

都市計画法に基づく
嵐山町開発許可等の審査基準
令和6年4月

嵐山町まちづくり整備課

目 次

第1章 総則.....	1
第1節 嵐山町の区域区分日について	1
第2章 用語の定義（法第4条）	2
第1節 建築物（第10項）	2
第2節 特定工作物（第11項）	3
第3節 開発行為（第12項）	5
第4節 公共施設（第14項）	7
第5節 自己用及び非自己用について	8
第3章 開発行為の許可	9
第1節 開発行為の許可（法第29条第1項）	9
(1) 開発許可不要となる開発行為（第1号）	11
(2) 農業等の建築物（第2号）	13
(3) 公益上必要な建築物の開発行為（第3号）	15
(4) 通常管理行為、軽易な行為（第11号）	19
第2節 設計者の資格（法第31条）	22
第3節 変更の許可等（法第35条の2）	25
第4節 工事完了の検査（法第36条）	28
第5節 完了公告前の建築制限（法第37条）	30
第6節 地位の承継（法第44条、法第45条）	32
第7節 開発登録簿（法第46条、法第47条）	34
第4章 公共施設.....	36
第1節 公共施設の管理者の同意書等（法第32条）	36
第2節 公共施設の管理（法第39条）	38
第3節 公共施設の土地の帰属（法第40条）	39
第5章 技術基準（法第33条）	41
第1節 用途地域等への適合（第1号）	44

第2節 公共空地等の確保（第2号）	45
(1) 道路	46
(2) 公園・緑地・広場の設置（政令第25条第6号）	57
(3) 消防水利（政令第25条第8号）	58
第3節 排水施設（第3号）	59
第4節 給水施設（第4号）	61
第5節 地区計画等への適合（第5号）	61
第6節 公共公益施設（第6号）	62
第7節 切土・盛土（第7号）	63
第8節 災害危険区域等の除外（第8号）	69
第9節 樹木の保存・表土の保全（第9号）	69
第10節 緩衝帯（第10号）	69
第11節 輸送施設（第11号）	69
第12節 申請者の資力・信用（第12号）	70
第13節 工事施行者の能力（第13号）	71
第14節 関係権利者の同意（第14号）	72
第15節 最低敷地面積（法第33条第4項）	73
第6章 立地基準（法第34条）	74
第1節 日常生活に必要な物品、修理等の店舗等、公共公益施設（第1号）	76
第2節 観光資源等の必要な施設（第2号）	79
第3節 農業等の処理等の施設（第4号）	80
第4節 既存工場の関連施設（第7号）	82
第5節 災害危険区域等からの移転する施設（第8号の2）	83
第6節 沿道サービス施設（第9号）	84
第7節 条例で指定した集落区域における開発行為（第11号）	86
第8節 条例で定めた開発行為（第12号—条例6条）	88
(1) 産業系（第1号）	90

(2) 線引き前所有地の自己用住宅（第2号ア）	92
(3) 長期居住する者の親族の自己用住宅（第2号イ）	92
(4) 線引き前から居住する者の親族の自己用住宅（第2号ウ）	93
(5) 長期居住する者の自己業務の建築物（第3号）	94
(6) 公共移転（第4号）	95
(7) 既存の自己用建築物の敷地拡張（第8号）	96
第8節 埼玉県開発審査会の許可する開発行為（第14号）	98
第7章 建築等の制限.....	99
第1節 建築物の形態規制（法第41条）	99
第2節 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）	101
第3節 開発許可を受けていない土地の建築等の制限（法第43条—条例第7条）	104
(1) 条例6条第1項第1号に該当する建築物等（第1号）	107
(2) 条例6条第1項第2号から第7号までに該当する建築物等（第2号）	108
(3) 運動・レジャー施設等の管理に必要な建築物（第3号）	109
(4) 既存建築物の用途変更（第4号）	110
第8章 開発行為又は建築等に関する証明書（省令第60条）	113
第9章 申請書等の作成及び手続き	115
第1節 開発許可申請等の手続（法第30条）	115
第2節 市街化調整区域における手続き（法第29条開発許可の場合）	129
第3節 標準処理期間	130
第4節 申請手数料.....	131

この基準では、法令等の略称は、次のとおりにしています。

法	都市計画法
政令	都市計画法施行令
省令	都市計画法施行規則
条例	嵐山町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
施行規則	嵐山町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則
手続規則	嵐山町都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則

参考文献

- ・都市計画法に基づく開発許可制度の解説（埼玉県都市整備部都市計画課）（以下「開発許可制度の解説」という。）
- ・最新開発許可制度の解説（株式会社ぎょうせい）

第1章 総則

はじめに

本基準は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定に基づき、本町において処理することとなっている都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定による許可等について、その審査基準及び標準処理期間を定め、行政手続法（平成5年法律第88号）第5条及び第6条の規定に基づきこれを公表するものです。

第1節 嵐山町の区域区分日について

- 区域区分に関する都市計画が決定された日（線引き日）…昭和45年8月25日
- 都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日（逆線引き日）
…昭和60年11月15日（理由：営農継続）
（場所：大字志賀字久保前の一部）

第2章 用語の定義（法第4条）

第1節 建築物（第10項）

法第4条

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

建築基準法第2条

一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

十三 建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

【解説】

1. 建築物

土地に定着する工作物のうち「屋根と柱がある」「屋根と壁がある」等の条件を満たすものをいい、その付属施設等を含みます。

なお、「土地に定着する」とは、必ずしも基礎を必要とするものではありません。車輪がある等、物理的な定着が認められないものであっても、具体的な利用、設置状況によっては定着していることと判断する場合があります。

2. 建築

（1）新築

新たに建築物を建てることをいう。増築、改築、移転のいずれにも該当しない場合は新築となります。

（2）増築

既存の建築物の床面積を増加させる建築行為のうち、改築に該当しないものをいう。

（3）改築

既存建築物の全部若しくは一部を除却し、規模、構造及び用途の著しく異ならない建築物又はその部分を造ることをいう。

（4）移転

同一の敷地内で建築物を移すことをいう。

第2節 特定工作物（第11項）

法第4条

10 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令（政令第1条第1項）で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令（政令第1条第2項）で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

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

一 アスファルトプラント

二 クラッシャープラント

三 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）

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

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

【解説】

特定工作物に係る開発行為は、昭和49年の法改正により規制対象として追加されました。

法と政令では、規模に関する法令上の明文規定はありません。そこで、建築基準法で立地制限を受ける規模について、開発許可制度における規制対象である第一種特定工作物に該当するとして取り扱います。

1. 第一種特定工作物

● コンクリートプラント

建築基準法別表第2（り）項第3号（13の2）の用途の工作物です。

● アスファルトプラント

建築基準法別表第2（ぬ）項第1号（21）の用途の工作物です。

● クラッシャープラント

建築基準法別表第2（り）項第3号（13）の用途又は同（と）項第3号（4）の用途の工作物です。

2. 第二種特定工作物

第二種特定工作物とは、ゴルフコースのほか、大規模な工作物として政令の第1条第2項各号で定められているもの（1ヘクタール以上の開発行為に限る。）です。1ヘクタール未満のものは、第二種特定工作物ではないため、開発行為に該当しません。建築許可（条例第7条第3号）が必要になる場合があります。

第二種特定工作物に併設される附属建築物は、第二種特定工作物に含まれます。その建築行為は、第二種特定工作物の建設行為に含まれ、第二種特定工作物の利用上及び管理上必要とされる最小限の建築物となります。

- ・ 具体的な施設：遊園地や墓地の管理事務所、グラウンドの管理事務所、休息所 等
- ・ 遊園地にレストランが併設される場合
入園者のみ利用する → 附属建築物である。
入園者以外の外来者も利用できる → 附属建築物ではない。

第3節 開発行為（第12項）

法第4条

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

【解説】

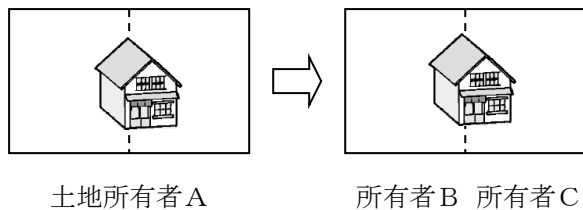
1. 区画形質の変更

「区画の変更」「形の変更」「質の変更」であり、いずれかに該当する場合に区画形質の変更があることとなります。

2. 区画の変更

建築敷地の区画を変更することです。土地の単なる合分筆や所有権、賃借権等の権利関係の変更は、区画の変更ではありません。

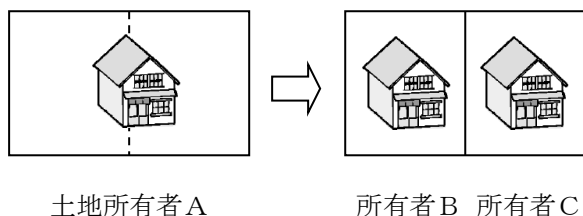
例①



所有者の変更等、権利関係に変更があっても、物理的な利用状況に変更がなければ、区画の変更はありません。

また、建築物の敷地を単に分筆しただけで、物理的な利用状況に変更がない場合には、区画の変更はありません。

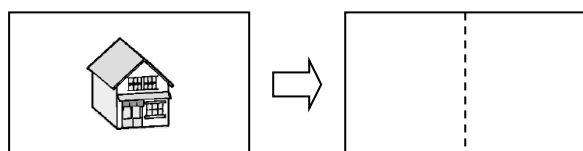
例②



所有者等権利関係に変更がなくとも、物理的な利用状況からみたひとまとまりの土地の区域に変更がある場合には区画の変更があります。

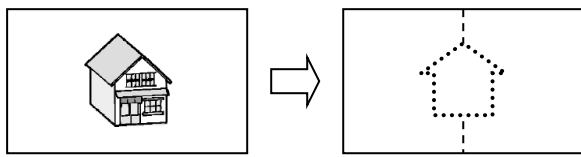
建築物が現に存しない場合は、その実態に即し、以上の例と同様に判断されます。

例③



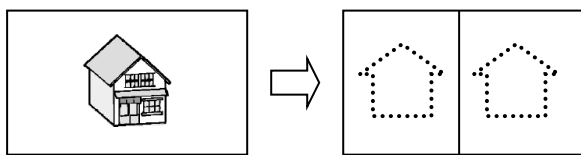
1棟の建築物の敷地において、外形上は、建築物が除却され、分筆がなされているだけの場合、区画の変更の有無は、その実質的な意味によって異なります。

例③-1



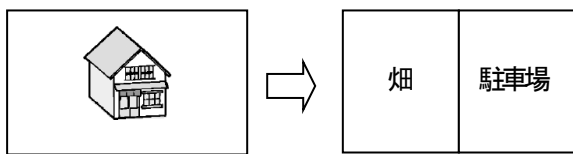
建築物が一時的に除却されたものの、ひとつの宅地として存続していると認められる場合は、例①の状況と同じであり、この時点では区画の変更はありません。ただし、その後、例②の状況になれば、その時点で区画の変更が生じることになります。

例③-2



新たな建築物は未だ建築されていないものの、その敷地が新たに設定されたと認められる場合は、区画の変更に該当します。

例③-3



建築物の敷地以外の用途に供する目的で、区画が変更される場合も考えられます。この場合は、区画の変更があっても開発行為には該当しません。しかし、区画変更の目的は、名目や一時的な土地利用の実績で形式的に判断されるべきではありません。

また、一度非宅地となった土地を、改めて宅地とする場合は、「質」の変更が生じます。

3. 形の変更

切土・盛土等の造成工事を行うことです。建築物の建築による整地は含まれません。

4. 質の変更

土地の利用形態の性質（宅地、畑、山林等）を変更することです。「宅地」とは建築物の敷地のことをいいます。次の場合は宅地に含まれます。

- ・ 地目が宅地でなくても現に建築物が建築されている土地
- ・ 建て替え等のため一時的に建築物が存在していない土地
- ・ 開発行為は完了したものの未だに建築物が建築されていない土地

第4節 公共施設（第14項）

法第4条

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

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

【解説】

1. 道路

道路とは、建築基準法第42条第1項及び第2項に規定するもの、道路法第2条第1項に規定するもの、道路運送法第2条第8項（自動車道）に規定するもの及び道路交通法第2条第1号（一般交通の用に供するその他の場所）に規定するものです。

2. 公園

公園とは、主として自然的環境の中で、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等を目的とする公共空地で、都市公園法第2条第2項に準ずる公園施設が敷地規模に応じて設置されているものです。

3. 緑地

緑地とは、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道を目的とする公共空地をいいます。

4. 広場

広場とは、主として歩行者等の休息、観賞、交流等を目的とする公共空地をいいます。

5. 下水道

下水道とは、下水道法第2条第2号に規定するものです。下水道法第2条第2号では、下水を排除するために設けられる排水管、排水渠その他の排水施設（かんがい排水施設を除く。）、これに接続して下水を処理するために設けられる処理施設（屎尿浄化槽を除く。）又はこれらの施設を補完するために設けられるポンプ施設その他の施設の総体と規定されています。ただし、同法第10条第1項で規定する建築物の所有者等が設置する公共下水道に下水を流入させるための排水管、排水渠その他の排水施設は、公共施設に含まれません。

第5節 自己用及び非自己用

「自己居住用」

開発行為を行う者が、住宅を専ら自らの生活の本拠として使用するものをいう。

例：専用住宅

「自己業務用」

建築物又は特定工作物を専ら継続的に自己の業務に係る経済活動の用に供するものをいう。

例：ホテル、旅館、結婚式場、工場、協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設、コンビニエンスストア（申請者が会社）、遊園地、動物園、ゴルフコース 等

「非自己用」

自己居住用及び自己業務用に該当しないものをいう。

例：従業員宿舎、分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、コンビニエンスストア（申請者が個人）、墓地 等

第3章 開発行為の許可

第1節 開発行為の許可（法第29条第1項）

法第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令^(省令第16条)で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令^(政令第19条)で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令^(政令第20条)で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令^(政令第21条)で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令^(政令第22条)で定めるもの

【解説】

1. 開発許可制度の対象となる区域

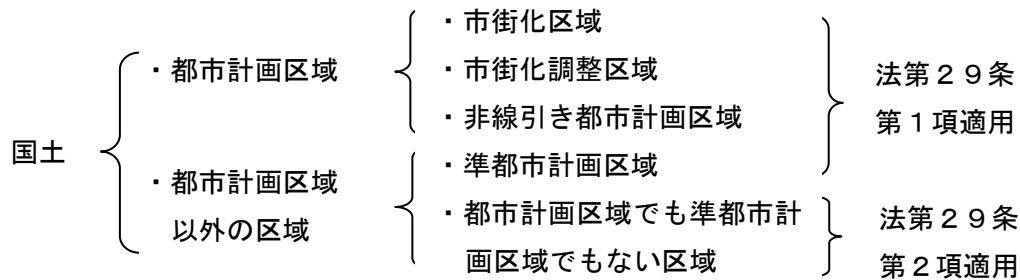
全ての国土が開発許可制度の適用となります。その内訳は次のとおりです。

- 都市計画区域

市街化区域、市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域（非線引き都市計画区域）

- 都市計画区域以外の区域

準都市計画区域、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域



2. 開発許可の権限

本規定による都道府県知事の許可については、地方自治法第252条の17の2第1項に基づく県条例（知事の権限に属する事務処理の特例に関する条例）により、**本町において処理することとされ、その権限は同法第252条の17の3第1項により、嵐山町長に適用があることとなっています。**

そのため、本町の区域内において、開発許可の権限を有する者（以下「許可権者」という。）は嵐山町長となります。

開発区域が複数の許可権者の所管する区域にまたがる場合は、開発許可権者の間で取り扱いを定める必要があります。地方自治法第252条の14第1項の規定に基づき、開発許可権限の委託を受けた場合には、この限りはありません。

3. 農地転用許可との調整について

農地を開発するとき、開発許可制度では、農地法の許可の見込みにかかわらず開発許可をしなければならないとされており（都市計画法第33条第1項）、開発許可の見込みがなければ農地転用許可をすることができない農地法（農地法施行規則第47条第2号等）とは取扱いが異なります。

そのため、開発許可運用指針において、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とされています。

(1) 開発許可不要となる開発行為 (第1号)

法第29条第1項第1号

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令^(政令第19条)で定める規模未満であるもの

(許可を要しない開発行為の規模)

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

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

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

- 一 首都圏整備法(昭和31年法律第83号)第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)第2条第3項に規定する都市整備区域

【解説】

開発許可不要となる開発行為は、開発行為の規模に基づくもの(第1号)、開発行為の目的等に基づきもの(第1号以外)に分けられます。

嵐山町の開発行為の規模に基づくものは、区域ごとに異なります。

- 市街化区域：500㎡未満は開発許可不要です。
- 市街化調整区域：全て開発許可が必要です。

(2) 農業等の建築物（第2号）

法第29条第1項第2号

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令（政令第20条）で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

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

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

【解説】

市街化調整区域において、農林漁業に従事している者の業務や居住等については、都市計画と農林漁業との適正な調整を図るという都市計画法の基本理念やスプロールの弊害も生じないとの判断から、開発許可不要とされたものです。

1. 農業、林業若しくは漁業

農業、林業若しくは漁業（以下「農業等」という。）とは、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業又はB－漁業に分類される産業のうち、生計を立てている規模のものをいいます。

農業等に該当するかの判断は、下表のとおり経営耕地面積又は生産物の年間総販売額が該当していることです。

	経営耕地面積	生産物の年間総販売額
農業	10a以上	15万円以上
林業	1ha以上	15万円以上

2. 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物

農林等の建築物については政令第20条に具体的に規定されていますが、これ以外にも次のものも該当しますので、表を参考に農業等の施設を判断します。

政令第20条	第1号	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	<input type="checkbox"/> 農作業舎 <input type="checkbox"/> 魚類蓄養施設 <input type="checkbox"/> 米麦乾燥調製施設 <input type="checkbox"/> たばこ乾燥施設 <input type="checkbox"/> 野菜集荷施設 <input type="checkbox"/> 果実集荷施設 等
	第2号	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	<input type="checkbox"/> 物置 <input type="checkbox"/> 養殖用飼料等保管施設 <input type="checkbox"/> 漁具保全施設 等
参考文献	<input type="checkbox"/> 農業振興地域制度に関する参考様式集の農業用施設用地例 <input type="checkbox"/> その他参考となる資料		
知識	農林担当との調整		

※ これ以外の農業等の建築物を建築する目的で行う開発行為は法第34条第4号の開発許可が必要となります。

3. これらの業務を営む者の居住の用に供する建築物

1の農業、林業若しくは漁業を営んでいる者が自己居住用の住宅（農家住宅）を指し、居住する世帯の全員が農業、林業若しくは漁業を営む者である必要はなく、世帯のうち一人以上がこれらの業務を営む者であれば足够了。

(3) 公益上必要な建築物の開発行為 (第3号)

法第29条第1項第3号

三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令^(政令第21条)で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない建築物)

政令第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法(昭和26年法律第183号)第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正10年法律第76号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法(昭和34年法律第136号)第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法(昭和31年法律第101号)第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物

- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の6第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第4条第1項に規定する中央卸

- 売市場若しくは第13条第1項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令（省令第17条の2）で定めるもの
- ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令（省令第17条の3）で定めるものを除く。）
- 二十七 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- 二十九 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 三十 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成14年法律第145号）第15条第1項第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

(令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎)

省令第17条の2 令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

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

(令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍)

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

【解説】

1. 第3号について

公益上必要な建築物として政令に掲げられた施設は、都市の形成において必要不可欠な公益性の高いことから、その建築に係る開発行為は、区域や規模にかかわらず開発許可不要とされたものです。

該当する公益施設は、設置についてそれぞれの管理法に基づく許認可等が必要となるものが一般的です。該当する施設の開発行為を行おうとしている者は、開発許可権者との協議と並行し、あらかじめ所管の行政庁と施設の設置について協議を行い、それぞれの管理法に基づく許認可等を取得します。開発許可権者はその許認可等や協議の結果を踏まえて、当該施設が本号に規定する建築物に該当するか否かを判断することとなります。

2. 第26号について

国、都道府県等が直接その事務又は事業の用に供する建築物が規定されていますが、その整備の手法は限定されていないので、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用して行われるもの（いわゆるPFI事業により行われるもの）も該当します。

「直接その事務又は事業の用に供する建築物」とは、国、都道府県等が直接その行政活動の目的を達するための施設を指し、国道建設事務所、県土整備事務所のような単独庁舎や地方公共団体が自らの業務用の施設として設置条例を制定する施設が該当します。

(4) 通常の管理行為、軽易な行為 (第 11 号)

法第 29 条

十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令^(政令第 22 条)で定めるもの

(開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

政令第 22 条 法第 29 条第 1 項第 11 号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

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

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

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

四 法第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為

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

六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計。以下この条及び第 35 条において同じ。)が 50 平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の 50 パーセント以上のものに限る。)の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が 100 平方メートル以内であるもの

【解説】

通常の管理行為、軽易な行為は、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生じるおそれがないので、開発許可不要とされたものです。

1. 第 1 号「仮設建築物を建築するために行う開発行為」

建築基準法第 85 条第 5 項の仮設建築物が該当しますが、それ以外であっても、使用目的や規模構造等の面から一時的な使用の後に除却されることが明らかな建築物はこれに該当します。

これらの建築物等は法第 43 条第 1 項第 4 号又は政令第 35 条第 4 号により建築許可も不要とされていますので、市街化調整区域であっても開発許可、建築許可ともに不要となります。

2. 第2号「車庫、物置等を建築するために行う開発行為」

は、主たる建築物に附属して建築される車庫、物置等は、規模も小さく、独立の機能を果たすものではないので開発許可不要とされたものです。また、車庫等の附属建築物を建築する目的であれば、主たる建築物の敷地を拡張する開発行為や主たる建築物の敷地に近接した土地で行う開発行為も開発許可不要となります。

ただし、市街化調整区域内においては、法第43条により建築行為が制限されており、車庫、物置等を建築する場合で建築許可が不要となるのは、政令第35条第1号により既存の建築物の敷地内で建築する場合に限られます。

3. 第3号「10㎡以内の増築のために行う開発行為」

建築物の増築や特定工作物の増設で、増築に係る床面積や増設に係る築造面積が10㎡以内のものは、建築主事の確認の手續を要しない小規模な行為なので、開発許可不要とされたものです。したがって、10㎡以内の増築増設での開発行為であれば、既存の敷地を拡張するものであっても開発許可不要となります。

市街化調整区域で建築行為を行う場合、法第43条による規制がありますが、同条は増築となる建築行為を制限していません。なので、市街化調整区域であっても10㎡以内の増築による開発行為、建築行為は、共に許可不要となります。

4. 第4号「既存建築物の改築のために行う開発行為」

既存の建築物の改築で用途変更を伴わないものは、従前の利用形態が変わるものではないため、開発許可不要とされたものです。

例えば、既存の建築物の改築に際して土地の造成を行う開発行為や、敷地が道路に接していない建築物の改築に際し、建築基準法第43条の規定を満たすための必要最小限の敷地拡張を行う開発行為は、従前の利用形態と何ら変わるものではありません。

また、市街化調整区域で行う場合でも第3号と同じく、法第43条は改築で用途変更を伴わないものは制限していませんので、開発許可、建築許可は不要となります。

5. 第5号「用途変更を伴う10㎡以内の改築のために行う開発行為」

前号（第4号）に掲げるもの以外の建築物の改築、すなわち、用途変更を伴う建築物の改築で、用途変更となる床面積が10㎡以内のものは、第3号と同じく建築主事の確認の手續を要しない小規模な行為なので、開発許可不要とされたものです。

この場合、用途変更に係る床面積が10㎡以内の改築は、政令第35条第2号により法第43条第1項の建築許可を要さないため、市街化調整区域であっても開発許可、建築許可は不要となります。

6. 第6号「日常生活に必要な物品の販売店等を建築するために行う開発行為」

法第34条第1号に規定する開発行為のうち、開発行為を行う目的、主体及び規模を限定し、開発許可不要にしたものです。

主体	・開発区域周辺の市街化調整区域内に居住している者が利用すること
目的	・日常生活に必要な物品の販売（小売業や飲食業の店舗）、加工、修理等行うための店舗等 ・開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自ら営むもの
規模	・建築物の延べ床面積が50㎡以内 ・業務に要する面積が延べ床面積の50%以上 ・開発区域の面積が100㎡以内

第2節 設計者の資格（法第31条）

（設計者の資格）

法第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令（省令第18条）で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令（省令第19条）で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

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

（設計者の資格）

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

一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。

イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者

ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者

ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者

ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者

ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの

ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの

ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録

講習機関」という。)がこの省令の定めるところにより行う講習(以下「講習」という。)を修了した者

チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者

二 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

【解説】

1. 第1号イからニ「正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した者」

大学等の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者をいいます。

2. 第1号イからト「宅地開発に関する技術の経験」

宅地造成工事の設計図書の作成や宅地造成工事の監理を行ったことをいいます。単なる図面のトレースや土木機械の運転は含まれません。

3. 省令第19条第1号ホ「国土交通大臣が定める部門」

昭和45年1月12日付建設省告示第39号により、建設部門、水道部門、衛生工学部門と定められています。

4. 省令第19条第1号チ「国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者」

昭和45年1月12日付建設省告示第38号により「大学院等に1年以上在籍して、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者をいう」と定められています。

参考 国土交通省令で定める設計者の資格一覧

資 格	資格を要する設計	
	開発区域の面積	
	1ha 以上 2ha 未満	20ha 以上
イ 大学（短期大学を除く）で右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有する者	・土木、建築、都市計画、造園 に関する課程 ・宅地開発に関する技術	左記のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者
ロ 短期大学において右の修業年限3年の課程（夜間部は除く）を修めて卒業後、右の技術に関して、3年以上の実務の経験を有する者	同 上	
ハ ロに該当する者を除き、短期大学、高等専門学校、旧専門学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、4年以上の実務の経験を有する者	同 上	
ニ 高等学校、旧中等学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者	同 上	
ホ 技術士法による本試験のうち右の部門に合格した者で、右の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者	・建設、水道、衛生工学の部門 ・宅地開発に関する技術	
ヘ 建築士法による一級建築士の資格を有する者で、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有する者	・宅地開発に関する技術	左記のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者
ト 右の技術に関する7年以上の実務経験含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、登録講習機関が行う講習を修了した者	同 上	
チ 大学（短期大学を除く）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、右の技術に関して1年以上の実務の経験を有する者	同 上	

第3節 変更の許可等（法第35条の2）

（変更の許可等）

法第35条の2 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令（政令第22条の2）で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令（省令第28条の4）で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令（省令第28条の2）で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

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

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令（政令第31条）で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

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

（開発行為の変更について協議すべき事項等）

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

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

(変更の許可の申請書の記載事項)

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

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

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

(軽微な変更)

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

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

【解説】

変更許可及び届出の対象となるのは、開発許可後で、完了公告前に開発許可を受けた内容を変更しようとする場合です。

申請書又は届出書に変更部分の内容が対照できるよう記載し、許可を受けている図書から変更された図書のみを添付します。

1. 変更許可

変更許可を要するのは、以下の事項を変更しようとする場合です。

- 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
- 開発行為に関する設計
- 工事施行者（別の工事施行者に変更された場合）

- 自己居住用、自己業務用、その他の別
- 市街化調整区域内において行う開発行為については、法第34条の該当する号及びその理由
- 資金計画

2. 軽微な変更

軽微な変更は、以下の事項を変更しようとする場合です。

- 予定建築物等の各敷地の形状（開発区域の変更を伴わないもの）
ただし、以下のものについては、変更許可を受ける必要があります。
 - ※ 予定建築物等の各敷地の規模を10分の1以上増減するもの
 - ※ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地面積が増加する場合において、当初の敷地面積が1,000㎡未満で、変更後の敷地面積が1,000㎡以上となるもの
- 工事施行者
ただし、自己居住用の開発行為又は開発区域の面積が1ヘクタール未満の自己業務用の開発行為以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名、名称、住所の変更以外は、変更許可を受ける必要があります。
- 工事の着手予定年月日
- 工事の完了予定年月日

第4節 工事完了の検査（法第36条）

（工事完了の検査）

法第36条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令（省令第29条）で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、国土交通省令（省令第30条）で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令（省令第31条）で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第53条第2項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

（工事完了の届出）

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

（検査済証の様式）

省令第30条 法第36条第2項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第6とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第7とする。

（工事完了公告）

省令第31条 法第36条第3項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び

氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

- 2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地に関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

【解説】

1. 中間検査

許可権者は、中間検査を実施する必要があると認めた時は、開発事業者に中間検査を実施することを連絡します。中間検査は、工事全体の完了後では完成した構造物を破壊しなければ適切な検査が行うことができない等、開発許可を受けた者にも過大な負担になると認められるに実施します。

2. 検査済証と工事完了公告

検査済証は、不動産登記法による土地の地目変更登記の申請に添付されると、登記官の現地確認の手続きが省略される等、手続きが簡便になります（昭和47年2月16日 法務省民事甲699号）。

工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理及び帰属等）は、完了公告があった後、はじめて発生することになります。

3. 公共施設の土地の確実な帰属

公共施設の土地の帰属の手続きに要する図書の提出時期は、本法では規定されていません。そのため、新たに設置された公共施設を管理することとなる管理者は、法第32条第2項に基づく協議の際、法第36条第2項の検査済証の交付や同条第3項の公告を行う前に、その土地の帰属に関する嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類を管理者に提出することを定めている場合が少なくありません。このような場合、開発者側に正当な理由がなくそれらの書類の提出がない時は、一時、工事完了検査、検査済証の交付、工事完了公告等の実施を留保し、帰属手続の促進を図っても差し支えないと考えられます。

第5節 完了公告前の建築制限（法第37条）

（建築制限等）

法第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

【解説】

1. 趣旨

開発許可を受けた開発区域内の土地で、工事完了公告までの間の建築、建設行為の制限を定めた規定です。原則として、工事完了公告が行われるまでの間は、建築物の建築や特定工作物の建設を禁止し、開発行為が許可どおり行われることを担保することとしたものです。

開発行為に関する工事が完了する前に建築物の建築等が行われると、開発許可どおりの公共施設の整備が行われず、開発許可制度の目的が達成できなくなるおそれがあるので、公共施設の工事がほぼ完了していることが必要です。

2. 許可権者が支障ないと認めたとき

第1号の建築物の建築等をするを許可権者が支障ないと認められる場合は、開発行為と建築行為が密接な関係にあるため、工事工程上の理由等により建築工事と切り離して施工することが不相当であり、開発工事と建築工事とを同時に行ったとしても開発区域及びその周辺の安全性に支障がない場合のことをいいます。

3. 承認に付する条件

承認は開発工事の工程上、開発行為と建築行為を同時に行うことが合理的と認められるときに、例外的に認められるものです。完了検査を受けずに当該区域を建築物等の敷地として使用することを認めるものではありませんから、原則として工事完了公告前に建築物等を使用することは認められません。このため、法第37条第1号の承認に際しては、原則として次の条件を付します。

条件：工事完了公告前に承認に係る建築物等を使用しないこと。

○審査基準

開発許可を受けた開発区域内の土地において、法第36条第3項に規定する工事完了の公告前に建築物の建築又は特定工作物の建設を支障ないと認めるのは、次の各号の全てに該当するときとする。

- 建築等しようとする建築物等は、当該開発許可に係る予定建築物等であること。
- 工事工程上、開発行為に関する工事の完了前に予定建築物等の建築等を行う必要があると認められること。
- 開発区域が現地において明確にされていること。
- 開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の工事がほぼ完了していること。
- 建築等工事の完了に先行して開発行為に関する工事が完了する見込みがあること。
- 造成の規模や地盤の性質に鑑み、開発行為と建築行為を同時に施工しても開発区域及びその周辺の安全性に支障をきたさないこと。

第6節 地位の承継（法第44条、法第45条）

（許可に基づく地位の承継）

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

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

【解説】

1. 一般承継

開発許可や建築許可を受けた者の一般承継人となった者は、被承継人の許可に基づく地位を自動的に承継され、手続不要です。

開発許可を受けた者が自然人の場合はその相続人を指し、開発許可を受けた者が法人の場合は、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）を指します。

2. 特定承継

開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権等を取得した者は、開発許可権者の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができます。

当初許可における関係権利者の同意が、当初許可を受けた者の行う開発行為に限定している場合等には、地位承継をしようとする者は、法第33条第1項第14号に規定する関係権利者の同意を得てから地位承継の申請を行います。

法第44条と異なり、法第43条第1項の許可に基づく地位の承継についての規定はありません。

○審査基準

開発許可を受けた者の開発許可に基づく地位の承継は、次のいずれにも該当する場合に承認する。

1. 地位の承継をする者は、開発許可を受けた者から次の権原を取得していること。
 - (1) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有している場合は、当該権原
 - (2) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有する者から開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の施行について同意を得ている場合は、当該同意に基づく権原
2. 地位の承継に係る開発行為が、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の

業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の規模が1ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。

- 当該開発行為を行うために必要な資力を有すること。
- 前年度の所得税（法人は法人税）が納税期限までに納税されていること。
- 過去の事業実績等を勘案して、開発行為を行う能力があると認められること。

第7節 開発登録簿（法第46条、法第47条）

（開発登録簿）

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

法第47条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

一 開発許可の年月日

二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途

三 公共施設の種類、位置及び区域

四 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容

五 第41条第1項の規定による制限の内容

六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令（省令第35条）で定める事項

2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令（省令第36条から省令第38条）で定める。

（開発登録等の記載事項）

省令第35条 法第47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名とする。

（開発登録簿の調製）

省令第36条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

（登録簿の閉鎖）

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

（登録簿の閲覧）

省令第38条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規

則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

【解説】

開発登録簿は、調書及び省令第16条第4項により定めた土地利用計画図を保管しなければなりません。

[省令第16条第4項により定める設計図]

図面の種類	明示すべき事項	縮尺
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1,000分の1以上

第4章 公共施設

第1節 公共施設の管理者の同意書等（法第32条）

（公共施設の管理者の同意等）

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

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令（政令第23条）で定める者と協議しなければならない。

3 前二項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前二項の協議を行うものとする。

※ 政令第23条は、20ha以上の開発行為について記載があるため省略します。開発許可制度の解説を参照。

【解説】

1. 概要

開発行為の円滑な施行、開発行為により設置される公共施設の適正な管理等を図るため、開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、公共施設の管理者の同意を得ること等の手続きを定めた規定です。

なお、規定する公共施設とは、法第4条第14項に規定されている施設のことをいう。「法第32条に基づく同意及び協議に関する事務処理マニュアル」も参照。

2. 公共施設の管理者の同意（第1項）

（1）目的

- ・ 開発行為に関する工事で既存の公共施設の機能が損なわれないようにする。
- ・ 開発行為に関する工事で既存の公共施設の機能が変更されるときはそれを適正にする。

（2）公共施設の管理者の同意

- ・ 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ開発行為に関係がある既存の公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければなりません。
- ・ 開発許可の申請では、法第30条第2項により同意書を添付しなければなりません。もしも添付がないまま申請され、公共施設の管理者の同意が得られない場合には、不適法な申請として第35条に基づき不許可処分を行うこととします。

（3）開発行為に関係がある公共施設（法定外公共物含む）とは、次のものをいう。

- ・ 開発区域内にある既存公共施設
- ・ 開発区域外にあっても、開発区域に接続することとなる道路
- ・ 開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるもの

3. 公共施設を管理することとなる者等の協議（第2項）

(1) 目的

開発行為により新たに設置された公共施設を適正に管理する。

(2) 協議する公共施設の管理者

原則、町が管理する。(法第39条)

(3) 協議の内容

- ・ 土地の帰属(法第40条)について、嘱託登記に必要な書類は、検査済証の交付や公告を行う前までに新たな管理者に提出する等の帰属手続きを協議において取り決めておき、円滑に帰属が行えるようにします。
- ・ 公共施設の土地を開発者以外の者が所有している場合は、その工事の完了までに開発者が所有権を取得することを協議で取り決めます。
- ・ この協議は、同意と異なり整うことが望ましいですが、法律上は必ずしも整うことを必須の要件とはしていません。協議が整わない場合、申請書には協議の経過を示す書類を添付することとなります。

第2節 公共施設の管理（法第39条）

（開発行為等により設置された公共施設の管理）

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

【解説】

1. 対象となる公共施設

対象となる公共施設は、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設です。基本的には、法第32条第2項の協議の対象となった公共施設になります。

2. 新たに設置された公共施設の管理者

開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の管理は、原則として嵐山町が行います。しかし、他法令に基づく管理者がいる場合や法第32条第2項の協議で管理者を定めた場合は、その管理者が管理することになります。

3. 管理の属する時期とその効果

公共施設の管理は、開発行為に関する工事の完了公告の日の翌日に管理者に属します。公共施設の管理について規定したものにすぎず、管理の内容すべてを規定したものではありません。公共施設の管理上公権力の行使にあたる管理行為を行うためには、別途、法令上の根拠が必要となります。例えば、本条の規定により嵐山町の管理に属した道路であっても、これを町道として管理するためには、道路法の規定に基づく認定等の手続が必要となります。

第3節 公共施設の土地の帰属（法第40条）

（公共施設の用に供する土地の帰属）

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

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第1号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令（政令第32条）で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令（政令第33条）で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

（法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等）

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

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

二 河川

政令第33条 法第40条第3項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第36条第3項の規定による公告の日から起算して三月以内に、国土交通省令（省令第33条）で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

（費用の負担の協議に関する書類）

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

一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名

二 負担を求めようとする額

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

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

【解説】

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の土地の帰属について規定したものです。

第1項では、従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合の土地の帰属について規定されています。

開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設が廃止される場合、その土地は、開発許可を受けた者が買収する等して権原を取得すべきです。しかし、本法が、開発許可を受けた者に公共施設を整備する義務を課していることから、新たに設置された公共施設が従前の公共施設の代替的な機能を有するものであれば、その土地と従前の公共施設の土地は当然に交換されるものとするのが事務処理のうえで合理的なので、国有財産法等の特例として定められたものです。

なお、第1項は、従前の公共施設の土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合のみ適用されます。したがって、従前の公共施設の土地が私有地の場合は、新たに設置される公共施設が従前の公共施設の機能に代わるものであっても本項の適用はありません。

第5章 技術基準（法第33条）

（開発許可の基準）

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

一～十四 （略）

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令（政令第25条から政令第29条）で定める。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令（政令第29条の2）で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令（政令第29条の3）で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令（政令第29条の4）で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

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

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

8 市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に

定めるもののほか、別に法律で定める。

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)
政令第29条の2 法第33条第3項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二～十二(略)

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

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

二、三(略)

(条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準)

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

【解説】

開発許可の基準のうち技術的事項(技術基準)を定めています。技術基準は、良好な市街地の形成を図るため、住宅地に一定の水準を保たせることを目的としています。

第1項柱書は、開発許可申請が本項各号(第4項及び第5項の条例が定められている場合は、その条例による制限も含む。)の基準に適合し、その申請手続きも適法である場合は、必ず許可しなければならないことを定めたものです。本項各号の基準は、すべての開発行為に適用されるのではなく、当該開発行為の種類によりそれぞれ必要な基準のみが適用されます。その適用関係をまとめると別表のとおりになります。

なお、市街化調整区域における開発行為の場合は、第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為を除き、法第34条の各号のいずれかに該当することが必要になります。

別表（基準の適用表）

○は適用を示す

号	基準内容		建築物		特定工作物	
			自己用 業務用	非自己用	自己用 業務用	非自己用
1	用途地域等への適合（市街化区域）		○	○	○	○
2	公共空地 の確保	道路	自×業○	○	○	○
		公園・緑地等（0.3ha以上）	自×業○	○	○	○
		消防水利	自×業○	○	○	○
3	排水確保（1ha以上は調整池）		○	○	○	○
4	給水施設		自×業○	○	○	○
5	地区計画への適合		○	○	○	○
6	公共公益施設		○	○	○	○
7	防災・安全施設（切盛土）		○	○	○	○
8	災害危険区域等の除外		自×業○	○	自×業○	○
9	樹木・表土（1ha以上）		○	○	○	○
10	緩衝帯（1ha以上）		○	○	○	○
11	輸送施設（40ha以上）		○	○	○	○
12	申請者の資力・信用（1ha以上）		自×業○	全て○	自×業○	○
13	工事施工者の能力（1ha以上）		自×業○	全て○	自×業○	○
14	関係権利者の同意		○	○	○	○

第1節 用途地域等への適合（第1号）

法第33条第1項（柱書略）

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

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

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

【解説】

開発行為の目的となる予定建築物の用途が建築基準法による用途規制に適合していることを定めています。

建築基準法第48条に基づく許可を受けた建築物をどのように取り扱うかは特に定められていませんが、建築基準法第48条に基づく許可を受けた建築物は、建築基準法の用途規制に適合している建築物となるので、本号に適合しているものとして取り扱います。

なお、平成18年の法改正により本号ロが追加になり、都市計画区域内や準都市計画区域内の土地で用途地域の指定のない区域（市街化調整区域を除く）においても本号が適用されることとなりました。

第2節 公共空地等の確保（第2号）

法第33条第1項（柱書略）

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

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

三～十四 （略）

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

【解説】

1. 概要

開発区域内の道路、公園、広場等の公共用の空地が、本号イ～ニに掲げる事項を勘案し、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されるように設計が定められていることを規定しています。また、開発区域内の主要な道路が開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計されていることも規定しています。

なお、自己の居住用の建築物を目的とした開発行為を行う場合は、本号を適用しません。（自己業務用は、平成4年の改正で本号の基準を適用することになりました。）

(1) 道路

基準に記載している政令、省令は下表のとおりです。

	政令	省令	基準
①	第25条第1号		道路機能の確保
②	第25条第2号		敷地が設置しなければならない道路
③	第25条第4号		開発区域内の主要な道路が接続する道路
④	第25条第5号		歩車道の分離
⑤	第29条	第24条第1号	道路の構造
⑥		第24条第2号	道路排水施設の設置
⑦		第24条第3号	道路の縦断勾配
⑧		第24条第4号	階段状道路
⑨		第24条第5号	袋路状道路
⑩		第24条第6号	隅切り
⑪		第24条第7号	歩車道の縁石等

① 道路機能の確保（政令第25条第1号）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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

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

【解説】

開発区域内の道路が都市計画で定められている道路や開発区域外の道路を阻害せず、これらと一体となって機能を有効に発揮されるように設計されていることを規定しています。そのため道路の設計をする際には、開発区域内だけでなく、その周辺の道路配置状況、交通状況を把握して、適切に開発区域内の道路配置を行うとともに、道路が都市の根幹となる道路まで通じていることが必要です。

なお、「都市の根幹となる道路」とは、国道、県道、幹線となる町道が該当します。これらのうち、道路整備計画があつて、整備が終わったもの又は整備は済んでいないが整備する主体と意思が明確になっているものについては、都市の根幹となる道路となることが明らかです。しかし、名称のみで道路整備計画がないもの、整備する主体と意思が明確になっていないものは、都市の根幹となる道路とはいえません。

② 敷地が設置しなければならない道路（政令第25条第2号）

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

二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令（省令第20条）で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令（省令第20条の2）で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

（道路の幅員）

省令第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1000平方メートル未満のものにあつては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）

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

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

【解説】

1. 概要

省令で定めた最小幅員以上の幅員の道路が最低一つは敷地に接しなければならないことを定めた規定です。

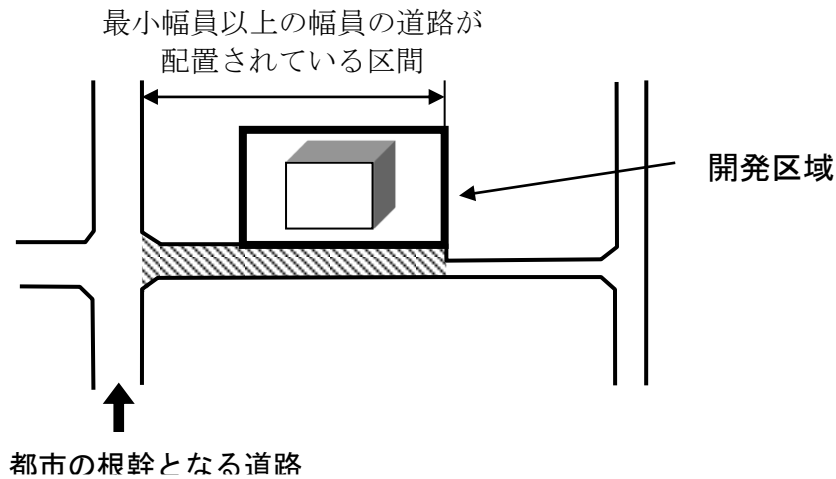
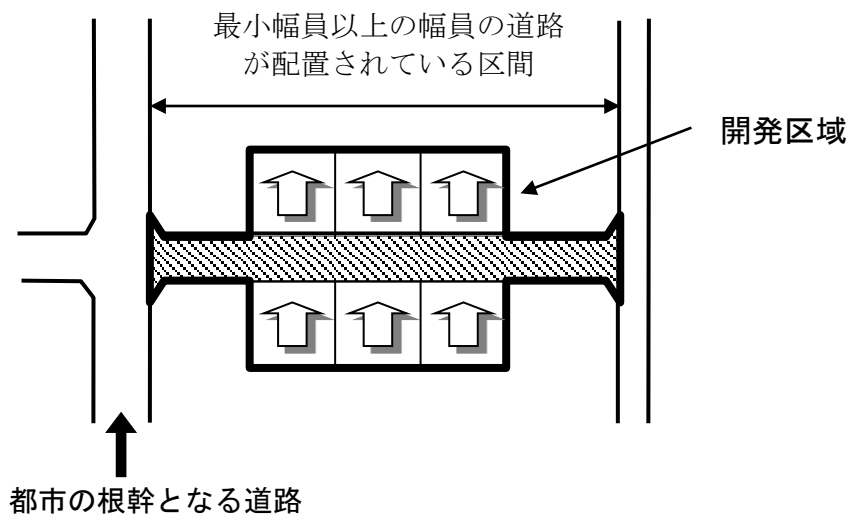
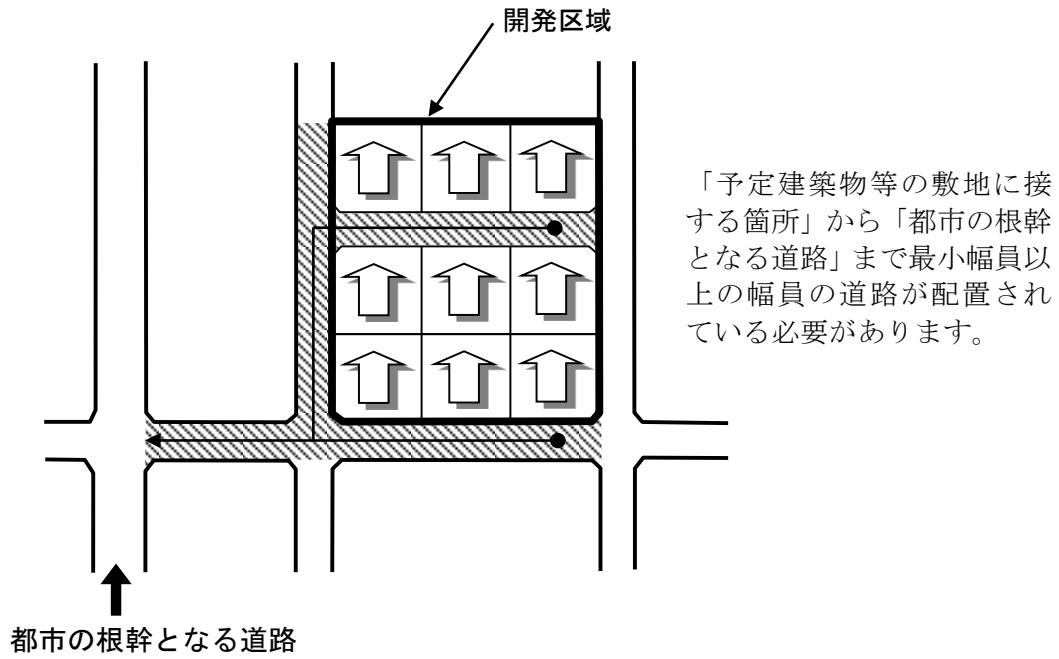
「敷地に接する」とは、道路が敷地の隣にあるだけでなく、人や車両の出入りができるように道路と敷地が接続されていることをいいます。分譲住宅の場合は、各区画が最低幅員以上の道路に接していなければなりません。

なお、自己用住宅は適用しませんが、建築物を建築する際は建築基準法第43条による接道が必要です。

2. 道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されている

本号で定める最小幅員以上の道路が、敷地の人や車両が出入りする部分に接する箇所から、都市の根幹となる道路（国県道、幹線となる町道等）に接続することをいい

ます。つまり、各敷地から、都市の根幹となる道路までの間に規定する幅員が原則とれていることが必要です。



3. 敷地に接する道路の最小幅員

(1) 原則

用途		予定建築物等の敷地の面積	
		1 0 0 0 m ² 未満	1 0 0 0 m ² 以上
住宅	自己用住宅	適用なし	適用なし
	それ以外の住宅（非自己）	6 m	6 m
住宅以外の建築物		6 m	9 m
特定工作物		6 m	9 m

(2) 小区間で通行上支障がない場合

主として住宅の建築の開発行為で、次の要件を全て満たしている場合は、幅員4m以上とすることができます。

- ① 利用者がその道路に面する敷地に居住する者等に限られる道路となっており、通過交通の生じる可能性が少ないこと。
- ② 道路の延長が概ね120m以下であること。
- ③ 道路の両端が幅員6m以上の道路に接していること。

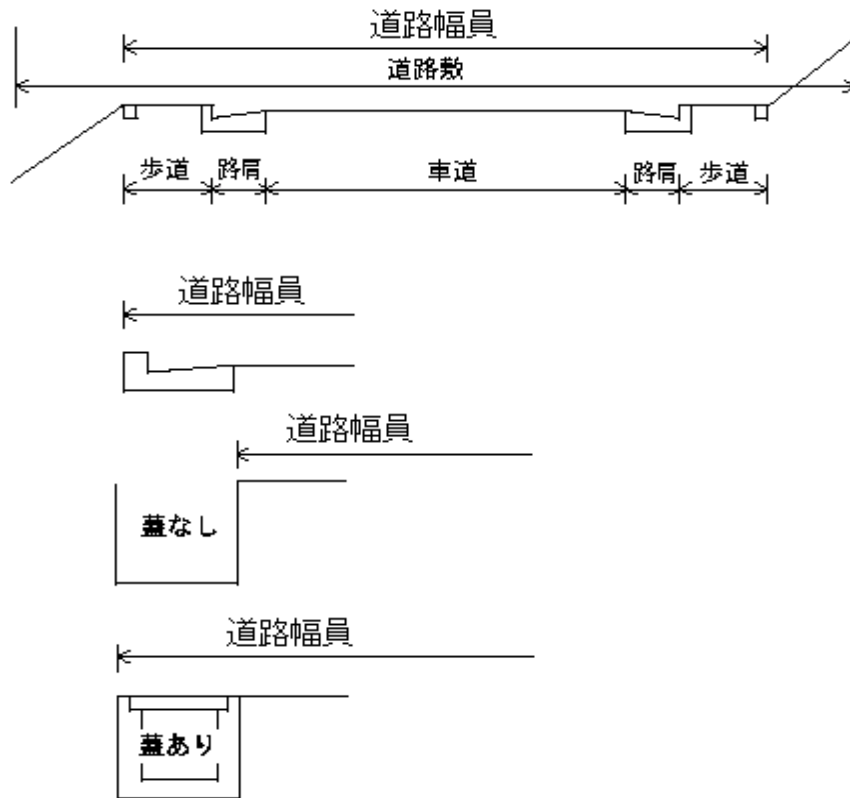
(2) ただし書

道路を整備しない開発行為で、4m以上の幅員で開発区域の規模や形状、開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、本号の要件を満たすことが著しく困難な場合、通行の安全等の点で支障がないと認められる場合は、ただし書きを適用し、次の道路幅員の目安として取り扱います。

予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	0.3ヘクタール未満	4.0m以上
	0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	4.5m以上
	0.6ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	5.5m以上
	0.1ヘクタール未満	4.0m以上
住宅以外の場合	0.1ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満	6.0m以上
	5.0ヘクタール以上 20.0ヘクタール未満	6.5m以上
	すべての場合	6.0m以上
特定工作物の場合	すべての場合	6.0m以上

4. 道路幅員

道路幅員は、道路としての形状がある区域の幅員、つまり、道路構造令に規定する歩道及び自転車道又は自転車歩行車道、車道、中央帯及び路肩の区域の幅員をいい、具体的には、以下のようになります。



③ 開発区域内の主要な道路が接続する道路（政令第25条第4号）

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

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

【解説】

1. 概要

開発区域内の主要な道路の根幹道路（開発区域外の最小幅員は2を参照）に接続することを求め、新たな開発行為を行う土地とその周辺地域が道路交通上一体となることを目的としています。

2. 開発区域外の最小幅員

開発区域内の道路が接続する開発区域外の道路の最小幅員は、次のとおりです。

用途	幅員
住宅（非自己）	6.5 m
原則（住宅以外）	9 m

3. 車両の通行に支障がない道路

「車両の通行に支障がない道路」とは、車両のすれ違い等に歩行者通行の安全を加味した上で、支障がない幅員を有する道路のことをいいます。予定建築物等の用途、開発区域の面積から、一応の目安は次のとおりです。

予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	0.3ヘクタール未満	4.0 m以上
	0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	4.5 m以上
	0.6ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	5.5 m以上
	1.0ヘクタール以上	6.0 m以上
住宅以外の場合	0.1ヘクタール未満	4.0 m以上
	0.1ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満	6.0 m以上
	5.0ヘクタール以上 20.0ヘクタール未満	6.5 m以上
特定工作物の場合	すべての場合	6.0 m以上

④ 歩車道の分離（政令第25条第5号）

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

五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

【解説】

開発区域内の道路のうち9m以上の道路は、歩車道（片側でも可）が分離されていることを規定したものです。歩道の設置する場合、その幅員は、道路構造令第11条第3項により2m以上となっています。道路構造の一般的な事項を定めた道路構造令の規定を準用し、9m以上の道路幅員の場合のみ、歩車道分離を義務化したものです。（車道6m、片側0.5mの両側路肩、片側歩道2mを想定）

ただし、9m未満の道路幅員の場合は、その道路を管理することとなる者と協議した上で歩車道を分離することを妨げるものではありません。

⑤ 道路の構造（省令第24条第1号）

（道路に関する技術的細目）

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

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

【解説】

道路に雨水等の水たまりができるのを防ぐために横断勾配をつけ、次号で設置する道路の排水施設に集水し、開発区域外へと排出することを目的としています。適当な値の横断勾配としては、道路構造令第24条の規定を準用します。

		横断勾配（標準）
車道	舗装路面	1.5%以上2%以下
	その他の路面	3%以上5%以下
歩道		2%

⑥ 道路排水施設の設置（省令第24条第2号）

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

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

【解説】

道路には雨水等を排水するために側溝等を設ける必要があります。これらの施設は、排水機能を維持させるため堅固で耐久力を有する構造で設計します。

⑦ 道路の縦断勾配（省令第24条第3号）

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

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

【解説】

道路の縦断勾配の規定です。道路の縦断勾配は9%以下を原則とします。地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12%以下とすることができます。縦断勾配は、区域内道路の路線や交差点間の平均勾配と規定されていないことから、道路の最大勾配を規定しています。

⑧ 階段状道路（省令第24条第4号）

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

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

【解説】

階段状道路は、一般車両の通行が不可能なので、車両の通行上支障があるために原則として禁止し、歩行者専用道路である場合に限り階段状道路を認めています。

⑨ 袋路状道路（省令第24条第5号）

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

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

【解説】

1. 概要

道路は原則として袋路状でないこと（P字状の道路を含む）を規定しています。その例外として、ただし書で、防災避難上と車両の通行上の二点について支障がない場合は、袋路状であってもよいとした緩和の規定を設けています。

2. 道路が袋路状でないこと

区域内道路の一方は、政令第25条第2号又は第4号に規定する道路に接続し、もう一方は小型自動車通常通行できる幅員を有する道路に接続していることをいいます。（道路構造令第4条第2項参照、小型自動車の車両幅は1.7m）

また、袋路状となる道路が供用開始される道路（整備工事に着手し開発行為の完了

とほぼ同時期に供用開始が見込める場合)に接続し袋路状でなくなるものは、袋路状でないとしなします。

3. 避難上及び車両の通行上支障がない場合

避難上支障がない場合とは、以下の①及び②に該当する場合です。

- ① 道路配置計画が以下の事項のいずれかに該当すること。
 - ・ 袋路状道路の終端が、避難用通路、公園等災害時に避難することが可能な公共施設に接続し、かつ、その公共施設が他の道路に接続しているもの。
 - ・ 袋路状道路の終端が、将来計画されている公園等災害時に避難することが可能な公共施設に接続することが予定され、その公共施設が整備事業に着手され、かつ、他の道路に接続する予定のもの。
 - ・ 開発区域及び周辺地域の地形並びに道路配置状況等により、上記2つとすることが困難な場合であって、開発区域の面積が1,000㎡未満のもの。
- ② 袋路状道路の終端に接続する避難用通路を新たに計画する場合は、道路構造令で規定する歩行者専用道路の基準を満たす幅員、構造で設計されていること。

4. 通行上支障がない場合

通行上支障がない場合とは、以下の全てに適合するように設計されている場合です。

- ① 袋路状道路の延長は、袋路状ではない道路と接続する箇所と当該袋路状道路の終端部との間が、おおむね60m以内であること。
- ② 道路幅員が6m未満であり道路延長が35mを超える場合は、道路の終端部及び35m以内ごとに、自動車の転回広場が設けられていること。
 - ※ 自動車の転回広場：「道路の位置の指定、変更及び廃止の取扱い基準の一部改正について」（平成14年4月1日付、建指第2号）における「令第144条の4第1項第1号ハによる自動車転回広場の基準」に準じたもの。

⑩ 隅切り（省令第24条第6号）

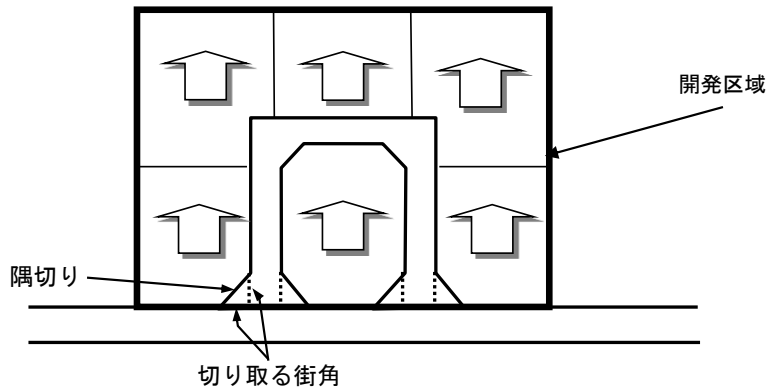
省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

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

【解説】

1. 長さ

隅切りの長さは、道路構造令では規定する車両の軌跡に基づいて算出することを基本としていますが、ひとつひとつの隅切りを道路構造令に基づいて隅切り長を算定し設計することを求めることは合理的とは言えません。そのため嵐山町では、隅切りの長さを審査基準として定めています。基準で定める隅切りの長さを底辺として、切り取られることとなる街角が二等辺三角形になるように設計します。



○審査基準

1 適当な長さの隅切り

隅切りの長さは、次のいずれかであること。

(1) 隅切りの長さが、下表の値以上の場合

道路幅員	40m以上	30m以上 40m未満	20m以上 30m未満	15m以上 20m未満	12m以上 15m未満	10m以上 12m未満	8m以上 10m未満	6m以上 8m未満	4m以上 6m未満
40m以上	12	10	10	8	6				
	15	12	12	10	8				
	8	8	8	6	5				
30m以上 40m未満	10	10	10	8	6	5			
	12	12	12	10	8	6			
	8	8	8	6	5	4			
20m以上 30m未満	10	10	10	8	6	5	5	5	
	12	12	12	10	8	6	6	6	
	8	8	8	6	5	4	4	4	
15m以上 20m未満	8	8	8	8	6	5	5	5	
	10	10	10	10	8	6	6	6	
	6	6	6	6	5	4	4	4	
12m以上 15m未満	6	6	6	6	6	5	5	5	
	8	8	8	8	8	6	6	6	
	5	5	5	5	5	4	4	4	
10m以上 12m未満		5	5	5	5	5	5	5	3
		6	6	6	6	6	6	6	4
		4	4	4	4	4	4	4	2
8m以上 10m未満			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
6m以上 8m未満			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
4m以上 6m未満						3	3	3	3
						4	4	4	4
						2	2	2	2

メートル

単位：ル

上段 交差角 90° 前後
 中段 60° 以下
 下段 120° 以上

(2) 道路構造令等に基づき設計されている場合

⑪ 歩車道の縁石等（省令第24条第7号）

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

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

【解説】

開発区域内に設置する歩道は、縁石、さく、これらと同等の効果があると認められる工作物によって、車道から分離されていることを定めています。

(2) 公園・緑地・広場の設置（政令第25条第6号）

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

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

【解説】

1. 概要

第6号は、開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の場合の規定です。5ha以上の場合は同条7号に規定しています。その内容は、埼玉県開発許可制度の解説を参考にしてください。

また、関連事項として埼玉県の「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」の届出等が必要となる場合があります。

	要件	基準
本文	必要面積	開発区域面積の3%以上
	設置施設	公園、緑地、広場
ただし書	開発区域周辺の状況や予定建築物等の用途、敷地の配置を勘案し、特に必要でないと認められる場合は、開発区域内に公園等を設けなくてもよい。	

2. ただし書

ただし書の適用にあたっては既に開発区域周辺に公園等が整備されている場合等、既存の公園等に関する誘致距離、面積、開発区域の住民が支障なく利用できること等を総合的に勘案して判断します。

公園、緑地及び広場は公共空地なので、私有地の山林等は認められません。

(3) 消防水利（政令第25条第8号）

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

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

【解説】

1. 概要

消防水利が十分に配置されていない区域で開発行為を行う場合は、消防用貯水施設を設置することになります。開発許可で消防用貯水施設を整備する場合も「消防水利の基準」と整合を図り、開発区域内で発生した火災を消火するのに十分な水利を確保することを目的としています。

	年間平均風速が 4 m/秒未満のもの
近隣商業地域、商業地域 工業地域、工業専用地域	100 m
その他の用途 地域及び用途地域の定めら れていない地域	120 m

2. 貯水施設以外の設置

公共の用に供する空地である貯水施設のための規定ですが、消防水利の基準を満たす別の施設を設けることにより、消防水利の基準に適合させることも可能です。

第3節 排水施設（第3号）

法第33条

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

【解説】

嵐山町雨水流出抑制施設設置基準、開発許可制度の解説を参照。

① 管渠の勾配・断面積（政令第26条第1号）

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

一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令（省令第22条）で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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

② 下水道等への接続（政令第26条第2号）

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

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

③ 暗渠排水の原則（政令第26条第3号）

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

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

【解説】

臭気の発生、環境衛生上等から雨水以外の処理されていない汚水は、暗渠によつて排出することを規定しています。また「処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるもの」とは、合併処理浄化槽等で処理された汚水等が考えられます。

④ 排水施設の構造・能力（省令第26条）

（排水施設に関する技術的細目）

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

一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

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

三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、20センチメートル以上のもの）であること。

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

イ 管渠の始まる箇所

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

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

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

七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあ

つては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

第4節 給水施設（第4号）

法第33条

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来たさないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

【解説】

水道その他の給水施設についての基準を定めたものです。自己居住用住宅以外のお開発行為の場合は、開発区域で想定される需要に支障がないような構造や能力で給水施設の設計が定められていることを規定しています。政省令で技術的細目を定めていませんが、水道法等で定める基準を満たしていれば、目的が達成されます。

第5節 地区計画等への適合（第5号）

法第33条

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

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

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

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第2号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

【解説】

地区計画等でイからホに該当するものが定められている土地で開発行為を行う場

合、予定建築物の用途や開発行為に関する設計が地区計画等に定められた内容に即した設計となっていることを定めています。

「即して定められていること」とは、開発行為の設計が、地区計画等の内容に一致しているだけでなく、正確には一致していないものの地区計画等の目的を達成するような場合も含まれます。

第6節 公共公益施設（第6号）

法第33条

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

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

【解説】

主に住宅を建築する目的で行う20ha以上の開発行為が対象です。
詳細は、開発許可制度の解説を参照。

第7節 切土・盛土（第7号）

法第33条

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

宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事
宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的助言に従い講じるものであること。

【解説】

開発区域内の土地が、地盤の沈下や崖崩れや出水のおそれがある土地の場合は、災害発生を防止するため安全上必要な措置が講ぜられるように設計することを規定しています。

地盤対策が必要であることを定めており、具体的な基準は政令、省令で規定しています。嵐山町では、政省令の内容の判断については、宅地造成等規制法施行令第2章「宅地造成に関する技術基準」及び宅地造成等規制法の施行にあたっての留意事項について（改正：平成19年3月28日国都開第27号）の中に示されている「宅地防災マニュアル」を参考にして判断します。

① 軟弱地盤対策（政令第28条第1号）

政令第28条

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

【解説】

軟弱地盤対策を行うことを規定しており、開発区域内の土地が軟弱である場合は、土の置換えや地盤改良、各種ドレーン工法による水抜き等の措置を講じ、地盤の沈下や開発区域外の地盤の隆起が生じないような設計とします。

② 崖上面の処理（政令第28条第2号）

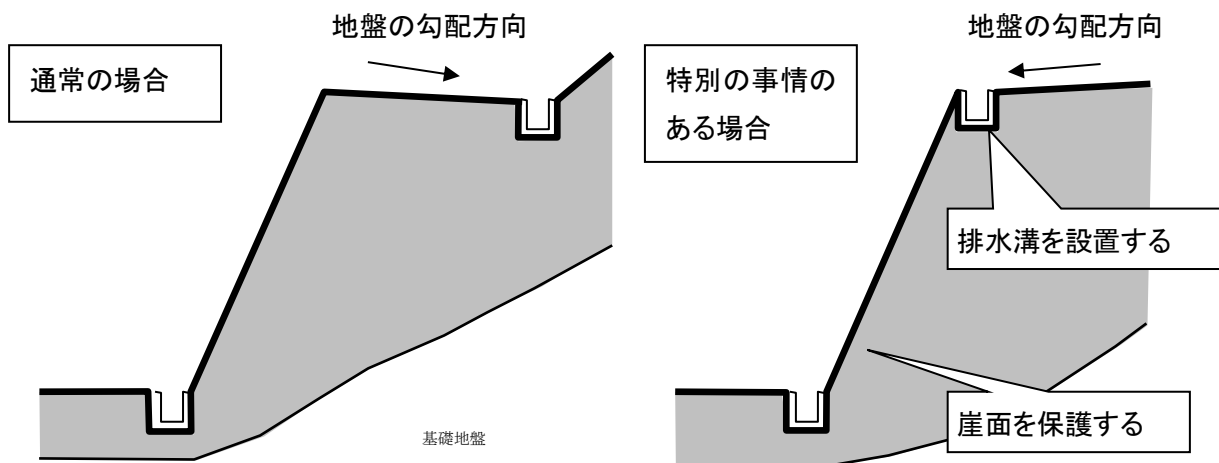
政令第28条

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

【解説】

下図に示すように地盤を崖とは反対の方向に勾配を付けることにより、雨水その他の地表水による崖面浸食や雨水等の崖上端付近での浸透による崖面崩壊を防止することを目的としています。

「崖」とは、地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいいます。なお、ここでいう「崖」には、擁壁で覆われる崖も含まれます。



③ 切土地盤の滑り防止（政令第28条第3号）

政令第28条

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

【解説】

「滑りやすい土質の層がある」とは、切土することにより、内部摩擦角が特に小さい等物理的に不安定な土質の層が露出する場合をいいます。

④ 盛土地盤の安定（政令第28条第4号）

政令第28条

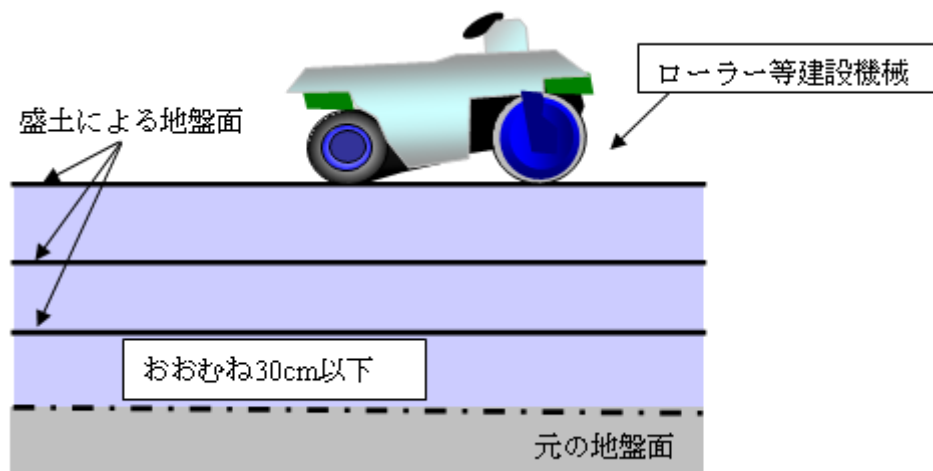
四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30センチメートル以下の厚さ

の層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

【解説】

盛土した地盤は一般に土粒子間の結合が緩く、雨水その他の地表水等の浸透が容易であり、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下や崩壊が起りやすい状態にあります。そこで、ローラー等による締め固めを行い土粒子間の結合を強固にすることにより、地盤の圧縮性を少なくし地耐力を増加させる必要があります。

盛土を行う場合は、有機質土等を除いた良質土を使用し、おおむね30cm以下に敷き均しとローラーその他の建設機械を用いて締め固めるように設計、施工を行います。



⑤ 盛土地盤の滑り防止（政令第28条第5号）

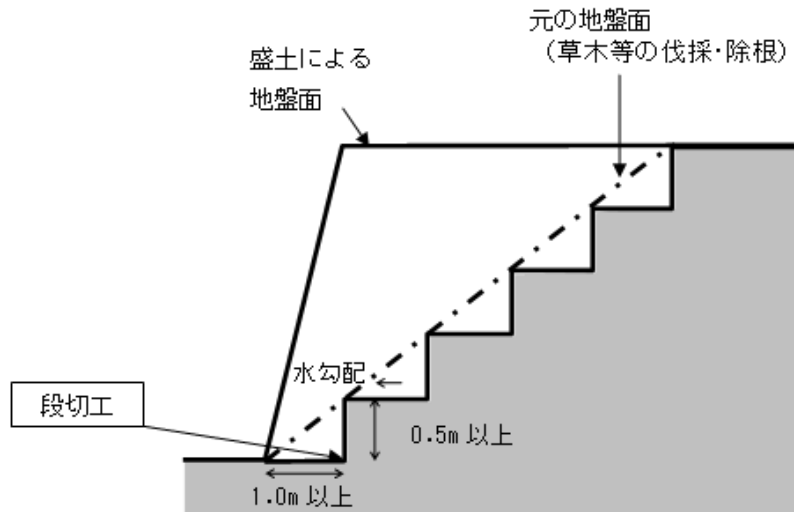
政令第28条

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

【解説】

著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水その他の地表水の浸透又は地震等により、新旧地盤の接する面を滑り面とするすべりが起りやすいので、段切り等を行い新旧地盤の接触面積を増加させ、滑りに対する安全措置を講ずる必要があります。なお、その他の措置としては、雑草等が茂っている地面に直接盛土をすると、植物が次第に腐食し新旧地盤の接する面に弱い層が形成され、滑りが起りやすくなることから、盛土を行う前に雑草等を除去する措置等が考えられます。

「著しく傾斜している」とは、原地盤面が水平面に対して15度（約 1：4）程度以上の角度をなす地盤のものをいいます



⑥ 崖面の保護（政令第28条第6号）

政令第28条

六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令（省令第23条）で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

（がけ面の保護）

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

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

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

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

2 前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合

において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

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

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

(擁壁に関する技術的細目)

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

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

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

ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

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

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

【解説】

1. 概要

省令第23条では崖面の保護の具体的な方法について、省令第27条では擁壁の構造等について規定しています。

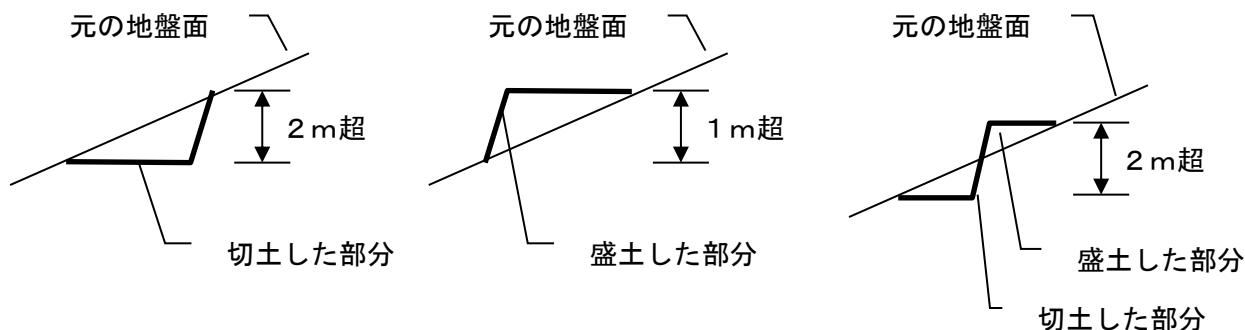
擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練石積み造のものとしなければなりません。

なお、建築用の軽量コンクリートブロックは、安定計算や構造に関しての安全性の検討をすることができないため、省令第23条第1項の規定により設置される擁壁（義務擁壁）として用いることはできません。

2. 義務擁壁（省令第23条第1項）

原則として擁壁で覆わなければならない崖を規定しています。これを図に示すと下図のとおりです。

第1項ただし書、第2項については、開発許可制度の解説を参照。



3. 擁壁の構造計算及び構造

宅地造成等規制法施行令（第7条及び第8条）、宅地防災マニュアルの規定を準用します。また、開発行為によって築造される擁壁で2mを超えるものは、建築基準法施行令第142条の規定を準用（省令第27条第2項）することを規定しています。

○審査基準

1 擁壁の構造

擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練石積み造のものとしなければならない。

2 擁壁の構造計算及び構造

鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造計算は、宅地造成等規制法施行令第7条の規定を準用する。

また、間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、宅地造成等規制法施行令第8条の規定を準用する。

3 その他の擁壁

宅地造成等規制法施行令第14条に基づく国土交通大臣が認定する擁壁を用いる場合は、認定条件（適用土質、必要地耐力等）に適合することを確認すること。

⑦ 地下水を排出する排水施設の設置（政令第28条第7号）

政令第28条

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令^{（省令第22条）}で定める排水施設が設置されていること。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

省令第22条

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

【解説】

開発許可制度の解説を参照。

第8節 災害危険区域等の除外（第8号）

【解説】

開発許可制度の解説を参照。

第9節 樹木の保存・表土の保全（第9号）

【解説】

開発許可制度の解説を参照。

第10節 緩衝帯（第10号）

【解説】

開発許可制度の解説を参照。

第11節 輸送施設（第11号）

【解説】

開発許可制度の解説を参照。

第12節 申請者の資力・信用（第12号）

法第33条

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令^{（政令第24条の2）}で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模）

政令第24条の2 法第33条第1項第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

【解説】

1. 開発行為を行うために必要な資力がある

開発行為を行う者が計画どおりに開発行為を完了するための資力があることをいう。

2. 開発行為を行うために必要な信用がある

開発行為を行う者が開発行為を行うに当たっての信用があることをいう。開発行為を行う者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）である場合、また、法人であつて、その役員のうち暴力団員等に該当する者があるものである場合、暴力団員等がその事業活動を支配する者である場合、過去に開発許可制度の処分や違反是正指導に従わない常習歴がある場合等は信用があるとはいえません。また、税金の滞納がある場合は、資力、信用が両方ともあるとはいえません。

第13節 工事施行者の能力（第13号）

法第33条

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令^{（政令第24条の3）}で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

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

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

【解説】

「開発行為を行うために必要な能力がある」とは、工事施行者が計画どおりに当該開発行為を行うための能力があることをいいます。この能力の有無については、工事実績、技術者の数や建設機械の保有数等をもとに判断します。

第14節 関係権利者の同意（第14号）

法第33条

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

【解説】

1. 概要

開発行為を行う土地や開発行為に関する工事を行う土地又はそれらの土地に存する建築物等について、開発行為に関する工事の妨げとなる権利のある者の相当数から同意を得る必要があることを規定しています。

相当数とは、所有権及び借地権を有する者（人数）及び土地の総地籍（面積）のそれぞれ3分の2以上を目安とします。

2. 同意書が必要な権利

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地及び建物や工作物について権利を有している者をいいます。妨げとなる権利には以下のものが考えられ、この権利者から必ず同意書が必要となります。

土地に関して	所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等（土地が保全処分の対象となっている場合には、保全処分をした者も含まれます。）
建物や工作物に関して	所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等

第15節 最低敷地面積（法第33条第4項）

法第33条

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令（政令第29条の3）で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

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

（法第33条第4項の規定による最低敷地面積）

条例第3条 市街化調整区域において、開発行為を行う場合における法第33条第4項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、300平方メートルとする。ただし、法第34条第13号に掲げる開発行為その他良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であって規則で定めるものについては、この限りでない。

（条例第3条の規則で定める開発行為）

施行規則第2条 条例第3条の規則で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第8号の2及び第14号に掲げる開発行為
- (2) 条例第6条第1項第4号及び第8号に掲げる開発行為
- (3) 住宅の建築を目的として造成された土地のうち町長が指定した区域内において行う開発行為
- (4) 法第12条の5第1項の規定による地区計画の区域（最低敷地面積が定められている区域に限る。）内において行う開発行為
- (5) 埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例の一部を改正する条例（平成15年埼玉県条例第48号）の施行の日（平成15年6月1日）以後に区画の変更のない土地において行う開発行為であって、当該土地の区画の変更を行わないもの

2 町長は、前項第3号の規定により区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示するものとする。

【解説】

最低敷地規模の規制は、いわゆるミニ開発を防止し、日照、採光、通風等の環境を確保するとともに、景観の維持にもつながり、良好な市街地環境の形成又は保持を図る上で効果的な手法として、平成12年の法改正で技術基準に追加されました。

嵐山町では市街化調整区域に限り、最低敷地面積を300㎡としています。

第6章 立地基準（法第34条）

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

一～十四 （略）

【解説】

1. 市街化調整区域における開発規制

市街化調整区域で開発許可できる開発行為は、法第34条各号のいずれかに該当する場合でなければ、開発許可をしてはなりません。法第34条各号の構成は次のとおりです。

- 全国で認められる定型的な基準（法による基準） → 第1～10号、第13号
- 嵐山町で認められる定型的な基準（条例による基準） → 第11号、第12号
- 個別の事情を勘案して認められる基準 → 第14号

各号の規定は、政令等がありますが、開発許可の可否を判断する基準としては具体的ではありません。そこで、公平公正な審査事務の運用を図るため、「2. 市街化調整区域における開発許可の在り方」を踏まえ、適切に審査基準を定めることが必要となります。

2. 市街化調整区域における開発許可の在り方

市街化調整区域における開発許可については、地域の実情に応じた運用が重要となっていますが、市街化を抑制すべき地域であるという市街化調整区域の性格に十分留意して、以下の点などを総合的に勘案することが求められています。

- ① 防災上の観点、優良な集団農地や優れた自然環境等の保全・維持の観点から、開発行為が行われても支障のない区域であるか。
- ② 東松山都市計画区域マスタープランや嵐山町都市計画マスタープランなど、まちづくりの将来像を示すマスタープランに適合しているか。
- ③ 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。
- ④ 開発予定区域周辺における公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設の整備予定などを勘案して適切と認められるか。
- ⑤ 既成市街地の空家・空地の増加につながらないか。

3. 市街化調整区域の第二種特定工作物の立地について

市街化調整区域の第二種特定工作物（ゴルフコース、野球場等の運動レジャー施設又は墓地で1ha以上のもの）は、市街化の誘因となるものではないため、立地の制限がありません。審査において、法第33条の審査基準はかかります。

4. 審査基準の掲載について

次の号については、次の理由により掲載しておりません。

該当号	理 由
3号	許可されるものがないため
5号	許可されるものがないため。
6号	中小企業高度化資金の貸付は、埼玉県の実績がないため
8号	相談等の件数が少ないため
10号	相談等の件数が少ないため

第1節 日常生活に必要な物品、修理等の店舗等、公共公益施設（第1号）

法第34条

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

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）
政令第29条の5 法第34条第1号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハまでに掲げる建築物とする。

（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公益上必要な建築物）

政令第21条

二十六 （略）

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
 - ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
 - ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ・ホ （略）

【解説】

1. 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者

開発区域の周辺住民の日常生活に必要な建築物なので、開発区域は相応の利用者が想定される集落内である必要があります（既存集落内であること）。

2. 公益上必要な建築物

公益上必要な建築物は、開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者が主たる利用者である施設のことです。

なお、平成18年の法改正により、社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）は、開発許可等が不要の建築物から開発許可を要する建築物に変更になりました（法第29条第1項第3号の改正）。

(1) 学校等（政令第21条第26号イ）

○審査基準

1. 開発区域

既存集落内であること。

2. 予定建築物

- 町が設置する小中学校
- 幼稚園（町立、私立）

※ それ以外の学校（高校、大学等）、専門学校は、生徒が広域に及ぶため該当しません。大学は、第12号に基づく条例で規定されています。

(2) 社会福祉施設等（政令第21条第26号ロ）

○審査基準

1. 開発区域

既存集落内であること。

2. 予定建築物

通所系の社会福祉施設が該当します。

- デイサービス施設
- 保育所
- 認知症対応型共同生活介護（グループホーム）
- 小規模（定員29人以下）の特別養護老人ホーム
- 小規模（定員29人以下）の特定施設入所者生活介護（ケアハウス）

(3) 医療施設（政令第21条第26号ハ）

○審査基準

1. 開発区域

既存集落内であること。

2. 予定建築物

- 診療所
- 助産所

3. 店舗等

○審査基準

1. 開発区域

既存集落内であること。

2. 予定建築物

- 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項第2号に掲げるもの
 - あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所であって、床面積の合計が150平方メートル以内のもの
 - 自動車修理工場（専ら自己の業務用自動車の修理整備を行うもの、自動車の販売を行うもの又は自動車の解体を行うものを除く。）又は農機具修理工場であって、作業場の床面積の合計が300平方メートル以内のもの
- 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

- ※ 著しく規模の大きな店舗等は該当しません。
- ※ 日常生活に必要な物品の販売等において、営業時間外も管理者が常駐する必要は認められませんので、住宅を兼ねる店舗は該当しません。
- ※ 周辺住民を対象とした「コンビニエンスストア」であれば立地できます。

第2節 観光資源等の必要な施設（第2号）

法第34条

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

【解説】

「観光資源の有効な利用上必要な建築物等」とは、観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の施設、観光価値を維持するために必要な休憩施設等が該当します。

本号に該当する観光資源については、「嵐山町観光資源の保護、育成及び開発に関する方針」において、開発の施策を講ずるべき観光資源として位置づけされたものとします。

なお、鉱物資源の利用上必要な建築物等については、開発許可制度の解説を参照。

○審査基準

1. 開発区域

利用の対象となる観光資源が存在する市街化調整区域内であって、次のいずれかに該当するものであること。

- 観光資源の存する敷地（又は土地）内
- 観光資源の存する敷地（又は土地）に隣接している区域
- 観光資源の存する敷地（又は土地）から概ね500メートル以内の区域

2. 予定建築物

観光資源を利用するために必要な建築物又は第一種特定工作物であって、次のいずれかに該当するものであること。

- 観光資源を鑑賞するために必要な展望台等
- 観光価値を維持するために必要な休憩施設、宿泊施設等（観光客に軽食等を提供する飲食店、土産物店、温泉を利用するための入浴施設）

第3節 農業等の処理等の施設（第4号）

法第34条

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令^(政令第20条)で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

【解説】

1. 農業、林業又は漁業の用に供する建築物

建築物の中で経済活動が生業として継続的に行われるものが対象になります。したがって、農業等については、単に産業分類上当該事業に分類されているだけではなく、耕作面積や生産物の販売額等が生業として認められる程度の規模である必要があります。生業として認められる範囲は開発許可不要となる農林漁業用の建築物と同様に取り扱います。また、開発区域は、農林漁業用の施設を建築することとなりますので、農林漁業が営まれている土地と同一の市街化調整区域内である必要があります。

なお、収穫した農林水産物をそのまま販売する行為は出荷の一形態ということができますので、農業、林業又は漁業を営む者が自家生産物を販売する行為は、農業、林業又は漁業に含まれるものとして扱います。

○審査基準

1. 開発区域

予定建築物がその用に供される農業、林業又は漁業が営まれている市街化調整区域内であること。

2. 予定建築物

農業、林業又は漁業の用に供する建築物で、法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの。

3. 該当事業

農業、林業又は漁業とは、次に掲げる基準に該当する事業とする。

- (1) 農業については、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業のうち農業に分類される事業であって、経営耕地面積10アール以上の農地において営まれているもの又は前年の農業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (2) 林業については、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業のうち林業に分類される事業であって、所有権又は所有権以外の権原に基づいて育林又は伐採を行うことができる1ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は前年の林業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (3) 漁業については、日本標準産業分類の大分類B－漁業に分類される事業であって、前年の漁業生産物の総販売額が15万円以上のもの

2. 農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等

処理、貯蔵又は加工等を行う建築物で扱う原材料となる農林水産物は、当該市街化調整区域において生産される必要があります。鮮度の観点から農作物等の生産地で速やかに処理加工等を行うことが合理的と考えられるため農林漁業用施設等が市街化調整区域に立地をすることを認めました。

○審査基準

1. 開発区域

予定建築物等で扱う農林水産物のうち、数量及び金額において過半のものが生産される市街化調整区域内であること。

2. 予定建築物

予定建築物等は、次のいずれかに該当するものであること。

- 農林水産物を集荷、出荷、選別又は貯蔵するための建築物又は第一種特定工作物であって、農業、林業又は漁業に分類される事業以外の事業のもの
- 農林水産物を直接原材料として加工する事業の建築物又は第一種特定工作物
- 農林水産物を販売するための建築物又は第一種特定工作物

第4節 既存工場の関連施設（第7号）

法第34条

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

【解説】

1. 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設

開発行為を行おうとする市街化調整区域において、現に日本標準産業分類大分類E—製造業に分類される事業の工場のことをいいます。

2. 密接な関連を有する

既存の工場との間で、原材料や生産物の納入や受け入れに大きく依存する関係があるということを行います。

3. 事業活動の効率化

既存の工場と関連する事業所が位置的に接近して立地することにより双方が一体的に機能することですので、開発区域は、隣地に空地がないなど、やむを得ない場合を除き、原則として既存工場に隣接する土地であることが必要です。

○審査基準

1. 開発区域

原則として既存工場に隣接する土地であること。（隣地に空地がないなど、やむを得ない場合には、隣地に相当する位置に存する土地であること。）

2. 予定建築物

関連事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物

3. 関連事業

市街化調整区域に立地する既存工場と、次に掲げるいずれかの事業であること。

- (1) 既存工場の事業の原材料の5割以上を、自己の事業における生産物の中から納入する。
- (2) 既存工場の事業の生産物の5割以上を、自己の事業における原材料として受け入れる。
- (3) 自己の事業の原材料の5割以上を、既存工場の事業の生産物から受け入れる。
- (4) 自己の事業の生産物の5割以上を、既存工場の事業の原材料として納入する。

第5節 災害危険区域等からの移転する施設（第8号の2）

法第34条

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

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

政令第29条の7

法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

【解説】

1. 制定経緯

令和2年の都市計画法改正（令和4年4月1日施行）で、新たに追加された基準です。災害リスクの高いエリアにある建築物等のより安全なエリアへの移転を促進する観点から、市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物等に係る開発行為を許可し得ることとしたものです。

2. 開発不適区域

開発不適区域とは災害危険区域等と政令で定める区域のことであり、災害危険区域等とは法第33条第1項第8号に規定する区域のことです。

災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域

○審査基準

1. 開発行為を行う者

自己の所有する建築物又は第一種特定工作物の敷地の一部又は全部が開発不適区域内であることにより、市街化調整区域の開発不適区域以外の土地に建築物又は第一種特定工作物を建築又は建設する必要がある者であること。

2. 予定建築物

従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途

3. その他

開発不適区域以外の土地に移転する場合、従前の建築物又は第一種特定工作物は、原則、除却するものとする。

第6節 沿道サービス施設（第9号）

法第34条

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令（政令第29条の7）で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等）

政令第29条の8 法第34条第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

【解説】

1. 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

比較的交通量が多く、長距離の区間を結ぶ幹線道路の円滑な交通を確保するために設けられることです。開発区域は、国道、県道又はこれらの道路と交差する主要な町道の沿道に限ります。

2. 道路管理施設

道路の維持修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものです。

3. 休憩所

道路を通行する自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための施設であり、いわゆるドライブインがこれに該当します。また、コンビニエンスストアについても、弁当等の飲食物の販売や駐車場が休憩スペースとして利用可能であることが一般的に認識されていることを鑑み、幹線道路の沿道に立地するものは休憩所に該当するものとしします。

○審査基準

1. 開発区域

市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道、これらの道路と交差又は接続する幅員12m以上の町道（以下「対象道路」という。）に6m以上接していること。

対象道路に側道があり、側道を経由して開発区域に出入りできる場合、側道を対象道路とみなす。

なお、対象道路は、国道又は県道と交差又は接続する箇所から12m以上の幅員が連続する区間に限るものとする。

2. 予定建築物

□ ドライブイン（自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための飲

食店等の施設であって宿泊施設を併設しないもの)

- コンビニエンスストア（主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行うもの)

※ 給油所については、開発許可制度の解説を参照。

第7節 条例で指定した集落区域における開発行為（第11号）

法第34条

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止上その他の事情を考慮して政令（政令第29条の8）で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

政令第29条の9 法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が倒壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

【解説】

1. 制定経緯

平成12年の都市計画法改正で、既存宅地確認制度が廃止され、その代替え措置として新たに追加された基準です（制定当時は、法第34条第8号の3）。

開発許可権限をもつ地方公共団体があらかじめ条例で区域を定め、その区域で環境保全上支障のない建築物を建築することを許容することとしました。

令和2年の都市計画法改正（令和4年4月1日施行）で、災害の防止等の事情を考慮することを法律上明確化され、11号区域から政令第29条の9で定める災害リス

クの高い区域を除きました。

2. 市街化区域に隣接し、又は近接

- ・隣接する → 市街化区域に隣り合って接している地域
- ・近接する → 市街化調整区域の規模、奥行き、その他の形態、市街化区域との位置関係、集落の形成状況に照らして近接かどうか判断します。距離をもって判断する場合には、市街化区域からの距離が1キロメートル以内に集落の全部又は一部が含まれる地域を市街化区域に近接する地域と考えています。また、市街化区域から離れている集落は、公民館や小学校等の公共施設等の周辺の集落であれば、市街化区域との一体性が認められ、市街化区域に近接する地域として扱うことができると考えています。

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

嵐山町の市街化調整区域では、河川や山地により分断されることなく、道路等によって市街化区域と緊密に結ばれていることです。

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

条例第5条 法第34条第11号の規定により開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項に掲げる建築物（長屋、共同住宅、寄宿舍及び下宿を除く。）以外の建築物とする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる場合で、町長が別に指定したときは、この限りでない。

2 町長は、前項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定しようとするときは、あらかじめ嵐山町都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

3 町長は、第1項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

4 第1項ただし書及び前2項の規定は、第1項ただし書の規定により別に指定した予定建築物等の用途の変更又は廃止について準用する。

○審査基準

1. 開発区域

1 1号区域が指定されていること。

2. 予定建築物

第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物（長屋、共同住宅、寄宿舍及び下宿を除く。）

第8節 条例で定めた開発行為（第12号—条例6条）

法第34条

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令（政令第29条の9）で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

政令第29条の9 法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

【解説】

1. 制定経緯

平成12年改正で追加された基準です（制定当時は法第34条第8号の4）。

平成12年改正以前は、法第34条第1号から第10号イ（平成18年改正で廃止）までの開発行為に該当しないものであっても、市街化を促進するおそれがないと認められ、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ものは、同条第14号（旧第10号ロ）に該当するものとして開発審査会の議を経て許可されてきました。

このような実務の積み重ねを経るなかで、開発行為の区域やその目的、予定建築物の用途等を組み合わせることにより、地域の実情に応じて定型化できることが明らかとなった開発行為については、それを条例で規定することにより法第34条の立地基準として設定することができるとしたものです。

埼玉県では、従来、開発審査会の議を経た開発許可実績を定型化し、これに該当するものは開発審査会の議を経たものとして包括的に取り扱う開発審査会の議決（一括議決基準）を運用していました。しかし、平成12年改正の趣旨に基づき、これまでの一括議決基準を廃止し、条例（県条例第6条）を定めて運用しています。

令和2年の都市計画法改正（令和4年4月1日施行）で、災害の防止等の事情を考慮することを法律上明確化され、11号及び12号区域（既存集落含む。）から政令第29条の9で定める災害リスクの高い区域を除きました。それに伴い、条例第6条ただし書を削除する改正を行いました。

2. 条例の審査基準の記載について

○：審査基準に掲載しています。

赤本：開発許可制度の解説を参照。

条例	内容	基準の掲載
第1号	産業系	○
第2号ア	線引き前所有地の自己用住宅	○
イ	長期居住する者の親族の自己用住宅	○
ウ	線引き前から居住する者の親族の自己用住宅	○
第3号	長期居住する者の自己業務の建築物	○
第4号	公共移転	○
第5号	大学	赤本
第6号	建築基準法第51条ただし書の許可を受けた建築物等	赤本
第7号	集会所	赤本
第8号	既存の自己用建築物の敷地拡張	○

(1) 産業系 (第1号)

条例第6条

- (1) 法第18条の2第1項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針に基づいて本町が策定した土地利用に関する計画に即して町長が予定建築物の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

施行規則第3条 条例第6条第1項第1号の規定による指定は、同号により町長が指定する予定建築物の用途、土地の区域等が次に掲げる基準に該当する場合に限り、行うものとする。

- (1) 当該指定に係る土地の区域及びその周辺の地域において、当該指定に係る予定建築物を建築する目的で行う開発行為のため、新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められること。
- (2) 当該指定に係る土地の区域を含む町の区域のその他の区域において、当該指定に係る予定建築物を建築する適当な土地がないと認められること(町長が町の振興を図るため、特に必要があると認める場合を除く。)
- (3) 当該指定に係る土地の区域の面積が20ヘクタール未満(町長が特に必要があると認める場合にあつては、町長が認める面積)であること。
- (4) 当該指定に係る予定建築物の用途が次に掲げるもののいずれかであること。

ア 流通業務施設

イ 工業施設

ウ 商業施設であつて次に掲げる用途のいずれかに該当するもの(当該用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以下のものに限る。)

(ア) 小売業の店舗(大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)第2条第1項に規定する店舗面積の合計が3,000平方メートル未満のものに限る。

(ウ)において同じ。)

(イ) 飲食店

(ウ) 小売業の店舗及び飲食店の用途のみを併せ有する施設

2 前項の規定にかかわらず、条例第6条第1項第1号の町長の指定に係る土地の区域を含む町の区域内に現に同号の規定による指定がされている土地の区域(以下「指定済みの区域」という。)がある場合においては、当該指定に係る土地の区域の面積に当該指定済みの区域の面積の合計を加えた値が20ヘクタール(町長が特に必要があると認める場合にあつては、町長が認める面積)未満の場合でなければ、同号の規定による指定は、行わないものとする。ただし、当該指定済みの区域において建築されている建築物の敷地(建築物と一体的に利用する駐車場等を含む。)の面積の合計が当該指定済みの区域の面積の合計の10分の8以上を占める場合は、この限りでない。

3 前項ただし書に規定する場合における第1項第3号の規定の適用については、同条中「20ヘクタール」とあるのは、「20ヘクタール(次項に規定する指定済みの区

域において同項に規定する建築物の敷地以外の土地がある場合においては、20ヘクタールからその面積（その面積が20ヘクタールを超える場合にあっては、20ヘクタール）を減じた値」とする。

【解説】

1. 概要

嵐山町都市計画マスタープランに即した指定を行うのではなく、嵐山町が嵐山町都市計画マスタープランを実現するための具体的な土地利用計画に即した区域を「嵐山町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第6条第1項第1号」に係る指定運用方針に基づき嵐山町長が指定します。

○審査基準

1. 開発区域

産業系12号区域が指定されていること。

2. 予定建築物

- 流通業務・工業施設
- 商業施設（床面積1万㎡以下のもの）
 - 小売業店舗（店舗面積3,000㎡未満）
 - 飲食店
 - 小売業の店舗及び飲食店の用途のみを併せ有する施設

(2) 線引き前所有地の自己用住宅 (第2号ア)

条例第6条

(2) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

ア 既存の集落に自己又はその親族が区域区分日前から所有する土地において行うもの

【解説】

1. 親族

民法第725条に規定する親族（6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族）とします。

○審査基準

1. 開発区域

区域：既存集落内

土地：開発行為を行う者又はその親族が線引き前から現在まで所有している土地

居住：要件なし

2. 予定建築物

専用住宅（申請者居住用）

(3) 長期居住する者の親族の自己用住宅 (第2号イ)

条例第6条

(2) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

イ 本町又は本町に隣接する市町の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

【解説】

1. 20年以上居住する親族

親族が姻族である場合には、その姻族が市街化調整区域に20年以上居住していれば該当します。婚姻から20年経過している必要はありません。

○審査基準

1. 開発区域

区域：既存集落内

土地：開発行為を行う者又はその親族が所有している土地

(農地で所有権移転がある場合、農地法第5条許可を停止条件とした所有権移転仮登記を完了したものとする。)

居住：嵐山町又は隣接の市町村の市街化調整区域に親族が20年以上の居住

現在も親族が継続して居住

2. 予定建築物

専用住宅（申請者居住用）

（4）線引き前から居住する者の親族の自己用住宅（第2号ウ）

条例第6条

(2) 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

ウ 本町又は本町に隣接する市町の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

【解説】

○審査基準

1. 開発区域

区域：要件なし

土地：開発行為を行う者又はその親族が線引き前から現在まで所有している土地

居住：嵐山町又は隣接する市町村の市街化調整区域に親族が線引き前から現在（継続して）まで居住

2. 予定建築物

専用住宅（申請者居住用）

(5) 長期居住する者の自己業務の建築物（第3号）

条例第6条

- (3) 20年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であつて規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

【解説】

1. 近隣

住居と実態的には一体であると認められる位置を意味するものですから、住居と離れている、結びついていないと捉えられる場所であつてはなりません。

○審査基準

1. 開発行為を行う者

現在の居住地に20年以上居住している者であること。

2. 開発区域

居住する土地又は居住する土地からおおむね50メートル以内の土地であること。

3. 予定建築物（自己業務用）

- 工場（延べ床面積100㎡以内で、作業場の延べ床面積50㎡以内）
- 事務所（延べ床面積100㎡以内）

(6) 公共移転 (第4号)

条例第6条

(4) 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

【解説】

都市施設の整備や市街地開発事業に伴う収用対象事業は、都市計画を実現するために非常に重要であります。このような公共事業の施行により除却する既存施設に代わる建築物の立地を市街化区域内に限ることは、著しく不適當です。

○審査基準

1. 開発行為を行う者

自己の建築物の敷地の一部又は全部において、土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業又は他の法律によって土地を収用することができる事業が施行され、当該建築物を移転又は除却する者であること。

2. 開発区域

予定建築物の用途は、移転に係る建築物と同一であること。

3. 予定建築物

従前の建築物が二つの用途を兼ねるものであるときは、一方の用途に係る建築物を移転し、他方の用途に係る建築物を従前の敷地の残地に建築することができることとする。

(7) 既存の自己用建築物の敷地拡張 (第8号)

条例第6条

(8) 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為

【解説】

1. 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物

対象となる建築物を自己用の建築物（居住用、業務用）に限定しています。

自己用の建築物は、建物使用者と立地している場所の関係が強く、敷地の拡張をすることが考えられ、敷地拡張と捉えられる範囲の開発行為であるならば、市街化区域に移転を強いるのは著しく不適當です。

2. 同一の用途

対象となる建築物は、既存建築物と同一の用途の建築物です。これは、建築物の用途の変更が法第43条により市街化調整区域では規制対象となっていること、用途変更により当該土地で拡張することは妥当ではないので、対象としません。

《同一用途の判断》

開発許可等がある場合…許可書や証明書の予定建築物と同一のものとしします。

開発許可等がない、不明な場合…建築確認、既存建築物の利用形態、不動産登記簿、他法令の手続きの状況、法の変遷等を総合的に判断します。

3. 敷地の拡張

敷地の拡張とは、建築敷地を拡張することをいいます。敷地の拡張なので、現在の建築敷地は必ず全部含むこととなります。

《現在の建築敷地の判断》

原則、開発登録簿や建築確認での敷地としします。

※ 道路整備事業等により開発許可や建築確認時の区画が変更となった場合は、変更後の区画となります。

《敷地拡張の範囲の判断》

開発許可等の手続、現在の土地利用の状況、法の変遷等を総合的に判断します。

例えば、長期間、建築物に付随し、一体的に駐車場として利用していた土地を建築敷地に含めることは、実質的に敷地の拡張はなく、法的な建築敷地の拡張にとどまる場合であり、敷地の拡張に該当するとして支障ありません。しかし、新たな公共施設の整備が必要な場合や小規模な建築敷地を基にして広大な建築敷地を設定する場合は、敷地の拡張ではなく、新規立地となります。

○審査基準

1. 開発行為を行う者

現に存する建築物は、自己の居住又は自己の業務の建築物であること。

2. 開発区域

既存の建築物の敷地を全て含むこと。

3. 予定建築物

既存の建築物と同一であること。

第8節 埼玉県開発審査会の許可する開発行為（第14号）

法第34条

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

【解説】

1. 概要

法第34条第1号から第13号までの規定に該当しない開発行為であっても、ある要件を認められるものについては、開発許可権者が開発審査会の議を経て許可しうることを定めたものです。開発行為の内容について、開発許可権者が本号に該当するかどうかを判断し、許可をしようとする場合にのみ、許可権者は開発審査会に諮問し、その議を経ることとなります。

《要件》 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
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

2. 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

開発行為が行われて、予定されている建築物等が立地することにより、開発区域の周辺に関連する建築物等が誘発されて建ち並ぶことをいうのではなく、道路や排水施設等の公共施設が整備されないままに、農地や山林等が無秩序に宅地化し、建築物等が立地されることにより、開発区域の周辺に新たな公共施設を整備する必要が生じる事態をいいます。

3. 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

「市街化区域内において行うことが困難」とは、市街化区域内において行うことが法令又は物理的状況等により事実上不可能に近い状態である一方、市街化調整区域内において行うことは可能である場合をいいます。

「市街化区域内において行うことが著しく不適當」とは、市街化調整区域内において開発行為を行わせるのではなく、立地規制により市街化区域内において行わせることが著しく不適當であるために、市街化調整区域内で行うことを認めるべきである場合をいいます。

また、開発行為を市街化調整区域内で行う場合と、市街化区域内で行う場合とで比較して、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と認められる開発行為をいいます。

4. 開発審査会の議を経る

許可権者は、申請の内容が本号の基準に適合すると判断したときは、開発審査会の議を経た上で許可します。

第7章 建築等の制限

第1節 建築物の形態規制（法第41条）

（建築物の建ぺい率等の指定）

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

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

【解説】

1. 概要

用途地域の定められていない土地の区域（嵐山町では市街化調整区域のこと。）における開発許可があった開発区域内の土地において建築される建築物の敷地、構造、及び設備に関する制限について規定したものです。特定工作物については、本条のような規制は馴染まないで規定されていません。

2. 高さ

法第34条第11号には、第二種低層住居専用地域で建築できる建築物（長屋、共同住宅、寄宿舎及び下宿を除く。）を予定建築物としています。建築基準法は、市街化調整区域では各特定行政庁が建築物の建ぺい率、容積率を定めてその地域に適した規制を行っていますが、建築物の高さを規制することができません。このため、本来、第二種低層住居専用地域に建築することができない10メートルを超える建築物が11号区域に立地できるのではないかと疑義が生じるおそれがあります。

そこで、第二種低層住居専用地域で建築できる建築物のみが予定建築物である趣旨を明確にするため、本条に基づく建築物の高さは、10メートルとします。

3. 建ぺい率、容積率

平成12年の建築基準法の改正により、用途地域の定められていない区域においても、土地利用の混乱や良好な環境への影響を防ぐため、地域の実情に応じた建築物の形態規制を埼玉県（平成15年11月21日通知）が定め、平成16年5月から適用しています。

用途地域の定められていない土地の区域では、建ぺい率、容積率を原則70%、400%としており、嵐山町では次のとおり定めています。

地区 番号	容積率	建ぺい率	容積算定 係数*1	道路高さ 制限*2	隣地高さ制限*2
1	200%	60%	0.4	∠1.5	31m+∠2.50
2	100%	60%	0.4	∠1.5	20m+∠1.25
3	100%	60%	0.4	∠1.5	20m+∠1.25
4	100%	60%	0.4	∠1.5	20m+∠1.25

*1 幅員12m未満の前面道路の幅員に乗じる数値

*2 ∠は水平距離に乗じる数値



第2節 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

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

2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

【解説】

1. 概要

工事完了公告後は、開発許可を受けた予定建築物以外の建築物の建築を制限しています。なので、制限がかかるのは開発許可を受けた区域内に限られます。開発許可を受けていない市街化調整区域については、法第43条により建築等の制限があります。

なお、開発許可を受けた予定建築物以外の建築物を建築できるのは、ただし書の許可を受けた場合と開発許可を受けた土地に用途地域等が定められている場合です。市街化区域では、用途地域が定められているので、実質的に適用されません。

	開発許可を受けた区域	開発許可を受けていない区域
市街化区域	用途地域あり	用途地域あり
市街化調整区域	42条	43条

2. 適用する具体例について

（1） 予定建築物以外の建築物を新築する場合

- ・ 共同住宅を除却して、専用住宅を建築する。（用途が著しく異なる。）
- ・ 木造の専用住宅を除去して、RC造の専用住宅を建築する。（構造が著しく異なる。）

（2） 既存の建築物を残し、「用途を変更して」予定建築物以外の建築物とする場合

- ・ A氏の専用住宅をB氏の専用住宅にする。（属人性のある専用住宅の用途変更）

（3） 「用途の変更を伴う」改築により予定建築物以外の建築物を建築する場合

- ※ 用途変更を伴わない改築は、法第29条第1項第11号（政令第22条第4号）に該当します。

「用途の変更を伴う」改築とは、用途が少しだけ異なる改築をいいます。「開発許可が重複している場合」「開発許可の敷地と現況敷地が異なる場合」が該当します。詳しくは、埼玉県開発許可制度の解説をご覧ください。

○審査基準

《全域における技術基準》

許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外のものである場合は、次の基準を勘案して支障がないと認められること。

- 建築物等の用途
- 法第33条第1項第2号から第5号

《市街化調整区域における立地基準》

市街化調整区域におけるただし書の許可は、許可申請等が次のいずれかに該当する場合に行う。

1. 許可申請等の建築物が法第29条第1項第2号又は第3号の建築物である場合
2. 許可申請等が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
3. 許可申請等の建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までの建築物又は特定工作物である場合
4. 許可申請等に係る土地が平成13年5月18日（以下「法改正日」という。）前の法第43条第1項第6号口の規定による確認（以下「既存宅地確認」という。）を受けた土地であって、許可申請等の建築物が自己の居住又は業務の用に供する建築物である場合。ただし、法改正日から起算して5年を経過する日までの間又は既存宅地確認を受けた日から起算して5年を経過する日までの間に新築、改築又は用途の変更を行うものに限る。
5. 次の（1）、（2）のいずれにも該当する場合
 - （1）開発許可を受けた開発行為について、次のア又はイに該当していること。
 - ア 開発行為に関する工事の完了後20年を経過している場合
 - イ 開発行為に関する工事の完了後5年を経過し、予定建築物等の使用者（予定建築物等が存在しないときは開発許可を受けた者）が次のiからiiiのいずれかに該当する場合
 - i 破産手続開始の決定がなされた場合
 - ii 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合
 - iii 事業を営む者が、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合
 - （2）許可申請等の建築物又は特定工作物が、次のアからエのいずれかに該当していること。
 - ア 次の表の左欄に掲げる建築物に対応する右欄に掲げる建築物

予定建築物	許可申請等に係る建築物
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）

イ 予定建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異なる建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの）

ウ 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（開発区域が嵐山町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第6条第1項第2号アに規定する既存の集落内に存する場合に限る。）

エ 開発区域周辺に存する建築物等の用途及び周辺の土地利用の状況並びに市町村が策定した土地利用に関する計画を勘案して、開発区域及びその周辺の地域の環境の保全上支障がないと認められる建築物又は特定工作物

第3節 開発許可を受けていない土地の建築等の制限（法第43条—条例第7条）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

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

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

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

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

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

政令第34条 法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

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

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

政令第35条 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの

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

四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

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

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

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

（1）当該地域における降水量

（2）当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

（3）敷地の周辺の状況及び放流先の状況

（4）当該建築物又は第一種特定工作物の用途

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

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

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

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第8条第1項第2

号口から二までに掲げる土地の区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

【解説】

1. 概要

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について制限を行うものです。なので、土地の区画形質の変更を伴わない建築行為等、つまり、開発許可を必要としない建築行為等についても規制したものです。

2. 制限の具体例

（1）制限を受ける具体例

- 新築：区画形質の変更がなく、専用住宅を建築する。（開発行為がない。）
- 用途変更を伴う改築：農業用倉庫を除却して、農業用倉庫以外の倉庫を建築する。
- 建築行為を伴わない用途変更：農家用住宅を専用住宅に用途変更する。

（2）制限を受けない具体例

- 増築・移転の場合
- 用途変更を伴わない改築（開発許可不要）
- 改築：線引き前住宅を改築する。（法的に用途が特定されていない。）

(1) 条例6条第1項第1号に該当する建築物等(第1号)

(政令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等)

第7条 政令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として定めるものは、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 前条第1項第1号に掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築又は用途の変更

【解説】

令和2年の都市計画法改正(令和4年4月1日施行)で、災害の防止等の事情を考慮することを法律上明確化され、11号及び12号区域(既存集落含む。)から政令第29条の9で定める災害リスクの高い区域を除きました。それに伴い、条例第7条ただし書を削除する改正を行いました。

○審査基準

1. 建築物の用途

- 新築する建築物が条例第6条第1項1号に規定するもの。
- 建築物の改築、用途の変更をする場合は、変更後の建築物が条例第6条第1項第1号に規定するもの。

2. 審査基準の準用

条例第6条第1項第1号の規定に係る審査基準を準用する。

この場合において、当該審査基準中「開発行為」は「建築行為」と、「開発区域」は「建築物の敷地」と、「予定建築物」は「建築行為」と読み替える。

(2) 条例第6条第1項第2号から第7号までに該当する建築物等 (第2号)

条例第7条

(2) 前条第1項第2号から第7号までに掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

(条例第6条第1項第3号の規則で定める建築物)

施行規則第4条 条例第6条第1項第3号の規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 工場でその延べ床面積が100平方メートル以内のもの（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものに限る。）
- (2) 事務所でその延べ床面積が100平方メートル以内のもの

○審査基準

1. 建築物等の用途

- 新築する建築物、新設する第一種特定工作物が条例第6条第1項第2号から第7号までに規定するもの。
- 建築物の改築又は用途の変更をする場合で、変更後の建築物が条例第6条第1項第2号から第7号までに規定するもの。

2. 審査基準の準用

条例第6条第1項第2号から第7号までの規定に係るそれぞれの審査基準（土地の面積に係る部分を除く。）を準用する。

この場合において、それぞれの審査基準中「開発行為」は「建築行為」と、「開発区域」は「建築物の敷地」と、「予定建築物」は「建築物」と読み替える。

(3) 運動・レジャー施設等の管理に必要な建築物（第3号）

条例第7条

(3) 1ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地をいう。）又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要な建築物の新築

【解説】

1ヘクタール以上の墓地*や運動・レジャー施設に併設される管理施設は、第二種特定工作物そのものとして開発許可をすることができますが、1ヘクタール未満の場合、第二種特定工作物には該当しないため、建築物である管理施設の併設には建築許可が必要です。

*墓地：墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地に限る。

○審査基準

1. 建築を行う者

建築を行う者は、次のいずれかの者であること。

- 墓地等（1ha未満の墓地又は運動・レジャー施設）である工作物を設置し、管理運営する者
- 墓地等の設置について必要な他法令の許認可等が得られる見込みがあり、当該墓地等を管理運営する予定の者

2. 建築物の用途

管理施設（事務室、休憩室、物置、便所等で管理運営するうえで必要な用途する。）

3. 建築敷地

管理施設を建築する敷地は、墓地等の区域内であること。

4. 建築物の規模

管理施設の延べ床面積は、100平方メートル以内であって、墓地等を管理するために必要最小限の規模とする。

(4) 既存建築物の用途変更 (第4号)

条例第7条

(4) 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合又は建築後5年を経過し、破産手続開始の決定その他やむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う、次のいずれかに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更

ア 現に存する建築物と用途が同一の建築物

イ 現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定める建築物

ウ 建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物(既存の集落に存するものに限る。)

(条例第7条第4号の規則で定める場合)

施行規則第5条 条例第7条第4号の規則で定める場合は、次に掲げるものとする。

(1) 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合

(2) 事業を営む者が、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合

(条例第7条第4号イの規則で定める建築物)

施行規則第6条 条例第7条第4号イの規則で定める建築物は、次の表の左欄に掲げる建築物に対応する同表の右欄に掲げる建築物とする。

現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
住宅(他の用途を兼ねるもの)	住宅(他の用途を兼ねないもの)
法第29条第1項第2号に規定する建築物	現に存する建築物と建築基準法(昭和25年法律第201号)第87条にいう建築物の用途の異なる建築物
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

あ

【解説】

1. その他やむを得ない事由

施行規則第5条で規定している事由は、海外転勤、火災、自殺等、今後その場所で生活しがたい場合のことです。

2. 建築物の用途

現に存する建築物を現在の用途から他の用途に変更することを許可する規定です。

線引き前建築物や既存宅地確認を受けた土地の建築物は、現在の建築物の用途を特定することが困難です。その場合、開発許可権者が、建物に関する建築確認、建築物の利用形態、法制度の変遷、都市計画法以外の手続の状況、不動産登記簿等を総合的に検討し、現在の建築基準法の用途地域規制における区分等に基づいて、現在の建築物の用途を認定します。

3. 現に存する建築物と用途が同一の建築物

現在と同じ用途の建築物を新築する場合です。これは、建築物の用途は同一ながら建築物の規模、構造の変更により「新築」となる場合が該当します。

4. 現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定める建築物

現在の建築物と類似の建築物に新築又は改築して用途の変更を行う場合です。どのようなものが類似の建築物になるかは、施行規則第6条で定められています。これは、開発許可制度上は異なる用途の建築物として扱われるものの建築基準法上は同一の用途となる建築物への変更は実質的に周辺地域に与える影響は少ないことによります。

5. 建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物(既存の集落に存するものに限る。)

条例第6条第1項第2号で規定されている既存の集落内で、第二種低層住居専用地域で建築可能な建築物に新築又は改築して用途を変更する場合です。

○審査基準

1. 対象となる建築行為

対象となる建築行為は、次のいずれかに該当する現に存する建築物の敷地と同一の敷地において、建築物の新築、改築又は用途の変更(以下「用途の変更等」という。)を行うものであること。

(1) 建築後20年を経過しているもの

(2) 建築後5年を経過し、現在の使用者に次のいずれかの事情が存するもの

ア 破産手続開始の決定がされたこと。

イ 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされたこと。

ウ 事業経営の状況が悪化したことにより当該事業を継続することが困難となったこと。

2. 用途の変更等に係る建築物

用途の変更等に係る建築物は、次のいずれかに該当するものとする。

(1) 現に存する建築物と同一の用途の建築物

(2) 次の表の「現に存する建築物の欄」に掲げる建築物に対応する同表の「用途が類似する建築物の欄」に掲げる建築物とする。

現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
住宅(他の用途を兼ねるもの)	住宅(他の用途を兼ねないもの)

<p>法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する建築物</p>	<p>現に存する建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異ならない建築物(外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの。)</p>
<p>法第 43 条第 1 項の許可を受けて建築された建築物</p>	<p>例えば、農産物を加工する事業に供する建築物から建築基準法別表 2 に掲げられた事業を営む工場へ用途変更しようとする場合、別の区分であることから、建築物の用途が異ならない建築物であるとは言えないと考えられます。</p>

(3) 建築基準法別表第 2 (ろ) の項に掲げる建築物(現に存する建築物が既存の集落内に存する場合に限る。)

第8章 開発行為又は建築等に関する証明書（省令第60条）

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

省令第60条 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあつては当該市の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局長とする。）に求めることができる。

【解説】

1. 概要

建築基準法は、建築確認において、その計画が、都市計画法に適合していることも、確認を受けるべき内容としています。そこで、建築基準法施行規則第1条の3で建築確認の申請に当たって、適合証明書を添付することとしています。

なお、適合証明書の添付が必要か否かは、建築主事が判断します。

※ 都市計画法の規定とは、次の条文を指します。

第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項

2. 適合証明書の交付に際しての審査について

「その計画が本条に適合していること」とは、次のいずれかに該当する場合です。

（1） 第29条第1項若しくは第2項に適合していること

- ① 開発行為を伴わない計画である場合（開発行為ではない）
- ② 開発行為を伴うものの、許可を要しない場合（許可不要（農家住宅等））
- ③ 開発行為を伴うものの、それが既に許可を受けた内容に適合している場合

（2） 第35条の2第1項に適合していること

- ① 「その計画」が当初の計画と変更がない場合
- ② 当初の計画から変更しようとする「その計画」が、許可を要しない場合
- ③ 当初の計画から変更しようとする事項が省令で定める軽微な変更をしようとする場合
- ④ 当初の計画から変更しようとする「その計画」が既に許可を受けた内容に適合している場合

(3) 第41条第2項に適合していること

- ① 開発区域内の土地が建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められていない場合
- ② 「その計画」の建築物が建築物の敷地、構造及び設備に関する制限に適合している場合
- ③ 「その計画」の建築物が既に許可を受けた内容に適合している場合

(4) 第42条に適合していること

- ① 建築物等の敷地が開発許可を受けたことがある土地でない場合
- ② 建築物等が開発許可における予定建築物等である場合
- ③ 「その計画」の建築行為が、「増築」及び「移転」のみである場合
- ④ 本条の規制を受けない「改築」、「用途変更」である場合
- ⑤ 建築行為等が既に許可を受けた内容に適合している場合
- ⑥ 建築物等の敷地について用途地域等が定められている場合

(5) 第43条に適合していること

- ① 建築物等の敷地が市街化調整区域にない場合
- ② 建築物等の敷地が開発許可を受けたことがある開発区域内地である場合
- ③ 建築物等が本条の許可を受ける必要のないものである場合
- ④ 建築物等が既に許可を受けた内容に適合している場合

なお、(1) から (5) のいずれの場合も、「その計画」が開発許可等を要する計画であって、開発許可等を受けるために必要な内容を備えている計画であっても、まだ開発許可を受けていない場合は、本条に適合しているとはいえません。

第9章 申請書等の作成及び手続き

第1節 開発許可申請等の手続（法第30条）

（許可申請の手続）

法第30条 前条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令（省令第16条）で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
- 五 その他国土交通省令（省令第15条）で定める事項

2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令（省令第17条）で定める図書を添付しなければならない。

（開発許可の申請書の記載事項）

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

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 二 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- 四 資金計画

（開発許可の申請）

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

2 法第30条第1項第3号の設計は、設計説明書及び設計図（主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、設計図）により定めなければならない。

3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、

開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。)内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画(公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。)を記載したものでなければならない。

4 第2項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、給水施設計画平面図は除く。

5 前条第4号の資金計画は、別記様式第3の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第2項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

【省令第16条第4項で定める設計図】

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2,500分の1以上	1 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては規模が1ヘクタール(令第23条の3ただし書の規定に基づき別に規模を定めたときは、その規模)以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1,000分の1以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ(地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。以下この項、第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ。)又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1,000分の1以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1,000	高低差の著しい箇所について作

		分の1以上	成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	500分の1以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500分の1以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	50分の1以上	<p>1 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけについて作成すること。</p> <p>2 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。</p>
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	50分の1以上	

(開発許可の申請書の添付図書)

省令第17条 法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
 - 二 開発区域区域図
 - 三 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類
 - 四 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類
 - 五 法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあつては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類
 - 六 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。)内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4項各号に掲げる行為を除く。第31条第2項において同じ。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第73条第4項第1号に規定する開発区域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。第4項及び第31条第2項において同じ。)に地盤面の高さが基準水位(同法第53条第2項に規定する基準水位をいう。第4項及び第31条第2項において同じ。)以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図
- 2 前項第1号に掲げる開発区域位置図は、縮尺50,000分の1以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
- 3 第1項第2号に掲げる開発区域区域図は、縮尺2,500分の1以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。
- 4 第1項第6号に掲げる地形図は、縮尺1,000分の1以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第73条第4項第1号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第73条第2項第2号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

(開発許可申請書の添付書類)

手続規則第3条 法第30条の申請書に添付すべき書類のうち、次の各号に掲げる書類の様式は、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

<ul style="list-style-type: none"> 一 省令第16条第2項の設計説明書 様式第2号 二 省令第17条第1項第4号の資格を有する者であることを証する書類 様式第3号 <p>2 法第30条の申請書には、法及び省令に規定するもののほか、次の各号に掲げる書類（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）に係る場合にあっては、第3号及び第4号に掲げる書類を除く。）を添付しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 当該開発区域内の土地の公図の写し 二 法第33条第1項第14号の同意をした者の印鑑証明書 三 申請者の業務経歴書及び所得税（法人にあっては、法人税）の前年度の納税証明書 四 工事施行者の建設機械目録、技術者名簿及び工事経歴書 五 その他知事が必要と認める書類
--

【添付書類】

書類の名称	説明	備考	関係条文
1. 公共施設の管理者の同意書	開発行為の計画に関係がある公共施設の管理者の同意書		法第30条第2項 法第32条第1項
2. 公共施設の管理に関する協議書	新たに設置される公共施設の設計及び工事方法等並びに新たに設置される公共施設の帰属、管理及び従前の公共施設の帰属について協議を行った書類		法第30条第2項 法第32条第2項
3. 設計説明書		自己居住用は不要	省令第16条第2項 手続規則第2条第1項第1号、
4. 土地登記簿謄本又は土地登記事項証明書	申請時以前6か月以内のもの		手続規則第2条第2項第5号
5. 土地・工作物の権利者の同意書			法第33条第1項第14号 省令第17条第1項第3号
6. 土地・工作物の権利者で開発行為に同意した者の印鑑証明書	同意書作成時のもの		法第33条第1項第14号 手続規則第2条第2項第2号
7. 農用地除外証明書	申請地が農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域から除かれていることの証明書		手続規則第2条第2項第5号

8. 資金計画書 (残高証明書) (融資証明書)	収支計画、年度別資金計画書 自己資金で事業を行う場合 融資を受けて事業を行う場合	※ 1	省令第 16 条第 5 項
9. 申請者の業務経歴書		※ 1	法第 33 条第 1 項第 12 号 手続規則第 2 条第 2 項第 3 号
10. 暴力団員等に該当しない旨の誓約書		※ 1	法第 33 条第 1 項第 12 号 手続規則第 2 条第 2 項第 5 号
11. 申請者の前年度の納税証明書	法人の場合は法人税、個人の場合は所得税	※ 1	法第 33 条第 1 項第 12 号 手続規則第 2 条第 2 項第 3 号
12. 工事施行者の建設機械目録、技術者名簿及び工事経歴書		※ 1	法第 33 条第 1 項第 13 号 手続規則第 2 条第 2 項第 4 号
13. 設計者の資格に関する書類	卒業証明書又は資格証明書の写し(開発区域の面積が 1 ヘクタール以上の場合)		法第 31 条 省令第 17 条第 1 項第 4 号 手続規則第 2 条第 1 項第 2 号
14. その他町長が必要と認める書類		※ 2	手続規則第 2 条第 2 項第 6 号

※ 1 自己居住用又は 1 ヘクタール未満の自己業務用の開発行為の場合は必要ありません。

※ 2 法第 3 4 条各号に該当する申請については、それぞれ別に定める図書が必要となります(各号審査基準参照)。

1. 開発許可申請書の添付図面

図面名称	縮尺	明示する事項	備考	関係条文
1. 開発区域位置図	50,000 分の 1 以上	(1) 方位 (2) 縮尺 (3) 開発区域の位置 (朱書)	都市計画図に 記入	省令第 17 条第 1 項 第 1 号
2. 開発区域区域図	2,500 分の 1 以上	(1) 方位 (2) 縮尺 (3) 開発区域 (朱書) (4) 必要な範囲で、都道府県界、市町村界、町又は字の境界、都市計画区域界		省令第 17 条第 1 項 2 号
3. 公図の写し	600 分の 1 以上	(1) 方位 (2) 縮尺		手続規則第 2 条第 2 項第 1 号

		(3)開発区域（朱書）		
4. 現況図	2,500分の1以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)地形（標高差2mの等高線、BMの位置と高さ、縦横断面線（20m方眼線）の交点の高さ） (4)開発区域の境界（朱書） (5)開発区域内及び周辺（20m程度）の公共施設の状況 (6)令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団の状況 (7)同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	(5)(6)は、開発区域の規模が1ヘクタール以上の場合に記載する	省令第16条第4項
5. 土地利用計画図	1,000分の1以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)開発区域の境界（朱書） (4)公共施設の位置及び形状 (5)予定建築物等の敷地の形状 (6)予定建築物等の用途 (7)公益的施設の位置 (8)樹木又は樹木の集団の位置 (9)緩衝帯の位置及び形状 (10)道路・排水施設の縦断測点	土地の利用種別ごとに色分けする	省令第16条第4項
6. 求積図	500分の1以上	(1)方位 (2)縮尺	座標法又は数値三斜法	手続規則第2条第2項第5号
7. 造成計画平面図	1,000分の1以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)開発区域の境界（朱書） (4)切土又は盛土をする土地の部分 (5)がけの位置 (6)擁壁の位置 (7)道路の位置、形状、幅員及び勾配 (8)BMの位置及び高さ (9)縦横断面線の位置及び符号並びに交点の計画高 (10)道路・排水施設の縦断測点	切土は黄色、盛土は茶色で着色する	省令第16条第4項
8. 造成計画断面図	H=100分の1以上 L=500分の1以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)切土又は盛土をする前後の地盤面 (4)縦横断面線の符号と測点番号	切土は黄色、盛土は茶色で着色する	省令第16条第4項

		(5)法面勾配 (6)擁壁等の工作物		
9. 排水施設計画 平面図	500 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)排水区域の区域界 (4)排水施設の位置、種類、材料、形状、内 のり寸法（管径）、勾配、水の流れる方向、 吐口の位置及び放流先の名称		省令第 16 条第 4 項
10. 給水施設計画 平面図	500 分の 1 以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)給水施設の位置、形状、内のり寸 法（管径）及び取水方法 (4)消火栓の位置	自己居住用の 開発行為は不要	省令第 16 条第 4 項
11. がけの断面図	50 分の 1 以 上	(1)縮尺 (2)がけの高さ、勾配 (3)土質（土質の種類が2以上であるときは、 それぞれ土質及びその地層の厚さ） (4)切土、盛土をする前の地盤面 (5)がけ面保護の方法		省令第 16 条第 4 項
12 擁壁の断面図	50 分の 1 以 上	(1)縮尺 (2)擁壁の寸法及び勾配 (3)擁壁の材料の種類及び寸法 (4)裏込コンクリートの寸法 (5)透水層の位置及び寸法 (6)擁壁を設置する前後の地盤面 (7)基礎地盤の土質 (8)基礎ぐいの位置、材料及び寸法 (9)伸縮目地の位置及び構造 (10)水抜孔の位置及び内径寸法		省令第 16 条第 4 項
(計算書)		(1)擁壁の構造計算 (2)地耐力の根拠（ボーリングデータ 等)		
13. 道路横断図	50 分の 1 以 上	(1)縮尺 (2)路盤・基層・表層の構成 (3)道路側溝の位置、形状及び寸法 (4)埋設管の位置、形状及び寸法		手続規則第 2 条第 2 項第 5 号
14. 排水施設構造図	50 分の 1 以 上	(1)縮尺 (2)雨水及び汚水流量計算 (3)排水施設構造詳細図（開渠、暗渠、 落差工、人孔、雨水柵、吐口等）		手続規則第 2 条第 2 項第 5 号
15. 道路・排水施設の 計画縦断面図	H=100 分の 1 以上 L=500 分の 1 以上	(1)縮尺 (2)測点 (3)単距離 (4)追加距離 (5)地盤高 (6)計画高 (7)勾配 (8)D L（基準線） (9)人孔の記号種類、位置、管径、土 被り、管底高	測点距離は標 準として 20m とする	手続規則第 2 条第 2 項第 5 号

2. 中間検査依頼書の添付図書

図書名称	縮尺	明示する事項	備考	関係条文
1. 開発区域位置図	50,000 分の 1 以上	(1) 方位 (2) 縮尺 (3) 開発区域 (朱書)		手続規則第 3 条第 3 項第 1 号
2. 開発許可に係る土地利用計画図	1,000 分の 1 以上	開発許可申請書の添付図書参照		手続規則第 3 条第 3 項第 2 号
3. その他町長が必要と認める書類			指定工程に関する図書	手続規則第 3 条第 3 項第 3 号

3. 工事完了届出書の添付図書

図書名称	縮尺	明示する事項	備考	関係条文
1. 公図の写し	600 分の 1 以上	(1) 方位 (2) 縮尺 (3) 開発区域 (朱書)		手続規則第 8 条第 1 項第 1 号
2. 公共施設を表示した平面図	500 分の 1 以上	(1) 方位 (2) 縮尺 (3) 開発区域 (朱書) (4) 公共施設		手続規則第 8 条第 1 項第 2 号
3. 工程の主要な部分を記録した写真				手続規則第 8 条第 1 項第 3 号
4. 確定測量図	300 分の 1 以上	(1) 方位 (2) 縮尺		手続規則第 8 条第 1 項第 4 号

4. 公告前建築等承認申請書の添付図書

図書名称	縮尺	明示する事項	備考	関係条文
1 開発区域位置図	15,000 分の 1 以上	(1) 方位 (2) 縮尺 (3) 開発区域 (朱書)		手続規則第 9 条第 1 項第 1 号
2 開発許可に係る土地利用計画図	1,000 分の 1 以上	開発許可申請書の添付図書参照		手続規則第 9 条第 1 項第 2 号
3 建築物又は特定工作物の配置図	100 分の 1 以上	(1) 方位 (2) 縮尺 (3) 建築物等の位置		手続規則第 9 条第 1 項第 3 号
4 工程表				手続規則第 9 条第 1 項第 4 号

5 写真			工事の進捗状況、公共施設の整備状況がわかるもの	手続規則第9条第1項第4号
6 その他町長が必要と認める図書				手続規則第9条第1項第4号

5. 予定建築物等以外の建築等許可申請（法第42条）

【添付書類】

書類の名称	説明（備考）	関係条文
1 土地登記簿謄本 又は土地登記事項証明書	申請時以前6か月以内のもの	手続規則第11条
2 排水放流許可書		手続規則第11条
3 その他町長が必要と認める書類		手続規則第11条

【添付図書】

図面名称	縮尺	明示する事項	備考	関係条文
1 開発区域位置図	15,000分の1以上	(1) 方位 (2) 縮尺 (3) 開発区域の位置（朱書）		手続規則第11条
2 公図の写し	600分の1以上	(1) 方位 (2) 縮尺 (3) 開発区域（朱書）		手続規則第11条
3 開発許可に係る土地利用計画図	1,000分の1以上	開発許可申請書の添付図書参照		手続規則第11条
4 建築物又は特定工作物の配置図	100分の1以上	(1) 方位 (2) 縮尺 (3) 建築物等の位置		手続規則第11条
5 給水施設平面図	500分の1以上	(1) 方位 (2) 縮尺 (3) 給水施設の位置、形状、内り寸法（管径）及び取水方法 (4) 消火栓の位置	自己居住用の建築物は不要	手続規則第11条
6 排水施設平面図	500分の1以上	(1) 方位 (2) 縮尺 (3) 排水区域の区域界 (4) 排水施設の位置、種別、材料、形状、内り寸法（管径）、勾配延長及び流れ方向並びに吐口の位置及び放流先の名称		手続規則第11条

7 その他町長が必要と認める図面				手続規則第 11 条
------------------	--	--	--	------------

6. 建築行為等許可申請書（法第 4 3 条第 1 項）

（建築物の新築等の許可の申請）

省令第 3 4 条 法第 4 3 条第 1 項に規定する許可の申請は、別記様式第 9 による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

- 2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第 3 6 条第 1 項第 3 号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類）を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	<p>（一）建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称</p> <p>（二）建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称</p>

あ

【添付書類】

書類の名称	説明（備考）	関係条文
1. 土地登記簿謄本	申請時以前 6 か月以内のもの	手続規則第 12 条第 1 項第 2 号
2. 雨水及び汚水の流量計算書		手続規則第 12 条第 1 項第 2 号
3. 排水放流許可書		手続規則第 12 条第 1 項第 2 号
4. その他町長が必要と認める書類	政令第 3 6 条第 1 項第 3 号イからホに依りて、それぞれ別に定める書類が必要	手続規則第 12 条第 1 項第 2 号

【添付図書】

図面名称	縮尺	明示する事項	備考	関係条文
1. 付近見取図	15,000分の1以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)建築物等の敷地の位置(朱書) (4)敷地の周辺の公共施設	都市計画 図に記入	省令第34条第2 項
2. 公図の写し	600分の1以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)建築物等の敷地(朱書)		手続規則第12条 第1項第2号
3. 敷地現況図	500分の1以上	●建築物の新築若しくは改築又は第一 種特定工作物の新設の場合 (1)方位 (2)縮尺 (3)敷地の境界(朱書) (4)建築物等の位置 (5)がけ及び擁壁の位置 (6)排水施設の位置、種類、水の流れの 方向、吐口の位置及び放流先の名称		省令第34条第2 項
		●建築物の用途の変更の場合 (1)方位 (2)縮尺 (3)敷地の境界 (4)建築物の位置 (5)排水施設の位置、種類、水の流れの 方向、吐口の位置及び放流先の名称		
4. 建築物又は第一 種特定工作物の配 置図	100分の1以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)建築物等の位置		手続規則第12条 第1項第1号
5. 求積図	500分の1以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)面積計算表	座標法又 は数値三 斜法	手続規則第12条 第1項第2号
6. 排水施設構造図	50分の1以上	(1)縮尺 (2)雨水及び汚水流量計算 (3)排水施設構造詳細図(開渠、暗渠、 落差工、人孔、雨水柵、吐口等)		手続規則第12条 第1項第2号
7. その他町長が必要 と認める図面				手続規則第12条 第1項第2号

7. 地位の承継承認申請書の添付書類（法第45条）

書類の名称	説明（備考）	関係条文
1. 開発行為に関する工事を施行する権利の取得を証する書類		手続規則第14条第1項第1号
2. 申請者の業務経歴書	自己居住用又は1ヘクタール未満の自己業務用の開発行為の場合は不要	手続規則第14条第1項第2号
3. 前年度の納税証明書	法人の場合は法人税、個人の場合は所得税 自己居住用又は1ヘクタール未満の自己業務用の開発行為の場合は不要	手続規則第14条第1項第2号
4. その他町長が必要と認める書類		手続規則第14条第1項第3号

8. 適合証明書（省令第60条）

【添付書類】

書類の名称	説明（備考）	関係条文
1. 土地登記簿謄本 又は土地登記事項証明書	申請時以前6か月以内のものとする	手続規則第17条第2項
2. 農用地除外証明書	申請地が農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域の場合には、当該地が農用地区域から除かれていることの証明書	手続規則第17条第2項
3. その他町長が必要と認める書類	計画が都市計画法の規定に適合していることが確認できる書類 ※	手続規則第17条第2項

※ 建築物等の種類によって必要な書類が異なります。

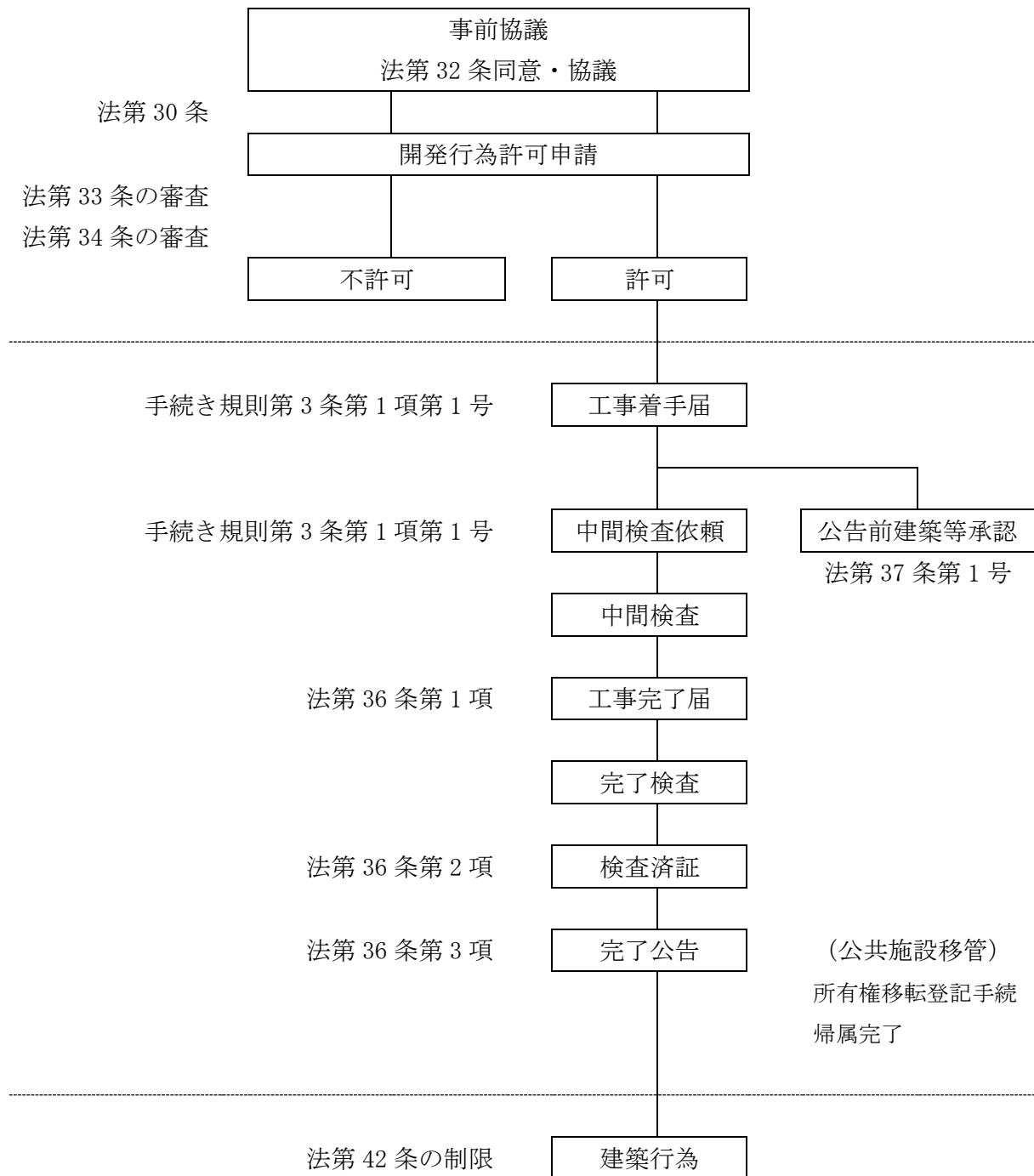
【添付図書】

図面名称	縮尺	明示する事項	備考	関係条文
1. 位置図	50,000分の1以上	(1)方位 (2)開発区域等の位置（朱書）	都市計画図に記入	手続規則第17条第2項
2. 公図の写し	600分の1以上	(1)方位 (2)開発区域等（朱書）		手続規則第17条第2項
3. 求積図	500分の1以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)面積計算表	座標法又は数値三斜法	手続規則第17条第2項
4. 土地利用計画図	1,000分の1以上	(1)方位 (2)縮尺 (3)開発区域の境界（朱書） (4)公共施設の位置及び形状 (5)予定建築物等の敷地の形状 (6)予定建築物等の用途	土地の利用種別ごとに色分けする	手続規則第17条第2項

5. 建築物の配置図	100分の1 以上	(1)方位 (2)建築物等の位置		手続規則第17 条第2項
6. 建築物の平面図・ 立面図	100分の1 以上	(1)縮尺 (2)建築面積 (3)延床面積	立面図は2面 以上	手続規則第17 条第2項
7. その他町長が必要 と認める図面				手続規則第17 条第2項

第2節 市街化調整区域における手続き（法第29条開発許可の場合）

※ 市街化区域の場合は、法第34条の審査はありません。



第3節 標準処理期間

申請に対する処分（許可等）に要する期間については、行政手続法第6条に規定されています。

（標準処理期間）

行政手続法第6条 行政庁は、申請がその事務所に到達してから当該申請に対する処分をするまでに通常要すべき標準的な期間（法令により当該行政庁と異なる機関が当該申請の提出先とされている場合は、併せて、当該申請が当該提出先とされている機関の事務所に到達してから当該行政庁の事務所に到達するまでに通常要すべき標準的な期間）を定めるよう努めるとともに、これを定めたときは、これらの当該申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により公にしておかなければならない。

1. 標準処理期間について

申請が嵐山町に到達してから、嵐山町が申請に対する処分を行うまでに、通常必要となる標準的な期間のことです。ただし、申請の内容や申請件数の混み具合等によっては、実際の処理日数が標準処理期間を超える場合も考えられます。

2. 次のような期間は処理期間に算入されません。

- (1) 申請を補正するために要する期間
- (2) 行政庁の執務が行われない休日（日曜日、土曜日、12月29日から翌年1月3日までの日、国民の祝日に関する法律に定める休日）
- (3) 申請の途中で申請者が申請内容を変更するための期間
- (4) 審査のために必要なデータを追加するための期間

嵐山町では、標準処理期間を次のとおり定めています。

種 類	条文	標準処理期間
開発許可	法第29条	18日
変更の許可等	法第35条の2	16日
完了公告前の建築制限等	法第37条	6日
予定建築物以外の建築等の制限	法第42条	7日
開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可	法第43条	12日
許可に基づく地位の継承	法第45条	7日
適合証明発行（42条審査のみ）	規則第60条	6日
適合証明発行（上記以外）	規則第60条	18日

第4節 申請手数料

1. 開発行為許可申請（法第29条第1項、第2項）

開発区域面積 (ha)	自己居住用	自己業務用	非自己用
0.1 未満	9,100 円	14,000 円	91,000 円
0.1 以上 0.3 未満	23,000 円	32,000 円	140,000 円
0.3 以上 0.6 未満	45,000 円	68,000 円	200,000 円
0.6 以上 1.0 未満	89,000 円	125,000 円	280,000 円
1.0 以上 3.0 未満	135,000 円	210,000 円	420,000 円
3.0 以上 6.0 未満	180,000 円	280,000 円	550,000 円
6.0 以上 10.0 未満	230,000 円	360,000 円	710,000 円
10.0 以上	320,000 円	510,000 円	930,000 円

2. 開発行為変更許可申請（法第35条の2第1項）

変更理由	手数料	
a 計変更	開発区域面積に応じて上記表に規定する額の 1/10	a、b、c の額の合算額(ただし、930,000 円を超えない範囲とする。)
b 新たな土地への編入による変更（法30条第1項第1号～第4号）	新たに編入される土地の面積に応じ上記表に規定する額	
c その他の変更	10,500 円	

※ その他の変更には次のようなものがあります。

予定建築物の用途の変更 資金計画の変更 工事施工者の変更

3. 市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請（法第41条第2項）

48,000 円

4. 予定建築物等以外の建築等許可申請（法第42条第1項）

27,000 円

5. 建築行為等許可申請（法第43条第1項）

敷地面積 (ha)	手数料
0.1 未満	7,100 円
0.1 以上 0.3 未満	19,000 円
0.3 以上 0.6 未満	42,000 円
0.6 以上 1.0 未満	74,000 円
1.0 以上	107,000 円

6. 開発許可を受けた地位の承継の承認申請（法第45条）

種類	自己居住用 自己業務用（1.0ha未満）	自己業務用（1.0ha以上）	非自己用
手数料	1,800円	2,900円	18,000円

7. 開発登録簿の写しの交付（法第47条第5項） ※ 用紙1枚につき

520円

8. 適合証明交付申請（規則第60条）

6,400円