

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

	法律条文	頁
【本 編】		
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當な土地の区域
    - 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當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。

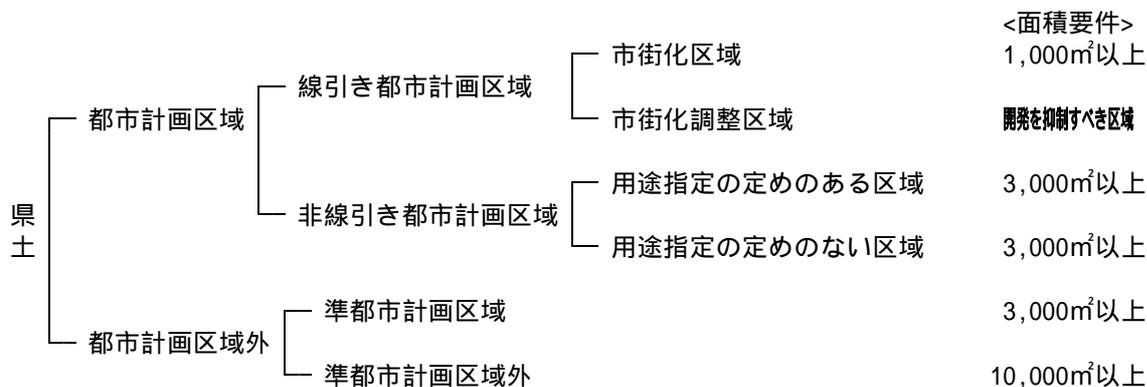
岐阜県における都市計画区域は次のとおりである。

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<sup>(注)</sup>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

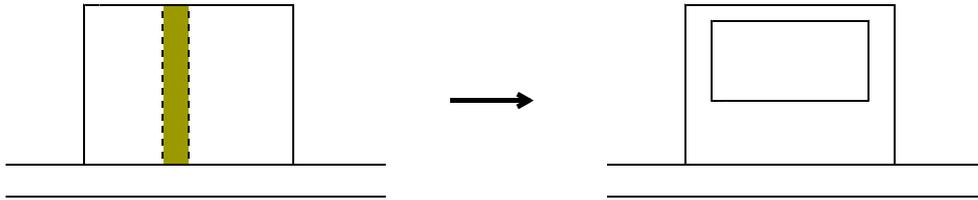
（公共施設）

**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。

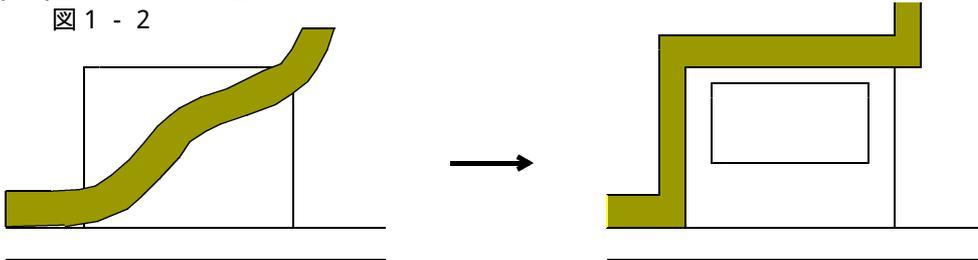
(ア) 既存の公共施設を廃止するもの

図1-1



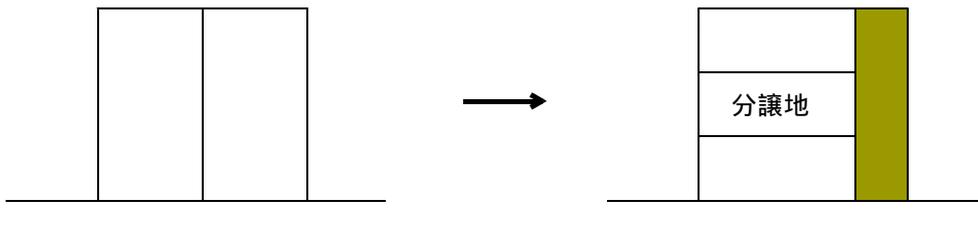
(イ) 既存の公共施設を付け替えるもの

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

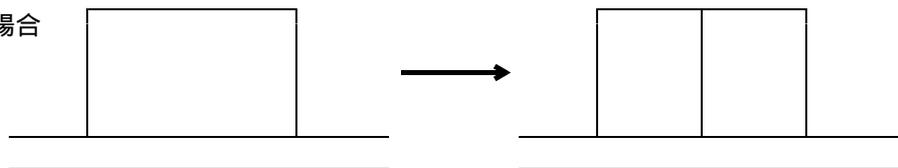
図1-3



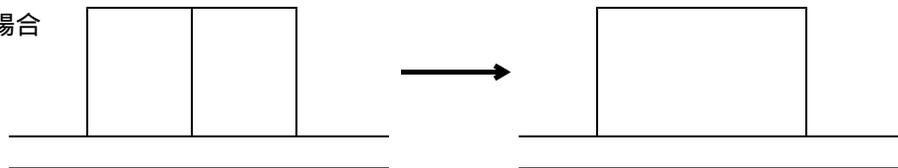
ウ 「単なる形式的な区画の変更」とは、建築物等の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、従前の敷地を拡張する場合、従前の敷地を分割する場合又は、複数の敷地を統合する場合等をいう。また、単なる分合筆のみを目的とした、いわゆる権利区画の変更も、区画の変更に該当しない。

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。

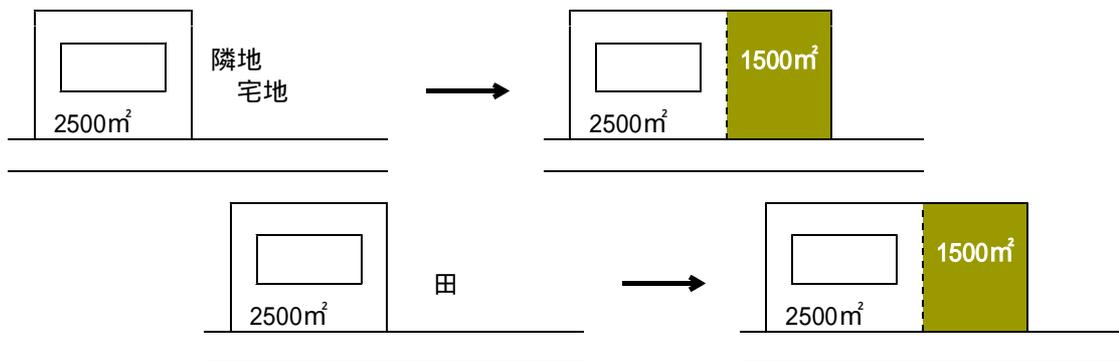
宅地としての土地利用の確認については、土地登記簿謄本、農地転用許可書、固定資産課税証明書等の書面にて行うものとする。

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	
形 質 の 変 更 有 り				要 (注1)	
				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号又は石油代替え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。