

## 開発許可制度運用指針

### I . 総論

#### I - 1 開発許可制度の意義

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものである。また、近年都市的な土地利用が都市計画区域外においても全国的に展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされている。

その創設当時においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的開発によるスプロールを念頭においていた本制度であるが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じている。本格的な人口減少・超高齢社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要がある、開発許可制度の運用に当たっても、これを踏まえて適切に行うことが必要である。

#### I - 2 良好な宅地水準を確保するための開発許可制度運用の在り方

良好な宅地水準の確保は、具体的には都市計画法（以下「法」という。）第 33 条の技術基準によって担保されるものである。すなわち、一定の開発行為が行われた場合には、従前とは異なった規模ないし密度における土地利用が行われることから、これを許可に係らしめることによって、宅地に一定の水準を保たせ、良好な市街地の形成を図るものである。

一方、既成市街地、新市街地、既存集落等開発区域の周辺の状況によって、良好な宅地水準を確保するために道路、公園、緑地等について求められる水準が異なる事情がある場合には、都市計画法施行令（以下「令」という。）で規定されている技術的細目のただし書等の運用や技術的細目の強化又は緩和を行う条例の制定を行うなど、地域の実情等をよく勘案した運用を行うことが望ましい。

加えて、開発許可制度に基づき設置された公共施設等は良好な宅地水準の確保の観点から設けられたものであり、適正な管理が行われなければその期待される機能が発揮されないことから、土地の帰属や管理協定の締結等、その適正な管理を実現するための十分な配慮をすることが望ましい。

#### I - 3 市街化調整区域における開発許可の在り方

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ（法第 7 条第 3 項）、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第 34 条各号において限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。なお、こうした性格づけの市街化調整区域の中でも、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第 34 条は、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為や、地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

これは、市街化調整区域においては、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域その他の保全することが適当な区域については開発による新たな市街化を許容すべきでないが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、区域によっては、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるものについては開発を許可しても差し支えないという考え方に基づくものである。

したがって、市街化調整区域における開発許可の在り方については、市街化調整区域の基本的性格を踏まえた上で、法第 34 条の趣旨に照らしながら、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、などについて総合的に勘案して行うべきである。その際、必要に応じ、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。

#### I-4 審査基準の明確化等

開発許可の審査は、地域の実情等を勘案してある程度柔軟性のある運用を行うことが望ましいが、その運用に当たっては開発申請者に必要以上の負担を求めることがないように十分配慮すべきであり、そのためには審査基準の明確化を行い開発許可手続の迅速化、簡素化に努めることが必要である。審査基準の明確化は、開発審査会の審査基準の明確化のみならず、技術基準の運用についての審査基準も明確にする必要があり、両方の審査基準をあらかじめ公表するなど開発許可制度の公平性、透明性を高める必要がある。

また、開発審査会については、法第34条第14号に基づく審査も含め、地域の実情に応じた弾力的な開発許可制度の運用のため積極的な役割を果たすことが期待される所であり、そのために開発審査会の一層の充実を図ることが望ましい。

#### I-5 許可不要の開発行為

法第29条においては、公益上必要な一定の建築物に係る開発行為等について、許可不要と位置づけられている。これらの開発行為は、市街化区域及び市街化調整区域を問わず公益上必要不可欠な施設であるとともに、無秩序な市街化等のスプロールの弊害が引き起こされるおそれがないことから許可不要の取扱いとされているところである。

### II. 一般的事項

#### II-1 住民等に対する規制の趣旨及び内容の周知

開発行為及び建築行為に関する規制の趣旨及び内容については、地域住民等関係者に周知徹底させ、法の遵守について協力が得られるよう配慮することが望ましい。特に、市街化調整区域における規制や技術基準の運用の内容については、十分な周知措置を講ずることが望ましい。

また、地域住民等関係者からの相談については、窓口の設置等適切に対処することが望ましい。

#### II-2 執行体制の整備等

- (1) 開発許可に関する事務の効率的かつ効果的な運営を図るため、事務の執行体制の整備に努めるとともに、関係行政事務担当部局との連絡調整の円滑化を図ることが望ましい。特に、都市計画部局、建築確認部局、道路・公園・下水道等公共施設管理部局、農林水産部局、運輸担当部局、環境部局、社会福祉部局、医療部局、教育関係部局等開発許可制度と極めて密接な関係を有する部局間においては、大規模開発に限らず常設的な組織を設けることにより、事務の効率的かつ効果的な運営を図ることが望ましい。

- (2) 関連行政との調整に関する横断的組織の整備等

##### ① 土地利用調整会議の設置

大規模な開発行為や比較的小規模であっても関係部局が多岐にわたり相互の調整を図る必要がある開発行為等他の行政分野と特に密接な連絡調整を必要とする開発事案については、当該都道府県等の部局に連関行政分野を網羅した土地利用調整会議等の横断的調整組織（以下「土地利用調整会議」という。）を設ける等機動的な審査体制を整備することにより、問題の所在の明確化及び意思の統一化を図り、これに従い関係事務の同時並行的な処理を図ることが望ましい。

土地利用調整会議は、事業者から大規模開発事業に関する協議の申し入れがなされた場合や関係部局が多岐にわたると判断される場合などに、関係部局による合同ヒアリングを実施するとともに、土地利用調整会議担当窓口課等において、各部局に対し協議期限を設定すること等により適切な進行管理を行うことが望ましい。

土地利用調整会議については、関係部局における審査・調整が概ね了した時期に開催するのではなく、審査の初期段階における関係部局からの問題点の指摘、審査の中途段階における調整、事務処理の状況把握等事務処理の迅速化を促進するための進行管理の徹底が図られるように努めることとし、この場合において、特に実務担当者レベルにおける会議の開催が具体的な調整の促進には有効と考えられるので、その積極的な開催に努めることが望ましい。

関係各課ごとに判断が異なる場合や都道府県と市町村の判断が異なり、調整に時間を要する場合には、あらかじめ、関係各課や都道府県と市町村の間で十分な連絡調整を行うことが望ましい。

##### ② 土地利用調整会議の構成

土地利用調整会議の構成については、相当数の部課にわたることが予想されるが、当該組織における協議及び調整の過程においては必要に応じ、特に関係の深い部課を中心とした実務的な協議及び調整の場を設ける等を特に開発許可担当部局が中心となって行うことにより、問題点の整理等協議及び調整の促進を図ることが望ましい。

土地利用調整会議の構成メンバーには、市町村からの進達事務の迅速化及び公共施設の管理者協議と都道府県レベルでの調整の同時並行的処理の推進のためにも、土地利用調整会議に關係市町村

を構成員として加える等、土地利用調整会議において関係市町村との意見調整が円滑に行われるよう措置することが望ましい。

また、関係法令・条例との調整が長引くことにより、開発許可手続全体が影響を受ける場合があることから、調整会議を活用して、関係部局と積極的に調整を図り、開発許可手続の迅速化に努めることとし、この際、市町村の担当者を調整会議に出席させるなどにより、都道府県と市町村との間の連絡調整も積極的に図ることが望ましい。

- ③ 協議の経過、結論、指示事項等については、必要の都度開発許可担当部局において、速やかに申請者側に明確な形で伝え必要な措置を講じさせるとともに、この場合において、各行政分野に係る細部にわたる具体的事項を除き可能な限り窓口の統一を図ることが望ましい。
- ④ 開発許可の技術基準に係る事項について他の行政上の観点から規制している場合においては、特に調整を密にし関係図面の流用等申請者に無用の負担をかけることのないよう取扱うことが望ましい。

### (3) 市町村等への権限の移譲等

地方自治法第252条の17の2第1項の規定による市町村への権限の移譲については、当該市町村における執行体制、建築確認事務との関係その他関連する諸事項を十分勘案した上で、移譲する事務の範囲を吟味し、これを行うことが望ましい。この場合に、法第34条第11号、同条第12号及び令第36条第1項第3号ハの条例制定についての規定は、法第3章第1節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下「全部事務処理市町村」という。）に適用される規定であることに留意すること。

なお、法第86条及び令第44条の規定による港務局長への委任は、原則として、これを行うことが望ましい。

## II-3 開発審査会

開発審査会は、地方自治法第138条の4に規定する附属機関として置かれるものであり、従って同法第202条の3、第203条等の規定の適用を受けるものであるから、これらの規定に抵触してはならないことはもちろん、その組織及び運営に関しては、法第78条第2項から第7項までに定めるもののほか、必要な事項を令第43条に定める基準に従い条例をもって定めることとされているので、当該条例を定め、これらに従って適切な運営を行うこと。

委員の構成については、法第78条第3項に規定する各分野から選任することとなるが、この場合、経済に関して経験と知識を有する者として、産業界を代表する者を加えるよう配慮することが望ましい。なお、農業を代表する者は、経済に関して経験と知識を有する者に該当するものとして取扱って差し支えない。

開発審査会は、法第34条第14号関係の事務のほか開発許可制度の運用についても積極的な役割を果たすことが期待される所であり、開発許可部局においては、定型的に処理することが困難な案件について開発審査会と連携して適切な制度の運用に努めることが望ましく、この観点から、開発審査会の充実が期待される。また、開発審査会の開催については、定例会のみでなく必要に応じて随時開催する等できる限り弾力的に運用することが望ましい。

なお、開発審査会は、全部事務処理市町村であっても設置することができないものであることから、区域内に存する市町村の区域における開発許可の適切な運用を確保するため、関係市町村と十分な連携を図ることが望ましい。

## II-4 農地転用許可との調整

開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可（法第34条の2に基づく協議の成立を含む。以下（1）①において同じ。）又は農地転用許可に関する処分を行おうとするときは、あらかじめ相互に連絡調整を行い、これらの処分が同時に行われることが望ましいが、特に、市街化調整区域及び区域区分が定められていない都市計画区域における開発許可等と農地転用許可との調整については、その円滑化を図るため、次に掲げる事項に留意して農地担当部局（4haを超える農地等が含まれるときは地方農政局（北海道にあっては農村振興局、沖縄県にあっては沖縄総合事務局）と連絡調整を図ることが望ましい。また、事務処理市町村にあっては、農業委員会等を通じる等により農地転用許可権者との連絡調整を図ることが望ましい。

### (1) 処分に関する連絡又は調整

開発許可権者又は農地転用許可権者は、その権限に係る処分をしようとする場合において、当該処分に係る土地が農地等であるときは、次により相互に連絡又は調整を図ることが望ましい。

#### ① 開発許可及び農地転用許可に関する処分

ア 開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可又は農地転用許可（これらの許可に関し事前審査の制度が設けられている場合にあっては、当該事前審査の申出についての内示を含む。以下

同じ。)に関する処分をしようとするときは、あらかじめ相互に連絡し、可及的速やかに調整を図ること。

イ 開発許可及び農地転用許可は、アによる調整を了した後に同時にすること。

② 法第42条の規定による許可

開発許可権者は、法第42条第1項ただし書の規定による許可をしようとする場合において、当該許可の申請に係る事業が転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡し、可及的速やかに調整を行うこと。

③ 法第45条の規定による承認

開発許可権者は、法第45条の規定による承認をしようとする場合において、当該承認の申請に係る事案が転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡し、可及的速やかに調整を行うこと。

④ 法第81条の規定による処分

開発許可権者は、法第81条第1項の規定による処分をしようとする場合において、当該処分の内容が転用許可に係る農地等の全部又は一部をその許可に係る事業の用に供し得なくするもの等当該処分に係る開発行為についての開発許可及び農地転用許可の調整の内容を変更することとなるものであるときは、あらかじめ当該処分の内容並びに当該処分をする理由及び時期を農地転用許可権者に連絡すること。

(2) その他の連絡等

① 開発許可権者は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合において、当該開発行為に係る土地の全部又は一部が農地等であるときは、その旨を農地転用許可権者に連絡すること。

② 開発許可権者又は農地転用許可権者は、法第29条第1項、同条第2項若しくは第43条第1項又は農地法第4条第1項、第5条第1項若しくは第73条第1項の規定に違反して開発行為等を行っている事例（開発許可又は農地転用許可の条件に違反しているものを含む。）を知った場合において、当該事例に係る土地の全部又は一部が農地等であるときは、遅滞なくその旨を相互に連絡すること。

③ 開発許可権者は、法第29条又は第43条の規定の適用等に関する疑義について農地転用許可権者から照会を受けたときは、書面により回答する等適切な措置を講ずること。

## II-5 その他の法律による許可、認可等の処分との調整

法第29条の許可申請に係る開発行為が宅地造成等規制法、首都圏近郊緑地保全法、近畿圏の保全区域の整備に関する法律、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法、砂防法、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律等の土地に対する行為の制限を定めた法律による許可、認可等の処分をも必要とする場合には、開発行為に関する処分とこれらの許可、認可等の処分とが相互に食い違いを生じないように関係部局と調整を図った上で、同時に処分を行うようにすることが望ましい。この場合において、関係部局との調整は、これらの処分が遅延しないようにできる限り迅速に行うことが望ましい。

なお、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内においては、開発許可を受けることによって、宅地造成等規制法第8条第1項の規定による許可は不要となるが、開発許可申請者にこの旨を付言するとともに、同法の許可担当部局と適切に連携すること等により、許可申請者に二重の負担をかけないようにすることが望ましい。

## II-6 関係者との調整

(1) 市町村における協議・指導行政との同時並行的処理

開発行為の実施に当たっては、開発区域の存する市町村と開発者との間において法第32条の協議又は開発許可申請に係る経由若しくは進達に関する事務のほか、様々な観点からの協議又は行政指導が行われているところであり、円滑かつ確実な開発行為を進めるためある程度必要な事前手続となっているが、手続全般の促進を図る観点から許可権者においても適宜当該市町村と連絡をとる等可能な限り開発許可に関する法的事務処理との同時並行的な処理に努めることが望ましい。

(2) 開発許可に関する資料、情報等の明確化等

開発許可に関する審査事務に関しては、審査内容も広範かつ複雑であり、かつ、関連する部局も多岐にわたることから、あらかじめ審査手続及び審査内容に関する資料、情報等の一般化及び明確化を図っておくことは申請者側にとっても便宜であり、事務処理の円滑化及び迅速化に資することとなるので、各許可権者においては極力これら審査に関する窓口、手続、手順、図書その他の必要書類、許可基準等についてあらかじめ周知、公開等の措置を講じておくことが望ましい。

(3) 開発行為に関係する者との調整に際しての関係者側における要求又は対応が社会通念に照らし妥当

性を欠くと認められる場合にあっては、その協議の経過等を踏まえ、引続き工事着手までにその調整に努めることを前提として手続を進める等の措置を講ずることが望ましい。

(4) 再開発型開発行為における開発許可担当部局と建築確認担当部局及び都市計画担当部局との連絡調整の徹底

二次的な開発行為（以下「再開発型開発行為」という。）については、開発行為と建築行為が時間的にも計画的にも極めて密接な関連を有して行われること、また、開発許可の基準の運用の適正化を図る場合の要件に総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定が含まれていることから、建築確認担当部局、都市計画担当部局との緊密な事前調整が必要となる。

従って、再開発型開発行為については、建築確認又は都市計画の事務と開発許可事務との調整を円滑化するため、再開発型開発行為に関する所要の連絡調整を実施する場を設ける等、迅速な手続処理を行うことが望ましい。

(5) 大規模開発に係る公安委員会との調整

① 開発区域の規模が原則として5ha以上の開発行為及び大規模店舗、配送センター、レジャー施設、卸売市場等大量の道路交通の集中・発生が予想される業務の用に供するものと開発許可権者が認める建築物等に係る開発行為の許可をしようとするときは、法第33条第1項各号に掲げる基準の運用に当たって考慮すべき事項について、都道府県公安委員会と十分な連絡調整を行っておくことが望ましい。

② 大規模開発に係る開発行為の許可事務を円滑に処理するために、他法令所管部局との横断的調整組織が設けられている場合には、当該組織に都道府県警察の職員が参画するように配慮することが望ましい。

## II-7 開発行為に係る負担の合理化

(1) 区画整理済地等における開発許可事務処理の迅速化

既に土地区画整理事業が施行された土地等公共施設が整備された市街地における建築物の建築等に係る開発許可については、周辺の道路、公園、排水施設等の関連公共施設整備が既に行われていることに鑑み、速やかに審査を了する等事務処理の一層の迅速化を図ることが望ましい。

(2) 小規模な開発行為に係る負担の合理化

特に、小規模な開発行為については、事務処理の一層の迅速化、合理化を推進し、事業者に過大な負担が課されないよう留意することが望ましい。

## II-8 開発許可後の進行管理等

開発許可後の進行管理については、例えば開発許可を受けた事業計画において定めている法線と異なる法線で道路を建設していることが判明した事例、工事完了公告前に家を建て、第三者に転売してしまった事例等進行管理を適切に行っていれば防ぎ得たか少なくとも違法行為の程度が軽微なうちに発見し得た事例も見受けられるので、次の方針により進行管理の強化に努めることが望ましい。

(1) 開発許可した案件については、適宜工事施行状況の報告を求める等工事の実施状況の把握に努めること。

(2) 工事完了公告前の建築の防止については、建築確認担当部局との連絡協力体制を確立するとともに、開発許可の現地について巡回を行うこととし、違反が見受けられる場合には早急に法第81条の規定による監督処分、告発等の手続をとること。

(3) 市街化調整区域における開発許可、建築許可後の用途の変更については、適宜現在の用途の把握に努め、違法行為と考えられるものについては、法第81条の規定による監督処分、告発等の手続をとること。

(4) 工事完了予定年月日を過ぎてなお工事完了の届出がないものについては、相当の期間を置いて進行状況、工事続行の意思等について法第80条に基づき報告を求めることとし、この報告を受けたときは、当事者の工事完了の意思の有無に従い、工事完了又は廃止の手続の時期を明らかにするよう指導すること。

(5) 上記指導にかかわらず、工事完了又は廃止の手続について時期を明らかにしない開発者については、法第80条に基づき、完了時期又は廃止時期を速やかに決定し、報告するよう勧告等を行うこと。

(6) 廃止の意思がありながら、いつまでも廃止の手続をせず若しくは廃止時期を明らかにしないもの又は工事完了の意思があるとしながらも、客観的にみて工事完了の意思ないし能力を欠いていると認められるものについては許可を取り消すこと。

(7) 工事完了の意思の有無が明らかでないものであっても、工事完了期間を徒過してなお未着手のものであって、開発区域内の地権者が法第37条、第41条等の規定により権利の行使の制限を受けているものについては、当該地権者の権利保護の必要性和開発者の開発の利益とを比較の上、開発者側に特段の保護すべき利益がない限り、許可を取り消しても差し支えないものであること。

## II-9 市街化区域内農地の市街化調整区域編入後の開発許可制度の運用

市街化区域内農地が市街化調整区域へ編入された後の、当該区域内における開発許可制度の運用に関する事務の執行に当たっては、市街化調整区域への編入の趣旨を踏まえて無秩序な市街化を防止するため、次の事項に留意することが望ましい。

### (1) 法第34条の運用

市街化区域に囲まれることとなる区域（いわゆる「穴ぬき市街化調整区域」）となる農地については、周辺地域の計画的市街地形成に支障をきたさないものについては、その規模の基準を、大都市地域にあっては2ha以上として運用することが望ましいとされているが、この取扱いにより穴ぬき市街化調整区域となる大都市地域内の2ha以上5ha未満の農地（以下「穴ぬき市街化調整区域農地」という。）については、従来の穴ぬき市街化調整区域より規模が小さく、周辺を市街化区域に取り囲まれているとの特徴を有するものであることから、法第34条各号の運用に当たっては、こうした区域の性格を踏まえて、当該調整区域の規模、形状、近隣の市街化調整区域との位置関係等を考慮するとともに個々の案件の実情に即しつつ、以下の事項に留意して慎重に審査することが望ましい。

#### ① 第1号

小規模な穴ぬき市街化調整区域農地内及びその周辺の市街化区域に居住する者のための店舗等は、通常当該市街化区域内に立地すべきものと考えられ、開発区域周辺居住者の利用に供する公共公益施設やこれらの者の日常生活のために必要な新たな店舗等の立地は通常認められないものであること。

#### ② 第2号

穴ぬき市街化調整区域農地において、当該区域内資源を活用するための建築物等の立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

#### ③ 第6号

穴ぬき市街化調整区域農地において、中小企業の共同化、集団化に寄与する事業の計画が策定されようとする場合においては、農地として保全すると土地所有者の意向も踏まえて当該市街化調整区域へ編入されたことを念頭において、商工部局と事前に調整をすること。

#### ④ 第7号

穴ぬき市街化調整区域農地において、市街化調整区域内に現に存する工場の事業活動の効率化を図るための建築物等の立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

#### ⑤ 第9号

小規模な穴ぬき市街化調整区域農地における令第29条の7第1号の建築物等については、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられるものとは通常認められないものであること。

#### ⑥ 第13号

穴ぬき市街化調整区域農地は、そもそも農地として保全すると土地所有者の意向も踏まえて市街化調整区域へ編入されるものであり、本号の定める目的で土地又は土地に関する所有権以外の権利を有していたものとは通常認められないものであること。

#### ⑦ 第14号

同号に基づき立地を認めている建築物等については、その性質上、穴ぬき市街化調整区域農地において、立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

### (2) 法第43条の運用

法第43条に基づく令第36条第1項第3号の運用に当たっては、(1)の趣旨に準じて、慎重に審査することが望ましい。

## III. 個別的事項

### III-1 法第4条関係

#### III-1-1 法第4条第11項に規定する特定工作物の範囲

法第4条第11項において「特定工作物」の定義がされているが、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましい。

##### (1) 第一種特定工作物の範囲

法第4条第11項のコンクリートプラント、令第1条第1項第1号のアスファルトプラント及び同項第2号のクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法別表第二(り)項第3号(13の2)、(ぬ)項第1号(21)及び同表(り)項第3号(13)の用途に供する工作物が該当すること。

##### (2) 第二種特定工作物の範囲

① 通常、観光植物園、サーキット等は工作物として規制の対象となるが、キャンプ場、ピクニック

緑地、スキー場、マリナー等は規制の対象とはならないこと。

- ② 運動、レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）は、規制の対象とはならないこと。

### III-1-2 法第4条第12項に規定する開発行為の定義

(1) 法第29条の規制の対象となる「開発行為」とは、法第4条第12項において「開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」と定義されているが、これについては、総論I-2を参照にしたうえで、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましく、例えば、単に一定規模以上の切土又は盛土を伴わないことのみをもって、「形質」のみならず「区画」の変更にも当たらないとするようなことは、法の趣旨を逸脱するものであることに留意すべきである。

① 単なる分合筆は、規制の対象とはならないこと。

② 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、規制の対象とはならないこと。従って、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はないと考えられること。

③ 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象とすること。

④ 土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められるときは、規制の対象とはならないこと。

⑤ 既成市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為（再開発型開発行為）における単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為再開発型開発行為については、開発行為と建築行為が時間的にも計画的にもきわめて密接な関連を有して行われること、開発行為が行われる区域の周辺において一定の水準の公共施設が整備されている場合も多いこと等、都市近郊において新市街地の形成を図る開発行為とは異なった要素を有していることから、都市計画の目的の実現という観点からは改めて開発許可制度による規制を及ぼす必要がない場合もあることから、以下のように取り扱うことが可能であると考えられる。

イ 建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取り扱うこと。

ロ イの基準に基づいて運用を行うに際しては、開発行為に該当するか否かについて開発許可権者が判断する必要があることから、開発許可の規制対象規模以上の敷地で建築物等の建築を行うものについては、建築確認担当部局の審査に先だち、開発許可担当部局が開発行為に該当するか否かの判断を速やかに行うこととし、当該建築を行おうとする者の求めに応じ都市計画法施行規則（以下「施行規則」という。）第60条に規定する書面（以下単に「60条証明書」という。）を交付するものとするほか、建築確認担当部局と十分連絡調整を図るとともに、この旨を事業者にも周知徹底を図ること。

(2) 「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等

「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、「建築不可」の文言を入れることにより、目的の点において法の適用の可否が問題となる場合があるが、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」の判断に当たっては、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて客観的に判断すべきものであり、宣伝文書中に「建築不可」の文言があっても、総合的にみて「建築目的」と客観的に判断し得るものであれば、開発行為に当たると解して差し支えない。

「建築目的」の判断に当たっては、次の「建築目的の判断基準」も参考になると考えられる。

「建築目的の判断基準」

一 土地の区画割

土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

二 区画街路

区画街路が整備され、又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。

三 擁壁

住宅建設を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。

四 販売価格

近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。

五 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又

は附近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。

六 交通関係

交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。

七 付近の状況

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

八 名称

対象地に住宅団地と誤認するような名称が付されていること。

(3) 第二種特定工作物に係る併設建築物等

① 第二種特定工作物に係る併設建築物等

イ 物理的及び機能的にみて社会通念上運動・レジャー施設等に不可分一体のものとして付随的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等（以下「併設建築物」という。）については、主として当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるため、改めて当該併設建築物の建築についての開発許可又は建築許可を行う必要はないこと。また、この第二種特定工作物に包含される併設建築物の範囲の判断基準については、行政手続法に基づく審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）の一内容として作成することが望ましい。

ロ なお、第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物については、第二種特定工作物に包含される併設建築物には該当しないことに留意し、法第29条又は第43条の適切な運用に努めることが望ましい。

② 1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物について

イ 1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要せず、また、法第43条の規定の適用に当たっては、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えないこととしているが、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については原則として建築許可を行わないこととしている地方公共団体も見受けられるところである。しかし、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物についても、周辺の土地利用への影響の度合いや第二種特定工作物に係る併設建築物の取扱いとの権衡等を考慮し、法第43条の規定による許可を積極的に行うことが適当な場合があるので、同条の適用に当たっては、この点について十分留意することが望ましい。

ロ イを踏まえつつ、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物の建築許可に係る審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）を行政手続法に基づき作成することが望ましい。

(4) その他

自然公園法若しくは自然環境保全法又はこれらに基づく条例（以下「自然公園法等」という。）により指定される区域においては、一定の区域内に住宅等の建築物等が複数建設される場合であっても、開発区域の内部に確保すべき緑地を除き、自然公園法等の適用により緑地あるいは自然地として復元、保全される区域又は将来緑地あるいは自然地として復元、保全されることが明らかな区域は「開発区域」とはみなされず、また、緑地あるいは自然地（一部が通行の用に供されている場合を含む。）以外の開発行為の行われる敷地が物理的に連続していない場合は、別々の開発行為とみなして法を適用することが望ましい。なお、この判断を行う場合、自然公園担当部局あるいは環境省各地区自然保護事務所と十分調整を図ることが望ましい。

### III-2 法第29条関係

#### III-2-1 規制規模の引下げ（令第19条第1項ただし書関係）

令第19条第1項ただし書の規定により規制規模を別に定めるべき区域としては、相当数の宅地造成が比較的小規模な単位で現に行われ、又は行われる見込みが強いと認められる既成市街地の周辺の土地の区域で、当該地域の公共施設の整備状況及び将来の見通しを考慮の上無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる土地の区域がその対象となるが、規制規模の引下げ及びその規模による規制を行うべき土地の区域の決定は、執行体制、一般住民に対する影響等と引下げの必要性とを総合的に比較検討の上、これを行うことが望ましい。

#### III-2-2 第1項第2号関係

(1) 令第20条の運用については、次に定めるところを基準とすることが望ましい。

① 第1号の「その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物」には、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野



菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等が該当する。

- ② 第2号の「その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物」には、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が該当する。
- ③ 第5号には、第1号から第4号までに掲げるものに該当しないもので、農業、林業又は漁業の用に供する建築面積90㎡以内の建築物が該当するが、農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ、日本標準産業分類A－農業、B－林業、C漁業の範囲を基準とすること。季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは該当しない。
- (2)「農業、林業又は漁業を営む者」とは、(1)③の基準により農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいうものとし、この場合において、次に従い判断することが望ましい。
- ① 被傭者を含む
  - ② 兼業者を含む
  - ③ 臨時的と認められる者は含まない
  - ④ 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要する
  - ⑤ 世帯員のうちの1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる

### Ⅲ－２－３ 第1項第3号関係

法第29条第1項第3号及び令第21条において、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

なお、国等が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物に係る開発行為については、令第21条第26号により、原則として許可(協議)は不要であるが、学校、社会福祉施設及び医療施設に係るものについては許可(協議)が必要であることに留意するとともに、庁舎及び宿舍に係る開発行為の取扱いについては、以下のとおりとすることが望ましい。

庁舎：許可(協議)を要するものは、

- ① 国の本府省又は本府省の外局の本庁舎
  - ② 国の地方支分部局の本庁舎
  - ③ 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の本庁舎
  - ④ 警視庁又は道府県警察本部の本庁舎
- に係る開発行為であること。

宿舍：原則として許可(協議)が必要であるが、職務上常駐を必要とする職員のための宿舍又は災害等の発生時等に緊急に参集してその対応に当たる必要がある等職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のための宿舍(警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある職員のための宿舍等)に係る開発行為であって、個々の宿舍とそこに居住する職員の勤務地との位置関係が合理的に説明できるものについては、許可(協議)が不要であること。

開発許可が不要である公共公益施設である建築物の建築の申請があった場合において、60条証明書を交付するに当たっては、当該申請に係る公共公益施設の立地について、あらかじめ、当該事案に係る担当部局と位置の選定、規模、施設基準等について無秩序な市街化を防止し都市の健全な発展と秩序ある整備を図る観点から連絡調整を図ることが望ましい。

### Ⅲ－２－４ 第1項第11号(令第22条第6号)関係

本号の開発行為は、法第34条第1号に該当する開発行為のうち、更に開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、次のとおり運用を行うことが望ましい。

- (1) 立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られる。
- (2) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は、本号には該当しない。

### Ⅲ－２－５ 都市計画区域外における開発許可の在り方

準都市計画区域や都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における開発行為(都市計画区域及び準都市計画区域外の区域にあつては1ha以上の開発)は、都市的な土地利用と位置づけられることから開発許可が適用されることとされた。これらの区域における技術基準は、都市計画区域に準じて審査することが望ましいと考えるが、開発区域周辺の公共施設の整備状況や自然環境の状況などを勘案して独自の技術

基準を定める場合には、これらの区域においてはまちづくりの構想がないことも想定されることを踏まえ、その必要性を十分考えた上で申請者へ必要以上の負担を求めないよう注意することが望ましい。

なお、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域においては、自然公園法等により指定される区域も存在することから、これらの法律等の趣旨を妨げないよう関係部局と十分連携をとって適切な運用を行うことが望ましい。

### Ⅲ－２－６ 開発区域が２以上の区域にわたる場合の開発許可の適用

開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち２以上の区域にわたる場合で、開発区域全体の面積が当該開発区域がわたる区域に係る規制対象規模のうち最も大きい規模以上であれば開発区域全体が許可を要する（令第２２条の３第１項第２号）。また、これらの区域にわたる部分の開発区域の面積がその区域の規制対象規模以上であるならば、開発区域全体が許可を要する（令第２２条の３第１項第３号から第５号）。

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

なお、開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が許可を要する。また、開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となるが、都市計画区域及び準都市計画区域外にかかる部分については、開発区域全体が１ha以上である場合に許可の対象となる。開発区域が２以上の区域にわたる場合で、開発許可権者が異なるときは、それぞれの区域の開発許可権者が開発区域全体を勘案して審査を行うこととなるので、許可申請はそれぞれの開発許可権者に行うことが望ましい。この場合において、それぞれの開発許可権者は十分に連携をとって審査を行うとともに、許可あるいは不許可を行う場合には同時に行うことが望ましい。

### Ⅲ－３ 法第３０条関係（開発許可申請に係る提出書類等の簡素化・統一化）

地方公共団体が要求している開発許可申請に係る提出書類については、法、令及び施行規則に規定されている提出書類以外に地方公共団体の条例、開発許可事務の手引書等において地方公共団体が独自に要求している提出書類等は多種多様にあり、開発許可の事務を処理する場合において、特に必要性が認められない書類、統一化を図ることが望ましい書類等も見受けられる。また、図面については、施行規則で定められている明示すべき事項に関し、地方公共団体によってその事項の具体化に当たって、必ずしも一律の取扱いがなされておらず、手続の遅延の原因にもなっている。については、開発許可に関する事務処理手続のより一層の迅速化、合理化を図る観点に照らして、提出書類・図面等について次の事項に留意して簡素化・統一化を図ることが望ましい。

#### （１）開発許可申請の添付図書等の簡素化

開発の審査に当たっては、許可権者の立場において審査する事項と開発行為に関係がある公共施設の管理者あるいは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者の立場において審査する事項との区分を明確にする必要があり、公共施設の管理者あるいは管理することとなる者が審査、判断、把握していれば足りる公共施設の新旧対照図、公園計画平面図、道路横断面図、道路縦断面図、排水縦断面図等の書類等については、開発許可申請に係る書類等としては別途要求しないこと。

#### （２）提出書類等の共通化

開発許可申請において提出される書類等については、土地に対する行為の制限を定めた他の法令による許可・認可等の処分をも必要とする場合においては、その法令を所管する部局と連絡調整を密にし、極力当該法令に基づき提出される書類等との共通化を図り、申請者に無用の負担を課すことのないように取扱うこと。

#### （３）図面に明示すべき事項の統一化

施行規則第１６条第４項に規定する現況図、土地利用計画図等について、図面ごとの明示すべき事項の具体的な項目は別表１を参考にするなど、不必要に図面を求めないことが望ましい。

#### （４）設計図の作成に当たって使用する凡例については、開発許可権者及び事業者双方において統一されず、このことが審査側からの設計図の再作成指示や定型的かつ迅速な審査が実施にくいこと等手続の遅延の原因になっているとみられる。このため開発許可に関する事務処理のより一層の迅速化、合理化を図る観点から設計図の作成に使用する凡例を極力統一することとし、別表２の統一凡例を参考として簡素かつ迅速な審査を行うように努めることが望ましい。

### Ⅲ-4 法第32条関係

#### (1) 法第32条の趣旨

法第32条の規定による公共施設の管理者等の同意・協議は、あくまで開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の管理の適正等を期することを目的とすることが法文上明確にされたところである。従って、本来の公共施設の管理者の立場を超えた理由により同意・協議を拒んだり、手続きを遅延させたりすることは、法の趣旨を逸脱した運用となるおそれがあることに留意すべきである。

#### (2) 法第32条に基づく協議等の手続の迅速化

① 事業者が、公共施設の管理者としての市町村に対して法第32条に基づき協議等を行う場合において、当該事業者が開発に関連する寄附金の負担に応じないこと等を理由として当該市町村が同意・協議を拒み、又は協議手続を遅延させている事例が見受けられるが、本来の公共施設の管理者の立場を超えた理由により同意・協議を拒んだり、手続きを遅延させたりすることは、法の趣旨を逸脱した運用となるおそれがあることに留意すべきである。

従って、当該市町村（地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき開発許可に関する都道府県知事の権限に属する事務を処理することとされている市町村を除く。以下この号において同じ。）が存する都道府県においては、公共施設の管理者としての立場での協議以外の事項で手続が中断していると思われる事案について、法第32条の規定の本来の趣旨に沿った同意・協議手続が迅速に進められるよう、具体的に事情の疎明を求めること等により、申請者と市町村との間の所要の調整を積極的に行うことが望ましい。

また、市町村が申請者と協議を行うに当たり、市町村において当該開発について許可基準に照らし重大な問題を認識した場合等においては、当該開発の問題点を指摘した意見書を開発許可権者に提出する、又は土地利用調整会議の場において意見を表明する等の取扱いをすることとし、公共施設の適正な管理以外の観点から法第32条の規定による同意・協議を拒むことはしないこととするよう関係市町村への周知徹底に努めることが望ましい。

併せて、関係市町村を土地利用調整会議に加えることにより、事前協議段階から市町村との調整が円滑に行われるよう措置することが望ましい。

② 法第32条第1項の同意を得たことを証する書面については、紛争の未然防止の観点から公共施設の管理者とそれ以外の者の区別を明確にせず、利害関係者すべての同意書まで求めている事例が見受けられるところであるが、上記の書面はあくまで開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意書面であり、河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等公共施設の管理者でない者とは、必要がある場合においては開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うよう指導し、同意書の添付までは義務付けないようにすることが望ましい。

③ 同意書に添付する印鑑証明については、同意者の意思確認上必要な書類ではあるが、添付するのは同意書作成時のもので足り、同意者の真意、権限に疑義がある等特別な理由がない限り、新規のものへの取り直しは要求しないことが望ましい。

#### (3) 農業用の揚水機場又はため池との調整

法第32条第1項の規定により開発許可の申請者が農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合において、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理するものがあるときは、これと併せて当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要とすることが望ましい。

#### (4) 開発行為と農業用水利との調整

開発行為に伴う市街化の進展等により、農業用排水施設について、開発区域内からの排水による水質の悪化、転落事故等の発生、管理費の増高等の影響が生じている事例が指摘されているところであるが、開発行為が地域の農業用水利との調和の下に円滑に実施されるよう、農業用排水施設の機能と維持管理に影響を及ぼすおそれのある開発行為については、下記の①から③に留意することが望ましい。

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

また、法第32条の規定に基づく同意又は協議についても、その手続の適否につき十分審査を行うこと。

② ①の審査に当たり、開発行為に伴う農業用排水施設周辺の市街化の進展等により、農業用排水施設における転落事故発生の可能性の増大、補修費、管理費の増高等の維持管理上の問題が生ず

るおそれが明らかであると認められるときは、当該事態の防止や費用分担の適正化等の必要な措置につき、関係当事者間における適正かつ合理的な協議調整が図られるよう十分に配慮すること。

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

(5) 義務教育施設設置義務者等との協議

令第23条の規定は、大規模な開発行為の施行が、義務教育施設、水道、電気、ガス又は鉄軌道施設について新たな投資を必要とする等これらの施設の整備計画に影響を及ぼすので、このような開発行為が行われるに際してあらかじめ開発行為を行おうとする者とこれらの施設の管理者との事前の話し合いを行わせて、施設の管理者が当該開発行為の施行にあわせて適時適切に施設の整備を行い得るようにするという趣旨から定められたものであり、開発行為を行う者に特別な負担を課する趣旨のものではないので、この点に留意して適切な運用を行うことが望ましい。

### III-5 法第33条関係

#### III-5-1 第2号関係（道路に関する基準）

(1) 令第25条第2号ただし書の運用

開発許可制度が対象とする開発行為は、一般的には、開発区域内に複数の敷地を配置し、区画道路を開発区域内に整備する面的な団地開発であり、開発許可の道路に関する技術基準も団地開発に適用することを想定してつくられていたため、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為に適用する際に、必ずしも合理的とは言い難い場合もある。従って、既存道路に接して行われる単体的な開発行為について、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、令第25条第2号本文所定の要件を充足することが著しく困難な場合においては、令第25条第2号ただし書の規定により、通行の安全等の点で支障がないと認められる一定の道路が予定建築物等の敷地に接して配置されていれば足りるものであると考えられる。

令第25条第2号ただし書の運用については次の事項に留意することが望ましい。

- ① 開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第2号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合は想定されないことから、施行規則第20条の2第1号により、令第25条第2号ただし書の適用はないこと。
- ② 令第25条第2号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第25条第4号の規定が適用されること。
- ③ 令第25条第2号ただし書の要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が施行規則第20条の2の要件に該当し、かつ、「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造」を有すること。
- ④ 「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。

イ 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ロ 開発区域の形状

開発区域が偏平である場合等で開発区域内において、令第25条第2号本文所定の幅員の道路を配置することが、著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ハ 開発区域の周辺の土地の地形

開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが、著しく困難である場合等。

ニ 開発区域の周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が要求されるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合（資金や工期等）で事実上拡幅でき

ないというだけでは困難性は認められない。)等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第2号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断するものである。

- ⑤ 「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない」について、以下のすべての条件を満たしていることが必要であり、必要に応じてセットバック等による道路の拡幅を求めることを通じて、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めるものとする。

イ 環境の保全

良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

ロ 災害の防止

延焼のおそれのないこと。

避難活動上支障がないこと。

消防活動上支障がないこと(消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮すること)。

ハ 通行の安全

通過交通が少なく、かつ、1日当たりの車両の交通量も少ないこと(車両の交通量については、道路構造令に規定される計画交通量等を参考とすること)。

歩行者の数が多くないこと(商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないと考えられること)。

予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと(例えば、デパート、トラクターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられること)。

ニ 事業活動の効率

業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

- ⑥ 開発区域を含めた周辺市街地を良好な市街地として育成する観点から、都市整備担当部局と綿密な連携をとること。
- ⑦ 自然公園法等による土地利用規制を受ける開発区域内において車両の通行が想定される道路が設けられない場合には、開発区域外から開発区域へ到達する道路については令第25条第2号本文の規定は適用されないものであること。
- (2) 令第25条第2号括弧書の運用(再開発型開発行為に関する道路の基準の運用)幹線街路に面していない前面道路の幅員が9m未満の開発であって、幹線街路に面して既に中高層の建築物が存する場合等道路拡幅用地の確保が事実上不可能と考えられる場合について、幹線街路に至るまでの道路の拡幅を求めることは、結果として、開発行為の規制を避けるための小規模な開発を生じせしめることとなり、かえって都市の秩序ある整備に支障を及ぼすおそれがあると考えられる。
- 従って、予定建築物の用途が住宅以外のものであっても次の要件のすべてに該当する開発行為については、施行規則第20条の規定にかかわらず、令第25条第2号括弧書を適用し、小区間で通行上支障がない場合として取扱って差し支えない。
- ① 予定建築物が建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもので当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。
- ② 幹線道路への接続距離が短いこと。
- ③ 開発区域の2面以上が幅員6m以上の道路に接していること。

### III-5-2 第2号関係(公園、緑地又は広場に関する基準)

- (1) 令第25条第6号及び第7号の「公園、緑地又は広場」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。
- (2) 令第25条第3号、第6号及び第7号
- ゴルフコース等の第二種特定工作物については、道路、公園等の公共空地の基準を適用するが、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることに鑑み、令第25条第3号、第6号及び第7号については適用しないことが望ましい。

また、令第25条第6号及び第7号の適用がない「主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる付属的な建築物が建設される場合が含まれるものと考えられる。

(3) 再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用

再開発型開発行為に関する公園等の基準等の運用については、次の事項に留意することが望ましい。

- ① 開発区域内において法第33条に定める基準を満たす公園等と同等の機能を有すると認められる総合設計等に基づく公開空地等の確保が担保される場合には、公園等のための空地を公園管理者に移管せずに建築物の敷地として一体的に開発行為者に管理させても、実質的に良好な都市環境が確保されることから、建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為については、公園管理担当部局と協議の上令第25条第6号ただし書を適用し、形式的に公園等の確保を求めなくても差し支えないこと。
- ② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発については、同号ただし書に該当するものとして、二次的な開発に際して公園等を更に求める必要はないこと。
- ③ 総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第3項の工事完了公告の後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つことを担保するため、開発許可に際しての条件の付与等の措置を事案に応じて講ずるとともに、公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。
- ④ 総合設計の許可の事前審査と開発許可の事前協議手続は、建築確認担当部局と開発許可担当部局との十分な連絡調整を図りつつ並行して実施することとし、総合設計の許可が確実と見込まれる段階で開発許可を行うこと。

### III-5-3 第4号関係（開発許可制度における水道の取扱い）

都道府県知事等は、法第33条第1項第4号の基準については、開発区域の大小を問わず、開発行為を行おうとする者が当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受けるものであるときは、当該開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議が整うことをもって同号の開発許可基準に適合しているものと取り扱って差し支えない。

また、開発区域の面積が20ha未満の開発行為についても、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議を行わせることが望ましい。

### III-5-4 第7号関係（擁壁の透水層の取扱い）

擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成等規制法施行令第10条、施行規則第27条及び建築基準法施行令第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、砕石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。

また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成3年3月社団法人建築研究振興会）を参考とすることが望ましい。

### III-5-5 第9号、第10号関係（環境への配慮義務）

- (1) 法第33条第1項第9号及び令第28条の2の基準は、当該開発行為の目的、開発区域内の土地の地形等を勘察し、樹木の保存については一定規模以上の樹木又は樹木の集団の存する土地を当該開発区域内に予定された公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯等のオープンスペースとして活用することにより面的に保存することを趣旨とするものであり、また、表土の保全等については植物の生育の確保上必要な表土の復元等の措置を講じさせることを趣旨とするものであるから、その運用に際しては、開発行為を行う者に設計上あるいは工事の施行上過重な負担を課することとならないよう留意することが望ましい。
- (2) 法第33条第1項第9号及び第10号並びに令第28条の2及び第28条の3の基準の運用に際しては、開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬をきたさないように十分配慮する必要があるが、開発許可の基準の趣旨は、樹木若しくは樹木の集団の保存措置又は緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同準則を上回って求めている趣旨ではないことに留意することが望ましい。
- (3) 開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、令第28条の3に規定する「緑地帯その他の緩衝帯」には、原則として工場立地法第4条第1項第1号の「環境施設」が含まれるものであり、

また、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用との調整に際しては、概ね国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそって内側に配置されていればよいものと考えられる。

- (4) 自然公園法等により指定される区域における開発行為については、安全上問題がない場合には、地域に生育する植物と同種の植物による緑化又は張芝、種子吹付等による緑化を行うこと及び雨水浸透への積極的な取組みを申請者に対し周知するとともに、自然公園等担当部局と連携し、法の技術的基準に適合する限り自然公園法等における許可基準及び指導に沿った運用を行うことが望ましい。

### Ⅲ-5-6 第12号関係（申請者の資力・信用要件）

本号の規定による申請者の資力及び信用の有無の判断は、資金計画、過去の事業実績等を勘案して行うこととし、特に資金計画については、処分収入を過当に見積っていないかどうか留意することが望ましい。

本号の規定に基づき申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用、又は能力があるか否かを審査する書類については施行規則で定められている資金計画書のほか法人の登記簿謄本（個人申請の場合は住民票）、事業経歴書、納税証明書に統一することとし、当該開発行為が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないことが望ましい。

### Ⅲ-5-7 第13号関係（工事施行者の能力）

本号の規定による工事施行者の能力の有無の判断は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して行うことが望ましい。

また、本号の規定に基づき工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があるか否かを審査する書類については、法人の登記簿謄本、事業経歴書、建設業の許可証明書に統一することとし、当該工事が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないことが望ましい。

### Ⅲ-5-8 第14号関係（関係権利者の同意）

本号において、開発許可基準として「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意」が必要とされているが、運用に当たっては、下記事項に留意することが望ましい。

- (1) 「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者」については、開発行為をしようとする土地又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内にある土地等について所有権、地上権、抵当権等当該開発行為の施行の妨げとなる権利を有する者であること。なお、開発に伴う係争が生じる蓋然性が高いと認められる場合で、その未然防止の観点から、これらの権利を有しない開発区域の隣接地主並びに周辺住民等と調整を行わせることが望ましいと判断される場合においては、開発行為の内容の明確化、その円滑な推進等の観点から、必要かつ合理的な範囲で開発許可手続とは別に説明、調整を行うよう申請者に対し指導を行うことが望ましいが、同意書の添付までは義務付けないよう適切な運用に努めること。
- (2) 「相当数の同意」については、開発行為の事前協議の開始の段階において、開発区域内の関係権利者の同意を「相当数」を大幅に上回り求めることは、開発者に対し過大な負担となる可能性が高いので、事前協議と並行して関係権利者の同意の取得を求めるよう弾力的な運用に努めること。
- (3) 「相当数の同意を得ていること」に該当する場合は、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、概ね、①同項同号に規定する権利を有するすべての者の3分の2以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ており、かつ、②同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上である場合を指すものであること。
- (4) 同意書に添付する印鑑証明については、同意者の意思確認に必要な書類ではあるが、添付するものは同意書作成時のもので足り、同意者の真意、権原に疑義がある等特別な理由がない限り、新規のものへの取り直しを要求することは適当ではないこと。

### Ⅲ-5-9 技術基準の強化

技術基準の強化を行う場合には、地域の実情等を十分勘案して行うことが必要であり、必要性の有無にかかわらず一律的な強化は行わないことや公的主体が整備することが適当な施設まで開発者に負担させないことなど、開発者に必要以上の負担を求めないよう留意する必要がある。

開発行為に伴い設置される公共施設についてはその適切な管理を確保することが重要であるが、特に、技術基準の強化により設置された公共施設については、原則公的主体に帰属させることとし、やむを得ず



民有地のまま管理される場合であっても、当該公共施設の土地について分筆を行わせて区域の明確化を図り、管理協定を締結する等その適切な管理について特別な配慮をすることが望ましい。また、開発許可権者と公共施設管理者が異なることが想定される場合には、技術基準の強化の内容及び管理方法について関係部局と十分調整が行うことが望ましい。

これまで宅地開発等指導要綱で行政指導を行っていた制限については、政省令で定める基準に照らしてその内容を十分検討し、基準に合致するものは速やかに法に基づく条例による強化基準として定めることが適当である。政省令の基準を超える宅地開発等指導要綱に基づき、法の開発許可にからめて行政指導を行うことは、法律の趣旨から逸脱するものであることに留意する必要がある。

条例で技術的細目に定められた制限の強化を行うに当たっては、どのような開発行爲についてどの程度の強化を行うか明確にすることが求められるところであり、単に「必要があると認める場合」等の極めて抽象的な表現で明確な基準を設けず裁量によって運用を行うことや専ら利便の増進の観点から強化を行うことは望ましくない。

(1) 令第29条の2第1項第1号及び施行規則第27条の4第1号関係

令第29条の2第1項第1号及び施行規則第27条の4第1号では、強化の対象を、令第25条第2号、第3号、第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで、第28条の2、第28条の3（施行規則第23条の3）又は第29条（施行規則第24条、第25条第2号、第26条第4号又は第27条）の技術的細目に定められた制限に限定しており、強化を行うことが不適切なもの、強化が見込まれないものについては対象外としている。また、横断的な強化については、施行規則第24条に定められた技術的細目に限り令第29条の委任の範囲内で行えることとされており、それ以外の技術的細目については上乘せの強化についてのみ行えることとされている。

制限の強化は、「環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲」で行うこととされており、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが必要とされる特定の地域における、特定の開発行爲について、制限の強化の対象とする項目及びその程度を限定して行う必要がある。従って、区域を限定せずに地方公共団体の行政区域全域を一律的に対象として制限を強化すること、制限の強化の対象とする開発行爲の目的、規模等について限定せず一律的に制限を強化すること（特に小規模な開発行爲についてまで一律的に制限を強化すべきかは慎重に検討を行うことが望ましい）、地方公共団体が自ら整備する以上の水準の公共施設等を求めること、開発事業者に著しい負担を求めることなどは法令の趣旨に反するものであると考えられる。

また、制限の強化は、法令上定められている技術基準に比べ特別な権利制限を課するものであることから、条例を制定する際には、強化の内容が必要な限度を超えないものであることについて、事前に地域住民や土地所有者等への十分な説明を行うことが望ましい。

(2) 令第29条の2第1項第2号関係（令第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

道路幅員の強化を行う場合は、当該道路の利用状況、周辺の道路幅員の状況、公共団体の道路整備の方針等を十分勘案し、歩行者交通量が多い場所での歩道の設置、中高層建築物に接することによる交通量の増大に対応する等具体的かつ合理的な理由に基づく強化を行うことが望ましい。

また、小区間の道路の幅員の強化についても、予定建築物等の用途等を勘案して緊急車両の通行を確保する必要がある場合、自動車交通量及び歩行者交通量を勘案して歩車道を分離する必要がある場合等具体的かつ合理的な理由に基づく強化を行うことが望ましい。

(3) 令第29条の2第1項第3号関係（令第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

20ha以下の開発行爲であっても令第25条第3号の制限を適用することを可能とするものであるが、市街化調整区域内の既存の12m道路の周辺における立地基準の弾力的な運用（例えば法第34条第11号、第12号等）と本号に基づく基準の強化とセットでの活用が考えられる。

(4) 令第29条の2第1項第4号関係（令第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

通学路等においては片側一車線であっても歩車道分離を行うことが適当な場合もあるなど、自動車交通量及び歩行者交通量を勘案して、9m以下の幅員の道路についても歩車道分離を行わせることを可能とする趣旨である。

(5) 令第29条の2第1項第5号関係（令第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

① 第5号イ

住宅系開発については公園に限定した施設整備を求めることを可能とする趣旨であるが、一律的に限定するのではなく、例外規定を設ける等保存すべき緑地等に配慮した条例制定を行うことが望ましい。

② 第5号ロ

ある程度まとまった規模の公園等を数箇所に整備させることを可能とする趣旨であり、設置すべき公園等の数や一箇所の面積については、開発行爲の規模に応じて定めることが望ましい。

③ 第5号ハ

新市街地開発などで、良好な樹林地等自然環境を保全する必要がある場合や予定建築物の用途が



中高層共同住宅である場合など3%を超える面積の公園等が特に必要な場合に限り、6%以内の公園等の設置を求めることができるという趣旨であるが、条例を定める際には、一律的に強化するのではなく、予定建築物等の用途や区域等を限り定めることが望ましい。

- (6) 令第29条の2第1項第6号及び施行規則第27条の2関係（令第25条第7号及び施行規則第21条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）
- ① 施行規則第27条の2第1項第1号関係  
ある程度まとまった規模の公園等を数箇所を整備させることを可能とする趣旨であり、設置すべき公園等の数や一箇所の面積については、開発行為の規模に応じて定めることが望ましい。
  - ② 施行規則第27条の2第1項第2号関係  
新市街地開発などで、良好な樹林地等自然環境を保全する必要がある場合や予定建築物の用途が中高層共同住宅である場合など3%を超える面積の公園等が特に必要な場合に限り、6%以内の公園等の設置を求めることができるという趣旨であるが、条例を定める際には、一律的に強化するのではなく、予定建築物等の用途や区域等を限り定めることが望ましい。なお、3%を超える公園等の設置を求める場合は、3%を超える部分について、そのすべてを公園に限定する必要はなく、予定建築物等の用途や周辺の状況等を勘案して緑地や広場でもよいこととする運用が可能である。
  - ③ 施行規則第27条の2第2項関係  
施行規則第21条第2号は、5ha以上の開発について大規模な公園の設置を求める規定であるが、設置すべき公園の箇所数及び1箇所あたりの面積の最低限度について、予定建築物の用途や開発区域の周辺の公園の整備状況等を勘案して強化を可能とする趣旨である。
- (7) 令第29条の2第1項第7号関係（令第27条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）  
公益的施設については、公共施設と比較して、開発区域内に確保することが必要不可欠であるとはいい難いものであり、地方公共団体において整備すべきことが原則であるが、もっぱら開発区域内の住民が利用するごみ収集場等開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回り施設については、開発行為の規模にかかわらず設置を求めるを可能とするの趣旨である。  
「開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回り施設」の範囲に何が含まれるかは、公益的施設の内容が多岐にわたるものであることから開発行為の規模・内容や地域の実情に応じ適切に判断することが望ましい。
- (8) 令第29条の2第1項第8号関係（令第28条第2号から第6号までの技術的細目に定められた制限の強化の基準）  
「その地方の気候の特殊性」については、例えば多雨・多雪地帯で通常の気候の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域、「その地方の風土又は地勢の特殊性」については、例えば傾斜の多い土地柄やもともと地盤が軟弱な地域で通常の土地柄の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域などが想定される。
- (9) 令第29条の2第1項第9号関係（令第28条の2第1号の技術的細目において定められた制限の強化の基準）  
「保存の措置を講ずべき樹木」については、地域の希少な樹木や県木等が考えられるが、「優れた自然環境の保全」が特に必要である区域に限定して強化を行うこととし、開発者に過度の負担とならないように留意することが望ましい。
- (10) 令第29条の2第1項第10号関係（令第28条の2第2号の技術的細目において定められた制限の強化の基準）  
花崗岩地域等表土が薄い地域等の特定の場所について1000㎡以下の規模であっても表土を保全する必要がある場合などについて強化を可能とする趣旨である。
- (11) 令第29条の2第1項第11号及び施行規則第27条の3（令第28条の3及び施行規則第23条の3の技術的細目において定められた制限の強化の基準）  
現行の緩衝帯の幅員の規制については、工場立地法の環境施設の設置規制と整合が図られた規制となっているが、制限の強化を行う場合にあっては工場立地法の運用と齟齬を来さないように十分配慮することが望ましい。
- (12) 施行規則第27条の4第2号関係（施行規則第24条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）  
施行規則第24条の道路に関する技術的細目については、上乗せに限らず、横だしを含めて制限の強化を可能とするものである。「上乗せ」の例としては、例えば、水はけの悪い地域については、アスファルト舗装又はコンクリート舗装を義務付けること、積雪寒冷地については、交通の安全上縦断勾配を9%以下に引き下げること、「横だし」の例としては、多雪地帯については除雪スペースを要求すること、高齢者や子供の多い地域において9%以上の縦断勾配を認める場合はすべり止めを設けることなどが考えられるが、横だしを行う場合は、令第29条の委任の範囲内に限定されることに留意すること。
- (13) 施行規則第27条の4第3号関係（施行規則第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

公園等が自動車交通量の激しい道路等に接する場合でなくとも、バイク、自転車等の進入を防ぐため、利用者の安全の確保を図るための措置を講ずる必要がある場合が想定されるため、強化を可能としたものである。

- (14) 施行規則第27条の4第4号関係（施行規則第26条第4号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

公共の用に供する排水施設については、周辺の排水施設の整備水準と整合を図るために強化を行うべきであり、周辺の排水施設の整備水準を超えた水準を求めることは行き過ぎであることに留意すること。

- (15) 施行規則第27条の4第5号関係（施行規則第27条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

「その地方の気候の特殊性」については、例えば多雨・多雪地帯で通常の気候の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域、「その地方の風土又は地勢の特殊性」については、例えば傾斜の多い土地柄やもともと地盤が軟弱な地域で通常の土地柄の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域などが想定される。

### III-5-10 技術基準の緩和

技術基準を緩和する場合にあっては、開発行為の便宜を図るという観点ではなく、法律上の技術基準をそのまま適用することによる開発者の負担の大きさや緩和を行った場合の開発区域の周辺への影響などを勘案して、必要な場合に限定的に行うことが望ましく、区域内に存する市町村とも十分に調整を行うとともに、次の事項に留意することが望ましい。

- (1) 令第29条の2第2項第1号関係

令第25条第2号及び第6号以外の制限は、環境の保全上、災害の防止上不適切であるか、利便の増進を妨げるおそれ大きいことから緩和の対象とはされていない。

- (2) 令第29条の2第2項第2号関係（令第25条第2号の技術的細目において定められた制限の緩和の基準）

現行の開発許可の技術基準において4m道路が認められるのは、小区間で通行上支障がない場合、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為の場合に限られているが、既存市街地においては周辺に4m道路しか存在せず、また、公共団体による道路の拡幅も予定されていない場合があり、このような場合に、6m道路を整備させても道路ネットワークとして実質的な意味がないことから、緩和を可能とするものである。

- (3) 令第29条の2第2項第3号関係（令第25条第6号の技術的細目において定められた制限の緩和の基準）

「設置を予定している場合」とは、予算上の位置づけ、整備計画上の位置づけ等様々な場合が想定されるが、開発区域内に比較的小規模な公園等を設置する効用と整備が遅れてもまとまった公園等が整備される効用とを考慮して基準を設けることが望ましい。例えば、緩和の対象となる区域、開発行為の規模、公園等の整備見込みの時期（開発工事完了後〇年以内に公園等が整備が見込まれる等）、整備が見込まれる公園等からの離隔距離を定める等の基準が考えられる。

### III-5-11 最低敷地規模規制

いわゆるミニ開発を防止し、良好な環境を形成するため、新たに技術基準として追加されたものであるが、一定の敷地規模を確保する必要性は、地域特性に大きく左右されるものであるため、他の技術基準のように全国一律に義務付けることとはせず、基準の運用自体を条例に委ねたところである。また、最低敷地規模規制が財産権に対する制約となることから、その範囲を明確化させるため、区域、目的（自己用又は非自己用）、予定建築物の用途を限って定めることとされている。

制限の内容については、原則200㎡を超えないこととし、市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、200㎡を超え300㎡以下の規制を実施することも可能とされるものである。

最低敷地規模規制は、周辺の環境との調和も念頭に置いた規制であることから、開発区域周辺の敷地の大部分が狭小な敷地である場合にあっては、周辺の敷地に比べ過大な敷地規制を求めることは望ましくない。また、最低敷地規模規制は、建築確認で最終的に担保されるものであることから、条例制定の際に建築確認部局と十分調整を行うとともに60条証明書を活用することが望ましい。

### III-5-12 良好な景観の形成に係る基準

- (1) 法第33条第5項の運用については、景観行政担当部局に対し、必要に応じて開発許可制度の概要、運用の状況、他の地方公共団体における景観に係る開発許可基準の追加を行う条例（以下「景観基準追加条例」という。）の制定状況等といった景観基準追加条例の制定に必要な情報の提供を実施する等、景観行政団体の良好な景観の形成に資する取組みに対する積極的な支援を講ずることが望ましい。

## (2) 都道府県知事への協議

市町村（指定都市、中核市、特例市及び全部事務処理市町村を除く。）である景観行政団体が景観基準追加条例を制定しようとする場合において、法第33条第6項の規定に基づく都道府県知事への協議があった場合には、当該景観行政団体が定めようとする開発許可の追加基準が開発許可事務の円滑な施行という観点から支障がないか否かを判断することとする。

### Ⅲ－6 法第34条関係（第14号以外）

#### Ⅲ－6－1 一般的事項

本条は、市街化調整区域において例外的に認められる開発行為を規定したものであり、開発許可制度のポイントをなす規定であるので、その適正な運用について特に留意することが重要である。各号の運用に関しての考え方は、次のとおりであるが、処分に当たっては、各号該当の有無について、十分慎重な審査を行うことが望ましい。

#### Ⅲ－6－2 第1号関係

- (1) 本号は、その趣旨から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきものと解されるので、著しく規模の大きい店舗等は、この点からチェックすることが望ましい。
- (2) 本号に該当する公共公益施設としては、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、例えば、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所系施設である社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等が考えられる。入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物などが考えられる。
- (3) 本号に該当する店舗等として、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等が考えられるが、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の用に供する開発行為は、許可の対象として取扱って差し支えないものと考えられる。従って、はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物、ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド（主としてその周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド並びに自動車用液化石油ガススタンド等を除く。）、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取り扱うことが可能であると考えられる。
- (4) 本号に該当するもののうち令第22条第6号に該当するものは、許可が不要であるので留意すること。
- (5) 本号の運用に当たり、市街化区域からの距離要件、同業種間の距離要件、業種ごとの支持世帯数、集落の隣近接要件、建築物に係る敷地規模、建築物の規模制限等を設けている例があるが、本号は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を主たるサービス対象とすると認められるものに許可を与える趣旨であり、これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになるおそれがあるので、その運用が硬直的にならないよう留意するとともに、特に市街化区域からの距離を一律に定め運用している例、同業種間の距離を一律に定め運用している例については、法の趣旨に照らして行き過ぎた運用とならないよう基準自体の見直しを検討することが望ましい。

#### Ⅲ－6－3 第2号関係

- (1) 「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」には、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類D－鉱業に属する事業及び当該調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しないものと考えられる。
- (2) 「観光資源の有効な利用上必要な建築物」には、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当するものと考えられる。
- (3) 「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、本号により許可することが考えられる。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必

要があると認められるものは、本号に該当するものと考えられる。

#### Ⅲ－６－４ 第４号関係

農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物としては、当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする次のような業種の用に供するための開発行為が該当するものと考えられる。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業

#### Ⅲ－６－５ 第７号関係

(1) 本号は、市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これら事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築等を行うことが必要なものについては、その建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものであるが、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象として取扱って差し支えない。

(2) 「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の５割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の５割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合が考えられる。

#### Ⅲ－６－６ 第８号、第９号関係

令第２９条の６及び令第２９条の７に基づく建築物等は、火薬類取締法に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物等、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物等である。

#### Ⅲ－６－７ 第１０号関係

市街化調整区域内における地区計画については、都市計画運用指針Ⅳ－２－１Ｇを参照すること。

#### Ⅲ－６－８ 第１１号関係

(1) 本規定は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね５０戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで設けられたものである。区域の設定にあつては市街化区域に隣接又は近接していること、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められること、おおむね５０戸以上の建築物が連たんしていること、これらの要件すべてを満たす区域を設定する必要がある、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことはできない。また、市街化調整区域が用途地域等、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえて、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、開発区域の周辺の公共施設の整備状況や市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。

(2) 市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね５０戸以上の建築物が連たんしている区域の判断については次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあつて接している地域であること。

② 「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的関係、集落の形成の状況に照らして判断されるものであるが、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百m程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれること。

③ 「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域をいうこと。

④ 「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断すること。

⑤ 「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断すること。

⑥ 「おおむね５０以上の建築物の連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定程

度集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。これに対し、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられ、このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。

- (3) 令第29条の8において、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域には、原則として、優良な農地等、優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき区域、災害の発生のおそれがある区域を含まないこととされている。具体的には、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第1種農地）、森林法に規定する保安林等の区域が考えられる。また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域マスタープラン等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望ましく、関係部局との調整を含め適切な運用を行うことが望ましい。

この他、区域指定に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

- ① 条例で区域を指定する際に、農地等が含まれる場合には、農林漁業との健全な調和を図り、また、農地転用許可事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、開発許可担当部局と農地転用担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましいこと。また、当該区域内に4haを超える農地等が含まれるときには、都道府県農地転用担当部局を通じて地方農政局農地転用担当部局との間において十分連絡調整を行うこと。
- ② 条例で指定する区域には、原則として、森林は含めないことが望ましいが、例外的に含まれる場合であっても、その森林は宅地に介在する森林に限ること。なお、当該区域にやむを得ず森林が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は林務担当部局と十分調整を行うこと。また、やむを得ず国有林野及び公有林野等官公造林地が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は関係森林管理局と十分調整を行うこと。
- (4) 当該区域の指定に当たっては、技術基準の強化や建ぺい率、容積率等の建築規制等を併せて実施することによりスプロールのおそれが生じない場合にも区域に編入することは可能と考えるが、この場合には、法第43条の建築許可の際に公共施設の整備を求めることができないことに留意することが望ましい。
- (5) また、環境上支障がある用途については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられるが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることが望ましく、用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

### Ⅲ-6-9 第12号関係

- (1) 開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。

条例の内容は、区域、目的、予定建築物等の用途の組み合わせで定められるが、開発審査会の基準に技術基準等に関する特別な条件を設けている場合は、これらの条件についても条例等により明示することが望ましい。

条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものであることから、開発審査会で包括承認等の取扱いを行っている開発行為については積極的に条例の対象とすることが望ましい。

- (2) 審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能である。したがって、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域のマスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の实情に沿った運用が可能であるが、条例制定に当たっては、対象とされる開発行為が「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當」なものであることが定型的に認められるものである必要があり、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市町村の意向に十分配慮することが望ましい。
- (3) 条例で区域を指定する場合には、Ⅲ-6-8(3)と同様の措置を講ずることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

### Ⅲ-6-10 第13号関係

- (1) 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しないものと考えられる。
- (2) 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当するものと考えられる。
- (3) 開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、市街化調整区域となる前に当該許可を受けていることが望ましい。
- (4) 本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得るものとして差し支えない。

### Ⅲ-7 法第34条第14号等関係

#### Ⅲ-7-1 法第34条第14号等の運用

法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホの規定については、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域など保全することが適当な区域を除き、法第34条の趣旨に照らしながら、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが望ましい。第1号から第13号までに該当しない開発行為については、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、必要があれば技術基準を適切に定めるなどして、当該開発行為又は建築行為の予定建築物等の用途（法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。）、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合は、第14号に基づいて許可しても差し支えなく、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図ることが望ましい。なお、平成18年の法改正前であれば、計画的な開発であることから改正前の法第34条第10号イに基づいて許可を受けることが可能であったと考えられる大規模な開発行為については、地区計画に定められた内容に適用して行われる場合に第10号に基づく許可を行うことが望ましく、原則として、本号に基づく許可を行うことは適切でないことに留意すること。

この趣旨を踏まえ、通常原則として許可して差し支えないものと考えられるものとして、次のような建築物の用に供する開発行為が考えられる。

#### (1) 分家住宅

##### ① 農家世帯の分家に伴う住宅等

市街化調整区域において自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯がその世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行為については、当該地域における土地利用上調和のとれた範囲内で行われる限り必ずしも市街化の促進として取り扱うべきでなく、また当該市街化調整区域に土地を保有しながら別途市街化区域に求めさせることは適当でないとの観点から当該世帯の世帯構成員の生活権を保障する趣旨であるので、許可対象となる土地、許可を受け得る者の範囲、新規の住宅確保の必要性の判断等に当たってはこの趣旨を十分踏まえて取扱うことが望ましい。

具体的運用に当たっては次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ 許可の対象となる土地については、当該区域区分に関する都市計画の決定前から引続いていわゆる本家たる世帯が保有している土地であることを原則とするが、当該区域区分に関する都市計画の決定後農振法に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地等についてはこれに含めて差し支えない。

ロ 許可は原則として既存集落又はその周辺の地域において行うこと。

ハ 許可を受け得る者の範囲については、その趣旨に沿う者であれば二、三男に限らず合理的事情の存する世帯構成員一般として差し支えない。この場合における「合理的事情の存する世帯構成員」とは、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者であって原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得するいわゆる本家の世帯構成員であったものであるもので、いわゆる跡取りを含むほか、娘むこ予定者も世帯構成員であった娘と一体として認められる者と考えて差し支えない。

また、Uターン等に係る者の地域への定住を阻害する必要はなく、許可を受け得る者の範囲については、従前同一の世帯構成員として同居の事実があれば足り、許可申請の時点において必ず

しもしもいゆる本家に同居している場合に限る必要はない。

ニ 許可に当たっては、例えば、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、予定建築物の規模等の適正さ、過去における同様の申請の有無等に照らして必要性及び確実性を判断するのが望ましく、分家住宅の名目であれば半ば自動的に許可するような運用は望ましくない。

② 本家たる世帯が非農家の場合の分家住宅

いゆる本家たる世帯が非農家の場合の分家住宅であっても市街化調整区域における既存集落及びその周辺の地域に当該区域区分に関する都市計画の決定前から引き続きその生活の本拠を有しているいゆる本家が当該区域区分に関する都市計画の決定前から保有していた土地において新たに世帯を分離する合理的事情が存する場合についてまで一律にこれを排除する趣旨ではないので、農家の分家住宅に係る①に掲げる要件の判断を含め、個別具体的に判断してやむを得ないものと認められる場合には許可して差し支えない場合もあると考えられる。

(2) 収用対象事業の施行による移転又は除却

① 市街化調整区域に存する建築物の代替建築物

市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物については、適切な規模等のもので適切な位置に建築される限りそれ自体市街化の促進として捉える必要はなく、また、従来より市街化調整区域に存していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることも著しく適切を欠くため、公共事業の円滑な執行及び被収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら具体的事務の運用に当たることが望ましい。

具体的運用に当たっては次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ 代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らし適切なものであること。

ロ 農用地区域内の土地等でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。

ハ 敷地が従前とほぼ同様の規模であり、予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

② 市街化区域に存する建築物の代替建築物

市街化区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で市街化調整区域に建築される建築物については、密集市街地等であることにより市街化区域内に適地を確保することが困難である場合や、被収用者が従前から市街化調整区域に、代替予定地としてではなく、①イからハまでに掲げる要件に鑑みて適切な土地を保有しておりあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合、許可権者との調整を踏まえ起業者において適切な土地をあっせんする場合等やむを得ない場合は許可しても差し支えない。

(3) 社寺仏閣及び納骨堂

原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものとし、通常既存集落等における地域性格の強い鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等を構成する建築物を典型例とするが、その他の宗教活動上の施設（原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものとし、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まない。）であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものを含むものと考えられる。

(4) 研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設

(5) 第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地する場合のいずれかであり、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模を超えないものに限って認めることが望ましい。

(6) 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物

(7) 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないものと認められる次の①～④に掲げる建築物

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

「独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等



の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、相当数の建築物が連たんしている集落と考えられる。特に社会生活に係る施設としては、当該集落に小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所等の施設が概ね存することを基準とすることが望ましい。

「当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度」とは、当該集落に係る戸数密度（ha当たり平均戸数）が当該市街化区域に係る計画戸数密度（将来人口密度から想定される戸数密度）とほぼ同程度にあるものであると考えられる。

上記要件を満たす集落のうち、当該都市計画区域に係る市街化区域における人口、産業の動向、土地利用の状況等の市街化の動向、市街化区域からの距離等を勘案し、市街化を促進するおそれがないと認めてあらかじめ都道府県知事等が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）における自己用住宅等を審査の対象とすることが望ましい。

指定既存集落の辺縁部における許可申請事案については、許可申請地の周辺の建築物の連たんの程度、周辺の土地利用の一体性を勘案して当該許可申請地が当該集落の内にあるか否かを判断することが望ましい。

#### ① 自己用住宅

イ 許可申請者については、原則として当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される前から、申請に係る土地を保有していた（保有していた者から相続により取得した場合を含む。）者又は当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者についても審査の対象として差し支えないと考えられる。

ロ 原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

ハ 現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、停年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

#### ② 分家住宅

許可申請者については、原則として当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される前から、指定既存集落に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員であることが望ましいが、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の世帯構成員についても審査の対象として差し支えないと考えられる。また、(1) ①ハ及びニ並びに②に基づき運用することが望ましい。

#### ③ 小規模な工場等（原則として当該指定既存集落に、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される前から生活の本拠を有する者が設置するものに限る。）

イ 許可申請者については、原則として当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される前から、指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の世帯構成員についても審査の対象として差し支えないと考えられる。

ロ 工場、事務所又は店舗である建築物であって予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

ハ 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

#### ④ 公営住宅（主として当該指定既存集落に居住する者を入居対象とする目的で建設されるもの）主として当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設される公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅（都道府県、指定都市等が建設するものを除く。）であって、その規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切であること。

(8) 地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物  
具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。



- ① 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法によるものを除く。）等準公益的な施設である建築物であること。
  - ② 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
  - ③ レジャー的な施設その他の目的の建築物と併用されるものでないこと。なお、農林漁業生活改善施設その他の制度的に当該施設の公益性が担保されているものについては、法第34条第1号に該当するものとして取扱って差し支えないと考えられる。
- (9) 既存建築物の建替
- 具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。
- ① 従前の自己用住宅の敷地が著しく過少である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。
  - ② 原則として従前の建築物と同一の用途であること。
  - ③ 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。なお、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えないと考えられる。
- (10) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転
- 次に掲げる建築物が移転の対象と考えられる。
- ① がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
  - ② 地すべり等防止法第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
  - ③ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転
  - ④ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転
  - ⑤ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく①から④までと同等と認められる移転。この場合における取扱いについては、(2)の収用対象事業の施行による移転の場合と概ね同様のものとするのが望ましい。また、移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっては同様の収用対象事業の施行による移転の場合に倣い、やむを得ない事情を総合的に勘案して取扱うことが望ましい。
- (11) 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物
- 次に掲げる建築物が対象と考えられる。
- ① キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物で、次の各要件を満たすもの
    - ア 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
    - イ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
    - ウ 用途の変更が容易なものでないこと。
    - エ 自然公園法その他の法令に適合していること。
  - ② 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物
 

第二種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物に宿泊施設は含まれないが、次の各要件を満たすものには別途開発審査会の議を経た上で個別具体的に許可して差し支えないと考えられる。

    - ア 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
    - イ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。なお、第二種特定工作物とりわけ運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、主として当該運動・レジャー施設の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるため、改めて当該クラブハウス等の建築を目的として開発許可又は建築許可を行う必要はない。また、第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設に同様の目的から併設建築物を伴う場合については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には別途法第43条の規定の適用があるので、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えない。
- (12) 人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして都道府県知事等が指定した地域において立地することがやむを得ないと認められる工場

等

「立地することがやむを得ないと認められる」とは、工場等の立地が当該市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、開発区域周辺の労働力を必要とする場合、清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合、空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合等、地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であると考えられる。

(13) 特定流通業務施設

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

- ① 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。
- ② 物流総合効率化法第4条第5項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる旨の意見があった施設であること。
- ③ 市街化調整区域における特定流通業務施設のうち、一般貨物自動車運送事業の用に供する施設の取扱い

一般貨物自動車運送事業者が、市街化調整区域において特別積合せ貨物運送を行う事業者等から既存の施設を賃借して営業所等を設置する場合に、本来、法第43条の許可等を受ける必要があるにもかかわらず、当該許可等を受けないまま、貨物自動車運送事業法上の新規許可、事業計画変更認可等を受けている事例が見受けられたことから、運輸担当部局が、一般貨物自動車運送事業の用に供する営業所等の設置に係る貨物自動車運送事業法第3条の許可、第9条の認可等の申請を受理した場合、開発許可担当部局に対し照会がなされる等の措置が講じられることとされているので、運輸担当部局と密接に連絡をとられたい。

(14) 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもの具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

- ① 「設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なもの」とは、当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は都道府県が当該指針を参考に策定する指導指針における基準に適合しており、かつ、独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けて建設されるものであること。
- ② 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであることとし、分譲方式のものは老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームには当たらないことから認められないこと。
- ③ 「立地がやむを得ない」とは、当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合に適正な料金設定のため不可避の場合等施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不相当であること。
- ④ 当該有料老人ホームの立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長が承認を与えたものであること。
- ⑤ 独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けられないものであっても、地域の特性、経済社会の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為又は建築行為の目的、位置、規模等を個別具体的に検討し、有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものについては、開発許可の審査対象として差し支えない。

(15) 介護老人保健施設

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

- ① 介護老人保健施設については、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切でないものとされていること等から、協力病院が近隣に所在する場合等介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる場合には許可して差し支えないこと。なお、介護老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものについては、(17)を参照すること。
- ② 介護老人保健施設担当部局との調整  
ア 都道府県の介護老人保健施設担当部局においては、介護老人保健施設の開設許可手続を支障な

く進めるために、あらかじめ申請者から計画段階での事前協議を受け、事前審査を行うこととされているので、開発許可担当部局において介護老人保健施設担当部局と十分な連絡調整を図るものとし、開発許可は介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであるものについて行うことが望ましい。

この場合、介護老人保健施設担当部局において、介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みである旨の確認がなされることとなっているので、別記様式第一の確認書の提出を求めることが望ましい。

イ 第二種社会福祉事業の用に供せられる介護老人保健施設の建築を行おうとする者の求めに応じ、60条証明書を交付するに当たっては、あらかじめ介護老人保健施設担当部局を経由して民生担当部局より別記様式第二の証明書を求めることが望ましい。

#### (16) 優良田園住宅

優良田園住宅の建設の促進に関する法律（以下「優良田園法」という。）による優良田園住宅については、優良田園法第5条の規定により、法の規定による許可を求められたときは優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとされていることから、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

- ① 開発許可基準及び建築許可基準への適合性を審査するに当たっては、手続きの迅速化に努めること。
- ② 優良田園法第4条に定める優良田園住宅建設計画（以下「建設計画」という。）の認定に先立って優良田園住宅担当部局から協議を受けた場合には、認定を受けた建設計画に係る開発許可又は建築許可の審査が円滑に行われるよう、建設計画に記載された内容から判断して、開発許可基準又は建築許可基準に適合しないと判断される場合には必要な意見を述べること。
- ③ 建設計画の申請の段階において、当該建設計画に係る開発計画が具体的に固まっている場合には、建設計画の審査と並行して開発許可の事前審査等の制度を積極的に活用する等により、建設計画作成上の手戻りを防ぎ、申請者にとって過度の負担とならないよう努めること。
- ④ 開発許可、特に大規模な開発に係る許可については、地域の実情に応じ、関係部局との横断的調整組織を積極的に設置・活用して調整を図り、事務処理の一層の迅速化に努めること。
- ⑤ 法第32条に基づく公共施設管理者の同意、協議手続については、当該市町村が自ら基本方針の策定や建設計画の認定を行っていることに鑑み、手続の一層の迅速化が図られるよう、都道府県にあっては、適宜当該市町村と連絡をとる等可能な限り開発許可との同時並行的な処理に努めること。
- ⑥ 開発許可の審査に当たっては、地域の実情に応じ横断的調整組織等を活用して、提出部数の軽減、同様の審査資料に係る様式の統一等提出書類の一層の簡素化に努めること。
- ⑦ 開発許可の迅速な運用に資する観点からは、建設計画に基づいて行われる開発行為を審査会の提案基準とすることや、建設計画に係る土地の区域について法第34条第11号又は同条第12号の区域として指定を行うことも考えられること。

#### (17) 社会福祉施設

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

- ① 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
- ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

なお、社会福祉施設の開発許可については、開発許可担当部局と社会福祉施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

#### (18) 医療施設関係

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

- ① 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合

- ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合  
 なお、医療施設に係る開発許可については、開発許可担当部局と医療施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

(19) 学校関係

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもの。

なお、学校に係る開発許可については、開発許可担当部局と文教施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

- (20) 例えば、次のような事例についても、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、法第29条又は第43条の規定による許可が相当か否かの審査の対象として差し支えない。

- ① 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置
- ② 既存の住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大
- ③ 法に基づく許可を受けて建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更

### III-7-2 関係部局との調整

都道府県知事等が次に掲げる指定を行ったときは、その具体的内容について農林水産担当部局に対して連絡を行うことが望ましい。

- III-7-1 (7) における集落の指定 (指定既存集落)
- III-7-1 (12) における地域の指定 (人口減少産業停滞地域)
- III-7-1 (13) における区域の指定 (インターチェンジ周辺)

### III-8 法第34条の2関係 (開発許可の特例)

本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第33条及び第34条の基準にかんがみて行うことが望ましい。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定(工事完了の検査等)が適用される。

なお、法第34条の2第1項に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社(都道府県等が設立したものに限る。)、独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社(都道府県等が設立したものに限る。))については法第34条の2第1項の国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもち、開発許可を受けたものとみなされることとされている。

### III-9 法第35条の2関係 (変更許可等)

変更の許可等の事務の執行に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

- (1) 適用対象となるのは、開発許可後、完了公告前の変更であること。
- (2) 当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合には、新たな開発許可が望ましいこと。
- (3) 変更の許可の申請に際して、令第23条に定める公益的施設管理者との協議については、次の事項に留意することが望ましい。
  - ① 令第23条の規定は、開発行為を行う者に特別な負担を課する趣旨のものではないので、この点に留意して適切な運用を行うこと。
  - ② 令第23条に定める公益的施設管理者との再協議については、令第31条の2第1項各号に掲げる事項のほか、予定建築物等の敷地の配置を変更する場合についても、電気工作物及びガス工作物からは、それぞれ、「電気設備に関する技術基準を定める省令」(平成9年通商産業省令第52号)及び「ガス工作物の技術上の基準を定める省令」(平成12年通商産業省令第111号)に規定する一定の離隔距離を保たねばならないという保安上の観点から、一般電気事業者及び一般ガス事業者に対して協議することを開発業者に指導すること。
- (4) 設計の変更のうち、施行規則第28条の4第1号に掲げる軽微な変更該当するもの以外のものが頻繁に行われる場合については、個々の変更については、事前協議の活用等により逐一許可に係らしめずに、一括して処理すること等により必要に応じて事務処理の合理化を図るよう努めること。

(5) 変更の許可の申請等の手続

- ① 変更の許可の申請書及び変更の届出書の様式については、一例として別記様式第3を参考とされたい。
- ② 変更の許可の申請書の記載は、変更に係らない事項は記載を求めないこととし、記載に当たっては変更の前後の内容が対照となるようにすること。
- ③ 変更の許可の申請書の添付図書は、当初の開発許可の申請書の添付図書のうち、その内容が変更されるもののみを添付させること。

(6) 他の機関との調整

- ① 大規模な変更(40ha以上の開発区域の位置の変更又は開発区域の面積が40ha以上増減し、かつ、開発許可権者が6000人以上の人口の増減をもたらすものと認める変更(新たな開発許可をとる必要があるものを除く。))である場合は、あらかじめ十分な時間的余裕をもって運輸担当部局と連絡調整すること。
- ② 開発許可権者が鉄道施設等の輸送施設の配置上の観点から問題があると認める場合(開発区域の面積の増減が40haに満たないものであっても、住宅団地、超高層ビル等で敷地の規模、周囲の状況からみて同等以上の人口増減をもたらすと認める場合)は、運輸担当部局と連絡調整すること。
- ③ 開発行為の変更の許可と農地法に基づく農地転用許可については、II-4(農地転用許可との調整)に準じて、農地転用許可権者と十分な連絡調整を行うこと。
- ④ 法第35条の2第1項の規定による変更の許可に際しては、都道府県の開発許可担当部局は、林務担当部局とあらかじめ十分な連絡調整を行うこと。
- ⑤ 開発許可を受けた者が、法第35条の2第3項の規定により軽微な変更をした旨を都道府県知事に届け出た場合には、遅滞なく、届出があった旨及び当該届出の内容を、当該開発許可に係る調整を行った農地転用許可権者及び都道府県の林務担当部局に連絡すること。

### III-10 法第36条関係(工事完了検査手続の迅速化)

法第36条第3項の規定によれば、都道府県知事は同条第2項の規定に基づく検査済証の交付を行ってから、遅滞なく工事完了公告をしなければならないとされているが、公共施設管理者が行う道路、公園等の公共施設の帰属手続が、検査済証交付後でなければ開始しない取扱いがなされている場合があり、結果として工事完了公告までの期間が長期化し実質的に完成している宅地の分譲が開始できない事例も見受けられる。

これについては、公共施設管理者との連絡調整を緊密にしつつ、工事完了検査手続と公共施設の帰属手続を並行的に進めることにより、工事完了手続全般の一層の迅速化を図ることが望ましい。

### III-11 法第39条、第40条関係(公共施設の管理・帰属)

#### III-11-1 開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属

開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地(以下「公共施設等」という。)の管理及び帰属については、各公共施設ごとの用途に従った有効かつ適切な維持管理がなされる必要があり、このためにはこれにふさわしい能力及び責任を有する者に管理させる必要があるとの観点から、法第39条及び第40条の規定において公共施設等の管理及び帰属に関する一般的ルールを定め、原則として公共施設等が存する市町村が管理し、及び当該市町村に帰属することとしている。しかしながら、一部の市町村にあっては管理体制の不備、財政事情等の理由から当該公共施設の管理を開発者に行わせ、又は当該公共施設の用に供する土地の帰属を受けない事例も見受けられ、当該公共施設の用に供する土地が第三者へ転売された場合等においてその帰属手続の遅れに起因する係争の発生が、当該市町村及び地域住民の双方にとって大きな問題となった事例も見られる。

従って、公共施設等の管理及び帰属に関しては、次の事項に留意して法の趣旨を踏まえた確実な管理及び帰属が行われることが望ましい。

- (1) 法第32条の協議においては、帰属を受ける公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続等について開発者との間に協議内容を明確にした協定書を締結する等法律関係の明確化を図ること。

開発許可権者においても設置される公共施設に関する設計等の審査に際し、管理及び帰属の面からも当該公共施設が適正に機能するよう、法第32条の協議において、公共施設等の管理及び帰属に関する法律関係が十分に明確になっていることを確認すること。

なお、法第33条第1項第14号の開発区域内の関係権利者の同意は開発行為等を行うこと自体に関する同意に留まり、原則として設置される公共施設の管理者に対する土地の所有権等の移転についての同意まで含むものではないので、開発区域のうち当該公共施設の用に供される土地を開発者以外の者が所有している場合等には当該開発行為に関する工事の完了までに開発者において当該土地の所有権を取得するよう強力に指導する等確実な管理及び帰属が行われるための必要な措置を講ずること。

- と。
- (2) 公共施設等（他の法律に基づく管理者が別にあるものを除く。）については、法第39条及び第40条の趣旨に従い極力法第36条第3項の工事完了公告の翌日に当該公共施設の存する市町村においてこれを引き継ぐものとし、特にやむを得ない事情により開発者にその管理を委ねざるを得ない場合にあっては当該公共施設の用に供する土地に係る所有権のみは帰属を受け基本的な管理権の所在を明確にしておくこと。

特にやむを得ない事情により当該公共施設の全部又は一部の管理を開発者に行わせる場合には、当該公共施設の用に供する土地の所有権の移転の登記を行い帰属を受けた後に別途期間を定めて当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の措置を講ずること。

なお、法第40条の規定は当該公共施設の用に供する土地の帰属に関する一般的ルールを定めたものに過ぎず、当該規定が登記原因とはなり得ても当該土地について第三取得者が生じた場合等においては当該規定のみをもって所有権の帰属を主張できず、民事法上の取扱いにより原則として登記の欠缺を主張できないので、この旨十分留意すること。

例えば、市道認定基準に該当しない道路等いわゆる公物管理法による管理になじまない公共施設についても、当該公共施設の用に供する土地の帰属のみは受け、所有権に基づく管理権を明確にし、後日の係争の防止に努めること。なお、帰属関係をあいまいにしたまま開発者に管理を行わせ、加えて当該土地に対して固定資産税を課す等の事例も見受けられるが、この場合には民事上のいわゆる禁反言によって所有権自体の主張もなし得ないことも懸念されるので、かかる取扱いのないよう留意すること。

- (3) 当該公共施設の用に供する土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、法第36条第2項又は第3項の「遅滞なく」の範囲内において、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書の書類の提出を行わせる等当該公共施設の管理者となるべき市町村等と密接に連絡調整を図り、確実な帰属に遺憾のないよう取扱うこと。

開発者側に正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等の関係書類の提出がない場合等においては、一時工事完了検査の実施等を留保し、帰属手続の促進を図っても差し支えないと考えられること。

また、当該公共施設の用に供する土地を確実に帰属させるため開発者において講ずべき措置については、開発許可の際の条件としても差し支えないと考えられること。

- (4) 定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取扱い基準案

道路等に関しては市町村への移管を原則とする地方公共団体が増加しているところであるが、一方において、地方公共団体が私道の取扱いに習熟してきたこととともに、平成4年に施行された借地借家法第22条の定期借地権を活用した開発が行われる等開発手法が多様化しているところである。これらの状況を踏まえ、(1)～(3)の趣旨を踏まえつつも、定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため私道として取扱うことが合理的である等の理由が存するもので、かつ、交通及び宅地サービスの機能が確保されるとともに適切かつ円滑な維持管理が可能な道路については、市町村が移管を受けず私道とすることもやむを得ないものとして許容することが望ましい。また、併せて、私道として取扱うことが可能な道路に係る基準案については次を参考として、行政手続法の趣旨にのっとり、具体的な基準を作成することが望ましい。

(私道として取扱うことが可能な道路に係る基準案)

開発許可を受けた開発行為により設置される当該道路が、現在及び予見可能な将来において、次に掲げる基準案に適合している場合には私道として取扱うことが可能であること。

- 一 定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため、当該道路を私道として取扱うことが合理的である等の理由が存する場合で、かつ、開発許可申請者から私道として取扱うよう要望されていること。
- 二 当該道路が、ハンプの設置やP型、U型道路等、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状・形態のものであって、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。
- 三 当該道路に設置される排水施設・水道等が、将来私道の廃止に伴って廃止された場合においても周辺の宅地等に影響を与えない設計となっていること。
- 四 開発区域の周辺に適切な規模の道路が設置されること等により、当該道路に交通が流入せず、開発区域の周辺において円滑な交通が図られていること。
- 五 当該道路の沿道地域が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域にあるか、又は、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域以外であっても、地区計画若しくは建築協定等により、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域と同様の規制が行われている低層住宅地であること。
- 六 私道に接する住宅は多くても20戸程度とするとともに、道路延長は概ね150m以内とするこ

- と。
- 七 大量の雪の除却が必要でない等維持管理が低廉かつ適切になされると想定される道路であること。
- 八 法第33条の道路に係る技術基準に適合していること。また、道路に係る土地に地上権、質権、賃借権等が存しないこと等により、私道となる土地の円滑な維持管理に支障が生じるおそれがないこと。

### III-11-2 公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記嘱託書の様式等

法第29条の許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地及び従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合における新旧公共施設の用に供する土地の帰属に関する法第40条の規定により、不動産登記の嘱託を申請する際の登記嘱託書の様式等について、法務省と協議の上別添1のとおり定められているので、次の事項に留意の上適正な事務の執行を図ることが望ましい。

- (1) 法第36条第3項の公告の日の翌日前における土地の表示の登記（別記様式第4）
- ① この様式は、従前の公共施設の用に供していた土地で表示の登記がなされていない国土交通省所管の公共用財産又は地方公共団体所有の公共用に供する財産について、当該土地に係る開発許可がなされた後、法第36条第3項の公告の日の翌日前までに、国土交通省又は各地方公共団体名義で当該土地の表示の登記を嘱託するために使用するものである。
  - ② 従前の公共施設の用に供していた土地が地方公共団体所有の場合には、所有者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。
  - ③ 別記様式第4中の別紙1の「登記原因及びその日付」欄は、これが不明の場合には「不詳」と記載するものとする。
- (2) 法第36条第3項の公告の日の翌日前における土地の所有権保存の登記（別記様式第5）
- ① この様式は、別記様式第4により土地の表示の登記手続を完了した土地について、法第36条第3項の公告の日の翌日前までに、国土交通省又は各地方公共団体名義で当該土地の所有権保存の登記を嘱託するために使用するものである。
  - ② 従前の公共施設の用に供していた土地が地方公共団体所有の場合には、所有者は、当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。
- (3) 従前の公共施設の用に供していた土地の帰属による所有権移転の登記（別記様式第6）
- ① この様式は、法第40条第1項の規定により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合に、従前の公共施設の用に供していた土地で国土交通省が所管していた公共用財産又は地方公共団体が所有していた公共用に供する財産が開発許可を受けた者に帰属することに伴い、その土地について、当該者に対し、所有権移転の登記を嘱託するために使用するものである。
  - ② 従前の公共施設の用に供していた土地が地方公共団体所有の場合には、義務者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。
  - ③ 登記原因の日付は、法第36条第3項の公告の日の翌日を記載するものとする。
- (4) 従前の公共施設に代えて新たに設置された公共施設の用に供する土地の帰属による所有権移転の登記（別記様式第7）
- ① この様式は、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合、法第40条第1項の規定により、従前の公共施設に代えて新たに設置された公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体に帰属することに伴い、その土地について、国又は当該地方公共団体に対し、所有権移転の登記を嘱託するために使用するものである。
  - ② 従前の公共施設に代えて新たに設置された公共施設の用に供する土地が地方公共団体に帰属することとなる場合には、権利者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。
  - ③ 登記原因の日付は、法第36条第3項の公告の日の翌日を記載するものとする。
  - ④ 地目は、法第40条第1項の規定により当該土地の所有権が国又は地方公共団体に帰属することとなる法第36条第3項の公告の日の翌日前に登記されている地目を記載するものとする。従って、所有権移転の登記の嘱託を完了したときは、速やかに当該土地の地目の変更の登記を嘱託することが望ましい。
- (5) 新たに設置された公共施設の用に供する土地の帰属による所有権移転の登記（別記様式第8）
- ① この様式は、新たに設置された公共施設の用に供する土地が法第40条第2項の規定により、地方公共団体に帰属することに伴い、その土地について、当該地方公共団体に対し、所有権移転の登記を嘱託するために使用するものである。
  - ② 登記原因の日付は、法第36条第3項の公告の日の翌日を記載するものとする。
- (6) 従前の公共施設の用に供していた土地が未登記のまま法第40条第1項の規定により開発許可を受



けた者に帰属した後に、はじめて、その者が表示の登記等を申請する場合（不動産登記法第80条第1項の規定による申請等）について従前の公共施設の用に供していた土地が法第40条第1項の規定により開発許可を受けた者に帰属する場合において、その帰属後、不動産登記法第80条第1項の規定により当該者が直接表示の登記及び所有権保存の登記を申請することもできる。この場合における同法同条第2項に規定する所有権を証する書面としては、公共施設の管理者等に関する書類（施行規則第16条第2項に規定する設計説明書）及び開発行為に関する工事の完了公告を証する書面又は公共施設に関する工事の完了公告を証する書面を添付すれば足りる。

(7) 以上の手続により登記をする場合においては、認定外道路（いわゆる里道）、水路等国土交通省所管の公共用財産及び地方公共用財産及び地方公共団体所有の公共用に供する財産で、道路法、河川法等の特別法の適用又は準用を受けないものについては、用途廃止の手続を行う必要はない。

(8) 以上の手続を図示すると別図のとおりである。

### III-12 法第41条関係

(1) 第1項の制限の定め方

本条は、市街化調整区域においては、原則として用途地域が定められないこととされているので、都市計画上必要がある場合に、少なくとも用途地域（用途地域を前提として定められる地域地区を含む。以下同じ。）設定に伴う建築物の敷地、構造及び設備に関する制限（用途自体に関する制限を除く。以下同じ。）に代えて、直接これらの制限を行い得ることとした規定であるので、開発行為が行われる区域について、必要と認められる用途地域を想定し、当該用途地域に係る制限に準ずる建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることが望ましい。

(2) 第2項ただし書の許可

第2項ただし書の許可の運用については、建築基準法第53条（建ぺい率）、第55条（第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度）、第56条（建築物の各部分の高さ）等に規定する制限の例外の運用に準ずる取扱いを基準として行うことが望ましい。

### III-13 法第42条関係

本条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合を基準として行うことが望ましい。

① 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物又は法第34条の2第1項の規定により建築される建築物である場合

② 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合

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

なお、国立大学法人、独立行政法人国立高等専門学校機構、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構及び独立行政法人緑資源機構については、本条第2項の国とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第1項の許可があったものとみなされる。

### III-14 法第43条関係

本条第1項の許可の基準は、第2項の規定に基づき令第36条に定めるところであるが、同条第1項第3号の運用については、法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましいが、法第34条第12号の条例とそれに対応する令第36条第1項第3号ハの条例の関係については、開発審査会の基準で開発行為と建築行為の許可基準が異なる場合も想定されることから、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。なお、同号ニに関し、市街化調整区域が設定され又は拡張された際、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築する目的で、既に宅地として造成された土地（すなわち建築物の建築に際して開発行為を必要としない土地）又は既に宅地として造成された土地の利用に関する所有権以外の権利を有している者は、当該目的に従って建築物を建築するため法第43条の許可を得るためには、法第29条第1項の開発許可を得るための法第34条第13号の届出と同様に、当該市街化調整区域が設定又は拡張された日から起算して6月以内に、施行規則第28条に定める事項を許可権者に届け出るべきであること。

なお、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）及び日本下水道事業団については、本条第3項に規定する国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第1項の許可を受けたものとみなされる。本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を



踏まえ、政令第36条の基準にかんがみて行うことが望ましい。

### Ⅲ－15 法第45条関係

自己業務用の開発行為で1ha以上のものについては、申請者の資力・信用に関する基準が適用されるが、法第45条に基づく開発許可に基づく地位の承継の承認に当たっても、同基準の適合性の審査を行うことが望ましい。

### Ⅲ－16 法第46条・第47条関係

開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、当該開発行為の利害関係人、善意の第三者等の権利利益の保護、開発行為と建築基準法による建築主事の確認との連携等の目的を果たすため、調製されるものである。登録簿の調製、閲覧その他の事務の執行は、次に掲げる事項に留意して行うことが望ましい。

- (1) 登録簿の保存期間は、当該開発許可に係る土地の全部について、開発行為の廃止があった場合又は新たな開発許可をした場合を除き、原則として永久であること。
- (2) 施行規則第36条第1項に規定する調書の様式については、一例として別記様式第9を参考とされたいこと。
- (3) 開発規制に関する情報の開示や違反行為の防止のより一層の充実を図るため、開発登録簿に、法第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第2項の協議が成立したときに、その旨を付記することが望ましい。その方法については、各許可権者において適宜その方法を定めることが望ましいが、方法の一例として、別記様式9の備考欄を活用すること等が考えられること。

### Ⅲ－17 法第79条関係

法第29条の許可には、特に必要がないと認める場合を除き、法第79条の規定により、少なくとも、工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行を確保するため必要な条件並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するため必要な条件を具体的に明記して付すことが望ましい。

なお、開発行為の着手の時期、完了の時期その他の都市計画上必要な条件についても、必要に応じて付すことが望ましい。

### Ⅲ－18 法第81条関係

- (1) 違反物件を譲り受けた者等に対する監督処分  
法第81条第1項第1号は、違反物件であることを知りながらこれを譲り受け、又は使用権を取得した者に対しても使用禁止等の監督処分を行い得るものであり、違反した物件を第三者に譲渡して監督処分を逃れるなど都市計画上必要な行為制限の実効性が著しく損なわれている事態を防止することにある。
- (2) 監督処分の公示制度  
法第81条第3項は、監督処分が課されている物件について、事情を知らずに取引関係に入った第三者が不測の損害をこうむることを防止するため、監督処分に係る公示制度を定めたものである。
- (3) 法第81条に基づく監督処分に係る事務の執行に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。
  - ① 違反物件を譲り受けた者等に対する監督処分の適用  
法第81条第3項の規定による公示の後に、違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者については、通常、「違反の事実を知って」と推定されるものと考えられること。
  - ② 監督処分の公示制度
    - イ 法第81条第3項に規定する標識の様式については、各許可権者において適宜その様式を定められたいが、様式の一例として別記様式第10を参考とされたい。
    - ロ 標識の設置場所については、違反物件の敷地内に限らず、見やすい場所を選定することが望ましい。
    - ハ 法第81条第4項により、違反物件の敷地の所有者等は標識の設置を受忍すべきこととされているが、受忍義務に違反した場合については、別途、法第81条第1項により監督処分が課されることがあり得るほか、公用文書等毀棄罪（刑法第258条）、公務執行妨害罪（刑法第95条）に該当するものと考えられる。
    - ニ 監督処分の公示制度の趣旨を全うする観点から、その他、開発登録簿に監督処分をした旨及びその内容を付記することも有効であると考えられるので、その具体的な措置についても併せて検討することが望ましい。
- (4) 違反に対する措置（開発許可制度に対する水道事業者等の協力）

開発許可制度が区域区分に関する都市計画を実効あらしめるための手段であり、その成否にかかわるものであることに鑑み、市街化調整区域における法第29条第1項の規定に違反して開発された土地又はその土地にある建築物その他の工作物に係る水道、電気又はガスの供給の申込みの承諾に関し、次の事項に留意の上水道事業者、電気事業者又はガス事業者（以下「水道事業者等」という。）の協力を得ることが望ましい。

- ① 区域区分に関する都市計画が決定され、又は変更されたときは、遅滞なく、水道事業者等に対し区域区分に関する都市計画の図面その他の関係図書を送付すること。
  - ② 水道事業者等と定期的連絡の確保等常に密接な連携をとり法第29条第1項の規定に違反する開発行為の発見に万全を期すること。
  - ③ 市街化調整区域における法第29条第1項の規定に違反して開発された土地又はその土地にある建築物その他の工作物に係る水道、電気又はガスの供給の申込みの承諾を保留するよう水道事業者等に対して要請する場合は、当該要請に法第81条の規定による命令書の写し又は告発状の写しを添付すること。なお、法第81条の規定による命令書の写し又は告発状の写しを水道事業者等に示す時期は、当該要請時はもちろん、当該要請と水道事業者等の水道等の供給の申込みの承諾までの間でも差し支えない。
  - ④ 水道事業者等に対して市街化調整区域における法第29条第1項の規定に違反して開発された土地又はその土地にある建築物その他の工作物に係る水道、電気又はガスの供給の申込みの承諾を保留するよう要請している旨の公表は、当該土地又はその土地にある建築物その他の工作物の見やすい箇所に掲示紙又は掲示板をもって掲示すること及び県の公報等に登載することにより行うこと。この場合において、掲示紙又は掲示板の様式は別記様式第11のとおりとし、当該土地又はその土地にある建築物その他の工作物の規模等に応じ掲示する場所、掲示数及び掲示紙又は掲示板の寸法を定めること。
  - ⑤ 法第81条の規定による命令を行った場合において、万一当該命令が履行されなかったときは、遅滞なく、代執行の措置をとる等当該命令に基づく処分を厳正に執行すること。
- (5) 法第81条第1項の規定による処分等と森林法第10条の3の規定による処分等にあたっては相互に十分連絡調整をとって行うことが望ましい。

#### IV. 行政手続法との関係

行政手続法を踏まえた事務執行に関する一般的留意事項については、「行政手続法の施行に当たって」（平成6年9月13日付け総務庁事務次官通知）及び「行政手続法第六章に定める意見公募手続等の運用について」（平成18年3月20日付け総務省行政管理局長通知）のとおりであるが、特に開発許可等に関する事務の執行に当たっては、以下に留意の上、手続の透明化の徹底等を図ることが望ましい。

##### (1) 申請に対する処分

開発許可等に関する事務のうち、申請に対する処分については、審査基準の設定等及び標準処理期間の設定等を行うよう必要な措置を講ずるとともに、処分を行うに当たっては、申請に対する審査・応答、拒否処分に伴う理由の提示、情報の提供等行政手続法第2章の規定にのっとり、適切な運用を図ること。

なお、標準処理期間については、事務の迅速な処理が図られるよう、適切に設定すること。

##### ① 申請に対する処分

申請に対する処分については、行政手続法第2章の規定が適用されることとなるが、以下のものは、これに該当する処分と解されること。

- 法第29条第1項又は第2項に基づく許可
- 法第35条の2第1項に基づく許可
- 法第37条第1号に基づく認定
- 法第41条第2項ただし書に基づく許可
- 法第42条第1項ただし書に基づく許可
- 法第43条第1項各号列記以外の部分に基づく許可
- 法第45条に基づく承認

なお、以下に掲げる行政行為は、行政手続法に規定する申請に対する処分に該当するものではないが、行政手続法の立法の趣旨を踏まえ、適切な運用に努めること。

- 法第36条第2項に基づく検査済証の交付
- 60条証明書の交付

##### ② 審査基準の策定等

行政手続法第5条は、審査基準の策定等について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱い

については、以下の点に留意すること。

イ 審査基準については、①に掲げるそれぞれの処分ごとに、過去における審査実績等も踏まえ、開発等の目的・規模・位置、周辺の土地利用状況、申請者の属性等により、可能な限り具体的なものとすること。

なお、法第34条第14号の適用に関して、開発審査会に付議する案件について一定のものに限定する等の運用を行う場合においては、その付議の基準（いわゆる提案基準）は、審査基準に含まれるものであること。

また、開発審査会において、あらかじめ一定のものについて開発審査会における議を経たものとし、具体の申請に係る処理については事後の報告で足りるものとする等の基準（いわゆる包括承認基準）を定めている場合においても、当該申請に関する許可、不許可の判断に係る基準については、併せて明らかにすることが望ましいこと。

ロ 審査基準を公にすることについては、少なくとも、審査基準を収録する法令通知集等を事務所に備え置き、かつ、申請者等の求めに応じてこれを提示することにより行うこと。

ハ 処分権者が都道府県知事の場合に、都道府県の条例等により、申請について市町村を経由するものとしている場合においては、当該経由機関においてもロと同様の措置を講じることが望ましいこと。

### ③ 標準処理期間の設定等

行政手続法第6条は、標準処理期間の設定等について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

イ 法第29条の開発許可に関する事務についての標準処理期間の設定については、許可申請受付から許可処分までの期間については、開発審査会の議を経る必要がある場合を除き、原則として1か月以内とすることが事務の迅速な処理の観点から適切であることを踏まえ、適切な標準処理期間の設定を行うこと。また、この他の処分についても、既に設定された開発許可に関する事務についての標準処理期間を参考として適切な標準処理期間の設定を行うこと。この場合、それぞれの処分について一律の標準処理期間を定めることが困難な場合は、例えば、開発区域の規模に応じた期間を定めることも可能であること。

ロ 標準処理期間は、あくまで標準的な処理期間であり、申請に対する処分が当該期間を徒過したことをもって、直ちに不作為の違法となるものではないので、この旨を十分了知の上、いたずらに長期の標準処理期間を設定することなく、適切な標準処理期間を設定すること。

ハ 処分権者が都道府県知事の場合に、都道府県の条例等により、申請について市町村を経由するものとしている場合においては、当該経由機関における経由事務に係る標準処理期間を定めるよう努めること。

### ④ 申請に対する審査、応答

行政手続法第7条は、申請に対する審査、応答について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

大規模開発に係る開発許可等他の行政分野と特別な連絡・調整を必要とする処分等について、事務の合理化を図る観点から事前審査等が必要であると認められる場合においては、事前審査等の必要性について申請者に対し十分説明することにより、その理解と協力を得られるよう努めること。この場合において、標準処理期間を事前審査等を前提として設定している場合においては、その旨申請者に対して説明する等、混乱を避けるため必要な措置を講ずるよう努めること。

### ⑤ 理由の提示

開発許可及び開発許可の変更の許可について不許可処分をする場合における理由の提示については、行政手続法第8条の規定が一元的に適用されるものであること。

### ⑥ 情報の提供

行政手続法第9条は、情報の提供について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

提供すべき情報である「審査の進行状況」とは、時間的、物理的意味において、当該申請がどのような処理の段階にあるかについての情報のことであること。また、「処分の時期の見通し」とは、時間的な観点からの情報であり、申請の適否に係る見通しは含まれないものであること。

なお、「処理の時期の見通し」については、真に処分の時期の見通しを明示できない合理的な事情が存在する場合には、審査中である旨及び処分の時期の見通しを明示できない事情を示せば足りるものであること。

### ⑦ 公聴会の開催等

行政手続法第10条は、公聴会の開催等について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

開発許可等に係る申請に対する処分は、「申請者以外の者の利害を考慮すべきことが当該法令に

において許認可等の要件とされているもの」には該当しない処分であり、本条の適用はないものであること。

なお、周辺住民等と開発事業者との調整については、必要に応じ、開発事業者等と周辺住民等との間で十分に協議・調整を行う等事業者に対して適切な対応を求めることは格別、周辺住民等の同意書の提出を求めることは行き過ぎであること。

⑧ 複数の行政庁が関与する処分

行政手続法第11条は、複数の行政庁が関与する処分について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

一の開発事業等が複数の申請に対する処分を要する案件の場合には、担当部局において、それぞれの所管法令に基づき許可、不許可等を判断することとなるが、本条は審査等が担当部局間の無責任なもたれ合い等により、合理的な理由なく遅延させることがないようにとの趣旨であり、例えば農地転用許可との調整に関して、農政部局との間で必要な連絡・調整を了した後に許認可等を同時に行うこととするのを排除する趣旨ではないため、従来からの適正な連絡・調整に努めること。

また、他法令による許可等が併せて必要な開発事業については、かねてから指導しているとおおり、横断的調整組織の設置・活用等による事務の迅速化を図ること。

(2) 不利益処分

開発許可等に関する事務のうち、不利益処分については、処分の基準の設定等を行うよう努めるとともに、処分を行うに当たっては、適切な手続を確保する等行政手続法第3章の規定の通り、適切な運用を図ること。

① 不利益処分

不利益処分については、行政手続法第3章の規定が適用されることとなるが、これに該当する処分は、以下のとおりである。

法第81条第1項に基づく監督処分

② 処分の基準

行政手続法第12条は、不利益処分の基準の策定等について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

不利益処分は、個別事案に応じ、処分の原因となる事実の反社会性や処分の名あて人の状況等を勘案した上で、処分の必要性、内容、程度等について総合的・裁量的に判断することが必要となるものであり、また、あらかじめ処分の基準を明確化することが違法行為を助長するおそれもあるため、あらかじめ具体的な基準を画一的に定めることは困難又は不適切である場合もあると考えられるが、本条の立法趣旨に鑑み、可能な限りその具体化に努めること。

この場合、少なくとも、法令違反、許可条件違反等処分の原因として想定される事実について、例示等により明確化するとともに、許可等の取消し・変更、建築物等の移転命令・使用禁止命令・除却命令、原状回復命令等処分権者がとることが予定される監督処分を例示等により明確化することが望ましいこと。

③ 不利益処分をしようとする場合の手続

行政手続法第13条は、不利益処分をしようとする場合の手続について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

イ 法第81条第1項の規定により監督処分を行おうとする場合の聴聞の実施については行政手続法第13条の規定が一元的に適用されるものであること。

従って、今後は、以下の不利益処分をしようとする場合には、それぞれ以下に掲げる手続をとらなければならないこととされ、かつ、それぞれの手続について、具体的な内容が法定されたものであること。

許可等の取消し及び処分権者が聴聞を行うのが相当と認める処分聴聞

その他の監督処分等弁明の機会の付与

ロ 行政手続法第13条第2項第3号に規定する手続の適用除外については、開発許可の許可において、法令において数値等により客観的に定められている基準に適合していることをもって許可されたにもかかわらず、工事完了検査等により、許可の内容に適合していないと確認された場合に許可内容への適合を命ずる不利益処分を行う場合に該当するものであること。

(3) 行政指導

開発許可等に関する事務のうち、地方公共団体の機関が行う行政指導については、行政手続法第4章の規定の適用はないこととされているが、行政手続法第4章の規定の趣旨の通り、行政運営における公正の確保と透明性の向上を図るため必要な措置を講ずること。

なお、宅地開発等指導要綱及びこれに基づく行政指導については、その行き過ぎの是正の徹底について通知してきたところであるが、行政手続法の趣旨を十分理解した上で、一層の適切な見直しを図ること。

行政指導を行う場合の手続について、行政手続法第46条の規定に基づき必要な措置を講ずる際には、以下の事項に留意すること。

① 宅地開発事業等に対する行政指導については、その内容につき行き過ぎたものとならないよう留意するとともに、以下の点に留意した上で適切な手続の運用を図ること。

イ 行政指導は、任意の協力によってのみ実現されるものであること。

ロ 相手方が行政指導に従わなかったことを理由として、不利益な取扱いをすることのないこと。  
従って、行政指導に従わない場合における進達拒否、水道等の供給についての協力拒否等の制裁措置を指導要綱等において定めている場合は、適切な見直しを行うこと。

ハ 申請者が当該行政指導に従う意思がない旨を表明したにもかかわらず当該行政指導を継続すること等により当該申請者の権利の行使を妨げることのないこと。

ニ 相手方に対して、当該行政指導の趣旨及び内容並びに責任者を明確に示さなければならないこと。

ホ 行政指導に共通して内容となるべき事項をあらかじめ定め、かつ、原則としてこれを公表すること。従って、あらかじめ定められていない事項、内容等にわたる行政指導は適切でないこと。

また、行政指導の内容等について別途協議により決定することとする等指導要綱等の規定によっては、行政指導の内容等が不明であるような定め方は不適切であること。

② 行政手続法第36条に規定する公表とは、「公にしておかなければならない」との規定と異なり、世間一般に対して積極的に周知することを意味するものであること。

#### (4) 届出

開発許可等に関する事務のうち、届出については、行政手続法第5章の規定にのっとり、適切な運用を図ること。

届出については、行政手続法第5章の規定が適用されることとなるが、これに該当するものは以下のとおりであること。

法第34条第13号に基づく届出

法第35条の2第3項に基づく届出

法第36条第1項に基づく届出

法第38条に基づく届出

#### (5) 意見公募手続

行政手続法第46条により、地方公共団体が規則、審査基準、処分基準又は行政指導指針（以下「規則等」という。）を定める行為に関する手続については、同法の規定の趣旨にのっとり、行政運営における公正の確保と透明性の向上を図るため必要な措置を講ずるよう努めることとされていることから、規則等の制定については、同法第6章に定める意見公募手続にのっとり、適切な運用を図ること。

## 岐阜県土地開発事業の調整に関する規則

平成 12 年 3 月 24 日規則第 44 号  
改正 平成 13 年 5 月 18 日規則第 70 号  
改正 平成 18 年 4 月 1 日規則第 132 号

岐阜県土地開発事業の調整に関する規則をここに公布する。

### 岐阜県土地開発事業の調整に関する規則

#### 目次

- 第一章 総則（第一条 第三条）
- 第二章 事前協議（第四条）
- 第三章 開発協議（第五条 第九条）
- 第四章 土地開発事業の施行（第十条 第十二条）
- 第五章 土地開発工事の施行（第十三条 第十六条）
- 第六章 雑則（第十七条・第十八条）
- 附則

#### 第一章 総則

##### （目的）

第一条 この規則は、土地開発事業に関して行う事業者及び工事施行者と県との調整に係る手続及び基準を定めることにより、県土の総合的かつ合理的な土地利用を推進し、もって地域の秩序ある発展を図ることを目的とする。

##### （定義）

第二条 この規則において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 土地開発工事 一団の土地の区画形質を変更する開発に係る工事をいう。
- 二 土地開発計画 土地開発工事に係る計画をいう。
- 三 土地開発事業 土地開発計画及び土地開発工事をいう。
- 四 開発区域 土地開発工事を行う土地の区域をいう。
- 五 公共施設 道路、公園、上水道、下水道、緑地、広場、河川、砂防施設、水路、貯水施設、消防施設その他の公共の用に供する施設をいう。
- 六 公益的施設 教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の公益性を有する施設であって住民の共同の福祉又は利便のために必要なものをいう。
- 七 事業者 土地開発事業を自ら施行し、又は請負契約その他の方法により他人をして土地開発事業を施行させる者をいう。
- 八 工事施行者 土地開発工事を自ら施行し、又は請負契約その他の方法による事業者の求めに応じ土地開発工事を施行する者をいう。
- 九 振興局長 岐阜県振興局等設置条例（平成十一年岐阜県条例第三十二号）第一条第一項に規定する振興局長をいう。

##### （適用範囲）

第三条 この規則は、開発区域の面積が一ヘクタール以上又は建設する道路の延長が一キロメートル以上の土地開発事業について適用する。ただし、次に掲げるものを除く。

- 一 国又は地方公共団体が行うもの
- 二 国土利用計画法（昭和四十九年法律第九十二号）第十八条の政令で定める法人その他知事が別に定める法人が事業者であるもの
- 三 鉱業法（昭和二十五年法律第二百八十九号）の適用を受けるもの
- 四 砂利採取法（昭和四十三年法律第七十四号）第十六条の認可を受けて行う砂利採取事業に係るものであって、河川法（昭和三十九年法律第六十七号）第六条第一項に規定する河川区域又は同法第五十四条第一項に規定する河川保全区域において行うもの及び一時農地を転用し、砂利採取後農地に復元するもの
- 五 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第七項に規定する市街地開発事業

- 六 都市計画法第二十九条第一項本文又は岐阜県事務処理の特例に関する条例（平成十二年岐阜県条例第四号）の規定により同法第三章第一節に規定する事務を行う市町村の区域内において行うもの
- 七 農業、林業又は漁業の用に供する目的で行うものであって知事が別に定めるもの
- 八 非常災害に際し必要な応急措置として行うもの
- 九 前各号に掲げるもののほか、知事が別に定めるもの

## 第二章 事前協議

### （事前協議の方法）

第四条 土地開発工事を施行しようとする事業者は、あらかじめ、当該土地開発工事に係る土地開発計画の概要について、当該開発区域を所管する振興局長に協議するものとする。

- 2 前項の規定による協議（以下「事前協議」という。）の申出は、別記第一号様式による土地開発事業事前協議申出書を当該開発区域の所在する市町村を經由して提出することにより行うものとする。
- 3 前項の規定により土地開発事業事前協議申出書の提出を受けた市町村の長は、当該土地開発事業に関して意見があるときは、当該土地開発事業事前協議申出書を振興局長に送付する際に意見を付すことができる。
- 4 振興局長は、事前協議の申出があったときは、当該事前協議に係る土地開発計画の概要について、次に掲げる基準により審査しなければならない。
  - 一 土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に適合するものであること。
  - 二 公共施設及び公益的施設に関する国、地方公共団体等の整備計画に照らして明らかに不適当なものでないこと。
  - 三 開発区域を含む周辺区域の自然環境の保全上明らかに不適当なものでないこと。
- 5 振興局長は、前項の規定による審査の結果、当該土地開発計画の概要が適当であると認めるときは次条第一項の規定による協議（以下「開発協議」という。）をするよう（第九条各号に掲げる土地開発事業に係るものにあつては承認する旨を）事業者に書面で通知し、当該土地開発計画の概要が不適当であると認めるときは当該土地開発計画を変更し、又は当該土地開発工事を中止するよう事業者に指導するものとする。
- 6 前項の規定による通知は、土地開発事業事前協議申出書を經由した市町村を經由して行うものとする。

## 第三章 開発協議

### （開発協議の方法）

第五条 事業者は、事前協議を行った土地開発事業に係る土地開発工事を施行しようとするときは、当該土地開発工事の施行のために必要な法令又は条例の規定による許可、認可、確認等の申請及び自然環境保全協定（岐阜県自然環境保全条例（昭和四十七年岐阜県条例第十七号）第三十六条に規定する自然環境保全協定をいう。以下同じ。）の申出と同時に、当該土地開発工事に係る土地開発計画の設計内容その他の具体的内容について前条第一項の振興局長と協議するものとする。

- 2 開発協議の申出は、別記第二号様式による土地開発事業開発協議申出書を前条第二項の市町村を經由して提出することにより行うものとする。
- 3 振興局長は、開発協議の申出があったときは、当該開発協議に係る土地開発計画の具体的内容について、計画調整基準（別表第一）及び設計調整基準（別表第二）により審査しなければならない。
- 4 振興局長は、前項の規定による審査の結果、当該土地開発計画の具体的内容が適当であると認めるときは承認する旨を事業者に書面で通知し、当該土地開発計画の具体的内容が不適当であると認めるときは当該土地開発計画を変更し、又は当該土地開発工事を中止するよう事業者に指導するものとする。
- 5 前条第三項の規定は土地開発事業開発協議申出書について、同条第六項の規定は前項の規定による通知について準用する。

### （開発協議の変更）

第六条 前条の規定は、同条第四項の規定による通知がなされた後に土地開発計画の変更をした場合について準用する。この場合において、当該変更が軽微であると認められるときは、書面による届出をもって当該変更に係る開発協議に代えることができる。

### （承認の取消し等）

第七条 振興局長は、事業者が正当な理由がないのに第五条第四項の規定による開発協議の承認の通知があった日から二年以内に当該承認に係る土地開発工事に着手しないときは、当該承認を取り消すことができる。

### （土地開発事業に係る会員等の募集）

第八条 ゴルフ場、テニス場その他の施設であつて会員（当該施設を利用するための権利（一般の利用者に比して有利な条件で継続的に利用することのできる権利を含む。）を有する者をいう。以下同じ。）の利用に供するためのものを設置する土地開発事業に係る事業者は、第五条第四項の規定による通知を受けた後において当該会員の募集（ゴルフ場等に係る会員契約の適正化に関する法律（平成四年法律第五十三号）第二条第四項に規定する募集を除く。）をするものとする。

(開発協議の適用除外)

第九条 この章の規定は、次に掲げる土地開発事業には適用しない。

- 一 都市計画法第二十九条第一項本文及び同条第二項本文に規定する開発行為(開発行為をする面積が四十ヘクタール以上のものを除く。)
- 二 宅地造成等規制法(昭和三十六年法律第九十一号)第八条第一項に規定する宅地造成に関する事業(宅地造成をする面積が四十ヘクタール以上のものを除く。)
- 三 砂利採取法第十六条の認可を受けて行う砂利採取事業であって第三条第四号に掲げるもの以外のもの
- 四 採石法(昭和二十五年法律第二百九十一号)第三十三条の許可を受けて行う岩石の採取
- 五 森林法(昭和二十六年法律第二百四十九号)第十条の二第一項又は同法第三十四条第二項の許可を受けて行う行為(同法第五条第一項に規定する地域森林計画の対象となる民有林の区域内にその開発区域のすべてが含まれているものに限り、開発区域の面積が四十ヘクタール以上のものを除く。)
- 六 その開発区域のすべてが国有林野に含まれるもの

#### 第四章 土地開発事業の施行

(開発協定)

第十条 事業者は、当該土地開発区域が所在する市町村の長から当該土地開発事業の施行に関し当該市町村の土地利用計画との調整等に関する協定(以下「開発協定」という。)の締結を求められたときは、これに応じるよう努めるものとする。

(勧告)

第十一条 振興局長は、土地開発事業の実施状況の把握に努め、必要があると認めるときは、当該土地開発事業の事業者又は工事施行者に対し、当該土地開発事業の中止、当該開発区域の原状回復その他の措置を講ずるよう助言又は勧告をするものとする。

- 2 振興局長は、事業者が、第四条第二項若しくは第五条第二項(第六条において準用する場合を含む。)の規定による申出をせず、又はこの規則に基づく指導若しくは要請に応じないで土地開発工事を施行したときは、当該事業者に対し、当該申出をし、又は当該指導若しくは要請に応じるよう勧告するものとする。
- 3 振興局長は、前二項の規定による助言又は勧告をするために必要があると認めるときは、事業者又は工事施行者に対し、報告若しくは資料の提供を求め、又は関係職員をして行う土地開発工事の施行状況の調査に応ずるよう要請するものとする。

(公表)

第十二条 振興局長は、前条第二項の規定による勧告を受けた事業者が当該勧告に従わないときは、その旨及び当該勧告の内容を公表することができる。

- 2 振興局長は、前項の規定による公表をするときは、あらかじめ、岐阜県行政手続条例(平成七年岐阜県条例第三十六号)第十三条第一項第二号に規定する弁明の機会の付与の例により、当該事業者に対し、意見陳述のための手続をとらなければならない。

#### 第五章 土地開発工事の施行

(施行の時期)

第十三条 工事施行者は、当該土地開発事業に関し次に掲げる要件を備えた後において、当該土地開発工事を施行するものとする。

- 一 第五条第一項に規定する許可、認可、確認等を受けたこと。
- 二 第五条第四項の規定による通知があったこと(第九条各号に掲げる土地開発事業を除く。)
- 三 自然環境保全協定の締結をしたこと。

(防災措置等)

第十四条 事業者及び工事施行者は、防災措置(仮施設を含む。)を本工事に先立ち実施するとともに、当該土地開発工事の施行に際し次に掲げる措置を講ずるよう努めるものとする。

- 一 土砂崩れ、土砂流出、出水その他の災害の発生を防止するための措置
- 二 騒音、水質汚濁その他の公害の発生を防止するための措置
- 三 開発区域及びその周辺における河川、水路及び排水路その他の排水施設の排水又は利水に支障を及ぼさないための措置
- 四 開発区域及びその周辺における円滑な交通を妨げないための措置

- 2 事業者及び工事施行者は、土地開発工事を廃止し、又は中止しようとするときは、当該土地開発工事の廃止又は中止に伴う災害の防止、自然の回復その他必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(工事施行者の変更の届出等)

第十五条 事業者は、工事施行者を変更し、又は当該土地開発工事にしその期間を変更し、二週間以上中止し、中止後再開し、若しくは廃止しようとするときは、あらかじめ、その旨を書面により市町村を経由して振興局長に届け出るものとする。

(工事の着手及び完了の届出)

第十六条 事業者は、土地開発工事に着手したとき又は土地開発工事の全部(土地開発工事を複数の工区に



区分して施行する場合にあっては、それぞれの工区)について工事が完了したときは、速やかに、その旨を書面により市町村を経由して振興局長に届け出るものとする。

#### 第六章 雑則

(知事の総合調整等)

第十七条 知事は、必要があると認めるときは、事業者又は工事施行者に対し、報告若しくは資料の提出を求め、関係職員をして行わせる調査に応ずることを要請し、又は第一条に規定するこの規則の目的を達成する見地から必要な勧告若しくは助言をする措置を講ずるものとする。

(土地対策連絡会議等)

第十八条 知事は、前条の措置を講ずるとき又はその他土地開発事業に関する事項について必要があると認めるときは、別に定める岐阜県土地対策連絡会議の意見を聴くものとする。

2 振興局長は、この規則の規定によりその権限に属された事項その他土地開発事業に関する事項について必要があると認めるときは、別に定める地域土地対策連絡会議の意見を聴くものとする。

#### 附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成十二年四月一日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現に土地開発事業の適正化に関する指導要綱(昭和四十八年八月十五日公示。以下「指導要綱」という。)第三章第一の規定による開発協議を承認する旨の通知がなされている土地開発事業(その土地開発工事の全部について工事が完了しているものを除く。)については、第三条ただし書の規定にかかわらず、この規則を適用する。

3 この規則の施行の際現に指導要綱の規定に基づいてなされている次の各号に掲げる手続については、それぞれ当該各号に掲げるこの規則の規定による手続がなされているものとみなす。この場合におけるこの規則の規定の適用については、第四条第四項中「次に掲げる基準」とあるのは「土地開発事業の適正化に関する指導要綱の廃止(平成十二年三月二十四日公示)による廃止前の土地開発事業の適正化に関する指導要綱(昭和四十八年八月十五日公示。以下「指導要綱」という。)第二章第二に規定する指導基準」と、第五条第三項中「別表第一の計画調整基準及び別表第二の設計調整基準」とあるのは「指導要綱別表第一に掲げる指導基準(計画)及び指導要綱別表第二に掲げる指導基準(設計)」とする。

一 指導要綱第二章第一の規定による事前協議の申出 第四条第二項の規定による事前協議の申出

二 指導要綱第二章第一の規定による開発協議を求める旨の通知 第四条第五項の規定による開発協議を求める旨の通知

三 指導要綱第三章第一の規定による開発協議又は開発協議の変更に係る協議の申出 第五条第一項の規定による開発協議又は第六条において準用する第五条の規定による開発協議の変更に係る申出

四 指導要綱第三章第一の規定による開発協議を承認する旨の通知 第六条第四項の規定による開発協議を承認する旨の通知

五 指導要綱第三章第一の規定による開発協議の変更に係る協議を承認する旨の通知第六条において準用する第五条第四項の規定による開発協議の変更に係る協議を承認する旨の通知

附 則(平成十三年五月十八日規則第七十号)

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の岐阜県土地開発事業の調整に関する規則の規定に基づいてなされている開発協議については、この規則による改正後の岐阜県土地開発事業の調整に関する規則第九条第一号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則(平成十八年四月一日規則第三百二十二号)

この規則は、公布の日から施行する。

別表第一（第五条関係）  
計画調整基準

一	公共施設及び公益的施設に対する適合性について技術的検討がなされ、及び適当な措置が講じられていること。
二	開発区域を含む周辺の地域における自然環境の保全、公害及び災害の防止並びに文化財の保護に対する具体的対策が講じられていること。
三	農林漁業、地域産業その他の地域社会との調和が保たれ、及び地域住民の福祉向上に対する貢献度が高いこと。
四	自家用給水計画について、適正かつ確実な計画を有するものであること。
五	土地開発事業の施行に伴い必要となる公共施設又は公益的施設の整備について、地方公共団体の財政に影響を及ぼさないよう、事業者の経費負担に関し適切な配慮がなされていること。
六	事業者の資力、信用及び能力並びに開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意状況からみて実現可能性の高いものであること。
七	事前協議が整った土地開発事業にあっては、当該事前協議に付された指示事項に対する措置が適正に行われていること。

別表第二（第五条関係）  
設計調整基準

区分	内容
一 防災に関する基準	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 流域は、原則として変更しないこと。</li> <li>2 土地の区画形質の変更の内容は、現在の地形を踏まえ、必要最小限の土工量であること。</li> <li>3 切土及び盛土に生ずる法面は、可能な限りこう配を緩くし、並びに植栽、芝張り、芝種子吹付けその他の当該土地の地形及び地質に適した工法により安定させるものであること（法面を擁壁で覆う場合を除く。）。</li> <li>4 相当量の土砂が流出するおそれが予測される場合は、下流地域における災害を防止するための防災施設を設けること。</li> <li>5 渓流は、埋没させないこと（やむを得ない理由があり、かつ、防災上支障がないと認められる場合を除く。次号において同じ。）。</li> <li>6 渓流は、他の工作物と交差させる場合にあっては、暗きよとしないこと</li> </ol>
二 排水に関する基準	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の汚水及び雨水を有効かつ適切に排水できるように、下水道、排水路、その他の排水施設又は河川その他の公共の水域に接続していること。この場合において、放流先の河川、水路に流出増等の影響を与えないように雨水を一時貯留するための調整池その他の適当な施設を開発区域内に設けること。</li> <li>2 既存の農業用ため池その他のため池に流入する雨水を増加させ、又は減少させることとなる場合は、当該ため池の安全及び必要水量の確保のために必要な措置を講ずること。</li> </ol>
三 自然保全に関する基準	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 森林の伐採は最小限にとどめられており、かつ、土地開発事業の種別に応じ相当面積の樹林地が確保されていること。</li> <li>2 現存する樹林地が少ない等前号の樹林地が確保し難い場合にあっては、その場所に適性を有する樹種を植栽する等積極的に樹林を育成すること。</li> <li>3 貴重な植物の生育地又は貴重な動物の生息地があるときは、適切な保護措置をとること。</li> <li>4 建物その他の構築物の位置、規模、構造及び色彩は、周辺の自然環境に調和したものであること。</li> </ol>
四 道路に関する基準	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路は、開発区域外の既存の道路の機能を阻害しないものであること。</li> <li>2 開発区域内に地域住民の通行の用に供している道路又は通路がある場合は、従来の慣行による地域住民の通行を確保するための措置を講ずること。</li> <li>3 道路の幅員は、計画交通量に応じ、車道幅員2.75メートル以上で、かつ、2車線以上（小区間で通行上支障がないと認められる場合にあっては車道幅員4.00メートル以上の道路）とすること。</li> </ol>

	<p>4 幹線となる接続道路は、安全かつ円滑な交通量を確保するに足りる幅員及び構造を有する公道へ接続すること。</p> <p>5 道路は、原則として舗装すること。</p> <p>6 前各号に掲げる事項のほか、道路は、道路構造令（昭和45年政令第320号）に規定する第三種又は第四種の道路の基準に準じた構造（自転車専用道路、自転車歩行者専用道路及び歩行者専用道路にあっては、それぞれ同令に規定する基準）に準じた構造とすること。</p>
五 用水に関する基準	<p>1 開発区域内における生活用水の水源は、水質が衛生上適当なものであり、かつ、当該開発区域内において消費する水量に対し十分な供給量を有するものであること。</p> <p>2 水源は、開発区域外の水道用水、農業用水等の利水に支障を及ぼさないものであり、かつ、水利権が明確に確保されているものであること。</p> <p>3 開発区域及びその周辺に消防水利として利用できる河川、水路、池沼等がない場合又は不足している場合は、消火栓、消防用ため池その他の消防水利施設を適切に配置すること。</p>
六 汚水及び廃棄物処理に関する基準	<p>1 し尿その他の汚水の処理は、地下浸透式以外の方法によること。</p> <p>2 下流域住民の生活環境及び利水に支障を及ぼさないよう、原則として、高度処理ができる汚水処理施設を設置すること。</p> <p>3 開発区域から排出される廃棄物は、原則として事業者が処理すること。</p> <p>4 ばい煙等によって周囲の環境を悪化することのない位置、構造及び能力を有する廃棄物処理施設を設置すること。</p>
七 文化財に関する基準	<p>1 現に確認されている文化財は、原則として原状のまま保存することとし、保存のための適切な措置を講ずること。</p>
八 工事当初の措置に関する基準	<p>1 開発区域内における立木の伐採又は土地の区画形質の変更によって生ずる工事期間中における下流域の災害及び著しい濁水の流出を防止するための防災施設（仮施設を含む。）並びに飲用水、かんがい用水等を確保するための施設（仮施設を含む。）は、工事施行の当初に行うこと。</p>

別記

第1号様式

（第4条関係）（用紙日本工業規格A4）（略）

別記

第2号様式

（第5条関係）（用紙日本工業規格A4）（略）

## 岐阜県都市計画法施行細則

(昭和46年3月31日 岐阜県規則第26号)

改正	昭和49年6月18日	岐阜県規則第73号
	同 50年4月1日	同 第59号
	同 51年4月1日	同 第41号
	同 51年7月1日	同 第71号
	同 52年3月29日	同 第37号
	同 59年1月24日	同 第1号
	同 60年3月29日	同 第11号
	同 62年3月24日	同 第17号
	同 63年4月1日	同 第22号
	平成元年3月24日	同 第11号
	同 元年11月24日	同 第77号
	同 3年3月29日	同 第17号
	同 5年6月25日	同 第49号
	同 8年10月1日	同 第67号
	同 11年4月1日	同 第77号
	同 11年4月30日	同 第88号
	同 12年3月24日	同 第100号
	同 13年5月18日	同 第76号
	同 15年4月1日	同 第79号
	同 17年3月7日	同 第14号
	同 19年11月30日	同 第95号

(趣旨)

第一条 この規則は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。）、都市計画法施行規則（昭和四十四年建設省令第四十九号。以下「省令」という。）及び都市計画法施行条例（平成十五年岐阜県条例第二十七号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(開発行為許可申請書の添付図書)

第二条 法第二十九条第一項又は第二項の規定による許可を受けようとする者は、法第三十条第一項の規定により申請書に同条第二項に規定する図書のほか、次の各号に掲げる図書を添えなければならない。ただし、市町村その他資力、信用等について調査する必要がないと認められる者である場合には第二号及び第三号の書類を省略することができる。

- 一 当該開発区域内の土地の登記事項証明書及び字絵図の写し
- 二 申請者の資力及び信用に関する申告書（別記第一号様式）
- 三 工事施行者の能力に関する申告書（別記第二号様式）
- 四 その他知事が必要と認める図書

2 省令第十六条第二項及び第三項に規定する設計説明書は、別記第三号様式とし、実測に基づく公共施設の新旧対照図を添えなければならない。

3 省令第十七条第一項第三号に規定する相当数の同意を得たことを証する書類は、別記第四号様式とする。

4 省令第十七条第一項第四号に規定する設計者の資格を証する書類は、別記第五号様式とする。

(開発行為の協議等)

第二条の二 法第三十四条の二第一項の規定による協議を行おうとする国の機関又は都道府県等は、開発行為協議申請書（別記第六号様式）に法第三十条第二項に規定する図書のほか、前条第一項各号（第二号を除く。）に掲げる図書を添えなければならない。

2 前条第二項から第四項までの規定は、前項の協議について準用する。

3 知事は、第一項の協議の結果について、文書をもつて当該国の機関又は都道府県等に通知するものとする。

(開発行為の変更許可の申請等)

第三条 法第三十五条の二第一項の規定による許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書（別記第七号様式）に省令第二十八条の三に規定する図書のほか、次の各号に掲げる図書を添えなければならない。

- 一 第二条第一項第一号から第三号までに規定する図書のうち、当該変更に係るもの
  - 二 その他知事が必要と認める図書
- 2 法第三十五条の二第四項において準用する法第三十四条の二第一項の規定による協議を行おうとする国の機関又は都道府県等は、開発行為変更協議申請書（別記第八号様式）に省令第二十八条の三に規定する図書のほか、次の各号に掲げる図書を添えなければならない。
- 一 第二条第一項第一号及び第三号に規定する図書のうち、当該変更に係るもの
  - 二 その他知事が必要と認める図書
- 3 知事は、前項の協議の結果について、文書をもつて当該国の機関又は都道府県等に通知するものとする。  
（開発行為の変更の届出）
- 第三条の二 開発許可を受けた者は、省令第二十八条の四に規定する軽微な変更をしたときは、開発行為変更届出書（別記第九号様式）に次の各号に掲げる図書を添えなければならない。
- 一 省令第十六条第四項に規定する土地利用計画図（変更に伴いその内容が変更される場合に限る。）
  - 二 その他知事が必要と認める図書
- （既存の権利者の届出）
- 第四条 法第三十四条第十三号の規定による既存の権利者の届出は、別記第十号様式とする。  
（工事完了公告の方法）
- 第五条 省令第三十一条の規定により知事が定める工事の完了の公告の方法は、岐阜県公報への掲載又は掲示場等への掲示とする。  
（建築制限の解除承認申請）
- 第六条 法第三十七条第一号の規定により建築制限の解除の承認を受けようとする者は、承認申請書（別記第十一号様式）に次の各号に掲げる図書を添えなければならない。
- 一 附近の見取図
  - 二 当該土地の地形、道路、排水施設等の現況を示した図面（三千分の一以上）
  - 三 当該建築物の用途を明記した平面図
  - 四 その他知事が必要と認める図書
- （開発行為の廃止の届出書の添付図書）
- 第七条 法第三十八条の規定による開発行為に関する工事の廃止の届出は、省令第三十二条の規定による工事の廃止の届出書に次の各号に掲げる図書を添えなければならない。
- 一 廃止の理由書
  - 二 廃止の時の当該土地の地形等を明示した現況図（平面図、横断図、縦断図及び現況写真）
  - 三 工事関係施設等の構造図
  - 四 廃止に伴う防災工事等の設計説明書及び設計書
- 2 知事は、前項の届出書の提出があつたときは、当該開発行為の廃止に関し、当該土地が所在する市町村の長の意見を聴くものとする。  
（建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の特例許可申請）
- 第八条 法第四十一条第二項ただし書の規定による許可申請は、許可申請書（別記第十二号様式）に第六条各号に掲げる図書を添えなければならない。  
（開発許可を受けた土地における建築等の許可申請等）
- 第九条 法第四十二条第一項ただし書の規定による許可申請は、許可申請書（別記第十三号様式）に第六条各号に掲げる図書を添えなければならない。
- 2 法第四十二条第二項の規定による協議を行おうとする国の機関は、協議申請書（別記第十四号様式）に第六条各号に掲げる図書を添えなければならない。  
（建築物及び工作物の新築等の許可申請書等の添付図書）
- 第十条 法第四十三条第一項の規定による許可申請は、省令第三十四条第一項に規定する申請書に同条第二項に規定する図書のほか次の各号に掲げる図書を添えなければならない。
- 一 建築物及び工作物の平面図
  - 二 擁壁及び排水施設の構造図（新築及び改築並びに新設の場合に限る。）
  - 三 その他知事が必要と認める図書
- 2 法第四十三条第三項の規定による協議を行おうとする国の機関又は都道府県等は、協議申請書（別記第十五号様式）に省令第三十四条第二項に規定する図書のほか、前項各号に掲げる図書を添えなければならない。  
（標識）
- 第十条の二 条例第二条の標識は、別記第十六号様式とする。  
（許可に基づく地位の承継の届出）
- 第十一条 条例第三条の規定による届出は、届出書（別記第十七号様式）にその届出に係る許可に基づく地位を承継したことを証する書類を添えて行うものとする。

(権利譲渡の承認申請)

第十二条 法第四十五条の規定による承認は、承認申請書(別記第十八号様式)に当該開発行為に関する権原を取得したことを証する書類を添えなければならない。

(開発登録簿の調書等)

第十三条 法第四十六条に規定する開発登録簿(以下「登録簿」という。)の調書は、別記第十九号様式とする。

2 登録簿の写しの交付を受けようとする者は、申請書(別記第二十号様式)を知事に提出しなければならない。

(登録簿の閲覧)

第十四条 登録簿の閲覧所は、当該開発行為に係る土地の所在地を所管する建築事務所とする。

2 登録簿の閲覧時間は、岐阜県庁の執務時間に関する規則(平成元年岐阜県規則第三十八号)第一項に規定する岐阜県庁の執務時間とする。

3 登録簿の閲覧をしようとする者は、閲覧にあたり、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

一 登録簿を損傷しないように注意すること。

二 登録簿の複写、撮影等をしないこと。

三 係員の指示に従い、指定の場所で静粛にすること。

第十五条 削除

(身分証明書)

第十六条 法第八十二条第二項の規定による証明書は、別記第二十一号様式とする。

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付申請)

第十六条の二 省令第六十条の規定による証明書等の交付を受けようとする者は、適合証明書交付申請書(別記第二十二号様式)に次の各号に掲げる図書を添えなければならない。

一 事業計画書

二 当該土地の登記事項証明書及び地形、道路等を明示した現況図

三 その他知事が必要と認める図書

(書類の提出部数及び経由)

第十七条 法、省令、条例又はこの規則の規定により知事に提出する書類(第十三条第二項又は前条に規定する申請書を除く。)の部数は、正本一部及び副本二部とする。

2 前項に規定する書類は、当該土地が所在する市町村の長を経由して提出するものとする。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和四十九年六月十八日規則第七十三号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和五十年四月一日規則第五十九号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和五十一年四月一日規則第四十一号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和五十一年七月一日規則第七十一号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和五十二年三月二十九日規則第三十七号)

この規則は、昭和五十二年四月一日から施行する。

附 則(昭和五十九年一月二十四日規則第一号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和六十年三月二十九日規則第十一号)

この規則は、昭和六十年四月一日から施行する。

附 則(昭和六十二年三月二十四日規則第十七号)

この規則は、昭和六十二年四月一日から施行する。

附 則(昭和六十三年四月一日規則第二十二号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成元年三月二十四日規則第十一号)

この規則は、平成元年四月一日から施行する。

附 則(平成元年十一月二十四日規則第七十七号)

1 この規則は、平成元年十二月一日から施行する。

2 この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の規則の規定により交付されている合格証、許可書等の証票は、この規則による改正後の規則の規定により交付された証票とみなす。

3 この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の規則の規定により作成されている用紙(以下「旧用

紙」という。)がある場合においては、この規則による改正後の規則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

附 則(平成三年三月二十九日規則第十七号)

この規則は、平成三年四月一日から施行する。

附 則(平成五年六月二十五日規則第四十九号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成八年十月一日規則第六十七号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成十一年四月一日規則第七十七号)

1 この規則は、公布の日から施行する。

2 この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の岐阜県都市計画法施行細則の規定により作成されている用紙(以下「旧用紙」という。)がある場合においては、この規則による改正後の岐阜県都市計画法施行細則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

附 則(平成十一年四月三十日規則第八十八号)

1 この規則は、平成十一年五月一日から施行する。

2 この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の岐阜県都市計画法施行細則の規定により作成されている用紙(以下「旧用紙」という。)がある場合においては、この規則による改正後の岐阜県都市計画法施行細則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

附 則(平成十二年三月二十四日規則第百号)

1 この規則は、平成十二年四月一日から施行する。

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の岐阜県都市計画法施行細則の規定により作成されている用紙(以下「旧用紙」という。)がある場合においては、この規則による改正後の岐阜県都市計画法施行細則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

附 則(平成十三年五月十八日規則第七十六号)

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(岐阜県都市計画法施行細則の一部改正に伴う経過措置)

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の岐阜県都市計画法施行細則の規定により作成されている用紙(以下「旧用紙」という。)がある場合においては、この規則による改正後の岐阜県都市計画法施行細則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

附 則(平成十五年四月一日規則第七十九号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成十七年三月七日規則第十四号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成十九年十一月三十日規則第九十五号)

この規則は、公布の日から施行する。

別記様式(略)(【資料1-7】開発許可の申請書等の様式 参照)

## 岐阜県宅地造成等規制法施行細則

(昭和41年11月1日 岐阜県規則第105号)

改正	昭和42年3月31日	岐阜県規則第19号
	同 62年3月24日	同 第17号
	同 63年4月1日	同 第22号
	平成元年11月24日	同 第77号
	同 6年3月31日	同 第24号
	同 11年4月30日	同 第87号
	同 12年3月24日	同 第99号
	同 17年4月1日	同 第78号の4
	同 18年9月29日	同 第183号

(総則)

第一条 この規則は、宅地造成等規制法(昭和三十六年法律第百九十一号。以下「法」という。)、宅地造成等規制法施行令(昭和三十七年政令第十六号。以下「政令」という。)及び宅地造成等規制法施行規則(昭和三十七年建設省令第三号。以下「省令」という。)の施行について必要な事項を定めるものとする。

第二条 削除

(不許可の通知)

第三条 法第十条第二項(法第十二条第三項において準用する場合を含む。)の不許可処分(通知)は、宅地造成に関する工事の不許可通知書(別記第一号様式)によつて行ふものとする。

(協議等)

第四条 法第十一条の規定により国又は都道府県が宅地造成に関する工事について知事に協議する場合は、宅地造成に関する工事の協議書(別記第二号様式)に省令第四条に規定する図面のほか知事が必要と認める図書を添付して行ふものとする。

2 法第十二条第三項において準用する法第十一条の規定により国又は都道府県が宅地造成に関する工事について知事に変更協議する場合は、宅地造成に関する工事の変更協議書(別記第三号様式)に省令第二十五条に規定する図面のほか知事が必要と認める図書を添付して行ふものとする。

3 前二項の協議が成立したときの通知は、当該各項の協議書の副本の協議成立通知欄に所要事項を記載することによつて行ふものとする。

4 国又は都道府県は、法第十二条第一項ただし書の軽微な変更をしたときは、宅地造成に関する工事の変更届(別記第四号様式)により知事に届け出るものとする。

5 国又は都道府県は、法第十一条(法第十二条第三項において準用する場合を含む。)の規定による協議が成立した工事を中止し、若しくは廃止し、又は中止した工事を再開しようとするときは、宅地造成工事変更届(別記第五号様式)により知事に届け出るものとする。

(工事の変更の許可申請等)

第五条 法第二条第五号に規定する造成主(以下単に「造成主」という。)は、法第十二条第一項の規定による許可を受けようとするときは、宅地造成に関する工事の変更許可申請書(別記第六号様式)に省令第二十五条に規定する図面のほか知事が必要と認める図書を添付して提出しなければならない。

2 前項の許可をしたときの通知は、前項の変更許可申請書の副本の変更許可通知欄に所要事項を記載することによつて行ふものとする。

(工事の変更等の届出)

第五条の二 造成主は、法第十二条第一項ただし書の軽微な変更をしたときは、宅地造成に関する工事の変更届(別記第七号様式)により知事に届け出なければならない。

2 造成主は、法第八条第一項本文又は第十二条第一項の規定による許可を受けた工事(以下「許可工事」という。)を中止し、若しくは廃止し、又は中止した工事を再開しようとするときは、宅地造成工事変更届(別記第八号様式)により知事に届け出なければならない。

(届出工事の添付書類)

第六条 法第十五条第一項又は第二項の規定による届出書には、省令第四条第一項の表に掲げる位置図を添付しなければならない。

(届出工事の変更等の届)

第七条 法第十五条第一項又は第二項の規定による届出をした者は、当該届出書の記載事項を変更しようとするときは、



するときは、宅地造成工事変更届（別記第八号様式）により知事に届け出なければならない。

- 2 法第十五条第一項又は第二項の規定による届出をした者は、その工事を中止し、若しくは廃止し、又は中止した工事を再開しようとするときは宅地造成工事変更届により、その工事を完了したときは宅地造成工事完了届（別記第八号様式）により知事に届け出なければならない。

（工事施行状況の報告）

第八条 知事は、造成主に対し、許可工事に高さ三メートルをこえる擁壁が含まれる場合は、写真その他の資料により、次の表の上欄に掲げる事項について、それぞれ同表の下欄に掲げる時期の後遅滞なく知事に報告するよう指導するものとする。

報 告 す る 事 項	報 告 す る 時 期
一 鉄筋コンクリート造 1 基礎杭の耐力 2 基礎の配筋 3 壁体の配筋 4 水抜穴周辺の透水層	基礎杭を打ち終わったとき。 基礎の配筋を完了したとき。 壁体の配筋を完了したとき。 水抜穴周辺の透水層工事を完了したとき。
二 練積み造 1 下端部分の厚さ及び組積材の控え長さ 2 水抜穴周辺の透水層	下端部分の工事を完了したとき。 水抜穴周辺の透水層工事を完了したとき。
三 知事が必要と認めたもの	あらかじめ指示したとき。

（技術的基準の特例）

第九条 知事は、政令第十五条第一項の規定により、災害の防止上支障がないと認められる土地において、政令第六条の規定による擁壁の設置に代えて、次に掲げる工法のうち、適当な工法を指定することができる。

- 一 石積み工
- 二 編棚工
- 三 筋工
- 四 積苗工
- 五 前各号に掲げるもののほか、知事が適当と認める工法  
一部改正〔平成一二年規則九九号・一八年一八三号〕

（工事の一部完了検査）

第十条 造成主は、許可工事の一部を完了し、その検査を受けようとするときは、工事の一部完了検査申請書（別記第九号様式）を知事に提出しなければならない。

- 2 知事は、前項の申請書を受け付けたときは、当該部分について検査を行い、法第九条第一項の規定に適合すると認めたときは、工事の一部検査済証（別記第十号様式）を交付するものとする。
- 3 前二項の規定は、法第十一条の規定（法第十二条第三項において準用する場合を含む。）により国又は都道府県と知事との協議が成立した工事について準用する。

（許可証の掲示）

第十一条 知事は、造成主に対し、当該工事の期間中、当該工事の現場の見やすい場所に、宅地造成許可証（別記第十一号様式）を掲示するよう指導するものとする。

- 2 前項の規定は、法第十一条の規定により国又は都道府県と知事との協議が成立した工事並びに法第十五条第一項及び第二項の規定により届出をした工事について準用する。

第十二条 削除

（身分証明書の様式）

第十三条 法第六条第一項及び第二項（法第十八条第二項において準用する場合を含む。）に規定する身分証明書は、別記第十二号様式による。

（宅地造成行為に関する証明書の交付申請）

第十三条の二 省令第三十条の規定による証明書の交付を受けようとする者は、適合証明書交付申請書（別記第十三号様式）に次の各号に掲げる図書を添えなければならない。

- 一 事業計画書
  - 二 現況図
  - 三 その他知事が必要と認める図書
- （書類の提出部数及び経由）

第十四条 法又はこの規則の規定により知事に提出する書類（前条に規定する適合証明書交付申請書及び図書を除く。）の部数は、正本一部及び副本二部とする。

2 前項に規定する書類は、当該宅地が所在する市町村の長を経由して提出するものとする。

付 則

この規則は、公布の日から施行する。

付 則（昭和四十二年三月三十一日規則第十九号抄）

1 この規則は、昭和四十二年四月一日から施行する。

付 則（昭和六十二年三月二十四日規則第十七号）

この規則は、昭和六十二年四月一日から施行する。

付 則（昭和六十三年四月一日規則第二十二号）

この規則は、公布の日から施行する。

付 則（平成元年十一月二十四日規則第七十七号）

1 この規則は、平成元年十二月一日から施行する。

2 この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の規則の規定により交付されている合格証、許可書等の証票は、この規則による改正後の規則の規定により交付された証票とみなす。

3 この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の規則の規定により作成されている用紙（以下「旧用紙」という。）がある場合においては、この規則による改正後の規則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

付 則（平成六年三月三十一日規則第二十四号）

1 この規則は、平成六年四月一日から施行する。

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の規則の規定により作成されている用紙（以下「旧用紙」という。）がある場合においては、この規則による改正後の規則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

付 則（平成十一年四月三十日規則第八十七号）

この規則は、平成十一年五月一日から施行する。

付 則（平成十二年三月二十四日規則第九十九号）

1 この規則は、平成十二年四月一日から施行する。

2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の岐阜県宅地造成等規制法施行細則の規定により作成されている用紙（以下「旧用紙」という。）がある場合においては、この規則による改正後の岐阜県宅地造成等規制法施行細則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

付 則（平成十七年三月三十一日規則第二十四号）

この規則は、平成十七年四月一日から施行する。

付 則（平成十七年四月一日規則第七十八号の四）

この規則は、公布の日から施行する。

付 則（平成十八年九月二十九日規則第百八十三号）

この規則は、平成十八年九月三十日から施行する。

別記様式（略）（【資料2 - 6】宅地造成工事許可の申請者等の様式 参照）

## 岐阜県福祉のまちづくり条例（抄）

平成10年3月24日

岐阜県条例第8号

改正 平成12年3月24日 岐阜県条例第2号

### 目次

#### 前文

#### 第1章 総則（第1条 - 第6条）

#### 第2章 福祉のまちづくりに関する施策（第7条 - 第18条）

#### 第3章 公共的施設等の整備

##### 第1節 公共的施設の整備（第19条 - 第23条）

##### 第2節 特定公共的施設の整備（第24条 - 第29条）

##### 第3節 公共車両等の整備（第30条 - 第32条）

#### 第4章 財政措置等（第33条 - 第35条）

#### 附則

すべての人が個人として尊重され、それぞれの立場で社会に貢献し、様々な交流やふれあいの中で安心して生活することができる社会の実現は、私たちすべての願いである。

こうした社会を実現するためには、県民一人ひとりが思いやりの心を持ってお互いを尊重しあい、自助と連帯の精神に基づいて、社会に積極的にかかわるとともに、高齢者、障害者等を含むすべての県民が自らの意思で自由に行動し、安全かつ快適に生活できる福祉のまちづくりを進めていくことが必要である。

ここに私たちは、県民一人ひとりが豊かさを実感できる「日本一住みよいふるさと岐阜県」の実現に向けて、県民総参加により、福祉のまちづくりに取り組むことを決意し、この条例を制定する。

### 第1章 総則

#### （目的）

第1条 この条例は、福祉のまちづくりを推進するため、県、事業者及び県民の責務を明らかにするとともに、県の基本方針を定め、これに基づく施策を総合的に推進し、もって県民の福祉の増進に資することを目的とする。

#### （定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 高齢者、障害者等 高齢者、障害者、妊産婦、幼児その他の者で日常生活又は社会生活に身体等の機能上の制限を受けるものをいう。
- 二 公共的施設 医療施設、商業施設、宿泊施設、社会福祉施設、体育施設、文化施設、官公庁施設、教育施設、公共交通機関の施設、道路、公園その他の不特定かつ多数の者の利用に供する施設で規則で定めるものをいう。

#### （県の責務）

第3条 県は、福祉のまちづくりに関する総合的な施策を策定し、その実施に努めるものとする。

#### （市町村との連携等）

第4条 市町村は、当該地域の実情に応じて、福祉のまちづくりに関する施策の実施に努めるとともに、県が実施する福祉のまちづくりに関する施策に協力するものとする。

#### （事業者の責務）

第5条 事業者は、その事業の用に供する施設等を高齢者、障害者等が安全かつ快適に利用できるような整備に努めるとともに、県及び市町村が実施する福祉のまちづくりに関する施策に協力するものとする。

( 県民の責務 )

第6条 県民は、福祉のまちづくりに関して理解を深め、自ら進んで福祉に関する学習活動、ボランティア活動及び高齢者、障害者等との交流活動に積極的に参加するとともに、県及び市町付が実施する福祉のまちづくりに関する施策に協力するものとする。

### 第3章 公共的施設等の整備

#### 第1節 公共的施設の本備

( 整備基準 )

第19条 知事は、高齢者、障害者等が安全かつ快適に利用できるものとするため、公共的施設の有する不特定かつ多数の者の利用に供する出入口、廊下、階段、昇降機、便所、敷地内の通路、駐車場その他必要と認める部分の構造及び設備の本備に関し必要な基準(以下「整備基準」という。)を定めるものとする。

2 整備基準は、公共的施設の区分に応じ、規則で定める。

( 公共的施設の本備 )

第20条 公共的施設を設置し、又は管理する者は、当該公共的施設を整備基準に適合させるための措置を講ずるよう努めなければならない。

( 適合証の交付 )

第21条 公共的施設を設置し、又は管理する者は、知事に対し、当該公共的施設が整備基準に適合していることを証する証票(以下「適合証」という。)の交付を請求することができる。

2 知事は、前項の規定による請求があった場合において、当該公共的施設が整備基準に適合していると認めるときは、当該請求をした者に対し、適合証を交付するものとする。

( 適合状況の報告及び調査等 )

第22条 知事は、公共的施設を設置し、若しくは管理する者に対し、整備基準への適合状況その他必要な事項について報告を求め、又は当該職員に当該公共的施設若しくはその工事現場に立ち入り、整備基準への適合状況を調査させ、若しくは関係者に対し質問させることができる。

2 前項の規定による調査又は質問をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

( 維持保全 )

第23条 公共的施設を設置し、又は管理する者は、当該公共的施設を整備基準に適合させたときは、当該適合させた部分の機能を維持するよう努めなければならない。

#### 第2節 特定公共的施設の本備

( 新築等の届出 )

第24条 公共的施設のうち特に高齢者、障害者等が安全かつ快適に利用できるようにするための整備を促進することが必要な施設として規則で定めるもの(以下「特定公共的施設」という。)の新築、新設、増築、改築、用途の変更(公共的施設以外の施設にする場合を除く。)又は大規模の修繕若しくは模様替(以下「新築等」という。)をしようとする者は、新築等に係る工事に着手する前に、規則で定めるところにより、その計画を知事に届け出なければならない。計画の変更(規則で定める変更を除く。)をしようとするときも、同様とする。

( 指導及び助言 )

第25条 知事は、前条の規定による届出があった場合において、当該届出に係る特定公共的施設が整備基準に適合しないと認めるときは、当該届出をした者に対し、必要な指導及び助言を行うことができる。

( 工事完了の届出 )

第26条 第24条の規定による届出をした者は、当該届出に係る工事を完了したときは、規則で定めるところにより、その旨を知事に届け出なければならない。

(完了検査等)

第27条 知事は、前条の規定による届出があったときは、当該届出に係る特定公共的施設が整備基準に適合しているかどうかの検査を行うものとする。

2 知事は、前項の検査を行った場合において、当該特定公共的施設が第24条の規定によりなされた届出の内容と異なり、かつ、整備基準に適合していないと認めるときは、当該届出をした者に対し、必要な指導及び助言を行うことができる。

(勧告)

第28条 知事は、特定公共的施設の新築等に関し、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、当該各号に規定する者に対し、必要な措置をとるべきことを勧告することができる。

- 一 特定公共的施設の新築等をしようとする者が、第24条の規定による届出をしないで工事に着手したとき。
- 二 第24条の規定による届出をした者が、当該届出の内容と異なり、かつ、整備基準に適合していない工事(第26条の規定による工事完了の届出があったものを除く。)を行ったとき。
- 三 前条第2項の指導又は助言を受けた者が、正当な理由なく当該指導又は助言に従わなかったとき。

(公表)

第29条 知事は、前条の規定による勧告を受けた者が正当な理由なく勧告に従わないときは、当該勧告を受けた者の氏名、当該勧告の内容その他の規則で定める事項を公表することができる。

2 知事は、前項の規定により公表しようとするときは、当該勧告を受けた者に弁明の機会を与えなければならない。

附 則

この条例は、平成10年4月1日から施行する。ただし、第3章及び第34条の規定は、平成10年10月1日から施行する。

附 則(平成12年3月24日岐阜県条例第2号)

この条例は、平成12年4月1日から施行する。

# 岐阜県福祉のまちづくり条例施行規則

(平成10年4月1日 岐阜県規則第63号)

改正	平成11年3月19日	岐阜県規則第21号
	同 11年4月30日	同 第89号
	同 12年3月24日	同 第108号
	同 19年5月25日	同 第57号
	同 19年12月26日	同 第95号の2

## (趣旨)

第一条 この規則は、岐阜県福祉のまちづくり条例（平成十年岐阜県条例第八号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

## (公共的施設)

第二条 条例第二条第二号の公共的施設は、別表第一一の表から五の表までの公共的施設の欄に掲げる施設とする。

## (整備基準)

第三条 条例第十九条第一項の整備基準は、別表第二のとおりとする。

## (適合証の請求)

第四条 条例第二十一条第一項の規定による請求は、公共的施設の使用開始後三月を経過した後において、適合証交付請求書（別記第一号様式）に公共的施設の区分（別表第一一の表から五の表までの区分をいう。以下同じ。）に応じて知事が別に定める整備基準適合表及び別表第三に掲げる図書を添えて行うものとする。ただし、条例第二十四条の規定による届出をしている場合は、当該届出に係る書類の写しをもって同表に掲げる図書に代えることができる。

2 条例第二十一条第一項の規定による適合証は、別記第二号様式による。

## (身分証明書)

第五条 条例第二十二条第二項の身分を示す証明書は、別記第三号様式による。

## (特定公共的施設)

第六条 条例第二十四条の特定公共的施設は、別表第一一の表から五の表までの公共的施設の欄に掲げる施設のうち、その規模等がそれぞれ同表の特定公共的施設の欄に該当するものとする。

## (新築等の届出)

第七条 条例第二十四条の規定による新築等の届出は、特定公共的施設新築等届出書（別記第四号様式）に特定公共的施設の区分に応じて整備基準適合表及び別表第三に掲げる図書を添えて行うものとする。ただし、当該特定公共的施設の区分が建築物である場合において、特定公共的施設新築等届出書を建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六条第一項（同法第八十七条第一項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請書と同時に提出し、かつ、整備基準への適合状況が当該申請書の添付図書に明示されているときは、同表に掲げる図書を省略することができる。

## (変更の届出)

第八条 条例第二十四条の規定による変更の届出は、特定公共的施設新築等変更届出書（別記第五号様式）に特定公共的施設の区分に応じて整備基準適合表及び別表第三に掲げる図書（当該変更に係るものに限る。）を添えて行うものとする。ただし、当該特定公共的施設の区分が建築物である場合において、特定公共的施設新築等変更届出書を建築基準法第六条第一項後段の規定による変更確認申請書又は岐阜県建築基準法施行細則（昭和二十六年岐阜県規則第九号）第八条第一項の規定による建築物等計画変更届と同時に提出し、かつ、当該変更に係る部分の整備基準への適合状況が当該申請書の添付図書に明示されているときは、同表に掲げる図書を省略することができる。

## (届出の必要のない変更)

第九条 条例第二十四条の規則で定める変更は、次に掲げるものとする。

- 一 整備基準に適合している部分を高齢者、障害者等がより安全かつ快適に利用できるようにするための変更
- 二 区分が建築物である特定公共的施設に係る別表第二に規定する部分以外の部分の変更に伴う床面積の変更
- 三 工事着手又は工事完了の予定年月日についての三月以内の変更
- 四 前三号に掲げるもののほか、知事が必要がないと認めるもの

(工事完了の届出)

第十条 条例第二十六条の規定による工事完了の届出は、特定公共的施設工事完了届出書(別記第六号様式)により行うものとする。

(公表する事項等)

第十一条 条例第二十九条第一項の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- 一 勧告を受けた者の氏名及び住所(法人にあっては、名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)
  - 二 勧告の内容
  - 三 勧告の対象となった特定公共的施設の名称、所在地その他知事が必要と認める事項
- 2 条例第二十九条第一項の規定による公表は、県公報への登載その他の知事が適当と認める方法により行う。

(国等に準ずる者)

第十二条 条例第三十四条第一項及び第二項の規則で定める者は、次に掲げる者とする。

- 一 地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百八十四条第一項に規定する地方公共団体の組合
- 二 建築基準法第十八条の規定の適用について、国又は地方公共団体とみなされる法人

(書類の経由等)

第十三条 条例及びこの規則の規定による書類を知事に提出する場合は、当該公共的施設の所在地の市町村長を経由してすることができる。

2 前項の書類の部数は、第七条及び第八条に規定する書類にあっては正本一部及び副本一部、その他の書類にあっては正本一部とする。

附 則

この規則は、平成十年十月一日から施行する。ただし、第二条及び別表第一(公共的施設を定める部分に限る。)の規定は、公布の日から施行する。

附 則(平成十一年三月十九日規則第二十一号)

この規則は、平成十一年四月一日から施行する。

附 則(平成十一年四月三十日規則第八十九号)

この規則は、平成十一年五月一日から施行する。

附 則(平成十二年三月二十四日規則第百八号)

この規則は、平成十二年四月一日から施行する。

附 則(平成十九年五月二十五日規則第五十七号)

この規則は、平成十九年七月一日から施行する。

附 則(平成十九年十二月二十六日規則第九十五号の二)

この規則は、公布の日から施行する。

別表第一(第二条、第四条、第六条、第九条関係)

三 道路

公 共 的 施 設		特定公共的施設
10 道路	道路法(昭和27年法律第180号)第2条第1項に規定する道路(自動車のみの交通の用に供するものを除く。)	すべてのもの

四 公園等

11 公園	1 都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園 2 児童福祉法第40条に規定する児童遊園 3 博物館法の適用のある動物園又は植物園 4 1から3までに掲げる公共的施設以外の公園、動物園、植物園、緑地、遊園地その他これらに類する施設で敷地面積が2,500平方メートル以上のもの	すべてのもの
-------	--	--------

別表第二（第三条、第九条関係）

三 道路に関する整備基準

移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める省令（平成18年国土交通省令第116号）に定める基準による。

四 公園等に関する整備基準

移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める省令（平成18年国土交通省令第115号）に定める基準による。ただし、当該基準に適合させることが困難なものとして次に定めるものについては、この限りでない。

(一) 工作物の新築、改築又は増築、土地の形質の変更その他の行為についての禁止又は制限に関する文化財保護法（昭和25年法律第214号）、都市計画法（昭和43年法律第百号）その他の法令等の規定の適用があるもの

(二) 山地丘陵地、崖がけその他の著しく傾斜している土地に設けるもの

(三) 自然環境を保全することが必要な場所又は動植物の生息地若しくは生育地として適正に保全する必要がある場所に設けるもの

別表第三（第四条、第七条、第八条関係）

公共的施設	図書の種類	明 示 す べ き 事 項
4 公園等	付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
	配置図	縮尺、方位、敷地境界線、土地の高低、敷地内における施設の用途及び位置、敷地内における出入口、園路、傾斜路、車路、駐車場その他の主要部分の位置及び寸法並びに敷地に接する道の位置及び幅員



## 岐阜県宅地開発基準条例

(昭和48年3月30日 条例第17号)

改正	昭和49年3月29日	条例第19号
	同 50年3月25日	同 第15号
	同 53年7月10日	同 第21号
	同 55年3月27日	同 第5号
	平成4年3月30日	同 第6号
	同 7年10月9日	同 第36号
	同 12年3月24日	同 第3号
廃止	同 13年3月23日	同 第13号

岐阜県宅地開発基準条例をここに公布する。  
岐阜県宅地開発基準条例

(目的)

第1条 この条例は、宅地開発事業の施行に関し必要な基準を定めて、その適正な施行を確保し、もつて開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するとともに、健全な生活環境の確保を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 宅地開発事業 主として建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の建築の用に供する目的で、一団の土地について行なう土地の区画形質の変更に關する事業をいう。
- 二 開発区域 宅地開発事業を行なう土地の区域をいう。
- 三 事業主 宅地開発事業に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の注文者又は請負契約によらないでみずから工事を施行する者をいう。
- 四 工事施行者 工事の請負人又は請負契約によらないでみずから工事を施行する者をいう。

(適用事業)

第3条 この条例は、次に掲げる宅地開発事業を除き、開発区域の面積が1ヘクタール（知事が市町村の区域により必要があると認めるときにおいては、0.1ヘクタール以上の規模で別に定める面積）以上の宅地開発事業について適用する。

- 一 都市計画法（昭和43年法律第100号）第5条の規定により指定された都市計画区域内における宅地開発事業
- 二 国及び県が行う宅地開発事業
- 三 非常災害のため必要な応急措置として行う宅地開発事業
- 四 前各号に定めるもののほか、規則で定める宅地開発事業

(事業主の責務)

第4条 事業主は、宅地開発事業の計画の策定にあたっては、県及び市町村が定める土地利用に関する計画その他の施策と調和させるよう努めなければならない。

(設計の基準)

第5条 工事の設計は、別表に掲げる工事の設計基準（以下「基準」という。）に適合するものでなければならない。

(設計の確認)

第6条 事業主は、工事を施行しようとするときは、あらかじめ、工事の設計が前条に規定する基準に適合するものであることについて、知事の確認を受けなければならない。

2 市町村（その一部事務組合を含む。）、土地開発公社及び住宅供給公社が施行する工事については、前項の規定にかかわらず、知事との協議が成立することをもつて同項の確認があつたものとみなす。

3 知事は、第1項の確認にあつては、開発区域の所在する市町村の意見を聞くものとする。

(公共施設の管理者等との協議)

第7条 前条第1項の規定による確認を受けようとする事業主は、あらかじめ、次に掲げる者と協議しなければならない。

- 一 工事に関係がある公共施設（道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、砂防施設、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。次号において同じ。）の管理者
- 二 工事により設置される公共施設を管理することとなる者
- 三 主として住宅の建築の用に供する目的で行う宅地開発事業で規則で定める規模以上のものにあつては、当該宅地開発事業の施行に伴い必要となる義務教育施設の設置義務者
- 四 その他規則で定める者

（確認の申請）

第8条 第6条第1項の規定による確認を受けようとする事業主は、申請書に事業計画書、前条の規定による協議の結果を示す書類その他規則で定める書類を添えて、知事に提出しなければならない。

2 前項の事業計画書には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 開発区域の位置、区域及び面積
- 二 工事の施行期間
- 三 工事の設計
- 四 工事施行者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
- 五 その他規則で定める事項

（確認の通知等）

第9条 知事は、前条第1項に規定する申請書を受理した場合において、事業計画書に記載された工事の設計が第5条に規定する基準に適合することを確認したときは、その旨を文書をもつて当該申請書を提出した者（以下「申請者」という。）に通知しなければならない。

2 知事は、前項の場合において、申請に係る設計が第5条に規定する基準に適合しないと認めるとき、又は事業計画書及び添附書類の記載によつては同条に規定する基準に適合するかどうかを判断することができないときは、その適合しない点を指摘し、又はその判断することができない理由を附して申請者にその旨を通知しなければならない。

3 事業主は、第1項に規定する確認があつたときは、工事に着手した日から第13条第2項に規定する検査済証の交付を受ける日までの間、開発区域内の見やすい場所に事業主の住所、氏名又は名称、当該設計が第5条に規定する基準に適合すると確認があつた旨その他規則で定める事項を表示しておかなければならない。

（設計等の変更）

第10条 事業主は、第6条第1項の規定により確認を受けた工事の設計を変更しようとするときは、当該変更に係る部分の設計について、知事の確認を受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 事業主は、工事施行者を変更した場合は、すみやかに、その旨を知事に届け出なければならない。

3 第6条第2項及び第3項並びに第7条から前条までの規定は、第1項の規定による確認について準用する。

（防災等の措置）

第11条 事業主及び工事施行者は、工事の施行期間中、工事の施行により開発区域とその周辺の地域における円滑な交通を妨げ、排水路その他の排水施設、水路及び河川の排水若しくは利水に支障を及ぼし、又は土砂くずれ、出水等の被害を及ぼすことのないように適切な措置を講じなければならない。

2 事業主及び工事施行者は、工事を廃止し、又は中止しようとするときは、工事の廃止又は中止後において既に行なわれた工事によつて生ずると予想される災害を防止し、かつ、工事によつて開発区域の周辺の土地の利用に支障を及ぼさないように適切な措置を講じなければならない。

（工事の廃止等の届出）

第12条 事業主は、確認を受けた工事を廃止し、又は2月以上工事を中止しようとするときは、すみやかに、その旨を知事に届け出なければならない。

（工事の完了の届出等）

第13条 事業主は、開発区域（開発区域を工区に分けたときは工区）の全部について工事を完了したときは、すみやかに、知事にその旨を届け出なければならない。

2 知事は、前項の届出があつた場合は、すみやかに、当該届出に係る工事について検査を行ない、当該工事がその設計に適合していると認めるときは、検査済証を事業主に交付しなければならない。

（報告の徴収及び勧告）

第14条 知事は、この条例の施行に関し必要があると認めるときは、事業主又は工事施行者に対して、報告又は資料の提出を求めることができる。

2 知事は、宅地開発事業の施行に関し、事業主又は工事施行者に対して、必要な勧告をすることができる。

（監督処分）

第15条 知事は、宅地開発事業がこの条例の規定に違反して行われたときは、事業主、工事施行者（請負工事の下請人を含む。次条第1項において同じ。）又は現場管理者に対して、工事の施行の停止を命じ、又

は相当の期限を定めて違反を是正するため必要な措置を講ずることを命ずることができる。

(立入検査)

第16条 知事は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に開発区域内の土地又は事業主若しくは工事施行者の事務所に立ち入り、工事の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、又は関係者に質問させることができる。

2 前項に規定する職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

(手数料)

第17条 第6条第1項又は第10条第1項の規定による確認を受けようとする者は、岐阜県手数料徴収条例(平成12年岐阜県条例第3号)の定めるところにより、手数料を納入しなければならない。ただし、その者が、当該宅地開発事業に関し、同条例別表第一52の項に規定する優良宅地造成認定申請手数料を納める場合にあつては、この限りでない。

(委任)

第18条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第19条 第15条の規定による知事の命令に違反した者は、6月以下の懲役又は20万円以下の罰金に処する。

第20条 第6条第1項又は第10条第1項の規定による確認を受けないで工事に着手した者は、10万円以下の罰金に処する。

第21条 次の各号の一に該当する者は、2万円以下の罰金に処する。

- 一 第9条第3項(第10条第3項において準用する場合を含む。)の規定による表示をしなかつた者
- 二 第10条第2項、第12条又は第13条第1項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 三 第14条第1項の規定による報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- 四 第16条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

(両罰規定)

第22条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用者その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して前3条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、各本条の罰金刑を科する。

附 則

- 1 この条例は、公布の日から起算して6月をこえない範囲内において規則で定める日(昭和48年7月1日)から施行する。(昭和48年7月規則第76号)
- 2 この条例の規定は、この条例施行の際、現に工事が施行されている宅地開発事業については、適用しない。ただし、第11条、第14条から第16条まで、第19条、第21条、第22条、附則第3項及び附則第4項の規定については、この限りでない。
- 3 この条例施行の際、現に工事を施行している事業主は、この条例の施行の日から起算して30日以内に、当該宅地開発事業について次に掲げる事項を記載した届出書に規則で定める書類を添附して知事に提出しなければならない。
  - 一 事業主及び工事施行者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
  - 二 開発区域の位置、区域及び面積
  - 三 工事の施行期間
  - 四 工事の設計の概要
  - 五 その他規則で定める事項

4 前項の規定に違反した者は、1万円以下の罰金に処する。

附 則(昭和49年3月29日条例第19号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(昭和50年3月25日条例第15号)

- 1 この条例は、昭和50年4月1日から施行する。
- 2 この条例の施行の際、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域における宅地開発事業につき、改正前の岐阜県宅地開発基準条例第6条の規定に基づき、既に設計の確認を受け、工事に着手した事業主で同条例第13条第2項の検査済証の交付を受けていないものについては、改正後の岐阜県宅地開発基準条例第3条の規定にかかわらず、同条例第9条第3項及び第10条から第22条までの規定を適用するものとする。

附 則(昭和53年7月10日条例第21号)

この条例は、昭和53年7月15日から施行する。

附 則(昭和55年3月27日条例第5号抄)

(施行期日)

- 1 この条例は、昭和55年4月1日から施行する。

附 則（平成 4 年 3 月 30 日 条例第 6 号）

この条例は、平成 4 年 5 月 1 日から施行する。

附 則（平成 7 年 10 月 9 日 条例第 36 号抄）

1 この条例は、平成 8 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 12 年 3 月 24 日 条例第 3 号）

この条例は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。

別表（略）

## 岐阜県宅地開発基準条例を廃止する条例

岐阜県宅地開発基準条例（昭和 48 年 岐阜県 条例第 17 号）は廃止する。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から起算して 2 月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。（平成 13 年 5 月 規則第 75 号で、同 13 年 5 月 18 日から施行）

（経過措置）

2 この条例の施行の際現に廃止前の岐阜県宅地開発基準条例（以下「旧条例」という。）第 6 条第 1 項の規定による確認を受け、工事が施行されている宅地開発事業については、なお従前の例による。

3 この条例の施行前にした行為に対する旧条例第 14 条から第 16 条まで及び第 19 条から第 22 条までの規定の適用については、なお従前の例による。

（岐阜県手数料徴収条例の一部改正）

4 略

（岐阜県事務処理の特例に関する条例の一部改正）

5 略

【資料3 - 7】

建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定基準(JIS A 3302-2000)

1. 適用範囲

この規格は、建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定基準について規定する。

2. 建築用途別処理対象人員算定基準

建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定は、表のとおりとする。ただし、建築物の使用状況により、類似施設の使用水量その他の資料から表が明らかに実状に添わないと考えられる場合は、当該資料などを基にしてこの算定人員を増減することができる。

3. 特殊の建築用途の適用

- 3.1 特殊の建築用途の建築物又は定員未定の建築物については、表に準じて算定する。
- 3.2 同一建築物が2以上の異なった建築用途に供される場合は、それぞれの建築用途の項を適用加算して処理対象人員を算定する。
- 3.3 2以上の建築物が共同で尿尿浄化槽を設ける場合は、それぞれの建築用途の項を適用加算して処理対象人員を算定する。
- 3.4 学校その他で、特定の収容される人だけが移動することによって、2以上の異なった建築用途に使用する場合には、3.2及び3.3の適用加算又は建築物ごとの建築用途別処理対象人員を軽減することができる。

(参考)

建築用途別処理対象人員算定

建築用途別汚水量及びBOD濃度

類似用途別番号	建築用途		処理対象人員		算定単位当たりの汚水量及びBOD濃度参考値		処理対象人員(n)1人当たりの汚水量及びBOD量参考値	
			算定人員	算定単位	合併浄化対象		合併処理	
					汚水量	BOD	水量負荷算定	BOD負荷算定
1	イ	公会堂・集会場・劇場・映画館・演芸場	n=0.08A	n:人員(人) A:延べ面積(m <sup>2</sup> )	16 (l/m <sup>2</sup> ・日)	150 (mg/l)	(l/人・日) (200)	(g/人・日) (30)
		競輪場・競馬場・競艇場	n=16C	n:人員(人) C:総便器数(個)(*1)	2,400 (l/個・日)	260 (mg/l)	(150)	(40)
		八 観覧場・体育館	n=0.065A	n:人員(人) A:延べ面積(m <sup>2</sup> )	10 (l/m <sup>2</sup> ・日)	260 (mg/l)	(155)	(40)
2	イ	住宅 A 130の場合(*2)	n=5	n:人員(人)	1,000 (l/戸・日)	200 (mg/l)	(200)	(40)
		住宅 130<Aの場合(*2)	n=7	A:延べ面積(m <sup>2</sup> )	1,400 (l/戸・日)			
	口	共同住宅	n=0.05A	n:人員(人) ただし、1戸当たりnが、3.5人以下の場合は1戸当たりのnを3.5人又は2人(1戸が1居室(*3)だけで構成されている場合に限る。)とし、1戸当たりのnが6人以上の場合は1戸当たりのnを6人とする。 A:延べ面積(m <sup>2</sup> )	10 (l/m <sup>2</sup> ・日)	200 (mg/l)	(200)	(40)
		八 下宿・寄宿舎	n=0.07A	n:人員(人) A:延べ面積(m <sup>2</sup> )	14 (l/m <sup>2</sup> ・日)	140 (mg/l)	(200)	(28)
		二 学校寄宿舎・自衛隊キャンプ宿舎・老人ホーム・養護施設	n=P	n:人員(人) P:定員(人)	200 (l/人・日)	200 (mg/l)	(200)	(40)
3	イ	ホテル・旅館 結婚式場又は宴会場を持つ場合	n=0.15A	n:人員(人) A:延べ面積(m <sup>2</sup> )	30 (l/m <sup>2</sup> ・日)	200 (mg/l)	(200)	(40)
		結婚式場又は宴会場を持たない場合	n=0.075A		30 (l/m <sup>2</sup> ・日)	100 (mg/l)	(400)	(40)

類似用途別番号	建築用途				処理対象人員		算定単位当たりの汚水量及びBOD濃度参考値		処理対象人員(n)1人当たりの汚水量及びBOD量参考値		
							合併浄化対象		合併処理		
	算定人員		算定単位		汚水量	B O D	水量負荷算定	BOD負荷算定			
3	宿泊施設関係	口	モーター	n=5R	n:人員(人) R:客室数	1,000 (l/室・日)	50 (mg/l)	(200)	(30)		
		ハ	簡易宿泊所・合宿所・ユースホステル・青年の家	n=P	n:人員(人) P:定員(人)	200 (l/人・日)	200 (mg/l)	(200)	(40)		
4	医療施設関係	イ	病院・療養所・伝染病院	業務用厨房設備又は洗濯設備を設ける場合	300床未満の場合	n=8B	n:人員(人) B:ベッド数(床)	ベッド数 300床以下	厨房・洗濯施設のある施設	(125)	(40)
				300床以上の場合	n=11.43(B-300)+2,400	1,000 (l/床・日)				320 (mg/l)	(113)
			業務用厨房設備又は洗濯設備を設けない場合	300床未満の場合	n=5B	ベッド数 300床を超える床数		厨房・洗濯施設のない施設	(200)	(30)	
				300床以上の場合	n=7.14(B-300)+1,500				1,300 (l/床・日)	150 (mg/l)	(182)
		口	診療所・医院	n=0.19A	n:人員(人) A:延べ面積(m <sup>2</sup> )	25 (l/m <sup>2</sup> ・日)		300 (mg/l)	(130)	(40)	
		5	店舗関係	イ	店舗・マーケット			n=0.075A	n:人員(人)	15 (l/m <sup>2</sup> ・日)	150 (mg/l)
口	百貨店				n=0.15A	30 (l/m <sup>2</sup> ・日)	150 (mg/l)	(200)		(30)	
ハ	飲食店			一般の場合		n=0.72A	130 (l/m <sup>2</sup> ・日)	220 (mg/l)		(180)	(40)
				汚濁負荷の高い場合		n=2.94A	260 (l/m <sup>2</sup> ・日)	450 (mg/l)		(90)	(40)
				汚濁負荷の低い場合		n=0.55A	110 (l/m <sup>2</sup> ・日)	200 (mg/l)		(200)	(40)
ニ	喫茶店			n=0.80A	160 (l/m <sup>2</sup> ・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)			
6	娯楽施設関係	イ	玉突場・卓球場		n=0.75A	15 (l/m <sup>2</sup> ・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)		
		口	パチンコ店		n=0.11A	22 (l/m <sup>2</sup> ・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)		
		ハ	囲碁クラブ・マージャンクラブ		n=0.15A	30 (l/m <sup>2</sup> ・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)		
			ディスコ		n=0.50A	100 (l/m <sup>2</sup> ・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)		
		ホ	ゴルフ練習場		n=0.25S	n:人員(人) S:打席数(席)	50 (l/席・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)	

類似用途別番号	建築用途		処理対象人員		算定単位当たりの汚水量及びBOD濃度参考値		処理対象人員(n)1人当たりの汚水量及びBOD量参考値			
			算定人員	算定単位	合併浄化対象		合併処理			
					汚水量	BOD	水量負荷算定	BOD負荷算定		
6	娯楽施設関係	ヘ	ボーリング場	n=2.50L	n:人員(人) L:レーン数(レーン)	500 (l/レーン・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)	
		ト	パッティング場	n=0.20S	n:人員(人) S:打席数(席)	40 (l/席・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)	
		チ	ナイター設備を設ける場合 ナイター設備を設けない場合	n=3S	n:人員(人)	600 (l/m <sup>2</sup> ・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)	
				n=2S	S:コート面数(面)	400 (l/m <sup>2</sup> ・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)	
		リ	遊園地・海水浴場	n=16C	n:人員(人) C:総便器数(個)(*1)	2,400 (l/面・日)	260 (mg/l)	(150)	(40)	
		ヌ	プール・スケート場	n=(20C+120U)/8*t	n:人員(人) C:大便器数(個) U:小便器数(個)(*4) t:単位便器当たり1日平均使用時間(時間) t=1.0~2.0	—	150 (mg/l)	—	—	
		ル	キャンプ場	n=0.56P	n:人員(人) P:収容人員(人)	70 (l/人・日)	320 (mg/l)	(125)	(40)	
ヲ	ゴルフ場	n=21H	n:人員(人) H:ホール数(ホール)	250 (l/人・日)	130 (mg/l)	(250)	(26)			
7	駐車場関係	サービスエリア	便所	一般部	n=3.60P	n:人員(人) P:駐車ます数(ます)	480 (l/ます・日)	300 (mg/l)	(135)	(40)
				観光部	n=3.83P		510 (l/ます・日)			
				売店なしPA	n=2.55P		340 (l/ます・日)			
		売店	一般部	n=2.66P	180 (l/ます・日)		590 (mg/l)	(115)	(40)	
			観光部	n=2.81P	190 (l/ます・日)					
		コ	駐車場・自動車車庫	n=(20C+120U)/8*t	n:人員(人) C:大便器数(個) U:小便器数(個)(*4) t:単位便器当たり1日平均使用時間(時間) t=0.4~2.0		—	—	—	—
ハ	ガソリンスタンド	n=20	n:人員(人) 1営業所当たり	—	—	—	—			
8	学校施設関係	イ	保育所・幼稚園・小学校・中学校	n=0.20P	n:人員(人)	50 (l/人・日)	180 (mg/l)	(200)	(36)	
		ロ	高等学校・大学・各種学校	n=0.25P	P:定員(人)	60 (l/人・日)	180 (mg/l)	(200)	(36)	
		ハ	図書館	n=0.08A	n:人員(人) A:延べ面積(m <sup>2</sup> )	16 (l/m <sup>2</sup> ・日)	150 (mg/l)	(200)	(30)	

類似用途別番号	建築用途			処理対象人員		算定単位当たりの汚水量及びBOD濃度参考値		処理対象人員(n)1人当たりの汚水量及びBOD量参考値	
						合併浄化対象		合併処理	
	算定人員	算定単位		汚水量	BOD	水量負荷算定	BOD負荷算定		
9	事務所関係	事務所	業務用厨房設備を設ける場合	n=0.075A	n:人員(人) A:延べ面積(m <sup>2</sup> )	10	200	(l/人・日)	(g/人・日)
			業務用厨房設備を設けない場合	n=0.06A		10	200	(200)	(40)
10	作業所関係	工場・作業所・研究所・試験所	業務用厨房設備を設ける場合	n=0.75P	n:人員(人) P:定員(人)	100	300	(133)	(40)
			業務用厨房設備を設けない場合	n=0.30P		60	150	(200)	(30)
11	1から10の用途に属さない施設	イ	市場	n=0.02A	n:人員(人) A:延べ面積(m <sup>2</sup> )	4.2	200	(200)	(40)
		ロ	公衆浴場	n=0.17A		33	50	(200)	(10)
		ハ	公衆便所	n=16C	n:人員(人) C:総便器数(個)(*1)	-	-		
		ニ	駅・バスターミナル	P<100,000の場合 100,000 P<200,000の場合 200,000 Pの場合	n=0.08P n=0.010P n=0.013P	n:人員(人) P:乗降客数(人/日)	-	-	

- 注 (\*1)大便器数、小便器数及び両用便器数を合計した便器数。  
(\*2)この値は、当該地域における住宅の一戸当たりの平均的な延べ面積に応じて、増減できるものとする。  
(\*3)居室とは、建築基準法の用語の定義でいう居室であって、居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。ただし、共同住宅における台所及び食事室を除く。  
(\*4)女子専用便所にあつては、便器数のおおむね1/2を小便器とみなす。



## 宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の 多目的利用指針（案）について

### 総説

#### 1 目的及び適用範囲

この指針（案）は、宅地開発に伴い、設置される洪水調節（整）池の多目的利用の的確かつ円滑な推進を図るために、洪水調節（整）池の敷地内に他の施設を導入するに当たって設計上留意すべき基本的事項及び管理上の調整の具体的実施方法についてとりまとめたものである。この指針（案）の適用範囲は、宅地開発に伴って設置され、敷地の多目的利用が行われる洪水調節（整）池とし、河川管理施設となる洪水調節池、堤高が15メートル以上の洪水調節（整）池及び地下式構造の洪水調節（整）池等には適用しないものとする。

#### 【解説】

##### (1) 指針（案）の目的

近年、大都市近郊等での宅地開発において大規模な洪水調節（整）池の設置が多々見受けられる。これは、宅地開発に伴って従前その土地が有していた雨水の貯留、保水機能が低下し、雨水の流出量が増加することとなり、その増加した雨水をそのまま下水、河川等へ排出した場合、河川等の状況によっては浸水被害等治水上の支障が生じることとなるためである。

しかしながら、洪水調節（整）池の設置は、開発行為における道路、公園等の整備と同等に、開発した土地のうち宅地等に使用可能な土地の減少を招くこととなり、これが宅地開発を行う上での負担となっていることも否めない。

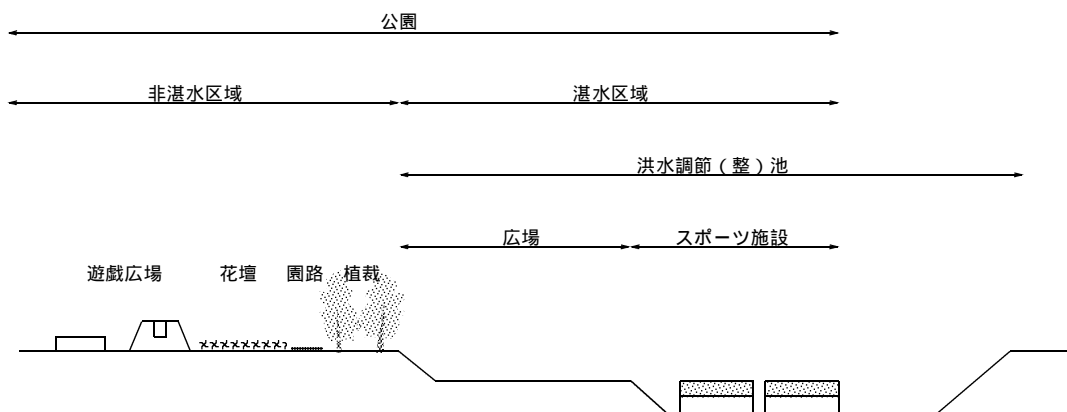
また、これまで設置された洪水調節（整）池の多くは、用地の節約を図る観点から、コンクリートで囲われ、金網で仕切られた底の深い構造となっており、周囲の整備された生活環境と異質な存在となっている場合が多い。

一方、公園、緑地、スポーツ施設等の敷地は良好な都市環境の整備において欠くことのできないものとして、一定以上確保することが必要になっている。

これらのことから、宅地開発にあたって、洪水調節（整）池の敷地と公園、緑地、スポーツ施設等の他の施設の敷地とを共用させることとすれば、限られた土地の有効利用を図り、良好な都市環境の整備を推進するとともに、より低廉な宅地の供給を促進することとなる。このため、昭和58年8月「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」において洪水調節（整）池の多目的利用を掲げ、その推進を図ることとしてきた。（図1-1参照）

近年、都市計画法の開発許可に基づく宅地開発において、洪水調節（整）池の多目的利用の事例が見られるようになってきたものの、洪水調節（整）池の設置状況に比べて、その多目的利用の割合は必ずしも多いとは言えない。

図1-1 洪水調節（整）池の多目的利用の概念図（公園の場合）



本指針（案）は、以上の状況を踏まえて、宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用を円滑に推進するため、洪水調節（整）池の敷地内に他の施設を導入するにあたっての設計上留意すべき基本的事項及び管理上の調整事項についてとりまとめたものである。

ここで「導入する」とは、便宜上、洪水調節（整）池を主体として表現したものであり、基本的には、両者が同時に計画、設置される場合を想定しているものである。

## (2) 指針（案）の適用範囲

本指針（案）は、宅地開発に伴って、設置される一般的な洪水調節（整）池を多目的利用する場合に適用されるもので、洪水調節（整）池であっても、河川管理施設となる洪水調節（整）池、堤高が15m以上の洪水調節（整）池、特定保水池整備事業または流域貯留浸透施設整備事業の対象である池等及び地下式構造の洪水調節（整）池については、本指針（案）は適用されない

また、本指針（案）が適用されない洪水調節（整）池においては、河川管理施設となる洪水調節（整）池の敷地を占用する場合には「河川敷地占用許可準則」（昭和58年12月1日付け、河政第97号）における「遊水池」の基準が適用され、堤高が15m以上の洪水調節（整）池の場合も、それが河川管理施設であってその敷地を占用する場合には、同準則における「ダム貯水池」の基準が適用されることとなる。

なお、地下式構造の洪水調節（整）池は、地下貯留槽、埋設管等に一時雨水を貯留し、洪水調節（整）池としての機能をもたせたものであり、実態として、既に多目的利用の形態をなしており、本指針（案）から除外した。

## 2 洪水調節（整）池及び導入施設の種類

### (1) 洪水調節（整）池

宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池は、恒久的な調節池と暫定的な調整池とがあり、その敷地の多目的利用の観点から次のように分類される。

構造形式による分類：ダム式（築堤式）、掘込式

断面構成による分類：単段式、多段式

### (2) 導入施設

洪水調節（整）池の多目的利用を図るため、その敷地内に導入する施設（以下「導入施設」という。）としては、既往の事例から、次のようなものがある。

公園、緑地、広場

グラウンド

テニスコート

ゴルフ練習場

駐車場等

### 【解説】

(1)の洪水調節（整）池については、「1-1 目的及び適用範囲」の項でその範囲を限定し、その敷地の多目的利用の観点から、構造形式と断面構成に着目し、表1-1、表1-2、のように分類した。その他として貯水状況による分類も考えられる。

なお、ここで洪水調節（整）池の構造形式による分類について、計画高水位が周辺の地盤高以下の洪水調節（整）池で、その堤防高（周辺地盤から盛土又はパラペットの天端までの高さ）が60cm未満のものを掘込式といい、それ以外のものをダム式（築堤式）という。

(2)の導入施設については、既往の事例として、表1-3に示すようなものがある。

表 1 - 1 構造形式による洪水調節（整）池の分類

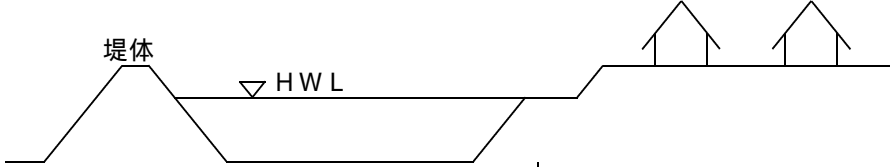
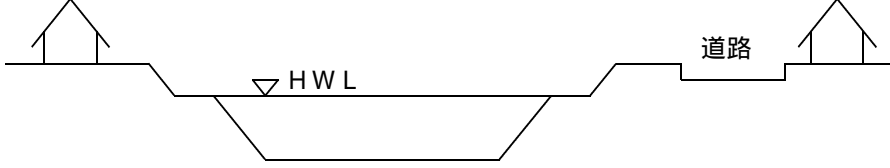
分類	洪水調節（整）池調節の特徴	敷地の多目的利用からみた特徴
ダム式 (築堤式)	主として丘陵部で谷部をアースフィルダムあるいはコンクリートダムによりせき止め、雨水を一時貯留する形式。 	ダム部（築堤部）及びその周辺については導入施設の位置に制約がある。
掘込式	主として平坦地を掘込んで一時的に雨水を貯留する形式。 	上記のような制約が少ない。

表 1 - 2 断面構成による洪水調節（整）池の分類

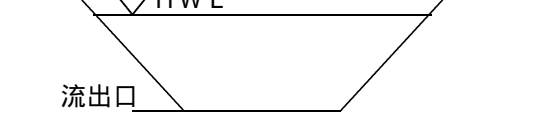
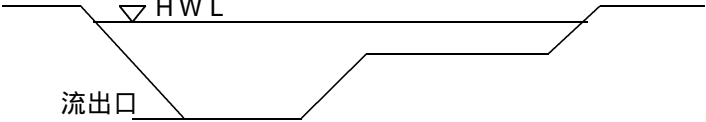
分類	洪水調節（整）池の特徴	敷地の多目的利用からみた特徴
単段式	湛水頻度が、ほぼ一定である洪水調節（整）池 	導入施設の種類の制約がある。
多段式	一部に湛水頻度の少ない面を造る形式。 	高水敷部については、導入施設は上記に比して制約が少ない。

表1-3 洪水調節（整）池敷地の多目的利用における導入施設の種類の種類

導 入 施 設 の 種 類		団 体 数
公園、緑地、広場	公園・プレイロット	105
	緑地	15
	多目的広場・広場	7
	分区園	1
	(小計)	(128)
野球場、競技場等	グラウンド・校庭	41
	運動場	15
	野球場	9
	サッカー場・バレーコート・ゲートボール場	3
	自動車教習コース	1
	(小計)	(69)
テニスコート	テニスコート	36
ゴルフ練習場	ゴルフ練習場	6
駐 車 場	駐車場	91
	駐輪場	2
	その他	1
	(小計)	(94)
(合計)		(333)

(注) 1 宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池敷地の多目的利用調査結果（昭和60年1月）  
 2 開発許可の外、土地区画整理事業、住宅・都市整備公団による宅地開発地 333団地

### 3 関連基準

この指針（案）の設計にかかわる事項は、洪水調節（整）池の敷地内に他の施設を導入するにあたっての設計上留意すべき基本的事項のみを規定しているものであり、洪水調節（整）池及び導入施設の設計全般については他の基準等によるものとする。

#### 【解説】

この指針（案）の設計にかかわる事項は、

- (a) 洪水調節（整）池の維持管理上の施設導入指針
- (b) 導入施設の維持管理上の施設設計指針
- (c) 多目的利用のための安全管理施設設計指針

に大別して示しているため、洪水調節（整）池及び導入施設の設計全般やこの指針（案）に示されていない部分については、関連基準等に従うものとする。

洪水調節（整）池の多目的利用に際しての設計は、洪水調節（整）池及び導入施設を個々に整備する場合の各々の設計基準をもとに、一連の計画段階や設計段階で、洪水調節（整）池の敷地内に他の施設を導入する設計も含めて検討することとなる。これまで、各機関において洪水調節（整）池や導入施設の設計に関するいくつかの基準等が作成されており、既往の多目的利用事例においても、それらをもとに設計され、工事が進められている。それらのうち、この指針（案）に関連する基準等を以下に示す。

- (a) 「改訂、防災調節池技術基準（案）」 昭和54年12月、日本住宅公団、地域振興整備公団、日本河川協会
- (b) 「大規模宅地開発に伴う洪水調整池技術基準（案）」 昭和46年7月、日本住宅公団、日本河川協会
- (c) 「都市公園技術標準（案）運動施設編」 昭和53年1月、建設省都市局公園緑地課
- (d) 「都市公園技術標準（案）遊戯施設編、管理施設編」 昭和55年4月、建設省都市局公園緑地課
- (e) 「都市公園技術標準（案）修景施設編、休養施設編、敷地造成編、園路広場編」 昭和56年4月、建設省都市局公園緑地課
- (f) 「都市公園技術標準（案）便益施設編」 昭和56年10月、建設省都市局公園緑地課

#### 4 多目的利用における条件

洪水調節（整）池の多目的利用における条件としては、洪水調節（整）池と導入施設の両機能を兼ね備えるとともに、これらの機能を相互に損なわない構造とし、的確かつ円滑な管理を行うことが必要である。

このため、多目的利用における施設の設計では、主として、この指針（案）に示す。

(A) 洪水調節（整）池の維持管理上の施設導入指針

(B) 導入施設の維持管理上の施設設計指針

(C) 多目的利用のための安全管理施設設計指針

に基づき、洪水調節（整）池と導入施設との施設設計上の調整を行う。

次に、このようにして設計された諸施設について、その管理方法を明確にしておくとともに、洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者とで管理上の調整を行うこととする。

#### 【解説】

洪水調節（整）池の多目的利用上の条件についての基本的な考え方は、洪水調節（整）池と導入施設の両機能を兼ね備えるとともに、これらの機能を相互に損なわれないような構造とし管理することである。すなわち、洪水調節（整）池の側からは、治水上の機能に支障が生じないように導入施設が設置されることであり、他方、導入施設の側からは、施設利用者の安全が確保されることと冠水後の復旧が簡便に行えることである。

このため洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者とが、各々の立場で、設計上留意すべき基本的事項を明らかにし、施設設計上の調整を行うことが必要となる。

本指針（案）では、これらを踏まえ、施設設計上留意すべき基本的事項を、洪水調節（整）池の維持管理、導入施設の維持管理及び多目的利用のための安全管理の3つの観点に分けて述べている。

次に、このようにして設計された諸施設について、洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者とで管理上の調整を行い、その管理方法を明確にしておくことが必要となる。すなわち、多目的利用を行う区域においては、当該敷地の果たす機能が、平常時の導入施設の機能から出水時の洪水調節（整）池の機能さらには退水後の導入施設の機能へと、交互に入れ替わり変化するため、洪水調節（整）池と導入施設とがそれぞれ個々に整備されるケースに比べて管理行為等が繁雑となる。

このため、多目的利用する区域における諸施設については、本指針（案）の「管理上の調整」の項により、十分な調整を行う必要がある。

#### 5 導入施設が公園等である場合の留意事項

都市計画法に基づく開発許可に伴い確保することが必要になる公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)は、都市公園法に基づき地方公共団体が管理する公共施設として位置付けられるものであるが、一方で、洪水調節（整）池敷地の施設導入部は、洪水時には湛水するものであり、土地の形状も周辺地域と段差があったり、面積が狭小であったりする。このため、導入施設が公園等である場合には、 - 3「関連基準」の項により都市公園技術標準（案）に準拠して設計するほか、次の事項に配慮することが必要である。

(1) 洪水調節（整）池内に導入する公園等は、近隣公園、地区公園、緑地、広場等として利用すること。なお、児童公園は、原則として、導入しないものとする。

(2) 洪水調節（整）池内の公園等を導入する敷地及び近接する敷地の構造は、公園等の利用上支障のないものとし、修景上の配慮を十分行うこと。

(3) 導入施設が公園の場合は、原則として、湛水しない敷地部分を設け、その位置、面積割合は、当該公園の諸機能を損なわないものとする。

(4) 洪水調節（整）池内に導入する公園施設は、衛生上及び維持管理上、支障のないものとする。

## 【解説】

都市計画法に基づく開発許可基準では、

- 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- 予定建築物等の用途
- 予定建築物等の敷地の位置及び配置

を勘案して公園等を配置することとし、

- (a) 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域面積の3%以上の公園等が設けられていること。(ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園が存する場合、予定建築物が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一つである場合等、開発区域の周辺の状況並びに予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りではない。)
- (b) 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、建設省令で定めるところにより面積が一箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発面積の3%以上の公園が設けられていることとされている。

これを受けて開発許可に伴って確保すべき公園等の基準について、「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」(昭和58年8月2日付け建設事務次官通達)では、確保すべき基準の是正とあわせて、その基準の範囲についても明示している。これによれば、公園等について開発許可に伴い確保すべき基準の範囲で、都市公園法に基づき地方公共団体が管理する公共施設として位置付けられるものであり、これら公園と造成上やむを得ず生じ又は残ることとなる法面とは区分して取り扱われるべきであるとしている。

一方、洪水調節(整)池敷地の施設導入部は、出水時には、湛水するものであり、また、周囲の土地と段差があったり、面積が狭小であったりする場合があるため、導入施設が公園である場合には「-3 関連基準」の項により都市公園技術標準(案)に準拠して設計するほか、その敷地が洪水調節(整)池内という特殊な条件下にあることに鑑み、次のような設計上の配慮が必要であるとしたものである。このことは、とりもなおさず、このような設計上の配慮を行うならば、開発許可に伴い確保すべき基準の範囲内の公園等としても差し支えないものとする。

### (1) 利用種別

児童公園については、児童のもつ判断力、体力等を勘案し、降雨等の池底などでの利用及び降雨後、退水時の池への児童の接近を排除することが難しいため、原則として、導入にふさわしくないものとして除いたものである。

ただし、施設の配置、管理体制などを総合的に調整し、安全上、衛生上問題ない場合で、公園管理者と合意できたものについては、この限りではない。

### (2) 公園等の構造

洪水調節(整)池の公園等を導入することとなる敷地及びそれに近接する敷地の構造は、公園等の利用上支障のないものとし、また、凹状の閉鎖空間とならないよう配慮する。したがって、洪水調節(整)池の公園等を導入することとなる敷地の法面は、1:3より緩い勾配とすることが望ましい。

ただし、地形上または、利用上、開放的である場合には、この限りではない。

なお、比高差が1.5m以下で石積み植栽等により修景に配慮した場合には、この限りではないものとするが、その場合でも壁体等を連続的に利用する場合の総合的平均勾配は、上記の勾配とする。

また、近接する敷地ののり面についても、公園等の持つ開放的なイメージを重視し、修景と併せ適した勾配を決定することとする。その際、現状の樹林地等を残置させるため、自然地形を生かした形で設計する場合については、急勾配となる場合もある。

### (3) 公園の利用形態

公園のもつ機能については、一般に、存在機能、利用機能を併せもつものと位置付けられており、そのうち特に利用機能については、一時的にでもその機能が全て停止することは好ましくないため、導入施設が公園の場合は、原則として、湛水しない敷地部分を設けて、それと併せ一つの公園として利用するものとし、その位置、面積割合について計画時点で調整することとした。

したがって、当該公園敷地に対する湛水する部分の敷地割合については、公園の規模、構造により一概に規定することは難しいが、当面はその割合は5割以下とする。

ただし、当該公園の周辺に、利用圏域を勘案し、当該公園の代替機能を有する公園が存する場合においては、

必ずしも湛水しない敷地部分を設ける必要はない。

また、湛水しない敷地とは、あくまでも洪水調節（整）池計画時の雨量規模に対して湛水しないことであり、その降雨設定にあたっては、各地方公共団体の宅地指導要綱及び「 - 3 関連指針」によるものとする。  
ここで公園とは、代替機能をもつ緑地及び広場を含む。

#### (4) 公園施設について

設置する公園施設は、洪水調節（整）池内が湛水することを勘案し、便所、売店、水飲み場等衛生上問題となる施設や、管理事務所、材料置場、照明施設等維持管理上支障が生じることとなる施設については排除するものとした。

なお、安全管理施設についても、修景上の配慮を行うこととする。

### 多目的利用における設計指針

#### 1 洪水調節（整）池の維持管理上の施設導入指針

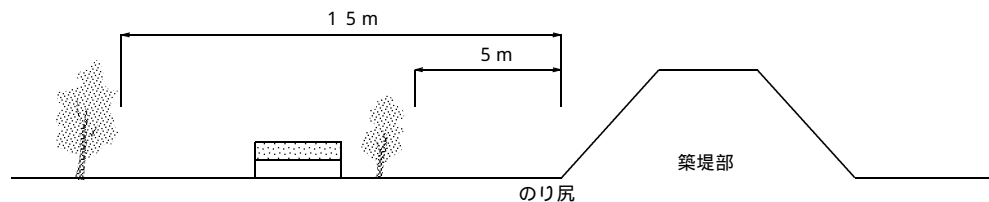
##### (1) 敷地の位置

導入施設の位置は、ダム式（築堤式）の洪水調節（整）池の築堤部にあつては、堤防のり尻から5メートル以上離すことが必要である。

##### 【解説】

洪水調節（整）池の築堤部は治水上重要な部分であり、もし、崩壊した場合には下流に多大な被害を及ぼすおそれがある。本指針（案）においても導入施設の敷地は「河川敷地占用許可準則」に準拠して、堤防のり尻から5メートル以上離すこととした。（図2 - 1参照）

図2 - 1



##### (2) 植樹

植樹に当たっては、樹木によって治水上の支障が生じないように配置し、その位置については、ダム式（築堤式）の洪水調節（整）池の築堤部の場合には、堤防のり尻から高木は15メートル以上、低木は5メートル以上離すことが必要である。

また、植樹する高木は耐風性、耐潤性樹木を選定することが必要である。

##### 【解説】

洪水調節（整）池の築堤部は、「 - 1 - (1) 敷地の位置」で示したように治水上重要な部分であるため、植樹に際しては、堤のり尻から相当と認められる距離を離すことが望ましい。

本指針においては、河川区域内において行う植樹について定めた「河岸等の植樹基準（案）」（昭和58年6月30日付け建設省河川局治水課・都市河川課事務連絡）に準拠し、高木の植樹は堤防のり尻から15メートル以上、低木においては5メートル以上離すこととした。（図2 - 1参照）

ただし、修景上の配慮から堤体等の構造を勘案し、治水上支障がない場合は、この限りではない。

使用する樹種については、「公共用緑化樹木の品質寸法規格基準（案）」（昭和55年12月2日付け建設省都緑対発

第8号建設省都市局緑地対策室長通達)に掲げられているものを基本とする。

また、洪水調節(整)池内に植樹する高木は、強風による倒伏等に起因する流下障害、オリフィスの閉そく等治水機能の低下を防止するため耐風性樹木とし、湛水により樹木が枯損した結果上記と同様の被害が生じることを防止するため、耐潤性樹木を選定することが望ましい。(表2-1参照)

表2-1 樹木の定義と分類

樹木の定義と分類

高	木	「公共用緑化樹木の品質寸法規格基準」(案)において分類される高木を基本とし、その他これらに類する樹木で、成木時の高さが1m以上のものをいう。
低	木	「公共用緑化樹木の品質寸法規格基準」(案)において分類される低木を基本とし、その他これらに類する樹木で、成木時の高さが1m未満のものをいう。
耐風性	樹木	別表「耐風性樹木」に属する樹木、及びこれらに類する樹木で、根系の支持力が強く、倒木しにくいものをいう。
耐潤性	樹木	別表「耐潤性樹木」に属する樹木、及びこれらに類する樹木で、多湿土壌においても良好な生育が可能なものをいう。

耐風性樹木

		樹 木 名
高	針葉樹	イチイ(オンコ)、イヌマキ、クロマツ、トドマツ
	常緑樹	アラカシ、ウバメガシ、シラカシ、スダジイ、タイサンボク、タブノキ
	落葉樹	アキニレ、イチヨウ、オオシマザクラ、ケヤキ、ナナカマド、ハルニレ
低	常緑樹	シャリンバイ、トキワサンザシ、トベラ、ナワシログミ、ハイビャクシン、ハマヒサカキ、マサキ、モンタナマツ、ヤマツツジ
	落葉樹	コデマリ、シモツケ、タニウツギ、ドウダンツツジ、ハコネウツギ、ハマナス、ボケ、ヤマブキ、ユキヤナギ、レンギョウ

耐潤性樹木

		樹 木 名
高	針葉樹	アケボノスギ(メタセコイア)、イヌマキ
	常緑樹	カクレミノ、クロガネモチ、サンゴジュ、スダジイ
	落葉樹	アキニレ、アメリカヤマナラシ(ポプラ)、イロハモミジ、カツラ、カリリナボプラ、シダレヤナギ、シラカンバ、トチノキ、ナンキンハゼ、ハルニレ、プラタナス
低	常緑樹	アオキ、イヌツゲ、ヒイラギナンテン、マサキ
	落葉樹	アジサイ、ガクアジサイ、セイヨウアジサイ、タニウツギ、ハコネウツギ、ヤマブキ

(3) 柵その他の工作物

柵その他の工作物は、原則として、流出しない構造とする。

【解説】

門扉、注意看板、遊具、湛水区域に設置する工作物については、流出によりオリフィスや築堤部の損傷等、治水上の支障が生じないように、地中にコンクリートで巻きたてるなど流出しない構造とする。

また、くず箱のように、流出しない構造としても、くずの散乱等により、治水上の支障が生じる恐れのあるものについては、非湛水区域に設置するものとする。



## 2 導入施設の維持管理上の施設設計指針

### (1) 個々の施設ごとの湛水頻度

導入施設の設計においては、配置、維持管理等を勘案して、個々の施設ごとに湛水頻度を考慮することとし、おおむね次のように分類される。

- (a) 湛水頻度が比較的小さい所に設けた方がよいもの  
遊具、花壇、日陰棚、駐車場（賃貸用）等
- (b) 湛水頻度が比較的大きい所に設けても支障がないもの  
広場、グラウンド、バレーボールコート、テニスコート、ゴルフ練習場、駐車場（利用者用）等

#### 【解説】

導入施設の設計においては、洪水調節（整）池の治水機能に支障が生じないようにするとともに、出水時の利用者の安全確保、退水後の早期復旧などに配慮する必要がある、そのための1つとして湛水頻度に応じた施設を配置することとする。

個々の施設の種類としては、表2-2に掲げるものがあるが、そのうち湛水により衛生上、維持管理上支障となるものは除くものとする。

指針本文中の施設以外については、個々の施設の機能上、利用者の安全性及び維持管理の容易さ等を勘案し、下に述べる判断基準を参考にして、適宜判断する。そこで、指針本文中の施設について、湛水頻度の分布の仕方を上記各観点によりまとめると、以下のとおりである。

#### (1) 安全性

遊具（ブランコ、すべり台、シーソー、ジャングルジム、ラダー等）等、特に、児童の用に供する施設及び日陰棚などの利用者の上方に設ける施設については、特段の配慮が必要となるが、管理者等の監視等、十分に安全性が確保されれば、遊具・日陰棚は導入可能と判断される。よって、安全及び衛生管理の面から湛水頻度の比較的小さい所であれば設けても支障がない。

#### (2) 退水後の復旧

##### 導水施設の復旧

花壇は湛水すると草花が枯れ、新しく植物を植え込むことになれば、費用がかさみ、維持管理上問題となることから、湛水頻度の小さいところに設けるものとした。

しかし、広場、グラウンド、バレーボールコート、ゴルフ練習場は、水はけのよい構造であれば、その利用上、湛水しても著しい支障はないと考えられるため、湛水頻度の比較的大きい所に設けても支障がない。

テニスコートはアスファルト舗装等のハードコートである場合、維持管理上、復旧が簡便であり、利用上支障のないものと判断されることから、湛水頻度の比較的大きい所に設けても支障がないものとした。

表2-2 公園施設の種類

分類	施設名
園路広場	園路および広場
修景施設	植栽、芝生、花壇、生垣、日陰棚、噴水、水流、池、滝、築山、彫像、灯籠、石組、飛石、その他これに類するもの。
休養施設	休憩所、ベンチ、屋外卓、ピクニック場、野営場、その他これらに類するもの。
遊戯施設	ぶらんこ、すべり台、シーソー、ジャングルジム、砂場、ラダー、徒渉池、舟遊場、魚釣り場、メリーゴーラウンド、遊戯用電車、野外ダンス場、その他これらに類するもの。
運動施設	野球場、陸上競技場、蹴球場、庭球場、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、水泳プール、漕艇場、スケート場、相撲場、弓場、鉄棒、吊り輪、その他これらに類するもの並びにこれらに附属する観覧席、更衣室、控室、運動用具倉庫、シャワー、その他これらに類する工作物
	植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館

教養施設	野外ラジオ聴取施設、天体又は気象観測施設、記念碑、その他これらに類するもの並びに古墳、城跡、旧宅、その他の遺蹟及びこれらを復原したもので歴史上又は学術上価値の高いもの。
便益施設	売店、軽飲食店、簡易宿泊施設、駐車場、及び便所並びに荷物預かり所、時計台、水飲場、手洗場その他これらに類するもの。
管理施設	門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ゴミ処理場くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、護岸、擁壁、その他これらに類するもの。
その他	展望台、集会所

その他

イ 賃貸用の駐車場は、機能上、常時駐車していることが多く、湛水のたびに車両を移動させることは、不可能であることから湛水頻度の比較的小さい所に設けるものとした。

なお、車のブレーキドラムの位置はタイヤの設置面より15cm上方であるが、ブレーキドラムが湛水すると車は使用不能となることもあるので留意する必要がある。

ロ 導入施設の利用者用駐車場は、利用者が駐車場の近くにいる場合がほとんどであることから、湛水する前に車を非湛水地域に移動させることが可能であり、湛水頻度の比較的大きい所に設けても特に支障がないものとした。

この場合、湛水頻度の小さい所と大きい所を区分するにあたっては、多目的利用部分の構造、施設の配置、管理の形態等を勘案し、湛水頻度を1年から3年に1回程度とする。

また、池、舟遊び場、魚釣り場のような常時湛水する部分を利用する施設は施設利用者の安全性が確保され維持管理上、湛水後、水が引きさえすれば、そのまま使える場合があり、そうでなくても復旧費が少なく済むことから、その設置においても湛水頻度を特に考慮することは必要ないと考えられる。

3 導入施設設計上の留意点

<p>導入施設の設計においては、「 - 2 - (1) 個々の施設ごとの湛水頻度」の項によるほか、個々の施設ごとに以下に示す事項について配慮することが必要である。</p> <p>(1) 園路とは、洪水調節（整）池の管理用道路との兼用を前提に施設の利用上および管理上望ましい配置とするとともに、出水時の避難路としても十分機能すること。</p> <p>(2) 広場、グラウンド、バレーボールコート、ゴルフ練習場は、暗渠、U字溝等の配置や、排水のための勾配をつけること等により、水はけのよい構造とすること。</p> <p>(3) 植栽地は、退水後の土砂・ヘドロ等の排除、清掃を考慮した配置及び排水構造とするとともに、植樹する樹木は冠水耐性のある樹種を選定すること。</p> <p>(4) テニスコート等は、原則として、湛水後の堆砂の洗浄が容易なアスファルト等の構造とすること。</p> <p>(5) 遊具等の工作物は、原則として、基礎固めのコンクリートと緊結した流出しない構造とすること。</p> <p>(6) 導入施設利用者の接近が予想される修景池等の水際部分は、安全性を配慮した水深、断面構造、材料等とすること。</p> <p>(7) 退水後、施設又は工作物の洗浄に用いる給水栓（施設）を適所に設けること。</p>
--

【解説】

導入施設の設計においては、「 - 2 - (1) 個々の施設ごとの湛水頻度」の項によるほか、個々の施設ごとに以下に示す事項に配慮すること。

園路（導入施設への通路を含む）は、施設の利用上及び管理上都合のよい配置とするとともに洪水調節（整）池の管理用道路及び出水時の避難路として機能するように考慮する必要がある。したがって、主な園路は、出水時でもその位置、方向が確認できるように配慮するほか、幅員は緊急車両が通行できるものとし、勾配は、子供、老人等が、容易に上れる勾配とする。参考として、グラウンドの設計計画については、「屋外体育施設の建設指針」（財）日本体育施設協会・屋外体育施設部会編を参照すること。

また、広場、グラウンド、バレーボールコート、テニスコート、ゴルフ練習場その他これらに類する施設は、暗渠、U字溝を配置し、勾配をつけることにより、維持管理上、出水時の利用者の避難時間が十分とれるよう配慮する。

植栽地における冠水耐性のある樹種の選択は、前記「 - 1 - (2) 植樹」の解説中の表2 - 1「樹木の定義と分類」を参照すること。

植栽については、被る冠水が流水ではなく、湛水によるものであり、それが耐潤性に長じたものであるため、復旧行為を考慮し、排水施設を適当に設置し、勾配をつければ支障はないと考えられる。特に、芝生についてはヘドロ等が付きやすいので、除去の容易なように勾配をつける等により排水構造に留意する。

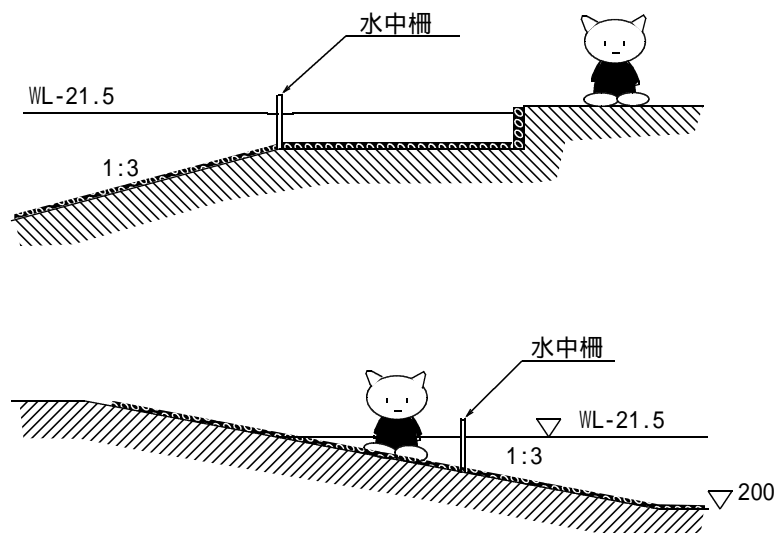
テニスコートはクレイ、アンツーカーの場合、湛水後表土の入れ替え整備に費用がかかるので、原則としてアスファルト等で舗装した構造とする。コート下面は地盤改良等で水が浸透しにくくするか、やむを得ない場合、水抜管等を設ける。

テニスコートの計画、設計、舗装設計等については、「都市公園技術解説書」運動施設編等を参考とすること。

ブランコ、すべり台、シーソー、ジャングルジム、ラダー等の遊具については、「都市公園技術解説書」遊戯施設編等を参照すること。また、遊具等の工作物は利用上及び管理上支障がないように地中にコンクリート等でまきたてるなどして流出しない構造とする。（「 - 1 - (3) 柵その他の工作物」の項参照）

導入施設の利用者による接近が予想される修景池の水際線部分及び計画降雨時における湛水部と非湛水部との境界部分は、計画湛水側奥ゆき2m以上について水深50cm以下とし、安全性・修景効果等を考慮した断面構造とする。（図2 - 2参照）

図2 - 2



通常の調節（整）池については、土砂溜めからの土砂除去が定期的なものであるが、多目的利用では、退水後、施設等にヘドロ等が堆積して、正常に機能しない状態であれば、速やかにこれを除去し、原状に回復する等、不定期にこの行為を行うこととなる。このため、洗浄に用いる給水栓（施設）を退水後の復旧作業を容易にするような所に設ける。

なお、指針本文中の施設以外については、それぞれの機能利用上の安全性、維持管理の容易さを勘案し、上記留意事項を参考にして構造等を決定するものとする。

#### 4 多目的利用のための安全管理施設設計指針

##### (1) 付加される安全管理施設

洪水調節（整）池の多目的利用においては、洪水調節（整）池と導入施設とが個別に設置される場合に比べて導入施設利用者の安全管理上、より一層慎重な配慮を要することから、導入施設の設計において十分検討するとともに、必要に応じて、以下に示す安全管理施設等を設置するものとする。

- (a) 柵
- (b) 注意看板
- (c) 門扉等

##### 【解説】

多目的利用の区域は、時系列的に導入施設の機能から調節（整）池貯水機能、さらには導入施設の機能へと相互に機能が入れ替わるため、導入施設利用者に対する安全については、洪水調節（整）池や導入施設が個々に設置される場合に比べて、特に配慮する必要がある。

このため、導入施設を計画・設計する時点において、安全確保のため、種々の検討を行ったうえ、必要と判断した場合に安全施設を設置することとなる。

一般的な安全施設としては、柵、門扉、注意看板があるが、導入施設の規模、構造等によっては、施設利用者に対する警報装置等が付加されることもある。

##### (2) 安全管理施設設計上の留意点

安全管理施設を設置する場合において、個々の施設ごとに以下に示す事項について配慮することが必要である。

- (1) 柵は、必要に応じて、洪水調節（整）池への侵入防止のための外周柵、修景池等への転落防止のための安全柵を適所に設置すること。
- (2) 門扉は、導入施設の利用、出水時の安全管理を勘案し、適所に設置すること。
- (3) 柵、門扉は、安全管理上必要な高さを有するものとし、門扉については施錠できるものとする。
- (4) 注意看板は、導入施設の区域、利用上の注意点等を、利用者にわかりやすい規格で適所に設置すること。
- (5) 柵、注意看板、門扉は、耐久性のある材料とし、危険な場所には特に堅固なものを配置すること。

##### 【解説】

安全柵、外周柵、門扉、注意看板をイメージし、図2-3に示す。

外周柵は湛水した洪水調節（整）池にむやみに侵入できないように地形等を勘案して適所に設ける。

洪水調節（整）池には直壁に近いものもあり、不注意で転落、滑落しないための安全柵を設置する。

門扉は出水時に人の接近を避け、安全管理を徹底させるため、施錠できるものとし、管理しやすい場所に、設置する。

外周柵、安全柵、門扉の高さは安全上必要な高さとし、幼児等がくぐりぬけられない構造とする。一般に高さは180cm以上で、図2-4に示す仕様を標準とする。

注意看板については、多目的利用区域の範囲、利用上の留意点、出水時の対応などを明記することとし、利用者の多様性に応じ、誰にでもすぐ標識と判断できるもので字の読めない幼児においても認識できるよう図案等を工夫することが望まれる。（図2-5参照）

また、外周柵、安全柵、門扉、注意看板は安全性及びメンテナンスを考慮し耐久性のある材料を選定する。なお、その場合にあっても、材料に応じた防錆、防腐措置等を施すとともに、定期的に点検を行う。

柵、門扉、注意看板等は地中にコンクリート等でまきたてるなどして流出しない構造とする。（「 - 1 - (3) 柵その他の工作物」参照）特に、危険な場所には容易に破壊されないものを設置する。

図 2 - 3

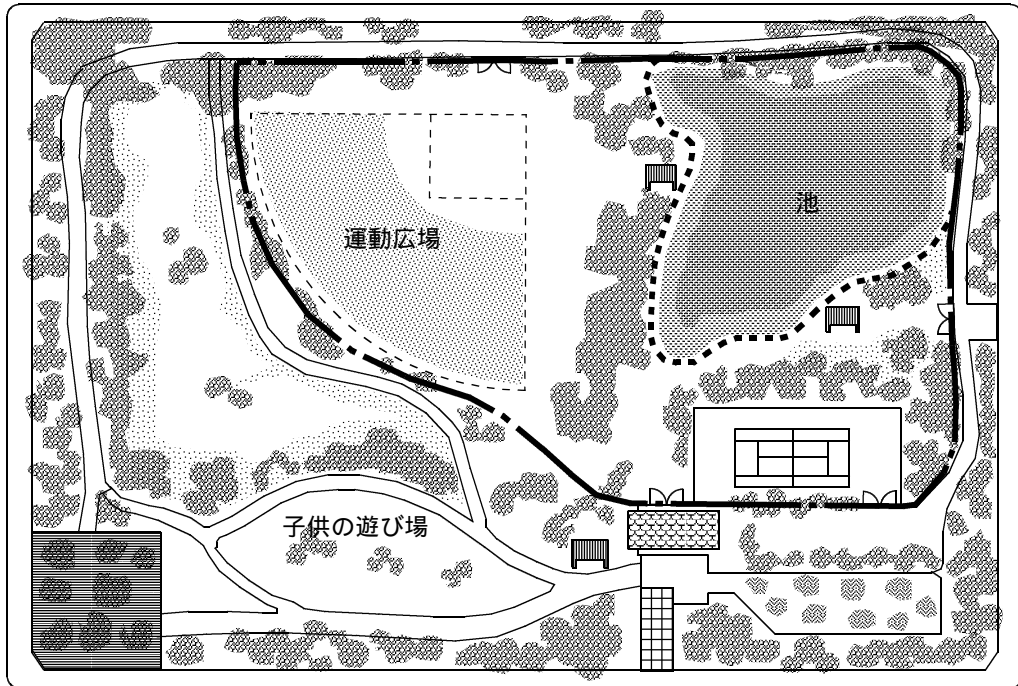


図 2 - 4

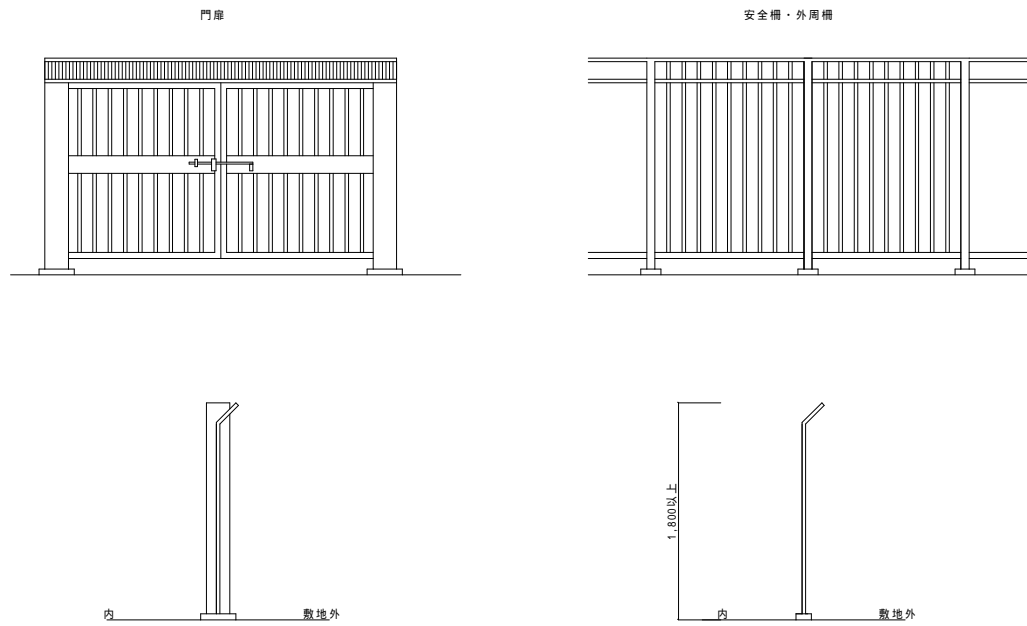
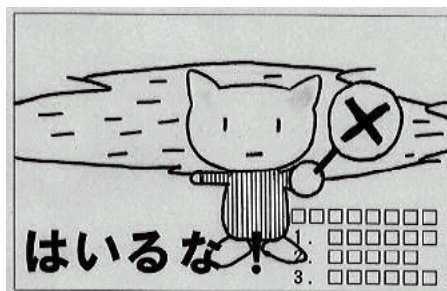


図 2 - 5



1 調整の基本的な考え方

多目的利用される洪水調節（整）池の管理については、原則として、洪水調節（整）池としてのみ効用を果たす部分の管理は洪水調節（整）池の管理者が、また、洪水調節（整）池と導入施設とが相互に効用を兼ねる部分の管理は導入施設としての機能を発揮する平常時においては導入施設の管理者が、洪水調節（整）池としての機能を発揮する出水時においては洪水調節（整）池の管理者が管理することを基本理念とし、実際の管理に当たっては、効率かつ円滑にその管理を実施するため洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者とが管理協定を締結して、一元的な管理を行うことが望ましい。

【解説】

管理の考え方としては、本来、各々の施設を各々の管理者がその施設の機能を確保するために行うことが原則であり、ここでは多目的利用される洪水調節（整）池についての管理区分の基本的な考え方を示したものである。

しかし、多目的利用する場合は、個々に設置される施設の管理と異なり、時系列的に用途が変化するため、複雑になる。このため施設の管理を個々に行うことは、管理上の齟齬、空白等が生じ、的確かつ円滑な管理ができなくなる恐れがある。

したがって、実際の管理は、一元的に行うことが望ましいものとし、その場合の管理調整は、上述の基本的な考え方に基づき、その管理責任、実作業・費用分担等を明確にすることとしたものである。

まず、指針の本文中の洪水調節（整）池としてのみ効用を果たす部分とは、洪水調節（整）池の敷地が果たす効用に着目して、洪水調節（整）池のうち多目的利用が行われない区域とし、原則として洪水調節（整）池の管理者が管理するものとしている。

したがって、洪水調節（整）池の敷地が、導入施設の敷地と全て重複するかまたは導入施設の敷地に包含され、もしくはその大部分が多目的利用が行われる区域となる場合であっても、オリフィス、洪水吐等のある区域は、一般に、洪水調節（整）池専用の区域として区分されることとなる。参考として各区域ごとの管理の対象となる主な施設、工作物等を表3-1に示す。

表3-1 区域区分と主な管理対象施設等

区 域 区 分	施 設 又 は 工 作 物
調 節（ 整 ） 池 専 用 の 区 域	管理用道路、法面、土砂溜め、オリフィス、洪水吐、取付水路（雨水流水管等）、自記水位計及び水位標準等
多 目 的 利 用 に 行 わ れ る 区 域	通路、植栽地、グラウンド、テニスコート、多目的広場、水生植物池、標識、柵ベンチ、警報装置、法面（堤体部を除く）等

また、指針本文中の洪水調節（整）池と導入施設とが相互に効用を兼ねる部分の考え方は、施設の発揮する機能が、導入施設から洪水調節（整）池さらに導入施設へと時系列的に変化することに着目し、図3-1に示すように、平常時においては導入施設の管理者が、出水時においては洪水調節（整）池の管理者が管理するものとしている。この場合における変化に伴う管理の移行の時期は、洪水調節（整）池の構造、導入施設の種類等を勘案して決定することとなるが、その目安としては大雨警報の発令時、大雨注意報の発令時等がある。また、近年、河川情報センター等による降雨データ等に関する情報サービスが行われているので、これらを活用することも考えられる。

次に、実際の管理に当たっての基本的考え方としては、効率かつ円滑にその管理を実施するため洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者とが協定を締結して一元的な管理を行うことが望ましいとした。

これは、洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者とで、管理の煩雑化、さらには齟齬、空白等が生じることのないよう、基本理念にそい十分調整を行い、管理方法、管理責任、それに伴う費用負担等についての管理協定を締結して双方の管理者が一体となって一元的な管理を行うことが望ましいことを示している。この具体的な実施方法としては、一方の管理者が全域について具体的な管理を実施する方法、委託により具体的な管理を第三者に行わせる方法等がある。

図3 - 1 区域区分と管理区分の概念図

区域区分	時間変化例		
	平常時	出水時	平常時
調節（整）池専用の区域	→	→	→
多目的利用が行われる区域	----->	→	----->
<適用>	→ 調節（整）池管理者、		-----> 導入施設管理者

## 2 付加される管理行為

洪水調節（整）池の多目的利用においては、施設の構造等に応じて以下の管理行為が付加されることとなるので、洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者において調整を行い、管理協定の中で分担を明確にする必要がある。

- 出水時における施設利用者の安全についての措置
- 導入施設専用工作物の撤去異動、緊結等
- 出水により堆積したヘドロの除去等
- 出水により破損した植栽の復旧

### 【解説】

洪水調節（整）池の多目的利用においては、その機能が時系列的に変化するので、施設の構造、配置、利用形態等に応じて、種々の管理行為が付加されることとなる。

ここでは、これらの付加される管理行為を具体的に例示し、管理上の調整において、十分配慮するとともに、管理協定の中で分担を明確にすることが必要であるとしている。

### (1) 付加される管理行為の概要と留意点

出水時における施設利用者の安全についての措置

出水時における施設利用者の安全は、基本的には施設の設計段階において配慮することとなるが、敷地の形態、地形、面積、施設の用途等の設計上の制約等により、また、設置された多目的利用される洪水調節（整）池の構造等のありかたによって、様々な管理上の配慮が必要となる。一般的には、「 - 3 多目的利用のための安全管理施設設計指針」の項に示した諸施設によるほか、周辺住民へのパンフレットの配布等による利用心得の周知、新たな立ち入りの禁止及び避難誘導等々、実情に応じた有効かつ適切な措置を講じることが必要である。

導入施設専用工作物の撤去異動、緊結等

導入施設専用工作物の撤去異動、緊結等は、「 - 1 - (3) 柵その他の工作物」の項及び「 - 2 - (2) 導入施設設計上の留意点」の項により、洪水調節（整）池内の工作物が、原則として、流出しない構造で設置されることから、これらの管理行為は、ほとんど発生しないこととなるが、バレーボール、テニス等のネット等で固定できないもの等については、若干の管理行為が必要となる。

出水により堆積したヘドロの除去等

出水により堆積したヘドロの除去等は、多目的利用区域が被る冠水が流水でなく湛水であることから少ないと、考えられるが散水により洗い流す等が必要となる。

出水により枯損した植栽の復旧

出水により枯損した植栽の復旧は、多目的利用区域が被る冠水が流水ではなく湛水であることから、「 - 1 - (2) 植樹」の項および「 - 2 - (2) 導入施設設計上の留意点」の項により、耐潤性に長じた根の強い植物等を選択することにより被害を軽微なものとできよう。

### (2) 付加される管理行為の基本的な考え方

これらの付加される管理行為について基本的な考え方は、「 - 1 調整の基本的な考え方」のうち、施設の

発揮する機能が時系列的に変化することに着目して、洪水調節（整）池の本来の機能たる治水機能の発現に直接的に係わるもの及びその機能の発現に起因するものは、主として、洪水調節（整）池の管理者がこれを行い、他方、導入施設専用の施設または工作物の管理に係わるものは主として導入施設の管理者がこれを行うこととなる。

### 3 管理協定

洪水調節（整）池の多目的利用において、管理を的確かつ円滑に実施するためには、以下に掲げる事項その他必要な事項について管理協定を締結し管理を行うことが必要である。

目的  
適用範囲  
管理方法  
協議等  
費用負担  
雑則

#### 【解 説】

洪水調節（整）池の多目的利用においては、前項等で記述したように多目的利用区域の機能が平常時と出水時とで異なるため、洪水調節（整）池と導入施設とが個々に整備される場合に比べて、その管理行為、管理区分等が複雑となる。

このため、洪水調節（整）池敷地の多目的利用においては、多目的利用に伴って付加される様々な管理行為等に留意しつつ、洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者との間で管理上の調整を行い、その結果を管理協定により明確化し、これによって明確かつ円滑な管理を行うことが必要である。

管理協定に盛り込むべき項目、内容としては次のものが考えられる。

目 的	管理協定を定めること及び協定の中で明示すべき内容を示す。
適用範囲	協定の適用区域の概念及び範囲を明らかにする。
管理方法	多目的利用区域内の施設または工作物の新築、改築、維持、修繕等の通常の管理行為並びに出水時及び退水後において付加される措置について定める。
協 議 等	前記 で定める管理の円滑な実施のための協議又は通知すべき事項について定める。
費用負担	管理に要する費用の負担の方法及び負担する者について定める。
雑 則	協定に定めのない事項や疑義が生じた場合についての処理方法も定める。