

都 市 計 画 法

開 発 許 可 事 務 の 手 引
(岐 阜 県 宅 地 開 発 指 導 要 領)

平 成 2 1 年 4 月

岐 阜 県 都 市 建 築 部 建 築 指 導 課

目 次

【本 編】		法律条文	頁
第1章	開発行為		
第1節	都市計画と開発許可制度	第1条、第6条の2、第7条	1
第2節	大都市等の特例等	第87条の3	5
第3節	定義	第4条	6
第4節	開発行為の許可	第29条、第35条	11
第5節	適合証明書		20
第6節	不服申立て	第50条、第51条、第52条	20
第2章	開発許可申請		
第1節	開発行為の許可申請	第30条	22
第2節	開発行為の変更許可申請	第35条の2	24
第3節	設計者の資格	第31条	26
第4節	開発許可の条件	第41条、第79条	27
第5節	開発許可の地位の承継	第44条、第45条	28
第6節	開発許可の特例	第34条の2	29
第3章	開発許可の基準（技術的基準）		
第1節	許可基準	第33条	31
第2節	住区構成と街区		36
第3節	道路		42
第4節	公園等		52
第5節	緩衝帯		57
第6節	給水施設等		59
第7節	排水施設		60
第8節	造成工事		83
第4章	市街化調整区域における開発及び建築等の規制		
第1節	用語の定義		103
第2節	開発行為の制限	第34条	104
第3節	建築制限	第43条	107
第4節	法第34条の取扱い基準		110
第5節	法第43条の取扱い基準		160
第6節	岐阜県開発審査会について		161
第5章	公共施設管理者の同意等		
第1節	公共施設管理者の同意と協議	第32条	167
第2節	公共施設の管理と帰属	第39条、第40条	168
第6章	開発行為の工事の完了		
第1節	工事の完了と検査	第36条	170
第2節	建築制限等	第37条	171
第3節	開発行為の廃止	第38条	172
第7章	完了後の建築制限等		
第1節	建築制限	第42条	173
第2節	許可基準		173
第3節	開発登録簿	第46条、第47条	174
第8章	違反行為に関する監督処分	第80条～第82条、第91条～ 第94条、第96条	175
第9章	宅地造成等規制法		178

第1章 開発行為

第1節 都市計画と開発許可制度

(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、もつ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。

(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

法第6条の2 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

- 2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 都市計画の目標
 - 二 次条第1項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
 - 三 前号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
- 3 略

(区域区分)

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、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

- 一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
 - イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
 - ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
 - ハ 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
 - 二 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの
- 2 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。
 - 3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

(都市計画基準)

令第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。
 - 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。
 - イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
 - 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
 - 三 区域区分のための土地の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。
- 2 用途地域には、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。
 - 一 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法(昭和27年法律第229号)第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域

- 二 自然公園法第17条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域その他これらに類する土地の区域として国土交通省令で定めるもの

（既成市街地の区域）

規則第8条 令第8条第1項第1号の既成市街地として国土交通省令で定める土地の区域は、次の各号に掲げる土地の区域で集団農地以外のものとする。

- 一 50ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における人口密度が1ヘクタール当たり40人以上である土地の区域が連たんしている土地の区域で、当該区域内の人口が3,000以上であるもの
- 二 前号の土地の区域に接続する土地の区域で、50ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの面積の合計が当該区域の面積の3分の1以上であるもの

（令第8条第2項第2号の国土交通省令で定める土地の区域）

規則第8条の2 令第8条第2項第2号の国土交通省令で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

- 一 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第25条第1項に規定する特別地区
- 二 森林法（昭和26年法律第249号）第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区
- 三 保安林整備臨時措置法（昭和29年法律第84号）第2条第1項に規定する保安林整備計画において保安林の指定が計画された森林の区域

都市計画の制度は、良好な都市環境と機能的な都市活動を確保するため、都市の将来のあるべき姿を想定し、都市の根幹的施設の配置及び土地利用に関する総合的な計画を定め、これを実現する手法を定めたものである。日本の都市計画は、大正8年に旧都市計画法が制定され、岐阜県においても大正12年に岐阜市に適用されたのを始め、順次適用される市町も拡大された。

その後、戦後の高度経済成長に伴って、都市周辺部の道路や排水施設も不十分な開発に適しない地域において、いわゆる「バラ建ち」によって不良市街地が形成される弊害が生じることとなり、このような急激な都市化に旧都市計画法では十分対処しきれなくなってきた。

このようなスプロール現象により、道路、水道、電気といった公共施設及び公益施設の整備が後追いでできわめて非効率的な投資を余儀なくされ、住民生活、経済活動においても様々な弊害が顕著となり、旧都市計画法の改正が検討されることとなった。

このため、昭和43年に新都市計画法が成立し、都市地域を、おおむね10年以内に市街化を促進する区域としての市街化区域と当面市街化を抑制する区域としての市街化調整区域に分けることとして、段階的かつ計画的に市街化を図ってゆくこととした。

そして、このような市街化区域および市街化調整区域の制度を担保するものとして創設されたのが開発許可制度である。

すなわち、市街化区域及び市街化調整区域においては、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）を都道府県知事の許可に係らしめて、これにより、開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内あっては一定のものを除き開発行為を行わせないこととして、これらの目的を達しようとしているのである。

その後、昭和49年の法改正により、市街化区域及び市街化調整区域の区分のない未線引都市計画区域においても、開発許可制度が適用されることとなった。この場合、市街化調整区域のような市街化を抑制する区域とは異なるので、技術的な基準のみが適用され、その規模は原則3,000平方メートル以上のものを対象とすることとされた。

さらに、地方分権の流れに沿って、地域の個性を重視した街づくりを行うため、平成12年の法改正により、開発許可制度の技術基準の弾力化、市街化調整区域における立地基準の緩和等を条例で規定できるこ

ととなった。また、都市計画区域外における準都市計画区域制度の創設及び開発許可制度の適用等大幅な改正が行われて今日に至っている。

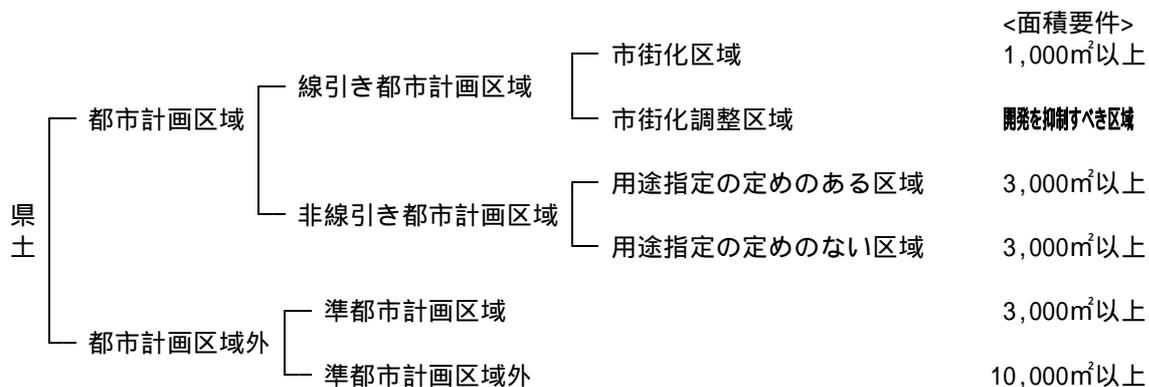
岐阜県における都市計画区域は次のとおりである。

表1-1

都 市 計 画 区 域						都 市 計 画	
区 域 名	区 域 内 市 町 名	法(5条) 指定年月日	最 終 決 定 年 月 日	範 囲	指 定 面 積 (ha)	市 街 化 区 域 市 街 化 調 整 区 域	用 途 地 域
岐 阜	計		平成21. 1.30		25,409		
	岐 阜 市	大正12. 7. 1	"	行政区域の全部	20,289		
	瑞 穂 市	昭和36. 6. 6	"	行政区域の一部	1,965		
	本 巢 市	昭和46. 3.31	"	" "	812		
	岐 南 町	昭和40. 2.18	"	" の全部	790		
	笠 松 町	昭和10. 3.20	"	" "	1,036		
大 垣	北 方 町	昭和38. 6.13	"	" "	517		
	計		平成16. 5.17		15,127		
	大 垣 市	大正14. 4. 1	"	行政区域の全部	8,314		
	垂 井 町	昭和36. 6.12	"	" の一部	3,117		
	神 戸 町	昭和46. 3.31	"	" の全部	1,877		
高 山	安 八 町	昭和36. 8.11	"	" "	1,819		
	高 山 市	昭和 9.11.17	昭和11. 4.22	" の一部	13,957		
多 治 見	多 治 見 市	昭和 8. 9.28	昭和58. 4. 1	" の全部	7,779		
笠 松	多 治 見 市	昭和49. 9. 2	昭和49. 9. 2	" の一部	1,346		
関	関 市	昭和 9. 2.24	平成14.12.27	" の一部	10,251		
中 津 川	中 津 川 市	昭和 9. 2.24	昭和45.12.25	" "	13,029		
美 濃	計		昭和49.12. 2		14,536		
	美 濃 市	昭和26. 8. 7	"	行政区域の全部	11,705		
	関 市	昭和49.12. 2	"	" の一部	2,831		
瑞 浪	瑞 浪 市	昭和27.12.26	昭和29. 4. 1	" の全部	17,500		
羽 島	羽 島 市	昭和19. 6.28	平成12. 1. 7	" "	5,364		
恵 那	恵 那 市	昭和27. 1.28	昭和29. 4. 1	" の一部	17,256		
美濃加茂	計		昭和49.11. 1		13,281		
	美濃加茂市	昭和27. 3.13	"	行政区域の全部	7,481		
	富 加 町	昭和49.11. 1	"	" "	1,682		
	川 辺 町	昭和45. 8.18	"	" "	4,118		
土 岐	土 岐 市	昭和11. 9. 7	昭和31. 3. 8	" "	11,601		
各 務 原	各 務 原 市	昭和14. 3.13	平成21. 1.30	" "	8,777		
可 児	可 児 市	昭和18. 8.28	昭和46.10.26	" "	8,499		
高 富	山 県 市	昭和49.10. 1	平成12. 1. 7	" の一部	3,922		
古 川	飛 騨 市	昭和42. 1.19	昭和42. 5. 8	" "	1,030		
		昭和26. 4.23	昭和45. 8.18	" "	511		
神 岡	郡 上 市	昭和30. 7.14	昭和44.12.23	" "	818		
下 呂	下 呂 市	昭和11. 6. 1	昭和58. 4. 1	" "	3,111		
海 津	海 津 市	昭和56. 4. 1	昭和56. 4. 1	行政区域の一部	8,284		
養 老	養 老 町	昭和25. 2.15	昭和61. 4. 1	行政区域の一部	6,835		
関ヶ原	関ヶ原町	昭和29. 7.19	昭和61. 4. 1	" "	2,434		
輪之内	輪之内町	昭和36. 8. 7	昭和46. 3.31	" の全部	2,236		

都 市 計 画 区 域						都 市 計 画	
区 域 名	区 域 内 市 町 名	法（5条） 指定年月日	最 終 決 定 年 月 日	範 囲	指 定 面 積 (ha)	市 街 化 区 域 市 街 化 調 整 区 域	用 途 地 域
揖 斐	計		平成 7. 4. 1		8,778		
	揖斐川町	平成 7. 4. 1	"	行政区域の一部	3,134		
	大野町	"	"	" の全部	3,418		
	池田町	"	"	" の一部	2,226		
坂 祝	坂 祝 町	昭和49. 3.15	昭和49. 3.15	" の全部	1,289		
八 百 津	八 百 津 町	昭和34.12.24	昭和49.12. 2	" の一部	4,737		
御 嵩	計		昭和49. 8. 5		5,922		
	御嵩町	昭和48.12. 1	"	行政区域の全部	5,661		
	可児市	昭和49. 8. 5	"	" の一部	261		
計	28都市計画区域			21市17町	233,619	7市 6町	20市10町

都市計画と開発許可制度との関係は次のとおりである。



第2節 大都市等の特例等

(大都市等の特例)

法第87条の3 第26条、第27条、第3章(第1節を除く。)及び第65条第1項の規定により都道府県が処理することとされている事務で政令で定めるものは、指定都市等においては、政令で定めるところにより、当該指定都市等が処理する。この場合においては、この法律の規定中都道府県に関する規定は、指定都市等に関する規定として指定都市等に適用があるものとする。

(注)指定都市等とは、地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市をいう。

(大都市等に関する特例)

令第45条 指定都市において、法第87条の3の規定により、指定都市が処理する事務については、地方自治法施行令第174条の38に定めるところによる。

- 2 中核市において、法第87条の3の規定により、中核市が処理する事務については、地方自治法施行令第174条の49の17に定めるところによる。
- 3 特例市において、法第87条の3の規定により、特例市が処理する事務については、地方自治法施行令第174条の49の20に定めるところによる。

(条例による事務処理の特例)

地方自治法第252条の17の2 都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができる。この場合においては、当該市町村が処理することとされた事務は、当該市町村の長が管理し及び執行するものとする。

2 略

- 1 平成6年に地方自治法の一部が改正され、政令指定都市以外の都市で規模能力が比較的大きい都市について、その事務権限を強化し、できる限り住民に身近で行政を行うことができるようにされた。(中核市制度の創設)

これに伴い、都市計画法等も次のとおり改正された。

- (1) 開発許可に関する事務のうち、開発審査会の行う事務及び都市計画法施行令第19条ただし書等に基づく規則^(注)の制定に関する事務以外の事務を中核市の長が行うこととした。
- (2) 中核市自らが行う開発行為については、開発許可を不要とした。

本県においては、岐阜市が該当し、平成8年4月1日から開発許可事務を行っている。

(注)地方分権の推進のための条例に委任する事項の整理に関する政令(平成14年政令第329号)による政令改正により現在は条例で定めることができるとされている。

- 2 平成11年に地方分権の推進を図るため、地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律が公布された。これにより、地方分権に関して開発許可制度も次のとおり改正された。

- (1) 開発許可事務等の自治事務化
- (2) 開発許可事務等を特例市に移譲
- (3) 中核市及び特例市にも開発審査会を設置
- (4) 都道府県知事の権限の委任の制限を廃止

これにより、本県においては次のとおり事務の移譲が進んでいる。

- (1) 岐阜市において平成12年度に開発審査会を設置
- (2) 大垣市に開発許可権限を平成11年度に移譲
- (3) 多治見市に開発許可権限を平成12年度に移譲
- (4) 各務原市に開発許可権限を平成14年度に移譲
- (5) 可児市に開発許可権限を平成17年度に移譲
- (6) 高山市に開発許可権限を平成18年度に移譲

なお、岐阜市以外には、開発審査会が設置されていないので、県の開発審査会を利用することになる。

- 3 岐阜県知事の開発許可権限については、岐阜県事務委任規則（昭和44年12月1日規則第125号）により開発行為に係る土地を所管する各建築事務所長に委任されている。（表1 - 2）

表1 - 2

建築事務所名	所 管 区 域
岐阜建築事務所	羽島市、山臈市、瑞穂市、本臈市、羽島郡、本臈郡
西濃建築事務所	海津市、養老郡、不破郡、安八郡、揖斐郡
中濃建築事務所	関市、美濃市、美濃加茂市、郡上市、加茂郡、可児郡
東濃建築事務所	中津川市、瑞浪市、恵那市、土岐市
飛騨建築事務所	飛騨市、下呂市、大野郡

第3節 定義

（定義）

法第4条 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、次章の規定に従い定められたものをいう。

2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第5条の2の規定により指定された区域をいう。

3 この法律において「地域地区」とは、第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。

4 この法律において「促進区域」とは、第10条の2第1項各号に掲げる区域をいう。

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

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

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

8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第12条の2第1項各号に掲げる予定区域をいう。

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

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

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 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第59条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。

16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

（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。

一 アスファルトプラント

二 クラッシャープラント

三 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する電気事

業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第14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12項に規定するガス工作物（同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）に該当するものを除く。）

2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

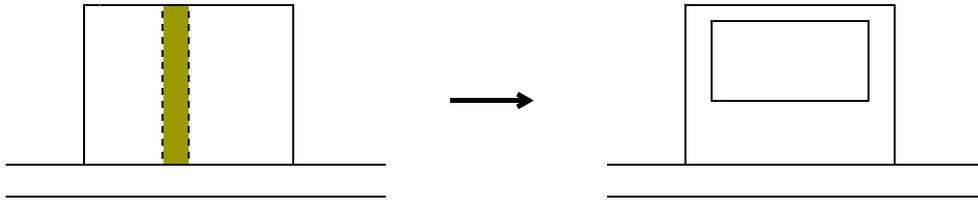
（公共施設）

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。

- 1 「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物をいう。
- 2 「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。
（建築基準法第2条第13号参照）
- 3 「特定工作物」
 - (1) 第1種特定工作物
 - ア コンクリートプラント
 - イ アスファルトプラント
 - ウ クラッシャープラント
 - エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物
（危険物とは建築基準法施行令（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。）
（本号に掲げる一定の公益上必要なものを除く）
 - (2) 第2種特定工作物
次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のもの
 - ア ゴルフコース
 - イ 野球場
 - ウ 庭球場
 - エ 陸上競技場
 - オ 遊園地
 - カ 動物園その他の運動・レジャー施設
（本号に掲げる一定の公益上必要なものを除く）
 - キ 墓園
- 4 「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（以下「建築物等の建築」という。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
開発行為に該当するか否かは、建築物等を建築する目的で行う「土地の区画又は形質の変更」の有無により判断することとする。
 - (1) 区画の変更
 - ア 区画の変更については、造成工事を伴わず、建築物等の建築に際し、既存建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われる場合で、公共施設の新設、改廃のない、単なる形式的な区画の変更で建築行為と不可分一体のものであると判断されるものは、開発行為に該当しないものとする。
 - イ 開発行為に該当する公共施設の新設、改廃とは次の場合である。

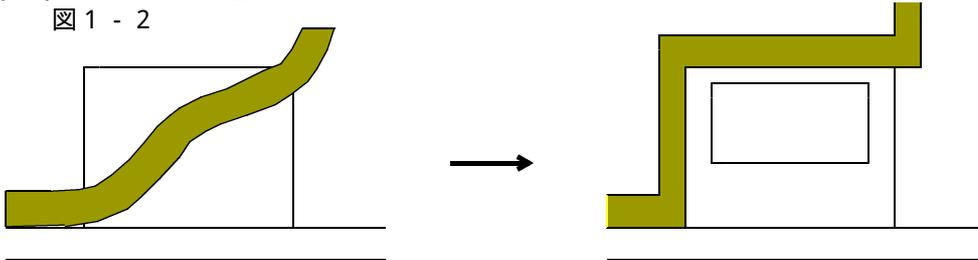
(ア) 既存の公共施設を廃止するもの

図1-1



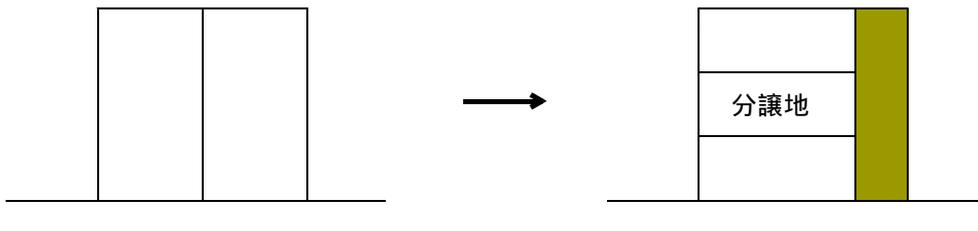
(イ) 既存の公共施設を付け替えるもの

図1-2



(ウ) その他、特に公共施設を整備する必要があるもの

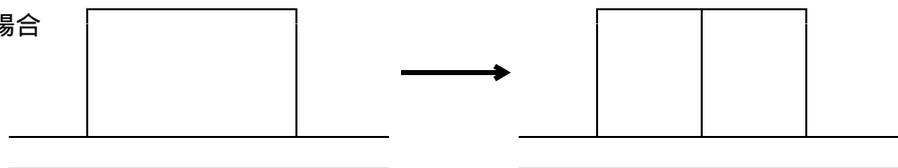
図1-3



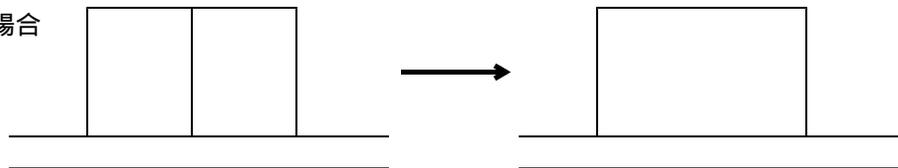
ウ 「単なる形式的な区画の変更」とは、建築物等の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、従前の敷地を拡張する場合、従前の敷地を分割する場合又は、複数の敷地を統合する場合等をいう。また、単なる分合筆のみを目的とした、いわゆる権利区画の変更も、区画の変更に該当しない。

図1-4

敷地を分割する場合



敷地を統合する場合



(2) 形質の変更

ア 形質の変更について、概ね30cm以上の切土又は盛土を行う場合（切土と盛土を同時に行う場合で概ね30cm以上となる場合を含む。）は、開発行為に該当するものとする。なお、既存の擁壁を改築する場合（従前の擁壁の高さと概ね等しい場合に限る。）で、新たな形質の変更がない場合は、開発行為に該当しないものとする。

また、農地等の宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として開発行為に該当するものとする。

イ 建築物等の建築に際して、土地の形質の変更を行う場合が、開発行為に該当するので、既に建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地において、形質の変更を行わず、建築物等の建築のみを行う場合は、原則として開発行為に該当しないこととなる。すなわち、開発行為に該当しないものとは、造成工事と、建築行為が連続性のない場合であり、客観的には時間的に相当期間を経過しているもので、既に宅地として土地利用のなされている必要があると同時に、都市計画法上、開発許可に係らしめる必要性の乏しいものに限られる。

なお、建築物等の建築自体と不可分な一体の工事と認められるくい打ち、土地の掘削等の行為は、建築物等の建築行為とみられるので、開発行為に該当しないものとする。

ウ 上記イの「相当期間を経過」については、少なくとも3年以上の時間的経過を経たものであり、かつ、地形、地勢及び周辺の土地利用等を勘案して、必ずしも開発許可に係らしめる必要性のないものとする。なお、市街化調整区域においては、市街化調整区域に関する都市計画が決定された以降は建築物等の建築目的で宅地化することは制限されており、上記「相当期間」の経過にかかわらず開発行為に該当するか否かを判断するものとする。すなわち、市街化調整区域に関する都市計画が決定された以降に形質の変更が行われ、その後に建築物等の建築を行う場合は原則として開発行為に該当するものとする。

エ 上記イの「宅地として土地利用がなされている」とは、造成工事が主として建築物等の建築を目的とすることが必要であるので、現況がすでに平坦な地形であったとしても、採石や土砂採取等を目的として造成がなされたもので土地の改変の大きなものについては、原則として、「宅地として土地利用がなされている」とは認められないものとする。

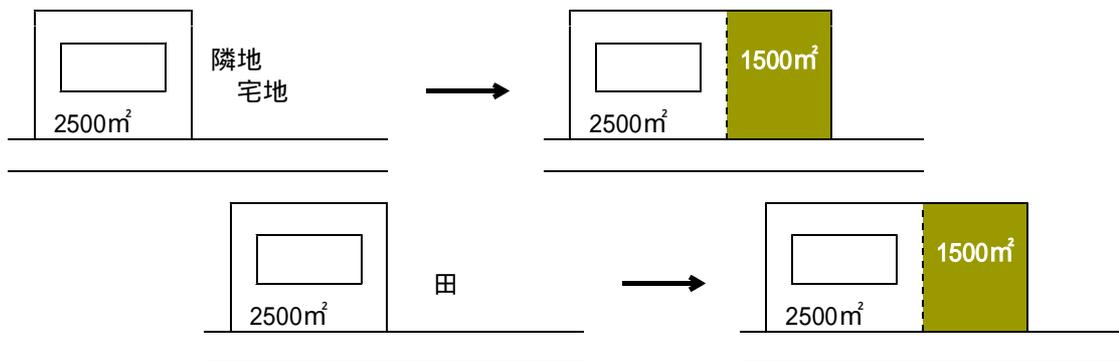
宅地としての土地利用の確認については、土地登記簿謄本、農地転用許可書、固定資産課税証明書等の書面にて行うものとする。

5 「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

「単なる形式的な区画の変更」は開発行為に該当しないことから、公共施設を整備する場合を除き、「形質の変更」を行う部分を開発区域の範囲とする。この場合は、次の事項に留意するものとする。

(1) 既存部分の隣接地を併合する場合において、既存部分の土地の形質の変更を伴う場合は、既存部分も含めて開発区域とする。ただし、市街化調整区域においては、法第34条が適用されることから既存部分の土地の形質にかかわらず、既存部分を含めて開発区域とする。

図1 - 5



(2) 建築基準法による建築確認との整合を図るため、開発行為の許可証には、開発区域の面積の他に、既存部分も含んだ敷地面積を併記する。

(3) 開発登録簿の土地利用計画図は、既存部分も含んだ敷地全体図を記載することとし、開発区域の位置関係を明らかにするものとする。

(4) 開発行為の完了後相当期間(3年)を経過していない土地に隣接し、又は近接する土地において行われる開発行為で、一連の開発行為とみなされる場合は、先の開発区域を含めた全体を開発区域とする。この場合、一連の開発行為か否かは、開発行為者・土地利用計画等から総合的に判断するものとする。

6 「公共施設」とは、公共の用に供する施設であり、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。

表 1 - 3 開発行為の種類別運用

		行 為		運 用	適 用
区 画 の 変 更 有 り	単なる形式的な区画の変更のみ			不要	<p>市街化調整区域については、法第34条又は第43条による制限を検討する必要がある。</p> <p>規制規模 市街化区域 1,000㎡以上 市街化調整区域 面積にかかわらず全て対象 非線引き都市計画区域 3,000㎡以上 準都市計画区域 3,000㎡以上 準都市計画区域及び都市計画区域外 10,000㎡以上</p> <p>(注1) 公共施設の新設、改廃を伴う区画の変更は開発行為に該当する。</p> <p>(注2) 形質の変更部分が規制規模以上の場合に開発許可申請が必要。</p>
		分割		不要	
		統合		不要	
		増設		不要	
有り	公共施設新設・改廃有			要 (注1)	
形 質 の 変 更 有 り				要 (注2)	
	分割			要 (注2)	
	統合			要 (注2)	
	増設			増設部分が規制規模未満 不要 増設部分が規制規模以上 要	

第4節 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、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
 - 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
 - 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
 - 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
 - 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
 - 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
 - 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
 - 九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
 - 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
 - 十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
- 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為
- 3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

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

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

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

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

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

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

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

（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3号の政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正10年法律第76号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第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4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 郵便事業株式会社が設置する郵便事業株式会社法（平成17年法律第99号）第3条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和25年法律第132号）による放送事業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9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する同項第16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1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物

- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人雇用・能力開発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6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雇用・能力開発機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第2条第3項に規定する中央卸売市場若しくは同条第4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市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、都の特別区を含む。以下この条において同じ。）が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）、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又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、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82条の2に規定する専修学校又は同法第83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 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区域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く）
- 二十七 独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 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
- 二十九 独立行政法人宇宙航空研究開発機構が独立行政法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 三十 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成14年法律第145号）第15号第1項第1号又は石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

（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11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

（法第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、1ヘクタールとする。

（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1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- 一 当該開発区域の面積の合計が、1ヘクタール未満であること。
 - 二 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
 - 三 市街化区域における開発区域の面積が、1,000平方メートル（第19条第2項の規定が適用される場合にあっては、500平方メートル）未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、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平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、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平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、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1ヘクタール以上である開発行為について適用する。

（令第21条第26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26号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 一 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

（令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍）

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

（許可又は不許可の通知）

法第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

- 2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

1 開発行為の許可

- (1) 「開発行為」については、本章第3節を参照してください。
- (2) 開発区域が隣接県にまたがる開発行為に係る開発許可権限は、当該開発行為の属する行政区域を所管する各々の県知事等にある。この場合、開発許可申請は関係知事にあてて、同一内容の申請書にて行うものとする。中核市ないし事務処理市と県の権限に係る市町村とに開発区域がまたがる場合も同様である。
- (3) 開発行為の許可と建築確認とは、法の目的を異にするので、建築基準法の確認を要する事項については別途建築確認の手続を必要とするが、法第37条第1項の規定により開発行為の工事が完了し、終了後、完了公告があるまでの間は、原則として建築物等の建築が制限されていることに留意すべきである。
- (4) 開発面積が1ヘクタールを超える場合は、岐阜県土地開発事業の調整に関する規則（平成12年3月24日規則44号）により、あらかじめ、事前協議の申出が必要であるので、所管の地域振興局にお問い合わせください。
- (5) 開発行為により、農地法、森林法等の他の法令による許可等が必要な場合は、別途担当課と協議を行い、設計内容について調整を行っておくべきである。
- (6) 開発行為の許可について、公益上必要なもの等一定のものを適用除外としている。

2 適用除外について

- (1) 市街化区域内で行われる開発行為で、その規模が1,000平方メートル未満の場合は、適用除外となる。

なお、令第19条第1項ただし書により、規模を300平方メートル以上1,000平方メートル未満の範囲内で、県条例等により別途定めることが可能であるが、平成17年4月1日現在引下げは行っていない。また、岐阜県において、同条第2項の区域に該当する市町村はない。

- (2) 市街化調整区域においては、開発行為の規模による適用除外規定はないが、市街化調整区域で農林漁業に従事している者のその業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、都市計画と農林漁業との適正な調整という見地から認めることはやむを得ないものであることから、適用除外とされている。

農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類によるA - 農業、B - 林業・狩猟業又はC - 漁業・水産養殖業の範囲とするものとする。

ア 農林漁業用施設のうち、当該施設が農林水産物の集荷施設である場合は、当該農林水産物が当該施設の存する市街化調整区域で生産される場合に限られる。また、配送、卸売業務等の商業活動のための集出荷施設はこれに該当しない。

イ 農林漁業を営む者のうち、農業者については第4章第1節(1)により、農業委員会が発行する農業従事者証明を受けられる者とする。林業及び漁業を営む者については、当該市街化調整区域内において、これらの業務に従事する者で、年間における林業又は漁業の所得額（林業については自ら育林、漁業については自ら採捕又は養殖したものに限る。）が15万円以上である者が該当するが、臨時的と認められる者は含まれない。

- (3) 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。

具体例は次のとおりである。（xは該当しない例）

表1 - 4

法令	事項		備考
	公益施設	具体例	
法第29条 第1項 第3号	駅舎その他の鉄道施設	駅舎、検車場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所 x民衆駅、バス施設	鉄道事業法、軌道法
	変電所	中部電力・関西電力の設置するもの x企業独自のもの	電気事業法

法 令	事 項		備 考
	公 益 施 設	具 体 例	
令第21条 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の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 x サービスエリア内の売店	道路法、道路運送法
第2号	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法
第3号	都市公園法の公園施設	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法
第4号	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	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	鉄道事業法、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	石油パイプライン事業法
第6号	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業用施設 貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る）用施設 自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留場、待合所 営業所、荷扱所、積卸施設 一般自動車ターミナル、管理事務所 x 貸切バスは別（定期路線バスのみ）	道路運送法 貨物自動車運送事業法 自動車ターミナル法
第7号	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設、（倉庫、危険物置場、貯油施設）、厚生施設（船のり、労務者の休泊所、診療所）、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設 漁船修理場、漁船漁具保全施設	港湾法、漁港漁場整備法
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浸入又は浸食防止施設（堤防、突堤）管理施設	海岸法
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、切符売場、食堂）、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	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	郵政事業株式会社が設置する「郵便の業務」に供する施設 x 住宅併用の郵便局 x 小包業務、郵便貯金業務、簡易保険業務、物品販売業務の用に供するの用に供する施設である建築物 x 郵便局株式会社の営業所、郵便保険会社の直営店	郵政事業株式会社法
第12号	電気通信事業法の認定電気通信事業施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法
第13号	放送法の放送事業の放送施設	放送局	放送法
第14号	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設	一般電気事業（一般の需要に応じて電気を供給）及び卸売電気事業（一般電気事業者への供給）のための発電所、変電、送電、配電所）	電気事業法

法 令	事 項		備 考
	公 益 施 設	具 体 例	
	ガス事業法のガス工作物を設置する施設	一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 x事務所、サービスステーション	ガス事業法
第15号	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道事業 工業用水道事業法の工業用水道施設 下水道法の公共下水道及び都市下水施設	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、貯水、導水、浄水、送水配水施設でその者が管理する施設 x事務所 終末処理場、ポンプ場	水道法 工業用水道事業法 下水道法
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 博物館法の博物館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館 地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	図書館法 博物館法
第18号	公民館	x部落設置の準公民館	社会教育法
第19号	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校	国、地方公共団体、雇用・能力開発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 x事業内職業訓練所（共同職業訓練所）	職業能力開発促進法
第20号	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	（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
第21号	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の化製場、死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設 死亡獣畜取扱場、化製場 x魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する法律
第22号	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設 浄化槽法の浄化槽である建築物	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（屎尿処理施設又はごみ処理施設） x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
第23号	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、中央卸売市場以外の卸売市場で規模が 330㎡以上の青果物卸売市場、200㎡以上の水産物卸売市場、150㎡以上の肉類物卸売市場、市町村が設置する市場	卸売市場法
第24号	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法
第25号	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法
第26号	国、都道府県等、市町村及び一部事務組合の施設	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂 x県庁、市役所、町村役場の本庁舎、県警察本部の本庁舎、国等が設置する学校、社会福祉施設及び医療施設	地方自治法
第27号	日本原子力研究所の研究施設	日本原子力研究所の研究施設	日本原子力研究所法

法令	事項		備考
	公益施設	具体例	
第28号	核燃料サイクル開発機構の事業施設	核燃料サイクル開発機構の研究所、核燃料物質の再処理、生産、保管施設、採鉱施設	核燃料サイクル開発機構法
第29号	水資源機構の水資源開発施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法
第30号	宇宙航空研究開発機構の事業施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法
第31号	新エネルギー・産業技術総合開発機構の技術開発施設		独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

- (注) ・介護保険法に基づく介護老人保健施設は、法第34条を参照
・政令第21条第26号は、国、都道府県、市町村等が直接その事務又は事業の用に供する建築物が挙げられており、例えば、体育館、研修センター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、管理運営する建築物はこれに該当するが、都道府県や市町村が建設し運営する自転車競技法による競輪場についてはこれに該当しない。

開発許可制度運用指針抜粋 (平成18年11月30日改正 国土交通省総合政策局通知)

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

国の本府省及び本省の外局の本庁舎

国の地方支分部局の本庁舎

都道府県庁、都道府県の支庁は地方事務所、市役所、特別区の区役所、町村役場の本庁舎

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及び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。

- (4) 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業は、それぞれの法律により、事業認可等の手続きが必要とされていることから、開発許可の適用除外とされている。なお、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業により、造成された土地であっても、事業完了後に、土地の所有者等が開発行為を行う場合は開発許可が必要である。
- (5) 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地にあつては、同法第23条の規定によって、同

法第22条第2項の告示がされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受ける必要があることから適用除外とされている。

3 都市計画及び準都市計画区域外の開発行為

(1) 平成12年の都市計画法の改正により、都市計画区域及び準都市計画外の区域内においても、一定の規模以上の開発行為については許可が必要とされることとなった。(平成13年5月18日施行)
開発行為の規模は政令により、1ヘクタール以上とされている。

(2) 適用除外について

ア 法第29条第1項の場合と同様に農林漁業に従事している者のその業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、これらの区域で行われるやむを得ないものであることから、適用除外とされている。

イ 公益上必要な建築物に係る開発行為等の適用除外については、法第29条第1項の場合と同様である。ただし、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業はこれらの区域では行われなため、本項から除かれている。

4 開発区域が2以上の区域にわたる場合について

開発区域が、市街化区域、市街化調整区域、非線引都市計画区域、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の開発行為の許可の規模要件の適用については次のとおりである。

(1) 法第29条第1項の許可を要するのは、次のいずれかの区域で、所定の規模要件に該当する場合は、開発行為を行う以下の4区域内全てが許可対象となる。

- ア 市街化調整区域(面積要件はないので、全て対象)
- イ 市街化区域で1,000㎡以上
- ウ 非線引都市計画区域で3,000㎡以上
- エ 準都市計画区域で3,000㎡以上

(2) 前記(1)にかかわらず、次の4区域の合計が3,000㎡以上の場合も、法第29条第1項の許可を要する。(開発行為を行う以下の4区域内全てが許可対象)

- ア 市街化調整区域
- イ 市街化区域
- ウ 非線引都市計画区域
- エ 準都市計画区域

(3) 法第29条第1項及び第2項の許可を要するのは、次の5区域の合計が1ha以上の場合である。(開発行為を行う以下の5区域内全てが許可対象)

- ア 市街化調整区域
 - イ 市街化区域
 - ウ 非線引都市計画区域
 - エ 準都市計画区域
 - オ 都市計画区域及び準都市計画区域外
- } 法第29条第1項の許可
- } 法第29条第2項の許可

表1-6(例示) 許可を要する ×許可を要しない 単位:㎡

	市街化調整区域	市街化区域	非線引都市計画区域	準都市計画区域	都市計画区域及び準都市計画外	合計面積	
1	200	500				700	
2	500		2,000			2,500	
3	500				×	9,000	9,500
4	500					9,500	10,000
5			2,000			9,000	11,000
6			3,000		×	5,000	8,000
7			×	2,000	×	7,000	9,000
8		1,500		1,000			2,500
9		500		3,000			3,500
10		500		2,500			3,000
11	×	500	×	2,000			2,500

	市街化調整区域	市街化区域	非線引都市計画区域	準都市計画区域	都市計画区域及び準都市計画外	合計面積
12	：	500	：	2,000	8,000	10,500
13	：	500	：	3,000	×	7,500
14	：	1,000	：	1,000	×	9,000
15	：	500	：	2,500	×	9,000
16	：	×	：	×	×	9,500

第5節 適合証明書

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

開発許可手続と建築確認との関係について、確認済証の交付を受けようとする者は、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、第53条第1項の規定に適合していることを証する書面を申請書に添えなければならないとされている。

建築基準法施行規則第1条第1号ロ(1)、第3条第5項参照

第6節 不服申立て

(不服申立て)

法第50条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為(行政不服審査法(昭和37年法律第160号)第2条第2項に規定する不作為をいう。)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不服がある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができる。

- 2 開発審査会は、前項の規定による審査請求を受理した場合においては、審査請求を受理した日から2月以内に、裁決をしなければならない。
- 3 開発審査会は、前項の裁決を行なう場合においては、あらかじめ、審査請求人、処分庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

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、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。

- 2 行政不服審査法第18条の規定は、前項に規定する処分につき、処分庁が誤って審査請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

(審査請求と訴訟との関係)

法第52条 第50条第1項に規定する処分の取消しの訴え(前条第1項の規定により公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる事項に関する訴えを除く。)は、当該処分についての審査請求に対する開発審査会の裁決を経た後でなければ、提起することができない。

1 審査請求

(1) 開発審査会に対して審査請求できるのは次の規定に基づく処分若しくは不作為である。なお、不作為については、開発審査会に対する審査請求との二者択一で、異議申立てを行うことができる。

(行政不服審査法第7条)

ア 法第29条第1項若しくは第2項

イ 法第35条の2第1項

ウ 法第41条第2項ただし書

エ 第42条第1項ただし書

オ 第43条第1項

(2) 事務処理市町村の長が許可権者となっている場合においても、審査請求は県の開発審査会に対して行う。

(3) 中核市・特例市の指定日以前に県が行った処分又は中核市・特例市の指定を受けた市が事務処理市として行った処分に対する審査請求については、県開発審査会に対して行うことになる。

(4) 審査請求の手續その他については、行政不服審査法が全面的に適用される。

2 異議申立て

上記1(1)ア～オ以外の処分(法第37条第1号、第45条の規定に基づく承認等)、については開発許可権者に対して異議申立てを行うことができる。また、上記1(1)ア～オの不作為について異議申立てを行うことができる。(審査請求を行った場合を除く。(行政不服審査法第7条))

3 公害等調整委員会への裁定の申請

(1) 次の規定による処分に関し鉱業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、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。公害等調整委員会は、鉱業等に係る土地利用の調整手續に関する法律(昭和25年法律第392号)の定めるところにより裁定を行うこととされている。

ア 法第29条第1項若しくは第2項

イ 法第35条の2第1項

ウ 第42条第1項ただし書

エ 第43条第1項

(2) 鉱業等に係る土地利用の調整手續等に関する法律第50条において「裁定を申請できる事項に関する訴は、裁定に対してのみ提起することができる。」と規定されており、裁定を経ずに訴訟を提起することは許されず、また、原処分を争うことは許されないこととされている。

4 審査請求と訴訟の関係

法第52条の規定は、いわゆる「訴願前置主義」の原則により、訴訟前に専門的な審査機関による行政上の再検討を経ることとすることが適当であると考えられるからである。

第2章 開発許可申請

第1節 開発行為の許可申請

(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 開発行為に関する設計(以下この節において「設計」という。)
 - 四 工事施行者(開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。)
 - 五 その他国土交通省令で定める事項
- 2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

(開発許可の申請書の記載事項)

規則第15条 法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの(主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。))にあっては、第4号に掲げるものを除く。)とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 二 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあっては、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3号の設計は、設計説明書及び設計図(主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、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。
- 5 前条第4号の資金計画は、別記様式第3の資金計画書により定めたものでなければならない。
- 6 第2項の設計図には、これを作成した者が記名押印又は署名を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14号の相当数の同意を得たことを証する書類
- 四 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類
- 五 法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区

- 分に關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
- 2 前項第1号に掲げる開発区域位置図は、縮尺50,000分の1以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
 - 3 第1項第2号に掲げる開発区域区域図は、縮尺2,500分の1以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

開発許可の申請に必要な書類は次のとおりである。

1 開発行為許可申請書

申請書の記載にあたっての留意事項を示す。申請書は、正本1部及び副本2部を市町村長を經由して提出するものとする。（添付書類については、資料編【資料1-5】開発許可等の申請に必要な図書を参照。また、開発区域が市街化調整区域の場合は、資料編【資料1-9】法第34条各号に関する申請に必要な図書も参照。）

- (1) 「開発区域に含まれる地域の名称」は、開発場所の地名地番（土地改良区域内・土地区画整理事業区域内であれば旧地番と仮換地番）を記載する。
- (2) 「予定建築物等の用途」は、予定建築物等の用途、利用目的等を詳しく記載する。
 - ア 予定建築物の用途の中に工場（作業場）がある場合は、その業種、床面積及び動力の大きさを（ ）内に併記する。
 - イ 分譲住宅、賃貸住宅、従業員住宅等の場合は、区画数、棟数及び戸数まで併記する。
- (3) 「工事施行者住所氏名」の欄は、工事を直接行う者を記入し、自分で行うときは「直営」と記入する。なお、自己の業務の用に供する目的の場合で開発行為の規模が1ha以上の場合、非自己用の場合は、工事施行者の能力の審査が許可の基準に含まれていることに留意すべきである。
- (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」については、これにより許可基準が異なるからであり、区分は次のとおりである。
 - ア 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為者が自ら自己の居住のための住宅用地として利用するものをいい、当然自然人に限られる。
 - イ 「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る。自己（法人）の工場、自己の店舗、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等共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が該当する。なお、分譲、賃貸に供する建築物は、これに該当しないが、店舗のごく一部を賃貸する場合は、建築物全体としては、「自己の業務の用に供する」とみなせるものとする。
 - ウ 「その他のもの」とは、宅地分譲（予定建築物の確定は必要）、分譲住宅、従業員住宅（寮）、賃貸住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫等が該当する。

2 設計説明書

- (1) 「設計の方針」は、開発行為の目的、住区、街区の構成と公益的施設の整備の方針をできるだけ詳細に記載するものとする。
- (2) 「開発区域内の土地の現況」としては、土地の地目、その面積及びそれらの割合並びに開発行為の妨げとなる建築物等を記載するものとする。
- (3) 「土地利用計画」では、住宅用地、道路、その他公共の用に供する用地等の面積及びその割合を説明するものとする。
- (4) 「公共施設の整備計画」は、公共施設の規模、構造等について説明し、公共施設の管理者予定者及び公共施設の用に供する土地の帰属についても記載するものとする。また、実測に基づく公共施設の新旧対照図を添付する。

3 設計図

設計図には、設計者の記名及び押印が必要である。

4 資金計画

資金計画書は収支計画及び年度別資金計画を作成する。資金計画は、開発行為の完了までの資金が確保されていることを明らかにする必要がある。借入金については、金融機関の融資証明書等を、自己資

- 金による場合は残高証明書を添付するものとする。（自己居住用を除く。）
- 5 申請者の資力及び信用に関する申告書
法第33条第1項第12号で、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が規定されていることから、必要とされているものである。（自己居住用、開発面積が1ヘクタール未満の自己業務用を除く。）
 - 6 工事施行者の能力に関する申告書
法第33条第1項第13号で、工事施行者に当該開発行為を行うために必要な能力があることが規定されていることから、必要とされているものである。（自己居住用、開発面積が1ヘクタール未満の自己業務用を除く。）
 - 7 開発行為施行に関する同意状況調査書
法第33条第1項第14号で、開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意が規定されていることから、必要とされているものである。
 - 8 工事設計者の資格に関する調査書
一定の工事については、一定の資格を有する者が作成したものでなければならない。

第2節 開発行為の変更許可申請

（変更の許可等）

- 法第35条の2** 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令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に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第一項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
 - 5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

（開発行為の変更について協議すべき事項等）

- 令第31条の2** 第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。
- 一 開発区域の位置、区域又は規模
 - 二 予定建築物等の用途
 - 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計
- 2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

(変更の許可の申請書の記載事項)

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項及び第3項の規定を準用する。

(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平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。)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

1 変更許可申請

開発許可を受けた者が法第30条第1項各号に掲げる開発許可申請書の記載事項を変更しようとする場合には、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合を除き、変更許可を受けなければならない。なお、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。

以下の事項を変更しようとする場合は、開発変更許可申請が必要である。

- (1) 開発区域(開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区)の位置、区域、規模
- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
- (3) 開発行為に関する設計
- (4) 工事施行者(非自己用、自己業務用開発行為で開発区域の面積が1ヘクタール以上のもの)
- (5) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- (6) 市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する都市計画法第34条の号及びその理由
- (7) 資金計画
- (8) 予定建築物の敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの
- (9) 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、当該敷地の規模が千平方メートル以上となるもの
- (10) 敷地の数の変更

2 変更許可に準用される手続規定

変更許可において、開発許可の申請手続、処分等の手続に関する規定が準用される。変更許可の申請における設計説明書、設計図書については変更前後が対照できるように作成すること。

- (1) 第31条 設計者の資格
- (2) 第32条 公共施設の管理者の同意(既存の公共施設を変更しようとする場合)
- (3) 第32条 公共施設の管理予定者との協議(新設の公共施設を変更しようとする場合)
- (4) 第32条 公益的施設の管理者との協議(協議に係る事項の変更で次の事項の変更の場合)
 - ア 開発区域の位置、区域又は規模
 - イ 予定建築物等の用途

- ウ 協議をするべき者に係る公益的施設の設計
- エ 変更によって公益的施設の整備に影響があると考えられる場合
- (5) 第33条・第34条 開発許可の基準
- (6) 第35条 許可又は不許可の通知
- (7) 第41条 建ぺい率等の指定
- (8) 第47条第1項 開発登録簿の記載

3 届出が必要な軽微な変更

- (1) 敷地の形状の変更(上記1の(8)及び(9)を除く)
- (2) 工事施行者の変更(自己居住用及び開発区域の面積が1ヘクタール未満の自己業務用開発行為に限り、それ以外の場合は工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限る。)
- (3) 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日

第3節 設計者の資格

(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(原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。

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

規則第18条 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

(設計者の資格)

規則第19条 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当するものであること。
 - イ 学校教育法(昭和22年法律第26号)による大学(短期大学を除く。))又は旧大学令(大正7年勅令第388号)による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程(夜間において授業を行うものを除く。))を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令(明治36年勅令第61号)による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
 - ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令(昭和18年勅令第36号)による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
 - ホ 技術士法(昭和58年法律第25号)による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ヘ 建築士法(昭和25年法律第202号)による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、国土交通大臣が指定する講習を修了した者
 - チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めたる者
 - 二 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたるものであること。
- 2 前項第1号トの規定による講習の指定は、次に掲げる基準に適合すると認められる者が実施する講習について行う。

- 一 職員、講習の実施の方法その他の事項についての講習の実施に関する計画が講習の適正かつ確実な実施のために適切なものであること。
 - 二 前号の講習の実施に関する計画を適正かつ確実に実施するに足りる経理的基礎及び技術的能力があること。
 - 三 講習以外の業務を行つている場合には、その業務を行うことによつて講習が不公正になるおそれがないこと。
- 3 第1項第1号トの規定により指定を受けた講習を実施する者の名称及び主たる事務所の所在地並びに講習の名称は、次のとおりとする。

講習を実施する者		講習の名称
名称	主たる事務所の所在地	
社団法人全国住宅建設産業協会連合会	東京都千代田区麹町五丁目三番地	宅地造成技術講習会

設計者の資格については、一定の学歴と経験の組み合わせによる。

- 1 規則第19条第1号は開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事の設計について適用される。
- (1) イからニまでにおいて「正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修めて卒業した」者とは、通常、大学等の工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者を指す。「造園に関する課程を修めて卒業した」者とは、大学等の農学部の造園学科、園芸学科等の学科にあって、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業した者を指す。なお、これらに該当するか否かについて疑義がある場合には具体の履修科目を確認した上で、個別に判断すべきである。
 - (2) 「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいうものであり、単なる図面のトレース、土木機械の運転は、この中に含まれない。
 - (3) ホの「国土交通大臣が定める部門」は、昭和45年1月12日付け建設省告示第39号により、建設部門水道部門、衛生工学部門と定められている。
 - (4) チは昭和45年1月12日付け建設省告示第38号で、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を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者と定められている。
- 2 第二号は開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の設計について適用される。前号に加え、総合的な観点からの設計の経験を有することが必要とされるからである。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る方法」については、現在規定はない。

第4節 開発許可の条件

(建築物の建ぺい率等の指定)

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

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

(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に義務を課するものであってはならない。

1 建ぺい率等の指定

- (1) 開発許可権者が開発許可をする場合に、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らし、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。）設定に伴う建築物の敷地、構造及び設備に関する制限に代えて、直接これらの制限を行い得ることとしたものである。この制限は、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等を想定し、当該用途地域等に係る制限に対応する制限を定めるものである。
- なお、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）により、都市計画区域内の用途地域の定められていない地域（白地地域）において建築物の形態規制の見直しが行われることとなり、平成16年4月1日から建ぺい率、容積率等の規制値が変更されています。（一部の市は、施行日が異なります。）
- (2) 制限の内容は、開発登録簿に登録される。この制限を受けるのは、開発許可を受けた者に限らず、当該土地の区域内に建築しようとするすべての者である。
- (3) 制限の内容は次のとおりである。
- ア 建ぺい率
 - イ 高さ
 - ウ 壁面の位置
 - エ その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限
- (4) 開発許可後において、当該開発区域のうち市街化区域に編入（区域区分の定めのない都市計画区域にあっては用途地域の指定）された土地の区域にあっては、法第41条第1項の規定に基づく制限は適用しないものとする。
- (5) 特例許可
- ただし書の許可については、建築基準法第53条、第55条、第56条等に規定する制限の例外の運用に準ずることとする。申請書は、岐阜県都市計画法施行細則別記第8号様式に必要な書類を添付して申請する。

2 許可の条件

開発許可等に際しては、都市計画法上必要な条件を附することができる。開発許可の条件としては次の事項を標準とする。

- (1) 工事にあたっては、開発区域の内外において工事に伴う必要な防災措置を講ずること。工事中に災害等が発生した場合は、直ちに災害復旧工事を行うとともに遅滞なくその旨を開発許可をした者に報告すること。
- (2) 開発行為に関する工事を廃止（中止）したときは、災害防止のための必要な工事及び工事によって損なわれた公共施設の機能を回復するための工事を施行すること。

第5節 開発許可の地位の承継

（許可に基づく地位の承継）

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

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

1 一般承継

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

許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、承継後、引き続き工事を行うときは、その後の変更が生じた場合の手続き、工事完了の場合の手続き等を行う必要がある。また、開発行為を行う意志がないときは、法第38条に規定する工事の廃止の届出をしなければならない。

なお、承継人は岐阜県都市計画法施行条例第3条により地位承継届出書を提出しなければならない。

2 特定承継

承継の承継にあたっては、次の条件を満たすことが必要である。

- (1) 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に関する工事を施行する権原を取得していること。
- (2) 当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があること（主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の規模が1ヘクタール未満のものを除く。）
- (3) 当該開発区域が市街化調整区域内にある場合は、内容が法第34条に適合していること。

第6節 開発許可の特例

(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、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、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団（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、開発許可があつたものとみなす。

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

・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条の基準に照らして行うものとする。

・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（法第35条の2、法第36条、法第37条、法第38条、法第44条及び法第45条）が適用される。

・独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）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。）については法第34条の2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、開発許可を受けたものとみなされることとされている。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四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一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があつたものとみなす。

独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）及び日本下水道事業団については、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、政令第36条の基準にかんがみて行うことが望ましい。

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

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

- 2 国が行なう行為については、当該国の機関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つたものとみなす。

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・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、独立行政法人緑資源機構、日本郵政公社については、本条第2項の国とみなされて、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項の許可があつたものとみなされる。

第3章 開発許可の基準（技術的基準）

第1節 許可基準

（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致すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特別用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（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項若しくは第49条の2（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によ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 前号イから二までに掲げる事項及び放流先の状況

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イから二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（次のイから二までに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イから二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2号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

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

- 八 沿道地区計画 沿道再開発等促進区(幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第2号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は沿道地区整備計画
 - 二 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宅地造成規制法(昭和36年法律第191号)第3条第1項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第9条の規定に適合していること。
 - 八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物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又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第8条第1項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - 九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。
 - 十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。
 - 十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。
 - 十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為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(当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
 - 十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為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(当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。
 - 十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。
- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
 - 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、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ずとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
 - 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
 - 5 景観行政団体(景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。)は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

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

7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があ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 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。

（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11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。

（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12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模）

令第24条の3 法第33条第1項第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（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2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は第28条の2から第29条まで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。

二から十一（略）

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

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

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

二、三（略）

（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。

二から四（略）

2（略）

（令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準）

規則第27条の4 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 第24条、第25条第2号、第26条第4号又は第27条の技術的細目に定められた制限について、環境

の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二から五 (略)

本条は、開発許可の基準を定めており、申請に係る開発行為が市街化調整区域内の開発行為である場合には、この基準のほか、第2種特定工作物に係るものを除き、法第34条各号の一に該当するものであることが必要である。

本条の基準は、自己用と非自己用とで適用される事項が異なることから、この区分については、第2章第1節開発行為許可申請参照。

1 第1号

用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われる場合は、予定建築物等の用途が当該用途指定等に適合していることが必要である。

2 第2号

道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地について規定している。ここでいう「敷地」は、建築基準法上の「敷地」と同一概念である。(本章第3節、第4節による。)

3 第3号

排水施設(雨水・汚水)についての規定である。(本章第7節による。)

4 第4号

水道その他の給水施設についての規定である。(本章第6節による。)

5 第5号

地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画若しくは集落地区計画(再開発等促進区若しくは地区整備計画、地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画若しくは防災街区整備地区整備計画、沿道再開発等促進区若しくは沿道地区整備計画又は集落地区整備計画が定められているもの)が定められている地域において開発行為が行われる場合において、予定建築物の用途又は開発行為の設計が、地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画の内容に即して定められているべきことを規定している。

6 第6号

公共施設、公益的施設及び予定建築物の用途の配分についての規定である。(本章第2節による。)

7 第7号

宅地の安全性についての規定である。(本章第8節による。)

8 第8号

開発区域内に、原則として、建築基準法による災害危険区域、地すべり防止法による地すべり防止区域、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による土砂災害特別警戒区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域が含まれていないことを規定している。

これらの区域については、それぞれの法律で住宅等の建築、土地の掘削等が規制されており、開発区域にこれらの区域を含むことを規制し、災害発生防止を図ることとしたものである。

なお、設計上及び施工上の対策を講ずること等により、開発区域及びその周辺の地域の状況により支障がない場合は、この限りでない。

9 第9号

樹木の保存、表土の保全についての規定である。(本章第4節による。)

10 第10号

緩衝帯についての規定である。(本章第5節による。)

11 第11号

開発行為の規模が40ヘクタール以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保する等の措置を鉄道事業者等と協議の上、講ずることが必要である。

12 第12号

申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを求める規定である。この規定は、開発事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを目的としたものである。

工事が中断放置されると防災上、公共施設の機能の保全等に問題が発生することから、この規定が設けられている。なお、自己居住用、開発面積が1ヘクタール未満の自己業務用については適用されないこととなっている。

13 第13号

工事施行者の能力に関する規定である。この規定は、前号の規定と同じく開発事業が適正に完遂され

ることを目的としており、工事施行者が許可の内容及び適正な施行を行うことによって災害の防止等を図ることを目的としている。なお、自己居住用、開発面積が1ヘクタール未満の自己業務用については適用されないこととなっている。

14 第14号

開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意についての規定である。「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、差押等保全処分をした者が含まれる。工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、差押等保全処分をした者が含まれる。

なお、開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意について、当該権利者に係る土地が公共施設用地となる場合は、公共施設の用地として同意する旨が明らかされていること。

「相当数の同意を得ていること」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、以下の全てが必要とされる。

開発行為の妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上の同意

2 開発行為の妨げとなる権利を有する者のうち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

3 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

実際の運用については、少なくとも許可の時点では全員の同意が必要である。すなわち、同意が得られていない段階では、私法上、当該土地について工事に着手できないので、許可を受けたからといって、工事の完遂が見込めないからである。

表3 - 1 技術的基準の適用区分

第33条 第1項 各号	技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
第1号	用途地域等との適合						
第2号	道路等公共空地の確保等		居住用 × 業務用				
第3号	排水施設						
第4号	給水施設		居住用 × 業務用				
第5号	地区計画等						
第6号	公共公益施設		開発行為の目的に照らし判断		開発行為の目的に照らし判断	開発行為の目的に照らし判断	開発行為の目的に照らし判断
第7号	防災・安全施設						
第8号	災害危険区域等の除外		×		×		×
第9号	樹木の保存、表土の保全						
第10号	緩衝帯						
第11号	輸送施設						
第12号	申請者の資力・信用		居住用 × 業務用小 × 業務用大		小規模 × 大規模		小規模 × 大規模

第33条 第1項 各号	技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
第13号	工事施行者の能力		居住用 × 業務用小 × 業務用大		小規模 × 大規模		小規模 × 大規模
第14号	関係権利者の同意						

(注) 「業務用大」、「大規模」とは、開発規模1ヘクタール以上をいう。

第2節 住区構成と街区

(開発許可の基準)

法第33条第1項第6号 (本章第1節参照)

(開発許可の基準)

法第33条第3項 (本章第1節参照)

(開発許可の基準)

法第33条第4項 (本章第1節参照)

(開発許可の基準)

法第33条第5項 (本章第1節参照)

(法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目)

令第27条 主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール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。

(法第33条第3項の政令で定める基準)

令第29条の2 法第33条第3項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。

一から六 (略)

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

八から十二 (略)

2 (略)

(法第33条第4項の政令で定める基準)

令第29条の3 法第33条第4項の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル)を超えないこととする。

(法第33条第5項の政令で定める基準)

令第29条の4 法第33条第5項の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 (本章第1節参照)

二 (略)

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平方メートルを超えない範囲で行うものであること。

四 木材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、木材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パーセントを超えない範囲で行うものであること。

2 (略)

1 住区構成(主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為)

(1) 隣保区 幼児の行動範囲と成人の近隣交際範囲を中心とした住宅地の最小単位

戸数 戸建住宅の場合 50戸、集合住宅の場合 100～150戸

人口 200～600人

施設 幼児遊園、集会室、集合駐車場

(2) 近隣分区 児童の生活領域と居住者の日常生活圏でまとめられる単位

戸数 500～1,000戸

人口 2,000～4,000人

施設 街区公園、幼稚園、日用品店舗、集会所

(3) 近隣住区 小学校の学区を単位としたまとまり

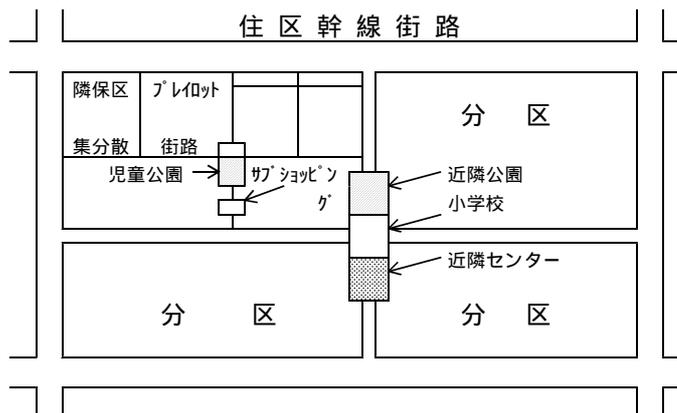
戸数 2,000～2,500戸

人口 7,000～10,000人

施設 小学校、近隣公園、日用品店舗、集会所、管理事務所、駐在所、診療所、郵便局

(4) 地区 近隣住区が集まって構成される。

図3-1 近隣住区参考図



2 公共公益施設の配置

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

開発区域内の公共公益施設は、表3-2、表3-3を標準として配置すること、又、利用目的を定めない公共公益施設用地は確保しないこと。

ア 市町村役場支所、警察署、郵便局、公民館、消防署等については、それぞれの設置者と協議し、その設置者が必要と認める場合に計画すること。

イ 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつては、あらかじめ、義務教育施設の設置義務者と協議すること。

ウ 開発区域の面積が40ヘクタール以上の開発行為にあつては、あらかじめ、一般電気事業者、一般ガス事業者、地方鉄道事業者及び軌道事業者と協議すること。

エ 開発区域等に居住する者の生活に支障がないようにその区域の電気事業者から電気を供給されるよう協議をすること。

オ 開発区域内をやむを得ず特別高圧架空電線路が通過する場合は、その電線下の土地はできる限り緑地帯(避難緑地を除く。)、駐車場等の空地として利用すること。

カ 開発区域内には、必要に応じて、ガス供給施設を計画すること。

キ 開発区域内にガス供給施設を設置する場合には、予定建築物等に対する安全を考慮してその位置を定めるとともに、ガス工作物の技術上の基準を定める省令(平成12年5月31日通商産業省令第111号)等関係法令に適合していること。

- ク 開発区域内には、集合住宅地あるいは中心センター等必要と思われる場所に、利用状況等を想定して適当な規模の駐車場を設置すること。
- ケ 開発区域内には、当該開発区域から生ずるごみを処理するため、必要に応じてごみ収集場を設置すること。ただし、市町村が設置を必要としないとした場合はこの限りではない。また、設置場所及び面積については、市町村と協議すること。
- コ 給水施設及び汚水処理施設は、それぞれ給水事業者及び管理予定者と協議すること。

(2) その他の開発行為

- ア 開発区域の面積が40ヘクタール以上の開発行為にあつては、あらかじめ、一般電気事業者、一般ガス事業者、地方鉄道事業者及び軌道経営者と協議すること。
- イ 開発区域内をやむを得ず特別高圧架空電線路が通過する場合は、その電線下の土地はできる限り緑地帯（避難緑地を除く。）、駐車場等の空地として利用すること。
- ウ 給水施設及び汚水処理施設は、それぞれ給水事業者及び管理予定者と協議すること。

表3-2 住区構成と施設配置

区分	隣保区	近隣分区	近隣住区	地 区	
近隣住区数			1	2	4
戸 数	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
人 口	200～600	2,000～4,000	7,000～10,000	14,000～20,000	28,000～40,000
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所・託児所			(社会福祉施設)
保 健		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設) 保 健 所
保 安	防火水槽(消火)	警察派出所(巡回)	巡査駐在所 消防(救急)派出所		警 察 署 消 防 署
集会施設	集 会 室	集 会 場			公 民 館
文化施設				図 書 館	
管理施設		管 理 事 務 所		市・区役所出張所	
通信施設		ポスト、公衆電話	郵 便 局、電 話 交 換 所		
商業施設		日 用 品 店 舗	専 門 店、スーパーマーケット		
サービス施設		共 同 浴 場	新 聞 集 配 所	銀 行	映 画 館、娯 楽 施 設

表3-3 住区規模と施設配置

近隣住区数	1	2	3	4	5	6	備 考
世 帯 数	2,000 1 2,500	4,000 1 5,000	6,000 1 7,500	8,000 1 10,000	10,000 1 12,000	12,000 1 15,000	5～6で周辺人口を吸収する場合、次の諸施設を加える。
人 口	7,000 1 10,000	14,000 1 20,000	21,000 1 27,000	28,000 1 40,000	40,000 1 48,000	48,000 1 60,000	
中 学 校	-	1	2	2	3	3	
高 等 学 校	-	-	1	2	2	3	各種学校
市役所支所	-	1	1	2	3	4	市、市役所支所
消防派出所	-	1	1	1	2	3	警察署、消防署
郵 便 局	-	1	1	2	3	4	
病 院	-	1	1	2	2	3	保健所
コミュニティセンター	-	-	1	1	1	1	
サービスステーション*	-	-	1	1	1	1	
地 区 公 園	-	-	-	1	1	1	
住区内店舗総数**	80 1 100	160 1 200	360 1 450	480 1 600	800 1 1,000	1,000 1 1,200	
金 融 機 関	-	1	2	2	2～3	3～4	施設数+2

(注)* 電気、ガス、上下水道等のサービスステーション

** 地区中心に配置される店舗数は近隣住区の関係位置により異なる。
小売商店、飲食店、娯楽施設その他のサービス施設等を含む。

3 街区構成

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

ア 街区構成は、居住者の動線、通風、採光等を予定建築物等に応じて考慮し、最も適当な構成とするとともに、全体として画一的単調となりすぎないように計画すること。

イ 街区の長さは、表3 - 4に掲げる数値以下を標準とする。

表3 - 4

	長辺方向	短辺方向	備 考
戸建住宅地 連続建住宅地	80 ~ 120m	30 ~ 50m	
集合住宅地	250m	250m	隣棟間隔、駐車スペース、通路等を総合的に考慮すること

ウ 街区の造成勾配（街区内の最高点と最低点との間の勾配）は、原則として、南向傾斜とし、その勾配は12パーセント以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ず南向傾斜にできないときは、その勾配を10パーセント以下とすること。

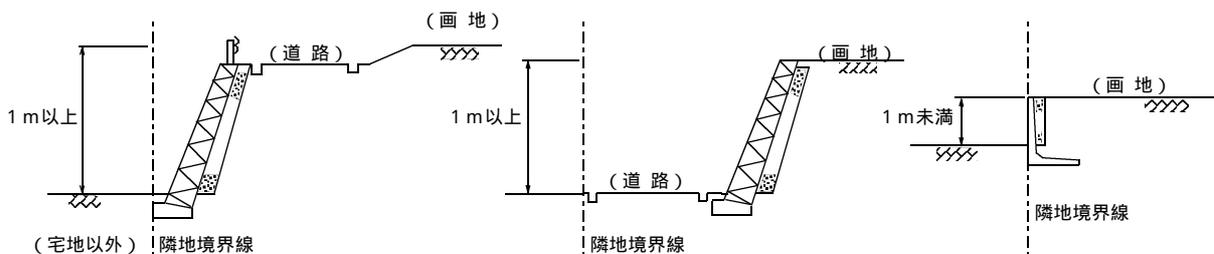
エ 同一街区内の画地間の高低差は、原則として、均等となるよう造成勾配を計画すること。

オ 街区の短辺は、連続して主要幹線街路等の主として通過交通の用に供する道路に接しないように計画すること。

カ 戸建住宅等と利便施設が混合となる街区構成は避けるように計画すること。

キ 街区と他の部分との間に1メートル以上の高低差がある街区については、原則として、外周に道路等を配置すること。

図3 - 2



(2) その他の開発行為

ア 街区構成は、事業活動の効率、施設利用者の安全、利便性等を予定建築物等の用途に応じて最も適当な構成とするとともに、全体として画一的単調となりすぎないように計画すること。

イ 街区の造成勾配（街区内の最高点と最低点との間の勾配）は、原則として、南向傾斜とし、その勾配は12パーセント以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ず南向傾斜にできないときは、その勾配を10パーセント以下とすること。

ウ 街区と他の部分との間に1メートル以上の高低差がある街区については、原則として、外周に道路等を配置すること。

4 街区の形態（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為）

戸建住宅の街区の形態については、次の種類がある。

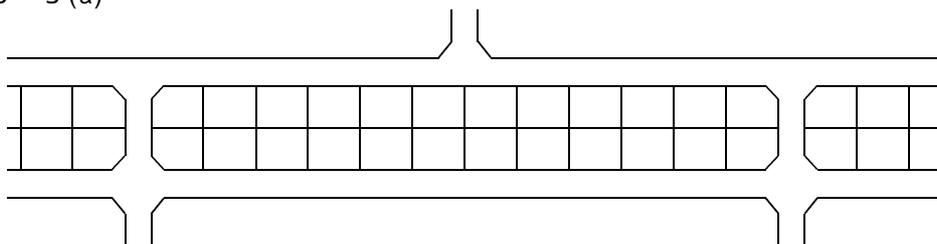
(1) 格子型

ア 画地を長辺方向に2列に配置するもので、最も基本的かつ一般的な街区の形態である。

イ 非常に簡明な街並及び住宅地を形成するもので、規模によっては土地利用計画上合理的な方法であり、このパターンの連続は、街並・住宅地が単調となる場合がある。

ウ 通過交通を防ぐため、T字型の交差点を適当に用いるものとする。

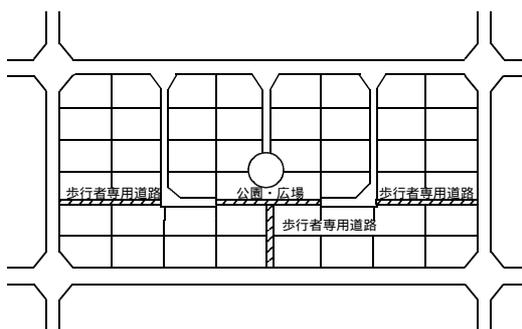
図3 - 3(a)



(2) 袋路型

- ア 道路を行き止まりにする方法であり、行き止まりの先端には自動車の転回空地等を考慮するもので、歩行者専用道路などの他の細街路に連絡する。
- イ 道路率が低く、プライバシーの保持ができ、通過交通のない落ち着いた居住環境を確保できるほか変化に富んだ住宅地を形成することができる。
- ウ 街区が判りにくくなり迷路と成り易いため、道路管理者へ移管できない場合があるので、原則的には認めないものとする。

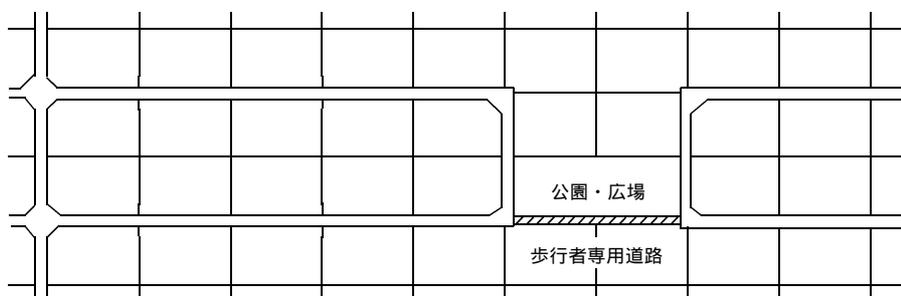
図3-3(b)



(3) U字型

- ア 袋路を2つ連結するもので、袋路型の欠点を補う長所（通過交通防止、落ち着いた居住環境、歩車道分離計画可能）を生かした型である。
- イ 居住者の通行上支障がないように、緑道、歩行者専用道路等を有効に配置すること。

図3-3(c)



(4) 並列型

- ア 街区を背割とせず両面道路とする方法で、店舗併用住宅に適している。
- イ 幹線道路に接する店舗併用住宅の場合、商品運搬車により交通が阻害されることとなるので裏側道路を商品搬入路とし、併せて一般住宅と隔離することができる。
- ウ 住宅用街区としてはプライバシーが損なわれるので不適當であり、土地利用の点から不經濟である。

図3-3(d)



5 画地

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

- ア 画地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形とし、短辺と長辺の割合を1:(1~1.5)程度とすること。やむを得ず尖形住宅等となる場合は、建物の配置等支障のないよう十分な広さとすること。
- イ 一画地の面積は、表3-5に掲げる基準値以上とすること。

表3-5

区分	市街化区域		その他の区域	
	区画面積	区画面積	区画面積の特例値(注2)	
戸建住宅地	150㎡以上	165㎡以上	150㎡以上	
連続建住宅地	戸当たり 100㎡以上	戸当たり 120㎡以上	戸当たり 100㎡以上	
別荘地(注1)		500㎡以上	400㎡以上	

- (注1) 別荘地として、自然環境を確保するため必要と認められる場合は、表3-5に係わらず、一区画1,000㎡以上とすること。
- (注2) 開発区域の面積が3,000㎡未満の場合は、特例値を適用することができる。
地形等の状況によりやむを得ない場合で、全区画の20%以上を超えない範囲内においては、特例値を適用することができる。
- (注3) 一敷地の有効宅地(平坦な部分)は、宅地面積の80%以上とすること。

ウ 画地は、道路より高く計画すること。ただし、敷地内の排水に支障のない場合は、この限りではない。

エ 画地は3メートル以上道路に接するものとし、原則として旗竿状としないこと。ただし、旗竿状敷地が開発区域内で1を超えず図3-4による場合は、この限りではない。

オ 建築物を建築する敷地の勾配は、原則としてほぼ平坦とすること。ただし、別荘の用に供する敷地で自然の傾斜を利用して建築する場合には、その勾配は原則として30度未満とすること。

カ 宅地法面は、30度未満とし芝等にて保護すること。また、宅地面が1メートルを超えるものについては、原則として擁壁等で保護すること。

図3-4

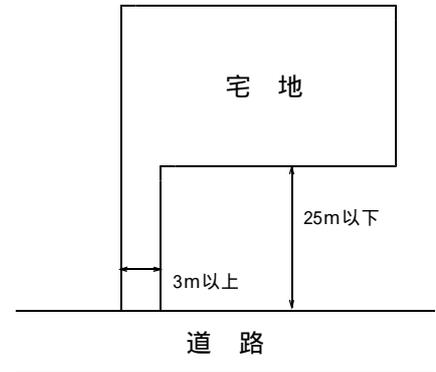
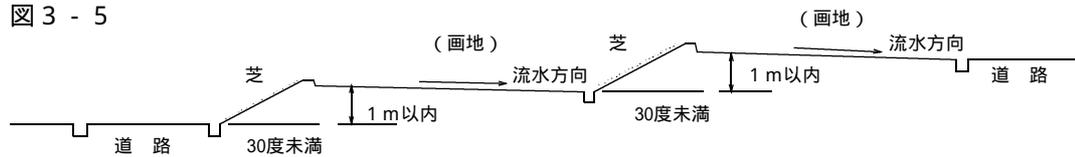


図3-5



(2) その他の開発行為

ア 画地は、道路より高く計画すること。ただし、敷地内の排水に支障のない場合は、この限りではない。

イ 画地は3メートル以上道路に接するものとし、原則として旗竿状としないこと。

ウ 建築物を建築する敷地の勾配は、原則としてほぼ平坦とし、敷地内の雨水排水ができること。

エ 画地(建築敷地)は、平坦な部分(勾配がおおむね6パーセント以下)が80パーセント以上あること。

第 3 節 道路

(開発許可の基準)

法第33条第1項第2号 (本章第1節参照)

(開発許可の基準)

法第33条第2項 (本章第1節参照)

(開発許可の基準)

法第33条第3項 (本章第1節参照)

(法第33条第1項各号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2号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員(小区間で通行上支障がない場合は、4メートル)以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するよう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20ヘクタール以上の開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。)にあっては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。
- 四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル(主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5メートル)以上の道路(開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路)に接続していること。
- 五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- 六から八(略)

(法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目)

令第29条 (本章第1節参照)

(法第33条第3項の政令で定める基準)

令第29条の2 法第33条第3項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 (本章第1節参照)
- 二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12メートル(小区間で通行上支障がない場合は、6メートル)を超えない範囲で行うものであること。
- 三 第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。
- 四 第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5メートルを下らない範囲で行うものであること。
- 五から十一(略)
- 十二(本章第1節参照)

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

- 一 (本章第1節参照)
- 二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、4メートル(当該道路と一体的

に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が4メートルを超える場合には、当該幅員)を下らない範囲で行うものであること。

三 (略)

(道路の幅員)

規則第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあっては6メートル(多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあっては、8メートル)、その他のものにあっては9メートルとする。

(令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路)

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

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が4メートル以上であること。

(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パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、も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。

(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)

規則第27条の4 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 (本章第1節参照)
- 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。
- 三から五 (略)

開発許可により築造された道路は、法の規定により、原則として完了公告の翌日に市町村に移管される。移管された道路については、道路法に定める基準(道路構造令)が適用されることになるので、設計にあたっては原則として道路構造令に適合させるものとする。

1 開発区域外の既存道路について

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以外の開発行為にあっては、既存道路の幅員の基準が定められている。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の開発行為においては、建築基準法に適合すること。

(1) この基準において「道路」とは、次のいずれかに該当するものとする。

- ア 建築基準法第42条第1項に規定する道路
- イ 現に車輛の通行の用に供されているもので、建築基準法第42条第1項に準ずるものとして、知

事及び建築基準法第2条第33号に定める特定行政庁が認めた道
(2) 開発区域内に新たに道路を築造しない場合又は開発区域内に新たに道路を築造する場合によって次のとおり定められている。

ア 開発区域内に新たに道路を築造しない場合(都市計画法施行令第25条第2号)

(ア) 主として住宅の建築を目的とする開発行為 6メートル以上

(イ) その他の開発行為で敷地面積が1,000平方メートル未満 6メートル以上

(ウ) その他の開発行為で敷地面積が1,000平方メートル以上 9メートル以上

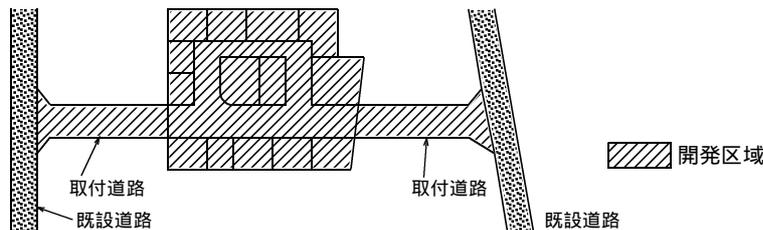
イ 開発区域内に新たに道路を築造する場合(都市計画法施行令第25条第4号)

(ア) 主として住宅の建築を目的とする開発行為 6.5メートル以上

(イ) その他の開発行為 9メートル以上

ウ 下図のような旗竿状の開発の場合は、竿状の部分(取付道路)も開発区域に含めるものとし、取付道路の幅員は、開発区域内の主要な道路の幅員と同一とする。

図3-6



(3) 既存道路の幅員が上記(2)に適合しない場合については次の事項を総合的に勘案して、緩和の適否を判断するものとする。

ア 開発区域の規模及び形状

- ・周辺の交通等を与える影響と既存道路の拡幅の困難性
- ・既存道路との接する部分の間口と既存道路の拡幅の困難性

イ 開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様

- ・周辺の地形による拡幅の困難性
- ・既存道路の建物の連たん状況、拡幅を要する区間、沿道の権利関係者の数と拡幅の困難性

ウ 環境の保全

- ・日照、通風、採光等

エ 災害の防止

- ・延焼のおそれ
- ・消防活動上の支障

オ 通行の安全

- ・通過交通量、車両交通量
- ・歩行者の数
- ・予定建築物に係る発生交通量

カ 事業活動の効率

- ・事業活動上の支障

以上を検討した上で、具体的な運用としては表3-6によるものとする。

(4) 既存道路の幅員のとらえ方は、図3-7(a)、図3-7(b)を標準とする。

表3 - 6 都市計画法施行令第25条第2号及び第4号の運用指針

開発面積	道路の区分	主として住宅の用に供する目的で行う開発行為		その他開発行為		
		必要とされる既存道路の道路幅員	開発に伴い必要とされるセットバック等	必要とされる既存道路の道路幅員	開発に伴い必要とされるセットバック等	
3,000㎡未満	2号道路 (接する道路) 及び	戸建住宅	4 m以上	既存道路の幅員が6 m未満の場合は、既存の道路中心線から水平距離3m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡張の余地がない場合(注3)は、道路拡張可能線から6m後退した線までを開発に伴う道路とすること。	4 m以上 (注4)	既存道路の幅員が6 m未満の場合は、既存の道路中心線から水平距離3m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡張の余地がない場合(注3)は、道路拡張可能線から6m後退した線までを開発に伴う道路とすること。
		共同住宅	6 m以上 (1,000㎡未満は4 m以上) (注1)			
3,000㎡以上	4号道路 (接続先道路)	戸建住宅	5 m以上		6.5 m以上	既存道路の幅員が9 m未満の場合は、既存の道路中心線から水平距離4.5m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし当該道路の対面に中心線から4.5m以上拡張の余地がない場合(注3)は、道路拡張可能線から9m後退した線までを開発に伴う道路とすること。
6,000㎡未満		共同住宅	6 m以上 (注2)			
6,000㎡以上	2号道路 (接する道路)	6 m以上			9 m以上 (注5)	
	4号道路 (接続先道路)	6.5 m以上 (10,000㎡未満は6 m以上)				

この運用指針の適用にあたり、以下の注意事項(注1から注12)を参照のこと。

都市計画法施行令第25条第2号及び第4号の運用上の注意事項

- 注1 3階以下かつ20戸以下の場合は4 m以上、5階以下かつ40戸以下の場合は5 m以上とすることができる。
- 注2 5階以下かつ40戸以下の場合は5 m以上とすることができる。
- 注3 拡張の余地がない場合とは、既存道路の対面にがけ地、河川、線路敷地その他これに類するものに接している場合をいう。
- 注4 開発面積が3,000㎡未満であっても、物販店舗、第1種特定工作物(アスファルトプラント、クラ

ッシャープラント)等のように交通量の増加をもたらし、その影響が大きいものは、既存道路の施行令第25条第2号ただし書き及び第4号()書の適用については検討を要すること。

また、中・高層建築物が予定される場合は消防活動にあたり、周辺道路の状況(街角のせん除等)を検討し、支障がないと認められること。

注5 開発面積が3,000㎡以上で、歩行者の安全、利便等を必要とする場合としては次のような施設が該当する。

- (1) スーパー、デパート等
- (2) 立体駐車場、トラックターミナル等
- (3) 劇場、映画館、演芸場等
- (4) ホテル、結婚式場等
- (5) ボーリング場、スケート場等
- (6) 大規模な工場、流通業務施設等
- (7) 病院
- (8) その他上記に準ずる施設

注6 道路幅員の一部が9m未満であっても、次のような道路整備上の都合による場合等で、車両及び歩行者の通行に実質的に支障がない場合は、道路整備担当部局と協議の上判断すること。

- (1) 道路改良計画の設計上、路肩幅に縮小規定を採用している場合。
- (2) バイパス計画等により、旧道を歩道として利用するため、歩道と車道が一部分離する場合。
- (3) 道路改良工事の実施上の都合により、歩道部分の施工が改良計画通り実施されていない場合。

注7 2号及び4号道路の要求延長(接続先終点)については、周辺の通行状況等を十分に勘案した上で途中分岐点における交通分散を考慮できるものとする。ただし、交通分散が認められる道路の幅員は4.0m以上とし道路整備担当部局と協議のうえ判断すること。

注8 既存道路が通学路に指定されている場合や、大規模な公共施設等の周辺で特に歩道の設置が必要と認められる場合は、道路整備担当部局と協議のうえ歩道を設置すること。

注9 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内においては、開発面積が5ha未満であり、予定建築物等の用途を勘案して既存道路の交通に与える影響が軽微な場合は、この表の規定にかかわらず、2号及び4号道路とも5m以上とすることができる。ただし、大型車両の発生交通量を十分勘案し、緩和の適否を判断すること。

注10 主要な道路以外の接する道路については、既存の道路中心から水平距離3m以上後退すること。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡幅の余地がない場合(注3)は、道路拡幅可能線から6mを後退した線までを開発に伴う道路とすること。なお、当該道路周辺の地形、土地利用等を考慮して、特に拡幅の必要がないと認められる場合はこの限りでない。

注11 開発面積が3,000㎡以上で主として住宅の用に供する目的以外で行う開発行為にあっては別表運用指針によることが著しく不適当と認められる場合で、施行令第25条第2号ただし書きの各事項に適合する場合は、この限りでない。

注12 施行令第25条第2号ただし書きの適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に接して行われる単体的な開発行為である。

また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たな道路が整備される場合については、当該既存道路には、同条第4号の規定が適用されること。なお、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道路が整備されない場合については、当該既存道路には、同条第2号の規定のみが適用されること。

2 道路の種類

開発行為による道路の種類を道路構造令の基準と対照すれば表3-7のとおりである。

表3-7

道路の種類	道路構造令の基準			備 考
	種別、級別	計画交通量 (台/日)	設計速度 (km/h)	
幹線道路	4種2級	4,000~10,000	50	開発区域の骨格となるもので近隣住区を形成する道路及び住区内主要道路
補助(区画)幹線道路	4種3級	500~4,000	40	開発区域の分区又は隣保区を形成し幹線道路に連絡する道路
区画道路	4種4級	500未満	30,20	開発区域の区画を形成し、各区画の交通の用に供する道路
歩行者専用道、緑道 自転車専用道路				もっぱら歩行者、自転車の通行の用に供する道路

3 道路配置計画

開発区域内では、発生交通量、居住者の動線等を考慮し、開発区域の規模に応じて、表3-7の道路のうち、必要なものが適切に配置されていること。これらの計画に当たっては、居住者の安全及び居住環境に十分配慮するとともに、開発に起因して発生する交通によって開発区域外の道路の機能が損なわれないよう周辺の道路と一体となって機能が有効に発揮できるようにすること。

4 幹線街路等の配置

- (1) 市街化調整区域における開発行為で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発区域にあっては、主要幹線道路及び幹線街路（幅員12メートル）を、開発区域内の各画地から250メートル以内の距離に配置すること。市街化調整区域以外における開発行為についてもこれに準ずるものとする。
- (2) 幅員20メートル以上の幹線道路は、開発区域内のその他の道路との交差は、原則として立体交差とすること。
- (3) 駅前その他の広場に接続する場合を除き、道路を同一平面で5以上交差させないこと。
- (4) 補助幹線道路及び区画道路は、通過交通が入り込まないような配置としなければならない。
- (5) 幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

5 管理予定者との同意、協議

- (1) 開発行為に関係がある既存の道路について、法第32条第1項の規定により管理者の同意を得なければならない。また、開発行為によって築造される道路は、原則として市町村に移管されるので、管理予定者と協議しなければならない。
- (2) 道路を新設又は接続する場合において、道路管理者は公安委員会の意見を聴かななければならないこととされているので、次に該当する場合はあらかじめ公安委員会と協議する必要がある。
 - ア 区画線の設置
 - イ 横断歩道橋、地下横断歩道の設置
 - ウ 開発区域の取付道路として、既存の道路を拡幅する場合
 - エ 開発区域内の既存道路の交差点を改築する場合
 - オ 開発区域内の幹線街路等の交差点を新設する場合
 - カ 開発区域の取付道路を新設し、既存の道路へ接続する場合
 - キ 開発行為に関連して交通信号機の新設、移設及び交通規制を必要とする場合

6 道路の幅員

- (1) 開発区域内に設置する道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物の用途に応じて、表3-8の幅員以上で計画されていること。

表3-8

道路種別	道路構造令の基準		住宅地	その他	備 考
	種別	級別			
幹線道路	4種	2級	12m～18m		14m以上は中央分離帯（0.5m以上、施設を設置する場合は1m以上）を設けること。
補助(区画)幹線道路	4種	3級	9m～12m		9m以上は歩車道が分離されていること。
区画道路	4種	4級	6m	9m	表3-9による。

- (2) 予定建築物等の敷地には、次の表に掲げる幅員の道路が接するように配置されていること。

表3-9

予定建築物等の用途及び敷地の規模		幅 員
住 宅		6m以上
そ の 他	敷地面積 1,000㎡未満	6m以上
	敷地面積 1,000㎡以上	9m以上

(3) 幅員の構成

開発行為に係る道路は、道路構造令に基づくものとする。幅員構成に含まれる名称及び幅員のとりえ方は、図3-7(a)、図3-7(b)を標準とする。

図 3 - 7 (a)

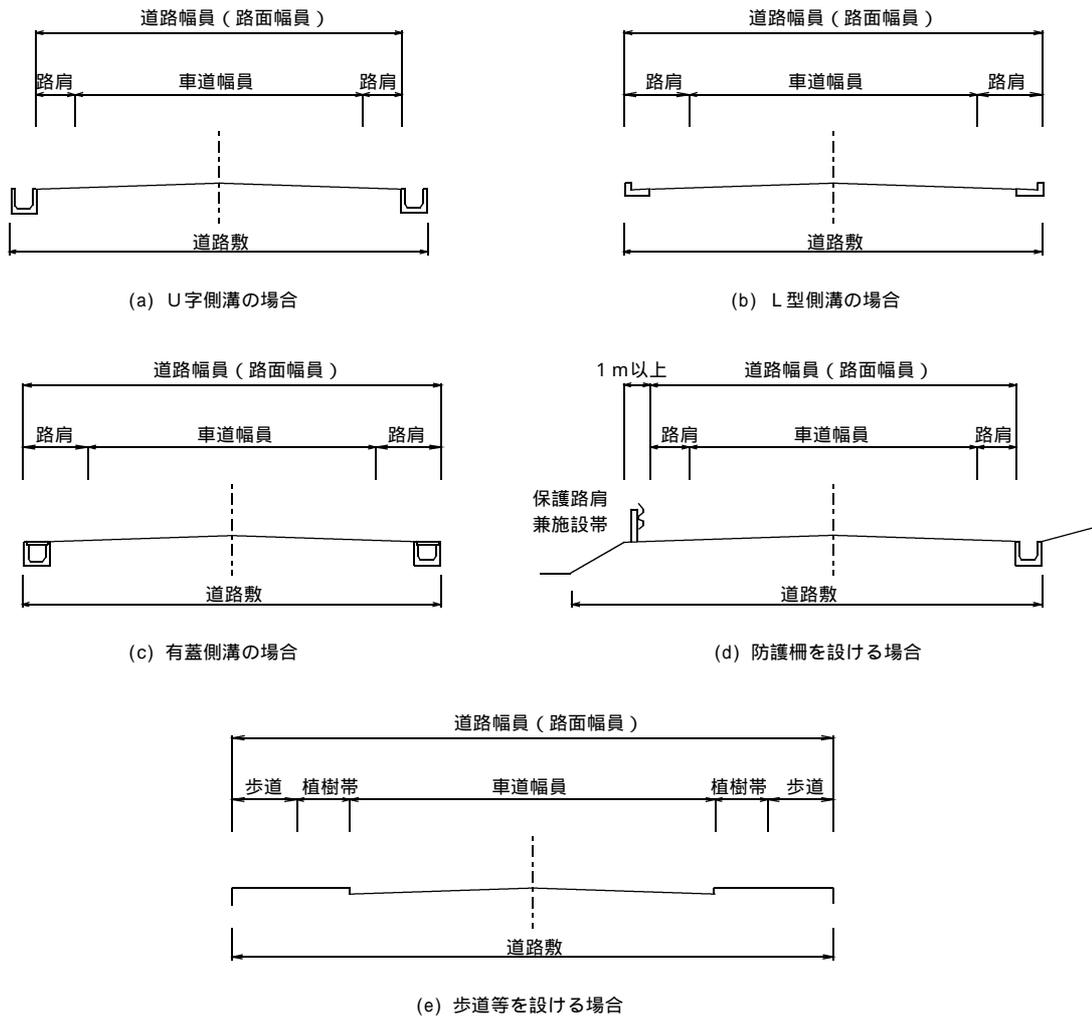
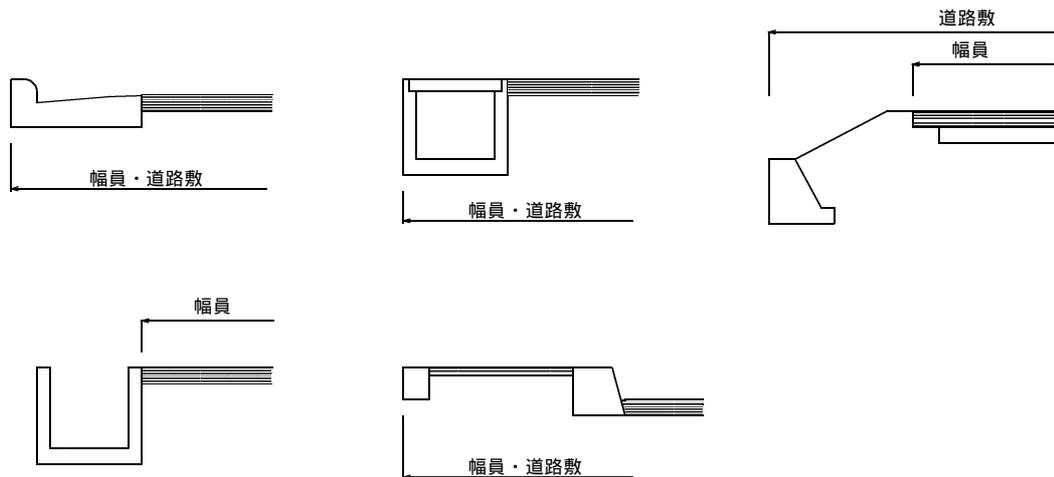


図 3 - 7 (b)



(4) 曲線半径

自動車の走行にあたっては、曲線部においても安全に走行できるように、曲線半径を次の表 3 - 10により設計するものとする。標準値によらない場合は、道路構造令により、設計速度に応じた片勾配を設けるものとする。

表3 - 10 最小曲線半径 (m)

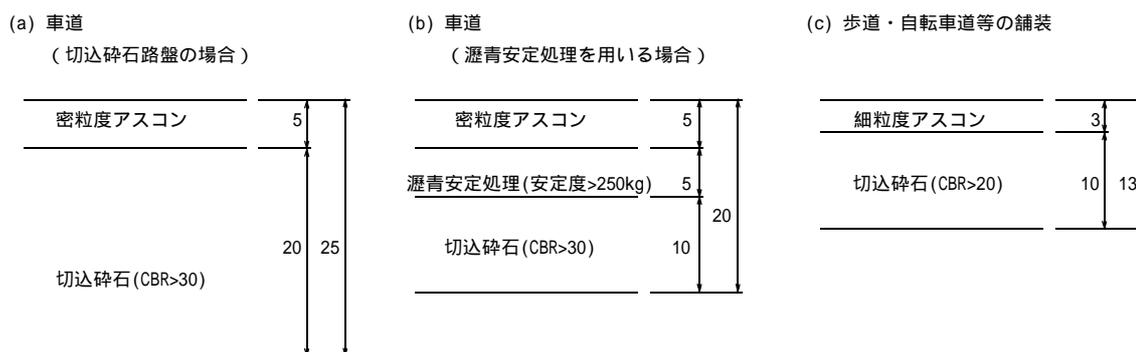
道路区分	標準値	最小値
主要幹線道路	220	150
幹線道路	150	100
補助幹線道路	100	60
区画街路	55	-

(4) 舗装

開発区域内に設置される道路は、アスファルト又はコンクリートで舗装するものとし、舗装要領については道路管理予定者と協議するものとする。管理予定者が市町村でない場合は、次の仕様を標準とする。

図3 - 8

(単位 : cm)



(5) 道路の横断及び縦断勾配等

道路の横断及び縦断勾配は、道路種別に応じ表3 - 11の値とすること。ただし、地形等によりやむをえないと認められ、かつ、交通安全上支障がない場合には、小区間に限り縦断勾配を12パーセント以下まで緩和することができる。なお、緩和規定については、幹線道路には原則として適用しない。

表3 - 11

区分	横断	縦断
幹線道路	1.5% ~ 2.0%	6% 以下
補助(区画)幹線道路	"	7% 以下
区画道路	"	9% 以下

(6) 道路の交差する取付部の縦断勾配2.5パーセント以下の区間が、次の表3 - 12の区分に従い確保され、縦断曲線長が規定以上とされていること。

表3 - 12

道路規格	延長 (m)
3種 2級 4種 1級	40
" 3級 " 2級	35
" 4級 " 3級	15
" 5級	10
4種 4級	6

(7) 開発区域内の道路が同一平面で交差、接続、あるいは屈曲している部分は、適当な長さで街角が切り取られていること。この場合の街角のせん除長は、表3-13とおりとする。

ただし、歩道を有する道路で、歩道をせん除することにより、車輛の通行に支障なく処理できる場合は、街角のせん除は必要ない。

表3-13

道路幅員	40m	30m	20m	15m	12m	9m	6m	4m
40m	12 15 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)			
30m		10 12 8	10 12 8	8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4		
20m			10 12 8	8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	
15m				8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	
12m					6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	
9m						5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	3 4 2
6m							5(4) 6(5) 4(3)	3 4 2
4m								3 4 2

(注1) 上段交叉角 90度前後
中段 " 60度以下
下段 " 120度以下

(注2) 6m以下の道路で、地形等によりやむを得ず片側しかせん除長を確保できない場合は、表3-13の1ランク上位の道路幅員によるせん除長を確保すること。

(注3) 都市計画法第32条協議により、市町村が認める場合においては()書きを限度として緩和することができる。ただし、(注2)の場合は()書きを適用しないこと。

道路形態

(1) 道路は、原則として袋路状としないこと。

開発区域全体の地形、又は街区構成上やむをえない場合で、次の一の基準に適合するときは、区画道路を袋路状とすることができる。この場合、当該道路は開発区域の境界に達するまで設けること。

ア 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で、避難上支障がない場合。

イ 自動車の転回広場、避難道路等が道路と他の道路の終端に設けられており、図3-9の基準に適合している場合。この場合、道路の延長が55メートル以内のときは、転回広場を設けないことができる。ただし、戸建住宅又は連続建住宅にあっては10戸程度、集合住宅にあっては20戸程度とする。

(2) 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くかつ消防活動の機能を低下させない場合は、この限りでない。階段状道路は、蹴上げ15センチメートル以下、踏面30センチメートル以上とし、高さ3メートル以内ごとに、踏幅(進行方向の長さ)1.5メートル以上の水平面を設けること。

図3 - 9 (a) 主として小型自動車を対象としている場合（住宅団地等）

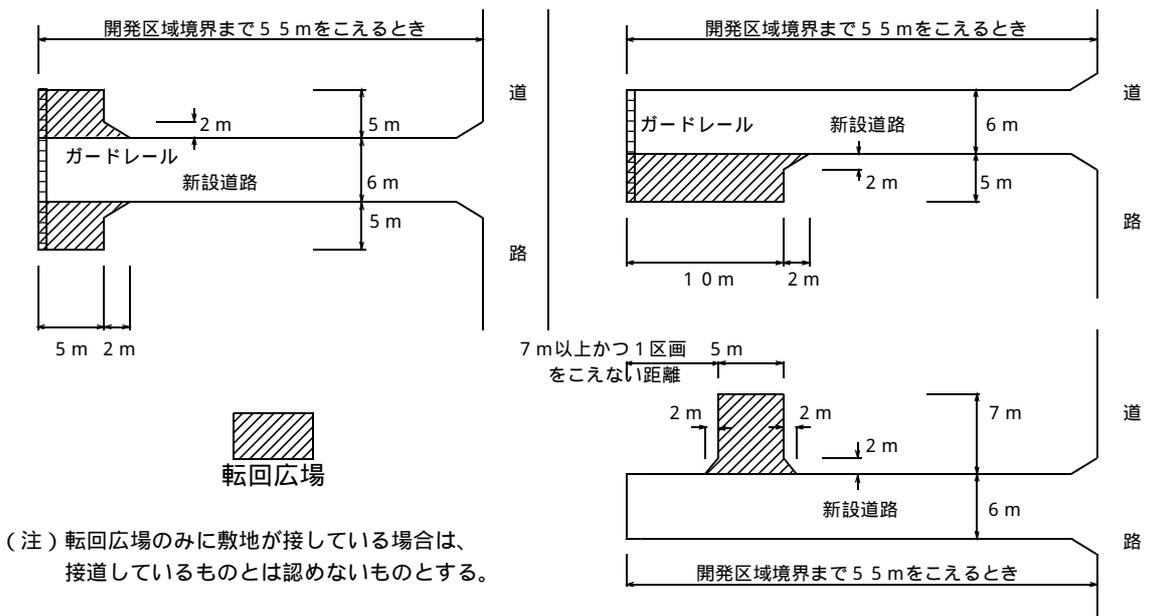
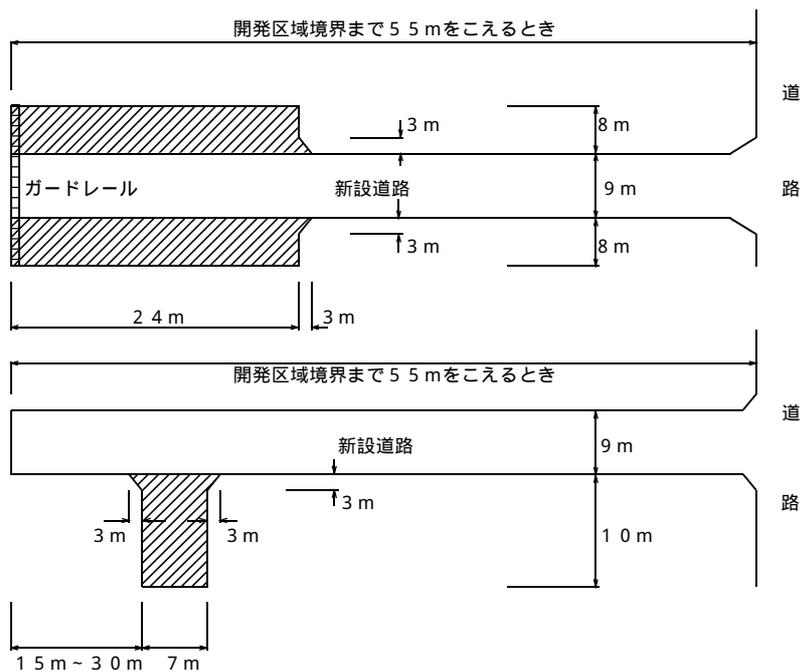


図3 - 9 (b) 普通自動車等を対象としている場合（工場団地等）



8 歩道

- (1) 幅員9メートル以上の道路に設置される歩道は、縁石線又は柵その他これらに類する工作物によって車道から分離すること。
- (2) 歩道の幅員は表3 - 14を標準とすること。

表3 - 14

道 路 幅 員	歩道幅員
9 m以上12m未満	2m
12m以上	2.25m
12m以上で歩道に路上施設を設ける場合	3m
12m以上で歩道に並木を設ける場合	3.25m

(注) 9 m道路では片側歩道 (W = 2 m以上) しか設置できないこととなる。

- (3) 路面は、舗装等を施行して通行に安全な構造とし、かつ、適当な横断勾配を有するほか、雨水等を有効に排水できる構造となっているものであること。
- (4) 岐阜県福祉のまちづくり条例施行規則 別表第二 「三 道路に関する整備基準」に適合すること。

9 道路構造物

- (1) 道路には、雨水等を有効に排出するため、側溝、街渠、その他の適当な施設が設けられていること。
- (2) 車道14メートル以上の道路には、0.5メートル以上の中央分離帯を設けること。この場合、中央分離帯に路上施設を設ける場合の幅員は、1メートル以上とすること。
- (3) 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- (4) 道路には、その幅員内の両側に路肩を設けること。ただし、歩道を有する道路については路肩を省略することができる。
- (5) 道路が、がけ又は法面の上にある場合、池、河川、水路等に隣接している場合、あるいは屈曲で必要な箇所には、ガードレール等の防護施設を設置すること。この場合防護施設の設置については、日本道路協会の防護柵設置要領によること。
- (6) その他道路構造物及び道路構造物の要領は、道路管理者又は道路管理予定者と協議して定めるものとする。(協議にあたっては、道路構造令を準用すること。)

10 歩行者専用道、緑道等

歩行者専用道等の幅員は、4メートル以上で利用者数、利用方法等を勘案して定めること。また、線形、勾配、路面構造等は通行に支障のないものであるとともに、自動車交通を遮断し、歩行者の安全を確保すること。

なお、歩行者専用道等は、公共施設の種別としては道路でなく、緑地として管理することになる場合があるので、管理予定者と協議すること。

11 橋梁設計

- (1) 橋の設計自動車荷重は25tとし、大型の自動車の交通の状況を勘案して、安全な交通を確保することができる構造とすること。ただし、支線道路で交通量がきわめて少ない等特別の理由がある場合は、道路管理者等と協議すること。
なお、幹線道路及び補助幹線道路については、道路橋示方書に定めるB活荷重を適用することを標準とする。
- (2) 橋の幅員構成、建築限界、線形等の構造規格は、道路構造令によること。
- (3) 架橋位置、支間割、橋脚位置及び橋脚形状等は、河川管理者等との協議により定めること。

第4節 公園等

(開発許可の基準)

第33条第1項第2号 (本章第1節参照)

(開発許可の基準)

第33条第2項 (本章第1節参照)

(開発許可の基準)

第33条第3項 (本章第1節参照)

(法第33条第1項各号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項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第2号に関するものは、次に掲げるものとする。

一から五(略)

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

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

八（略）

（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

令第29条（本章第1節参照）

（法第33条第3項の政令で定める基準）

令第29条の2 法第33条第3項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（本章第1節参照）

二から四（略）

五 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。

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

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

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

六 第25条第7号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは1箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度（6パーセントを超えない範囲に限る。）について行うものであること。

七から十一（略）

十二（本章第1節参照）

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

一（本章第1節参照）

二（略）

三 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和は、地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うものであること。

（公園等の設置基準）

規則第21条 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあっては、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平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあってはその面積が1,000平方メートル以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあってはその面積が1,000平方メートル以上の公園が2箇所以上であること。

（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平方メートル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。

（公園等の設置基準の強化）

規則第27条の2 第21条第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。

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

(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)

規則第27条の4 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 (本章第1節参照)
- 二 (略)
- 三 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへいの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。
- 四、五 (略)

(開発許可の基準)

第33条第1項第9号 (本章第1節参照)

(開発許可の基準)

第33条第2項 (本章第1節参照)

(開発許可の基準)

第33条第3項 (本章第1節参照)

(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9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

(法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目)

令第28条の2 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講じられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで(これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分(道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生息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じられていること。

(法第33条第3項の政令で定める基準)

令第29条の2 法第33条第3項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 (本章第1節参照)
- 二から八 (略)
- 九 第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。
- 十 第28条の2第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。

- 十一、十二（略）
2（略）

（樹木の集団の規模）

規則第23条の2 令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

1 公園、緑地等の面積

（1）公園、緑地又は広場の面積は、原則として表3-15の値を確保するものとする。

なお、主として住宅の建築に供する目的で行う開発行為にあつては、施設の種類を公園に限定するものとする。ただし、必要とされる最低面積を超えた部分は、緑地又は広場にすることができる。

表3-15

開発地区の面積	公園緑地等の総面積	備 考
0.3ha～1ha	3%以上	公園としては1箇所あたり150㎡以上を原則とする。
1ha～5ha	〃	公園としては1箇所あたり300㎡以上を原則とする。
5ha～10ha	4%以上	公園としては1箇所あたり300㎡以上で、かつ、面積の合計が3%以上であること。そのうち1箇所は1,000㎡以上であること。
10ha～20ha	5%以上	
20ha～	6%以上かつ 1人当たり6㎡以上	公園としては1箇所あたり300㎡以上で、かつ、面積の合計が3%以上であること。そのうち、1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

（2）公園、緑地等の設置の緩和

ア 予定建築物の用途が住宅である場合

開発区域の面積が1ヘクタール未満の場合で、開発区域の周辺に街区公園に相当する公園が存在し、各敷地から公園までの誘致距離が概ね150メートル以内で、居住者が支障なく公園を利用できる場合は、公園、緑地等の設置を緩和できる。ただし、市町村の公園整備計画に支障がない場合に限る。

イ 予定建築物の用途が住宅以外である場合

開発区域の面積が5ヘクタール未満で、予定建築物等の用途が工場、倉庫等で敷地が一である場合は公園、緑地等の設置を緩和できる。ただし、不特定多数の人が集まる施設は、必要性の有無を検討すること。

2 公園の種類

公園を計画にするにあたっては、表3-16の区分により計画する。

表3-16

区 分	面 積	誘致距離	備 考
幼児公園	150㎡以上	80m	幼児を対象とした公園で、戸建住宅群では50戸程度に1箇所、中層共同住宅群では100戸～150戸程度に1箇所程度設置すること。
街区公園	2,500㎡程度	250m	小学校児童を対象とした公園で、500戸程度に1箇所設置すること。誘致距離内の利用者の動線は、交通頻繁な幹線道路その他の地物地形等により分断されないこと。
近隣公園	2ha程度	500m	居住者全体を対象とするもので2,000戸程度、即ち1住区に1箇所て住区のほぼ中央に設置し、幹線道路に面していること。
地区公園	5ha程度		近隣公園よりも広範囲の住民を対象とした都市的規模の公園で開発区域が4住区以上の場合に考慮し、概ね地区の中心に設置すること。

3 公園の位置

（1）公園用地の地形

ア 公園とは、主として住民の戸外における休息、観賞、遊戯、運動その他のレクリエーションの用に供するための公共空地をいうため、これらの目的に見合った用地の地形とする。

イ 幼児公園及び街区公園は、その面積の7割以上が平坦であること。平坦でない部分がある場合は、その勾配を25度以下とし、芝等で保護すること。

- ウ 0.1ヘクタール以上の公園は、2辺以上が道路に接すること。また、0.25ヘクタール以上の公園は、原則として全周を道路、緑地等の公共施設に接するようにすること。
- (2) 原則として、高圧線下は風揚等の危険、地震時の避難場所として適当でないので公園としないこと。
- (3) 幼児公園及び街区公園等小規模な公園は、日照を十分考慮すること。
- (4) 公園は、道路に接するよう計画されていること。なお、補助(区画)幹線街路以上の道路に接するときは、その道路には歩道が設けられていること。

4 公園の構造

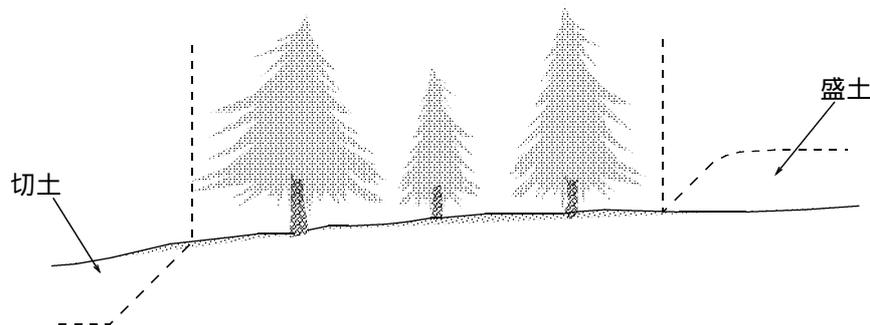
- (1) 公園の出入口、外周
 - ア 幼児公園、街区公園及び近隣公園には、車の乗入れが出来ないように計画すること。
 - イ 公園には、柵又は塀の設置その他利用者の安全確保を図るための措置が講ぜられていること。
 - ウ 面積が1,000平方メートル以上の公園にあつては、2以上の出入口が配置されていること。
- (2) 公園の排水
 - 雨水を有効に排水できるようにすること。また、排水の基準は本章第7節によること。
- (3) 公園の施設
 - 公園に設ける施設は、公園管理予定者と協議すること。
- (4) 岐阜県福祉のまちづくり条例施行規則別表第二 「四 公園に関する整備基準」に適合すること。

5 緑地

開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合、法第33条第1項第9号により環境を保全するため、樹木の保存、表土の保全等が規定されている。保存すべき樹木は、公共施設の緑地として残置することが望ましい。緑地については、公共施設としての緑地か否か土地利用計画図において明示すること。

- (1) 保存すべき樹木
 - ア 高さ10m以上の健全な樹木
 - イ 高さ5m以上の樹木で300平方メートル以上の健全な樹木の集団
 - 〔健全な樹木とは、「枯れていない」、「病気がない」、「主要な枝が折れていない等樹容」が優れていること〕をいう。
- (2) 保存措置を講じないことがやむを得ない場合(ただし、必要以上の樹木の伐採は避ける)
 - ア 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合
 - イ 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合
 - ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合
 - エ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合
- (3) 保存の方法
 - 保存対象樹木又はその集団をそのまま存置し、その土地は少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土、盛土等の造成は行わないものとする。

図3-10



6 表土の保全

- (1) 表土の保全
 - 表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が必要な行為とは、高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートル以上の場合をいう。この場合の面積は、高さが1メートルを超える切土又は盛土を行う面積の合計であり、一団となっている必要はない。

- (2) 表土とは、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。
- (3) 表土の保全を行う部分は、公園で植樹計画のある部分、回復緑地、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）、道路の植樹帯等である。
- (4) 表土の保全方法
表土の保全方法には、次のような方法がある。
- ア 表土の復元
開発区域内の土地の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいう。厚さは30～50センチメートル程度とする。
- イ 客土
開発区域外の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおふことをいう。この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、採取場所を慎重に選定しなければならない。
- ウ 土壌の改良
土壌の改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。土壌改良剤には、有機質系（泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物）、無機質系（特殊鉱物の加工物）及び合成高分子系（ウレタン等の加工物）があり、地中停滞水土壤、酸素不足土壤、固結土壤等の改良に用いる。肥料には、石炭質、ケイ酸質、苦土、無機質、リン酸質等がある。
- エ その他の方法
表土の復元又は客土等の措置を講じてもなお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置をあわせて講ずるものとする。
- (ア) リッパーによる引掻きで土壌を膨軟にする。
- (イ) 発破使用によるフカシで土壌を膨軟にする。（深さ1 m程度、間隔2 m程度で防爆幕使用等）
- (ウ) 粘土均しにより保水性の悪い土壌を改良にする。

7 広場

公共施設として広場を設置する場合は、公園の位置、構造に準ずるものとする。

第5節 緩衝帯

（開発許可の基準）

法第33条第1項第10号（本章第1節参照）

（開発許可の基準）

第33条第3項（本章第1節参照）

（法第33条第1項第10号の政令で定める規模）

令第23条の4 法第33条第1項第10号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

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

（法第33条第3項の政令で定める基準）

令第29条の2 法第33条第3項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（本章第1節参照）

二から十（略）

十一 第28条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度につ

いて、20メートルを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

十二（略）

2（略）

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

（令第29条の2第1項第11号の国土交通省令で定める基準）

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

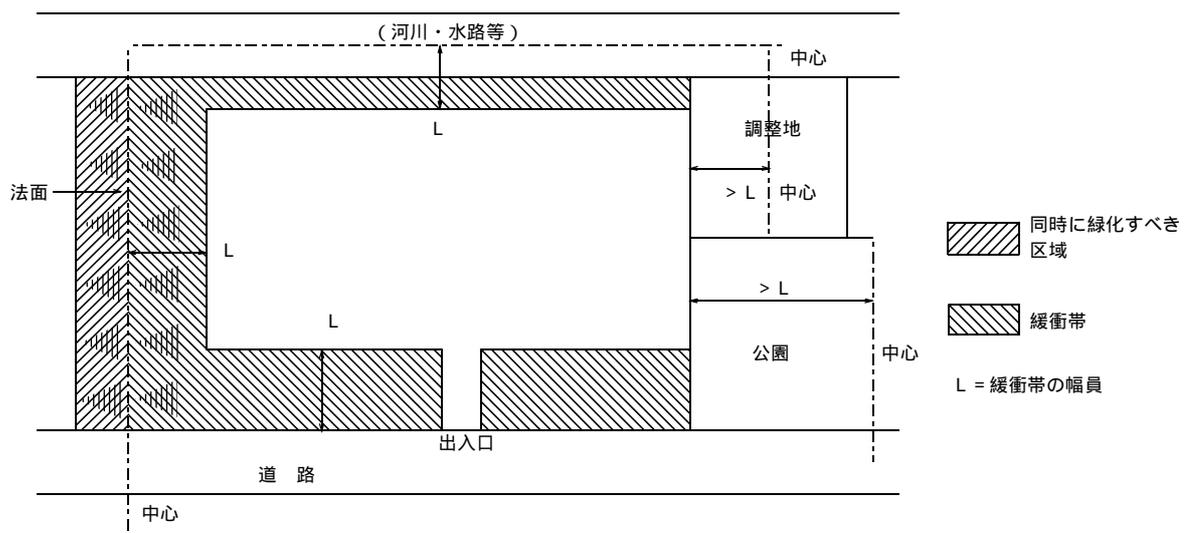
- 1 開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合で、騒音、振動等により環境悪化をもたらすおそれのある工場等の建築物の建築、第一種特定工作物の建設等を目的とする開発行為については、開発区域と他の部分との境に緑地帯又は緩衝帯を表3-17により設置する。

表3-17

開発区域の面積	緩衝帯の幅員
1.0ha～1.5ha未満	4 m以上
1.5ha～5ha未満	5 m以上
5ha～15ha未満	10 m以上
15ha～25ha未満	15 m以上
25ha～	20 m以上

- 2 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、その規模に応じて、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。（図3-11）

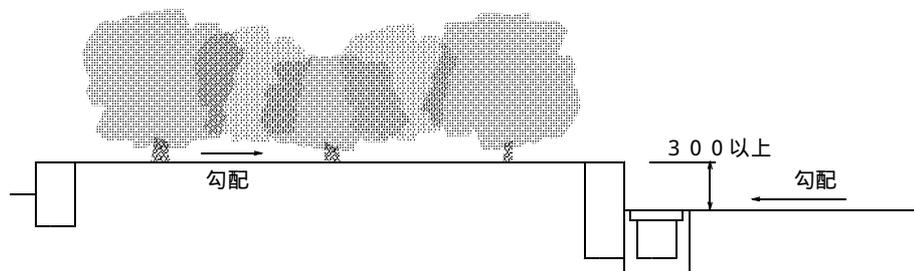
図3-11



- 3 緩衝帯（緑地帯を含む）は、境界に縁石又は境界柵等を設置するものとし、その区域を明らかにすること。

- 4 原則として嵩上げ（30cm以上）をし、次の植樹密度以上で常緑樹等を植樹するものとする。
高木を植樹する場合（成長樹高10m以上）... 1本 / 10㎡
低木 " " ... 3本 / 10㎡

図3 - 12



第6節 給水施設等

（開発許可の基準）

法第33条第1項第2号（本章第1節参照）

（開発許可の基準）

法第33条第2項（本章第1節参照）

（法第33条第1項各号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項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第2号に関するものは、次に掲げるものとする。

一から七（略）

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。

（開発許可の基準）

法第33条第1項第4号（本章第1節参照）

（開発許可の基準）

法第33条第3項（本章第1節参照）

（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

令第29条（本章第1節参照）

（法第33条第3項の政令で定める基準）

令第29条の2 法第33条第3項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（本章第1節参照）

二から十二（略）

2（略）

1 給水計画

- (1) 開発区域内には、その開発区域内の規模、地形、予定建築物の用途及び敷地の規模、配置等を勘案して、当該開発区域について想定される需要を満たすことができる能力及び構造で給水施設が設置されていること。ただし、自己の居住の用に供する目的で行う開発行為は除く。
- (2) 給水計画の立案にあたっては、あらかじめ当該開発区域の存する地方公共団体等水道事業者と協議すること。
- (3) 開発区域は、原則として当該開発区域の存する地方公共団体等水道事業者の設置する水道施設から給水を受けること。

2 給水施設

- (1) 給水施設の設計及び施行にあたっては、あらかじめ当該開発区域の存する地方公共団体等水道事業者と協議し、その指示に従うこと。
- (2) 管の埋設深さは、道路管理者等と協議すること。特に指示のない場合は、表3-18を標準とする。

表3-18

道路の種類	埋設深さ
歩道・緑道等	120cm以上
車道	120cm以上

3 消防水利

- (1) 消防水利の能力及び構造は、消防水利の基準（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）を上回っているものであり、かつ、次の各項に留意した計画であること。
 - ア 消防水利の設置場所及び管理方法は、所轄の消防署等と協議すること。
 - イ 開発区域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離は、用途地域及び平均風速に応じて、それぞれ表3-19に掲げる数値以内とすること。

表3-19

用途地域	年間平均風速	
	4 m/sec未満の場合	4 m/sec以上の場合
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	100m	80m
上記以外の用途地域及び用途地域の定めのない地域	120m	100m

第7節 排水施設

(開発許可の基準)

法第33条第1項第3号 (本章第1節参照)

(開発許可の基準)

法第33条第2項 (本章第1節参照)

(開発許可の基準)

法第33条第3項 (本章第1節参照)

(法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目)

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

- 一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令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。

（法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目）

令第29条（本章第1節参照）

（法第33条第3項の政令で定める基準）

令第29条の2 法第33条第3項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 （本章第1節参照）
 - 二から十一 （略）
 - 十二 （本章第1節参照）
- 2 （略）

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

- 2 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

（排水施設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、堅固で耐久性を有する構造であること。
- 二 排水施設は、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、20センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 公共の用に供する管渠の始まる箇所
 - 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。）ときは、この限りでない。
 - ハ 管渠の長さがその内径又は内法幅の120倍をこ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（汚水を排除すべます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべますにあつては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインパートが設けられていること。

(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)

規則第27条の4 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 (本章第1節参照)
- 二、三 (略)
- 四 第26条第4号の技術的細目に定められた制限の強化は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅について行うものであること。
- 五 (略)

1 排水計画

- (1) 開発区域には、当該開発区域の規模、地形、予定建築物の用途及び降雨量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出しうる排水施設が計画されていること。
- (2) 排水施設は、放流先の排水能力、水利の状況等を勘案して、開発区域内の雨水その他の排水を有効かつ適切に排水できるように下水道、排水路又は河川等公共の水域に接続していること。
この場合、放流先の排水能力により、開発区域内において一時雨水を貯留する調整池等適当な施設を設けること。
- (3) 既存の河川、ため池等に排出する場合は、当該河川、ため池等の所有者及び管理者と協議し、又は同意を得ること。
- (4) 雨水並びに処理された汚水及びこれと同等以上清浄である汚水以外の下水は、原則として暗渠によって排出すること。
- (5) 下水の排除方法は、原則として分流式とすること。
- (6) 計画排水区域は、汚水については開発区域とし、雨水については開発区域を含む地形上の流域とすること。
- (7) 原則として流域は、変更しないこと。やむを得ず流域変更する場合は、その影響を最小限にするために必要な措置が講じられていること。また、流域変更に係る河川管理者と協議を行い、その同意を得ること。

2 計画雨水量

(1) 計画雨水量の算定方式は、合理式を標準とすること。

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

Q : 計画雨水量 (m³/sec) I : 降雨強度 (mm/hr)
C : 流出係数 A : 集水面積 (ha)

ア 降雨強度 I は次式により求めること。

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

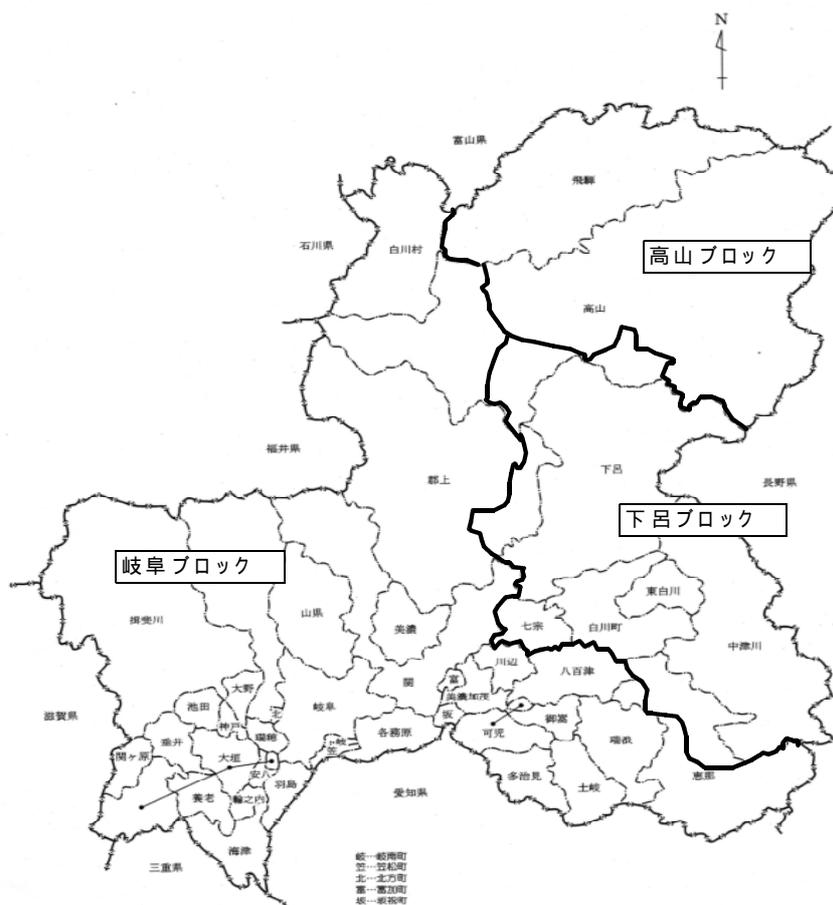
I : 降雨強度 (mm/hr) t : 降雨継続時間 (min) a、b、n : 表3-20

表 3 - 20

ブロック 確率年	岐阜ブロック			下呂ブロック			高山ブロック		
	n	a	b	n	a	b	n	a	b
100	0.75	2,730	6.20	0.80	3,524	15.00	0.70	1,306	3.80
50	0.75	2,477	6.60	0.75	2,439	10.00	0.70	1,189	3.70
30	0.75	2,289	6.90	0.75	2,282	9.90	0.70	1,103	3.50
10	0.70	1,410	4.90	0.75	1,938	9.80	0.75	1,214	5.60
5	0.70	1,205	5.40	0.70	1,272	6.20	0.75	1,043	5.30
2	0.65	668	4.00	0.70	990	6.10	0.75	782	4.70

(注) ブロック区分は、図 3 - 13を参照のこと。

図 3 - 13 岐阜県降雨強度ブロック分割図



(参考) 略算に用いる数値としては、表3 - 21によることができる。

表3 - 21

単位(mm/hr)

到達時間 確率年	位置	10分			20分			30分		
		岐阜	下呂	高山	岐阜	下呂	高山	岐阜	下呂	高山
10		142	126	108	108	101	81	90	86	66
30		183	147	130	140	118	95	116	100	77
50		203	156	137	154	125	100	128	107	82
100		231	165	148	174	136	109	144	117	89

イ 到達時間は、表3 - 22の値を標準とすること。

表3 - 22

流域面積	到達時間(t)
50ha未満	10分
100ha未満	20分
500ha未満	30分

ただし、地域の形状等により表3 - 22を適用することが不適当な場合は、次式により算出すること。

$$\text{到達時間}(t) = \text{流入時間} + \text{渓流流下時間} + \text{人口水路流下時間}$$

表3 - 23

区間	流速	摘要
流入	0.3m/sec	林地、草地
渓流流下	$20(h/\zeta)^{0.6}$ m/sec	
人口水路流下	改修流速 m/sec	

ζ : 流入延長
h : 区間高低差(m)

ウ 排水施設に対する確率年の適用は、表3 - 24を標準とすること。

表3 - 24

種別	確率年
排水施設	10年
洪水調節容量	30年
余水吐能力	100年

3 流出係数は、表3 - 25による数値を標準とすること。

表3 - 25

地表の状態	平坦な農地	優良な林地	普通林地 択伐林地	皆伐地 優良な草地	裸地 荒地
係数	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0

(注) ゴルフ場のコースについては0.9、宅地については1.0とする。

4 断面設計

(1) 汚水管渠にあつては、計画時間最大汚水量とすること。

(2) 雨水管渠にあつては、計画雨水量とすること。

(3) 流量の計算は、次のいずれかによること。

ア マニング式

$$Q = A \cdot V$$

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

イ クッター式

$$Q = A \cdot V$$

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

Q : 流量 (m³/sec)
A : 流水の断面積 (m²)
V : 流速 (m/sec)
R : 径深 = A / P (m)
P : 流水の潤辺長 (m)
n : 粗度係数
I : 勾配 (小数又は分数)

ウ 洪水時において土砂流入による流速減が考えられる場合は、その流速減を考慮のうえ流過断面等を設計するものであること。

エ 粗度係数は、表3 - 26によること。

表3 - 26 粗度係数表

河川及び水路の状況	nの範囲	nの標準値
一般河道	0.030 ~ 0.035	0.035
急流河川及び川幅が広水深の浅河川	0.040 ~ 0.050	0.045
三面張水路		0.025
コンクリート人工水路	0.014 ~ 0.020	0.020
コンクリート管及びU字溝(コンクリート2次製品)		0.013
U型水路(現場打ちコンクリート)		0.015
組立水路	0.025 ~ 0.033	0.030
両岸石張小水路(泥土床)		0.025

(4) 排水路の断面積は、円形管の場合は満流、その他の断面形状の場合は、8割水深で有効断面を算定すること。

なお、山林・農地等を集水区域に含み、土砂等が混入するおそれのある流路にあっては、流量計算に次表の安全率を適用すること。

表3 - 27

	V = 5 m / sec未満	V = 5 m / sec以上
開水路	1.5以上	V = 5 m / secとして計算し2.0とする。
暗渠	2.0以上	V = 5 m / secとして計算し2.0以上とする。

また、橋梁架設する場合には、更に余裕高0.5メートル以上取ること。ただし、保安林、砂防指定地等がある場合には、当該法令等による基準値のいずれか大きい方をとること。

(5) 宅地造成事業(別荘を除く。)の管渠の流速並びに勾配及び最小内径又は最小内径のり幅は、原則として表3 - 28の値とすること。また、その他の造成事業の流速は、5 m / sec以下を標準とする。

表3 - 28

管渠の種類	流速(m / sec)		勾配		最小内径又は最小内法幅(mm)
	最小	最大	管渠(mm)	勾配(‰)	
汚水管渠	0.6	3.0	250 ~ 350	6 ~ 40	200
			400 ~ 600	3 ~ 18	
雨水管渠	0.8	3.0	700 ~ 1,000	1 ~ 6	250
			1,100 ~ 1,800	0.5 ~ 3	

ただし、取付管の最小内径又は最小内法幅は、汚水管渠にあっては100mm、雨水管渠にあっては、150mmとすることができる。

(6) 管渠等の構造等

ア 管渠については、水圧、外圧に対する耐力、形状、工事費、将来の維持管理等を十分考慮し、ビニール管、鉄筋コンクリート管、遠心力鉄筋コンクリート管又は現場打ち鉄筋コンクリート渠等のうち最も適当なものを選定すること。

イ 雨水の排水路は、原則として開渠とすること。

ウ 雨水排水路は、地形のできるだけ低位部を選定し、地域の排水が完全に行われる位置に行われる位置に設置すること。また、縦断勾配の変化や屈曲部についても適切に配慮し、流速の変化等による溢水が生じないようにすること。跳水が生じるおそれがある場合は、落差工、減勢工等を設置すること。

エ 公共の用に供する排水施設は、道路その他公共用地など維持管理上支障のない場所に設置すること。

(7) 柵・マンホール

ア 次に示す暗渠部分の箇所には、原則として柵又はマンホールを設置すること。

(ア) 公共の用に供する管渠の始まる箇所

(イ) 下水の流路の方向、勾配又は断面が著しく変化する箇所。ただし、清掃に支障のないときは、この限りでない。

(ウ) 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない箇所

(エ) 維持管理上必要な箇所

(オ) 管渠が合流する箇所、段差を生じる箇所(段差60cm以上の場合は、副管付マンホールを設けること)

- イ 柵又はマンホールの底は、雨水を排除すべき柵等には深さ15cm以上の泥だめを、その他柵等にあっては、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パートを設置すること。
- (8) 管渠の埋設位置及び深さは、道路管理者と協議すること。特に指示がない場合は、車道1.2m以上(幹線3m以上)の土かぶりを標準とすること。
- (9) 管渠の接合
 - 管渠の接合は、次の各項を考慮して定めること。
 - ア 管渠の管径が変化する場合又は合流する場合の接合方法は、水面接合又は管頂接合とすること。
 - イ 地表勾配が急な場合は、地表勾配に応じて段差接合又は階段接合とすること。
 - ウ 合流する場合の中心交角は、原則として60度以下とし、曲線をもって合流する場合、曲線半径の5倍以上とすること。
- (10) 逕流及び既存排水路の処理
 - ア 原則として開渠とされていること。
 - ただし、やむを得ない場合には、当該計画位置における流域面積が5ha未満については断面決定流速が5m/sec以上について5m/secとし、安全率を2とした暗渠としてもよい。この場合、流域面積が3ha以上はのみ口の処理を床止工とし、3ha未満については集水柵とされていること。
 - イ 当該計画位置上流に接近して、暗渠工が計画されている場合には、同一断面又はその断面以上で計画されていること。
 - ウ 暗渠工の最小内径又は最小内法幅は、1.0m以上とされていること。
 - ただし、施工延長20m未満の場合には、0.6m以上とすることができる。
 - エ マンホールは、50m毎に1箇所設置されていること。
 - オ 暗渠工は、直線とされていること。

5 汚水処理施設

- (1) 公共下水道の事業計画について、市町村に確認を行い、整合を図ること。
- (2) 開発区域内の、計画処理対象人員が100人を超える場合は、集中処理とすることが望ましい。
 - なお、人員算定については、建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定基準(JIS A3302-2000)による。(資料編【資料3-7】参照)
- (3) 処理水の放流については、放流経路及び公共水域への排水方法については管理者の意見を聴くこと。道路側溝への排水の可否及び調整池への放流の可否を調査すること。
- (4) 終末処理場及びし尿浄化槽の敷地については、表3-29により算定した面積を標準とするとともに、敷地の外周部には適切な緩衝帯を設置すること。

表3-29

開発区域の人口	2,000人未満	2,000人以上 20,000人未満	20,000人以上
1人当たりの敷地面積	0.7m ²	0.6m ²	0.5m ²

- (5) 設計水量については、資料編【資料3-7】「建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定基準」による。
 - ア 住宅団地の場合で、建物規模が不確定な場合は、戸当たりの処理対象人員は6人とすること。
 - イ 浸透地下水等を考慮し、1人・1日当たりの汚水量に10%程度加算するものとする。
- (6) 汚水管渠は、本章第7節によること。
- (7) 汚水以外の工場排水等については、関係法令に従い排水先を別途考慮すること。

6 開発区域外への排水計画

開発行為に伴い開発区域外の河川、水路、下水道等に排水する場合は、次によること。

(1) 基本事項

ア 排水先の同意

開発行為に伴い開発区域外の河川等に排水を排出する場合は、法第32条第1項の規定に基づき河川管理者等の同意を得ること。(第5章 第1節参照)

イ 開発面積が1ヘクタール以上の大規模開発については、県内における過去の災害を踏まえて原則として調整池を設置するものとする。なお、下流の河川狭小部を改修する場合についても地域的に必要とされる最小限の調整池(表3-31の最小比流量により算出する。)は設置するものとする。

(ア) 河川改修、調整池の設置等にあたっては下流水路及び河川の狭小部の調査を行うこと。

河川狭小部の調査については、放流先の水路及び河川の流下能力の調査範囲を、原則として調査地点の集水面積に占める開発区域全体の面積の割合が2.0パーセント以下になるまでの地点とする。ただし、下流部分に過去の災害等の実績から、特に配慮を要する場合があるので、河川管理者と協議のうえ、調査範囲を決定すること。

(イ) 下流の流下能力は、実地での縦横断測量による。河川管理者において把握している場合については、その値によるが、河床変動もあり得るので現地調査を行うこと。

a 流域図により河川狭小部の調査範囲を仮決定する。

b 橋梁架設部などネック点になると思われる箇所を重点にポール横断等による概略測量を行う。

c bの結果をもとに、河川管理者と調査範囲、ネック点の検討箇所について協議を行う。

(河川の規模、状況により調査測量地点を決定する。)

d 狭小部と思われる地点付近の縦横断測量を行う。

e dの結果をもとに、法第32条第1項の規定に基づく同意申請を、河川管理者に対して行う。

なお、他法令により狭小部が明らかにされている場合はこの限りでない。

(ウ) 原則として、防災調整池と貯水池等は兼用しないものとする。ただし、地形上及びその他の地質によりやむを得ない場合で、管理体制が明確なものについては、この限りでない。

(オ) 設計は、この規準に適合するほか河川管理者と協議された内容が反映されたものであること。

(2) 下流河川を改修する場合

ア 下流河川の改修範囲は、原則として排水地点から流量増の影響がなくなる地点までとすること。

イ 改修規模及び工法は、開発行為の大小、下流河川の流過能力、災害頻度、背後地の重要性等種々な要素を勘案して決定し、その工法は現場に即したものであること。

ウ 改修計画については、河川管理者と協議し、法第32条第1項の規定に基づく同意を得ること。

エ 開発による流量増が僅かな場合については、流量増による洪水被害よりも、土砂流出による河道の埋塞が生じ、災害をこうむる恐れがあるので、流出土砂の対策を十分考慮すること。

カ 開発行為に伴って調整池を設ける場合、下流河川は調整池での調整容量の不足に対応する流量を安全に流過できる断面以上で改修すること。

キ 開発行為による流量増は、次式によるものであること。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot (f_{1i} - f_{2i}) \cdot r \cdot A_i$$

Q 流量増分 (m³/sec)

f_{1i} 開発地の流出係数(表3-25)を参照

r 雨量強度 (mm/hr) (表3-21)を参照

f_{2i} 開発前の流出係数(表3-25)を参照

A_i 開発面積 (ha)

ク 計画洪水流量は、次式によるものであること。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r \cdot A$$

Q 計画洪水流量 (m³/sec)

r 洪水計画到達時間内の降雨強度 (mm/hr)

f 流出係数(表3-25)を参照

A 集水面積 (ha)

コ 通水断面計算は、マンシングの流速公式によること。

(3) 調整池を設置する場合

ア 全高は10m未満(やむを得ない場合は15m未満)とし、構造は原則としてコンクリート重力式ダムとすること。ただし、基礎地盤の支持力の不足等で真にやむを得ない場合は、フィルダムとすることができる。

イ 調整池の洪水調節方式は、原則として自然放流方式とすること。

表3-30 洪水調整容量算定表(Frc)

rc (mm)	岐阜地区		下呂地区		高山地区		rc (mm)	岐阜地区		下呂地区		高山地区	
	1/30	1/50	1/30	1/50	1/30	1/50		1/30	1/50	1/30	1/50	1/30	1/50
5	1683	1878	1649	1807	1006	1121	61	503	584	425	478	236	265
6	1572	1756	1535	1683	924	1029	62	497	578	419	472	233	262
7	1482	1657	1443	1583	859	957	63	491	571	413	465	230	258
8	1407	1574	1365	1499	805	897	64	486	565	408	459	227	255
9	1343	1503	1299	1427	760	847	65	480	559	402	453	224	252
10	1287	1442	1242	1364	721	804	66	475	553	396	447	221	248
11	1238	1388	1191	1309	687	765	67	470	547	391	441	219	245
12	1193	1339	1145	1259	657	733	68	464	542	386	435	216	242
13	1154	1296	1104	1215	631	704	69	459	536	381	430	213	239
14	1118	1256	1066	1174	607	677	70	454	531	375	424	210	236
15	1084	1220	1031	1136	585	653	71	449	525	370	419	208	233
16	1054	1186	1000	1102	565	630	72	445	520	366	413	205	231
17	1025	1155	970	1070	547	610	73	440	515	361	408	203	228
18	999	1126	942	1040	530	591	74	435	510	356	403	200	225
19	974	1099	917	1012	514	574	75	431	505	351	398	198	222
20	951	1074	893	986	500	558	76	426	500	347	393	196	220
21	930	1050	870	961	486	542	77	422	495	342	388	193	217
22	909	1028	848	938	473	528	78	417	490	338	383	191	215
23	889	1006	828	916	461	515	79	413	485	333	378		
24	871	986	809	895	450	502	80	409	481	329	374		
25	853	967	790	875	439	490	81	405	476	325	369		
26	837	949	773	856	429	479	82	401	472	321	365		
27	821	931	756	838	419	468	83	397	467	317	360		
28	805	915	740	820	410	458	84	393	463	313	356		
29	791	898	725	804	401	448	85	389	458	309	352		
30	777	883	710	788	392	438	86	385	454	305	347		
31	763	868	696	772	384	430	87	381	450	301	343		
32	750	854	682	757	377	421	88	377	446	298	339		
33	738	840	669	743	369	413	89	374	442	294	335		
34	725	827	656	730	362	405	90	370	438	290	331		
35	714	814	644	716	355	397	91	366	434	287	327		
36	702	802	632	703	349	390	92	363	430	283	323		
37	692	790	621	691	342	383	93	359	426	280	319		
38	681	779	610	679	336	376	94	356	422	276	316		
39	671	768	599	668	330	370	95	352	419	273	312		
40	661	757	589	656	325	363	96	349	415	270	308		
41	651	746	579	645	319	357	97	346	411	266	305		
42	642	736	569	635	314	351	98	343	408	263	301		
43	633	726	560	625	309	345	99	339	404	260	298		
44	624	716	550	615	304	340	100	336	401	257	294		
45	615	707	541	605	299	334	101	333	397				
46	607	698	533	595	294	329	102	330	394				
47	599	689	524	586	289	324	103	327	390				
48	591	680	516	577	285	319	104	324	387				
49	583	672	508	569	281	314	105	321	384				
50	576	663	500	560	276	310	106	318	381				
51	568	655	493	552	272	305	107	315	377				
52	561	648	485	544	268	301	108	312	374				
53	554	640	478	536	264	296	109	309	371				
54	547	632	471	528	261	292	110	307	368				
55	540	625	464	520	257	288	111	304	365				
56	534	618	457	513	253	284	112	301	362				
57	527	611	450	506	250	280	113	298	359				
58	521	604	444	499	246	276	114	296	356				
59	515	597	437	492	243	272	115	293	353				
60	509	590	431	485	240	269	116	290	350				

$$Frc = (r_i - r_c / 2) t_i / 360$$

- ウ 調整池内法面は、浸食防止用保護工を設置すること。
 エ 必要調整容量は、開発事業後における年超過率 1 / 30 で求めた洪水のピーク流量の値を調整池下流の流過能力の値まで調整するものとし、次式により算定すること。

$$V = \left(r_i - \frac{r_c}{2} \right) \cdot t_i \cdot A \cdot f \cdot \frac{1}{360}$$

$$= F_{rc} \cdot A \cdot f$$

$$r_c = Q' \cdot \frac{360}{f \cdot A} \text{ mm/hr}$$

V : 必要調節容量 (m^3)
 r_i : 1/30年確率の降雨強度
 r_c : 調整池下流の流過能力の値に対応する降雨強度
 t_i : 降雨の継続時間 (sec)
 A : 集水面積 (ha)
 f : 開発後の流出係数
 F_{rc} : 洪水調整容量 (表 3 - 30) (m^3 / ha)
 Q' : 調整池下流の流過能力 (m^3 / sec)

なお、流過能力最小地点の比流量が次表の値を上回る場合は、次表の値をもって許容放流量を決定するものとする。

表 3 - 31

調節池の集水面積	比流量 ($m^3 / s / ha$)
岐 阜 地 区	0.226
下 呂 地 区	0.194
高 山 地 区	0.150

計算例については P 79 による

- オ 調整池設置後における管理者が明確にされていること。
 カ 設計にあたっては、堰堤への管理通路を確保する等維持管理について配慮すること。
 キ 公園、駐車場、テニスコート等の他の利用目的と兼用する調整池は、調整池の機能が確実に維持できるものであって、「宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）」（資料編【資料 3 - 8】参照）に適合するものであること。
 なお、都市計画法に規定する公共施設としての公園、緑地、広場を調整池と兼用する場合は、当該底地が市町村に帰属され、調整池の管理も含めて移管されることを原則とする。
 ク やむを得ず市町村が管理を行わないこととなる場合は、底地のみは極力市町村に移管すると共に、市町村長と管理協定を締結するよう努めること。

(4) 沈砂池を設置する場合

- ア 原則として、開発区域の面積が 1 ヘクタール以上の場合に、下流に対する災害を防止するために適切な位置に沈砂池等の防災施設を設置するものとする。
 なお、面積が 1 ヘクタール未満についても、開発区域及びその周辺の地形地表の状況を勘察して、土砂流出が予想される場合も同様とすること。
 イ 沈砂池は、設計堆積土砂量は 10 年を標準とし、次式により算出すること。

$$\text{沈砂容量 (} V \text{)} = \text{施行期間中流出土砂量 ()} + \text{工事完了後流出土砂量 ()} + \text{未開発部分の流出土砂量 ()}$$

(ア) 施行期間中流出土砂量 ()

開発施行期間中における流出土砂量は、 $400m^3 / ha \cdot \text{年}$ とする。

流出土砂量は、工事期間に応じて月割とするが、4 ヶ月以下の場合は 4 ヶ月として算出すること。ただし、施行期間中の流出土砂量については、仮設堰堤を設ける場合又は工事完了後において浚渫する場合にはその土量を除くことができる。

(イ) 工事完了後流出土砂量 ()

$$V_s = V_1 + V_2$$

V_s : 工事完了後の土砂量
 V_1 : 盛土部分の流出土砂量 $V_1 = A_1 \left(3 \cdot X + 7 \cdot \frac{X}{5} \right)$
 $= 4.4X \cdot A_1$

$$V_2 : \text{切土部分の流出土砂量} \quad V_2 = A_2 \left(3 \cdot \frac{X}{3} + 7 \cdot \frac{X}{15} \right) \\ = 1.47 X \cdot A_2$$

A_1 : 盛土部分の面積 (ha)

A_2 : 切土部分の面積 (ha)

コンクリート、アスファルト等で被覆されている部分の面積は除くことができる。

X : 1年あたりの土砂流出量

(標準値) 主として建築物の建築等を目的とする開発行為 $100\text{m}^3 / \text{ha} \cdot \text{年}$
主として第2種特定工作物の建設を目的とする開発行為 $200\text{m}^3 / \text{ha} \cdot \text{年}$

ただし、計画区域の全体が極めて平坦であり、地形、地質上土砂流出が極めて少ないと考えられる場合にあっては、次の値まで縮小することができる。

$$V = 5 \times A \times f$$

A : 開発面積 (ha)

f : $15\text{m}^3 / \text{ha} \cdot \text{年}$

コンクリート、アスファルト等で被覆されている部分の面積は除くことができる。

(ウ) 未開発部分の流出土砂量 ()

$$V_0 = 5 \times A \times f$$

V_0 : 未開発部分の土砂量 (m^3)

A : 未開発部分の面積 (ha)

f : 皆伐地、草地 $15\text{m}^3 / \text{ha} \cdot \text{年}$

皆伐地 $2\text{m}^3 / \text{ha} \cdot \text{年}$

普通林地 $1\text{m}^3 / \text{ha} \cdot \text{年}$

(5) 貯水池等を設置する場合

開発区域を水源として直接に依存していることが明らかな場合、水利用の権利を有する者との協議によっては、貯水池、取水施設、導水路等の設置が必要な場合がある。これらについては、降雨時の防災設備とは主旨を異にすることから、水利権者等との調整を行うものとする。開発区域内に貯水池を設ける場合の堰堤の構造は後記(8)の防災調整池の構造基準を準用するものとする。

(6) 既設堰堤がある場合

開発区域の下流に既設堰堤等がある場合は、堤体、余水吐等の安全性を検討し、次の条件を満足するものとする。

ア 既存の機能を阻害しないものであること。

イ 流出土砂に対し十分な容量をもつこと。

ウ 堤体の安全性を検討し、必要な場合は堤体の改修を検討すること。

エ 余水吐について開発後の状況で洪水を安全に流過し得る構造をもつか、又は改良計画を持つこと。

(7) その他の基準

ア 洪水調整池、沈砂池、かんがい用ため池等のうち2以上の目的に兼用する場合は、有効量をそれぞれの計算された容量の合計の20%増とされていること。

イ 沈砂堆積推定線を明確にして洪水調整容量が不足にならないように十分配慮されていること。

ウ 道路又はゴルフ場のコースを防災ダム又は貯水ダム堤体として利用する場合は、コンクリート重力式ダム等の基準に適合する構造とすること。

(8) 堰堤(コンクリート重力式)の構造

調整池の設置位置は、雨水の集水区域、集水経路、地形、地質等から総合的に検討すること。軟弱地盤上には設置を計画しないこと。

堰堤の構造は、原則として岐阜県砂防事業要領(岐阜県県土整備部砂防課)を準用するほか、次の基準によるものとする。

ア 本堤

(ア) 地質調査

基礎地盤の土質、地層構成、地盤の透水性について必要な調査を実施するものとする。堤体軸線上で3ヶ所以上ボーリングを行うことを原則とする。現場の状況により、試掘、弾性波探査等も適宜組み合わせて実施すること。

また、原則として透水試験を行い、透水性の確認を行うこと。

(イ) ダムの方向

水通し中心線において下流流心線に直角であること。

(ウ) 天端幅

原則として 1.5mとする。

(エ) 水通し断面

100年確率で想定される降雨強度におけるピーク流量の 1.2倍以上の流量が放流し得るものであること。ただし、沈砂単独堰堤については、ピーク流量の 1.2倍を 1.0倍とすることができる。

(オ) 基礎根入袖の両岸への貫入深さ及び段切勾配

図 3 - 14、表 3 - 32、表 3 - 33による。

図 3 - 14

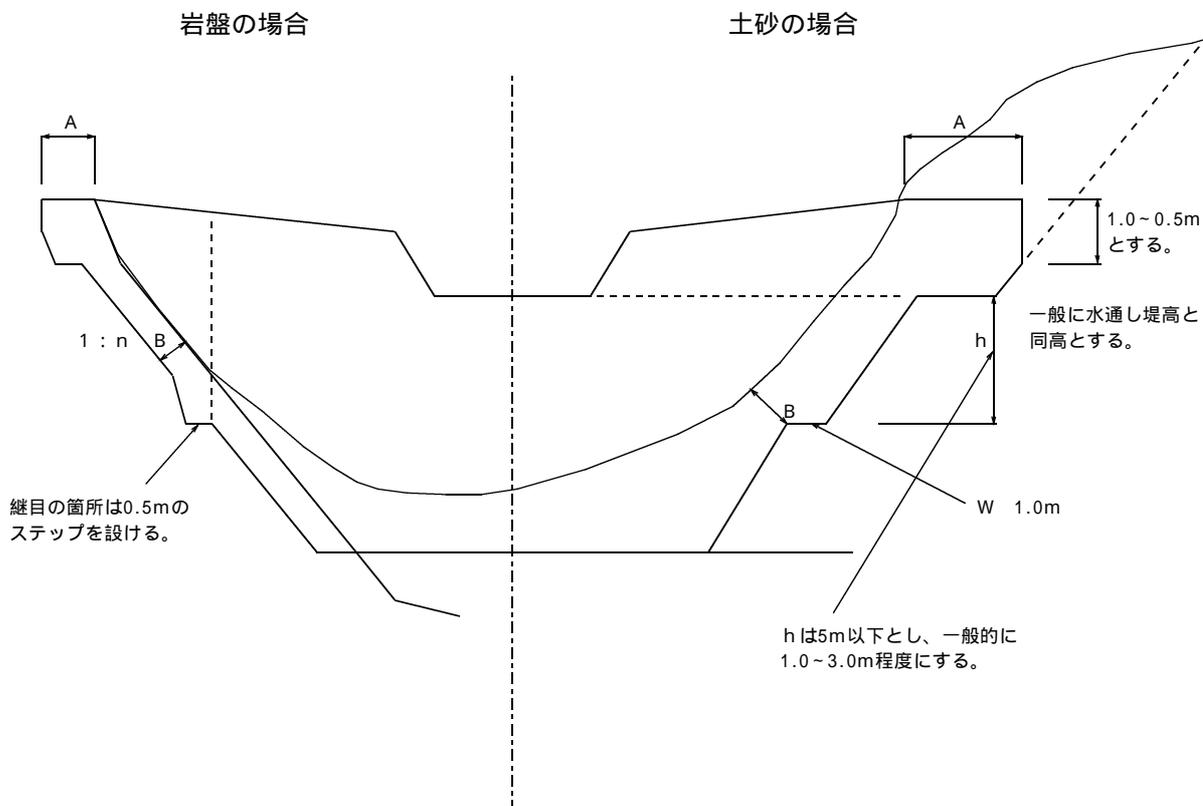


表 3 - 32

	Aの寸法	Bの寸法	下流側最小根入
土 砂	3.0以上(m)	3.0以上(m)	2.0以上(m)
軟 岩	2.5 "	2.0 "	1.5 "
中硬岩・硬岩	2.0 "	1.5 "	1.0 "

(注) 段切りは、直高で最大 5.0mまでとし、水平にステップを設ける。段切勾配は下表による。

表 3 - 33

土 質	段 切 勾 配
土 砂	1:0.5
礫混り土、転石混り土	1:0.5
軟 岩	1:0.2
中 硬 岩 ・ 硬 岩	1:0.2

(注) 1 ダム軸に直角方向の掘削法勾配も本表に準ずる。

2 袖部の掘削において直高5m以上の場合の切勾配は原則として岩盤 1:0.3その他は1:0.6とする。

(カ) 間詰

地盤が岩盤の場合は、基礎及び兩岸貫入部ともコンクリート埋戻しとすること。地盤が砂礫の場合は、基礎部は砂礫で埋め戻し、コンクリート等で保護すること。兩岸貫入部は練ブロック、コンクリートマット等で保護するものとする。

(キ) ブロック割施工

コンクリートの収縮を考慮して分割長 7.5m ~ 15m程度とすること。目地には止水上有効な止水板を設けること。その位置は上流側法面より0.5mで法面に沿わせて設けること。水通しの部分には目地を設けないこと。また、水通し肩から 3m以上(やむを得ない場合は 1.5m以上)離すこと。

(ク) 水通し断面の形状

水通し断面は原則として蹄形とし、その形状は次によるものとする。

- a 水通し幅は、下流部の地形等を考慮した上でできるだけ広くする。
- b 袖小口の勾配は原則として5分とする。
- c 余裕高は 0.6m以上とする。

(ケ) 水抜き穴

沈砂单独堰堤の水抜き穴は、原則として設けないものとするが、流出土砂形態により設ける場合は適切な断面(0.5m以下)の正方形又は円形とする。最上段の水抜き穴は、水通し天端より 1.5m以上下げ、各孔は、縦方向に重ならないようにすること。

(コ) 水通し断面算定

断面形が梯形の場合、接近速度を無視すれば

$$Q = \frac{2}{15} \cdot \cdot h \cdot \sqrt{2gh} \cdot (3B_0 + 2B_1)$$

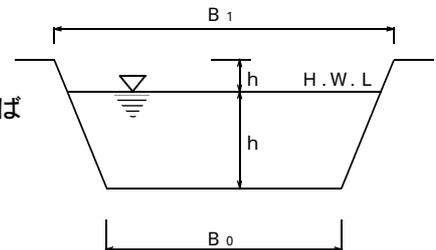
- Q : 計画流量(m³/sec)
- : 越流係数(0.6)
- h : 縮流前の越流水深(m)
- B₀ : 水通長(底幅)(m)
- B₁ : 水通長(上幅)(m)
- g : 重力の加速度 (m/sec²)

= 0.6、両側法勾配を5分 g = 9.8m/sec² とすれば 図3 - 15

$$Q = (1.77B_0 + 0.71h) \times h^{\frac{3}{2}}$$

= 0.6、両側法勾配を1割 g = 9.8m/sec² とすれば

$$Q = (1.77B_0 + 1.42h) \times h^{\frac{3}{2}}$$



(注) 下流の溪幅を考慮し水通し幅を決定すること。

(サ) 安定計算

安定計算に用いる荷重は自重及び静水圧とする。

a 静水圧

$$P = W_0 H_w$$

P : 静水圧(t/m²)

W₀ : 水の単位体積重量(t/m³)

H_w : 任意の点の水深(m)

安定計算は平常時及び洪水時の越流部断面と非越流部断面について算定するものとする。

b 安定計算に用いる数値

ダム用コンクリートの単位体積重量 : 2.3t/m³

流水の単位体積重量(W₀) : 1.2t/m³

土圧係数(Ce) : 0.3 ~ 0.6

コンクリートの許容応力度(kg/cm²) 圧縮 : 40、剪断 : 5

地盤の許容支持力(許容応力度)は、ボーリング調査の結果により求めるものとする。

c 安定条件

堤体自重及び外力の和が堤底の中央 1 / 3 以内に入るようにすること。

滑動に対する安全率は 1.5以上とすること。

堤体及び基礎地盤の最大応力度が許容応力度を超過しないこと。

d 断面形状

越流部断面と非越流部断面とは同一とすることを原則とする。

下流部法勾配は、1:0.2を標準とするが、土砂の発生状況を考慮してやむを得ない場合は1:0.3まで緩くすることができる。

e 袖の構造

袖天端は原則として1.5m以上とする。

袖天端の勾配は、原則として水平とすること。ただし、沈砂単独えん堤について、流出土砂形態により、袖勾配を設ける場合は計画渓床勾配と同程度又はそれ以上とすること。

やむを得ず袖を曲げる場合は、上流側に折り曲げること。折れ角は45度以下とすること。

(シ) 調整孔の穴の大きさの決定

孔の大きさの決定は次式によるものとする。

$$A = \frac{Q}{C \cdot \sqrt{2g \cdot h}}$$

Q：許容放流量 (m³/sec)

A：放流孔断面積 (m²)

C：係数

h：放流孔断面中心よりH.W.Lまでの水深 (m)

g：9.8m/sec²

係数	ベルマウス付呑み口	0.85 ~ 0.95	標準値	0.9
	呑み口部分を板で覆ったもの	0.7 ~ 0.9	標準値	0.8
	箱抜き型	0.6 ~ 0.8	標準値	0.7

調整孔と水通し天端より1.5m以上確保することを原則とする。

(ス) 調整孔の構造

調整孔の穴はゴミ等により閉塞しない構造であること。スクリーンは調整孔の断面積の20倍以上の面積を有するものとする。

イ 垂直壁

(ア) 高さ

水通し天端は渓流面より高めないこと。

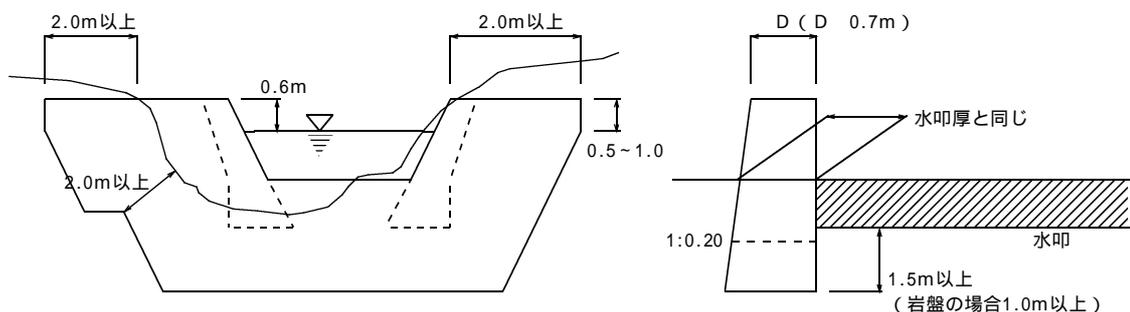
(イ) 天端幅

原則として1.0m以上とすること。ただし、水叩厚が70cm以上の場合は水叩厚と同じにすることができる。

(ウ) 基礎の根入

水通し天端を現河床にあわせて、根入の深さは水叩下端より1.5m以上とする。ただし、岩盤の場合は1.0m以上とすることができる。(図3-16参照)

図3-16



(エ) 袖

袖は必ず設け本堤に準じ兩岸に取付け洪水等に対しても絶対に越流させないこと。勾配は水平とする。

(オ) 水通し断面

水通し断面は本堤の水通し断面とする。

(カ) 断面の形状

垂直壁の下流法勾配は、原則として2分、上流勾配は直とする。袖は両側共直とする。

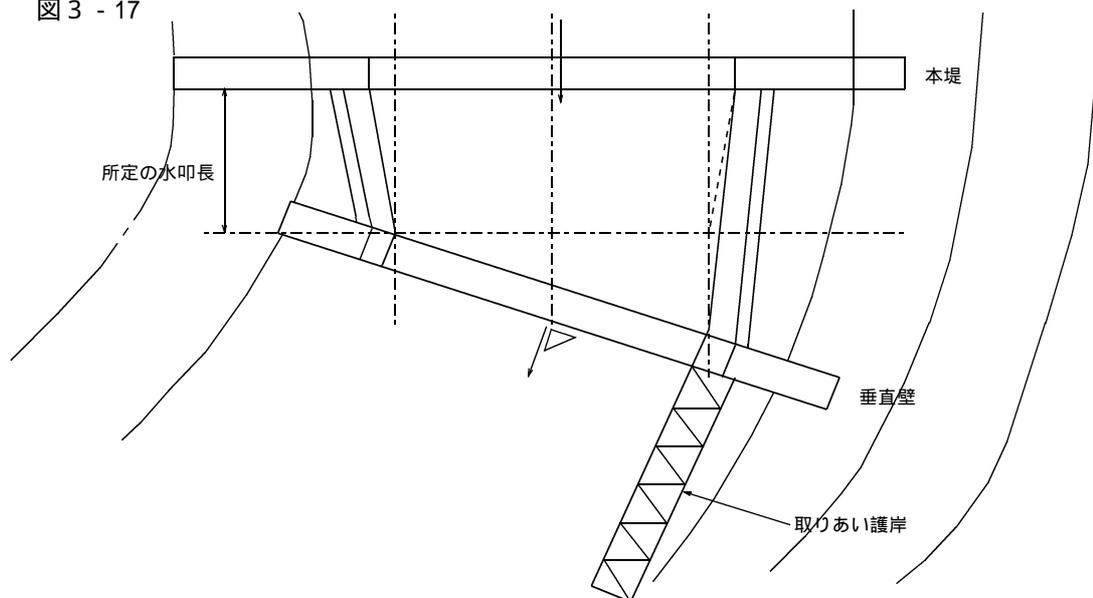
(キ) 垂直壁の方向

地形の状況により本堤を下流の流心に対して直角にできなく、かつ潜り堰とならない場合は、垂直壁を下流流心に対して直角にする。(図3-17参照)

(ク) 洗掘防止対策

水叩工下流の必要に応じて護床工を設けること。護床工は根固めブロック又はフトン籠等を使用する。護床工の必要長さは水叩長の1/2を標準とする。

図3-17

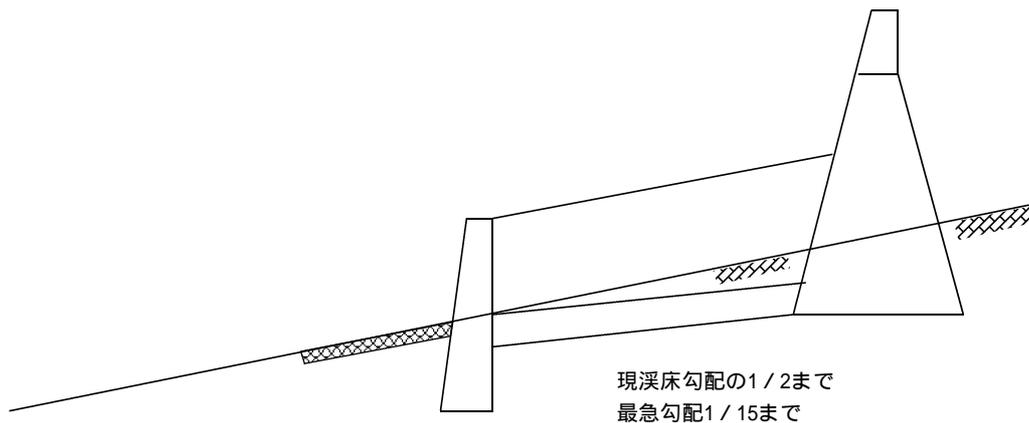


ウ 水叩

(ア) 勾配

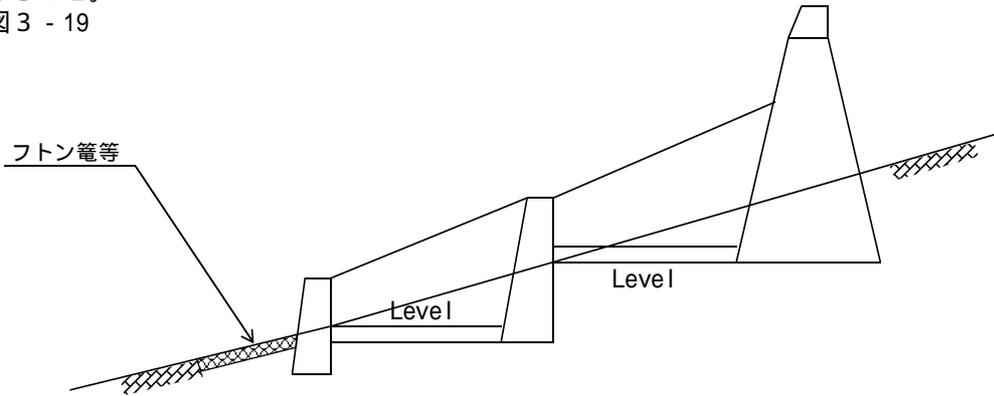
水叩天端を垂直壁の水通し天端と同高とし、原則として水平とすること、やむを得ない場合も現溪床勾配の1/2までとし、かつ、1/15以内とすること。

図3-18



やむを得ず垂直壁の水通し天端と下流渓床との落差が生じた場合は、さらに、第2水叩工を設けること。

図3 - 19



(イ) 水叩の長さの決定

次式にて計算するものとする。(図3 - 20参照)

$$L = 1.5(H_1 + h) - n \cdot H$$

ただし、ダム工、床固工等においては、 $(H_1 + h)$ の1.5倍をとるのは上式のとおりであるが、 (h/H_1) が0.5より大きい場合は1.5を2.0とすること。

(ウ) 厚さ

水叩き厚さは次式により求めるものとする。

$$T_1 = 0.15(0.6H_1 + 3h - 1)$$

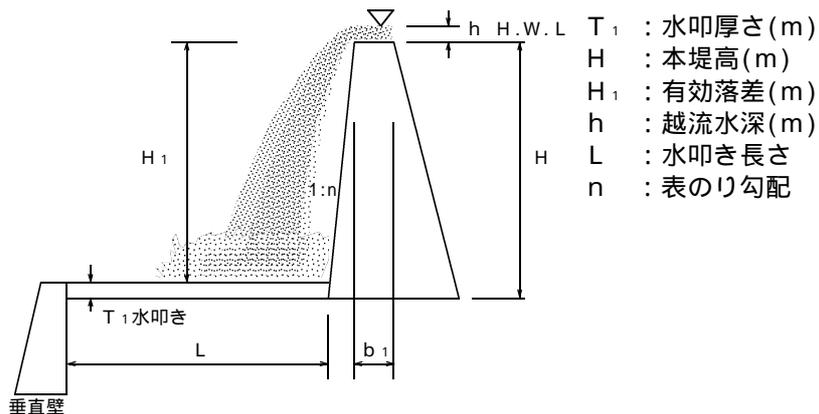
$$H_1 = H - T_1$$

したがって

$$T_1 = \frac{0.09H + 0.45h - 0.15}{1.09}$$

ただし、水叩の厚さは0.5m以上とする。

図3 - 20



- T_1 : 水叩厚さ(m)
- H : 本堤高(m)
- H_1 : 有効落差(m)
- h : 越流水深(m)
- L : 水叩き長さ
- n : 表のり勾配

有効落差は、水叩き勾配が水平でない場合は、勾配×Lだけ落差を加算すること。

(エ) 水通し断面

本堤直下の水叩幅は、原則として本堤水通し上幅以上とし、垂直壁取付部は垂直壁の水通し断面に合わせること。

エ 側壁

(ア) 高さ

側壁護岸の高さは、垂直壁の袖天端に取付け上流に向かって天端を水叩勾配以上とすること。

(イ) 基礎

水叩き基礎と同高とすること。

(ウ) 厚さ40cm以上のコンクリート又は間知ブロック積みとすること。水抜きは、7.5cm以上程度の塩化ビニル管として3㎡に1箇所の割合に設けること。

オ 安全柵

危険防止上、人が立入り易い場所には、高さ1.8m以上の安全柵を設けるものとする。(忍返しを付けることを標準とする。) 耐久性のある材料を選定し、管理上施錠のできる門扉を検討すること。

(9) 床固工の構造

ア 床固工

(ア) 高さ

高さは5.0m内外とし越流水深を含め総落差3.0～3.5mを限度とする。

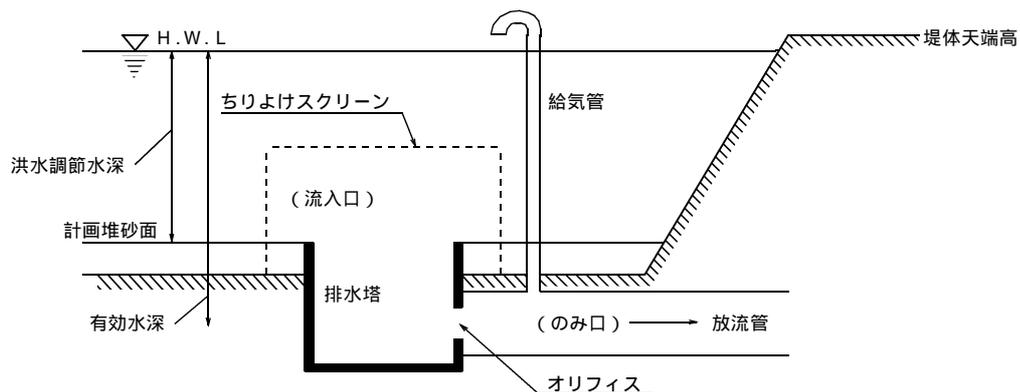
(イ) 構造

構造については、防災堰堤(コンクリート重力式)に準じて設計するものとする。

(10) 堀込型調整池における排水筒による放流を計画する場合

ア 放流管は管路の流水断面積が管路全断面積の3/4以下(断面の余裕25%以上)となるよう設計するものとする。原則として、最小管径は60cm以上とする。

図3-21



イ 放流管は、鉄筋コンクリート造とし、プレキャスト管を用いる場合も、全管長に渡って鉄筋コンクリートで巻くものとする。また、放流管は不等沈下による破損を防ぐために、10m間隔程度毎に継手を設けなければならない。継手構造は可撓性の止水板を用いて水密性を保つものとするほか、下図を標準とする。

図3-22



ウ 吸気管は、放流管呑口直下流部に吸気管(標準径10cm)を設ける。なお、放流量が5m³/sを大きく上廻る場合には、さらに大きい寸法の吸気管を用いる必要がある。

エ 洪水吐きは、排水筒とは別に開水路を確保することを原則とする。やむを得ず、越流先を暗渠とする場合は、越流水によって放流管出口が塞がらないように考慮する。(参考図3-23参照、防災調整等技術指針案 第5編設計実例第2章2.2より)

(11) 平坦地において水深の浅い調整池を設置する場合（水深が概ね0.3m以下の場合）

ア 敷地が平坦であり、開発区域外への排水先の高さの関係で掘込型の調整池も設置できない場合は、小堤式又は浅い掘込式の水深の浅い調整池を設置することになる。この場合に、調整池を駐車場等にも併用する場合は、注意看板等を設置するほか、安全上、管理上十分に配慮すること。（資料編【資料3 - 8】「宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）について」を参照）

イ 調整孔の設置は、敷地内の排水溝の末端に調整孔を設けた分水柵を設け、開発区域外へ排水するものとする。排水柵は維持管理上支障のない大きさとする。

ウ 調整池の周囲に小堤を設置する場合は、天端幅を1.0m以上確保する。調整池周囲の余裕高は、0.1m以上かつ越流高の1.2倍以上確保するものとする。コンクリート造の場合は、滞水時に漏水が生じない構造とし、かつ、構造計算により安全性を確認すること。

エ 洪水吐きについて、土地利用及び周辺の地形を考慮し、設置場所、越流幅及び越流部分の大きさについては十分配慮すること。

オ 調整孔からの放流先及び洪水吐きからの放流先を暗渠とする場合については、前記(10)に準ずるものとする。調整孔の最小径は管理上10cm以上とすることが望ましいが、やむを得ず10cm未満とする場合はスクリーンを二重にすること。

図 3 - 23 参考図

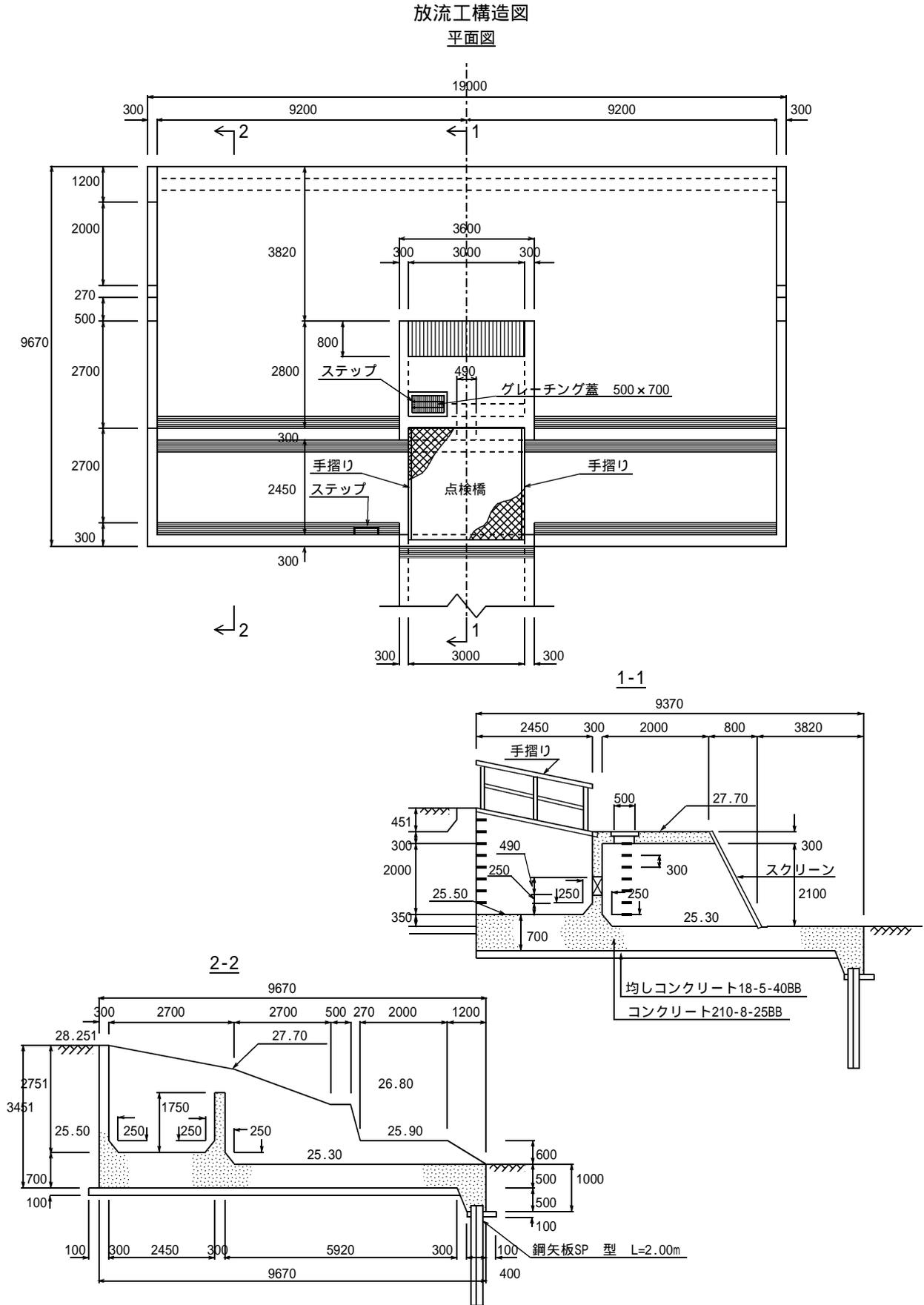


図 3 - 24 参考図

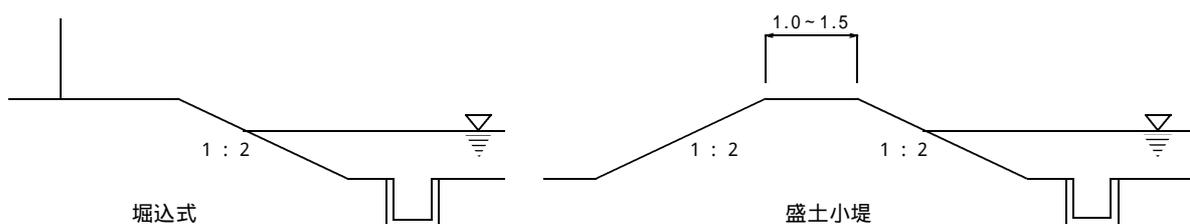
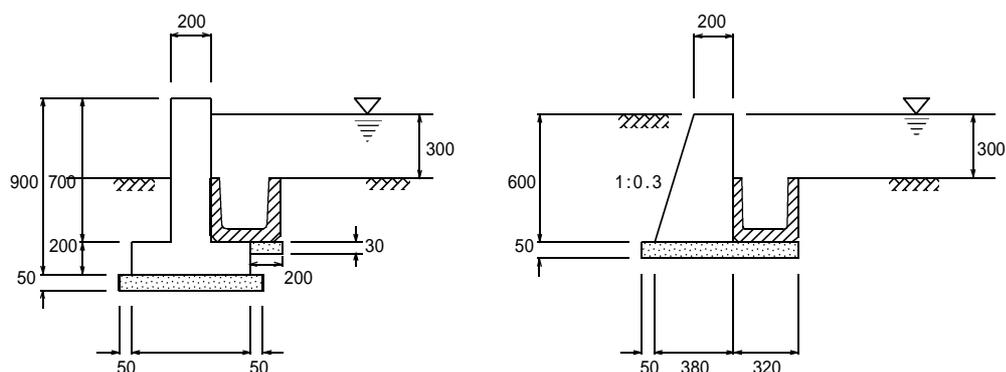


図 3 - 25 参考図



(12) 調整池の維持管理

ア 調整池では、原則として出水時の監視に際し、貯留状況のチェックが行えるよう、水位標を設置するものとする。

イ 放流部スクリーンのごみの除去、堆砂の除去、除草、各部の点検などに際し作業が円滑に行えるように、必要に応じて維持管理のための通路、トラップ等の設備を設置するものとする。また、堆積土砂の搬出方法についても検討を行うこと。

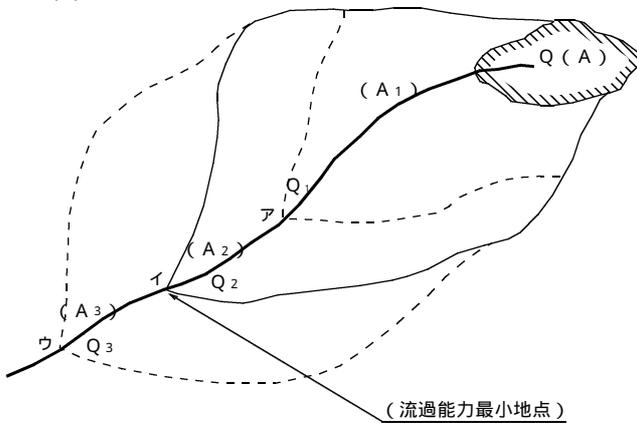
ウ 衛生上、景観上の配慮から必要に応じ、低水用排水路の設置及び底面処理を行うものとする。

エ その他維持管理については、「宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の設置及び管理に関するマニュアルについて」（平成12年7月27日付け建設省経民発第14号、建設省都下公発第18号、建設省河環発第35号）を参考とすること。

〔計算方法〕

洪水調節必要容量算定法

図3 - 26



- (A) : 開発面積 (ha)
- (A₁) : ア地点の集水面積 (ha)
- (A₂) : イ地点の集水面積 (ha)
- (A₃) : ウ地点の集水面積 (ha)
- Q : 開発区域の許容放流量 (m³ / sec)
- Q₁ : ア地点の現況流過能力 (m³ / sec)
- Q₂ : イ地点の現況流過能力 (m³ / sec)
- Q₃ : ウ地点の現況流過能力 (m³ / sec)

(1) 下流河川等の現況流過能力の最小値を調査する。調査範囲は、

$$\left(\frac{\text{開発面積}}{\text{集水面積}} \right) \times 100 \sim 2\%$$

となる地点までとする。下流河川等の流過能力の変化地点ごとに比流量を算出し、その比流量が最小となる地点の流量を用いる。

ア 現況流過能力の算出..... $Q_n = V_n a_n$
 Q_n : 下流河川等の現況流過能力
 V_n : 下流河川等の流速 (Manning公式)
 a_n : 下流河川等の断面積

イ 比流量の算出..... $\frac{Q_n}{A_n}$

A_n : 集水面積

ア地点..... $\frac{Q_1}{A_1}$

イ地点..... $\frac{Q_2}{A_2}$

ウ地点..... $\frac{Q_3}{A_3}$

最小値を選ぶ。

ウ 図3 - 26の場合

比流量の最小地点.....イ地点

流 量..... Q_2

(2) 洪水調節池設置の必要性を検討する。

ア 流過能力最小地点での30年確率計画洪水流量 Q' を次式により算出する。

(図3 - 26の場合.....現況流過能力最小地点 イ地点)

$$Q' = \frac{1}{360} \cdot f_2 \cdot r \cdot A_2$$

Q' : 30年確率計画洪水流量 (m³ / sec)

f_2 : イ地点の集水区域内の平均流出係数

r : 30年確率降雨強度 (mm / hr)

イ 洪水調節池の必要性の有無

$Q_2 > Q'$ の場合.....洪水調節池不要

$Q_2 < Q'$ の場合.....洪水調節池必要

ここで洪水調節池が不要、又は必要とされる場合であってもその比流量が大きい場合は河川への負担を増大させないため調節池を設けるものとする。

この場合は、表3-31の比流量として、小さい方の比流量により許容放流量を算定するものとする。

(3) 開発区域からの許容放流量を算出する。

$$Q = \frac{A}{A_2} \cdot Q_2$$

(4) 許容放流量に対応する降雨強度を算出する。

$$r_c = Q \cdot \frac{360}{f \cdot A}$$

r_c : 許容放流量に対応する降雨強度 (mm/hr)

f : 開発区域内の平均流出係数

(5) 洪水調節必要容量

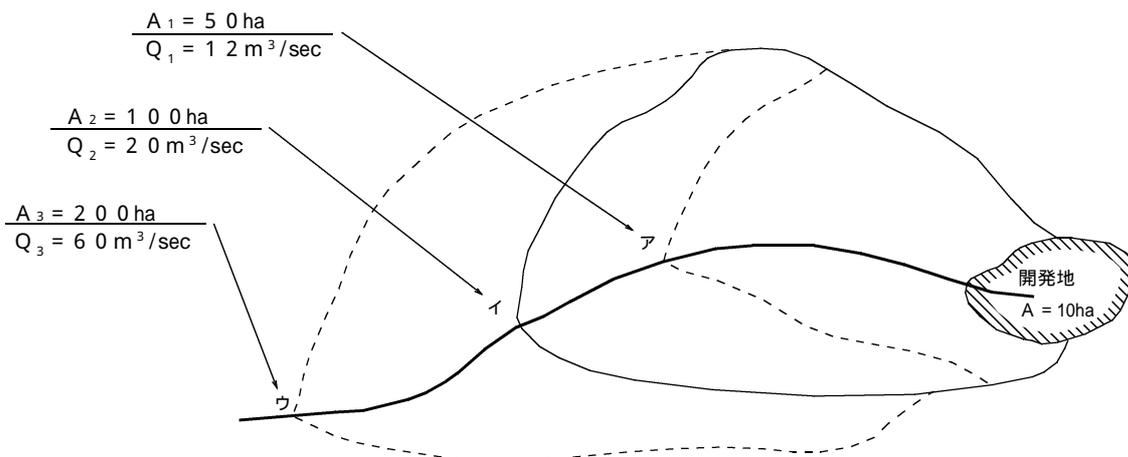
$$V = Frc \cdot f \cdot A$$

V : 洪水調節必要量

Frc : 表3-30により前記(4)の r_c に対応した値をとる。

[計算例]

図3-27 岐阜地区、開発区域面積 $A = 10\text{ha}$



(開発地の流出係数)

普通林地 : 2ha (流出係数0.8)

裸地 : 8ha (流出係数1.0)

$$\text{平均流出係数} : f = \frac{2 \times 0.8 + 8 \times 1.0}{10} = 0.96$$

(イ地点の集水区域の流出係数)

普通林地 : 52ha (流出係数0.8)

裸地 : 8ha (流出係数1.0)

農地 : 40ha (流出係数0.6)

$$\text{平均流出係数} : f_2 = \frac{52 \times 0.8 + 8 \times 1.0 + 40 \times 0.6}{100} = 0.74$$

(1) 下流河川等の現況流過能力の最小値を見つける。

$$\text{ア地点} \dots\dots\dots \frac{Q_1}{A_1} = \frac{12}{50} = 0.24 \text{m}^3 / \text{sec} / \text{ha}$$

$$\text{イ地点} \dots\dots\dots \frac{Q_2}{A_2} = \frac{20}{100} = 0.20 \text{m}^3 / \text{sec} / \text{ha}$$

$$\text{ウ地点} \dots\dots\dots \frac{Q_3}{A_3} = \frac{60}{200} = 0.30 \text{m}^3 / \text{sec} / \text{ha}$$

ゆえにイ地点が最小地点..... $Q_2 = 20.0 \text{m}^3 / \text{sec}$

(2) 洪水調整池設置の必要性を検討する。

ア 流過能力最小地点での30年確率計画洪水流量 Q' を算出する。

(ア) イ地点の流域面積 ($A_2 = 100 \text{ha}$) の洪水到達時間.....30分 (表3 - 22参照)

(イ) 30年確率降雨強度..... $r = 116 \text{mm} / \text{hr}$

(ウ) $A_2 = 100 \text{ha}$

(エ) $f_2 = 0.74$

$$\begin{aligned} Q' &= \frac{1}{360} \cdot f_2 \cdot r \cdot A_2 \\ &= \frac{1}{360} \times 0.74 \times 116 \times 100 \\ Q &= 23.84 \text{m}^3 / \text{sec} \end{aligned}$$

イ 洪水調節池の必要性の有無

$Q_2 (20.0 \text{m}^3 / \text{sec}) < Q' (23.84 \text{m}^3 / \text{sec})$ 調整池が必要である。

(3) 開発区域からの許容放流量を算出する。

ア 現況流過能力最小地点の比流量を算出する。

$$Q_2 / A_2 = 0.20 < (\text{表3 - 31の比流量}) = 0.226$$

イ 比較の結果、小さい方の比流量により許容放流量を算出する。

$$\begin{aligned} Q &= A \cdot Q_2 / A_2 \\ &= 10 \times 20 / 100 \\ &= 2.0 \text{m}^3 / \text{sec} \end{aligned}$$

(4) 許容放流量に対応する降雨強度を算出する。

$$\begin{aligned} r_c &= Q \cdot \frac{360}{f \cdot A} \\ &= 2.0 \times \frac{360}{0.96 \times 10} \\ &= 75 \text{mm} / \text{hr} \end{aligned}$$

(5) 洪水調節必要容量

ア $r_c = 75 \text{mm} / \text{hr}$ に対応する $Frc : 431$ (表3 - 30)

イ $A = 10 \text{ha}$

ウ $f = 0.96$

$$\begin{aligned} V &= Frc \cdot f \cdot A \\ &= 431 \times 0.96 \times 10 \\ &= 4,137.6 \text{m}^3 \end{aligned}$$

第 8 節 造成工事

(開発許可の基準)

法第33条第1項第7号(本章第1節参照)

(開発許可の基準)

法第33条第2項(本章第1節参照)

(開発許可の基準)

法第33条第3項(本章第1節参照)

(開発許可の基準)

法第33条第5項(本章第1節参照)

(法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目)

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7号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域内の地盤が軟弱である場合には、地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- 二 開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留(次号において「地滑り抑止ぐい等」という。)の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- 五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。
- 六 開発行為によって生じた崖面は、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。

(法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目)

令第29条(本章第1節参照)

(法第33条第3項の政令で定める基準)

令第29条の2 法第33条第3項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 (本章第1節参照)

二から七 (略)

八 第28条第2号から第6号までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによ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。

九から十一 (略)

十二 (本章第1節参照)

2 (略)

(法第33条第5項の政令で定める基準)

令第29条の4 法第33条第5項の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 (本章第1節参照)

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度は、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、1.5メートルを超える範囲で行うものであること。

三、四 (略)

2 前項第2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。

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

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

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

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

2 前項の規定の適用については、小段等によ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してみなす。

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2メートルを超えるものについては、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第142条(同令第7章の8の準用に関する部分を除く。)の規定を準用する。

(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)

規則第27条の4 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 (本章第1節参照)

二から四 (略)

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がたいと認められる場合に行うものであること。

(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。

(開発許可の基準)

法第33条第1項第8号 (本章第1節参照)

(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8号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地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とする。

1 土質調査

(1) 盛土、埋め戻し、裏込めなどの材料として利用する土及び構造物の基礎切取の斜面を構成する地盤としての土の工学的性質を把握するため、必要に応じ工事前又は工事中に必要と思われる土質調査及び土質試験を実施すること。

(2) 土質調査等の種類は、開発区域の規模、地形、予定建築物の規模等に応じて必要な調査を行うこと。

(3) 開発区域が次の各号に該当する場合は、地質調査に基づく安定計算書及び解析図書等を必要に応じて提出すること。

ア 地すべりの兆候のある区域

イ 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の隣接地

ウ 地質、湧水の状況等から地盤の安全を確認する必要がある開発で、面積が3,000㎡以上又は切土、盛土及び切盛土高でそれぞれの高さが10mを超えるもの。

(4) 安定計算において、安全率1.5以上となるように対策が講じてあること。

2 軟弱地盤等の補強

開発区域内の地盤が軟弱である場合は、地盤の圧密等による沈下によって障害が生じないように、土の置換、水抜きその他の措置を行うこと。

3 防災工事

(1) 原則として、次の区域等を造成区域に含まないこと。

ア 建築基準法による災害危険区域

イ 地すべり等防止法による地すべり防止区域

ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域

エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律による土砂災害特別警戒区域

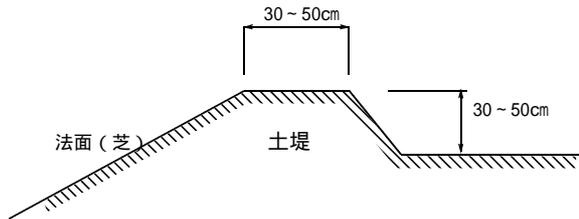
(2) 溪流及び既存水路は、原則として開渠とすること。

(3) 防災調整池の工事、低湿地における暗渠排水等の工事及び本格的造成工事は、集中豪雨期、台風期を避け、できる限り湧水期に工事を行うこと。

(4) 造成工事中は、湧水箇所及び法面に盲暗渠、仮設排水渠を設置するとともに、要所に泥溜めを設け、できる限り土砂を流下させないよう努めること。

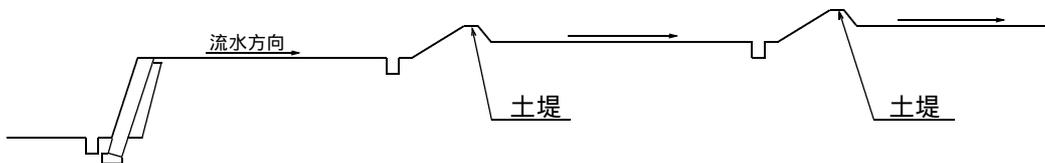
- (5) 宅地造成により整地した平坦地には、その外周に小規模な土堤を設けて降雨を一時貯留し、下流への直接の流出を軽減させること。(図3-28)

図3-28



- (6) 宅地造成地の周囲には、必要に応じて板柵、そだ柵、蛇かご、土のう等を適切に配置し、土砂の流出防止、流出降雨量の軽減を図ること。
- (7) 開発区域及びその周辺の地形地表の状況を勘案し、土砂流出が予想される場合は、下流に対する災害を防止するため、適切な位置に必要な規模、強度及び耐久性を有する防災施設を設けること。なお、容量及び構造は本章第7節によるものとする。
- (8) 開発区域外への排水計画については、排水先の流過能力、開発規模等により、防災調整池を計画すること。調整池の容量計算等については本章第7節によるものとする。
- (9) 開発行為によってできるがけの高さは、原則として15m以下とすること。
- (10) がけ又は法面の上端に続く地盤面は、原則としてがけ又は法面の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配及び土堤等を設け排水溝により排水できる構造にすること。(図3-29)

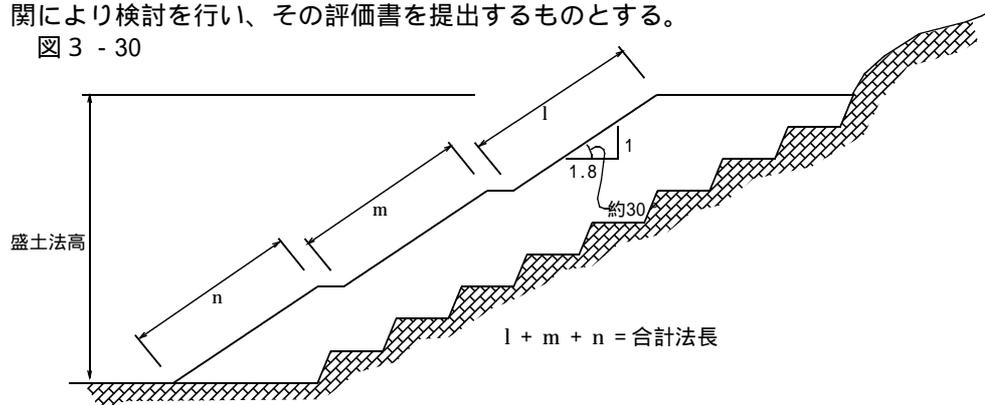
図3-29



4 盛土工事

- (1) 盛土高及び盛土のり高(図3-30)は、原則として15m以内とすること。ただし、他の法令等による制限がない場合で、開発区域及びその周辺の地形地表の状況、又は工法等について安全性が確認できる場合は15mを超えることができる。この場合の安全性の確認については、公的専門研究機関により検討を行い、その評価書を提出するものとする。

図3-30

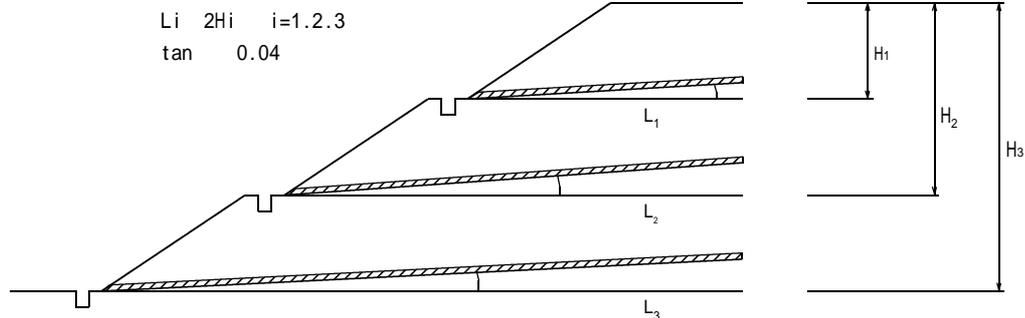


盛土法高とは、法肩と法尻の高低差をいう。

- (2) 現地盤の切株、雑草及び腐植土は、必ず盛土前に除去すること。

- (3) 地盤のゆるみ、沈下及び崩壊等を防ぐため、水平層にして、順次盛り上げ十分締め固めるとともに、地下水、湧水等による崩壊を防止するため、適切な排水施設を設けること。
 サンドマットを利用する場合は図3-31によるものとし、マットの厚さは、砂の場合15cm以上、礫の場合は30cm以上とすること。

図3-31



- (4) 盛土高が5mを超えるときは、高さ5m以内ごとに幅2m以上の小段を設け、排水のため適当な横断勾配をつけ排水溝等を設けること。この小段が3段以上連続する場合は、3段目の幅は5m以上とする。
- (5) 法面勾配は、原則として図3-32(a)、又は図3-32(b)を標準とし、適当な保護をすること。ただし、他の法令等による制限がない場合で開発区域の地形、地質、気象条件、周囲の状況、法面保護工の種類、施工法を考慮し安全性が確保できる場合は表3-34によることができる。

図3-32(a)

図3-32(b)

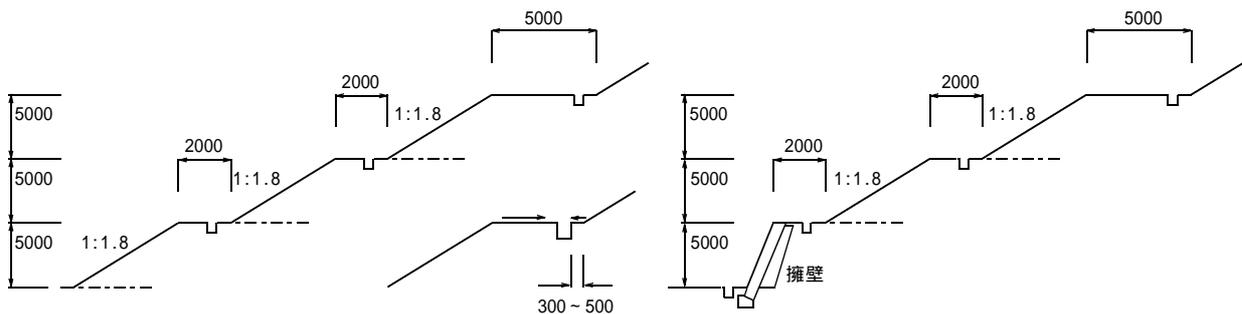
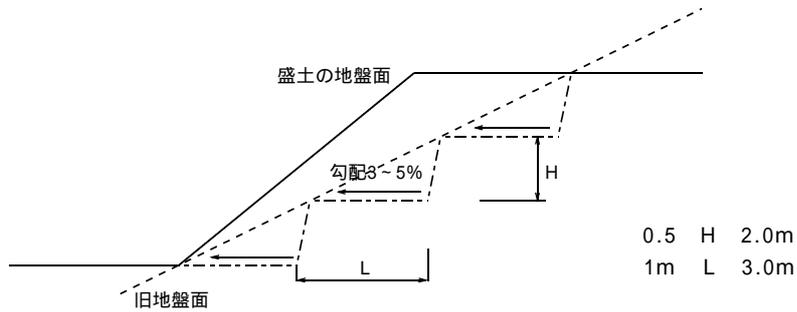


表3-34

盛土材料	盛土高(m)	勾配	摘要
粒度分布のよい砂	0~5	1:1.5 ~ 1:1.8	基礎地盤の支持力が十分にあり、浸水の影響のない盛土に適用する。
粒度分布のよい礫質土	5~15	1:1.8 ~ 1:2.0	
粒土分布の悪い砂	0~10	1:1.8 ~ 1:2.0	
岩塊・玉石	0~10	1:1.5 ~ 1:1.8	
	10~20	1:1.8 ~ 1:2.0	
砂質土	0~5	1:1.5 ~ 1:1.8	
かたい粘性土	5~10	1:1.8 ~ 1:2.0	
やわらかい粘性土	0~5	1:1.8 ~ 1:2.0	

- (6) 現地盤が次のような場合は、図3-33のように段切りを行うこと。
 ア 現地盤の傾斜が20%以上で盛土高が2mを超えるとき。
 イ 地表面に雑草及び腐食土等があり、盛土と現地盤との面が滑り面となりうる時。
- (7) 締固めは、予定建築物及び土地利用にあった施工法で行われる計画になっていること。
- (8) 盛土高が10m以上の場合について、盛土の安定計算を行うこと。安定計算は、円弧すべり面を仮定した分割法を用いて行うこととし、すべり面の形状が非円弧となる場合には、現地の状況に応じて適切な安定計算式を用いるものとする。また、地震時の安定計算も行うものとする。

図 3 - 33



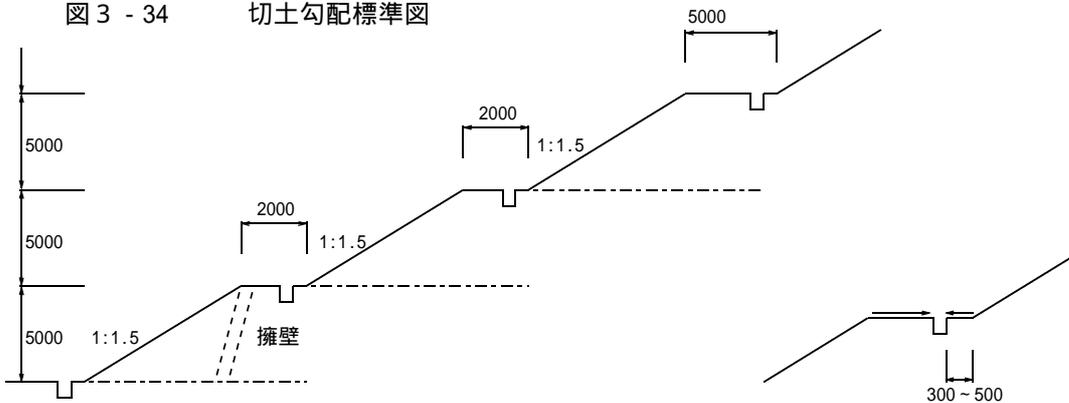
5 切土工事

- (1) 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あるときは、その地盤に滑りが生じないように適当な措置をとること。
- (2) 切土高が5mを超えるときは、高さ5m以内ごとに、幅2m以上の小段を設け、排水のため適当な横断勾配を設け排水溝を設けること。この小段が3段以上連続する場合は、3段目の幅は5m以上とすること。(図3-34)
- (3) 法面の勾配は、原則として図3-34を標準とする。ただし、他の法令等による制限がない場合で現地の地形、地質、気象条件、周囲の状況、法面保護の種類、施工法等を考慮し、安全性について確認ができるときは表3-35によることができる。

表 3 - 35

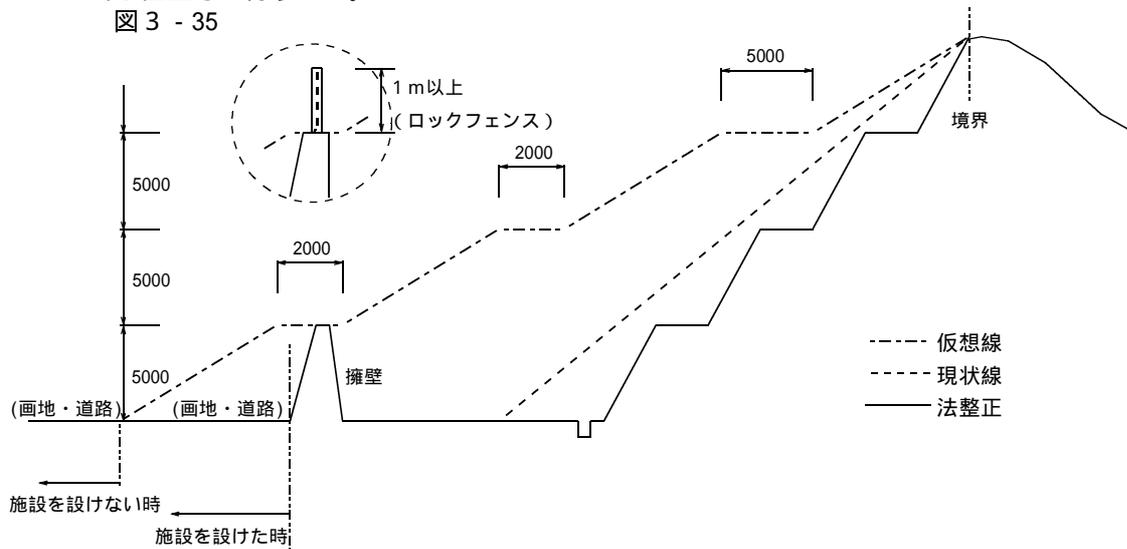
地 山 の 土 質		切土高	勾 配
硬岩			1:0.3 ~ 1:0.8
軟岩			1:0.5 ~ 1:1.2
砂			1:1.5 ~
砂質土	密実なもの	5m以下 5~10m	1:0.8 ~ 1:1.0 1:1.0 ~ 1:1.2
	密実でないもの	5m以下 5~10m	1:1.0 ~ 1:1.2 1:1.2 ~ 1:1.5
砂利又は岩塊混り砂質土	密実なもの、又は粒度分布の良いもの	10m以下 10~15m	1:0.8 ~ 1:1.0 1:1.0 ~ 1:1.2
	密実でないもの、又は粒度分布の悪いもの	10m以下 10~15m	1:1.0 ~ 1:1.2 1:1.2 ~ 1:1.5
粘質土及び粘土		0~10m	1:0.8 ~ 1:1.2
岩塊又は玉石混り砂質土		5m以下	1:1.0 ~ 1:1.2
		5~10m	1:1.2 ~ 1:1.5

図 3 - 34 切土勾配標準図



- (4) 既存がけが、境界等により 1:1.5以下の勾配に整正できない場合は、上部より仮想線を引き、その線内の宅地利用は認めない。ただし、仮想線内において図3-35のように待受重力擁壁等を設置した場合は、この限りではない。また、既存がけについては整正を行い排水施設等を設置し、適当な植生等を行うこと。

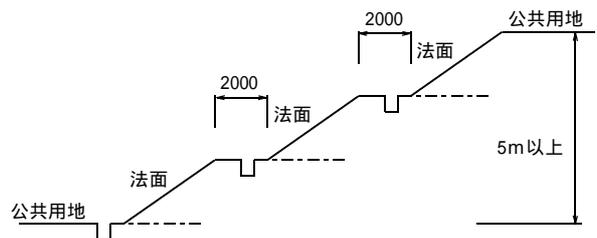
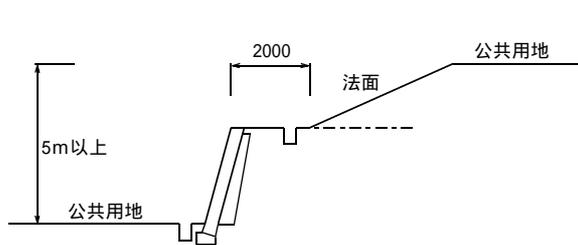
図3-35



- (5) 住宅宅地開発事業にあって、高さが5mを超える法面、がけ又は擁壁の下端、上端に接する土地については、宅地の安全を図るため、原則として道路、公園、緑地等の公共用地として利用すること。

図3-36(a)

図3-36(b)



6 擁壁等の設置基準及び構造

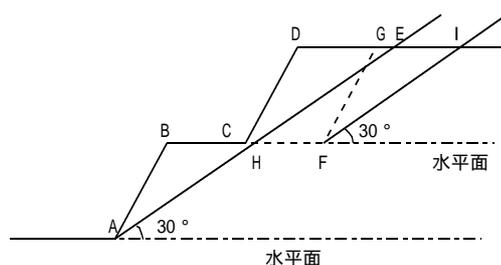
- (1) がけの内て次の一に該当する場合は、擁壁で覆わなければならない。

- ア 切土をした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけ
- イ 盛土をした土地の部分に生ずる高さ1mを超えるがけ
- ウ 切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけ

参考

「がけ」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいい、小段によって上下に分離されたがけがある場合においては、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面を想定し、その面に対して、上層のがけ面の下端がその上方にあるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

図3-37



- | | |
|---------------|------------------|
| 一体のがけ | A.B.C.D.E |
| 一体のがけとはみなされない | A.B.C.F.G.E |
| 別々のがけ | A.B.C.H及びF.G.E.I |

(2) 切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものががけ面については、前号の規定によらないことができる。

ア 土質が表3 - 36の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

表3 - 36

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

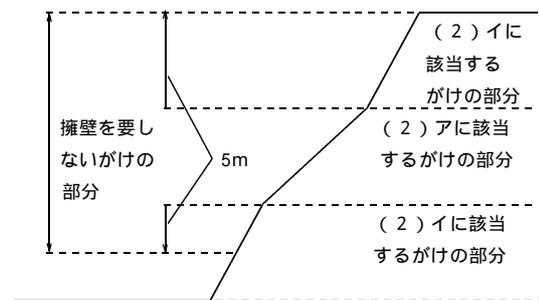
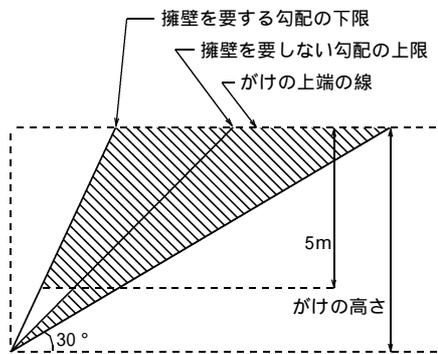
(注) 軟岩（風化の著しいものを除く）・風化の著しい岩の適用に当たっては、十分な調査資料をもとに確実に判定が可能な場合に限る。この調査、分析に当たっては、公的専門研究機関により行うものとし、その評価書を提出するものとする。

イ 土質が前号の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が表3 - 36の中欄の角度を超え、表3 - 36の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5 m以内の部分。

この場合において、前号のがけの部分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。

図3 - 38

図3 - 39



(3) 開発行為によって生ずるがけのがけ面を擁壁で覆わないときは、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すること。

(4) 擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知石練積造又は宅地造成等規制法施行令第14条及び建築基準法施行令第142条の規定に適合するものであること。

(5) 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のアからエまでに該当することが確かめられること。なお、高さが5メートルを超える擁壁は地震時についても検討を行うこと。この場合の設計水平震度は0.2以上とすること。

ア 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。（擁壁躯体の各部に作用する応力度が、材料の長期許容応力度以内に収まっていること。）

イ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。（擁壁全体の安定モーメントが転倒モーメントの1.5倍以上であること。）

ウ 土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと。（擁壁底面における滑動抵抗力が滑動外力の1.5倍以上であること。）

エ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。（最大接地圧が、地盤の長期許容応力度以内に収まっていること。）

オ 擁壁の構造計算に必要な数値は、特別な場合を除き表3 - 37によること。

カ 鋼材の許容応力度は、建築基準法施行令第90条による。

キ コンクリートの許容応力度は、建築基準法施行令第91条による。

ク 鉄筋のかぶり厚は、建築基準法施行令第79条による。（底盤で6 cm以上、鉛直壁で4 cm以上必要である。）

表3 - 37

土 質	単位体積重量 (t / m ³)	土圧係数	土 質	摩擦係数
砂 利 又 は 砂	1.8	0.35	岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂 質 土	1.7	0.40	砂 質 土	0.4
シルト、粘土、 又はそれらを多 く含む土	1.6	0.50	シルト、粘土、又はそ れらを多く含む土	0.3

擁壁の基礎底面から少なくとも15cmまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。

ケ 地盤の許容支持力（許容応力度）は、建築基準法施行令第93条によること。

建築基準法施行令第93条

地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力は、国土交通大臣が定める方法によって、地盤調査を行い、その結果に基づいて定めなければならない。ただし、次の表に掲げる地盤の許容応力度については、地盤の種類に応じて、それぞれ次の表の数値によることができる。

地 盤	長期に生ずる力に対する許容応力度（単位 1平方メートルにつきキロニュートン）	短期に生ずる力に対する許容応力度（単位 1平方メートルにつきキロニュートン）
岩盤	1,000	長期に生ずる力に対する許容応力度のそれぞれの数値の2倍とする。
固結した砂	500	
土丹盤	300	
密実な礫層	300	
密実な砂質地盤	200	
砂質地盤（地震時に液状化のおそれのないものに限る。）	50	
堅い粘土質地盤	100	
粘土質地盤	20	
堅いローム層	100	
ローム層	50	

国土交通省告示第1113号（平成13年7月2日）

地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を求めるための地盤調査の方法並びにその結果に基づき地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を定める方法を定める件

第一 地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を求めるための地盤調査の方法は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 ボーリング調査
 - 二 標準貫入試験
 - 三 静的貫入試験
 - 四 ベーン試験
 - 五 土質試験
 - 六 物理探査
 - 七 平板載荷試験
 - 八 載荷試験
 - 九 くい打ち試験
 - 十 引抜き試験
- 第二 以降略

- (6) 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、3㎡以内毎に1個の割で内径75mm以上の硬質塩化ビニル管その他これに類する耐水材料を用いた水抜き穴が設けられ、擁壁の裏面には、砂利等の透水層表3 - 38参照)が設けられていること。水抜き穴の配置は千鳥状に設け、排水方向に適当な勾配をとる。水抜き穴の裏側には、目詰まりや埋戻し土砂が流出しないように、粗目の割栗石を配置するか吸出し防止材（フィルターパット）を設置する。また、水抜きパイプ（透水管）の長さは、透水層に深く入り過ぎないように注意する。

表 3 - 38 透水層の厚さ

種類	盛土層		切土層	
	上層	下層	上層	下層
間知石等 練積擁壁	30cm	60cm以上かつ擁壁 の高さの20/100 以上	30cm	
その他の現場 築造擁壁	30cm		30cm	

なお、透水層として透水マットを使用するときは、次のとおりとする。

ア 透水マットは、高さが5 m以下の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁に限り、透水層として使用できるものとする。

ただし、高さが3 mをこえる擁壁に透水マットを用いる場合は、下部水抜き穴の位置に厚さ30cm以上、高さ50cm以上の砂利又は碎石の透水層を擁壁の全長にわたって設置すること。

(図3 - 40参照)

イ 透水マットは、凍結、凍上の恐れが少ない地域に限り、透水層として使用することができる。

エ その他透水マットの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」によること。

図3 - 40(a) 擁壁の高さが3 m以下の場合

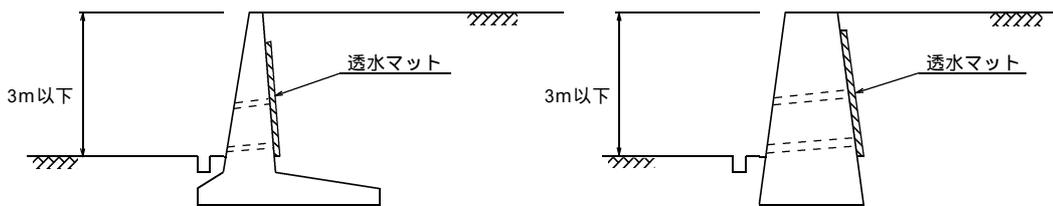


図3 - 40(b) 擁壁の高さが3 mをこえる場合

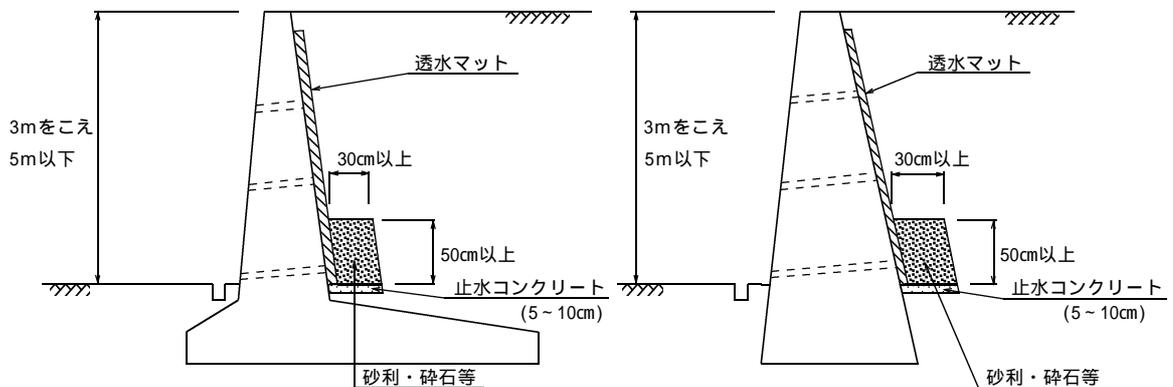
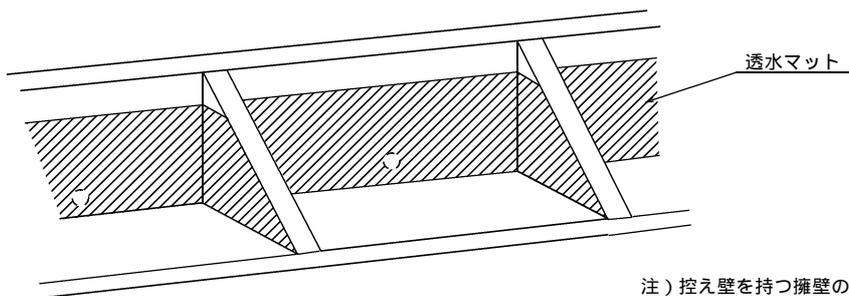


図3 - 40(c) 控え壁式擁壁の場合

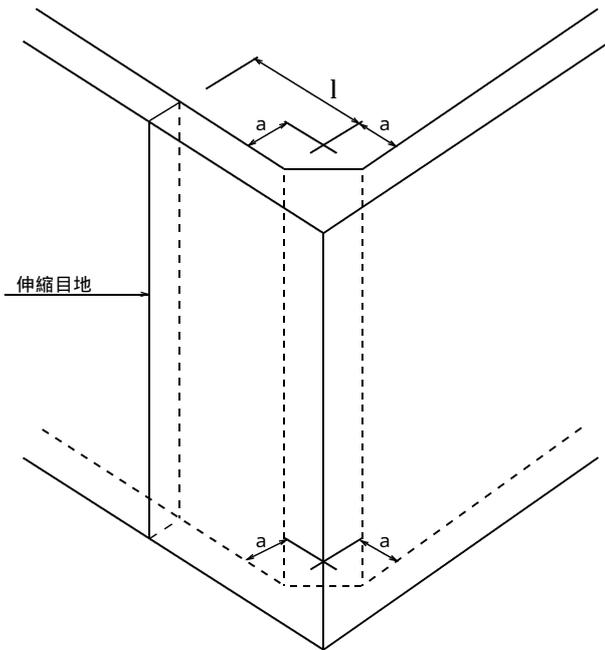


注) 控え壁を持つ擁壁の場合には、前壁だけでなく控えの部分にも取付ける必要がある。

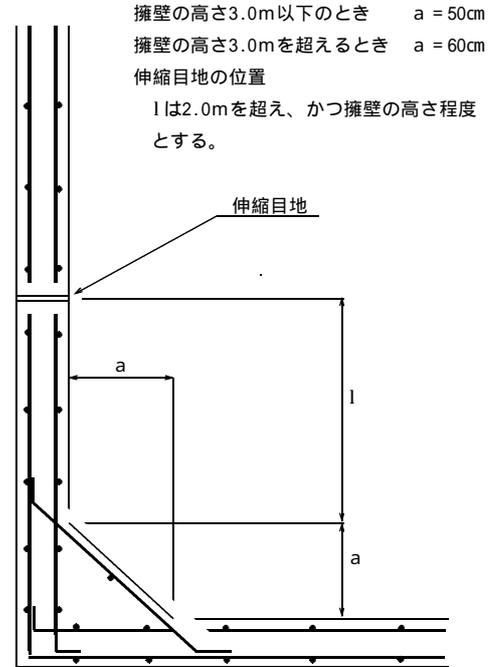
(7) 擁壁が長く続く場合は、原則として20m以内毎に伸縮目地を設け、基礎部分まで切断する。擁壁の高さ、構造等を異にする場合も同様とすること。また、擁壁の屈曲部については、伸縮目地の位置を隅角部から擁壁の高さの分だけ避けて設置する。

(8) 擁壁の屈曲する箇所は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強する。二等辺の一边の長さは、擁壁の高さ3m以下で50cm、3mを超えるもので60cmとする。(図3-41(a)、3-41(b)参照)

図3-41(a) 鉄筋コンクリート擁壁

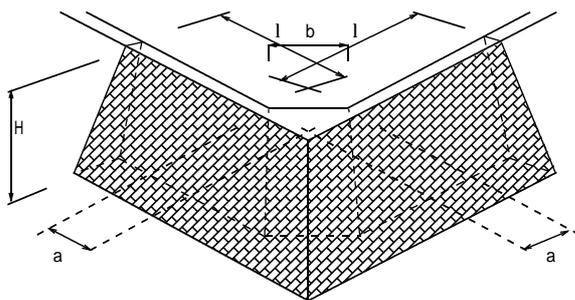


(a) 立体図

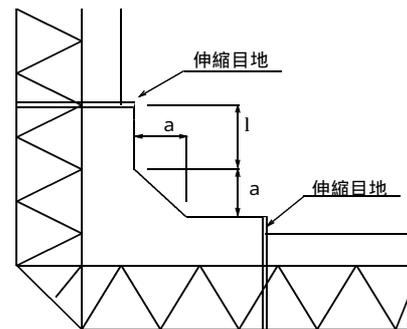


(b) 平面図

図3-41(b) 間知石等練積擁壁



(a) 立体図



(b) 平面図 練積み造擁壁の場合

擁壁の高さが3.0m以下のとき $a = 50\text{cm}$

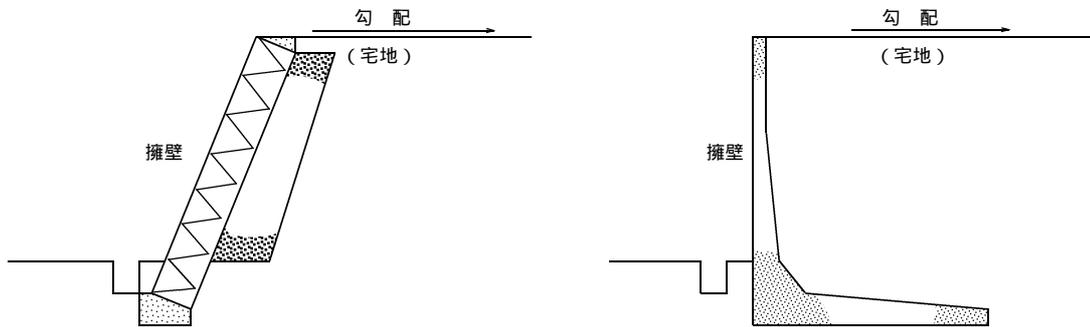
擁壁の高さが3.0mを超えるとき $a = 60\text{cm}$

伸縮目地の位置 l は2.0mを超え、かつ擁壁の高さ程度とする。

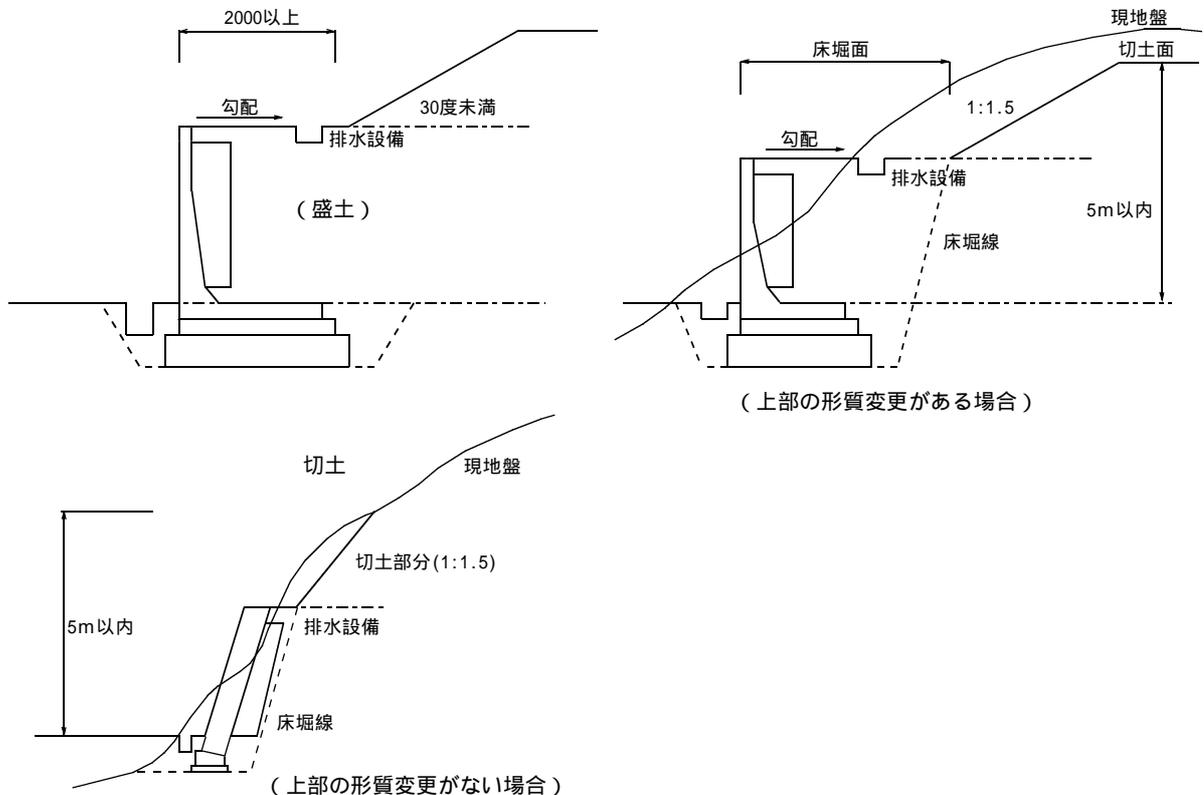
(9) 擁壁の高さが5mを超える場合は、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造とすること。ただし、逆T擁壁が6mを超える場合は、原則として控え壁式擁壁とすること。

(10) 高さが2mを超える擁壁は、建築基準法施行令第142条(同法第7章の8の準用に関する部分を除く。)の規定を準用すること。ただし、宅地造成等規制法第8条第1項の規定による許可を受けな

- ればならない擁壁については、この限りではない。
 (11) 擁壁の上部を宅地として利用するときは、図3 - 42のように勾配をとること。
 図3 - 42



- (12) 設置する擁壁の上部が切土又は盛土等による法面、がけとなる場合は、図3 - 43のとおりとして水平地盤面には排水設備を設けること。
 図3 - 43



(13) 擁壁の構造

ア 間知石等練積み造擁壁

宅地造成等規制法施行令第8条の規定により、間知石等練積み造その他練積み造の擁壁の構造は次の基準による。都市計画法の開発行為の許可においてもこの基準が準用される。(省令第27条第2項、建築基準法施行令第142条、平成12年建設省告示第1449号)

- (ア) 擁壁の直高は5.0mまでとする。擁壁に作用する積載荷重の上限は、一般に5kN/m²までと想定されているが、擁壁の高さ、土質に応じて擁壁の天端より建築物を後退して建築する等の配慮が必要である。
 (イ) 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さが、がけの土質に応じ表3 - 39に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表左欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは40cm以上、その他のものであるときは70cm以上であること。
 (ウ) 石材その他の組積材は、控え長を30cm以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、

- かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。
- (エ) 前2号に定めるところによっても、がけの状況等により、はらみ出しその他の破壊の恐れがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。
- (オ) 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れ深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、表3-39の左欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは、擁壁の高さの100分の15（その値が35cmに満たないときは、35cm）以上、その他のものであるときは、擁壁の高さ100分の20（その値が45cmに満たないときは、45cm）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

なお、以上の基準を図化すると、図3-44のとおりである。

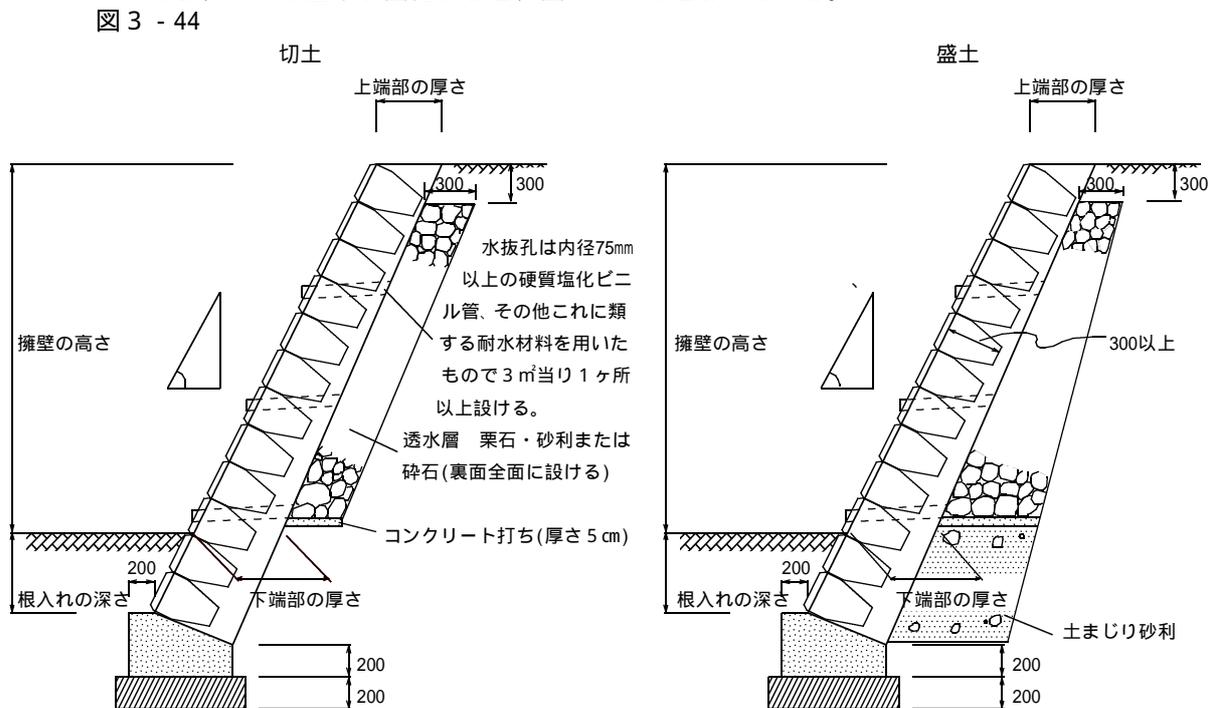


表3-39

土質	勾配 (度)	擁壁			根入れの深さ (cm)
		高さ (m)	上端部の 厚さ(cm)	下端部の 厚さ(cm)	
第一種 岩、岩層、砂利又は砂利まじり砂	70を超え 75以下	2以下	40以上	40以上	高さの15/100かつ35以上
	65を超え 70以下	2を超え3以下	〃	50	〃
		2以下	〃	40	〃
	65以下	2を超え3以下	〃	45	〃
		3を超え4以下	〃	50	〃
		3以下	〃	40	〃
		3を超え4以下	〃	45	〃
	第二種 真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの	70を超え 75以下	2以下	〃	50
65を超え 70以下		2を超え3以下	〃	70	〃
		2以下	〃	45	〃
65以下		2を超え3以下	〃	60	〃
		3を超え4以下	〃	75	〃
		2以下	〃	40	〃
		2を超え3以下	〃	50	〃
3を超え4以下		〃	65	〃	〃
	4を超え5以下	〃	80	〃	

土 質	擁 壁				
	勾 配 (度)	高 さ (m)	上端部の 厚さ (cm)	下端部の 厚さ (cm)	根 入 の 深 さ (cm)
第 三 種 その他の土質	70を超え 75以下	2 以下	70以上	85 "	高さの20/100かつ45以上
		2 を超え 3 以下	"	90 "	"
	65を超え 70以下	2 以下	"	75 "	"
		2 を超え 3 以下	"	85 "	"
		3 を超え 4 以下	"	105 "	"
	65以下	2 以下	"	70 "	"
		2 を超え 3 以下	"	80 "	"
		3 を超え 4 以下	"	95 "	"
		4 を超え 5 以下	"	120 "	"

(参考) 高さを1とした勾配の比
65度 1:0.47
70度 1:0.37
75度 1:0.27

イ 胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造の擁壁（建設省告示1485号（昭和40年6月14日））

宅地造成等規制法施行令第14条の規定に基づき、胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造の擁壁は、次の基準に合致する場合は、同令第8条の規定による練積み造と同等以上の効力があると認められる。都市計画法の開発行為の許可においてもこの基準が準用される。（省令第27条第2項、建築基準法施行令第142条、平成12年建設省告示第1449号）

なお、間知ブロックのJIS規格品（JIS A 5371）については、前記アの間知石等練積み造擁壁の基準を適用する。

1. コンクリートブロックの4週圧縮強度は、 1mm^2 につき18N以上であること。
2. 胴込めコンクリートの4週圧縮強度は、 1mm^2 につき15N以上であること。
3. コンクリートブロックに用いるコンクリートの比重は、23以上であり、かつ、擁壁に用いるコンクリートブロックの重力は、壁面 1m^2 につき350kg以上であること。
4. コンクリートブロックは、相当数の使用実績を有し、かつ、構造耐力上支障のないものであり、その形状は、胴込めに用いるコンクリートによって擁壁全体が一体性を有する構造となるものであり、かつ、その施行が容易なものであること。
5. 擁壁の壁体曲げ強度は、 1mm^2 につき15N以上であること。
6. 擁壁の勾配及び高さは、擁壁の背面土の内部摩擦角及びコンクリートブロックの控え長さに応じ、表3-40に定める基準に適合し、かつ、擁壁上端の水平面上の載荷重は 1m^2 につき5kNを超えていないこと。
7. 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁前面の根入れ深さは擁壁の高さの20/100（その値が45cmに満たないときは45cm）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。
8. 擁壁が曲面又は折り面をなす部分で必要な箇所、擁壁の背面土又は擁壁が設置される地盤の土質が著しく変化する箇所等破壊のおそれのある箇所には、鉄筋コンクリート造の控え壁又は控え柱を設けること。
9. 擁壁の背面には、排水をよくするため、栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。

表 3 - 40

擁壁の背面土の内部摩擦角	コンクリートブロックの控え長さ (単位: cm)	擁壁	
		勾配	高さ (単位: m)
20度以上30度未満	30以上35未満	65度以上75度未満	1以下
		65度未満	1.5以下
	35以上45未満	70度以上75度未満	1以下
		65度以上70度未満	1.5以下
		65度未満	2以下
	45以上	70度以上75度未満	1.5以下
		65度以上70度未満	2以下
		65度未満	2.5以下
	30度以上40度未満	30以上35未満	70度以上75度未満
65度以上70度未満			2以下
65度未満			3以下
35以上40未満		70度以上75度未満	1.5以下
		65度以上70度未満	2.5以下
		65度未満	3.5以下
40以上45未満		70度以上75度未満	2以下
		65度以上70度未満	3以下
		65度未満	4以下
45以上		70度以上75度未満	2以下
		65度以上70度未満	3以下
		65度未満	4.5以下
40度以上	30以上35未満	70度以上75度未満	2以下
		65度以上70度未満	3.5以下
		65度未満	5以下
	35以上40未満	70度以上75度未満	2.5以下
		65度以上70度未満	4.5以下
		65度未満	5以下
	40以上45未満	70度以上75度未満	3以下
		70度未満	5以下
	45以上	70度以上75度未満	3.5以下
		70度未満	5以下

図3 - 45 例図

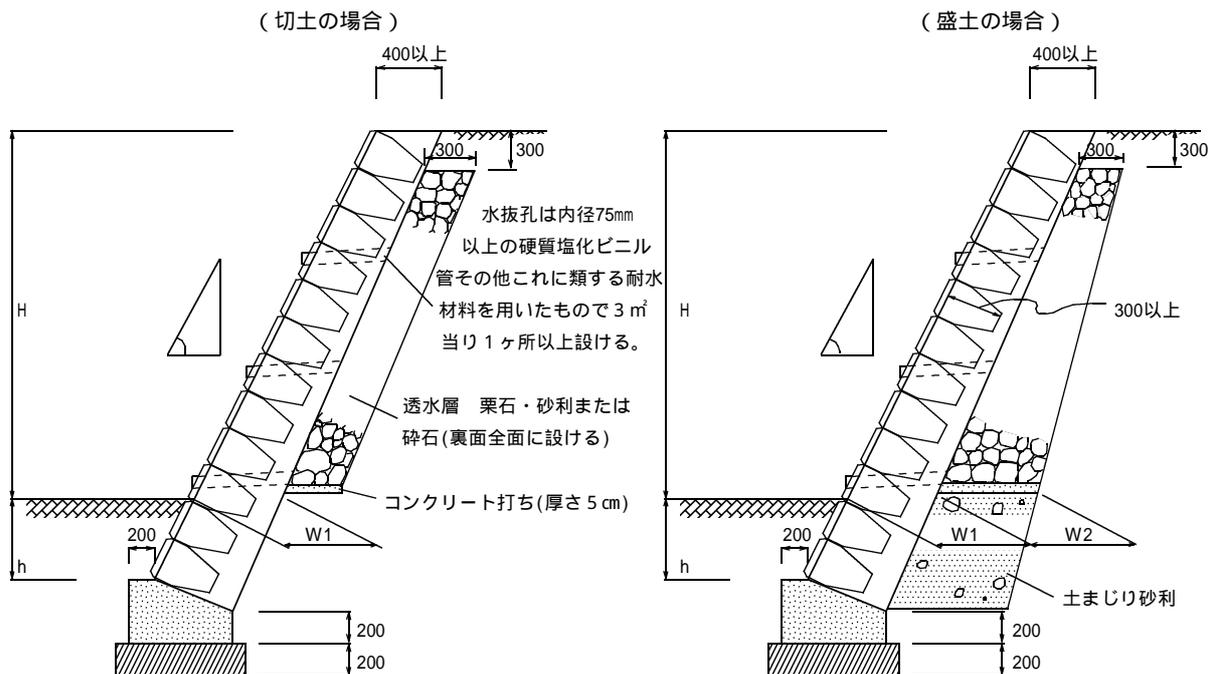


表3 - 41

(単位：mm)

高さ H	擁壁の勾配	h		W ₁		W ₂		地耐力 (t) (1 m ² 当り)
		盛土	切土	盛土	切土	盛土	切土	
2000	65°	350以上		400以上		600	-	7.5
	65° < 70°	350以上		450以上		600	-	
	70° < 75°	350以上		500以上		600	-	
3000	65°	450以上		500以上		600	-	7.5
	65° < 70°	450以上		600以上		600	-	
	70° < 75°	450以上		700以上		600	-	
4000	65°	600以上		650以上		800	-	10.0
	65° < 70°	600以上		750以上		800	-	切10.0, 盛7.5
5000	65°	750以上		800以上		1000	-	12.5

ウ 国土交通大臣認定擁壁

宅地造成等規制法施行令第6条から10条に定める「義務設置の擁壁」の構造規定を満たす擁壁以外の特殊な材料又は構法による擁壁を使用する場合は、宅地造成等規制法施行令第14条の規定により、国土交通大臣の認定した擁壁を用いなければならない。大臣認定擁壁は、「設置義務の擁壁」に関する構造規定と同等以上の効力があると認められたものである。都市計画法の開発行為の許可においてもこの規定が準用される。(省令第27条第2項、建築基準法施行令第142条、平成12年建設省告示第1449号)

特殊な材料又は構法による擁壁は、一般に次に掲げるものに分類される。これらの擁壁を使用する場合は、認定条件、設計条件について留意する必要がある。

- (ア) コンクリートブロック空積み造擁壁
- (イ) コンクリートブロック練積み造擁壁(ただし、前記イに基づく擁壁を除く)
- (ウ) 補強鉄筋を用いたコンクリートブロック造擁壁
- (エ) プレキャスト製品による鉄筋コンクリート造擁壁
- (オ) 壁面に植栽を施す擁壁(緑化擁壁)
- (カ) 補強土擁壁

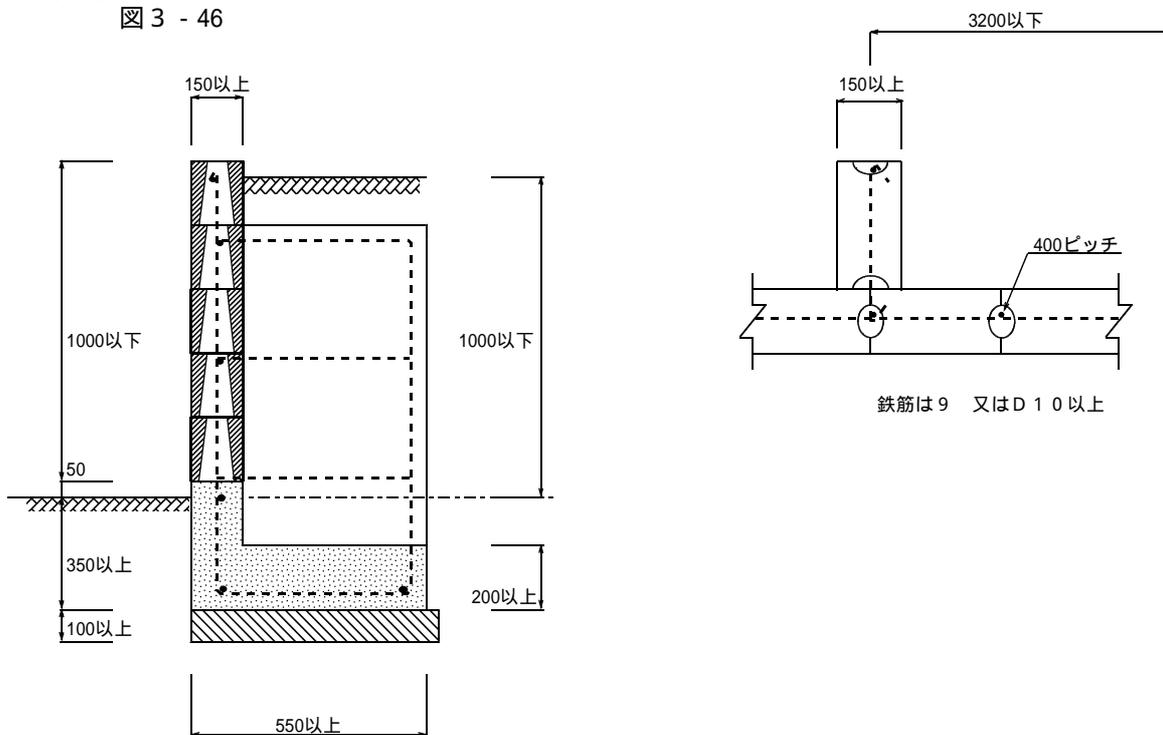
エ 任意設置擁壁（擁壁の高さ1m以下の場合）

擁壁の高さが1m以下の場合、都市計画法、宅地造成等規制法において構造上の規定がないが、1m以下であっても安全性について配慮することが望ましい。従来から施行されており、やむを得ない構造の擁壁としては次のものがあるが、地盤、土質の状況によりこの構造によることが不適当な場合は、安定計算等により安全が確認できる構造にすべきである。

なお、これらについては、自己用以外のものには原則として使用しないこととする。

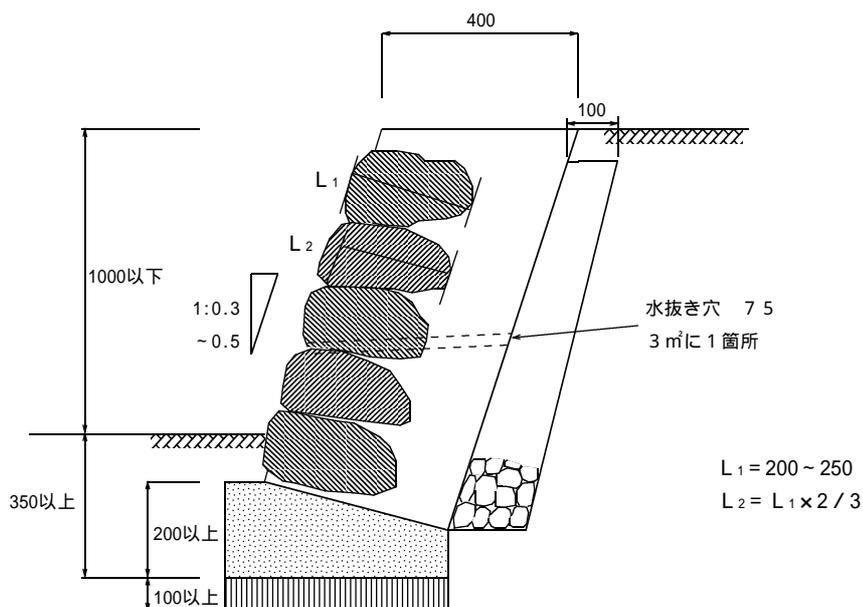
(ア) 建築用コンクリートブロック擁壁

図3-46



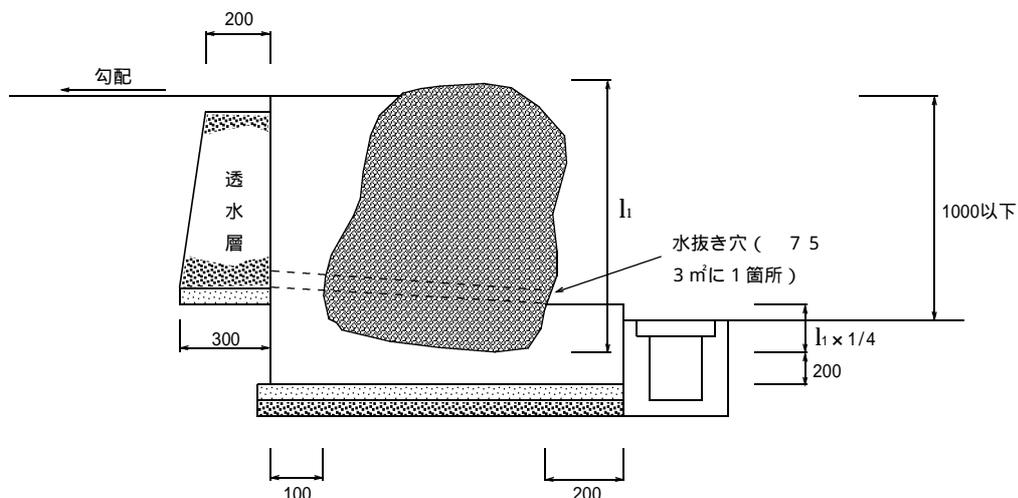
(イ) 玉石積

図3-47



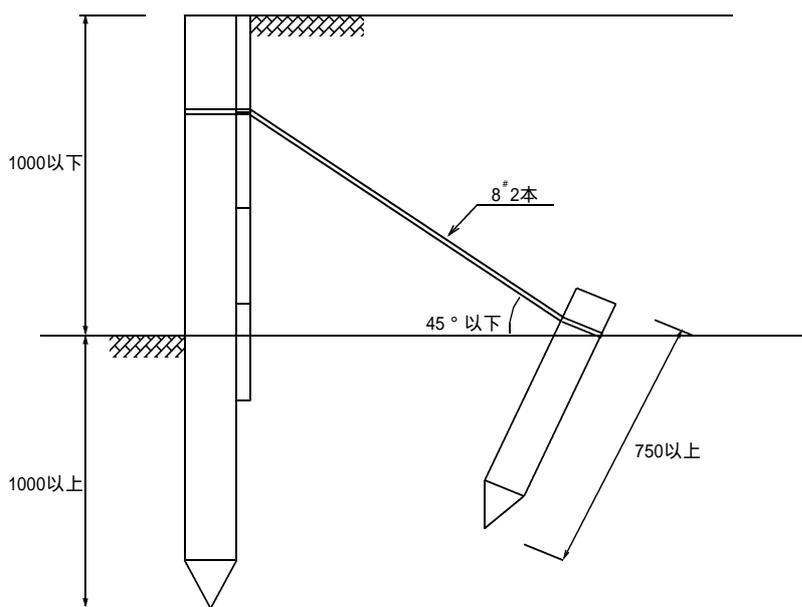
(ウ) 自然石積み造擁壁

図3-48



(エ) 板柵擁壁

図3-49

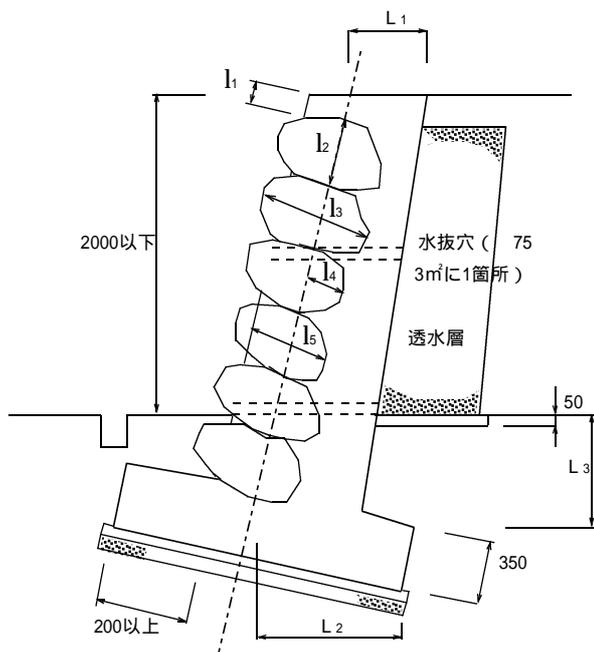


オ 任意設置擁壁（擁壁の高さ1m超2m以下の場合）

切土部分に設置する高さ2メートル以下の擁壁は都市計画法、宅地造成等規制法では任意設置の擁壁とされており、構造上の規定はないが、施工による余堀等の影響によって設計上の条件を満たさない場合も想定されるので慎重な検討が求められる。なお、盛土部分に設置する高さ1メートルを超える擁壁は義務設置擁壁である。

任意設置擁壁の事例としては次の構造があるが、1メートルを超える擁壁は、任意設置擁壁であっても、安全性については十分配慮することが望まれる。これらについて、自己用以外のものには原則として使用しないものとする。

(ア) 玉石積
図3 - 50



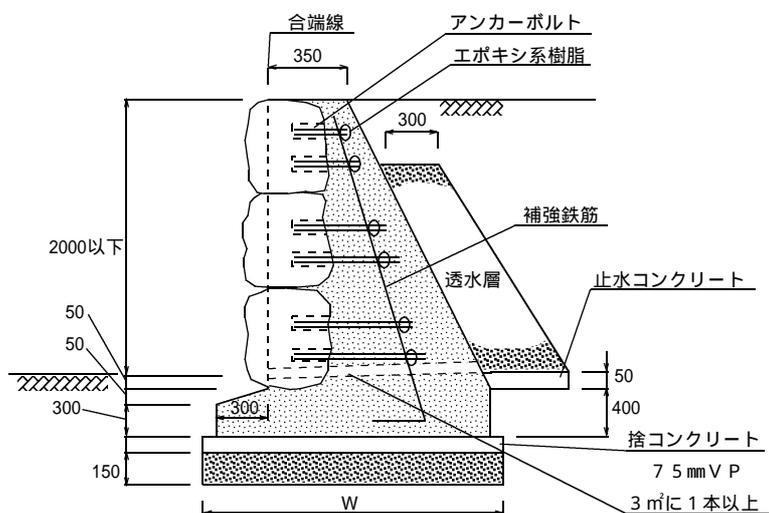
- (ア) l_1 6 cm
 l_2 17cmかつ
 $l_3 \times 2 / 3$
 l_3 25cm
 l_5 $l_3 \times 2 / 3$
 以上の時 l_4 が擁壁の厚さに算入できる長さ
 l_4 15cm

- (イ) $L_1 \cdot L_2 \cdot L_3$ の数値は表3-39による。
 (ウ) 玉石がその比重・強度・耐久性等が間知石と同等以上である。
 (エ) その他の基準は間知石等練積み造擁壁に準ずる。

(イ) 自然石積み造擁壁

この構造は、練積み造の擁壁とは考えにくいいため、地震時の安定性について検討すべきであり、石を2段以上積み上げる場合は、石にアンカーを打ち背面のコンクリートに定着することにより落下を防止する対策が必要である。(宅地防災マニュアルの解説 .3.3参照)

図3 - 51



Wは石の大きさ、構造計算によって決定すること。

7 法面の保護

- (1) 法面保護工は、切土あるいは盛土がある程度まとまって完了したら、速やかに着手すること。
- (2) 法面保護工については、表3 - 42を参考とし、土質、地形、気候、美観、経済性等を考慮して、最も適当と思われる工法を選ぶこと。この場合、工法の実施については、次の点に注意すること。
 - ア 寒冷地については、植生穴工、植生袋工、種吹付工など根の定着のある工法を選定するとともに、なるべく晩春から初夏にかけて施工すること。
 - イ 橋梁等の構造物の影など日当たりが悪く雨のかからない法面は、植生を避け、石張り、コンクリートブロック張り等にする。
 - ウ 長大法面については、土質等によっては法砕工を併用すること。

表 3 - 42

土 質	切 土 部 分	盛 土 部 分
粘 土	部分客土、植生工、ブロック張工、 ブロック積工	土羽工を設ける場合は全面植生工、植生芝工、 設けない場合は部分客土、植生工、ブロック 積工
粘 性 土	やわらかい場合 - 全面植生工 かたい場合 - 部分客土植生工 ブロック張工 ブロック積工	やわらかい場合は全面植生工、植生芝工 かたい場合で、土羽工を設けるときは全面植生 工、植生芝工、設けないときは部分客土植生工、 ブロック張工
砂 質 土	ゆるい場合 - 全面植生工 かたい場合 - 部分客土植生工 ブロック張工 ブロック積工	土羽工を設ける場合は全面植生工、植生芝工、 土羽工を設けない場合は柵工を併用した全面 植生工
砂	法枠工に普通土を詰めて全面植生工	土羽工を設け全面植生工、植生芝工
礫 質 土	ゆるい場合 - 種吹付工 かたい場合 - のり枠工、石積工	土羽工を設ける場合全面植生工、植生芝工 設けない場合、ブロック張工

第4章 市街化調整区域における開発及び建築等の規制

第1節 用語の定義

この章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。

- (1) 農家 農業を営む者（昭和45年11月20日付け建設省神計宅開発第12号参照）が同居する場合をいう。ただし、同回答中5万円は15万円とする。
- (2) 分家 いわゆる本家から独立した別の世帯で、社会通念上分家と認められるものをいう。
- (3) 線引き 市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定をいう。
- (4) 建築制限 建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）、延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）、壁面線による建築制限及び建築物の高さをいう。
- (5) 既存集落 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、コミュニティー、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であって、相当数（概ね50戸（最低40戸）を基準とする。また、住宅については1戸を一つとする。）の建築物（原則として延べ面積が30平方メートル以上とする。）が概ね100メートル以内ごとに連続している集落をいう。
- (6) 開発行為等 都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為又は同法第43条第1項の建築許可を要する建築行為をいう。
- (7) 運用指針 国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室が策定した「開発許可制度運用指針」をいう。

昭和45年11月20日

建設省神計宅開発第12号

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回答

（照会）

法第29条第2号（現法第29条第1項第2号）にいう「農業、林業若しくは漁業を営む者」の定義について、別紙（省略）のように運用してよろしいか。

（回答）

次のいずれかに該当するものは、「農業を営むもの」として取り扱うこと。

- 1 10アール（北海道にあっては、30アール）以上の農地について耕作の業務を営む者
- 2 自らの生産する農産物の販売により年5万円以上の収入がある者
- 3 農業生産法人の構成員で、次のいずれかに該当する者
 - (1) その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者
 - (2) その法人に10アール（北海道にあっては、30アール）以上の農地について所有権もしくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事するもの

なお、上の1、2又は3のいずれにも該当しないもので、「農業を営む者」として取り扱ってさしつかえないと考えられるものについては、具体的な事例ごとに照会されたい。

（注）昭和45年農業センサスによる。

第2節 開発行為の制限

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

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為
- 六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、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
- 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つておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
- 十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、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六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

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

(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1号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イから八までに掲げる建築物とする。

(危険物等の範囲)

令第29条の6 法第34条第8号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める危険物は、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項の火薬類とする。

2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第1種特定工作物とする。

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等)

令第29条の7 法第34条第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第1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

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

令第29条の8 法第34条第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域を含まないこととする。

(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9 法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域を含まないこととする。

(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13号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

(既存の権利者の届出事項)

規則第28条 法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの(自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第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(法人にあつては、その業務の内容)
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

1 市街化調整区域において行う開発行為については、法第33条の技術基準に加えて、法第34条の立地基準にも適合しなければ開発許可をしてはならないとされている。この立地基準については、スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの、又はスプロール対策上支障があるが、これを認容すべき特別の必要性が認められるものが規定されている。

2 法第34条による立地基準

- (1) 公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品販売等を営む店舗等の開発行為
- (2) 鉱物資源等の有効利用に関する開発行為
- (3) 農産物等の処理等に関する開発行為
- (4) 農林業等活性化基盤施設に関する開発行為
- (5) 中小企業の事業の共同化等に関する開発行為
- (6) 既存工場に関連する工場施設の開発行為
- (7) 危険物の貯蔵等に関する開発行為
- (8) 沿道施設及び火薬類製造所に関する開発行為
- (9) 地区計画区域内又は集落地区計画区域内における開発行為
- (10) 市街化区域に隣接等する区域内における条例で定める一定の開発行為
- (11) 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為
- (12) 既存権利者の届出を行った者が行う開発行為
- (13) その他やむを得ない開発行為

以上のうち、(13)については、具体的にその目的、規模、位置等を総合的に検討し、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為については、あらかじめ開発審査会の議を経たうえ許可を行うことができる。これらの立地基準については、本章第5節の基準による。

第3節 建築制限

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 三 仮設建築物の新築
 - 四 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設(同項各号に掲げるものを除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

(その開発許可が行われた土地の区域内における建築物の建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4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為(法第43条第1項第5号の政令で定める開発行為)

(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5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。)の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
- 四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

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

- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあつては、口を除く。)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。
 - 当該地域における降水量
 - 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
 - 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

当該建築物又は第一種特定工作物の用途

- 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。
- 二 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。
- 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。
 - イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
 - 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
 - ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。
 - ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）
 - ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの
- 2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

（建築物の新築等の許可の申請）

規則第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

- 2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第36条第1項第3号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあつては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類）を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名流 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

1 建築制限

市街化調整区域においては、開発許可を受けた開発区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について、法第29条と同様の趣旨から制限を行おうとする規定である。すなわち、開発行為を伴わずに行われる建築行為等も規制の対象とすることにより、市街化を抑制する趣旨からである。

（1）法第43条により建築物の新築、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許可を要するが、次のアからキに該当する場合は、この規制を受けない改築又は増築として取り扱うものとする。

- ア 用途の変更を伴わないこと。
- イ 原則として、従前の建築物が残存していること。
- ウ 従前の敷地及び建築物が、都市計画法上適法な状態であり、従前の敷地で行われるものである

こと。

エ 改築の場合にあつては、改築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。

オ 増築の場合にあつては、増築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。

カ 階数の増変更を伴わないこと。ただし、建築物の用途が専用住宅に限り、3階以下かつ10m以下とする場合は、この限りではない。

(2) 適用除外

ア 法第29条第1項第2号の農林漁業用施設及び農林漁業を営む者の住宅

イ 法第29条第1項第3号の公益的施設

ウ 都市計画事業として行う行為

エ 非常災害時の応急措置として行う行為

オ 仮設建築物

カ 都市計画事業として行った開発行為の区域内における行為

キ 土地区画整理事業として行った開発行為の区域内における行為

ク 市街地再開発事業として行った開発行為の区域内における行為

ケ 住宅街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為

コ 防災街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為

サ 公有水面埋立事業として行った開発行為の区域内における行為

シ 旧住宅地造成事業法の許可を受けた開発行為の区域内における行為

ス 非線引都市計画区域内で許可を受けた開発行為の区域内における行為

セ 既存建築物の敷地内における付属建築物の建築

ソ 改築又は用途の変更で10㎡以内のもの

タ 市街化調整区域内居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ面積50㎡以内のもの
(延べ面積の50%以上業務用)

チ 土木事業の一時的使用の第一種特定工作物

2 許可基準

(1) 排水施設

令36条第1項第1号イは、排水施設の基準を定めており、法第33条第1項第3号に対応する。

(第3章第7節参照)

(2) 地盤の安全

令36条第1項第1号ロは、法第33条第1項第7号に対応する。(第3章第8節参照)

(3) 立地基準

令36条第1項第3号は、法第34条に規定する市街化調整区域における開発行為の許可基準に対応する。同号ホは法第34条第14号に対応するもので、審査基準については、法第34条第14号に同じである。(本章第4節参照)

第4節 法第34条取扱い基準

市街化調整区域における開発許可の基本方針

平成19年11月30日 適用

開発行為の許可における法第34条各号への適合の判断に当たっては、市街化調整区域が法第7条第3項に定める市街化を抑制すべき区域であることを前提に次の事項を勘案して適切に行うものとする。

1. 開発行為が行われても支障がない区域であること。
2. 都市計画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もの、予定建築物の用途、目的、規模等が市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められるものであること。
3. 地域の実情により、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相当と認められるもの。また、地区計画等を策定した上でこれに適合した内容であること。
4. 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内容であること。

第1 法第34条第1号に該当する日常生活に必要な物品販売等を営む店舗等の開発行為等

昭和51年10月1日 適用
昭和52年7月1日 改正
昭和53年4月1日 改正
昭和55年5月1日 改正
昭和62年2月1日 改正
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成13年1月1日 改正
平成14年4月1日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成17年4月1日 改正
平成19年4月1日 改正

1 日常生活に必要な物品販売等を営む店舗等の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 当該開発区域の周辺、半径300メートルの地域内におおむね50戸以上（市街化調整区域内の戸数）の建築物が連たんしていること。
- (2) 当該開発区域は、おおむね100メートルの範囲で建築物（主として住宅）が連続している地域に現に存する建築物（主として住宅）から100メートル以内に存すること。
- (3) 開発目的は、上記の地域内に居住している者（主として市街化調整区域内に居住している者）が必要と認める物品の販売等であること。
- (4) 当該開発区域の面積が500平方メートル以内のものであること。ただし、開発区域の周辺の居住者の利便及び業務形態から判断して、これによることが適当でない場合にあっては、1,000平方メートルを上限とすることができる。なお、開発面積が500平方メートルを超える場合は、幅員6.0m以上の道路に接するとともに、敷地内に駐車場を10台以上確保すること。
- (5) 敷地の形状は原則として旗竿形状でないこと。やむを得ず旗竿形状とする場合、その路地状部分は幅員6メートル以上であること。
- (6) 予定建築物の用途は、次の全てに該当するものであること。
 - ア 事務室、休憩室等の店舗の管理施設は必要最小限とし、その規模は25平方メートル以下であること。
 - イ 倉庫の規模は必要最小限とし、倉庫と管理施設の合計面積は、建築物全体の延べ面積の2分の1を超えないこと。
 - ウ 居住施設は含まないこと。
 - エ 共同店舗、長屋店舗でないこと
- (7) 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業できるものであること。
- (8) 販売形態は、販売対象が広域に及び営業形態の店舗、カタログ販売、訪問販売、インターネット販売等の業種でないこと。
- (9) 予定建築物の規模は、建築面積が250平方メートル、延べ面積が400平方メートル以下であること。
- (10) 自己の業務として事業を行うものであること。

本節で取扱い可能な物品の販売等の施設

- ・食料品小売業、医薬品・化粧品小売業、家庭用機械器具小売業、燃料小売業、農機具修理業、自動車一般修理業、一般食堂、理容業、美容業、施術業（はり、灸、あん摩等）に供する施設
- ・農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設
- ・上記の施設で資料編（法第34条第1号に関する参考資料）に掲げる施設のうち、特に必要と認められる施設であること。
- ・業種は主として一の業種に限り、複数の業種の兼業でないこと。

第1-(2) 法第34条第1号に該当する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公共公益施設の開発行為等

平成19年11月30日 適用

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公共公益施設の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 当該開発区域の周辺、半径300メートルの地域内におおむね50戸以上（市街化調整区域内の戸数）の建築物が連たんしていること。
- (2) 当該開発区域は、おおむね100メートルの範囲で建築物（主として住宅）が連続している地域に現に存する建築物（主として住宅）から100メートル以内に存すること。
- (3) 当該開発区域の面積が3,000平方メートル以内のものであること。
- (4) 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- (5) 敷地の形状は旗竿形状でないこと。
- (6) 予定建築物の用途は、保育所、幼稚園、診療所、助産所、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設等（「社会福祉施設等」という。（1））とする。
- (7) 福祉、医療、教育担当課と事前に協議を了し、関係法令等に適合するものであること。
- (8) 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に運営できるものであること。
- (9) 自己の業務として事業を行うものであること。
- (10) 予定建築物の用途が診療所、助産所で、施設の管理運営上必要と認められる場合に限り住居部分を併設することができるものとする。ただし、住居部分は適切な規模であり、施設と一体として建築されるものであること。（2）
- (11) 開発区域が500平方メートル以上の開発行為にあっては、次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。
 - ア 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。
 - イ 道路に面する部分の延長に対する緑地帯の長さを10分の4以上確保する。

1 「社会福祉施設等」には、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及びこれに準じる施設である地域子育て支援センター、認定こども園等を含むものとする。

2 「【提案基準第33号】診療所併用住宅」（平成16年3月22日適用、平成16年5月1日改正）については、本基準により廃止する。

第2 法第34条第2号に該当する鉱物資源等の有効利用に関する開発行為等

平成7年4月1日 適用
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成17年4月1日 改正
平成19年11月30日 改正

1 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

(1) 予定建築物は次の各号に適合するものであること。

ア 次に掲げる鉱業等に属する事業に係るものであること。

(ア) 金属鉱業 (051)

(イ) 石炭・亜炭鉱業 (052)

(ウ) 原油・天然ガス鉱業 (053)

(エ) 採石業、砂・砂利・玉石採取業 (054)

(オ) 窯業原料用鉱物鉱業（耐火物・陶磁器・ガラス・セメント原料用に限る）(055)

〔（ ）は日本標準産業分類の小分類の分類番号〕

イ 申請地に係る市街化調整区域において産出する原料を使用する事業に係るもので次に掲げるものであること。

(ア) セメント製造業 (2121)

(イ) 生コンクリート製造業 (2122)

(ウ) 粘土かわら製造業 (2131)

(エ) 採石製造業 (2181)

〔（ ）は日本標準産業分類の細分類の分類番号〕

(2) 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等の場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること。

(3) 鉱業に係る場合にあっては鉱業法（昭和25年法律第289号）担当部課と調整がされているものであること。

(4) 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

(5) 自己の業務として事業を行うものであること。

2 観光資源の有効な利用上必要な建築物の建築に係る開発行為等は次のとおりとする。

(1) 法第34条第14号に観光資源の有効な利用上必要な建築物の取扱い基準を定めているので原則としてこれによること。

第3 法第34条第4号に該当する農産物等の処理等に関する開発行為等

平成7年4月1日 適用
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成17年4月1日 改正

1 農産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

(1) 農産物の処理、貯蔵又は加工に必要な次の業種であること。

ア 畜産食料品製造業	(091)
イ 水産食料品製造業	(092)
ウ 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業	(093)
エ 精穀・製粉業	(096)
オ 製茶業	(1031)

〔（ ）は日本標準産業分類の小分類又は細分類の分類番号〕

(2) 申請地に係る市街化調整区域において産出する農産物等を使用する事業に係るものであること。

なお、申請地に係る市街化調整区域外において産出する農産物も合わせて処理等を行うものについては、申請地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場合には、法第34条第14号において個別具体的に取扱うものとする。

(3) 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等の場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること

(4) 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

(5) 自己の業務として事業を行うものであること。

第4 法第34条第5号に該当する農林業等活性化基盤施設に関する開発行為等

平成7年4月1日 適用

平成15年3月24日 改正

平成16年5月1日 改正

平成17年4月1日 改正

平成19年11月30日 改正

1 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）に基づく所有権移転等促進計画（以下この項において「所有権移転等促進計画」という。）に定める利用目的に従って行う開発行為等は次の各号に該当するものであること。

(1) 所有権移転等促進計画について知事の承認の上、公告されたものであること。

第5 法第34条第6号に該当する中小企業の事業の共同化等に関する開発行為等

平成7年4月1日 適用

平成15年3月24日 改正

平成16年5月1日 改正

平成17年4月1日 改正

平成19年11月30日 改正

1 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1種特定工作物の建築又は建設に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

- (1) 県の中小企業指導担当部課協議が整い助成を受けられることが確実であるものであること。
- (2) 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等の場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること
- (3) 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

第6 法第34条第7号に該当する既存工場に関連する工場施設の開発行為等

昭和51年10月1日 適用
昭和62年2月1日 改正
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成17年4月1日 改正
平成19年11月30日 改正

1 既存工場と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るための必要な建築物、又は、第1種特定工作物の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 原則として、当該土地は、既存工場の敷地に隣接していること。
- (2) 作業工程若しくは輸送等の効率化、又は公害防除、若しくは、環境整備等の質的改善がなされるものであること。
- (3) 「既存工場と密接な関連を有する事業」については、次のア、又はイに該当するものであること。
 - ア 事業の量的拡大を伴わない場合。
既存工場に自己の生産物の原料、又は部品の50パーセント以上を依存し、あるいは自己の生産物の50パーセント以上を原料、又は部品として納入する関連工場であること。
 - イ 事業の量的拡大を伴う場合
既存工場に対して自己の生産物の50パーセント以上を原料、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50パーセント以上を占める関連工場であること。
- (4) 当該土地の規模は、事業活動の効率化を図る上で必要最小限のもので過大でないこと。
- (5) 自己の業務として事業を行うものであること。

第7 法第34条第8号に該当する危険物の貯蔵等に関する開発行為等

平成7年4月1日 適用
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成17年4月1日 改正
平成19年11月30日 改正

1 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危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第1種特定工作物に関する開発行為等は次の各号に該当するものであること。

- (1) 危険物は火薬類取締法（昭和25年法律第149号。以下、この項中「法」という。）第2条第1項の火薬類であること。（政令第29条の5第1項）
- (2) 法第12条に規定する火薬庫である建築物又は第1種特定工作物であること。（政令第29条の5第2項）
- (3) 県の法担当部課と協議が整い許認可が確実に得られるものであること。
- (4) 附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること
- (5) 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。
- (6) 自己の業務として事業を行うものであること。

第8 法第34条第9号に該当する建築困難なもの等の開発行為等

昭和51年10月1日 適用
昭和53年4月1日 改正
昭和55年5月1日 改正
昭和55年8月1日 改正
昭和59年7月7日 改正
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成13年1月1日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成17年4月1日 改正
平成19年11月30日 改正

1 政令第29条の6第1号に定める道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等の建築物又は第1種特定工作物の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

(1) 道路管理施設

ア 高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものであること。

(2) 休憩所

ア 自動車の運転手の休憩のための施設でいわゆるドライブインで適切な規模であること。

イ 業種は、原則として食堂・喫茶・売店を兼ね備えるものとし、多人数の利用が可能な施設（おおむね20席以上の客席を備えるもの）であること。

ウ 開発区域の面積は、原則として1,000平方メートル以上で駐車場が充分確保されており、通過交通に支障を与えないよう配置されていること。

エ 駐車場は、開発区域内に開発区域面積の2分の1以上、かつ、客席数の2分の1以上の車（普通乗用車程度）台数が駐車できるものとする。

オ 開発区域は、高速自動車国道、有料自動車道路、国道、県道又は四車線以上の市町道に接しており、かつ当該道路から直接出入りできること。

カ 開発区域を起点として、オの道路の沿線の概ね1キロ以内が市街化調整区域であること。ただし、高速自動車国道及び有料自動車道路にあつてはこの限りでない。

キ 住居部分を併設する場合にあつては管理人住宅とし、住居の用に供する部分の面積が建築物全体の延べ面積の3分の1を越えないこと。

ク 休憩者が利用しやすい便所を備えるものとし、車いす使用者用便房が配置されていること。

ケ 自己の業務として事業を行うものであること。

(3) 給油所

ア いわゆるガソリンスタンド（それに類似する自動車用液化ガススタンドを含む。）であること。

イ 開発区域は、国道、県道又は四車線以上の市町道に接しており、かつ当該道路から出入りできること。

ウ 開発区域の面積は、原則として500平方メートル以上で、かつ通過交通に支障を与えないよう配置されていること。

エ 排水については、油水分離槽又は有害物質等が排出されない構造の排水施設が設置されていること。

オ 危険物の取り扱いに関する法令等に適合する施設であること。

カ 住宅部分を併設する場合にあつては、原則として管理人室程度とし、やむを得ないと認められる場合には通常容認しうる最小限の範囲内であること。

キ 自己の業務として事業を行うものであること。

2 政令第29条の7第2号に定める火薬類取締法（昭和25年法律第149号。以下、この項中「法」という。）第2条第1項の火薬類の製造所である建築物の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 県の法担当部課と協議が整い許認可が確実に得られるものであること。

イ 附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること。

ウ 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

エ 自己の業務として事業を行うものであること。

第9 法第34条第10号に該当する地区計画又は集落地区計画内に関する開発行為等

平成7年4月1日 適用
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成17年4月1日 改正
平成19年11月30日 改正

1 地区計画又は集落地域整備法に基づく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。）において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた建築物又は第1種特定工作物に関する開発行為等は次の各号に該当するものであること。

- (1) 開発行為等の内容が地区計画又は集落地区計画の趣旨に照らして適切なものであること。
- (2) 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1種特定工作物であることが確認できるものであること。

第10 法第34条第13号に基づき届出を行った者が行う開発行為等

平成7年4月1日 適用
平成15年3月24日 改正
平成15年11月10日 改正
平成16年5月1日 改正
平成17年4月1日 改正
平成19年11月30日 改正

1 届出に係る取扱い基準

- (1) 自己の居住の用に供するものについては届出者が自らの生活の本拠と使用するものであること。なお、従業員住宅等はこれに該当しない。
- (2) 自己の業務の用に供するものについては、分譲、賃貸のためのものは該当しない。
- (3) 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、線引き前に当該許可を受けていること。
- (4) 所有権等の権利は都市計画が決定又は変更された際というのは、線引きの都市計画の決定の当日は含まないこと。
- (5) 届出を行った者の権利は相続人等の一般承継人を除いて承継は認められないものであること。
- (6) 線引きの日から起算して5年以内に開発行為を完了するものであること。
なお、令第36条第1項第3号二に係るものについては線引きの日から起算して5年以内に建築又は建築を完了するものであること。

2 法第34条第13号に基づき届出を行った者が行う建築物又は第1種特定工作物に関する開発行為（法第29条第1項）は次の各号に該当するものであること。

- (1) 申請者は第13号の届出をした者であること。
- (2) 開発行為は第13号の届出の内容に適合したものであること。
- (3) 線引きの日から起算して5年以内に開発行為を完了すること。（条件を附する。）

3 法第34条第13号に基づき届出を行った者が行う建築物の建築又は第1種特定工作物の建設（法第43条第1項）は次の各号に該当するものであること。

- (1) 申請者は第13号の届出をした者であること。
- (2) 開発行為は第13号の届出の内容に適合したものであること。
- (3) 線引きの日から起算して5年以内に建築を完了すること。（条件を附する。）

（注）予定建築物が住宅の場合（併用住宅を含む。）は、許可申請について13号の届出を行った者（以下「届出者」という。）の配偶者、届出者の直系血族及びその配偶者の範囲で届出者と共同してすることができる。ただし、建築後に届出者と同居する者に限る。

第11 法第34条第14号の取扱い基準（岐阜県開発審査会提案基準）

岐阜県開発審査会提案基準について

都市計画法第34条第14号、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、岐阜県開発審査会に付議等する際の提案基準の項目は、次のとおりである。提案基準は、旧通達、運用指針、岐阜県における過去の取扱い実績をもとに、岐阜県開発審査会に諮ったうえで定めている。

提案基準番号	項 目	運用指針	頁
第2号	農家世帯の分家に伴う住宅等	- 7 (1)	123
第3号	収用対象事業に係る代替建築物等	- 7 (2)	124
第4号	社寺仏閣及び納骨堂	- 7 (3)	125
第5号	事業所の業務従事者の住宅及び寮等	- 7 (5)	126
第6号	既存集落におけるやむを得ない自己用住宅	- 7 (7)	127
第7号	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	- 7 (8)	128
第8号	既存建築物の建替等に係る建築行為	- 7 (9)	129
第8-2号	既に宅地として造成された土地における建築物の建築行為等	無	130
第9号	災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等	- 7 (10)	131
第10号	レクリエーションのための施設を構成する建築物	- 7 (11)	132
第11号	大規模既存集落内における開発行為等	- 7 (14)	133
第12号	産業振興を図る必要があると認められる市町における開発行為等	- 7 (12)	135
第13号	幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設	- 7 (13)	136
第14号	有料老人ホーム	- 7 (14)	137
第15号	法第34条第14号の規定により許可を受けた事業所の従業員住宅等	- 7 (18)	138
第16号	介護老人保健施設	- 7 (15)	139
第19号	ゴルフ練習場	無	140
第20号	大学等の学生下宿	無	141
第21号	観光資源の有効な利用上必要な建築物	無	142
第22号	市街化調整区域内にある事業所の建替等に伴う開発行為	無	144
第23号	不適格建築物の移転に伴う開発行為	無	145
第24号	1ヘクタール未満の特定工作物の管理用建築物を建築するための開発行為等	無	146
第25号	市民農園整備促進法の従業員住宅等による市民農園施設に係る開発行為等	無	147
第26号	既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等	無	148
第27号	既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等	無	149
第28号	建築物の用途変更等	- 7 (20)	150
第29号	既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大	- 7 (20)	152
第30号	旧提案基準等の許可を受けた土地における開発行為等	無	153
第31号	保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等	無	154
第32号	都市計画区域マスタープランに位置づけられた開発行為等	無	155
第34号	線引き前からの宅地における開発行為等	無	156
第35号	社会福祉施設等	- 7 (17)	157
第36号	医療施設	- 7 (18)	158
第37号	学校	- 7 (19)	159

【提案基準第2号】 農家世帯の分家に伴う住宅等

昭和51年10月1日	適用
昭和52年7月1日	改正
昭和52年8月1日	改正
昭和58年1月1日	改正
平成6年4月1日	改正
平成7年4月1日	改正
平成13年5月18日	改正
平成15年1月21日	改正
平成15年3月24日	改正
平成15年5月19日	改正
平成16年5月1日	改正

- (1) 農家の二、三男が分家する場合の住宅等を建築するための開発行為等は次の各号に該当するものであること。
- ア 分家に際して、独立して世帯を構成しなければならない合理的事情があるとともに、分家が確実に行われるものであること。
 - イ 分家するもの（以下「分家者」という。）は、被分家者の直系血族又は兄弟姉妹であって原則として相続等により申請地の所有権等を取得することができる世帯構成員又は世帯構成員であった者（ウターン等に係る者を含む。）であること。
 - ウ 本家は、線引き以前から存続しており、かつ、本家の後継者が存すること。ただし、線引き以降に分家住宅として建築されたことが都市計画法の手続き上明確であるもの及び農地を相続等により取得して分家した農家住宅も本家に含むものとする。
 - エ 申請地は、既存集落又はその周辺の地域に存すること。
 - オ 申請地は、分家者又は本家の世帯構成員が線引き以前から所有していた土地であること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
 - a 被相続人が線引き以前から所有し、相続を受けた土地
 - b 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の規定に基づき、線引き以前から所有していた土地（線引き以降に相続を受けた土地を含む。）との交換分合により取得した土地
 - カ 予定建築物の用途は専用住宅又は兼用住宅（建築基準法昭和25年法律第201号別表第二（イ）欄第2号に該当するもの。）であること。
- (2) 既存集落内について、分家その他の世帯分離に伴う住宅を建築するための開発行為等は次の各号に該当するものであること。
- ア 上記(1)のア、カの各号に適合していること。
 - イ 分家者は、世帯主の直系血族又は兄弟姉妹であって原則として相続等により申請地の所有権等を取得することができる者であること。
 - ウ 本家は、線引き以前から存続していること。ただし、線引き以降に分家住宅として建築されたことが都市計画法の手続き上明確であるもの及び農地を相続等により取得して分家した農家住宅も本家に含むものとする。
 - エ 申請地は、分家者又は本家の世帯構成員が線引き以前から所有していた土地であること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
 - a 被相続人が線引き以前から所有し、相続を受けた土地
 - b 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の規定に基づき、線引き以前から所有していた土地（線引き以降に相続を受けた土地を含む。）との交換分合により取得した土地
 - c 線引き以前から所有している土地（線引き以降に相続を受けた土地を含む。）のうち、本家の住宅敷地等既に建築物の敷地として利用されている土地を除いては集团的優良農地の場合に、交換、売買によって取得した土地
- (注1) 「既存集落」とは、本章第1節の用語の定義による。
- (注2) 許可申請は分家者の配偶者、分家者の直系血族及びその配偶者の範囲で分家者と共同してすることができる。ただし、分家後に分家者と同居する者に限る。
- (注3) 「相続等」とは、相続の他、相続によって取得可能な者が贈与、売買等によって取得の場合をいう。
- (注4) 非農家の場合は、被分家者及び分家者が申請地以外に建築が適当な土地を有していないことが必要である。

【提案基準第3号】 収用対象事業に係る代替建築物等

昭和51年10月1日 適用
昭和52年7月1日 改正
昭和58年1月1日 改正
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成15年11月10日 改正
平成16年5月1日 改正

(1) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）により移転又は除却（以下「移転」という。）しなければならない建築物又は特定工作物（以下「建築物等」という。）が市街化調整区域に存している場合、その代替の建築物等を建築又は建設するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 既存の建築物等が収用対象事業の対象となっていることが確定していること。

イ 収用に係る建築物等が県内に存し、かつ、当該建築物等を移転する場合に他に代替地を求めざるを得ない場合であること。

ウ 申請地は市街化区域に近接しているか、又は、既存集落内若しくはその周辺に存しており、かつ、原則として農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農用地区域内の土地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。

エ 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等が移転する場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られること。

オ 他法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可が確実に得られるものであること。

カ 申請に係る敷地及び建築物等の規模は、従前の1.5倍以内であり、かつ、建築物等の用途及び構造は従前とほぼ同一であること。ただし規模を限定することが著しく不適当な場合にあっては、この限りでない。

キ 既存の建築物等又は土地に対して権利者が複数いる場合には、申請人以外の者が代替建築物等を建築又は建設しないことが明らかなものであること。

(2) 収用対象建築物等が市街化区域に存する場合であっても、これを一律に排除するものではないので、個別具体的に扱うものとする。

なお、収用対象建築物等が市街化調整区域に関する都市計画が決定されていない地域及び都市計画区域外に存する場合であっても、同様に扱うものとする。

（注）予定建築物が住宅の場合（併用住宅を含む。）は、許可申請について収用対象者とその配偶者、収用対象者の直系血族及びその配偶者の範囲で収用対象者と共同してすることができる。ただし、建築後に収用対象者と同居する者に限る。

【提案基準第4号】 社寺仏閣及び納骨堂

昭和59年1月1日 適用
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正

(1) 社寺仏閣及び納骨堂を建築するための開発行為等は、運用指針 - 7(3)を準用する。

(運用指針 - 7(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、地藏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も含むものと考えられる。

【提案基準第5号】 事業所の業務従事者の住宅及び寮等

昭和51年10月1日 適用
昭和58年1月1日 改正
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 法第34条第1号から第9号までの規定による許可を受けた開発行為に係る事業所、又は線引き以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の開発行為等は次の各号に該当するものであること。
- ア 当該事業所が市街化区域から相当の距離にあり、かつ、従業員住宅及び寮等を当該事業所に隣接又は近接して建築しなければならない合理的な理由が明らかであること。
 - イ 従業員住宅1戸当りの延床面積は従業員住宅として妥当なものであること。
なお、従業員住宅の戸数及び従業員寮の収容人数は、当該事業所の従業員数と比べ妥当なものであること。
 - ウ 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得られるものであること。

【提案基準第6号】 既存集落におけるやむを得ない自己用住宅

昭和58年1月1日 適用
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成14年4月1日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成15年5月19日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 市街化調整区域内の既存集落であって当該都市計画に係る市街化区域における建築物の連たん状況とほぼ同程度にある集落において、やむを得ないものと認められる自己用住宅を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 申請者が新規に自己用住宅を建築しなければならない理由が社会通念上やむを得ないと認められるものであること。
- イ 申請地は、既存集落内又はその周辺に存すること。
- ウ 申請地は申請者が線引き以前から所有していた土地であること。
ただし、線引き以降に相続を受けた土地については、被相続人が線引き以前から所有していた場合に限り、線引き以前から所有していたものと見做す。
また、線引き以前から所有していた土地が、線引き後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）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も、線引き以前から所有していたものと見做す。
- エ 予定建築物の用途は専用住宅又は兼用住宅（建築基準法昭和25年法律第201号別表第二（い）欄第2号に該当するもの。）であること。

（注1）「既存集落」とは、本章第1節の用語の定義による。

（注2）許可申請は所有者とその配偶者、所有者の直系血族及びその配偶者の範囲で所有者と共同してすることができる。ただし、建築後に所有者と同居する者に限る。

（注3）「相続等」とは、相続の他、相続によって取得可能な者が贈与、売買等によって取得の場合をいう。

【提案基準第7号】 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

昭和58年1月1日 適用

平成6年4月1日 改正

平成15年1月21日 改正

平成15年3月24日 改正

平成16年5月1日 改正

(1) 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を建築するための開発行為等は次の各号に該当するものであること。

ア 予定建築物の用途は地区（部落）集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和22年法律第26号）によるものを除く。）、消防団が使用する消防用車庫等準公益的なものであること。

イ 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。

ウ 当該建築物を建築することについて、当該市町長と協議、調整が図られているものであること。

【提案基準第8号】 既存建築物の建替等に係る建築行為

昭和59年1月1日 適用
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成14年11月29日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成19年11月30日 改正

既存建築物の建替等に係る建築物を建築するための建築行為は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 既存建築物は次のいずれかに該当すること。
 - ア 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに建築されていた建築物
 - イ 平成12年法改正により廃止された法第43条第1項第6号口の規定による既存宅地の確認を受け、法第43条第1項第6号イの規定に適合する旨の証明を受け、建築された建築物
 - ウ 法第34条の2に該当する者が管理運営し、平成19年11月30日にすでに建築されていた建築物
- (2) 原則として、従前の建築物が現存していること。
- (3) 当該建築行為に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。
- (4) 敷地は、従前の建築物の敷地と同一であること。
- (5) 予定建築物は、次のアからエまでに該当するものであること。ただし、予定建築物の用途が一戸建の延べ面積280平方メートル（既存建築物の床面積を含む。）以下の専用住宅であり、その階数が3以下かつ最高の高さを10メートル以下とする場合は適用しない。
 - ア 予定建築物は、従前の建築物と同一の用途であること。
 - イ 予定建築物の延べ面積（既存部分がある場合には、その部分の床面積を含む。）は、従前の建築物の延べ面積の2.0倍以内であること。
 - ウ 階数の増変更を伴わないこと。
 - エ 原則として、構造の変更を伴わないこと。
- (6) 予定建築物の高さは、12メートル以下であること。ただし、(1)、ウに該当する既存建築物の建替等の場合は、既存建築物が12メートルを超える場合は、その高さ以下であること。
- (7) 建築基準法第56条の2の適用を受ける建築物の敷地においては、原則として、同条別表第4（に）欄の各敷地境界線からの水平距離の範囲における日影の増加が伴わないこと。

【提案基準第 8 - 2 号】 既に宅地として造成された土地における建築物の建築行為等

平成19年11月30日 適用

平成21年 4 月 1 日 改正

法第34条の2に該当する者が、平成19年11月29日以前に造成工事に着手していた又は造成工事が完了していた土地における建築物の建築、又は、第一種特定工作物の建設行為は次の各号に該当するものであること。

(1) 予定建築物の用途は次のいずれかに該当すること。

ア 予定建築物の用途は当初の造成の目的に整合するものとして、当該造成を行った事業者である都道府県等から証明等があるもの。

イ 造成事業の区域において建築基準法に基づく建築協定が締結されている、また、土地利用を増進する目的で建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関して法に基づかない任意の協定を締結している場合は、これらに適合していること。

ウ 造成事業の区域において、「岐阜県市街化調整区域内地区計画ガイドライン」に基づき、地区計画を定める予定のあるもの。

(2) 当該建築行為に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。

【提案基準第9号】 災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等

昭和59年1月1日 適用
昭和61年3月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成15年11月10日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等、又は同程度の危険区域に存在する建築物、あるいは周辺地域の環境を著しく悪化させる施設を市街化調整区域に移転するための開発行為等は、次の各号に適合すること。
- ア 次の一に掲げる建築物等の移転を対象とする。
- (ア) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転。
- (イ) 地すべり等防止法（昭和39年法律第30号）第24条第3項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転。
- (ウ) 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9条第3項の勧告に基づく移転。
- (エ) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転。
- (オ) その他の法律、条例、又は特定の行政機関の指示若しくは命令に基づく移転で、(ア)から(エ)までと同等あるいは、周辺の状況等によりやむを得ないと認められる移転。
- イ 申請に係る敷地及び建築物等の規模は、従前の1.5倍以内で、かつ、建築物の用途は同一であること。
- ウ 移転する建築物等、又は土地等に関する権利を有する者が複数いる場合は、申請人以外が移転する建築物等を建築若しくは建設しないことが明らかなものであること。
- エ 申請地は、市街化区域に近接しているか、又は既存集落内若しくは、その周辺であり土地利用計画に適合していること。
- オ 開発区域内に農振農用地、又は農地がある場合は、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。
- カ 申請地の周辺の環境を阻害する恐れがあると考えられる建築物等が移転する場合は、広報会の区域が開発区域の周辺50メートル以内に存在する場合は、その広報会全部の同意が得てあること。
- キ 予定建築物は、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、振動規制法及び騒音規制法の規制基準等に適合していること。
- ク 他の法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可が確実に得られるものであること。
- ケ 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は、これを一律に排除するものではないので個別具体的に取扱うものとする。
- なお、移転前の建築物が市街化調整区域に関する都市計画が決定されていない地域又は都市計画区域外に存する場合であっても同様に、個別具体的に取扱うものとする。

(注) 予定建築物が住宅の場合（併用住宅を含む。）は、許可申請について移転対象者とその配偶者、移転対象者の直系血族及びその配偶者の範囲で所有者と共同してすることができる。ただし、建築後に移転対象者と同居する者に限る。

【提案基準第10号】 レクリエーションのための施設を構成する建築物

昭和59年1月1日 適用
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成19年11月30日 改正

- (1) レクリエーションのための施設を構成する建築物を建築するための開発行為等は、運用指針 - 7 (11) を準用する。

(運用指針 - 7 (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次に掲げる建築物)

次に掲げる建築物が対象と考えられる。

キャンプ場、スキー場等第2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建築物で、次の各要件を満たすもの

ア 当該キャンプ場等の施設全体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。

イ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

ウ 用途の変更が容易なものでないこと。

エ 自然公園法その他の法令に適合していること。

第2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2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つ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。

ア 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が不可欠であること。

イ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。なお、第2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2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。

【提案基準第11号】 大規模既存集落内における開発行為等

平成元年4月1日 適用
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成15年5月19日 改正
平成16年5月1日 改正

(1) 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わる市街化区域における建築物の連たん状況とほぼ同程度にある集落であるとして、指定された集落（以下「指定既存集落」という。）内において建築することがやむを得ないと認められる、次の一に掲げる建築物

ア 自己用住宅は、次に該当するものであること。

(ア) 申請者が原則として線引き以前から引き続き、当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者であること。（収用対象事業の移転により線引き以後に、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなったものを含む。）

(イ) 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。

(ウ) 申請者が現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、定年、退職、卒業等の事情がある場合等、社会通念に照らして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。

(エ) 予定建築物を建築しようとする土地は、申請者の居住する指定既存集落内に有する土地であること。

イ 分家住宅は、次に該当するものであること。

(ア) 申請者は原則として線引き以前から、引き続き当該指定既存集落に生活の本拠を有する本家の世帯構成員であること。（元世帯構成員であった者で、既に独立している場合で自己の持ち家が無く新たに当該地を自己の生活の本拠地とする者、又は、収用対象事業の移転により線引き以後に、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者の世帯構成員を含む。）

(イ) 分家に際して、独立して世帯を構成しなければならない合理的な事情があるとともに、分家が確実に行われるものであること。

(ウ) 分家住宅を建築しようとする者は、被分家者の直系血族又は兄弟姉妹のうち本家の世帯構成員であるもので結婚その他社会通念に照らし、独立して世帯を構成しなければならない事情がある者であること。

(エ) 分家住宅を建築しようとする土地は、本家の存している指定既存集落内の土地であること。

(オ) 予定建築物の用途は専用住宅であること。

ウ 小規模な工場等申請内容が次に該当するものであること。

(ア) 申請者は原則として線引き以前から、引き続き当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者であること。（収用対象事業の移転により線引き以後に、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなったものを含む。）

(イ) 定年、退職等の事情により自己の生計を維持するために新規に事情を営むものであること。

(ウ) 予定建築物は、自己の業務（貸店舗、貸事務所及び貸工場等は除く。）のように供する建築物であって、その用途は第2種住居地域に建築できる周辺環境を害さない工場〔建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ヘ）欄〕、事務所、店舗、又は運動、レジャー施設である建築物であって、周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

(エ) 予定建築物が、店舗及び運動・レジャー施設にあつては、「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。

(オ) 予定建築物に係わる敷地規模が1,000平方メートル以下であること。

(カ) 当該建築物を建築しようとする土地は、申請者の居住する指定既存集落内に存する土地であること。

エ 公営住宅申請内容が次に該当するものであること。

(ア) 当該建築物を建築しようとする土地は当該指定既存集落内の土地であること。

(イ) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に指定する公営住宅であること。

(ウ) 当該建築物の入居対象者は、主として当該既存集落及びその周辺の地域に居住している者である

こと。
 (I) 当該建築物の規模が入居対象者に比して過大なものでないこと。

(注1) 自己用住宅の許可申請は(1)ア(7)の要件を満たす者(以下この(注1)において「該当者」という。)の配偶者、該当者の直系血族及びその配偶者の範囲で該当者と共同してすることができる。ただし、建築後に該当者と同居する者に限る。

(注2) 分家住宅の許可申請は分家者の配偶者、分家者の直系血族及びその配偶者の範囲で分家者と共同してすることができる。ただし、分家後に分家者と同居する者に限る。

指定大規模既存集落は、次の地区で指定区域図に示した集落

(平成元年3月24日現在)

	市 町 名	地 区 名	地区の面積 (h a)	中 心 施 設
1	大 垣 市	南杭瀬、多芸島地区	46.1	学校、駅、支所
2	羽 島 市	小熊町西小熊地区	26.9	公民館、幼稚園
		足近町北宿市場地区	70.1	小学校、市役所出張所
3	神 戸 町	南平野地区	79.7	公民館、幼稚園、小学校
		下宮地区	22.5	美術館、公民館
		未守地区	30.1	公民館
		北一色地区	60.9	駅、公民館、幼稚園
		瀬古地区	19.4	公民館
4	垂 井 町	岩手地区	50.6	郵便局、農協支所
		栗原地区	30.5	郵便局、農協支所

【提案基準第12号】 産業振興を図る必要があると認められる市町における開発行為等

平成元年4月1日 適用
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年3月22日 改正
平成16年5月1日 改正

(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等であってその振興を図る必要があるものとして、市町長が立地することをやむを得ないと認める工場等を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 予定建築物の業種は次に掲げる技術先端型業種であること。

- | | |
|-----------------------|-------|
| (ア) 医薬品製造業 | (176) |
| (イ) 通信機械器具・同関連機械器具製造業 | (281) |
| (ウ) 電子計算機・同附属装置製造業 | (282) |
| (エ) 電子応用装置製造業 | (274) |
| (オ) 電気計測器製造業 | (275) |
| (カ) 電子部品・デバイス製造業 | (291) |
| (キ) 医療用機械器具・医療用品製造業 | (313) |
| (ク) 光学機械器具・レンズ製造業 | (315) |

〔()は日本標準産業分類の中分類の分類番号〕

イ 予定建築物の用途は、工場、研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であること。

ウ 開発区域の面積は、その事業計画に照らし適正なものであり、かつ、5ヘクタール未満であること。

エ 工場等の立地が当該市街化区域内に適地がなく、かつ、次のいずれかに該当するものであること。

- (ア) 開発区域周辺の労働力を必要とする場合
- (イ) 清浄な空気、水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合
- (ウ) 空港、高速道路のインターチェンジ等に近隣接することが必要な場合

オ 原則として自己の業務として工場等の建設を行うことが確実であると認められること。

カ 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。

なお、市町長は、申請地について人口、産業の動向、土地利用の状況及び工場等の導入に関する位置付け等を総合的に勘案し、その結果を意見書として知事に提出するものとする。ただし、開発許可権限を有する市においては、市関係課と調整を了することにより意見書の提出に代えるものとする。

キ 申請者は予め地元市町と協議し、その同意を得ること。また、周辺住民との調整が図られたものであること。

【提案基準第13号】 幹線道路の沿道等における特定流通業務施設

平成元年4月1日 適用
平成5年6月25日 改正
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成11年12月1日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年3月22日 改正
平成16年5月1日 改正
平成18年9月21日 改正

- (1) 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4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及び倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第1項に規定する倉庫（以下「特定流通業務施設」という。）を建設するための開発行為等は次の各号に該当するものとする。
- ア 四車線以上の国道、県道、市町道の沿道に立地される場合は、当該申請地が高速自動車国道等のインターチェンジから5キロメートル以内の距離にあり、かつ、インターチェンジに至るまで原則として四車線以上の道路に接続されていること。
- イ 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に立地する場合は、当該申請地に至るまで主要な道路が9メートル以上の幅員を有していること。なお、インターチェンジの周辺とは、インターチェンジからおおむね500メートル以内の距離にあることを原則とすること。
- ただし、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等からやむを得ないと認められる場合は1キロメートル以内であること。
- ウ 当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められること。
- エ 開発区域に優良農地が含まれないこと及び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等現在及び将来の土地利用上支障がないこと。
- オ 当該特定流通業務施設の立地に当たって市街化区域内の工業系の用途がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの又は当該施設を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きたし若しくは交通機能を阻害し又は住居環境を悪化させると認められる場合であること。
- カ 当該特定流通施設が、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、交通の状況、地域における物流の特性等に即して相当と判断される規模のものであること。なお、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律施行規則（平成17年農林水産省・経済産業省・国土交通省令第1号）第1条において、特定流通業務施設の規模に関する基準が定められているので留意すること。
- キ 自己の業務として「特定流通業務施設」を建設して営業することが確実であると認められること。
- ク 開発区域から出入口となる道路の管理者及び公安委員会と協議がなされたものであること。
- ケ 開発区域は原則としてア又はイに規定する道路に接し、かつ、この道路から直接出入りできること。
- コ 申請地は、原則としてその申請地の外周の10分の1以上がア又はイに規定する道路に接していること。
- サ 開発区域の周辺の環境を害さないよう、植樹等が適切に配置されていること。
- シ 市町長は、申請地が現在及び将来の土地利用上支障がないこと及び申請地において立地することがやむを得ないと認められることについて検討を行い、その結果を意見書として知事に提出するものとする。ただし、開発許可権限を有する市においては、市関係課と調整を了することにより意見書の提出に代えるものとする。
- ス 物流総合効率化法担当当局（中部運輸局）と事前に認定総合効率化事業の用に供する特定流通施設であることが十分調整されていること。

【提案基準第14号】 有料老人ホーム

平成元年4月1日 適用
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成11年10月7日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年3月22日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 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場合、入居一時金及び利用料金に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當である有料老人ホームを建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 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であること。
 - イ 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の設置運営標準指導指針に基づき県老人福祉担当課と事前協議を了し、かつ、老人福祉法第29条第1項に基づく設置の届出が確実に受理される見込のものであること。
 - ウ 当該有料老人ホームに係る権利関係については、利用権方式又は賃貸方式であること。
 - エ 当該施設の立地について、その開発区域を所管する市町の福祉政策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町長から承認を受けたものであること。
 - オ 原則として公的融資を受けて建設されるものであること。ただし、公的融資を受けられないものにあつては、安定的な経営確保が図られていること。

（注）公的融資とは、日本政策投資銀行又は独立行政法人福祉医療機構による融資をいう。

【提案基準第15号】 法第34条14号(旧法第34条第10号ロ)の規定により許可を受けた事業所の従業員住宅等

平成元年4月1日 適用
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成19年11月30日 改正

- (1) 法第34条第14号(旧法第34条第10号ロ)の規定により許可を受けた事業所において、当該事業所と一体的に計画された従業員住宅及び寮等を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 当該事業所の開発許可時から従業員の住宅、及び寮等の建設用地として、土地の所有権等を取得しているものであること。
 - イ 予定建築物の規模が、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案のうえ適切な規模を超えないものであること。
 - ウ 予定建築物を建築しようとする土地は、当該事業所の土地と一体的な土地であるか、又は既存集落内若しくは、既存集落に隣接する地域に立地する場合のいずれかであること。

【提案基準第16号】 介護老人保健施設

平成元年4月1日 適用
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成19年11月30日 改正

- (1) 介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する介護老人保健施設で、特に当該土地に建築することがやむを得ないと認められる開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 介護保険法第7条第22項に規定する介護老人保健施設であること。
 - イ 申請地の所在する地域の要介護老人数等を勘案してその地域の需要を考慮した適正な規模のものであること。
 - ウ 厚生労働省の定める介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（以下「基準」という。）第30条第1項に規定する協力病院が近隣にあることなど、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。
 - エ 当該施設が基準に適合しているものであり、予め、県の介護老人保健施設担当部課において、事前協議を受けたもので、開設が確実に許可される見込のものであること。

介護老人保健施設担当部課との事前協議は、運用指針 - 7 (19) に基づくこと。

【提案基準第19号】 ゴルフ練習場

昭和58年 1月 1日 適用
平成 5年 6月25日 改正
平成 6年 4月 1日 改正
平成 7年 4月 1日 改正
平成15年 1月21日 改正
平成15年 3月24日 改正
平成16年 5月 1日 改正

- (1) 打席が建築物であるゴルフ練習場を建設するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 申請地の規模は、原則として1ヘクタール以上であること。
 - イ 申請地は既存集落からおよそ50メートル以上離れていること。
 - ウ 申請地は、原則として幅員9メートル以上の道路に接しており、かつ、当該道路に6メートル以上接していること。
 - エ 駐車のために供する面積は、打席数の2分の1以上の車（普通乗用車程度）台数が駐車できるものであること。
 - オ 予定建築物は、必要最小限のものであること。
 - カ 周辺の土地利用状況を勘案して、環境を阻害するおそれがないこと。
 - キ 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないこと。

【提案基準第20号】 大学等の学生下宿

昭和58年1月1日 適用
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成15年5月19日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 市街化調整区域内にある大学等で、そこへ通学する学生のみを対象とした学生下宿を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 申請地は、対象とする大学等の近接地（大学等の周辺おおむね100メートル以内の土地）又は、1.5キロメートル以内の既存集落内若しくはその周辺に存すること。
 - イ 申請者と大学等との間において、運営方法等について契約がなされていること。
 - ウ 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないこと。

（注）「既存集落」とは、本章第1節の用語の定義による。

【提案基準第21号】 観光資源の有効な利用上必要な建築物

昭和58年1月1日 適用
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正

(1) 市街化調整区域内において観光資源の有効な利用上必要な建築物でやむを得ないと認められる建築物を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 観光資源として認められるものの利用上必要な建築物であること。

イ 市町長は当該観光資源の開発及び利用に関する要綱を制定し、その要綱には次の事項を明記すること。

(ア) 目的

(イ) 開発することができる区域

(ウ) 予定建築物等の用途及び建築制限

(エ) 環境保全の確保

(オ) 開発行為に関する市町長の同意

(カ) その他

ウ 市町長は、前項に規定する要綱を制定しようとするときは、知事と協議すること。

エ 当該観光資源に関して同一目的をもった既存の利用者が存する場合、予定建築物は、その調整が図られたものであること。

オ 当該開発行為は、公共施設の利用上支障を及ぼさないと認められるものであること。

カ 他法令による許認可を受ける必要がある場合は、その許認可が得られるものであること。

キ 予定建築物の建築制限はイ(ウ)に適合すること。

観光地域の開発許可基準に関する要綱

(各務原市)

(目的)

第1条 この要綱は、各務原市の観光資源である美濃三不動の有効な利用の増進を図り、当該観光資源の開発に資することを目的とするものとする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、観光道路(市道鶴252号)中心線より30メートルの区域で、昭和57年2月15日現在平坦地である別図に示す地域に適用するものとする。

(建築物の用途)

第3条 前条の地域内に建築することができる建築物は、当該観光資源を利用する大衆のために必要な健全な施設で、次の各号の一に該当するものとする。

- (1) 風俗営業等取締法第1条に規定する風俗営業の適用を受けない飲食店で次に掲げるもの
食堂、レストラン、そば・うどん店、すし屋、喫茶店
- (2) 土産物販売店
- (3) 店舗併用住宅で延べ面積の1/2以上を前各号の一に掲げる用途に供するもの

(市長の同意)

第4条 前条の規定にかかわらず、当該地域に係る開発行為については、各務原市長の同意を得なければならないものとする。

(建築制限)

第5条 建築物の建ぺい率、容積率及び高さの制限は、次の基準によるものとする。

建ぺい率 50 / 100以下
容積率 80 / 100以下
高さ 10メートル以下

(駐車場の確保)

第6条 予定建築物の用途及び利用状況を勘案して適当な駐車場を確保するものとする。

(環境保全)

第7条 建築物の位置、規模、形態及び色彩は、周辺の自然環境に調和したものとする。

(その他)

第8条 この要綱の外、当該地域に係る開発行為については、各務原市開発事業指導要綱の適用を受けるものとする。

附 則

(実施期日)

この要綱は、昭和57年2月15日から実施する。

【提案基準第22号】 市街化調整区域内にある事業所の建替等に伴う開発行為

昭和61年3月1日 適用
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成15年5月19日 改正
平成16年5月1日 改正
平成19年11月30日 改正

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、また当該都市計画を変更して市街化調整区域になされた際（以下「基準時」という。）すでに事業活動が行われていた事業所、又は都市計画法の手続きを経て建築され10年以上経過した事業所が、事業の効率等を図るため既設建築物を建替、若しくは増築等する場合、あるいは当該事業所の敷地に隣接してこの事業所の事業活動をする上に、密接に関連する建築物等を他の地域から移転するため（以下「建替等」という。）の開発行為等は、次の各号に適合すること。ただし法第34条第7号に該当する工場等は除く。
- ア 既設事業所の位置及び用途、又は開発行為の位置及び予定建築物の用途は、市町長が支障ないものと認めるものであること。
- イ 申請地は、既設事業所の敷地に隣接していること。
- ウ 開発区域の面積は、増加する敷地面積の部分が1ヘクタール以内で、かつ、次の(ア)又は(イ)以内であること。ただし、市町長が産業振興上特に必要と認めた場合はこの限りでない。
- (ア) 敷地を増設するときは基準時の事業所の敷地面積の2倍以内であること。ただし、建替等をする敷地が既設事業所の敷地と別敷地となる場合は、既設事業所の敷地面積と同じまでとする。
- (イ) 既設事業所と密接に関連する建築物を移転させる場合は、移転しようとする建築物等の敷地面積の2倍以内であること。ただし、建替等をする敷地が既設事業所の敷地と一体の敷地となる場合は、移転しようとする建築物等の敷地面積の2倍以内の面積に、既設事業所の敷地面積を加えた面積以内であること。
- エ 広報会の区域が、開発区域の周辺50メートル以内に存在する場合は、その広報会全部について同意が得てあること。
- オ 開発区域内に農振農用地又は農地がある場合には、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。
- カ 既設事業所は現在大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）及び騒音規制法（昭和43年法律第98号）の規制基準等に適合しており、かつ、建替等をした場合においても、これらの規制基準に適合する計画になっていること。
- キ 開発行為に伴い道路、排水等の公共公益施設が周辺の地域に適切に配置されており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること。（当該開発行為に併せてこれらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になる場合も含む。）
- ク 密接に関連する建築物等とは、次の内の一に該当する建築物等をいうものとする。
- (ア) 経営主体が同一の事業者である場合の建築物等
- (イ) 既存工場に自己の生産物の原料、部品又は製品の50%以上を依存している事業所の建築物等
- (ウ) 自己の生産物の50%以上の原料、部品又は製品として納入している事業所の建築物等

【提案基準第23号】 不適格建築物の移転に伴う開発行為

昭和61年3月1日 適用
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成15年5月19日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 用途地域に関する都市計画が決定され、または当該用途地域が変更されて、用途地域内に存在する建築物が不適格建築物となり、その後この不適格建築物を市街化調整区域内に移転するための開発行為等は、次の各号に適合すること。
- ア 市街化区域内に移転ができない、又は市街化調整区域に移転しなければならない理由が、社会通念上やむを得ないこと。
- イ 移転する建築物は、建築基準法第3条第2項の規定による建築物の用途に関する不適格建築物であること。
- ウ 移転しようとする場所は、土地利用の構想に適合すること。
- エ 開発区域の面積は、基準時における不適格建築物の敷地面積の1.5倍以内とすること。ただし、不適格建築物と同一市町内の移転であり、かつ、市町長が産業振興上特に必要と認めた場合はこの限りでない。
- オ 広報会の区域が、開発区域の周辺50メートル以内に存在する場合、その広報会全部について、同意が得てあること。
- カ 開発行為に伴い道路、排水等の公共公益施設が、周辺の地域に適切に配置されており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること。（当該開発行為に併せて、これらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になる場合も含む。）
- キ 予定建築物は、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、振動規制法及び騒音規制法の規制基準等に適合すること。
- ク 開発区域内に農振農用地又は農地がある場合には、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。

【提案基準第24号】 1ヘクタール未満の特定工作物の管理用建築物を建築するための開発行為等

昭和61年3月1日 適用
平成5年6月25日 改正
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 規模が1ヘクタール未満の野球場、庭球場及びその他の運動、若しくはレジャー施設である工作物、または、規模が1ヘクタール未満の墓園に管理用建築物を建築するための開発行為等は、次の各号に適合すること。
- ア 開発区域は原則として幅員9メートル以上の道路に接し、かつ、当該道路に出入りとなる部分が6メートル以上接すること。
 - イ 周辺の土地利用状況を勘案して、周辺の環境を阻害するおそれがないこと。
 - ウ 申請地の市町が、都市計画を策定するうえに支障とならないこと。
 - エ 予定建築物は、管理用として最小の規模とすること。
 - オ 開発区域内には、工作物及び管理用建築物の他に、特定工作物の用途及び規模等に応じた、適切な規模の駐車場を設置すること。

【提案基準第25号】 市民農園整備促進法による市民農園施設に係る開発行為等

平成7年4月1日 適用
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正

(1) 市民農園整備促進法（平成2年6月22日法律第44号）（以下この項において「法」という。）に基づき認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休息施設である建築物に関する開発行為等は次の各号に該当するものであること。

ア 都市計画法の特例の対象となる建築物は次に掲げるものであること。（法施行令第5条）

(ア) 休息施設である建築物

(イ) 農作業の用に供する建築物

(ウ) 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものをいう。）である建築物

(エ) 管理事務所その他の管理施設である建築物

なお、開発許可担当部局へは市民農園担当部局から市民農園の開設にあたり協議がなされることになっている。この際の留意事項は平成2年11月6日建設省経民発第49号の旧室長通達のとおりである。

イ アに掲げる建築物については、法第12条により第10号に掲げる開発行為とみなされているので、開発審査会の議は不要であること。

ウ 平成2年11月6日建設省経民発第49号の旧室長通達記二に適合すること。

（参 考）

都市計画法の特例について

(1) 法第12条に規定する都市計画法の特例の内容は、局長通達記第七のとおりである。

なお、都市計画法第29条第2号若しくは都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号イにより、開発許可若しくは建築許可の適用除外建築物又は開発許可若しくは建築許可の適用対象建築物となるものは、法第7条第1項の規定により市民農園の開設について市町村の認定を受けた者が建築するものであって、市民農園利用者が建築するものは対象とならないものであること。

(2) 令第5条に規定する建築物は、局長通達第一の六のとおり、専ら市民農園利用者以外の者を対象とした豪奢のものが含まれないよう留意すること。

なお、簡易宿泊施設については、宿泊者用の食堂、便所、風呂等宿泊者にとって必要不可欠な設備を備えたものであって周辺の環境と調和した簡素なものであること並びに風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する「風俗営業」及び「風俗関連営業」に基づく宿泊施設は対象としないこと等慎重に取扱うこと。

（平成2年11月6日付け旧民間宅地指導室長通達記二）

【提案基準第26号】 既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等

平成10年8月1日 適用
平成13年5月18日 改正
平成14年4月1日 改正
平成15年5月19日 改正

都市計画法第29条第1項第2号により適用除外として建築された農家住宅に係る建築行為等は以下によるものとする。

- (1) 線引き後に、農業従事者が農家住宅を建築し居住していたが、その後事情により農業従事者でなくなった場合の建築物に係る建築行為等は次の各号に該当するものであること。
- ア 自己用の専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）欄第2号に該当するもの）であること。
 - イ 農家住宅を建築後、相当期間農家住宅であったことが明確であること。
 - ウ 申請人は建築当時の建築主又はその相続人であること。
 - エ 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。
 - オ 上記エに該当しない場合は、次の全てに該当すること。
 - ・農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として建築以前になされたことが明確であること。
 - ・増改築等を行わなければならないやむを得ない理由があること。
 - カ 上記エ、オのいずれにも該当しない場合は、次の全てに該当すること。
 - ・建築後、20年以上が経過していること。
 - ・建築の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。

(注) 許可申請は建築当時の建築主（建築当時の建築主が死亡している場合は当該住宅を相続した者をいう。以下同じ。）の配偶者、建築当時の建築主の直系血族及びその配偶者の範囲で建築当時の建築主と共同してすることができる。ただし、増改築後に建築当時の建築主と同居する者に限る。

【提案基準第27号】 既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等

平成10年8月1日 適用
平成13年5月18日 改正
平成14年4月1日 改正
平成15年5月19日 改正

都市計画法第29条第1項第2号により適用除外の農家住宅として申請、建築されたが実際は分家住宅であった場合の建築物に係る建築行為等は以下によるものとする。

- (1) 線引き後に、農家住宅として申請、建築されたが、分家と同時に農業従事者でなくなった場合や、農家本家の移転と称して分家住宅を建築をした場合等で、実際は非農業従事者の分家住宅であり、農家住宅としては使用されなかった建築物について、建築当時、提案基準第2号の「農家世帯の分家に伴う住宅等」の(1)のアからオまでの各号に適合していた場合に係る建築行為等は次の各号に該当するものとする。
- ア 自己用の専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）欄第2号に該当するもの。以下同じ）であること。
- イ 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。
- ウ 上記イに該当しない場合は、次の全てに該当すること。
- ・農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として建築以前になされたことが明確であること。
 - ・建築後、15年以上が経過していること。
 - ・増改築等を行われなければならないやむを得ない理由があること。
- エ 上記、イ、ウのいずれにも該当しない場合は、次の全てに該当すること。
- ・農家住宅建築当時、本家が農業従事者であったことが明確であること。
 - ・建築後、20年以上が経過していること。
 - ・建物の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。
- (2) 線引き後に、農家住宅として申請、建築されたが、分家と同時に農業従事者でなくなった場合や、農家本家の移転と称して分家住宅を建築をした場合等で、実際は非農業従事者の分家住宅であり、農家住宅としては使用されなかった建築物について、建築当時、提案基準第2号の「農家世帯の分家に伴う住宅等」の(1)のアからエまでの各号に適合していた場合に係る建築行為等は次の各号に該当するものとする。
- ア 自己用の専用住宅又は兼用住宅であること。
- イ 農家住宅を建築後、20年以上が経過していること。
- ウ 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。
- エ 上記ウに該当しない場合は、次の全てに該当すること。
- ・農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として建築以前になされたことが明確であること。
 - ・建物の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。
- (3) 上記(1)又は(2)に適合するものとして申請するに際し、既存の住宅が過密又は狭小であり、増改築等にあたり敷地の拡大を伴う場合は次の各号に該当するものであること。
- ア 拡大する敷地は、既存住宅の敷地の隣接地であり、かつ、開発行為後の後の敷地面積が、増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。
- イ 拡大する敷地は、提案基準第2号の「農家世帯の分家に伴う住宅等」の(1)オに適合する土地であること。ただし、拡大する敷地が既存の住宅敷地と同面積以下、かつ、開発行為等の後の敷地面積（既存部分と拡大部分の合計）が500平方メートル以下である場合はこの限りでない。
- (注1) (1)及び(3)中の提案基準第2号の(1)オについては、農業振興地域の整備に関する法律による交換合による取得の他、これに準ずる交換による取得を含むものとする。
- (注2) 許可申請は分家住宅として許可申請をすべきであった者が行うことを原則とする。ただし、許可申請をすべきであった者（許可申請をすべきであった者が死亡している場合は当該住宅を相続した者をいう。以下同じ。）の配偶者、許可申請をすべきであった者の直系血族及びその配偶者の範囲で許可申請をすべきであった者と共同してすることができる。ただし、増改築後に許可申請をすべきであった者と同居する者に限る。

【提案基準第28号】 建築物の用途変更等

平成14年4月1日 適用
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成15年11月10日 改正
平成16年5月1日 改正

都市計画法に基づく許可、建築基準法に基づく建築確認、農地法に基づく転用許可若しくはこれら法令に準ずる許認可（以下「当初許可等」という。）を受けて建築した建築物を、当初許可等を受けた者以外の者が使用する場合、又は当初許可等の利用目的以外に用途を変更する場合等は以下によるものとする。

- (1) 住宅（賃貸住宅等他人に貸すことを目的とした住宅を含む。以下、この項において同じ。）を、社会通念上やむを得ない事情により譲渡する場合等は、次の各号に該当するものであること。
 - ア 申請者が自己用の専用住宅として使用するものであること。
 - イ 当初許可等を受けた敷地と同一であること。
 - ウ 建築後の経過年数が次のいずれかに該当するものであること。ただし、aにおいて建築後の経過年数が満たない場合、及びcにあっては、事前審査によりその適否を判断すること。
 - a 住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、建築後、相当期間当初許可等の目的どおり使用された場合にあっては、建築後10年以上
 - b 住宅として建築されたことが当初許可等の手続き上明確であり、かつ、建築後、相当期間当初許可等の目的どおり使用された場合にあっては、建築後15年以上
 - c 住宅として建築されたことが当初許可等の手続き上明確である場合、建築後の転売の繰り返しにより当初許可等の手続きが不明確である場合、又は、建築物の使用実態から判断して建築当時に都市計画法の許可を受けることが可能若しくは許可不要であることが明確な場合にあっては、建築後20年以上
 - エ 申請理由が次のいずれかに該当するものであること。
 - a 当初許可等を受けた者が、遠隔地への転勤、死亡、負債の返済に伴う競売等、住宅を手放すことが社会通念上やむを得ないと認められるものであり、かつ、申請者が現在居住している住宅について、過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合等、社会通念に照らして新規に住宅を取得することがやむを得ないと認められるものであること。
 - b 既に申請に係る住宅を譲り受けて居住している場合にあっては、申請者が、当該申請地以外に住宅の建築が可能な土地又は住宅として利用可能な建築物を有していないこと。
 - オ 増改築等を行う場合にあっては、増改築等を行わなければならないやむを得ない理由があること。
- (2) 当初許可等を受けた者が、自己の住宅の増改築等に際し、過去の都市計画法上の手続きが明確でないものについて、今回都市計画法上の手続きを行う場合にあっては、上記(1)ア、イ、ウ（aを除く。）、オを準用する。
- (3) 専用住宅以外の用途に供する建築物（店舗等の併用住宅を含む。以下、この項において同じ。）を、社会通念上やむを得ない事情により譲渡する場合は、次の各号に該当するものであること。
 - ア 原則として、建築物の用途は当初許可等の用途と同一であること。
 - イ 当初許可等を受けた敷地と同一であること。
 - ウ 建築後、10年以上が経過していること。
 - エ 専用住宅以外の用途に供する建築物として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、相当期間当初許可等の目的どおり使用されたものであること。
 - オ 当初許可等を受けた者が、倒産、負債の返済に伴う競売等、当該土地及び建物を手放すことが社会通念上やむを得ないと認められるものであること。
 - カ 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物にあっては、付近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること。
 - キ 申請者が、当該土地及び建物を取得して事業を行うことについて合理的事情が存在すること。
- (4) 店舗等併用住宅の用途に供する建築物を、社会通念上やむを得ない事情により、自己用の専用住宅に用途変更する場合は、次の各号に該当するものであること。
 - ア 当初許可等を受けた敷地と同一であること。

イ 建築後、10年以上が経過していること。

ウ 店舗等併用住宅の用途に供する建築物として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、相当期間当初許可等の目的どおり使用されたものであること。

エ 他店の進出による業績不振、業務従事者の死亡等、開業当時に予期できない事情により、継続的に営業することが困難な状況であること。

オ 申請者が、当該居住地以外に専用住宅の建築が可能な土地又は専用住宅として利用が可能な建築物を有していないこと。

カ 原則として、当初許可等を受けた者が使用する住宅であること。

キ 上記カに該当しない場合にあっては、(1)のエに照らして、当初許可等を受けた者以外の者に譲渡することがやむを得ないと認められるものであること。

- (5) 上記(3)、(4)において、真にやむを得ない事情により、建築後の経過年数が10年に満たない場合において建築物を譲渡若しくは用途変更する場合にあっては、事前審査によりその適否を判断すること。

(注) 予定建築物が住宅の場合(併用住宅を含む。)は、許可申請についてこの提案基準による申請者としての要件を満たす者(以下「申請適格者」という。)とその配偶者、申請適格者の直系血族及びその配偶者の範囲で申請適格者と共同してすることができる。ただし、建築後に申請適格者と同居する者に限る。

【提案基準第29号】 既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大

平成14年4月1日 適用
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成15年5月19日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 既存の住宅を増築又は改築する際に、敷地の拡大を伴う開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 申請者（現在の居住者）が自己用の専用住宅として使用するものであること。
 - イ 建築後、10年以上が経過していること。
 - ウ 住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、許認可を受けた者（相続人を含む。）が現在居住していること。ただし、線引き前に住宅として建築されていることが明らかな場合で、かつ、申請者が当該住宅に10年以上居住している場合はこの限りでない。
 - エ 既存の住宅が、過密又は狭小であり、敷地を拡大して増築又は改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。
 - オ 増築又は改築される住宅は、自己の居住の用の供する1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。
 - カ 拡大する敷地は、既存住宅の敷地の隣接地であり、かつ、開発行為等の後の敷地面積が、増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。
 - キ 拡大する敷地は、申請者が線引き前から所有していた土地（線引き以降に相続を受けた土地について、被相続人が線引き前から所有していた場合を含む。）であること。
ただし、拡大する敷地が既存の住宅敷地と同面積以下、かつ、開発行為等の後の敷地面積（既存部分と拡大部分の合計）が500平方メートル以下である場合はこの限りでない。

（注1）許可申請は現在の居住者の配偶者、現在の居住者の直系血族及びその配偶者の範囲で現在の居住者と共同してすることができる。ただし、増改築後に現在の居住者と同居する者に限る。

（注2）現在の居住者が住宅を改築していた場合において、改築前の住宅にも居住していた場合は通算して10年以上居住していれば(1)イの要件を満たすものとする。

【提案基準第30号】 旧提案基準等の許可を受けた土地における開発行為等

平成14年4月1日 適用
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成17年4月1日 改正
平成21年4月1日 改正

- (1) 旧提案基準（開発想定区域における開発行為等又は集落連たん地域における開発行為等）又は法第34条第13号の適用を受けて許可を受けた土地における開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 旧提案基準（開発想定区域における開発行為等又は集落連たん地域における開発行為等に限る。）又は法第34条第13号の適用を受けて、開発許可等を受けた土地の範囲内で行われるものであること。
 - イ 法第36条第2項に基づく検査済証の交付を受けていること（建築許可を除く。）。
 - ウ 法第33条第1項各号に規定する基準に照らして支障がないと認められること。
 - エ 当該開発行為等に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。
 - オ 予定建築物の用途は次の一に該当すること。
 - (ア) 予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。また、土地を複数の画地に分割する場合には、一画地の最低敷地面積は200平方メートル以上であること。
 - (イ) 現に既存建築物のある場合は従前と同一用途であること。ただし、既存建築物の用途は法第42条第1項及び法第43条第1項の用途変更の制限規定に抵触していないこと。
 - カ オ(イ)については、画地の面積の増加を伴わないこと。
 - キ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

【提案基準第31号】 保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等

平成14年11月29日 適用
平成15年 1月21日 改正
平成15年 3月24日 改正
平成16年 5月 1日 改正

(1) 市街化調整区域内の病院又は診療所に隣接し、又は近接する保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 調剤薬局とは、薬事法第2条第11項に規定する薬局であり、かつ、健康保険法第65条第1項に規定する保健薬局であること。

イ 用途は、調剤を目的とする薬局であり、かつ、自己業務用であること。

ウ 当該開発区域は、市街化調整区域内の病院又は診療所（当該病院又は診療所から100メートル以内が市街化調整区域であること。）の敷地との間隔が、おおむね100メートルの範囲であり、かつ、当該開発区域から100メートル以内が市街化調整区域であること。

エ 当該開発区域の面積は300平方メートル以内のものであり、薬局の規模にふさわしい駐車場が設けられていること。

オ 建築物は、延べ面積100平方メートル以下であること。また、事務室、休息室、更衣室等の管理施設は必要最小限とし、居住施設は含まないこと。

カ 駐車場には、車いす利用者用駐車施設を設けるほか、便所には、手すりを設置すること。

キ 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業できるものであること。

【提案基準第32号】 都市計画区域マスタープランに位置づけられた開発行為等

平成15年7月22日 適用

平成16年5月1日 改正

- (1) 産業振興等を図る必要があるとして市街化調整区域内において立地することがやむを得ないと認められる開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 産業振興等を図る必要があるとして、想定される開発行為の内容、位置、規模等が次のいずれかで策定されており、原則として都市計画区域マスタープランに位置づけられていること。
- (ア) 法律に基づき策定された計画
- (イ) 知事が策定した計画
- (ウ) 市町が策定した計画で、知事の認定、承認を受けたもの
- (エ) 市町議会の議決を経て策定された計画で、知事の定める中長期の整備計画等の上位計画と整合性がとれているもの
- イ 市町長は産業振興等のため必要と認められる開発行為に関する要綱を制定し、その要綱には次の事項を明記すること。
- なお、開発することができる区域には、災害発生のおそれがある土地、集団的優良農地として保全すべき土地、保全緑地等積極的に保全すべき土地等合理的な土地利用を図るうえで支障となる土地を含んでいないこと。
- (ア) 目的
- (イ) 開発することができる区域
- (ウ) 開発面積の最低限度及び最高限度
- (エ) 予定建築物等の用途及び形態規制
- (オ) 道路、排水施設等公共施設の整備水準
- (カ) 環境保全の確保
- (キ) 開発行為に関する市町長の同意
- (ク) その他
- ウ 市町長は前項に規定する要綱を定めようとするとき、又は既に定められた要綱を変更しようとするときは、次の手順によるものとし、各段階での意見を反映させるよう努めること。
- (ア) 県関係機関との協議
- (イ) 住民説明会、パブリックコメントの実施等による地元住民の意見集約、合意形成
- (ウ) 有識者（都市計画、法律、農業、経済、環境、建築等に経験と知識を有する者）及び地元住民の代表者から組織された委員会等への諮問
- (エ) 岐阜県開発審査会の同意
- エ 他法令による許認可を受ける必要がある場合は、その許認可が得られるものであること。
- (注) 都市計画区域マスタープランとは、都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針をいう。

【提案基準第34号】 線引き前からの宅地における開発行為等

平成18年5月18日 適用

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地（以下「既宅地」という。）における開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 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以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地において行われるものであること。
 - イ 申請地は、河川区域内の土地、砂防指定地、急傾斜崩壊危険区域内の土地等災害発生のおそれがある土地を含んでいないこと。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。
 - ウ 当該開発行為等に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。
 - エ 予定建築物の用途は次の一に該当すること。
 - (ア) 予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。
 - (イ) 現に既存建築物のある場合は従前と同一用途であること。ただし、既存建築物の用途は法第42条第1項及び法第43条第1項の用途変更の制限規定に抵触していないこと。
 - (ウ) 法第29条第1項又は法第43条第1項の規定により、開発許可又は建築許可を受けている場合は、許可を受けた用途であること。
 - オ エ(イ)及び(ウ)については、敷地面積の増加を伴わないこと。
 - カ 一戸建専用住宅の一画地の最低敷地面積は200平方メートル以上であること。ただし、平成18年5月18日時点の一画地の敷地面積が200平方メートルに満たない場合はこの限りでない。
 - キ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。
- (2) 既宅地が、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された以降に土地改良事業により従前の面積の1.2倍を超える増換地（一時利用指定地を含む。）がなされている場合は、次の各号に該当するものであること。
- ア 申請は、法第29条第1項の規定によることとし、法第33条の技術的基準に適合すること。
 - イ 上記(1)のアからキまでの各号に適合していること。
 - ウ 換地処分時の土地登記簿の地目が宅地であること。

【提案基準第35号】 社会福祉施設等

平成19年11月30日 適用

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設等（「社会福祉施設等」という。（1））の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。ただし、法第34条第1号に該当する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公共公益施設は除く。

- (1) 設置及び運営が国及び県等の定める基準に適合するものであること。
- (2) 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、福祉施策の観点から支障がないことについて、所管部所と調整（下記調整事項参照）がとれたものであること。
- (3) 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- (4) 次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。
 - ア 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。
 - イ 道路に面する部分の延長に対する緑地帯（幅1メートル以上）の長さを10分の4以上確保する。

（調整事項例）

近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
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
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
当該施設が提供する障害福祉サービスが地域において不足し、当該施設の整備が県の障害者福祉に関する計画を達成するために必要と認められる場合
国の施策（厚生労働省告示）としてノーマライゼーションの理念に基づき、施設入所者が施設を出て地域で暮らすことを進め、併せて、施設入所者の日中活動（訓練、生産活動）の場を整備することとしており、これを受けて岐阜県障害福祉計画では各サービスごとの必要量を見込んでいる。

- (1) 「社会福祉施設等には、社会福祉事業に準じる施設である地域子育て支援センター、認定こども園等を含むものとする。

【提案基準第36号】 医療施設

平成19年11月30日 適用

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。ただし、法第34条第1号に該当する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公共公益施設は除く。

- (1) 設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。
- (2) 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、医療施策の観点から支障がないことについて、所管部所と調整（下記調整事項参照）がとれたものであること。
- (3) 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- (4) 次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。

ア 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。

イ 道路に面する部分の延長に対する緑地帯（幅1メートル以上）の長さを10分の4以上確保する。

（調整事項例）

国の医療提供体制の確保を図るための基本的な方針に即して、県が地域の実情に応じて医療提供体制の確保を図るための計画（医療法第30条の4第2項）に整合すること。例：生活習慣病（がん、脳卒中、急性心筋梗塞、糖尿病）の治療又は予防に係る事業を行う施設、救急医療等（救急医療、災害時における医療、へき地の医療）、周産期医療小児医療（小児救急医療を含む。）、その他、知事が県における疾病の発生の状況等に照らして特に必要と認める医療確保のための事業。救急医療確保のための事業については、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

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

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

【提案基準第37号】 学校

平成19年11月30日 適用

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教育法第1条に規定する学校、及び、法第34条の2に該当する者が行う学校の用に供する施設の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。ただし、法第34条第1号に該当する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学校教育法に基づく幼稚園は除く。

- (1) 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。(例：農業学校等。)
- (2) 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、教育委員会等と調整がとれたもの。
- (3) 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- (4) 次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。

ア 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。

イ 道路に面する部分の延長に対する緑地帯（幅1メートル以上）の長さを10分の4以上確保する。

第5節 法第43条の取扱い基準

平成19年11月30日 適用

- 1 基本方針
開発許可を受けた土地以外の土地における新築等の許可にあたっては、第4節に定める市街化調整区域における開発許可の基本方針に準じて行うものとする。
- 2 法第34条の2に基づく協議
法第34条の2に規定する都道府県等（ 1 ）が行う市街化調整区域での建築等についての知事との協議に当たっては、政令第36条の基準（法第43条の許可基準）を適用するものとし、法第34条各号の適合性に関しては、県が定める取扱い基準（ 2 ）により判断するものとする。
 - 1 協議主体となる者の例：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、岐阜県住宅供給公社及び日本下水道事業団等
 - 2 県が定める取扱い基準とは、岐阜県宅地開発指導要領第4章第4節に定める基準をいう。
- 3 改築及び増築の取扱い
市街化調整区域内における建築物の増改築のうち、次の各号の全てに該当する場合は、法第43条 第1項の規制を受けない改築又は増築として扱うものとする。なお、以下の基準中、「従前」とは、建築物の増改築時をいう。
 - (1) 増改築後の建築物は従前と同一用途であること。
 - (2) 原則として、従前の建築物が残存していること。
 - (3) 従前の敷地及び建築物が、都市計画法上適法な状態であり、従前の敷地で行われるものであること。
 - (4) 改築の場合にあっては、改築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。
 - (5) 増築の場合にあっては、増築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。
 - (6) 階数の増変更を伴わないこと。ただし、建築物の用途が専用住宅であり、その階数が3以下かつ最高の高さを10m以下とする場合は適用しないことができる。
- 4 第43条第1項の規制を受けない改築、増築又は新築に係る手続きについて
建築基準法第6条又は第6条の2に基づく建築確認済証の交付を受けようとする者は、改築、増築又は新築に係る計画が都市計画法に適合することを証する書面として、岐阜県都市計画法施行細則第16条の2に規定する適合証明書交付申請書を所管する行政庁に提出し、適合証明書の交付を受けるものとする。
- 5 その他
本取扱い基準の3に該当する「改築」の用に供する目的で行う開発行為にあつては、法第29条第1項第11号（令第22条第1項第4号）に該当するものとして、開発許可不要で取り扱うものとする。

第6節 岐阜県開発審査会について

岐阜県では、岐阜県開発審査会の組織及び運営に関して、法第78条第8項の規定に基づく「岐阜県開発審査会条例」のほか、より円滑な運営を進めるため、「岐阜県開発審査会運営規定」、「岐阜県開発審査会包括承認基準」、「岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領」を定めている。

岐阜県開発審査会条例（昭和45年条例第16号）

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第78条第8項の規定により、岐阜県開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（委員の定数）

第2条 審査会は、委員7人をもって組織する。

（任期）

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
2 委員は、再任されることができる。

（会長）

第4条 審査会に会長を置き、委員のうちから互選する。
2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。
3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指定する委員が、その職務を代理する。

（会議）

第5条 審査会の会議は、会長が招集する。
2 審査会の会議は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次項において同じ。）及び3人以上の委員が出席しなければ、開くことができない。
3 審査会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

（委任）

第6条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会にはかって定める。

附 則

この条例は、昭和45年4月1日から施行する。

附 則

この条例は、平成12年4月1日から施行する。

岐阜県開発審査会運営規定

(趣 旨)

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第78条の規定による岐阜県開発審査会(以下「審査会」という。)の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会議の招集)

第2条 審査会の会長(以下「会長」という。)は、次の各号に該当する場合は審査会を召集しなければならない。

- (1) 法第34条第14号の規定による付議があったとき。
- (2) 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号ホの規定による付議があったとき。
- (3) 法第50条第1項の規定による審査請求があったとき。

2 会長は審査会を招集する場合は、原則として会議の日時、場所その他必要な事項をあらかじめ委員に通知しなければならない。

(審査請求の審理)

第3条 法第50条第3項の規定による口頭審理を行おうとするときは、会長は、原則として審理の日時、場所その他必要な事項を、開催の3日前までに審査請求人、処分庁およびその他の関係人に通知しなければならない。

2 前項の通知を受けた者に代わり、代理人が出席する場合には、審理開催の前までに委任状を会長に提出しなければならない。

(参考人の出席)

第4条 会長は、必要があると認める場合は、参考人の出席を求めて、その意見または説明を聴取することができる。

(公開審理の秩序維持)

第5条 法第50条第3項により、審理を公開するにあたって、会長は傍聴人等に審査会の秩序を維持するために必要と認める措置をすることができる。

(議事録)

第6条 審査会の審理の内容経過については議事録を調製し、会長および出席委員の中から1名を指名して、記名押印しなければならない。

(会議の特例)

第7条 会長は、緊急の必要があると認める場合、その他必要と認める場合には、議事の概要を記載した書面を回付して、その可否を問い、審査会の会議に代えることができる。

2 委員は、前項の可否の表明の際押印して出席に代えるものとする。

(会長の任期)

第8条 会長の任期は、次期会長が互選されるまでとする。

(庶務)

第9条 審査会に関する庶務は、都市建築部建築指導課において処理するものとする。

(雑則)

第10条 この規定に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定めるものとする。

(制 定) 昭和46年4月15日第1回開発審査会において決定

(改 正) 平成3年6月19日開発審査会において決定

(改 正) 平成13年5月14日開発審査会において決定

岐阜県開発審査会包括承認基準

昭和59年1月1日 適用
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成10年8月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成14年4月1日 改正
平成14年11月29日 改正
平成15年5月19日 改正
平成18年5月18日 改正
平成20年5月26日 改正

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号ホの規定する開発行為及び建築行為のうち、その内容が極めて典型的なもの、建築物等の小規模なもの、及び公共の見地から手続きの簡素化、迅速化を要するもので、下記のものについては、あらかじめ開発審査会の議決を経たものと見做し許可するものとする。

なお、この基準に基づいて許可した場合は、直後の開発審査会において、その旨報告するものとする。

記

- 1 【提案基準第2号】農家世帯の分家に伴う住宅等
(1) 開発面積（建築物の敷地の全体面積をいう。以下同じ。）が500平方メートル以下であるもの
- 2 【提案基準第3号】収用対象事業に係る代替建築物等
(1) 専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（イ）欄第2号に該当するもの。以下同じ）であるもの
- 3 【提案基準第6号】既存集落におけるやむを得ない自己用住宅
(1) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 4 【提案基準第8号】既存建築物の建替等に係る建築物
(1) 自己用の専用住宅又は兼用住宅であるもの
- 5 【提案基準第8 - 2号】既に宅地として造成した土地における建築物の新築行為
(1) ソフトピアジャパン（大垣市）、テクノプラザ2期（各務原市）の土地の区域内での建築行為
(2) 岐阜県住宅供給公社が線引き以降に造成を行った分譲団地
- 6 【提案基準第9号】災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等
(1) 自己用の専用住宅又は兼用住宅であるもの
(2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 7 【提案基準第11号】大規模既存集落における開発行為等
(1) 自己用の専用住宅であるもの
(2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 8 【提案基準第26号】既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等
(1) 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であるもの
- 9 【提案基準第27号】既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等
(1) 提案基準第2号の農家世帯の分家に伴う住宅等」の(1)のオに適合するもの
(2) 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であるもの
(3) 開発面積が500平方メートル以下であるもの

- 10 【提案基準第28号】建築物等の用途変更等
 - (1) 住宅（賃貸住宅等他人に貸すことを目的とした住宅を含む。）として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、相当期間手続きどおり使用されたもの
 - (2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 11 【提案基準第29号】既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大
 - (1) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 12 【提案基準第30号】旧提案基準の許可を受けた土地における開発行為等
 - (1) 自己用の専用住宅であるもの
 - (2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 13 【提案基準第34号】線引き前からの宅地における開発行為等
 - (1) 自己用の専用住宅であるもの
- 14 開発許可を受け完了済の土地の再開発行為等
 - (1) 公共施設の変更のないもの
 - (2) 1区画の面積が減少しないもの

岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領

昭和52年	5月	12日	施行
昭和59年	1月	1日	改正
平成6年	4月	1日	改正
平成7年	4月	1日	改正
平成10年	8月	1日	改正
平成13年	5月	18日	改正
平成14年	4月	1日	改正
平成14年	11月	29日	改正
平成15年	5月	19日	改正
平成16年	3月	22日	改正
平成18年	5月	18日	改正
平成20年	3月	24日	改正

(趣旨)

第1条 この要領は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに該当するもののうち次条に規定するものに関し予め事前審査をし、事務の効率化を図るものとする。

(事前審査の対象)

第2条

1 事前審査の対象とする開発行為並びに建築行為は、法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに該当する開発行為等で、提案基準の定めがあるもののうち、次に掲げるもの以外のものとする。ただし、知事（大垣市、多治見市又は各務原市の区域内にあっては、当該市の長。以下同じ。）が特に事前審査の必要があると認めた場合はこの限りでない。

- (1) 【提案基準第2号】農家世帯の分家に伴う住宅等
- (2) 【提案基準第3号】収用対象事業に係る代替建築物等
- (3) 【提案基準第6号】既存集落におけるやむを得ない自己用住宅
- (4) 【提案基準第7号】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
- (5) 【提案基準第8号】既存建築物の建替等に係る建築行為のうち自己用の専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（イ）欄第2号に該当するもの。以下同じ。）を目的とする開発行為等
- (6) 【提案基準第8-2号】既に造成された土地における建築物の新築行為
- (7) 【提案基準第9号】災害危険区域に存する建築物の移転に係る代替建築物等のうち自己用の専用住宅又は兼用住宅を目的とする開発行為等
- (8) 【提案基準第11号】大規模既存集落内における開発行為等
- (9) 【提案基準第16号】介護老人保健施設
- (10) 【提案基準第20号】大学等の学生下宿
- (11) 【提案基準第26号】既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等
- (12) 【提案基準第27号】既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等
- (13) 【提案基準第28号】建築物の用途変更等のうち事前審査の定めがない行為
- (14) 【提案基準第29号】既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大
- (15) 【提案基準第30号】旧提案基準の許可を受けた土地における開発行為等
- (16) 【提案基準第31号】保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等
- (17) 【提案基準第34号】線引き前からの宅地における開発行為等

2 このほか、提案基準の定めがない建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設に伴う開発行為が、当該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、かつ市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なもので、知事がやむを得ないと判断した開発行為等。ただし、知事が特に事前審査の必要がないと認めた場合はこの限りではない。

(事前審査の手続き)

第3条 前条の規定による事前審査を受けようとする者は、別記第1号様式による事前審査申請書に、次に掲げる図書を添付し、市町長を経由して知事に提出しなければならない。

- 1 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第16条の規定による設計説明書及び開発区域位置図、現況図、土地利用計画図、防災計画図、造成計画図、排水施設計画図
- 2 第2条の第2号及び第3号については、前号に掲げる他に、事業計画説明書（目的、管理運営方法等

を記載する。)を添付する。

3 その他知事が必要と認める図書

(審査決定の通知)

第4条 知事は、この要領による事前審査について、開発審査会の議を経た結果を別記第2号様式により、市町長を経由して、申請者に通知するものとする。

(法第42条第1項ただし書許可における準用)

第5条 知事は、前4条に定めるもののほか、法第42条第1項ただし書の規定に基づく許可申請の審査にあたっては、第2条の第1号又は第2号の規定を準用した場合に事前審査の対象となる申請について、あらかじめ開発審査会の意見を聴くことができるものとし、第3条及び第4条を準用する。この場合において、第4条中「議を経た結果」とあるのは「意見」と、別記第2号様式中「第4条」とあるのは「第5条において準用する第4条」と読み替えるものとする。

別記第1号様式

(A4版縦長)

事前審査申請書	
岐阜県知事 様	
岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領にもとづき、次の土地について事前審査を申請します。	
年 月 日	申請者住所氏名 名称及び代表者名
1 申請の場所	
2 開発面積 (m ²)	
3 予定建築物の用途	
4 工事施行者住所氏名	
5 工事着手年月日	
6 工事完了予定年月日	
7 その他必要事項 (他法令による制限があればその解除等の経過等を記入する。)	

別記第2号様式

(A4版縦長)

		第 号
		年 月 日
申請者住所 氏名	様	岐阜県知事
岐阜県開発審査会事前審査の結果について		
年 月 日付けで申請のあった下記事前審査については、岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領第4条に定めるところに、下記のとおり通知します。		
記		
申請者名		
開発区域の位置		
開発区域の面積	予定建築物等の用途	
審査結果		

第5章 公共施設管理者の同意等

第1節 公共施設管理者の同意と協議

(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。

(開発行為を行なうについて協議すべき者)

令第23条 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者(開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあっては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。)と協議しなければならない。

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

二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者

三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者

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

1 公共施設の管理者の同意について(既存の公共施設)

(1) 目的

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のないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれが適正に行われる必要があるからである。

(2) 同意を要する範囲

同意の対象となる公共施設は、「開発行為に関係がある公共施設」とされており、これは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、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まれる。したがって、開発区域外の道路、河川等の改修を行う場合は、これらの公共施設の管理者の同意も必要である。

ア 農業用の公共施設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。

イ 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には、工事に関する公共施設の用地の所有者の同意も要する。(法第33条第1項第14号)

ウ 開発行為に伴い開発区域外の河川等に排水する場合は、排水先の施設管理者の同意が必要となるが、排水施設を接続することになる水路、河川等の管理者の同意のほか、調整池を設置する場合は、河川狭小部の調査に基づき、その調査結果を含めて管理者の同意を得ること。

エ この規定により同意を得た者が公共施設に関する工事を行うときは、別途道路法第24条等の公物管理法上の許認可を要する。

2 公共施設の管理予定者の協議について(新設の公共施設)

(1) 目的

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が事業の施行後、適正な管理を確保することが必要である。このため、設置される公共施設の帰属及び管理について、あらかじめ、協議を行うこととしたものである。

(2) 協議の内容

帰属を受ける公共施設の範囲、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書を締結する等法律関係の明確化を図ることが必要である。開発行為の許可申請に添付すべき協定書には、公共施設の名称、地積、帰属先、管理者及び帰属の時期を明記し、公共施設の位置については土地利用計画図に明示すること。また、本条の協議に際しては、費用負担についても併せて協議を行っておくことが妥当である。

なお、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者はあらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあつては、ウ及びエに掲げる者を除く。）と協議しなければならない。（令第23条）

ア 当該開発区域に居住することとなる者に関する義務教育施設の設置義務者

イ 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

ウ 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2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者

エ 当該開発行為に関する鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道事業者

(3) 公共施設の管理、帰属について

開発行為によって設置された公共施設は、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、地元市町村に引き継がれるものとされている。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第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は、それらの管理に属するものとする。

ア 「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定まる場合である。

イ 「法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき」とは、市町村との協議の結果、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、極力市町村がその管理を行うことが望ましい。

ウ 工事の完了後、土地の帰属手続き、管理の引き継ぎを円滑に行うには、事前に協定書の締結する等法律関係を明確にする必要がある。

エ 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。

第2節 公共施設の管理と帰属

（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。

（公共施設の用に供する土地の帰属）

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

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が、地方自治法第2条第9項第1号に規定する第一号法定受託事務（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12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）運河及び水路
- 二 河川

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

（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

1 公共施設の管理について

前節2（3）参照

2 公共施設の帰属について

（1）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た場合には、その公共施設の用に供されていた土地は、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、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として定められたものである。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である。

この規定は、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。民有地である場合は、開発許可を受けた者が買収等によって権原を取得する必要がある。

（2）開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の用に供する土地は、公共施設を管理すべきとされた者に帰属する。（法第40条第1項の規定により国又は地方公共団体に帰属するものとされた土地及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除く。）

この場合、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、国又は地方公共団体に帰属するものとされている。

（3）第40条第3項の規定によって負担を求めることができるのは、市街化区域の根幹的公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用の全部又は一部である。市街化区域内におけるその他の公共施設、市街化調整区域内における公共施設、築造費、工事費等は含まない。

3 帰属の際の登記手続

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、印鑑証明書等の書類の提出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、確実な帰属を行うこと。

工事完了手続に当たっては、工事完了検査手続きと併行して帰属手続きを進め、帰属手続の促進を図ること。

第6章 開発行為の工事の完了

第1節 工事の完了と検査

(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るときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。

(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。

(検査済証の様式)

規則第30条 法第36条第2項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第6とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第7とする。

(工事完了公告)

規則第31条 法第36条第3項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

1 完了検査

開発許可の内容には、許可に附された条件が含まれる。また、公共施設に関する工事の部分、開発区域を工区に分けた場合の工区の完了についても本条の規定による。

(1) 次の工事の各工程において、工事写真を撮影し、検査時において提示するものとする。なお、写真撮影をした箇所を土地利用計画平面図上に記載するものとする。

また、使用材料・規格証明書等の資料を保存しておくこと。

切土、盛土	転圧、段切り、盲暗渠、埋設堰堤等
擁壁	間知石（ブロック）の控長、壁体下端の厚さ、根入深、裏込コンクリートの厚さ、コーナー部補強、裏込栗石の厚さ（上端、下端）、コンクリート基礎（幅、厚）、栗石基礎厚、床堀、鉄筋の配置、控壁
排水施設	マンホールの構造、暗渠管
調整・沈砂池	床堀、堤体出来型（本堤、垂直壁、水叩き、側壁も含む）
給水施設	給水管の敷設
舗装	路盤

- (2) 工事の完了の届出にあたっては、公共施設及び各区画の実測を行い、実測図を作成し添付するものとする。また、速やかに分筆登記、公共施設用地の帰属のための登記手続を行えるよう準備すること。

完了時には、あらかじめ以下の実測を行い、検査時に提示するものとする。また、公共施設及び各宅地間の土地の境界には耐久性のある境界杭を設置するものとする。境界杭の仕様については市町村と協議を行うこと。

切土、盛土	法面長、法面勾配
擁壁	高さ、勾配、延長、壁体上端の厚さ、水抜穴の径、全面積に対する水抜穴の個数
排水施設	水路断面、流水勾配
調整・沈砂池	堤体寸法（本堤、水叩き、側壁も含む）、オリフィスの寸法及び位置、スクリーン寸法
道路	幅員、縦断勾配
その他	土質試験、透水試験、C B R 試験、コンクリート強度試験等の証明書

2 中間検査

調整池の施行にあたっては、床堀が終了した段階で現場検査を受けるものとする。この検査では、事前に床堀の出来型の測量を行い、当初の設計図書に実測値を記入して、検査員に提出するものとする。

3 完了公告

完了公告は、岐阜県都市計画法施行細則第5条による。公共施設のないものは、岐阜県庁前の掲示板に掲示し、公共施設のあるものは岐阜県公報に掲載して行うものとする。

第2節 建築制限等

(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、この限りではない。

- 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るとき。
- 二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

1 建築制限

開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、何人も、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。

「都道府県知事が支障がないと認めるとき」とは、開発工事の工程上や施行上やむを得ない場合であって、以下のような事情が存すること。

- (1) 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時にを行う場合で、これを切り離して施行することが不適当な場合
- (2) 開発行為に伴って設置することとなる、公園の休憩所、地区集会所等公益的施設を先行的に建設する場合
- (3) 開発行為の目的が第2種特定工作物の場合で、開発行為と特定工作物の建設を一体的に行うことがやむを得ないと認められる場合

なお、開発規模が大きい場合に、建築を急ぐ場合は本条の制限解除によらず、公共施設の完了検査又は工区別の完了検査を優先すること。

2 除外規定

法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない者は、自己が権利を有する土地が他の者の開発区域に含まれたことについて同意の意思表示をしていないので、他の者が開発許可を受けたことをもって何らかの建築等の制限が課せられることになるのは不当であるので、このような除外規定が設けられたのである。

第 3 節 開発行為の廃止

(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。

- 1 工事の廃止にあたっては、許可条件に附されたとおり、災害防止のための必要な工事及び工事によって損なわれた公共施設の機能を回復するための工事を施行することが必要である。
- 2 本届出が受理された場合は、開発登録簿は閉鎖される。(規則第37条)

第7章 完了後の建築制限等

第1節 建築制限

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

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

2 国が行なう行為については、当該国の機関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つたものとみなす。

開発許可においては、予定建築物等の用途を勘案して公共施設の種類、内容等が決定されていることから、開発区域内に予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築又は新設してはならない。

また、改築、用途変更についても同様に用途変更の制限を定めている。

1 本条による制限は、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項の区分が定められた地域以外の区域について適用される。

2 この制限を受けるのは、開発許可を受けた者に限らず、当該土地の区域内に建築しようとするすべての者である。

3 ただし書きの政令で指定する工作物

(1) コンクリートプラント及びクラッシャープラントの場合は、準工業地域、工業地域及び工業専用地域以外の用途地域内にあるもの

(2) アスファルトプラントの場合は工業地域及び工業専用地域以外の用途地域内にあるもの

第2節 許可基準

都市計画法(以下「法」という。)第42条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次の各項に該当する場合に行うものとする。

(1) 変更後の建築物が次の各号に該当するものであること。

ア 法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準に照らして支障がないと認められるもの

イ 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には、許可申請等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条の規定に準じて例外許可ができると認められるもの

(2) 市街化調整区域にあつては、前項の規定のほか、次の各号のいずれかに該当するものであること。

ア 変更後の建築物が法第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 変更後の建築物が法第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 変更後の建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物に該当する場合

エ 変更後の建築物が、開発許可を受けた開発区域における利便増進上若しくは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もののうち、開発審査会に意見を聴いた上で、やむを得ないと認められる場合(開発審査会提案基準に適合するもののうち、岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領において事前審査の定めのない場合は、開発審査会に意見を聴くことを省略することができる。)

第3節 開発登録簿

(開発登録簿)

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

法第47条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- 一 開発許可の年月日
 - 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
 - 三 公共施設の種類、位置及び区域
 - 四 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
 - 五 第41条第1項の規定による制限の内容
 - 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項
- 2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。
- 3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があったとき、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6号の国土交通省令で定める事項は、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とする。

(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。

開発登録簿の保管については、岐阜県都市計画法施行細則第14条第1項により、当該開発行為に係る土地の所在地を所管する各建築事務所で保管されている。閲覧の規則については、同細則第14条第3項による。

許可後において、附記すべき事項は次のとおりである。

- (1) 工事完了年月日
- (2) 工事完了検査年月日
- (3) 検査済証交付年月日及び番号
- (4) 公告年月日及び番号（番号は岐阜県公報に掲載した場合に限る。）
- (5) 法第41条第2項の許可年月日、番号及び内容
- (6) 法第42条第1項の許可年月日、番号及び内容
- (7) 変更許可年月日及び番号

第8章 違反行為に関する監督処分

(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による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、指定都市等の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。

(監督処分等)

法第81条 国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、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(都市計画の決定又は変更に係るものを除く。以下この条において同じ。)を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件(以下この条において「工作物等」という。)の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、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行っている者若しくはした者

三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の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指定都市等の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、都道府県知事又は指定都市等の長は、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。

(立入検査)

法第82条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の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。

(公告の方法等)

令第42条 法第52条の3第1項(法第57条の4において準用する場合を含む。)、第57条第1項、第60条の2第2項、第66条又は第81条第2項の公告は、官報、公報その他所定的手段により行わなければならない。

- 2 国土交通大臣、都道府県知事（法第55条第4項の規定により、法第57条第2項本文の規定による届出の相手方として公告された者があるときは、その者）、施行予定者又は施行者は、法第60条の2第2項、第57条第1項、第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）又は第66条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。
- 3 都道府県知事は、法第81条第2項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

規則第59条 法第81条第2項の公告をした場合における令第42条第3項の規定による掲示は、その公告をした日から10日間しなければならない。
（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つては官報への掲載、都道府県知事の命令に係るものにあつては当該都道府県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、都道府県知事又は指定都市等の長の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

法第92条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- 一 第25条第5項の規定に違反して、同条第1項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者
- 二 第26条第1項に規定する場合において、市町村長の許可を受けないで障害物を伐除した者又は都道府県知事の許可を受けないで土地に試掘等を行った者
- 三 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者
- 四 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者
- 五 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者
- 六 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者
- 七 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者
- 八 第58条の7の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

法第93条 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- 一 第58条の2第1項又は第2項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 二 第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- 三 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

法第94条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

法第96条 第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。

- 1 報告、勧告、助言等
本法により許可又は承認を受けた者に対して、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ことができる。これらは、本法の施行のために必要な限度に限られる。
報告又は資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第93条第2号の規定により処罰されることがある。
勧告又は助言の相手方は、勧告又は助言の趣旨を尊重する義務を負う。

2 監督処分

違反の事実を知って違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者に対しては、監督処分を行うことができる。なお、命令をした場合は、標識の設置及び県公報への掲載を行うこととされており、この公示後に、違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者については、通常、違反の事実を知っていたと推定される。

監督処分にあたっては、行政手続法第13条により、許可等の取消しをしようとするとき及び処分庁が相当と認めるときにおいては聴聞を、その他の場合においては弁明の機会の付与をしなければならないとされている。

第9章 宅地造成等規制法

宅地造成工事規制区域内における宅地造成に関する工事については、第3章第7節及び第8節を適用する。

宅地造成等規制法

(昭和36年11月7日 法律第191号)

改正	昭和37年9月15日	法律第161号
	同 39年7月9日	同 第160号
	同 43年6月15日	同 第101号
	同 53年5月1日	同 第38号
	同 56年5月30日	同 第58号
	同 59年5月25日	同 第47号
	平成3年5月21日	同 第79号
	同 5年11月12日	同 第89号
	同 6年6月29日	同 第49号
	同 11年7月16日	同 第87号
	同 11年12月22日	同 第160号
	同 18年4月1日	同 第30号

宅地造成等規制法をここに公布する。

宅地造成等規制法

目次

- 第1章 総則（第1条・第2条）
- 第2章 宅地造成工事規制区域（第3条 第7条）
- 第3章 宅地造成工事規制区域内における宅地造成に関する工事等の規制（第8条 第19条）
- 第4章 造成宅地防災区域（第20条）
- 第5章 造成宅地防災区域内における災害の防止のための措置（第21条 第23条）
- 第6章 雑則（第24条 第26条）
- 第7章 罰則（第27条 第31条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この法律は、宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 宅地 農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供されている土地以外の土地をいう。
- 二 宅地造成 宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更で政令で定めるもの（宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。）をいう。
- 三 災害 崖崩れ又は土砂の流出による災害をいう。
- 四 設計 その者の責任において、設計図書（宅地造成に関する工事を実施するために必要な図面（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。）を作成することをいう。
- 五 造成主 宅地造成に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- 六 工事施行者 宅地造成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する者をいう。
- 七 造成宅地 宅地造成に関する工事が施行された宅地をいう。

第2章 宅地造成工事規制区域

（宅地造成工事規制区域）

第3条 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（以下「指定

都市」という。)、同法第252条の22第1項の中核市(以下「中核市」という。)又は同法第252条の26の3第1項の特例市(以下「特例市」という。)の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市の長。第24条を除き、以下同じ。)は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長(特別区の長を含む。以下同じ。)の意見を聴いて、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが大きい市街地又は市街地となるうとする土地の区域であつて、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものを、宅地造成工事規制区域として指定することができる。

- 2 前項の指定は、この法律の目的を達成するため必要な最小限度のものでなければならない。
- 3 都道府県知事は、第1項の指定をするときは、国土交通省令で定めるところにより、当該宅地造成工事規制区域を公示するとともに、その旨を国土交通大臣に報告し、かつ、関係市町村長に通知しなければならない。

- 4 第1項の指定は、前項の公示によつてその効力を生ずる。

(測量又は調査のための土地の立入り)

第4条 都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、宅地造成工事規制区域の指定のため他人の占有する土地に立ち入つて測量又は調査を行う必要がある場合においては、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができる。

- 2 前項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、立ち入ろうとする日の3日前までにその旨を土地の占有者に通知しなければならない。
- 3 第2項の規定により、建築物が所在し、又はかき、さく等で囲まれた他人の占有する土地に立ち入ろうとする場合においては、その立ち入ろうとする者は、立入りの際、あらかじめ、その旨をその土地の占有者に告げなければならない。
- 4 日出前及び日没後においては、土地の占有者の承諾があつた場合を除き、前項に規定する土地に立ち入つてはならない。
- 5 土地の占有者又は所有者は、正当な理由がない限り、第1項の規定による立入りを拒み、又は妨げてはならない。

(障害物の伐除及び土地の試掘等)

第5条 前条第1項の規定により他人の占有する土地に立ち入つて測量又は調査を行う者は、その測量又は調査を行うに当たり、やむを得ない必要があつて、障害となる植物若しくは垣、さく等(以下「障害物」という。)を伐除しようとする場合又は当該土地に試掘若しくはボーリング若しくはこれに伴う障害物の伐除(以下「試掘等」という。)を行おうとする場合において、当該障害物又は当該土地の所有者及び占有者の同意を得ることができないときは、当該障害物の所在地を管轄する市町村長の許可を受けて当該障害物を伐除し、又は当該土地の所在地を管轄する都道府県知事の許可を受けて当該土地に試掘等を行うことができる。この場合において、市町村長が許可を与えようとするときは障害物の所有者及び占有者に、都道府県知事が許可を与えようとするときは土地又は障害物の所有者及び占有者に、あらかじめ、意見を述べる機会を与えなければならない。

- 2 前項の規定により障害物を伐除しようとする者又は土地に試掘等を行なおうとする者は、伐除しようとする日又は試掘等を行なおうとする日の3日前までに、当該障害物又は当該土地若しくは障害物の所有者及び占有者に通知しなければならない。
- 3 第1項の規定により障害物を伐除しようとする場合(土地の試掘又はボーリングに伴う障害物の伐除をしようとする場合を除く。)において、当該障害物の所有者及び占有者がその場所にいないためその同意を得ることが困難であり、かつ、その現状を著しく損傷しないときは、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、前2項の規定にかかわらず、当該障害物の所在地を管轄する市町村長の許可を受けて、直ちに、当該障害物を伐除することができる。この場合においては、当該障害物を伐除した後、遅滞なく、その旨をその所有者及び占有者に通知しなければならない。

(証明書等の携帯)

第6条 第4条第1項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

- 2 前条第1項の規定により障害物を伐除しようとする者又は土地に試掘等を行なおうとする者は、その身分を示す証明書及び市町村長又は都道府県知事の許可証を携帯しなければならない。
- 3 前2項に規定する証明書又は許可証は、関係人の請求があつた場合においては、これを提示しなければならない。

(土地の立入り等に伴う損失の補償)

第7条 都道府県(指定都市、中核市又は特例市の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市。以下この条及び第9条において同じ。)は、第4条第1項又は第5条第1項若しくは第3項の規定による行為により他人に損失を与えた場合においては、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

- 2 前項の規定による損失の補償については、都道府県と損失を受けた者が協議しなければならない。

- 3 前項の規定による協議が成立しない場合においては、都道府県又は損失を受けた者は、政令で定めるところにより、収用委員会に土地収用法（昭和26年法律第219号）第94条第2項の規定による裁決を申請することができる。

第3章 宅地造成工事規制区域内における宅地造成に関する工事等の規制

（宅地造成に関する工事の許可）

第8条 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事については、造成主は、当該工事に着手する前に、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、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容（同法第35条の2第5項の規定によりその内容とみなされるものを含む。）に適合した宅地造成に関する工事については、この限りでない。

- 2 都道府県知事は、前項本文の許可の申請に係る宅地造成に関する工事の計画が次条の規定に適合しないと認めるときは、同項本文の許可をしてはならない。

- 3 都道府県知事は、第1項本文の許可に、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付することができる。

（宅地造成に関する工事の技術的基準等）

第9条 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下「擁壁等」という。）の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

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

（許可又は不許可の通知）

第10条 都道府県知事は、第8条第1項本文の許可の申請があつた場合においては、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

- 2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

（国又は都道府県の特例）

第11条 国又は都道府県（指定都市、中核市又は特例市の区域内においては、それぞれ指定都市、中核市又は特例市を含む。以下この条において同じ。）が、宅地造成工事規制区域内において行う宅地造成に関する工事については、国又は都道府県と都道府県知事との協議が成立することをもつて第8条第1項本文の許可があつたものとみなす。

（変更の許可等）

第12条 第8条第1項本文の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成に関する工事の計画の変更をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、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 第8条第1項本文の許可を受けた者は、前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。

- 3 第8条第2項及び第3項並びに前3条の規定は、第1項の許可について準用する。

- 4 第1項又は第2項の場合における次条の規定の適用については、第1項の許可又は第2項の規定による届出に係る変更後の内容を第8条第1項本文の許可の内容とみなす。

（工事完了の検査）

第13条 第8条第1項本文の許可を受けた者は、当該許可に係る工事を完了した場合においては、国土交通省令で定めるところにより、その工事が第9条第1項の規定に適合しているかどうかについて、都道府県知事の検査を受けなければならない。

- 2 都道府県知事は、前項の検査の結果工事が第9条第1項の規定に適合していると認めた場合においては、国土交通省令で定める様式の検査済証を第8条第1項本文の許可を受けた者に交付しなければならない。

（監督処分）

第14条 都道府県知事は、偽りその他不正な手段により第8条第1項本文若しくは第12条第1項の許可を受けた者又はその許可に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すことができる。

- 2 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内において行われている宅地造成に関する工事で、第8条第1項若しくは第12条第1項の規定に違反して第8条第1項本文若しくは第12条第1項の許可を受けず、これらの許可に付した条件に違反し、又は第9条第1項の規定に適合していないものについては、当該造成主又は当該工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者に対して、当該工事の施行の停止を命じ、又は相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを命ずることができる。

- 3 都道府県知事は、第8条第1項若しくは第12条第1項の規定に違反して第8条第1項本文若しくは第12

条第1項の許可を受けずに宅地造成に関する工事が施行された宅地又は前条第1項の規定に違反して同項の検査を受けず、若しくは同項の検査の結果工事が第9条第1項の規定に適合していないと認められた宅地については、当該宅地の所有者、管理者若しくは占有者又は当該造成主に対して、当該宅地の使用を禁止し、若しくは制限し、又は相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを命ずることができる。

- 4 都道府県知事は、第2項の規定により工事の施行の停止を命じようとする場合において、緊急の必要により弁明の機会の付与を行うことができないときは、同項に規定する工事に該当することが明らかな場合に限り、弁明の機会の付与を行わないで、同項に規定する者に対して、当該工事の施行の停止を命ずることができる。この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対して、当該工事に係る作業の停止を命ずることができる。
- 5 都道府県知事は、第2項又は第3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、過失がなくその措置をとることを命ずべき者を確知することができず、かつ、これを放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、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、その措置をとるべき旨及びその期限までにその措置をとらないときは、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

(工事等の届出)

第15条 宅地造成工事規制区域の指定の際、当該宅地造成工事規制区域内において行われている宅地造成に関する工事の造成主は、その指定があつた日から21日以内に、国土交通省令で定めるところにより、当該工事について都道府県知事に届け出なければならない。

- 2 宅地造成工事規制区域内の宅地において、擁壁等に関する工事その他の工事で政令で定めるものを行うとする者(第8条第1項本文若しくは第12条第1項の許可を受け、又は同条第2項の規定による届出をした者を除く。)は、その工事に着手する日の14日前までに、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。

- 3 宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用した者(第8条第1項本文若しくは第12条第1項の許可を受け、又は同条第2項の規定による届出をした者を除く。)は、その転用した日から14日以内に、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。

(宅地の保全等)

第16条 宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成(宅地造成工事規制区域の指定前に行われたものを含む。以下次項、次条第1項及び第24条において同じ。)に伴う災害が生じないように、その宅地を当時安全な状態に維持するように努めなければならない。

- 2 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる。

(改善命令)

第17条 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地で、宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、又は極めて不完全であるために、これを放置するときは、宅地造成に伴う災害の発生のおそれが大いだと認められるものがある場合においては、その災害の防止のため必要であり、かつ、土地の利用状況その他の状況からみて相当であると認められる限度において、当該宅地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置若しくは改造又は地形若しくは盛土の改良のための工事を行うことを命ずることができる。

- 2 前項の場合において、同項の宅地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者(以下この項において「宅地所有者等」という。)以外の者の宅地造成に関する不完全な工事その他の行為によつて前項の災害の発生のおそれが生じたことが明らかであり、その行為をした者(その行為が隣地における土地の形質の変更であるときは、その土地の所有者を含む。以下この項において同じ。)に前項の工事の全部又は一部を行わせることが相当であると認められ、かつ、これを行わせることについて当該宅地所有者等に異議がないときは、都道府県知事は、その行為をした者に対して、同項の工事の全部又は一部を行うことを命ずることができる。

- 3 第14条第5項の規定は、前2項の場合について準用する。

(立入検査)

第18条 都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、第8条第1項、第12条第1項、第13条第1項、第14条第1項から第4項まで又は前条第1項若しくは第2項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、当該宅地に立ち入り、当該宅地又は当該宅地において行われている宅地造成に関する工事の状況を検査することができる。

- 2 第6条第1項及び第3項の規定は、前項の場合について準用する。

- 3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(報告の徴取)

第19条 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内における宅地の所有者、管理者又は占有者に対して、当該宅地又は当該宅地において行われている工事の状況について報告を求めることができる。

第4章 造成宅地防災区域

第20条 都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地(これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成工事規制区域内の土地を除く。)の区域であつて政令で定める基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる。

2 都道府県知事は、擁壁等の設置又は改造その他前項の災害の防止のため必要な措置を講ずることにより、造成宅地防災区域の全部又は一部について同項の指定の事由がなくなつたと認めるときは、当該造成宅地防災区域の全部又は一部について同項の指定を解除するものとする。

3 第3条第2項から第4項まで及び第4条から第7条までの規定は、第1項の規定による指定及び前項の規定による指定の解除について準用する。

第1章 造成宅地防災区域内における災害の防止のための措置

(災害の防止のための措置)

第21条 造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者、管理者又は占有者は、前条第1項の災害が生じないように、その造成宅地について擁壁等の設置又は改造その他必要な措置を講ずるように努めなければならない。

2 都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地について、前条第1項の災害の防止のため必要があると認める場合においては、その造成宅地の所有者、管理者又は占有者に対し、擁壁等の設置又は改造その他同項の災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる。

(改善命令)

第22条 都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地で、第20条第1項の災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、又は極めて不完全であるために、これを放置するときは、同項の災害の発生のおそれ大きいと認められるものがある場合においては、その災害の防止のため必要であり、かつ、土地の利用状況その他の状況からみて相当であると認められる限度において、当該造成宅地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置若しくは改造又は地形若しくは盛土の改良のための工事を行うことを命ずることができる。

2 前項の場合において、同項の造成宅地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者(以下この項において「造成宅地所有者等」という。)以外の者の宅地造成に関する不完全な工事その他の行為によつて第20条第1項の災害の発生のおそれが生じたことが明らかであり、その行為をした者(その行為が隣地における土地の形質の変更であるときは、その土地の所有者を含む。以下この項において同じ。)に前項の工事の全部又は一部を行わせることが相当であると認められ、かつ、これを行わせることについて当該造成宅地所有者等に異議がないときは、都道府県知事は、その行為をした者に対して、同項の工事の全部又は一部を行うことを命ずることができる。

3 第14条第5項の規定は、前2項の場合について準用する。

(準用)

第23条 第18条の規定は都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が前条第1項又は第2項の規定による権限を行うため必要がある場合について、第19条の規定は造成宅地防災区域内における造成宅地の所有者、管理者又は占有者について準用する。

第6章 雑則

(市町村長の意見の申出)

第24条 市町村長は、宅地造成工事規制区域及び造成宅地防災区域内における宅地造成に伴う災害の防止に関し、都道府県知事に意見を申し出ることができる。

(権限の委任)

第25条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その全部又は一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(政令への委任)

第26条 この法律に特に定めるもののほか、この法律によりなすべき公告の方法その他この法律の実施のため必要な事項は、政令で定める。

第7章 罰則

第27条 第14条第2項、第3項又は第4項前段の規定による都道府県知事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。

第28条 次の各号のいずれかに該当する者は、6月以下の懲役又は30万円以下の罰金に処する。

- 一 第4条第1項（第20条第3項において準用する場合を含む。）の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者
 - 二 第5条第1項（第20条第3項において準用する場合を含む。）に規定する場合において、市町村長の許可を受けずに障害物を伐除した者又は都道府県知事の許可を受けずに土地に試掘等を行つた者
 - 三 第8条第1項又は第12条第1項の規定に違反して、宅地造成に関する工事をした造成主
 - 四 第9条第1項の規定に違反して宅地造成に関する工事が施行された場合における当該宅地造成に関する工事の設計をした者（設計図書を用いずに工事を施行し、又は設計図書に従わないで工事を施行したときは、当該工事施行者）
 - 五 第15条の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
 - 六 第17条第1項若しくは第2項又は第22条第1項若しくは第2項の規定による都道府県知事の命令に違反した者
 - 七 第18条第1項（第23条において準用する場合を含む。）の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
- 第29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14条第4項後段の規定による都道府県知事の命令に違反した者
 - 二 第19条（第23条において準用する場合を含む。）の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 第30条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関し、前3条の違反行為をした場合においては、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。
- 第31条 第12条第2項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。

宅地造成等規制法施行令

	(昭和37年1月30日)	政令第16号)
改正	昭和40年2月12日	政令第15号
	同 45年12月2日	同 第333号
	同 53年5月30日	同 第205号
	同 55年7月14日	同 第196号
	同 56年4月24日	同 第144号
	同 56年7月7日	同 第248号
	同 59年6月29日	同 第231号
	同 62年3月25日	同 第57号
	同 62年10月6日	同 第348号
	平成3年3月13日	同 第25号
	同 6年3月24日	同 第69号
	同 6年9月19日	同 第303号
	同 6年12月21日	同 第398号
	同 9年3月26日	同 第74号
	同 10年10月30日	同 第351号
	同 11年1月13日	同 第5号
	同 11年11月10日	同 第352号
	同 12年4月26日	同 第211号
	同 12年6月7日	同 第312号
	同 18年9月22日	同 第310号
	同 18年11月29日	同 第370号
	同 19年3月16日	同 第49号

宅地造成等規制法施行令をここに公布する。

宅地造成等規制法施行令

目次

- 第1章 総則（第1条 第3条）
 - 第2章 宅地造成に関する工事の技術的基準（第4条 第15条）
 - 第3章 設計者及び届出を要する工事（第16条 第18条）
 - 第4章 造成宅地防災区域の指定の基準（第19条）
 - 第5章 雑則（第20条 第24条）
- 附則

第1章 総則

（定義等）

- 第1条 この政令（第3条を除く。）において、「切土」又は「盛土」とは、それぞれ宅地造成である切土又は盛土をいう。
- 2 この政令において、「崖」とは地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいう。
- 3 崖面の水平面に対する角度を崖の勾配とする。
- 4 小段等によつ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、その上下の崖は一体のものとみなす。
- 5 擁壁の前面の上端と下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。以下この項において同じ。）とを含む面の水平面に対する角度を擁壁の勾配とし、その上端と下端との垂直距離を擁壁の高さとする。

（公共の用に供する施設）

- 第2条 宅地造成等規制法（以下「法」という。）第2条第1号の政令で定める公共の用に供する施設は、砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、港湾施設、飛行場、航空保安施設及び鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設並びに国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地その他の施設で国土交通省令で定めるものとする。

（宅地造成）

- 第3条 法第2条第2号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。
- 一 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの
 - 二 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが1メートルを超える崖を生ずることとなるもの

三 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが1メートル以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの

四 前3号のいずれにも該当しない切土又は盛土であつて、当該切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートルを超えるもの

第2章 宅地造成に関する工事の技術的基準

(擁壁、排水施設その他の施設)

第4条 法第9条第1項(法第12条第3項において準用する場合を含む。以下同じ。)の政令で定める施設は、擁壁、排水施設及び地滑り抑止ぐい並びにグラウンドアンカーその他の土留とする。

(地盤について講ずる措置に関する技術的基準)

第5条 法第9条第1項の政令で定める技術的基準のうち地盤について講ずる措置に関するものは、次のとおりとする。

一 切土又は盛土(第3条第4号の切土又は盛土を除く。)をする場合においては、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を付すること。

二 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(以下「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を講ずること。

三 盛土をする場合においては、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水又は地下水(以下「地表水等」という。)の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置を講ずること。

四 著しく傾斜している土地において盛土をする場合においては、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように段切りその他の措置を講ずること。

(擁壁の設置に関する技術的基準)

第6条 法第9条第1項の政令で定める技術的基準のうち擁壁の設置に関するものは、次のとおりとする。

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

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

(1) その土質に応じ勾配が別表第1中欄の角度以下のもの

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

ロ 土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面

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

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

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

第7条 前条の規定による鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

一 土圧、水圧及び自重(以下「土圧等」という。)によつて擁壁が破壊されないこと。

二 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

三 土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。

四 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

2 前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

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

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

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

四 土圧等によつて擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないことを確かめること。

ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によつて基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

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

第8条 第6条の規定による間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第5項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表上欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは40センチメートル以上、その他のものであるときは70センチメートル以上であること。
- 二 石材その他の組積材は、控え長さを30センチメートル以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。
- 三 第2号に定めるところによつても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。
- 四 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第4上欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは擁壁の高さの100分の15（その値が35センチメートルに満たないときは、35センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの100分の20（その値が45センチメートルに満たないときは、45センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

（設置しなければならない擁壁についての建築基準法施行令の準用）

第9条 第6条の規定による擁壁については、建築基準法施行令第36条の3から第39条まで、第52条（第3項を除く。）、第72条から第75条まで及び第79条の規定を準用する。

（擁壁の水抜穴）

第10条 第6条の規定による擁壁には、その裏面の排水を良くするため、壁面の面積3平方メートル以内ごとに少なくとも1個の内径が7.5センチメートル以上の陶管その他これに類する耐水性の材料を用いた水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利その他の資材を用いて透水層を設けなければならない。

（任意に設置する擁壁についての建築基準法施行令の準用）

第11条 法第8条第1項本文又は第12条第1項の規定による許可を受けなければならない宅地造成に関する工事により設置する擁壁で高さが2メートルを超えるもの（第6条の規定によるものを除く。）については、建築基準法施行令第142条（同令第7章の8の規定の準用に係る部分を除く。）の規定を準用する。

（崖面について講ずる措置に関する技術的基準）

第12条 法第9条第1項の政令で定める技術的基準のうち崖面について講ずる措置に関するものは、切土又は盛土をした土地の部分に生ずることとなる崖面（擁壁で覆われた崖面を除く。）が風化その他の侵食から保護されるように、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置を講ずることとする。

（排水施設の設置に関する技術的基準）

第13条 法第9条第1項の政令で定める技術的基準のうち排水施設の設置に関するものは、切土又は盛土をする場合において、地表水等により崖崩れ又は土砂の流出が生ずるおそれがあるときは、その地表水等を排除することができるように、排水施設で次の各号のいずれにも該当するものを設置することとする。

- 一 堅固で耐久性を有する構造のものであること。
- 二 陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造られ、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられているものであること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとしてすることができる。
- 三 その管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき地表水等を支障なく流下させることができるものであること。
- 四 専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、その暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所に、

ます又はマンホールが設けられているものであること。

イ 管渠の始まる箇所

ロ 排水の流路の方向又は勾配が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）

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

五 ます又はマンホールに、ふたが設けられているものであること。

六 ますの底に、深さが15センチメートル以上の泥溜めが設けられているものであること。

（特殊の材料又は構法による擁壁）

第14条 構造材料又は構造方法が第6条第1項第2号及び第7条から第10条までの規定によらない擁壁で、国土交通大臣がこれらの規定による擁壁と同等以上の効力があると認めるものについては、これらの規定は適用しない。

（規則への委任）

第15条 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（以下「指定都市」という。）、同法第252条の22第1項の中核市（以下「中核市」という。）又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「特例市」という。）の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市の長。次項及び第22条において同じ。）は、都道府県（指定都市、中核市又は特例市の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市。次項において同じ。）の規則で、災害の防止上支障がないと認められる土地において第6条の規定による擁壁の設置に代えて他の措置をとることを定めることができる。

2 都道府県知事は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、この章の規定のみによつては宅地造成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る場合においては、都道府県の規則で、この章に規定する技術的基準を強化し、又は必要な技術的基準を付加することができる。

第3章 設計者及び届出を要する工事

（資格を有する者の設計によらなければならない措置）

第16条 法第9条第2項（法第12条第3項において準用する場合を含む。次条において同じ。）の政令で定める措置は、次に掲げるものとする。

一 高さが5メートルを超える擁壁の設置

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

（設計者の資格）

第17条 法第9条第2項の政令で定める資格は、次に掲げるものとする。

一 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者であること。

二 学校教育法による短期大学において、正規の土木又は建築に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して3年以上の実務の経験を有する者であること。

三 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して4年以上の実務の経験を有する者であること。

四 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者であること。

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

（届出を要する工事）

第18条 法第15条第2項の政令で定める工事は、高さが2メートルを超える擁壁、地表水等を排除するための排水施設又は地滑り抑止ぐい等の全部又は一部の除却の工事とする。

第4章 造成宅地防災区域の指定の基準

第19条 法第20条第1項の政令で定める基準は、次の各号のいずれかに該当する一団の造成宅地（これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成工事規制区域内の土地を除く。以下この条において同じ。）の区域であることとする。

一 次のいずれかに該当する一団の造成宅地の区域（盛土をした土地の区域に限る。次項第3号において

同じ。)であつて、安定計算によつて、地震力及びその盛土の自重による当該盛土の滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回ることが確かめられたもの

イ 盛土をした土地の面積が3000平方メートル以上であり、かつ、盛土をしたことにより、当該盛土をした土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入しているもの

ロ 盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5メートル以上であるもの

二 切土又は盛土をした後の地盤の滑動、宅地造成に関する工事により設置された擁壁の沈下、切土又は盛土をした土地の部分に生じた崖の崩落その他これらに類する事象が生じている一団の造成宅地の区域

2 前項第1号の計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

一 地震力については、当該盛土の自重に、水平震度として0.25に建築基準法施行令第88条第1項に規定するZの数値を乗じて得た数値を乗じて得た数値

二 自重については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の土質に応じ別表第2の単位体積重量を用いて計算された数値を用いることができる。

三 盛土の滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、イ又はロに掲げる一団の造成宅地の区域の区分に応じ、当該イ又はロに定める滑り面に対する抵抗力であつて、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の土質に応じ別表第3の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

イ 前項第1号イに該当する一団の造成宅地の区域 その盛土の形状及び土質から想定される滑り面であつて、複数の円弧又は直線によつて構成されるもの

ロ 前項第1号ロに該当する一団の造成宅地の区域 その盛土の形状及び土質から想定される滑り面であつて、単一の円弧によつて構成されるもの

第2章 雑 則

(収用委員会の裁決申請手続)

第20条 法第7条第3項(法第20条第3項において準用する場合を含む。)の規定により土地収用法(昭和26年法律第219号)第94条第2項の規定による裁決を申請しようとする者は、国土交通省令で定める様式に従い同条第3項各号(第3号を除く。)に掲げる事項を記載した裁決申請書を収用委員会に提出しなければならない。

(公告の方法)

第21条 法第14条第5項(法第17条第3項及び第22条第3項において準用する場合を含む。)の規定による公告は、公報その他所定の手段により行ふほか、当該公報その他所定の手段による公告を行つた日から10日間、当該宅地の付近の適当な場所に掲示して行わなければならない。

(報告の徴取)

第22条 法第19条の規定により都道府県知事が報告を求めることができる事項は、次に掲げるものとする。

一 宅地の面積及び崖の高さ、勾配その他の現況

二 擁壁、排水施設及び地滑り抑止ぐい等の構造、規模その他の現況

三 宅地に関する工事の計画及び施行状況

(権限の委任)

第23条 この政令に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(国土交通省令への委任)

第24条 法及びこの政令に定めるもののほか、法及びこの政令を実施するため必要な事項は、国土交通省令で定める。

附 則〔抄〕

(施行期日)

1 この政令は、法の施行の日(昭和37年2月1日)から施行する。

附 則〔昭和40年2月12日政令第15号〕

(施行期日)

1 この政令は、昭和40年3月1日から施行する。

(経過規定)

2 この政令の施行前に着手した宅地造成に関する工事については、なお従前の例による。

附 則〔昭和45年12月2日政令第333号抄〕

(施行期日)

1 この政令は、建築基準法の一部を改正する法律(昭和45年法律第109号。以下「改正法」という。)の施行の日(昭和46年1月1日)から施行する。

(宅地造成等規制法施行令の一部改正に伴う経過措置)

11 この政令の施行前に着手した宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第8条第1項の規定による許可を受けなければならない工事に対する宅地造成等規制法施行令第7条第3項第2号、第9条及び第11条の

規定の適用については、なお従前の例による。

附 則〔昭和53年5月30日政令第205号〕

この政令は、昭和53年7月1日から施行する。

附 則〔昭和55年7月14日政令第196号抄〕

(施行期日)

1 この政令は、昭和56年6月1日から施行する。〔ただし書略〕

(宅地造成等規制法施行令の一部改正に伴う経過措置)

3 この政令の施行前に着手した宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第8条第1項の規定による許可を受けなければならない工事に対する宅地造成等規制法施行令第7条第3項第2号、第9条及び第11条の規定の適用については、なお従前の例による。

附 則〔昭和56年4月24日政令第144号抄〕

1 この政令は都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(昭和55年法律第35号)の施行の日(昭和56年4月25日)から施行する。

附 則〔昭和56年7月7日政令第248号〕

この政令は、昭和56年8月1日から施行する。

附 則〔昭和59年6月29日政令第231号〕

この政令は、昭和59年7月1日から施行する。

附 則〔昭和62年3月25日政令第57号抄〕

この政令は、昭和62年4月1日から施行する。

附 則〔昭和62年10月6日政令第348号抄〕

(施行期日)

1 この政令は、建築基準法の一部を改正する法律(昭和62年法律第66号)の施行の日(昭和62年11月16日)から施行する。

附 則〔平成3年3月13日政令第25号抄〕

(施行期日)

1 この政令は、平成3年4月1日から施行する。

附 則〔平成6年3月24日政令第69号抄〕

(施行期日)

1 この政令は、平成6年4月1日から施行する。

附 則〔平成6年9月19日政令第303号抄〕

(施行期日)

第1条 この政令は、行政手続法の施行の日(平成6年10月1日)から施行する。

附 則〔平成6年12月21日政令第398号抄〕

この政令は、地方自治法の一部を改正する法律中第2編第12章の改正規定並びに地方自治法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備に関する法律第1章の規定及び附則第2項の規定の施行の日(平成7年4月1日)から施行する。

附 則〔平成9年3月26日政令第74号抄〕

(施行期日)

1 この政令は、平成9年4月1日から施行する。

附 則〔平成10年10月30日政令第351号抄〕

(施行期日)

1 この政令は、平成11年4月1日から施行する。

附 則〔平成11年1月13日政令第5号抄〕

この政令は、建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行の日(平成11年5月1日)から施行する。

附 則〔平成11年11月10日政令第352号抄〕

(施行期日)

第1条 この政令は、平成12年4月1日から施行する。

附 則〔平成12年4月26日政令第211号抄〕

(施行期日)

第1条 この政令は、建築基準法の一部を改正する法律(平成10年法律第100号)の施行の日(平成12年6月1日)から施行する。

附 則〔平成12年6月7日政令第312号抄〕

(施行期日)

1 この政令は、内閣法の一部を改正する法律(平成11年法律第88号)の施行の日(平成13年1月6日)から施行する。〔ただし書略〕

附 則 (平成18年9月22日政令第310号)

(施行期日)

- 1 この政令は、宅地造成等規制法等の一部を改正する法律の施行の日(平成18年9月30日)から施行する。
(宅地造成等規制法施行令の一部改正に伴う経過措置)
- 2 この政令の施行前に第1条の規定による改正前の宅地造成等規制法施行令(以下この項において「旧令」という。)第15条の規定により国土交通大臣が旧令第6条から第10条までの規定による擁壁と同等以上の効力があると認めた擁壁は、第1条の規定による改正後の宅地造成等規制法施行令(以下「新令」という。)第14条の規定により国土交通大臣が新令第6条第1項第2号及び第7条から第10条までの規定による擁壁と同等以上の効力があると認めた擁壁とみなす。
- 3 この政令の施行の日から14日以内に新令第18条に規定する地滑り抑止ぐい等の全部又は一部の除却の工事を行おうとする者に関する宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第15条第2項の規定の適用については、同項中「その工事に着手する日の14日前までに」とあるのは、「あらかじめ」とする。

附 則 (平成18年11月29日政令第370号) 抄

(施行期日)

第1条 この政令は、平成19年4月1日から施行する。

(宅地造成等規制法施行令の一部改正に伴う経過措置)

第2条 この政令の施行の日(以下「施行日」という。)前に宅地造成等規制法第8条第1項本文の許可を受けた宅地造成に関する工事又は施行日前に同項若しくは同法第12条第1項の規定によりされた許可の申請に係る宅地造成に関する工事であってこの政令の施行の際許可若しくは不許可の処分がされていないものの技術的基準については、第1条の規定による改正後の宅地造成等規制法施行令第5条第3号及び第13条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

第3条 施行日から14日以内に第1条の規定による改正後の宅地造成等規制法施行令第18条に規定する地下水を排除するための排水施設の全部又は一部の除却の工事を行おうとする者に関する宅地造成等規制法第15条第2項の規定の適用については、同項中「その工事に着手する日の14日前までに」とあるのは、「あらかじめ」とする。

附 則 (平成19年3月16日政令第49号) 抄

(施行期日)

第1条 この政令は、建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律(以下「改正法」という。)の施行の日(平成19年6月20日)から施行する。

別表第1(第5条関係)

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

別表第2(第7条関係)

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

別表第3(第7条関係)

土 質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5

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

別表第4（第8条関係）

土 質		擁 壁		
		勾 配	高 さ	下 端 部 分 の 厚 さ
第 一 種	岩、岩屑、砂利又は砂利まじり砂	70度を超え 75度以下	2メートル以下	40センチメートル以上
			2メートルを超え 3メートル以下	50センチメートル以上
		65度を超え 70度以下	2メートル以下	40センチメートル以上
			2メートルを超え 3メートル以下	45センチメートル以上
		65度以下	3メートルを超え 4メートル以下	50センチメートル以上
			3メートル以下	40センチメートル以上
			3メートルを超え 4メートル以下	45センチメートル以上
			4メートルを超え 5メートル以下	60センチメートル以上
第 二 種	真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	70度を超え 75度以下	2メートル以下	50センチメートル以上
			2メートルを超え 3メートル以下	70センチメートル以上
		65度を超え 70度以下	2メートル以下	45センチメートル以上
			2メートルを超え 3メートル以下	60センチメートル以上
		65度以下	3メートルを超え 4メートル以下	75センチメートル以上
			2メートル以下	40センチメートル以上
			2メートルを超え 3メートル以下	50センチメートル以上
			3メートルを超え 4メートル以下	65センチメートル以上
			4メートルを超え 5メートル以下	80センチメートル以上
			4メートル以下	75センチメートル以上
第 三 種		70度を超え 75度以下	2メートル以下	85センチメートル以上
			2メートルを超え 3メートル以下	90センチメートル以上
			2メートル以下	75センチメートル以上

三 種	その他の土質	65度を 70度以下	2メートルを超え 3メートル以下	85センチメートル 以上
			3メートルを超え 4メートル以下	105センチメートル 以上
		65度以下	2メートル以下	70センチメートル 以上
			2メートルを超え 3メートル以下	80センチメートル 以上
			3メートルを超え 4メートル以下	95センチメートル 以上
			4メートルを超え 5メートル以下	120センチメートル 以上

宅地造成等規制法施行規則

(昭和37年2月20日 建設省令第3号)

改正	平成3年6月21日	建設省令第12号
	同 6年2月23日	同 第4号
	同 7年3月28日	同 第8号
	同 11年4月26日	同 第14号
	同 12年1月17日	同 第9号
	同 12年1月31日	同 第10号
	同 12年11月20日	同 第41号
	同 13年3月30日	国土交通省令第72号
	同 15年4月23日	同 第63号
	同 17年4月1日	同 第67号
	同 18年9月30日	同 第90号

宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第3項、第8条第1項、第12条及び第14条並びに宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第2条、第20条及び第25条の規定に基づき、宅地造成等規制法施行規則を次のように定める。

（公共の用に供する施設）

第1条 宅地造成等規制法施行令（以下「令」という。）第2条の国土交通省令で定める施設は、学校、運動場、緑地、広場、墓地、水道及び下水道とする。

（宅地造成工事規制区域及び造成宅地防災区域の指定等の公示）

第2条 宅地造成等規制法（以下「法」という。）第3条第3項（法20条第3項において準用する場合を含む。）の規定による公示は、次の各号の一以上により当該宅地造成工事規制区域又は造成宅地防災区域を明示して、都道府県（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（以下「指定都市」という。）、同法第252条の22第1項の中核市（以下「中核市」という。）又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「特例市」という。）の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市）の公報に掲載して行うものとする。

- 一 市町村（特別区を含む。）、大字、字、小字及び地番
- 二 一定の地物、施設、工作物又はこれらからの距離及び方向
- 三 平面図

（収用委員会に対する裁決申請書の様式）

第3条 令第20条の国土交通省令で定める様式は、別記様式第1とする。

（宅地造成に関する工事の許可の申請）

第4条 法第8条第1項本文の許可を受けようとする者は、別記様式第2の許可申請書の正本及び副本に、次に掲げる図面を添付して、都道府県知事（指定都市、中核市又は特例市の区域内の土地については、それぞれ指定都市、中核市又は特例市の長。以下同じ。）に提出しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
位置図	方位、道路及び目標となる地物	10,000分の1以上	
地形図	方位及び宅地の境界線	2,500分の1以上	等高線は、2メートルの標高差を示すものとする。
宅地の平面図	方位及び宅地の境界線並びに切土又は盛土をする土地の部分、がけ（切土又は盛土をする土地の部分に生ずるものに限る。以下同じ。）、擁壁（切土又は盛土をする土地の部分に生ずるがけに設置するものに限る。以下同じ。）、排水施設（切土又は盛土をする土地の部分に設置するものに限る。以下同じ。）及び地滑り抑止くい又はグラウンドアンカーその他の土留（切土又は盛土をする土地の部分に設置するものに限る。）の位置	2,500分の1以上	断面図を作成した箇所に断面図と照合できるように記号を付すること。

宅地の断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	2,500分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設の平面図	排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配及び水の流れの方向並びに吐口の位置及び放流先の名称	500分の1以上	
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	50分の1以上	擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎くい位置、材料及び寸法	50分の1以上	
擁壁の背面図	擁壁の高さ、水抜穴の位置、材料及び内径並びに透水層の位置及び寸法	50分の1以上	

- 2 前項の場合において、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁を設置しようとする者は、擁壁の概要、構造計画、応力算定及び断面算定を記載した構造計算書を提出しなければならない。
- 3 第1項の場合において、令第6条第1項第1号口の崖面を擁壁で覆わない者は、土質試験その他の調査又は試験に基づく安定計算を記載した安定計算書を提出しなければならない。
- (擁壁認定の基準)
- 第5条 国土交通大臣は、令第6条第1項第2号及び第7条から第10条までの規定によらない擁壁であつて、構造材料、構造方法、製造工程管理その他の事項について国土交通大臣が定める基準に適合しているものを、令第14条の規定に基づき、令第6条第1項第2号及び第7条から第10条までの規定による擁壁と同等以上の効力があると認めるものとする。
- 2 前項の場合において、擁壁がプレキャスト鉄筋コンクリート部材によつて築造されるものであり、かつ、当該部材が、製造工程管理が適切に行われていることについて認証を受けた工場において製造されたものである場合においては、当該擁壁については、同項の国土交通大臣の定める基準のうち製造工程管理に係る部分に適合しているものとみなす。
- (認証)
- 第6条 前条第2項の認証（以下単に「認証」という。）は、第8条から第10条までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録認証機関」という。）が行うものとする。
- 2 認証を申請しようとする者（以下「認証申請者」という。）は、次に掲げる事項を記載した申請書を登録認証機関に提出しなければならない。
- 一 認証申請者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
 - 二 申請に係る工場の名称及び所在地
 - 三 その他登録認証機関が必要と認める事項
- (認証の更新)
- 第7条 認証は、5年以上10年以内において登録認証機関が定める期間（以下「有効期間」という。）ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によつて、その効力を失う。
- 2 前条第2項の規定は、前項の認証の更新の場合について準用する。
- (登録)
- 第8条 第6条第1項の登録（以下単に「登録」という。）は、認証の実施に関する事務（以下「認証事務」という。）を行おうとする者の申請により行う。
- 2 登録を受けようとする者（以下この条において「登録申請者」という。）は、次に掲げる事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。
- 一 登録申請者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
 - 二 認証事務を行おうとする事務所の名称及び所在地
 - 三 認証事務を開始しようとする年月日
- 3 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。
- 一 個人である場合においては、次に掲げる書類

- イ 住民票の抄本又はこれに代わる書面
 - ロ 登録申請者の略歴を記載した書類
 - 二 法人である場合においては、次に掲げる書類
 - イ 定款又は寄付行為及び登記簿の謄本
 - ロ 申請に係る意思の決定を証する書類
 - ハ 役員の氏名及び略歴を記載した書類
 - 三 登録申請者が次条各号のいずれにも該当しない者であることを誓約する書面
 - 四 登録申請者の行う認証が第10条第1項各号に掲げる登録要件に適合していることを証する書類
 - 五 その他参考となる事項を記載した書類
- (欠格条項)

第9条 次の各号のいずれかに該当する者は、登録を受けることができない。

- 一 法又は法に基づく命令に違反し、罰金以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から2年を経過しない者
 - 二 第19条の規定により登録を取り消され、その取消の日から2年を経過しない者
 - 三 法人であつて、認証事務を行う役員のうちに前2号のいずれかに該当する者があるもの
- (登録要件等)

第10条 国土交通大臣は、第8条の規定により登録を申請した者の行う認証が、次に掲げる要件のすべてに適合しているときは、その登録をしなければならない。

- 一 次のいずれかに該当する者が、認証の申請に係る工場の製造工程管理の状況を把握するための調査を行うものであること。
 - イ 学校教育法(昭和22年法律第26号)による大学(短期大学を除く。以下同じ。)において建築学若しくは土木工学に属する科目の教授、助教授、講師若しくは助手の職にあり、若しくはこれらの職にあつた者又は建築学若しくは土木工学に属する科目に関する研究により修士の学位を授与された者
 - ロ 国又は地方公共団体の職員又は職員であつた者で、プレキャスト鉄筋コンクリート部材によつて築造される擁壁の構造に関する専門的知識を有する者
 - ハ 建築又は土木に関する分野の試験研究機関において試験研究の業務に従事し、又は従事した経験のある者で、かつ、これらの分野について専門的知識を有する者
 - ニ イからハまでに掲げる者と同等以上の能力を有する者
- 二 前号の調査の結果に基づき、次のいずれかに該当する者3名以上によつて構成される合議制の機関の議を経て、認証するかどうかを決定するものであること。
 - イ 学校教育法による大学において建築学若しくは土木工学に属する科目の教授若しくは助教授の職にあり、若しくはこれらの職にあつた者又は建築学若しくは土木工学に属する科目に関する研究により博士の学位を授与された者
 - ロ 前号ロ又はハに該当する者
 - ハ イ又はロに掲げる者と同等以上の能力を有する者

2 登録は、登録認証機関登録簿に次に掲げる事項を記載してするものとする。

- 一 登録年月日及び登録番号
- 二 登録認証機関の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者及び認証事務を行う役員の氏名
- 三 認証事務を行う事務所の名称及び所在地
- 四 認証事務を開始する年月日

(登録の更新)

第11条 登録は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によつて、その効力を失う。

2 前三条の規定は、前項の登録の更新について準用する。

(認証事務の実施に係る義務)

第12条 登録認証機関は、公正に、かつ、第十条第一項各号に掲げる要件及び次に掲げる基準に適合する方法により認証事務を行わなければならない。

- 一 特定の者を差別的に取り扱わないこと。
- 二 認証をするかどうかを決定するために必要とされる基準(以下「認証基準」という。)を定めること。
- 三 認証基準を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表すること。
- 四 認証をしたときは、認証申請者に認証証明書を交付すること。
- 五 次のいずれかに該当するときは、その認証を取り消すこと。
 - イ 認証を受けた工場の製造工程管理が適切でないとき。
 - ロ 不正の手段により認証を受けたとき。
- 六 第十条第一項第一号の調査を行う者若しくは同項第2号の合議制の機関の構成員を決定しようとするとき、又はこれらを変更しようとするときは、その旨を、当該決定若しくは変更を行おうとする日の2

週間前までに、国土交通大臣に届け出ること。

七 認証、認証の更新又は認証の取消し（以下この号において「認証等」という。）を行つたときは、その旨（認証の取消しにあつては、その理由を含む。）を記載した書面を、当該認証等の日から2週間以内に、国土交通大臣に届け出ること。

八 認証事務によつて知り得た秘密の保持を行うこと。

（登録事項の変更の届出）

第13条 登録認証機関は、第10条第2項第2号及び第3号に掲げる事項を変更しようとするときは遅滞なく、同項第4号に掲げる事項を変更しようとするときは変更しようとする日の2週間前までに、次に掲げる事項を国土交通大臣に届け出なければならない。

- 一 変更しようとする事項
- 二 変更しようとする年月日
- 三 変更しようとする理由

（認証事務規程）

第14条 登録認証機関は、次に掲げる事項を記載した認証事務に関する規程を定め、認証事務を開始しようとする日の2週間前までに、国土交通大臣に届け出なければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 一 認証事務の時間及び休日に関する事項
- 二 認証事務を行う事務所及び認証の実施場所に関する事項
- 三 認証の申請に関する事項
- 四 認証の手数料の額及び収納の方法に関する事項
- 五 認証基準に関する事項
- 六 認証基準の公表の方法その他の認証の実施の方法に関する事項
- 七 不正の手段により認証を受けた者又は受けようとした者の処分に関する事項
- 八 認証証明書の交付及び再交付に関する事項
- 九 認証の有効期間その他認証の更新に関する事項
- 十 認証の取消しに関する事項
- 十一 第20条第3項の帳簿その他の認証事務についての書類に関する事項
- 十二 認証事務に関する秘密の保持に関する事項
- 十三 認証事務に関する公正の確保に関する事項
- 十四 その他認証事務に関し必要な事項

（認証事務の休廃止）

第15条 登録認証機関は、認証事務の全部又は1部を休止し、又は廃止しようとするときは、休止又は廃止しようとする日の2週間前までに、次に掲げる事項を記載した届出書を国土交通大臣に提出しなければならない。

- 一 休止し、又は廃止しようとする認証事務の範囲
- 二 休止し、又は廃止しようとする年月日
- 三 休止しようとする場合にあつては、その期間
- 四 休止又は廃止の理由

（財務諸表等の備付け及び閲覧等）

第16条 登録認証機関は、毎事業年度経過後三月以内に、その事業年度の財産目録、貸借対照表及び損益計算書又は収支計算書並びに営業報告書又は事業報告書（その作成に代えて電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下この条において同じ。）の作成がされている場合における当該電磁的記録を含む。次項において「財務諸表等」という。）を作成し、5年間登録認証機関の事務所に備えて置かなければならない。

2 認証を受けようとする者その他の利害関係人は、登録認証機関の業務時間内は、いつでも、次に掲げる請求をすることができる。ただし、第2号又は第4号の請求をするには、登録認証機関の定めた費用を支払わなければならない。

- 一 財務諸表等が書面をもつて作成されているときは、当該書面の閲覧又は謄写の請求
- 二 前号の書面の謄本又は抄本の請求
- 三 財務諸表等が電磁的記録をもつて作成されているときは、当該電磁的記録に記録された事項を紙面又は出力装置の映像面に表示したものの閲覧又は謄写の請求
- 四 前号の電磁的記録に記録された事項を電磁的方法であつて、次に掲げるもののうち登録認証機関が定めるものにより提供することの請求又は当該事項を記載した書面の交付の請求
 - イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であつて、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に

係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物（第29条において「磁気ディスク等」という。）をもつて調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法

3 前項第四号イ又はロに掲げる方法は、受信者がファイルへの記録を出力することによる書面を作成できるものでなければならない。

（適合命令）

第17条 国土交通大臣は、登録認証機関が第10条第1項の規定に適合しなくなつたと認めるときは、その登録認証機関に対し、同項の規定に適合するため必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

（改善命令）

第18条 国土交通大臣は、登録認証機関が第12条の規定に違反していると認めるときは、その登録認証機関に対し、同条の規定による認証事務を行うべきこと又は認証の方法その他の業務の方法の改善に関し必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

（登録の取消し等）

第19条 国土交通大臣は、登録認証機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は期間を定めて認証事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- 一 第9条第一号又は第三号に該当するに至つたとき。
- 二 第13条から第15条まで、第16条第1項又は次条の規定に違反したとき。
- 三 正当な理由がないのに第16条第2項各号の規定による請求を拒んだとき。
- 四 前2条の規定による命令に違反したとき。
- 五 第21条の規定による報告を求められて、報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
- 六 不正の手段により登録を受けたとき。

（帳簿の記載等）

第20条 登録認証機関は、次に掲げる事項を記載した帳簿を備えなければならない。

- 一 認証の申請を受け付けた年月日
 - 二 認証申請者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
 - 三 認証の申請に係る工場の名称及び所在地
 - 四 認証の申請に係る工場について第10条第1項第1号の調査を行つた年月日及び当該調査を行つた者の氏名
 - 五 認証の申請に係る工場について認証をどうかを決定した年月日及び当該決定に係る議を経た第10条第1項第2号の合議制の機関の構成員の氏名
 - 六 認証を受けた工場にあつては、前各号に掲げる事項のほか、認証証明書の交付の年月日及び認証番号
- 2 前項各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録され、必要に応じ登録認証機関において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもつて同項に規定する帳簿への記載に代えることができる。
- 3 登録認証機関は、第一項に規定する帳簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスク等を含む。）を、認証事務の全部を廃止するまで保存しなければならない。
- 4 登録認証機関は、次に掲げる書類を備え、認証の有効期間が満了した日（認証をしなかつたときは、第一項第五号に規定する日）から2年間保存しなければならない。

- 一 認証の申請書及び添付書類
- 二 認証の判定とその結果に関する書類

（報告の徴収）

第21条 国土交通大臣は、認証事務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、登録認証機関に対し、認証事務の状況に関し必要な報告を求めることができる。

（公示）

第22条 国土交通大臣は、次に掲げる場合には、その旨を官報に公示しなければならない。

- 一 登録をしたとき又は第11条第1項の登録の更新をしたとき。
- 二 第13条の規定による届出があつたとき。
- 三 第15条の規定による届出があつたとき。
- 四 第19条の規定により登録を取り消し、又は認証事務の停止を命じたとき。

（設計者の資格）

第23条 令第17条第5号の規定により、国土交通大臣が同条第1号から第4号までの規定に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者であると認められた者は、次に掲げる者とする。

- 一 土木又は建築の技術に関して10年以上の実務の経験を有する者で、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第19条第1号トに規定する講習を修了した者
- 二 前号に掲げる者のほか国土交通大臣が令第17条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及

び経験を有する者であると認めたる者

(許可通知書の様式)

第24条 法第10条第2項の許可の処分のお知らせは、第4条第1項の申請書の副本の許可通知欄に所要の記載をしたものによって行うものとする。

(変更の許可の申請)

第25条 法第12条第1項の許可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の正本及び副本に、第4条の表に掲げる図面のうち宅地造成に関する工事の計画の変更に伴いその内容が変更されるものを添付して、都道府県知事に提出しなければならない。

一 変更に係る事項

二 変更の理由

三 宅地造成に関する工事の許可番号

(軽微な変更)

第26条 法第12条第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 造成主、設計者又は工事施行者の変更

二 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

(工事完了の検査の申請)

第27条 法第13条第1項の検査を受けようとする者は、別記様式第3の工事完了検査申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

(検査済証の様式)

第28条 法第13条第2項の様式は、別記様式第4とする。

(工事等の届出の方法)

第29条 法第15条の規定による届出は、別記様式第5から第7までに掲げる届出書を提出してしなければならない。

(法第8条第1項又は第12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)

第30条 建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)又は第6条の2第1項(同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第8条第1項又は第12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に求めることができる。

(権限の委任)

第31条 法第3条第3項(法第20条第3項において準用する場合を含む。)及び令第14条に規定する国土交通大臣の権限は、地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。

附 則

この省令は、公布の日から施行する。

附 則〔平成3年6月21日建設省令第12号〕

この省令は、行政事務に関する国と地方の関係等の整理及び合理化に関する法律(平成3年法律第79号)第4条及び附則第2条の規定の施行の日(平成3年8月1日)から施行する。

附 則〔平成6年2月23日建設省令第4号抄〕

1 この省令は、公布の日から施行する。

附 則〔平成7年3月28日建設省令第8号〕

この省令は、地方自治法の一部を改正する法律(平成6年法律第48号)中第2編第12章の改正規定及び地方自治法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備に関する法律(平成6年法律第49号)第1章の規定の施行の日(平成7年4月1日)から施行する。

附 則〔平成11年4月26日建設省令第14号抄〕

(施行期日)

第1条 この省令は、建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行の日(平成11年5月1日)から施行する。

附 則〔平成12年1月17日建設省令第9号〕

1 省令は、公布の日から施行する。

2 この省令の施行の際現にあるこの省令による改正前の様式による用紙については、当分の間、これを取り繕って使用することができる。

附 則〔平成12年1月31日建設省令第10号〕

この省令は、平成12年4月1日から施行する。

附 則〔平成12年11月20日建設省令第41号抄〕

(施行期日)

1 この省令は、内閣法の一部を改正する法律(平成11年法律第88号)の施行の日(平成13年1月6日)から施行する。

附 則〔平成13年3月30日国土交通省令第72号〕

この省令は、平成13年4月1日から施行する。

附 則〔平成15年4月23日国土交通省令第63号〕

この省令は、公布の日から施行する。

附 則〔平成16年5月27日国土交通省令第67号抄〕

(施行期日)

第1条 この省令は、平成16年10月1日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に掲げる日から施行する。

二 第3条及び第6条の規定 平成17年4月1日

(宅地造成等規制法施行規則の一部改正に伴う経過措置)

第4条 第3条の規定による改正後の宅地造成等規制法施行規則(以下この条において「新宅地造成等規制法施行規則」という。)第6条第1項の登録を受けようとする者は、第3条の規定の施行前においても、その申請を行うことができる。新宅地造成等規制法施行規則第14条の規定による認証事務規程の届出についても、同様とする。

2 第3条の規定の施行の際現に同条の規定による改正前の宅地造成等規制法施行規則(以下この条において「旧宅地造成等規制法施行規則」という。)第4条の2第1項第2号の指定を受けた証明事業を実施している者は、第3条の規定の施行の日から起算して6月を経過する日までの間は、新宅地造成等規制法施行規則第6条第1項の登録を受けているものとみなす。

3 第3条の規定の施行の際現に旧宅地造成等規制法施行規則第4条の2第1項第2号の証明を受けている工場は、その証明を受けた日から5年を経過する日までの間は、新宅地造成等規制法施行規則第5条第2項の認証を受けている工場とみなす。

4 第3条の規定の施行前に旧宅地造成等規制法施行規則第4条の3第1項第1号の指定を受けた講習を修了した者は、第6条の規定による改正後の都市計画法施行規則(以下「新都市計画法施行規則」という。)第19条第1号トの講習を修了した者とみなす。

附 則 (平成17年3月7日国土交通省令第12号) 抄

(施行期日)

第1条 この省令は、公布の日から施行する。

附 則 (平成18年4月28日国土交通省令第58号)

(施行期日)

第1条 この省令は、会社法の施行の日(平成18年5月1日)から施行する。

(経過措置)

第2条 この省令の施行の際現にあるこの省令による改正前の様式又は書式による申請書その他の文書は、この省令による改正後のそれぞれの様式又は書式にかかわらず、当分の間、なおこれを使用することができる。

第3条 この省令の施行前にしたこの省令による改正前の省令の規定による処分、手続、その他の行為は、この省令による改正後の省令(以下「新令」という。)の規定の適用については、新令の相当規定によつてしたものとみなす。

附 則 (平成18年9月27日国土交通省令第90号)

この省令は、宅地造成等規制法等の一部を改正する法律の施行の日(平成18年9月30日)から施行する。

附 則 (平成19年3月30日国土交通省令第27号) 抄

(施行期日)

1 この省令は、平成19年4月1日から施行する。

角平

言兑

1 法の趣旨と本県における指定状況

戦後の高度経済成長に伴って、宅地需要が急増し、比較的地価の安い丘陵地帯の傾斜地における宅地造成が盛んに行われるようになった。造成された宅地の中には、擁壁や排水施設が不十分なものがあり、降雨等の災害に際して宅地が被災し、その周辺の土地にも被害が及び生命財産が損なわれ社会的な問題となった。特に昭和36年6月には梅雨前線豪雨により全国的に宅地災害が発生し、市街地又は市街地となるうとする土地の区域内におけるがけくずれと土砂の流出による災害を防止する目的で、同年中に立法化されたものである。

岐阜県においては、昭和41年4月27日に岐阜市及び多治見市(指定面積 3,102ha)が、昭和47年12月20日に多治見市及び土岐市(指定面積 5,388ha)が指定を受けている。

なお、都市計画法の開発行為の許可と同様に、岐阜市においては、平成8年度から、多治見市においては平成12年度から市で許可事務を行っている。

2 技術的基準

宅地造成に関する工事の技術的基準については、法第9条において擁壁、排水施設その他の政令で定める施設の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置を講じることとされており、政令第2章に技術的基準が規定されている。

(1) 地盤の安全、擁壁の設置

政令第4条から第12条に規定されているが、この基準については第3章第8節の規準を準用する。

(2) 排水施設の設置

政令第13条に規定されているが、この規準については第3章第7節の規準を準用する。

3 変更の許可等

平成19年3月の法改正で、宅地造成に関する工事の計画の変更をしようとする場合の、変更許可及び届け出の手續きに関する規定が追加された。

4 都市計画法及び建築基準法との関連

(1) 建築基準法

ア 宅地造成等規制法(以下この頁中本法という。)により許可を受けなければならない場合の擁壁については、建築基準法第6条から第7条の5まで、第18条(第1項及び第23項を除く。)及び第89条に係る部分は適用を除外されているので、工作物の確認を受ける必要はない。

イ 本法施行令第6条の規定により設置する擁壁については、建築基準法施行令第36条の2から第39条まで、第52条(第3項を除く。)、第72条から第75条まで及び第79条の規定を準用することとされている。また、任意に設置する擁壁であっても、本法の許可を受けなければならない擁壁で高さが2mを超えるものは、建築基準法施行令第142条(同令第7章の8の準用に関する部分を除く。)の規定が準用される。

ウ 建築物の建築確認申請書には、本法第8条第1項及び第12条第1項の規定に適合していることを証する書面を添付しなければならない。

(2) 都市計画法

都市計画法第29条第1項による開発行為の許可も受けなければならない場合で、開発区域内の土地が宅地造成工事規制区域内であるときは、宅地造成工事許可を不要とし、開発許可を要する擁壁についても、建築確認を不要とする。

資料編

頁

都市計画法関係

【資料 1 - 1】	都市計画法の開発許可等担当部署	1
【資料 1 - 2】	市街化調整区域の決定日	2
【資料 1 - 3】	開発許可事務の手続フロー	3
【資料 1 - 4】	開発申請のフロー	4
【資料 1 - 5】	開発許可等の申請に必要な図書	6
【資料 1 - 6】	開発許可等の手数料	16
【資料 1 - 7】	開発許可の申請書等の様式	18
【資料 1 - 8】	市街化調整区域における開発許可等判別表 (削除)	-
【資料 1 - 9】	法第34条各号に関する申請に必要な図書	63
【資料 1 - 10】	法第34条第 1 号に関する参考資料	82
【資料 1 - 11】	法第34条第10号の手続フロー	90
【資料 1 - 12】	既存宅地制度の廃止について (削除)	-
【資料 1 - 13】	都市計画法上の改築及び増築の取扱いについて (削除)	-
【資料 1 - 14】	集落連たん地域における開発行為等(制度廃止)	91

宅地造成等規制法関係

【資料 2 - 1】	宅地造成等規制法の許可等担当部署	93
【資料 2 - 2】	宅地造成工事規制区域の指定日	93
【資料 2 - 3】	宅地造成工事許可事務の手続のフロー	94
【資料 2 - 4】	宅地造成工事許可の申請に必要な図書	95
【資料 2 - 5】	宅地造成工事許可の手数料	98
【資料 2 - 6】	宅地造成工事許可の申請書等の様式	100

法令・運用指針・技術基準等関係

【資料 3 - 1】	開発許可制度運用指針	128
【資料 3 - 2】	岐阜県土地開発事業の調整に関する規則	165
【資料 3 - 3】	岐阜県都市計画法施行細則	171
【資料 3 - 4】	岐阜県宅地造成等規制法施行細則	175
【資料 3 - 5】	岐阜県福祉のまちづくり条例(抄)・同施行規則	178
【資料 3 - 6】	岐阜県宅地開発基準条例	184
【資料 3 - 7】	建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定基準	188
【資料 3 - 8】	宅地開発に伴い設置される洪水調節(整)池の多目的利用指針(案)について	192

【資料1-1】

都市計画法の開発許可等担当部署

(1) 県の機関

	所在地	電話	所管区域
岐阜・西濃 建築事務所	大垣市江崎町422-3 西濃総合庁舎	0584-73-1111	羽島市、山県市、瑞穂市、 本巣市、羽島郡、本巣郡 海津市、養老郡、不破郡、 安八郡、揖斐郡
中濃建築事務所	美濃加茂市古井町下古井大脇2610-1 可茂総合庁舎	0574-25-3111	関市、美濃市、美濃加茂市、 郡上市、加茂郡、可児郡
東濃建築事務所	多治見市上野町5-68-1 東濃西部総合庁舎	0572-23-1111	中津川市、瑞浪市、恵那市、 土岐市
飛騨建築事務所	高山市上岡本町7-468 飛騨総合庁舎	0577-33-1111	飛騨市、下呂市、大野郡
都市建築部 建築指導課	岐阜市藪田南2-1-1 岐阜県庁	058-272-8691	

(2) 許認可権限を有する市の機関

市	担当課	所在地	電話
岐阜市	まちづくり推進部 開発指導景観課	岐阜市今沢町18	058-265-4141
大垣市	都市計画部建築指導課	大垣市丸の内2-29	0584-81-4111
多治見市	都市計画部開発指導課	多治見市日ノ出町2-15	0572-22-1111
各務原市	都市建設部建築指導課	各務原市那加桜町1-69	058-383-1111
可児市	建設部建築指導課	可児市広見1-1	0574-62-1111
高山市	都市政策部建築住宅課	高山市花岡町2-18	0577-32-3333

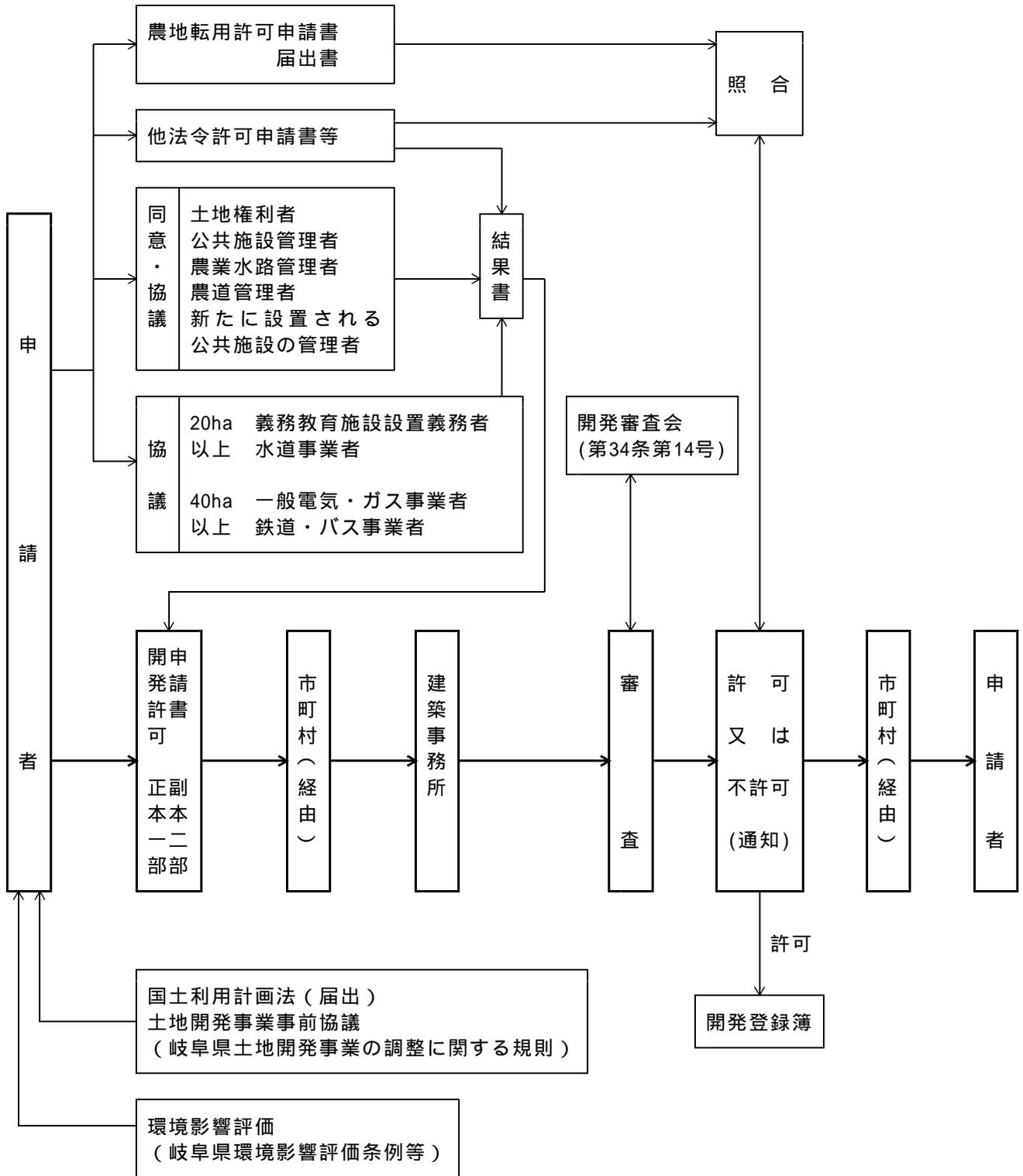
市街化調整区域の決定日

都市計画区域名	市町名	当初線引き	市街化調整区域の拡大
岐 阜	岐阜市	昭和46. 3.31	
	各務原市 (旧川島町の地域)	昭和46. 3.31	
	瑞穂市	昭和46. 3.31	平成 6. 9.20
	本巣市	昭和46. 3.31	
	岐南町	昭和46. 3.31	
	笠松町	昭和46. 3.31	
	柳津町	昭和46. 3.31	
	北方町	昭和46. 3.31	
大 垣	大垣市	昭和46. 3.31	平成 3. 4.23
	垂井町	昭和46. 3.31	
	神戸町	昭和46. 3.31	
	安八町	昭和46. 3.31	
	墨俣町	昭和46. 3.31	
多治見	多治見市	平成 8.10. 1	
羽 島	羽島市	昭和46. 3.31	
各務原	各務原市	昭和46. 3.31	

注) 市街化調整区域の拡大欄には、市街化区域から市街化調整区域になった場合を記載しています。

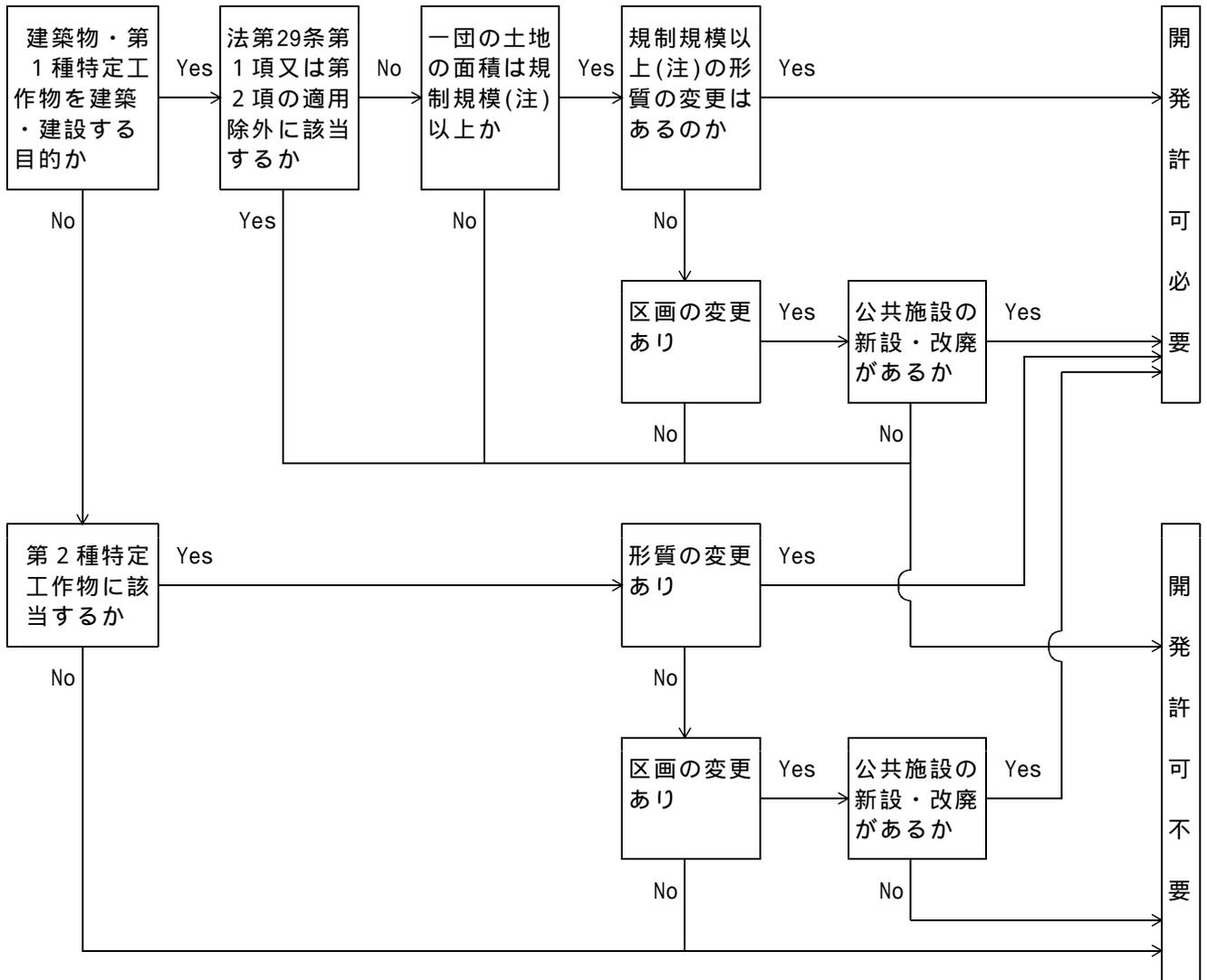
上記以外にも、行政界の変更に伴って新たに市街化調整区域になった場合がありますので注意願います。(最近の事例として、岐阜市と高富町の行政界変更により、岐阜市の区域に編入した区域は非線引き都市計画区域から市街化調整区域になっています。平成12年1月7日決定告示)

開発許可事務のフロー



開発申請のフロー

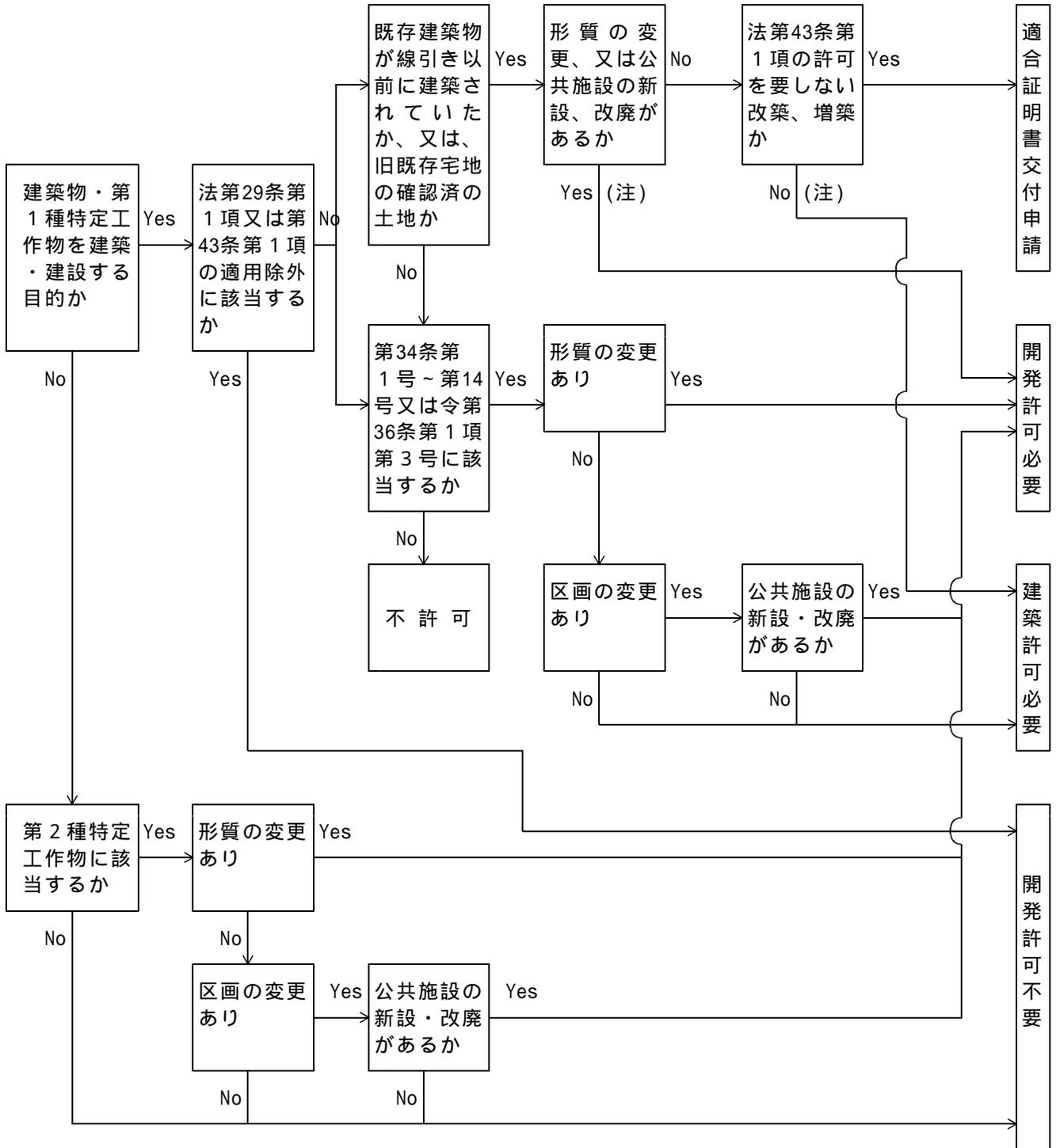
(1) 市街化調整区域以外



開発許可不要の場合、原則として確認申請前に適合証明書の交付を受けることが必要

(注) 規制規模	市街化区域	1,000 m ²
	非線引き都市計画区域	3,000 m ²
	準都市計画区域	3,000 m ²
	準都市計画区域及び都市計画区域外	10,000 m ²

(2) 市街化調整区域



開発許可不要の場合、原則として確認申請前に適合証明書の交付を受けることが必要。

【資料 1 - 5】

開発許可等の申請に必要な図書

(1) 都市計画法第 2 9 条の開発行為許可、第 3 5 条の 2 の変更許可申請

図書の名称	明示すべき事項	縮尺(様式)	備考	新規許可申請書				変更許可申請書				根拠法令
				正本			副本	正本			副本	
				居自 住用己	業自 務用己	以自 己外		居自 住用己	業自 務用己	以自 己外		
開発行為許可申請書		規則(別記様式第二)						-	-	-	-	・法第30条 ・規則第16条第1項
開発行為変更許可申請書		県細則(第5号様式の2)		-	-	-	-					・県細則第3条
設計説明書	<ul style="list-style-type: none"> 設計の方針 開発区域(開発区域を工区に分けた場合は、開発区域及び工区)内の土地の状況 土地利用計画 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。) 	県細則(第3号様式)		×			×	×		×	<ul style="list-style-type: none"> ・法第30条第1項第3号 ・規則第16条第2項、第3項 ・県細則第2条第2項 	
開発区域位置図	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の位置 主要道路、主要交通機関の名称及びそれからの経路 排水先の河川への系路 学校、その他目標となる地物及び方位 	1/50,000以上	地形図であること。				×	×	×	×	<ul style="list-style-type: none"> ・法第30条第2項 ・規則第17条第1項第1号 ・同条第2項 	
開発区域区域図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 地形 開発区域の区域(境界赤枠) 行政区域界、町又は字界、都市計画区域界 土地の地番及び形状 	1/2,500 (1/3,000)以下					×				<ul style="list-style-type: none"> ・法第30条第2項 ・規則第17条第1項第2号 ・同条第3項 	
現況図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域の境界(赤枠) 標高差を示す等高線 植生区分 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、道路、取水施設その他公共施設並びに官公署、文教施設その他公益施設の位置及び形状 令第28条の2第1号に規定する樹木及び樹木集団の位置 令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置 	1/2,500 (1/3,000)以上	<ul style="list-style-type: none"> 1 等高線は、2mの標高差を示すものであること。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあっては、規模が1ha以上の開発行為について記載すること。 				×				<ul style="list-style-type: none"> ・法第30条第1項第3号 ・規則第16条第2項、第4項 	
土地の公図(字絵図)の写し	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界(赤枠) 土地の地番及び形状 		法務局保管の公図				×				×	・県細則第2条第1項第1号

図書の名称	明示すべき事項	縮尺(様式)	備考	新規許可申請書				変更許可申請書				根拠法令
				正本			副本	正本			副本	
				居自 住用己	業自 務用己	以自 己用		居自 住用己	業自 務用己	以自 己用		
実測図に基づく 公共施設 の新旧対 照図	<ul style="list-style-type: none"> 方位及び開発区域の境界 既存、新設の公共施設の位置及び対照番号 色別は次のとおり (新設)(既存)(廃止) 道路 茶 赤 黄 水路 緑 青 空 	1/500以上	既存公共施設がある場合に限る。	×			×	×		×	・県細則第2条第2項	
土地利用 計画図	<ul style="list-style-type: none"> 方位、開発区域の境界及び工区界 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへいの位置 開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 消防水利の位置及び形状 遊水池(調整池)の位置及び形状(多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用部分の区分) 河川その他の公共施設の位置及び形状 予定建築物の敷地の形状及び面積 敷地に係る予定建築物の用途 公益的施設の位置、形状、名称及び面積 樹木又は樹木の集団の位置 緩衝帯の位置、形状及び幅員 のり面(がけを含む)の位置及び形状 擁壁の位置及び種類 	1/1,000以上									<ul style="list-style-type: none"> ・法第30条第1項第3号 ・規則第16条第2項、第4項 	
造成計画 平面図	<ul style="list-style-type: none"> 方位、開発区域の境界及び工区界 切土又は盛土をする土地の部分(色別は切土=茶色、盛土=緑色) 擁壁の位置、種類及び高さ のり面(がけを含む)の位置及び形状 道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 遊水池(調整池)の位置及び形状 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 	1/1,000以上	<ul style="list-style-type: none"> 1 小規模開発の場合は、土地利用計画図と合わせ図示してもよい。 2 切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。 								<ul style="list-style-type: none"> ・法第30条第1項第3号 ・規則第16条第2項、第4項 	

図書の名称	明示すべき事項	縮尺(様式)	備考	新規許可申請書				変更許可申請書				根拠法令
				正本			副本	正本			副本	
				居自 住用己	業自 務用己	以自 己外用		居自 住用己	業自 務用己	以自 己外用		
造成計画断面図	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界 切土又は盛土をする前後の地盤面(色別は切土=茶色、盛土=緑色) 擁壁、がけの位置 計画地盤高 	1/1,000以上	高低差の著しい箇所について作成すること。								<ul style="list-style-type: none"> 法第30条第1項第3号 規則第16条第2項、第4項 	
排水施設計画断面図	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界 遊水池(調整池)の位置及び形状 都市計画施設に定められた排水施設の位置、形状及び名称 道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び種類 配水管の勾配及び管径 人孔の位置及び人孔間距離 水の流れの方向 吐口の位置 放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 のり面(がけを含む)又は擁壁の位置及び形状 	1/500以上								<ul style="list-style-type: none"> 法第30条第1項第3号 規則第16条第2項、第4項 		
給水施設計画断面図	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界 給水施設の位置、形状、内のり寸法 取水方法 消火栓の位置 	1/500以上	小規模開発の場合は、排水施設計画断面図に合せて図示してもよい。	x				x			<ul style="list-style-type: none"> 法第30条第1項第3号 規則第16条第2項、第4項 	
がけの断面図	<ul style="list-style-type: none"> 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質の厚さ) 切土又は盛土をする前の地盤面 小段の位置及び幅 石張、芝張、モルタルの吹付等のがけ面の保護の方法 	1/50以上	<p>1 切土をした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さ1mを超えるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけについて作成すること。</p> <p>2 擁壁でおお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。</p>							<ul style="list-style-type: none"> 法第30条第1項第3号 規則第16条第2項、第4項 		
擁壁の断面図	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁の寸法及び勾配 擁壁の材料の種類及び寸法 裏込めコンクリートの寸法 透水層の位置及び寸法 擁壁を設置する前後の地盤面 基礎地盤の土質 基礎ぐいの位置、材料及び寸法 	1/50以上	原則として、構造計算書を添付する。(高さが1m以上の擁壁。ただし、練積造は除く。)								<ul style="list-style-type: none"> 法第30条第1項第3号 規則第16条第2項、第4項 	

図書の名称	明示すべき事項	縮尺(様式)	備考	新規許可申請書				変更許可申請書				根拠法令
				正本			副本	正本			副本	
				居自 住用己	業自 務用己	以自 己用		居自 住用己	業自 務用己	以自 己用		
公共施設の管理者の同意書	(法第32条に規定する同意を得たことを証する書面)						(写)				(写)	・法第30条第2項
公共施設の管理者等との協議書	(法第32条に規定する協議の経過を示す書面)			×			(写)	×			(写)	・法第30条第2項
開発行為に関する同意状況調査書		県細則(第4号様式)					×				×	・県細則第2条第3項
開発行為施行同意書	(法第33条第1項第14号に規定する施行の妨げとなる権利を有する者の同意を得たことを証する書面)		原則として使用印は実印とし、印鑑証明書を添付すること。				×				×	・法第30条第2項 ・規則第17条第1項第3号
開発区域内の土地の登記事項証明書							×				×	・県細則第2条第1項第1号
資金計画書	収支計画、年度別資金計画 添付資料-融資証明書、預金残高証明書等の裏付け資料	規則(別記様式第三)	自己の業務用は、開発区域の面積が1ha以上の場合に添付すること。	×			×	×	×	×	×	・法第30条第1項第5号 ・規則第15条第4号 ・同第16条第5項
申請者の能力及び信用に関する申告書	添付書類 ・法人の登記簿謄本(個人の場合は住民票抄本) ・納税証明書(事業税及び県民税) ・宅地建物取引業の免許書の写し(分譲の場合)	県細則(第1号様式)	自己の業務用は、開発区域の面積が1ha以上の場合に添付すること。	×			×	×	×	×	×	・県細則第2条第1項第2号 ・同条同項第4号
工事施行者の能力に関する申告書	添付書類 ・法人の登記簿謄本(個人の場合は住民票抄本) ・納税証明書(事業税及び県民税) ・建設業の許可証明書	県細則(第2号様式)	1 工事施行者とは、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工する者をいう。 2 自己の業務用は、開発区域の面積が1ha以上の場合に添付すること	×			×	×			×	・県細則第2条第1項第3号 ・同条同項第4号
工事設計者の資格に関する調査書	添付書類 ・卒業証明書 ・経歴証明書	県細則(第5号様式)	開発区域の面積が1ha以上の場合に添付すること。				×				×	・法第32条第2項 ・規則第17条第1項第4号 ・県細則第2条第1項第4号 ・法第31条 ・規則第19条 ・県細則第2条第4項
開発登録簿		県細則(第12号様式)	綴じ込まないこと。				×				×	・県細則第13条第1項

図書の名称	明示すべき事項	縮尺(様式)	備考	新規許可申請書				変更許可申請書				根拠法令
				正本			副本	正本			副本	
				居自 住用己	業自 務用己	以自 己外用		居自 住用己	業自 務用己	以自 己外用		
従前の許可書の写し				-	-	-	-				×	・県細則第2条第1項第4号
道路縦断面図	・測点、勾配、計画高、地盤高、単距離、追加距離、縦断曲線、平面曲線	1/500以上		×				×				・同上
道路横断面図	・舗装の構成及び詳細 ・雨水桝及び取付管の形状 ・道路側溝の位置、形状及び寸法 ・埋設管の位置 ・道路幅員 ・横断勾配	1/50以上		×				×				・同上
排水施設縦断面図	・マンホール 記号、マンホールの種類、位置及び深さ、排水渠勾配、マンホール 間距離、管径、土被り、計画地盤高、地盤高、管底高	1/500以上	20ha以上は、別に終末処理施設の図書を添付すること。									・同上
排水施設構造図	・構造詳細図(開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水桝、吐口、泥溜)	1/50以上										・同上
防災工事平面図	・方位、等高線、計画道路の位置、段切位置 ・ヘド口除去の位置及び深さ ・防災施設の位置、形状、寸法及び名称 ・土砂流出防止(流土止め)計画 ・工事中の雨水排水経路 ・防災措置の時期及び期間	1/1,000以上										・同上
防災施設構造図		1/100以上										・同上
流量計算書			原則として、0.1ha以上の場合に添付すること。				×				×	・同上
防火水槽構造図		1/50以上										・同上
委任状			申請の委任をした場合に限る。				×				×	・同上
開発行為施行書	(例)排水管を隣地に埋設する場合、造成後さらに隣地に及ぼす影響があると認められるときの隣地土地所有者の同意						×				×	・同上
念書	(例)開発区域内の排水施設が開発区域外の排水施設に有効に接続できず、やむを得ず浸透式溜枘で処理するとき						×				×	・同上
その他	・法第34条各号に該当することを証する書類(市街化調整区域内の開発に限る) ・開発区域の実測図 ・その他						×				×	・同上

注意 1 公共施設に関する同意書、協議書等該当するものがない場合は、添付する必要はありません。
2 設計図には、作成者が記名押印又は署名をすること。(規則第16条第6項)

(2) 都市計画法第36条の工事完了届

図書の名称	説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
工事完了届出書	開発行為に関する工事を完了したとき	規則(別記様式第四)			×	法第36条第1項 規則第29条
公共施設工事完了届出書	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	規則(別記様式第五)			×	同上 同上
造成確定平面図 確定測量図					×	
土地利用計画図	兼用可	1/1,000以上			×	
公共施設表示図	確定測量図上に表示可				×	
完成写真	・開発区域の全景(開発区域界朱書)及び構造物の位置、形状等がわかるもの ・開発面積が5ha以上のものについては、原則として、航空写真とすること。				×	
工事写真	・本編第6章第1節1完了検査(1)によること。 ・A4版台紙に貼付すること。				×	
高さ2mを超える擁壁がある場合は、建築基準法による工事完了届の写し					×	
その他知事が必要と認める書類	開発許可書、変更許可書の写し等				×	

(3) 都市計画法第37条の建築制限解除承認申請

図書の名称	説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
承認申請書	・建築物又は特定工作物を開発工事中に建築又は建設しなければならない理由を具体的に詳しく記載すること。(理由書として別紙可)	県規則(第7号様式)				県細則第6条
附近見取図		1/10,000以上			×	県細則第6条第1号
現況平面図	・土地の地形、道路、排水施設等と建築物等との関係を明示すること。	1/3,000以上			×	県細則第6条第2号
建築物の平面図	・建築物の用途を明示すること。	1/200以上				県細則第6条第3号
特定工作物の平面図	・特定工作物の用途を明示すること。	1/1,000以上				同上
その他知事が必要と認める図書	建築物又は特定工作物を開発工事中に建築又は建設しなければならない理由の説明図 (例示)工事中現況平面図、断面詳細図	1/50以上				県細則第6条第4号
	許可書の写し	・開発許可書、変更許可書の写し等			×	同上
	現況写真	・現況図の内容を把握できるもの			×	同上

(4) 都市計画法第38条の開発行為に関する工事の廃止届

図書の名称	説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
開発行為に関する工事の廃止の届出書		規則(別記様式第八)				法第38条 規則第32条
廃止の理由書					×	県細則第7条第1項 第1号
現況図	・廃止の時の土地の地形等を明示した平面図、横断図、縦断図	1/3,000以上			×	県細則第7条第1項 第2号
工事関係施設等の構造図					×	県細則第7条第1項 第3号
廃止に伴う防災工事等の設計説明書及び設計図			工事の途中において廃止する場合			県細則第7条第1項 第4号
当該土地の所在する市町村長の意見書					×	県細則第7条第2項
現況写真	・現況図の内容を把握できるもの				×	県細則第7条第1項 第2号
その他 認め 必要 と 図書 が	許可書の写し ・開発許可書、変更許可書の写し等				×	

(5) 都市計画法第41条の建築物の建ぺい率等についての特例許可申請

図書の名称	説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
特例許可申請書		県細則(第8号様式)				県細則第8条
附近見取図		1/10,000以上			×	同上
現況平面図	・土地の地形、道路、排水施設等と建築物等との関係を明示すること。	1/3,000以上			×	同上
建築物の平面図	・建築物の用途を明示すること。	1/200以上				同上
その他 認め 必要 と 図書 が	許可書の写し ・開発許可書、変更許可書の写し等					同上
その他 認め 必要 と 図書 が	その他の図書 (例示)建築物立面図	(1/200以上)				同上

(6) 都市計画法第42条の開発許可を受けた土地における建築等の許可申請

図書の名称	説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
許可申請書		県細則(第9号様式)				県細則第9条
附近見取図		1/10,000以上			×	同上
現況平面図	・土地の地形、道路、排水施設等と建築物等との関係を明示すること。	1/3,000以上			×	同上
建築物の平面図	・建築物の用途を明示すること。	1/200以上				同上
特定工作物の平面図	・特定工作物の用途を明示すること。	1/1,000以上				同上
その他 認め 必要 と 図書 が	理由書				×	同上
その他 認め 必要 と 図書 が	許可書の写し 開発許可書、変更許可書の写し等				×	同上
その他 認め 必要 と 図書 が	その他の図書 (例示)建築物立面図	(1/200以上)			×	同上

(7) 都市計画法第43条の建築物の新築・改築・用途の変更又は第一種特定工作物の新設の許可申請

図書の名称		説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
許可申請書			規則(別記様式第九)				規則第34条第1項
附近見取図		方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設	1/10,000以上			×	規則第34条第2項
敷地現況図		(1)建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (2)建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/2,500以上			×	同上
建築物及び工作物の平面図			1/200以上				県細則第10条第1号
擁壁及び排水施設の構造図		新築及び改築並びに新設の場合に限る。				×	県細則第10条第2号
その他知事が必要と認める図書	土地の公図の写し					×	県細則第10条第3号
	土地登記事項証明書(原本)					×	同上
	法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物に該当することを証する書類	令第36条第1項第3号イに該当する場合				×	同上
	法第34条第11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に該当することを証する書類	令第36条第1項第3号ロに該当する場合				×	同上
	敷地の実測図					×	同上
	その他の図書	令第36条第1項第3号ハ・ホに該当することを証する書類				×	同上

(8) 都市計画法第44条の許可に基づく地位承継届

図書の名称		説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
地位承継届出書		承継の理由は別紙の理由書でも可	県細則(第10号様式)				県細則第11条
承継を証する書類		戸籍謄本、法人の場合は登記簿謄本				×	同上
理由書						×	

(9) 都市計画法第 4 5 条の許可に基づく権利譲渡の地位承継承認申請

図書の名称	説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令	
地位承継承認申請書		県細則(第11号様式)				県細則第12条	
開発行為に関する権原を取得したことを証する書類	土地の売買契約書、土地の登記簿謄本等				×	同上	
規則第16条第5項に規定する資金計画書	承継を承認するか否かの判断の基準は、主として、申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他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、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による。				×		
法第33条第1項第12号に規定する申請者の資力及び信用に関する書類					×		
法第33条第1項第14号に規定する相当数の同意を得たことを証する書類						×	
法第32条に規定する公共施設管理者の同意を得たことを証する書面及び協議の経過を示す書面						×	
理由書					×		

(10) 都市計画法施行規則第60条に基づく適合証明書交付申請

該当 条文	正本														副本	説明	
	法第29条				法第37条		法第41条	法第42条		法第43条			法第53条				
	第1項 許可済	第1項 開発行為が ないもの	第1号	第2・ 3・8・ 9・ 10・ 11号	第4・ 5・ 6・ 7号	(第1号 承認済)	第2号	(第2項 許可済)	(第1項 許可済)	第2項	(第1項 許可済)	(第6号 確認済)	第1・ 2・ 4・ 5号	第3号			(第1項 許可済)
図書名																	
交付申請書																	県細則第16条の2(第16号様式)
事業計画書	事業計画説明書																× 事業の目的、利用及び管理形態、適用除外になる理由(具体的に記載) 同条第1号
	土地利用計画図																縮尺1/1,000以上とし、方位、開発区域、建築敷地の境界、工区界、予定建築物等の敷地の形状及び配置 同条第1号
	建築物等の平面																用途別面積表、建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率 同条第1号
現況図																	× 縮尺1/2,500以上とし、方位、地形(等高線は2mの標高差を示すもの)、開発区域、建築敷地の境界(朱書) 同条第2号
土地登記簿謄本(原本)																	× 同条第2号
その他知事が必要と認める図書	附近図																× 縮尺1/10,000以上とし、方位、開発区域(建築敷地)とその位置、主要道路、主要交通機関からの経路、名称、その他目標となる地物 同条第3号
	区域図																× 縮尺1/2,500以上とし、方位、地形、開発区域、建築敷地の境界(朱書) 同条第3号
	実測図																縮尺1/500以上とし、方位、開発区域、面積等を集計した表 同条第3号
	造成計画断面図																縮尺1/1,000以上とし、切土(茶色)又は盛土(緑色)をする前後の地盤面、擁壁、がけの位置 同条第3号
	土地の公図の写し																× 同条第3号
	農林漁業従事者の旨の証明																× 2号の場合 同条第3号
	農地転用の許可書の写し																× 同条第3号
	現況写真																× 同条第3号
その他																× 資金計画、管理法令、設置者の資格(免許証の写し等)、罹災証明書、協議書の写し、許可書、変更許可書の写し等 同条第3号	

注意 副本欄が「×」の書類について、副本への添付が必要になるのは、正本への添付が必要な場合のみです。

開発許可等の手数料

(1) 手数料

岐阜県手数料徴収条例

- ・岐阜県都市計画法関係手数料の細目を定める規則
- ・旧岐阜県宅地開発基準条例関係手数料の細目を定める規則
- ・岐阜県租税特別措置法関係手数料の細目を定める規則

(2) 都市計画法関係手数料に関する留意事項

開発行為の目的が、自己の居住用、自己の業務用又は非自己用のうち、2以上の目的を有する場合には、主たる開発目的で判断する。

変更許可申請（法第35条の2第1項）のうち、「その他」に該当するものは以下のとおり。

- ・公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事務の変更
- ・予定建築物等の用途の変更
- ・工区の変更
- ・自己業務用開発（1ヘクタール以上に限る。）又は非自己用開発での資金計画の変更
- ・自己業務用開発（1ヘクタール以上に限る。）又は非自己用開発での工事施行者の変更

(3) 都市計画法関係手数料納付書 次頁

岐 阜 県 収 入 証 紙 納 付 書

納付者	住 所		開 発 面 積 敷 地	m ²
	氏 名			
開 発 建 築	行 為 地		ち ょ う 付 金 額	円
条 文	内 容	面 積	金 額	収 入 証 紙 ち ょ う 付 欄
都市計画法 第29条第1項 第29条第2項	自己居住用 (自己業務用) [非自己用]	0.1ha未満	8,600 (13,000) [86,000]	
		0.1ha以上 0.3ha未満	22,000 (30,000) [130,000]	
		0.3ha以上 0.6ha未満	43,000 (65,000) [190,000]	
		0.6ha以上 1 ha未満	86,000 (120,000) [260,000]	
		1 ha以上 3 ha未満	130,000 (200,000) [390,000]	
		3 ha以上 6 ha未満	170,000 (270,000) [510,000]	
		6 ha以上 10ha未満	220,000 (340,000) [660,000]	
		10ha以上	300,000 (480,000) [870,000]	
第35条の2第1項	設 計 変 更		上記の1/10	
	区 域 編 入		編入区域の 面積に応じ 上記の額	
	そ の 他		10,000	
第41条第2項			46,000	県 受 付
第42条第1項			26,000	
第43条第1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 ha未満	69,000	
		1 ha以上	97,000	
第45条	自 己 居 住 用		1,700	
	自 己 業 務 用	1 ha未満	1,700	
		1 ha以上	2,700	
非 自 己 用		17,000		
許可等の証明	上記の許可等を受けた旨の証明	1 通につき	350	
第47条第5項	開発登録簿の写	1 通につき	470	
都市計画法施行規則第60条	適合証明書交付申請	1 通につき	350	

- 備考
- 1 収入証紙は、納付者において消印しないで下さい。
 - 2 「収入証紙ちょう付欄」に貼れない場合には、裏面に貼り付け、又は納付者の住所及び氏名を記入した別紙を追加して貼り付けて下さい。
 - 3 第35条の2においては、それぞれを合算した額とする。ただし、その額が87万円を超えるときは、87万円とする。
 - 4 欄は、記入しないで下さい。

開発許可の申請書等の様式

1 都市計画法施行規則関係

(1) 開発行為許可申請書	別記様式第2(第16条関係)
(2) 開発行為許可申請書	別記様式第2の2(第16条関係)
(3) 資金計画書	別記様式第3(第16条関係)
(4) 工事完了届出書	別記様式第4(第29条関係)
(5) 公共施設工事完了届出書	別記様式第5(第29条関係)
(6) 開発行為に関する工事の検査済証	別記様式第6(第30条関係)
(7) 公共施設に関する工事の検査済証	別記様式第7(第30条関係)
(8) 開発行為に関する工事の廃止の届出書	別記様式第8(第32条関係)
(9) 建築物等の(新築・新設・改築・用途の変更)許可申請書	別記様式第9(第34条関係)

2 岐阜県都市計画法施行細則関係

(1) 申請者の資力及び信用に関する申告書	第1号様式(第2条関係)
(2) 工事施行者の能力に関する申告書	第2号様式(第2条関係)
(3) 設計説明書	第3号様式(第2条関係)
(4) 開発行為施行に関する同意状況調査書	第4号様式(第2条関係)
(5) 工事設計者の資格に関する調査書	第5号様式(第2条関係)
(6) 開発行為協議申請書	第6号様式(第2条の2関係)
(7) 開発行為変更許可申請書	第7号様式(第3条関係)
(8) 開発行為変更協議申請書	第8号様式(第3条関係)
(9) 開発行為変更届出書	第9号様式(第3条の2関係)
(10) 都市計画法第34条第13号による届出書	第10号様式(第4条関係)
(11) 都市計画法第37条第1号の規定による建築又は建設の承認申請書	第11号様式(第6条関係)
(12) 建築物の建ぺい率等についての特例許可申請書	第12号様式(第8条関係)
(13) 建築物の新築、改築又は用途変更、工作物の新設許可申請書	第13号様式(第9条関係)
(14) 建築物の新築、改築又は用途変更、工作物の新設協議申請書	第14号様式(第9条関係)
(15) 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申請書	第15号様式(第10条関係)
(16) 都市計画法による開発許可等の標識	第16号様式(第10条の2関係)
(17) 許可に基づく地位承継届出書	第17号様式(第11条関係)
(18) 地位承継承認申請書	第18号様式(第12条関係)
(19) 開発登録簿	第19号様式(第13条関係)
(20) 開発登録簿写し交付申請書	第20号様式(第13条関係)
(21) 身分証明書	第21号様式(第16条関係)
(22) 適合証明書交付申請書	第22号様式(第16条の2関係)

3 その他

(1) 工事着手届出書	参考様式1
(2) 修補改造完了届	参考様式2
(3) 公共施設管理者の同意書	(法第32条第1項の同意)
(4) 管理予定者との協議経過書	(法第32条第2項の協議)

開発行為許可申請書の記入方法

- 1 欄は、開発場所の地名地番(土地改良区域内・土地区画整理事業区域内であれば旧地番と仮換地番)を記入してください。
- 2 欄は、土地登記簿の地積及び実測面積を記入してください。
- 3 欄は、予定建築物の用途、利用目的等を詳しく記入してください。
- (1) 予定建築物の用途の中に工場(作業場)がある場合は、その業種、床面積及び動力の大きさ等を()内に併記してください。
- (2) 分譲住宅、賃貸住宅、従業員住宅等の場合は、区画数、棟数及び戸数まで併記してください。
- (例) 専用住宅、専用住宅(共同建 1棟10戸)、専用住宅(長屋建 1棟4戸)
専用住宅(分譲住宅 10区画 10棟10戸)
専用住宅(従業員住宅 3区画 3棟3戸)、店舗(飲食店)併用住宅
工場(自動車修理・馬力・ m^2)、倉庫(建築資材倉庫)等
- 4 欄は、工事を直接行う者を記入し、自分で行うときは「直営」と記入してください。
- 7 欄は、該当事項を で囲んでください。
- (例) 自己の居住の用.....開発行為者が自ら自己の居住のための住宅用地として利用するもの
自己の業務の用.....自己(法人)の工場、自己の店舗、ホテル、旅館等
その他宅地分譲、分譲住宅、従業員住宅(寮)、賃貸住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫等
- 8 欄の該当号について(市街化調整区域内の場合に記入)
(法第34条)
- 1号.....周辺地域に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理を行う店舗、事業場等の建築物
- 1号の2...周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設
- 2号.....市街化調整区域内に在する鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物
- 3号.....政令が定められていないので本号に該当する取扱いはありません。
- 4号.....農林漁業の用に供する建築物(開発許可を不要とされている建築物を除く)
- 5号.....農林業等活性化基盤施設である建築物
- 6号.....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
- 7号.....市街化調整区域内に現存する工場と密接な関連(製品、原料、工程等について)を有する事業の用に供する建築物
- 8号.....危険物の貯蔵処理のための施設
- 9号.....沿道サービス施設等の建築物
- 10号.....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
- 13号.....既存権利者の届出に基づき、5年以内に自己の居住又は業務の用に供する建築物
- 14号.....周辺の市街化を促進することなく、かつ、市街化区域に建てるのが困難か不適当な建築物(審査会の審査を要するもの)
- 9 欄は、行為地が都市計画法により現在指定されている用途地域等を記入してください。
- (例) 第1種低層住居専用地域、準住居地域
- 10欄は、開発行為の内容を審査するにあたって参考となる事項等を記入してください。
- (例) 農地法第5条許可申請中、森林法第10条の2許可申請中等

- (注) 1 添付する設計図書には、設計者の記名押印と併せて連絡方法(電話番号等)を併記してください。
- 2 印欄は、記入しないでください。
- 3 この申請書は、正本1部及び副本2部を市町村長を経由して提出してください。

正 副

申請手数料
岐阜県収入証紙納付書は別途保管

<h3>開発行為許可申請書</h3> <p>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。</p> <p>平成 年 月 日</p> <p>建築事務所長 様</p> <p>申請者住所氏名 (名称及び代表者名)</p> <p style="text-align: right;">(電話)</p>		
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	(仮換地)
	2 開発区域の面積	公簿実測 平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	平成 年 月 日
	6 工事完了予定年月日	平成 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	自己の居住の用、自己の業務の用、その他
	8 その他必要な事項	
市町村受付		建築事務所受付

(注)裏面の記入方法を参照してください。

連絡先
電話 () -

開発行為許可申請書の記入方法

- 1 欄は、開発場所の地名地番（土地改良区域内・土地区画整理事業区域内であれば旧地番と仮換地番）を記入してください。
 - 2 欄は、土地登記簿の地積及び実測面積を記入してください。
 - 3 欄は、予定建築物の用途、利用目的等を詳しく記入してください。
 - (1) 予定建築物の用途の中に工場（作業場）がある場合は、その業種、床面積及び動力の大きさ等を（ ）内に併記してください。
 - (2) 分譲住宅、賃貸住宅、従業員住宅等の場合は、区画数、棟数及び戸数まで併記してください。
(例) 専用住宅、専用住宅（共同建 1棟10戸）、専用住宅（長屋建 1棟4戸）
専用住宅（分譲住宅 10区画 10棟10戸）
専用住宅（従業員住宅 3区画 3棟3戸）、店舗（飲食店）併用住宅
工場（自動車修理・馬力・ m^2 ）、倉庫（建築資材倉庫）等
 - 4 欄は、工事を直接行う者を記入し、自分で行うときは「直営」と記入してください。
 - 7 欄は、該当事項を で囲んでください。
(例) 自己の居住の用.....開発行為者が自ら自己の居住のための住宅用地として利用するもの
自己の業務の用.....自己（法人）の工場、自己の店舗、ホテル、旅館等
その他宅地分譲、分譲住宅、従業員住宅（寮）、賃貸住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫等
 - 8 欄は、開発行為の内容を審査するにあたって参考となる事項等を記入してください。
(例) 農地法第5条許可申請中、森林法第10条の2許可申請中等
- (注) 1 添付する設計図書には、設計者の記名押印と併せて連絡方法（電話番号等）を併記してください。
- 2 印欄は、記入しないでください。
 - 3 この申請書は、正本1部及び副本2部を市町村長を経由して提出してください。

資 金 計 画 書

1 収支計画

（単位 千円）

科 目		金 額
収		
入		
支		
出		

2 年度別資金計画

(単位 千円)

科 目		年 度	年 度	年 度	年 度	計
支 出						
収 入						
借入金の借入先						

別記様式第四（第二十九条関係）

工 事 完 了 届 出 書

平成 年 月 日

建築事務所長 様

住所
届出者
氏 名

都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号平成 年 月 日
付け岐阜県指令 建築第 号の ）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	平成 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	
検査年月日	平成 年 月 日
検査済証番号	平成 年 月 日 建第 号の
工事完了公告年月日	平成 年 月 日
市町村受付	建築事務所受付

- (注) 1 印の欄は記入しないでください。
2 この届出書は、2部（建築事務所1，市町村1）を、市町村を経由して提出してください。
なお、届出書には、それぞれに確定測量図（1部）、現場写真（1組）を添付してください。

別記様式第五（第二十九条関係）

公共施設工事完了届出書

平成 年 月 日

建築事務所長 様

住所
届出者
氏名

都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事（許可番号平成 年 月 日
付け岐阜県指令 建築第 号の ）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	平成 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	
検査年月日	平成 年 月 日
検査済証番号	平成 年 月 日 建第 号の
工事完了公告年月日	平成 年 月 日
市町村受付	建築事務所受付

- (注) 1 印の欄は記入しないでください。
2 この届出書は、2部（建築事務所1，市町村1）を、市町村を経由して提出してください。
なお、届出書には、それぞれに確定測量図（1部）、現場写真（1組）を添付してください。

開発行為に関する工事の検査済証

建築第 号の
平成 年 月 日

建築事務所長 ,

下記の開発行為に関する工事は、平成 年 月 日検査の結果、都市計画法
第29条（第1項）
第2項の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

1 開発許可番号 (変更許可番号)	平成 年 月 日付 岐阜県指令 建築第 号の (平成 年 月 日付 岐阜県指令 建築第 号の)
2 開発区域又は工 区に含まれる地 域の名称	
3 許可を受けた者 の住所及び氏名	
4 予定建築物等の 用途	

(教示) 建築物を建築する場合には、建築基準法第6条の規定による建築確認を受けてください。

別記様式第七（第三十条関係）

公共施設に関する工事の検査済証

平成 年 月 日
建築第 号の

建築事務所長 ,

下記の公共施設に関する工事は、平成 年 月 日検査の結果、都市計画法

第29条（第1項）
第2項）の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

1 開発許可番号 (変更許可番号)	平成 年 月 日付 岐阜県指令 建築第 号の (平成 年 月 日付 岐阜県指令 建築第 号の)
2 工事を完了した 公共施設が存す る開発区域又は 工区に含まれる 地域の名称	
3 工事を完了した 公共施設	
4 許可を受けた者 の住所及び氏名	

(教示) 建築物を建築する場合には、建築基準法第6条の規定による建築確認を受けてください。

別記様式第八（第三十二条関係）

開発行為に関する工事の廃止の届出書

平成 年 月 日

建築事務所長 様

住所
届出者
氏名

都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 平成 年 月 日付け
岐阜県指令 建築第 号の ）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	平成 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	
市 町 村 受 付		建 築 事 務 所 受 付

- (注) 1 印の欄は記入しないでください。
2 この届出書は、2部（建築事務所1，市町村1）を、市町村を経由して提出してください。
なお、届出書には、現場写真（1組）を添付してください。

申請手数料
岐阜県収入証紙納付書は別途保管

<p>建築物等の（新築・新設・改築）用途の変更 許可申請書</p> <p>都市計画法第43条第1項の規定により、（建築物）の（新築・改築・用途の変更・新設）の許可を申請します。</p> <p>平成 年 月 日</p> <p>建築事務所長 様</p> <p style="text-align: center;">申請者住所氏名 (名称及び代表者名)</p> <p style="text-align: right;">(電話)</p>					
<p>1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積</p>	<p style="text-align: center;">(仮換地)</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%; border-bottom: 1px solid black;">地目</td> <td style="width: 40%; border-bottom: 1px solid black;">地積</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">m²</td> </tr> </table>	地目	地積		m ²
地目	地積				
	m ²				
<p>2 建築しようとする建築物、用途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</p>					
<p>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</p>					
<p>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号口からホ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</p>					
<p>5 その他必要な事項</p>					
市町村受付		建築事務所受付			

(注) 裏面の記入方法を参照してください。

連絡先

電話 () -

建築物等〔新築・新設・改築〕用途の変更 〕 許可申請書の記入方法

1 欄について

- (1) 地番については、建築場所の地名地番（土地改良区域内であれば旧地番と仮換地番）を記入してください。
- (2) 地積については、実測面積と土地登記簿の地積が相違する場合は、実測による面積を記入してください。

2 欄について

- (1) 予定建築物の用途の中に工場（作業場）がある場合は、その業種、床面積及び動力の大きさ等を（ ）内に併記してください。
- (2) 分譲住宅、賃貸住宅、従業員住宅等の場合は、区画数、棟数及び戸数まで併記してください。
（例）専用住宅、専用住宅（共同建 1 棟10戸）、長屋住宅（1 棟4 戸）、店舗（飲食店）、併用住宅、工場（自動車修理・馬力・ m²）、倉庫（建築資材倉庫）等

3 欄について

改築であれば改築前の用途を、用途変更であれば変更前の用途を記入してください。

4 欄について

（法第34条）

- 1号.....周辺地域に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理を行う店舗、事業場等の建築物
- 1号の2...周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設
- 2号.....市街化調整区域内に在する鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物
- 3号.....政令が定められていないので本号に該当する取扱いはありません。
- 4号.....農林漁業の用に供する建物（開発許可を不要とされている建築物を除く）
- 5号.....農林業等活性化基盤施設である建築物
- 6号.....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
- 7号.....市街化調整区域内に現存する工場と密接な関連（製品、原料、工程等について）を有する事業の用に供する建築物
- 8号.....危険物の貯蔵処理のための施設
- 9号.....沿道サービス施設等の建築物
- 10号.....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
- 11号.....条例で指定する区域内において、条例で定める内容に適合する建築物
- 12号.....条例で定められた区域、内容に適合する建築物

（令第36条第1項第3号）

- ロ.....条例で指定する区域内において、条例で定める内容に適合する建築物
- ハ.....条例で定められた区域、内容に適合する建築物
- ニ.....既存権利者の届出に基づき、5年以内に自己の居住又は業務の用に供する建築物
- ホ.....周辺の市街化を促進することなく、かつ、市街化区域に建てるのが困難か不適当な建築物（審査会の審査を要するもの）

5 欄について

都市計画法により現在指定されている用途地域があれば記入してください。
許可申請の内容を審査するにあたって参考となる事項等を記入してください。

（注）1 添付する設計図書には、設計者の記名押印と併せて連絡方法（電話番号等）を併記してください。

2 印欄は、記入しないでください。

3 この申請書は、正本1部及び副本2部を市町村長を経由して提出してください。

第1号様式(第2条関係)

申請者の資力及び信用に関する申告書						
建築事務所長 様						
都市計画法第33条第1項第12号に規定する申請者の資力及び信用について、次のとおり申告します。						
平成 年 月 日						
申請者住所氏名 (名称及び代表者名)						
(電話)						
法令による登録					設立年月日	
資	資本金				払い込資本金	
	主たる取引銀行					
産	前年度	法人税又は所得税	事業税	固定資産税		
	納税額					
主役員 たる 経歴	職名	氏名	年齢	在社年数	資格・免許その他公職等	
従業員数		事務職	人	技術職	人	計
宅の 地事 造業 成歴 等	工事の名称	工事施行者	工事場所	面積	施工年度	
その他	この事業に対する保証人など資力及び信用に関する特記事項					

(注) 法人の場合は、その法人の登記事項証明書を添附すること。

設 計 説 明 書

工 事 名		施行地面積						m ²	
設 計 の 方 針	1 事業の目的								
	2 土質の状況とその整理の方針								
	3 設計上特に留意した事項								
土 地 の 現 況	区 分	宅 地	農 地	山 林	そ の 他	小 計	公 共 用 地	計	
	面 積							m ²	
	割 合						%		
土 利 用 地 計 画 の	区 分	宅 地		公 共 施 設 用 地		そ の 他 用 地		計	
	面 積							m ²	
	割 合					%			

公 共 施 設 の 整 備	区 分	幅 員	延 長	面 積	割 合	管 理 者 と な る べ き 者	土 地 の 帰 属	備 考
	道							(新旧対照 図番号)
	路							
	施 設							
	計 画	区 分	規 模	割 合	管 理 者 と な る べ き 者	土 地 の 帰 属	備 考	
		公園緑地施設	ヶ所 m ²					
給水施設		m ²						
排水施設		m ²						
汚水処理施設		m ²						
その他の施設								

開発行為施行に関する同意状況調査書

建築事務所長 様

年 月 日付で、申請した都市計画法

第29条第 項の許可申請
第34条の2第1項の協議申請

にあ

たり、当該開発区域内の土地について、次のとおりそれぞれ同意を得ております。

年 月 日

申請者住所氏名

(名称及び代表者名)

(電話

)

権 利 の 内 容		総 数		同 意 を 得 た 数		同 意 を 得 ら れ ない 数	
		人 員	面 積	人 員	面 積	人 員	面 積
土 地	所 有 権						
	永 小 作 権						
	地 上 権						
	賃 借 権						
	質 権						
	抵 当 権						
	先 取 特 権						
	そ の 他 ()						
小 計							
工 作 物	所 有 権						
	賃 借 権						
	質 権						
	抵 当 権						
	先 取 特 権						
	そ の 他 ()						

この調査書には、当該土地の全部について記入のこと。同意を得た者については、契約書又は同意書の写しを添附すること。また、公共用地の予定地については、特に公共用地として使用に同意する旨を明らかにすること。

工事設計者の資格に関する調査書

建築事務所長 様

都市計画法第31条に規定する設計者の資格について、次のとおり都市計画法施行規則第19条
第 号 に該当する有資格者であります。

年 月 日

申請者住所氏名
(名称及び代表者名)

(電話)

ふりがな氏名						
	年 月 日生					
現住所						
最終学歴	大学 科 卒業 年 月 学校					
資格免許						
実務経歴	勤務先の名称	職務の内容			期間	年数
設計経歴	事業名	工事施工者名	場所	面積	期間	
				m ²		
上記のとおり相違ありません。 年 月 日 設計者 住所 氏名						

開 発 行 為 協 議 申 請 書

建築事務所長 様

都市計画法第34条の2第1項の規定により、開発行為の協議を申請します。

年 月 日

申請者住所氏名
(名称及び代表者名)

(電話)

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地域の名称	(仮換地)
	2 開発区域の面積	公簿 実測 平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するも の、自己の業務の用に供す るもの、その他のものの別	自己の居住の用、自己の業務の用、その他
	8 法第34条の該当号及び 該当する理由	
	9 用途地域等の区分	
	10 その他必要な事項	
受 付	市 町 村	県

連絡先
(電話)

開発行為変更許可申請書

建築事務所長 様

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

年 月 日

申請者住所氏名

（名称及び代表者名）

（電話 〇〇〇〇）

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	前 <small>（仮換地）</small>				
		後 <small>（仮換地）</small>				
	2 開発区域の面積	前	公簿	平方メートル	実測	平方メートル
		後	公簿	平方メートル	実測	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	前				
		後				
	4 工事施行者住所氏名	前	<small>（電話 〇〇〇〇）</small>			
	後	<small>（電話 〇〇〇〇）</small>				
5 法第34条の該当号及び 該当する理由	前					
	後					
6 その他必要な事項						
開発許可番号及び 許可年月日 （変更）	年 月 日 岐阜県指令 第 号 （ 〇〇〇〇 ）					
変更の理由						
受 付	市 町 村	県				

連絡先 （電話 〇〇〇〇）

開発行為変更許可申請書の記入方法

1 欄は、開発場所の地名地番（土地改良区域内・土地区画整理事業区域内であれば旧地番と仮換地番）を記入してください。

2 欄は、土地登記簿の地積及び実測面積を記入してください。

3 欄は、予定建築物の用途、利用目的等を詳しく記入してください。

(1) 予定建築物の用途の中に工場（作業所）がある場合は、その業種、床面積及び動力の大きさを（ ）内に併記してください。

(2) 分譲住宅、賃貸住宅、従業員住宅等の場合は、区画数、棟数及び戸数まで併記してください。

（例）専用住宅、専用住宅（共同建 1 棟10戸）、専用住宅（長屋建 1 棟4戸）

専用住宅（分譲住宅 10区画 10棟10戸）

専用住宅（従業員住宅 3区画 3棟3戸）、店舗（飲食店）併用住宅

工場（自動車修理・馬力・ m^2 ）、倉庫（建築資材倉庫）等

4 欄は、工事を直接行う者を記入し、自分で行うときは「直営」と記入してください。

5 欄の該当号について（市街化調整区域の場合に記入）

（法第34条）

1号.....周辺地域に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理を行う店舗、事業場等の建築物

1号の2...周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設

2号.....市街化調整区域内に在する鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物

3号.....政令が定められていないので本号に該当する取扱いはありません。

4号.....農林漁業の用に供する建築物（開発許可を不要とされている建築物を除く）

5号.....農林業等活性化基盤施設である建築物

6号.....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

7号.....市街化調整区域内に現存する工場と密接な関連（製品、原料、工程等について）を有する事業の用に供する建築物

8号.....危険物の貯蔵処理のための施設

9号.....沿道サービス施設等の建築物

10号.....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

13号.....既存権利者の届出に基づき、5年以内に自己の居住又は業務の用に供する建築物

14号.....周辺の市街化を促進することなく、かつ、市街化区域に建てるのが困難か不適当な建築物（審査会の審査を要するもの）

6 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入してください。

「開発許可の年月日及び許可番号」の欄は、変更許可がある場合は、変更許可の年月日及び変更許可番号も記入してください。

「変更の理由」の欄は、変更の必要に至った具体的な理由を記入してください。（別紙可）

（注）1 開発行為の変更の概要（「その他必要な事項」を除く。）は、変更前の欄は全部記入し、変更後の欄は変更のある部分のみ記入してください。

2 添付する設計図書には、設計者の記名押印と併せて連絡方法（電話番号等）を併記してください。

3 印欄は、記入しないでください。

4 この申請者は、正本1部及び副本2部を市町村長を経由して提出してください。

<h2 style="margin: 0;">開発行為変更協議申請書</h2> <p style="margin: 5px 0 0 40px;">建築事務所長 様</p> <p style="margin: 5px 0 0 40px;">都市計画法第35条の2第4項において準用する同法第34条の2第1項の規定により、開発行為の変更の協議を申請します。</p> <p style="margin: 5px 0 0 40px;">年 月 日</p> <p style="margin: 5px 0 0 40px;">申請者住所氏名 (名称及び代表者名) (電話)</p>		
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	前 (仮換地) ----- 後 (仮換地)
	2 開発区域の面積	前 公簿 平方メートル 実測 平方メートル ----- 後 公簿 平方メートル 実測 平方メートル
	3 予定建築物等の用途	前 ----- 後
	4 工事施行者住所氏名	前 (電話) ----- 後 (電話)
	5 法第34条の該当号及び該当する理由	前 ----- 後
	6 その他必要な事項	
開発協議成立の年月日及び番号 (変更協議)	年 月 日 岐阜県指令 建築第 号の ()	
変更の理由		
受付	市 町 村	県

連絡先 (電話)

開発行為変更届出書

建築事務所長 様

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。

年 月 日

届出者住所氏名
(名称及び代表者名)

(電話)

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地域の名称	(仮換地)
	2 開発区域の面積	公簿 実測 平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 その他必要な事項	
変更に係る事項		
変更の理由		
開発許可の 年月日及び番号 (変更)		年 月 日 岐阜県指令 第 号の ()
受 付	市 町 村	県

連絡先 (電話)

開発行為変更届出書の記入方法

- 1 開発行為の概要の欄のうち、1欄から3欄は、許可書に基づき記入してください。4欄は、参考となる事項（他の法令による届出等を要する場合には、その手続きの状況等）を記入してください。
- 2 「変更に係る事項」の欄は、変更前及び変更後の内容を対照させて記入してください。
- 3 「変更の理由」の欄は、変更の必要に至った具体的な理由を記入してください。
- 4 「開発許可の年月日及び許可番号」の欄は、変更許可がある場合は、変更許可の年月日及び変更許可番号も記入してください。

- (注) 1 土地利用計画に変更がある場合は、土地利用計画平面図を添付してください。添付する設計図書には、設計者の記名押印と併せて連絡方法（電話番号等）を併記してください。
- 2 開発許可書の写しを添付してください。
 - 3 印欄は記入しないでください。
 - 4 この届出書は、正本1部と副本2部を市町村を経由して提出してください。

<p>都市計画法第34条第13号による届出書</p> <p>建築事務所長 様</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">届出者住所氏名 (名称及び代表者名)</p> <p style="text-align: center;">(電話)</p>		
届出者の職業 (業務内容)		
届出をする土地	所在地(地番)	
	地目等	地目 面積 m ² 農地転用許可年月日番号
権利を有していた目的		
権利の種類内容		1 所有権 2 所有権以外の権利()
権利の取得年月日		年 月 日
工事着手予定年月日		年 月 日
備 考		
— 受 付	市 町 村	県

注 印欄は記入しないでください。

連絡先
電 話 ()

附近見取図

都市計画法第37条第1号の規定による
建築又は建設の承認申請書

建築事務所長 様

都市計画法 } (第29条第 項の規定による許可を受けて
第34条の2第1項の規定による協議成立により) 工事中の次の土地において、
建築物を建築又は工作物を建設したいので都市計画法第37条第1号の承認申請をします。

年 月 日

申請者住所氏名
(名称及び代表者名)

(電話)

開発許可番号及び 許可年月日	岐阜県指令 第 号 年 月 日
被開発許可(協議)者	住所 氏名
建築物又は工作物を開発 工事中に建築又は建設し なければならない理由	
建築物又は工作物の内容	
建築又は工作物の施行者	住所 氏名 (名称及び代表者名)
建築又は工作物の施工期間	承認の日から 年 月 日まで
その他参考事項	
<p>上記建築物又は工作物は、開発工事施行上支障ありません。</p> <p>年 月 日</p> <p>被開発許可(協議)者住所氏名 (名称及び代表者名)</p>	

建築物の建ぺい率等についての特例許可申請書

建築事務所長 様

都市計画法第41条第1項の規定により、建築物の建ぺい率等について制限が定められている次の土地について、次の建築物を建築したいので同条第2項ただし書の規定による許可を申請します。

年 月 日

申請者住所氏名
(名称及び代表者名)

(電話)

申請地 ()	所在地 地番 地目 面積 m²	
建築物の規模、用途、 構造		
許可を受けようとする 事項		
制限解除を必要とする 理由		
開発許可番号年月日	岐阜県指令 第 号 年 月 日	
— 受 付	市 町 村	県

注 印欄は記入しないでください。

連絡先
電 話 ()

建築物の新築、改築又は用途変更、
工作物の新設許可申請書

建築事務所長 様

都市計画法第42条第1項ただし書の規定により建築物の新築（改築・用途の変更）、工作物の新設の許可を申請します。

年 月 日

申請者住所氏名
（名称及び代表者名）

（電話 ）

1	建築物を建築し、若しくは工作物を建設しようとする土地又は用途変更しようとする建築物の存する土地の所在地番、地目及び面積	
2	建築しようとする建築物若しくは建設しようとする工作物の用途又は用途変更後の建築物の用途	
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4	建築若しくは建設しようとする土地又は用途の変更後の建築物が都市計画法第34条第1号から第10号までのいずれに該当するか、又は同法施行令第36条第1項第3号口からホまでのいずれの建築物又は工作物に該当するかの記事及びその理由	
5	開発許可の年月日及び許可番号 （変更）	年 月 日 岐阜県指令 第 号 （ ）
6	他の法令の許認可その他必要な事項	
受 付	市 町 村	県

注 印欄は記入しないでください。

連絡先
電 話（ ）

**建築物の新築、改築又は用途変更、
工作物の新設協議申請書**

建築事務所長 様

都市計画法第42条第2項の規定により、建築物の新築（改築・用途の変更）、工作物の新設の協議を申請します。

年 月 日

申請者住所氏名
（名称及び代表者名）

（電話 　　　　　　　　　）

1 建築物を建築し、若しくは工作物を建設しようとする土地又は用途変更をしようとする建築物の存する土地の所在地番、地目及び面積							
2 建築しようとする建築物若しくは建設しようとする工作物の用途又は用途変更後の建築物の用途							
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途							
4 建築若しくは建設しようとする土地又は用途の変更後の建築物が都市計画法第34条第1号から第10号まで又は同法施行令第36条第1項第3号口からホまでのいずれの建築物又は工作物に該当するかの記載及びその理由							
5 開発協議の年月日及び許可番号 （変 更）	年 月 日 岐阜県指令 第 号 （ 　　　　　　　　　 ）						
6 他の法令の許認可その他必要な事項							
受 付	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center; padding: 5px;">市 町 村</td> <td style="width: 33%; text-align: center; padding: 5px;">県</td> <td style="width: 33%; text-align: center; padding: 5px;">許可番号・年月日</td> </tr> <tr> <td style="height: 40px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	市 町 村	県	許可番号・年月日			
市 町 村	県	許可番号・年月日					

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申請書

建築事務所長 様

都市計画法第43条第3項の規定により、建築物の新築（改築・用途の変更）、第一種特定工作物の新設の協議を申請します。

年 月 日

申請者住所氏名
（名称及び代表者名）

（電話 〇〇 〇〇 〇〇）

1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積		
2 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途		
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途		
4 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が都市計画法第34条第1号から第10号まで又は同法施行令第36条第1項第3号口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		
市 町 村	県	許可番号・年月日
受 付		

注 印欄は記入しないでください。

連絡先
電 話 (〇〇 〇〇 〇〇)

第16号様式（第10条の2関係）

上 以 ル ト ー メ チ ン セ ン チ メ ー ト ル 以 上	都市計画法による開発許可等の標識	
	許 可 番 号	岐阜県指令 第 号
	許 可 年 月 日	年 月 日
	被許可者住所氏名 (名称、代表者名)	電話
	工事設計者住所氏名 (名称、代表者名)	電話
	工事施行者住所氏名 (名称、代表者名)	電話
	現場責任者住所氏名	
	工 事 の 概 要	
工 期	年 月 日から 年 月 日まで	
100センチメートル以上		

備考 1,000平方メートル未満の土地の開発については、寸法は縦25センチメートル、横35センチメートルとすることができる。

<h2 style="margin: 0;">許可に基づく地位承継届出書</h2> <p style="margin: 5px 0 10px 0;">建築事務所長 様</p> <p style="margin: 5px 0 10px 0;">岐阜県都市計画法施行条例第3条の規定により、次のとおり承継しましたから届け出ます。</p> <p style="margin: 5px 0 10px 0;">年 月 日</p> <p style="margin: 5px 0 10px 0;">届出者住所氏名 (名称及び代表者名)</p> <p style="margin: 5px 0 10px 0;">(電話)</p>			
許可番号年月日	岐阜県指令 第 号 年 月 日		
被開発許可者の住所氏名 (名称及び代表者名)			
承継した日	年 月 日		
承継の理由			
— 受 付	市 町 村	県	開発登録簿登載
			年 月 日 登 載

注 印欄は記入しないでください。

連絡先
電 話 ()

地位承継承認申請書

建築事務所長 様

開発行為に関する工事の施行に関する権原を取得しましたので、都市計画法第45条の規定により地位承継承認申請をします。

年 月 日

申請者住所氏名
(名称及び代表者名)

(電話)

許可番号及び年月日	岐阜県指令 第 号 年 月 日		
被開発許可者の住所氏名 (名称及び代表者名)			
承継する権原の内容			
承 継 年 月 日	年 月 日		
そ の 他 参 考 事 項			
受	市 町 村	県	開発登録簿登載
付			年 月 日 登 載

注 印欄は記入しないでください。

連絡先
電 話 ()

第19号様式（第13条関係）

開発許可番号 及び年月日	岐阜県指令 第 号の 年 月 日		許可に	承 継 年 月 日	年 月 日 岐阜県指令 第 号の
開発許可を 受けた者の 住所氏名 (名称及び 代表者名)	(電話)		基づく 地位の 承 継	承継人の 住所氏名 (名称及び 代表者名)	
工事施行者の住所氏名 (名称及び代表者名)	(電話)				
予定建築物等の用途					
予定公共施設の種別	道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路、消防の用に供する 貯水施設、その他 (該当するものを で囲む。)				
開発区域に含まれる 地域の名称及び面積	_____ m ²				
開 発 区 域 の 区 域 、 区 分 等	都市計画区 域等の区分	市街化区域 市街化調整区域 区域区分の定めのない 都市計画区域 都市計画区域及び準 都市計画区域外	用途地域等 の 区 分		
都市計画法第41条第1項の 建築制限の内容 (都市計画法第79条 の許可等の条件)					
都市計画法第41条第2項 許可年月日及び番号	年 月 日 岐阜県指令 第 号	内容			
都市計画法第42条第1項 許可年月日及び番号	年 月 日 岐阜県指令 第 号	内容			
工事完了 検 査	工事完了年月日	年 月 日	工事完了 検査年月日	年 月 日	
	検査済証交付 年月日及び番号	年 月 日 第 号	公告年月日 及び番号	年 月 日 (岐阜県公報第 号)	
そ の 他					
変 更					

注 印欄は記入しないでください。

連絡先
電 話 ()

土地利用計画図

(開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物の敷地の形状)

<p>開発登録簿写し交付申請書</p>						
<p>建築事務所長 様</p> <p>開発登録簿の写しの交付を申請します。</p> <p>年 月 日</p> <p>申請者住所氏名 (名称及び代表者名)</p> <p style="text-align: right;">(電話)</p>						
開発区域の所在地						
写しを必要とする理由						
その他参考事項						
被開発許可者住所氏名 (名称及び代表者名)						
許 可 番 号 許 可 年 月 日	岐阜県指令 第 号 年 月 日					
工 事 完 了 年 月 日	年 月 日					
	年	決				
月	日	裁				
		欄				
<p>開発登録簿の写しを交付してよろしいか。</p>				<p>受 付</p>		

第21号様式（第16条関係）

E C O ・ G	8 . 6 c m	
	（表 面）	
	身 分 証 明 書	
	第 号	所 属 職 名 氏 名
		年 月 日生
	都市計画法第82条第1項の規定による立入検査を行なう権限を有するものであることを証明する。	
	年 月 日	
	岐阜県知事 印	
	有効期限（ 年 月 日限）	

（裏 面）	
都市計画法抜すい （立入検査）	
第82条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の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な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なわれている工事の状況を検査することができる。	
2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。	
3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。	

適合証明書交付申請書				
建築事務所長 様 確認済証の交付を受けたいので、都市計画法施行規則第60条の規定により下記の計画が都市計画法第 条第 項第 号の規定に適合していることの証明書 (通) を交付願います。 年 月 日 申請者住所氏名 (法人にあつてはその 名称及び代表者名) (電話)				
土地の所在、地番等	所在、地番			
	地 目		面 積	(公簿) m ² (実測) m ²
区域、区分等	都市計画区域等の区分	市街化区域 市街化調整区域 区域区分の定めのない都市計画区域 都市計画区域及び準都市計画区域外	用途地域等の区分	
予定建築物又は特定 工作物の概要	用 途			
	建 築 面 積	(計画) m ² (既設) m ²	延 べ 面 積	(計画) m ² (既設) m ²
	工 事 種 別	新築 (新設) 移 転	増築 (増設) 用途の変更	改築 仮設
	構造・階数・棟数	(計画)	(既設)	
工事予定期間	年 月 日から		年 月 日まで	
当該許可等の番号及び年月日	第 号		年 月 日	
その他参考事項				
受 付 印	備 考			

注 印欄は記入しないでください。

連絡先
電 話 ()

工 事 着 手 届 出 書

平成 年 月 日

建築事務所長 様

届出者住所氏名
(名称及び代表者名)

都市計画法第29条〔第1項
第2項〕に基づく開発行為について、下記のとおり着手しましたので届け出ます。

記

許 可 番 号 年 月 日	岐阜県指令	建築第	号の	平成 年 月 日
開 発 区 域 の 所 在 地				
工 事 着 手 年 月 日	平成 年 月 日			
工 事 完 了 予 定 年 月 日	平成 年 月 日			
工 事 施 行 者 住 所 氏 名 (名 称 及 び 代 表 者 名)	電話			
現 場 管 理 者 住 所 氏 名	電話			
備 考				
市 町 村 受 付		建 築 事 務 所 受 付		

(備考) 1ヘクタール以上の開発行為については、実施工程表を添付してください。

(注) 印の欄は記入しないでください。

修 補 改 造 完 了 届

平成 年 月 日

建築事務所長 様

住 所
届出者
氏 名

都市計画法第29条 第1項
第2項 に基づく開発行為について、下記のとおり修補改造を完了しました
ので届け出ます。

記

許 可 番 号 岐阜県指令 建築第 号の

許 可 年 月 日 平成 年 月 日

開 発 区 域 の 所 在 地

工 事 着 手 年 月 日 平成 年 月 日

修 補 改 造 完 了 年 月 日 平成 年 月 日

修 補 改 造 の 内 容

- (備考) 1 修補改造の前後の写真(修補改造の内容のわかるもの)を添付してください。
2 その他完了検査において指示された図書を添付してください。

第 号
平成 年 月 日

様

管理者
職名
氏名

印

公共施設管理者の同意書(法第32条第1項の同意)

あなたが 地内で都市計画法に基づく開発行為を行なうについて、
同所に所在する下記公共施設については当該開発行為の設計に従い措置されることに同意します。

記

公共施設の名称	位 置	延 長 メートル	面 積 平方メートル	摘 要

- (注) 1. 摘要欄には、同意の内容、条件等を詳細に記入すること。
2. 実測にもとづく公共施設の新旧対照図を添付すること。

記入上の注意

当該公共施設の管理を担当する部課と開発担当部課との間で十分調整を図り、当該同意の対象となる公共施設の名称、範囲(区間及び面積)及び同意の内容等が適切に表示されていること。

管理予定者との協議経過書(法第32条第2項の協議)

平成 年 月 日

岐阜県知事様

申請者
住所
氏名 印

管理予定者(協議者)
職名
氏名 印

地内で行なう都市計画法に基づく開発行為に関する工事により設置される公共施設等について、当該公共施設等を管理することとなる者と下記のとおり協議しました。

協議した公共施設 の名称	管理者となる者	概 要		費用の負担 千円	帰 属	摘 要
		延長 <small>メートル</small>	面積 <small>平方メートル</small>			

(注) 1 . 摘要欄には公共施設の管理方法について記入すること。

記入上の注意

例外的に開発者が公共施設を管理することとなる場合であっても管理者となるべき市町村との協議を必要とすること。

法第 3 4 条各号に関する申請に必要な図書

各号	内容	必要な事項	説明
第 1 号	日用品店舗等	<p>ア 当該開発区域の周辺に居住しているものが日常生活に必要なとしている業務内容</p> <p>イ 周辺建物の用途別現況図 (集落連たん状況図 縮尺 1 / 2,500以上)</p> <p>ウ 配置図 (縮尺 1 / 300以上)</p> <p>エ 建築物平面図 (縮尺 1 / 200以上)</p> <p>オ 建築物立面図 (縮尺 1 / 200以上)</p> <p>カ 販売、加工、修理等の実務の内容を示す書類</p> <p>キ 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業できるものであることを証する書類</p> <p>ク その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・例示 当該開発区域の周辺300メートル以内に存する広報会の本開発行為に対する同意書。 ・当該開発区域の周辺道程500メートル(半径300メートル)以内に存在する建築物の用途を明確にする。 ・当該開発区域の半径300メートル以内に概ね50戸以上(市街化調整区域内の戸数)の建築物が連たんしていることを明記する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・店舗のケース等の配列、出入口及び各部分の用途を明記する。 ・併用住宅にあっては、店舗等との関連を詳細に記載し、面積表を記載する。 ・広告塔、広告板又は意匠等で日常生活に必要な店舗等であることが表現されていること。 ・商品名、作業内容、規模及び数量等を具体的に記載する。 ・営業に必要な免許証の写し、取引先との納入(品名と数量)契約書等を添付する。 ・開発区域図には、広報会等の活動範囲を明記する。 ・知事が必要と認める図書。
第 2 号	資源の活用	<p>ア 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面</p> <p>イ 利用目的、利用方法、利用対象規模等が適正である旨の説明書</p> <p>ウ 施設の配置図</p> <p>エ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上)</p> <p>オ その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じ図面及び説明内容が適正であることを証する書類を添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・知事が必要と認める図書。
第 4 号	農林漁業用施設	<p>ア 利用目的、利用方法、利用対象規模等が適正である旨の説明書</p> <p>イ 生産地との関係、取扱量を示す書類</p> <p>ウ 施設の配置図</p> <p>エ 農産物等の集出荷及び貯蔵のため継続的に使用される旨の証明書</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じ図面及び説明内容が適正であることを証する書類を添付する。 ・生産地の分布図、取扱品名及び数量等を具体的に記載する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・農業協同組合等の証明。

各号	内容	必要な事項	説明
		オ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) カ その他	・各部分の用途及び機械設置等のレイアウト等を具体的に明記する。 ・知事が必要と認める図書。
第5号	農林業等活性化基盤施設	ア 知事の承認書及び公告された旨を証する書面の写 イ 全体の計画図 ウ 事業計画の説明書 エ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) オ その他	・知事が必要と認める図書。
第6号	中小企業団地	ア 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する事業であることを証する書面 イ 全体計画図 ウ 事業の概要を説明する書類 エ その他	・知事が必要と認める図書。
第7号	関連工場	ア 既存工場に関する調書 イ 申請工場に関する調書 ウ 両工場の作業工程における関連に関する説明書 エ 両工場間の取引高及び全体との比較に関する説明書 オ 原材料製品等に関する輸送説明書 カ 地場産業については、周辺同種工場の分布の状況図 キ 配置図 (縮尺1/300以上) ク 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) ケ その他	・業種、業態、工程、原料、製品名を記載する。現在及び改善後の取扱い数量等を記載する。 ・業種、業態、工程、原料、製品名を記載する。 ・両工業の作業工程での関連性について、フローチャート等により具体的に記載する。 ・表にて説明することが望ましい。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途及び機械設備等のレイアウトを明記する。 ・土地利用計画図に両工場の間係を明記する。 ・知事が必要と認める図書。
第8号	火薬庫	ア 周辺建物の現況図 イ 火薬庫の貯蔵に関する概要書等 ウ 配置図(縮尺1/300以上) エ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) オ その他	・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・知事が必要と認める図書。
第9号	休憩所	ア 営業品目一覧表 イ 配置図 (縮尺1/300以上)	・土地利用計画図と兼ねることができる。

各号	内容	必要な事項	説明
		ウ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) エ 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業できるものであることを証する書面 オ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) カ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 確約書、営業に必要な免許証の写し ・ 広告塔、広告板又は意匠等で休憩所であることが表現されていること。 ・ 車いす使用者用便所の位置を明示すること ・ 開発区域位置図、開発区域図及び土地利用計画図に道路名称、道路巾員及び市街化区域までの距離を明記する。 ・ 通過交通に与える支障、駐車場の確保を考慮して設計し土地利用計画図に明記する。 ・ 知事が必要と認める図書。
	給油所	ア 油水分離槽又は有害物質等が排出されない構造の排水施設図 イ 経済産業省が確認したことを証する書類 ウ 配置図 (縮尺1/300以上) エ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) オ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 排水施設計画平面図に明記のうえ構造図を添付する。 ・ 該当しない場合は、その旨を説明する。 ・ 土地利用計画図と兼ねることができる。 ・ 開発区域位置図、開発区域図及び土地利用計画図に道路名称、道路巾員を明記する。 ・ 通過交通に与える支障、駐車場の確保を考慮して設計し土地利用計画図に明記する。 ・ 知事が必要と認める図書。
	火薬類製造所	ア 附近の状況を示した図面 イ 火薬類製造等に関する概要書等 ウ 配置図 (縮尺1/300以上) エ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) オ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地利用計画図と兼ねることができる。 ・ 知事が必要と認める図書。
第10号	集落地区計画	ア 集落地区整備計画に定められた内容に適合する旨を証する書類 イ 集落地区整備計画の全体計画図 ウ 事業概要を説明する書類 エ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) オ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 知事が必要と認める図書。
第13号	既存権利	ア 既得権を有していたことを証する書類(区域決定前に)	

各号	内容	必要な事項	説明
		<p>〔登記簿謄本、所有権以外の権利を有していたことを証する書類、農地転用許可書等〕</p> <p>イ 申請者の職業（法人にあっては業務の内容）に関する書類、自己の居住用の場合は除く。</p> <p>ウ 建築物の平面図（縮尺1/200以上）</p> <p>エ その他</p>	<p>・知事が必要と認める図書。</p>
第14号	【提案基準第2号】 農家世帯の分家に伴う住宅等	<p>ア 理由書</p> <p>イ 申立書</p> <p>ウ 戸籍謄本（原本）</p> <p>エ 住民票（原本）</p> <p>オ 家賃領収書又は家屋賃貸契約書</p> <p>カ 配置図（縮尺1/300以上）</p> <p>キ 建築物の平面図（縮尺1/200以上）</p> <p>ク 本家の農業従事者証明書（非農家の場合は、本家及び分家者の資産証明書）</p> <p>ケ その他</p>	<p>・開発行為（建築）の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。</p> <p>・分家に該当する理由、分家させる者（以下「本家」という。）と同居していない理由、又Uターンする者にとっては、その合理的事情及び理由を具体的に記載する。ただし、非農家で独身の場合は、前記理由書の他婚約証明書等を添付する。</p> <p>・本家が申請者を分家させる旨を証する内容を記載する。</p> <p>・本家との関係が民法第725条に定める親族の範囲で相続等により申請地の所有権を取得することができるかを判断できるものとする。</p> <p>・本家と同居又は借家等に居住しているかを判断できるものとする。</p> <p>・本家と同居しておらず借家等に居住している場合に添付し、必要に応じて家屋登記簿謄本又は家屋課税台帳の写しを添付する。</p> <p>・土地利用計画図と兼ねることができる。</p> <p>・各部分の用途を明記し、併用住宅にあっては面積表を記載する。</p> <p>・農業委員会で交付されたものとする。</p> <p>・知事が必要と認める図書。</p>
	【提案基準第3号】 収用対象事業に係る代替建築物等	<p>ア 理由書</p> <p>イ 既存建築物配置図（縮尺1/200以上）</p> <p>ウ 既存建築物平面図（縮尺1/200以上）</p> <p>エ 附近住民の属する広報会等の同意書</p> <p>オ 既存建築物等が収用対象事業の対象となる旨の証明書</p>	<p>・開発行為（建築）の必要に現に迫られていることのほか収用対象事業にかかるものである旨等を記載する。</p> <p>・敷地のどの位置に存するか正確に記載し、収用対象事業にかかる部分を明記する。</p> <p>・各部分の用途を明記し、住宅部分、住宅以外の部分の面積を分けて記載する。</p> <p>・環境を阻害する恐れのある建築物等が移転する場合に添付する。</p> <p>・附近住民とは開発区域の外周から100メートルの範囲に居住している住民をいう。</p> <p>・土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業による買取りの申出</p>

各号	内容	必要な事項	説明
第14号		カ 申請人以外の者の念書 キ 配置図 (縮尺1/300以上) ク 予定建築物の平面図 (縮尺1/200以上) ケ 新旧対照表 コ その他	証明書又は買取り証明書、不動産譲受けの対価の支払い調書等の写しを添付する。 ・既存建築物等及び当該土地に係る権利者が複数いる場合に申請人以外の者が代替建築物等を建築又は建設しない旨の念書。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・収用対象前の全体、収用対象部分及び申請部分の土地又は建築物等の面積を分けて表にして添付する。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第4号】 社寺仏閣及び納骨堂	ア 理由書 イ 事業計画説明書 ウ 法人の登記簿謄本 エ 配置図 (縮尺1/300以上) オ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) カ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) キ その他	・開発行為(建築)の必要に迫られている内容を具体的に記載する。 ・目的、管理、運営方法を明記する。 ・必要に応じて資金計画書等を添付する。 ・該当する場合に添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途を明記する。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第5号】 事業所の業務従事者の住宅及び寮等	ア 理由書 イ 事業計画説明書 ウ 入居予定者調書 エ 住民票(原本) オ 家賃領収書又は家賃賃貸契約書 カ 転勤命令書 キ 配置図 (縮尺1/300以上) ク 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) ケ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) コ その他	・開発行為(建築)の必要に迫られていることのほか従業員住宅及び寮を当該事業所に近接して建築しなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・現従業員数と入居予定者との関係、従業員住宅又は寮の管理・運営方法を明記する。 ・入居予定者名、現住所を一覧表にし、その居住状況(借家、持家の別等)及び通勤所要時間等を記載する。 ・入居予定者のものについて添付する。 ・入居予定者が借家居住の場合に添付する。必要に応じて、家屋登記簿謄本又は家屋課税台帳の写しを添付する。 ・該当する場合に添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途を明記し、面積表を記載する。 ・開発区域位置図及び開発区域区域図に市街化区域を明記する。又土地利用計画図に事業所との関連について記載する。 ・知事が必要と認める図書。

各号	内容	必要な事項	説明
第14号	【提案基準第6号】 既存集落におけるやむを得ない自己用住宅	ア 理由書 イ 上記事情を証する書類 ウ 集落連たん状況図 エ 配置図 （縮尺1 / 300以上） オ 建築物の平面図 （縮尺1 / 200以上） カ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為（建築）の必要に現に迫られている内容のほか、現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情で社会通念上やむを得ないと認められる理由を具体的に記載する。 ・必要に応じて、住民票、借家証明、被災証明、立退き証明等を添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途を明記し、併用住宅にあっては面積表を記載する。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第7号】 地区集会場その他法第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	ア 理由書 イ 事業計画説明書 ウ 協議書 エ 配置図 （縮尺1 / 300以上） オ 建築物の平面図 （縮尺1 / 200以上） カ 建築物の立面図 （縮尺1 / 200以上） キ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為（建築）の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・目的、管理、運営方法を明記する。 ・必要に応じ、資金計画書を添付する。 ・当該市町長と協議・調整が図られている旨を証する書面（市町長の助成金等の証明書）を添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途を明記し、面積表を記載する。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第8号】 既存建築物の建替等に係る建築行為	ア 理由書 イ 既存建築物として、線引き以前に建築されたこと又は既存宅地の確認を受けて建築されたことを証する書類 ウ 既存建築物の配置図 （縮尺1 / 300以上） エ 既存建築物の平面図 （縮尺1 / 200以上） オ 予定建築物の配置図 （縮尺1 / 300以上） カ 予定建築物の平面図 （縮尺1 / 200以上） キ 予定建築物の立面図 （縮尺1 / 200以上） ク その他	<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為（建築）の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・現在居住している住居の土地、家屋の登記簿謄本又は家屋課税証明を添付する。 ・既存宅地の確認を受けている場合は、既存宅地確認書を添付する。 ・その他線引き以前に建築されていたことを証する書類（提案基準第17号参考） ・既存建築物の配置を正確に記載する。 ・各部分の用途を明記し、面積表を記載する。 ・土地利用計画図を兼ねることができる。 ・各部分の用途を明記し、面積表を記載する。 ・最高の高さを記入する。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第9号】 災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等	ア 理由書 イ 既存建築物附近見取図 ウ 既存建築物平面図 （縮尺1 / 200以上）	<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為（建築）の必要に現に迫られていることのほか法令等に基づく移転である旨を記載する。 ・災害危険区域等の種別、指定年月日、既存建築物が当該区域に存することを記載する。 ・各部分の用途を明記し、住宅部分、住宅以外の部分の面積を分けて記載する。

各号	内容	必要な事項	説明
第14号		エ 附近住民の属する広報会等の同意書 オ 既存建築物が移転事業等の対象となる旨の証明書 カ 申請人以外の者の念書 キ 配置図 (縮尺1/300以上) ク 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) ケ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) コ 新旧対照表 サ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・環境を阻害する恐れのある建築物等が移転する場合に添付する。 ・附近住民とは開発区域の外周から100メートルの範囲に居住している住民をいう。 ・既存建築物等及び当該土地に係る権利者が複数いる場合に申請人以外の者が代替建築物等を建築又は建設しない旨の念書。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・建築物の用途が自己用の専用住宅又は兼用住宅以外の場合に添付する。 ・土地及び建築物等の面積(複数の用途が存する場合は用途毎)について、移転前と申請地を比較して記載する。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第10号】 レクリエーションのための施設を構成する建築物	ア 理由書 イ 配置図 (縮尺1/300以上) ウ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) エ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) オ 現況写真 カ 同意書 キ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域で開発行為をしなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・建物の形態、意匠、色彩等が環境と調和しているか判断できるものとし面積表を添付する。 ・区域及び撮影方向を明記する。 ・開発区域付近の広報会等の同意書を添付する。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第11号】 大規模既存集落内における開発行為等 自己用住宅	ア 理由書 イ 上記事情を証する書類 ウ 住民票(原本) エ 収用対象事業により移転したことを証する書類	<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為(建築)の必要性に現に迫られている内容を具体的に記載する。(現在居住している住宅について、借家、立退き、被災によるほか、過密、狭小等の事情で社会通念上やむを得ないと認められる理由を具体的に記載する。) ・必要に応じて借家証明、被災証明、立退き証明等を添付する。 ・現在居住している住居の土地、家屋の登記簿謄本又は、家屋課税台帳の写しを添付する。 ・申請者が線引き以前から申請地が存する指定既存集落内に生活の本拠を引き続き有していたことが判断できるもの。 ・必要に応じて、戸籍謄本等を添付する。 ・収用対象事業により線引き後に指定既存集落に生活の本拠を有することとなった場合

各号	内容	必要な事項	説明
第14号		オ 配置図 (縮尺1/300以上) カ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) キ その他	に添付する。 ・ 収用証明書、従前の土地・家屋の登記簿謄本、住民票、公図の写し、開発許可書等の写しなど ・ 土地利用計画図と兼ねることができる。 ・ 各部分の用途を明記する。 ・ 知事が必要と認める図書。
	分家住宅	ア 理由書 イ 申立書 ウ 戸籍謄本(原本) エ 本家の住民票(原本) オ 分家者の住民票(原本) カ 家賃領収書又は家賃貸借契約書 キ 収用対象事業により移転したことを証する書類 ク 配置図 (縮尺1/300以上) ケ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) コ その他	・ 開発行為(建築)の必要性に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・ 分家に該当する理由を具体的に記載する。 ・ 本家(分家させる者)と同居していない理由及びリターンする者にとっては、退職、転勤(永続的なもの)等合理的な事情及び理由を具体的に記載する。 ・ 独身の場合は、婚約証明書等を添付する。 ・ 本家が分家させる旨を証する内容を記載する。 ・ 本家との関係が民法第725条に定める親族の範囲で相続等により、申請地の所有権を取得することができるかを判断できるものとする。 ・ 本家が線引き以前から申請地が存する指定既存集落内に生活の本拠を引き続き有していたことが判断できるもの。 ・ 必要に応じて、戸籍謄本等を添付する。 ・ 本家と同居又は借家等に居住しているかを判断できるものとする。 ・ 本家と同居しておらず借家等に居住している場合に添付し、必要に応じて家屋登記簿謄本又は家屋課税台帳の写しを添付する。 ・ 収用対象事業により線引き後に指定既存集落に生活の本拠を有することとなった場合に添付する。 ・ 収用証明書、従前の土地・家屋の登記簿謄本、住民票、公図の写し、開発許可書等の写しなど ・ 土地利用計画図と兼ねることができる。 ・ 各部分の用途を明記する。 ・ 知事が必要と認める図書。
	小規模の工場等	ア 理由書 イ 事業計画書	・ 開発行為(建築)の必要性に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・ 現在までの生活を維持するための収入の状況及び定年、退職等の後の生活を維持していくための必要性を具体的に記載する。 ・ 定年以外の理由で退職等をする場合は、その理由を具体的に記載する。 ・ 経歴(現在までの職業と、新規に営む業務

各号	内容	必要な事項	説明
第14号		ウ 資格証明書（写し） エ 住民票（原本） オ 収用対象事業により移転したことを証する書面 カ 源泉徴収票（写し） キ 配置図 （縮尺1 / 300以上） ク 建築物の平面図 （縮尺1 / 200以上） ケ 建築物の立面図 （縮尺1 / 200以上） コ その他	との関係を明確にする。） ・新規の業務概要及び収入見込（生計を維持するために必要な額）を具体的に記載する。 ・新規の業務を営む确实性を証する書類（取引先、関連会社等の取引契約書又は保証書等）を添付する。 ・必要に応じて、資格証明書（写し）を添付する。 ・申請者が線引き以前から申請地が存する指定既存集落内に生活の本拠を引き続き有していたことが判断できるもの。 ・必要に応じて、戸籍謄本（附票）等を添付する。 ・世帯全員のもの。 ・収用対象事業により線引き後に指定既存集落に生活の本拠を有することとなった場合に添付する。 ・収用証明書、従前の土地・家屋登記簿謄本、住民票、公図の写し、開発許可書等の写し等。 ・申請時に前年のものを添付する。 ・事業所得者にあつては、所得証明書。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・工場にあつては、原動機の配置、台数、種類、出力等を記載し、騒音、振動等の発生の恐れのある業種については、騒音、振動等を防止する措置を記載する。 ・出入口及び各部の用途及び面積を明記する。 ・店舗等にあつては、ケース等の配列、出入口、各部の用途及び面積を明記する。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第12号】 産業振興を図る必要がある市町における開発行為等	ア 事業計画書 イ 技術先端型業種に該当することを証する書面 ウ 市町長の意見書及び同意書	・事業の内容を具体的に記載する。 ・申請者（会社）の経歴（他に技術先端型業種の工場等を有するなど先端技術型業種のもの）。 ・雇用計画、自然環境等を必要とする立地性、交通の利便性等を明記する。 ・公害等の発生の恐れがある場合は、騒音、振動、排水、粉塵等に対する防止装置を明記する。（必要な場合は平面図等にも記載） ・製品、生産工程、原材料等の説明資料等を添付する。 ・カタログ、写真等により、出来るだけ図解等により説明する。 ・市町長が周辺住民との調整状況及び将来の土地利用計画との整合性等を考慮し、立地についての意見を記載し、かつ、同意をな

各号	内容	必要な事項	説明
第14号		エ 商業登記簿謄本及び定款 オ 配置図 (縮尺1/300以上) カ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) キ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) ク その他	したものの。 ・業務内容に技術先端型業種の業務内容が記載されているもの。 ・個人の場合は、住民票を添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途を明記する。(機械等のレイアウト、動力数等を記入する) ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第13号】 幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設	ア 事業計画書 イ 地方運輸局長の「大規模な流通業務施設」と認められたことを証する書面 ウ 道路管理者及び公安委員会と協議がなされたことを証する書面 エ 市町長の意見書 オ 商業登記簿謄本及び定款 カ 配置図 (縮尺1/300以上) キ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) ク 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) ケ その他	・業務の内容を具体的に記載する。 ・申請者(会社)の経歴、事業の業種、営業時間、予定従業員数、予定配車車輛数、予定発着台数、荷扱い量及び施設の概要等を明記する。 ・事前審査を受け、地方運輸局から「大規模な流通業務施設」である旨、回答のあったもの。 ・同意書及び協議結果書又は道路法に基づく承認、許可書等。 ・市町長が現在及び将来の土地利用計画との整合性を考慮し、立地についての意見を記載したもの。 ・倉庫業又は一般貨物自動車運送事業の業務内容が記載されているもの。 ・個人の場合は住民票を添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・申請地の外周の10分の1以上が幹線道路に接していることが明示されているもの。 ・幹線道路からの出入り口及び幹線道路の形状、幅員を明示する。 ・各施設の用途、面積を記載する。(営業事務所、休憩所、車庫、洗車施設、検査施設等) ・開発区域位置図に幹線道路の位置、幅員、路線名等を明示する。インターチェンジの位置、インターチェンジの名称、出入り口の位置と申請地(申請地の主要な出入り口)までの距離(500メートル以内)を明示する。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第14号】 有料老人ホーム	ア 理由書 イ 事業計画説明書	・市街化調整区域に立地させなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・医療、介護機能を依存する病院又は特別介護老人ホーム等との関係を記載する。 ・権利関係(利用権方式又は賃貸方式)、管理、運営方法を明記する。

各号	内容	必要な事項	説明
第14号		ウ 県老人福祉担当課と事前協議を了したことを証する書面 エ 配置図 (縮尺1/300以上) オ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) カ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) キ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・有料老人ホームの設置運営指導指針に基づき行われたものであること。 ・老人福祉法第29条に基づく設置届出の受理見込みがあること。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途、面積を記載する。 ・開発区域位置図に医療、介護機能を依存する病院、特別養護老人ホーム等の位置を明記する。 ・日本政策投資銀行等の公的融資を受ける場合は融資証明書を添付する。 ・知事が必要と認める図書
	【提案基準第15号】 旧法第34条第10号口の規定により許可を受けた事業所の従業員住宅等	ア 理由書 イ 事業計画説明書 ウ 入居予定者調書 エ 住民票(原本) オ 家賃領収書又は家賃賃貸契約書 カ 転勤命令書 キ 配置図 (縮尺1/300以上) ク 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) ケ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) コ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・事業所の立地と同時に従業員住宅等を立地させなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・既に事業所がある場合は、当該事業所の立地と一体的に計画されたものであること及び従業員住宅等を当該事業所に近接して建築しなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・現従業員数及び雇用予定者数と入居予定者との関係を記載する。 ・従業員住宅等の管理、運営方法を明記する。 ・事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を記載する。 ・入居予定者名、現住所を一覧表にし、その居住状況(借家、持家の別等)及び通勤所要時間等を記載する。 ・入居予定者について添付する。 ・入居予定者が借家居住の場合に添付する。 ・必要に応じて家屋登記簿謄本又は、家屋課税台帳の写しを添付する。 ・該当する場合に添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途、面積を記載する。 ・開発区域位置図に事業所との位置関係(距離、道程)及び市街化区域を明記する。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第16号】 介護老人保健施設	ア 理由書 イ 事業計画説明書	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域に立地させなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・申請地周辺の要介護老人数、協力病院との関係及び管理、運営方法等を記載する。

各号	内容	必要な事項	説明
第14号		ウ 県の介護老人保健施設担当課と事前協議を了したことを証する書面 エ 配置図 (縮尺1/300以上) オ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) カ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) キ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・開設が確実に許可される見込みである旨の内容が記載されていること。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途、面積を記載する。 ・開発区域位置図に協力病院の位置を明示する。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第19号】 ゴルフ練習場	ア 理由書 イ 配置図 (縮尺1/300以上) ウ 周辺の現況図 (縮尺1/2500程度) エ 市町長の意見書 オ 広報会等の同意書 カ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) キ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) ク その他	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域で開発行為をしなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・建築物の位置、駐車場の位置、規模等を記入する。 ・前面道路幅員及び接道長さを記入する。 ・建築物の連たん状況及び建築物の用途を記入する。 ・将来の土地利用計画に市町長が支障ないものである旨が記載されているもの。 ・同意する内容に開発行為の場所、用途及び面積等が記載されているもの。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第20号】 大学等の学生下宿	ア 理由書 イ 配置図 (縮尺1/300以上) ウ 周辺の現況図 (縮尺1/2500程度) エ 大学等との契約書 オ 市町長の意見書 カ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) キ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) ク その他	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域で開発行為をしなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・建築物の連たん状況及び建築物の用途を記入する。 ・申請地と大学等との位置関係(距離)を記入する。 ・建築物の運営方法等について契約がなされていること。 ・将来の土地利用計画に市町長が支障ないものである旨が記載されているもの。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第21号】 観光資源の有効な利用上必要な建築物	ア 理由書 イ 配置図 (縮尺1/300以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域で開発行為をしなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・建築物の位置、駐車場の位置、規模等を記

各号	内容	必要な事項	説明
第14号		ウ 周辺の現況図 (縮尺1/2500程度) エ 市町長の意見書 オ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) カ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) キ その他	入する。 ・建築物の連たん状況及び建築物の用途を記入する。 ・当該提案基準に基づき市町が策定した要綱の基準を満たしている旨が記載されているもの。 ・建築物の高さ、色彩を記載する。 ・知事が必要と認める図書。」
	【提案基準第22号】 市街化調整区域内にある事業所の建替等に伴う開発行為	ア 既設事業所の内容及び申請部分に関する調書 イ 事業所の効率化に寄与することを証する書面 ウ 市町長の意見書 エ 既存事業所と密接に関係があることを証する調書 オ 広報会等の同意書 カ 基準時の敷地面積を証する調書 キ 公害等の規制基準に適合していることを証する調書 ク 公共公益施設の配置及び整備状況調書 ケ 既設建築物の配置図 (縮尺1/300以上)	・原料、半製品又は製品等について、1ヶ月間の平均取扱い量又は生産量等を種類別に表にする。(現況の量と建替等後の量) ・業種、業態及び工程(動力数又は台数等も記入)等を具体的に記載する。 ・各事業所毎に関連する全事業所について記載する。 ・既設事業所を増設する場合は、フローチャート、数量等を使用し、具体的に効率化に寄与する内容を記載する。 ・関連する事業所の移転の場合は、各事業所間の作業工程の関係を具体的に記載し、効率化に寄与する内容をフローチャート、数量等を使用し、具体的に記載する。 ・将来の土地利用計画に市町長が支障ないものである旨が記載されているもの。 ・既存事業所に自己の生産物の原料、部品又は製品の50パーセント以上依存していることを証する書面(出荷伝票、納入伝票、領収書等の写し)及び種類、数量別に区分し、それを表にしたもの。 ・自己の生産物が原料、部品又は製品として納入している割合が50パーセント以上であることを証する書面(出荷伝票、納入伝票、領収書等の写し)及び種類、数量別に区分し、それを表にしたもの。 ・同意する内容に開発行為の場所、用途及び面積等が記載されているもの。 ・建物の登記簿謄本、土地の登記簿謄本又は納税証明書等。 ・既設事業所等が公害関係の規制対象となる建築物又は施設がある場合に提出する。 ・既設事業所又は建替等後の事業所の双方について提出する。(基準値、現況値及び建替等後の推定値) ・市町長が交付する。 ・公共公益施設について市町と協議、調整が図られており、容量的に十分受け入れる余裕がある内容であること。

各号	内容	必要な事項	説明
第14号		コ 既設建築物の平面図 (縮尺1/200以上) サ 配置図 (縮尺1/300以上) シ 予定建築物の平面図 (縮尺1/200以上) ス 予定建築物の立面図 (縮尺1/200以上) セ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・配置図と兼用することができる。 ・各室の用途を記入する。 ・機械等のレイアウト、動力数等を記入する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各室の用途を記入する。 ・機械等のレイアウト、動力数等を記入。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第23号】 不適格建築物の移転に伴う 開発行為	ア 移転できない理由書 イ 建築基準法第3条第2項に 該当することを証する調書 ウ 広報会等の同意書 エ 公共公益施設の配置及び整備 状況調書 オ 事業所の内容調書 カ 土地利用の構想に適合する ことを証する調書 キ 面積表 ク 既設建築物の配置図 (縮尺1/300以上) ケ 既設建築物の平面図 (縮尺1/200以上) コ 配置図 (縮尺1/300以上) サ 予定建築物の平面図 (縮尺1/200以上) シ 予定建築物の立面図 (縮尺1/200以上) ス その他	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域内に移転できない理由を具体的に記入する。また、理由を証する書類等を必要とする場合はそれも添付する。 ・土地及び建物の登記簿謄本又は土地及び建物の課税証明書等で既存不適格建築物である旨を証する内容がわかるもの。 ・同意する内容に開発行為の場所、用途及び面積等が記入されているもの。 ・市町長が交付する。 ・公共公益施設について市町と協議、調整が図られており、容量的に十分受け入れる余裕がある内容であること。 ・事業の内容(生産量、種類、機械の台数又は作業内容等)をフローチャート等を使用し具体的に記入する。 ・次のような計画中に具体的に土地利用計画が策定されており、これに適合することを証する内容であること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 法律に基づき策定された計画 (2) 知事が策定した計画 (3) 市町が策定した計画で知事の認定、承認を受けたもの (4) 市町議会の議決を経て策定された計画で知事の定める中長期の整備計画等の上位計画と整合がとれているもの。 ・敷地面積、建築面積、床面積、作業所の床面積、動力の数、危険物の数量等について、移転の前後の対比表にすること。 ・配置図と兼用することができる。 ・機械等のレイアウト、動力数等を記入。 ・土地利用計画図と兼用することができる。 ・機械等のレイアウト、動力数等を記入。 ・知事が必要と認める図書。

各号	内容	必要な事項	説明
第14号	【提案基準第24号】 1ヘクタール未満の特定工作物の管理用建築物を建築するための開発行為等	ア 配置図 (縮尺1/300以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・建築物の位置、駐車場の位置、規模等を記入する。 ・建築物の連たん状況及び建築物の用途を記入する。 ・都市計画を策定する上に支障となるかどうかの意見書。 ・知事が必要と認める図書。
		イ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上)	
		ウ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上)	
		エ 周辺の現況図 (縮尺1/2,500程度)	
		オ 市町長の意見書	
		カ その他	
	【提案基準第25号】 市民農園整備促進法による市民農園施設に係る開発行為等	ア 市民農園の開設の認定書の写 イ 全体計画図 ウ 事業計画の説明書 エ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) オ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) カ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第26号】 既存建築物(農家住宅)に係る建築行為等	ア 理由書 イ 農業従事者であったことを証する書面 ウ 配置図 (縮尺1/300以上) エ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) オ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為(建築)の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・既存建築物の建築の経緯について、手続き等の内容を具体的に記載する。 ・既存建築物の建築後、相当期間、農業従事者であったことが記載されているもの。 ・農業委員会等で交付されたものとする。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途、面積を記載する。 ・既存建築物の建築確認通知書の写。 ・農地転用許可書の写。 ・既存建築物の建築年が判断できる図書。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第27号】 既存建築物(分家住宅)に係る建築行為等	ア 理由書 イ 申立書 ウ 戸籍謄本(原本) エ 本家の住民票(原本) オ 配置図 (縮尺1/300以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為(建築)の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・分家に該当する理由を具体的に記載する。 ・既存建築物の建築の経緯について、手続き等の内容を具体的に記載する。 ・本家が分家させる旨を証する内容を記載する。 ・本家との関係が民法第725条に定める親族の範囲で相続等により申請地の所有権を取得することができるかを判断できるものとする。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・敷地拡大を伴う場合は、現況配置図を併せて添付する。

各号	内容	必要な事項	説明
第14号		カ 既存建築物の平面図 (縮尺1/200以上) キ 予定建築物の平面図 (縮尺1/200以上) ク 本家の農業従事者証明書 ケ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・各部分の用途、面積を記載する。 ・農業委員会等で交付されたものとする。 ・現在、本家が農業従事者でない場合は、既存建築物の建築当時に農業従事者であったことが記載されているもの。 ・既存建築物の建築確認通知書の写。 ・農地転用許可書の写。 ・既存建築物の建築年が確認できる図書。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第28号】 建築物の用途変更等 (1)、(2) 専用住宅	ア 理由書 イ 上記事情を証する書類 ウ 配置図 (縮尺1/300以上) エ 既存建築物の平面図 (縮尺1/200以上) オ 予定建築物の平面図 (縮尺1/200以上) カ 予定建築物の立面図 (縮尺1/200以上) キ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の建築の経緯について、手続き等の内容を具体的に記載する。 ・開発行為(建築)の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。(申請者) ・住宅を手放すこととなった理由を具体的に記載する。(現所有者) ・現在居住している住居の土地、家屋の登記簿謄本又は、家屋課税台帳の写しを添付する。 ・必要に応じて借家証明、被災証明、立退き証明、資産証明等を添付する。 ・開発許可等の写、建築確認通知書の写、農地転用許可書の写等を添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・開発審査会の事前審査を受けたものの場合に添付する。 ・既存建築物の建築年が確認できる図書。 ・住民票(現所有者、申請者)。 ・知事が必要と認める図書。
	(3)専用住宅以外	ア 理由書 イ 上記事情を証する書類 ウ 配置図 (縮尺1/300以上) エ 既存建築物の平面図 (縮尺1/200以上) オ 予定建築物の平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の建築の経緯について、手続き等の内容を具体的に記載する。 ・申請地で事業を行うことの合理的事情について、具体的に記載する。(申請者) ・申請地の土地・建物を手放すこととなった理由を具体的に記載する。(現所有者) ・開発許可等の写、建築確認通知書の写、農地転用許可書の写等を添付する。 ・倒産、競売等の事実が確認できる図書。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。

各号	内容	必要な事項	説明
第14号		(縮尺1/200以上) カ 予定建築物の立面図 (縮尺1/200以上) キ 広報会等の同意書 ク その他	<ul style="list-style-type: none"> ・開発審査会の事前審査を受けたものの場合に添付する。 ・同意する内容に開発行為の場所、用途及び面積等が記入されているもの。 ・既存建築物の建築年が確認できる図書。 ・知事が必要と認める図書。
	(4)店舗等併用住宅専用住宅	ア 理由書 イ 上記事情を証する書類 ウ 配置図 (縮尺1/300以上) エ 既存建築物の平面図 (縮尺1/200以上) オ 予定建築物の平面図 (縮尺1/200以上) カ 予定建築物の立面図 (縮尺1/200以上) キ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の建築の経緯について、手続き等の内容を具体的に記載する。 ・店舗等の開業期間を記載する。 ・店舗等の営業が出来なくなった理由を具体的に記入する。 ・今後の生計(収入)予定について記載。 ・開発許可等の写、建築確認通知書の写、農地転用許可書の写等を添付する。 ・店舗等を開業していたことを確認できる書類(既に店舗等を閉鎖している場合)。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 <ul style="list-style-type: none"> ・開発審査会の事前審査を受けたものの場合に添付する。 ・既存建築物の建築年が確認できる図書。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第29号】 既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大	ア 理由書 イ 上記事情を証する書類 ウ 現況の配置図 (縮尺1/300以上) エ 配置図 (縮尺1/300以上) オ 既存建築物の平面図 (縮尺1/200以上) カ 予定建築物の平面図 (縮尺1/200以上) キ その他	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の建築の経緯について、手続き等の内容を具体的に記載する。 ・開発行為(建築)の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・開発許可等の写、建築確認通知書の写等を添付する。 <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用計画図と兼ねることができる。 <ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の建築年が確認できる図書。 ・住民票。 ・知事が必要と認める図書。
【提案基準第30号】 旧提案基準等の許可を受けた土地における開発行為等	ア 理由書 イ 上記事情を証する書類 ウ 現況の土地利用図	<ul style="list-style-type: none"> ・過去の開発行為等について、手続き等の内容を具体的に記載する。 ・開発行為(建築)の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・都市計画法に関する開発許可(検査済証を含む。)、建築許可の写を添付する。 	

各号	内容	必要な事項	説明
第14号		(縮尺1/300以上) エ 配置図 (縮尺1/300以上) オ 既存建築物の平面図 (縮尺1/200以上) カ 予定建築物の平面図 (縮尺1/200以上) キ 予定建築物の立面図 (縮尺1/200以上) ク その他	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・最高の高さを記入する。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第31号】 保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等	ア 理由書 イ 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業できるものであることを証する書類 ウ 周辺の現況図 (縮尺1/2,500程度) エ 配置図 (縮尺1/300以上) カ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) キ 予定建築物の立面図 (縮尺1/200以上) ク その他	<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為(建築)の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・営業に必要な免許証の写、取引先との納入(品名と数量)契約書等を添付する。 ・市街化調整区域の範囲、隣接又は近接する病院等の位置、病院等の敷地との間隔及び市街化区域との間隔を記載する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・車いす使用者用駐車施設の位置を記載する。 ・便所に手すりの有無を記載する。 ・知事が必要と認める図書。
	【提案基準第32号】 都市計画区域マスタープランに位置づけられた開発行為等	ア 理由書 イ 配置図 (縮尺1/300以上) ウ 周辺の現況図 (縮尺1/2500程度) エ 市町長の意見書 オ 都市計画区域マスタープラン及びその他の計画の写し カ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) キ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) ク その他	<ul style="list-style-type: none"> ・産業振興等を図るために、都市計画区域マスタープラン及びその他の計画に位置づけられていることを具体的に記載する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・建築物の連たん状況及び建築物の用途を記入する。 ・当該提案基準に基づき市町が策定した要綱の基準を満たしていることが記載されているもの。 ・当該計画に位置づけられていることがわかるもの。 ・知事が必要と認める図書。

各号	内容	必要な事項	説明
第14号	【提案基準第34号】 線引き前からの宅地における開発行為等	<p>ア 既存宅地として、線引き以前から宅地であったことを証する書類</p> <p>イ 附近の建物の連たん状況図</p> <p>ウ 配置図 (縮尺1/300以上)</p> <p>エ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上)</p> <p>オ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上)</p> <p>カ 土地の現況写真</p> <p>キ その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存宅地確認書。 ・ 線引き以前より土地登記簿の地目が宅地である場合は土地登記簿謄本。 ・ 線引き以後に土地登記簿の地目が宅地になった場合は、土地登記簿謄本、固定資産課税証明書、農地転用許可書等。 ・ 現在、土地登記簿の地目が宅地以外になっている場合は、土地登記簿謄本、固定資産課税証明書、農地転用許可書等。 ・ その他線引き以前から宅地であったことを証する書類。 ・ 市街化区域及び概ね50戸以上の集落が形成されている地域との位置関係を明記する。 ・ 土地利用計画図と兼ねることができる。 ・ 併用住宅の場合は、各部分の用途を明記し、面積表を記載する。 ・ 最高の高さを記入する。 ・ 現況図に撮影方向を明記し、写真に申請区域を明記(朱書)する。 ・ 知事が必要と認める図書。

法第34条第1号に関する参考資料

分類J - 卸売・小売業

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	備考
55 各種商品小売業	551 百貨店、総合スーパー	5511 百貨店、総合スーパー		百貨店、デパートメントストア、総合スーパー	×	×	
	559 その他の各種商品小売業	5599 その他の各種商品小売業	衣食住にわたる各種商品の販売、常時50人未満の従業員使用	百貨店・デパートメントストア（従業者が常時50人未満のもの）、ミニスーパー、よろず屋	×	×	
56 織物、衣服、身のまわり品小売業	561 呉服・服地・寝具小売業	5611 呉服、服地小売業		呉服店、和服、反物、帯、服地、小切、裏地、らしや × 下着類・靴下・足袋等(5692)			
		5612 寝具小売業		布団、毛布、ふとん地、敷布、蚊帳、布団綿、丹前、ナイトガウン、まくら、マットレス、パジャマ × ベッド(5911)、電気毛布(5921)	×		
	562 男子服小売業	5621 男子服小売業	既製、注文は不問	洋服店、注文服店、テラーショップ、学生服、オーバーコート、レインコート、ジャンパー、作業服、ズボン × 材料個人持ちの注文服店(8331)、ワイシャツ(5692)、運動衣(6051)			
	563 婦人・子供服小売業	5631 婦人服小売業	既製、注文は不問	婦人服、事務服、レインコート、毛皮コート × 材料個人持ちの注文服店(8331)、白衣(5699)、運動衣(6051)			
		5632 子供服小売業	既製、注文は不問	子供服、ベビー服 × 材料個人持ちの注文服店(8331)			
	564 靴・履物小売業	5641 靴小売業	各種くつ類	くつ、ゴム靴、地下足袋 × 中古靴(6097)、修理(8793)、スポーツ用靴(6051)			
		5642 履物小売業	下駄、草履、スリッパ	下駄屋、草履屋、スリッパ、サンダル			
	569 その他の織物・衣服・身のまわり品小売業	5691 かばん、袋物小売業		かばん、ハンドバック、袋物、トランク			
		5692 洋品雑貨、小間物小売業		洋品店、装身具(貴金属製を除く)、ワイシャツ、下着類、帽子、ネクタイ、ふるしき、タオル、たび、くつ下、化粧道具			
		5699 他に分類されない織物、衣服、身のまわり品小売業		洋傘、和傘、ステッキ、白衣			
57 飲食物品小売業	571 各種食料品小売業	5711 各種食料品小売業	各種食料品を一括して小売りする	各種食料品店、食料雑貨店			
	572 酒小売業	5721 酒小売業		酒屋			
	573 食肉小売業	5731 食肉小売業(5732を除く)		肉屋、馬肉、獣肉、塩蔵肉、冷凍肉、肉製品、魚肉ハム・ソーセージ			
		5732 卵、鳥肉小売業		卵、鳥肉			
	574 鮮魚小売業	5741 鮮魚小売業		魚屋、鮮魚、貝類、かき、川魚、うなぎ、食用蛙、冷凍魚 × 観賞用鯉(6095)			
	575 野菜果実小売業	5751 野菜小売業		八百屋、野菜小売			

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	令第22 条第6 号該当	法第34 条第1 号該当	備考	
57 飲食料 品小売 業	575 野菜果実 小売業	5752 果実小売 業		果物屋				
	576 菓子・パン 小売業	5761 菓子小売 業	製造小売	洋菓子、和菓子、干菓子、駄菓子、せんべい、あめ、饅頭、ケーキ、まんじゅう、もち、焼きいも、甘栗、アイスクリーム、アイスキャンデー、ドーナツ	×	×		
		5762 菓子小売 業	小売のみ					
		5763 パン小売業	製造小売	パン	×	×		
		5764 パン小売業	小売のみ					
	577 米穀類小 売業	5771 米穀類小 売業		米麦小売、豆類雑穀類小売				
	579 その他の食 料品小売 業	5791 コンビニエ ンスストア	飲食料品を中心とする もの	コンビニエンスストア				
		5792 牛乳小売 業		牛乳小売、牛乳スタンド				
		5793 飲料小売 業		清涼飲料、果汁飲料、ミネラルウオ ーター、乳酸菌飲料、茶類飲料				
		5794 茶類小売 業		茶、こぶ茶、コーヒー、ココア、豆茶、麦 茶、紅茶				
		5795 料理品小 売業		そう菜屋、折詰、揚物、弁当仕出屋、サン ドイッチ小売、駅弁売店、おにぎり、すし、				
		5796 豆腐、かま ぼこ等加工 食品小売 業		豆腐、こんにゃく、納豆、漬け物、佃煮、 たいみそ、ちくわ、おでん材料				
		5797 乾物小売 業	水産物、農産物の乾物	乾物屋、干魚、干びょう、麩(ふ)、乾燥野 菜、こうや豆腐、干しのり、海藻				
	5799 他に分類さ れない飲食 料品小売 業		氷、乾めん、インスタントラーメン、缶詰、 乳製品、調味料					
58 自動車 自転車 小売業	581 自動車小 売業	5811 自動車小 売業		自動車	×	×		
		5812 中古自動 車小売業		中古自動車	×	×		
		5813 自動車部 分品・付属 品小売業		自動車部分品、付属品、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	×	×		
		5814 二輪自動 車小売業		二輪自動車、スクータ、原動機付自転 車、二輪自動車部分品・付属品				
	582 自転車小 売業	5821 自転車小 売業		自転車、リアカー、自転車部分品・付属 品、自転車タイヤ・チューブ、中古自転車 × 自転車修理(8799)、貸自転車(8851)				
59 家具・ じゅう器 機械器 具小売 業	591 家具・建 具・畳小売 業	5911 家具小売 業		家具、洋家具、和家具、いす、机、卓子、 ベッド、つい立、びょうぶ、浴槽、額縁、本 棚、鏡台、じゅうたん、カーテン	×	×		
		5912 建具小売 業		建具 × 表具業(8731)	×	×		

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	備考
59 家具・ じゅう器・ 機械器具 小売業	591 家具・建 具・畳小売 業	5913 畳小売業		畳、ござ、花むしろ ×畳裏返し業(8799)	×	×	
		5914 宗教用具 小売業		仏具、神具	×	×	
	592 機械器具 小売業	5921 電気機械 器具小売 業	家庭用電気機械器具 及びその部分品を小売 する事業所	テレビ、ラジオ、冷蔵庫、アイロン、掃除 機、洗濯機	×	○	
		5922 電機事務 機械器具 小売業	家庭用電気事務機械 器具及びその部分品を 小売する事業所	ワードプロセッサ、パーソナルコンピュ ータ、フレキシブルディスク、パソコンソフト	×	○	
		5929 その他の機 械器具小 売業	家庭用のその他の機械 器具を小売する事業所	ガス器具、ミシン、編み機、石油ストーブ	×	○	
	599 その他の じゅう器小 売業	5991 金物小売 業	家庭用金物雑貨を小 売、バケツ・じょうろの板 金製品の製造小売を含	金物店、刃物、そり刃、くぎ、ほうろう鉄 器、鉄器、アルミニウム製品、錠前、魔法 瓶	○	○	
		5992 荒物小売 業	ぼうき、ざる、わら細工、 ろうそく	荒物屋、日用雑貨、ぼうき、木箸、たわ し、なべ、バスケット、なわ	○	○	
		5993 陶磁器・ガ ラス器小売 業		瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、ガラ ス器、食器、花器	○	○	
		5999 他に分類さ れないじゅ う器小売業		漆器、茶道具、花器(陶磁器製、ガラス製 のものを除く)、プラスチック製食器、華道 具、貴金属製食器	×	×	
	60 その他の 小売業	601 医薬品・化 粧品小売 業	6011 医薬品小 売業		薬局、薬店、漢方薬、生薬、薬種、医薬 品配置、紙おむつ	○	○
6012 調剤薬局			医師の処方せんに基 づき医療用医薬品を調 剤し、販売する事業所	薬局、調剤薬局、ファーマシー	○	○	
6013 化粧品小 売業				香水、香油、おしろい、整髪料、石けん、 歯磨、シャンプー、白髪染 ×化粧品道具(5692)	○	○	
602 農耕用品 小売業		6021 農業用機 械器具小 売業		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、 耕うん機、ハンドトラクタ、コンバイン	×	○	
		6022 苗、種子小 売業		種苗、苗木、種子	×	○	
		6023 肥料、飼料 小売業		化学肥料、有機質肥料、複合肥料、飼 料、農薬、園芸用土	×	○	
603 燃料小売 業		6031 ガソリン スタンド		ガソリンスタンド、給油所、液化石油ガス (LPG)スタンド	×	○	
		6032 燃料小売 業	ガソリンスタンドを除く	薪炭、煉炭、豆炭、石炭、プロパンガス、 灯油	○	○	
604 書籍、文房 具小売業		6041 書籍、雑誌 小売業		書店、洋書取次店、楽譜、古本、古雑誌 ×貸本屋(8899)	×	○	
		6042 新聞小売 業		新聞販売店、新聞取次店	×	○	
		6043 紙、文房具 小売業		洋紙、板紙、和紙、ふすま紙、障子紙、帳 簿類、ノート、万年筆、鉛筆、ペン、イン キ、すずり、筆、朱肉、製図用具、算盤、 手工材料、絵画用品	○	○	
605 スポーツ用 品、がん具 、娯楽用 品、楽器小 売業		6051 スポーツ用 品小売業		運道具、スポーツ用品、ゴルフ用品、釣 具、狩猟用具、スポーツ用靴、運動衣、 ジェットスキー、サーフボード、登山用品	×	○	

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	備考	
60 その他の 小売業	605 スポーツ用品、がん具、娯楽用品、楽器小売業	6052 がん具、娯楽用品小売業		おもちゃ屋、人形、模型、教育玩具、羽子板、娯楽用品、テレビゲーム機、ゲーム用ソフト				
		6053 楽器小売業		和洋楽器、ピアノ、三味線、音楽CD・テープ	×	×		
	606 写真機、写真材料小売業	6061 写真機、写真材料小売業		写真機小売、写真材料小売、×フィルム現像・焼付業(8393)、D.P.E取次業(8393)	×			
	607 時計、眼鏡光学機械小売業	6071 時計、眼鏡光学機械小売業	時計、眼鏡販売、付随して修理研磨	時計店、眼鏡店 × 時計修理(8792)、眼鏡修理(8799)	×			
	609 他に分類されない小売業	6091 たばこ喫煙具専門小売業	もっぱら煙草、喫煙具を小売するもの	もっぱら煙草、喫煙具を小売するもの煙草、喫煙具の小売と他の商品の小売を兼ねているときは他の商品によって分類される。				
		6092 花、植木小売業		花屋、切花小売、フロリスト × 造花小売(6099)、苗木小売(6022)	×			
		6093 建築材料小売業		木材小売業、セメント小売業、板ガラス、ブロック、プラスチック建材	×	×		
		6094 ジュエリー製品小売業		宝石小売業、金製品小売業、銀製品小売業、白金製品小売業、装身具小売業(貴金属製のもの)	×	×		
		6095 ペット・ペット用品小売業		ペットショップ、ペットフード小売業	×	×		
		6096 骨とう品小売業		骨とう品小売	×	×		
6097 中古品小売業			古道具、中古家具、古建具、古楽器、古写真機、古運動具、古靴、古レコード、中古衣服	×	×			
6099 他に分類されないその他の小売業		美術品、名刺、印章、印判、帆布、造花、標本、旗ざお、碑石、墓石、荷車、古切手、古銭	×	×				

分類M - 飲食店、宿泊業

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	備考	
70 一般 飲食店	701 食堂、レストラン	7011 一般食堂	主食	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 × ファミリーレストラン(中華料理のみを提供するもの)	×		調理師 製菓衛生師 栄養士 食品衛生 管理師 食品衛生 責任者	
		7012 日本料理店	日本料理(そば、すしを除く)	てんぷら、うなぎ、川魚、精進料理、鳥料理、釜めし、お茶漬屋、にぎりめし屋、沖縄料理、とんかつ、郷土料理、かに料理、牛丼、ちゃんこ鍋、しゃぶしゃぶ、すき焼き、懐石料理	×	×		
		7013 西洋料理店	欧米諸国の料理	フランス料理、ロシア料理、イタリア料理、メキシコ料理	×	×		
		7014 中華料理		中華料理	中華料理、上海料理、北京料理、広東料理、四川料理、台湾料理、餃子	×		×
					中華そば店、ラーメン店	×		
7019 その他の食堂、レストラン			朝鮮料理、印度料理、カレー料理、焼肉店、エスニック料理、無国籍料理	×	×			

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	備考
70 一般 飲食店	702 そば、うどん店	7021 そば、うどん店		そば屋、うどん屋	×		調理師 製菓衛生師 栄養士 食品衛生 管理師 食品衛生 責任者
	703 すし店	7031 すし店		すし屋	×		
	704 喫茶店	7041 喫茶店		喫茶店、フルーツパーラ-	×		
	709 その他の一般飲食店	7099 その他の一般飲食店		大福屋、今川焼屋、お好み焼屋	×		
71 遊興 飲食店	711 料亭	7111 料亭		料亭、割烹店、待合	×	×	
	712 パー、キャバレー、ナイトクラブ	7121 パー、キャバレー、ナイトクラブ		パー、スナックパー、キャバレー、ナイトクラブ	×	×	
	713 酒場、ビアホール	7131 酒場、ビアホール		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、ビアホール	×	×	

分類N - 医療、福祉

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	備考
73 医療業	735 療術業	7351 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		あん摩、マッサージ、指圧、はり、きゅう、柔道整復	×		あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師、柔道整復師
		7359 その他の療術業			×	×	

分類P - 複合サービス事業

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	備考
79 協同組合(他に分類されないもの)	791 農林水産業等協同組合	7911 農業協同組合		農協(各種事業を行うもの)	×		
		7912 漁業協同組合		漁協(各種事業を行うもの)	×		
		7913 水産加工業組合			×		
		7914 森林組合			×		
	792 事業協同組合	7921 事業協同組合			織物協同組合	×	

分類Q - サービス業

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	備考
80 専門 サービス業	808 写真業	8081 写真業(商業写真業を除く)	肖像写真、フィルム現像、複写(専ら写真現像、焼付を行う事業所は、8393に該当)	写真撮影、現像、焼付、引伸	×		

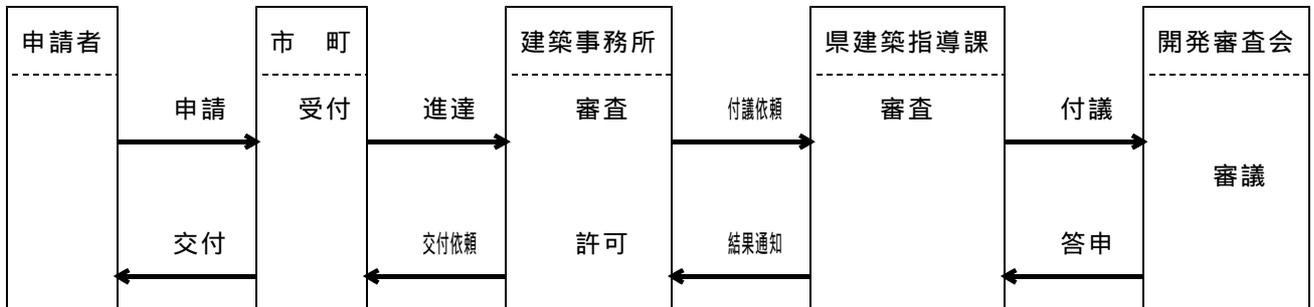
中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	備考
80 専門サービス	808 写真業	8082 商業写真業		商業写真、宣伝写真、出版写真	×	×	
82 洗濯・理容・美容・浴場業	821 洗濯業	8211 普通洗濯業	衣服など原形のまま洗濯する事業	クリーニング業、ランドリ-	×		クリーニング師
		8212 洗濯物取次業		洗濯物取次所、クリーニング取次所	×		
		8213 リネンサプライ業	繊維製品を洗濯、使用させるために貸与	リネンサプライ、貸おむつ、貸タオル	×	×	
	822 理容業	8221 理容業		理髪店、床屋	×		理容師
	823 美容業	8231 美容業		美容院、髪結	×		美容師
	824 公衆浴場業	8241 公衆浴場業		銭湯	×		
	825 特殊浴場業	8251 特殊浴場業		温泉浴場、蒸し風呂、砂湯、鉱泉浴場、ソープランド	×	×	
	829 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	8291 洗張・染物業	衣服などを分解し、洗張、湯のし、しみぬき、衣類、織物などの染色	洗張業、濁のし、しみぬき、染物屋、京染、染直し	×	×	
8292 エステティック業			エステティックサロン	×	×		
8299 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業			コインシャワー、寝具消毒乾燥、コインランドリー、マニキュア、ペディキュア、ネイルサロン	×	×		
83 その他の生活関連サービス業	833 衣服裁縫修理業	8331 衣服裁縫修理業	個人持ちの材料で衣服の裁断あるいは衣服の修理を行う事業	衣服裁縫、衣服修理、更正仕立直し、裏返し、和・洋服裁縫、かけはぎ	×		
	834 物品預り業	8341 物品預り業		自転車預り × 倉庫業(4711)、ガレージ業(6931)・駐車場業(6931)	×		
	835 火葬・墓地管理業	8351 火葬業		火葬場	×	×	
		8352 墓地管理業		墓地管理業	×	×	
	836 冠婚葬祭業	8361 葬儀業		葬儀屋、斎場	×	×	
		8362 結婚式場業		結婚式場	×	×	
		8363 冠婚葬祭互助会		冠婚葬祭互助会	×	×	
	839 他に分類されない生活関連サービス業	8391 食品賃加工業	家庭消費用として原料個人持ちの粉及び穀物などを賃加工する事業所	小麦粉賃加工	×		
		8392 結婚相談業、結婚式場紹介業			×	×	
		8393 写真現像・焼付け業		写真現像、焼付、DPE取次業	×	×	

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	備考
83 その他の生活関連サービス業	839 他に分類されない生活関連サービス業	8399 他に分類されないその他の生活関連サービス業		古綿打直し業	×		
				易断所、観光案内業、靴磨き	×	×	
86 自動車整備業	861 自動車整備業	8611 自動車一般整備業	道路運送車両法の認証工場(主として小型自動車及び軽自動車の整備)	自動車修理、整備業	×		自動車整備士
		8619 その他の自動車整備業		車体修理、車体整備、再塗装、溶接、電装品整備、蓄電池修理、タイヤ修理、タイヤ整備、ブレーキ修理、部品整備、エンジン修理、自動車再生、自動車清掃、洗車	×	×	
87 機械等修理業	871 機械修理業	8711 一般機械修理業		内燃機関修理、光学機械修理、航空機整備	×	×	
			農機具の修理	農業用トラクター、耕うん機、畜産用機器、コンバイン、田植機	×		
		8712 建設機械、鉱山機械整備業	建設用トラクター修理	×	×		
	872 電気機械器具修理業	8721 電気機械器具修理業		ラジオ修理、テレビ修理、冷蔵庫修理	×		
	873 表具業	8731 表具業		表具、表装業、ふすま張り、びょうぶ張り、障子張り	×	×	
	879 その他の修理業	8791 家具修理業		家具修理、いす修理	×	×	
		8792 時計修理業		時計修理業、電気時計修理業	×	×	
		8793 履物修理業		靴修理、ゴム靴修理、スック靴修理、げた修理	×		
		8794 かじ業	手工鍛造、その他のかじ業を行う事業所	かじ業、てい鉄修理、農機具修理	×		
		8799 他に分類されないその他の修理業		くら、馬具修理、ノコギリ目立、とぎや、ピアノ調律、オルガン調律	×	×	
			イカケ、バケツ修理、自転車、自転車タイヤ	×			
88 物品賃貸業	881 各種物品賃貸業	8811 総合物品賃貸業		総合リース業	×	×	
		8819 その他の各種物品賃貸業		各種物品レンタル業	×	×	
	882 産業用機械器具賃貸業	8821 産業用機械器具賃貸業			×	×	
		8822 建設機械器具賃貸業			×	×	
	883 事務用機械器具賃貸業	8831 事務用機械器具賃貸業			×	×	
88 物品賃貸業	883 事務用機械器具賃貸業	8832 電子計算機・同関連機器賃貸業			×	×	

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	令第22 条第6 号該当	法第34 条第1 号該当	備考
	884 自動車賃 貸業	8841 自動車賃 貸業		レンタカー、自動車リース	×	×	
	885 スポ-ツ・ 娯楽用品 賃貸業	8851 スポ-ツ・ 娯楽用品 賃貸業		貸し自転車、スポ-ツ用品、貸しテント	×	×	
	889 その他の物 品賃貸業	8891 映画・演劇 用品賃貸 業		映画用諸道具賃貸業、演芸用諸道具賃 貸業、映写機賃貸業、映画フィルム賃貸 業、貸衣装業(映画・演劇用のもの)	×	×	
8892 音楽・映像 記録物質 賃貸業			レンタルビデオ、レコード 賃貸業、CD賃 貸業	×	×		
8893 貸衣装業			貸衣装	×	×		
8899 他に分類さ れない物品 賃貸業			貸テレビ、貸本、貸楽器、貸美術品、貸 布団、貸植木、貸花環、貸ピアノ	×	×		

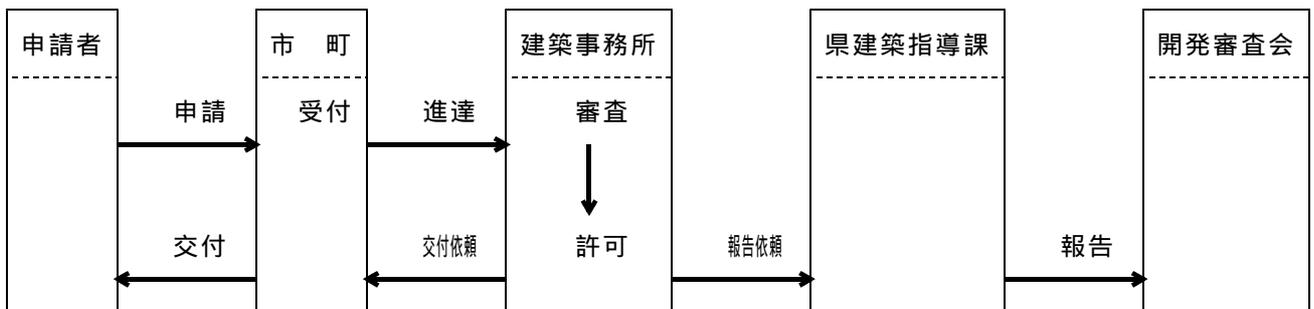
法第34条第14号の手續フロー

(1) 審査会付議の場合

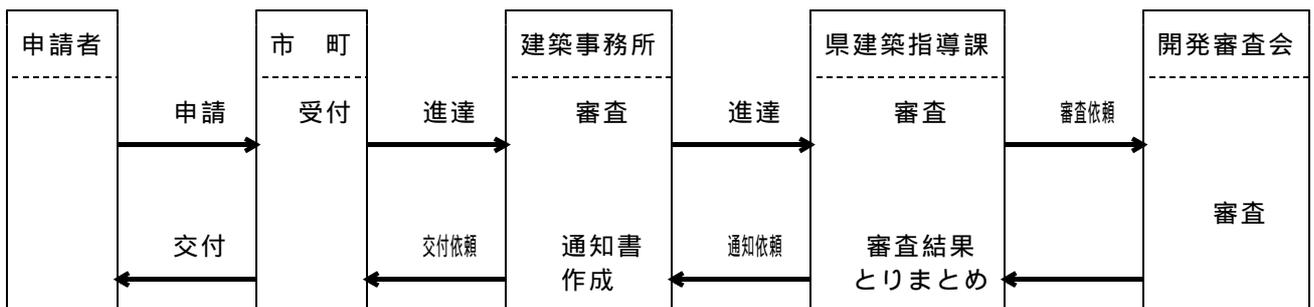


注) 事前審査を要する場合は、あらかじめ(3)の手續を行っておく必要があります。

(2) 審査会報告(審査会包括承認基準に合致)の場合



(3) 事前審査の場合



注) 事前相談、補正指示、不許可処分等は除いて記載しています。
 令第36条第1項第3号ホ案件も同様となります。

集落連たん地域における開発行為等（制度廃止）

昭和51年10月1日 適用
 昭和52年7月1日 改正
 昭和55年5月1日 改正
 昭和55年8月1日 改正
 昭和61年8月30日 改正
 平成3年8月31日 廃止
 平成6年3月31日 取扱い廃止

(1) 適用範囲

市街化調整区域内のうち、集落連たん地域に指定された地域でおおむね50戸以上の建築物が連たんする区域及びその周辺約100メートル以内の土地において、次の各号の一に該当する土地に係る開発行為等とする。

ア 次に掲げる資金のために売却された土地であること。（土地所有者が自己用のため又は同一戸籍に属する者のために使用する資金とする。）

- (ア) 結婚資金
- (イ) 就学資金
- (ウ) 療養資金
- (エ) 災害資金（交通事故災害により使用する資金を含む。）
- (オ) 農業用事業資金
- (カ) 自己用住宅建築資金

イ 自己の居住（土地所有者又は土地所有者と同一世帯又は同一戸籍に属する者の住宅をいう。以下同じ。）又は、自己の業務（賃貸住宅の用に供するものを含む。）の用に供するために自ら開発する土地であること。

(2) 許可基準

当該申請に係る開発行為等は、次の各号の要件に該当しなければならない。

ア 開発行為等をする土地は、当該資金を必要とするための土地売却者又は自ら開発する土地所有者が昭和51年8月31日以前から所有していた土地であること。ただし、前記期日以後において、相続を受けた土地については、被相続者がその期日以前から所有していた場合に限り認めるものとする。

イ 開発行為に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められる土地であること。

ウ 開発行為の規模が1,000平方メートル未満であること。

エ 当該資金を必要とするため売却される土地である旨の市町長の証明がなされた土地であること。

オ 申請地が農地である場合は、農地転用の許可がなされる土地であること。

カ 開発行為に依る許可の日から1年以内（土地の売却を受けて開発行為をするときは、申請地の取得の日から1年以内）に開発行為が完了できること。

キ 予定建築物の用途は、旧開発想定区域で定めた想定用途に適合する建築物であること。

なお、延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）、建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）、壁面線による建築制限及び高さ制限は次表によるものとする。

用途地域	建ぺい率	容積率	壁面線による建築制限	建築物の高さの制限	備考
第1種住居専用地域	5/10以下	8/10以下	道路境界線から1メートル以上	10メートル以下	街区の角地等の建ぺい率は1/10増とすることができる。
第2種住居専用地域 住居地域 準工業地域	6/10以下	20/10以下			
商業地域	8/10以下	40/10以下			

(3) 取扱要領（申請手続）

- ア 当該土地を売却しようとする土地所有者は、当該資金を必要とするために売却する土地である旨の証明願（別紙様式）を市町長に提出し、市町長より売却証明書（奥書証明）の交付を受けるものとする。
- イ 前号により市町長の証明を受けた土地を譲り受けて開発行為をしようとする者は、この証明書を開発許可等の申請書に添付して申請するものとする。
- ウ 自己の居住又は業務に供するための土地に係る開発行為等の申請内容については、戸籍謄本・住民票・土地登記簿謄本・農地転用許可申請書（許可書）・自己の居住の用に供する旨を証する書面等により確認できるものとする。
- エ この取扱いは、平成3年8月31日までとする。

（制度廃止の周知期間として、平成6年3月31日までに開発許可等の申請を行う場合については、廃止前の制度の適用を可能とする経過措置を講じた。）

* なお、この集落連たん地域における開発行為等は、提案基準第30号（旧提案基準等の許可を受けた土地における開発行為等）における旧提案基準にあたる。

【資料2 - 1】

宅地造成等規制法の許可等担当部署

(1) 県の機関

	所在地	電話	所管区域
東濃建築事務所	多治見市上野町5-68-1 東濃西部総合庁舎	0572-23-1111	土岐市

(2) 許認可権限を有する市の機関

市	担当課	所在地	電話
岐阜市	まちづくり推進部開発指導調整室	岐阜市今沢町18	058-265-4141
多治見市	都市計画部開発指導課	多治見市日ノ出町2-15	0572-22-1111

【資料2 - 2】

宅地造成工事規制区域の指定日

(平成20年4月1日現在)

市名	指定年月日	指定区域面積 (ha)	行政区域面積 (ha)	指定区域面積の 行政区域面積に 対する割合(%)
岐阜市	昭和41年4月27日	1,777	19,512	9.1
多治見市	昭和41年4月27日	1,325	/	/
	昭和47年12月20日	1,401		
	計	2,726		
土岐市	昭和47年12月20日	3,987	11,601	34.4
計 3 市		8,490	/	/

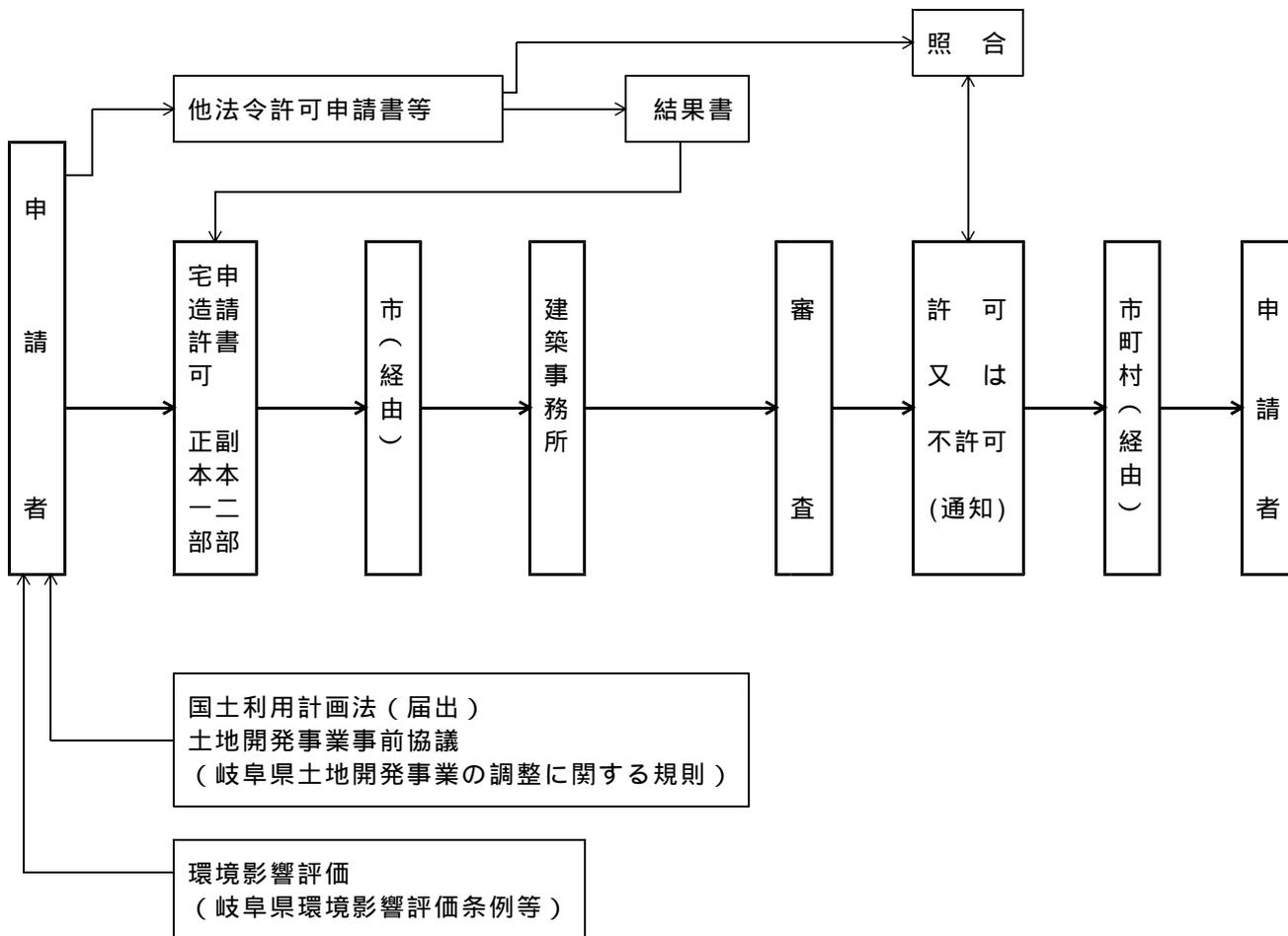
造成宅地防災区域の指定日

(平成20年4月1日現在)

岐阜県での指定箇所はありません。

宅地造成工事許可事務のフロー

(東濃建築事務所管内：土岐市)



【資料 2 - 4】

宅地造成工事許可の申請に必要な図書

(1) 宅地造成等規制法第 8 条の宅地造成に関する工事の許可申請及び法第 1 1 条の宅地造成に関する工事の協議申請 (変更の場合を含む。)

図書の名称	説明 (明示すべき事項)	縮尺 (様式)	備考	正本	副本	根拠法令
宅地造成に関する工事の許可申請書		規則 (別記様式第二)				規則第 4 条第 1 項
宅地造成に関する工事の協議		県細則 (別記第 2 号様式)	国、都道府県等と知事との協議の場合			県細則第 4 条第 1 項
位置 図	・方位、道路、目標となる地物 ・造成区域の位置	1/10,000以上			×	規則第 4 条第 1 項 県細則第 4 条第 1 項
地形 図	・方位 ・宅地の境界線	1/2,500以上	等高線は 2m の標高差を示すものとする。		×	同上 同上
宅地の平面図	・方位 ・宅地の境界線 ・切土又は盛土をする土地の部分 (色別は切土 = 茶色、盛土 = 緑色) ・がけ (切土又は盛土をする土地の部分に生ずるものに限る。以下同じ。) の位置 ・擁壁 (切土又は盛土をする土地の部分に生ずるがけに設置するものに限る。以下同じ。) の位置 ・排水施設 (切土又は盛土をする土地の位置の部分に設置するものに限る。以下同じ。) の位置	1/2,500以上	断面図を作成した箇所に断面図と照合できるように記号を附すること。			同上 同上
宅地の断面図	・切土又は盛土をする前後の地盤面 (色別は切土 = 茶色、盛土 = 緑色)	1/2,500以上	高低差の著しい箇所について作成すること。		×	同上 同上
排水施設の平面図	・排水施設の位置、種類、材料、内のり寸法、勾配及び水の流れの方向 ・吐口の位置 ・放流先の名称	1/500以上				同上 同上
がけの断面図	・がけの高さ、勾配及び土質 (土質の種類が 2 以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ) ・切土又は盛土をする前後の地盤面 ・がけ面の保護の方法	1/50以上	擁壁でおお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。			同上 同上
がけの安定計算書	・土質試験などに基づく安定計算		がけ面を擁壁でおおわない場合に添付すること。			規則第 4 条第 3 項 県細則第 4 条第 1 項
擁壁の断面図	・擁壁の寸法及び勾配 ・擁壁の材料の種類及び寸法 ・裏込めコンクリートの寸法 ・透水層の位置及び寸法 ・擁壁を設置する前後の地盤面 ・基礎地盤の土質 ・基礎ぐいの位置、材料及び寸法	1/50以上				規則第 4 条第 1 項 県細則第 4 条第 1 項
擁壁の構造計算書	・擁壁の概要、構造計画、応力算定及び断面算定		鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の場合に添付すること。			規則第 4 条第 2 項 県細則第 4 条第 1 項

図書の名称	説明(明示すべき事項)	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
擁壁の背面図	・擁壁の高さ ・水抜き穴の位置、材料及び内径 ・透水層の位置及び寸法	1/50以上				規則第4条第1項 県細則第4条第1項
工事設計者の資格に関する調査書	添付書類 ・卒業証明書 ・経歴証明書	様式は特に定めはないが、都市計画法に準じてよい。	高さが5mをこえる擁壁の設置、切土又は盛土をする土地の面積が1,500㎡をこえる土地における排水施設の設置の場合に適用		×	法第9条第2項
排水施設縦断図	・マンホール 記号、マンホールの種類、位置及び深さ、排水渠勾配、マンホール 間距離、管径、土被り、計画地盤高、地盤高、管底高	1/500以上			×	
排水施設構造図	・構造詳細図(開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水柵、吐口、泥溜)	1/50以上				
防災工事計画平面図	・方位、等高線、段切位置 ・防災施設の位置、形状、寸法及び名称 ・土砂流出防止(流土止め)計画 ・工事中の雨水排水経路 ・防災措置の時期及び期間	1/1,000以上				
防災施設構造図		1/100以上				
流量計算書					×	
委任状			申請の委任をした場合に限る。		×	

(2) 宅地造成等規制法第12条の工事完了の検査申請
岐阜県宅地造成等規制法施行細則第10条第1項の工事の一部完了の検査申請

図書の名称	説明(明示すべき事項)	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
宅地造成に関する工事の完了検査申請書		規則(別記様式第三)			×	規則第6条
工事の一部完了検査申請書		県細則(別記第4号様式)			×	県細則第10条第1項
宅地の平面図		1/2,500以上			×	
完成写真	・宅地造成区域の全景(開発区域界朱書)及び構造物の位置、形状等がわかるもの ・開発面積が5ha以上のものについては、原則として、航空写真とすること。				×	
工事写真	・本編第6章第1節1完了検査(1)によること。 ・A4版台紙に貼付すること。				×	

(3) 宅地造成等規制法施行規則第 2 8 条の 2 に基づく適合証明書交付申請

図書の名称		説明(明示すべき事項)	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
交 付 申 請 書			県細則(別記第8号様式)				県細則第13条の2
事 業 計 画 書		・事業計画の概要 ・法第8条第1項の許可が不要となる理由					県細則第13条の2第1号
現 況 図		・方位 ・敷地の境界線 ・傾斜地を含む場合は等高線	1/2,500以上	等高線は2mの標高差を示すものとする。			県細則第13条の2第2号
その他知事が必要と認める図書	附 近 見 取 図 (案 内 図)	・方位、道路、目標となる地物 ・敷地の位置	1/10,000以上				県細則第13条の2第3号
	宅 地 の 平 面 図	・方位 ・敷地の境界線 ・切土又は盛土をする土地の部分(色別は切土=茶色、盛土=緑色) ・がけの位置 ・擁壁の位置 ・断面図の切断位置 ・現況写真の撮影位置、方向 ・予定建築物の位置	1/2,500以上	1 現況と造成計画が区別できるものとする。 2 現況図と兼ねることができるとする。 3 断面図を作成した箇所に断面図と照合できるように記号を附すること。			同上
	宅 地 の 断 面 図	・敷地の境界線 ・切土、盛土をする前後の地盤面(色別は切土=茶色、盛土=緑色) ・切土、盛土の区別 ・法面、擁壁及びがけの高さ、勾配及び構造 ・予定建築物の位置	1/1,000以上	1 2面以上とする。 2 現況と造成計画が区別できるものとする。			同上
	現 況 写 真	・敷地の全景及び構造物の位置、形状等がわかるもの ・A4版台紙に貼付すること。		1 敷地の境界線を朱書きすること。 2 2方向以上とする。			同上
	そ の 他			法第8条第1項の許可書又は法第12条第2項の検査済証が交付されているときはその写し			同上

【資料 2 - 5】

宅地造成工事許可の手数料

(1) 手数料

岐阜県手数料徴収条例

・ 岐阜県宅地造成等規制法関係手数料の細目を定める規則

(2) 宅地造成等規制法関係手数料納付書 次頁

岐 阜 県 収 入 証 紙 納 付 書

納 付 者	住 所		切土又は盛土をする土地の面積	㎡
	氏 名			
宅地の所在及び地番			ちょう付金額	円
切土又は盛土をする土地の面積		手数料の額	収 入 証 紙 ち ょ う 付 欄	
500㎡以内のもの		12,000	県 受 付	
500㎡を超え 1,000㎡以内のもの		21,000		
1,000㎡を超え 2,000㎡以内のもの		31,000		
2,000㎡を超え 5,000㎡以内のもの		47,000		
5,000㎡を超え 10,000㎡以内のもの		67,000		
10,000㎡を超え 20,000㎡以内のもの		110,000		
20,000㎡を超え 40,000㎡以内のもの		170,000		
40,000㎡を超え 70,000㎡以内のもの		250,000		
70,000㎡を超え 100,000㎡以内のもの		340,000		
100,000㎡を超えるもの		420,000		
切土又は盛土のない変更		10,000		

- 備考 1 収入証紙は、納付者において消印しないで下さい。
 2 「収入証紙ちょう付欄」に貼れない場合には、裏面に貼り付け、又は納付者の住所及び氏名を記入した別紙を追加して貼り付けて下さい。

宅地造成工事許可の申請書等の様式

1 宅地造成等規制法施行規則関係

(1) 裁決申請書	様式第一(第7条関係)
(2) 宅地造成に関する工事の許可申請書	様式第二〔正〕(第8条関係)
(3) 宅地造成に関する工事の許可通知書	様式第二〔副〕(第8条関係)
(4) 宅地造成に関する工事の完了検査申請書	様式第三(第13条関係)
(5) 宅地造成に関する工事の検査済証	様式第四(第13条関係)
(6) 届出書	様式第五(第15条関係)
(7) 届出書	様式第六(第15条関係)
(8) 届出書	様式第七(第15条関係)

2 岐阜県宅地造成等規制法施行細則関係

(1) 宅地造成に関する工事の不許可通知書	第1号様式(第3条関係)
(2) 宅地造成に関する工事の協議書	第2号様式〔正〕(第4条関係)
(3) 宅地造成に関する工事協議成立通知書	第2号様式〔副〕(第4条関係)
(4) 宅地造成に関する工事の変更協議書	第3号様式〔正〕(第4条関係)
(5) 宅地造成に関する工事の変更協議成立通知書	第3号様式〔副〕(第4条関係)
(6) 宅地造成に関する工事の変更届	第4号様式(第4条関係)
(7) 宅地造成工事変更届	第5号様式(第4条関係)
(8) 宅地造成に関する工事の変更許可申請書	第6号様式〔正〕(第5条関係)
(9) 宅地造成に関する工事の変更許可通知書	第6号様式〔副〕(第5条関係)
(10) 宅地造成に関する工事の変更届	第7号様式(第5条の2関係)
(11) 宅地造成工事変更(完了)届	第8号様式(第5条の2・第7条関係)
(12) 工事の一部完了検査申請書	第9号様式(第10条関係)
(13) 工事の一部検査済証	第10号様式(第10条関係)
(14) 宅地造成許可証・協議証・届出証	第11号様式(第11条関係)
(15) 身分証明書	第12号様式(第13条関係)
(16) 適合証明書交付申請書	第13号様式(第13条の2関係)

3 その他

(1) 工事着手届出書	参考様式1
(2) 修補改造完了届	参考様式2

裁 決 申 請 書

裁決申請者 住所

氏名

相手方 住所

氏名

宅地造成等規制法第7条第1項の規定による損失の補償について協議が成立しないので、
下記により裁決を申請します。

記

- 1 損失の事実
- 2 損失の補償の見積り及びその内訳
- 3 協議の経過

年 月 日

裁決申請者 住所

氏名

岐 阜 県 収 用 委 員 会 様

〔注意〕

- 1 「損失の事実」については、発生の場所及び時期をあわせて記載すること。
- 2 「損失の補償の見積り及びその内訳」については、積算の基礎を明らかにすること。
- 3 「協議の経過」については、経過の説明のほか、協議が成立しない事情を明らかにすること。
- 4 裁決申請者又は相手方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 裁決申請者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式第二

(正)

宅地造成に関する工事の許可申請書

宅地造成等規制法第8条第1項本文の規定による許可を申請します。 平成 年 月 日 建築事務所長 様 申請者 氏名				手数料欄	
1	造成主住所氏名	電話() 番			
2	設計者住所氏名	, 電話() 番			
3	工事施行者住所氏名	電話() 番			
4	宅地の所在及び地番				
5	宅地の面積	平方メートル			
概 要 の 工 事	イ 切土又は盛土をする土地の面積	平方メートル			
	ロ 切土又は盛土の土量	切 土	立方メートル		
		盛 土	立方メートル		
	ハ 擁 壁	番 号	構 造	高 さ	延 長
				メートル	メートル
	ニ 排 水 施 設	番 号	種 類	内法寸法	延 長
				センチメートル	メートル
	ホ 崖面の保護の方法				
ヘ 工事中の危害防止のための措置					
ト その他の措置					
チ 工事着手予定年月日	平成 年 月 日				
リ 工事完了予定年月日	平成 年 月 日				
ヌ 工程の概要					
7	その他必要な事項				
受付欄		決済欄	許可に当たって付した条件	許可番号欄	
平成 年 月 日				平成 年 月 日	
第 号				第 号	
係員印				係員印	

様式第二

(副)

宅地造成に関する工事の許可通知書

許可通知欄	この申請書及び添付図書に記載の宅地造成に関する工事については、下記の条件を付して許可しましたので通知します。 岐阜県指令 建築第 号の 平成 年 月 日				
	条件				
1	造成主住所氏名				電話() 番
2	設計者住所氏名				電話() 番
3	施行者住所氏名				電話() 番
4	宅地の所在及び地番				
5	宅地の面積	平方メートル			
工事の概要	イ 切土又は盛土をする土地の面積	平方メートル			
	ロ 切土又は盛土の土量	切土	立方メートル		
		盛土	立方メートル		
	ハ 擁壁	番号	構造	高さ	延長
				メートル	メートル
	ニ 排水施設	番号	種類	内法寸法	延長
				センチメートル	メートル
	ホ 崖面の保護の方法				
ヘ 工事中の危害防止のための措置					
ト その他の措置					
チ 工事着手予定年月日	平成 年 月 日				
リ 工事完了予定年月日	平成 年 月 日				
ヌ 工程の概要					
7	その他必要な事項				
【注意】 1 本申請に係る宅地造成に関する工事が都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項又は第2項の開発許可を要するものである場合には、開発許可を受けることにより宅地造成等規制法第8条第1項本文の許可は不要となります。 2 印のある欄は記入しないでください。 3 2欄は、資格を有する者の設計によらなければならない工事を含む場合には、印を付し、かつ、資格を有することを証明するに足る資料を本申請書に添付してください。 4 3欄は、未定のときは、後で定まってから工事着手前に届け出てください。 5 7欄は、宅地造成に関する工事を施行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おいてのみ、その許可、認可等の手続の状況を記入してください。 6 申請者は、造成主、設計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入してください。 7 申請者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記入を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。					

宅地造成に関する工事の完了検査申請書

宅地造成等規制法第13条第1項の規定による検査を申請します。

平成 年 月 日

建築事務所長 様

住所
造成主
氏名

1 工事完了年月日	平成 年 月 日
2 許可番号	岐阜県指令 建築第 号の
3 許可年月日	平成 年 月 日
4 工事をした土地の所在及び地番	
5 工事施行者住所氏名	
6 備考	
市町村受付	建築事務所受付
県受付	

- 〔注意〕
- 1 印のある欄は記入しないでください。
 - 2 造成主又は工事施行者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。
 - 3 造成主の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記入を自署で行う場合には、押印を省略することができます。

様式第四

宅地造成に関する工事の検査済証

建築第 号の
平成 年 月 日

下記の宅地造成に係る工事は、検査の結果、宅地造成等規制法第9条第1項の規定に適合していることを証明する。

1 許 可 番 号	岐阜県指令 建築第 号の
2 許 可 年 月 日	平成 年 月 日
3 工事をした土地の所在及び地番	
4 造成主住所氏名	
5 工事完了検査年月日	平成 年 月 日
6 検査員職氏名印	,

様式第五

届 出 書

平成 年 月 日

建築事務所長 様

造成主 住 所
氏 名

宅地造成等規制法第15条第1項の規定により、下記の工事について届け出ます。

記

1 工事をしている土地の所在及び地番	
2 工事をしている土地の面積	平方メートル
3 工事着手年月日	平成 年 月 日
4 工事完了予定年月日	平成 年 月 日
5 工事の進捗状況	

〔注意〕 造成主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入してください。

届 出 書

平成 年 月 日

建築事務所長 様

届出者 住 所
氏 名

宅地造成等規制法第15条第2項の規定により、下記の工事について届け出ます。

記

1 工事が行われる土地の所在及び地番	
2 行おうとする工事の種類及び内容	
3 工事着手予定年月日	平成 年 月 日
4 工事完了予定年月日	平成 年 月 日

〔注意〕 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入してください。

様式第七

届 出 書

平成 年 月 日

建築事務所長 様

届出者 住 所
氏 名

宅地造成等規制法第15条第3項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 転用した土地の所在 及び地番	
2 転用した土地の面積	平方メートル
3 転 用 前 の 用 途	
4 転 用 後 の 用 途	
5 転 用 年 月 日	平成 年 月 日

〔注意〕 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入してください。

第 年 月 日
号

様

岐阜県知事 氏 名 印

宅地造成に関する工事の不許可通知書

年 月 日付宅地造成に関する工事の（許可申請
変更許可申請）については、次の理由により許可
することができないので、宅地造成等規制法（第10条第2項
第12条第3項において準用する法第10条第2項）の規定によ
り通知します。

許可をしない理由

（教示）

- 1 この処分に不服があるときは、この処分の通知を受けた日の翌日から起算して60日以内に、岐阜県知事に対して異議申立てをすることができます。
- 2 この処分に不服があるときは、上記1の異議申立てのほか、この処分の通知を受けた日の翌日から起算して6か月以内に、岐阜県を被告として（訴訟において岐阜県を代表する者は岐阜県知事になります。）、この処分の取り消しの訴えを提起することができます（なお、処分の通知を受けた日の翌日から起算して6か月以内であつても、この処分の日から1年を経過すると処分の取り消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、上記1の異議申立てをした場合には、この処分の取り消しの訴えは、異議申立てに対する決定の送達を受けた日の翌日から起算して6か月以内に提起しなければならないこととされています。

第2号様式(第4条関係)

(正本)

宅地造成に関する工事の協議書

宅地造成等規制法第11条の規定により協議します。 年 月 日 岐阜県知事 様 協議者 印					
1	造成主住所氏名	電話 番			
2	設計者住所氏名	電話 番			
3	工事施行者住所氏名	建設業登録 年 月 日 第 号	電話 番		
4	宅地の所在及び地番				
5	宅地の面積	平方メートル			
概 要 の 工 事	イ 切土又は盛土をする土地の面積	平方メートル			
	ロ 切土又は盛土の土量	切 土	立方メートル		
		盛 土	立方メートル		
	ハ 擁 壁	番 号	構 造	高 さ	延 長
				メートル	メートル
	ニ 排水施設	番 号	種 類	内 法 寸 法	延 長
				センチメートル	メートル
	ホ 崖面の保護の方法				
	ヘ 工事中の危害防止のための措置				
	ト その他の措置				
チ 工事着手予定年月日	年 月 日				
リ 工事完了予定年月日	年 月 日				
ヌ 工程の概要					
7	その他必要な事項				
受 付 欄		決 裁 欄	協議に付した条件	協議成立番号欄	
年 月 日				年 月 日	
第 号				第 号	
係員印				係員印	

第3号様式（第4条関係）

（正本）

宅地造成に関する工事の変更協議書

宅地造成等規制法第12条第3項において準用する法第11条の規定により協議します。 年 月 日 岐阜県知事 様 協議者 印						
1	宅地の所在及び地番	前				
		後				
2	宅地の面積	前	平方メートル			
		後	平方メートル			
3 工 事 の 変 更 の 概 要	イ 切土又は盛土をする土地の面積	前	平方メートル			
		後	平方メートル			
	ロ 切土又は盛土の土量	切 土	前	立方メートル	後	立方メートル
		盛 土	前	立方メートル	後	立方メートル
	ハ 擁 壁	前	番 号	構 造	高 さ	延 長
					メートル	メートル
		後			メートル	メートル
	ニ 排 水 施 設	前	番 号	種 類	内 法 寸 法	延 長
					センチメートル	メートル
後				センチメートル	メートル	
ホ 崖面の保護の方法	前					
	後					
	ヘ 工事中の危害防止のため措置	前				
		後				
ト その他の措置	前					
	後					
チ 工 程 の 概 要	前					
	後					
4	宅地造成に関する工事の協議成立年月日番号	年 月 日 協議成立番号 第 号				
5	変更の理由					
6	その他必要な事項					
受 付 欄		決 裁 欄	変更協議に付した条件		変更協議成立番号欄	
年 月 日					年 月 日	
第 号					第 号	
係員印					係員印	

第3号様式（第4条関係）

（副本）

宅地造成に関する工事の変更協議成立通知書

変更立協議通知欄	この協議書及び添付図書に記載の宅地造成に関する工事の変更については、協議が成立しましたので岐阜県宅地造成等規制法施行細則第4条第3項の規定により通知します。					
	変更協議成立番号 第 号 年 月 日					
岐阜県知事 印						
1 宅地の所在及び地番	前					
	後					
2 宅地の面積	前	平方メートル				
	後	平方メートル				
イ 切土又は盛土をする土地の面積	前	平方メートル				
	後	平方メートル				
3 口 切土又は盛土の土量	切土	前	立方メートル	後	立方メートル	
	盛土	前	立方メートル	後	立方メートル	
工事の変更の概要	八擁壁	前	番号	構造	高さ	延長
		後			メートル	メートル
	二排水施設	前	番号	種類	内法寸法	延長
		後			センチメートル	メートル
概要	水崖面の保護の方法	前				
	後					
	へ 工事中の危害防止のための措置	前				
	後					
ト その他の措置	前					
	後					
チ 工程の概要	前					
	後					
4 宅地造成に関する工事の協議成立年月日番号	年 月 日 協議成立番号 第 号					
5 変更の理由						
6 その他必要な事項						
【注意】 1 印のある欄は記入しないでください。 2 1欄、2欄及び3欄は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。						

宅地造成に関する工事の変更届

年 月 日

岐阜県知事 様

届出者 ^新住所氏名
_旧住所氏名

岐阜県宅地造成等規制法施行細則第4条第4項の規定に基づき、宅地造成に関する工事の変更について、下記により届け出ます。

協議成立 年月日番号		年 月 日		協議成立番号		第 号		
宅地の所在 及び地番								
変更 に係 る 事項	造成主住所氏名	前	電話					番
		後	電話					番
	設計者住所氏名	前	電話					番
		後	電話					番
	工事施行者 住所氏名	前						
		後						
	工事着手 予定年月日	前	年	月	日			
		後	年	月	日			
工事完了 予定年月日	前	年	月	日				
	後	年	月	日				
その他	前							
	後							
変更の理由								
受 付	市 町 村			県				

（注） 印のある欄は記入しないでください。

第6号様式（第5条関係）

（正本）

宅地造成に関する工事の変更許可申請書

宅地造成等規制法第12条第1項の規定により許可を申請します。 年 月 日 岐阜県知事 様 申請者 氏名 印					手数料欄		
1 宅地の所在及び地番		前					
		後					
2 宅地の面積		前	平方メートル				
		後	平方メートル				
工 事 の 変 更 の 概 要	イ 切土又は盛土をする土地の面積		前	平方メートル			
			後	平方メートル			
	ロ 切土又は盛土の土量		切 土	前	立方メートル	後	立方メートル
			盛 土	前	立方メートル	後	立方メートル
	ハ 擁 壁		番 号	構 造	高 さ	延 長	
			前			メートル	メートル
			後			メートル	メートル
	ニ 排 水 施 設		番 号	種 類	内 法 寸 法	延 長	
			前			センチメートル	メートル
			後			センチメートル	メートル
ホ 崖面の保護の方法		前					
		後					
ヘ 工事中の危害防止のための措置		前					
		後					
ト その他の措置		前					
		後					
チ 工 程 の 概 要		前					
		後					
4 宅地造成に関する工事の許可番号		年 月 日 第 号					
5 変更の理由							
6 その他必要な事項							
受 付 欄		決 裁 欄		変更許可に当たって付した条件		変更許可番号欄	
年 月 日						年 月 日	
第 号						第 号	
係員印						係員印	

第6号様式(第5条関係)

(副本)

宅地造成に関する工事の変更許可通知書

変通 更知 許欄 可	この申請書及び添付図書に記載の宅地造成に関する工事の変更については、下記の条件を付して許可しましたので通知します。					
	変更許可番号	第	号	年	月 日	
			岐阜県知事		印	
条件						
1	宅地の所在及び地番	前				
		後				
2	宅地の面積	前	平方メートル			
		後	平方メートル			
イ	切土又は盛土をする土地の面積	前	平方メートル			
		後	平方メートル			
3	ロ 切土又は盛土の土量	切 土	前	立方メートル	後	立方メートル
		盛 土	前	立方メートル	後	立方メートル
工 事 の 変 更 の 概 要	ハ 擁 壁	番 号	構 造	高 さ	延 長	
		前		メートル	メートル	
		後		メートル	メートル	
		後		メートル	メートル	
二	排水施設	番 号	種 類	内 法 寸 法	延 長	
		前		センチメートル	メートル	
		後		センチメートル	メートル	
		後		センチメートル	メートル	
水	崖面の保護の方法	前				
		後				
		前				
		後				
ト	その他の措置	前				
		後				
		前				
		後				
チ	工程の概要	前				
		後				
4	宅地造成に関する工事の許可番号	年 月 日		第 号		
5	変更の理由					
6	その他必要な事項					
【注意】						
1 印のある欄は記入しないでください。						
2 6欄は、宅地造成に関する工事の計画の変更に伴い、他の法令による許可、認可等を要する場合においてのみ、その許可、認可等の手続の状況を記入してください。						
3 申請者、造成主、設計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入してください。						
4 申請者の氏名(法人にあつてはその代表者の氏名)の記入を自署で行う場合においては、捺印を省略することができます。						
5 1欄、2欄及び3欄は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。						

宅地造成に関する工事の変更届

年 月 日

岐阜県知事 様

届出者 {
 住所
 新 氏名
 住所
 旧 氏名

宅地造成等規制法第12条第2項の規定に基づき、宅地造成に関する工事の変更について、下記により届け出ます。

許可年月日番号	年 月 日	第 号	
宅地の所在及び地番			
変更 に 係 る 事 項	造成主住所氏名	前	電話 番
		後	電話 番
	設計者住所氏名	前	印 電話 番
		後	印 電話 番
	工事施行者住所氏名	前	
		後	
	工事着手予定年月日	前	年 月 日
		後	年 月 日
工事完了予定年月日	前	年 月 日	
	後	年 月 日	
その他	前		
後			
変更の理由			
受 付	市 町 村	県	

（注） 印のある欄は記入しないでください。

宅地造成工事変更（完了）届

年 月 日

岐阜県知事 様

届出者 住所
氏名

岐阜県宅地造成等規制法施行細則（第5条の2第2項、第7条第1項、第2項）の規定により次のとおり届け出ます。

許可年月日番号 又は届出年月日	年 月 日 第 号	
許可又は届け出た土地の所在地		
新旧の別 変更事項	新	旧
工事が行われる土地の所在及び地番		
行おうとする工事の種類及び内容		
工事着手 予定年月日	年 月 日	年 月 日
工事完了 予定年月日	年 月 日	年 月 日
許可（届出） 工事の中止	年 月 日から 年 月 日まで	
許可（届出） 工事の再開	年 月 日	
許可（届出） 工事の廃止	年 月 日	
届出工事(完成) 年 月 日	年 月 日	
変更しようとする理由		
受付	市 町 村	県

- (注) 1 変更事項は、該当するもののみ記入してください。
2 不要の文字は、抹消してください。
3 印のある欄は記入しないでください。

工事の一部完了検査申請書

岐阜県宅地造成等規制法施行細則第10条第1項の規定による検査を申請します。

年 月 日

岐阜県知事 様

住所
造成主 氏名 印

1 工事一部完了年月日	年 月 日
2 許可（協議成立） 番号	第 号
3 許可（協議成立） 年 月 日	年 月 日
4 工事の一部完了した 土地の所在地及び 地番	
5 一部完了検査を 申請する土地	別紙添付図面に明示の区域
6 工事施行者住所氏名	
受 付	市 町 村
	県

- （注）1 一部完了検査を申請する土地を明示した区域の図面は2部添付してください。
2 印のある欄は記入しないでください。

工事の一部検査済証

第 年 月 日
年 月 日

岐阜県知事 氏 名 印

下記の宅地造成に係る工事は、検査の結果宅地造成等規制法第9条第1項の規定に適合していることを証明します。

1 許可（協議成立） 番号	第 号
2 許可（協議成立） 年 月 日	年 月 日
3 工事の一部完了した 土地の所在地及び 地番	
4 一部完了検査 した土地	別紙添付図面に明示する区域
5 造成主住所氏名	
6 工事完了検査年月日	年 月 日
7 検査員職氏名印	,

第11号様式（第11条関係）

宅 地 造 成 許 可 証 協 議 証 届 出 証	
岐 阜 県	
許可（協議成立・届出）年月日及び番号	年 月 日 第 号
造成主氏名	
設計者氏名	
工事施行者氏名	
工事予定年月日	年 月 日から 年 月 日まで

60センチメートル

1メートル

（注）法第15条第2項による場合は、60センチメートル×30センチメートルとすることができる。

表 面

第 号
身 分 証 明 書
所属 職名 氏名
年 月 日生
上記の者は、宅地造成等規制法第4条第1項、第5条第1項及び第18条第1項の規定に基づき、測量、調査、障害物の伐除並びに試掘等又は立入検査を行なうため、他人の占有する土地に立入ることができる者であることを証明する。
年 月 日
有効期限（1年） 年 月 日まで
岐阜県知事 印

裏 面

宅地造成等規制法（抜すい）
（証明書等の携帯）
第6条 第4条第1項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。
2 前条第1項の規定により障害物を伐除しようとする者又は土地に試掘等を行なおうとする者は、その身分を示す証明書及び市町村長又は都道府県知事の許可証を携帯しなければならない。
3 前2項に規定する証明書又は許可証は、関係人の請求があつた場合においては、これを提示しなければならない。
第18条（第1項省略）
2 第6条第1項及び第3項の規定は、前項の場合について準用する。

第13号様式（第13条の2関係）

適合証明書交付申請書				手数料欄	
<p>岐阜県知事 様</p> <p>確認済証の交付を受けたいので、宅地造成等規制法施行規則第30条の規定により下記の計画が宅地造成等規制法第8条第1項（又は第12条第1項）の規定に適合していることの証明書（通）を交付願います。</p> <p>年 月 日</p> <p>申請者住所氏名</p> <p>〔法人にあってはその 名称及び代表者名〕</p> <p style="text-align: right;">印</p> <p style="text-align: center;">（電話 　　　　　）</p>					
土地の所在、地番等	所在、地番				
	面 積	m ²			
予定建築物又は 工作物の概要	用 途				
	建 築 面 積	m ²	延べ面積	m ²	
	工 事 種 別	新築（新設） 移転	増築（増設） 用途の変更	改築 仮設	
	構 造				
工 事 予 定 期 間	年 月 日から		年 月 日まで		
当該許可等の番号・ 年 月 日	第 号		年 月 日		
その他参考事項					
受 付 印		備 考			

（注） 印欄は記入しないでください。

工 事 着 手 届 出 書

平成 年 月 日

建築事務所長 様

届出者住所氏名
(名称及び代表者名)

宅地造成等規制法第 8 条に基づく宅地造成に関する工事について、下記のとおり着手しましたので届け出ます。

記

許 可 番 号 年 月 日	岐阜県指令	建築第	号の 平成 年 月 日
宅 地 の 所 在 及 び 地 番			
工 事 着 手 年 月 日	平成 年 月 日		
工 事 完 了 予 定 年 月 日	平成 年 月 日		
工 事 施 行 者 住 所 氏 名 (名 称 及 び 代 表 者 名)	電話		
現 場 管 理 者 住 所 氏 名	電話		
備 考			
市 町 村 受 付		建 築 事 務 所 受 付	

(備 考) 1ヘクタール以上の開発行為については、実施工程表を添付してください。

(注) 印の欄は記入しないでください。

修 補 改 造 完 了 届

平成 年 月 日

建築事務所長 様

住 所
届出者
氏 名

宅地造成等規制法第 8 条に基づく宅地造成に関する工事について、下記のとおり修補改造を完了しましたので届け出ます。

記

許 可 番 号 岐阜県指令 建築第 号の

許 可 年 月 日 平成 年 月 日

宅 地 の 所 在 及 び 地 番

工 事 着 手 年 月 日 平成 年 月 日

修 補 改 造 完 了 年 月 日 平成 年 月 日

修 補 改 造 の 内 容

- (備考) 1 修補改造の前後写真(修補改造の内容のわかるもの)を添付してください。
2 その他完了検査において指示された図書を添付してください。

開発許可制度運用指針

I . 総論

I - 1 開発許可制度の意義

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものである。また、近年都市的な土地利用が都市計画区域外においても全国的に展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされている。

その創設当時においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的開発によるスプロールを念頭においていた本制度であるが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じている。本格的な人口減少・超高齢社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要がある、開発許可制度の運用に当たっても、これを踏まえて適切に行うことが必要である。

I - 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、具体的には都市計画法（以下「法」という。）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（以下「令」という。）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。

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、適正な管理が行われなければその期待される機能が発揮されないことから、土地の帰属や管理協定の締結等、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。

I - 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相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、市街化調整区域の基本的性格を踏まえた上で、法第 34 条の趣旨に照らしながら、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、などについて総合的に勘案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。

I-4 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に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所であり、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。

I-5 許可不要の開発行為

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。

II. 一般的事項

II-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。

II-2 執行体制の整備等

- (1) 開発許可に関する事務の効率的かつ効果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、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、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、事務の効率的かつ効果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局に連関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いくことにより、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係る市町村

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) 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、同条第12号及び令第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（以下「全部事務処理市町村」という。）に適用される規定であることに留意すること。

なお、法第86条及び令第44条の規定による港務局長への委任は、原則として、これを行うことが望ましい。

II-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。

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、産業界を代表する者を加えるよう配慮することが望ましい。なお、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。

開発審査会は、法第34条第14号関係の事務のほか開発許可制度の運用についても積極的な役割を果たすことが期待される所であり、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ついては、定例会のみでなく必要に応じて随時開催する等できる限り弾力的に運用することが望ましい。

なお、開発審査会は、全部事務処理市町村であっても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の適切な運用を確保するため、関係市町村と十分な連携を図ることが望ましい。

II-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。以下（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（4haを超える農地等が含まれるときは地方農政局（北海道にあっては農村振興局、沖縄県にあっては沖縄総合事務局）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、同条第2項若しくは第43条第1項又は農地法第4条第1項、第5条第1項若しくは第73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。

II-5 その他の法律による許可、認可等の処分との調整

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食い違いを生じないように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、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内においては、開発許可を受けることによって、宅地造成等規制法第8条第1項の規定による許可は不要となるが、開発許可申請者にこの旨を付言するとともに、同法の許可担当部局と適切に連携すること等により、許可申請者に二重の負担をかけないようにすることが望ましい。

II-6 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路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) 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。

II-7 開発行為に係る負担の合理化

(1) 区画整理済地等における開発許可事務処理の迅速化

既に土地区画整理事業が施行された土地等公共施設が整備された市街地における建築物の建築等に係る開発許可については、周辺の道路、公園、排水施設等の関連公共施設整備が既に行われていることに鑑み、速やかに審査を了する等事務処理の一層の迅速化を図ることが望ましい。

(2) 小規模な開発行為に係る負担の合理化

特に、小規模な開発行為については、事務処理の一層の迅速化、合理化を推進し、事業者に過大な負担が課されないよう留意することが望ましい。

II-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和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。

II-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」）となる農地については、周辺地域の計画的市街地形成に支障をきたさないものについては、その規模の基準を、大都市地域にあっては2ha以上として運用することが望ましいとされているが、この取扱いにより穴ぬき市街化調整区域となる大都市地域内の2ha以上5ha未満の農地（以下「穴ぬき市街化調整区域農地」という。）については、従来の穴ぬき市街化調整区域より規模が小さく、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。

① 第1号

小規模な穴ぬき市街化調整区域農地内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農地は、そもそも農地として保全すると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。

III. 個別的事項

III-1 法第4条関係

III-1-1 法第4条第11項に規定する特定工作物の範囲

法第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、令第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別表第二(り)項第3号(13の2)、(ぬ)項第1号(21)及び同表(り)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、マリナー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。

III-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、総論I-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、物理的形狀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等を建築する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、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等の建築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（以下「施行規則」という。）第60条に規定する書面（以下単に「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

は附近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。

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随的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等（以下「併設建築物」という。）については、主として当該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ため、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) その他

自然公園法若しくは自然環境保全法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等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あるいは自然地として復元、保全される区域又は将来緑地あるい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、緑地あるいは自然地（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、自然公園担当部局あるい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。

III-2 法第29条関係

III-2-1 規制規模の引下げ（令第19条第1項ただし書関係）

令第19条第1項ただし書の規定により規制規模を別に定めるべき区域としては、相当数の宅地造成が比較的小規模な単位で現に行われ、又は行われる見込みが強いと認められる既成市街地の周辺の土地の区域で、当該地域の公共施設の整備状況及び将来の見通しを考慮の上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土地の区域がその対象となるが、規制規模の引下げ及びその規模による規制を行うべき土地の区域の決定は、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の上、これを行うことが望ましい。

III-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、B－林業、C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

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

宿舍：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舍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舍(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舍等)に係る開発行為であって、個々の宿舍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。

Ⅲ－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。

Ⅲ－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つては1ha以上の開発)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こととされた。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。

Ⅲ－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、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、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、許可あるいは不許可を行う場合には同時に行うことが望ましい。

Ⅲ－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。については、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、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あるい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、公共施設の管理者あるい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、道路横断面図、道路縦断面図、排水縦断面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。

Ⅲ-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、手続き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、手続き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、上記の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、農業用排水施設について、開発区域内からの排水による水質の悪化、転落事故等の発生、管理費の増高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排水施設周辺の市街化の進展等により、農業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、管理費の増高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条及び土地改良法第56条の趣旨にのっとり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し合いを行わせて、施設の管理者が当該開発行為の施行にあわ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。

III-5 法第33条関係

III-5-1 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。

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。

III-5-2 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、開発許可に際しての条件の付与等の措置を事案に応じて講ずるとともに、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。

III-5-3 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。

III-5-4 第7号関係（擁壁の透水層の取扱い）

擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成等規制法施行令第10条、施行規則第27条及び建築基準法施行令第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3年3月社団法人建築研究振興会）を参考とすることが望ましい。

III-5-5 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察し、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あるいは工事の施行上過重な負担を課することとならないよう留意することが望ましい。
- (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るが、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) 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、工場立地法に基づく「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ものと考えられる。

- (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み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。

Ⅲ-5-6 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簿謄本（個人申請の場合は住民票）、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。

Ⅲ-5-7 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、法人の登記簿謄本、事業経歴書、建設業の許可証明書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ことが望ましい。

Ⅲ-5-8 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) 同意書に添付する印鑑証明については、同意者の意思確認に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。

Ⅲ-5-9 技術基準の強化

技術基準の強化を行う場合には、地域の実情等を十分勘案して行うことが必要であり、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公的主体が整備することが適当な施設まで開発者に負担させないことなど、開発者に必要以上の負担を求めないよう留意する必要がある。

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、原則公的主体に帰属させることとし、やむを得ず

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について特別な配慮を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、どのような開発行爲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、横断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乘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、特定の開発行爲について、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爲の目的、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爲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以下の開発行爲であっても令第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、開発行爲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を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）
公益的施設については、公共施設と比較して、開発区域内に確保することが必要不可欠であるとはいい難いものであり、地方公共団体において整備すべきことが原則であるが、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を可能とするの趣旨である。
「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1000㎡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は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。

III-5-10 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て、必要な場合に限定的に行うことが望ましく、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、既存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）

「設置を予定している場合」とは、予算上の位置づけ、整備計画上の位置づ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慮し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（開発工事完了後〇年以内に公園等が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。

III-5-11 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。

III-5-12 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み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。

Ⅲ－6 法第34条関係（第14号以外）

Ⅲ－6－1 一般的事項

本条は、市街化調整区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。

Ⅲ－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法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等が考えられる。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などが考えられる。
- (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扱って差し支えないものと考えられる。従って、はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物、ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド（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並びに自動車用液化石油ガススタンド等を除く。）、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。

Ⅲ－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D－鉱業に属する事業及び当該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。

Ⅲ－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

Ⅲ－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等で、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行う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を伴う場合も含め許可の対象として取扱って差し支えない。
- (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。

Ⅲ－６－６ 第８号、第９号関係

令第２９条の６及び令第２９条の７に基づく建築物等は、火薬類取締法に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物等、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等である。

Ⅲ－６－７ 第１０号関係

市街化調整区域内における地区計画については、都市計画運用指針Ⅳ－２－１Ｇを参照すること。

Ⅲ－６－８ 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。区域の設定にあつ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る、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) 令第29条の8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、優良な農地等、優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき区域、災害の発生のおそれがある区域を含まないこととされている。具体的には、農業振興地域の整備に関する法律（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）、森林法に規定する保安林等の区域が考えられる。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、都市計画区域マスタープラン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。

この他、区域指定に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

- ① 条例で区域を指定する際に、農地等が含まれる場合には、農林漁業との健全な調和を図り、また、農地転用許可事務と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。また、当該区域内に4haを超える農地等が含まれるときには、都道府県農地転用担当部局を通じて地方農政局農地転用担当部局との間において十分連絡調整を行うこと。
- ② 条例で指定する区域には、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。
- (4) 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。
- (5) 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。

Ⅲ-6-9 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み合わせで定められるが、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、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域のマスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の实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當」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。
- (3) 条例で区域を指定する場合には、Ⅲ-6-8(3)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。

Ⅲ-6-10 第13号関係

- (1) 「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、会社が従業員宿舍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。
- (2) 「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。
- (3) 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、市街化調整区域となる前に当該許可を受けていることが望ましい。
- (4) 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。

Ⅲ-7 法第34条第14号等関係

Ⅲ-7-1 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、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など保全することが適当な区域を除き、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相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もので、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き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) 取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取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取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取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、被取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随する社務所、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①～④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概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（保有していた者から相続により取得した場合を含む。）者又は当該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、停年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし新規に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
- 次に掲げる建築物が移転の対象と考えられる。
- 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 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3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概ね同様のものとするのが望ましい。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は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
 - ア 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
 - イ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - ウ 用途の変更が容易なものでないこと。
 - エ 自然公園法その他の法令に適合していること。
 - 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。

 - ア 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
 - イ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。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ため、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) 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等であって、その振興を図る必要があるものとして都道府県知事等が指定した地域において立地することがやむを得ないと認められる工場

等

「立地することがやむを得ないと認められる」とは、工場等の立地が当該市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、開発区域周辺の労働力を必要とする場合、清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合、空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合等、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総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であると考えられる。

(13) 特定流通業務施設

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 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第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。
- ② 物流総合効率化法第4条第5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相当と認められる旨の意見があった施設であること。
- ③ 市街化調整区域における特定流通業務施設のうち、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) 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が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。

- ① 「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における基準に適合しており、かつ、独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けて建設されるものであること。
- ② 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。
- ③ 「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場合、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合に適正な料金設定のため不可避の場合等施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不相当であること。
- ④ 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。
- ⑤ 独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けられないものであっても、地域の特性、経済社会の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為又は建築行為の目的、位置、規模等を個別具体的に検討し、有料老人ホーム担当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については、開発許可の審査対象として差し支えない。

(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
ア 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、別記様式第一の確認書の提出を求めることが望ましい。

イ 第二種社会福祉事業の用に供せられる介護老人保健施設の建築を行おうとする者の求めに応じ、60条証明書を交付するに当たっては、あらかじめ介護老人保健施設担当部局を経由して民生担当部局より別記様式第二の証明書を求めることが望ましい。

(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（以下「優良田園法」という。）による優良田園住宅については、優良田園法第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、手続きの迅速化に努めること。
- ② 優良田園法第4条に定め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、提出部数の軽減、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

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、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 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
- 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

III-7-2 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。

- III-7-1 (7) における集落の指定 (指定既存集落)
- III-7-1 (12) における地域の指定 (人口減少産業停滞地域)
- III-7-1 (13) における区域の指定 (インターチェンジ周辺)

III-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条の基準にかんが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、日本下水道事業団、土地開発公社(都道府県等が設立したものに限る。)、独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社(都道府県等が設立したものに限る。))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ち、開発許可を受けたものとみなされることとされている。

III-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条の2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、一般電気事業者及び一般ガス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6000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、II-4(農地転用許可との調整)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。

III-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。

III-11 法第39条、第40条関係(公共施設の管理・帰属)

III-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書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は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つては、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、平成4年に施行された借地借家法第22条の定期借地権を活用した開発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)～(3)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つ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つ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・形態のものであつて、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つても、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、道路延長は概ね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。

III-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示の登記（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示の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示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 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により土地の表示の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移転の登記（別記様式第6）

- ① この様式は、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、その者が表示の登記等を申請する場合（不動産登記法第80条第1項の規定による申請等）について従前の公共施設の用に供していた土地が法第40条第1項の規定により開発許可を受けた者に帰属する場合において、その帰属後、不動産登記法第80条第1項の規定により当該者が直接表示の登記及び所有権保存の登記を申請することもできる。この場合における同法同条第2項に規定する所有権を証する書面としては、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。

(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、河川法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。

III-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。

III-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及び独立行政法人緑資源機構については、本条第2項の国とみなされて、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。

III-14 法第43条関係

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条に定めるところであるが、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、開発審査会の基準で開発行為と建築行為の許可基準が異なる場合も想定されることから、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。

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、地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）及び日本下水道事業団については、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、政令第36条の基準にかんがみて行うことが望ましい。

Ⅲ－15 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。

Ⅲ－16 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。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、各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9の備考欄を活用すること等が考えられること。

Ⅲ－17 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。

Ⅲ－18 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 of 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」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条第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（刑法第258条）、公務執行妨害罪（刑法第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とって行うことが望ましい。

IV. 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。

なお、法第34条第14号の適用に関して、開発審査会に付議する案件について一定のものに限定する等の運用を行う場合においては、その付議の基準（いわゆる提案基準）は、審査基準に含まれるものであること。

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

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の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章の規定の通り、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、建築物等の移転命令・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章の規定の趣旨の通り、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。

岐阜県土地開発事業の調整に関する規則

平成 12 年 3 月 24 日規則第 44 号
改正 平成 13 年 5 月 18 日規則第 70 号
改正 平成 18 年 4 月 1 日規則第 132 号

岐阜県土地開発事業の調整に関する規則をここに公布する。

岐阜県土地開発事業の調整に関する規則

目次

- 第一章 総則（第一条 第三条）
- 第二章 事前協議（第四条）
- 第三章 開発協議（第五条 第九条）
- 第四章 土地開発事業の施行（第十条 第十二条）
- 第五章 土地開発工事の施行（第十三条 第十六条）
- 第六章 雑則（第十七条・第十八条）
- 附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この規則は、土地開発事業に関して行う事業者及び工事施行者と県との調整に係る手続及び基準を定めることにより、県土の総合的かつ合理的な土地利用を推進し、もって地域の秩序ある発展を図ることを目的とする。

（定義）

第二条 この規則において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 土地開発工事 一団の土地の区画形質を変更する開発に係る工事をいう。
- 二 土地開発計画 土地開発工事に係る計画をいう。
- 三 土地開発事業 土地開発計画及び土地開発工事をいう。
- 四 開発区域 土地開発工事を行う土地の区域をいう。
- 五 公共施設 道路、公園、上水道、下水道、緑地、広場、河川、砂防施設、水路、貯水施設、消防施設その他の公共の用に供する施設をいう。
- 六 公益的施設 教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の公益性を有する施設であって住民の共同の福祉又は利便のために必要なものをいう。
- 七 事業者 土地開発事業を自ら施行し、又は請負契約その他の方法により他人をして土地開発事業を施行させる者をいう。
- 八 工事施行者 土地開発工事を自ら施行し、又は請負契約その他の方法による事業者の求めに応じ土地開発工事を施行する者をいう。
- 九 振興局長 岐阜県振興局等設置条例（平成十一年岐阜県条例第三十二号）第一条第一項に規定する振興局長をいう。

（適用範囲）

第三条 この規則は、開発区域の面積が一ヘクタール以上又は建設する道路の延長が一キロメートル以上の土地開発事業について適用する。ただし、次に掲げるものを除く。

- 一 国又は地方公共団体が行うもの
- 二 国土利用計画法（昭和四十九年法律第九十二号）第十八条の政令で定める法人その他知事が別に定める法人が事業者であるもの
- 三 鉱業法（昭和二十五年法律第二百八十九号）の適用を受けるもの
- 四 砂利採取法（昭和四十三年法律第七十四号）第十六条の認可を受けて行う砂利採取事業に係るものであって、河川法（昭和三十九年法律第六十七号）第六条第一項に規定する河川区域又は同法第五十四条第一項に規定する河川保全区域において行うもの及び一時農地を転用し、砂利採取後農地に復元するもの
- 五 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第七項に規定する市街地開発事業

- 六 都市計画法第二十九条第一項本文又は岐阜県事務処理の特例に関する条例（平成十二年岐阜県条例第四号）の規定により同法第三章第一節に規定する事務を行う市町村の区域内において行うもの
- 七 農業、林業又は漁業の用に供する目的で行うものであって知事が別に定めるもの
- 八 非常災害に際し必要な応急措置として行うもの
- 九 前各号に掲げるもののほか、知事が別に定めるもの

第二章 事前協議

（事前協議の方法）

第四条 土地開発工事を施行しようとする事業者は、あらかじめ、当該土地開発工事に係る土地開発計画の概要について、当該開発区域を所管する振興局長に協議するものとする。

- 2 前項の規定による協議（以下「事前協議」という。）の申出は、別記第一号様式による土地開発事業事前協議申出書を当該開発区域の所在する市町村を經由して提出することにより行うものとする。
- 3 前項の規定により土地開発事業事前協議申出書の提出を受けた市町村の長は、当該土地開発事業に関して意見があるときは、当該土地開発事業事前協議申出書を振興局長に送付する際に意見を付すことができる。
- 4 振興局長は、事前協議の申出があったときは、当該事前協議に係る土地開発計画の概要について、次に掲げる基準により審査しなければならない。
 - 一 土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に適合するものであること。
 - 二 公共施設及び公益的施設に関する国、地方公共団体等の整備計画に照らして明らかに不適当なものでないこと。
 - 三 開発区域を含む周辺区域の自然環境の保全上明らかに不適当なものでないこと。
- 5 振興局長は、前項の規定による審査の結果、当該土地開発計画の概要が適当であると認めるときは次条第一項の規定による協議（以下「開発協議」という。）をするよう（第九条各号に掲げる土地開発事業に係るものにあつては承認する旨を）事業者に書面で通知し、当該土地開発計画の概要が不適当であると認めるときは当該土地開発計画を変更し、又は当該土地開発工事を中止するよう事業者に指導するものとする。
- 6 前項の規定による通知は、土地開発事業事前協議申出書を經由した市町村を經由して行うものとする。

第三章 開発協議

（開発協議の方法）

第五条 事業者は、事前協議を行った土地開発事業に係る土地開発工事を施行しようとするときは、当該土地開発工事の施行のために必要な法令又は条例の規定による許可、認可、確認等の申請及び自然環境保全協定（岐阜県自然環境保全条例（昭和四十七年岐阜県条例第十七号）第三十六条に規定する自然環境保全協定をいう。以下同じ。）の申出と同時に、当該土地開発工事に係る土地開発計画の設計内容その他の具体的内容について前条第一項の振興局長と協議するものとする。

- 2 開発協議の申出は、別記第二号様式による土地開発事業開発協議申出書を前条第二項の市町村を經由して提出することにより行うものとする。
- 3 振興局長は、開発協議の申出があったときは、当該開発協議に係る土地開発計画の具体的内容について、計画調整基準（別表第一）及び設計調整基準（別表第二）により審査しなければならない。
- 4 振興局長は、前項の規定による審査の結果、当該土地開発計画の具体的内容が適当であると認めるときは承認する旨を事業者に書面で通知し、当該土地開発計画の具体的内容が不適当であると認めるときは当該土地開発計画を変更し、又は当該土地開発工事を中止するよう事業者に指導するものとする。
- 5 前条第三項の規定は土地開発事業開発協議申出書について、同条第六項の規定は前項の規定による通知について準用する。

（開発協議の変更）

第六条 前条の規定は、同条第四項の規定による通知がなされた後に土地開発計画の変更をした場合について準用する。この場合において、当該変更が軽微であると認められるときは、書面による届出をもって当該変更に係る開発協議に代えることができる。

（承認の取消し等）

第七条 振興局長は、事業者が正当な理由がないのに第五条第四項の規定による開発協議の承認の通知があった日から二年以内に当該承認に係る土地開発工事に着手しないときは、当該承認を取り消すことができる。

（土地開発事業に係る会員等の募集）

第八条 ゴルフ場、テニス場その他の施設であつて会員（当該施設を利用するための権利（一般の利用者に比して有利な条件で継続的に利用することのできる権利を含む。）を有する者をいう。以下同じ。）の利用に供するためのものを設置する土地開発事業に係る事業者は、第五条第四項の規定による通知を受けた後において当該会員の募集（ゴルフ場等に係る会員契約の適正化に関する法律（平成四年法律第五十三号）第二条第四項に規定する募集を除く。）をするものとする。

(開発協議の適用除外)

第九条 この章の規定は、次に掲げる土地開発事業には適用しない。

- 一 都市計画法第二十九条第一項本文及び同条第二項本文に規定する開発行為(開発行為をする面積が四十ヘクタール以上のものを除く。)
- 二 宅地造成等規制法(昭和三十六年法律第百九十一号)第八条第一項に規定する宅地造成に関する事業(宅地造成をする面積が四十ヘクタール以上のものを除く。)
- 三 砂利採取法第十六条の認可を受けて行う砂利採取事業であって第三条第四号に掲げるもの以外のもの
- 四 採石法(昭和二十五年法律第二百九十一号)第三十三条の許可を受けて行う岩石の採取
- 五 森林法(昭和二十六年法律第二百四十九号)第十条の二第一項又は同法第三十四条第二項の許可を受けて行う行為(同法第五条第一項に規定する地域森林計画の対象となる民有林の区域内にその開発区域のすべてが含まれているものに限り、開発区域の面積が四十ヘクタール以上のものを除く。)
- 六 その開発区域のすべてが国有林野に含まれるもの

第四章 土地開発事業の施行

(開発協定)

第十条 事業者は、当該土地開発区域が所在する市町村の長から当該土地開発事業の施行に関し当該市町村の土地利用計画との調整等に関する協定(以下「開発協定」という。)の締結を求められたときは、これに応じるよう努めるものとする。

(勧告)

第十一条 振興局長は、土地開発事業の実施状況の把握に努め、必要があると認めるときは、当該土地開発事業の事業者又は工事施行者に対し、当該土地開発事業の中止、当該開発区域の原状回復その他の措置を講ずるよう助言又は勧告をするものとする。

- 2 振興局長は、事業者が、第四条第二項若しくは第五条第二項(第六条において準用する場合を含む。)の規定による申出をせず、又はこの規則に基づく指導若しくは要請に応じないで土地開発工事を施行したときは、当該事業者に対し、当該申出をし、又は当該指導若しくは要請に応じるよう勧告するものとする。
- 3 振興局長は、前二項の規定による助言又は勧告をするために必要があると認めるときは、事業者又は工事施行者に対し、報告若しくは資料の提供を求め、又は関係職員をして行う土地開発工事の施行状況の調査に応ずるよう要請するものとする。

(公表)

第十二条 振興局長は、前条第二項の規定による勧告を受けた事業者が当該勧告に従わないときは、その旨及び当該勧告の内容を公表することができる。

- 2 振興局長は、前項の規定による公表をするときは、あらかじめ、岐阜県行政手続条例(平成七年岐阜県条例第三十六号)第十三条第一項第二号に規定する弁明の機会の付与の例により、当該事業者に対し、意見陳述のための手続をとらなければならない。

第五章 土地開発工事の施行

(施行の時期)

第十三条 工事施行者は、当該土地開発事業に関し次に掲げる要件を備えた後において、当該土地開発工事を施行するものとする。

- 一 第五条第一項に規定する許可、認可、確認等を受けたこと。
- 二 第五条第四項の規定による通知があったこと(第九条各号に掲げる土地開発事業を除く。)
- 三 自然環境保全協定の締結をしたこと。

(防災措置等)

第十四条 事業者及び工事施行者は、防災措置(仮施設を含む。)を本工事に先立ち実施するとともに、当該土地開発工事の施行に際し次に掲げる措置を講ずるよう努めるものとする。

- 一 土砂崩れ、土砂流出、出水その他の災害の発生を防止するための措置
- 二 騒音、水質汚濁その他の公害の発生を防止するための措置
- 三 開発区域及びその周辺における河川、水路及び排水路その他の排水施設の排水又は利水に支障を及ぼさないための措置
- 四 開発区域及びその周辺における円滑な交通を妨げないための措置

- 2 事業者及び工事施行者は、土地開発工事を廃止し、又は中止しようとするときは、当該土地開発工事の廃止又は中止に伴う災害の防止、自然の回復その他必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(工事施行者の変更の届出等)

第十五条 事業者は、工事施行者を変更し、又は当該土地開発工事にしその期間を変更し、二週間以上中止し、中止後再開し、若しくは廃止しようとするときは、あらかじめ、その旨を書面により市町村を経由して振興局長に届け出るものとする。

(工事の着手及び完了の届出)

第十六条 事業者は、土地開発工事に着手したとき又は土地開発工事の全部(土地開発工事を複数の工区に

区分して施行する場合にあっては、それぞれの工区)について工事が完了したときは、速やかに、その旨を書面により市町村を経由して振興局長に届け出るものとする。

第六章 雑則

(知事の総合調整等)

第十七条 知事は、必要があると認めるときは、事業者又は工事施行者に対し、報告若しくは資料の提出を求め、関係職員をして行わせる調査に応ずることを要請し、又は第一条に規定するこの規則の目的を達成する見地から必要な勧告若しくは助言をする措置を講ずるものとする。

(土地対策連絡会議等)

第十八条 知事は、前条の措置を講ずるとき又はその他土地開発事業に関する事項について必要があると認めるときは、別に定める岐阜県土地対策連絡会議の意見を聴くものとする。

2 振興局長は、この規則の規定によりその権限に属された事項その他土地開発事業に関する事項について必要があると認めるときは、別に定める地域土地対策連絡会議の意見を聴くものとする。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成十二年四月一日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現に土地開発事業の適正化に関する指導要綱(昭和四十八年八月十五日公示。以下「指導要綱」という。)第三章第一の規定による開発協議を承認する旨の通知がなされている土地開発事業(その土地開発工事の全部について工事が完了しているものを除く。)については、第三条ただし書の規定にかかわらず、この規則を適用する。

3 この規則の施行の際現に指導要綱の規定に基づいてなされている次の各号に掲げる手続については、それぞれ当該各号に掲げるこの規則の規定による手続がなされているものとみなす。この場合におけるこの規則の規定の適用については、第四条第四項中「次に掲げる基準」とあるのは「土地開発事業の適正化に関する指導要綱の廃止(平成十二年三月二十四日公示)による廃止前の土地開発事業の適正化に関する指導要綱(昭和四十八年八月十五日公示。以下「指導要綱」という。)第二章第二に規定する指導基準」と、第五条第三項中「別表第一の計画調整基準及び別表第二の設計調整基準」とあるのは「指導要綱別表第一に掲げる指導基準(計画)及び指導要綱別表第二に掲げる指導基準(設計)」とする。

一 指導要綱第二章第一の規定による事前協議の申出 第四条第二項の規定による事前協議の申出

二 指導要綱第二章第一の規定による開発協議を求める旨の通知 第四条第五項の規定による開発協議を求める旨の通知

三 指導要綱第三章第一の規定による開発協議又は開発協議の変更に係る協議の申出 第五条第一項の規定による開発協議又は第六条において準用する第五条の規定による開発協議の変更に係る申出

四 指導要綱第三章第一の規定による開発協議を承認する旨の通知 第六条第四項の規定による開発協議を承認する旨の通知

五 指導要綱第三章第一の規定による開発協議の変更に係る協議を承認する旨の通知第六条において準用する第五条第四項の規定による開発協議の変更に係る協議を承認する旨の通知

附 則(平成十三年五月十八日規則第七十号)

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の岐阜県土地開発事業の調整に関する規則の規定に基づいてなされている開発協議については、この規則による改正後の岐阜県土地開発事業の調整に関する規則第九条第一号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則(平成十八年四月一日規則第百三十二号)

この規則は、公布の日から施行する。

別表第一（第五条関係）
計画調整基準

一	公共施設及び公益的施設に対する適合性について技術的検討がなされ、及び適当な措置が講じられていること。
二	開発区域を含む周辺の地域における自然環境の保全、公害及び災害の防止並びに文化財の保護に対する具体的対策が講じられていること。
三	農林漁業、地域産業その他の地域社会との調和が保たれ、及び地域住民の福祉向上に対する貢献度が高いこと。
四	自家用給水計画について、適正かつ確実な計画を有するものであること。
五	土地開発事業の施行に伴い必要となる公共施設又は公益的施設の整備について、地方公共団体の財政に影響を及ぼさないよう、事業者の経費負担に関し適切な配慮がなされていること。
六	事業者の資力、信用及び能力並びに開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意状況からみて実現可能性の高いものであること。
七	事前協議が整った土地開発事業にあっては、当該事前協議に付された指示事項に対する措置が適正に行われていること。

別表第二（第五条関係）
設計調整基準

区分	内容
一 防災に関する基準	<ol style="list-style-type: none"> 1 流域は、原則として変更しないこと。 2 土地の区画形質の変更の内容は、現在の地形を踏まえ、必要最小限の土工量であること。 3 切土及び盛土に生ずる法面は、可能な限りこう配を緩くし、並びに植栽、芝張り、芝種子吹付けその他の当該土地の地形及び地質に適した工法により安定させるものであること（法面を擁壁で覆う場合を除く。）。 4 相当量の土砂が流出するおそれが予測される場合は、下流地域における災害を防止するための防災施設を設けること。 5 溪流は、埋没させないこと（やむを得ない理由があり、かつ、防災上支障がないと認められる場合を除く。次号において同じ。）。 6 溪流は、他の工作物と交差させる場合にあっては、暗きょとしないこと
二 排水に関する基準	<ol style="list-style-type: none"> 1 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、開発区域内の汚水及び雨水を有効かつ適切に排水できるように、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に接続していること。この場合において、放流先の河川、水路に流出増等の影響を与えないように雨水を一時貯留するための調整池その他の適当な施設を開発区域内に設けること。 2 既存の農業用ため池その他のため池に流入する雨水を増加させ、又は減少させることとなる場合は、当該ため池の安全及び必要水量の確保のために必要な措置を講ずること。
三 自然保全に関する基準	<ol style="list-style-type: none"> 1 森林の伐採は最小限にとどめられており、かつ、土地開発事業の種別に応じ相当面積の樹林地が確保されていること。 2 現存する樹林地が少ない等前号の樹林地が確保し難い場合にあっては、その場所に適性を有する樹種を植栽する等積極的に樹林を育成すること。 3 貴重な植物の生育地又は貴重な動物の生息地があるときは、適切な保護措置をとること。 4 建物その他の構築物の位置、規模、構造及び色彩は、周辺の自然環境に調和したものであること。
四 道路に関する基準	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路は、開発区域外の既存の道路の機能を阻害しないものであること。 2 開発区域内に地域住民の通行の用に供している道路又は通路がある場合は、従来の慣行による地域住民の通行を確保するための措置を講ずること。 3 道路の幅員は、計画交通量に応じ、車道幅員2.75メートル以上で、かつ、2車線以上（小区間で通行上支障がないと認められる場合にあっては車道幅員4.00メートル以上の道路）とすること。

	<p>4 幹線となる接続道路は、安全かつ円滑な交通量を確保するに足りる幅員及び構造を有する公道へ接続すること。</p> <p>5 道路は、原則として舗装すること。</p> <p>6 前各号に掲げる事項のほか、道路は、道路構造令（昭和45年政令第320号）に規定する第三種又は第四種の道路の基準に準じた構造（自転車専用道路、自転車歩行者専用道路及び歩行者専用道路にあっては、それぞれ同令に規定する基準）に準じた構造とすること。</p>
五 用水に関する基準	<p>1 開発区域内における生活用水の水源は、水質が衛生上適当なものであり、かつ、当該開発区域内において消費する水量に対し十分な供給量を有するものであること。</p> <p>2 水源は、開発区域外の水道用水、農業用水等の利水に支障を及ぼさないものであり、かつ、水利権が明確に確保されているものであること。</p> <p>3 開発区域及びその周辺に消防水利として利用できる河川、水路、池沼等がない場合又は不足している場合は、消火栓、消防用ため池その他の消防水利施設を適切に配置すること。</p>
六 汚水及び廃棄物処理に関する基準	<p>1 し尿その他の汚水の処理は、地下浸透式以外の方法によること。</p> <p>2 下流域住民の生活環境及び利水に支障を及ぼさないよう、原則として、高度処理ができる汚水処理施設を設置すること。</p> <p>3 開発区域から排出される廃棄物は、原則として事業者が処理すること。</p> <p>4 ばい煙等によって周囲の環境を悪化することのない位置、構造及び能力を有する廃棄物処理施設を設置すること。</p>
七 文化財に関する基準	<p>1 現に確認されている文化財は、原則として原状のまま保存することとし、保存のための適切な措置を講ずること。</p>
八 工事当初の措置に関する基準	<p>1 開発区域内における立木の伐採又は土地の区画形質の変更によって生ずる工事期間中における下流域の災害及び著しい濁水の流出を防止するための防災施設（仮施設を含む。）並びに飲用水、かんがい用水等を確保するための施設（仮施設を含む。）は、工事施行の当初に行うこと。</p>

別記

第1号様式

（第4条関係）（用紙日本工業規格A4）（略）

別記

第2号様式

（第5条関係）（用紙日本工業規格A4）（略）

岐阜県都市計画法施行細則

(昭和46年3月31日 岐阜県規則第26号)

改正	昭和49年6月18日	岐阜県規則第73号
	同 50年4月1日	同 第59号
	同 51年4月1日	同 第41号
	同 51年7月1日	同 第71号
	同 52年3月29日	同 第37号
	同 59年1月24日	同 第1号
	同 60年3月29日	同 第11号
	同 62年3月24日	同 第17号
	同 63年4月1日	同 第22号
	平成元年3月24日	同 第11号
	同 元年11月24日	同 第77号
	同 3年3月29日	同 第17号
	同 5年6月25日	同 第49号
	同 8年10月1日	同 第67号
	同 11年4月1日	同 第77号
	同 11年4月30日	同 第88号
	同 12年3月24日	同 第100号
	同 13年5月18日	同 第76号
	同 15年4月1日	同 第79号
	同 17年3月7日	同 第14号
	同 19年11月30日	同 第95号

(趣旨)

第一条 この規則は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。）、都市計画法施行規則（昭和四十四年建設省令第四十九号。以下「省令」という。）及び都市計画法施行条例（平成十五年岐阜県条例第二十七号。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。

(開発行為許可申請書の添付図書)

第二条 法第二十九条第一項又は第二項の規定による許可を受けようとする者は、法第三十条第一項の規定により申請書に同条第二項に規定する図書のほか、次の各号に掲げる図書を添えなければならない。ただし、市町村その他資力、信用等について調査する必要がないと認められる者である場合には第二号及び第三号の書類を省略することができる。

- 一 当該開発区域内の土地の登記事項証明書及び字絵図の写し
- 二 申請者の資力及び信用に関する申告書（別記第一号様式）
- 三 工事施行者の能力に関する申告書（別記第二号様式）
- 四 その他知事が必要と認める図書

2 省令第十六条第二項及び第三項に規定する設計説明書は、別記第三号様式とし、実測に基づく公共施設の新旧対照図を添えなければならない。

3 省令第十七条第一項第三号に規定する相当数の同意を得たことを証する書類は、別記第四号様式とする。

4 省令第十七条第一項第四号に規定する設計者の資格を証する書類は、別記第五号様式とする。

(開発行為の協議等)

第二条の二 法第三十四条の二第一項の規定による協議を行おうとする国の機関又は都道府県等は、開発行為協議申請書（別記第六号様式）に法第三十条第二項に規定する図書のほか、前条第一項各号（第二号を除く。）に掲げる図書を添えなければならない。

2 前条第二項から第四項までの規定は、前項の協議について準用する。

3 知事は、第一項の協議の結果について、文書をもつて当該国の機関又は都道府県等に通知するものとする。

(開発行為の変更許可の申請等)

第三条 法第三十五条の二第一項の規定による許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書（別記第七号様式）に省令第二十八条の三に規定する図書のほか、次の各号に掲げる図書を添えなければならない。

- 一 第二条第一項第一号から第三号までに規定する図書のうち、当該変更に係るもの
 - 二 その他知事が必要と認める図書
- 2 法第三十五条の二第四項において準用する法第三十四条の二第一項の規定による協議を行おうとする国の機関又は都道府県等は、開発行為変更協議申請書（別記第八号様式）に省令第二十八条の三に規定する図書のほか、次の各号に掲げる図書を添えなければならない。
- 一 第二条第一項第一号及び第三号に規定する図書のうち、当該変更に係るもの
 - 二 その他知事が必要と認める図書
- 3 知事は、前項の協議の結果について、文書をもつて当該国の機関又は都道府県等に通知するものとする。
（開発行為の変更の届出）
- 第三条の二 開発許可を受けた者は、省令第二十八条の四に規定する軽微な変更をしたときは、開発行為変更届出書（別記第九号様式）に次の各号に掲げる図書を添えなければならない。
- 一 省令第十六条第四項に規定する土地利用計画図（変更に伴いその内容が変更される場合に限る。）
 - 二 その他知事が必要と認める図書
- （既存の権利者の届出）
- 第四条 法第三十四条第十三号の規定による既存の権利者の届出は、別記第十号様式とする。
（工事完了公告の方法）
- 第五条 省令第三十一条の規定により知事が定める工事の完了の公告の方法は、岐阜県公報への掲載又は掲示場等への掲示とする。
（建築制限の解除承認申請）
- 第六条 法第三十七条第一号の規定により建築制限の解除の承認を受けようとする者は、承認申請書（別記第十一号様式）に次の各号に掲げる図書を添えなければならない。
- 一 附近の見取図
 - 二 当該土地の地形、道路、排水施設等の現況を示した図面（三千分の一以上）
 - 三 当該建築物の用途を明記した平面図
 - 四 その他知事が必要と認める図書
- （開発行為の廃止の届出書の添付図書）
- 第七条 法第三十八条の規定による開発行為に関する工事の廃止の届出は、省令第三十二条の規定による工事の廃止の届出書に次の各号に掲げる図書を添えなければならない。
- 一 廃止の理由書
 - 二 廃止の時の当該土地の地形等を明示した現況図（平面図、横断図、縦断図及び現況写真）
 - 三 工事関係施設等の構造図
 - 四 廃止に伴う防災工事等の設計説明書及び設計書
- 2 知事は、前項の届出書の提出があつたときは、当該開発行為の廃止に関し、当該土地が所在する市町村の長の意見を聴くものとする。
（建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の特例許可申請）
- 第八条 法第四十一条第二項ただし書の規定による許可申請は、許可申請書（別記第十二号様式）に第六条各号に掲げる図書を添えなければならない。
（開発許可を受けた土地における建築等の許可申請等）
- 第九条 法第四十二条第一項ただし書の規定による許可申請は、許可申請書（別記第十三号様式）に第六条各号に掲げる図書を添えなければならない。
- 2 法第四十二条第二項の規定による協議を行おうとする国の機関は、協議申請書（別記第十四号様式）に第六条各号に掲げる図書を添えなければならない。
（建築物及び工作物の新築等の許可申請書等の添付図書）
- 第十条 法第四十三条第一項の規定による許可申請は、省令第三十四条第一項に規定する申請書に同条第二項に規定する図書のほか次の各号に掲げる図書を添えなければならない。
- 一 建築物及び工作物の平面図
 - 二 擁壁及び排水施設の構造図（新築及び改築並びに新設の場合に限る。）
 - 三 その他知事が必要と認める図書
- 2 法第四十三条第三項の規定による協議を行おうとする国の機関又は都道府県等は、協議申請書（別記第十五号様式）に省令第三十四条第二項に規定する図書のほか、前項各号に掲げる図書を添えなければならない。
（標識）
- 第十条の二 条例第二条の標識は、別記第十六号様式とする。
（許可に基づく地位の承継の届出）
- 第十一条 条例第三条の規定による届出は、届出書（別記第十七号様式）にその届出に係る許可に基づく地位を承継したことを証する書類を添えて行うものとする。

(権利譲渡の承認申請)

第十二条 法第四十五条の規定による承認は、承認申請書(別記第十八号様式)に当該開発行為に関する権原を取得したことを証する書類を添えなければならない。

(開発登録簿の調書等)

第十三条 法第四十六条に規定する開発登録簿(以下「登録簿」という。)の調書は、別記第十九号様式とする。

2 登録簿の写しの交付を受けようとする者は、申請書(別記第二十号様式)を知事に提出しなければならない。

(登録簿の閲覧)

第十四条 登録簿の閲覧所は、当該開発行為に係る土地の所在地を所管する建築事務所とする。

2 登録簿の閲覧時間は、岐阜県庁の執務時間に関する規則(平成元年岐阜県規則第三十八号)第一項に規定する岐阜県庁の執務時間とする。

3 登録簿の閲覧をしようとする者は、閲覧にあたり、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

一 登録簿を損傷しないように注意すること。

二 登録簿の複写、撮影等をしないこと。

三 係員の指示に従い、指定の場所で静粛にすること。

第十五条 削除

(身分証明書)

第十六条 法第八十二条第二項の規定による証明書は、別記第二十一号様式とする。

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付申請)

第十六条の二 省令第六十条の規定による証明書等の交付を受けようとする者は、適合証明書交付申請書(別記第二十二号様式)に次の各号に掲げる図書を添えなければならない。

一 事業計画書

二 当該土地の登記事項証明書及び地形、道路等を明示した現況図

三 その他知事が必要と認める図書

(書類の提出部数及び経由)

第十七条 法、省令、条例又はこの規則の規定により知事に提出する書類(第十三条第二項又は前条に規定する申請書を除く。)の部数は、正本一部及び副本二部とする。

2 前項に規定する書類は、当該土地が所在する市町村の長を経由して提出するものとする。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和四十九年六月十八日規則第七十三号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和五十年四月一日規則第五十九号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和五十一年四月一日規則第四十一号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和五十一年七月一日規則第七十一号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和五十二年三月二十九日規則第三十七号)

この規則は、昭和五十二年四月一日から施行する。

附 則(昭和五十九年一月二十四日規則第一号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和六十年三月二十九日規則第十一号)

この規則は、昭和六十年四月一日から施行する。

附 則(昭和六十二年三月二十四日規則第十七号)

この規則は、昭和六十二年四月一日から施行する。

附 則(昭和六十三年四月一日規則第二十二号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成元年三月二十四日規則第十一号)

この規則は、平成元年四月一日から施行する。

附 則(平成元年十一月二十四日規則第七十七号)

1 この規則は、平成元年十二月一日から施行する。

2 この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の規則の規定により交付されている合格証、許可書等の証票は、この規則による改正後の規則の規定により交付された証票とみなす。

3 この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の規則の規定により作成されている用紙(以下「旧用

紙」という。)がある場合においては、この規則による改正後の規則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

附 則(平成三年三月二十九日規則第十七号)

この規則は、平成三年四月一日から施行する。

附 則(平成五年六月二十五日規則第四十九号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成八年十月一日規則第六十七号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成十一年四月一日規則第七十七号)

1 この規則は、公布の日から施行する。

2 この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の岐阜県都市計画法施行細則の規定により作成されている用紙(以下「旧用紙」という。)がある場合においては、この規則による改正後の岐阜県都市計画法施行細則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

附 則(平成十一年四月三十日規則第八十八号)

1 この規則は、平成十一年五月一日から施行する。

2 この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の岐阜県都市計画法施行細則の規定により作成されている用紙(以下「旧用紙」という。)がある場合においては、この規則による改正後の岐阜県都市計画法施行細則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

附 則(平成十二年三月二十四日規則第百号)

1 この規則は、平成十二年四月一日から施行する。

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の岐阜県都市計画法施行細則の規定により作成されている用紙(以下「旧用紙」という。)がある場合においては、この規則による改正後の岐阜県都市計画法施行細則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

附 則(平成十三年五月十八日規則第七十六号)

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(岐阜県都市計画法施行細則の一部改正に伴う経過措置)

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の岐阜県都市計画法施行細則の規定により作成されている用紙(以下「旧用紙」という。)がある場合においては、この規則による改正後の岐阜県都市計画法施行細則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

附 則(平成十五年四月一日規則第七十九号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成十七年三月七日規則第十四号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成十九年十一月三十日規則第九十五号)

この規則は、公布の日から施行する。

別記様式(略) (【資料1 - 7】開発許可の申請書等の様式 参照)

岐阜県宅地造成等規制法施行細則

(昭和41年11月1日 岐阜県規則第105号)

改正	昭和42年3月31日	岐阜県規則第19号
	同 62年3月24日	同 第17号
	同 63年4月1日	同 第22号
	平成元年11月24日	同 第77号
	同 6年3月31日	同 第24号
	同 11年4月30日	同 第87号
	同 12年3月24日	同 第99号
	同 17年4月1日	同 第78号の4
	同 18年9月29日	同 第183号

(総則)

第一条 この規則は、宅地造成等規制法(昭和三十六年法律第百九十一号。以下「法」という。)、宅地造成等規制法施行令(昭和三十七年政令第十六号。以下「政令」という。)及び宅地造成等規制法施行規則(昭和三十七年建設省令第三号。以下「省令」という。)の施行について必要な事項を定めるものとする。

第二条 削除

(不許可の通知)

第三条 法第十条第二項(法第十二条第三項において準用する場合を含む。)の不許可処分(通知)は、宅地造成に関する工事の不許可通知書(別記第一号様式)によつて行ふものとする。

(協議等)

第四条 法第十一条の規定により国又は都道府県が宅地造成に関する工事について知事に協議する場合は、宅地造成に関する工事の協議書(別記第二号様式)に省令第四条に規定する図面のほか知事が必要と認める図書を添付して行ふものとする。

2 法第十二条第三項において準用する法第十一条の規定により国又は都道府県が宅地造成に関する工事について知事に変更協議する場合は、宅地造成に関する工事の変更協議書(別記第三号様式)に省令第二十五条に規定する図面のほか知事が必要と認める図書を添付して行ふものとする。

3 前二項の協議が成立したときの通知は、当該各項の協議書の副本の協議成立通知欄に所要事項を記載することによつて行ふものとする。

4 国又は都道府県は、法第十二条第一項ただし書の軽微な変更をしたときは、宅地造成に関する工事の変更届(別記第四号様式)により知事に届け出るものとする。

5 国又は都道府県は、法第十一条(法第十二条第三項において準用する場合を含む。)の規定による協議が成立した工事を中止し、若しくは廃止し、又は中止した工事を再開しようとするときは、宅地造成工事変更届(別記第五号様式)により知事に届け出るものとする。

(工事の変更の許可申請等)

第五条 法第二条第五号に規定する造成主(以下単に「造成主」という。)は、法第十二条第一項の規定による許可を受けようとするときは、宅地造成に関する工事の変更許可申請書(別記第六号様式)に省令第二十五条に規定する図面のほか知事が必要と認める図書を添付して提出しなければならない。

2 前項の許可をしたときの通知は、前項の変更許可申請書の副本の変更許可通知欄に所要事項を記載することによつて行ふものとする。

(工事の変更等の届出)

第五条の二 造成主は、法第十二条第一項ただし書の軽微な変更をしたときは、宅地造成に関する工事の変更届(別記第七号様式)により知事に届け出なければならない。

2 造成主は、法第八条第一項本文又は第十二条第一項の規定による許可を受けた工事(以下「許可工事」という。)を中止し、若しくは廃止し、又は中止した工事を再開しようとするときは、宅地造成工事変更届(別記第八号様式)により知事に届け出なければならない。

(届出工事の添付書類)

第六条 法第十五条第一項又は第二項の規定による届出書には、省令第四条第一項の表に掲げる位置図を添付しなければならない。

(届出工事の変更等の届)

第七条 法第十五条第一項又は第二項の規定による届出をした者は、当該届出書の記載事項を変更しようとするときは、

するときは、宅地造成工事変更届（別記第八号様式）により知事に届け出なければならない。

- 2 法第十五条第一項又は第二項の規定による届出をした者は、その工事を中止し、若しくは廃止し、又は中止した工事を再開しようとするときは宅地造成工事変更届により、その工事を完了したときは宅地造成工事完了届（別記第八号様式）により知事に届け出なければならない。

（工事施行状況の報告）

第八条 知事は、造成主に対し、許可工事に高さ三メートルをこえる擁壁が含まれる場合は、写真その他の資料により、次の表の上欄に掲げる事項について、それぞれ同表の下欄に掲げる時期の後遅滞なく知事に報告するよう指導するものとする。

報 告 す る 事 項	報 告 す る 時 期
一 鉄筋コンクリート造 1 基礎杭の耐力 2 基礎の配筋 3 壁体の配筋 4 水抜穴周辺の透水層	基礎杭を打ち終わったとき。 基礎の配筋を完了したとき。 壁体の配筋を完了したとき。 水抜穴周辺の透水層工事を完了したとき。
二 練積み造 1 下端部分の厚さ及び組積材の控え長さ 2 水抜穴周辺の透水層	下端部分の工事を完了したとき。 水抜穴周辺の透水層工事を完了したとき。
三 知事が必要と認めたもの	あらかじめ指示したとき。

（技術的基準の特例）

第九条 知事は、政令第十五条第一項の規定により、災害の防止上支障がないと認められる土地において、政令第六条の規定による擁壁の設置に代えて、次に掲げる工法のうち、適当な工法を指定することができる。

- 一 石積み工
- 二 編棚工
- 三 筋工
- 四 積苗工
- 五 前各号に掲げるもののほか、知事が適当と認める工法
 一部改正〔平成一二年規則九九号・一八年一八三号〕

（工事の一部完了検査）

第十条 造成主は、許可工事の一部を完了し、その検査を受けようとするときは、工事の一部完了検査申請書（別記第九号様式）を知事に提出しなければならない。

- 2 知事は、前項の申請書を受け付けたときは、当該部分について検査を行い、法第九条第一項の規定に適合すると認めたときは、工事の一部検査済証（別記第十号様式）を交付するものとする。
- 3 前二項の規定は、法第十一条の規定（法第十二条第三項において準用する場合を含む。）により国又は都道府県と知事との協議が成立した工事について準用する。

（許可証の掲示）

第十一条 知事は、造成主に対し、当該工事の期間中、当該工事の現場の見やすい場所に、宅地造成許可証（別記第十一号様式）を掲示するよう指導するものとする。

- 2 前項の規定は、法第十一条の規定により国又は都道府県と知事との協議が成立した工事並びに法第十五条第一項及び第二項の規定により届出をした工事について準用する。

第十二条 削除

（身分証明書の様式）

第十三条 法第六条第一項及び第二項（法第十八条第二項において準用する場合を含む。）に規定する身分証明書は、別記第十二号様式による。

（宅地造成行為に関する証明書の交付申請）

第十三条の二 省令第三十条の規定による証明書の交付を受けようとする者は、適合証明書交付申請書（別記第十三号様式）に次の各号に掲げる図書を添えなければならない。

- 一 事業計画書
 - 二 現況図
 - 三 その他知事が必要と認める図書
- （書類の提出部数及び経由）

第十四条 法又はこの規則の規定により知事に提出する書類（前条に規定する適合証明書交付申請書及び図書を除く。）の部数は、正本一部及び副本二部とする。

2 前項に規定する書類は、当該宅地が所在する市町村の長を経由して提出するものとする。

付 則

この規則は、公布の日から施行する。

付 則（昭和四十二年三月三十一日規則第十九号抄）

1 この規則は、昭和四十二年四月一日から施行する。

付 則（昭和六十二年三月二十四日規則第十七号）

この規則は、昭和六十二年四月一日から施行する。

付 則（昭和六十三年四月一日規則第二十二号）

この規則は、公布の日から施行する。

付 則（平成元年十一月二十四日規則第七十七号）

1 この規則は、平成元年十二月一日から施行する。

2 この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の規則の規定により交付されている合格证、許可書等の証票は、この規則による改正後の規則の規定により交付された証票とみなす。

3 この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の規則の規定により作成されている用紙（以下「旧用紙」という。）がある場合においては、この規則による改正後の規則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

付 則（平成六年三月三十一日規則第二十四号）

1 この規則は、平成六年四月一日から施行する。

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の規則の規定により作成されている用紙（以下「旧用紙」という。）がある場合においては、この規則による改正後の規則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

付 則（平成十一年四月三十日規則第八十七号）

この規則は、平成十一年五月一日から施行する。

付 則（平成十二年三月二十四日規則第九十九号）

1 この規則は、平成十二年四月一日から施行する。

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の岐阜県宅地造成等規制法施行細則の規定により作成されている用紙（以下「旧用紙」という。）がある場合においては、この規則による改正後の岐阜県宅地造成等規制法施行細則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

付 則（平成十七年三月三十一日規則第二十四号）

この規則は、平成十七年四月一日から施行する。

付 則（平成十七年四月一日規則第七十八号の四）

この規則は、公布の日から施行する。

付 則（平成十八年九月二十九日規則第百八十三号）

この規則は、平成十八年九月三十日から施行する。

別記様式（略）（【資料2 - 6】宅地造成工事許可の申請者等の様式 参照）

岐阜県福祉のまちづくり条例（抄）

平成10年3月24日

岐阜県条例第8号

改正 平成12年3月24日 岐阜県条例第2号

目次

前文

第1章 総則（第1条 - 第6条）

第2章 福祉のまちづくりに関する施策（第7条 - 第18条）

第3章 公共的施設等の整備

第1節 公共的施設の整備（第19条 - 第23条）

第2節 特定公共的施設の整備（第24条 - 第29条）

第3節 公共車両等の整備（第30条 - 第32条）

第4章 財政措置等（第33条 - 第35条）

附則

すべての人が個人として尊重され、それぞれの立場で社会に貢献し、様々な交流やふれあいの中で安心して生活することができる社会の実現は、私たちすべての願いである。

こうした社会を実現するためには、県民一人ひとりが思いやりの心を持ってお互いを尊重しあい、自助と連帯の精神に基づいて、社会に積極的にかかわるとともに、高齢者、障害者等を含むすべての県民が自らの意思で自由に行動し、安全かつ快適に生活できる福祉のまちづくりを進めていくことが必要である。

ここに私たちは、県民一人ひとりが豊かさを実感できる「日本一住みよいふるさと岐阜県」の実現に向けて、県民総参加により、福祉のまちづくりに取り組むことを決意し、この条例を制定する。

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、福祉のまちづくりを推進するため、県、事業者及び県民の責務を明らかにするとともに、県の基本方針を定め、これに基づく施策を総合的に推進し、もって県民の福祉の増進に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 高齢者、障害者等 高齢者、障害者、妊産婦、幼児その他の者で日常生活又は社会生活に身体等の機能上の制限を受けるものをいう。
- 二 公共的施設 医療施設、商業施設、宿泊施設、社会福祉施設、体育施設、文化施設、官公庁施設、教育施設、公共交通機関の施設、道路、公園その他の不特定かつ多数の者の利用に供する施設で規則で定めるものをいう。

（県の責務）

第3条 県は、福祉のまちづくりに関する総合的な施策を策定し、その実施に努めるものとする。

（市町村との連携等）

第4条 市町村は、当該地域の実情に応じて、福祉のまちづくりに関する施策の実施に努めるとともに、県が実施する福祉のまちづくりに関する施策に協力するものとする。

（事業者の責務）

第5条 事業者は、その事業の用に供する施設等を高齢者、障害者等が安全かつ快適に利用できるような整備に努めるとともに、県及び市町村が実施する福祉のまちづくりに関する施策に協力するものとする。

(県民の責務)

第6条 県民は、福祉のまちづくりに関して理解を深め、自ら進んで福祉に関する学習活動、ボランティア活動及び高齢者、障害者等との交流活動に積極的に参加するとともに、県及び市町付が実施する福祉のまちづくりに関する施策に協力するものとする。

第3章 公共的施設等の整備

第1節 公共的施設の本備

(整備基準)

第19条 知事は、高齢者、障害者等が安全かつ快適に利用できるものとするため、公共的施設の有する不特定かつ多数の者の利用に供する出入口、廊下、階段、昇降機、便所、敷地内の通路、駐車場その他必要と認める部分の構造及び設備の本備に関し必要な基準(以下「整備基準」という。)を定めるものとする。

2 整備基準は、公共的施設の区分に応じ、規則で定める。

(公共的施設の本備)

第20条 公共的施設を設置し、又は管理する者は、当該公共的施設を整備基準に適合させるための措置を講ずるよう努めなければならない。

(適合証の交付)

第21条 公共的施設を設置し、又は管理する者は、知事に対し、当該公共的施設が整備基準に適合していることを証する証票(以下「適合証」という。)の交付を請求することができる。

2 知事は、前項の規定による請求があった場合において、当該公共的施設が整備基準に適合していると認めるときは、当該請求をした者に対し、適合証を交付するものとする。

(適合状況の報告及び調査等)

第22条 知事は、公共的施設を設置し、若しくは管理する者に対し、整備基準への適合状況その他必要な事項について報告を求め、又は当該職員に当該公共的施設若しくはその工事現場に立ち入り、整備基準への適合状況を調査させ、若しくは関係者に対し質問させることができる。

2 前項の規定による調査又は質問をする職員は、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。

(維持保全)

第23条 公共的施設を設置し、又は管理する者は、当該公共的施設を整備基準に適合させたときは、当該適合させた部分の機能を維持するよう努めなければならない。

第2節 特定公共的施設の本備

(新築等の届出)

第24条 公共的施設のうち特に高齢者、障害者等が安全かつ快適に利用できるようにするための整備を促進することが必要な施設として規則で定めるもの(以下「特定公共的施設」という。)の新築、新設、増築、改築、用途の変更(公共的施設以外の施設にする場合を除く。)又は大規模の修繕若しくは模様替(以下「新築等」という。)をしようとする者は、新築等に係る工事に着手する前に、規則で定めるところにより、その計画を知事に届け出なければならない。計画の変更(規則で定める変更を除く。)をしようとするときも、同様とする。

(指導及び助言)

第25条 知事は、前条の規定による届出があった場合において、当該届出に係る特定公共的施設が整備基準に適合しないと認めるときは、当該届出をした者に対し、必要な指導及び助言を行うことができる。

(工事完了の届出)

第26条 第24条の規定による届出をした者は、当該届出に係る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。

(完了検査等)

第27条 知事は、前条の規定による届出があったときは、当該届出に係る特定公共的施設が整備基準に適合しているかどうかの検査を行うものとする。

2 知事は、前項の検査を行った場合において、当該特定公共的施設が第24条の規定によりなされた届出の内容と異なり、かつ、整備基準に適合していないと認めるときは、当該届出をした者に対し、必要な指導及び助言を行うことができる。

(勧告)

第28条 知事は、特定公共的施設の新築等に関し、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、当該各号に規定する者に対し、必要な措置をとるべきことを勧告することができる。

- 一 特定公共的施設の新築等をしようとする者が、第24条の規定による届出をしないで工事に着手したとき。
- 二 第24条の規定による届出をした者が、当該届出の内容と異なり、かつ、整備基準に適合していない工事(第26条の規定による工事完了の届出があったものを除く。)を行ったとき。
- 三 前条第2項の指導又は助言を受けた者が、正当な理由なく当該指導又は助言に従わなかったとき。

(公表)

第29条 知事は、前条の規定による勧告を受けた者が正当な理由なく勧告に従わないときは、当該勧告を受けた者の氏名、当該勧告の内容その他の規則で定める事項を公表することができる。

2 知事は、前項の規定により公表しようとするときは、当該勧告を受けた者に弁明の機会を与えなければならない。

附 則

この条例は、平成10年4月1日から施行する。ただし、第3章及び第34条の規定は、平成10年10月1日から施行する。

附 則(平成12年3月24日岐阜県条例第2号)

この条例は、平成12年4月1日から施行する。

岐阜県福祉のまちづくり条例施行規則

(平成10年4月1日 岐阜県規則第63号)

改正	平成11年3月19日	岐阜県規則第21号
	同 11年4月30日	同 第89号
	同 12年3月24日	同 第108号
	同 19年5月25日	同 第57号
	同 19年12月26日	同 第95号の2

(趣旨)

第一条 この規則は、岐阜県福祉のまちづくり条例（平成十年岐阜県条例第八号。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。

(公共的施設)

第二条 条例第二条第二号の公共的施設は、別表第一一の表から五の表までの公共的施設の欄に掲げる施設とする。

(整備基準)

第三条 条例第十九条第一項の整備基準は、別表第二のとおりとする。

(適合証の請求)

第四条 条例第二十一条第一項の規定による請求は、公共的施設の使用開始後三月を経過した後において、適合証交付請求書（別記第一号様式）に公共的施設の区分（別表第一一の表から五の表までの区分をいう。以下同じ。）に応じて知事が別に定める整備基準適合表及び別表第三に掲げる図書を添えて行うものとする。ただし、条例第二十四条の規定による届出をしている場合は、当該届出に係る書類の写しをもって同表に掲げる図書に代えることができる。

2 条例第二十一条第一項の規定による適合証は、別記第二号様式による。

(身分証明書)

第五条 条例第二十二条第二項の身分を示す証明書は、別記第三号様式による。

(特定公共的施設)

第六条 条例第二十四条の特定公共的施設は、別表第一一の表から五の表までの公共的施設の欄に掲げる施設のうち、その規模等がそれぞれ同表の特定公共的施設の欄に該当するものとする。

(新築等の届出)

第七条 条例第二十四条の規定による新築等の届出は、特定公共的施設新築等届出書（別記第四号様式）に特定公共的施設の区分に応じて整備基準適合表及び別表第三に掲げる図書を添えて行うものとする。ただし、当該特定公共的施設の区分が建築物である場合において、特定公共的施設新築等届出書を建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六条第一項（同法第八十七条第一項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請書と同時に提出し、かつ、整備基準への適合状況が当該申請書の添付図書に明示されているときは、同表に掲げる図書を省略することができる。

(変更の届出)

第八条 条例第二十四条の規定による変更の届出は、特定公共的施設新築等変更届出書（別記第五号様式）に特定公共的施設の区分に応じて整備基準適合表及び別表第三に掲げる図書（当該変更に係るものに限る。）を添えて行うものとする。ただし、当該特定公共的施設の区分が建築物である場合において、特定公共的施設新築等変更届出書を建築基準法第六条第一項後段の規定による変更確認申請書又は岐阜県建築基準法施行細則（昭和二十六年岐阜県規則第九号）第八条第一項の規定による建築物等計画変更届と同時に提出し、かつ、当該変更に係る部分の整備基準への適合状況が当該申請書の添付図書に明示されているときは、同表に掲げる図書を省略することができる。

(届出の必要のない変更)

第九条 条例第二十四条の規則で定める変更は、次に掲げるものとする。

- 一 整備基準に適合している部分を高齢者、障害者等がより安全かつ快適に利用できるようにするための変更
- 二 区分が建築物である特定公共的施設に係る別表第二に規定する部分以外の部分の変更に伴う床面積の変更
- 三 工事着手又は工事完了の予定年月日についての三月以内の変更
- 四 前三号に掲げるもののほか、知事が必要がないと認めるもの

(工事完了の届出)

第十条 条例第二十六条の規定による工事完了の届出は、特定公共的施設工事完了届出書(別記第六号様式)により行うものとする。

(公表する事項等)

第十一条 条例第二十九条第一項の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- 一 勧告を受けた者の氏名及び住所(法人にあっては、名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)
 - 二 勧告の内容
 - 三 勧告の対象となった特定公共的施設の名称、所在地その他知事が必要と認める事項
- 2 条例第二十九条第一項の規定による公表は、県公報への登載その他の知事が適当と認める方法により行う。

(国等に準ずる者)

第十二条 条例第三十四条第一項及び第二項の規則で定める者は、次に掲げる者とする。

- 一 地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百八十四条第一項に規定する地方公共団体の組合
- 二 建築基準法第十八条の規定の適用について、国又は地方公共団体とみなされる法人

(書類の経由等)

第十三条 条例及びこの規則の規定による書類を知事に提出する場合は、当該公共的施設の所在地の市町村長を経由してすることができる。

2 前項の書類の部数は、第七条及び第八条に規定する書類にあっては正本一部及び副本一部、その他の書類にあっては正本一部とする。

附 則

この規則は、平成十年十月一日から施行する。ただし、第二条及び別表第一(公共的施設を定める部分に限る。)の規定は、公布の日から施行する。

附 則(平成十一年三月十九日規則第二十一号)

この規則は、平成十一年四月一日から施行する。

附 則(平成十一年四月三十日規則第八十九号)

この規則は、平成十一年五月一日から施行する。

附 則(平成十二年三月二十四日規則第百八号)

この規則は、平成十二年四月一日から施行する。

附 則(平成十九年五月二十五日規則第五十七号)

この規則は、平成十九年七月一日から施行する。

附 則(平成十九年十二月二十六日規則第九十五号の二)

この規則は、公布の日から施行する。

別表第一(第二条、第四条、第六条、第九条関係)

三 道路

公 共 的 施 設		特定公共的施設
10 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(自動車のみの交通の用に供するものを除く。)	すべてのもの

四 公園等

11 公園	1 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 2 児童福祉法第40条に規定する児童遊園 3 博物館法の適用のある動物園又は植物園 4 1から3までに掲げる公共的施設以外の公園、動物園、植物園、緑地、遊園地その他これらに類する施設で敷地面積が2,500平方メートル以上のもの	すべてのもの
-------	--	--------

別表第二（第三条、第九条関係）

三 道路に関する整備基準

移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める省令（平成18年国土交通省令第116号）に定める基準による。

四 公園等に関する整備基準

移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める省令（平成18年国土交通省令第115号）に定める基準による。ただし、当該基準に適合させることが困難なものとして次に定めるものについては、この限りでない。

(一) 工作物の新築、改築又は増築、土地の形質の変更その他の行為についての禁止又は制限に関する文化財保護法（昭和25年法律第214号）、都市計画法（昭和43年法律第百号）その他の法令等の規定の適用があるもの

(二) 山地丘陵地、崖がけその他の著しく傾斜している土地に設けるもの

(三) 自然環境を保全することが必要な場所又は動植物の生息地若しくは生育地として適正に保全する必要がある場所に設けるもの

別表第三（第四条、第七条、第八条関係）

公共的施設	図書の種類	明 示 す べ き 事 項
4 公園等	付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
	配置図	縮尺、方位、敷地境界線、土地の高低、敷地内における施設の用途及び位置、敷地内における出入口、園路、傾斜路、車路、駐車場その他の主要部分の位置及び寸法並びに敷地に接する道の位置及び幅員

岐阜県宅地開発基準条例

(昭和48年3月30日 条例第17号)

改正	昭和49年3月29日	条例第19号
	同 50年3月25日	同 第15号
	同 53年7月10日	同 第21号
	同 55年3月27日	同 第5号
	平成4年3月30日	同 第6号
	同 7年10月9日	同 第36号
	同 12年3月24日	同 第3号
廃止	同 13年3月23日	同 第13号

岐阜県宅地開発基準条例をここに公布する。
岐阜県宅地開発基準条例

(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を定めて、その適正な施行を確保し、もつ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、健全な生活環境の確保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1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關する事業をいう。
- 二 開発区域 宅地開発事業を行なう土地の区域をいう。
- 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施行する者をいう。
- 四 工事施行者 工事の請負人又は請負契約によらないでみずから工事を施行する者をいう。

(適用事業)

第3条 この条例は、次に掲げる宅地開発事業を除き、開発区域の面積が1ヘクタール（知事が市町村の区域により必要があると認めるときにおいては、0.1ヘクタール以上の規模で別に定める面積）以上の宅地開発事業について適用する。

- 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における宅地開発事業
- 二 国及び県が行う宅地開発事業
- 三 非常災害のため必要な応急措置として行う宅地開発事業
- 四 前各号に定めるもののほか、規則で定める宅地開発事業

(事業主の責務)

第4条 事業主は、宅地開発事業の計画の策定にあたっては、県及び市町村が定める土地利用に関する計画その他の施策と調和させるよう努めなければならない。

(設計の基準)

第5条 工事の設計は、別表に掲げる工事の設計基準（以下「基準」という。）に適合するものでなければならない。

(設計の確認)

第6条 事業主は、工事を施行しようとするときは、あらかじめ、工事の設計が前条に規定する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 市町村（その一部事務組合を含む。）、土地開発公社及び住宅供給公社が施行する工事については、前項の規定にかかわらず、知事との協議が成立することをもつて同項の確認があつたものとみなす。

3 知事は、第1項の確認にあつては、開発区域の所在する市町村の意見を聞くものとする。

(公共施設の管理者等との協議)

第7条 前条第1項の規定による確認を受けようとする事業主は、あらかじめ、次に掲げる者と協議しなければならない。

- 一 工事に関係がある公共施設（道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、砂防施設、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。次号において同じ。）の管理者
- 二 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
- 三 主として住宅の建築の用に供する目的で行う宅地開発事業で規則で定める規模以上のものにあつては、当該宅地開発事業の施行に伴い必要となる義務教育施設の設置義務者
- 四 その他規則で定める者

（確認の申請）

第8条 第6条第1項の規定による確認を受けようとする事業主は、申請書に事業計画書、前条の規定による協議の結果を示す書類その他規則で定める書類を添えて、知事に提出しなければならない。

2 前項の事業計画書には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 開発区域の位置、区域及び面積
- 二 工事の施行期間
- 三 工事の設計
- 四 工事施行者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
- 五 その他規則で定める事項

（確認の通知等）

第9条 知事は、前条第1項に規定する申請書を受理した場合において、事業計画書に記載された工事の設計が第5条に規定する基準に適合することを確認したときは、その旨を文書をもつて当該申請書を提出した者（以下「申請者」という。）に通知しなければならない。

2 知事は、前項の場合において、申請に係る設計が第5条に規定する基準に適合しないと認めるとき、又は事業計画書及び添附書類の記載によつては同条に規定する基準に適合するかどうかを判断することができないときは、その適合しない点を指摘し、又はその判断することができない理由を附して申請者にその旨を通知しなければならない。

3 事業主は、第1項に規定する確認があつたときは、工事に着手した日から第13条第2項に規定する検査済証の交付を受ける日までの間、開発区域内の見やすい場所に事業主の住所、氏名又は名称、当該設計が第5条に規定する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）

第10条 事業主は、第6条第1項の規定により確認を受けた工事の設計を変更しようとするときは、当該変更に係る部分の設計について、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をしようとするときは、この限りでない。

2 事業主は、工事施行者を変更した場合は、すみやかに、その旨を知事に届け出なければならない。

3 第6条第2項及び第3項並びに第7条から前条までの規定は、第1項の規定による確認について準用する。

（防災等の措置）

第11条 事業主及び工事施行者は、工事の施行期間中、工事の施行により開発区域とその周辺の地域における円滑な交通を妨げ、排水路その他の排水施設、水路及び河川の排水若しくは利水に支障を及ぼし、又は土砂くずれ、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、工事の廃止又は中止後に既に済行なわれた工事によつて生ずると予想される災害を防止し、かつ、工事によつて開発区域の周辺の土地の利用に支障を及ぼさないように適切な措置を講じなければならない。

（工事の廃止等の届出）

第12条 事業主は、確認を受けた工事を廃止し、又は2月以上工事を中止しようとするときは、すみやかに、その旨を知事に届け出なければならない。

（工事の完了の届出等）

第13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、すみやかに、知事にその旨を届け出なければならない。

2 知事は、前項の届出があつた場合は、すみやかに、当該届出に係る工事について検査を行ない、当該工事がその設計に適合していると認めるときは、検査済証を事業主に交付しなければならない。

（報告の徴収及び勧告）

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、事業主又は工事施行者に対して、報告又は資料の提出を求めることができる。

2 知事は、宅地開発事業の施行に関し、事業主又は工事施行者に対して、必要な勧告をすることができる。

（監督処分）

第15条 知事は、宅地開発事業がこの条例の規定に違反して行われたときは、事業主、工事施行者（請負工事の下請人を含む。次条第1項において同じ。）又は現場管理者に対して、工事の施行の停止を命じ、又

は相当の期限を定めて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。

(立入検査)

第16条 知事は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に開発区域内の土地又は事業主若しくは工事施行者の事務所に立ち入り、工事の状況若しくは帳簿、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。

2 前項に規定する職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

(手数料)

第17条 第6条第1項又は第10条第1項の規定による確認を受けようとする者は、岐阜県手数料徴収条例(平成12年岐阜県条例第3号)の定めるところにより、手数料を納入しなければならない。ただし、その者が、当該宅地開発事業に関し、同条例別表第一52の項に規定する優良宅地造成認定申請手数料を納める場合にあつては、この限りでない。

(委任)

第18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19条 第15条の規定による知事の命令に違反した者は、6月以下の懲役又は20万円以下の罰金に処する。

第20条 第6条第1項又は第10条第1項の規定による確認を受けないで工事に着手した者は、10万円以下の罰金に処する。

第21条 次の各号の一に該当する者は、2万円以下の罰金に処する。

- 一 第9条第3項(第10条第3項において準用する場合を含む。)の規定による表示をしなかつた者
- 二 第10条第2項、第12条又は第13条第1項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 三 第14条第1項の規定による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
- 四 第16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

(両罰規定)

第22条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用者その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して前3条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、各本条の罰金刑を科する。

附 則

- 1 この条例は、公布の日から起算して6月をこえない範囲内において規則で定める日(昭和48年7月1日)から施行する。(昭和48年7月規則第76号)
- 2 この条例の規定は、この条例施行の際、現に工事が施行されている宅地開発事業については、適用しない。ただし、第11条、第14条から第16条まで、第19条、第21条、第22条、附則第3項及び附則第4項の規定については、この限りでない。
- 3 この条例施行の際、現に工事を施行している事業主は、この条例の施行の日から起算して30日以内に、当該宅地開発事業について次に掲げる事項を記載した届出書に規則で定める書類を添附して知事に提出しなければならない。
 - 一 事業主及び工事施行者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
 - 二 開発区域の位置、区域及び面積
 - 三 工事の施行期間
 - 四 工事の設計の概要
 - 五 その他規則で定める事項

4 前項の規定に違反した者は、1万円以下の罰金に処する。

附 則(昭和49年3月29日条例第19号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(昭和50年3月25日条例第15号)

- 1 この条例は、昭和50年4月1日から施行する。
- 2 この条例の施行の際、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域における宅地開発事業につき、改正前の岐阜県宅地開発基準条例第6条の規定に基づき、既に設計の確認を受け、工事に着手した事業主で同条例第13条第2項の検査済証の交付を受けていないものについては、改正後の岐阜県宅地開発基準条例第3条の規定にかかわらず、同条例第9条第3項及び第10条から第22条までの規定を適用するものとする。

附 則(昭和53年7月10日条例第21号)

この条例は、昭和53年7月15日から施行する。

附 則(昭和55年3月27日条例第5号抄)

(施行期日)

- 1 この条例は、昭和55年4月1日から施行する。

附 則（平成 4 年 3 月 30 日 条例第 6 号）

この条例は、平成 4 年 5 月 1 日から施行する。

附 則（平成 7 年 10 月 9 日 条例第 36 号抄）

1 この条例は、平成 8 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 12 年 3 月 24 日 条例第 3 号）

この条例は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。

別表（略）

岐阜県宅地開発基準条例を廃止する条例

岐阜県宅地開発基準条例（昭和 48 年 岐阜県 条例第 17 号）は廃止する。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から起算して 2 月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。（平成 13 年 5 月 規則第 75 号で、同 13 年 5 月 18 日から施行）

（経過措置）

2 この条例の施行の際現に廃止前の岐阜県宅地開発基準条例（以下「旧条例」という。）第 6 条第 1 項の規定による確認を受け、工事が施行されている宅地開発事業については、なお従前の例による。

3 この条例の施行前にした行為に対する旧条例第 14 条から第 16 条まで及び第 19 条から第 22 条までの規定の適用については、なお従前の例による。

（岐阜県手数料徴収条例の一部改正）

4 略

（岐阜県事務処理の特例に関する条例の一部改正）

5 略

【資料3 - 7】

建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定基準(JIS A 3302-2000)

1. 適用範囲

この規格は、建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定基準について規定する。

2. 建築用途別処理対象人員算定基準

建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定は、表のとおりとする。ただし、建築物の使用状況により、類似施設の使用水量その他の資料から表が明らかに実状に添わないと考えられる場合は、当該資料などを基にしてこの算定人員を増減することができる。

3. 特殊の建築用途の適用

- 3.1 特殊の建築用途の建築物又は定員未定の建築物については、表に準じて算定する。
- 3.2 同一建築物が2以上の異なった建築用途に供される場合は、それぞれの建築用途の項を適用加算して処理対象人員を算定する。
- 3.3 2以上の建築物が共同で尿尿浄化槽を設ける場合は、それぞれの建築用途の項を適用加算して処理対象人員を算定する。
- 3.4 学校その他で、特定の収容される人だけが移動することによって、2以上の異なった建築用途に使用する場合には、3.2及び3.3の適用加算又は建築物ごとの建築用途別処理対象人員を軽減することができる。

(参考)

建築用途別処理対象人員算定

建築用途別汚水量及びBOD濃度

類似用途別番号	建築用途		処理対象人員		算定単位当たりの汚水量及びBOD濃度参考値		処理対象人員(n)1人当たりの汚水量及びBOD量参考値	
			算定人員	算定単位	合併浄化対象		合併処理	
					汚水量	BOD	水量負荷算定	BOD負荷算定
1	イ	公会堂・集会場・劇場・映画館・演芸場	n=0.08A	n:人員(人) A:延べ面積(m ²)	16 (l/m ² ・日)	150 (mg/l)	(l/人・日) (200)	(g/人・日) (30)
		競輪場・競馬場・競艇場	n=16C	n:人員(人) C:総便器数(個)(*1)	2,400 (l/個・日)	260 (mg/l)	(150)	(40)
		八 観覧場・体育館	n=0.065A	n:人員(人) A:延べ面積(m ²)	10 (l/m ² ・日)	260 (mg/l)	(155)	(40)
2	イ	A 130の場合(*2)	n=5	n:人員(人)	1,000 (l/戸・日)	200 (mg/l)	(200)	(40)
		住宅	130<Aの場合(*2)	n=7	A:延べ面積(m ²)			
	八	共同住宅	n=0.05A	n:人員(人) ただし、1戸当たりnが、3.5人以下の場合は1戸当たりのnを3.5人又は2人(1戸が1居室(*3)だけで構成されている場合に限る。)とし、1戸当たりのnが6人以上の場合は1戸当たりのnを6人とする。 A:延べ面積(m ²)	10 (l/m ² ・日)	200 (mg/l)	(200)	(40)
		下宿・寄宿舎	n=0.07A	n:人員(人) A:延べ面積(m ²)	14 (l/m ² ・日)	140 (mg/l)	(200)	(28)
		二	学校寄宿舎・自衛隊キャンプ宿舎・老人ホーム・養護施設	n=P	n:人員(人) P:定員(人)	200 (l/人・日)	200 (mg/l)	(200)
3	イ	ホテル・旅館	結婚式場又は宴会場を持つ場合 n=0.15A	n:人員(人) A:延べ面積(m ²)	30 (l/m ² ・日)	200 (mg/l)	(200)	(40)
		結婚式場又は宴会場を持たない場合 n=0.075A	30 (l/m ² ・日)		100 (mg/l)	(400)	(40)	

類似用途別番号	建築用途		処理対象人員		算定単位当たりの汚水量及びBOD濃度参考値		処理対象人員(n)1人当たりの汚水量及びBOD量参考値		
			算定人員	算定単位	合併浄化対象		合併処理		
					汚水量	B O D	水量負荷算定	BOD負荷算定	
3	宿泊施設関係	口 モーター	n=5R	n:人員(人) R:客室数	1,000 (l/室・日)	50 (mg/l)	(200)	(30)	
		ハ 簡易宿泊所・合宿所・ユースホステル・青年の家	n=P	n:人員(人) P:定員(人)	200 (l/人・日)	200 (mg/l)	(200)	(40)	
4	医療施設関係	イ 病院・療養所・伝染病院	業務用厨房設備又は洗濯設備を設ける場合 300床未満の場合	n=8B	n:人員(人) B:ベッド数(床)	ベッド数 300床以下	厨房・洗濯施設のある施設	(125)	(40)
			300床以上の場合	n=11.43(B-300)+2,400				1,000 (l/床・日)	320 (mg/l)
			業務用厨房設備又は洗濯設備を設けない場合 300床未満の場合	n=5B		ベッド数 300床を超える床数	厨房・洗濯施設のない施設	(200)	(30)
			300床以上の場合	n=7.14(B-300)+1,500				1,300 (l/床・日)	150 (mg/l)
		口 診療所・医院	n=0.19A	n:人員(人) A:延べ面積(m ²)		25 (l/m ² ・日)	300 (mg/l)	(130)	(40)
		5	店舗関係	イ 店舗・マーケット		n=0.075A	n:人員(人)	15 (l/m ² ・日)	150 (mg/l)
口 百貨店	n=0.15A			30 (l/m ² ・日)	150 (mg/l)	(200)		(30)	
ハ 飲食店	一般の場合			n=0.72A	130 (l/m ² ・日)	220 (mg/l)		(180)	(40)
	汚濁負荷の高い場合			n=2.94A	260 (l/m ² ・日)	450 (mg/l)		(90)	(40)
	汚濁負荷の低い場合			n=0.55A	110 (l/m ² ・日)	200 (mg/l)		(200)	(40)
ニ 喫茶店	n=0.80A			160 (l/m ² ・日)	150 (mg/l)	(200)		(30)	
6	娯楽施設関係			イ 玉突場・卓球場	n=0.75A	n:人員(人) A:延べ面積(m ²)		15 (l/m ² ・日)	150 (mg/l)
		口 パチンコ店	n=0.11A	22 (l/m ² ・日)	150 (mg/l)		(200)	(30)	
		ハ 囲碁クラブ・マージャンクラブ	n=0.15A	30 (l/m ² ・日)	150 (mg/l)		(200)	(30)	
		ニ ディスコ	n=0.50A	100 (l/m ² ・日)	150 (mg/l)		(200)	(30)	
		ホ ゴルフ練習場	n=0.25S	n:人員(人) S:打席数(席)	50 (l/席・日)		150 (mg/l)	(200)	(30)

類似用途別番号	建築用途		処理対象人員		算定単位当たりの汚水量及びBOD濃度参考値		処理対象人員(n)1人当たりの汚水量及びBOD量参考値			
			算定人員	算定単位	合併浄化対象		合併処理			
					汚水量	BOD	水量負荷算定	BOD負荷算定		
6	娯楽施設関係	ヘ	ボーリング場	n=2.50L	n:人員(人) L:レーン数(レーン)	500 (l/レーン・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)	
		ト	パッティング場	n=0.20S	n:人員(人) S:打席数(席)	40 (l/席・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)	
		チ	ナイター設備を設ける場合 ナイター設備を設けない場合	n=3S	n:人員(人)	600 (l/m ² ・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)	
				n=2S	S:コート面数(面)	400 (l/m ² ・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)	
		リ	遊園地・海水浴場	n=16C	n:人員(人) C:総便器数(個)(*1)	2,400 (l/面・日)	260 (mg/l)	(150)	(40)	
		ヌ	プール・スケート場	n=(20C+120U)/8*t	n:人員(人) C:大便器数(個) U:小便器数(個)(*4) t:単位便器当たり1日平均使用時間(時間) t=1.0-2.0	-	150 (mg/l)	-	-	
		ル	キャンプ場	n=0.56P	n:人員(人) P:収容人員(人)	70 (l/人・日)	320 (mg/l)	(125)	(40)	
ヲ	ゴルフ場	n=21H	n:人員(人) H:ホール数(ホール)	250 (l/人・日)	130 (mg/l)	(250)	(26)			
7	駐車場関係	サービスエリア	便所	一般部	n=3.60P	n:人員(人) P:駐車ます数(ます)	480 (l/ます・日)	300 (mg/l)	(135)	(40)
				観光部	n=3.83P		510 (l/ます・日)			
				売店なしPA	n=2.55P		340 (l/ます・日)			
			売店	一般部	n=2.66P		180 (l/ます・日)	590 (mg/l)	(115)	(40)
				観光部	n=2.81P		190 (l/ます・日)			
			コ	駐車場・自動車車庫	n=(20C+120U)/8*t		n:人員(人) C:大便器数(個) U:小便器数(個)(*4) t:単位便器当たり1日平均使用時間(時間) t=0.4-2.0	-	-	-
ハ	ガソリンスタンド	n=20	n:人員(人) 1営業所当たり	-	-	-	-			
8	学校施設関係	イ	保育所・幼稚園・小学校・中学校	n=0.20P	n:人員(人)	50 (l/人・日)	180 (mg/l)	(200)	(36)	
		ロ	高等学校・大学・各種学校	n=0.25P	P:定員(人)	60 (l/人・日)	180 (mg/l)	(200)	(36)	
		ハ	図書館	n=0.08A	n:人員(人) A:延べ面積(m ²)	16 (l/m ² ・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)	

類似用途別番号	建築用途			処理対象人員		算定単位当たりの汚水量及びBOD濃度参考値		処理対象人員(n)1人当たりの汚水量及びBOD量参考値	
				算定人員	算定単位	合併浄化対象		合併処理	
	汚水量	BOD	水量負荷算定			BOD負荷算定			
9	事務所関係	事務所	業務用厨房設備を設ける場合	n=0.075A	n:人員(人) A:延べ面積(m ²)	10	200	(l/人・日)	(g/人・日)
			業務用厨房設備を設けない場合	n=0.06A		10	200	(200)	(40)
10	作業所関係	工場・作業所・研究所・試験所	業務用厨房設備を設ける場合	n=0.75P	n:人員(人) P:定員(人)	100	300	(133)	(40)
			業務用厨房設備を設けない場合	n=0.30P		60	150	(200)	(30)
11	1から10の用途に属さない施設	イ	市場	n=0.02A	n:人員(人) A:延べ面積(m ²)	4.2	200	(200)	(40)
			公衆浴場	n=0.17A		33	50	(200)	(10)
		ハ	公衆便所	n=16C	n:人員(人) C:総便器数(個)(*1)	-	-		
		ニ	駅・バスターミナル	P<100,000の場合	n=0.08P	n:人員(人) P:乗降客数(人/日)	-	-	
100,000<P<200,000の場合	n=0.010P								
200,000<Pの場合	n=0.013P								

- 注 (*1)大便器数、小便器数及び両用便器数を合計した便器数。
(*2)この値は、当該地域における住宅の一戸当たりの平均的な延べ面積に応じて、増減できるものとする。
(*3)居室とは、建築基準法の用語の定義でいう居室であって、居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。ただし、共同住宅における台所及び食事室を除く。
(*4)女子専用便所にあつては、便器数のおおむね1/2を小便器とみなす。

宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の 多目的利用指針（案）について

総説

1 目的及び適用範囲

この指針（案）は、宅地開発に伴い、設置される洪水調節（整）池の多目的利用の的確かつ円滑な推進を図るために、洪水調節（整）池の敷地内に他の施設を導入するに当たって設計上留意すべき基本的事項及び管理上の調整の具体的実施方法についてとりまとめたものである。この指針（案）の適用範囲は、宅地開発に伴って設置され、敷地の多目的利用が行われる洪水調節（整）池とし、河川管理施設となる洪水調節池、堤高が15メートル以上の洪水調節（整）池及び地下式構造の洪水調節（整）池等には適用しないものとする。

【解説】

(1) 指針（案）の目的

近年、大都市近郊等での宅地開発において大規模な洪水調節（整）池の設置が多々見受けられる。これは、宅地開発に伴って従前その土地が有していた雨水の貯留、保水機能が低下し、雨水の流出量が増加することとなり、その増加した雨水をそのまま下水、河川等へ排出した場合、河川等の状況によっては浸水被害等治水上の支障が生じることとなるためである。

しかしながら、洪水調節（整）池の設置は、開発行為における道路、公園等の整備と同等に、開発した土地のうち宅地等に使用可能な土地の減少を招くこととなり、これが宅地開発を行う上での負担となっていることも否めない。

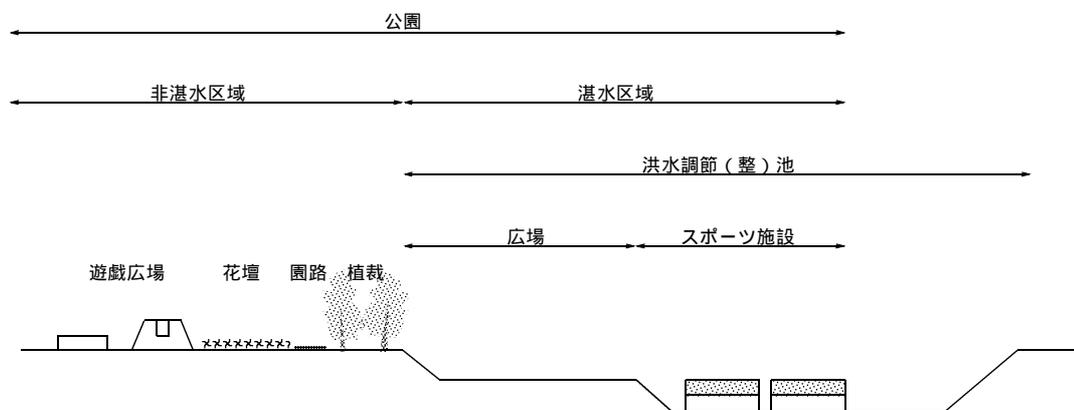
また、これまで設置された洪水調節（整）池の多くは、用地の節約を図る観点から、コンクリートで囲われ、金網で仕切られた底の深い構造となっており、周囲の整備された生活環境と異質な存在となっている場合が多い。

一方、公園、緑地、スポーツ施設等の敷地は良好な都市環境の整備において欠くことのできないものとして、一定以上確保することが必要になっている。

これらのことから、宅地開発にあたって、洪水調節（整）池の敷地と公園、緑地、スポーツ施設等の他の施設の敷地とを共用させることとすれば、限られた土地の有効利用を図り、良好な都市環境の整備を推進するとともに、より低廉な宅地の供給を促進することとなる。このため、昭和58年8月「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」において洪水調節（整）池の多目的利用を掲げ、その推進を図ることとしてきた。（図1-1参照）

近年、都市計画法の開発許可に基づく宅地開発において、洪水調節（整）池の多目的利用の事例が見られるようになってきたものの、洪水調節（整）池の設置状況に比べて、その多目的利用の割合は必ずしも多いとは言えない。

図1-1 洪水調節（整）池の多目的利用の概念図（公園の場合）



本指針（案）は、以上の状況を踏まえて、宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用を円滑に推進するため、洪水調節（整）池の敷地内に他の施設を導入するにあたっての設計上留意すべき基本的事項及び管理上の調整事項についてとりまとめたものである。

ここで「導入する」とは、便宜上、洪水調節（整）池を主体として表現したものであり、基本的には、両者が同時に計画、設置される場合を想定しているものである。

(2) 指針（案）の適用範囲

本指針（案）は、宅地開発に伴って、設置される一般的な洪水調節（整）池を多目的利用する場合に適用されるもので、洪水調節（整）池であっても、河川管理施設となる洪水調節（整）池、堤高が15m以上の洪水調節（整）池、特定保水池整備事業または流域貯留浸透施設整備事業の対象である池等及び地下式構造の洪水調節（整）池については、本指針（案）は適用されない

また、本指針（案）が適用されない洪水調節（整）池においては、河川管理施設となる洪水調節（整）池の敷地を占用する場合には「河川敷地占用許可準則」（昭和58年12月1日付け、河政第97号）における「遊水池」の基準が適用され、堤高が15m以上の洪水調節（整）池の場合も、それが河川管理施設であってその敷地を占用する場合には、同準則における「ダム貯水池」の基準が適用されることとなる。

なお、地下式構造の洪水調節（整）池は、地下貯留槽、埋設管等に一時雨水を貯留し、洪水調節（整）池としての機能をもたせたものであり、実態として、既に多目的利用の形態をなしており、本指針（案）から除外した。

2 洪水調節（整）池及び導入施設の種類

(1) 洪水調節（整）池

宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池は、恒久的な調節池と暫定的な調整池とがあり、その敷地の多目的利用の観点から次のように分類される。

構造形式による分類：ダム式（築堤式）、掘込式

断面構成による分類：単段式、多段式

(2) 導入施設

洪水調節（整）池の多目的利用を図るため、その敷地内に導入する施設（以下「導入施設」という。）としては、既往の事例から、次のようなものがある。

公園、緑地、広場

グラウンド

テニスコート

ゴルフ練習場

駐車場等

【解説】

(1)の洪水調節（整）池については、「1-1 目的及び適用範囲」の項でその範囲を限定し、その敷地の多目的利用の観点から、構造形式と断面構成に着目し、表1-1、表1-2、のように分類した。その他として貯水状況による分類も考えられる。

なお、ここで洪水調節（整）池の構造形式による分類について、計画高水位が周辺の地盤高以下の洪水調節（整）池で、その堤防高（周辺地盤から盛土又はパラペットの天端までの高さ）が60cm未満のものを掘込式といい、それ以外のものをダム式（築堤式）という。

(2)の導入施設については、既往の事例として、表1-3に示すようなものがある。

表 1 - 1 構造形式による洪水調節（整）池の分類

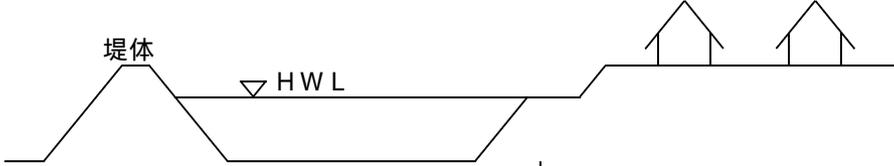
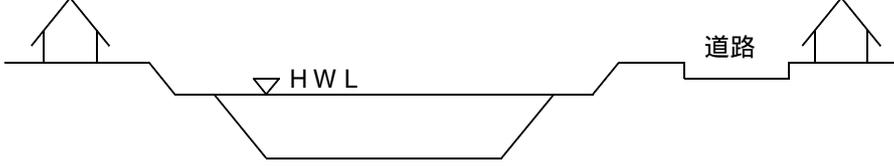
分類	洪水調節（整）池調節の特徴	敷地の多目的利用からみた特徴
ダム式 （築堤式）	主として丘陵部で谷部をアースフィルダムあるいはコンクリートダムによりせき止め、雨水を一時貯留する形式。 	ダム部（築堤部）及びその周辺については導入施設の位置に制約がある。
掘込式	主として平坦地を掘込んで一時的に雨水を貯留する形式。 	上記のような制約が少ない。

表 1 - 2 断面構成による洪水調節（整）池の分類

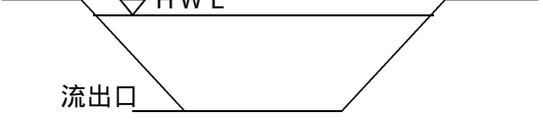
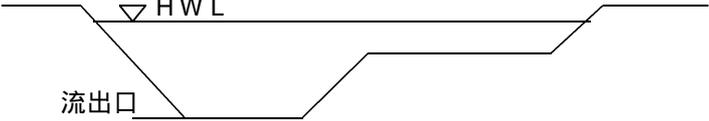
分類	洪水調節（整）池の特徴	敷地の多目的利用からみた特徴
単段式	湛水頻度が、ほぼ一定である洪水調節（整）池 	導入施設の種類の制約がある。
多段式	一部に湛水頻度の少ない面を造る形式。 	高水敷部については、導入施設は上記に比して制約が少ない。

表1-3 洪水調節（整）池敷地の多目的利用における導入施設の種類の種類

導 入 施 設 の 種 類		団 体 数
公園、緑地、広場	公園・プレイロット	105
	緑地	15
	多目的広場・広場	7
	分区園	1
	(小計)	(128)
野球場、競技場等	グラウンド・校庭	41
	運動場	15
	野球場	9
	サッカー場・バレーコート・ゲートボール場	3
	自動車教習コース	1
	(小計)	(69)
テニスコート	テニスコート	36
ゴルフ練習場	ゴルフ練習場	6
駐 車 場	駐車場	91
	駐輪場	2
	その他	1
	(小計)	(94)
(合計)		(333)

(注) 1 宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池敷地の多目的利用調査結果（昭和60年1月）
 2 開発許可の外、土地区画整理事業、住宅・都市整備公団による宅地開発地 333団地

3 関連基準

この指針（案）の設計にかかわる事項は、洪水調節（整）池の敷地内に他の施設を導入するにあたっての設計上留意すべき基本的事項のみを規定しているものであり、洪水調節（整）池及び導入施設の設計全般については他の基準等によるものとする。

【解説】

この指針（案）の設計にかかわる事項は、

- (a) 洪水調節（整）池の維持管理上の施設導入指針
- (b) 導入施設の維持管理上の施設設計指針
- (c) 多目的利用のための安全管理施設設計指針

に大別して示しているため、洪水調節（整）池及び導入施設の設計全般やこの指針（案）に示されていない部分については、関連基準等に従うものとする。

洪水調節（整）池の多目的利用に際しての設計は、洪水調節（整）池及び導入施設を個々に整備する場合の各々の設計基準をもとに、一連の計画段階や設計段階で、洪水調節（整）池の敷地内に他の施設を導入する設計も含めて検討することとなる。これまで、各機関において洪水調節（整）池や導入施設の設計に関するいくつかの基準等が作成されており、既往の多目的利用事例においても、それらをもとに設計され、工事が進められている。それらのうち、この指針（案）に関連する基準等を以下に示す。

- (a) 「改訂、防災調節池技術基準（案）」 昭和54年12月、日本住宅公団、地域振興整備公団、日本河川協会
- (b) 「大規模宅地開発に伴う洪水調整池技術基準（案）」 昭和46年7月、日本住宅公団、日本河川協会
- (c) 「都市公園技術標準（案）運動施設編」 昭和53年1月、建設省都市局公園緑地課
- (d) 「都市公園技術標準（案）遊戯施設編、管理施設編」 昭和55年4月、建設省都市局公園緑地課
- (e) 「都市公園技術標準（案）修景施設編、休養施設編、敷地造成編、園路広場編」 昭和56年4月、建設省都市局公園緑地課
- (f) 「都市公園技術標準（案）便益施設編」 昭和56年10月、建設省都市局公園緑地課

4 多目的利用における条件

洪水調節（整）池の多目的利用における条件としては、洪水調節（整）池と導入施設の両機能を兼ね備えるとともに、これらの機能を相互に損なわない構造とし、的確かつ円滑な管理を行うことが必要である。

このため、多目的利用における施設の設計では、主として、この指針（案）に示す。

(A) 洪水調節（整）池の維持管理上の施設導入指針

(B) 導入施設の維持管理上の施設設計指針

(C) 多目的利用のための安全管理施設設計指針

に基づき、洪水調節（整）池と導入施設との施設設計上の調整を行う。

次に、このようにして設計された諸施設について、その管理方法を明確にしておくとともに、洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者とで管理上の調整を行うこととする。

【解説】

洪水調節（整）池の多目的利用上の条件についての基本的な考え方は、洪水調節（整）池と導入施設の両機能を兼ね備えるとともに、これらの機能を相互に損なわれないような構造とし管理することである。すなわち、洪水調節（整）池の側からは、治水上の機能に支障が生じないように導入施設が設置されることであり、他方、導入施設の側からは、施設利用者の安全が確保されることと冠水後の復旧が簡便に行えることである。

このため洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者とが、各々の立場で、設計上留意すべき基本的事項を明らかにし、施設設計上の調整を行うことが必要となる。

本指針（案）では、これらを踏まえ、施設設計上留意すべき基本的事項を、洪水調節（整）池の維持管理、導入施設の維持管理及び多目的利用のための安全管理の3つの観点に分けて述べている。

次に、このようにして設計された諸施設について、洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者とで管理上の調整を行い、その管理方法を明確にしておくことが必要となる。すなわち、多目的利用を行う区域においては、当該敷地の果たす機能が、平常時の導入施設の機能から出水時の洪水調節（整）池の機能さらには退水後の導入施設の機能へと、交互に入れ替わり変化するため、洪水調節（整）池と導入施設とがそれぞれ個々に整備されるケースに比べて管理行為等が繁雑となる。

このため、多目的利用する区域における諸施設については、本指針（案）の「管理上の調整」の項により、十分な調整を行う必要がある。

5 導入施設が公園等である場合の留意事項

都市計画法に基づく開発許可に伴い確保することが必要になる公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)は、都市公園法に基づき地方公共団体が管理する公共施設として位置付けられるものであるが、一方で、洪水調節（整）池敷地の施設導入部は、洪水時には湛水するものであり、土地の形状も周辺地域と段差があったり、面積が狭小であったりする。このため、導入施設が公園等である場合には、 - 3「関連基準」の項により都市公園技術標準（案）に準拠して設計するほか、次の事項に配慮することが必要である。

(1) 洪水調節（整）池内に導入する公園等は、近隣公園、地区公園、緑地、広場等として利用すること。なお、児童公園は、原則として、導入しないものとする。

(2) 洪水調節（整）池内の公園等を導入する敷地及び近接する敷地の構造は、公園等の利用上支障のないものとし、修景上の配慮を十分行うこと。

(3) 導入施設が公園の場合は、原則として、湛水しない敷地部分を設け、その位置、面積割合は、当該公園の諸機能を損なわないものとする。

(4) 洪水調節（整）池内に導入する公園施設は、衛生上及び維持管理上、支障のないものとする。

【解説】

都市計画法に基づく開発許可基準では、

- 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- 予定建築物等の用途
- 予定建築物等の敷地の位置及び配置

を勘案して公園等を配置することとし、

(a) 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面積の3%以上の公園等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が存する場合、予定建築物が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一つである場合等、開発区域の周辺の状況並びに予定建築物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、この限りではない。)

(b) 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあっては、建設省令で定めるところにより面積が一箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発面積の3%以上の公園が設けられていることとされている。

これを受けて開発許可に伴って確保すべき公園等の基準について、「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」(昭和58年8月2日付け建設事務次官通達)では、確保すべき基準の是正とあわせて、その基準の範囲についても明示している。これによれば、公園等について開発許可に伴い確保すべき基準の範囲で、都市公園法に基づき地方公共団体が管理する公共施設として位置付けられるものであり、これら公園と造成上やむを得ず生じ又は残ることとなる法面とは区分して取り扱われるべきであるとしている。

一方、洪水調節(整)池敷地の施設導入部は、出水時には、湛水するものであり、また、周囲の土地と段差があったり、面積が狭小であったりする場合があるため、導入施設が公園である場合には「-3 関連基準」の項により都市公園技術標準(案)に準拠して設計するほか、その敷地が洪水調節(整)池内という特殊な条件下にあることに鑑み、次のような設計上の配慮が必要であるとしたものである。このことは、とりもなおさず、このような設計上の配慮を行うならば、開発許可に伴い確保すべき基準の範囲内の公園等としても差し支えないものとする。

(1) 利用種別

児童公園については、児童のもつ判断力、体力等を勘案し、降雨等の池底などでの利用及び降雨後、退水時の池への児童の接近を排除することが難しいため、原則として、導入にふさわしくないものとして除いたものである。

ただし、施設の配置、管理体制などを総合的に調整し、安全上、衛生上問題ない場合で、公園管理者と合意できたものについては、この限りではない。

(2) 公園等の構造

洪水調節(整)池の公園等を導入することとなる敷地及びそれに近接する敷地の構造は、公園等の利用上支障のないものとし、また、凹状の閉鎖空間とならないよう配慮する。したがって、洪水調節(整)池の公園等を導入することとなる敷地の法面は、1:3より緩い勾配とすることが望ましい。

ただし、地形上または、利用上、開放的である場合には、この限りではない。

なお、比高差が1.5m以下で石積み植栽等により修景に配慮した場合には、この限りではないものとするが、その場合でも壁体等を連続的に利用する場合の総合的平均勾配は、上記の勾配とする。

また、近接する敷地ののり面についても、公園等の持つ開放的なイメージを重視し、修景と併せ適した勾配を決定することとする。その際、現状の樹林地等を残置させるため、自然地形を生かした形で設計する場合については、急勾配となる場合もある。

(3) 公園の利用形態

公園のもつ機能については、一般に、存在機能、利用機能を併せもつものと位置付けられており、そのうち特に利用機能については、一時的にでもその機能が全て停止することは好ましくないため、導入施設が公園の場合は、原則として、湛水しない敷地部分を設けて、それと併せ一つの公園として利用するものとし、その位置、面積割合について計画時点で調整することとした。

したがって、当該公園敷地に対する湛水する部分の敷地割合については、公園の規模、構造により一概に規定することは難しいが、当面はその割合は5割以下とする。

ただし、当該公園の周辺に、利用圏域を勘案し、当該公園の代替機能を有する公園が存する場合においては、

必ずしも湛水しない敷地部分を設ける必要はない。

また、湛水しない敷地とは、あくまでも洪水調節（整）池計画時の雨量規模に対して湛水しないことであり、その降雨設定にあたっては、各地方公共団体の宅地指導要綱及び「 - 3 関連指針」によるものとする。
ここで公園とは、代替機能をもつ緑地及び広場を含む。

(4) 公園施設について

設置する公園施設は、洪水調節（整）池内が湛水することを勘案し、便所、売店、水飲み場等衛生上問題となる施設や、管理事務所、材料置場、照明施設等維持管理上支障が生じることとなる施設については排除するものとした。

なお、安全管理施設についても、修景上の配慮を行うこととする。

多目的利用における設計指針

1 洪水調節（整）池の維持管理上の施設導入指針

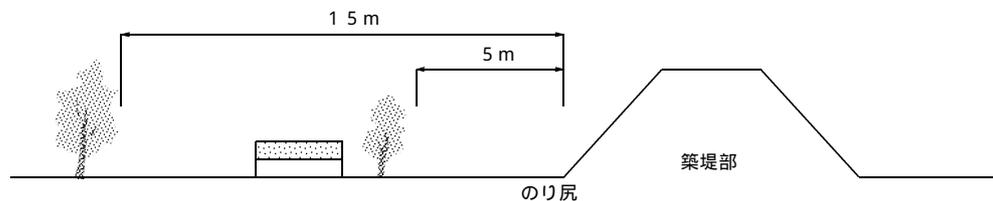
(1) 敷地の位置

導入施設の位置は、ダム式（築堤式）の洪水調節（整）池の築堤部にあつては、堤防のり尻から5メートル以上離すことが必要である。

【解説】

洪水調節（整）池の築堤部は治水上重要な部分であり、もし、崩壊した場合には下流に多大な被害を及ぼすおそれがある。本指針（案）においても導入施設の敷地は「河川敷地占用許可準則」に準拠して、堤防のり尻から5メートル以上離すこととした。（図2 - 1参照）

図2 - 1



(2) 植樹

植樹に当たっては、樹木によって治水上の支障が生じないように配置し、その位置については、ダム式（築堤式）の洪水調節（整）池の築堤部の場合には、堤防のり尻から高木は15メートル以上、低木は5メートル以上離すことが必要である。

また、植樹する高木は耐風性、耐潤性樹木を選定することが必要である。

【解説】

洪水調節（整）池の築堤部は、「 - 1 - (1) 敷地の位置」で示したように治水上重要な部分であるため、植樹に際しては、堤のり尻から相当と認められる距離を離すことが望ましい。

本指針においては、河川区域内において行う植樹について定めた「河岸等の植樹基準（案）」（昭和58年6月30日付け建設省河川局治水課・都市河川課事務連絡）に準拠し、高木の植樹は堤防のり尻から15メートル以上、低木においては5メートル以上離すこととした。（図2 - 1参照）

ただし、修景上の配慮から堤体等の構造を勘案し、治水上支障がない場合は、この限りではない。

使用する樹種については、「公共用緑化樹木の品質寸法規格基準（案）」（昭和55年12月2日付け建設省都緑対発

第8号建設省都市局緑地対策室長通達)に掲げられているものを基本とする。

また、洪水調節(整)池内に植樹する高木は、強風による倒伏等に起因する流下障害、オリフィスの閉そく等治水機能の低下を防止するため耐風性樹木とし、湛水により樹木が枯損した結果上記と同様の被害が生じることを防止するため、耐潤性樹木を選定することが望ましい。(表2-1参照)

表2-1 樹木の定義と分類

樹木の定義と分類

高	木	「公共用緑化樹木の品質寸法規格基準」(案)において分類される高木を基本とし、その他これらに類する樹木で、成木時の高さが1m以上のものをいう。
低	木	「公共用緑化樹木の品質寸法規格基準」(案)において分類される低木を基本とし、その他これらに類する樹木で、成木時の高さが1m未満のものをいう。
耐風性	樹木	別表「耐風性樹木」に属する樹木、及びこれらに類する樹木で、根系の支持力が強く、倒木しにくいものをいう。
耐潤性	樹木	別表「耐潤性樹木」に属する樹木、及びこれらに類する樹木で、多湿土壌においても良好な生育が可能なものをいう。

耐風性樹木

		樹 木 名
高	針葉樹	イチイ(オンコ)、イヌマキ、クロマツ、トドマツ
	常緑樹	アラカシ、ウバメガシ、シラカシ、スダジイ、タイサンボク、タブノキ
	落葉樹	アキニレ、イチヨウ、オオシマザクラ、ケヤキ、ナナカマド、ハルニレ
低	常緑樹	シャリンバイ、トキワサンザシ、トベラ、ナワシログミ、ハイビャクシン、ハマヒサカキ、マサキ、モンタナマツ、ヤマツツジ
	落葉樹	コデマリ、シモツケ、タニウツギ、ドウダンツツジ、ハコネウツギ、ハマナス、ボケ、ヤマブキ、ユキヤナギ、レンギョウ

耐潤性樹木

		樹 木 名
高	針葉樹	アケボノスギ(メタセコイア)、イヌマキ
	常緑樹	カクレミノ、クロガネモチ、サンゴジュ、スダジイ
	落葉樹	アキニレ、アメリカヤマナラシ(ポプラ)、イロハモミジ、カツラ、カリリナボプラ、シダレヤナギ、シラカンバ、トチノキ、ナンキンハゼ、ハルニレ、プラタナス
低	常緑樹	アオキ、イヌツゲ、ヒイラギナンテン、マサキ
	落葉樹	アジサイ、ガクアジサイ、セイヨウアジサイ、タニウツギ、ハコネウツギ、ヤマブキ

(3) 柵その他の工作物

柵その他の工作物は、原則として、流出しない構造とする。

【解 説】

門扉、注意看板、遊具、湛水区域に設置する工作物については、流出によりオリフィスや築堤部の損傷等、治水上の支障が生じないように、地中にコンクリートで巻きたてるなど流出しない構造とする。

また、くず箱のように、流出しない構造としても、くずの散乱等により、治水上の支障が生じる恐れのあるものについては、非湛水区域に設置するものとする。

2 導入施設の維持管理上の施設設計指針

(1) 個々の施設ごとの湛水頻度

<p>導入施設の設計においては、配置、維持管理等を勘案して、個々の施設ごとに湛水頻度を考慮することとし、おおむね次のように分類される。</p> <p>(a) 湛水頻度が比較的小さい所に設けた方がよいもの 遊具、花壇、日陰棚、駐車場（賃貸用）等</p> <p>(b) 湛水頻度が比較的大きい所に設けても支障がないもの 広場、グラウンド、バレーボールコート、テニスコート、ゴルフ練習場、駐車場（利用者用）等</p>

【解説】

導入施設の設計においては、洪水調節（整）池の治水機能に支障が生じないようにするとともに、出水時の利用者の安全確保、退水後の早期復旧などに配慮する必要がある、そのための1つとして湛水頻度に応じた施設を配置することとする。

個々の施設の種類としては、表2-2に掲げるものがあるが、そのうち湛水により衛生上、維持管理上支障となるものは除くものとする。

指針本文中の施設以外については、個々の施設の機能上、利用者の安全性及び維持管理の容易さ等を勘案し、下に述べる判断基準を参考にして、適宜判断する。そこで、指針本文中の施設について、湛水頻度の分布の仕方を上記各観点によりまとめると、以下のとおりである。

(1) 安全性

遊具（ブランコ、すべり台、シーソー、ジャングルジム、ラダー等）等、特に、児童の用に供する施設及び日陰棚などの利用者の上方に設ける施設については、特段の配慮が必要となるが、管理者等の監視等、十分に安全性が確保されれば、遊具・日陰棚は導入可能と判断される。よって、安全及び衛生管理の面から湛水頻度の比較的小さい所であれば設けても支障がない。

(2) 退水後の復旧

導水施設の復旧

花壇は湛水すると草花が枯れ、新しく植物を植え込むことになれば、費用がかさみ、維持管理上問題となることから、湛水頻度の小さいところに設けるものとした。

しかし、広場、グラウンド、バレーボールコート、ゴルフ練習場は、水はけのよい構造であれば、その利用上、湛水しても著しい支障はないと考えられるため、湛水頻度の比較的大きい所に設けても支障がない。

テニスコートはアスファルト舗装等のハードコートである場合、維持管理上、復旧が簡便であり、利用上支障のないものと判断されることから、湛水頻度の比較的大きい所に設けても支障がないものとした。

表2-2 公園施設の種類

分類	施設名
園路広場	園路および広場
修景施設	植栽、芝生、花壇、生垣、日陰棚、噴水、水流、池、滝、築山、彫像、灯籠、石組、飛石、その他これに類するもの。
休養施設	休憩所、ベンチ、屋外卓、ピクニック場、野営場、その他これらに類するもの。
遊戯施設	ぶらんこ、すべり台、シーソー、ジャングルジム、砂場、ラダー、徒渉池、舟遊場、魚釣り場、メリーゴーラウンド、遊戯用電車、野外ダンス場、その他これらに類するもの。
運動施設	野球場、陸上競技場、蹴球場、庭球場、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、水泳プール、漕艇場、スケート場、相撲場、弓場、鉄棒、吊り輪、その他これらに類するもの並びにこれらに附属する観覧席、更衣室、控室、運動用具倉庫、シャワー、その他これらに類する工作物
	植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館

教養施設	野外ラジオ聴取施設、天体又は気象観測施設、記念碑、その他これらに類するもの並びに古墳、城跡、旧宅、その他の遺蹟及びこれらを復原したもので歴史上又は学術上価値の高いもの。
便益施設	売店、軽飲食店、簡易宿泊施設、駐車場、及び便所並びに荷物預かり所、時計台、水飲場、手洗場その他これらに類するもの。
管理施設	門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ゴミ処理場くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、護岸、擁壁、その他これらに類するもの。
その他	展望台、集会所

その他

イ 賃貸用の駐車場は、機能上、常時駐車していることが多く、湛水のたびに車両を移動させることは、不可能であることから湛水頻度の比較的小さい所に設けるものとした。

なお、車のブレーキドラムの位置はタイヤの設置面より15cm上方であるが、ブレーキドラムが湛水すると車は使用不能となることもあるので留意する必要がある。

ロ 導入施設の利用者用駐車場は、利用者が駐車場の近くにいる場合がほとんどであることから、湛水する前に車を非湛水地域に移動させることが可能であり、湛水頻度の比較的大きい所に設けても特に支障がないものとした。

この場合、湛水頻度の小さい所と大きい所を区分するにあたっては、多目的利用部分の構造、施設の配置、管理の形態等を勘案し、湛水頻度を1年から3年に1回程度とする。

また、池、舟遊び場、魚釣り場のような常時湛水する部分を利用する施設は施設利用者の安全性が確保され維持管理上、湛水後、水が引きさえすれば、そのまま使える場合があり、そうでなくても復旧費が少なく済むことから、その設置においても湛水頻度を特に考慮することは必要ないと考えられる。

3 導入施設設計上の留意点

導入施設の設計においては、「 - 2 - (1) 個々の施設ごとの湛水頻度」の項によるほか、個々の施設ごとに以下に示す事項について配慮することが必要である。

- (1) 園路とは、洪水調節（整）池の管理用道路との兼用を前提に施設の利用上および管理上望ましい配置とするとともに、出水時の避難路としても十分機能すること。
- (2) 広場、グラウンド、バレーボールコート、ゴルフ練習場は、暗渠、U字溝等の配置や、排水のための勾配をつけること等により、水はけのよい構造とすること。
- (3) 植栽地は、退水後の土砂・ヘドロ等の排除、清掃を考慮した配置及び排水構造とするとともに、植樹する樹木は冠水耐性のある樹種を選定すること。
- (4) テニスコート等は、原則として、湛水後の堆砂の洗浄が容易なアスファルト等の構造とすること。
- (5) 遊具等の工作物は、原則として、基礎固めのコンクリートと緊結した流出しない構造とすること。
- (6) 導入施設利用者の接近が予想される修景池等の水際部分は、安全性を配慮した水深、断面構造、材料等とすること。
- (7) 退水後、施設又は工作物の洗浄に用いる給水栓（施設）を適所に設けること。

【解説】

導入施設の設計においては、「 - 2 - (1) 個々の施設ごとの湛水頻度」の項によるほか、個々の施設ごとに以下に示す事項に配慮すること。

園路（導入施設への通路を含む）は、施設の利用上及び管理上都合のよい配置とするとともに洪水調節（整）池の管理用道路及び出水時の避難路として機能するように考慮する必要がある。したがって、主な園路は、出水時でもその位置、方向が確認できるように配慮するほか、幅員は緊急車両が通行できるものとし、勾配は、子供、老人等が、容易に上れる勾配とする。参考として、グラウンドの設計計画については、「屋外体育施設の建設指針」（財）日本体育施設協会・屋外体育施設部会編を参照すること。

また、広場、グラウンド、バレーボールコート、テニスコート、ゴルフ練習場その他これらに類する施設は、暗渠、U字溝を配置し、勾配をつけることにより、維持管理上、出水時の利用者の避難時間が十分とれるよう配慮する。

植栽地における冠水耐性のある樹種の選択は、前記「 - 1 - (2) 植樹」の解説中の表 2 - 1「樹木の定義と分類」を参照すること。

植栽については、被る冠水が流水ではなく、湛水によるものであり、それが耐潤性に長じたものであるため、復旧行為を考慮し、排水施設を適当に設置し、勾配をつければ支障はないと考えられる。特に、芝生についてはヘドロ等が付きやすいので、除去の容易なように勾配をつける等により排水構造に留意する。

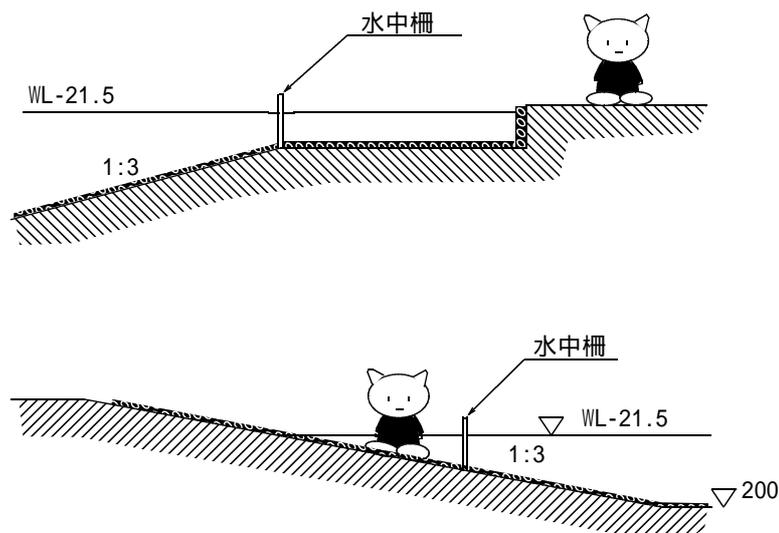
テニスコートはクレイ、アンツーカーの場合、湛水後表土の入れ替え整備に費用がかかるので、原則としてアスファルト等で舗装した構造とする。コート下面是地盤改良等で水が浸透しにくくするか、やむを得ない場合、水抜管等を設ける。

テニスコートの計画、設計、舗装設計等については、「都市公園技術解説書」運動施設編等を参考とすること。

ブランコ、すべり台、シーソー、ジャングルジム、ラダー等の遊具については、「都市公園技術解説書」遊戯施設編等を参照すること。また、遊具等の工作物は利用上及び管理上支障がないように地中にコンクリート等でまきたてるなどして流出しない構造とする。（「 - 1 - (3) 柵その他の工作物」の項参照）

導入施設の利用者による接近が予想される修景池の水際線部分及び計画降雨時における湛水部と非湛水部との境界部分は、計画湛水側奥ゆき 2 m 以上について水深 50 cm 以下とし、安全性・修景効果等を考慮した断面構造とする。（図 2 - 2 参照）

図 2 - 2



通常の調節（整）池については、土砂溜めからの土砂除去が定期的なものであるが、多目的利用では、退水後、施設等にヘドロ等が堆積して、正常に機能しない状態であれば、速やかにこれを除去し、原状に回復する等、不定期にこの行為を行うこととなる。このため、洗浄に用いる給水栓（施設）を退水後の復旧作業を容易にするような所に設ける。

なお、指針本文中の施設以外については、それぞれの機能利用上の安全性、維持管理の容易さを勘案し、上記留意事項を参考にして構造等を決定するものとする。

4 多目的利用のための安全管理施設設計指針

(1) 付加される安全管理施設

洪水調節（整）池の多目的利用においては、洪水調節（整）池と導入施設とが個別に設置される場合に比べて導入施設利用者の安全管理上、より一層慎重な配慮を要することから、導入施設の設計において十分検討するとともに、必要に応じて、以下に示す安全管理施設等を設置するものとする。

- (a) 柵
- (b) 注意看板
- (c) 門扉等

【解説】

多目的利用の区域は、時系列的に導入施設の機能から調節（整）池貯水機能、さらには導入施設の機能へと相互に機能が入れ替わるため、導入施設利用者に対する安全については、洪水調節（整）池や導入施設が個々に設置される場合に比べて、特に配慮する必要がある。

このため、導入施設を計画・設計する時点において、安全確保のため、種々の検討を行ったうえ、必要と判断した場合に安全施設を設置することとなる。

一般的な安全施設としては、柵、門扉、注意看板があるが、導入施設の規模、構造等によっては、施設利用者に対する警報装置等が付加されることもある。

(2) 安全管理施設設計上の留意点

安全管理施設を設置する場合において、個々の施設ごとに以下に示す事項について配慮することが必要である。

- (1) 柵は、必要に応じて、洪水調節（整）池への侵入防止のための外周柵、修景池等への転落防止のための安全柵を適所に設置すること。
- (2) 門扉は、導入施設の利用、出水時の安全管理を勘案し、適所に設置すること。
- (3) 柵、門扉は、安全管理上必要な高さを有するものとし、門扉については施錠できるものとする。
- (4) 注意看板は、導入施設の区域、利用上の注意点等を、利用者にわかりやすい規格で適所に設置すること。
- (5) 柵、注意看板、門扉は、耐久性のある材料とし、危険な場所には特に堅固なものを配置すること。

【解説】

安全柵、外周柵、門扉、注意看板をイメージし、図2-3に示す。

外周柵は湛水した洪水調節（整）池にむやみに侵入できないように地形等を勘案して適所に設ける。

洪水調節（整）池には直壁に近いものもあり、不注意で転落、滑落しないための安全柵を設置する。

門扉は出水時に人の接近を避け、安全管理を徹底させるため、施錠できるものとし、管理しやすい場所に、設置する。

外周柵、安全柵、門扉の高さは安全上必要な高さとし、幼児等がくぐりぬけられない構造とする。一般に高さは180cm以上で、図2-4に示す仕様を標準とする。

注意看板については、多目的利用区域の範囲、利用上の留意点、出水時の対応などを明記することとし、利用者の多様性に応じ、誰にでもすぐ標識と判断できるもので字の読めない幼児においても認識できるよう図案等を工夫することが望まれる。（図2-5参照）

また、外周柵、安全柵、門扉、注意看板は安全性及びメンテナンスを考慮し耐久性のある材料を選定する。なお、その場合にあっても、材料に応じた防錆、防腐措置等を施すとともに、定期的に点検を行う。

柵、門扉、注意看板等は地中にコンクリート等でまきたてるなどして流出しない構造とする。（「 - 1 - (3) 柵その他の工作物」参照）特に、危険な場所には容易に破壊されないものを設置する。

図 2 - 3

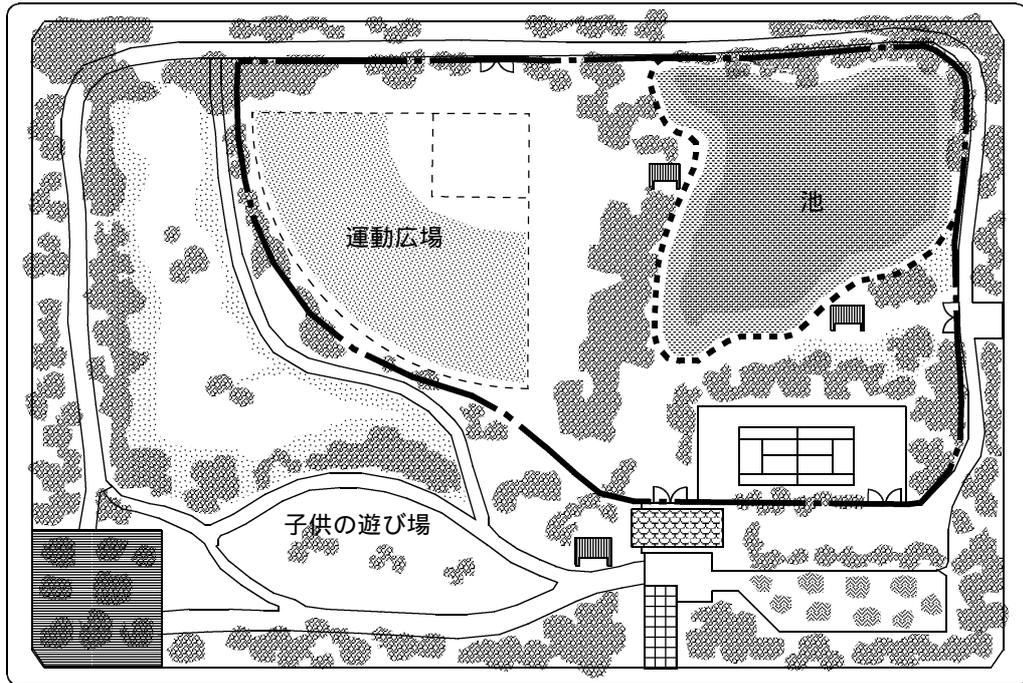


図 2 - 4

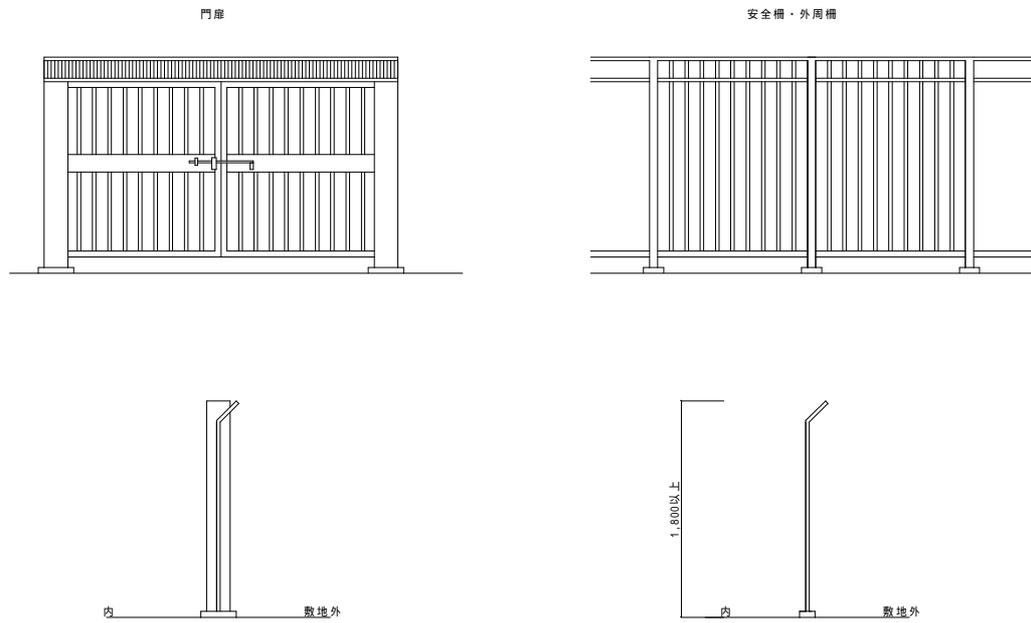
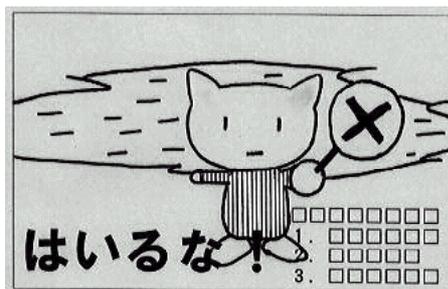


図 2 - 5



管理上の調整

1 調整の基本的な考え方

多目的利用される洪水調節（整）池の管理については、原則として、洪水調節（整）池としてのみ効用を果たす部分の管理は洪水調節（整）池の管理者が、また、洪水調節（整）池と導入施設とが相互に効用を兼ねる部分の管理は導入施設としての機能を発揮する平常時においては導入施設の管理者が、洪水調節（整）池としての機能を発揮する出水時においては洪水調節（整）池の管理者が管理することを基本理念とし、実際の管理に当たっては、効率かつ円滑にその管理を実施するため洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者とが管理協定を締結して、一元的な管理を行うことが望ましい。

【解説】

管理の考え方としては、本来、各々の施設を各々の管理者がその施設の機能を確保するために行うことが原則であり、ここでは多目的利用される洪水調節（整）池についての管理区分の基本的な考え方を示したものである。

しかし、多目的利用する場合は、個々に設置される施設の管理と異なり、時系列的に用途が変化するため、複雑になる。このため施設の管理を個々に行うことは、管理上の齟齬、空白等が生じ、的確かつ円滑な管理ができなくなる恐れがある。

したがって、実際の管理は、一元的に行うことが望ましいものとし、その場合の管理調整は、上述の基本的な考え方に基づき、その管理責任、実作業・費用分担等を明確にすることとしたものである。

まず、指針の本文中の洪水調節（整）池としてのみ効用を果たす部分とは、洪水調節（整）池の敷地が果たす効用に着目して、洪水調節（整）池のうち多目的利用が行われない区域とし、原則として洪水調節（整）池の管理者が管理するものとしている。

したがって、洪水調節（整）池の敷地が、導入施設の敷地と全て重複するかまたは導入施設の敷地に包含され、もしくはその大部分が多目的利用が行われる区域となる場合であっても、オリフィス、洪水吐等のある区域は、一般に、洪水調節（整）池専用の区域として区分されることとなる。参考として各区域ごとの管理の対象となる主な施設、工作物等を表3-1に示す。

表3-1 区域区分と主な管理対象施設等

区 域 区 分	施 設 又 は 工 作 物
調 節（ 整 ） 池 専 用 の 区 域	管理用道路、法面、土砂溜め、オリフィス、洪水吐、取付水路（雨水流水管等）、自記水位計及び水位標準等
多 目 的 利 用 に 行 わ れ る 区 域	通路、植栽地、グラウンド、テニスコート、多目的広場、水生植物池、標識、柵ベンチ、警報装置、法面（堤体部を除く）等

また、指針本文中の洪水調節（整）池と導入施設とが相互に効用を兼ねる部分の考え方は、施設の発揮する機能が、導入施設から洪水調節（整）池さらに導入施設へと時系列的に変化することに着目し、図3-1に示すように、平常時においては導入施設の管理者が、出水時においては洪水調節（整）池の管理者が管理するものとしている。この場合における変化に伴う管理の移行の時期は、洪水調節（整）池の構造、導入施設の種類等を勘案して決定することとなるが、その目安としては大雨警報の発令時、大雨注意報の発令時等がある。また、近年、河川情報センター等による降雨データ等に関する情報サービスが行われているので、これらを活用することも考えられる。

次に、実際の管理に当たっての基本的考え方としては、効率かつ円滑にその管理を実施するため洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者とが協定を締結して一元的な管理を行うことが望ましいとした。

これは、洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者とで、管理の煩雑化、さらには齟齬、空白等が生じることのないよう、基本理念にそい十分調整を行い、管理方法、管理責任、それに伴う費用負担等についての管理協定を締結して双方の管理者が一体となって一元的な管理を行うことが望ましいことを示している。この具体的な実施方法としては、一方の管理者が全域について具体的な管理を実施する方法、委託により具体的な管理を第三者に行わせる方法等がある。

図3 - 1 区域区分と管理区分の概念図

区域区分	時間変化例		
	平常時	出水時	平常時
調節(整)池専用の区域	→	→	→
多目的利用が行われる区域	----->	→	----->
<適用>	→ 調節(整)池管理者、		-----> 導入施設管理者

2 付加される管理行為

洪水調節(整)池の多目的利用においては、施設の構造等に応じて以下の管理行為が付加されることとなるので、洪水調節(整)池の管理者と導入施設の管理者において調整を行い、管理協定の中で分担を明確にする必要がある。

- 出水時における施設利用者の安全についての措置
- 導入施設専用工作物の撤去異動、緊結等
- 出水により堆積したヘドロの除去等
- 出水により破損した植栽の復旧

【解説】

洪水調節(整)池の多目的利用においては、その機能が時系列的に変化するので、施設の構造、配置、利用形態等に応じて、種々の管理行為が付加されることとなる。

ここでは、これらの付加される管理行為を具体的に例示し、管理上の調整において、十分配慮するとともに、管理協定の中で分担を明確にすることが必要であるとしている。

(1) 付加される管理行為の概要と留意点

出水時における施設利用者の安全についての措置

出水時における施設利用者の安全は、基本的には施設の設計段階において配慮することとなるが、敷地の形態、地形、面積、施設の用途等の設計上の制約等により、また、設置された多目的利用される洪水調節(整)池の構造等のありかたによって、様々な管理上の配慮が必要となる。一般的には、「 - 3 多目的利用のための安全管理施設設計指針」の項に示した諸施設によるほか、周辺住民へのパンフレットの配布等による利用心得の周知、新たな立ち入りの禁止及び避難誘導等々、実情に応じた有効かつ適切な措置を講じることが必要である。

導入施設専用工作物の撤去異動、緊結等

導入施設専用工作物の撤去異動、緊結等は、「 - 1 - (3) 柵その他の工作物」の項及び「 - 2 - (2) 導入施設設計上の留意点」の項により、洪水調節(整)池内の工作物が、原則として、流出しない構造で設置されることから、これらの管理工有為は、ほとんど発生しないこととなるが、バレーボール、テニス等のネット等で固定できないもの等については、若干の管理行為が必要となる。

出水により堆積したヘドロの除去等

出水により堆積したヘドロの除去等は、多目的利用区域が被る冠水が流水でなく湛水であることから少ないと、考えられるが散水により洗い流す等が必要となる。

出水により枯損した植栽の復旧

出水により枯損した植栽の復旧は、多目的利用区域が被る冠水が流水ではなく湛水であることから、「 - 1 - (2) 植樹」の項および「 - 2 - (2) 導入施設設計上の留意点」の項により、耐潤性に長じた根の強い植物等を選択することにより被害を軽微なものとできよう。

(2) 付加される管理行為の基本的な考え方

これらの付加される管理行為について基本的な考え方は、「 - 1 調整の基本的な考え方」のうち、施設の

発揮する機能が時系列的に変化することに着目して、洪水調節（整）池の本来の機能たる治水機能の発現に直接的に係わるもの及びその機能の発現に起因するものは、主として、洪水調節（整）池の管理者がこれを行い、他方、導入施設専用の施設または工作物の管理に係わるものは主として導入施設の管理者がこれを行うこととなる。

3 管理協定

洪水調節（整）池の多目的利用において、管理を的確かつ円滑に実施するためには、以下に掲げる事項その他必要な事項について管理協定を締結し管理を行うことが必要である。

目的
適用範囲
管理方法
協議等
費用負担
雑則

【解 説】

洪水調節（整）池の多目的利用においては、前項等で記述したように多目的利用区域の機能が平常時と出水時とで異なるため、洪水調節（整）池と導入施設とが個々に整備される場合に比べて、その管理行為、管理区分等が複雑となる。

このため、洪水調節（整）池敷地の多目的利用においては、多目的利用に伴って付加される様々な管理行為等に留意しつつ、洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者との間で管理上の調整を行い、その結果を管理協定により明確化し、これによって明確かつ円滑な管理を行うことが必要である。

管理協定に盛り込むべき項目、内容としては次のものが考えられる。

目 的	管理協定を定めること及び協定の中で明示すべき内容を示す。
適用範囲	協定の適用区域の概念及び範囲を明らかにする。
管理方法	多目的利用区域内の施設または工作物の新築、改築、維持、修繕等の通常の管理行為並びに出水時及び退水後において付加される措置について定める。
協 議 等	前記 で定める管理の円滑な実施のための協議又は通知すべき事項について定める。
費用負担	管理に要する費用の負担の方法及び負担する者について定める。
雑 則	協定に定めのない事項や疑義が生じた場合についての処理方法も定める。