

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内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、車いす使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、集团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 (㎡)	
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

(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、工事完了検査手続と併行して帰属手続を進め、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進行する場合で、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うほか、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
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っ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。