

一　独立行政法人都市再生機構

二　独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

三　地方共同法人日本下水道事業団

四　独立行政法人空港周辺整備機構

五　地方住宅供給公社

六　土地開発公社

（設計の協議）

第２条　条例第６条第２項（条例第９条第２項において準用する場合を含む。）の規定による協議は、宅地開発事業設計（変更）協議書（第１号様式）によってしなければならない。

（確認の申請等）

第３条　条例第７条第１項に規定する申請書は、宅地開発事業設計（変更）確認申請書（第２号様式）とする。

２　条例第７条第１項の規則で定める図書は、次に掲げるものとする。

一　設計説明書（第３号様式）

二　開発区域に含まれる土地又は建物の登記事項証明書

三　その他知事が必要と認める書類

３　前項に掲げる書類は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第30条第１項に係る申請書に添付する書類に準じて作成するものとする。

（工事着手の届出）

第４条　条例第６条第１項の規定による確認を受けた事業主は、工事に着手しようとするときは、あらかじめ、工事着手届出書（第４号様式）を提出しなければならない。

（確認の表示）

第４条の２　条例第８条の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

一　確認年月日及び確認番号

二　事業主の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名

三　開発区域の位置及び面積

四　工事着手及び完了予定の時期

五　工事施行者及び工事監理者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名

２　条例第８条の規定による開発区域内における確認の表示は、宅地開発事業設計確認済標識（第５号

様式）によってしなければならない。

（変更の確認申請の添付図書）

第５条　条例第９条第１項による変更の確認を受けようとする者は、第３条第１項の申請書に、同条第２項に掲げる書類のうち、当該変更に係るものを添付して行わなければならない。

２　条例第９条第１項ただし書の規則で定める軽微な変更は、設計の変更のうち予定建築物の敷地の形状の変更（予定建築物の敷地の規模の増減を伴う場合にあっては、10分の１未満のものに限る。）とする。

（届出）

第６条　条例第11条第１項の規定による届出は、次の表の上欄に掲げる区分に応じ、同表の中欄に掲げる区分に従い、同表の下欄に掲げる届出書によってしなければならない。

条例第11条第１項第一号に規定する事項	変更した日から遅滞なく	宅地開発事業変更届出書（第６号様式）
条例第11条第１項第二号に規定する事項（工事の中止の場合に限る。）	工事を中止した日から遅滞なく	工事中止（再開）届出書（第７号様式）
条例第11条第１項第二号に規定する事項（工事の再開の場合に限る。）	工事を再開する日までに	工事中止（再開）届出書（第７号様式）
条例第11条第１項第三号に規定する事項	工事を廃止した日から遅滞なく	工事廃止届出書（第８号様式）

２　条例第11条第２項の規定による承継の届出は、当該承継した日から遅滞なく、宅地開発事業承継届出書（第９号様式）によってしなければならない。

（工事完了の届出）

第７条　条例第12条第１項の規定による届出は、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について工事を完了した日から遅滞なく、工事完了届出書（第10号様式）によってしなければならない。

２　前項の届出書には、次の表の上欄に掲げる区分に応じ、同表の下欄に定める事項を明らかにした写真その他の資料を添付しなければならない。

擁壁工事（高さが１メートル以下のものを除く。）	（１）根切りを完了したときの状況 （２）基礎の配筋、厚さ及び幅 （３）基礎設置地盤の地耐力及び基礎ぐいの耐力 （４）壁体の配筋及び厚さ又は組積材及び裏込めコンクリートの厚さ （５）裏込め砕石の厚さ （６）水抜き穴及びその周辺の状況
切土工事及び盛土工事	（１）切土における地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留めの設置、土の置換えその他の措置 （２）盛土における撒き出し及び締固めの施工状況 （３）急傾斜面に盛土をする場合における盛土工事開始前の段切りその他の措置 （４）地下水排除工の施工状況

排水施設工事	（1）根切りを完了したときの状況 （2）暗渠排水施設を敷設したときの状況
道路工事	（1）道路を舗装する場合における路床及び路盤の施工状況 （2）道路を舗装する場合における路盤の厚さ及び幅
給水施設工事及び貯水施設工事	（1）根切りを完了したときの状況 （2）底版又は床版等の配筋 （3）給水管を敷設したときの状況
その他の工事	知事が必要と認める事項

（検査済証）

第８条　条例第12条第３項に規定する証明書は、宅地開発事業工事検査済証（第11号様式）とする。

（公告の方法等）

第８条の２　条例第12条第４項の規定による公告は、開発区域(開発区域を工区に分けたときは工区)に含まれる地域の名称、条例第６条第１項又は第９条第１項の規定による確認を受けた者の氏名及び住所(法人にあっては、その名称及び所在地)並びに工事完了年月日について、三重県公報への登載により行うものとする。

（建築承認申請）

第８条の３　条例第12条の２ただし書きの規定による承認を受けようとする者は、建築承認申請書（第12号様式）を提出しなければならない。

（立入検査の身分証明書）

第９条　条例第14条第４項に規定する身分を示す証明書は、立入検査証（第13号様式）とする。

（道路に関する技術的細目）

第10条　条例別表第１の２の項第三号ただし書の規則で定める道路は、次に掲げるものとする。

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

二　幅員が４m以上であること。

２　条例別表第１の２の項第四号の規則で定める歩道は、次に掲げるものとする。

一　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。

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

３　条例別表第１の２の項第五号の規則で定める基準は、次の各号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付されていること。

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

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

四　道路は、階段状でないこと。ただし、専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っては、この限りでない。

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

六　歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適

当な長さで街角が切り取られていること。

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

（排水施設に関する技術的細目）

第11条　条例別表第１の３の項第二号に規定する管渠の勾配及び断面積は、10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水することができるように定めなければならない。

２　条例別表第１の３の項第五号の規則で定める基準は、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っては、その内径又は内のり幅が、20㎝以上のもの）であること。

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

イ　管渠の始まる箇所

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

ハ　管渠の長さがその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所

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

七　ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他地表水を排除すべきますにあっては深さが15㎝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のり幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

（造成工事に関する技術的細目）

第12条　条例別表第１の４の項第六号の規則で定める基準は、次の各号に掲げる要件に該当するものとする。

一　切土をした土地の部分に生ずる高さが２ｍを超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが１ｍを超える崖又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが２ｍを超える崖の崖面は、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崖又は崖の部分で、次のイ又はロに該当するものの崖面については、この限りでない。

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

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

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

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

三　第一号の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果崖の保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。

四　開発行為によって生ずる崖の崖面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

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

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

ロ　土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ　土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと。

ニ　土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

六　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っては、この限りでない。

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

２　条例別表第１の４の項第七号の規則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出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。

（消防水利に関する技術的細目）

第13条　条例別表第１の６の項に規定する消防水利は、次の各号に適合するものとする。

一　常時貯水量が40m^{3}以上又は取水可能量が毎分１m^{3}以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものであること。

二　地盤面からの落差が4.5m以下であること。

三　取水部分の水深が0.5m以上であること。

四　消防ポンプ自動車が容易に部署できること。

五　常時使用できるものであること。

六　開発区域内のすべての防火対象物について、それぞれ140m以内の範囲に１以上の消防水利が配置されていること。

２　条例別表第１の６の項に規定する消防の用に供する水利施設等は、前項各号に適合するものであって、次に掲げるものとする。

一　消火栓

二　防火水そう

三　プール

四　池

五　井戸

（その他の技術的細目）

第14条　第10条から前条までに定めるもののほか、条例別表第１に掲げる事項の技術的細目は、知事が別に定める。

（書類の提出部数及び経由）

第15条　条例又はこの規則の規定により提出する協議書、申請書又は届出書（以下「申請書等」という。）の提出部数は次の表のとおりとし、当該申請書等に係る開発区域を管轄する市町の長を経由して提出しなければならない。

申請等の種類	書類の提出部数	
	建設事務所案件	本庁案件
⑴　条例第６条第１項の規定による設計の確認 ⑵　条例第６条第２項の規定による協議 ⑶　条例第９条第１項の規定による設計の変更の確認 ⑷　条例第 11 条の規定による届出 ⑸　条例第 12 条の２の規定による建築等承認の申請 ⑹　第４条の規定による工事着手の届出 ⑺　第７条第１項の規定による工事完了の届出	正本１部、副本２部。ただし、申請に係る区域が２以上の市町にわたるときは、副本は開発区域が存する市町（三重県の事務処理の特例に関する条例（平成 12 年三重県条例第２号）別表第２第 34 号の項の規定により知事の権限に属する事務の一部を処理することとされた市町（以下「事務処理市」という。）を除く。）の数に１を加えた部数とする。	正本１部、副本３部。ただし、申請に係る区域が２以上の市町にわたるときは、副本は開発区域が存する市町（事務処理市を除く。）の数に、開発区域に存する市町（事務処理市を除く。）を所管する建設事務所の数を加え、さらに１を加えた部数とする。

備考　この表において「建設事務所案件」とは、三重県事務決裁及び委任規則（平成 14 年三重県規則第 36 号）別表第１県土整備部建築開発課の表第 13 号の項の事務において、地域機関の決裁区分となるものを、「本庁案件」とは、本庁の決裁区分となるものをいう。

２　前項の規定により申請書等を受理した市町の長は、当該申請書等を当該市町を管轄する建設事務所の長に送付しなければならない。

（事務処理の権限を移譲された市町における特例）

第16条　開発区域が事務処理市内に存する場合は、次のとおりとする。

一　第８条の２の規定にかかわらず、公告の方法は、当該事務処理市の定めるところにより行うものとする。

二　前条第１項の規定にかかわらず、申請書等の提出部数は、正本１通及びその写し１通とする。

７－３　申請様式

<table>
<tr><td colspan="4"></td><td>書類の提出部数</td></tr>
<tr><td>条例第６条２項</td><td>規則第２条</td><td>宅地開発事業設計（変更）協議書</td><td>第１号様式</td><td rowspan="11">３部（但し、開発区域が事務処理市（注１）にある場合は２部）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">条例第６条１項</td><td rowspan="2">規則第３条</td><td>宅地開発事業設計（変更）確認申請書</td><td>第２号様式</td></tr>
<tr><td>設計説明書</td><td>第３号様式</td></tr>
<tr><td></td><td>規則第４条</td><td>工事着手届出書</td><td>第４号様式</td></tr>
<tr><td>条例第８条</td><td>規則第4条の2</td><td>宅地開発事業設計確認済標識</td><td>第５号様式</td></tr>
<tr><td rowspan="4">条例第11条</td><td rowspan="4">規則第６条</td><td>宅地開発事業変更届出書</td><td>第６号様式</td></tr>
<tr><td>工事中止（再開）届出書</td><td>第７号様式</td></tr>
<tr><td>工事廃止届出書</td><td>第８号様式</td></tr>
<tr><td>宅地開発事業承継届出書</td><td>第９号様式</td></tr>
<tr><td>条例第12条</td><td>規則第７条</td><td>工事完了届出書</td><td>第 10 号様式</td></tr>
<tr><td>条例第12条の２</td><td>規則第8条の3</td><td>建築承認申請書</td><td>第 12 号様式</td></tr>
</table>

（注）２以上の市町等の区域にわたる場合は、規則第 15 条の表に定める部数とする。
（注１）令和６年１月４日現在、津市、松阪市、桑名市及び鈴鹿市

7　三重県宅地開発事業の基準に関する条例

第１号様式（第２条関係）

宅地開発事業設計（変更）協議書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

所　在　地
事業主　名　　称
代表者氏名
住所又は所在地
連絡先　氏名又は名称
担　当　者　名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

三重県宅地開発事業の基準に関する条例第６条第２項（第９条第２項）の規定により、次のとおり協議をします。

開発区域の位置							開発区域面積	㎡	
工事の着手予定及び完了予定の時期		着手予定年月日	年　月　日		完了予定年月日	年　月　日			
敷地の区画数		区画		予定建築物の用途					
自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別		自己居住用　自己業務用　その他のもの							
工事施行者	住所								
	氏名又は名称及び代表者氏名								
設計の概要	道路	路線名	幅員	延長	面積	路面の種類	開発区域外への接続先の名称		
			m	m	㎡				
	排水施設	番号	種類	形状	材料	内径又は内のり寸法	延長	放流先の名称	
						㎜	m		
	地盤の改良	地盤の状況	地盤の軟弱な部分の面積	地盤の改良の方法					
			㎡						
	崖面の保護の方法	崖の番号	崖面の保護の方法						
	擁壁	番号	構造	高さ	延長				
			造	m	m				
	給水施設	種類	形状	材料	内径又は内のり寸法	延長	取水の方法		
					㎜	m			
	消防水利	種類	能力						
			常時貯水量　㎥　地盤面からの落差　m 取水可能量　㎥/分　取水部分の水深　㎝						

受付印欄		
※建設事務所	※市町	※受付番号 年　月　日　第　　号
		※（変更）確認の年月日及び番号 年　月　日　第　　号

（規格Ａ４）

添付書類（図面等）に〇印を付けること。			
	市町長の意見書（事務処理市を除く。）		(18)汚水施設計画平面図
	(1)設計説明書（自己居住用を除く。）		(19)給水施設計画平面図（自己居住用を除く。）
	(2)地番表（３筆以上の場合）		(20)崖断面図
	(3)消防協議の経過を示す書面		(21)擁壁断面図
	(4)申請区域外の工事施行許可書等		(22)防火水槽構造図
	(5)土地（建物）登記事項証明書		(23)排水施設構造図
	(6)地籍図（公図）の写し		(24)流末水路構造図
	(7)開発区域位置図		(25)道路計画平面図（自己居住用を除く。）
	(8)開発区域区域図		(26)道路計画縦断図（自己居住用を除く。）
	(9)現況図		(27)道路断面図（自己居住用を除く。）
	(10)地籍図（公図）集合図		(28)排水計画縦断図（自己居住用を除く。）
	(11)求積図（全体及び各公共施設）		(29)構造計算書（又は建築確認済証（写し））
	(12)実測図に基づく公共施設の新旧対照図		(30)安定計算書
	(13)土地利用計画図		(31)予定建築物の図面（平面図・立面図）
	(14)造成計画平面図		(32)その他知事が必要と認める書類
	(15)造成計画断面図		
	(16)土工定規図		
	(17)雨水施設計画平面図		

備考１　宛先は、三重県の事務処理の特例に関する条例の規定により知事の権限に属する事務の一部を処理することとされた市町にあっては当該市町の長とすること。

２　「予定建築物の用途」欄は、住宅、店舗併用住宅、事務所、共同住宅、工場、劇場、公会堂、病院、学校、マーケット、倉庫等の区別を記入すること。

３　「路面の種類」欄は、砂利敷、アスファルト舗装、コンクリート舗装等の区別を記入すること。

４　排水施設の「種類」欄は、側溝、街渠、集水ます、マンホール、管渠、排水樋門、排水水門等の区別を記入すること。

５　「地盤の状況」欄は、地盤の土質を記入し、「地盤の改良の方法」欄は、土の置換え、水抜き等の措置を記入すること。

６　「崖面の保護の方法」欄は、擁壁でおおわない崖面について石張り、芝張り、モルタル吹付け等の措置を記入すること。

７　擁壁の「構造」欄は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知石練積み造等の区別を記入すること。

８　給水施設の「種類」欄は、給水管、給水タンク等を記入し、「取水の方法」欄は、市町の上水道、簡易水道、井戸等の区別を記入すること。

９　消防水利の「種類」欄は、消火栓、防火水そう、プール、河川、池等の区別を記入すること。

10　変更協議の場合は、変更のある部分について該当欄に変更前の内容と変更後の内容を対照して記入（変更後の内容については、朱書による。）し、下欄も記入すること。なお、「当初確認日及び番号」欄は、変更協議を行っている場合は、空欄に括弧書きで最終変更確認年月日及び番号も併せて記入すること。

11　協議後に設計の変更等が生じた場合に提出する書類中「確認日及び番号」欄は、表面の「(変更）確認の年月日及び番号」欄に記載された内容を記入すること。

変更の場合		
	当初確認日及び番号	年　月　日　第　号
	変更の理由	

7　三重県宅地開発事業の基準に関する条例

第２号様式（第３条関係）

宅地開発事業設計（変更）確認申請書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

住所又は所在地
事業主　氏名又は名称
代表者氏名
住所又は所在地
連絡先　氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

三重県宅地開発事業の基準に関する条例第６条第１項（第９条第１項）の規定により、次のとおり確認の申請をします。

開発区域の位置							開発区域面積	㎡
工事の着手予定及び完了予定の時期	着手予定年月日	年　月　日			完了予定年月日	年　月　日		
敷地の区画数	区画				予定建築物の用途			
自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	自己居住用　自己業務用　その他のもの							
工事施行者	住所							
	氏名又は名称及び代表者氏名							
設計の概要	道路	路線名	幅員	延長	面積	路面の種類	開発区域外への接続先の名称	
			m	m	㎡			
	排水施設	番号	種類	形状	材料	内径又は内のり寸法	延長	放流先の名称
						㎜	m	
	地盤の改良	地盤の状況	地盤の軟弱な部分の面積		地盤の改良の方法			
			㎡					
	崖面の保護の方法	崖の番号	崖面の保護の方法					
	擁壁	番号	構造		高さ	延長		
			造		m	m		
	給水施設	種類	形状	材料	内径又は内のり寸法	延長	取水の方法	
					㎜	m		
	消防水利	種類	能力					
			常時貯水量　m^3　地盤面からの落差　m 取水可能量　m^3/分　取水部分の水深　㎝					

受付印欄		
	※建設事務所	※市町

※受付番号
年　月　日　第　　号

※（変更）確認の年月日及び番号
年　月　日　第　　号

（規格Ａ４）

証　紙　貼　付　欄　（手数料は正本のみ） （事務処理市においては当該市町の定める納付方法による。）			
1) 証紙貼付欄 全面のり付	2) 証紙貼付欄 全面のり付	3) 証紙貼付欄 全面のり付	4) 証紙貼付欄 全面のり付
5) 証紙貼付欄 全面のり付	6) 証紙貼付欄 全面のり付	7) 証紙貼付欄 全面のり付	8) 証紙貼付欄 全面のり付
手　数　料　額	円		

添付書類（図面等）に○印を付けること。

	市町長の意見書（事務処理市を除く。）		(18)汚水施設計画平面図
	(1)設計説明書（自己居住用を除く。）		(19)給水施設計画平面図（自己居住用を除く。）
	(2)地番表（３筆以上の場合）		(20)崖断面図
	(3)消防協議の経過を示す書面		(21)擁壁断面図
	(4)申請区域外の工事施行許可書等		(22)防火水槽構造図
	(5)土地（建物）登記事項証明書		(23)排水施設構造図
	(6)地籍図（公図）の写し		(24)流末水路構造図
	(7)開発区域位置図		(25)道路計画平面図（自己居住用を除く。）
	(8)開発区域区域図		(26)道路計画縦断図（自己居住用を除く。）
	(9)現況図		(27)道路断面図（自己居住用を除く。）
	(10)地籍図（公図）集合図		(28)排水計画縦断図（自己居住用を除く。）
	(11)求積図（全体及び各公共施設）		(29)構造計算書(又は建築確認済証(写し))
	(12)実測図に基づく公共施設の新旧対照図		(30)安定計算書
	(13)土地利用計画図		(31)予定建築物の図面（平面図・立面図）
	(14)造成計画平面図		(32)その他知事が必要と認める書類
	(15)造成計画断面図		
	(16)土工定規図		
	(17)雨水施設計画平面図		

備考１　第１号様式の備考の１から９までの規定による。

２　変更申請の場合は、変更のある部分について該当欄に変更前の内容と変更後の内容を対照して記入（変更後の内容については、朱書による。）し、下欄も記入すること。なお、「当初確認日及び番号」欄は、変更確認を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終変更確認年月日及び番号も併せて記入すること。

変更の場合		
	当初確認日及び番号	年　月　日　第　号
	変更の理由	

７　三重県宅地開発事業の基準に関する条例

第３号様式（第３条関係）

設　計　説　明　書

設計の方針							
工区計画	工区の名称	工区面積	工事の着手予定年月日	工事の完了予定年月日			
		㎡	年　月　日	年　月　日			
		㎡	年　月　日	年　月　日			
		㎡	年　月　日	年　月　日			
土地の現況	宅地	農地	山林	その他	計		
	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡		
	%	%	%	%	100 %		
土地利用計画	建築物の敷地（公益的施設に係る建築物の敷地を除く。）	公共施設用地	公益的施設の敷地	その他	計		
	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡		
	%	%	%	%	100 %		
公共施設の整備計画	道路の用地	排水施設の用地	給水施設の用地	消防水利施設の用地	公園等の用地		計
	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	%	%	%	%	%	%	100 %

備考１　この設計説明書は、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）について作成すること。

２　「設計の方針」欄は、設計に関し特に留意したことを記入すること。

３　「公共施設用地」の欄は道路、排水施設、給水施設、消防水利施設、公園等の用地について記入すること。

（規格Ａ４）

第４号様式（第４条関係）

工　事　着　手　届　出　書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

住所又は所在地
事業主　氏名又は名称
及び代表者氏名

住所又は所在地
連絡先　氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

三重県宅地開発事業の基準に関する条例施行規則第４条の規定により、次のとおり届け出ます。

確認日及び番号	年　月　日　第　号		
開発行為の場所			
工　期	着手年月日	年　月　日	別紙工事工程表のとおり
	完了予定年月日	年　月　日	
連絡先	担当者　電話		
夜間連絡先	担当者　電話		
工事施行者	住　所 氏名又は名称 担当者　電話		
設計者	住　所 名　称 担当者　電話		
他法令の許可等の状況			
備　考			

備考１　「確認日及び番号」欄は、変更確認を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更確認年月日及び番号も併せて記入すること。

２　工程表、捨土、又は補足土（搬入土）がある場合、その計画書を添付すること。

受付印欄	※建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

第５号様式(第４条の２関係)

宅地開発事業設計確認済標識

確認年月日		年　　月　　日		確認番号	第　　号
事業主	住　　所				
	氏名又は名称 及び代表者氏名				
開発区域の位置及び面積		位　置		面　積	㎡
工事の着手及び 完了予定の時期		着　手 年月日	年　　月　　日	完了予定 年月日	年　　月　　日
工　事 施行者	住　　所				
	氏名又は名称 及び代表者氏名				

80㎝以上

90㎝以上

第６号様式（第６条関係）

宅　地　開　発　事　業　変　更　届　出　書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

事業主　住所又は所在地
氏名又は名称
及び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

三重県宅地開発事業の基準に関する条例第11条第１項第１号の規定により、次のとおり届け出ます。

確認日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
開発行為の場所	
変更に係る事項	(変更前) (変更後)
変更（予定）年月日	年　　月　　日
変更の理由	

備考　「確認日及び番号」欄は、変更確認を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更確認年月日及び番号も併せて記入すること。

受付印欄	※建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

７　三重県宅地開発事業の基準に関する条例

第７号様式（第６条関係）

工　事　中　止（再　開）届　出　書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

住所又は所在地
事業主　氏名又は名称
及び代表者氏名

住所又は所在地
連絡先　氏名又は名称
担　当　者　名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

三重県宅地開発事業の基準に関する条例第11条第１項第２号の規定により、次のとおり届け出ます。

確認日及び番号	年　月　日　第　号		
開発行為の場所			
工事施行者	住所 氏名又は名称 及び代表者氏名		
工期		中止前の工期	再開後工期
	着手日	年　月　日	(再開日)　年　月　日
	完了予定	年　月　日	年　月　日
工事中止（予定）期間	年　月　日から　年　月　日まで　日（月）間		
中止（再開）の理由			
中止期間中の措置			
備考			

備考１　「確認日及び番号」欄は、変更確認を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更確認年月日及び番号も併せて記載すること。

２　「連絡先」欄及び「中止期間中の措置」欄は中止時のみ、「再開後工期」欄及び「工事施行者」欄は再開時のみ記入すること。

３　この届出書には、次に掲げる書類を添付すること。

(1)　開発区域位置図
(2)　現況図
(3)　中止期間中の措置が分かる防災計画図等
(4)　その他知事が必要と認める書類

受付印欄	※建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

第８号様式（第６条関係）

工　事　廃　止　届　出　書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

住所又は所在地
事業主　氏名又は名称
及び代表者氏名

住所又は所在地
連絡先　氏名又は名称
担　当　者　名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

三重県宅地開発事業の基準に関する条例第11条第１項第３号の規定により、次のとおり届け出ます。

確認日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
開発行為の場所	
工事廃止に係る地域の面積	
廃止予定年月日	年　　月　　日
廃止の理由	

備考１　「確認日及び番号」欄は、変更確認を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更確認年月日及び番号も併せて記入すること。
２　工区廃止した場合は、当該工区の廃止届を提出すること。

受付印欄	※建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

第９号様式（第６条関係）

宅 地 開 発 事 業 承 継 届 出 書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

事業主　住所又は所在地
氏名又は名称
及び代表者氏名

連絡先　住所又は所在地
氏名又は名称
担当者名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

三重県宅地開発事業の基準に関する条例第11条第２項の規定により、次のとおり届け出ます。

確認日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
開発行為の場所	
被承継者	住所又は所在地 氏名又は名称 及び代表者氏名 電　話
承継年月日	年　　月　　日
承継の原因	

備考　「確認日及び番号」欄は、変更確認を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更確認年月日及び番号も併せて記入すること。

受付印欄	※建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

第10号様式（第７条関係）

工　事　完　了　届　出　書

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

住所又は所在地
事業主　氏名又は名称
及び代表者氏名

住所又は所在地
連絡先　氏名又は名称
担　当　者　名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

三重県宅地開発事業の基準に関する条例第12条第１項の規定により、宅地開発事業に関する工事（確認番号　　年　　月　　日　　第　　号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

１　工事完了年月日　　年　　月　　日

２　工事を完了した開発区域又は工区に含まれる地域の名称

※　受付番号	年　　月　　日　　第　　号
※　検査年月日	年　　月　　日
※　検査結果	合　　否
※　検査済証番号	年　　月　　日　　第　　号
※　工事完了公告年月日	年　　月　　日

備考　※印のある欄は記入しないこと。

受付印欄	※建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

７　三重県宅地開発事業の基準に関する条例

第12号様式（第８条の３関係）

建　築　承　認　申　請　書

三重県証紙 貼　付　欄

年　　月　　日

三重県知事　　宛て

住所又は所在地
事業主　氏名又は名称
及び代表者氏名

住所又は所在地
連絡先　氏名又は名称
担　当　者　名
電話及びﾌｧｸｼﾐﾘ

三重県宅地開発事業の基準に関する条例第12条の２の規定により、次のとおり建築承認の申請をします。

確　認　日　及　び　番　号	年　　月　　日　　第　　号	
建築物を建築しようとする土地の所在地及び面積	所　在　地	
	面　　積	㎡
予　定　建　築　物　の　用　途		
建築しようとする建築物の種別		
条例第12条第４項に規定する公告前に建築物を建築しなければならない理由		

備考１　「確認日及び番号」欄は、変更確認を受けている場合は、空欄に括弧書きで最終の変更確認年月日及び番号も併せて記入すること。

２　三重県証紙は、貼付欄が足らない場合は裏面に貼付すること。また、三重県証紙は、申請者において消印しないこと。

３　「建築しようとする建築,物の種別」欄は、新築、改築、増築又は移転の別を記入してください。

４　次に掲げる図面を添付してください。

(1)　建築物の位置図（縮尺3,000分の1以上のもの）
(2)　建築物の配置図（縮尺50分の1から300分の1までのもので、方位及び周辺の状況を示すもの）
(3)　建築物の各階平面図（縮尺50分の1から300分の1までのもの）
(4)　建築物の立面図（縮尺50分の1から300分の1までのもので、２面以上の外観、意匠等を記載したもの）

受付印欄	※建設事務所	※市町

（規格Ａ４）

開発許可制度事務ハンドブック

8

8　三重県風致地区内における建築等の規制に関する条例

（平成27年4月1日条例廃止）

県土整備部

建築開発課

８　三重県風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成27年4月1日廃止）

（参考）三重県風致地区における建築等の規制に関する条例の廃止について

平成24年４月１日に施行された「風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令（昭和44年政令第317号　以下「風致政令」という）の一部改正により、面積が10ヘクタール以上の風致地区についても建築等の規制に係る権限が都道府県から市町村に移譲されることになりました（３年間の経過措置あり：平成27年３月31日まで）。

このことから、平成27年４月１日に「三重県風致地区内における建築等の規制に関する条例」は廃止されました。（三重県風致地区内における建築等の規制に関する条例を廃止する条例（平成25年三重県条例第58号））

また、同日に「三重県風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則」は廃止されました。（三重県風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則を廃止する規則（平成27年三重県規則第３号））

今後、県内の全ての風致地区は各市町が施行する風致条例の適用を受けることになります。

【各市町の条例の概要】

四日市市	四日市市風致地区内における建築等の規制に関する条例	H27. ４. １施行
津市	津市風致地区内における建築等の規制に関する条例	H26. ７. １施行
伊勢市	伊勢市風致地区内における建築等の規制に関する条例	H17. 11. １施行
鳥羽市	鳥羽市風致地区内における建築等の規制に関する条例	H27. ４. １施行
多気町	多気町風致地区内における建築等の規制に関する条例	H25. ７. １施行

８　三重県風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成 27 年 4 月 1 日廃止）

（参考）風　致　地　区　指　定　一　覧

都市計画区域名	都市名	名称	計画決定面積		計画決定年月日	備考
			面積(ha)	合　計		
四日市	四日市市	四　　郷	122.8	122.8	S51.４.13	
津	津市	偕楽公園	36.5	126.4	当初 S14.４.22 最終 S45.７.17	
		贄崎浦	25.0			
		結　　城	12.4			
		阿漕浦	52.5			
伊勢	伊勢市	宮　　川	84.2	3,001.4	当初 SII.２.15 最終 H３.11.１	
		蓮随山	269.2			
		鼓ヶ岳	419.2			
		世義寺山	3.5			
		倉田山	335.6			
		朝熊山	1,793.9			
		二見海岸	4.2			
		二見東海岸	63.0			
		二見西海岸	28.6			
鳥羽	鳥羽市	小　　浜	43.7	378.4	当初 S48.８.３ 最終 H11.11.16	
		堅神飛ヶ谷	11.1			
		堅　　神	106.1			
		堅神長尾	30.4			
		堅神崎山	14.8			
		船　　津	72.1			
		安楽島	100.2			
多気	多気町	五桂池及び栃ヶ池周辺	175	209	H22.10.1	
		天啓公園周辺	34			
合　　計				3,838.0		

※この表は、平成27年３月31日時点のものである。詳細については、各市町に確認してください。

開発許可制度事務ハンドブック

9

９　優良宅地及び優良住宅認定制度

県土整備部

建築開発課

９　優良宅地及び優良住宅認定制度

９－１　概要・・・9- 1
９－２　関係法令等・・・9- 2
９－３　参考・・・9- 3
　９－３－１　認定事務手続きフロー図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9- 3
　９－３－２　優良宅地及び優良住宅認定申請に必要な書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9- 5

９－１　概要

土地の投機的取引に対処するため、法人等が短期所有の土地の譲渡等をした場合にその譲渡益に対して重課する次のような制度が設けられている。　　*(注意：必要に応じて税務署等でご確認ください。)*

		法　　人	個　人　事　業　者	個　　人
所有期間	５年以下	①短期所有土地譲渡益重課制度(10%追加課税) ※特例１	③短期譲渡所得の分離課税 52%分離課税〔所得税40%＋住民税12%〕又は110%総合課税 ※特例１	短期譲渡所得の分離課税 39%追加課税〔所得税30%＋住民税９%〕
	５年超	②一般土地譲渡益重課制度 (５%追加課税) ※特例１	通常の事業所得として総合課税	④長期譲渡所得の分離課税 20%追加課税〔所得税15%＋住民税５%〕 ※特例２

①～④部分の法人・個人事業者の土地譲渡益重課に対し、また個人の長期譲渡所得に対して優良住宅地の造成等のために土地譲渡した場合について軽減措置がある。

※特例１

土地譲渡益重課については、平成10年１月１日から令和８年３月31日までの間に行う土地の譲渡等については適用されない。

この期間の個人事業者の優良宅地認定・優良住宅認定及び法人の優良宅地認定・優良住宅認定については、原則として行う必要がない。

※特例２

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例については、平成９年１月１日以後に行う土地等の譲渡について適用される。

この特例は、その年の１月１日において所有期間が５年を超える土地等で、昭和62年10月１日から令和７年12月31日までの間に行われる一定の条件の土地等の譲渡に該当するものについて軽減税率が適用される。

特定長期譲渡所得課税制度(平成16年１月１日以後に行う譲渡についての個人の軽減税率)

2,000万円以下の部分　　14%(所得税10%＋住民税４%)

2,000万円を超える部分　20%(所得税15%＋住民税５%)

ただし、居住用財産にかかる3,000万円の特別控除、収用交換により代替資産を取得した場合の5,000万円特別控除などの特例制度を適用した場合には、軽減税率は適用されない。

９－２　関係法令等

租税特別措置法との関連

<table>
<tr><th></th><th></th><th></th><th>法　　人</th><th>個人事業者</th><th>個　　人</th></tr>
<tr><td rowspan="4">所有期間</td><td rowspan="2">短期
（５年以下）</td><td>優良宅地の認定</td><td>63条第３項第５号イ
(63条第３項第７号イ
市町村長の認定※1)</td><td>28条の４第３項第５号イ
(28条の４第３項第７号イ
市町村長の認定※1)</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>優良住宅の認定</td><td>63条第３項第６号
(63条第３項第７号ロ
市町村長の認定)</td><td>28条の４第３項第６号
(28条の４第３項第７号ロ
市町村長の認定)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">長期
（５年超）</td><td>優良宅地の認定</td><td>62条の３第４項
第14号ハ</td><td rowspan="2"></td><td>31条の２第２項
第14号ハ</td></tr>
<tr><td>優良住宅の認定</td><td>62条の３第４項
第15号ニ</td><td>31条の２第２項
第15号ニ</td></tr>
</table>

※　平成10年１月１日から令和８年３月31日までの間にした土地の譲渡等については、土地譲渡益重課制度(28条の４、62条の３、63条)は適用されない。したがって、優良宅地・優良住宅の認定を受けなくても問題はない。

※　個人の長期譲渡所得課税について、軽減税率の適用を受けるためには優良宅地・優良住宅の認定を受ける必要がある。

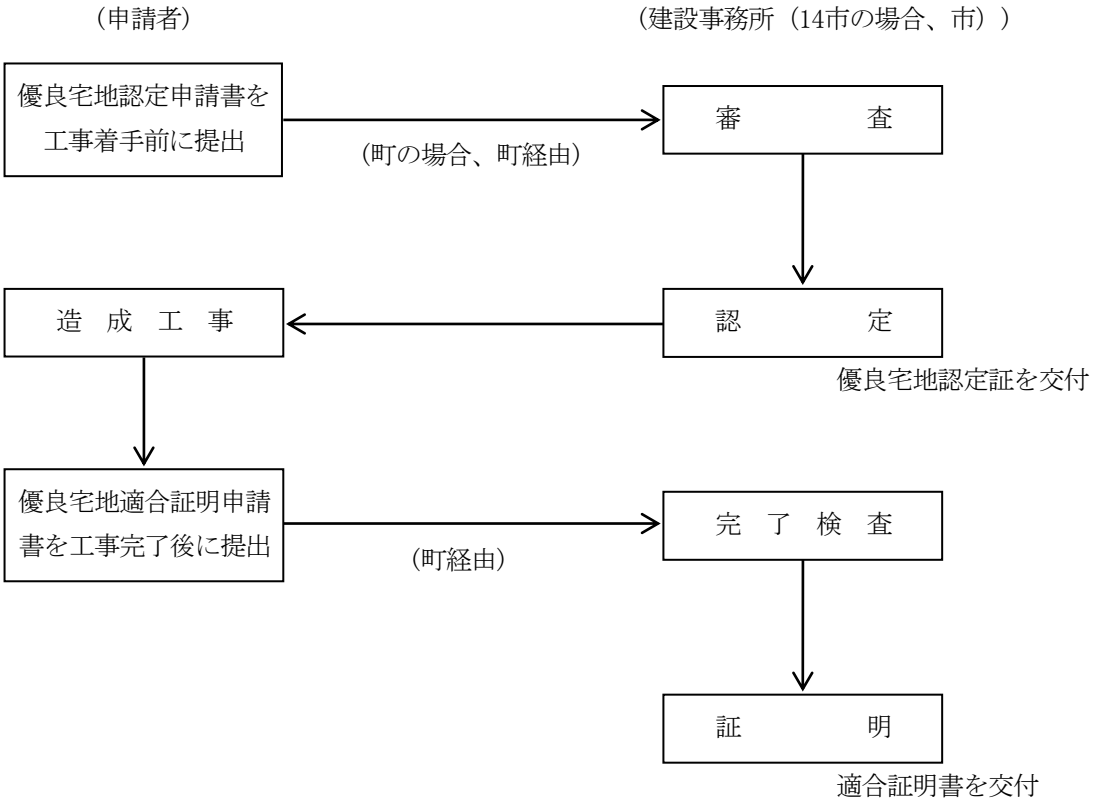
※１　開発許可を受けた土地にあっては、開発許可権者。

９－３　参考

９－３－１　認定事務手続フロー図

（１）　優良宅地認定(開発許可のいらない造成)

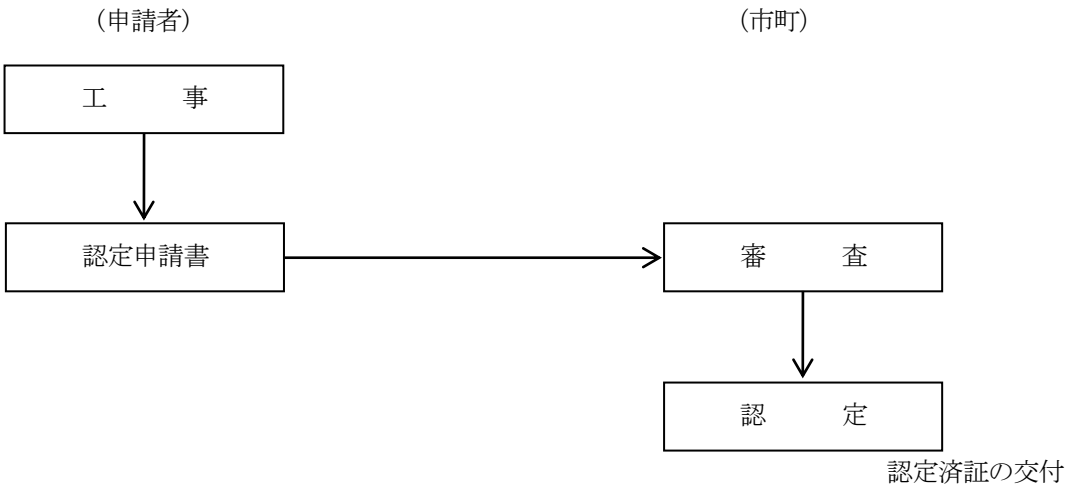
①知事認定分（短期保有（1,000㎡以上）の場合又は長期保有（1,000㎡（但し、都市計画法施行令第19条第２項の中部圏都市整備区域は500㎡）以上）の場合）



※優良宅地認定（知事認定分）の事務について、14市に権限が移譲されている。

②　市町村長認定分

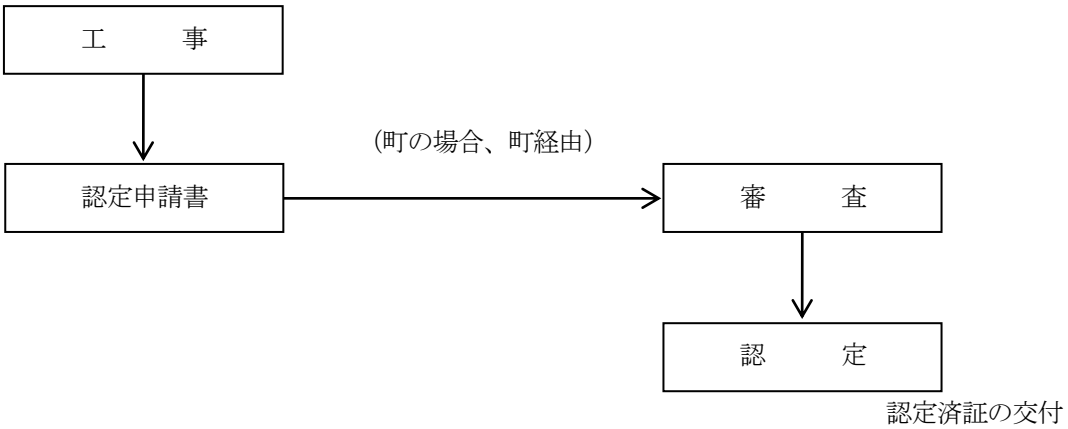
（短期保有（1,000㎡未満）の場合（開発許可を受けた土地を除く））



（２）　優良住宅認定

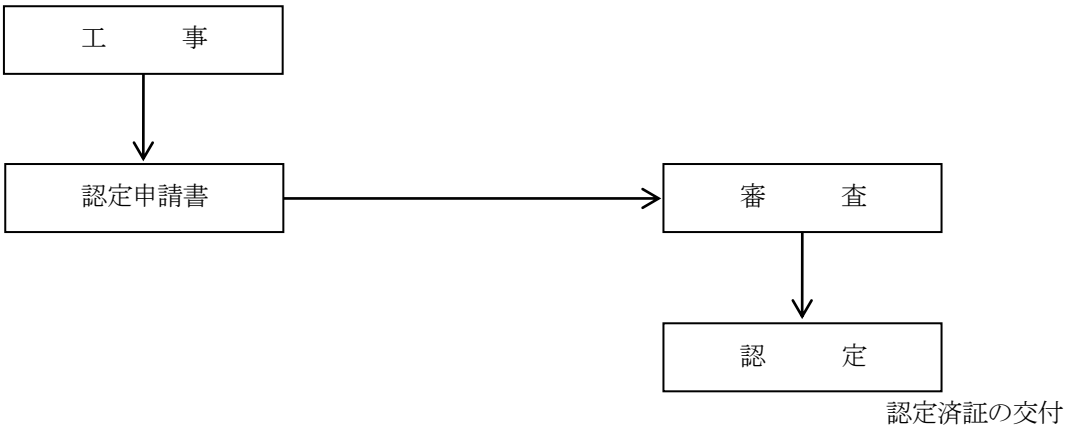
①知事認定分〔短期保有（1,000㎡以上）の場合又は長期保有（一団の住宅（面積を問わず）or中高層の耐火共同住宅（1,000㎡以上）の場合〕

（申請者）　　（建設事務所（14市の場合、市））



②　市町村長認定分〔短期保有（1,000㎡未満）の場合又は長期保有（中高層の耐火共同住宅（1,000㎡未満）の場合〕

（申請者）　　（市町）



（３）　優良宅地、優良住宅の関係

優良宅地認定の対象となる事業と優良住宅認定の対象となる事業とは、開発許可を要しない場合に当該事業を行う者が宅地の造成又は住宅の新築を行うか否かにより、下の表の区分に従って区別される。

		宅地の造成	
		有	無
住宅の新築	有	優良宅地認定	優良住宅認定
	無	優良宅地認定	認定対象外

（４）開発許可との関係

開発許可（宅地開発条例の確認は含まない）を受ければ優良宅地認定を併せて受ける必要はない。

但し、1,000㎡未満の造成土地を短期保有後譲渡した場合（土地の譲渡価格が租税特別措置法施行令で定める金額以下の場合に限る。）は併せて必要であり、この場合、重複して手数料は徴収しない（但し、当該規定についても令和７年12月31日までは適用停止中であるので、現時点では不要）。

また、優良宅地認定はあくまで「開発許可を要しない」場合に限られるので、開発許可検査済証を提出することによっては税制優遇を受けられない場合に優良宅地認定を受けられるわけではない。

９－３－２　優良宅地及び優良住宅認定申請に必要な書類

（1）　優良宅地認定申請に必要な書類

①　優良宅地認定申請書
②　認定申請手数料
③　設計説明書
④　造成区域位置図、造成区域区域図
⑤　造成区域の土地の登記事項証明書
⑥　造成区域内の公図の写し
⑦　現況図
⑧　土地利用計画図
⑨　造成計画平面図、造成計画断面図
⑩　排水施設計画平面図
⑪　給水施設計画平面図
⑫　がけの断面図、擁壁の断面図
⑬　排水関係の流量計算書
⑭　擁壁の安定計算書

（2）　優良宅地適合証明申請に必要な書類

①　優良宅地適合証明申請書
②　造成区域位置図
③　地積測量図
④　土地利用計画図
⑤　工事経過のわかる写真
⑥　工事完了写真

（3）　優良住宅認定申請に必要な書類

①　優良住宅認定申請書
②　認定申請手数料
③　一団の宅地に係る土地の登記事項証明書
④　各戸の確認通知書の写し
⑤　各戸の建築検査済証の写し
⑥　宅地建物取引業者免許証の写し
⑦　建設業の許可証の写し
⑧　建築士免許証の写し
⑨　請負契約書(請負契約のある場合)の写し
⑩　建築費計算書(１坪当たりの建築費も記入すること。)
⑪　一団の宅地の面積計算書
⑫　各戸の床面積計算書
⑬　各戸の敷地面積計算書
⑭　建築物整備説明書及び図面
　台所、水洗便所、浴室、洗面設備、収納設備
　(寄宿舎にあっては、共同の食堂、水洗便所、浴室、洗面設備)
⑮　一団の宅地の付近見取図
⑯　配置図、各階平面図

.

開発許可制度事務ハンドブック

10

10　参考

県土整備部

建築開発課

10　参　　考

10－１　開発関係事務担当一覧表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10- 1
10－１－１　国、県の開発担当部署・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10- 1
10－１－２　県の主な開発関係部署・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10- 2
10－１－３　市町の主な開発関係課・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10- 4
10－２　開発関係等決裁区分・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10- 5
10－３　許認可申請手数料等一覧表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10-12
10－４　土地関係諸法令による開発規制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10-15
10－４－１　土地関係諸法令による開発規制一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10-15
10－５　開発手続等一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10-20
10－５－１　開発手続区分一覧表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10-20
10－５－２　令第19条ただし書きの規定による条例指定の一覧表・・・・・・・・・・・・・・10-20
10－５－３　開発行為と各市町との関係一覧表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10-21
10－５－４　都市計画区域決定状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10-22
10－５－５　開発許可関連の主な標準処理期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10-25

10－１　開発関係事務担当一覧表

10－１－１　国、県の開発担当部署

・三重県県土整備部建築開発課開発審査班　〒514-8570 津市広明町13番地
ＴＥＬ：０５９－２２４－３０８７　https://www.pref.mie.lg.jp/jutaku/hp/
ＦＡＸ：０５９－２２４－３１４７　kenchiku@pref.mie.lg.jp

・桑名建設事務所建築開発室　〒511-8567 桑名市中央町5丁目71
ＴＥＬ：０５９４－２４－３６６７　https://www.pref.mie.lg.jp/WKENSET
ＦＡＸ：０５９４－２４－３６９６　kk-kuwa@pref.mie.lg.jp

・四日市建設事務所建築開発室　〒510-8511 四日市市新正4丁目21-5
ＴＥＬ：０５９－３５２－０６８４　https://www.pref.mie.lg.jp/HKENSET
ＦＡＸ：０５９－３５２－０６５９　kk-yokka@pref.mie.lg.jp

・松阪建設事務所総務・管理・建築室建築開発課　〒515-0011 松阪市高町138
ＴＥＬ：０５９８－５０－０５８７　https://www.pref.mie.lg.jp/MKENSET
ＦＡＸ：０５９８－５０－０６２４　kk-matsu01@pref.mie.lg.jp

・伊勢建設事務所建築開発室　〒516-8566 伊勢市勢田町628-2
ＴＥＬ：０５９６－２７－５２１０　https://www.pref.mie.lg.jp/NKENSET
ＦＡＸ：０５９６－２７－５２５６　kk-ise@pref.mie.lg.jp

・志摩建設事務所総務・管理・建築室建築開発課　〒517-0501 志摩市阿児町鵜方3098-9
ＴＥＬ：０５９９－４３－９６５１　https://www.pref.mie.lg.jp/SKENSET
ＦＡＸ：０５９９－４３－１３５３　kk-shima@pref.mie.lg.jp

・伊賀建設事務所建築開発室　〒518-8533 伊賀市四十九町2802
ＴＥＬ：０５９５－２４－８２３９　https://www.pref.mie.lg.jp/GKENSET
ＦＡＸ：０５９５－２４－８２４１　kk-iga@pref.mie.lg.jp

・尾鷲建設事務所総務・管理・建築室建築開発課　〒519-3695 尾鷲市坂場西町1番1号
ＴＥＬ：０５９７－２３－３５４６　https://www.pref.mie.lg.jp/OKENSET
ＦＡＸ：０５９７－２３－２５７６　kk-owase@pref.mie.lg.jp

・熊野建設事務所総務・管理・建築室建築開発課　〒519-4393 熊野市井戸町371
ＴＥＬ：０５９７－８９－６１４８　https://www.pref.mie.lg.jp/KKENSET
ＦＡＸ：０５９７－８９－６１５２　kk-kuma@pref.mie.lg.jp

・国土交通省
〒１００－８９１８　東京都千代田区霞が関２丁目１番３号
ＴＥＬ：０３－５２５３－８２９３
https://www.mlit.go.jp

10－１－２　**県の主な開発関係部署**　　令和６年１月４日現在

部　名	課　名	班　名	TEL(059)	関　係　事　務
防災対策部	消防・保安課	消防班	224-2108	消防法等
		予防・保安班	224-2183	火薬類取締法等
子ども・福祉部	地域福祉課	ユニバーサルデザイン班	224-3349	三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例
環境生活部	地球温暖化対策課	環境評価・活動班	224-2366	環境影響評価法・三重県環境影響評価条例
	大気・水環境課	大気環境班	224-2380	大気汚染防止法・ダイオキシン類対策特別措置法・三重県生活環境の保全に関する条例
		水環境班	224-2382	水質汚濁防止法・土壌汚染対策法・温泉法・三重県生活環境の保全に関する条例・三重県土砂等の埋立て等の規制に関する条例
		生活排水・水道班	224-3145	水道法・建築物における衛生的環境の確保に関する法律・浄化槽法
	廃棄物対策課	廃棄物規制・審査班	224-2475	廃棄物の処理及び清掃に関する法律（産業廃棄物）、（一般廃棄物処理施設・民間事業者）
	資源循環推進課	リサイクル推進班	224-2385	廃棄物の処理及び清掃に関する法律（一般廃棄物・市町）
				使用済自動車の再資源化等に関する法律
地域連携・交通部	水資源・地域プロジェクト課	水資源・土地利用班	224-2010	国土利用計画法
農林水産部	農業基盤整備課	農地防災班	224-2604	地すべり等防止法・海岸法
	農山漁村づくり課	農村環境づくり班	224-2602	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
	農地調整課	農地班	224-2550	農地法・農業振興地域の整備に関する法律・砂利採取法・国有財産法
		用地班	224-2549	土地改良法
	治山林道課	森林管理班	224-2573	森林法（林地開発・保安林）
	みどり共生推進課	自然公園班	224-2627	自然公園法・三重県立自然公園条例
		野生生物班	224-2578	三重県自然環境保全条例
	水産資源管理課	漁業調整班	224-2588	漁業法・水産資源保護法
	水産基盤整備課	水産基盤管理班	224-2609	漁港漁場整備法・海岸法・公有水面埋立法・国有財産法
雇用経済部	中小企業・サービス産業振興課	中小企業・サービス産業振興班	224-2534	大規模小売店舗立地法
	企業誘致推進課	事業環境班	224-2024	工場立地法
県土整備部	公共用地課	審査調整班	224-2661	公有地の拡大の推進に関する法律・国有財産法
	道路企画課	企画調整班	224-2739	道路法（道路計画・道路建設）
	道路建設課	道路建設班	224-2630	
	道路管理課	道路管理班	224-2675	道路法（道路管理）
	河川課	河川管理班	224-2686	河川法・公有水面埋立法等
		河川計画班	224-2682	特定都市河川浸水被害対策法
	防災砂防課	砂防管理班	224-2705	砂防法・地すべり等防止法・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・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律等
	港湾・海岸課	港湾海岸管理班	224-2700	港湾法・海岸法・公有水面埋立法等
	都市政策課	都市計画班	224-2718	都市計画法（線引き・用途地域・地区計画等）
		景観・屋外広告班	224-2748	景観法・三重県景観づくり条例
	下水道経営課	経営・管理班	224-2724	下水道法
	下水道事業課	計画・事業班	224-2725	
	建築開発課	建築安全班	224-2752	建築基準法等

		建築審査班	224-2709	建築確認
		開発審査班	224-3087	都市計画法（開発許可等）・宅地開発条例等
		宅建業・建築士班	224-2708	宅地建物取引業法・建築士法
教育委員会	社会教育・ 文化財保護課	記念物・ 民俗文化財班	224-3328	文化財保護法・三重県文化財保護条例
県警察本部	交通規制課		222-0110	道路交通法等

10－１－３　市町の主な開発関係課　　※のアドレスは、行政間専用のネットワークです。

市町名	課　　名	電話番号 ＦＡＸ番号	内線	住　　所 Ｅメールアドレス
いなべ市	管理課	0594-86-7835 0594-86-7870	直通	〒511-0498　北勢町阿下喜31 kanri@city.inabe.mie.jp
桑名市	都市計画課	0594-24-1232 0594-24-3287	直通	〒511-8601　中央町2丁目37 tosiseim@city.kuwana.lg.jp
四日市市	開発審査課	059-354-8196 059-354-8404	直通	〒510-8601　諏訪町1－5 kaihatsushinsa@city.yokkaichi.mie.jp
鈴鹿市	都市計画課	059-382-9074 059-384-3938	直通	〒513-8701　神戸1丁目18－18 toshikekaku@city.suzuka.lg.jp
亀山市	建築住宅課	0595-84-5088 0595-82-9669	直通	〒519-0195　本丸町577 kenchiku@city.kameyama.mie.jp
津　市	開発指導室	059-229-3182 059-229-3336	直通	〒514-8611　西丸之内23－1 229-3182@city.tsu.lg.jp
松阪市	建築開発課	0598-53-4197 0598-26-9118	直通	〒515-8515　殿町1340-1 kenka.div@city.matsusaka.mie.jp kenka.div@city.matsusaka.lg.jp※
伊勢市	都市計画課	0596-21-5592 050-1704-1924	直通	〒516-8601　岩渕1丁目7-29 toshikei@city.ise.mie.jp toshikei@city.ise.lg.jp ※
名張市	都市計画室	0595-63-7698 0595-63-4677	直通	〒518-0492　鴻之台1－1 toshi@city.nabari.lg.jp
伊賀市	開発指導室	0595-22-9733 0595-22-9734	直通	〒518-8501　四十九町3184 kaihatsu@city.iga.lg.jp
鳥羽市	まちづくり整備室	0599-25-1175 0599-25-5241	直通	〒517-0011　鳥羽3丁目1－1 machi@city.toba.lg.jp
志摩市	都市計画課	0599-44-0305 0599-44-5262	直通	〒517-0592　阿児町鵜方3098－22 toshikeikaku@city.shima.lg.jp
尾鷲市	建設課	0597-23-8243 0597-23-3266	直通	〒519-3696　中央町10－43 kenchiku@city.owase.lg.jp
熊野市	建設課	0597-89-4111 0597-89-5846	222	〒519-4392　井戸町796 toshikei-en@city.kumano.mie.jp kensetsu@city.kumano.lg.jp※
木曽岬町	総務政策課	0567-68-6100 0567-68-3792	直通	〒498-8503　大字西対海地251 soumu@town.kisosaki.mie.jp
東員町	建設課	0594-86-2809 0594-86-2852	直通	〒511-0295　大字山田1600 kensetu@town.toin.lg.jp
菰野町	都市整備課	059-391-1141 059-391-1192	直通	〒510-1292　大字潤田1250 tokei@town.komono.mie.jp
朝日町	企画情報課	059-377-5663 059-377-4543	直通	〒510-8522　大字小向893 kikaku@town.asahi.mie.jp
川越町	産業建設課	059-366-7117 059-364-2568	直通	〒510-8588　大字豊田一色280 k-sanken@town.kawagoe.mie.jp
多気町	建設課	0598-38-1116 0598-38-1140	直通	〒519-2181　相可1600 kensetsu@town.mie-taki.lg.jp
明和町	まちづくり戦略課	0596-52-7112 0596-52-7133	直通	〒515-0332　大字馬之上945 senryaku@town.mie-meiwa.lg.jp
大台町	戦略企画課	0598-82-3782 0598-82-1618	直通	〒519-2404　佐原750 odai-ki@odaitown.jp kikaku@town.odai.lg.jp※
玉城町	建設課	0596-58-8205 0596-58-4494	直通	〒519-0495　田丸114-2 ken-t@town.tamaki.lg.jp
南伊勢町	管財契約課	0599-66-1182 0599-66-1113	直通	〒516-0194　五ヶ所浦3057 eizen@town.minamiise.lg.jp
度会町	建設水道課	0596-62-2420 0596-62-1138	直通	〒516-2195　棚橋1215-1 kensetsu@town.watarai.lg.jp
大紀町	企画調整課	0598-86-2214 0598-86-3500	直通	〒519-2703　滝原1610-1 kik@town.mie-taiki.lg.jp
紀北町	建設課	0597-46-3120 0597-47-5904	直通	〒519-3292　東長島769-1 kensetsu@town.mie-kihoku.lg.jp
御浜町	建設課	05979-3-0521 05979-2-3502	直通	〒519-5292　大字阿田和6120-1 m-kensetu@town.mihama.mie.jp m-kensetu@town.mie-mihama.lg.jp※
紀宝町	基盤整備課	0735-33-0357 0735-32-0727	直通	〒519-5701　鵜殿324 kiban@town.kiho.lg.jp

10－２　開発関係等決裁区分

区分	事務の種類	事項	決裁区分										地域機関等の名称
			知事	専決者								受任者	
				副知事	本庁				地域機関				
					部長	次長	課長	班長	所長	室長	課長	所長	
7	都市計画法の施行に関する事務	1　法第29条第１項及び第２項の規定による開発行為の許可											
		（1）　開発行為を行う土地の面積が１ヘクタール以上のもの、法第34条第14号の規定に係るもの（三重県開発審査会における本審査案件に係るものに限る。）及び開発区域が２以上の建設事務所の所管区域に属する開発行為（第４号から第24号までにおいて「本庁の所掌に属するもの」という。）					○						
		（2）　（1）に掲げるもののうち開発行為を行う土地の面積が20ヘクタール以上のもの				○							
		（3）　（1）に掲げるもの以外のもの並びに三重県公文書管理規程（令和２年三重県訓令第６号）第19条第１項第５号の規定による経由簿の決裁及び確認（第４号から第24号までにおいて「地域機関の所掌に属するもの」という。）								○			建設事務所
		2　法第34条第13号の規定による既存権利届の受理								○			建設事務所
		3　法第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第１項第３号ホの規定による三重県開発審査会への付議											
		（1）　開発行為又は建築行為を行う土地の面積が20ヘクタール以上のもの				○							
		（2）　（1）に掲げるもの以外のもの					○						
		4　法第34条の２第１項の規定による協議											
		（1）　本庁の所掌に属するもの					○						
		（2）　（1）に掲げるもののうち開発行為を行う土地の面積が20ヘクタール以上のもの				○							
		（3）　地域機関の所掌に属するもの								○			建設事務所
		5　法第35条の規定による許可等の通知											
		（1）　本庁の所掌に属するもの					○						
		（2）　（1）に掲げるもののうち開発行為を行う土地の面積が20ヘクタール以上のもの				○							
		（3）　地域機関の所掌に属するもの								○			建設事務所
		6　法第35条の２第１項の規定による変更の許可（法第35条の２第４項において法第34条の２を準用する場合を含む。）											
		（1）　本庁の所掌に属するもの					○						
		（2）　（1）に掲げるもののうち開発行為を行う土地の面積が20ヘクタール以上のもの				○							
		（3）　地域機関の所掌に属するもの								○			建設事務所

区分	事務の種類	事項	決裁区分										地域機関等の名称
			知事	専決者								受任者	
				副知事	本庁				地域機関				
					部長	次長	課長	班長	所長	室長	課長	所長	
		7　法第35条の２第３項の規定による変更の届出の受理											
		（1）　本庁の所掌に属するもの						○					
		（2）　地域機関の所掌に属するもので（3）に掲げるもの以外のもの								○			建設事務所
		（3）　地域機関の所掌に属するもので松阪建設事務所、志摩建設事務所、尾鷲建設事務所及び熊野建設事務所に係るもの									○		建設事務所
		8　法第36条第１項及び第２項の規定による工事完了の検査等											
		（1）　本庁の所掌に属するもの（三重県開発審査会における本審査案件のうち、１ヘクタール未満のものを除く。）					○						
		（2）　地域機関の所掌に属するもの及び三重県開発審査会における本審査案件のうち、１ヘクタール未満のもの								○			建設事務所
		9　法第36条第３項の規定による工事が完了した旨の告示						○					
		10　法第37条第１号の規定による建築物の建築の承認											
		（1）開発区域が２以上の建設事務所の所管区域に属する開発行為					○						
		（2）（1）に掲げるもの以外のもの								○			建設事務所
		11　法第38条の規定による開発行為の廃止届の受理											
		（1）　本庁の所掌に属するもの					○						
		（2）　地域機関の所掌に属するもの								○			建設事務所
		12　法第41条第１項の規定による制限の指定											
		（1）　本庁の所掌に属するもの					○						
		（2）　地域機関の所掌に属するもの								○			建設事務所
		13　法第41条第２項ただし書の規定による建築許可											
		（1）　建築行為を行う土地の区域が２以上の建設事務所の所管区域に属する建築行為に係るもの					○						
		（2）　（1）に掲げるもの以外のもの並びに三重県公文書管理規程第19条第１項第５号の規定による経由簿の決裁及び確認								○			建設事務所
		14　法第42条第１項ただし書の規定による予定建築物等以外の建築等の許可及び同条第２項の規定による協議											
		（1）　開発区域が２以上の建設事務所の所管区域に属する開発行為及び申請に係る用途が三重県開発審査会において本審査案件として取り扱う必要があるもの					○						

区分	事務の種類	事項	決裁区分										地域機関等の名称
			知事	専決者								受任者	
				副知事	本庁				地域機関				
					部長	次長	課長	班長	所長	室長	課長	所長	
		（２）　（１）に掲げるもの以外のもの並びに三重県公文書管理規程第19条第１項第５号の規定による経由簿の決裁及び確認								○			建設事務所
		15　法第43条第１項の規定による建築行為の許可及び同条第３項の規定による協議											
		（１）　建築行為を行う土地の面積が１ヘクタール以上のもの、都市計画法施行令第36条第１項第３号ホの規定に係るもの（三重県開発審査会における本審査案件に係るものに限る。）及び建築行為を行う土地の区域が２以上の建設事務所の所管区域に属する建築行為に係るもの					○						
		（２）　（１）のうち、建築行為を行う土地の面積が20ヘクタール以上のもの				○							
		（３）（１）に掲げるもの以外のもの並びに三重県公文書管理規程第19条第１項第５号の規定による経由簿の決裁及び確認								○			建設事務所
		16　法第45条の規定による地位承継の承認											
		（１）　本庁の所掌に属するもの					○						
		（２）　地域機関の所掌に属するもの								○			建設事務所
		17　法第46条及び第47条の規定による開発登録簿の調製等								○			建設事務所
		18　法第78条の規定による開発審査会委員の任命及び解任				○							
		19　法第80条第１項の規定による報告等の徴収及び勧告等（開発行為等の規制に係るものに限る。）											
		（１）　本庁の所掌に属するもの					○						
		（２）　地域機関の所掌に属するもの								○			建設事務所
		20　法第81条の規定による開発行為等の規制に係る監督処分等											
		（１）　法第81条第１項の規定による工事の停止命令並びに公告及び公示に係るもの（開発区域が２以上の建設事務所の所管区域に属する開発行為に係るものに限る。）					○						
		（２）　法第81条第１項の規定による工事の停止命令並びに公告及び公示に係るもの（開発区域が２以上の建設事務所の所管区域に属する開発行為に係るものを除く。）							○				建設事務所
		（３）（１）（２）に掲げるもの以外のもの				○							
		21　法第82条第１項の規定による立入検査（開発行為等の規制に係るものに限る。）											
		（１）　本庁の職員に係るもの					○						
		（２）　地域機関の職員に係るもの								○			建設事務所
		22　都市計画法施行規則第60条第１項の規定による開発行為又は建築行為に関する証明書等の交付（法第53条の規定に関する事項を除く。）								○			建設事務所

区分	事務の種類	事項	決裁区分										地域機関等の名称
			知事	専決者								受任者	
				副知事	本庁				地域機関				
					部長	次長	課長	班長	所長	室長	課長	所長	
		23　都市計画法施行細則（昭和45年三重県規則第43号）第７条の工事着手届出書及び第17条第１項の規定による地位承継届出書の受理											
		（１）　本庁の所掌に属するもの						○					
		（２）地域機関の所掌に属するもので（３）に掲げるもの以外のもの								○			建設事務所
		（３）地域機関の所掌に属するもので松阪建設事務所、志摩建設事務所、尾鷲建設事務所及び熊野建設事務所に係るもの									○		建設事務所
		24　都市計画法施行細則第９条の規定による工事施行状況報告書等及び第10条の規定による工事中止（再開）届出書の受理											
		（１）　本庁の所掌に属するもの					○						
		（２）　地域機関の所掌に属するもの								○			建設事務所
		25　都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例（平成14年三重県条例第67号）第３条第１項、第４条第１項第２号及び第６条第１項の規定による区域等の指定			○								
		26　都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例第３条第３項の規定による告示					○						
12	租税特別措置法の施行に関する事務	１　２以上の建設事務所の所管区域に属する租税特別措置法の施行に関する次に掲げる事務											
		（１）法第28条の４第３項第５号イ、第31条の２第２項第14号ハ、第62条の３第４項第14号ハ及び第63条第３項第５号イの規定による優良宅地の認定					○						
		（２）法第28条の４第３項第６号、第31条の２第２項第15号ニ、第62条の３第４項第15号ニ及び第63条第３項第６号の規定による優良住宅の認定					○						
		（３）法第34条の２第２項第３号及び第65条の４第１項第３号の規定による一団の宅地の造成又は住宅建設に関する事業についての証明					○						
		（４）租税特別措置法施行令第19条第11項及び第38条の５第９項の規定による認定					○						
		（５）土地譲渡益重課税制度及び長期譲渡所得課税の特例制度に係る優良宅地等認定事務施行規則（昭和49年三重県規則第30号）規則第８条の規定による計画の変更の認定					○						
		（６）規則第９条第２項の規定による優良宅地適合証明書の交付					○						
		（７）規則第12条第２項の規定による土地区画整理事業に係る優良宅地適合証明書の交付					○						
		（８）規則第２条及び第９条から第12条までの規定による申請書又は届出書の受理					○						
		（９）規則第12条の２の規定による都市計画法の開発許可を受けた宅地における優良宅地適合証明					○						

区分	事務の種類	事項	決裁区分										地域機関等の名称
			知事	専決者								受任者	
				副知事	本庁				地域機関				
					部長	次長	課長	班長	所長	室長	課長	所長	
		2　前号の規定による事務以外の次に掲げる事務											
		（1）法第28条の４第３項第５号イ、第31条の２第２項第14号ハ、第62条の３第４項第14号ハ及び第63条第３項第５号イの規定による優良宅地の認定								○			建設事務所
		（2）法第28条の４第３項第６号、第31条の２第２項第15号ニ、第62条の３第４項第15号ニ及び第63条第３項第６号の規定による優良住宅の認定								○			建設事務所
		（3）法第34条の２第２項第３号及び第65条の４第１項第３号の規定による一団の宅地の造成又は住宅建設に関する事業についての証明								○			建設事務所
		（4）政令第19条第11項及び第38条の５第９項の規定による認定								○			建設事務所
		（5）規則第８条の規定による計画の変更の認定								○			建設事務所
		（6）規則第９条第２項の規定による優良宅地適合証明書の交付								○			建設事務所
		（7）規則第12条第２項の規定による土地区画整理事業に係る優良宅地適合証明書の交付								○			建設事務所
		（8）規則第２条及び第９条から第12条までの規定による申請書又は届出書の受理											
		イ　ロに掲げるもの以外のもの								○			建設事務所
		ロ　松阪建設事務所、志摩建設事務所、尾鷲建設事務所及び熊野建設事務所に係るもの									○		建設事務所
		（9）規則第12条の２の規定による都市計画法の開発許可を受けた宅地における優良宅地適合証明											
		イ　本庁において都市計画法の開発許可を行ったもの					○						
		ロ　地域機関において都市計画法の開発許可を行ったもの								○			建設事務所
13	三重県宅地開発事業の基準に関する条例の施行に関する事務	1　宅地開発事業を行う区域が２以上の建設事務所の所管区域に属する宅地開発事業に係る次に掲げる事務											
		（1）　条例第６条第１項の規定による設計の確認					○						
		（2）　条例第６条第２項の規定による市町長との協議（条例第９条第２項において準用する場合を含む。）					○						
		（3）　条例第６条第３項の規定による確認等に係る市町長の意見の聴取（条例第９条第２項において準用する場合を含む。）					○						
		（4）　条例第７条第２項の規定による確認の通知等（条例第９条第２項において準用する場合を含む。）					○						

区分	事務の種類	事項	決裁区分										地域機関等の名称
			知事	専決者								受任者	
				副知事	本庁				地域機関				
					部長	次長	課長	班長	所長	室長	課長	所長	
		（５） 条例第９条第１項の規定による設計の変更の確認					○						
		（６） 条例第11条の規定による届出の受理						○					
		（７） 条例第12条第２項の規定による工事の検査					○						
		（８） 条例第12条第３項の規定による証明書の交付					○						
		（９） 条例第12条第４項の規定による工事が完了した旨の公告						○					
		(10) 条例第12条の２の規定による建築承認								○			建設事務所
		(11) 条例第13条第１項の規定による工事の停止命令							○				建設事務所
		(12) 条例第13条第２項の規定による措置命令					○						
		(13) 条例第13条第３項の規定による防災等に係る措置命令					○						
		(14) 条例第13条第４項の規定による検査						○					
		(15) 条例第13条第５項の規定による開発区域内への立入りの禁止					○						
		(16) 条例第13条第６項の規定による是正命令					○						
		(17) 条例第13条第７項の規定による擁壁等の設置命令					○						
		(18) 条例第14条第１項の規定による工事の施行状況等に係る報告の聴取					○						
		(19) 三重県宅地開発事業の基準に関する条例施行規則（昭和47年三重県規則第90号）第４条の規定による工事着手届出書の受理						○					
		２ 前号の規定による宅地開発事業以外の宅地開発事業並びに三重県公文書管理規程第19条第１項第５号の規定による経由簿の決裁及び確認に係る次に掲げる事務											
		（１） 条例第６条第１項の規定による設計の確認								○			建設事務所
		（２） 条例第６条第２項の規定による市町長との協議（条例第９条第２項において準用する場合を含む。）								○			建設事務所
		（３） 条例第６条第３項の規定による確認等に係る市町長への意見の聴取（条例第９条第２項において準用する場合を含む。）								○			建設事務所
		（４） 条例第７条第２項の規定による確認の通知等（条例第９条第２項において準用する場合を含む。）								○			建設事務所
		（５） 条例第９条第１項の規定による設計の変更の確認								○			建設事務所
		（６）条例第11条の規定による届出の受理											
		イ ロに掲げる以外のもの								○			建設事務所
		ロ 松阪建設事務所、志摩建設事務所、尾鷲建設事務所及び熊野建設事務所に係るもの									○		建設事務所

区分	事務の種類	事項	決裁区分										地域機関等の名称
			知事	専決者								受任者	
				副知事	本庁				地域機関				
					部長	次長	課長	班長	所長	室長	課長	所長	
		（７）　条例第12条第２項の規定による工事の検査								○			建設事務所
		（８）　条例第12条第３項の規定による証明書の交付								○			建設事務所
		（９）　条例第12条第４項の規定による工事が完了した旨の公告						○					
		(10)　条例第12条の２の規定による建築承認								○			建設事務所
		(11)　条例第13条第１項の規定による工事の停止命令							○				建設事務所
		(12)　条例第13条第２項の規定による措置命令							○				建設事務所
		(13)　条例第13条第３項の規定による防災等に係る措置命令							○				建設事務所
		(14)　条例第13条第４項の規定による検査								○			建設事務所
		(15)　条例第13条第５項の規定による開発区域内への立入りの禁止								○			建設事務所
		(16)　条例第13条第６項の規定による是正命令								○			建設事務所
		(17)　条例第13条第７項の規定による擁壁等の設置命令								○			建設事務所
		(18)　条例第14条第１項の規定による工事の施行状況等に係る報告の聴取								○			建設事務所
		(19)　規則第４条の規定による工事着手届出書の受理											
		イ　ロに掲げるもの以外のもの								○			建設事務所
		ロ　松阪建設事務所、志摩建設事務所、尾鷲建設事務所及び熊野建設事務所に係るもの									○		建設事務所
		３　次に掲げる事務											
		（１）条例第14条第２項の規定による工事の状況に係る開発区域内への立入検査											
		イ　本庁の職員に係るもの					○						
		ロ　地域機関の職員に係るもの								○			建設事務所
		（２）条例第14条第３項の規定による事業主等の事務所等への立入検査											
		イ　本庁の職員に係るもの					○						
		ロ　地域機関の職員に係るもの								○			建設事務所

10－３　許認可申請手数料等一覧表

名　　称	手数料等の額	摘　　要	根拠法令等
開発行為許可申請手数料 〔自己居住用〕	円	都市計画法第29条の規定に基づく開発行為許可申請手数料 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の場合	三重県手数料条例 第２条第311項
0.1ha未満	8,600		
0.1ha以上　0.3ha未満	22,000		
0.3ha以上　0.6ha未満	43,000		
0.6ha以上　1　ha未満	86,000		
1　ha以上　3　ha未満	130,000		
3　ha以上　6　ha未満	170,000		
6　ha以上 10　ha未満	220,000		
10　ha以上	300,000		
開発行為許可申請手数料 〔自己業務用〕	円	都市計画法第29条の規定に基づく開発行為許可申請手数料 主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為の場合	
0.1ha未満	13,000		
0.1ha以上　0.3ha未満	30,000		
0.3ha以上　0.6ha未満	65,000		
0.6ha以上　1　ha未満	120,000		
1　ha以上　3　ha未満	200,000		
3　ha以上　6　ha未満	270,000		
6　ha以上 10　ha未満	340,000		
10　ha以上	480,000		
開発行為許可申請手数料 〔その他用〕	円	都市計画法第29条の規定に基づく開発行為許可申請手数料 上欄以外の開発行為の場合	
0.1ha未満	86,000		
0.1ha以上　0.3ha未満	130,000		
0.3ha以上　0.6ha未満	190,000		
0.6ha以上　1　ha未満	260,000		
1　ha以上　3　ha未満	390,000		
3　ha以上　6　ha未満	510,000		
6　ha以上 10　ha未満	660,000		
10　ha以上	870,000		
開発行為変更許可申請手数料	変更許可申請１件につき、次に掲げる額を合算した額。ただし、その額が870,000円を超えるときは、870,000円とする。 １　開発行為に関する設計の変更（２のみに該当する場合を除く。）については開発区域の面積（２に規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じ第２条に規定する開発行為許可申請手数料に1/10を乗じて得た額 ２　新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第30条第１項第１号から第４号までに掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ第２条に規定する開発行為許可申請手数料の額 ３　その他の変更については10,000円	都市計画法第35条の２第１項の規定に基づく開発行為の変更許可の申請手数料	三重県手数料条例 第２条第312項

名　　称	手数料等の額	摘　　要	根拠法令等
建築等承認申請手数料	5,000円	都市計画法第37条第１号の規定に基づく建築等承認申請手数料	三重県手数料条例第２条第312項の2
市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料	46,000円	都市計画法第41条第２項ただし書(同法第35条の２第４項を含む。)の規定に基づく市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料	三重県手数料条例第２条第313項
予定建築物等以外の建築等許可申請手数料	26,000円	都市計画法第42条第１項ただし書の規定に基づく建築等の許可申請手数料	三重県手数料条例第２条第314項
開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料	円	都市計画法第43条第１項の規定に基づく建築等の許可申請手数料	三重県手数料条例第２条第315項
0.1ha未満	6,900		
0.1ha以上　0.3ha未満	18,000		
0.3ha以上　0.6ha未満	39,000		
0.6ha以上　1.0ha未満	69,000		
1.0ha以上	97,000		
開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料	円	都市計画法第45条の規定に基づく開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料	三重県手数料条例第２条第317項
自己居住用、自己業務用で1ha未満	1,700		
自己業務用で1ha以上	2,700		
その他	17,000		
開発登録簿の写しの交付手数料 用紙１枚につき	470円	都市計画法第47条第５項の規定に基づく開発登録簿の写しの交付手数料	三重県手数料条例第２条第318項
都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付申請手数料	4,000円	都市計画法施行規則第60条の規定に基づく都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付申請手数料	三重県手数料条例第２条第318項の２
優良宅地造成認定申請手数料	円	租税特別措置法第28条の４第３項第５号イ、第31条の２第２項第14号ハ、第62条の３第４項第14号ハ又は第63条第３項第５号イの規定に基づく優良宅地造成認定申請手数料	三重県手数料条例第２条第274項
0.1ha未満	86,000		
0.1ha以上　0.3ha未満	130,000		
0.3ha以上　0.6ha未満	190,000		
0.6ha以上　1　ha未満	260,000		
1　ha以上　3　ha未満	390,000		
3　ha以上　6　ha未満	510,000		
6　ha以上 10　ha未満	660,000		
10　ha以上	870,000		
優良住宅新築認定申請手数料	円	租税特別措置法第28条の４第３項第６号、第31条の２第２項第15号ニ、第62条の３第４項第15号ニ又は第63条第３項第６号の規定に基づく優良住宅新築認定申請手数料	三重県手数料条例第２条第275項
100㎡以下	6,200		
100㎡を超え500㎡以下	8,600		
500　　2,000	13,000		
2,000　　10,000	35,000		
10,000　　50,000	43,000		
50,000㎡を超えるもの	58,000		

※租税特別措置法に基づく特定住宅用地認定の申請に対する審査及び譲渡予定価額の申請に対する審査については、三重県手数料条例第 272 号及び第 273 号参照。

名　　称	手数料等の額	摘　　要	根拠法令等
宅地開発確認申請手数料 〔自己居住用〕 0.3ha以上　0.6ha未満	円 43,000	三重県宅地開発事業の基準に関する条例第６条第１項の規定に基づく確認申請手数料	三重県宅地開発事業の基準に関する条例第15条
0.6ha以上　1　ha未満	86,000		
〔自己業務用〕 0.3ha以上　0.6ha未満	65,000		
0.6ha以上　1　ha未満	120,000		
〔その他用〕 0.3ha以上　0.6ha未満	190,000		
0.6ha以上　1　ha未満	260,000		
宅地開発変更確認申請手数料	変更確認申請１件につき、次に掲げる額を合算した額 イ　開発区域の変更を伴わない設計の変更については、開発区域の面積に応じ、１の項でそれぞれの区分に規定する額に1/10を乗じて得た額 ロ　新たな土地の開発区域への編入に係る設計の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ、１の項でそれぞれの区分に規定する額。ただし、当該面積が0.3ha未満のものにあっては、１の項第３欄0.3ha以上0.6ha未満のそれぞれの区分に規定する額に２分の１を乗じて得た額 ハ　新たな土地の開発区域への編入に伴う変更前の開発区域に係る部分の設計の変更については、変更前の開発区域の面積に応じ、１の項でそれぞれの区分に規定する額に1/10を乗じて得た額 ニ　開発区域の面積の縮小に係る設計の変更については、縮小後の開発区域の面積（新たな土地の開発区域への編入を伴う場合においては、当該編入に係る土地の面積を除く。）に応じ、１の項でそれぞれの区分に規定する額に1/10を乗じて得た額	三重県宅地開発事業の基準に関する条例第９条第１項の規定に基づく変更確認申請手数料	三重県宅地開発事業の基準に関する条例第15条
建築承認申請手数料	5,000円	三重県宅地開発事業の基準に関する条例第12条の２の規定に基づく建築承認申請手数料	三重県宅地開発事業の基準に関する条例第15条

10－４　土地関係諸法令による開発規制

10－４－１　土地関係諸法令による開発規制一覧

例示です。

なお、括弧書は、協議先と異なる場合の本庁における所管課を示します。

法　令　名	条　項	規制の対象となる内容	関係協議先
国土利用計画法	第14条	規制区域内における土地に関する権利の移転等の許可	地域連携・交通部 水資源・地域プロジェクト課
	第23条	土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出	
	第27条の４	注視区域における土地に関する権利の移転等の届出	
	第27条の７	監視区域における土地に関する権利の移転等の届出	
	第29条	遊休土地に係る計画の届出	
大規模土地取引等に関する事前指導要綱	第４	国土利用計画法第14条の許可申請又は法27条の４及び27条の７の届出前の事前協議	地域連携・交通部 水資源・地域プロジェクト課
環境影響評価法	第31条	環境影響評価法に定める対象事業の実施	環境生活部 地球温暖化対策課
三重県環境影響評価条例	第26条、第38条の12	三重県環境影響評価条例に定める対象事業及び準対象事業の実施	
三重県立自然公園条例	第16条第４項	県立自然公園特別地域内における工作物の新改増築、木竹の伐採、土石の採取、土石等の集積、水面の埋立、土地の形状変更、指定植物の採取又は損傷等の許可	農林（水産）事務所 （農林水産部みどり共生推進課）
	第26条第１項	県立自然公園普通地区内における一定以上の工作物の新改増築、水面の埋立、土地の形状変更等の届出	
鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律	第29条第７項	知事が設定した特別保護地区内での水面の埋立又は干拓、木竹の伐採、工作物の設置、その他政令で定めた行為の許可	農林（水産）事務所 （農林水産部獣害対策課）
		環境大臣が設定した特別保護地区内での水面の埋立又は干拓、木竹の伐採、工作物の設置、その他政令で定めた行為の許可	環境省
自然公園法	第20条第３項	国立(国定)公園特別地域内における工作物の新改増築、木竹の伐採、土石の採取、土石等の集積、水面の埋立、土地の形状変更、指定植物の採取又は損傷等の許可	農林（水産）事務所 （農林水産部みどり共生推進課） 国立公園については以下のとおり 伊勢志摩国立公園：伊勢志摩国立公園管理事務所 吉野熊野国立公園：吉野熊野国立公園管理事務所（大台町以外）、吉野管理官事務所（大台町）
	第21条第３項	国立(国定)公園特別保護地区における工作物の新改増築、木竹の植栽、木竹の伐採又は損傷、土石の採取、土石等の集積、水面の埋立、土地の形状変更、植物の採取又は損傷等の許可	
	第33条第１項	国立(国定)公園普通地域内における一定規模以上の工作物の新改増築、水面の埋立、土地の形状変更等の届出	
三重県自然環境保全条例	第11条第４項	三重県自然環境保全地域特別地区内での建築物その他の工作物の新改増築、宅地造成、鉱物の掘採、水面の埋め立て、木竹の伐採等の許可	農林（水産）事務所 （農林水産部みどり共生推進課）
	第13条第１項	三重県自然環境保全地域普通地区内での建築物その他の工作物の新改増築、宅地造成、鉱物の掘採、水面の埋め立て、木竹の伐採等の届出	
	第34条	１ヘクタールを越える規模の自然地が含まれた開発で、宅地の造成その他規則で定める行為の届出	
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	第８条	一般廃棄物処理施設の設置の許可	地域防災総合事務所環境室又は地域活性化局環境室 （環境生活部廃棄物対策課） （環境生活部資源循環推進課）
	第９条の３	一般廃棄物処理施設の設置(市・町)の届出	
	第15条	産業廃棄物処理施設の設置の許可	

法　令　名	条　項	規制の対象となる内容	関係協議先
使用済自動車の再資源化等に関する法律	第60条	解体業の許可対象施設	地域防災総合事務所環境室又は地域活性化局環境室 （環境生活部資源循環推進課）
	第67条	破砕業の許可対象施設	
土壌汚染対策法	第４条	3,000㎡又は900㎡以上の土地の形質の変更の届出	地域防災総合事務所環境室又は地域活性化局環境室 （環境生活部大気・水環境課）
三重県生活環境の保全に関する条例	第72条の２	3,000㎡又は900㎡以上の土地の形質変更時の調査	地域防災総合事務所環境室又は地域活性化局環境室 （環境生活部大気・水環境課）
三重県土砂等の埋立て等の規制に関する条例	第９条	3,000㎡以上の土砂の埋立て等の規制	地域防災総合事務所環境室又は地域活性化局環境室 （環境生活部大気・水環境課）
森林法	第10条の２	地域森林計画の対象の民有林内における開発行為の許可（１haを超え２ha以下のもの。但し、太陽光発電設備を設置する場合は0.5haを超え２ha以下のもの）	農林（水産）事務所 （農林水産部治山林道課）
		地域森林計画の対象の民有林内における開発行為の許可（２haを超えるもの）	農林水産部治山林道課
	第27条	保安林の指定の解除	
	第34条	保安林における立木竹の伐採、土石・樹根の採掘、土地形質変更の制限	農林（水産）事務所 （農林水産部治山林道課）
	第44条	保安施設地区の指定の解除	農林水産部治山林道課
		保安施設地区における立木竹の伐採、土石・樹根の採掘、土地形質変更の制限	農林（水産）事務所 （農林水産部治山林道課）
工場立地法	第６条	特定工場（敷地面積又は建築面積が一定規模以上の工場又は事業場）の新設の届出	市町 （雇用経済部企業誘致推進課）
大規模小売店舗立地法	第５条	大規模小売店舗の新設の届出	中小企業・サービス産業振興課
農地法	第４条第１項	自己所有農地の転用（権利の設定・移転を伴わない）の許可	農林水産部農地調整課 但し、市街化区域内農地は農業委員会へ届出 また以下の市町は権限移譲済 津市、四日市市、伊勢市、松阪市、桑名市、鈴鹿市、名張市、亀山市、鳥羽市、志摩市（2ha以下のみ）、伊賀市、東員町、朝日町、多気町、明和町、大台町、玉城町、度会町、大紀町、南伊勢町
	第５条第１項	自己所有農地以外の転用（権利の設定・移転を伴う）の許可	
	旧法第73条第１項	売り渡した農地の処分の制限の許可	農林水産部農地調整課 農林水産（農政・農林）事務所
	旧法第80条	国有農地等・開拓財産の売払、所管換、所属替	
農業振興地域の整備に関する法律	第15条の２	農用地区域内における開発行為の制限	農林水産（農政・農林）事務所 （農林水産部農地調整課）
	第15条の４	農用地区域以外の区域内における開発行為についての勧告等	
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	第７条	農林業等活性化基盤施設設置事業計画の認定	農林水産（農政・農林）事務所 （農山漁村づくり課）
	第８条	所有権移転等促進計画の承認	
水産資源保護法	第22条	保護水面の区域における埋立等の許可	農林水産部水産資源管理課

法　令　名	条　項	規制の対象となる内容	関係協議先
公有地の拡大の推進に関する法律	第４条	都市計画施設区域内等に所在する土地を譲渡しようとする場合の届出	県土整備部公共用地課 ※市は各市
国有財産法	第８条第１項	国土交通省所管法定外公共用財産の用途廃止及び財務大臣への引継	建設事務所 （県土整備部公共用地課）
		農林水産省所管法定外公共用財産の用途廃止及び財務大臣への引継（漁港区域内）	農林水産部水産基盤整備課
道路法	第24条	道路管理者以外の者が行う道路工事の承認	道路管理者 建設事務所 （県土整備部道路管理課・道路建設課・県警察本部）
	第32条	道路の占用の許可	
	第91条	道路予定区域内の工事の許可	
	第95条の２	県公安委員会との調整	所轄警察署（県警察本部）
道路交通法	第４条	県公安委員会の交通規制	所轄警察署（県警察本部）
三重県砂防指定地等管理条例（砂防法）	第４条	砂防指定地内の制限行為許可	建設事務所 （県土整備部防災砂防課）
	第５条	砂防設備の占用許可	
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	第７条	急傾斜地崩壊危険区域内における行為の許可	建設事務所 （県土整備部防災砂防課）
河川法	第20条	河川管理者以外の者の施行する工事等の承認	河川管理者 建設事務所 （県土整備部河川課）
	第23条	流水の占用の許可	
	第24条	土地の占用の許可	
	第25条	土石等の採取の許可	
	第26条第１項	工作物の新築、改築、除却等の許可	
	第27条第１項	土地の掘削等の許可	
	第28条	竹木の流送、舟若しくはいかだの通航の禁止、制限又は許可	
	第29条第１項	河川の流水等について河川管理上支障を及ぼすおそれのある行為の禁止、制限又は許可	
	第55条第１項	河川保全区域内における行為の許可	
	第57条第１項	河川予定地内における行為の許可	
	第58条の４第１項	河川保全立体区域内における行為の許可	
	第58条の６第１項	河川予定立体区域内における行為の許可	
特定都市河川浸水被害対策法	第30条	雨水浸透阻害行為の許可	河川管理者 建設事務所（県土整備部河川課）
地すべり等防止法	第18条	地すべり防止区域内における行為の許可	建設事務所 （県土整備部防災砂防課） 農林水産（農政）事務所 （農林水産部農業基盤整備課、治山林道課）
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10条	土砂災害特別警戒区域における特定開発行為の許可	建設事務所 （県土整備部防災砂防課）
公有水面埋立法	第２条	公有水面での埋立の行為の免許	建設事務所 （県土整備部河川課、港湾・海岸課） 農林水産部水産基盤整備課
	第29条	公告後10年以内での埋立地の用途変更の許可	
海岸法	第７条第１項	海岸保全区域内に設ける海岸保全施設以外の施設又は工作物の占用許可	海岸管理者 建設事務所 （県土整備部港湾・海岸課） 農林水産（農政）事務所 （農林水産部農業基盤整備課、水産基盤整備課）
	第８条第１項	海岸保全区域内における土石の採取、他の施設の新設、改築、土地の掘削、盛土、切土等の行為の許可	

法　令　名	条　項	規制の対象となる内容	関係協議先
港湾法	第37条	港湾区域又は港湾隣接地域内の占用、土砂採取等の許可	港湾管理者 建設事務所 (県土整備部港湾・海岸課)
	第38条の２	臨港地区内における行為の届出	
漁港漁場整備法	第39条	漁港区域内の占用、土砂採取等の許可	漁港管理者 農林水産事務所 （農林水産部水産基盤整備課）
三重県の管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制条例	第3条	臨港地区内の分区における構築物の規制	港湾管理者 建設事務所 (県土整備部港湾・海岸課)
下水道法	第12条の３	特定施設の設置等の届出	公共下水道管理者 流域下水道管理者 都市下水路管理者 北勢・中南勢流域下水道事務所 (県土整備部下水道経営課、下水道事業課)
	第16条	公共下水道管理者以外の者の行う工事等承認	
	第25条の30	特定施設の設置等の届出	
		流域下水道管理者以外の者の行う工事等承認	
	第31条	都市下水路管理者以外の者の行う工事等承認	
都市計画法	第40条	公共施設の用を供する土地の帰属(相互帰属)	公共施設の管理者あるいは公共施設の管理者となる者
	第53条	都市計画施設等の区域内における建築許可	建設事務所 (県土整備部都市政策課) ※市は各市
	第65条	都市計画事業地内の建築等の許可	
都市再生特別措置法	第88条	立地適正化計画区域内かつ居住誘導区域外で行う、一定規模以上の住宅等の開発行為又は新築、改築、用途の変更の届出	同法第81条に基づく立地適正化計画公表済の各市町 ※津市、四日市市、伊勢市、松阪市、桑名市、亀山市、伊賀市、朝日町
	第108条	立地適正化計画区域内かつ都市機能誘導区域外で行う、立地適正化計画に記載された誘導施設の開発行為又は新築、改築、用途の変更の届出	
三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例	第21条 第30条	特定施設(公共的施設のうち特に障がい者、高齢者等が日常生活又は社会生活を営む上で整備することが必要な施設)の新築等の事前協議又は通知	・県土整備部建築開発課（４以上の階を有し、又は延べ面積2,000㎡以上の建築物) ・建設事務所(上記以外の建築物) ・子ども・福祉部地域福祉課(公園等・道路・公共交通機関の施設) ※津市、四日市市、松阪市、桑名市、鈴鹿市は各市
墓地、埋葬等に関する法律	第10条	墓地、納骨堂又は火葬場の経営の許可	保健所(医療保健部食品安全課) ※市は各市、多気町及び大台町は各町
文化財保護法	第43条	重要文化財の現状変更等の制限	市・町教育委員会 (教育委員会社会教育・文化財保護課)
	第93条	土木工事等のための発掘に関する届出及び指示	
	第125条	史跡名勝天然記念物の現状変更等の制限	

法　令　名	条　項	規制の対象となる内容	関係協議先
三重県文化財保護条例	第16条	三重県指定有形文化財の現状変更等の制限	市・町教育委員会 （教育委員会社会教育・文化財保護課）
	第39条	三重県指定史跡名勝天然記念物の現状変更等の制限	
景観法	第16条	三重県景観計画に基づく届出（津市、四日市市、伊勢市、松阪市、桑名市、鈴鹿市、亀山市、鳥羽市、志摩市、伊賀市は各市の規定による）	県土整備部都市政策課 （左記に掲げる市は各市）
流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律	第４条	総合効率化計画の認定	中部運輸局交通政策部環境・物流課
その他　大気汚染防止法、水質汚濁防止法、騒音規制法、悪臭防止法、漁業法、温泉法等			

○　社会福祉施設、医療施設、学校担当窓口

法　令　名	条　項	規制の対象となる内容	関係協議先
生活保護法		※各法に適合する施設であるか否か	子ども・福祉部地域福祉課
児童福祉法			子ども・福祉部少子化対策課、子どもの育ち支援課、障がい福祉課（障がい児に係るものに限る。）
老人福祉法			医療保健部長寿介護課
障害者総合支援法			子ども・福祉部障がい福祉課
身体障害者福祉法			
母子及び父子並びに寡婦福祉法			子ども・福祉部子ども福祉虐待対策課
更生保護事業法			津保護観察所
社会福祉法（隣保館）			環境生活部人権課
医療法			医療保健部医療政策課
学校教育法			私立小中高校等： 環境生活部私学課

10－５　開発手続等一覧

10－５－１　開発手続区分一覧表

この表は、あくまで都市計画法第 29 条又は第 43 条に基づく許可の要否のみを一覧にしたものであり、面積、用途により、市町開発指導要綱のほか、建築基準法に基づく建築確認、農地法に基づく農地転用許可等は必要な場合がある。

<table>
<tr><th colspan="2">区域
用途・面積</th><th>都市計画区域外</th><th>非線引き都市計画区域
準都市計画区域</th><th>市街化区域</th><th>市街化調整区域</th></tr>
<tr><td rowspan="5">建築物

第１種特定工作物</td><td>500㎡未満</td><td rowspan="3">不　　要</td><td rowspan="2">不　　要</td><td>不　　要</td><td rowspan="5">都市計画法開発許可または都市計画法建築許可の手続きが必要</td></tr>
<tr><td>500㎡以上
1,000㎡未満</td><td>地域（※１）により都市計画法開発許可の手続きが必要</td></tr>
<tr><td>1,000㎡以上
3,000㎡未満</td><td>地域（※２）により都市計画法開発許可の手続きが必要</td><td rowspan="3">都市計画法開発許可の手続きが必要</td></tr>
<tr><td>3,000㎡以上
１ha未満</td><td>宅地開発条例の手続きが必要</td><td rowspan="2">都市計画法開発許可の手続きが必要</td></tr>
<tr><td>１ha以上</td><td>都市計画法開発許可の手続きが必要</td></tr>
<tr><td>第２種特定工作物</td><td colspan="2">都市計画法開発許可の手続きが必要</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

※１　四日市市、桑名市、いなべ市、木曽岬町、東員町、朝日町、川越町は 500～1,000 ㎡も開発許可要。

※２　名張、明和、亀山、伊勢、伊賀の各都市計画区域は 1,000 ㎡～3,000 ㎡も開発許可要。

10－５－２　令第 19 条ただし書きの規定による条例指定の一覧表

10－５－１の※２に掲げる非線引き都市計画区域については、都市計画法施行令第19条ただし書きの規定により、三重県では、都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例第５条において、開発許可を必要とする規模が1,000㎡に引き下げられている。

該当する都市計画区域における適用市町等は次のとおり。

都市計画区域	適　用　市　町	適　用　時　期
名張都市計画区域	名張市	昭和50年５月１日以降
明和都市計画区域	明和町	
亀山都市計画区域	亀山市、津市芸濃町（※１）	平成８年４月１日以降
伊勢都市計画区域	伊勢市、玉城町	平成９年４月１日以降
伊賀都市計画区域	伊賀市（※２）	平成30年４月２日以降

（注）※１　平成15年以降は津市条例において定められている。

※２　伊賀市内の上野、伊賀、青山及び阿山都市計画区域は、伊賀都市計画区域として統合された。

10－５－３　開発行為と各市町との関係一覧表

（令和６年１月４日現在）

注）●：必要、▲：必要（権限移譲済み）、△施行時特例市としてすべき事務、☆市町条例による

管轄建設事務所名	市町名	都市計画区域内					都市計画区域外			風致条例	優良宅地、優良住宅認定（知事認定分）
		市街化区域		市街化調整区域	非線引区域		準都市計画区域	開発許可（法第29条２項）	三重県宅開条例（確認）		
		開発許可（法第29条１項）		開発許可（法第29条１項）及び建築許可（法第43条）	開発許可（法第29条１項）		開発許可（法第29条１項）		3,000㎡以上～10,000㎡未満		
		500㎡以上	1,000㎡以上		1,000㎡以上	3,000㎡以上	3,000㎡以上	10,000㎡以上			
桑名	いなべ市	●		●		●	●	●	●		▲
	桑名郡木曽岬町	●		●							●
	員弁郡東員町	●		●							●
桑名市		▲		▲				▲	▲		▲
四日市市		△		△				△	●	☆	▲
鈴鹿市			▲	▲				▲	▲		▲
四日市	亀山市				●			●	●		▲
	三重郡 菰野町		●	●				●	●		●
	三重郡 朝日町	●		●							●
	三重郡 川越町	●		●							●
津市			▲	▲	▲	▲		▲	▲	☆	▲
松阪市			▲	▲				▲	▲		▲
松阪	多気郡 多気町					●		●	●	☆	●
	多気郡 明和町				●						●
	多気郡 大台町							●	●		●
伊勢	伊勢市				●			●	●	☆	▲
	度会郡 玉城町				●			●	●		●
	度会郡 度会町							●	●		●
	度会郡 大紀町							●	●		●
	度会郡 南伊勢町					●		●	●		●
志摩	鳥羽市					●		●	●	☆	▲
	志摩市					●		●	●		▲
伊賀	名張市				●						▲
	伊賀市				●			●	●		▲
尾鷲	尾鷲市					●		●	●		▲
	北牟婁郡紀北町					●		●	●		●
熊野	熊野市					●		●	●		▲
	南牟婁郡 御浜町					●		●	●		●
	南牟婁郡 紀宝町							●	●		●

注１）令和元年 12 月 20 日より、いなべ準都市計画区域が指定。

注２）平成 27 年４月１日以降は、風致地区は全て市町の条例による規制対象（県風致条例は廃止）

注３）優良宅地、優良住宅認定につき、一部は市町の法定受託事務（→第９－３章～第９－４章参照）

10－５－４　都市計画区域決定状況

（１）区域区分の有る都市計画区域

都市計画区域名	市町名	市街化区域面積(ha)	市街化調整区域面積(ha)	都市計画区域		区域区分	
				当初指定	最終指定	当初決定	最終決定
桑名	桑名市	3,014	8,163	Ｓ９．２．５	H17．５．20	S45．８．31	R３．１．12
	いなべ市	210	1,853	S44．５．20			
	木曽岬町	102	1,472	S44．５．20			
	東員町	497	1,771	S44．５．20			
	計	3,823	13,259				
四日市	四日市市	7,524	12,556	Ｓ３．10．１	H19．４．６	S45．８．31	R３．２．26
	菰野町	441	3,246	S13．８．12			
	朝日町	275	325	S13．２．19			
	川越町	640	233	Ｓ９．８．２			
	計	8,880	16,360				
鈴鹿	鈴鹿市	3,728	13,188	Ｓ８．10．20	H12．６．２	S46．12．28	R２．９．８
津	津市	4,633	10,334	Ｓ２．３．８	H19．４．６	S45．８．31	H26．９．30
松阪	松阪市	3,074	14,368	松阪 Ｓ９．８．２ 嬉野 S45．12．25 三雲 S45．12．25	H24．５．31	松阪 S47．12．26 嬉野 S57．８．３ 三雲 H24．５．31	R３．２．26
合計	11市町	24,138	67,509				

（２）区域区分の無い都市計画区域（用途地域有り）

都市計画区域名	市町名	面積(ha)	都市計画区域	
			当初指定	最終指定
いなべ	いなべ市	4,066	北勢 Ｓ55.10.３ 大安 Ｓ56.４.３	Ｒ３.２.26
亀山	亀山市	6,447	Ｓ９.２.５	Ｈ19.４.６
	津市	719	Ｓ43.７.15	
	計	7,166		
多気	多気町	3,352	Ｈ18.９.15	Ｈ18.９.15
伊勢	伊勢市	11,992	Ｓ４.12.２	Ｈ19.４.６
	玉城町	3,607	Ｓ44.５.20	
	計	15,599		
鳥羽	鳥羽市	2,142	Ｓ９.８.２	Ｓ55.２.29
伊賀	伊賀市	31,309	上野 Ｓ13.３.26 青山 Ｓ52.６.３ 伊賀 Ｓ51.11.30 阿山 Ｓ51.11.30	Ｈ30.４.２
名張	名張市	12,977	Ｓ９.８.２	Ｈ１.11.10
御浜	御浜町	2,503	Ｓ11.５.30	Ｓ51.11.30
合計	10市町	79,114		

（３）区域区分の無い都市計画区域（用途地域無し）

都市計画区域名	市町名	面積(ha)	都市計画区域	
			当初指定	最終指定
安濃	津市	3,693	S44. 5.20	H19. 4. 6
明和	明和町	4,104	S45.12.25	H16. 2.23
志摩	志摩市	8,925	浜島 S17. 9.25 大王 S51.11.30 志摩 S51.11.30	H23. 9. 2
南勢	南伊勢町	205	S25. 2.21	H19. 4. 6
紀伊長島	紀北町	3,557	S10. 3.23	H19. 4. 6
尾鷲	尾鷲市	2,968	S 8.10.20	H11. 5. 7
熊野	熊野市	8,747	S10. 3.23	S48. 8. 3
合計	７市町	32,199		

（４）準都市計画区域

都市計画区域名	市町名	面積(ha)	準都市計画区域	
			当初指定	
いなべ	いなべ市	72	R1.12.20	

以上、令和６年１月４日現在

10－５－５　開発許可関連の主な標準処理期間

三重県においては、三重県行政手続条例第６条に基づき、開発許可関連の標準処理期間を定めており、そのうち主なものは次のとおりである。

●都市計画法第 29 条
（審査会無しの場合）

現地調査	7	日
書類審査	14	日
他部局協議	14	日
申請者協議	14	日
内部決裁	14	日
合計	63	日

●都市計画法第 29 条
（審査会有りの場合）

現地調査	7	日
書類審査	14	日
他部局協議	14	日
審査会	28～63	日
申請者協議	14	日
内部決裁	14	日
合計	126	日

●都市計画法第 35 条の２
（審査会無しの場合）

現地調査	7	日
書類審査	14	日
他部局協議	10	日
申請者協議	10	日
内部決裁	14	日
合計	55	日

●都市計画法第 35 条の２
（審査会有りの場合）

現地調査	7	日
書類審査	14	日
他部局協議	10	日
審査会	28～63	日
申請者協議	10	日
内部決裁	14	日
合計	118	日

●都市計画法第 36 条

現地調査	7	日
書類審査	7	日
他部局協議	7	日
申請者協議	7	日
内部決裁	7	日
合計	35	日

●都市計画法第 37 条

現地調査	7	日
書類審査	7	日
他部局協議	7	日
申請者協議	7	日
内部決裁	7	日
合計	35	日

●都市計画法第 42 条

市町協議	10	日
書類審査	14	日
申請者協議	7	日
内部決裁	7	日
合計	38	日

●都市計画法第 43 条

現地調査	7	日
書類審査	14	日
他部局協議	7	日
申請者協議	7	日
内部決裁	7	日
合計	42	日

●三重県宅地開発事業の基準に関する条例第６条

現地調査	7	日
書類審査	14	日
他部局協議	14	日
申請者協議	14	日
内部決裁	14	日
合計	63	日

●三重県宅地開発事業の基準に関する条例第９条

現地調査	7	日
書類審査	10	日
他部局協議	14	日
申請者協議	10	日
内部決裁	14	日
合計	55	日

「令和６年版　開発許可制度事務ハンドブック」

令和６年２月２２日発行

三重県県土整備部建築開発課
〒514-8570 三重県津市広明町13
TEL 059-224-3087
E-mail:kenchiku@pref.mie.lg.jp
ホームページ：https://www.pref.mie.lg.jp/JUTAKU/HP/

開発許可制度事務ハンドブックは、県ホームページに掲載しています。今後必要に応じて、県ホームページに掲載している記述を改定していきます。