都市計画法

静岡県開発行為等の手引き

令和６年４月

静岡県交通基盤部都市局土地対策課

本 書 の 構 成

第１編　　開発許可制度の概要

第２編　　申請手続関係

第３編　　立地基準

第４編　　技術基準

第５編　　公共施設の管理者の同意・公共施設の管理及び土地の帰属

第６編　　完了検査

第７編　　開発審査会

第８編　　参考資料

第１編　開発許可制度の概要

第１節　本書の目的・・・ 1- 1
第２節　開発許可制度の概要・・・ 1
第１　開発許可制度の概要・・・ 1
１　開発許可制度の目的・・ 1
２　開発許可制度の対象等・・ 2
(1)　開発許可制度における開発行為等の許可等の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
(2)　開発行為の許可の対象となる規模・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
(3)　内容により許可が不要となる開発行為等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
(4)　開発行為の許可を受けた区域内での建築制限等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
(5)　市街化調整区域において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物等の建築等 4
(6)　その他（県企業局、県住宅供給公社、県土地開発公社等との協議の成立）・ 4
３　開発許可等の申請手続き等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
(1)　開発許可等の申請手続き等の問合せ先・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
(2)　許可申請等に当たって関係する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
(3)　開発許可申請前に行っておくべきこと等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
開発行為の目的における自己用・非自己用の区分・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
設計者の資格・・・ 7
(4)　開発許可等の手続き等・・・ 8
開発行為許可（都市計画法）フロー概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
４　許可の要件・・ 10
(1)　法第 29 条第１項又は第２項の許可の要件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
(2)　法第 43 条第１項の許可の要件 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
(3)　法第 42 条第１項ただし書きに規定する許可の要件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
５　他法令との調整等・・ 13
(1)　静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
(2)　農地法・・ 13
(3)　森林法・・ 13
(4)　その他、他部局との調整・・・ 13
６　開発許可制度の法律構成・・・ 14
７　土地対策課と土木事務所の事務処理区分（事務決裁規程）・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
８　定義規定とその運用・・ 17
(1)　建築物・建築・・・ 17
(2)　特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物）・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
(3)　開発行為・・ 20
(4)　開発区域・・ 23
(5)　公共施設・・ 25
(6)　都市計画区域・区域区分・市街化区域・市街化調整区域・用途地域等・・・・・ 25
(7)　新築、改築、増築、移転、建替え（法第 43 条関連）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
(8)　用途変更・・ 28
第２　許可不要の開発行為等・・ 34
１　許可不要の開発行為・・ 34
(1)　許可不要の類型・・・ 34
(2)　開発行為の規模による許可不要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 35
(3)　開発区域が２以上の区域にわたる場合の開発許可の規模要件の適用・・・・・・・ 35
(4)　開発行為の目的等による許可不要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 37
２　法第 43 条の許可不要の建築物の建築等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45
(1)　法令による許可不要・・ 45
(2)　法第 43 条第１項の許可を要しない建替え・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45
３　適合証明書の交付・・ 47
第３　都市計画違反への対応・・ 53
第４　開発許可制度の変遷・・ 55
第５　都市計画法の開発行為に関する権限移譲の状況等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 57

第１節　本書の目的

本書は、都市計画法に基づく開発許可制度に関して、静岡県知事が許可等を行う場合における運用について取りまとめたものである。本書は行政手続法（平成５年 11 月 12 日法律第 88 号）第５条および静岡県行政手続条例（平成７年静岡県条例第 35 号）第５条に規定する審査基準となるものである。

本書は、大きく分けて、開発許可制度の概要、申請手続、市街化調整区域における立地基準、技術基準等で構成される。

なお、開発許可権限を有する下表下欄の市町（静岡市等 22 市４町）の区域内において開発行為等を行う場合は、それぞれの市町で定める基準による。

開発許可等を行う区域	許可権限者	手続き・内容等の問合せ先
下田市　東伊豆町　河津町 南伊豆町　松崎町　西伊豆町 川根本町　吉田町　森町	知　事	県土木事務所 県土地対策課 （申請書等の受付は左欄の各市町）
静岡市　浜松市　沼津市　富士市 熱海市　三島市　富士宮市　伊東市 島田市　磐田市　焼津市　掛川市 藤枝市　御殿場市　袋井市　裾野市 湖西市　御前崎市　菊川市　伊豆市 伊豆の国市　牧之原市　函南町 清水町　長泉町　小山町	左　欄　の 各市町の長	左欄の各市町 開発許可担当課

※　都市計画法上の開発許可権限を有する政令指定都市（静岡市、浜松市）、施行時特例市（沼津市、富士市）以外の市町については、静岡県事務処理の特例に関する条例（平成 11 年静岡県条例第 56 号）において、知事の開発許可等の権限を移譲している。

第２節　開発許可制度の概要

第１　開発許可制度の概要

１　開発許可制度の目的

都市計画法に基づく開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保することを目的に創設された。その後、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現を図ることもその役割とされた。

関係法令
- 都市計画法、同法施行令、同法施行規則
- 県開発行為等の規制に関する条例、県都市計画法施行細則等
- 県開発審査会条例

2　開発許可制度の対象等

上記１に記載された目的を達成するために、開発行為とともに、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行う建築物の建築等や、開発行為が完了した後に、当該開発許可を受けた区域内において行う予定建築物等以外の建築物の建築等も許可の対象としている。(下記(1)を参照)

また、開発許可の基準として、良質な宅地水準を確保するために法第 33 条の技術基準が、市街化を抑制する区域である市街化調整区域においては、法第 34 条の立地基準が定められている。

なお、一定の開発行為等については、その内容、規模等によって許可が不要とされている。(《許可が不要とされる開発行為（法第 29 条第１項各号)》を参照)

(1) 開発許可制度における開発行為等の許可等の概要

項　　目		根拠	内　　容
開発行為の許可	当初	第 29 条	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行う場合の許可
	変更	第 35 条の２	開発許可を受けた者が、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の変更許可
建築等の許可		第 42 条	開発行為の許可を受けた区域内で行う予定建築物等以外の建築物の新築、改築、用途変更、第一種特定工作物の新設の許可（当該場所に用途地域等が定められているときは、許可不要。ただし、第一種特定工作物の場合は、許可が必要な場合がある。）
		第 43 条	市街化調整区域内において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物の新築、改築、用途変更、第一種特定工作物の新設の許可
完了公告前の建築等の認定		第 37 条	開発行為の許可を受けた開発区域内の土地において、完了公告前に行う建築物の建築、特定工作物の建設についての知事の認定（完了検査済証の交付あるいは完了公告があるまでは使用ができない旨の条件が付される。）
開発許可に基づく地位の承継の承認		第 45 条	開発許可を受けた者の特定承継人が、開発許可に基づく地位を承継する際の知事の承認

(2) 開発行為の許可の対象となる規模（法第 29 条第１項第１号、第２項）

区　域　区　分　等			開発行為の許可が必要となる規模
都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000 ㎡以上
		市街化調整区域	全て
	非線引き都市計画区域		3,000 ㎡以上
都市計画区域外	準都市計画区域		3,000 ㎡以上
	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域		10,000 ㎡以上

(3) 内容により許可が不要となる開発行為等

公益上必要な一定の建築物に係る開発行為等について、許可が不要とされている。(法第 29 条第１項各号、第 43 条第１項各号)

※《許可が不要とされる開発行為（法第 29 条第１項各号)》

号	内　　容
1	許可が不要となる開発行為の規模（上記(2)参照）
2	市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住用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
3	駅舎その他鉄道施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
4	都市計画事業の施行として行う開発行為
5	土地区画整理事業の施行として行う開発行為
6	市街地再開発事業の施行として行う開発行為
7	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
8	防災街区整備事業の施行として行う開発行為
9	公有水面埋立法第２条第１項の免許を受けた埋立地であって、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
10	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
11	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(4) 開発行為の許可を受けた区域内での建築制限等（法第 37 条、法第 42 条第１項）

開発行為の許可を受けた区域内で行う建築物等の建築等については、以下の制限がある。

区　　域		区分	建築制限等
線引き都市計画区域	市街化区域	A	法第 37 条による制限
		B	建築物：建築制限なし 第１種特定工作物：(注）２を参照
	市街化調整区域	A	法第 37 条による制限
		B	法第 42 条第１項による制限
線引き都市計画区域以外の区域	用途指定　有	A	法第 37 条による制限
		B	建築物：建築制限なし 第１種特定工作物：(注）２を参照
	用途指定　無	A	法第 37 条による制限
		B	法第 42 条第１項による制限

※　１　別途建築基準法第 48 条の建築制限等に留意すること。

２　市街化調整区域において、逆線引きにより引き続き用途地域等が定められている場合は、上記市街化区域のＢ欄の建築制限等と同様。

（注）

1　区分について

Ａ：開発許可を受けた後、工事完了公告を受ける前までのもの（法第 37 条）

Ｂ：開発許可受けた後、完了検査を受け、工事完了公告を受けたもの（法第 42 条第１項）

2　第１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は建設制限なし

3　上記表の建築制限等については、都市計画法の開発許可制度に係る建築等に関する規制内容を記載したものであるので、建築基準法等他法令の規制内容は含まれていないため注意すること。

(5) 市街化調整区域内において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物等の建築等（法第 43 条第１項）

市街化調整区域内において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物等の建築等を行おうとする場合においては、知事の許可を要する。

なお、市街化調整区域であるため、立地が規制される。（施行令第 36 条第１項第３号）

※《許可が不要とされる建築行為（法第 43 条第１項本文及び各号)》

号等	内　　容
本文	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の新築､改築若しくは法第29条第1項第２号若しくは第３号に規定する建築物への用途変更
1	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１種特定工作物の新設
2	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１種特定工作物の新設
3	仮設建築物の新築
4	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１種特定工作物の新設
	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１種特定工作物の新設
5	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(6) その他（県企業局、県住宅供給公社、県土地開発公社等との協議の成立）

国又は都道府県等が行う開発行為等については、当該国の機関又は都道府県等と開発許可権者である都道府県知事との協議が成立すること（法 34 条の２、第 43 条第３項）をもって、開発許可等があったものとみなすこととされている。

3　開発許可等の申請手続き等

(1) 開発許可等の申請手続き等の問合せ先

開発許可等の事務は、都市計画法、同法施行令、同法施行規則、県開発行為等の規制に関する条例、県都市計画法施行細則等に基づき、行われている。問合せ先については、本書の目的を参照すること。(第１節参照)

なお、開発許可権限を有する市町は、各自の開発許可権限に基づき、条例や規則等を定めているので、申請手続き等については、当該市町に問い合わせること。

(2) 許可申請等に当たって関係する事項

ア　県の土地利用指導要綱との関係（静岡市、浜松市の区域は除く。）

県では、５ha 以上（用途地域が定められている区域内では 10ha 以上）の開発行為については、指導要綱である「静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱」に基づき、部局横断的組織である土地利用対策委員会において災害の防止、環境の保全等の見地から審査基準を設けて審査・指導している。

同要綱において、開発許可申請は同委員会の承認を受けてから行うことを規定している。

イ　開発行為の予備審査（県の土地利用事業の承認を得たものを除く。）

県では、許可申請手続きが円滑に行われるよう、許可申請しようとする者の依頼により、許可申請前に予備審査を行い公共施設の管理者との協議や設計図書の作成時等において留意すべきことなどを示すこととしている。このため、予備審査を経た上で許可申請することが望ましい。

なお、県への予備審査依頼に係る開発行為が市町の土地利用事業の審査対象である場合、原則として、市町の土地利用事業の審査・指導と並行し、市町と連携して処理することとしている。

ウ　市町の土地利用指導要綱との関係

市町では、一定規模（市町により異なる。）以上の土地利用事業について各市町の指導要綱により審査・指導しているので、その承認を受けてから開発許可申請することが望ましい。

エ　開発審査会への付議依頼

市街化調整区域内の開発行為で、都市計画法第 34 条 14 号に該当するものとしてあらかじめ開発審査会の議が必要なものは、イの予備審査依頼とあわせて、知事あての開発審査会への付議依頼をすること。

(3) 開発許可申請前に行っておくべきこと等

ア　開発行為に関係する公共施設の管理者との協議とその同意の取得・公共施設の管理者となるべき者との協議

イ　開発区域内の妨げとなる権利者の相当数の同意の取得（すべての権利者の同意を取得することが望ましい。）

ウ　設計者が一定の資格者であること（規模が１ha 以上の開発行為の場合）。（次頁参照）

エ　工事施行者が開発行為に関する工事を完了するために必要な能力を有すること（自己居住用の住宅目的、１ha 未満の自己の業務用目的の場合を除く。）。

・開発行為の目的における自己用・非自己用の区分

開発行為の目的は、「自己の居住用」、「自己の業務用」、「その他」に区分されている。この目的により、「技術基準の適用の区分」、「立地基準の適用の有無」、「開発行為等許可申請手数料」（申請書に貼付する県の収入証紙の額）等が定められている。

区　　分	内　　容
自己の居住用	「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舎の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。
自己の業務用	「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に供する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当する。
その他（非自己用）	上記の自己の居住用、自己の業務用に該当しないもの。 例：分譲住宅、賃貸住宅、寮、社宅、寄宿舎、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘、墓園等

※　自己用、非自己用の区別（行政実例）

１　大半が自己の業務用に供される建築物であって、非自己用に供される部分が主として当該建築物の従業員等が利用する賃貸店舗等である場合、当該部分が著しく小さい場合等非自己用に供される部分が附随的と認められる場合に限り、自己の業務用として取り扱う（要旨）。

２　自己の業務用の建築物と非自己用の建築物を建築する場合においては、「自己の業務用目的」の開発行為に該当しない。

※　第二種特定工作物の自己用、非自己用の区分（質疑応答）

「自己の業務の用に供する」とは、当該特定工作物において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいうと解される。従って、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、ゴルフコース等は、通常の運営形態では自己の業務の用に供するものになる。

墓園については、区画所有権を分譲する場合は、一般の造成宅地分譲と同様、非自己用になる。また、永代供養料又は永代管理料という形態で運営が行われる場合は、墓園の使用権の性質は判例等によると所有権に近い使用貸借権であるとされており、非自己用と解すべきである。

・設計者の資格（開発規模 1ha 以上）

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

都市計画法施行規則

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

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。

(1) 開発区域の面積が 1ha 以上 20ha 未満の開発行為に関する工事にあっては、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（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限３年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあっては、修了した後）、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　ロ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（同法による専門職大学の前期課程にあっては、修了した後）、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２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
（注）昭和 45 年１月 12 日付け建設省告示第 39 号　建設部門、上下水道部門、衛生工学部門

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がこの省令の定めるところにより行う講習を修了した者

チ　国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者
（注）昭和 45 年１月 12 日付け建設省告示第 38 号：大学院等に１年以上在学し、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

(2) 開発区域の面積が 20ｈａ以上の開発行為に関する工事にあっては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が 20ha 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の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。
（注）「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」については、現在特段の定めはない。

本条は、一定の開発行為（開発規模が１ha 以上）の設計に係る設計図書は、専門的な能力を有する一定の資格を有する者が作成しなければならない旨を規定している。

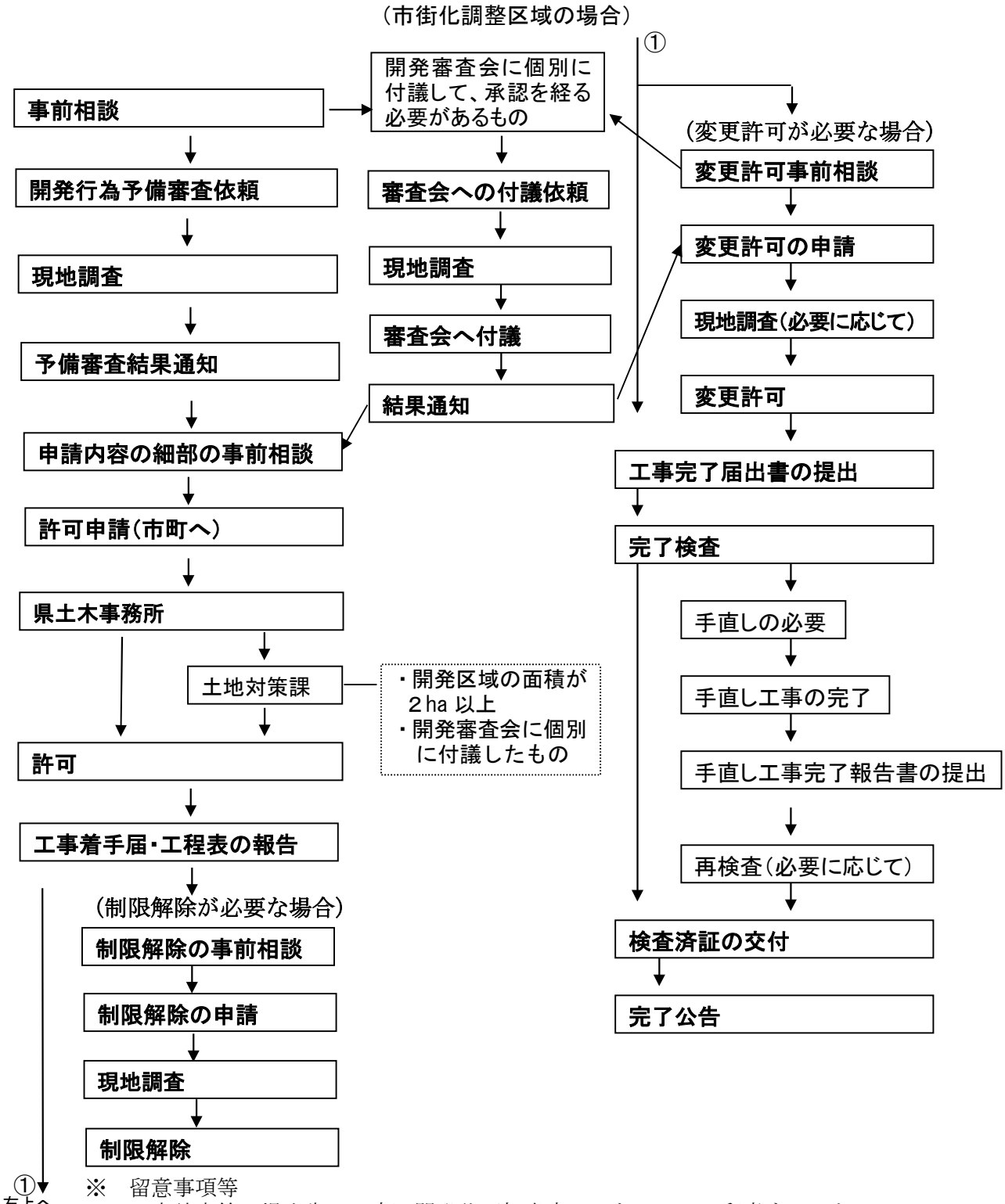
なお、20ha 以上の開発行為については、設計者の資格を加重されているが、これは総合的な観点から計画をたてることが求められることによる。

(4) 開発許可等の手続き等

開発許可等の申請手続きは、具体的には「静岡県開発行為等事務処理要領」に定めている。

また、開発行為の許可に関する事前相談から完了公告までの流れは、次頁の開発行為許可（都市計画法）フロー概要を参照すること。

開発行為許可（都市計画法）フロー概要



※　留意事項等

・申請書等の提出先は、市町開発許可担当窓口であるので、留意すること。
・市街化調整区域は、本来、市街化を抑制すべき区域であるため、その立地については、法第 34 条において限定的に列挙されているので、留意すること。
・許可申請前までに公共施設管理者の同意等が必要となるので留意すること。
・その他前記３の(2)の許可申請等に当たって関係する事項等を参照。

４　許可の要件

(1) 法第 29 条第１項又は第２項の許可の要件

（開発行為の許可）

法第29条第１項　都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、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。

(1)～(11)　略（許可不要の建築物の建築等については本節第2を参照）

２　都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

(1)～(2)　略（許可不要の建築物の建築等については本節第2を参照）

（開発許可の基準）

法第 33 条第１項　都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第 4 項及び第 5 項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

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。

当該許可の要件は以下のとおり。

ア　申請手続が適法になされていること。…申請書及び添付書類等が適切で、かつ、不足していないこと、県の収入証紙が適額貼付されていること等。

イ　法第 33 条に定める「技術基準」に適合していること（目的：優良な宅地水準の確保等）。（第４編参照）

ウ　市街化調整区域内における開発行為（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、法第 34 条各号に定める「立地基準」に該当すると認められること（目的：市街化の抑制）。（第３編参照）

(2) 法第 43 条第１項の許可の要件

（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 条第１項　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。

(1)～(5)　略　（許可不要の建築物の建築等については本節第 2 を参照）

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　略

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

令第36条第１項　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。

(1) 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、ロ　略

(2) 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。

(3) 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～ホ　略

当該許可の要件は以下のとおり。

ア　申請手続が適法になされていること。…申請書及び添付書類等が適切で、かつ、不足していないこと、県の収入証紙が適額貼付されていること等。

イ　当該建築物等の敷地又は当該建築物が次のいずれにも該当すること。

（ア）排水施設および地盤の安全等の基準並びに地区計画等への適合に関する基準に適合していること。（第４編第 15 節参照）

（イ）令第 36 条第 1 項第 3 号のいずれかに該当すると認められること。（第３編第 4 節参照）

(3) 法第 42 条第 1 項ただし書きに規定する許可の要件

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

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

2　国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

【本県の運用】

(1) 用途地域等が定められていない開発区域内の土地において、予定建築物以外の建築物等を新築、改築又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物とする場合は、法第42条第１項ただし書前段の規定による知事の許可が必要である。

この許可については、建築等しようとする建築物の用途、技術基準への適合性、市街化調整区域においては立地基準への適合性を審査し、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られるものが対象となる。

①　市街化調整区域内の場合は次の全てに該当すること。

ア　立地基準に適合すること。(第３編第５節「法第42条第１項ただし書きに規定する許可に係る立地基準」参照)

イ　技術基準に適合すること。(第４編第16節「法第42条第１項ただし書きに規定する許可に係る技術基準」参照)

②　非線引き都市計画区域の用途無指定区域、準都市計画区域、都市計画区域および準都市計画区域外の区域の場合は、技術基準に適合すること。(第４編第16節「法第42条第１項ただし書きに規定する許可に係る技術基準」参照)

(2) 法第 42 条に規定する予定建築物以外の建築物とは、開発許可を受けた土地利用計画平面図に記載された用途、配置、規模、構造と異なるものが該当する。

なお、配置、規模および構造の変更が軽微なものについて、法第 42 条の許可を要しないものとして扱うかどうかは、事例ごと総合的に判断する。

５　他法令等との調整等

(1)　静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱

住宅、工場、研修・研究施設、教育施設、体育施設、遊戯施設、保養施設又は墓園等の建設の用に供する目的で行う事業を行う場合、施行区域の面積が 5ha(用途地域内は 10ha)以上のときは、知事の承認を要する。

開発許可等の個別法に基づく許認可の手続は、知事の承認後、行われることになる。

(2)　農地法

開発許可の対象となる土地について、農地転用許可が必要となる場合は、相互に調整を図り、同日付けで許可を行う。

なお、開発許可の審査に当たって、当該農地が「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農用地区域である場合は、あらかじめ除外されていることを前提としているので、確認しておくこと。

(3)　森林法

開発許可の対象となる土地について、林地開発許可が必要となる場合は、相互に調整を図り、同日付けで許可する。

(4)　その他、他部局との調整

大規模流通業務施設、介護老人保健施設、公共公益施設の立地については、関係部局、機関との調整を図ること。

６　開発許可制度の法律構成

条　文	項　目	内　　容
４条	用語の定義	「建築物」、「特定工作物」、「開発行為」、「開発区域」、「公共施設」等の定義
29 条	開発行為の許可	・開発行為をするときは、許可を受けなければならない。 ・開発許可を得る必要のない開発行為
30 条	許可申請書の手続	許可申請書の記載事項、添付図書等
31 条	設計者の資格	１ha 以上の開発行為に関する工事の設計については、一定の資格を有する者が行う必要がある。
32、39、40 条	公共施設の管理者の同意及び公共施設の管理、帰属	許可申請者は申請に先立ち、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るとともに、新設される公共施設を管理することとなる者と設計、管理、帰属等について協議する必要がある。
33 条	開発許可の基準	開発行為全般に適用される一般基準（技術基準）
34 条	市街化調整区域内における開発許可の基準	・市街化調整区域内では原則として開発行為（第二種特定工作物を除く。）はできない。 ・市街化調整区域内における開発行為に適用される特別基準（立地基準）
34条の2	開発許可の特例	国又は都道府県等が行う開発行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。
35 条	許可又は不許可の通知	法 29 条の許可申請に対しては遅滞なく許可又は不許可の処分を文書で通知する。
35条の2	開発行為の変更許可等	許可申請書の内容を変更しようとする場合は、変更許可が必要
36 条	工事完了の検査	工事の完了届の提出があったときは、検査を行い、許可の内容に適合していると認めたときは、検査済証を交付する。 検査済証を交付したときは、工事が完了した旨を公告する。
37 条	建築制限等	工事が完了し、完了公告があるまでは建築物の建築等は制限される。
38 条	工事の廃止	許可を受けた者は、工事を廃止したときは、その旨を知事に届け出る必要がある。
41 条	建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定	用途地域が定められていない土地の区域における開発許可に当たっては、将来の用途指定等を想定して建築物の形態等を規制することができる。
42 条	開発許可を受けた土地における建築等の制限	・開発許可を受けた土地においては当該許可に係る予定建築物等以外の建築物の建築が制限される。ただし都道府県知事が許可したとき、又は用途地域が定められているときはこの限りでない。 ・国又は都道府県等が行う建築等については、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、許可があったものとみなす。

条　文	項　目	内　　容
43 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	・市街化調整区域のうち、開発許可を受けた土地以外の土地においては、許可を受けなければ、一定のものを除き建築物を建築等できない。 ・国又は都道府県等が行う建築等については、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、許可があったものとみなす。
44、45 条	地位の承継	開発許可に基づく地位は、一般（相続人等）及び特定（知事の承認が必要）の者に承継される。
46、47 条	開発登録簿	開発許可をしたときは、一定の事項を開発登録簿に登録し、公衆の閲覧に供する。
50、51 条	不服申立て	・法 29 条第１項若しくは第２項、35 条の 2 第１項、41 条第２項但し書、42 条第 1 項但し書、43 条第 1 項の規定に基づく処分等、又はこれらの規定に違反した者に対する監督処分に関する審査請求は、開発審査会に対して行う。 ・法 50 条に規定する処分等以外の処分等については、当該処分庁・不作為庁に対して審査請求を行う。
78 条	開発審査会	開発審査会の権限、組織
79 条	許可等の条件	許可、認可又は承認には都市計画法上必要な条件を附することができる。
80 条	報告・勧告	許可等を受けた者に対し、報告・資料の提出を求め、勧告、助言をすることができる。
81 条	監督処分	法令に違反した者に対し、許可の取消し、工事の停止命令等ができる。
82 条	立入検査	監督処分をするため必要があれば、立入検査をすることができる。
91 条	罰則規定	81 条第１項の命令違反した者　→ 1 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金
92 条	罰則規定	29 条に違反し開発行為をした者 → 50 万円以下の罰金
93 条	罰則規定	82 条第１項の規定による立ち入り検査を拒み、妨げ、忌避した者 → 20 万円以下の罰金
施行規則 60 条	適合証明	建築確認をしようとするものは、その計画が法 29 条（開発許可）、35 条の 2（開発変更許可）、41 条（建築物の建ぺい率等の指定）、42 条（建築等の制限）、43 条（市街化調整区域内の建築物の制限）に適合していることを証する書面の交付を求めることができる。 ◎ 証明の類型　① 許可が不要であることの証明 ② 許可の内容が適合していることの証明

7　土地対策課と土木事務所の事務処理区分（事務決裁規程）

区分		土地対策課	土木事務所	備考
法 29 条の許可	市街化調整区域以外の区域	20,000 ㎡以上	20,000 ㎡未満	＊
	市街化調整区域	20,000 ㎡以上　及び審査会付議案件	20,000 ㎡未満（審査会付議案件以外）	
法 43 条第 1 項の許可		審査会付議案件	審査会付議案件以外	
適合証明書の交付規則第 60 条の証明		－	全て	

＊ 法第 35 条の 2 の変更許可、36 条の完了検査、37 条の制限解除、38 条の廃止届の受理、
法 41、42 条の許可、45 条の承認、46 条の登録簿の調製、
法 80、81、82 条の処分等もこの区分による。

8 定義規定とその運用

(1) 建築物・建築

法第４条第 10 項　この法律において「建築物」とは建築基準法第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条第１号　「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塀、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屋、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。

建築基準法第２条第 13 号　「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。

(2) 特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物）

法第４条第 11 項　この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

令第１条第１項　「第一種特定工作物」

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。

(1) アスファルトプラント

(2) クラッシャープラント

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

（注）建築基準法施行令第116条第１項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物：火薬類、消防法第２条第７項に規定する危険物、マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス、液化ガス

令第１条第２項　「第二種特定工作物」

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１ha 以上のものとする。

(1) 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。）

(2) 墓園

※　第一種特定工作物の範囲

① コンクリートプラント：建築基準法別表第二（ぬ）項第３号（十三の二）に定められている「レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

② アスファルトプラント：同（る）項第１号（二十一）に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物

③ クラッシャープラント：同（ぬ）項第３号（十三）に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの」（平成４年の建築基準法の改正からコンクリート又はアスファルトの粉砕施設を含む。）の用途に供する工作物

○ 車輪の付いたクラッシャープラント（質疑応答集）

同一場所において継続使用される車輪の付いたクラッシャープラントが建築基準法施行令第138条第３項の規定により工作物と判断される場合は、都市計画法上特定工作物として取扱う。

この場合、一般的には、車輪が付いていたとしても容易に移動できない状態であるか否か（例えば、駆動装置がなく、かつ鉄柱等で固定支持あるいは配管設備等の存在)、一定の場所で相当期間滞留されるものか否か等を考慮して判断する。

④ 危険物貯蔵・処理施設（公益事業等に係る施設を除く。）（危険物の取扱い数量の多寡は問わない。）

※　第二種特定工作物の範囲

① ゴルフコース（質疑応答集）

１ha未満のミニゴルフコースは第二種特定工作物であるゴルフコースに該当しない。

② １ha以上の運動・レジャー施設

○ 通常、観光植物園、サーキット等は工作物として規制の対象となるが、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等は規制の対象とはならない。

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

○ 工作物及び構造物等の設置を伴わないモトクロス場は第二種特定工作物に該当しない（市街化調整区域内で建築物を建築する場合は建築許可が必要）（行政実例）。

○ ゴルフの打放し練習場（行政実例）

・ 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場に係る開発行為は、主として建築物を建築することを目的とする開発行為に該当

・ 打席が建築物でないゴルフの打放し練習場で１ha以上のものは、運動・レジャー施設として第二種特定工作物に該当

・ ミニゴルフコース等の１ha以上の規模のゴルフ練習場は、運動・レジャー施設として第二種特定工作物に該当

○ 陸上競技場と体育館（質疑応答集）

陸上競技場に併設する体育館は、体育館として独立の用途を有し、陸上競技場に必ずしも必要なものとはいえないので、第二種特定工作物を構成する一部とは考えられない。

③ １ha以上の墓園

○ 愛玩動物の埋葬霊園・火葬場（行政実例）

・ 犬猫等愛玩動物を埋葬するための約４haの霊園は第二種特定工作物に該当

・ 納骨堂、霊拝者の休憩所及びこれらを管理する施設は、その規模が適切なものであれば、当該霊園の一部を構成するものとして捉えられるので、第二種特定工作物である霊園の建設を目的とした開発許可を受ければ、その他に納骨堂等の建築を目的とした開発（建築）許可は不要。

一方、ペットの火葬場は第二種特定工作物であるペット霊園を構成するものとは認められないため、法第29条の開発許可が必要である。

○ 墓園と寺（質疑応答集）

墓園に併設される寺は、第二種特定工作物に併設されるクラブハウス等と異なり、通常、それ自体独立した用途を有する建築物であり、墓園を構成する一部とは考えられない。

※ ゴルフコースの改造等（質疑応答集）

第二種特定工作物の設置に関しては、改造、用途の変更等の概念が存しないことから、第二種特定工作物であるゴルフコース等の改造、コース増設、変更等は、第二種特定工作物の建設として取り扱う。ただし、ゴルフコース以外の第二種特定工作物でその改造に係る部分が１ha未満のものについては、令第１条第２項の規定により対象にならないものとして取り扱う。

(3) 開発行為

法第４条第12項　この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

※　未造成分譲地の各取得者から依頼を受けた建設業者の一括造成（行政実例）

宅地建物取引業者の分譲した土地の購入者が、各人で建設業者に宅地造成を依頼したところ、当該建設業者が一括して1,000㎡以上の宅地造成した場合

①　土地購入者が当該土地を一体のものとして宅地造成を行う場合は、法第29条の規制の対象

②　土地購入者の委任がなく建設業者に申請させることができない場合は、土地購入者各人に連名で申請させるべきである。

③　全体として2,700㎡を900㎡ずつ２ヶ月ごとに宅地造成した場合、①と同様

※　廃棄物の埋立処分による土地の形質の変更（行政実例）

廃棄物の処理及び清掃に関する法律第２条第３項の廃棄物の埋立処分による土地の形質の変更は、主として建築物を建築する目的で行うと認められない場合には、開発行為に該当しない。

※　位置指定道路の廃止と区画の変更（質疑応答集）

建築基準法の規定に基づく「位置指定道路」は、一般交通の用に供するものとして都市計画法上の公共施設に該当し、他の区画と独立したものと解される。従って、位置指定道路を廃止し、その区画と隣接する区画を統合して建築区画とする行為は、「区画の変更」と解される。

※　自動車教習場（質疑応答集）

練習コース、事務所及び教室からなる自動車教習場の建設に係る区画形質の変更は主として建築物の建築を目的として行うものと考えられる。しかし、建築物の建築を伴わないものは、法規制の対象外である。

※　風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物

主として当該付属施設の建築を目的とした行為でないことから、それ自体としては開発許可を要しない。

※　太陽光発電設備

土地に自立して設置する太陽光発電設備については、太陽光発電設備自体のメンテナンスを除いて架台下の空間に人が立ち入らないものであって、かつ、架台下の空間を居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないものについては、建築基準法第2条第1項に規定する建築物に該当しない。建築物に該当しない太陽光発電設備の設置を目的とした土地の区画形質の変更は、開発許可を要しない。

※　太陽光発電施設（建築基準法上の建築物でないもの）の付属施設

その用途、規模、配置や発電施設との不可分性等から主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為にあたらないと開発許可権者が判断した際には、開発許可を要しない。

【本県の運用】

１　開発行為

⑴「主として建築物（特定工作物）の建築（建設）の用に供する」

敷地全体について、機能的な面から判断して、その利用目的が、建築物（特定工作物）に係るものであるか否かによって、判断する。

従って、区画形質の変更を行う土地の一部に建築物が建築される場合であっても、建築物の機能が土地全体の利用態様からみて、附随的なものと認められる場合には、開発行為に該当しない。

例えば、屋外駐車場に附随施設としての料金徴収所（建築物）を建築したとしても、「主として建築物の建築の用に供する」には、該当しない。

⑵「供する目的」

「供する目的」とは、土地の区画形質を行う主たる目的が、建築物（特定工作物）を建築（建設）することにあることを意味する。

（留意点）

屋外駐車場や露天資材置場を建設するための造成は、開発行為に当たらず規制の対象にはならない。しかし、造成完了後、相当の期間内に、建築物の建築等をしようとする場合で、それらが一連の行為と判断される場合には、開発行為に当たり規制の対象となる（悪質な場合等には監督処分する）。

⑶ 区画形質の変更

区画形質の変更：「区画のみの変更」、「形質のみの変更」又は「区画及び形質の変更」

ア　区画の変更

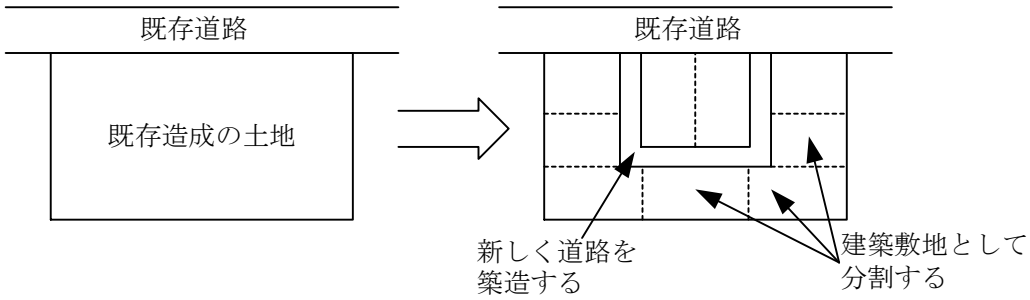
建築物の建築又は特定工作物の建設のための土地の区画の変更、すなわち、道路、生垣等による土地の物理的状況の区分の変更をいい、単なる区画だけの変更、つまり、分合筆のような権利区画の変更は、開発行為ではない。

土地の分割又は土地の増加の事例としては、次の事例が考えられるが、例１は、道路を築造した上で建築物等の敷地として分割する行為であり、開発行為に該当する。

例２及び例３は、都市計画法上、特に規制の必要はないものと判断されるので、許可を要する区画の変更として取扱わず、従って、開発行為に該当しない。

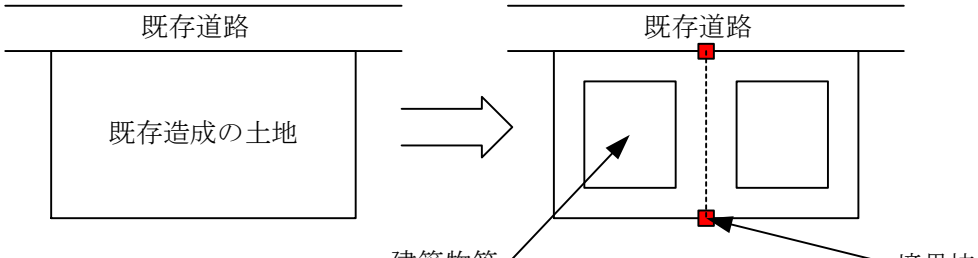
なお、区画の変更の運用基準については、第２編申請手続関係第６節「７　区画の変更の運用基準（平成17年3月31日土地対策室長通知）」を参照のこと。

例１　開発行為に該当する土地の分割

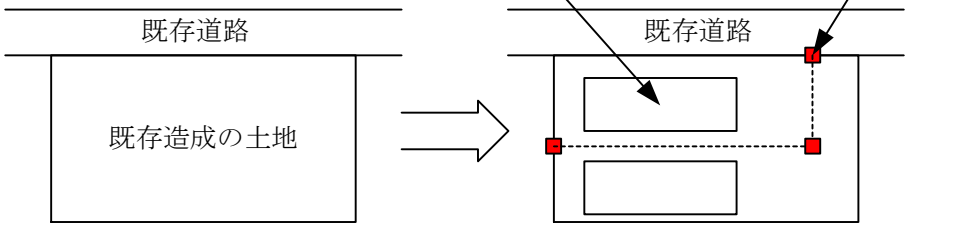


例２　区画の変更の対象とならない土地の分割

（ア）



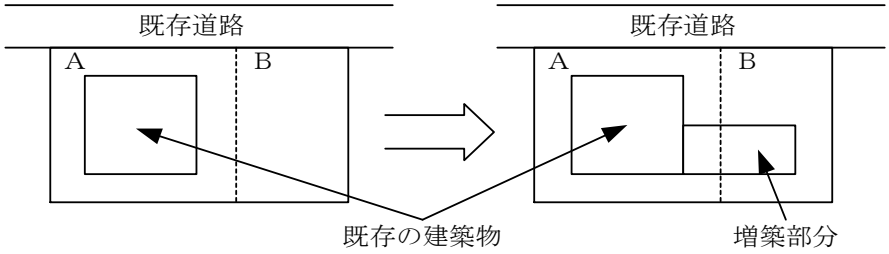
（イ）



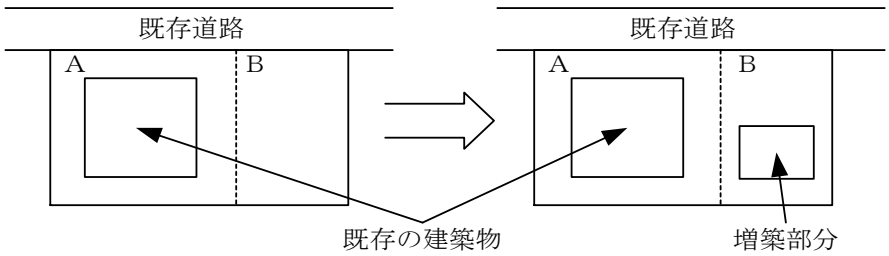
例３　区画の変更の対象とならない土地の増加

※ Ｂの土地が形質の変更を伴わないときに限る。Ａ、Ｂは土地の権利者

（ア）



（イ）



イ　形質の変更

「形質の変更」とは、「形状の変更」又は「性質の変更」を意味する。

「形状の変更」とは、切土、盛土、整地、抜根等の物理的な行為を加えることをいう。

「性質の変更」とは、農地等の宅地以外の土地を宅地として利用することをいう。

しかし、建築物の建築等と一体不可分の工事と認められる基礎打、根切等の行為は、建築物の建築又は特定工作物の建設行為とみられるので、開発行為に該当しない。

また、小規模な敷地におけるわずかな形質の変更は、公共施設の整備の必要性及び周辺への影響が小さいことから、許可を要する開発行為としてとらえる必要性は低いものと考えられる（開発許可としてとらえる数値基準)。

○　開発行為として捉える数値基準

ⅰ　盛土をした土地の部分の高さが50㎝を超えるもの。

ⅱ　切土をした土地の部分の高さが１ｍを超えるもの。

ⅲ　盛土と切土を同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分の高さが50cm以下で、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分の高さが１ｍを超えるもの。

ⅳ　前記の一に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土を行う土地の面積が300㎡を超えるもの。

ⅴ　宅地以外の土地を宅地とする場合で、その面積が300㎡を超えるもの。

(4) 菜園分譲、現況有姿分譲

「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して区画形質の変更を行うものについては、区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等を総合的にみて、建築目的と客観的に判断し得るものであれば、たとえ宣伝文書中に「建築不可」の文言があったとしても開発行為に該当する（開発許可制度運用指針Ⅰ－１－２－(2)参照)。

(4) 開発区域

法第４条第13項　この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

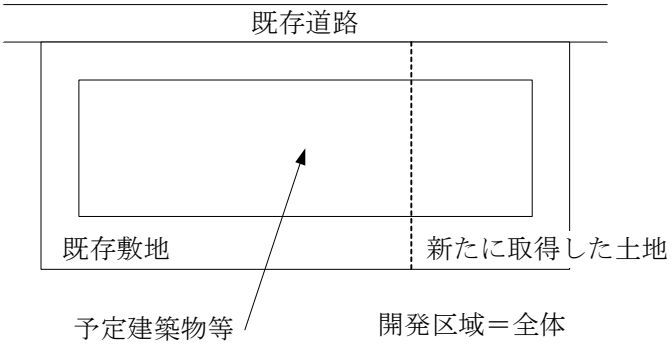
【本県の運用】

※　開発区域

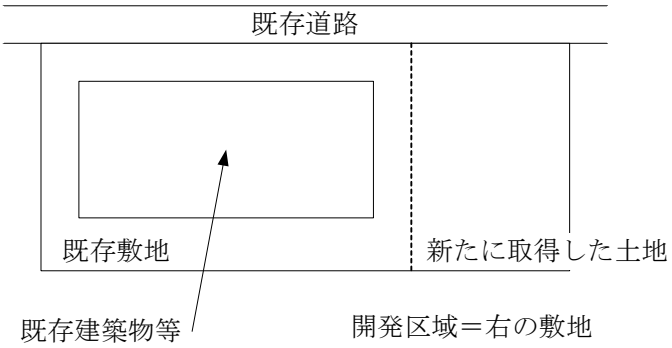
「開発区域」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供するために土地の区画・形質の変更を行う区域をいう。

区域を定めるに当たっては、単に土地の所有権を有するとか、又は、土地の登記簿上１筆になっているからといって、開発を行わない区域を含めて、開発区域とするのは好ましくない。

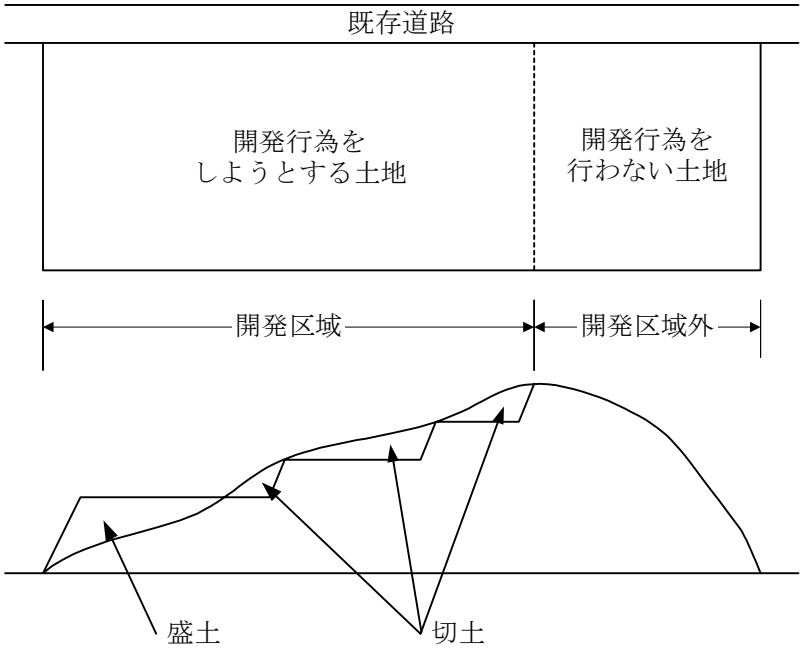
例１　両方の敷地に建築物等がまたがる場合



例２ 単なる敷地増の場合



例３



(5) 公共施設

法第４条第14項　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。

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

(6) 都市計画区域・区域区分・市街化区域・市街化調整区域・用途地域等

法第５条第１項　都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

法第５条の２第１項　都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物(以下「建築物等」という。)の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

法第７条　都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

一　次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ　首都圏整備法第２条第３項に規定する既成市街地又は同条第４項に規定する近郊整備地帯

ロ　近畿圏整備法第２条第３項に規定する既成都市区域又は同条第４項に規定する近郊整備区域

ハ　中部圏開発整備法第２条第３項に規定する都市整備区域

二　前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

２　市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

３　市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

法第８条第１項第１号　第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）

第13号　流通業務市街地の整備に関する法律第４条第１項の規定による流通業務地区

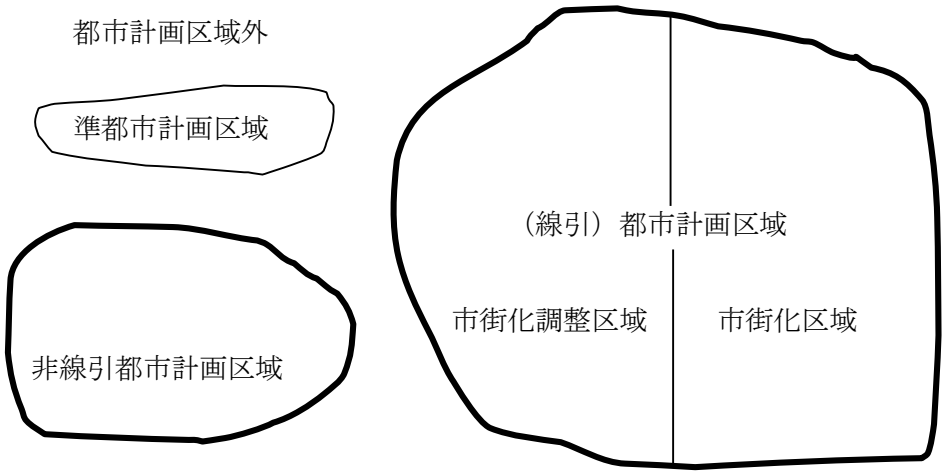
法第９条第１項　第一種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

２　第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

３　第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

4　第二種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。
5　第一種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域とする。
6　第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする。
7　準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とする。
8　田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。
9　近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。
10　商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。
11　準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする。
12　工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。
13　工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域とする。
14　特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区とする。
15　特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とする。
16～23（略）

法第33条第１項第１号　（前略）、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、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。）（後略）



(7) 新築、改築、増築、移転、建替え（法第 43 条関連）

市街化調整区域において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物の新築および改築は、例外を除き法第 43 条の規制対象となる。

なお、現在も適法に使用されている既存建築物の全部又は一部を除却等した後に、従前の敷地の範囲内において、従前と規模、構造、用途が同一である建築物を建築する場合は、法第 43 条第 1 項の許可を要しないものとして、本県では取扱っている（本節第２「法第 43 条の許可不要の建築物の建築等」参照）。

【参考】

o　新築の範囲（行政実例）

・ 旅館をモーテルに建て替える場合、新築となり、法第43条第１項の許可を要する。

・ 建替え前後における営業活動の実態、建築物の規模等から判断して、従前の営業活動の継続と認められる範囲のものについては、法第34条第14号該当として許可できると解してよい。

o　敷地増と増築の範囲（行政実例）

線引き前から市街化調整区域に存する工場の、線引き後取得した隣接地に、既存工場と同一事業内容の工場を建築する場合、既存建築物と同棟、別棟を問わず都市計画法上「新築」として取扱う。

【本県の運用】

①　建築（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第２条第 13 号）

建築物を新築し、改築し、増築し又は移転することをいう。

②　新築

・既存建築物のない敷地に、新たに建築物を建築すること。

・既存建築物が存する敷地内において、用途の異なる別棟の建築物を建築すること。

・既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失した後に、用途、規模及び構造が著しく異なる建築物を建築すること。

・その他新たな建築物の建築で、増築、改築又は移転に該当しないもの。

③　増築

既存建築物の床面積を増加させることをいい、既存建築物と同一の敷地内で、既存建築物と用途上不可分の建築物（増築後の建築物の延床面積が既存建築物の延床面積の 1.5 倍を超えないもの）を建築することをいい、法第 43 条の許可を要しないものをいう。増築後の建築物の延床面積が既存建築物の延床面積の 1.5 倍を超えるものは新築と取り扱う。

④　改築

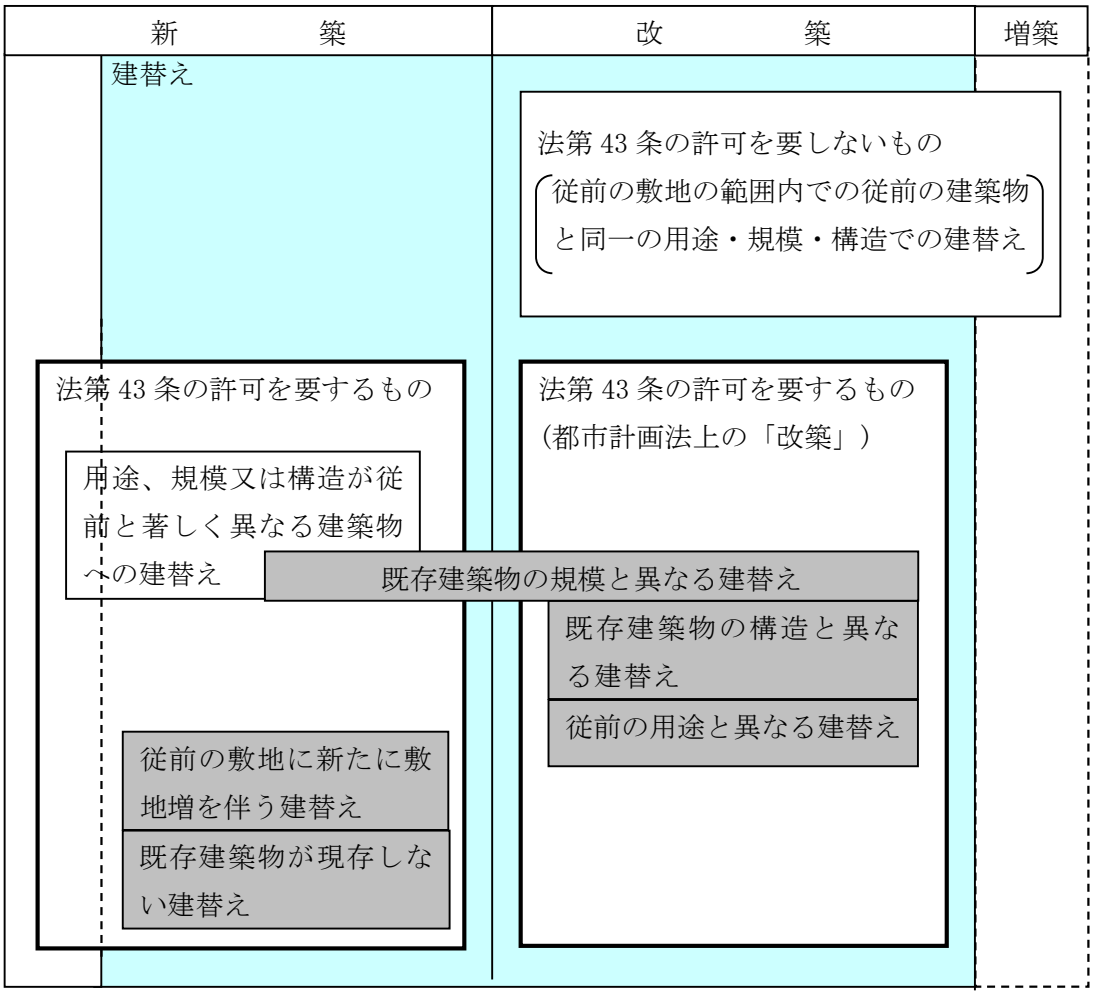
現存する既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失させ、従前の敷地の範囲内で、従前の用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物を建築することをいう。

⑤　移転

同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

⑥　建替え

既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失した後に、従前の敷地（隣接する土地が認められた場合はその土地を含む。）に建築物を建築することをいう。



(8) 用途変更

【概要】

開発許可を受けた開発区域（用途地域が指定されている場合を除く）において建築物等の用途を変更（以下、用途変更という。）して予定建築物等の用途以外にする場合は法第 42 条の規制を受ける。また、市街化調整区域において開発許可を受けた開発区域以外の区域における建築物等の用途変更は法第 43 条の規制を受ける。

例外を除いて建築等が認められない市街化調整区域においては、建築物の使用目的の変更に限らず、建築物の使用主体の変更も用途変更の許可が必要とされる場合があるので注意が必要である。

【参考】

o　用途変更（行政実例）

・ 既存建築物に建築基準法第６条第１項の手続を必要としない小規模な模様替又は修繕工事を行い使用目的を変更する行為（例：ボーリング場 → 倉庫;鶏卵出荷場 → 建築資材倉庫）は、「用途変更」に該当すると考える。

・　一般的に営業不振、倒産等により既存建築物の用途を変更して再利用する場合、用途変更後の営業活動が、従前のそれと同程度であり、あらたに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものについては、令第36条第１項第３号ホの基準に該当するものと解されたい。

o　用途変更（行政実例）

事例(1)は用途変更に該当しない。事例(2)、(3)及び(4)は用途変更に該当し、許可を要するものとして取り扱うものとされたい。

(1) 繊維工場　　→　機械製作工場
(2) 自転車預り店　→　パチンコ店
(3) 学校　　→　工場
(4) 日用品店舗　→　住宅

o　用途変更（行政実例）

法第43条（令第36条第１項第3号ホ）の規定により農家の分家住宅（以下「分家住宅」という。）の建築許可を受けた者（以下「譲渡人」という。）が、その後当該住宅を他人（以下「譲受人」という。）に譲渡して、分家住宅以外の住宅とすることは用途変更に該当すると解される。

この場合、譲渡人に許可した際の趣旨、譲渡人が許可を受けてから譲受人に譲り渡すに至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、真にやむを得ないと認められる用途変更については，令第36条第1項第3号ホに該当するものとして取り扱って差し支えない。

なお、以上のことは、譲受人が用途変更を伴う増築又は改築を行おうとする場合も同様である。

【本県の運用】

①　用途変更の定義

用途変更とは、次のいずれかの類型に該当するものをいう。

ア　建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更

イ　建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の変更

ウ　ア及びイの変更

②　建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更

ア　原則

機能上の用途同一の範囲は、「建築物の用途分類」の区分(ロ)の区分による。

（例：住宅Ａと住宅Ｂは用途が別。共同住宅と寄宿舎と寮は用途が同一）

イ　例外

a　既存宅地の確認を受けて建築した建築物又は線引前から存する建築物の取扱い

・日用品店舗には、日用品の卸売店舗を含む。

・商業施設等のうち「日用品店舗」、「日用品修理加工店舗」、「日用サービス店舗」は、同一用途として取り扱う。

ｂ　(イ)欄「住宅」中、(ロ)欄「併用住宅」の用途の同一の範囲は、当該併用住宅の住宅以外の用途を(ロ)欄にあてはめた場合の併用住宅を基本とする。

建築物の用途分類

区分		例示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住宅	住宅(A) 住宅(B) 住宅(C) 併用住宅	一戸建 共同住宅・寄宿舎・寮 長屋建専用住宅
公益施設	文教施設(A) 文教施設(B) 文教施設(C) 社会教育施設 医療施設(A) 医療施設(B) 医療施設(C) 社会福祉施設 (種別ごと) 公共建物(A) 公共建物(B) 宗教施設 交通施設(A) 交通施設(B) 公共事業施設 通信施設	小中学校・高等学校 幼稚園・保育所 大学・各種学校 図書館・博物館・公民館 病院 診療所 助産所 巡査派出所・市役所出張所 公共団体庁舎 神社・寺院 鉄道施設・自動車ターミナル・港湾施設 駐車場・車庫 電気事業施設・ガス事業施設・水道事業施設
商業施設等	日用品店舗 日用品修理加工店舗 日用サービス店舗 作品販売店舗 飲食店 事務所 歓楽施設(A) 歓楽施設(B) 歓楽施設(C) 歓楽施設(D) 歓楽施設(E) 宿泊施設 倉庫 運動施設 観光施設 研修所 駐車場・車庫	文房具店・食料品店・薬局・雑貨店・呉服衣料店・履物店 傘・履物等修理・自転車店・農機具等修理店 理容店・美容店・クリーニング店・公衆浴場 マージャン屋・パチンコ店・射的場 劇場・映画館 待合・料亭 キャバレー・舞踏場 特殊浴場 ホテル・旅館 競技場・水泳場・スケート場・ボーリング場 展望台・休憩所
農林漁業施設	農林漁業用施設(A) 農林漁業用施設(B) 農林漁業用施設(C)	令第 20 条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設

鉱工業 施設	鉱業施設 工場 火薬類製造貯蔵所	
特殊都市 施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場 リサイクル施設	

③　建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の属性の変更

法第 29 条第 1 項各号の規定により開発許可の適用除外の取扱いを受け、又は法第 34 条各号に該当するものとして法第 29 条第 1 項の開発許可若しくは第 43 条第 1 項の建築許可を受けて建築された建築物については、当該建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等が建築後も相当期間継続することが法の予定するところであり、これらの属性や状況等が変更する場合は「用途変更」として取り扱う。

例えば、農家分家のように申請者の属性に着目して許可された建築物については、当該属性の範囲内を用途同一とし、相続人等一般承継人にはその属性が継続しているものとみなされる。また、線引き後に法第 34 条第 1 号（令第 36 条第 1 項第 3 号イ）に該当するものとして許可を受けて建築された日用品店舗等の販売品目やサービス内容の変更は用途変更となる。(変更後の用途が当該条項に該当する場合は改めて処分庁の許可を受けることになる。)

なお、医療施設については医療法の規定による種別（病院、診療所、助産所）を変更する場合、社会福祉施設については社会福祉法第２条に規定する事業を変更する場合（同法同条同号に規定する事業を同号の他の事業に変更する場合を含む。)は、用途変更（使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更）となる。

例　既存権利に係る自己用建築物 ⟶ 一般住宅等
　　農家住宅 ⟶ 一般住宅
　　分家住宅 ⟶ 一般住宅
　　農業用施設 ⟶ 非農業用施設

④　用途変更の許可、付議の類型

<table>
<tr><th colspan="4">用途変更の類型</th><th>許可、付議の類型</th></tr>
<tr><td colspan="4">令第36条第１項第３号イ（法第34条第１号から第12号）に該当する建築物への用途変更</td><td>該当条項による処分庁の許可（開発審査会への付議は要しない。）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">令第36条第１項第３号イ（法第34条第１号から第12号）に該当しない建築物への用途変更</td><td rowspan="3">使用目的・機能がほぼ同一であるもの</td><td rowspan="2">属性のあるもの</td><td>使用主体の属性の変更</td><td>次の建築物の譲渡に伴うもので、包括承認基準14の要件を満たす用途変更
①法第29条第１項第２号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物
②令第36条第１項第３号ニ又はホに該当し法第43条第１項の許可を受けて建築された建築物</td><td>開発審査会の包括承認</td></tr>
<tr><td>変更の個別具体的状況等の事情、使用目的・態様使用主体の個別具体的</td><td>付議基準11の要件を満たす用途変更</td><td>開発審査会へ個別に付議することが必要
〔付議基準11「既存建築物の用途（その他の属性）の変更」〕</td></tr>
<tr><td colspan="2">属性のないもの</td><td>建築物の用途分類(ロ)の用途同一の範囲内の変更</td><td>用途変更にあたらない</td></tr>
<tr><td rowspan="2">使用目的・機能に変更があるもの</td><td>あるもの機能上の変更が変更はないが、客観的な状態の建築物の物理的、</td><td>建築物の用途分類(ロ)の用途の変更</td><td>開発審査会へ個別に付議することが必要
〔付議基準12「静岡県農林漁家民宿への用途変更」〕</td></tr>
<tr><td>変更のあるもの（機能上）の客観的な状態建築物の物理的</td><td>包括承認基準１－５「用途変更を伴う建替え」の要件を満たすもの(敷地面積が1,000㎡以下)</td><td>開発審査会の包括承認</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>上記以外</td><td>開発審査会へ個別に付議することが必要</td></tr>
</table>

注）法第29条第１項の開発許可を受けて建築した建築物の用途変更は、法第42条第１項の許可を要する。

建築物の使用目的・機能に変更があるものは、付議基準11及び包括承認基準14の対象でないこと。

※付議基準とは静岡県開発審査会審議規程第２条第１項の規定により審査会が別に定める付議基準、包括承認基準とは同規程第７条第１項の規定により審査会が別に定める包括承認基準をいう。（第７編第２節参照）

第２　許可不要の開発行為等

１　許可不要の開発行為

(1)　許可不要の類型

① 開発行為の規模による許可不要

都市計画区域	市街化区域	1,000㎡未満
	非線引都市計画区域	3,000㎡未満
都市計画区域外の区域	準都市計画区域	
	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域	10,000㎡未満

許可を要しない小規模な開発行為が行われた後に、隣接地等で一体的な土地利用を目的とした開発行為が行われる場合において、既に行われた開発行為の区域を含めた区域全体の面積が許可を要する規模以上である場合には、原則として、既に行われた開発行為の区域を含めた全体で開発許可を受けるものとする。ただし、既に行われた開発行為の完了後３年以上経過している場合で、かつ、計画性がないと認められる場合は、この限りではない。

＊留意事項

建築物の建築を目的としない露天駐車場や資材置場を目的とした造成（土地の形状の変更）が行われ、５年間以上露天駐車場や資材置場として利用したとしても、工場、店舗、住宅等を建築する場合には土地の性質の変更に該当し、原則として建築しようとする段階で開発許可を要するので留意すること（本節第１「８定義規定とその運用」(3)開発行為の定義：「性質の変更」参照）。

② 開発行為の目的等による許可不要

第 29 条該当項号		開発行為の目的等
１項	２項	
２号	１号	農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅（**市街化区域は除外**）
３号	２号	駅舎その他の鉄道施設、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政令で定める公益上必要な建築物
４号	２号	都市計画事業の施行
５号		土地区画整理事業の施行
６号		市街地再開発事業の施行
７号		住宅街区整備事業の施行
８号		防災街区整備事業の施行
９号	２号	公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、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
10号	２号	非常災害のため必要な応急措置
11号	２号	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

（注）第29条第１項各号は、都市計画区域及び準都市計画区域に係るものを規定
第２項各号は、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域に係るものを規定

(2) 開発行為の規模による許可不要

（開発行為の許可）

法第29条第１項　都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法第252条の19第１項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、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。

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

令第19条第１項　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。）の区域内にあっては、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㎡	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㎡以上1,000㎡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㎡	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㎡以上3,000㎡未満

法第29条第２項　都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

令第22条の2　法第29条第2項の政令で定める規模は、１ヘクタールとする。

(3) 開発区域が２以上の区域にわたる場合の開発許可の規模要件の適用

（開発行為の許可）

法第29条第３項　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち２以上の区域にわたる場合における第１項第１号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

（開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用）

令第22条の３　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

(1) 当該開発区域の面積の合計が、１ha未満であること。

(2) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち二以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
(3) 市街化区域における開発区域の面積が、千㎡（第19条第2項の規定が適用される場合にあっては、5百㎡）未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模未満であること。
(4) 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、３千㎡（第19条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。
(5) 準都市計画区域における開発区域の面積が、３千㎡（第19条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあってその規模）未満であること。
２　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第２項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ha以上である開発行為について適用する。

※　開発許可を要する場合

市街化区域
非線引都市計画区域　｝のうち２以上の区域にわたる場合
準都市計画区域

開発区域全体の面積が３千㎡以上（令22の3-1-2）
又は　⇨ 開発区域全体に許可が必要
これらの区域にわたる部分の開発区域の面積がその
区域の規制対象規模以上(令22の3-1-3～5)

市街化区域
非線引都市計画区域　｝と
又は準都市計画区域

都市計画区域及び準都市計画区域外とにわたる場合
開発区域全体の面積が１ha以上（令22の3-1-1、2）　⇨　開発区域全体に許可が必要
この場合　・　都市計画区域・準都市計画区域に係る部分　：29-1の許可
・　都市計画区域及び準都市計画区域外に係る部分：29-2の許可

市街化区域
非線引都市計画区域　}と
又は準都市計画区域
市街化調整区域とにわたる場合

⇨ その開発区域の規模にかかわらず、開発区域全体に許可が必要

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域と
市街化調整区域とにわたる場合

⇨ 市街化調整区域の部分：許可が必要
都市計画区域及び準都市計画区域外の部分：開発区域全体が１ha以上である場合に許可の対象

(4)　開発行為の目的等による許可不要

＊許可を例外的に不要としたものであり、拡大解釈はすべきではない。

＊許可不要な施設内に許可を要するものが混在する場合は、原則として全体が許可必要となる。

①　【農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅（市街化区域を除外）】

法第29条第１項第２号　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内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
（都市計画区域及び準都市計画区域外の区域） **法第29条第２項第１号**　農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

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。

(1) 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、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

(2) 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

(3) 家畜診療の用に供する建築物

(4) 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

(5) 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

※　開発許可制度運用指針Ⅰ－２－２（平成29年４月１日付け国都計第178号国土交通省都市局長通知）第１項第２号関係

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

① 第１号の「生産又は集荷の用に供する建築物」

農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚げ荷さばき施設の用に供する建築物等が該当

② 第２号の「生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物」

物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が該当

③ 農業、林業又は漁業の範囲

日本標準産業分類Ａ－農業、林業、Ｂ－漁業の範囲を基準

季節的なものも該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは非該当

(2)「農業、林業又は漁業を営む者」

(1)の③の基準により農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいうものとし、この場合において、次に従い判断

① 被傭者を含む。
② 兼業者を含む。
③ 臨時的と認められる者は含まない。
④ 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要する。
⑤ 世帯員のうち１人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。

【農林漁業を営む者であることの証明書の発行】（農業委員会、森林組合、漁協に依頼）

2次線引（昭和51年10月12日）に伴い、農林漁業者住宅の建築確認申請書に添付する「適合証明書」の交付申請必要な「農林漁業を営む者であることの証明書」の発行を依頼

※ 令第20条第１号の規定にいう「集荷」（行政実例）

o 令第20条第１号に規定する「集荷の用に供する建築物」は農林漁業の用に供されることが前提であるので、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、これに該当しない。

o 農協、漁協、任意組合及び集荷業者等の集出荷建築物等で主として当該市街化調整区域において生産されるものの集出荷に供されるものについては、法第34条第4号を適用することとされたい。この場合において、同条同号の「処理、貯蔵」とあるのは、集出荷、選果、保管の意味を含むものと解して差し支えない。

※ 人工栽培キノコ（行政実例）

人工栽培キノコの栽培施設は法第29条第２号に非該当。なお、法第34条第４号前段に該当するものとして取り扱って差し支えない。

※ 堆肥舎（行政実例）

農業の用に供される堆肥舎は法第29条(第1項)第2号に該当するものであるが、それ以外の

堆肥舎の場合、当該市街化調整区域内の堆肥の製造を行うことの必要性、当該堆肥舎の規模、構造及び設備が適切なものであるか否か等を基準として、法第34条第4号後段に該当するか否かを検討すべきである。

※　農地と農家用住宅が異なる都市計画区域にある場合（質疑応答集）

農家用住宅の用地と農業者所有の農地が異なる都市計画区域にある場合等は、農地と住宅用地が近接している場合等特段の事情がない限り農家用住宅であるかが疑わしく、このような特段の事由が証明されない限り困難と考えられる。

※　犬猫診療所（質疑応答集）

ペットのための犬猫診療所は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物とはいえない。

②【公益上必要な建築物】

法第29条第１項第３号　駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
法第29条第２項第２号　前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

※　開発許可制度運用指針（平成29年４月１日付け国都計第178号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－２－３　第１項第３号関係

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

なお、ガス事業法第２条第13項に規定するガス工作物のうち同条第２項に規定するガス小売事業の用に供するものを設置する施設である建築物に係る開発行為については、令第21条第14号により許可が必要であることに留意するとともに、ガス工作物はガスの供給区域周辺に立地するなど立地の必然性が認められることが多いものと考えられ、開発区域周辺の市街化を促進することも想定されないことから、市街化調整区域に立地する場合にあっては、原則として法第34条第14号に該当するものとして審査の対象として差し支えない。

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

庁舎：許可（協議）を要するものは、

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

に係る開発行為であること。

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

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

③　令 21 条第 1 号～第 6 号

令第21条　法第29条第１項第３号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

(1)　道路法第２条第１項に規定する道路又は道路運送法第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

(2)　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

(3)　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

(4)　鉄道事業法第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

(5)　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

(6)　道路運送法第３条第１号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第２条第２項に規定する**一般貨物自動車運送事業**（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第２条第５項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

【本県の運用】

一般貨物自動車運送の用に供する施設の取扱い

令第21条第６号に該当するため、開発許可を得ずに建築された「特別積合せ貨物輸送」の用に供する建築物を、都市計画法に違反して「特別積合せ貨物輸送」以外の一般貨物輸送事業の用に供する等の事例があるため、静岡陸運支局との間で次の「確認措置」を講ずることとしている（第７編第３節第３「静岡県開発審査会審議規程第２条第１項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用の「付議基準２　大規模流通業務施設」を参照)。

◎　一般貨物自動車運送事業の許可申請及び事業計画変更認可申請の処理に当たり市街化調整区域における営業所等の設置が都市計画法に抵触しないことの確認（平成４年12月８日付中部運輸局静岡陸運支局貨物課長及び静岡県都市住宅部都市計画課長）

１　一般貨物自動車運送事業の許可申請等の処理に当たり、都市計画法に抵触しないことの確認のため、中部運輸局静岡陸運支局貨物課は静岡県担当部局（別表）に対し照会を行い回答を求めるものとする。

２　照会する申請書等の範囲は、線引都市計画区域内（別紙市町村）において営業所等の施設の設置を伴う事案とする。

但し、無がい車庫等建築物の設置がない事案については、照会しない。
3　照会は正副２通とし、当該施設が特定できる資料（位置図、平面図、公図写等）を添付するものとする。
4　これに定めのない事項については、その都度中部運輸局静岡陸運支局貨物課（現在：中部運輸局自動車交通部貨物課）と静岡県都市住宅部都市計画課（現在：土地対策課）で協議する。
（別表）　照会先（平成29年４月現在の状況に訂正）
１　土木事務所（下記２の照会先にかかる事案を除く）
２　政令指定都市・施行時特例市・事務処理市町の開発許可担当課
（別紙）　都市計画区域が線引きされている市町村（平成29年４月現在の状況に訂正）

沼津土木事務所管内	施行時特例市：沼津市、事務処理市町：三島市、御殿場市、裾野市、伊豆の国市、函南町、長泉町、清水町、小山町
富士土木事務所管内	施行時特例市：富士市、事務処理市：富士宮市
静岡土木事務所管内	政令指定都市：静岡市
島田土木事務所管内	事務処理市：藤枝市、焼津市
袋井土木事務所管内	事務処理市：磐田市
浜松土木事務所管内	政令指定都市：浜松市、事務処理市：湖西市

④　令 21 条第 7 号～第 19 号

(7) 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
(8) 海岸法第２条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
(9) 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
(10) 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
(11) 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第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
(12) 電気通信事業法第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
(13) 放送法第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
(14) 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

(15) 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
(16) 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
(17) 図書館法第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
(18) 社会教育法第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

(19) 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**第15条の７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

(注) 旧第14号「電源開発株式会社が設置し、又は改良する発電施設又は送電施設である建築物」は、平成15年の電源開発促進法の廃止に伴い削除された。これに伴い第15号以下は改正前より繰り上がっている。

図書館法、博物館法の許可不要施設は、該当条項の施設に限定されているので留意すること。

独立行政法人は国の関与が制限されていることから、原則として、国の機関が独立行政法人化した場合には、許可を要する施設となるので留意すること。

⑤ 令 21 条第 20 号～第 26 号

(20) 墓地、埋葬等に関する法律第２条第７項に規定する火葬場である建築物
(21) と畜場法第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
(22) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、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第２条第１号に規定する浄化槽である建築物

※ 産業廃棄物処理施設（行政実例）

o 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条に規定する産業廃棄物処理施設である建築物は、令第21条第22号に非該当

なお、同一敷地内に一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設が併設される場合は、全体について許可が必要

また、一般廃棄物と産業廃棄物をあわせて対象とする破砕処理施設も許可が必要

o 市街化調整区域内における産業廃棄物処理施設の設置を、法第34条第14号に該当するものとすることは、原則として不適当（第７編第３節第２「静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用の「包括承認基準25 建築基準法第51条に規定するその他の処理施設」を参照）

(23) 卸売市場法第２条第３項に規定する中央卸売市場若しくは同条第４項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は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
(24) 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
(25) 住宅地区改良法第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
(26) 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つ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、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法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で定めるものを除く。）

※　学校教育法第１条

幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校

※　直接事務事業の用に供する建築物（行政実例）

令第21条第26号中「その他直接その事務又は事業の用に供する建築物」には、体育館、研修センター、農村環境改善センター等不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理する建築物」を含むものと解する。

※　公営住宅建設（質疑応答集）

市町村が公営住宅建設の目的で行う開発行為は、令第21条第26号に非該当。

⑥　令21条第27号～第31号

(27)　国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第16条第１号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
(28)　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
(29)　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第２条第２項に規定する水資源開発施設である建築物
(30)　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第18条第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
(31)　国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第15条第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

⑦　【都市計画事業等の施行として行う開発行為】

法第29条第1項
(4)　都市計画事業の施行として行う開発行為
(5)　土地区画整理事業の施行として行う開発行為
(6)　市街地再開発事業の施行として行う開発行為
(7)　住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
(8)　防災街区整備事業の施行として行う開発行為

※　第４号から第８号：適用除外は、当該事業そのものの内容として行う開発行為であるので、当該事業の施行区域内であっても事業完了後に個別に開発行為を行う場合は開発許可を要する。

⑧ 【公有水面埋立地、非常災害の応急措置、通常の管理行為等】

法第29条第1項

(9) 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、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

(10) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

(11) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

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。

(1) 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

(2) 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

(3) 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㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

(4) 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

(5) 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㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

(6) 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おいては、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㎡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％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㎡以内であるもの

※ 開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－２－４ 第１項第１１号（令第22条第６号）関係

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

(1) 立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られる。

(2) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は、本号には該当しない。

※ 令第22条第４号の「改築」：従前の建築物等の敷地と同一の敷地において従前の建築物等とほぼ同一の規模、構造及び用途を有する建築物等を建築又は建設すること。

※ 仮設建築物（質疑応答集）

令第22条第1号に規定する仮設建築物とは、本店の改築に伴う仮店舗のようにその態様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であることを要件とすると解される。

（留意点：仮設建築物とは、使用目的から一時的使用の後に除却されることが明らかな建築物であり、そのため構造上簡易なもので、かつ、除却が容易なものとなるが、構造上簡易であり、かつ、除却が容易な建築物であっても、使用目的から仮設建築物とはいえないものもあるので留意すること。

なお、仮設建築物については、一時的に使用する目的がなくなった場合には、除却されなければならないものである。）

2　法第 43 条の許可不要の建築物等の建築等

法第 43 条第 1 項第 1 号～5 号に該当する場合は許可不要であるが、このほか既存建築物の建替えについて一定の要件を満たすものは、本県の取扱い（法解釈）により法第 43 条の適用を受けないものとしている。

(1) 法令による許可不要

法第43条第1項

(1) 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
(2) 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
(3) 仮設建築物の新築
(4) 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
(5) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

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。
(1) 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（注）
(2) 旧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

（注）都市計画事業、土地区画整理事業及び市街地再開発事業等の施行として行う開発行為等

令第35条　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。
(1) 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
(2) 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㎡以内であるもの
(3) 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、修繕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（令第22条第６号：同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においてはその延べ面積の合計）が50㎡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％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
(4) 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

(2) 法第43条第１項の許可を要しない建替え

【本県の運用】

現在も適法に使用されている既存建築物について、従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造での建替えは、法第 43 条第１項の許可を要しない。（法第 43 条第１項の許可を要しない建替えは、都市計画法上「改築」としない。）

既存建築物の現存	市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

同一の敷地	従前の敷地の範囲内であること。 a　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物にあっては、線引きの際の敷地（宅地）の範囲 線引き前からの存する建築物の敷地の一部が線引き後に適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、線引き前の際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなす。 (a) 線引き前から存する建築物の敷地の一部が、線引き後に適法（法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。 (b) 線引きの際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として 200 平方メートル以上であること（平成 13 年５月 17 日以前に登記されたもの、平成 16 年８月 20 日以前に開発許可権者の了解を得たもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。 b　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物にあっては、建築（許可）された際の敷地の範囲 当該建築物が建築された後敷地の分割があり敷地の一部が適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなす。 (a) 当初から存する建築物の敷地の一部が、敷地の分割後に適法（法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。 (b) 当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として 200 平方メートル以上であること（平成 13 年５月 17 日以前に登記されたもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。
同一の用途	従前の用途と同じであること。
同一の規模	建替え後の用途不可分であるすべての予定建築物の延床面積の合計が、従前の用途不可分であるすべての既存建築物の延床面積の合計の 1.5 倍以内のもの。 注）法第 34 条第１号又は第９号に規定する建築物等の延床面積に上限の定めがある建築物については、既存建築物の延床面積の 1.5 倍以内の面積の数値よりも上限の定めの面積の数値の方が小さい場合は当該数値（上限の定め）の面積の範囲内であること。

同一の構造	a　棟数（附属建築物を除く。）が同一であること。 b　共同住宅等を建替える場合は戸数が同一であること。 c　階数が同一であること 　なお、建替え後の予定建築物が２階建て以下の場合は階数同一として取り扱う。 d　建築物の構造種別（木造、鉄骨造、ＲＣ造等の種別）の変更は、本県では地震対策の観点から、「構造の変更」とは取り扱わない。

＊建替え後の予定建築物の容積率及び建ぺい率は、建築基準法第 52 条第１項第７号及び第 53 条第１項第６号の規定により定められた範囲内でなければならないので留意が必要である。

＊法第 29 条第１項又は法第 43 条第１項の許可を受けた建築物の建替えにあっては、従前の許可の要件の範囲内であること。

３　適合証明書の交付

適合証明書は、県知事が建築確認申請をする者の求めに応じて、当該建築物が都市計画法に適合することを証明する書類である。建築確認申請における必要書類であり、開発許可制度にかかる建築物のほか、都市計画法第53条（都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内における建築）の適用がある建築物の建築においても、添付が必要となる。

当該建築にかかり開発許可等を受けているもの及び開発許可等が不要なものについては、都市計画法に適合していると判断するものである。

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

規則第60条　建築基準法第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、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の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の長とする。）に求めることができる。

建築基準法

(建築物の建築等に関する申請及び確認)

第6条　建築主は、第1号から第3号までに掲げる建築物を建築しようとする場合(増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第1号から第3号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。)、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第4号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定(この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定(以下「建築基準法令の規定」という。)その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。)に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をして、第1号から第3号までに掲げる建築物を建築しようとする場合(増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第1号から第3号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。)、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第4号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

(1)　別表第一(い)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの

(2)　木造の建築物で3以上の階数を有し、又は延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超えるもの

(3)　木造以外の建築物で2以上の階数を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの

(4)　前3号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域(いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。)若しくは景観法(平成16年法律第110号)第74条第1項の準景観地区(市町村長が指定する区域を除く。)内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

建築基準法施行規則

(確認申請書の様式)

第1条の3　法第6条第1項(法第87条第1項において準用する場合を含む。第4項において同じ。)の規定による確認の申請書は、次の各号に掲げる図書及び書類とする。(ただし書き以下略)

一　別記第2号様式による正本1通及び副本1通(構造計算適合性判定を要する場合にあつては、副本2通)に、それぞれ、次に掲げる図書及び書類を添えたもの(正本に添える図書にあつては、当該図書の設計者の記名及び押印があるものに限る。)

イ　次の表1の各項に掲げる図書(用途変更の場合においては同表の(は)項に掲げる図書を、国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造の建築物又はその部分に係る場合で当該認定に係る認定書の写しを添えたものにおいては同項に掲げる図書のうち国土交通大臣の指定したものを除く。)

ロ　申請に係る建築物が次の(1)から(3)までに掲げる建築物である場合にあつては、それぞれ当該(1)から(3)までに定める図書及び書類

(1)　次の表2の各項の(い)欄に掲げる建築物　当該各項の(ろ)欄に掲げる図書(以下略)

(2)(3)略
二～六略
表１　略
表２

	(い)	(ろ)	
		図書の書類	明示すべき事項
(77)	都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 29 条第 1 項又は第 2 項の規定が適用される建築物	都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項の規定に適合していること
(78)	都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の規定が適用される建築物	都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の規定に適合していること
(79)	都市計画法第 41 条第 2 項(同法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定が適用される建築物	都市計画法第 41 条第 2 項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第 41 条第 2 項の規定に適合していること
(80)	都市計画法第 42 条の規定が適用される建築物	都市計画法第 42 条の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第 42 条の規定に適合していること
(81)	都市計画法第 43 条第 1 項の規定が適用される建築物	都市計画法第 43 条第 1 項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第 43 条第 1 項の規定に適合していること
(82)	都市計画法第 53 条第 1 項又は同条第 2 項において準用する同法第 52 条の 2 第 2 項の規定が適用される建築物	都市計画法第 53 条第 1 項又は同条第 2 項において準用する同法第 52 条の 2 第 2 項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第 53 条第 1 項又は同条第 2 項において準用する同法第 52 条の 2 第 2 項の規定に適合していること

第3条第5項　申請に係る工作物が都市計画法第４条第11項に規定する特定工作物である場合においては、第１項から第３項までの規定に定めるもののほか、その計画が同法第29条第１項若しくは第２項、第35条の２第１項、第42条又は第43条第１項の規定に適合していることを証する書面を申請書に添えなければならない。

【本県の運用】建築内容とそれに対する証明事項を具体的に示すと以下のとおりである。

建築内容	証明事項	理由	事例等
開発行為など土地の改変を伴う建築物の建築等	法第29条第1項又は第2項の規定に適合している。	当該許可を要しない建築物である。	・農林漁家住宅、農林漁業用施設 ・公益上必要な建築物（駅舎、図書館等） ・ 開発行為に該当しない軽微な造成等を伴い建築する建築物（盛土50cm未満等） ・ 開発許可不要な規模で開発行為を行い建築する建築物（市街化区域内で敷地2,000㎡だが、その内500㎡で開発行為を行うもの等）
		当該許可を取得しており、建築計画が許可の内容に適合している。	・当該許可を受けた内容と同じ建築物（宅地分譲の場合については後述する宅地分譲に係る適合証明書の一括交付を参照） ・許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）※
開発許可後、計画を変更する建築物の建築等	法第35条の2第1項の規定に適合している。	当該許可を取得しており、建築計画が許可の内容に適合している。	・当該許可を受けた内容と同じ建築物 ・許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）※
法第41条第1項の制限を受けた開発区域内における、制限を超えた建築物の建築等	法第41条第2項の規定に適合している。	当該許可を取得しており、建築計画が許可の内容に適合している。	・当該許可を受けた内容と同じ建築物 ・許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）※
開発区域内における予定建築物以外の建築物の建築等（用途地域が定められている場合を除く。）	法第42条の規定に適合している。	当該許可を要しない建築物である。	・許可を受けた建築物の軽微な増築等 ・予定建築物の附属建築物等
		当該許可を取得しており、建築計画が許可の内容に適合している。	・当該許可を受けた内容と同じ建築物 ・許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）※

市街化調整区域においての、開発区域以外における建築物の建築等	法第43条第1項の規定に適合している。	当該許可を要しない建築物である。	・農林漁家住宅 ・公益上必要な建築物（駅舎、図書館等） ・旧住宅地造成事業地内における建築 ・適法な既存建築物の建替え（線引き前からの建築物、開発許可不要な建築物）
		当該許可を取得しており、建築計画が許可の内容に適合している。	・当該許可を受けた内容と同じ建築物 ・許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）※

※許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）については、「２(2)法第43条第１項の許可を要しない建替え」と同様。

宅地分譲に係る適合証明書の一括交付

・開発行為等に関する適合証明書の取扱いについて（S51.06.01 土地134 土木所長あて都市住宅部長）

都市計画法施行規則第60条の適合証明書（以下「証明書」という。）については従来、都市計画法第36条第3項の検査済証、第41条から第43条の許可証の写しをもってこれに代えることを認めてきたところであります（※）。しかしながら、最近検査完了後、宅地分譲地の区画を細分化したため、計画時の総区画数を超える分譲区画となり、汚水処理施設等に支障をきたしている事例が生じている。かかる事例を防止するため、今後下記のように取り扱うこととしたので通知します。

なお、関係市町村に対し、趣旨の徹底をお願いします。

記

1　証明書を建築確認申請書に添付する場合は証明書の写しとせず原本とし、検査済証の写しは認めないこととする。

2　証明書には区画を細分化してはならない旨の注意書き（例、「都市計画法により審査を受け、その基準に適合している旨の証明書でありますから、個々に区画を細分化することを禁止しております。」）をして発行し、証明書の再発行は行わない旨も説明を行うものとする。

3　証明書には分譲地内の区画番号を付しておくものとする。

4　証明書は検査済証の交付時に分譲地の総区画数を一括して発行する。

5　建築確認申請が提出された時点において開発許可書の図面と照合し、その図面の区画に建築確認申請書が提出された旨を記しておくものとする。この照合は市町村の開発許可事務担当課で行うものとする。この運用については土地対策課・建築課との協議においてなされたものであるので、建築確認申請書が提出された際、建築確認受付担当課は開発許可事務担当課に合議を行うものとする。

6　この運用は当分の関、宅地分譲地（建売分譲地を含む。）についてのみ行うものとする。

（注）民間機関による建築確認が行われていることから、記の５は内容が変容

・開発行為等に関する適合証明書の申請者等について（Ｓ51.06.24 土地 152 土木所長あて部長）

昭和 51 年 6 月 1 日付け土地第 134 号「開発行為等に関する適合証明書の取扱いについて」をもって適合証明書の発行方法等について通知しましたが、適合証明書の申請者等については下記のとおり扱うこととしましたので通知します。なお関係市町村に対し、この旨の周知方取り計らいをお願いします。

記

1　適合証明書の申請者

都市計画法施行規則第 60 条において「建築基準法第 6 条第 1 項の規定による確認を申請しようとする者（建築確認申請者）は適合していることを証する書面（適合証明書）の交付を求めることができる」となっており、本来的には、適合証明書の申請者は建築確認申請者（建築主）である。この場合、分譲地の購入者（将来の建築確認申請者）が適合証明書の交付を個々に申請しなければならない。このため、当該分譲地の開発行為等許可申請者（以下「開発者」という。）が分譲地の買入者へ販売時に適合証明書を配付する目的で一括交付を求めた場合には、便宜的措置をしてこれを認めるものとする。

なお、この場合には、次の事項を遵守する旨の書面を提出させて認めるものとする。

(1)　分譲地の買入者の利便を図る目的以外には使用いたしません。
(2)　適合証明書は、分譲時に配付します。
(3)　適合証明書の紛失・破損等がないように努めます。
(4)　万一紛失・破損等した場合には、遅滞なくその旨を届出します。
(5)　上記事項に違反した場合には、この証明書を無効とされても異議は申しません。

2　開発者が申請した適合証明書の効力

分譲地の買入者が建築確認申請書に添付する前項による証明書は、都市計画法施行規則第 60 条の適合証明書とみなす。

なお、この取扱いは、建築基準法施行規則第１条第５項においても準用する。

［注］　第１項(4)の届出又は同項(5)により無効とした場合には、適合証明書発行台帳の備考欄に「無効抹消、無効理由及び抹消年月日を朱書で記入しておくものとする。なお、再発行の適合証明書には再発行である旨を記入し、発行年月日・発行番号は以前の証明書のものは使用しないこと。

※都市計画法第36条第3項の検査済証、第41条から第43条の許可証の写しをもって適合証明書に代えることについては、現在認めていない。

第３　都市計画法違反への対応

法第 29 条第 1 項および第 2 項の規定により、開発行為をしようとする者は例外を除いてあらかじめ開発許可を受けなければならないとされており、これに違反した者等は法第 81 条第 1 項の規定による監督処分の対象となる。法第 35 条の 2、法第 37 条、法第 41 条第 2 項、法第 42 条第 1 項および法第 43 条第 1 項の規定に違反した者等も同様である。

また、この規定に関連して、法第 80 条第 1 項（報告、勧告等）および法第 82 条（立入検査）がある。

違反をした者に対しては、静岡県知事は法に基づく許可を受けた者に対しては必要な限度において法第 80 条の規定により報告等を求め又は勧告を行い、是正されない場合は法第 81 条第１項の規定により監督処分を行うこととなる。監督処分は、行政手続法（平成５年 11 月 12 日法律第 88 号）第 13 条の規定により、聴聞や弁明の機会の付与を経てから行うこととなる。

また、違反をした者は法第 33 条第１項第 12 号で定める「開発行為を行うために必要な資力及び信用」を持たないと解されるため、新たに宅地分譲や共同住宅などを目的とした開発許可を受けることができなくなる。

（監督処分等）

法第 81 条　国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件(以下この条において「工作物等」という。)の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

(1) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者

(2) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者

(3) この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

(4) 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

２　前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

３　国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第１項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

4　前項の標識は、第 1 項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

（公告の方法等）

令第 42 条　法第 52 条の 3 第 1 項(法第 57 条の 4 において準用する場合を含む。)、第 57 条第 1 項、第 60 条の 2 第 2 項、第 66 条又は**第 81 条第 2 項の公告は、**官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。

2　（略）

3　都道府県知事又は市町村長は、法第 81 条第 2 項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

規則第 59 条　法第 81 条第 2 項の公告をした場合における令第 42 条第 3 項の規定による掲示は、その公告をした日から十日間しなければならない。

（公示の方法）

規則第59**条の**2　法第81条第3項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事又は市町村長の命令に係るものにあつては当該都道府県又は市の公報への掲載とする。

（報告、勧告、援助等）

法第 80 **条**　国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

2　（略）

（立入検査）

法第 82 **条**　国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

2　前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

3　前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

4　第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第４　開発許可制度の変遷

１ 大正８年　旧都市計画法の制定

・東京市を始め６大都市にのみ適用

（住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年７月制定 ～ 昭和 43 年））

２ 昭和 43 年 新都市計画法の制定

・市街化区域と市街化調整区域の区分け → 開発許可制度の創設

３ 昭和 49 年改正

- 未線引都市計画区域にも開発許可制度を適用
- 開発許可制度の適用範囲の拡大 … 第１種特定工作物及び第２種特定工作物

４ 昭和 55 年改正

- 地区計画制度創設に伴う開発基準の改正

５ 昭和 58 年改正

- 市街化調整区域の計画開発規模 … 最低規模 20ha → 5ha

６ 平成４年改正

- 許可不要主体への委任市等の追加（国、都道府県等と同扱い）
- 技術基準の見直し … 道路等の基準の適用
- 変更許可に関する規定の整備
- 都市計画法上の監督処分の充実 … 標識等による公示の義務付け

７ 平成６年改正

- 中核市の権限強化 … 開発許可制度は中核市に権限。

８ 平成 10 年改正

- 市街化調整区域における地区計画に適合する開発行為を許可対象として追加

９ 平成 11 年改正

- 開発許可事務等の自治事務化
- 開発許可事務等を特例市に委譲
- 中核市及び特例市にも開発審査会を設置
- 開発許可手数料に関する規定の削除 … 地方公共団体の条例で定める。

10 平成 12 年改正

- 都市計画区域外における開発許可制度の導入
- 開発許可の技術基準について条例による強化・緩和、最低敷地規模に関する規制の付加を可能とする。
- 開発許可の立地基準について、条例で定める一定の開発行為を追加
- 既存宅地制度を廃止

(既存宅地制度)

市街化調整区域内で、次の要件に該当する土地において行う建築物の建築等は法第 43 条の許可を要しない。

① 市街化区域に隣接・近接し、市街化区域と一体的な生活圏を構成する地域で概ね 50 以上の建築物が連たんしている地域内の土地（法第 43 条第 1 項第 6 号イ）

② 線引き時に宅地であった土地で都道府県知事の確認を受けたもの（法第 43 条第 1 項第 6 号ロ）

11　平成 18 年改正

・市街化調整区域における相当規模の開発行為に対する開発許可の基準を廃止
（これにより、相当規模の開発行為に対する開発許可は、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する場合に許可できる基準によることとなった。）
・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。）、庁舎の許可対象化（なお、大学、専修学校及び各種学校は、従前から許可対象）
・国・県等の開発（建築）行為は、協議成立を要することとなった。

12　令和 4 年改正

・法第 33 条第１項第８号の規制対象に自己業務用の施設を追加
・法第 34 条第 11 号の条例で土地の区域を指定する際の基準及び同条第 12 号の条例で区域を定める際の基準については、令第 29 条の９、第 29 条の 10 及び第 36 条第１項第３号ハにおいて、除外すべき区域を明確化し、地域の実情や災害の防止上必要な事項等も考慮した上で指定することとした。

第５　都市計画法の開発行為に関する権限移譲の状況等

知事、政令指定都市及び施行時特例市（以下「政令指定都市等」という。）の長は、都市計画法に基づき、開発許可権限を有する。以下の政令指定都市等以外の市町には、県事務処理の特例に関する条例により知事の開発許可権限を移譲している。

なお、括弧書の年度は、権限移譲などにより開発許可権限を有することとなった年度である。

根　拠	開発許可権限を有する市町	
都市計画法	政令指定都市	静岡市、浜松市 （S47～委任　H8～中核市　H12～審査会）
	施行時特例市	沼津市（S50～委任　H12～特例市・審査会）、 富士市（S57～委任　H13～特例市・審査会）
県事務処理の特例に関する条例	政令指定都市等以外の市町	三島市、富士宮市、焼津市、藤枝市 （H8～委任　H12～移譲）
		御殿場市（H15）
		磐田市（H16）
		島田市、掛川市（H17）
		熱海市、伊東市、袋井市、裾野市、湖西市（H18）
		菊川市（H19）
		伊豆の国市、牧之原市（H20）
		御前崎市（H19）
		伊豆市、函南町、清水町、長泉町（H20）
		小山町（H24）

第２編　申請手続関係

第１節　静岡県開発行為等の規制に関する条例 …… 2-1
（趣旨） …… 1
（工事着手届） …… 1
（工程報告） …… 1
（標識の掲示） …… 1
（法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為） …… 1
（工事の廃止に伴う措置） …… 2
（政令第 36 条第１項第３号ハの規定により条例で定める建築物の新築等） …… 2
（地位の承継届） …… 2
第２節　都市計画法施行細則 …… 3
（趣旨） …… 3
（開発行為許可申請書の添付書類） …… 3
（工事着手届の様式等） …… 3
（条例第４条の標識の様式） …… 3
（法第 34 条第１号の開発行為） …… 3
（政令第 29 条の７第１号の適切な位置） …… 4
（条例第５条の規則で定める土地の区域等） …… 4
（開発行為変更許可申請書） …… 4
（開発行為変更届） …… 5
（開発区域内における建築等制限解除申請書） …… 5
（安全上の措置に関する計画書の様式等） …… 5
（制限区域内における建築の許可申請書） …… 5
（予定建築物等以外の建築等の許可申請書） …… 5
（条例第８条の規則で定める住宅等） …… 5
（地位の承継届の様式） …… 5
（地位の承継の承認申請書） …… 5
（申請書等の提出部数） …… 5
（開発登録簿の閲覧手続） …… 6
（持出しの禁止） …… 6
（閲覧時間等） …… 6
（閲覧の拒否等） …… 6
（登録簿の写しの交付申請） …… 6
（開発行為又は建築等に関する証明書） …… 7
（市街地開発事業等予定区域内における建築等の許可申請書等） …… 7
（都市計画事業の事業地内における建築等の許可申請書） …… 7
（身分証明書の様式） …… 7
第３節　開発行為等事務処理要領 …… 29
（趣旨） …… 29
（関係法令の略称） …… 29

(開発行為予備審査) ・・ 2-29
(開発行為の許可) ・・・ 30
(開発許可の技術的基準) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 32
(工事着手届等) ・・ 32
(工程報告) ・・ 32
(写真の整備) ・・・ 32
(工事の完了検査) ・・ 32
(建築等の制限解除) ・・・ 33
(建築等の制限解除の基準) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34
(安全上の措置に関する計画の承認) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 35
(工事廃止の届出) ・・ 35
(開発行為の変更の許可等) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36
(建ぺい率等の指定) ・・・ 37
(建築等の許可) ・・ 37
(地位の承継届) ・・ 38
(地位の承継の承認) ・・・ 39
(開発登録簿の調製) ・・・ 39
(開発行為及び建築等に関する証明書) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 40
(既存権利者の届出) ・・・ 42
(開発審査会への付議) ・・ 43
(各種申請書等の提出部数) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 43
(各種申請書等の経由) ・・ 43
別表 1　設計図書等の作成要領・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 46
別表 2　法第 34 条各号のいずれか又は政令第 36 条第 1 項第 3 号に該当する理由を示す書面の作成要領・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 50
別表 3　開発行為許可申請書等提出部数一覧表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 54
別表 4　土木事務所において決裁が成されるもの・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 55
要領様式内容・・ 56
申請書等添付書類一覧・・ 58
第４節　開発審査会付議等事務処理要領・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 134
(趣旨) ・・・ 134
(付議依頼) ・・ 134
(関係機関への照会) ・・・ 134
(付議等) ・・・ 135
(結果通知) ・・ 135
(包括承認基準に適合する開発行為等の報告) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 135
(法第 42 条第１項の許可等に係る付議) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 135
第５節　開発行為協議等事務処理要領・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 149
第６節　開発行為等事務処理関係通知・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 230

1　農地部局との調整………………………………………………… 2-231
・市街化調整区域の開発行為並びに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と農地転用について（S49.05.28 建築 188 市町村長あて土木部長）
・都市計画区域内の開発行為に係る農地転用について（S50.06.03 土地 167 市町村長・土木所長あて都市住宅部長）
2　流末河川にかかる審査責任区分………………………………… 231
・「開発行為に関する流末河川の審査等の分担について」の了解事項（覚書）の送付について（S51.07.22 土地 178 土木所長あて土地対策課長）
3　開発許可後の進行管理及び許可の取消（撤回）………………… 232
・都市計画法による開発許可制度の運用の適正化について（S54.10.13 土地 265 土木所長・委任 4 市長あて土地対策課長）
4　市町の申請書受付に係る権限…………………………………… 234
・市町村における開発許可申請の受付事務について（H13.06.18 事務連絡 土木事務所都市計画課あて土地対策室）
5　開発許可事務の迅速化…………………………………………… 235
・開発許可事務の迅速化について(H13.10.18 都土 97 土木所長（９市：参考送付）あて土地対策室長)
6　添付図書の簡素化………………………………………………… 235
・開発許可申請及び土地利用事業承認申請の添付書類及び図面等の統一化・共同利用等について（H13.10.18 都土 98 市町村土地利用事業担当課長（中核市等９市・土木事務所に参考送付）あて土地対策室長）
7　区画の変更の運用基準…………………………………………… 236
・区画の変更の運用基準の明確化について（H17.03.31 都土 163 土木所長（中核市・特例市・事務処理市に参考送付）あて土地対策室長）
8　行政書士による代理申請について……………………………… 238
・開発許可申請等を行政書士が代理申請する場合の記載事例について（H23.12.01 都土 180 土木所長（政令市・特例市を除く市町に参考送付）あて土地対策課長）

第１節　静岡県開発行為等の規制に関する条例

平成 17 年 3 月 25 日
条例第 32 号

静岡県開発行為等の規制に関する条例

（趣旨）

第１条　この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第３章第１節に規定する開発行為等の規制に関し必要な事項を定めるものとする。

（工事着手届）

第２条　法第 29 条第１項又は第２項の規定による許可を受けた者（法第 44 条及び第 45 条の規定により、当該許可に基づく地位を承継した者を含む。以下「開発許可を受けた者」という。）は、当該許可に係る開発行為に関する工事（以下単に「工事」という。）に着手しようとするときは、規則で定めるところにより、知事に届け出なければならない。

（工程報告）

第３条　開発許可を受けた者は、工事があらかじめ知事の指定する工程に達したときは、その旨を知事に報告しなければならない。

（標識の掲示）

第４条　開発許可を受けた者は、規則で定める様式による標識を、工事に着手した日から法第 36 条第３項の規定による公告の日まで、工事現場の見やすい場所に掲示しなければならない。

（法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為）

第５条　法第 34 条第 12 号の規定により条例で定める開発行為は、次の表の左欄に掲げる区域内において、同表の中欄に掲げる目的で行われる開発行為であって、予定建築物等の用途が同表の右欄に掲げるものであるものとする。

区域	目的	予定建築物等の用途
市街地又は集落を形成している地域内の土地の区域であって、小学校を起点として 150 以上の建築物が連たんしているもののうち、知事がその区域が存する市町の長からの申出を受けて指定したもの（規則で定めるものを除く。以下「指定大規模既存集落区域」という。）	市街化調整区域（法第 7 条第 1 項の規定による市街化調整区域をいう。以下同じ。）内で、かつ、指定大規模既存集落区域が存する市町の区域内に、20 年以上住所を有している者又はその子であって自己の居住の用に供する建築物（以下「住宅」という。）を所有していないもの（住宅の敷地とすることができる土地を所有していないものに限る。）が、住宅（規則で定めるものに限る。）の建築の用に供する目的	住宅
指定大規模既存集落区域のうち、店舗、飲食店又は事務所が連たんしている土地の区域であって、知事がその区域が存する市町の長からの申出を受けて指定したもの	市街化調整区域内で、かつ、指定大規模既存集落区域が存する市町の区域内に、20 年以上住所を有している者又はその子であって規則で定めるものが、自己の業務の用に供する建築物（規則で定めるものに限る。）の建築の用に供する目的	店舗　飲食店　事務所

第６条　削除

（工事の廃止に伴う措置）

第７条　法第 38 条の規定により工事の廃止をしようとする開発許可を受けた者(次項において「廃止予定者」という。)は、廃止に伴い必要となる安全上の措置(同項において単に「安全上の措置」という。)を講じなければならない。

２　前項の場合において、廃止予定者は、あらかじめ、規則で定める様式により、安全上の措置に関する計画書を作成し、知事の承認を受けなければならない。

（政令第 36 条第１項第３号ハの規定により条例で定める建築物の新築等）

第８条　都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 36 条第１項第３号ハの規定により条例で定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設は、次の表の左欄に掲げる区域内において、同表の中欄に掲げる目的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であって、その用途が同表の右欄に掲げるものであるものとする。

区域	目的	予定建築物等の用途
指定大規模既存集落区域	市街化調整区域内で、かつ、指定大規模既存集落区域が存する市町の区域内に、20 年以上住所を有している者又はその子であって住宅を所有していないもの(住宅の敷地とすることができる土地を所有していないものに限る。)が、住宅(規則で定めるものに限る。)を新築し、改築し、又はその用途を変更する目的	住宅
指定大規模既存集落区域のうち、店舗、飲食店又は事務所が連たんしている土地の区域であって、知事がその区域が存する市町の長からの申出を受けて指定したもの	市街化調整区域内で、かつ、指定大規模既存集落区域が存する市町の区域内に、20 年以上住所を有している者又はその子であって規則で定めるものが、自己の業務の用に供する建築物(規則で定めるものに限る。)を新築し、改築し、又はその用途を変更する目的	店舗　飲食店　事務所

（地位の承継届）

第９条　法第 44 条の規定による地位の承継をした者は、遅滞なく、規則で定める様式により、知事に届け出なければならない。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、平成 17 年４月１日から施行する。

（都市計画法施行令第 31 条ただし書の面積を定める条例の廃止）

２　都市計画法施行令第 31 条ただし書の面積を定める条例(平成 15 年静岡県条例第 36 号)は、廃止する。

附　則(平成 19 年 3 月 20 日条例第 42 号抄)

（施行期日）

１　この条例は、公布の日から施行する。

附　則(平成 19 年 10 月 19 日条例第 68 号)

（施行期日）

１　この条例は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

第２節　都市計画法施行細則

昭和 45 年 7 月 1 日
規則第 48 号

都市計画法施行細則をここに制定する。

都市計画法施行細則

（趣旨）

第１条　この規則は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)、都市計画法施行令(昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。)、都市計画法施行規則(昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「省令」という。)及び静岡県開発行為等の規制に関する条例(平成 17 年静岡県条例第 32 号。以下「条例」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（開発行為許可申請書の添付書類）

第２条　法第 29 条第１項又は第２項の規定による許可を受けようとする者は、開発行為許可申請書に法第 30 条第２項に定めるもののほか、次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

(1)　開発区域を明らかにする不動産登記法(平成 16 年法律第 123 号)第 14 条第１項に規定する地図の写し

(2)　開発区域に含まれる土地に係る不動産登記法第 119 条第１項に規定する登記事項証明書

(3)　法第 33 条第１項第 12 号に規定する事項を証する書類

(4)　法第 33 条第１項第 13 号に規定する事項を証する書類

（工事着手届の様式等）

第３条　条例第２条の規定による届出は、様式第１号による工事着手届に、様式第 2 号による工程表を添付して行わなければならない。

（条例第４条の標識の様式）

第４条　条例第４条の標識は、様式第３号による。

（法第 34 条第１号の開発行為）

第４条の２　法第 34 条第１号の開発行為（同号に規定する店舗、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ものに限る。）は、次に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行われるものとする。

(1)　建築物の位置は、周辺に 50 以上の建築物(市街化調整区域内に存するものに限る。)が連たんしている地域内であること。

(2)　建築物の敷地は、500 平方メートル(円滑な交通に支障を及ぼすことがないように必要な規模の駐車場を設ける場合にあつては、1,000 平方メートル)以下であること。

(3)　建築物の延べ面積は、300 平方メートル以下であること。

(4)　建築物の用途は、日常生活のため必要な物品(自動車、家具その他これらに類する耐久消費財を除く。)の小売業若しくは修理業、食堂その他これに類する飲食店業又は理容業、美容業その他これらに類するサービス業を営む店舗又は事業場であること。

(政令第 29 条の７第１号の適切な位置)

第５条　政令第 29 条の７第１号の適切な位置は、次に掲げるものとする。ただし、当該開発区域に接する道路の沿道及び当該開発区域の周辺の市街化区域の土地の利用状況並びに当該開発区域に接する道路の幅員及び交通の状況に照らして、土地の利用上及び通行の安全上支障がないと認められる場合にあつては、この限りでない。

(1)　休憩所にあつては、幅員９メートル以上の国道その他これに類する道路に 30 メートル以上接し、かつ、市街化区域から 500 メートル以上離れていること。

(2)　給油所等にあつては、幅員６メートル以上の国道、県道その他これらに類する道路に 30 メートル以上接し、かつ、市街化区域から 500 メートル以上離れていること。

(条例第５条の規則で定める土地の区域等)

第５条の２　条例第５条の規則で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

(1)　政令第 29 条の９各号に掲げる区域（知事が別に定めるものを除く。）の存する街区（道路、河川又はこれらに類するものに囲まれた土地の区域をいう。以下同じ。）

(2)　農地、山林、原野その他これらに類する土地の面積が２分の１以上を占める街区

(3)　幅員６メートル(政令第 25 条第２号ただし書に該当する場合にあつては、４メートル)以上の道路に接していない街区

２　条例第５条の規則で定める住宅は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1)　住宅の敷地は、300 平方メートル(周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、土地の利用上支障がないと認められる場合にあつては、500 平方メートル)以下であつて、かつ、道路に 10 メートル以上接していること。

(2)　住宅の建蔽率は、50 パーセント以下であること。

(3)　住宅の容積率は、80 パーセント以下であること。

(4)　住宅の高さは、10 メートル以下であること。

３　条例第５条の規則で定める子は、当該土地において業務を開始することに相当の理由があると認められる者とする。

４　条例第５条の規則で定める建築物は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1)　建築物の敷地は、500 平方メートル(円滑な交通に支障を及ぼすことがないように必要な規模の駐車場を設ける場合にあつては、1,000 平方メートル)以下であつて、かつ、道路に 10 メートル以上接していること。

(2)　建築物の建蔽率は、50 パーセント以下であること。

(3)　建築物の容積率は、80 パーセント以下であること。

(4)　建築物の高さは、10 メートル以下であること。

(開発行為変更許可申請書)

第５条の３　法第 35 条の２第２項の申請書は、様式第３号の２による。

２　前項の申請書には、省令第 28 条の３に定めるもののほか、第２条各号に定める書類のうち、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。

（開発行為変更届）

第５条の４　法第 35 条の２第３項の規定による届出は、様式第３号の３による開発行為変更届により行われなければならない。

（開発区域内における建築等制限解除申請書）

第５条の５　法第 37 条第１号の規定による制限の解除を受けようとする者は、様式第３号の４による開発区域内における建築等制限解除申請書を知事に提出しなければならない。

（安全上の措置に関する計画書の様式等）

第５条の６　条例第７条第２項の規則で定める様式は、様式第３号の５による。

２　前項の様式の提出をもつて条例第７条第２項の規定による承認の申請があつたものとみなす。

（制限区域内における建築の許可申請書）

第６条　法第 41 条第２項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、様式第４号の許可申請書を知事に提出しなければならない。

（予定建築物等以外の建築等の許可申請書）

第７条　法第 42 条第１項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、様式第５号の許可申請書を知事に提出しなければならない。

（条例第８条の規則で定める住宅等）

第７条の２　条例第８条の規則で定める住宅は、第５条の２第２項各号のいずれにも該当するものとする。ただし、建築物の用途を変更する場合にあつては、この限りでない。

２　条例第８条の規則で定める子は、第５条の２第３項に規定する者とする。

３　条例第８条の規則で定める建築物は、第５条の２第４項各号のいずれにも該当するものとする。ただし、建築物の用途を変更する場合にあつては、この限りでない。

（地位の承継届の様式）

第８条　条例第９条の規則で定める様式は、様式第 6 号による。

（地位の承継の承認申請書）

第９条　法第 45 条の規定による承認を受けようとする者は、遅滞なく、地位の承継の承認申請書(様式第７号)を知事に提出しなければならない。

（申請書等の提出部数）

第10条　知事に提出する次の表の左欄に掲げる申請書等の提出部数は、それぞれ同表の右欄に掲げるとおりとする。ただし、知事が必要と認めるときは、提出部数を変更することができる。

申請書等	提出部数
省令第16条第１項の開発行為許可申請書	正本１部及び副本３部

省令第29条の工事完了届出書及び公共施設工事完了届出書	正本１部及び副本２部
省令第32条の開発行為に関する工事の廃止の届出書	正本１部及び副本２部
省令第34条第１項の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設許可申請書	正本１部及び副本３部
第３条の工事着手届	正本１部及び副本２部
第５条の３第１項の開発行為変更許可申請書	正本１部及び副本３部
第５条の４の開発行為変更届	正本１部及び副本２部
第５条の５の開発区域内における建築等制限解除申請書	正本１部及び副本３部
第５条の６の安全上の措置に関する計画書	正本１部及び副本２部
第６条の許可申請書	正本１部及び副本３部
第７条の許可申請書	正本１部及び副本３部
第８条の地位の承継届	正本１部及び副本２部
第９条の地位の承継の承認申請書	正本１部及び副本２部
第16条の証明申請書	正本１部及び副本２部

（開発登録簿の閲覧手続）

第 11 条　省令第 38 条第１項の規定により設ける開発登録簿閲覧所(以下「閲覧所」という。)において、法第 46 条に規定する開発登録簿(以下「登録簿」という。)を閲覧しようとする者は、閲覧所に備付けてある閲覧簿に所定事項を記入のうえ係員の承認を得なければならない。

（持出しの禁止）

第 12 条　登録簿は、閲覧所の外へ持出してはならない。

（閲覧時間等）

第 13 条　登録簿の閲覧時間は、午前９時から午後４時までとする。

２　閲覧所の休日は、静岡県の休日を定める条例(平成元年静岡県条例第 8 号)第１条第１項各号に掲げる日とする。

３　知事は、登録簿の整理その他特別の理由により必要があると認めるときは、前２項の規定にかかわらず、閲覧時間を変更し、又は休日を設けることがある。この場合においては、あらかじめ、その旨を閲覧所に掲示するものとする。

（閲覧の拒否等）

第 14 条　知事は、次の各号の一に該当する者に対して、閲覧を拒否し、又は中止させることができる。

(1)　登録簿を汚損し、若しくは破損し、又はそのおそれがあると認められる者

(2)　他の閲覧者に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる者

(3)　前３条の規定に違反した者又は係員の指示に従わない者

（登録簿の写しの交付申請）

第 15 条　法第 47 条第５項の規定による登録簿の写しの交付を請求しようとする者は、開発登録簿謄本交付申請書(様式第８号)を知事に提出しなければならない。

(開発行為又は建築等に関する証明書)

第 16 条　省令第 60 条の規定による証明書の交付を請求しようとする者は、様式第９号の証明申請書を知事に提出しなければならない。

(市街地開発事業等予定区域内における建築等の許可申請書等)

第 16 条の２　法第 52 条の２第１項、第 53 条第１項又は第 57 条の３第１項の規定による許可に係る申請書の提出部数は、正本１部及び副本２部とする。

(都市計画事業の事業地内における建築等の許可申請書)

第 17 条　法第 65 条第１項の規定による許可を受けようとする者は、様式第 10 号の許可申請書に位置図、配置図及び行為の内容を示す図面を添付して、知事に提出しなければならない。

２　前項の許可申請書の提出部数は、正本１部及び副本１部とする。

(身分証明書の様式)

第 17 条の２　法第 27 条第１項及び第２項の証明書は、様式第 11 号によるものとし、法第 82 条第２項の証明書は、様式第 12 号によるものとする。

附　則

1　この規則は、公布の日から施行する。

2　静岡県住宅地造成事業に関する法律施行細則(昭和42年静岡県規則第3号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附　則(昭和48年4月27日告示第391号)

この告示は、公示の日から施行する。

附　則(昭和49年3月12日規則第14号)

この規則は、昭和49年4月1日から施行する。

附　則(昭和50年3月31日規則第32号)

1　この規則は、昭和50年4月1日から施行する。

2　この規則施行の際現に改正前の都市計画法施行細則の規定及び様式に基づいて提出されている申請書等は、改正後の都市計画法施行細則の相当する規定及び様式に基づいて提出されたものとみなす。

附　則(昭和50年6月25日規則第46号)

1　この規則は、昭和50年7月1日から施行する。

2　都市計画法施行事務の一部を静岡市長等に委任する規則(昭和47年静岡県規則第3号)は、廃止する。

3　この規則施行前に知事に対してなされた申請、届出その他の手続及びこれらに係るこの規則施行後になされる手続については、なお従前の例による。

附　則(昭和52年3月18日規則第4号)

この規則は、公布の日から施行する。

附　則(昭和53年6月27日規則第27号)

1　この規則は、昭和53年7月1日から施行する。

2　この規則の施行前に受理した都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づく開発行為等に係る許可、承認若しくは確認又は登録簿の写しの交付の申請に係る手数料の額は、改正後の都市計画法施行細則第18条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附　則(昭和56年7月24日規則第43号抄)

1　この規則は、昭和56年8月1日から施行する。

2　この規則の施行前に受理した都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づく開発行為等に係る許可、承認若しくは確認又は登録簿の写しの交付の申請に係る手数料の額は、第1条の規定による改正後の都市計画法施行細則第18条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附　則(昭和57年3月23日規則第11号抄)

(施行期日)

1　この規則は、昭和57年4月1日から施行する。

(都市計画法施行細則の一部改正に伴う経過措置)

2　この規則の施行前に受理した都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づく開発行為の許可の申請等に係る事務については、第1条の規定による改正後の都市計画法施行細則第20条本文の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附　則(昭和59年12月15日規則第56号抄)

(施行期日)

1　この規則は、昭和60年1月1日から施行する。

(都市計画法施行細則の一部改正に伴う経過措置)

2　この規則の施行前に受理した都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づく開発行為等に係る許可、承認若しくは確認又は登録簿の写しの交付の申請に係る手数料の額は、第1条の規定による改正後の都市計画法施行細則第18条の規定にかかわらず、なお従前の例に

よる。

附　則(昭和63年3月25日規則第11号)

1　この規則は、昭和63年4月1日から施行する。

2　この規則の施行前に受理した許可申請等に係る手数料の額は、改正後の都市計画法施行細則第18条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附　則(平成元年3月29日規則第27号)

1　この規則は、平成元年4月1日から施行する。ただし、第13条第2項の改正規定は、同年5月7日から施行する。

2　この規則の施行前に受理した確認申請に係る手数料の額は、改正後の都市計画法施行細則第18条第6号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附　則(平成3年1月25日規則第9号)

1　この規則は、平成3年2月1日から施行する。

2　この規則の施行前に受理した許可申請等に係る手数料の額は、改正後の都市計画法施行細則第18条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附　則(平成4年7月21日規則第56号)

この規則は、平成4年8月1日から施行する。

附　則(平成5年6月24日規則第33号)

(施行期日)

1　この規則は、平成5年6月25日から施行する。

(経過措置)

2　この規則の施行の際現に改正前の都市計画法施行細則の規定及び様式に基づいて提出されている申請書は、改正後の都市計画法施行細則の相当する規定及び様式に基づいて提出された申請書又は届出書とみなす。

3　この規則の施行前に受理した許可申請等に係る手数料の額は、改正後の都市計画法施行細則第18条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

4　この規則の施行前に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年法律第82号)第1条の規定による改正前の都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条若しくは同法第43条第1項の規定に基づきされた許可の申請に係る開発行為をする土地若しくは建築物若しくは第1種特定工作物の敷地又は同法第43条第1項第6号ロの規定に基づきされた確認の申請に係る土地であって、それらの区域が改正後の都市計画法施行細則第20条に規定する市長が統括する市を含む2以上の市町村の区域にわたるものに係る同条各号

に掲げる事務を行う権限については、同条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附　則(平成6年3月10日規則第5号)

この規則は、平成6年4月1日から施行する。

附　則(平成6年3月30日規則第16号)

1　この規則は、平成6年4月1日から施行する。

2　この規則の施行前に受理した許可申請等に係る手数料の額は、改正後の都市計画法施行細則第18条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附　則(平成8年3月29日規則第19号)

1　この規則は、平成8年4月1日から施行する。

2　この規則の施行の際現に効力を有する知事が行った許可等の処分その他の行為又は現に知事に対して行っている許可等の申請その他の行為で、この規則の施行の日以後改正後の都市計画法施行細則第20条の規定により三島市長、富士宮市長、焼津市長及び藤枝市長(以下「三島市長等」という。)が管理し、及び執行することとなる事務に係るものは、この規則の施行の日以後においては、三島市長等が行った許可等の処分その他の行為又は三島市長等に対して行った許可等の申請その他の行為とみなす。

附　則(平成9年3月25日規則第17号)

1　この規則は、平成9年4月1日から施行する。

2　この規則の施行前に受け付けた許可申請等に係る手数料の額は、改正後の都市計画法施行細則第18条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附　則(平成11年3月2日規則第5号)

1　この規則は、平成11年4月1日から施行する。

2　この規則の施行の際現に効力を有する知事が行った許可等の処分その他の行為又は現に知事に対して行っている許可等の申請その他の行為で、この規則の施行の日(以下「施行日」という。)以後改正後の市町村への権限移譲推進計画に基づき、知事の権限に属する事務の一部を市町村長に委任する規則本則、都市計画法施行細則第20条及び土地区画整理法に関する事務の一部を市町村長に委任する規則別表の規定により市町村の長が行うこととなる事務に係るものは、施行日以後においては、当該市町村の長が行った許可等の処分その他の行為又は当該市町村の長に対して行った許可等の申請その他の行為とみなす。

附　則(平成12年3月31日規則第22号)

1　この規則は、平成12年4月1日から施行する。
2　この規則の施行の際改正前の都市計画法施行細則の規定及び様式により提出されている申請書等は、改正後の都市計画法施行細則の相当する規定及び様式により提出された申請書等とみなす。

附　則(平成13年1月5日規則第1号)
1　この規則は、平成13年1月6日から施行する。
2　この規則の施行の際現にこの規則による改正前のそれぞれの規則の規定及び様式により提出されている申請書等は、この規則による改正後のそれぞれの規則の相当する規定及び様式により提出された申請書等とみなす。
3　この規則の施行の際現にこの規則による改正前のそれぞれの規則の様式により作成されている用紙は、当分の間、調整して使用することができる。

附　則(平成13年5月11日規則第52号)
1　この規則は、平成13年5月18日から施行する。
2　この規則の施行の際現に改正前の都市計画法施行細則(以下「旧規則」という。)の規定及び様式により提出されている申請書等は、改正後の都市計画法施行細則の相当する規定及び様式により提出された申請書等とみなす。
3　この規則の施行の際現に旧規則の様式により作成されている用紙は、当分の間、調整して使用することができる。

附　則(平成15年3月20日規則第14号)
この規則は、平成15年4月1日から施行する。

附　則(平成17年3月7日規則第5号抄)
1　この規則は、不動産登記法(平成16年法律第123号)の施行の日(平成17年3月7日)から施行する。

附　則(平成17年3月25日規則第23号)
1　この規則は、平成17年4月1日から施行する。
2　この規則の施行の際現に改正前の都市計画法施行細則の規定及び様式により提出されている申請書は、改正後の都市計画法施行細則の相当する規定及び様式により提出された申請書とみなす。

附　則(平成19年11月29日規則第59号)
この規則は、平成19年11月30日から施行する。

附　則(平成24年3月30日規則第35号)

この規則は、平成24年4月1日から施行する。

附　則(令和元年7月1日規則第4号)

1　この規則は、不正競争防止法等の一部を改正する法律(平成30年法律第33号)の施行の日(令和元年7月1日)から施行する。

2　この規則の施行の際現に改正前のそれぞれの規則の様式により提出されている申請書等は、改正後のそれぞれの規則の相当する様式により提出された申請書等とみなす。

3　この規則の施行の際現に改正前のそれぞれの規則の様式により作成されている用紙は、当分の間、調整して使用することができる。

附　則(令和3年3月26日規則第5号)

1　この規則は、令和3年4月1日から施行する。

2　この規則の施行の際現に改正前のそれぞれの規則の規定及び様式により提出されている申請書等は、改正後のそれぞれの規則の相当する規定及び様式により提出された申請書等とみなす。

3　この規則の施行の際現に改正前のそれぞれの規則の様式により作成されている用紙は、当分の間、調整して使用することができる。

附　則（令和４年３月 31 日規則第 22 号）

この規則は、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和２年法律第 43 号）附則第１条ただし書に規定する施行の日（令和４年４月１日）から施行する。

様式第１号(第3条関係)(用紙　日本産業規格 A4縦型)

工　事　着　手　届

年　月　日

静岡県知事　様

届出者
住　所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）
氏　名（法人にあつては、その名称及び代表者の氏名）

電話番号

開発行為の工事に着手しますので、都市計画法施行細則第3条の規定により、届け出ます。

許可年月日番号		年　月　日　第　号
開発区域に含まれる地域の名称		
工事	着手 完了予定　年月日	年　月　日　着手 年　月　日　完了予定
工事施行者	氏名	
	住所	
	連絡場所	電話番号
現場管理者	氏名	
	住所	
	連絡場所	電話番号

様式第２号(第3条関係)(用紙日本産業規格Ａ4縦型)

工　　程　　表

工種	細別	数量	単位	月			月			月			月			月			月			月			月			月		
				1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～
通計歩合	%																												

様式第３号(第4条関係)

開発行為許可標識	
許可年月日番号	年月日第号
許可者	静岡県知事
許可を受けた者の住所、氏名(法人にあつては、名称及び代表者氏名)	
工事施行者住所、氏名(法人にあつては、名称及び代表者氏名)	
開発区域に含まれる地域の名称	
開発区域の面積	平方メートル
工事予定期間	年月日から 年月日まで
工事現場管理者氏名	電話番号
予定建築物の用途	

様式第３号の２(第5条の3関係)(用紙　日本産業規格 A4縦型)

開 発 行 為 変 更 許 可 申 請 書

年　　月　　日

静岡県知事　氏　　名　様

申請者
住　所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）
氏　名（法人にあつては、その名称及び代表者の氏名）
電話番号

次のとおり開発行為の変更の許可を受けたいので、都市計画法第35条の2第2項の規定により申請します。

区　　分		変　更　前	変　更　後
開発行為の変更の概要	開発区域に含まれる地域の名称		
	開発区域の面積	平方メートル	平方メートル
	予定建築物等の用途		
	工事施行者住所氏名		
	法第34条の該当号及び該当する理由		
	その他必要な事項		
変　更　の　理　由			
開発許可の許可番号		年　月　日　第　号	
＊　受　付　番　号		年　月　日　第　号	
＊　変更の許可に付した条件			
＊　変更の許可の許可番号		年　月　日　第　号	

(注)

1　＊印のある欄は、記載しないこと。

2　「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。

3　「その他必要な事項」の欄は、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

様式第３号の３(第5条の4関係)(用紙　日本産業規格A4縦型)

開　発　行　為　変　更　届

年　　月　　日

静岡県知事　氏　　名　様

届出者
住　所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）
氏　名（法人にあつては、その名称及び代表者の氏名）

電話番号

次のとおり開発行為の変更をしたので、都市計画法第35条の2第3項の規定により届け出ます。

変　更　に　係　る　事　項	
変　　更　　の　　理　　由	
開　発　許　可　の　許　可　番　号	年　　月　　日　　第　　号

(注)　変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

様式第３号の４(第5条の5関係)(用紙　日本産業規格 A4縦型)

開発区域内における建築等制限解除申請書

年　　月　　日

静岡県知事　　様

申請者　住　所　(法人にあつては、その主たる事務所の所在地)

氏　名　(法人にあつては、その名称及び代表者の氏名)

電話番号

都市計画法第37条ただし書の規定により、開発区域内の土地における建築等の制限解除を申請します。

開発行為許可年月日番号	年　月　日　第　号
開発区域に含まれる地域の名称	
建築等制限の解除を申請する土地の区域	
予定建築物等の用途、構造	
申請の理由	

添付書類

1　申請地位置図……Ｓ＝1/1,000以上の開発許可を受けた土地利用計画図に敷地の位置を赤線で囲み表示すること。

2　予定建築物位置図、平面図、立面図……Ｓ＝1/100程度、別途建築確認申請と同一のもの

3　現況写真……手札判程度の大きさのもの

様式第３号の５(第５条の６関係)(用紙　日本産業規格 A4 縦型)

安全上の措置に関する計画書

年　　月　　日

静岡県知事　氏　　名　様

住所　〔法人にあつては、その主たる事務所の所在地〕

廃止予定者

氏名　〔法人にあつては、その名称及び代表者の氏名〕

電話番号

静岡県開発行為等の規制に関する条例第７条第２項の規定により、次のとおり安全上の措置に関する計画書を作成したので、提出します。

開発行為許可年月日番号	年　月　日第　号
開発区域に含まれる地域の名称	
開発行為に関する工事の施行状況	
安全上の措置に関する計画の内容	

添付書類

1　開発行為に関する工事の施行状況を示す図面

2　安全上の措置に関する計画の内容を示す図面

様式第４号(第6条関係)(用紙　日本産業規格 A4縦型)

制限区域内における建築の許可申請書

年　　月　　日

静岡県知事　　様

申請者
住　所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）
氏　名（法人にあつては、その名称及び代表者の氏名）
電話番号

都市計画法第41条第2項ただし書の規定により、市街化調整区域内における建築の許可を申請します。

開発行為許可年月日番号	年　月　日第　号
開発区域に含まれる地域の名称	
許可を受けた者の氏名又は名称	
制限を受けた内容	
建築物の構造等	
申請の理由	

様式第５号(第7条関係)(用紙　日本産業規格 A4縦型)

予定建築物等以外の建築等の許可申請書

年　　月　　日

静岡県知事　　様

申請者
住　所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）
氏　名（法人にあつては、その名称及び代表者の氏名）
電話番号

都市計画法第42条第1項ただし書の規定により、予定建築物等以外の建築等の許可を申請します。

開発行為許可年月日番号	年　　月　　日　第　　号
開発区域に含まれる地域の名称	
許可を受けた者の氏名又は名称	
予定建築物等の用途	
予定建築物等以外の建築物等の用途又は用途変更しようとする建築物等の用途	
申請の理由	

様式第６号(第8条関係)(用紙　日本産業規格 A4縦型)

地　位　の　承　継　届

年　　月　　日

静岡県知事　　様

届出者
住　所〔法人にあつては、その主たる事務所の所在地〕
氏　名〔法人にあつては、その名称及び代表者の氏名〕

電話番号

都市計画法第44条の規定により、許可に基づく地位を承継しましたので、届け出ます。

開発行為等許可年月日番号	年　　月　　日　第　　号
許可に係る地域の名称	
被承継人の　住所 氏名	
承継の理由	
承継年月日	

添付書類　承継の事実を証する書類

様式第７号(第9条関係)(用紙　日本産業規格 A4縦型)

地 位 の 承 継 の 承 認 申 請 書

年　　月　　日

静岡県知事　　様

申請者
住　所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）
氏　名（法人にあつては、その名称及び代表者の氏名）
電話番号

都市計画法第45条の規定により、許可に基づく地位の承継の承認を申請します。

開発行為許可年月日番号	年　月　日第　号
開発区域に含まれる地域の名称	
被承継人の住所 被承継人の氏名	
承継の理由	
権原を取得した年月日	年　月　日

添付書類　開発行為に関する工事の権原を取得した事実を証する書類

様式第８号(第15条関係)(用紙　日本産業規格 A4縦型)

開 発 登 録 簿 謄 本 交 付 申 請 書

年　　月　　日

静岡県知事　　様

申請者
住　所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）
氏　名（法人にあつては、その名称及び代表者の氏名）
電話番号

都市計画法第47条第5項の規定により、開発登録簿謄本の交付を申請します。

開発行為許可を受けた者の氏名	
開　発　区　域　の　名　称	
謄　本　の　必　要　枚　数	枚
使　　用　　の　　目　　的	

様式第９号(第16条関係)(用紙　日本産業規格 A4縦型)

都市計画法の規定に適合する建築物等であることの証明申請書

年　　月　　日

静岡県知事　氏　　名　　様

申請者　住　所　（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）
　　氏　名　（法人にあつては、その名称及び代表者の氏名）
　　電話番号

都市計画法施行規則第60条の規定により、次のとおり建築物等が都市計画法の規定に適合している旨の証明を申請します。

建築しようとする場所		
区域区分	□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 □準都市計画区域 □「都市計画区域及び準都市計画区域」以外の区域	
用途地域		
開発行為の有無	有　　無　（　　㎡）	
建築物等の用途		
都市計画法上の許可を要さない場合にはその該当条項号及び内容	該当条項号	
	内容	
都市計画法上の許可を受けている場合にはその該当条項、許可の年月日及び番号並びに許可を受けた者の氏名又は名称	該当条項	
	許可の年月日及び番号	
	許可を受けた者の氏名又は名称	

※
上記のとおり都市計画法の規定に適合していることを証明します。
　　年　　月　　日

静岡県知事　氏　名　印

(注)

1　※印の部分には、記入しないこと。

2　農林漁業者の場合は、その旨の証明書を添付すること。

様式第10号(第17条関係)(用紙　日本工業規格 A4縦型)

都市計画事業の事業地内における建築等の許可申請書

年　　月　　日

静岡県知事　氏　　名　様

申請者
住　所　(法人にあつては、その主たる事務所の所在地)
氏　名　(法人にあつては、その名称及び代表者の氏名)
電話番号

都市計画法第65条第1項の規定により、都市計画事業の事業地内における建築等の許可を申請します。

行　為　地			
行為の種別			土地の形質の変更　　建築物の建築 工作物の建設　　重量が5トンを超える物件の設置又はたい積
行為の概要	建築	構　造	(階数)　　(主要建造物) 階　　造
		新築、改築等の別	新　築　　増　築　　改　築　　移　転
		面　積	敷地面積　　平方メートル 建築面積　　平方メートル 延べ床面積　　平方メートル
		用　途	住宅　商店　工場　倉庫　その他(　　)
	その他の行為	目　的	
		内　容	
		面　積	敷地面積　　平方メートル 行為面積　　平方メートル
行　為　の　期　間			許可の日から　　日以内着手 着工の日から　　日以内完了
土地の利用関係			自己所有地　借地　占用許可地　その他(　　)

様式第 11 号(第 17 条の２関係)

(表)

第　　号

身分証明書

職氏名

年　　月　　日生

上記の者は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 25 条第 1 項の規定による立入り並びに同法第 26 条第 1 項の規定による障害物の伐除及び土地の試掘等を行う権限を有する者であることを証明する。

年　　月　　日

静岡県知事　氏　　名　印

9.1 ｾﾝﾁﾒｰﾄﾙ

5.5 ｾﾝﾁﾒｰﾄﾙ

(裏)

都市計画法抜粋

(調査のための立入り等)

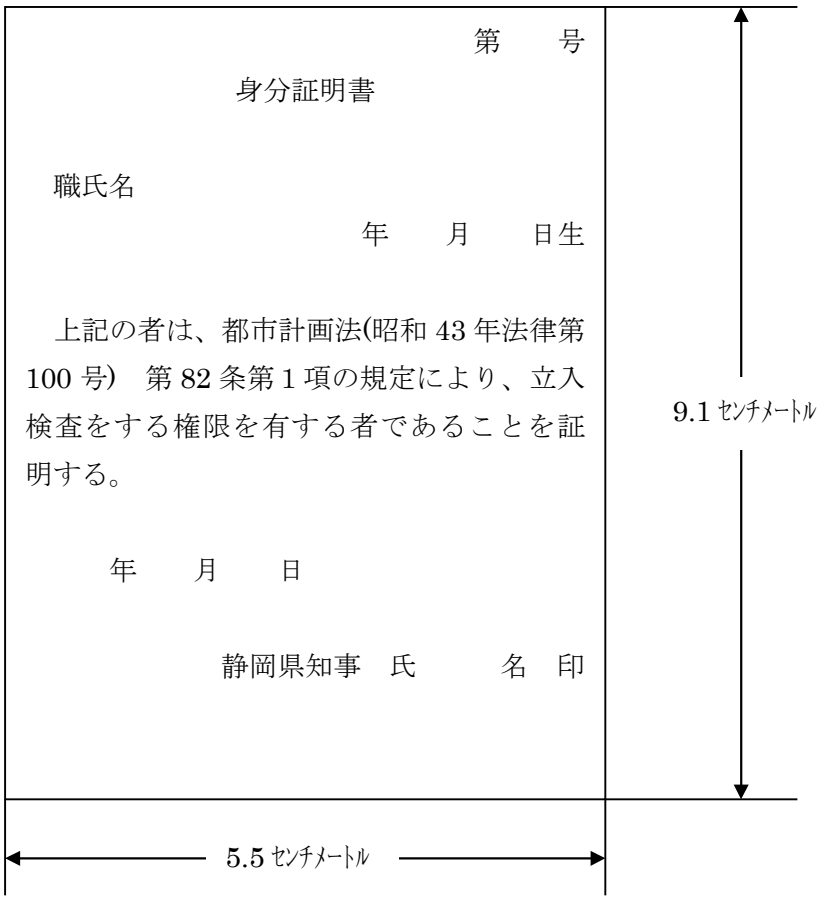
第 25 条　国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、都市計画の決定又は変更のために他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う必要があるときは、その必要の限度において、他人の占有する土地に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができる。

(障害物の伐除及び土地の試掘等)

第 26 条　前条第 1 項の規定により他人の占有する土地に立ち入って測量又は調査を行う者は、その測量又は調査を行うに当たり、やむを得ない必要があって、障害となる植物若しくは垣、柵等(以下「障害物」という。)を伐除しようとする場合又は当該土地に試掘若しくはボーリング若しくはこれらに伴う障害物の伐除(以下「試掘等」という。)を行なおうとする場合において、当該障害物又は当該土地の所有者及び占有者の同意を得ることができないときは、当該障害物の所在地を管轄する市町村長の許可を受けて当該障害物を伐除し、又は当該土地の所在地を管轄する都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。)の許可を受けて当該土地に試掘等を行うことができる。

様式第 12 号(第 17 条の２関係)

(表)



(裏)

都市計画法抜粋

(立入検査)

第 82 条　国土交通大臣、都府県知事若しくは市長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

２　前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

３　前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

４　第１項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第３節　開発行為等事務処理要領

（趣旨）

第１　この要領は、静岡県が行う都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第３章第１節に係る開発許可制度の事務処理に関し、関係法令及び関係通達等に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

（関係法令の略称）

第２　この要領において、都市計画法、同法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）、同法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）、静岡県開発行為等の規制に関する条例（平成 17 年静岡県条例第 32 号）及び都市計画法施行細則（昭和 45 年静岡県規則第 48 号）を、それぞれ法、政令、省令、条例及び細則という。

（開発行為予備審査）

第３　法第 29 条第１項又は第２項の許可を受けようとする者の利便を図るため、その者の依頼により、あらかじめ、次により開発行為予備審査（以下「予備審査」という。）を行うことができる。ただし、静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱（昭和 49 年 12 月 24 日静岡県告示第 1209 号。以下「指導要綱」という。）が適用される事業については、この限りでない。

(1) 開発行為予備審査依頼書（様式第１号）は、次に掲げる図書を添えて、依頼に係る土地を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　開発計画概要書（様式第２号）

イ　法第 34 条各号のいずれかに該当する理由を示す書面（作成要領は別表２）（市街化調整区域での開発行為に限る。）

ウ　開発区域位置図（作成要領は別表１）

エ　現況図（作成要領は別表１）

オ　土地利用計画図（作成要領は別表１）

カ　公図写し（作成要領は別表１）

キ　接続道路の概要及び改修計画書（必要に応じて現況交通量及び予想発生交通量等を示し、道路改修の必要性を検討すること。）

ク　流末水路の概要及び改修計画書（放流先河川の流下能力を示し、河川改修の要否について検討すること。）

ケ　現況写真（手札判程度）

(2) 予備審査は、開発行為現地予備審査表（様式第３号）により、書類審査及び現地調査を行うものとする。

(3) 現地調査は、関係機関及び当該予備審査の依頼をした者の立会いの上で、次に定める事項について調査するものとする。

ア　地域及び地区の確認

イ　開発区域に存在する歴史的自然機能の役割

ウ　開発区域内及び周辺の崖くずれ及び出水の状況

エ　開発区域内の土地の地盤の状況

オ　開発計画により予測される各種公害の発生の有無

カ　開発計画の需要に対する既設の水道若しくはその他の給水施設の能力又は市町の給水計画に対する適合性

キ　その他必要とされる公共施設の設置の見通し

ク　開発区域内の下水（汚水及び雨水）を適切に排出できる開発区域外の排水施設等の存在の有無及び放流先までの距離と対策

ケ　樹木の保存計画とその適否

コ　消防水利の存在の有無

サ　開発行為及び建築行為に必要な工事用重機等車両の進入路の有無及び安全性

シ　工事期間中に必要とされる防災対策

ス　開発行為及び建築行為をするに当たって必要とされる他の法令の許認可名及びその担当課

(4) 予備審査の結果に基づき他の法令との関連から特に重要と認められるものについては、関係機関との調整を図るものとする。

(5) 予備審査が終了したときは、開発行為現地予備審査表により決裁を受け、その結果を様式第４号により当該依頼をした者に通知するものとする。

(6) (5)の通知は、通知の日から３年が経過した場合又は関係法令に改正があった場合には、その効力を失うこととする。

（開発行為の許可）

第４　法第 29 条第１項又は第２項の許可は、次により行うものとする。

(1) 省令第 16 条の開発行為許可申請書（様式第５号）は、次に掲げる図書を添えて、当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　予備審査結果通知に対する措置状況を示す書面（予備審査を行ったものに限る。）

イ　設計説明書（様式第６号）（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を除く。）

ウ　公共施設の管理者の同意及び協議書（様式第７号及び第８号）

エ　開発区域内権利者一覧表（様式第９号）

オ　開発行為の施行等の同意書（様式第 10 号）（印鑑証明書を添付すること。）
カ　設計者の資格に関する申告書（様式第 11 号）（開発区域の面積が１ha 以上のものに限る。）
キ　申請者の資力信用に関する申告書（様式第 12 号）（自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為又は自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が１ha 未満の開発行為を除く。）
ク　資金計画書（様式第 13 号）（自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為又は自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が１ha 未満の開発行為を除く。）
ケ　工事施行者の能力に関する申告書（様式第 14 号）（自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為又は自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が１ha 未満の開発行為を除く。）
コ　土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。以下同じ。）
サ　設計図書（作成要領は別表１）

(2) 申請書の審査は、開発行為許可審査表（様式第 15 号）により行うものとし、特に重要と認められるものについては、関係機関と協議し意見書の提出を求めた上で、この旨審査表に記載しておくものとする。

(3) 審査が終了したときは、開発行為許可審査表を添えて決裁を受け、様式第 16 号により当該申請をした者に許可の通知を行うものとする。
この通知は、許可印を押した申請図書に添えて行うものとする。

(4) 許可に際して法第 79 条の規定に基づき付す条件は、次に掲げる事項のうち必要なものとする。
ア　開発行為の着手前に条例第２条の規定による届出を行うこと。
イ　条例第４条の規定による標識の掲示を行うこと。
ウ　防災施設に関する工事を先行させ、工事施工中の防災措置を十分行うこと。
エ　第８により写真の整備を行うこと。
オ　盛土の施工は、政令第 28 条第４号の規定を遵守すること。
カ　擁壁は、基礎地盤の支持力等が設計条件を満足することを確認した上、施工すること。
キ　切土又は掘削の結果、当該箇所の土質が地質調査等から想定したものと著しく異なる場合は、速やかに対策を講じること。
ク　開発行為を廃止する場合は、条例第７条第２項の承認を受けた上、安全上の措置を講じること。
ケ　許可日から２年以内に工事に着手しない場合は、許可を取り消すことがあること。
コ　公共施設の管理者へ帰属させることとなる土地については、工事完了までに当該

土地の登記承諾書を公共施設の管理者に提出できるよう準備すること。

サ　その他都市計画上必要と認められる事項

（開発許可の技術的基準）

第５　開発許可に係る技術的基準に関しては、法、政令及び省令で定めるもののほか、別に定める「都市計画法による開発行為等の手引き（技術基準)」によるものとする。

（工事着手届等）

第６　条例第２条の規定による届出は、細則第３条の工事着手届（細則様式第１号）及び工程表（細則様式第２号）を当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

（工程報告）

第７　条例第３条の規定による報告は、報告書を当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

（写真の整備）

第８　開発許可を受けた者（法第 44 条又は法第 45 条の規定による地位の承継があったときは、承継した者。以下「開発者」という。）が行う写真の整備は、別に定める「写真の整備について」によるものとする。

（工事の完了検査）

第９　法第 36 条の規定による検査等は、次により行うものとする。

(1) 省令第 29 条の工事完了届出書（様式第 19 号）又は公共施設工事完了届出書（様式第 20 号）は、次に掲げる図書を添えて、当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　開発区域位置図（縮尺 1／50,000 以上）

イ　許可に係る造成計画平面図

ウ　防災施設の出来形図(許可に係る防災施設構造図に設計値と出来形を対照したもの。指導要綱第６条の承認を受けた事業で防災工事完了届が受理されている施設にあっては、当該受理書の写しをもってこれに代えることができる。)

エ　擁壁の出来形図（許可に係る擁壁の断面図に設計値と出来形を対照したもの。）

オ　区画確定測量図（各区画の確定面積を明示したもの。）（宅地分譲に限る。）

カ　公共施設に関する工事についての当該施設の管理者又は管理者となるべき者の検査結果を示す書面又は検査の状況を示す書面（検査不要又は検査未実施の場合は、その理由を記載した書面を添付すること。）

キ　工事の施行状況が確認できる写真（第８により整備したもの。）

ク　実質工程表

ケ　品質管理表
コ　最終許可書の写し

(2) 完了検査は、関係機関及び開発者の立会いの上で、別に定める「開発行為に関する工事検査要領」により行うものとし、検査の結果を開発行為に関する工事の完了検査結果書（様式第 21 号）にとりまとめておくものとする。

(3) 検査の結果、開発者に手直工事等の指示をした場合における手直工事（指示事項）完了報告書（様式第 22 号）は、次に掲げる図書を添えて、当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。
ア　手直工事箇所の位置図（造成計画平面図を利用すること。）
イ　工事前及び工事完了後の写真

(4) 手直工事については、再検査を行うものとする。なお、写真で手直しの内容が確認できる場合は、現場検査を省略できるものとする。
　また、土地対策課が検査した工事で再検査を土木事務所で行う場合は、再検査の結果を様式第 23 号により、土地対策課長に報告するものとする。

(5) 検査又は再検査の結果、開発行為に関する工事又は公共施設に関する工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、開発行為に関する工事の完了検査結果書を添えて決裁を受け、開発者に省令第 30 条に規定する開発行為に関する工事の検査済証（様式第 24 号）又は公共施設に関する工事の検査済証（様式第 25 号）を交付するものとする。
　なお、検査済証の交付前に、公共施設の管理者となるべき者の検査状況及び公共施設の敷地の帰属手続の状況を確認するなど、的確に市町等への財産帰属がなされるよう留意するものとする。

(6) 検査済証を交付したときは、遅滞なく工事が完了した旨を公告するものとする。この公告は、静岡県公報に登載して行う。
　土木事務所において検査済証を交付したときは、土地対策課あて公告登載の依頼をし、土地対策課は公告登載の手続きを行うものとする。依頼に当たっては、開発行為の目的（宅地分譲、工場施設の造成等）及びその規模を附記するものとする。
　公告の登載された公報は、開発者に２部交付するものとする。

（建築等の制限解除）

第 10　法第 37 条第１号の規定による制限の解除は、次により行うものとする。

(1) 細則第５条の５の開発区域内における建築等制限解除申請書（細則様式第３号の４）は、次に掲げる図書を添えて、当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経

由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　開発区域位置図（縮尺１／50,000 以上）

イ　許可に係る土地利用計画図

ウ　建築物等の位置図、配置図

エ　建築物等の平面図及び立面図（縮尺１／200 以上）

オ　建築物等の用途、構造、規模（建築面積、延べ面積及び階数）及び棟数を示す書面

カ　防災施設の出来形図(許可に係る防災施設構造図に設計値と出来形を対照したもの。指導要綱第６条の承認を受けた事業で防災工事完了届が受理されている施設にあっては、当該受理書の写しをもってこれに代えることができる。)

キ　擁壁の出来形図（許可に係る擁壁の断面図に設計値と出来形を対照したもの。）

ク　公共施設に関する工事についての当該施設の管理者又は管理者となるべき者の検査結果を示す書面又は検査の状況を示す書面（検査不要又は検査未実施の場合は、その理由を記載した書面を添付すること。）

ケ　工事の施行状況が確認できる写真（第８により整備したもの。）

コ　建築工事工程表

サ　品質管理表

(2) 申請書の審査は、開発区域内における建築等制限解除審査表（様式第 27 号）により行うものとし、原則として現場の検査を行うものとする。この現場検査は、第９(2)、(3)及び(4)に準じ行うものとする。

(3) 審査が終了したときは、開発区域内における建築等制限解除審査表を添えて決裁を受け、様式第 28 号により当該申請をした者に解除の通知を行うものとする。

この通知は、制限解除印を押した申請図書を添えて、行うものとする。

（建築等の制限解除の基準）

第 11　法第 37 条第１号の規定による制限の解除は、次に掲げる事項のいずれかに該当し、安全上支障がなく、かつ、開発行為が許可どおり行われる見通しのある場合に行うものとする。

なお､公共施設に関する工事が完了していないものについては､行わないものとする。ただし、施行上等の理由によりやむを得ないもので、工事の進捗状況等により確実に完了すると認められるものはこの限りでない。

ア　住宅地造成等で､官公署､汚水処理場その他の公益的施設を先行的に建築するもの。

イ　開発行為に関する工事と建築等の工事が重複し､建築等の工事に着手しないと開発行為に関する工事が完了しないもの。

ウ　開発行為に関する工事の完了前に建築等に着手しないと､工事に著しい手戻りを生ずるもの。

エ　収用対象事業の施行により移転又は除却するために必要となったもの。

オ　その他特に必要があると認められるもの。

（安全上の措置に関する計画の承認）

第 12　条例第７条第２項の承認は、次により行うものとする。

(1) 条例第７条第２項の安全上の措置に関する計画書（細則様式第３号の５）は次に掲げる書類を添えて、当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　開発区域位置図（縮尺１／50,000 以上）

イ　開発行為に関する工事の施行状況を示す図面（工事に着手した場合に限る。）

ウ　安全上の措置に関する計画の内容を示す図面（工事に着手した場合に限る。）

エ　現況写真

オ　その他（廃止に当たって市町が指導した事項がある場合は、それを記載したもの。）

(2) 安全上の措置に関する計画を承認した場合は、承認印を押した安全上の措置に関する計画書の写しを開発者へ送付するものとする。

（工事廃止の届出）

第 13　法第 38 条の規定による届出の受理は、次により行うものとする。

(1) 省令第 32 条の開発行為に関する工事の廃止の届出書（様式第 30 号）は、次に掲げる図書を添えて、当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　開発区域位置図（縮尺１／50,000 以上）

イ　工事を廃止した土地の現況図（縮尺は１／1,000 以上（開発区域の面積が、20ha 以上のものにあっては、縮尺１／3,000 以上）とし、工事に着手した場合にあっては、工事に着手した土地の範囲を明示すること。）

ウ　承認を受けた安全上の措置に関する計画書に基づく防災施設等の出来形図（承認を受けた防災施設構造図等に計画値と出来形を対照としたもの。）（工事に着手した場合に限る。）

エ　公共施設に関する工事についての当該施設の管理者又は管理者となるべき者の検査結果を示す書面又は検査の状況を示す書面（検査不要等の場合は、その理由を記載した書面を添付すること。）（工事に着手した場合に限る。）

オ　現況写真

カ　工事の施行状況が確認できる写真（第８により整備したもの。）（工事に着手した場合に限る。）

キ　品質管理表（工事に着手した場合に限る。）

(2) 開発行為に関する工事の廃止の届出の審査は、開発行為工事廃止届受理審査表（様式第 31 号）により行うものとし、工事に着手したものにあっては、条例第７条第２項

の承認を受けた安全上の措置に関する計画（工事の廃止に伴う公共施設の機能回復措置及び防災措置等）に基づき現地の確認を行うものとする。この現地確認は、第９(2)、(3)及び(4)に準じ行うものとする。

(3) 審査が終了したときは、決裁を受け、様式第 32 号により当該届出をした者に受理の通知を行うものとする。

（開発行為の変更の許可等）

第 14　法第 35 条の２第１項の許可等は、次により行うものとする。

(1) 法第 35 条の２第２項の申請書（細則様式第３号の２）は、次に掲げる図書を添えて、当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　変更しようとする理由を示す書面

イ　変更事項新旧対照表（変更事項について変更前と変更後を対照したもの。）

ウ　変更箇所が確認できる図書（作成要領は第４(1)に準ずる。）

エ　事前協議終了に係る通知の写し（(5)の事前の協議を行った場合に限る。）

(2) 申請書の審査は、開発行為変更許可審査表（様式第 35 号）により行うものとする。

(3) 審査が終了したときは、開発行為変更許可審査表を添えて決裁を受け、様式第 36 号により開発者に許可の通知を行うものとする。

この通知は、許可印を押した申請図書に添えて行うものとする。

(4) 細則第５条の４の開発行為変更届（細則様式第３号の３）は、当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

(5) 法第 30 条第１項第３号の開発行為に関する設計の変更（省令第 28 条の４の軽微な変更を除く。）は、次に掲げる事項のいずれかに該当するものを除き、事前の協議を行うことにより認めることができる。この場合、工事完了届出書、公共施設工事完了届出書又は開発区域内における建築等制限解除申請書を受理する前までに、当該協議の内容についての変更許可手続を行うものとする。

ア　擁壁に関して種類又は断面の変更等により、構造計算を行う必要があるもの

イ　調整池に関して必要となる容量、放流口の位置若しくは断面又は余水吐の断面を変更するもの

ウ　地盤改良に関して工法の追加又は変更を行うもの

エ　公共施設の管理者又は管理をすることとなる者と変更の協議が必要なもの

オ　開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為について、政令第 23 条に定める者と変更の協議が必要なもの

(6) (5)の事前の協議は、開発行為変更協議書（様式第 34 号の２）を、変更箇所が確認できる図書（作成要領は第４(1)に準ずる。）を添えて、当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

なお、協議が終了したときは、様式第 34 号の３により開発者に通知を行うものとする。

（建ぺい率等の指定）

第 15 法第 41 条第１項の制限は、くらし・環境部建築住宅局建築安全推進課に合議の上、定めるものとする。

（建築等の許可）

第 16 法第 41 条第２項ただし書、法第 42 条第１項ただし書及び法第 43 条第１項の規定による許可は、次により行うものとする。

(1) 細則第６条の許可申請書（細則様式第４号）は、次に掲げる図書を添えて、申請に係る土地を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア 開発区域位置図（縮尺１／50,000 以上）

イ 許可に係る土地利用計画図

ウ 建築物等の位置図及び配置図（縮尺１／500 以上）

エ 建築物等の平面図及び立面図（縮尺１／250 以上）

オ 建築物等の用途、規模（建築面積、延べ面積及び階数）、構造及び棟数を示す書面

(2) 細則第７条の許可申請書（細則様式第５号）は、前項アからオに掲げる図書のほか、市街化調整区域内における建築等で許可に係る予定建築物等の用途を変更する場合にあっては、法第 29 条第１項第２号若しくは第３号、第 43 条第１項第１号から第３号まで若しくは第５号又は第 34 条各号のいずれかに該当する理由等を示す書面（作成要領は別表２）を添えて、申請に係る土地を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

(3) 省令第 34 条第１項の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書（様式第 39 号）は、次に掲げる図書を添えて、申請に係る土地を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

添付順序	図書の名称	備　考
1	政令第36条第１項第３号に該当する理由を示す書面	作成要領は別表２による。
2	敷地概要書	様式第 40 号

3	位置図（縮尺１／2,500 以上）	次の事項を明示すること。 ・方位 ・敷地の位置、形状
4	敷地現況図（縮尺１／250 以上）	次の事項を明示すること。 ・敷地の境界 ・敷地周辺の公共施設 ・建築物等の位置 ・がけ及び擁壁の位置
5	公図写し	敷地及びその周辺を明示すること。
6	配置図 （横断図を含む。縮尺１／250 以上）	次の事項を明示すること。 ・敷地の境界 ・敷地周辺の公共施設 ・予定建築物等の位置 ・建築物等の用途、規模（建築面積、延べ面積及び階数）、構造及び棟数 ・がけ及び擁壁の位置 ・横断図は２方向以上とし、現況断面、計画断面、道路、水路及び予定建築物等を明示する。 ・排水施設の位置、種類、形状 ・水の流れの方向 ・吐口の位置、放流先の名称
7	敷地求積図（縮尺１／250 以上）	
8	建築物等の平面図（縮尺１／250 以上）	
9	土地の登記事項証明書	
10	土地の使用承諾書	
11	現況写真（手札判程度）	次の事項がわかるもの ・敷地の現況 ・取付ける公道の現況 ・敷地が公道に接する部分 ・放流先河川の現況 ・がけ及び擁壁の現況

(4) 審査が終了したときは、決裁を受け、法第 41 条第２項ただし書及び法第 42 条第１項ただし書の規定による許可の場合は様式第 41 号により、法第 43 条第１項の規定による許可の場合は様式第 42 号により、当該申請をした者に許可の通知を行うものとする。

（地位の承継届）

第 17　条例第９条の規定による届出は、細則第８条の地位の承継届（細則様式第６号）、戸籍謄本（法人にあっては、法人の登記事項証明書）及びその他承継を証する書面を当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

（地位の承継の承認）

第 18　法第 45 条の承認は、次により行うものとする。

(1) 細則第９条の地位の承継の承認申請書（細則様式第７号）は、次に掲げる図書を添えて、当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書面

イ　申請者の資力信用に関する申告書（様式第 12 号）（自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為又自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が１ha 未満の開発行為を除く。）

ウ　資金計画書（様式第 13 号）（自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為又は自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が１ha 未満の開発行為を除く。）

エ　工事の施行状況を示す書面

(2) 審査が終了したときは、決裁を受け、様式第 45 号により当該申請をした者に承認の通知をするものとする。

なお、事業廃止を前提とした地位の承継の申請に対しては、あらかじめ現地を調査し、第 12 に定める工事の廃止に伴い必要となる安全上の措置（公共施設の機能の回復や防災上必要な措置等）が必要と認められる場合には、当該申請をした者が当該措置を施行する意思を有していることを書面により確認するものとする。

（開発登録簿の調製）

第 19　法第 46 条の規定による開発登録簿の調製及び保管並びに法第 47 条第５項の規定による写しの交付は、次により行うものとする。

(1) 開発登録簿の調製は、開発許可したときに、開発登録簿（様式第 46 号）に位置図及び土地利用計画図を添えて行うものとする。

(2) 法第 35 条の２の規定による変更許可若しくは変更届又は法第 81 条第１項の規定による処分により法第 47 条第１項各号に掲げる事項について変動を生じたときは開発登録簿に必要な修正を加えるものとする。また、検査済証を交付したとき、法第 41 条第２項ただし書若しくは法第 42 条第１項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第２項の協議が成立したときは、開発登録簿にその旨を附記するものとする。

(3) 法第 38 条の規定による届出を受理したときは、遅滞なく、開発登録簿を閉鎖するものとする。

(4) 開発登録簿の閲覧に関しては、細則第 11 条から第 14 条までの規定によるものとす

る。

(5) 細則第 15 条の開発登録簿謄本交付申請書（細則様式第８号）が提出され、開発登録簿の写しを交付する際には、当該写しが開発登録簿の真正な写しであることを証する旨を附記し、所長印等公印を押すものとする。

（開発行為及び建築等に関する証明書）

第 20　省令第 60 条の書面の交付は、次により行うものとする。

(1) 細則第 16 条の証明申請書（細則様式第９号）は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、当該右欄に掲げる図書を添えて、申請に係る土地を所管する市町長を経由して、土木事務所長に提出するものとする。

区　分		図　書
ア　法第 29 条第１項又は第２項の規定に適合していることの証明	a　許可の内容に適合していることの証明（b の場合を除く。）	1　当該許可に係る許可書の写し 2　位置図 3　公図写し 4　建築物等の配置図 5　建築物等の平面図
	b　許可の内容に適合していることの証明（宅地の分譲であって、開発者が一括して証明を求める場合）	1　当該許可に係る許可書の写し 2　位置図 3　公図写し 4　区画確定測量図 5　開発行為に関する工事の検査済証の写し
	c　許可不要であることの証明	1　位置図 2　公図写し 3　建築物等の配置図 4　建築物等の平面図 5　法第 29 条第１項各号又は第２項各号の一に該当する理由を示す書面（関係機関の発行する証明書（同条第１項第２号又は第２項第１号に規定する農業、林業又は漁業を営む者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にあっては、農林漁業を営む者であることの証明書（様式第 48 号を参照すること。）等を含む。）
イ　法第 43 条第１項の規定に適合していることの証明	a　許可の内容に適合していることの証明	1　当該許可に係る許可書の写し 2　位置図 3　公図写し 4　建築物等の配置図 5　建築物等の平面図

	b　許可不要であることの証明（cの場合を除く。）	1　位置図 2　公図写し 3　建築物等の配置図 4　建築物等の平面図 5　法第43条第1項において制限を受けない建築物若しくは建築行為等である理由又は同条同項各号の一に該当する理由を示す書面（関係機関の発行する証明書等を含む。）	
	c　許可不要であることの証明（許可を要しない既存建築物の建替えの場合）	1位置図 （縮尺 1／2,500以上）	・方位、縮尺 ・敷地周辺の公共施設 ・敷地の位置、形状（申請地を色枠で明示）
		2公図写し	・対象地を色枠で明示 ・道路を赤色、水路を水色で着色
		3敷地現況図 （縮尺 1／250以上）	・方位、縮尺 ・既存建築物の敷地の境界（申請地を色枠で明示） ・既存建築物の敷地の面積 ・既存建築物の敷地の横断図 ・道路の名称、幅員、水路の幅員 ・既存建築物の配置、建築面積、延面積
		4計画図 （縮尺 1／250以上）	・方位、縮尺 ・予定建築物の敷地の境界（申請地を色枠で明示） ・予定建築物の敷地の面積 ・予定建築物の敷地の横断図 ・道路の名称、幅員、水路の幅員 ・予定建築物の配置、建築面積 ・予定建築物の各階平面図及び延床面積
		5新旧対照表 （参考例）	
		6土地登記事項証明書	

		7既存建築物の証明書類	次のア又はイを証する書面 ア　既存建築物が線引きの際に既に適法に建築されていたことを証する以下のいずれかの書面 ・建築確認通知書 ・建物登記事項証明書 ・築年次入りの固定資産税家屋評価証明書 イ　線引き後に適法に建築されていたことを証する以下のいずれかの書面 ・都市計画法第43条第1項に基づく建築許可書 ・建築確認通知書 ・都市計画法に適合する建築物等であることの証明書 ・その他証するに足る書面
		8現況写真 （2方向以上）	道路、敷地境界、既存建築物が確認できるもの。
ウ　その他(法第35条の2第1項、法第41条第2項又は法第42条の規定に適合していることの証明)	a　許可の内容に適合していることの証明	1　当該許可に係る許可書の写し 2　位置図 3　公図写し 4　建築物等の配置図 5　建築物等の平面図	
	b　許可不要であることの証明	1　位置図 2　公図写し 3　建築物等の配置図 4　建築物等の平面図 5　その他知事が必要と認める図書	

（参考例）新旧対照表

	用 途	構　造	敷地面積	建築面積	延べ床面積	建ぺい率	容積率
新		造　階建	㎡	㎡	㎡	%	%
旧		造　階建		㎡	㎡	%	%
倍率	－	－	－			－	－

(2) 審査が終了したときは、決裁を受け、細則様式第9号により当該申請をした者に証明書を交付するものとする。

（既存権利者の届出）

第21　法第34条第13号の規定による届出は、都市計画法第34条第13号の規定による届出書（様式第49号）に、次に掲げる図書を添えて、届出に係る土地を所管する町を経由して、土木事務所長に提出するものとする。

ア　位置図（縮尺1／2,500以上）

イ　公図写し

ウ　配置図（縮尺1／500以上）

エ　土地の登記事項証明書
オ　農地転用許可書の写し（農地転用許可を受ける必要がある場合のみ。）
カ　現況写真（手札判とし、当該土地の状況が明確にわかるもの。）

（開発審査会への付議）

第 22　法第 34 条第 14 号又は政令第 36 条第１項第３号ホ（法第 42 条第１項ただし書の規定による許可に際し準用する場合を含む。）の規定による開発審査会への付議に関しては、別に定める「開発審査会付議等事務処理要領」によるものとする。

（各種申請書等の提出部数）

第 23　この要領に定めるところによる申請書等の提出部数は、本庁決裁又は土木事務所決裁（別表４参照）の区分により、別表３に定めるものとする。

なお､開発区域等が２市町にまたがるものについては､副本１部を加えるものとする。

（各種申請書等の経由）

第 24　この要領に定めるところによる申請書等の経由に関しては、次により行うものとする。

(1) 土木事務所決裁のものについては、第３(1)、第４(1)、第６、第７、第９(1)及び(3)、第 10(1)、第 12(1)、第 13(1)、第 14(1)、(4)及び(6)、第 16(1)、(2)及び(3)、第 17 並びに第 18(1)中「市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。」とあるのは「市町長を経由して、土木事務所長に提出するものとする。」と読み替えるものとする。

(2) 申請書等の経由に際しては、土木事務所長は意見等を付すものとする（様式第 51 号～様式第 64 号を参照すること。）。

附　則

１　この要領は、平成７年４月１日から実施する。
２　開発行為等事務処理要領（昭和 63 年５月１日実施。以下「旧要領」という。）は、廃止する。
３　この要領の実施の際現に旧要領の規定及び様式に基づいて提出されている申請書又は届出書は、この要領の相当する規定及び様式に基づいて提出された申請書又は届出書とみなす。

附　則（平成 12 年３月 31 日都土第 103 号）

１　この要領は、平成 12 年４月１日から実施する。
２　この要領の実施の際改正前の要領の様式により提出されている申請書等は、改正後の要領の相当する様式により提出された申請書等とみなす。

附　則（平成 15 年４月 14 日都土第 54 号）

1　この要領は、平成 15 年４月７日から実施する。

2　この要領の実施の際改正前の要領の様式により提出されている申請書等は、改正後の要領の相当する様式により提出された申請書等とみなす。

附　則（平成 20 年 11 月 14 日都土第 234 号）

1　この要領は、通知の日から実施する。

2　この要領の実施の際改正前の要領の様式により提出されている申請書等は、改正後の要領の相当する様式により提出された申請書等とみなす。

附　則（平成 21 年２月 19 日都土第 271 号）

1　この要領は、通知の日から実施する。

2　この要領の実施の際改正前の要領の様式により提出されている申請書等は、改正後の要領の相当する様式により提出された申請書等とみなす。

附　則（平成 22 年３月 23 日都土第 221 号）

1　この改正は、平成 22 年４月１日から実施する。

2　この改正前に従前の要領により提出されている申請書等は、改正後の要領に基づいて提出された申請書等とみなす。

附　則（平成 23 年３月 15 日都土第 216 号）

1　この改正は、平成 23 年４月１日から実施する。

2　この改正前に従前の要領により提出されている申請書等は、改正後の要領に基づいて提出された申請書等とみなす。

附　則（平成 24 年３月 26 日都土第 207 号）

1　この改正は、平成 24 年４月１日から実施する。

2　この改正前に従前の要領により提出されている申請書等は、改正後の要領に基づいて提出された申請書等とみなす。

附　則（令和２年３月 26 日都土第 182 号）

1　この改正は、令和２年４月１日から実施する。

2　この改正前に従前の要領により提出されている申請書等は、改正後の要領に基づいて提出された申請書等とみなす。

3　この改正の際現に改正前の様式により作成されている用紙は、当分の間、調整して使用することができる。

附　則（令和３年３月 26 日都土第 222 号）

1　この改正は、令和３年４月１日から実施する。

2　この改正前に従前の要領により提出されている申請書等は、改正後の要領に基づいて提出された申請書等とみなす。

3　この改正の際現に改正前の様式により作成されている用紙は、当分の間、調整して使用することができる。

別表１

設計図書等の作成要領

番号	図書の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
1	開発区域位置図	１／50,000以上	・方位 ・地形 ・開発区域の位置 ・開発区域周辺の主要な道路及び交通機関の位置及び名称 ・放流先河川の位置及び名称	・国土地理院の地形図を準備すること
2	現況図	１／3,000以上	・方位 ・開発区域の境界 ・標高差を示す等高線（２ｍの標高差を示すものであること。） ・植生区分 ・建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 ・開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他の公共施設並びに官公署、文教施設その他の公益的施設の位置及び形状 ・道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員 ・政令第28条の2第1号に規定する樹木及び樹木の集団の位置 ・政令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置	・１ha以上のもののみ ・１ha以上のもののみ
3	公図写	公図どおり	・方位 ・開発区域の境界 ・市町の区域内の町又は字の境界 ・土地の地番及び形状 ・開発区域外で開発行為に関する工事を行う土地の位置	・開発区域周辺も適宜表示すること ・公共用地は次によりうすく着色すること 公道＝赤 水路＝青 堤塘敷＝うす黒
4	開発区域区域図	１／3,000以上	開発区域並びにその区域を明らかに表示するために必要な範囲内において、都道府県界、市町界、市町の区域内の町又は字の境界、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	
5	土地利用計画図	１／1,000以上	・方位 ・開発区域及び工区の境界 ・主要構造物の標高 ・公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへいの位置 ・開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 ・表面水の流れ方向 ・排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 ・都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 ・消防水利の位置及び形状 ・調整池の位置及び形状、調整容量 （多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用部分の区分）	

番号	図書の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
			・河川その他の公共施設の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び面積 ・敷地に係る予定建築物等の用途、規模、構造 ・公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ・樹木又は樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置、形状及び幅員 ・法面（がけを含む）の位置及び形状、勾配 ・擁壁の位置及び種類	
6	造成計画平面図	1／1,000以上	・方位 ・開発区域及び工区の境界 ・標高差を示す等高線 ・切土又は盛土をする土地の部分 ・擁壁の位置、種類及び高さ ・法面（がけを含む。）の位置、形状及び勾配 ・道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 ・調整池の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ・造成計画断面図、がけの断面図及び擁壁の断面図に表示する断面の位置	・等高線は細線で表示すること ・切土又は盛土をする土地の部分は次により着色すること。 切土＝黄 盛土＝赤 ・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。
7	造成計画断面図	1／1,000以上	・開発区域及び工区の境界 ・切土又は盛土をする前後の地盤面 ・計画地盤高	・切土又は盛土をする土地の部分は次により着色すること。 切土＝黄 盛土＝赤
8	排水施設計画平面図	1／600以上	・開発区域及び工区の境界 ・排水区域の区域界 ・調整池の位置及び形状 ・都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 ・道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び種類 ・排水管の勾配及び管径 ・人孔の位置及び人孔間距離 ・水の流れの方向 ・吐口の位置 ・放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ・道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 ・法面(がけを含む)又は擁壁の位置及び形状	
9	給水施設計画平面図	1／600以上	・開発区域及び工区の境界 ・給水施設の位置、形状、内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置 ・予定建築物等の敷地の形状	・自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為を除く。

番号	図書の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
10	がけの断面図	１／50以上	・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地層の厚さ） ・切土又は盛土をする前後の地盤面 ・小段の位置及び幅 ・石張、張芝、モルタルの吹付け等のがけ面の保護の方法	・切土をした土地の部分に生ずる高さ２ｍを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さ１ｍを超えるがけ、切土・盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さ２ｍを超えるがけ及び自然がけについて作成すること。 ・擁壁でおおわれるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
11	擁壁の断面図	１／50以上	・擁壁の寸法、勾配並びに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 ・鉄筋の位置及び径 ・水抜き穴の材料、寸法及び位置	・配筋図を含む
12	求積図	１／1,000以上 ただし、開発面積が20ha以上のものは １／3,000以上	・開発区域の面積	
12	防災工事計画平面図	１／1,000以上 ただし、開発面積が20ha以上のものは １／3,000以上	・方位 ・開発区域及び工区の境界 ・標高差を示す等高線 ・計画道路線 ・防災施設の位置、形状、寸法及び種類 ・段切位置 ・表土除去位置 ・ヘドロ除去位置、除去深さ ・工事中の雨水排水経路 ・防災施設の設置時期及び機関	・開発地が山地で大規模な開発の場合に作成すること
14	防災施設構造図	１／100以上	・調整池、砂防ダムその他の防災施設の構造	
15	構造計算書		・鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁その他の構造物の構造計算	
16	安定計算書		・擁壁で保護しないがけの安定計算等	
17	水理計算書		・放流先河川又は水路の流下能力 ・開発区域内排水施設の排水能力 ・調整池の容量、放流口及び余水吐の断面等	
18	土地調査書及び地盤改良計画図書		・土質の状況 ・地盤改良の計画	・軟弱地盤等を含む場合に添付すること

番号	図書の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
19	その他知事が必要と認める図書		・公共施設新旧対照図 法第32条同意・協議書の内容が、現況図、公図写及び土地利用計画図によって容易に把握されない場合には添付すること。 ・道路縦断面図、道路横断図、道路断面構造図、排水施設構造図、公園計画平面図等 法第32条協議の結果、市町等に移管されないこととされた場合又は同協議が成立しなかった場合には添付すること ・その他審査上特に必要と認める図書	

注意事項

1　申請図書はＡ４判に製本すること。

2　設計図書には設計者がその氏名を記載すること。

3　設計図書のうち併記可能なものは、別葉としなくてもよい（この場合には、２種類程度を限度とする。）。逆に、一葉の図面に明示すべき事項全てを表記することが困難である場合には、別葉としてもよい。

4　上表に掲げる縮尺によることが不適当である場合は、適切な縮尺で作成すること。

5　設計図書に用いる凡例は、付表に掲げるところによることとし、用いた凡例を各図面に表示すること。

別表２

法第 34 条各号のいずれか又は政令第 36 条第１項第３号に該当する理由を示す書面の作成要領

該当条項	内　容	図書名	縮　　尺	明示すべき事項	備　　考
法§34① 政令§36 Ⅰ③イ	日用品販売店舗等 又は 公共公益施設	1 周辺建築物用途別現況図	1／2,500 以上	・申請地 ・住宅、店舗（営業内容明示）、工場等の別及びそれらの戸数	・半径150m以内又は50戸以上の建築物の連たんしている範囲
		2 業務内容を示す書面		・販売、加工、修理等に係る取扱品目、作業の内容、規模等	
		3 申請者の職務経歴を示す書面		・業務に関係する経歴、資格等	
		4 公共公益施設の場合は当該施設に該当することを示す書類			・別に定める公共公益施設に係る確認書 ・社会福祉施設の設置に関する誓約書、事業実績書、資金計画書等（社会福祉施設の場合） ・各資格免許証の写し（診療所、助産所の場合）
法§34② 政令§36 Ⅰ③イ	資源の活用	1 資源分布状況図	1／2,500 以上	・申請地 ・資源の種類、分布の範囲及び埋蔵量等	
		2 資源の利用目的、利用方法等を示す書面		・資源の利用目的、具体的な利用方法等 ・事業の継続予定期間 ・他の原材料との割合及びその生産地	
		3 資源の採取等に係る他法令の許認可の状況を示す書面			・他法令の許認可を必要とする場合
法§34④ 政令§36 Ⅰ③イ	農林漁業用施設	1 施設を利用して行おうとする業務内容を示す書面		・業務に関する経歴、資格等	
		2 申請者の職務等を示す書面			
	農林水産物の処理・貯蔵・加工施設	1 処理等を行おうとする農林水産物の生産地の状況を示す書面		・農林水産物の種類、生産地の分布、生産量等	
		2 業務内容を示す書面		・処理等の具体的な内容 ・他の原材料との割合及びその生産地	

法§34⑥ 政令§36 Ⅰ③イ	中小企業の共同化・集団化	1共同化・集団化事業の概要を示す書面 2国・中小企業総合事業団と一体としてする県の助成状況を示す書面			
法§34⑦ 政令§36 Ⅰ③イ	既存工場と密接な関連を有する事業	1位置図 2既存工場の概要及び当該工場と申請に係る事業との関連性を示す書面	1／2,500 以上	・既存工場と申請地の関係 ・既存工場との製品納入、原料供給関係 ・事業活動の効率化の具体的な内容	
法§34⑧ 政令§36 Ⅰ③イ	火薬庫	1火薬の種類・数量を示す書面 2火薬類取締法の許可の状況を示す書面			
法§34⑨ 政令§36 Ⅰ③イ	沿道サービス施設	1周辺建築物用途別現況図 2サービス対象の道路の状況を示す書面 3業務内容を示す書面 4申請者の経歴等を示す書面	1／2,500 以上	・申請地 ・市街化区域（用途地域明示）からの距離 ・道路の幅員及び性格、交通量、通過車両の内容等 ・サービスの内容、規模等 ・業務に関係する経歴、資格等	
	道路管理施設	1施設の概要を示す書面		・施設の概要及びその設置を必要とする理由	
	火薬類の製造所	1施設の概要を示す書面 2火薬類取締法の許可の状況を示す書面			
法§34⑬ 政令§36 Ⅰ③ニ	既存権利	1既存権利の届出書の写し 2土地の登記事項証明書又は公証人の認証を受けた土地賃貸借契約書の写し 3申請者の職歴・業務内容を示す書面		・線引き前から自己の居住用又は業務用の建築物等	・自己の業務用の場合

法§34⑭ 政令§36Ⅰ③ホ	農家の分家住宅	1 分家する理由及び市街化調整区域内に建築しなければならない理由を示す書面		・分家の必要性（例. 婚姻、転勤、帰郷） ・申請者及び本家たる世帯の市街化区域内の土地の保有状況	・婚約証明・転勤証明等
		2 住民票謄本		・本家たる世帯の構成員として同居していた者であること。	
		3 現に自己の住居を有していないことを示す書面			・借家証明書
		4 戸籍謄本		・申請者と土地保有者との関係	
		5 土地の登記事項証明書		・線引き前からの所有等を証すること。	
		6 農林漁業を営む者であることの証明		・本家たる世帯が農家世帯であること。	・様式第48号参照
		7 周辺建築物用途別現況図	1／2,500以上	・申請地 ・住宅、店舗、工場等の別及びそれらの戸数	
	非農家の分家住宅	1 「農家の分家住宅」欄1～5、7に掲げる書面			
	心身障害者の分家住宅	1 「農家の分家住宅」欄1～5、7に掲げる書面			
		2 身体障害者手帳又は療育手帳の写し			
		3 生活費に見合う収入の見込みのあることを示す書面			・所得証明等
	収用対象事業の施行による移転	1 事業施行者の発行する事業決定されていることの証明書		・事業名及び事業年度 ・収用対象となった土地の名称地番及び面積 ・収用対象となった建築物の用途、規模、構造並びに所有者の住所及び氏名	
		2 収用対象となった土地の現況図	1／250以上	・収用対象となった土地及び建築物の範囲	
		3 収用対象物件求積図	1／250以上	・収用対象となった土地及び建築物の範囲の面積	
		4 周辺建築物用途別現況図	1／2,500以上	・住宅、店舗、工場等の別及びそれらの戸数	

	既存集落内の自己用専用住宅	1 周辺建築物用途別現況図 2 新規に住宅を市街化調整区域内に建築しなければならない理由を示す書面 3 戸籍謄本 4 土地の登記事項証明書	1／2,500以上	・住宅、店舗、工場等の別及びそれらの戸数 ・住宅を建築する必要性（例. 現在の住居が過密、狭小、借家である等、停年、退職） ・市街化区域内の土地の保有状況 ・線引き後に取得した土地である場合には、前所有者との関係 ・線引き前からの所有等を証すること。	
	公共公益施設	1 公共公益施設であることを示す書類			・別に定める公共公益施設に係る確認書 ・社会福祉施設の設置に関する誓約書、事業実績書、資金計画書等（社会福祉施設の場合） ・各資格免許証の写し（病院、診療所、助産所の場合）
	既存建築物の用途（使用主体）の変更	○譲渡人に関する書類 1 用途変更許可の対象であることの証明 2 相当期間（原則5年以上）建築物を使用したことを証する書類 3 とくにやむを得ない事情を証する書面 ○譲受人に関する書類 1 譲受するに相当の理由を証する書類 2 同一の機能で使用することを証する書類		 ・申請者が居住していたこと。 ・建築主の死亡、転勤、借金返済、転廃業、倒産等の事情 ・譲受人が借家に居住し、住宅に困窮していること。 ・当該建築物が申請者にとって必要な施設であること。	 ・適合証明 ・建築許可書 ・登記事項証明書 ・住宅の場合、住民票 ・住居の場合、賃貸借契約書等 ・工場等の場合 ・住居の場合、誓約書
	その他	1 開発審査会に付議した各種の要件を備えたことを示す図書その他知事が必要と認める図書			

別表３

開発行為許可申請書等提出部数一覧表

番号	申請等の種類	提出部数				備考（要領）
		本庁決裁		事務所決裁		
		正	副	正	副	
1	開発行為予備審査依頼書	1	2＊	1	1＊	第３
2	開発行為許可申請書	1	3	1	2	第４
3	工事着手届	1	2	1	1	第６
4	工程報告書	1	2	1	1	第７
5	工事完了届出書・公共施設工事完了届出書	1	2	1	1	第９
6	手直工事（指示事項）完了報告書	1	2	1	1	第９
7	開発区域内における建築等制限解除申請書	1	3	1	2	第 10
8	安全上の措置に関する計画書	1	3	1	2	第 12
9	開発行為に関する工事の廃止の届出書	1	2	1	1	第 13
10	開発行為変更許可申請書	1	3	1	2	第 14
11	開発行為変更届	1	2	1	1	
11-2	開発行為変更協議書	1	2	1	1	
12	制限区域内における建築の許可申請書	1	3	1	2	第 16
13	予定建築物等以外の建築等の許可申請書	1	3	1	2	
14	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設許可申請書	1	3	1	2	
15	地位の継承届	1	2	1	1	第 17
16	地位の承継の承認申請書	1	2	1	1	第 18
17	都市計画法の規定に適合する建築物等であることの証明申請書	－	－	1	2	第 20
18	都市計画法第 34 条第 13 号の規定による届出書	－	－	1	1	第 21

＊　通常の副本部数のほかに、農地転用許可を要する場合は、市町農業委員会、農林事務所及び農地利用課分各一部を追加する。ただし、農地転用許可に係る面積が 20,000 ㎡以下の場合には、農地利用課分は不要である。

別表４

土木事務所において決裁が成されるもの

事項	区域区分	面積等	備考
法第29条第１項又は第２項の規定による開発許可（高度利用地区、特定街区を除く）	市街化調整区域以外	20,000㎡未満	・法第35条の２の変更許可 ・法第35条の２の変更届の受理 ・法第36条の完了検査 ・法第37条の制限解除 ・法第38条の工事廃止届の受理 ・法第41条の建築許可 ・法第42条の建築等の許可 ・法第44条の地位承継届の受理 ・法第45条の地位承継の承認 ・法第46条の開発登録簿の調製 ・法第47条の登録簿写しの交付 ・法第80,81,82条の監督処分等 （上記のものを含む。）
	市街化調整区域	・法第34条第１号から第13号に該当するもののうち、20,000㎡未満のもの ・法第34条第14号に該当するもののうち、予め開発審査会の議を包括的に経たもののうち、20,000㎡未満のもの	
※法第34条の２の規定による開発行為の協議		20,000㎡未満	法第34条の２の規定が準用される各規定を含む（一部例外を除き上記と同様)。
法第43条の規定による建築等の許可	市街化調整区域	・政令第36条第１項第３号イ又はニに該当するもの ・政令第36条第１項第３号ホに該当するもののうち、予め開発審査会の議を包括的に経たもの	
※法第43条第３項の規定による建築等の協議	市街化調整区域		
既存権利の届出の受理	市街化調整区域		法第34条第13号の規定によるもの
開発行為及び建築等に関する証明書（適合証明書）			省令第60条の規定によるもの

※法第34条の２の規定による開発行為の協議及び法第43条第３項の規定による建築等の協議の事務処理については、別に定める静岡県開発行為協議等事務処理要領によるものとする。

要領様式内容

様式番号	名　　称	様式を定める根拠規定
第１号	開発行為予備審査依頼書	
第２号	開発計画概要書	
第３号	開発行為現地予備審査表	
第４号	開発行為予備審査の結果について（通知）	
第５号	開発行為許可申請書	省令別記様式第２
第６号	設計説明書	
第７号	都市計画法第 32 条の規定に基づく同意	
第８号	新設する公共施設一覧表	
第９号	開発区域内権利者一覧表	
第 10 号	開発行為の施行等の同意書	
第 11 号	設計者の資格に関する申告書	
第 12 号	申請者の資力及び信用に関する申告書	
第 13 号	資金計画書	省令別記様式第３
第 14 号	工事施行者の能力に関する申告書	
第 15 号	開発行為許可審査表	
第 16 号	都市計画法第 29 条の開発行為について（許可）	
第 17 号	（削除）	
第 18 号	（削除）	
第 19 号	工事完了届出書	省令別記様式第４
第 20 号	公共施設工事完了届出書	省令別記様式第５
第 21 号	開発行為に関する工事の完了検査結果書	
第 22 号	手直工事（指示事項）完了報告書	
第 23 号	手直工事（指示事項）完了検査の報告について	
第 24 号	開発行為に関する工事の検査済証	省令別記様式第６
第 25 号	公共施設に関する工事の検査済証	省令別記様式第７
第 26 号	（削除）	
第 27 号	開発区域内における建築等制限解除審査表	
第 28 号	開発区域内における建築等の制限解除について	
第 29 号	（削除）	
第 30 号	開発行為に関する工事の廃止の届出書	省令別記様式第８
第 31 号	開発行為工事廃止届受理審査表	
第 32 号	開発行為に関する工事の廃止の届出書の受理について	
第 33 号	（削除）	
第 34 号	（削除）	
第 34 号の２	開発行為変更協議書	
第 34 号の３	開発行為の設計の変更に関する協議について（通知）	
第 35 号	開発行為変更許可審査表	
第 36 号	開発行為の変更について（許可）	
第 37 号	（削除）	
第 38 号	（削除）	
第 39 号	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	省令別記様式第９
第 40 号	敷地概要書	
第 41 号	開発区域内における建築等の許可について	
第 42 号	市街化調整区域における建築等について	
第 43 号	（削除）	

様式番号	名　　称	様式を定める根拠規定
第 44 号	（削除）	
第 45 号	地位の承継の承認について	
第 46 号	開発登録簿	
第 47 号	（削除）	
第 48 号	農林漁業を営む者であることの証明書	
第 49 号	都市計画法第 34 条第 13 号の規定による届出書	
第 50 号	（削除）	
第 51 号	開発行為予備審査依頼について（本庁への送付文）	
第 52 号	○○○○○○申請について（本庁への送付文）	
第 53 号	○○○○○○届（報告、届出）について（本庁への送付文）	
第 54 号	開発行為予備審査依頼について（土木事務所等への送付文）	
第 55 号	開発行為（変更）許可申請について（土木事務所等への送付文）	
第 56 号	工事着手届、工程報告、地位の承継届について（土木事務所等への送付文）	
第 57 号	工事完了届出書について（土木事務所等への送付文）	
第 58 号	建築等制限解除申請について（土木事務所等への送付文）	
第 58 号の２	安全上の措置に関する計画の承認申請について（土木事務所等への送付文）	
第 59 号	開発行為に関する工事の廃止の届出について（土木事務所等への送付文）	
第 60 号	制限区域内における建築の許可申請、予定建築物等以外の建築等の許可申請について（土木事務所等への送付文）	
第 61 号	建築の新築、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について（土木事務所等への送付文）	
第 62 号	地位の承継の承認申請について（土木事務所等への送付文）	
第 63 号	都市計画法の規定に適合する建築物等であることの証明申請について（土木事務所への送付文）	
第 64 号	都市計画法第 34 条第 13 号の規定による届出について（土木事務所への送付文）	

申請書等添付書類一覧

区　　分		添　　付　　図　　書
1	開発行為予備審査依頼書（様式第１号）	ア　開発計画概要書（様式第２号） イ　法第 34 条各号のいずれかに該当する理由を示す書面（作成要領は別表２）（市街化調整区域での開発行為に限る。） ウ　開発区域位置図（作成要領は別表１） エ　現況図（作成要領は別表１） オ　土地利用計画図（作成要領は別表１） カ　公図写し（作成要領は別表１） キ　接続道路の概要及び改修計画（必要に応じて現況交通量及び予想発生交通量等を示し、道路改修の必要性を検討すること。） ク　流末水路の概要及び改修計画書（放流先河川の流下能力を示し、河川改修の要否について検討すること。） ケ　現況写真（手札判程度）
2	開発行為許可申請書（様式第５号）	ア　予備審査結果通知に対する措置状況を示す書面（予備審査を行ったものに限る。） イ　設計説明書（様式第６号）（自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為を除く。） ウ　公共施設の管理者の同意及び協議書（様式第７号及び第８号） エ　開発区域内権利者一覧表（様式第９号） オ　開発行為の施行等の同意書（様式第 10 号）（印鑑証明を添付すること。） カ　設計者の資格に関する申告書（様式第 11 号）（開発区域の面積が１ha 以上のものに限る。） キ　申請者の資力信用に関する申告書（様式第 12 号）（自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為又は自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が１ha 未満の開発行為を除く。） ク　資金計画書（様式第 13 号）（自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為又は自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が１ha 未満の開発行為を除く。） ケ　工事施行者の能力に関する申告書（様式第 14 号）（自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為又は自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が１ha 未満の開発行為を除く。） コ　土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。） サ　設計図書（作成要領は別表１） ① 開発区域位置図　② 現況図　③ 公図写 ④ 開発区域区域図　⑤ 土地利用計画図　⑥ 造成計画平面図 ⑦ 造成計画断面図　⑧ 排水施設計画平面図⑨ 給水施設計画平面図 ⑩ がけの断面図　⑪ 擁壁の断面図　⑫ 求積図 ⑬ 防災工事計画平面図⑭ 防災施設構造図　⑮ 構造計算書 ⑯ 安定計算書　⑰ 水理計算書 ⑱ 土地調査書及び地盤改良計画図書　⑲ その他知事が必要と認める図書
3	工事着手届（細則様式第１号）	工程表（細則様式第２号）
4	工程報告書	

5	工事完了届出書 （様式第 19 号） 公共施設工事完了届出書 （様式第 20 号）	ア　開発区域位置図（縮尺１／50,000 以上） イ　許可に係る造成計画平面図 ウ　防災施設の出来形図（許可に係る防災施設構造図に計画値と出来形を対照したもの。指導要綱第６条の承認を受けた事業で防災工事完了届が受理されている施設にあっては、当該受理書の写しをもってこれに代えることができる。） エ　擁壁の出来形図（許可に係る擁壁の断面図に計画値と出来形を対照したもの。） オ　区画確定測量図（各区画の確定面積を明示したもの）（宅地分譲に限る。） カ　公共施設に関する工事についての当該施設の管理者又は管理者となるべき者の検査結果を示す書面又は検査の状況を示す書面（検査不要又は検査未実施の場合は、その旨工事完了届出書の余白に記載すること。） キ　工事の施行状況が確認できる写真（第８により整備したもの。） ク　実質工程表 ケ　品質管理表 コ　最終許可書の写し
6	手直工事（指示事項）完了報告書 （様式第 22 号）	ア　手直工事箇所の位置図（造成計画平面図を利用すること。） イ　工事前及び工事完了後の写真
7	開発区域内における建築等制限解除申請書 （細則様式第３号の４）	ア　開発区域位置図（縮尺１／50,000 以上） イ　許可に係る土地利用計画図 ウ　建築物等の位置図、配置図 エ　建築物等の平面図及び立面図（縮尺１／200 以上） オ　建築物等の用途、構造、規模（建築面積、延べ面積及び階数）及び棟数を示す書面 カ　防災施設の出来形図（許可に係る防災施設構造図に設計値と出来形を対照したもの。指導要綱第６条の承認を受けた事業で防災工事完了届が受理されている施設にあっては、当該受理書の写しをもってこれに代えることができる。） キ　擁壁の出来形図（許可に係る擁壁の断面図に設計値と出来形を対照したもの。） ク　公共施設に関する工事についての当該施設の管理者又は管理者となるべき者の検査結果を示す書面又は検査の状況を示す書面（検査不要又は検査未実施の場合は、その旨工事完了届出書の余白に記載すること。） ケ　工事の施工状況が確認できる写真（第８により整備したもの。） コ　建築工事工程表 サ　品質管理表
8	安全上の措置に関する計画書 （細則様式第３号の５）	ア　開発区域位置図（縮尺１／50,000 以上） イ　開発行為に関する工事の施行状況を示す図面（工事に着手した場合に限る。） ウ　安全上の措置に関する計画の内容を示す図面（工事に着手した場合に限る。） エ　現況写真 オ　その他（廃止に当たって市町が指導した事項がある場合は、それを記載したもの。）

9	開発行為に関する工事の廃止の届出書（様式第 30 号）	ア　開発区域位置図（縮尺１／50,000 以上） イ　工事を廃止した土地の現況図（縮尺は１／1,000 以上（開発区域の面積が、20ha 以上のものにあっては、縮尺１／3,000 以上）とし、工事に着手した場合にあっては、工事に着手した土地の範囲を明示すること。） ウ　承認を受けた安全上の措置に関する計画書に基づく防災施設等の出来形図（承認を受けた防災施設構造図等に計画値と出来形を対照としたもの。）（工事に着手した場合に限る。） エ　公共施設に関する工事についての当該施設の管理者又は管理者となるべき者の検査結果を示す書面又は検査の状況を示す書面（検査不要等の場合は、その旨工事完了届出書の余白に記載すること。）（工事に着手した場合に限る。） オ　現況写真 カ　工事の施行状況が確認できる写真（第８により整備したもの。）（工事に着手した場合に限る。） キ　品質管理表（工事に着手した場合に限る。）
10	開発行為変更許可申請書（細則様式第３号の２）	ア　変更しようとする理由を示す書面 イ　変更事項新旧対照表（変更事項について変更前と変更後を対照したもの。） ウ　変更箇所が確認できる図書（作成要領は第４(1)に準ずる。） エ　事前協議終了に係る通知の写し（第 14(5)の事前の協議を行った場合に限る。）
11	開発行為変更届（細則様式第３号の３）	
11－2	開発行為変更協議書（様式第 34 号の２）	変更箇所が確認できる図書（作成要領は第４(1)に準ずる。）
12	制限地域内における建築の許可申請書（細則様式第４号）	ア　開発区域位置図（縮尺１／50,000 以上） イ　許可に係る土地利用計画平面図 ウ　建築物等の位置図及び配置図（縮尺１／500 以上） エ　建築物等の平面図及び立面図（縮尺１／250 以上） オ　建築物等の用途、規模（建築面積、延べ面積及び階数）、構造及び棟数を示す書面
13	予定建築物等以外の建築等の許可申請書（細則様式第５号）	ア　本表第 12 項のアからオに掲げる図書 イ　法第 34 条各号のいずれか等の該当する理由を示す書面（作成要領は別表２）（市街化調整区域内における建築等で許可に係る予定建築物等の用途を変更する場合に限る。）
14	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（様式第 39 号）	ア　政令第 36 条第１項第３号に該当する理由を示す書面（作成要領は別表２） イ　敷地概要書（様式第 40 号） ウ　位置図（縮尺１／2,500 以上） エ　敷地現況図（縮尺１／250 以上） オ　公図写し カ　配置図（横断図を含む。縮尺１／250 以上） キ　敷地求積図（縮尺１／250 以上） ク　建築物等の平面図（縮尺１／250 以上） ケ　土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。） コ　土地の使用承諾書 サ　現況写真（手札判程度）

15	地位承継届（細則様式第６号）	ア　戸籍謄本（法人にあっては、法人の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）及びその他承継を証する書面
16	地位の承継の承認申請書（細則様式第７号）	ア　土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権限を取得したことを証する書面 イ　申請者の資力信用に関する申告書（様式第 12 号）（自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為又は自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が１ha 未満の開発行為を除く。） ウ　資金計画書（様式第 13 号）（自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為又は自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が１ha 未満の開発行為を除く。） エ　工事の施行状況を示す書面
17	都市計画法第 34 条第 13 号の規定による届出書（様式第 49 号）	ア　位置図（縮尺１／2,500 以上） イ　公図写し ウ　配置図（縮尺１／500 以上） エ　土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。） オ　農地転用許可書の写し（農地転用許可を受ける必要がある場合のみ。） カ　現況写真（手札判とし、当該土地の状況が明確にわかるもの。）

様式第１号（要領第３関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

開発行為予備審査依頼書

年　　月　　日

静岡県交通基盤部長
静岡県〇〇土木事務所長　様

依頼者　住　　所　（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）

氏　　名　（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）

電話番号

下記のとおり開発行為を行いたいので、開発行為等事務処理要領第３の規定により予備審査を依頼します。

記

１　開発行為をしようとする場所

２　区　域　区　分　　□市街化区域
□市街化調整区域
□区域区分を定めない都市計画区域
□準都市計画区域
□都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域

３　用途地域

４　面　　積　　㎡

５　目　　的

６　予定建築物等

様式第２号（要領第３関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

開発計画概要書

開発区域の地名地番							
地目	地目区分	宅地	農地	山林	公共用地	その他	合計
	面積（実測・公簿の別）						
	比率						

権利等		地盤の状況	
申請予定者 住所 氏名	電話	工事施行者 住所 氏名	電話
		設計者 住所 氏名	電話
開発行為の目的		予定建築物等の用途	

設計の方針

	法令等の名称	区域区分等	有無の別及び面積	備考
開発区域	都市計画法	市街化区域	有（　　㎡）無	用途地域（　　）
		市街化調整区域	有（　　㎡）無	
		区域区分を定めない都市計画区域	有（　　㎡）無	用途地域（　　）
		準都市計画区域	有（　　㎡）無	
		都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域	有（　　㎡）無	
		都市計画施設	有（　　㎡）無	種類（　　）
	建築基準法	災害危険区域	有（　　㎡）無	
	地すべり等防止法	地滑り防止区域	有（　　㎡）無	
	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	急傾斜崩落危険区域	有（　　㎡）無	
	砂防法	砂防指定地	有（　　㎡）無	
	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	土砂災害特別警戒区域	有（　　㎡）無	
		土砂災害警戒区域	有（　　㎡）無	

の法規制状況	河川法	河川区域	有（　　㎡）無	
	海岸法	海岸保全区域	有（　　㎡）無	
	宅地造成等規制法	宅地造成工事規制区域	有（　　㎡）無	
	農地法	農地・採草牧草地	有（　　㎡）無	
	農業の振興地域の整備に関する法律	農用地区域	有（　　㎡）無	
	森林法	保安林	有（　　㎡）無	
		保安施設地区	有（　　㎡）無	
		地域森林計画対象民有林	有（　　㎡）無	
	自然公園法	特別地域	有（　　㎡）無	地区区分（　　）
		普通地域	有（　　㎡）無	
	自然環境保全法	自然環境保全地域	有（　　㎡）無	地区区分（　　）
	鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律	特別保護地区	有（　　㎡）無	
	文化財保護法	周知の埋蔵文化財包蔵地	有（　　㎡）無	遺跡等の名称（　　）
	風致地区条例	風致地区	有（　　㎡）無	地区区分（　　）

接続道路	道路の名称		排水先	河川等の名称
	管理者			管理者
	道路幅員			整備状況
	整備状況			放流の承認

土地利用計画	利用区分	営業用地（自己用地も含む）	公共のように供する土地			その他	合計
			道路用地	公園用地	排水施設用地		
	面積						
	比率						

区画の内訳（分譲住宅用地のみ記載）	165～200㎡未満	200㎡以上	合計
区画数			

市町宅地開発等指導要綱による同意・協議の状況

予定工期	着手	年　月　日	完了	年　月　日	

様式第３号（要領第３関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

開発行為現地予備審査表（１）

課　長 （所　長）	課　　員	担当者

受　付　日		起　　案	
現地調査日		決　　裁	

開発行為予備審査をしたところ、概要は次のとおりであるので、別案のとおり通知する。

開発者氏名	
開発行為地	

面積	地目区分	宅　地	農　地	山　林	公共用地	その他	計
	公　　簿						㎡
	実　　測						㎡

目　　的		予定建築物等	
権　利　等			

地区の状況	指　示　（特　記）　事　項
開発区域の自然環境の変化の有無	
各種指定、地域、地区、との適合	
開発区域内及び周辺の崖くずれ及び出水の状況	
開発行為により予測される各種公害発生の有無及び対策	
給水計画（給水の方法、能力等）	
排水計画（排水の方法、放流先等）	

開発行為現地予備審査表（２）

地区の状況	指　示　（特　記）　事　項
樹木の保存計画（現況植生）	
消防水利の有無方法等	
工事車両等の進入路の有無及び安全対策	
工事に伴う防災対策	
地盤の現況等（軟弱地盤対策等）	
接続道路	
公共施設の有無及び管理者	
都市計画施設	
その他	
開発行為をするにあたって必要とされる他の法令等の許認可名及びその担当課名	

様式第４号（要領第３関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

様

静岡県交通基盤部長
（静岡県○○土木事務所長）

開発行為予備審査の結果について（通知）

　年　月　日付けで提出があった開発行為予備審査依頼書について、内容を審査したところ、調整又は検討を要する事項は下記のとおりです。
　なお、開発許可申請は下記事項について対応した後に行ってください。

記

　この通知書に記載の通知日から３年以内に開発行為許可申請を提出されない場合、又は開発行為許可申請の提出前に関係法令の改正があった場合、この通知は効力を失います。

様式第５号（要領第４関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

開発行為許可申請書

都市計画法第 29 条第１項（第２項）の規定により開発行為の許可を申請します。 年　月　日 静岡県知事様 住　所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地） 氏　名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名） 電話番号	※手数料欄 注　１　手数料は静岡県手数料徴収条例別表第 370 項を参照のこと。 ２　正本のみ県証紙をこの欄に貼付すること。

開発行為の概要	１ 開発区域に含まれる地域の名称	
	２ 開発区域の面積	平方メートル
	３ 予定建築物等の用途	
	４ 工事施行者住所氏名	
	５ 工事着手予定年月日	年　月　日
	６ 工事完了予定年月日	年　月　日
	７ 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	８ 法第３４条の該当号及び該当する理由	
	９ その他必要な事項	

※ 受付番号	
※ 許可に附した条件	
※ 許可年月日及び番号	年　月　日　第　号

備考　１　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内においては、本許可を受けることにより、同法第８条第１項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。

２　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 73 条第１項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。

３　※印のある欄は記載しないこと。

４　「法第 34 条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。

５　「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

６　「工事着手予定年月日」の欄には、「許可の日から」、又は「許可の日から何ケ月後」等と記入すること。

７　「工事完了予定年月日」の欄には、「工事着手後何ケ月」等と記入すること。

８　申請書に関する連絡先を欄外に記載すること。

様式第６号（要領第４関係）

設 計 説 明 書

１　事業計画の概要

(1) 事業の目的、内容、効果等事業計画の概要を記載すること。
(2) 既定計画又は将来計画がある場合には、それらとの関連を明記すること。
(3) 市街化調整区域内における開発行為にあっては、法第 34 条各号のいずれかに該当する理由を記載すること（記載に当たっては、別表２を参考にすること。）。

２　計画地の現況

(1) 土地の地目別内訳等

区　　分		公簿面積				実測面積	
		既取得地	未取得民有地	未取得公有地	計	面　　積	割　合
宅　　地							
農地	田						
	畑						
	その他						
	小　計						
山　　林							
原　　野							
公共公益用地							
そ の 他 (　　)							
計							

（注）　農地欄のその他には採草放牧地を記入すること。

(2) 計画地の現状

<table>
<tr><td>標　高</td><td colspan="4">最　高　地　　m　～　最　低　値　　m
平　　均　　m　　標　高　差　　m</td></tr>
<tr><td rowspan="5">傾　斜
状　況</td><td>勾　　配</td><td>面　　積</td><td>割　　合</td><td>土地利用方針</td></tr>
<tr><td>0 度～15 度</td><td>㎡</td><td>%</td><td></td></tr>
<tr><td>15 度～30 度</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>30 度～45 度</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>45 度以上</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>地　層
地　質
の概要</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">河　川</td><td rowspan="2">○○○流域
面積　　ha
全体面積の
%</td><td rowspan="2">流末経路</td><td>放流先
中間経路</td><td rowspan="2">例
○○調整地　　○○調整地
↓　　↓
（普）○○川　　（普）○○川
↘　　↙
（二）○　○　川
↓
（二）○　○　川
↓
海</td></tr>
<tr><td>河川法上の
河川又は海</td></tr>
<tr><td>計画地
への交
通　路</td><td>取付ける
認定道路</td><td colspan="3">道　　線　（W＝　　m）
道　　線　（W＝　　m）</td></tr>
<tr><td></td><td>進入路区間</td><td colspan="3">W＝　　m　　L＝　　m　　現況地目</td></tr>
</table>

（注）　1　「流末経路」の欄には、放流先から最終の流末河川までを系統ごとに記入すること。また河川の級種別も記入すること。

2　「取付ける認定道路」の欄には、開発区域内の道路が接続する開発区域外の道路又は開発区域内の予定建築物等の敷地が接する開発区域外の道路について記載すること。なお、当該道路を拡幅する場合には、現況幅員及び拡幅後の幅員をそれぞれ記載すること。

3　「進入路区間」の欄には、開発区域内の道路と開発区域外の道路を接続するために設置する道路の区間について記載すること。

(3) 土地利用規制現況等

根拠法令	規制の種別 (地域区分)	面　　積	根拠法令	規制の種別 (地域区分)	面　　積
国土利用計画法		ha	自然公園法		ha
都市計画法			文化財保護法		
農振法 (農用地域)		(　　)	宅地造成等規制法		
森林法					

(注)　1　上記のほか規制を受ける法令については、すべて記入すること。
　　2　国土利用計画法の欄には、土地利用基本計画による地域区分の細区分を記すこと。

3　土地利用計画

(1) 施設計画の概要

	施設名	面　　積	割　合	数量・規模等についての概要説明
営業用施設（自己用を含む）		㎡	%	
	小　　計			
公共施設				
	小　　計			
公益施設				
	小　　計			
その他				
	小　　計			
合計			１００	

住区街区の設定計画（分譲地、工場団地に係るもの）

街区数	街区	最大街区 面　積	㎡	街区最長 辺　長	m
最大区画 面　積	㎡	最小区画 面　積	㎡	平均区画 面　積	㎡
予定建築物	（例）住　宅	集会所	……	その他	合　計
区画数	（例）１２０	２	……	１	１３０

（注）　１　営業用施設
　　分譲用宅地、ゴルフ場のホール等計画の主たる目的とした施設。
　２　公共施設
　　計画地内で整備しようとする道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供す貯水施設。
　３　公益的施設
　　計画地内で整備しようとする水道、廃棄物処理施設、バス停、社会福祉施設、医療施設、公民館・集会所、変電所、官公署、教育施設等。
　４　そ　の　他
　　上記１～３に区分されない施設、未利用地。
　５　工区を設定する場合には、工区ごとにとりまとめること。

(2)　開発率

施行区域の面積に対する現地形又は現植生を変更する土地の面積の割合を記入すること。

$$\frac{\text{㎡}}{\text{㎡}} \times 100 = \quad \%$$

4　個別計画の明細

(1) 防災計画

区　　分	種　　別	施設概要（構造等）
河川改修	（河川・水路名）	（例）　Ｌ＝○○ｍ、Ｗ＝○○ｍ
防災施設	（調整池） （砂防堰堤）	必要調整容量　　Ｖ＝○○○m^3 調整池容量　　Ｖ＝○○○m^3
その他		

（注）　1　開発行為において施行する防災計画を明らかにすること。
2　施設には符号を付す等により図面と対照しやすいようにすること。
3　流末河川について河川名を明示して現況・流下能力及び改修計画を明示すること。
4　水理計算書を添付すること。
5　流出土砂量計算書を添付すること。
6　調整池容量計算書を添付すること（下流の流下能力の検討を含む。）。

(2) 生活用水計画（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為は除く。）

計画給水区分	給水量等	積算の基礎	
		施設ごとの給水人口等	最大給水量
計画年次	年	（例） 分譲宅地 ○区画(戸)×○人＝○人	１人　　m^3／日 ×　　＝
計画給水人口	人		
１日１人当たり給水量	最大　　ｌ／日 平均　　ｌ／日		
１日当たり給水量	最大　　m^3／日 平均　　m^3／日		
時間最大給水量	m^3／時		

(3) 工業用水計画（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為は除く。）

区分／用途	使用水量	積算の基礎
ボイラー用水	㎥／日	
原料用水		
製品処理及び洗浄用水		
冷却用水		
温調用水		
その他		
計		

(4) その他の用水計画　（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為は除く。）

生活用水、工業用水以外の用水を使用する場合は、上記の例に準じて記載すること。

(5) 水源及び水量（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為は除く。）

水源の種別	水量等		備考
水道	水道の名称	最大受水量	分水又は給水承諾書を添付すること。
		㎥／日	
地下水	くみ上げ地点	最大取水量	地下水の採取計画書を添付すること。
		㎥／日	
表流水	河川の名称	最大取水量	水利権許可書又はこれに準ずるものを添付すること。
		㎥／日	

(6) 給水施設計画（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為は除く。）

施設区分	規模・構造等についての説明
(例) 貯水槽 給水管	

(7) 排水施設計画

施設区分	規模・構造	積算の基礎等

（注）　1　雨水と雨水以外の下水、開発区域内と開発区域外とに区分して排水系統ごとに記入すること。
　　2　4(1) 防災計画に掲げた施設の再掲は、不要である。

(8) 道路計画

道路区分	幅員	延長	勾配			最小曲線半径	(計画)交通量	備考
			最小	最大	平均			
公道の現況	m	m	%	%	%	m	台／日	○○道 ○○～○○線
進入路								市（町）移管道 L＝○m
幹線道路								
支線道路								

（注）　1　「公道の現況」の欄には、開発区域内の道路が接続する開発区域外の道路又は開発区域内の予定建築物等の敷地が接する開発区域外の道路について記載すること。この場合、L＝200mの範囲で記載すること。
　　2　「進入路」の欄には、開発区域内の道路と開発区域外の道路を接続するために設置する道路について記載すること。

(9) 清掃施設計画

施設区分	処理方法	規模・構造	積算の基礎	備考

（注）　1　し尿・雑排水・ごみに区分して、それぞれの施設計画を明らかにすること。
　　2　施設の維持管理の責任及び処理水の水質等処理後の状況を備考欄に記入すること。

(10)消防用施設計画

施設区分	規模・構造	配置計画

(11)その他の施設計画

施設名	説　　明

5　関連公共・公益的施設の整備

施設名	施設管理者	整備計画の明細	協議状況

（注）　1　開発行為に伴って、公共施設又は公益的施設を整備する計画がある場合は、この計画について記載すること。
2　「協議状況」の欄には、当該施設の管理者との協議の状況を記載すること。

6　切土盛土の土量集計

符　　号	施行区域	切　　土	盛　　土	残　土 不足土	残土・不足土の処理方法
		m^3	m^3	m^3	
計					

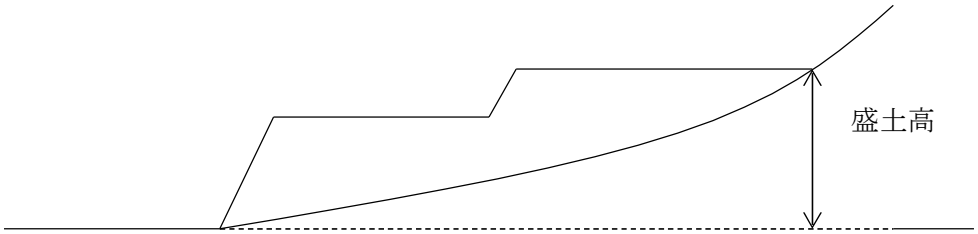
（注）　1　土量計算書を添付すること。
2　符号は、符号欄と土量計算書と同一のものを付し対照しやすいようにすること。施行区域は適宜区分すること。
3　計画地外からの土砂の搬入又は、計画地外への土砂の搬出がある場合は、採取地捨土場所、運搬経路、採取方法、捨土方法について明記すること。なお、必要に応じて関係図面を添付すること。

7　地盤・法面・擁壁等の安全対策

(1) 切土・盛土

区　　分	最大切盛高	法勾配	備　　考
切　　土			
盛　　土			

（注）盛土高の計算方法は、下図の例によること。



(2) 法面保護・擁壁

位　　置	区　　分	規模及び構造

(3) 地　　盤

改良箇所	改良方法

8　公園計画（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為は除く。）

各公園の面積、出入り口の数、勾配、施設計画（利用者の安全確保のための施設、排水施設、植栽、遊戯施設等）等について記載すること。

なお、開発区域の面積が 0.3ha 以上 5ha 未満の開発行為であって、政令第 25 条第 6 号ただし書の規定の適用を受ける場合にあっては、その理由を記載すること。

9　環境保全対策（開発区域の面積が１ha 未満のものは除く。）

(1) 樹木等の保存計画

区　　分	分布状況	保存計画
樹　　木	本 (㎡)	本 (㎡)
樹木の集団	㎡	㎡

（注）　1　樹木とは、高さが 10m以上の健全な樹木をいう。樹木が広範に分布する場合には、数量の単位は、m^2とする。
2　樹木の集団とは、高さが５m以上で、かつ、面積が 300m^2以上の健全な樹木の集団をいう。
3　政令第 28 条の２第１号ただし書の規定の適用を受ける場合にあっては、その理由を記載すること。

(2) 表土の復元等の計画

ア　高さが１mを越える切土又は盛土をする土地の面積

区　　分	面　　積
切　　土	㎡
盛　　土	
合　　計	

イ　アの土地に対する表土の復元等の措置　（アの土地の合計の面積が 1,000m^2未満のものは除く。）

区　　分	面　　積
表土の復元	㎡
客　　土	
土壌の改良	
そ　の　他	
合　　計	

(3) 緩衝帯の配置計画

緩衝帯の配置計画、幅員及び緑化の方針について記載すること。

なお、政令第 28 条の３ただし書の規定の適用を受ける場合にあっては、その理由を記載すること。

10　工事中の災害防止等の計画

(1) 土砂流出防止計画等

区　　分	具体的な対策等
土砂流出・崩壊防止	
水質汚濁防止	
飲料水確保	
交通安全対策	
騒音対策	
その他	

(2) 施行管理体制

（注）　工事中の現場管理体制、特に非常時の連絡体制を記載すること。

11　施設完成後の管理計画等

	施　設　名	管　理　者	管理方法等
営業用施設（自己用を含む）			
公共施設			
公益的施設			
その他			

（注）　1　３土地利用計画(1) 施設計画の概要に掲げた施設区分に従い、施設完成後の当該施設の管理者及び管理方法等について記載すること。
2　公共施設又は公益的施設であって、公共団体に移管されないものについては、その管理方法等を特に詳細に記載すること。

様式第７号（要領第４関係）

第　　号
年　　月　　日

様

国土交通省所管国有財産部局長
又は公共施設の管理者

都市計画法第 32 条の規定に基づく同意

年　　月　　日付けによる申請については下記のとおり同意します。

記

１　従前の公共施設一覧表（付替をしない場合）

別紙(1)のとおり。

２　付替えに係る公共施設一覧表（付替をした場合）

別紙(2)のとおり。

３　その他（条件等）

（注）　１　別紙には、付替をした場合と、付替しない場合のいずれか一つを添付すること。
２　その他条件等があれば具体的内容を示すこと。
３　開発許可申請のときに添付すること。

別　　紙 (1)

従前の公共施設一覧表（付替道路、水路を設置しない場合）

従前の公共施設の名称	新旧対照図に付した番号	廃止、付替え、拡幅等の別	概要			管理者名称	所有者の名称	摘要
			延長	幅員（管径）	面積			
			m	m	㎡			

（注）　従前の公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記入すること。

別　　紙 (2)

付替えに係る公共施設一覧表（付替道路、水路を設置した場合）

従前の公共施設				付替えに係る公共施設			付替後における従前の公共施設用地の帰属	摘要
名称	新旧対照図に付した番号		土地所有者の名称	名称	新旧対照図に付した番号			
	番号	地積			番号	地積		

（注）　都市計画法第 40 条第1　項の規定により公共施設の付替えをする場合に記入すること。

記入上の留意点

1　開発区域の公共施設を廃止、拡幅又はそのまま存置する場合には、別紙(1) に記入すること。

2　その他の場合には、別紙(2)に記入し、「付替え後における従前の公共施設用地の帰属」欄には、開発行為の許可を受けた者を記入すること。また、「摘要」欄には「付替えに係る公共施設」の所有者を記入すること。

様式第８号（要領第４関係）

新設する公共施設一覧表

新設する公共施設の名称	新旧対照図に付した番号	概要			管理者となるべき者の名称	摘要
		延長	幅員(管径)	面積		
		m	m	㎡		

上記のとおり都市計画法第 32 条に規定する協議を了したことを証します。

年　　月　　日

（公共施設管理者）

（注）１　新設する公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記入すること。
２　概要の欄の道路の幅員については有効幅員を、道路の面積については道路敷の面積を記入すること。
３　拡幅の場合は、従前の公共施設の番号、幅員等を摘要の欄に記入すること。

様式第９号（要領第４関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

開発区域内権利者一覧表

物件の種類	所在及び地番	面　　積	権利の種別	権利者の氏名	同意の有無	摘　　要
		㎡				

（注）１　物件の種類の欄には、土地・建物等の種別を記入すること。
２　権利の種別の欄には、所有権・抵当権等の別を記入すること。
３　同意の有無の欄には、その旨を記入し、協議中の場合はその経過を示す説明書を添えること。
４　同一物件に複数の権利者がいる場合には、全ての権利者について記入すること。

様式第10号（要領第４関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

開 発 行 為 の 施 行 等 の 同 意 書

年　　月　　日

開発者　住　所
　　氏　名　　様

権利者　住　　所
　　氏　　名　　印
　　電話番号

わたくしが権利を有する次の物件について、開発行為及び開発行為に関する工事を行うことに同意します。なお、当該物件が公共施設の用に供する土地となる場合があっても異議ありません。

物件の種類	所在及び地番	面　積	権利の種類	摘　要
		㎡		

（注）　権利者の印に係る印鑑証明書を添付すること。

様式第 11 号（要領第４関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

設 計 者 の 資 格 に 関 す る 申 告 書

年　　月　　日

静岡県知事　様

設計者　住　　所
氏　　名
年　　月　　日生
電話番号

次のとおり都市計画法第 31 条に規定する設計者の資格について申告します。

学歴	学校の名称	学部及び学科	所在地	修業年限

実務経歴	勤務先	所在地	職　　名	在職期間（合計　　年　　月）
				年　　月から　　年　　月まで
				年　　月から　　年　　月まで
				年　　月から　　年　　月まで
				年　　月から　　年　　月まで

設計経歴	事業主体	工事施行者	施行場所	面　積	許認可の番号及び年月日
				m^2	第　　号 年　　月　　日
					第　　号 年　　月　　日
					第　　号 年　　月　　日
					第　　号 年　　月　　日
					第　　号 年　　月　　日

都市計画法施行規則第 19 条の該当資格	□　第１号 □　第２号	イ ロ ハ ニ ホ ヘ ト チ

（注）　１　学歴の欄には、設計者の資格に関係のある学歴を記入すること。
２　実務経歴及び設計経歴の欄には、宅地開発に関する経歴のみを記入すること。
３　都市計画法施行規則第 19 条に規定する資格を証する書類を添えること。
４　開発区域の面積が 20ha 以上の場合の設計経歴欄には、20ha 以上の開発行為に関する工事の経歴を記入すること。

様式第12号（要領第４関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

申請者の資力及び信用に関する申告書

年　　月　　日

静岡県知事　様

申請者　住　所（法人にあっては、その主たる事務所の所在）
氏　名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）
電話番号

都市計画法第33条第1項第12号に規定する必要な資力及び信用について次のとおり申告します。

設立年月日	年　月　日	資本金	千円
法令による登録等			
従業員数	人（うち土木建築関係技術者　人）		
前年度事業量	千円	資産総額	千円
前年度又は前年の納税額	法人税又は所得税　千円　事業税　千円		
主たる取引期間			

役員略歴	職名	氏名	年齢	在社年数	資格・免許・学歴・その他
			才	年	

宅地造成経歴	工事の名称	工事施行者	工事施行場所	面積	許認可の年月日及び番号	着工及び完了の年月
				㎡	年　月　日 第　号	年　月　着工 年　月　完了
					年　月　日 第　号	年　月　着工 年　月　完了
					年　月　日 第　号	年　月　着工 年　月　完了
					年　月　日 第　号	年　月　着工 年　月　完了
					年　月　日 第　号	年　月　着工 年　月　完了

（注）１　法令による登録等の欄には、宅地建物取引業法による宅地建物取引業者の免許、建築士法による建築士事務所の登録、建設業法による建設業者の登録等について記入し、当該免許証等の写しを添付すること。

２　次に掲げる書類を添えること。

(1) 前年度に係る法人税又は前年に係る所得税の納税証明書

(2) 財務諸表（直前の事業年度のもの）

(3) 申請者の住民票の写し（法人にあっては、法人の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。以下同じ。））

様式第13号（要領第４関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

資金計画書

1　収支計画

（単位　千円）

科目		金額
収入	処分収入	
	宅地処分収入	
	補助負担金	
	計	
支出	用地費	
	工事費	
	（内訳）	
	整地工事費	
	道路工事費	
	排水施設工事費	
	給水施設工事費	
	防災工事費	
	附帯工事費	
	事務費	
	借入金利息	
	計	

（注）　処分収入にあっては、単価及び積算の基礎を科目欄に（　）書すること。付帯工事にあっては、工事の種別（緑化費等）を区分して、それぞれについて記入すること。

2　年度別資金計画　　（単位　千円）

科目＼年度		年度	年度	年度	計
支出	事業費				
	用地費				
	工事費				
	附帯工事				
	事務費				
	借入金利息				
	借入金償還金				
	計				
収入	自己資金				
	借入金				
	その他 （権利金、入会金等）				
	処分収入				
	宅地処分収入				
	その他処分収入				
	補助費負担金				
	計				
借入金の借入先					

（注）　収入について、調達方法を裏づける書面（預金残高証明書、融資証明書等）の提出を求める場合があるので留意すること。

様式第 14 号（要領第４関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

工事施行者の能力に関する申告書

年　　月　　日

静岡県知事　様

申　請　者　住　所　（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）

氏　名　（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）

電話番号

工事施行者　住　所　（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）

氏　名　（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）

電話番号

都市計画法第 33 条第 1 項第 13 号に規定する必要な能力について次のとおり申告します。

設立年月日	年　月　日		資本金	千円
法令による登録等				
従業員数	事　務	技　術	労　務	計
前年度又は前年の納税額	法人税又は所得税　　千円　事業税　　千円			
主たる取引金融機関				
建設業法第 26 条による主任技術者の住所及び氏名				

技術者略歴	職　名	氏　名	年　令	在社年数	資格・免許・学歴・その他
			才	年	

宅地造成工事等施行経歴	注文主の氏名	元請・下請の別	工事施行場所	面　積	許認可年月日	完了年月
				m^2	年　月　日	年　月
					年　月　日	年　月
					年　月　日	年　月
					年　月　日	年　月
					年　月　日	年　月

（注）　1　法令による登録等の欄には、建設業法による建設業の許可、建築士法による建築士事務所の登録等について記入し、当該許可証等の写しを添付すること。

2　次に掲げる書類を添えること。

(1) 前年度に係る法人税又は前年に係る所得税の納税証明書

(2) 法人の登記事項証明書（個人の場合は、履歴書）

様式第 15 号（要領第４関係）（用紙 日本産業規格 A4 縦型）

開 発 行 為 許 可 審 査 表

申請日	年　月　日	市町	受付 年 月 日 送付 年 月 日	土 木	受付 年 月 日 送付 年 月 日	土地対策課	受付 年 月 日 第　　号

申請者氏名		開発行為地	
開発行為の目的			
区域区分	市街化・調整・非線引・準都計・都計, 準都計以外 用途(　　)	開発面積	㎡
		法第 34 条該当号	
予定建築物等		自己用・非自己用	自己居住用・自己業務用・非自己用
設計者氏名	電話	手数料	円（済・未納） （裏面の手数料欄中該当するものを○で囲み、手数料分の証紙が貼付されているか確認すること。

添付図書	項　目	有無	項　目	有無	項　目	有無
	1 許可申請書		12 開発区域位置図		23 求積図	
	2 予備審査に対する措置状況		13 現況図		24 防災工事計画平面図	
	3 設計説明書		14 公図写		25 防災施設構造図	
	4 法第３２条同意・協議書		15 開発区域区域図		26 構造計算書	
	5 権利者一覧表		16 土地利用計画図		27 安定計算書	
	6 開発行為の施行等の同意書		17 造成計画平面図		28 水理計算書	
	7 設計者の資格申告書		18 造成計画断面図		29 土地調査書・地盤改良計画書	
	8 申請者の資力信用申告書		19 排水施設計画平面図			
	9 資金計画書		20 給水施設計画平面図			
	10 工事施行者の能力申告書		21 がけの断面図			
	11 土地の登記事項証明書		22 擁壁の断面図			

項目	審 査 経 過 、 指 示 事 項 、 意 見 等	指示月日	処理月日	補正日数

法第 41 条による指定	有・無	内容	補正日数計　　日

備考	受理月日	施行月日	受理～施行日数	補正日数計	実処理日数	標準処理期間
			日	日	日間	３０日間

開発行為許可申請手数料（法第 29 条第１項又は第２項）

（単位　円）

開発行為の種類	開発区域の面積	手数料の額
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	0.1ha 未満	8,600
	0.1ha 以上 0.3ha 未満	2 万 2,000
	0.3ha 以上 0.6ha 未満	4 万 3,000
	0.6ha 以上１ha 未満	8 万 6,000
	１ha 以上３ha 未満	13 万
	３ha 以上～６ha 未満	17 万
	６ha 以上 10ha 未満	22 万
	10ha 以上	30 万
主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為	0.1ha 未満	1 万 3,000
	0.1ha 以上 0.3ha 未満	3 万
	0.3ha 以上 0.6ha 未満	6 万 5,000
	0.6ha 以上１ha 未満	12 万
	１ha 以上３ha 未満	20 万
	３ha 以上～６ha 未満	27 万
	６ha 以上 10ha 未満	34 万
	10ha 以上	48 万
その他の開発行為	0.1ha 未満	8 万 6,000
	0.1ha 以上 0.3ha 未満	13 万
	0.3ha 以上 0.6ha 未満	19 万
	0.6ha 以上１ha 未満	26 万
	１ha 以上３ha 未満	39 万
	３ha 以上～６ha 未満	51 万
	６ha 以上 10ha 未満	66 万
	10ha 以上	87 万

様式第16号（要領第4関係）（用紙　日本産業規格A4縦型）

第　　号

年　　月　　日

様

静岡県知事　○○○○　印

都市計画法第２９条の開発行為について（許可）

年　　月　　日付けで申請のあった開発行為については、都市計画法第２９条第　項の規定に基づき、下記により許可します。

開発行為の概要	1　開発区域に含まれる地域の名称、地番		
	2　開発行為の目的及び開発区域の面積		平方メートル
	3　予定建築物等の用途		
	4　工事施行者住所氏名		
	5　工事着手予定年月日	年　　月　　日	
	6　工事完了予定年月日	年　　月　　日	
	7　自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別		
	8　法第34条の該当号及び該当する理由	届出受付　　年　　月　　日　第　　号	
	9　その他必要な事項		

許可に付した条件

様式第19号（要領第９関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

工事完了届出書

年　　月　　日

静岡県知事　様

開発者　住　所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）
氏　名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）

都市計画法第36条第１項の規定により、開発行為に関する工事（許可年月日及び番号　年　　月　　日　第　　号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

１　工事完了年月日　　年　　月　　日

２　工事を完了した開発区域又は

　　工区に含まれる地域の名称

※　受付年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
※　検査年月日	年　　月　　日
※　検査結果	合　　否
※　検査済証交付年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
※　工事完了公告年月日	年　　月　　日

備考　※印のある欄は記載しないこと。

様式第20号（要領第９関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

公共施設工事完了届出書

年　　月　　日

静岡県知事　様

開発者　住　所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）
氏　名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）

都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事（許可年月日及び番号　年　　月　　日　第　　号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

１　工事完了年月日　　年　　月　　日

２　工事を完了した公共施設が存する開発区域又は工区に含まれる地域の名称

３　工事を完了した公共施設

※　受付年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
※　検査年月日	年　　月　　日
※　検査結果	合　　否
※　検査済証交付年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
※　工事完了公告年月日	年　　月　　日

備考　※印のある欄は記載しないこと。

様式第21号（要領第9関係）（用紙　日本産業規格A4縦型）

開発行為に関する工事の完了検査結果書

許可番号	第　　号	開発区域の名　　称	
許可年月日	年　　月　　日	着手 完了　年月日	年　　月　　日　着手 年　　月　　日　完了
開　発　者		検査年月日	年　　月　　日
設　計　者		検　査　員	
工事施行者		検査立会人	
検　　査　　結　　果			
手直工事			
指示事項			
手直事項等の確認（再検査）			
手直工事（指示事項）完了報告受付年月日	年　　月　　日		
確認方法及び確認年月日	確認方法　現場検査・写真・その他（　　） 確認年月日　　年　　月　　日		
備　考			

様式第22号（要領第９関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

手直工事（指示事項）完了報告書

年　　月　　日

静岡県知事　様

開発者　住　所　（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）

氏　名　（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）

開発行為に関する　手直工事／指示事項　（許可年月日及び番号　　年　　月　　日　　第　　号）が下記のとおり完了しましたので、開発行為等事務処理要領第９(3)の規定に基づき報告します。

記

１　開発行為の場所

２　完了検査年月日　　年　　月　　日

３　手直工事

４　指示事項

５　手直工事（指示事項）完了年月日　　年　　月　　日

様式第 23 号（要領第９関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

交通基盤部土地対策課長　様

○○土木事務所長

手直工事（指示事項）完了検査の報告について

このことについて、下記事業に係る手直工事（指示事項）の完了を確認したので、開発行為等事務処理要領第９(4)の規定に基づき報告します。

記

1　許可年月日及び番号　　年　　月　　日　　第　　号

2　開発者の住所及び氏名

3　開発行為の場所

4　工事施行者

5　手直工事

6　指示事項

7　手直工事（指示事項）完了年月日　　年　　月　　日

8　検査年月日　　年　　月　　日

様式第24号（要領第9関係）（用紙　日本産業規格A4縦型）

開発行為に関する工事の検査済証

第　　号
年　　月　　日

静岡県知事　○○○○　印

下記の開発行為に関する工事は、　　年　　月　　日検査の結果都市計画法第29条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

1　許可年月日及び番号　　年　　月　　日　　第　　号

2　開発区域又は工区に
　含まれる地域の名称

3　許可を受けた者
　の住所及び氏名

様式第25号（要領第９関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

公共施設に関する工事の検査済証

第　　号
年　　月　　日

静岡県知事　○○○○　印

下記の公共施設に関する工事は、　　年　　月　　日検査の結果都市計画法第29条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

１　許可年月日及び番号　　年　　月　　日　　第　　号

２　工事を完了した公共施設が
　　存する開発区域又は工区に
　　含まれる地域の名称

３　工事を完了した公共施設

４　許可を受けた者の
　　住所及び氏名

様式第 27 号（要領第 10 関係）（用紙　日本産業規格 A4 縦型）

開発区域内における建築等制限解除審査表

申請日	年　月　日	市町	受付　年　月　日 送付　年　月　日	土木	受付　年　月　日 送付　年　月　日	土　地 対策課	受付　年　月　日 都 土 第　　号

申請者の住所	
申請者の氏名	

開発行為の許可年月日、番号	年　　月　　日　　第　　号
開発行為の目的	
開発区域に含まれる地域の名称	
建築制限の解除を 申請する土地の区域	

図書	1　土地利用計画図		2　建築物等の位置図、配置図	
	3　棟別一覧表		4　建築物等の図面（平面、立面等）	

棟　別　概　要

棟	用　途	構　造	規　模			備　考
			階　数	建築面積	延面積	

建築等の予定工期	着手　　年　　月　　日　　完了　　年　　月　　日
申請の理由	
建築等制限解除の適否の理由	

様式第 28 号（要領第 10 関係）（用紙　日本産業規格 A4 縦型）

第　　号

年　　月　　日

様

静岡県知事　○○　○○　印

開発区域内における建築等の制限解除について

年　　月　　日付けで申請のあったこのことについては、都市計画法第 37 条第 1 号の規定に基づき、下記のとおり建築等の制限を解除します。

記

1　開発行為の許可年月日及び番号　　年　　月　　日　　第　　号

2　開発区域に含まれる地域の名称

3　建築等の制限を解除する土地の区域

4　予定建築物等の用途、規模、構造、棟数

5　解除に付した条件

当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは当該工区）の工事の検査済証の交付を受けるまでは、建築物等は使用してはならない。

ただし、公共施設の帰属を伴う場合は、工事が完了した旨の公告があるまでの間は、建築物等は使用してはならない。

様式第30号（要領第13関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年　　月　　日

静岡県知事　　様

届出者　住　所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）
氏　名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）
電話番号

都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事（許可年月日及び番号　　年　　月　　日　　第　　号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

１　開発行為に関する工事を廃止した年月日　　年　　月　　日

２　開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称

３　開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積

４　工事の廃止の理由

様式第 31 号（要領第 13 関係）（用紙　日本産業規格 A4 縦型）

開発行為工事廃止届受理審査表

申請日	年　月　日	市町	受付　年　月　日 送付　年　月　日	土木	受付　年　月　日 送付　年　月　日	土　地 対策課	受付　年　月　日 第　　号

届出者の住所	
届出者の氏名	

開発行為の許可年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
開発区域に含まれる地域の名称	

	項　　目	有無	項　　目	有無
添付図書	1　開発区域位置図		4　防災工事計画書	
	2　現況図		5　現況写真	
	3　公共施設機能回復計画書		6　工事施行写真	

棟　　別　　概　　要

工事着手年月日	年　　月　　日　・　未着手
工事廃止年月日	年　　月　　日
現地確認年月日	年　　月　　日　・　現地確認不要

工事廃止の理由
公共施設機能回復措置の内容及びその適否
防災措置の内容及びその適否

様式第32号（要領第13関係）（用紙　日本産業規格A4縦型）

第　　号
年　　月　　日

様

静岡県知事　○○　○○　印

開発行為に関する工事の廃止の届出書の受理について

年　　月　　日付けで届出のあった都市計画第法38条の規定に基づく開発行為に関する工事（許可年月日及び番号　　年　　月　　日　　第　　号）の廃止の届出書を受理したので通知します。

様式第34号の２(要領第14関係)(用紙　日本産業規格A4縦型)

開 発 行 為 変 更 協 議 書

年　　月　　日

静岡県知事　○○　○○　様

届出者　住　所　（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）

氏　名　（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）

電話番号

次のとおり開発行為に関する設計を変更したいので、開発行為等事務処理要領第14(6)の規定により協議します。

変　更　に　係　る　事　項	
変　　更　　の　　理　　由	
開　発　許　可　の　許　可　番　号	年　　月　　日　　第　　号

（注）変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

様式第34号の３（要領第14関係）（用紙　日本産業規格A4縦型）

第　　号
年　　月　　日

様

静岡県知事　○○　○○　印

開発行為の設計の変更に関する協議について（通知）

年　月　日付けで提出があった開発行為変更協議書について、協議が終了した旨通知します。

なお、都市計画法施行規則第29条の工事完了届出書若しくは公共施設工事完了届出書又は同法施行細則第５条の５の開発区域内における建築等制限解除申請書を提出する前に、同法第35条の２第１項の規定による許可を受けなければならない旨、申し添えます。

様式第 35 号（要領第 14 関係）（用紙　日本産業規格 A4 縦型）

開発行為変更許可審査表

申請日	年　月　日	市町	受付　年　月　日 送付　年　月　日	土　木	受付　年　月　日 送付　年　月　日	土地対策課	受付　年　月　日 第　　号

開発者氏名		開発行為地	
開発行為の目的			
区域区分	市街化･調整･非線引･準都計･ 都計,準都計以外　用途(　　)	開発面積	
		法第 34 条該当号	
予定建築物等		自己用・非自己用	自己居住用・自己業務用・非自己用
設計者氏名		手数料	円（済・未納） （裏面の下欄に計算式を記載し、計算した金額に合う手数料分の証紙が貼付されているか確認すること。）

変更の概要

添付図書	項　　目	有無	項　　目	有無	項　　目	有無
	1 変更許可申請書		11 開発区域位置図		21 擁壁の断面図	
	2 変更理由を記した書面		12 現況図		22 求積図	
	3 変更事項新旧対照表		13 公図写		23 防災工事計画平面図	
	4 設計説明書		14 開発区域区域図		24 防災施設構造図	
	5 法第３２条同意・協議書		15 土地利用計画図		25 構造計算書	
	6 権利者一覧表		16 造成計画平面図		26 安定計算書	
	7 開発行為の施行等の同意書		17 造成計画断面図		27 水理計算書	
	8 資金計画書		18 排水施設計画平面図		28 土地調査書・地盤改良計画書	
	9 工事施行者の能力申告書		19 給水施設計画平面図			
	10 土地の登記事項証明書		20 がけの断面図			

項目	審査経過、指示事項、意見等	指示月日	処理月日	補正日数

法第 41 条による指定	有･無	内容	補正日数計　　日

備考	受理月日	施行月日	受理～施行日数	補正日数計	実処理日数	標準処理期間
			日	日	日	３０日間

開発行為変更許可申請手数料（法第 35 条の２）

開発行為変更許可申請手数料（1 件につき。次の表（(1)から(3)）に掲げる額を合算した額。ただし、その額が 87 万円を超えるときは、その手数料の額は 87 万円とする。）

変更の種類	金額
(1) 開発行為に関する設計の変更（(2)のみに該当する場合を除く。）	下表の開発行為の種類及び開発区域の面積（(2)に規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じ、それぞれ下表の金額の欄に掲げる額に 10 分の 1 を乗じて得た額
(2) 新たな土地の開発区域への編入に係る法第30条第1項第1号から4号までに掲げる事項の変更	新たに編入される開発区域に係る下表に掲げる開発行為の種類及び開発区域の面積に応じ、それぞれ同表の金額の欄に掲げる額
(3) その他の変更	1 万円

（単位　円）

開発行為の種類	開発区域の面積	手数料の額
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	0.1ha 未満	8,600
	0.1ha 以上 0.3ha 未満	2 万 2,000
	0.3ha 以上 0.6ha 未満	4 万 3,000
	0.6ha 以上 1 ha 未満	8 万 6,000
	1 ha 以上 3 ha 未満	13 万
	3 ha 以上～6 ha 未満	17 万
	6 ha 以上 10ha 未満	22 万
	10ha 以上	30 万
主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為	0.1ha 未満	1 万 3,000
	0.1ha 以上 0.3ha 未満	3 万
	0.3ha 以上 0.6ha 未満	6 万 5,000
	0.6ha 以上 1 ha 未満	12 万
	1 ha 以上 3 ha 未満	20 万
	3 ha 以上～6 ha 未満	27 万
	6 ha 以上 10ha 未満	34 万
	10ha 以上	48 万
その他の開発行為	0.1ha 未満	8 万 6,000
	0.1ha 以上 0.3ha 未満	13 万
	0.3ha 以上 0.6ha 未満	19 万
	0.6ha 以上 1 ha 未満	26 万
	1 ha 以上 3 ha 未満	39 万
	3 ha 以上～6 ha 未満	51 万
	6 ha 以上 10ha 未満	66 万
	10ha 以上	87 万

計算式	手数料の額 円

様式第 36 号（要領第 14 関係）（用紙　日本産業規格 A4 縦型）

第　　号
年　　月　　日

様

静岡県知事　○○　○○　印

開発行為の変更について（許可）

年　　月　　日付けで申請のあった開発行為の変更については、都市計画法第 35 条の２第１項の規定に基づき、下記により許可します。

区　　分		変　更　前	変　更　後
開発行為の変更の概要	開発区域に含まれる地域の名称		
	開発区域の面積	平方メートル	平方メートル
	予定建築物等の用途		
	工事施行者住所氏名		
	法第 34 条の該当号及び該当する事項		
	その他必要な事項		

許可に付した条件

様式第39号（要領第16関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

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

都市計画法第43条第１項の規定により、（建築物／第一種特定工作物）の（新築／改築／用途の変更／新設）の許可を申請します。 年　月　日 静岡県知事　様 申請者　住　所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地） 氏　名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名） 電話番号	※　手数料欄

1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途、規模、構造及び棟数	
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途	
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第１号から第10号まで又は令第36条第１項第３号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	
5	その他必要な事項	

※　受付年月日及び番号	年　月　日　第　号
※　許可に付した条件	
※　許可年月日及び番号	年　月　日　第　号

備考　１　※印のある欄は記載しないこと。

２　「その他必要な事項」の欄には、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をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

様式第 40 号（要領第 16 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４横型）

敷 地 概 要 書

申請者の氏名	
設計者（作成者）の氏名	
設計者（作成者）の住所	
設計者（作成者）の TEL	－（　　）－

土地	土地の現況等	地目				権利の内容	面積			
		公簿		現況			公簿	m²	実測	m²
令第三六条第一項第一号ロ関係 安全対策 地盤の改良等の	地盤の改良、擁壁の設置等 安全上必要な措置の要否	要	土地の状況	地盤の軟弱な土地	がけくずれ又は出水のおそれの多い土地		その他左に類する土地（災害危険区域急傾斜地崩壊危険区域等）			
			上記土地に対する安全上必要な措置の方法							
		必要としない地盤の状況								
令第三六条第一項第一号イ関係 下水の排出等	下水の処理方法	汚水				雨水				
	排水施設の規模・構造	名称及び規模				構造				
	放流先の状況・名称・管理者	放流先の状況（放流先までの距離）		（　　m）		名称		管理者		
	許可(承諾)等の手続の概要･経緯									
第四三条関係 建築基準法 接続道路	建築基準法第 42 条該当号	第１項　１号　２号　３号　４号　５号 第２項				名称及び位置の指定年月日等				
						必要な道路の後退線の距離				
	接続する位置･道路の幅員･管理者	敷地が接続する位置（路地状敷地である場合はその距離）		敷地の　側（　m）		幅員（路地状敷地である場合はその幅員）		m（　m）	管理者	
	許可(承諾)等の手続の概要･経緯									
その他	他の法令等による許認可の有無及び手続の概要・経緯（河川・道路の関係を除く。）									

様式第41号（要領第16関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号

年　　月　　日

様

静岡県知事　○○　○○　印

開発区域内における建築等の許可について

年　　月　　日付けをもって申請のあったこのことについては、都市計画法第41条第2項ただし書
第42条第1項ただし書
の規定により、下記のとおり許可します。

記

1　開発行為の許可年月日及び番号

2　建築等をしようとする場所

3　建築物等の用途、規模、構造、棟数

4　許可の条件

様式第 42 号（要領第 16 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号

年　　月　　日

様

静岡県知事　○○　○○　印

市街化調整区域内における建築等について

このことについて、都市計画法第 43 条第 1 項の規定により、下記のとおり許可します。

記

1　建築等の場所
2　敷地面積
3　建築物等の用途 （規模、構造、棟数）
4　該当号　都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号（イ（法第 34 条第　　号）該当／ロ、ハ、ニ、ホ）
5　条　　件

様式第45号（要領第18関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

様

静岡県知事　○○　○○　印

地位の承継の承認について

　　年　　月　　日付けで申請のあったこのことについては、都市計画法第 45 条の規定に基づき、下記のとおり承認します。

記

1　開発行為の許可年月日及び番号

2　開発区域に含まれる地域の名称

3　被承継人の住所及び氏名

4　自己の居住の用に供するもの、
　自己の業務の用に供するもの、
　その他のものの別

5　承継年月日

6　承認に付した条件

様式第46号（要領第19関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

開発登録簿

市町名		番号	

当初許可	許可番号	第　　号	承継承認番号	第　　号	
	許可年月日	年　　月　　日	承継承認年月日	年　　月　　日	
	許可を受けた者の住所及び氏名		承継人の住所及び氏名		
	工事施行者の住所及び氏名		区域等 地域	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・準都市計画区域・都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域 用途地域（　　）	
	開発区域に含まれる地域及び面積	面積　　㎡			
	予定建築物等の用途		工区	位置	工区面積㎡ / 変更工区面積㎡
	法第41条の規定による制限の内容				
	工事予定期間				

変更許可	許可番号	第　　号	第　　号
	許可年月日	年　　月　　日	年　　月　　日
	変更の内容		
建築制限解除	許可番号	第　　号	第　　号
	許可年月日	年　　月　　日	年　　月　　日
	建物概要		

工事完了検査	検査済証番号	第　　号	第　　号	第　　号
	検査済証年月日	年　　月　　日	年　　月　　日	年　　月　　日
	完了公告年月日	年　　月　　日	年　　月　　日	年　　月　　日
	摘　　要			
備考				

様式第48号（要領第20関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

農林漁業を営む者であることの証明書

氏　　名	
住　　所	
開発行為又は建築しようとする場所の所在、地番	

上記の者は、　　業を営む者であることを証明します。

年　　月　　日

様式第 49 号（要領第 21 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

都市計画法第 34 条第 13 号の規定による届出書

年　　月　　日

静岡県知事　○○　○○　様

届出者　住　所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）
氏　名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）
電話番号

都市計画法第 34 条第 13 号の規定により、次のとおり土地（土地の利用に関する所有権以外）の権利について届け出ます。

1	職　　業 （法人の場合は業務内容）	
土地	2　所在及び地番	
	3　地　　目	農地転用の許可 年月日及び番号　　年　月　日　第　号
	4　面　　積	㎡
5　予定建築物等の用途		
6　権利の種類及び内容		所有権　所有権以外の権利（　　）
7　土　地　の　現　況		
※処理欄		

（注）※印の欄には、記入しないこと。
５欄の予定建築物等の用途の変更は認められませんので注意してください。

様式第 51 号（要領第 24 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

交通基盤部長　様

○○土木事務所長

開 発 行 為 予 備 審 査 依 頼 に つ い て

このことについて、○○○○○○から別添のとおり依頼があったので、下記のとおり意見を付して送付します。

記

（注）　土木事務所長が「開発行為予備審査依頼書」を交通基盤部長に送付する場合に使用すること。

様式第52号（要領第24関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

交通基盤部長　様

○○土木事務所長

○○○○○○申請について

このことについて、○○○○○○から別添のとおり申請（提出）があったので、下記のとおり意見を付して送付します。

記

（注）　土木事務所長が「開発行為許可申請書」、「開発区域内における建築等制限解除申請書」、「開発行為変更許可申請書」、「制限区域内における建築の許可申請書」、「予定建築物等以外の建築等の許可申請書」、「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」又は「地位の承継の承認申請書」を交通基盤部長に送付する場合に使用すること。

様式第 53 号（要領第 24 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

交通基盤部長　様

○○土木事務所長

○○○○○○○届（報告、届出）について

このことについて、○○○○○○から別添のとおり届出（報告）があったので送付します。

記

（注）　土木事務所長が「工事着手届」、「工程報告書」、「工事完了届出書」、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」、「開発行為変更届」又は「地位の承継届出書」を交通基盤部長に送付する場合に使用すること。

様式第54号（要領第24関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静岡県交通基盤部長
静岡県○○土木事務所長　様

○○市町長　○○　○○

開発行為予備審査依頼について

このことについて、○○○○○○から別添のとおり依頼があったので、送付します。

記

（注）　市町長が「開発行為予備審査依頼書」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第 55 号（要領第 24 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静 岡 県 交 通 基 盤 部 長
静岡県〇〇土木事務所長　様

〇〇市町長　〇〇　〇〇

開発行為（変更）許可申請について

このことについて、〇〇〇〇〇〇から別添のとおり申請があったので、送付します。

（注）　市町長が「開発行為許可申請書」又は「開発行為変更許可申請書」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第 56 号（要領第 24 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静岡県交通基盤部長
静岡県○○土木事務所長　様

○○市町長　○○　○○

工事着手届
工程報告　　について
地位の承継届

このことについて、○○○○○○から別添のとおり届出（報告）があったので送付します。

（注）　市町長が「工事着手届」、「工程報告書」又は「地位の承継届」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第 57 号（要領第 24 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静 岡 県 交 通 基 盤 部 長
静岡県〇〇土木事務所長　様

〇〇市町長　〇〇　〇〇

工事完了届出書について

このことについて、〇〇〇〇〇〇から別添のとおり届出があったので送付します。

なお、本届出に関わる本市（町）管理に係る公共施設に関する工事の検査状況を、参考までに、付記します。

記

１　市町の管理に係る公共施設に関する工事の検査状況

２　市町の管理に帰属することとなる公共施設に関する工事の検査状況

（注）１　検査を実施している場合には、その旨及び結果を記載すること。
２　検査を実施していない場合には、その旨及び予定を記載すること。
３　検査を実施しない場合には、その旨及び理由を記載すること。
４　市町長が「工事完了届出書」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第 58 号（要領第 24 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静 岡 県 交 通 基 盤 部 長
静岡県〇〇土木事務所長　様

〇〇市町長　〇〇　〇〇

建築等制限解除申請について

このことについて、〇〇〇〇〇〇から別添のとおり申請があったので、送付します。

なお、本件申請に関わる本市（町）の管理に係る公共施設に関する工事の施行状況等を、参考までに、下記のとおり付記します。

記

１　市町の管理に係る公共施設に関する工事の検査状況又は進捗状況

２　市町の管理に帰属することとなる公共施設に関する工事の検査状況又は進捗状況

３　その他

（注）　市町長が「建築等制限解除申請書」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第58号の２（要領第24関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静岡県交通基盤部長
静岡県〇〇土木事務所長　様

〇〇市町長　〇〇　〇〇

安全上の措置に関する計画の承認申請について

このことについて、〇〇〇〇〇〇から別添のとおり安全上の措置に関する計画書の提出があったので、下記のとおり意見を付して送付します。

記

（注）　市町長が「安全上の措置に関する計画書」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第 59 号（要領第 24 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静 岡 県 交 通 基 盤 部 長
静岡県〇〇土木事務所長　様

〇〇市町長　〇〇　〇〇

開発行為に関する工事の廃止の届出について

このことについて、〇〇〇〇〇〇から別添のとおり届出があったので送付します。

なお、本件開発行為に関する工事において施行された本市（町）の管理に係る公共施設に関する工事の施行状況等を、参考までに、下記のとおり付記します。

記

１　市町の管理に係る公共施設に関する工事の施行状況

２　工事の廃止に当たっての市町の指導事項

３　その他

（注）　市町長が「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第 60 号（要領第 24 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静岡県交通基盤部長
静岡県○○土木事務所長　様

○○市町長　○○　○○

制限区域内における建築の許可申請
予定建築物等以外の建築等の許可申請について

このことについて、○○○○○○から別添のとおり申請があったので、送付します。

（注）　市町長が「制限区域内における建築の許可申請書」又は「予定建築物等以外の建築等の許可申請書」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第 61 号（要領第 24 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静 岡 県 交 通 基 盤 部 長
静岡県〇〇土木事務所長　様

〇〇　　町長　〇〇　〇〇

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について

このことについて、〇〇〇〇〇〇から別添のとおり申請があったので、送付します。なお、本申請について調査した結果等を、参考までに、下記のとおり付記します。

記

1　本申請に関する調査事項及びその内容

(1)　政令第 36 条の許可基準適合性

ア　排水の方法等

イ　地盤の状況

ウ　政令第 36 条第 1 項第 3 号への該当

(2)　敷地が接する道路の名称、幅員等

(3)　排水先の河川等の名称、排水の支障の有無等

(4)　都市計画施設の有無等

(5)　他法令による許認可事項

(6)　その他

（注）　町長が「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」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第 62 号（要領第 24 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静 岡 県 交 通 基 盤 部 長
静岡県〇〇土木事務所長　様

〇〇市町長　〇〇　〇〇

地位の承継の承認申請について

このことについて、〇〇〇〇〇から別添のとおり申請があったので送付します。

（注）　市町長が「地位の承継の承認申請書」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第 63 号（要領第 24 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静岡県〇〇土木事務所長　様

市町長

都市計画法の規定に適合する建築物等であることの
証明申請について

このことについて,〇〇〇〇〇〇から別添のとおり申請があったので送付します。
なお、本申請について調査した結果等を、参考までに、下記のとおり付記します。

記

１　本申請に対する市町の指導事項

２　その他

（注）　市町長が「都市計画法の規定に適合する建築物等であることの証明申請書」を土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第 64 号（要領第 24 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静岡県〇〇土木事務所長　様

町長

都市計画法第 34 条第 13 号の規定による届出について

このことについて、〇〇〇〇〇〇から別添のとおり届出があったので送付します。
なお、本届出について調査した結果等を、参考までに、下記のとおり附記します。

記

１　開発行為の有無

２　その他

（注）　町長が「都市計画法第 34 条第 13 号の規定による届出書」を土木事務所長に送付する場合に使用すること。

第４節　開発審査会付議等事務処理要領

（趣旨）

第１条　この要領は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 34 条第 14 号又は同法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「令」という。）第 36 条第１項第３号ホの規定に基づく静岡県開発審査会（以下「審査会」という。）への付議その他の事務処理について、必要な事項を定めるものとする。

（付議依頼）

第２条　審査会への開発行為等（開発行為、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設をいう。以下同じ。）の付議は、原則として、事業予定者（法第 34 条第 14 号に該当する開発行為として法第 29 条第１項の許可を受けようとする者又は令第 36 条第１項第３号ホに該当する建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第１種特定工作物の新設として法第 43 条第１項の許可を受けようとする者をいう。以下同じ。）の依頼により行うものとする。

２　前項の依頼は、次に掲げる図書を当該依頼に係る土地を所管する町長及び土木事務所長を経由して交通基盤部長に提出する方法で行うものとする。なお、当該図書の提出部数は３部（正本１部、副本２部）とする。

(1) 付議依頼書（様式第１号）

(2) 静岡県開発審査会審議規程（以下「審議規程」という。）第３条第１項第２号から第８号までに掲げる図書

(3) 事業予定者の住民票の写し又は法人の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）

(4) 資金計画書（様式第２号）

(5) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第１項に規定する有料老人ホームの設置等（新設、増設又は移転をいう。以下同じ。）を目的とした開発行為等にあっては、当該有料老人ホームの設置等について町長が承諾したことを証する書面、当該有料老人ホームが国の設置運営指針における基準に適合していることを健康福祉部が確認したことを証する書面及び当該有料老人ホームについて健康福祉部が交付した有料老人ホーム建設に係る市街化区域への立地困難等の証明書

(6) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第６項に規定する特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供する施設の設置等を目的とした開発行為等にあっては、当該施設が大規模な流通業務施設であることについて、中部運輸局静岡運輸支局長が町長あてに認定したことを証する書面

（関係機関への照会）

第３条　第２条第１項の依頼があった開発行為等（以下「付議依頼案件」という。）が、倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する施設の設置等を目的としたものである場合は、中部運輸局長に当該施設が大規模な流通業務施設であるかについて照会するものとする。

２　付議依頼案件が、技術先端型業種の工場等の用に供する施設の設置等を目的としたものである場合は、静岡県工業技術研究所又は工業技術支援センターに当該施設が技術先端型業種の工場等であるかについて照会するものとする。

３　付議依頼案件が、介護保険法（平成９年法律第 123 号）第８条第 25 項に規定する介護老人保健施設の設置等を目的としたものである場合は、当該介護老人保健施設について、健康福祉部に同法第 94 条第１

項の規定による開設の許可又は同法同条第２項の規定による許可の見込みを照会するものとする。

（付議等）

第４条　付議依頼案件が開発行為であるときは、当該開発行為の事業予定者に対し開発行為等事務処理要領第３に基づき開発行為予備審査を受けるよう指導するものとする。

２　付議依頼案件が、審議規程第２条第２項の規定に照らし、審査会へ付議することが適当である場合は、付議する旨の決定をし、審議規程第３条第１項第１号の付議書を作成するものとする。

３　前項の決定をしたときは、付議する旨を審査会へ連絡するとともに、付議する開発行為等の事業予定者に対し、様式第３号により、第２条第２項第１項から第５号までに掲げる図書の副本 10 部並びに審議規程第３条第１項第４号及び第６号に掲げる図書の副本 28 部を土地対策課に提出するよう依頼するものとする。

４　付議依頼案件が、審査会へ付議することが適当でない場合は、付議しない旨の決定をし、付議しないこととした開発行為等の事業予定者に対し、当該開発行為等に係る土地を所管する土木事務所長及び町長を経由して、その旨を様式第４号により通知するものとする。

５　第２項及び前項の決定に必要と認めるときは、付議依頼案件の事業予定者の立会いの上で、現地調査を行うものとする。

（結果通知）

第５条　審査会から開発行為等の審議の結果について通知があったときは、当該開発行為等の事業予定者に対し、当該開発行為等に係る土地を所管する土木事務所長及び町長を経由して、当該開発行為等の審査会の審議の結果を様式第５号又は様式第６号により通知するものとする。

（包括承認基準に適合する開発行為等の報告）

第６条　審査会が開催される旨の連絡があったときは、審議規程第７条第３項、審議規程第８条第１項及び審議規程第８条第２項の規定より審査会へ報告しなければならない開発行為等について、様式第７号から様式第９号による報告を土木事務所長に依頼するものとする。

（法第 42 条第１項の許可等に係る付議）

第７条　市街化調整区域に係る法第 42 条第１項ただし書きに規定する許可又は法第 34 条の２第１項、法第 42 条第２項若しくは法第 43 条第３項の協議について、審査会に意見を求めようとするときは、第２条から第５条までの規定を準用する。

附　則

１　この要領は、平成 23 年４月１日から実施する。

２　開発審査会付議事務処理要領（平成 15 年４月１日実施）は、廃止する。

附　則

１　この改正は、令和２年４月１日から実施する。

２　この改正前に従前の要領により提出されている申請書等は、改正後の要領に基づいて提出された申請書等とみなす。

３　この改正の際現に改正前の様式により作成されている用紙は、当分の間、調整して使用することができる。

様式第１号（要領第２関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

付 議 依 頼 書

年　　月　　日

静岡県知事　○○　○○　様

依頼者 住　所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）
氏　名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）　印
電話番号
（氏名（法人にあっては、その代表者の氏名）を自署する場合は、押印は不要であること。）

下記の件について、開発審査会への付議を依頼します。

記

1　土地の所在地番	
2　土地の地目及び面積	宅　地　　㎡　　その他　　㎡ 農　地　　㎡　　合　計　　㎡ 山　林　　㎡
3　建築物の用途、構造及び規模	用　途　　構　造　（　　造　　階建） 建築面積　　㎡　　延床面積　　㎡
4　都市計画法該当条項	法 第 34 条 第 14 号 令第 36 条第１項第３号　ホ
5　備考	

様式第２号（要領第２関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

資　金　計　画　書

（単位：千円）

	科　　目	金　　額
収入	自己資金 借入金	
	小　　計	
支出	用地費 造成費 建築費 建築附帯工事費 事務費	
	小　　計	

様式第３号（要領第８関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　月　日

様

静岡県交通基盤部土地対策課長

静岡県開発審査会への付議に係る資料の提出について

　年　　月　　日付けで開発審査会への付議依頼のあった開発行為（建築物の新築、建築物の改築、建築物の用途の変更、第１種特定工作物の新設）については、第　回静岡県開発審査会（　年　月　日開催予定）に付議する予定です。
　つきましては、下記により資料の提出をお願いします。

記

１	提出物及び部数	付議依頼書副本（添付図書を含む。）	10 部
		位置図及び土地利用計画図	28 部
２	提出先	交通基盤部土地対策課	
３	提出期日	年　　月　　日	

様式第４号（要領第８関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　月　日

様

静岡県知事　○○　○○

静岡県開発審査会への付議依頼について（回答）

年　　月　　日付けで開発審査会への付議依頼のあった開発行為（建築物の新築、建築物の改築、建築物の用途の変更、第１種特定工作物の新設）については、下記の理由により付議しないこととした旨、回答します。

従って、本件については、許可申請されても許可できませんので、念のため申し添えます。

記

様式第５号（要領第８関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　月　日

様

静岡県知事　○○　○○

第　回静岡県開発審査会の結果について（通知）

年　　月　　日付けで開発審査会への付議依頼のあった開発行為（建築物の新築、建築物の改築、建築物の用途の変更、第１種特定工作物の新設）は、第　回静岡県開発審査会に付議した結果、（下記の条件により）都市計画法第34条第14号（都市計画法施行令第36条第１項第３号ホ）の規定に該当するものと取り扱うことについて、支障がない旨議決されたので通知します。

なお、都市計画法第　条の許可申請書は、　　経由で提出してください。

（記）

様式第６号（要領第８関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　月　日

様

静岡県知事　○○　○○

第　回静岡県開発審査会の結果について（通知）

年　　月　　日付けで開発審査会への付議依頼のあった開発行為（建築物の新築、建築物の改築、建築物の用途の変更、第１種特定工作物の新設）について、第　回静岡県開発審査会に付議した結果、下記の理由により承認されなかったので通知します。

従って、本件については、許可申請されても許可できませんので、念のため申し添えます。

記

様式第７号（その１）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

包括承認基準に基づき許可した開発（建築）行為一覧表

年　　月分　　（土木事務所名）　　（単位:件）

区　　分		法第29条 許　　可	法第43条 許　　可
包括承認基準１	既存建築物の建替え		
包括承認基準２	やむを得ない敷地の拡大		
包括承認基準３	農家等の分家住宅		
包括承認基準４	既存集落内の自己用専用住宅		
包括承認基準５	指定大規模既存集落制度		
包括承認基準６	農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例		
包括承認基準７	既存集落内の宅地の利用		
包括承認基準８	地域振興上必要な工場等の増設		
包括承認基準９	既存集落内の木造建築工事業等の作業所		
包括承認基準10	地区集会所その他法第29条第１項第３号に準ずる施設		
包括承認基準11	公共公益施設(社会福祉施設、医療施設、学校等)		
包括承認基準12	診療所又は助産所併用住宅		
包括承認基準13	日用品店舗等併用住宅		
包括承認基準14	既存建築物の用途(使用主体の属性)の変更		
包括承認基準15	収用対象事業の施行による移転		
包括承認基準16	収用移転に伴う残地の利用		
包括承認基準17	災害危険区域等に存する建築物の移転		
包括承認基準18	災害等による移転等		
包括承認基準19	既存宅地の確認を受けた土地		
包括承認基準20	土地利用対策委員会の承認を受けた土地		
包括承認基準21	線引前の優良宅地の認定地		
包括承認基準22	旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発		
包括承認基準23	市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為		
包括承認基準24	必要最小限不可欠な附属建築物		
包括承認基準25	建築基準法第51条に規定するその他の処理施設		
包括承認基準26	中山間地域の地域振興施設		
包括承認基準 27	地域経済牽引事業の用に供する施設		
包括承認基準 28	静岡県農林漁家民宿への用途変更		
	計		

様式第７号（その２）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

法第29条(法第34条第14号該当)許可一覧表

年　　月分　　(土木事務所名)

受付年月日	申請者	住所	開発区域に含まれる地域の名称・地番		包括承認基準名
許可年月日					併用する包括承認基準名
番号		氏名	開発区域の面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考(棟数、区画数、特記事項等)
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第７号（その３）(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

法第43条(令第36条第１項第３号ホ該当)許可一覧表

年　　月分　　(土木事務所名)

受付年月日	申請者	住　　所	建　築　等　の　場　所		包括承認基準名
許可年月日					併用する包括承認基準名
番　　号		氏　　名	敷　　地　　面　　積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考(棟数、区画数、特記事項等)
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第８号（その１）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

法第34条の２第１項(法第34条第１～13号以外)協議成立一覧表

年　　月分　　(土木事務所名)

受付年月日 協議成立年月日	協議者	主たる事務所の所在地	開発区域に含まれる地域の名称・地番		立地を認めた理由
番　　号		名称及び代表者の氏名	開発区域の面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考(棟数、区画数、特記事項等)
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第８号（その２）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

法第43条第３項(令第36条第１項第３号イ～ニ以外)協議成立一覧表

年　　月分　　(土木事務所名)

受付年月日 協議成立年月日	協議者	主たる事務所の所在地	建築等の場所		立地を認めた理由
番号		名称及び代表者の氏名	敷地面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考(棟数、区画数、特記事項等)
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第９号（その１）(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

法第29条第１項(他法令による都市計画法の特例)許可一覧表

年　　月分　　(土木事務所名)

受付年月日 許可年月日	申請者	住　　所	開発区域に含まれる地域の名称・地番		該当法律名・条項等
番　　号		氏　　名	開発区域の面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考(棟数、区画数、特記事項等)
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第９号（その３）(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

法第43条第１項(他法令による都市計画法の特例)許可一覧表

年　　月分　　(土木事務所名)

受付年月日 許可年月日	申請者	住　　所	建　築　等　の　場　所		該当法律名・条項等
番　　号		氏　　名	敷　　地　　面　　積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考(棟数、区画数、特記事項等)
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	

第５節　開発行為協議等事務処理要領

（趣旨）

第１　この要領は、静岡県が行う都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第３章第１節に係る開発許可制度の事務処理のうち、同法第 34 条の２に規定する国又は都道府県等との協議等について、関係法令及び関係通達等に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

（関係法令の略称）

第２　この要綱において、都市計画法、同法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）、同法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）及び都市計画法施行細則（昭和 45 年静岡県規則第 48 号）を、それぞれ法、政令、省令及び細則という。

（開発行為の協議）

第３　法第 34 条の２の協議は、次により行うものとする。

(1) 開発行為協議書（様式第１号）は、次に掲げる図書を添えて、当該開発区域を所管する土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　設計説明書（様式第２号）

イ　公共施設の管理者の同意及び協議書（様式第３号及び第４号）

ウ　開発区域内権利者一覧表（様式第５号）

エ　資金計画書（様式第６号）（自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が１ha 未満の開発行為を除く。なお、国、県等にあっては、予算書の写しを添付すること。）

オ　土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）

カ　設計図書（作成要領は別表１）

キ　工事施行者決定届（様式第７号）（工事施行者が未定の場合は、工事着手届を提出する際に提出すること。）

ク　地区計画又は集落地区計画（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められているものに限る。）が定められている場合は、その計画図及び計画書の写し

(2) 申請書の審査は、開発行為審査表（様式第８号）により行うものとし、特に重要と認められるものについては、関係機関と協議し意見書の提出を求めた上で、この旨審査表に記載しておくものとする。

(3) 審査が終了したときは、開発行為審査表を添えて決裁を受け、様式第９号により当該協議をした者に同意した旨の通知を行うものとする。

この通知は、協議済印を押した申請図書に添えて行うものとする。

また、当該開発区域を所管する市町に協議済印を押した申請図書を送付するものとする。

(4) 協議を成立させるに際して付す条件は、次に掲げる事項のうち必要なものとする。

ア　開発行為の着手前に工事施行者決定届及び工程表を添えた工事着手届を提出すること。

イ　標識を工事に着手した日から法第 36 条第３項の規定による公告の日まで工事現場の見やすい場所に掲示すること。

ウ　防災施設に関する工事を先行させ、工事施行中の防災措置を十分行うこと。

エ　第８により写真の整備を行うこと。

オ　盛土の施工は、政令第 28 条第４号の規定を遵守すること。

カ　擁壁は、基礎地盤の支持力等が設計条件を満足することを確認した上、施工すること。

キ　切土又は掘削の結果、当該箇所の土質が地質調査等から想定したものと著しく異なる場合は、速やかに対策を講じること。

ク　工事を廃止する場合には、あらかじめ廃止に伴い必要となる安全上の措置に関する計画書（工事により損なわれた公共施設の機能の回復や防災上必要な措置等）を作成し、承認を受けた上、安全上の措置を講じること。

ケ　その他都市計画上必要と認められる事項

（開発行為の協議の技術的基準）

第４　開発行為の協議に係る技術的基準に関しては、法、政令及び省令で定めるもののほか、原則として別に定める「都市計画法における開発行為等の手引き（技術基準）」によるものとする。

（工事着手届等）

第５　第３(4)アによる工事着手届（様式第 10 号）及び工程表（様式第 11 号）は、当該開発区域を所管する土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

また、届出書を受理した場合は、当該開発区域を所管する市町に受付印を押した届出書類を送付するものとする。

（標識）

第６　第３(4)イによる標識は、様式第 12 号によるものとする。

（工程報告）

第７　知事が必要があると認めて指定した工事の工程に達した場合の報告書は、当該開発区域を所管する土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

（写真の整備）

第８　法第 34 条の２の規定による知事との協議が成立した者（法第 44 条又は法第 45 条の規定による地位の承継があったときは、承継した者。以下「開発者」という。）が行う

写真の整備は、別に定める「写真の整備について」によるものとする。

（工事の完了検査）

第９　法第 36 条の規定による検査等は、次により行うものとする。

(1) 省令第 29 条の工事完了届出書（様式第 13 号）又は公共施設工事完了届出書（様式第 14 号）は、次に掲げる図書を添えて、当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　開発区域位置図（縮尺 1／50,000 以上）

イ　協議成立（許可）に係る造成計画平面図

ウ　防災施設の出来形図（協議成立に係る防災施設構造図に設計値と出来形を対照したもの。）

エ　擁壁の出来形図（協議成立に係る擁壁の断面図に設計値と出来形を対照したもの。）

オ　区画確定測量図（各区画の確定面積を明示したもの。）（宅地分譲に限る。）

カ　公共施設に関する工事についての当該施設の管理者又は管理者となるべき者の検査結果を示す書面又は検査の状況を示す書面（検査不要等の場合は、その旨工事完了届出書の余白に記載すること。）

キ　工事の施行状況が確認できる写真（第８により整備したもの。）

ク　実質工程表

ケ　品質管理表

コ　最終の協議の内容について同意した旨の通知の写し

(2) 完了検査は、関係機関及び開発者の立会いの上で、別に定める「開発行為に関する工事検査要領」により行うものとし、検査の結果を開発行為に関する工事の完了検査結果書（様式第 15 号）にとりまとめておくものとする。

(3) 検査の結果、開発者に手直工事等の指示をした場合における手直工事（指示事項）完了報告書（様式第 16 号）は、次に掲げる図書を添えて、当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　手直工事箇所の位置図（造成計画平面図を利用すること。）

イ　工事前及び工事完了後の写真

(4) 手直工事については、再検査を行うものとする。なお、写真で手直しの内容が確認できる場合は、現場検査を省略できるものとする。

また、土地対策課が検査した工事で再検査を土木事務所で行う場合は、再検査の結果を様式第 17 号により、土地対策課長に報告するものとする。

(5) 検査又は再検査の結果、開発行為に関する工事又は公共施設に関する工事が成立した当該協議の内容に適合していると認めたときは、開発行為に関する工事の完了検査

結果書を添えて決裁を受け、開発者に省令第 30 条に規定する開発行為に関する工事の検査済証（様式第 18 号）又は公共施設に関する工事の検査済証（様式第 19 号）を交付するものとする。

なお、検査済証の交付前に、公共施設の管理者となるべき者の検査状況及び公共施設の敷地の帰属手続の状況を確認するなど、的確に市町等への財産帰属がなされるよう留意するものとする。

(6) 検査済証を交付したときは、遅滞なく工事が完了した旨を公告するものとする。この公告は、静岡県公報に登載して行う。

土木事務所において検査済証を交付したときは、土地対策課あて公告登載の依頼をし、土地対策課は公告登載の手続きを行うものとする。依頼に当たっては、参考までに、開発行為の目的（宅地分譲、工場施設の造成等）及びその規模を附記するものとする。

（建築等の制限解除）

第 10　法第 37 条第１号の規定による制限の解除は、次により行うものとする。

(1) 細則第５条の５の開発区域内における建築等制限解除申請書（細則様式第３号の４）は、次に掲げる図書を添えて、当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　開発区域位置図（縮尺１／50,000 以上）

イ　協議成立（許可）に係る土地利用計画図

ウ　建築物等の位置図、配置図

エ　建築物等の平面図及び立面図（縮尺１／200 以上）

オ　建築物等の用途、構造、規模（建築面積、延べ面積及び階数）及び棟数を示す書面

カ　防災施設の出来形図（協議成立に係る防災施設構造図に設計値と出来形を対照したもの。）

キ　擁壁の出来形図（協議成立に係る擁壁の断面図に設計値と出来形を対照したもの。）

ク　公共施設に関する工事についての当該施設の管理者又は管理者となるべき者の検査結果を示す書面又は検査の状況を示す書面（検査不要等の場合は、その旨工事完了届出書の余白に記載すること。）

ケ　工事の施行状況が確認できる写真（第８により整備したもの。）

コ　建築工事工程表

サ　品質管理表

(2) 申請書の審査は、開発区域内における建築等制限解除審査表（様式第 21 号）により行うものとし、原則として現場の検査を行うものとする。この現場検査は、第９(2)、(3)及び(4)に準じ行うものとする。

(3) 審査が終了したときは、開発区域内における建築等制限解除審査表を添えて決裁を

受け、様式第 22 号により当該申請をした者に解除の通知を行うものとする。
この通知は、制限解除印を押した申請図書を添えて、行うものとする。

（建築等の制限解除の基準）

第 11　法第 37 条第 1 号の規定による制限の解除は、次に掲げる事項のいずれかに該当し、安全上支障がなく、かつ、開発行為が成立した協議の内容どおり行われる見通しのある場合に行うものとする。

なお、公共施設に関する工事が完了していないものについては、行わないものとする。ただし、施行上等の理由によりやむを得ないもので、工事の進捗状況等により確実に完了すると認められるものはこの限りでない。

ア　住宅地造成等で、官公署、汚水処理場その他の公益的施設を先行的に建築するもの。

イ　開発行為に関する工事と建築等の工事が重複し、建築等の工事に着手しないと開発行為に関する工事が完了しないもの。

ウ　開発行為に関する工事の完了前に建築等に着手しないと、工事に著しい手戻りを生ずるもの。

エ　その他特に必要があると認められるもの。

（工事の廃止に伴い必要となる安全上の措置に関する計画の承認）

第 12　第 3 (4)クの承認は、次により行うものとする。

(1) 安全上の措置に関する計画書（様式第 23 号）は、次に掲げる図書を添えて、当該開発区域を所管する土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　開発区域位置図（縮尺 1 ／50,000 以上）

イ　開発行為に関する工事の施行状況を示す図面（工事に着手した場合に限る。）

ウ　安全上の措置に関する計画の内容を示す図面（工事に着手した場合に限る。）

エ　現況写真

オ　その他(廃止に当たって市町が指導した事項がある場合は、それを記載したもの。)

(2) 安全上の措置に関する計画を承認した場合は、当該開発区域を所管する市町に承認印を押した安全上の措置に関する計画書を送付するものとする。

（工事廃止の届出）

第 13　法第 38 条の規定による届出の受理は、次により行うものとする。

(1) 省令第 32 条の開発行為に関する工事の廃止の届出書（様式第 24 号）は、次に掲げる図書を添えて、当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　開発区域位置図（縮尺 1 ／50,000 以上）

イ　工事を廃止した土地の現況図（縮尺は 1 ／1,000 以上（開発区域の面積が、20ha 以上のものにあっては、縮尺 1 ／3,000 以上）とし、工事に着手した場合にあって

は、工事に着手した土地の範囲を明示すること。）

ウ　承認を受けた安全上の措置に関する計画書に基づく防災施設等の出来形図（承認を受けた防災施設構造図等に計画値と出来形を対照としたもの。）（工事に着手した場合に限る。）

エ　公共施設に関する工事についての当該施設の管理者又は管理者となるべき者の検査結果を示す書面又は検査の状況を示す書面（検査不要等の場合は、その旨工事完了届出書の余白に記載すること。）（工事に着手した場合に限る。）

オ　現況写真

カ　工事の施行状況が確認できる写真（第８により整備したもの。）（工事に着手した場合に限る。）

キ　品質管理表（工事に着手した場合に限る。）

(2) 開発行為に関する工事の廃止の届出の審査は、開発行為工事廃止届受理審査表（様式第 25 号）により行うものとし、工事に着手したものにあっては、第 12 において承認を受けた安全上の措置に関する計画書（工事の廃止に伴う公共施設の機能回復措置及び防災措置等）に基づき現地の確認を行うものとする。この現地確認は、第９(2)、(3)及び(4)に準じ行うものとする。

(3) 審査が終了したときは、決裁を受け、様式第 26 号により当該届出をした者に受理の通知を行うものとする。

（開発行為の変更の協議等）

第14　法第35条の２第１項及び第４項の規定による開発行為の変更の協議等に関しては、次の要領により行うものとする。

(1) 開発行為変更協議書（様式第 27 号）は、次に掲げる図書を添えて、当該開発区域を所管する土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　変更しようとする理由を示す書面

イ　変更事項新旧対照表（変更事項について変更前と変更後を対照したもの。）

ウ　変更箇所が確認できる図書（作成要領は第３(1)に準ずる。）

(2) 申請書の審査は、開発行為変更協議審査表（様式第 28 号）により行うものとする。

(3) 審査が終了したときは、開発行為変更協議審査表を添えて決裁を受け、様式第 29 号により開発者に協議のあったことについて同意した旨の通知を行うものとする。

この通知は、協議済印を押した申請図書に添えて行うものとする。

また、当該開発区域を所管する市町に協議済印を押した申請図書を送付するものとする。

(4) 細則第５条の４の開発行為変更届（細則様式第３号の３）は、当該開発区域を所管

する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

（建ぺい率等の指定）

第 15　法第 41 条第１項の制限は、建築安全推進課に合議の上、定めるものとする。

（建築等の許可）

第 16　法第 41 条第２項ただし書及び法第 42 条第１項ただし書の規定による許可は、次により行うものとする。

(1) 細則第６条の許可申請書（細則様式第４号）は、次に掲げる図書を添えて、申請に係る土地を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　開発区域位置図（縮尺１／50,000 以上）

イ　許可（協議成立）に係る土地利用計画図

ウ　建築物等の位置図及び配置図（縮尺１／500 以上）

エ　建築物等の平面図及び立面図（縮尺１／250 以上）

オ　建築物等の用途、構造、規模（建築面積、延べ面積及び階数）及び棟数を示す書面

(2) 細則第７条の許可申請書（細則様式第５号）は、前項アからオに掲げる図書のほか、市街化調整区域内における建築等で許可に係る予定建築物等の用途を変更する場合にあっては、法第 29 条第１項第２号若しくは第３号、第 43 条第１項第１号から第３号まで若しくは第５号又は第 34 条各号のいずれかに該当する理由等を示す書面を添えて、申請に係る土地を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

(3) 審査が終了したときは、決裁を受け、様式第 33 号により当該申請をした者に許可の通知を行うものとする。

（建築等の協議）

第 17　法第 42 条第２項及び法第 43 条第３項の協議は、次により行うものとする。

(1) 法第 42 条第２項の協議については、予定建築物等以外の建築等の協議書（様式第 34 号）を、第 16(1)のアからオに掲げる図書のほか、市街化調整区域内における建築等で許可に係る予定建築物等の用途を変更する場合にあっては、法第 29 条第１項第２号若しくは第３号、第 43 条第１項第１号から第３号まで若しくは第５号、又は第 34 条各号のいずれかに相当する理由等を示す書面を添えて、申請に係る土地を所管する土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

(2) 法第 43 条第３項の協議については、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議書（様式第 35 号）を、次に掲げる図書を添えて、申請に係る土地を所管する土木事務所長に提出するものとする。

添付順序	図書の名称	備　考
1	政令第 36 条第１項第３号を適用した場合に同号に規定された事項に該当する理由を示す書面	地区計画又は集落地区計画（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められているものに限る。）が定められている場合は、その計画図及び計画書の写しを添付すること。
2	敷地概要書	様式第 36 号
3	位置図（縮尺１／2,500 以上）	次の事項を明示すること。 ・方位 ・敷地の位置、形状
4	敷地現況図（縮尺１／250 以上）	次の事項を明示すること。 ・敷地の境界 ・敷地周辺の公共施設 ・建築物等の位置 ・がけ及び擁壁の位置
5	公図写し	敷地及びその周辺を明示すること。
6	配置図 （横断図を含む。）（縮尺１／250 以上）	次の事項を明示すること。 ・敷地の境界 ・敷地周辺の公共施設 ・予定建築物等の位置 ・がけ及び擁壁の位置 ・横断図は２方向以上とし、現況断面、計画断面、道路、水路及び予定建築物等を明示する。 ・排水施設の位置、種類、形状 ・水の流れの方向 ・吐口の位置、放流先の名称
7	敷地求積図（縮尺１／250 以上）	
8	建築物等の平面図（縮尺１／250 以上）	建築物等の構造、規模（建築面積、延べ面積及び階数）
9	土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）	
10	土地の使用承諾の状況を記載した書面	
11	現況写真（手札判程度）	次の事項がわかるもの ・敷地の現況 ・取付ける公道の現況 ・敷地が公道に接する部分 ・放流先河川の現況 ・がけ及び擁壁の現況

(3) 審査が終了したときは、決裁を受け、法第 42 条第２項の協議の場合は様式第 37 号により、法第 43 条第３項の協議の場合は様式第 38 号により、当該協議をした者に同意した旨の通知を行うものとする。

この通知は、協議済印を押した申請図書に添えて行うものとする。

また、建築等を行う土地が存する区域を所管する市町に協議済印を押した申請図書

を送付するものとする。

（地位の承継届）

第 18　静岡県開発行為等の規制に関する条例（平成 17 年静岡県条例第 32 号）第９条の規定による届出は、細則第８条の地位の承継届（細則様式第６号）及び承継を証する書面を当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

（地位の承継の承認）

第 19　法第 45 条の承認は、次により行うものとする。ただし、承継者が法第 34 条の２の都道府県等以外の者である場合は、別に定める開発行為等事務処理要領によるものとする。

(1) 細則第９条の地位の承継の承認申請書（細則様式第７号）は、次に掲げる図書を添えて、当該開発区域を所管する市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。

ア　開発区域内権利者一覧表（様式第５号）

イ　資金計画書（様式第６号）（自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が１ha 未満の開発行為を除く。なお、国、県等にあっては、予算書の写しを添付すること。）

ウ　工事の施行状況を示す書面

エ　地位の承継に関する承諾書（様式第 41 号）

(2) 審査が終了したときは、決裁を受け、様式第 42 号により当該申請をした者に承認の通知をするものとする。

なお、事業廃止を前提とした地位の承継の申請に対しては、あらかじめ現地を調査し、第 12 に定める工事の廃止に伴い必要となる安全上の措置（公共施設の機能の回復や防災上必要な措置等）が必要と認められる場合には、当該申請をした者が当該措置を施行する意思を有していることを書面により確認するものとする。

（開発登録簿の調製）

第 20　法第 46 条の規定による開発登録簿の調製及び保管並びに法第 47 条第５項の規定による写しの交付は、別に定める開発行為等事務処理要領中「開発登録簿の調製」において定めるところにより行うものとする。この場合、「開発許可したとき」とあるのを「開発行為の協議が成立したとき」に、「変更許可」とあるのを「変更協議の成立」に読み替えるものとし、同要領で定める開発登録簿の様式は、様式第 43 号によるものとする。

（各種申請書等の提出部数）

第 21　この要領に定めるところによる申請書等の提出部数は、本庁決裁又は土木事務所決

裁（別表３参照）の区分により、別表２に定めるものとする。

なお、県が開発許可権限を有する区域内において、２以上の市町に開発区域等がまたがる場合は、別表２に定める部数に開発区域等の存する市町の数から１を引いた数の副本を加えるものとする。

（各種申請書等の経由）

第 22　この要領に定めるところによる申請書等の経由に関しては、次により行うものとする。

(1) 土木事務所決裁のものについては、第３(1)、第５、第７、第 12(1)、第 14(1)及び第 17(1)中「土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。」とあるのは「土木事務所長に提出するものとする。」と、第９(1)及び(3)、第 10(1)、第 13(1)、第 14 (4)、第 16(1)及び(2)、第 18 並びに第 19(1)中「市町長及び土木事務所長を経由して、交通基盤部長に提出するものとする。」とあるのは「市町長を経由して、土木事務所長に提出するものとする。」と読み替えるものとする。

(2) 申請書等の経由に際しては、土木事務所長は意見等を付すものとする（様式第 44 号～様式第 52 号を参照すること。）。

附　則

１　この要領は、平成 19 年 11 月 30 日から実施する。

附　則（平成 22 年３月 23 日都土第 222 号）

１　この改正は、平成 22 年４月１日から実施する。

２　この改正前に従前の要領により提出されている申請書等は、改正後の要領に基づいて提出された申請書等とみなす。

附　則（令和２年３月 26 日都土第 183 号）

１　この改正は、令和２年４月１日から実施する。

２　この改正前に従前の要領により提出されている申請書等は、改正後の要領に基づいて提出された申請書等とみなす。

３　この改正の際現に改正前の様式により作成されている用紙は、当分の間、調整して使用することができる。

附　則（令和３年３月 26 日都土第 223 号）

１　この改正は、令和３年４月１日から実施する。

２　この改正前に従前の要領により提出されている申請書等は、改正後の要領に基づいて提出された申請書等とみなす。

３　この改正の際現に改正前の様式により作成されている用紙は、当分の間、調整して使用することができる。

別表１

設計図書等の作成要領

番号	図書の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
1	開発区域位置図	1／50,000以上	・方位 ・地形 ・開発区域の位置 ・開発区域周辺の主要な道路及び交通機関の位置及び名称 ・放流先河川の位置及び名称	・国土地理院の地形図を準備すること
2	現況図	1／3,000以上	・方位 ・開発区域の境界 ・標高差を示す等高線（２ｍの標高差を示すものであること。） ・植生区分 ・建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 ・開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他の公共施設並びに官公署、文教施設その他の公益的施設の位置及び形状 ・道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員 ・樹木及び樹木の集団の位置（政令第28条の2第1号参照） ・切土又は盛土を行う部分の表土の位置（政令第28条の2第2号参照）	・１ha以上のもののみ ・１ha以上のもののみ
3	公図写	公図どおり	・方位 ・開発区域の境界 ・市町の区域内の町又は字の境界 ・土地の地番及び形状 ・開発区域外で開発行為に関する工事を行う土地の位置	・開発区域周辺も適宜表示すること ・公共用地は次によりうすく着色すること 公道＝赤 水路＝青 堤塘敷＝うす黒
4	開発区域区域図	１／3,000以上	開発区域並びにその区域を明らかに表示するために必要な範囲内において、県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したもの	
5	土地利用計画図	1／1,000以上	・方位 ・開発区域及び工区の境界 ・主要構造物の標高 ・公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへいの位置 ・開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 ・表面水の流れ方向 ・排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 ・都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 ・消防水利の位置及び形状 ・調整池の位置及び形状、調整容量 （多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用部分の区分）	

番号	図書の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
			・河川その他の公共施設の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び面積 ・敷地に係る予定建築物等の用途、規模、構造 ・公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ・樹木又は樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置、形状及び幅員 ・法面（がけを含む）の位置及び形状、勾配 ・擁壁の位置及び種類	
6	造成計画平面図	1／1,000以上	・方位 ・開発区域及び工区の境界 ・標高差を示す等高線 ・切土又は盛土をする土地の部分 ・擁壁の位置、種類及び高さ ・法面（がけを含む。）の位置、形状及び勾配 ・道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 ・調整池の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ・造成計画断面図、がけの断面図及び擁壁の断面図に表示する断面の位置	・等高線は細線で表示すること ・切土又は盛土をする土地の部分は次により着色すること。 切土＝黄 盛土＝赤 ・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。
7	造成計画断面図	1／1,000以上	・開発区域及び工区の境界 ・切土又は盛土をする前後の地盤面 ・計画地盤高	・切土又は盛土をする土地の部分は次により着色すること。 切土＝黄 盛土＝赤
8	排水施設計画平面図	1／600以上	・開発区域及び工区の境界 ・排水区域の区域界 ・調整池の位置及び形状 ・都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 ・道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び種類 ・配水管の勾配及び管径 ・人孔の位置及び人孔間距離 ・水の流れの方向 ・吐口の位置 ・放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ・道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 ・法面（がけを含む）又は擁壁の位置及び形状	
9	給水施設計画平面図	1／600以上	・開発区域及び工区の境界 ・給水施設の位置、形状、内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置 ・予定建築物等の敷地の形状	・自己の居住用住宅の建築を目的とする開発行為を除く。

番号	図書の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
10	がけの断面図	1／50以上	・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地層の厚さ） ・切土又は盛土をする前後の地盤面 ・小段の位置及び幅 ・石張、張芝、モルタルの吹付け等のがけ面の保護の方法	・切土をした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さ１mを超えるがけ、切土・盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さ２mを超えるがけ及び自然がけについて作成すること。 ・擁壁でおおわれるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
11	擁壁の断面図	1／50以上	・擁壁の寸法、勾配並びに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 ・鉄筋の位置及び径 ・水抜き穴の材料、寸法及び位置	・配筋図を含む
12	求積図	1／1,000以上 ただし、開発面積が20ha以上のものは 1／3,000以上	・開発区域の面積	
12	防災工事計画平面図	1／1,000以上 ただし、開発面積が20ha以上のものは 1／3,000以上	・方位 ・開発区域及び工区の境界 ・標高差を示す等高線 ・計画道路線 ・防災施設の位置、形状、寸法及び種類 ・段切位置 ・表土除去位置 ・ヘドロ除去位置、除去深さ ・工事中の雨水排水経路 ・防災施設の設置時期及び機関	・開発地が山地で大規模な開発の場合に作成すること
14	防災施設構造図	1／100以上	・調整池、砂防ダムその他の防災施設の構造	
15	構造計算書		・鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁その他の構造物の構造計算	
16	安定計算書		・擁壁で保護しないがけの安定計算等	
17	水理計算書		・放流先河川又は水路の流下能力 ・開発区域内排水施設の排水能力 ・調整池の容量、放流口及び余水吐の断面等	
18	土地調査書及び地盤改良計画図書		・土質の状況 ・地盤改良の計画	・軟弱地盤等を含む場合に添付すること

番号	図書の名称	縮尺	明示すべき事項	備考
19	その他知事が必要と認める図書		・公共施設新旧対照図 法第32条同意・協議書の内容が、現況図、公図写及び土地利用計画図によって容易に把握されない場合には添付すること。 ・道路縦断面図、道路横断図、道路断面構造図、排水施設構造図、公園計画平面図等 法第32条協議の結果、市町等に移管されないこととされた場合又は同協議が成立しなかった場合には添付すること ・その他審査上特に必要と認める図書	

注意事項

1　申請図書はＡ４判に製本すること。

2　設計図書のうち併記可能なものは、別葉としなくてもよい（この場合には、２種類程度を限度とする。）。逆に、一葉の図面に明示すべき事項全てを表記することが困難である場合には、別葉としてもよい。

3　上表に掲げる縮尺によることが不適当である場合は、適切な縮尺で作成すること。

4　設計図書に用いる凡例は、付表に掲げるところによることとし、用いた凡例を各図面に表示すること。

別表２

開発行為協議申請書等提出部数一覧表

番号	申請等の種類	提出部数				備考（要領）
		本庁決裁		事務所決裁		
		正	副	正	副	
1	開発行為協議申請書	1	3	1	2	第３
2	工事着手届	1	2	1	1	第５
3	工程報告書	1	2	1	1	第７
4	工事完了届・公共施設工事完了届出書	1	2	1	1	第９
5	手直工事（指示事項）完了報告書	1	2	1	1	第９
6	開発区域内における建築等制限解除申請書	1	3	1	2	第 10
7	安全上の措置に関する計画書	1	2	1	1	第 12
8	開発行為に関する工事の廃止の届出書	1	2	1	1	第 13
9	開発行為変更協議申請書	1	3	1	2	第 14
10	開発行為変更届	1	2	1	1	
11	制限区域内における建築の許可申請書	1	3	1	2	第 16
12	予定建築物等以外の建築等の許可申請書	1	3	1	2	
13	予定建築物等以外の建築等の協議申請書	1	3	1	2	第 17
14	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設協議申請書	1	3	1	2	
15	地位の継承届	1	2	1	1	第 18
16	地位の承継の承認申請書	1	2	1	1	第 19

※　県が開発許可権限を有する区域内において、２以上の市町に開発区域等がまたがる場合は、別表２に定める部数に開発区域等の存する市町の数から１を引いた数の副本を加えるものとする。

別表３

土木事務所において決裁が成されるもの

事項	区域区分	面積等	備考
法第34条の２の規定による開発行為の協議の同意（高度利用地区、特定街区を除く）	市街化区域	20,000㎡未満	・法第35条の2の変更協議の同意 ・法第35条の2の変更届の受理 ・法第36条の完了検査 ・法第37条の制限解除 ・法第38条の工事廃止届の受理 ・法第41条の建築許可 ・法第42条の建築等の協議の同意 ・法第44条の地位承継届の受理 ・法第45条の地位承継の承認 ・法第46条の開発登録簿の調製 ・法第47条の登録簿写しの交付 ・法第80,81,82条の監督処分等 （上記のものを含む。）
	市街化調整区域	法第34条を適用した場合に ・同条第１号から第14号に規定される建築物等に該当することとなるもののうち、20,000㎡未満のもの（同条第14号に該当することとなるもののうち、開発審査会の議を経るものに該当することとなるものについては、土地対策課と協議すること。）	
	区域区分が定められていない都市計画区域	20,000㎡未満	
	準都市計画区域	20,000㎡未満	
	都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域	20,000㎡未満	
法第43条の規定による建築等の協議の同意	市街化調整区域	政令第36条第１項第３号を適用した場合に ・同号イ又はハからホに該当することとなるもの（同号ホに該当することとなるもののうち、開発審査会の議を経るものに該当することとなるものについては、土地対策課と協議すること。）	

要領様式内容

様式番号	名　　称	様式を定める根拠規定
第１号	開発行為協議申請書	
第２号	設計説明書	
第３号	都市計画法第 32 条の規定に基づく同意	
第４号	新設する公共施設一覧表	
第５号	開発区域内権利者一覧表	
第６号	資金計画書	
第７号	工事施行者決定届	
第８号	開発行為審査表	
第９号	都市計画法第 34 条の２の開発行為について（同意）	
第 10 号	工事着手届	
第 11 号	工程表	
第 12 号	標識	
第 13 号	工事完了届出書	省令別記様式第四
第 14 号	公共施設工事完了届出書	省令別記様式第五
第 15 号	開発行為に関する工事の完了検査結果書	
第 16 号	手直工事（指示事項）完了報告書	
第 17 号	手直工事（指示事項）完了検査の報告について	
第 18 号	開発行為に関する工事の検査済証	省令別記様式第六
第 19 号	公共施設に関する工事の検査済証	省令別記様式第七
第 20 号	（削除）	
第 21 号	開発区域内における建築等制限解除審査表	
第 22 号	開発区域内における建築等の制限解除について	
第 23 号	安全上の措置に関する計画書	
第 24 号	開発行為に関する工事の廃止の届出書	省令別記様式第八
第 25 号	開発行為工事廃止届受理審査表	
第 26 号	開発行為に関する工事の廃止の届出書の受理について	
第 27 号	開発行為変更協議申請書	
第 28 号	開発行為変更協議審査表	
第 29 号	開発行為の変更について（同意）	
第 30 号	（削除）	
第 31 号	（削除）	
第 32 号	（削除）	
第 33 号	開発区域内における建築等の許可について	
第 34 号	予定建築物等以外の建築等の協議申請書	
第 35 号	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議申請書	
第 36 号	敷地概要書	
第 37 号	開発区域内における建築等の同意について	
第 38 号	市街化調整区域における建築等の同意について	
第 39 号	（削除）	
第 40 号	（削除）	
第 41 号	地位の承継に関する承諾書	
第 42 号	地位の承継の承認について	
第 43 号	開発登録簿	
第 44 号	○○○○○○申請について（本庁への送付文）	
第 45 号	○○○○○○届（報告、届出）について（本庁への送付文）	

様式番号	名　　称	様式を定める根拠規定
第 46 号	安全上の措置に関する計画書について（本庁への送付文）	
第 47 号	地位の承継届について（土木事務所等への送付文）	
第 48 号	工事完了届について（土木事務所等への送付文）	
第 49 号	建築等制限解除申請について（土木事務所等への送付文）	
第 50 号	公共施設に関する工事の廃止の届出について（土木事務所等への送付文）	
第 51 号	制限区域内における許可申請 予定建築物以外の建築等の許可申請について	
第 52 号	地位の承継の承認申請について（土木事務所等への送付文）	

申請書等添付書類一覧

区　分		添　付　図　書
1	開発行為協議書（様式第１号）	ア　設計説明書（様式第２号） イ　公共施設の管理者の同意及び協議書（様式第３号及び第４号） ウ　開発区域内権利者一覧表（様式第５号） エ　資金計画書（様式第６号）（自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が１ha 未満の開発行為を除く。なお、国、県等にあっては、予算書の写しを添付すること。） オ　土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。） カ　設計図書（作成要領は別表１） ① 開発区域位置図　② 現況図　③ 公図写 ④ 開発区域区域図　⑤ 土地利用計画図　⑥ 造成計画平面図 ⑦ 造成計画断面図　⑧ 排水施設計画平面図 ⑨ 給水施設計画平面図 ⑩ がけの断面図　⑪ 擁壁の断面図 ⑫ 求積図　⑬ 防災工事計画平面図　⑭ 防災施設構造図 ⑮ 構造計算書　⑯ 安定計算書　⑰ 水理計算書 ⑱ 土地調査書及び地盤改良計画図書 ⑲ その他知事が必要と認める図書 キ　工事施行者決定届（様式第７号）（工事施行者が未定の場合は、工事着手届を提出する際に提出すること。） ク　地区計画又は集落地区計画（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められているものに限る。）が定められている場合は、その計画図及び計画書の写し
2	工事着手届（様式第 10 号）	工程表（様式第 11 号）
3	工程報告書	
4	工事完了届出書（様式第 13 号） 公共施設工事完了届出書（様式第 14 号）	ア　開発区域位置図（縮尺 1／50,000 以上） イ　協議成立に係る造成計画平面図 ウ　防災施設の出来形図（協議成立に係る防災施設構造図に計画値と出来形を対照したもの。） エ　擁壁の出来形図（協議成立に係る擁壁の断面図に計画値と出来形を対照したもの。） オ　区画確定測量図（各区画の確定面積を明示したもの。）（宅地分譲に限る。） カ　公共施設に関する工事についての当該施設の管理者又は管理者となるべき者の検査結果を示す書面又は検査の状況を示す書面（検査不要又は検査未実施の場合は、その旨工事完了届出書の余白に記載すること。） キ　工事の施行状況が確認できる写真（第８により整備したもの。） ク　実質工程表 ケ　品質管理表 コ　最終の協議に対して同意した旨の通知の写し
5	手直工事（指示事項）完了報告書（様式第 16 号）	ア　手直し工事箇所の位置図（造成計画平面図を利用すること。） イ　工事前及び工事完了後の写真

区　分		添　付　図　書
6	開発区域内における建築等制限解除申請書（様式第20号）	ア　開発区域位置図（縮尺１／50,000以上） イ　協議成立（許可）に係る土地利用計画図 ウ　建築物等の平面図及び立面図（縮尺１／200以上） エ　建築物等の用途、構造、規模（建築面積、延べ面積及び階数）及び棟数を示す書面 オ　防災施設の出来形図（協議成立に係る防災施設構造図に設計値と出来形を対照したもの。） カ　擁壁の出来形図（協議成立に係る擁壁の断面図に設計値と出来形を対照したもの。） キ　公共施設に関する工事についての当該施設の管理者又は管理者となるべき者の検査結果を示す書面又は検査の状況を示す書面（検査不要又は検査未実施の場合は、その旨工事完了届出書の余白に記載すること。） ク　工事の施行状況が確認できる写真（第８により整備したもの。） ケ　建築工事工程表 コ　品質管理表
7	安全上の措置に関する計画書（様式第23号）	ア　開発区域位置図（縮尺１／50,000以上） イ　開発行為に関する工事の施行状況を示す図面（工事に着手した場合に限る。） ウ　安全上の措置に関する計画の内容示す図面（工事に着手した場合に限る。） エ　現況写真 オ　その他（廃止に当たって市町が指導した事項がある場合はそれを記載したもの）
8	開発行為に関する工事の廃止の届出書（様式第24号）	ア　開発区域位置図（縮尺１／50,000以上） イ　工事を廃止した土地の現況図（縮尺１／1，000以上（開発区域が20ha以上のものにあっては、縮尺１／3,000以上）とし、工事に着手した場合にあっては、工事に着手した土地の範囲を明示すること。） ウ　安全上の措置に関する計画書に基づく防災施設等の出来形図（承認を受けた防災施設構造図等に計画値と出来形を対照としたもの。）（工事に着手した場合に限る。） エ　公共施設に関する工事についての当該施設の管理者又は管理者となるべき者の検査結果を示す書面又は検査の状況を示す書面（検査不要又は検査未実施の場合は、その旨工事完了届出書の余白に記載すること。）（工事に着手した場合に限る。） オ　現況写真 カ　工事の施行状況が確認できる写真（第８により整備したもの。）（工事に着手した場合に限る。） キ　品質管理表（工事に着手した場合に限る。）
9	開発行為変更協議書（様式第27号）	ア　変更しようとする理由を示す書面 イ　変更事項新旧対照表（変更事項について変更前と変更後を対照したもの。） ウ　変更箇所が確認できる図書（作成要領は第３(1)に準ずる。）
10	開発行為変更届（細則様式第３号の３）	
11	制限区域内における建築の許可申請書（細則様式第４号）	ア　開発区域位置図（縮尺１／50,000以上） イ　許可に係る土地利用計画図 ウ　建築物等の位置図及び配置図（縮尺１／500以上） エ　建築物等の平面図及び立面図（縮尺１／250以上） オ　建築物等の用途、規模、構造（建築面積、延べ面積及び階数）及び棟数を示す書面

区　分		添　付　図　書
12	予定建築物等以外の建築等の許可申請書（細則様式第５号）	ア　本表第11項のアからオに掲げる図書 イ　法第34条各号を適用した場合に同号のいずれか等に該当する理由を示す書面（市街化調整区域内における建築等で許可に係る予定建築物等の用途を変更する場合に限る。）
13	予定建築物等以外の建築等の協議書（様式第34号）	ア　本表第11項のアからオに掲げる図書 イ　法第34条各号を適用した場合に同号のいずれか等に該当する理由を示す書面（市街化調整区域内における建築等で許可に係る予定建築物等の用途を変更する場合に限る。）
14	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議書（様式第35号）	ア　政令第36条第１項第３号を適用した場合に同号に規定された事項に該当する理由を示す書面（地区計画又は集落地区計画（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められているものに限る。）が定められている場合は、その計画図及び計画書の写しを添付すること。） イ　敷地概要書（様式第38号） ウ　位置図（縮尺１／2,500以上） エ　敷地現況図（縮尺１／250以上） オ　公図写し カ　配置図（横断図を含む。）（縮尺１／250以上） キ　敷地求積図（縮尺１／250以上） ク　建築物等の平面図（縮尺１／250以上） ケ　土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。） コ　土地の使用承諾書の写し サ　現況写真（手札判程度）
15	地位の承継届（細則様式第６号）	ア　承継を証する書面（各法人の設置法において、法第34条の２又は法第43条第３項が準用され、国又は都道府県等とみなされるものにあっては、法人の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）も合わせて添付すること。）
16	地位の承継の承認申請書（細則様式第７号）	ア　開発区域内権利者一覧表 イ　資金計画書（様式第６号）（自己の業務用の建築物の建築等を目的とする開発区域の面積が１ha未満の開発行為を除く。なお、国、県等にあっては、予算書の写しを添付すること。） ウ　工事の施行状況を示す書面 エ　地位の承継に関する承諾書（様式41号）

様式第１号（要領第３関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

開発行為協議書

都市計画法第34の２の規定により、開発行為について協議します。

年　　月　　日

静岡県知事様

（協議者）主たる事務所の所在地

名称及び代表者の氏名

電話番号

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年　　月　　日
	6 工事完了予定年月日	年　　月　　日
	7 自己の業務の用に供するもの､その他のものの別	
	8 法第34条を適用した場合に該当となる号及びその理由	
	9 その他必要な事項	
※ 受付番号		
※ 同意に附した条件		
※ 協議成立年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号	

備考　１　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内においては、本協議の成立により、同法第11条の宅地造成に関する工事の協議の成立が不要となること。

２　※印のある欄は記載しないこと。

３　「法第34条を適用した場合に該当となる号及びその理由」の欄は、協議に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。

４　「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

５　「工事着手予定年月日」の欄には、「協議成立の日から」、又は「協議成立の日から何ケ月後」等と記入すること。

６　「工事完了予定年月日」の欄には、「工事着手後何ケ月」等と記入すること。

７　協議書に関する連絡先を欄外に記載すること。

様式第２号（要領第３関係）

設 計 説 明 書

1　事業計画の概要

(1) 事業の目的、内容、効果等事業計画の概要を記載すること。
(2) 既定計画又は将来計画がある場合には、それらとの関連を明記すること。
(3) 市街化調整区域内における開発行為にあっては、法第 34 条を適用した場合に各号のいずれかに該当する理由を記載すること。

2　計画地の現況

(1) 土地の地目別内訳等

区　　分		公簿面積				実測面積	
		既取得地	未取得民有地	未取得公有地	計	面　　積	割　合
宅　　地							
農地	田						
	畑						
	その他						
	小　計						
山　　林							
原　　野							
公共公益用地							
そ の 他 (　　)							
計							

（注）　農地欄のその他には採草放牧地を記入すること。

(2) 計画地の現状

<table>
<tr><td>標　高</td><td colspan="4">最　高　地　　m　～　最　低　値　　m
平　　均　　m　　標　高　差　　m</td></tr>
<tr><td rowspan="5">傾　斜
状　況</td><td>勾　　配</td><td>面　　積</td><td>割　　合</td><td>土地利用方針</td></tr>
<tr><td>0 度～15 度</td><td>㎡</td><td>%</td><td></td></tr>
<tr><td>15 度～30 度</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>30 度～45 度</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>45 度以上</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>地　層
地　質
の概要</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">河　川</td><td rowspan="2">○○○流域
面積　　ha
全体面積の
%</td><td rowspan="2">流末経路</td><td>放流先
中間経路</td><td rowspan="2">例
○○調整池　　○○調整池
↓　　↓
（普）○○川　　（普）○○川
↘　　↙
（二）○　○　川
↓
（二）○　○　川
↓
海</td></tr>
<tr><td>河川法上の
河川又は海</td></tr>
<tr><td>計画地
への交
通　路</td><td>取付ける
認定道路</td><td colspan="3">道　　線　（W＝　　m）
道　　線　（W＝　　m）</td></tr>
<tr><td>進入路区間</td><td colspan="3">W＝　　m　　L＝　　m　　現況地目</td></tr>
</table>

（注）　1　「流末経路」の欄には、放流先から最終の流末河川までを系統ごとに記入すること。また河川の級種別も記入すること。

2　「取付ける認定道路」の欄には、開発区域内の道路が接続する開発区域外の道路又は開発区域内の予定建築物等の敷地が接する開発区域外の道路について記載すること。なお、当該道路を拡幅する場合には、現況幅員及び拡幅後の幅員をそれぞれ記載すること。

3　「進入路区間」の欄には、開発区域内の道路と開発区域外の道路を接続するために設置する道路の区間について記載すること。

(3) 土地利用規制現況等

根拠法令	規制の種別 (地域区分)	面　　積	根拠法令	規制の種別 (地域区分)	面　　積
国土利用計画法		ha	自然公園法		ha
都市計画法			文化財保護法		
農振法 (農用地域)		(　　)	宅地造成等規制法		
森林法					

(注)　1　上記のほか規制を受ける法令については、すべて記入すること。
　　2　国土利用計画法の欄には、土地利用基本計画による地域区分の細区分を記すこと。

3　土地利用計画

(1) 施設計画の概要

	施設名	面　　積	割　合	数量・規模等についての概要説明
営業用施設（自己用を含む）		㎡	%	
	小　　計			
公共施設				
	小　　計			
公益施設				
	小　　計			
その他				
	小　　計			
合計			１００	

住区街区の設定計画（分譲地、工場団地に係るもの）

街区数	街区	最大街区 面　積	㎡	街区最長 辺　長	m
最大区画 面　積	㎡	最小区画 面　積	㎡	平均区画 面　積	㎡
予定建築物	（例）住　宅	集会所	……	その他	合　計
区画数	（例）１２０	２	……	１	１３０

（注）　１　営業用施設

分譲用宅地等計画の主たる目的とした施設。

２　公共施設

計画地内で整備しようとする道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供す貯水施設。

３　公益的施設

計画地内で整備しようとする水道、廃棄物処理施設、バス停、社会福祉施設、医療施設、公民館・集会所、変電所、官公署、教育施設等。

４　そ　の　他

上記１～３に区分されない施設、未利用地。

５　工区を設定する場合には、工区ごとにとりまとめること。

(2)　開発率

施行区域の面積に対する現地形又は現植生を変更する土地の面積の割合を記入すること。

$$\frac{\text{㎡}}{\text{㎡}} \times 100 = \quad \%$$

4　個別計画の明細

(1) 防災計画

区　　分	種　　別	施設概要（構造等）
河川改修	（河川・水路名）	（例）　Ｌ＝○○ｍ、Ｗ＝○○ｍ
防災施設	（調整池）	必要調整容量　　Ｖ＝○○○m^3
	（砂防堰堤）	調整池容量　　Ｖ＝○○○m^3
その他		

（注）　1　開発行為において施行する防災計画を明らかにすること。
2　施設には符号を付す等により図面と対照しやすいようにすること。
3　流末河川について河川名を明示して現況・流下能力及び改修計画を明示すること。
4　水理計算書を添付すること。
5　流出土砂量計算書を添付すること。
6　調整池容量計算書を添付すること（下流の流下能力の検討を含む。）。

(2) 生活用水計画（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為は除く。）

計画給水区分	給水量等	積算の基礎	
		施設ごとの給水人口等	最大給水量
計画年次	年	（例） 分譲宅地 ○区画(戸)×○人＝○人	1人　　m^3／日 ×　　＝
計画給水人口	人		
1日1人当たり給水量	最大　　l／日 平均　　l／日		
1日当たり給水量	最大　　m^3／日 平均　　m^3／日		
時間最大給水量	m^3／時		

(3) 工業用水計画（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為は除く。）

区分／用途	使用水量	積算の基礎
ボイラー用水	㎥／日	
原料用水		
製品処理及び洗浄用水		
冷却用水		
温調用水		
その他		
計		

(4) その他の用水計画

生活用水、工業用水以外の用水を使用する場合は、上記の例に準じて記載すること。

(5) 水源及び水量（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為は除く。）

水源の種別	水量等		備考
水道	水道の名称	最大受水量	分水又は給水承諾書を添付すること。
		㎥／日	
地下水	くみ上げ地点	最大取水量	地下水の採取計画書を添付すること。
		㎥／日	
表流水	河川の名称	最大取水量	水利権許可書又はこれに準ずるものを添付すること。
		㎥／日	

(6) 給水施設計画（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為は除く。）

施設区分	規模・構造等についての説明
(例) 貯水槽 給水管	

(7) 排水施設計画

施設区分	規模・構造	積算の基礎等

（注） 1 雨水と雨水以外の下水、開発区域内と開発区域外とに区分して排水系統ごとに記入すること。

2 4(1) 防災計画に掲げた施設の再掲は、不要である。

(8) 道路計画

道路区分	幅員	延長	勾配			最小曲線半径	(計画)交通量	備考
			最小	最大	平均			
公道の現況	m	m	%	%	%	m	台／日	○○道 ○○～○○線
進入路								市（町）移管道 L＝○m
幹線道路								
支線道路								

（注） 1 「公道の現況」の欄には、開発区域内の道路が接続する開発区域外の道路又は開発区域内の予定建築物等の敷地が接する開発区域外の道路について記載すること。この場合、L＝200mの範囲で記載すること。

2 「進入路」の欄には、開発区域内の道路と開発区域外の道路を接続するために設置する道路について記載すること。

(9) 清掃施設計画

施設区分	処理方法	規模・構造	積算の基礎	備考

（注） 1 し尿・雑排水・ごみに区分して、それぞれの施設計画を明らかにすること。

2 施設の維持管理の責任及び処理水の水質等処理後の状況を備考欄に記入すること。

(10)　　消防用施設計画

施設区分	規模・構造	配置計画

(11)　　その他の施設計画

施設名	説　　明

5　関連公共・公益的施設の整備

施設名	施設管理者	整備計画の明細	協議状況

（注）　1　開発行為に伴って、公共施設又は公益的施設を整備する計画がある場合は、この計画について記載すること。

2　「協議状況」の欄には、当該施設の管理者との協議の状況を記載すること。

6　切土盛土の土量集計

符　　号	施工区域	切　　土	盛　　土	残　土 不足土	残土・不足土の処理方法
		m^3	m^3	m^3	
計					

（注）　1　土量計算書を添付すること。

2　符号は、符号欄と土量計算書と同一のものを付し対照しやすいようにすること。施工区域は適宜区分すること。

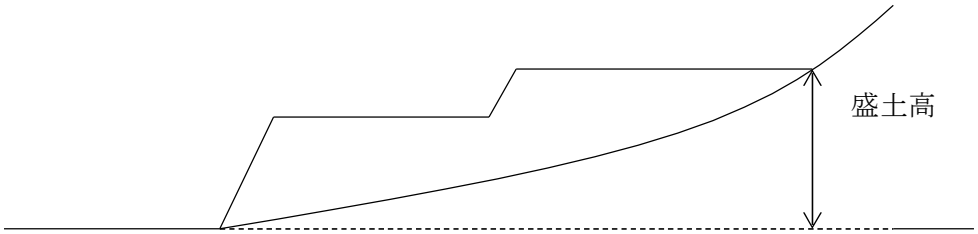
3　計画地外からの土砂の搬入又は、計画地外への土砂の搬出がある場合は、採取地捨土場所、運搬経路、採取方法、捨土方法について明記すること。なお、必要に応じて関係図面を添付すること。

7　地盤・法面・擁壁等の安全対策

(1) 切土・盛土

区　　分	最大切盛高	法勾配	備　　考
切　　土			
盛　　土			

（注）盛土高の計算方法は、下図の例によること。



(2) 法面保護・擁壁

位　　置	区　　分	規模及び構造

(3) 地　　盤

改良箇所	改良方法

8　公園計画

各公園の面積、出入り口の数、勾配、施設計画（利用者の安全確保のための施設、排水施設、植栽、遊戯施設等）等について記載すること。

なお、開発区域の面積が 0.3ha 以上５ha 未満の開発行為であって、政令第 25 条第６号ただし書の規定する開発区域の周辺の状況等が存する場合は、その理由を記載すること。

9　環境保全対策（開発区域の面積が１ha 未満のものは除く。）

(1) 樹木等の保存計画

区　　分	分布状況	保存計画
樹　　木	本 （㎡）	本 （㎡）
樹木の集団	㎡	㎡

（注）　１　樹木とは、高さが 10m以上の健全な樹木をいう。樹木が広範に分布する場合には、数量の単位は、m^2とする。

２　樹木の集団とは、高さが５m以上で、かつ、面積が 300m^2以上の健全な樹木の集団をいう。

３　政令第 28 条の２第１号ただし書の規定するやむを得ない状況が存する場合は、その理由を記載すること。

(2) 表土の復元等の計画

ア　高さが１mを超える切土又は盛土をする土地の面積

区　　分	面　　積
切　　土	㎡
盛　　土	
合　　計	

イ　アの土地に対する表土の復元等の措置　（アの土地の合計の面積が 1,000m^2未満のものは除く。）

区　　分	面　　積
表土の復元	㎡
客　　土	
土壌の改良	
そ　の　他	
合　　計	

(3) 緩衝帯の配置計画

緩衝帯の配置計画、幅員及び緑化の方針について記載すること。

なお、政令第 28 条の３ただし書の規定する開発区域外にある公園、緑地、河川等が存する場合で、緩衝帯の幅員の減少等をしようとする場合は、その理由を記載すること。

10　工事中の災害防止等の計画

(1) 土砂流出防止計画等

区　　分	具体的な対策等
土砂流出・崩壊防止	
水質汚濁防止	
飲料水確保	
交通安全対策	
騒音対策	
その他	

(2) 施工管理体制

（注）　工事中の現場管理体制、特に非常時の連絡体制を記載すること。工事施行者が未定で協議を受ける場合には、工事着手届において明らかにする旨記載し、工事着手届に添付してもよい。

11　施設完成後の管理計画等

	施　設　名	管　理　者	管理方法等
（自己用を含む）営業用施設			
公共施設			
公益的施設			
その他			

（注）　1　3土地利用計画(1) 施設計画の概要に掲げた施設区分に従い、施設完成後の当該施設の管理者及び管理方法等について記載すること。

2　公共施設又は公益的施設であって、公共団体に移管されないものについては、その管理方法等を特に詳細に記載すること。

様式第３号（要領第３関係）

第　　号
年　　月　　日

様

国土交通省所管国有財産部局長
又は公共施設の管理者

都市計画法第 32 条の規定に基づく同意

年　　月　　日付けによる申請については下記のとおり同意します。

記

１　従前の公共施設一覧表（付替をしない場合）

別紙(1)のとおり。

２　付替えに係る公共施設一覧表（付替をした場合）

別紙(2)のとおり。

３　その他（条件等）

（注）　１　別紙には、付替をした場合と、付替しない場合のいずれか一つを添付すること。
２　その他条件等があれば具体的内容を示すこと。
３　開発行為の協議申請のときに添付すること。

別　　紙　(1)

従前の公共施設一覧表（付替道路、水路を設置しない場合）

従前の公共施設の名称	新旧対照図に付した番号	廃止、付替え、拡幅等の別	概要			管理者名　称	所有者の名称	摘　　要
			延　　長	幅　　員（管径）	面　　積			
			m	m	㎡			

（注）　従前の公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記入すること。

別　　紙　(2)

付替えに係る公共施設一覧表（付替道路、水路を設置した場合）

従前の公共施設				付替えに係る公共施設			付替後における従前の公共施設用地の帰属	摘要
名　　称	新旧対照図に付した番号		土地所有者の名称	名　　称	新旧対照図に付した番号			
	番号	地積			番号	地積		

（注）　都市計画法第 40 条第1　項の規定により公共施設の付替えをする場合に記入すること。

記入上の留意点

1　開発区域の公共施設を廃止、拡幅又はそのまま存置する場合には、別紙(1) に記入すること。

2　その他の場合には、別紙(2)に記入し、「付替え後における従前の公共施設用地の帰属」欄には、開発行為の協議をしようとする者を記入すること。また、「摘要」欄には「付替えに係る公共施設」の所有者を記入すること。

様式第４号（要領第３関係）

新設する公共施設一覧表

新設する公共施設の名称	新旧対照図に付した番号	概要			管理者となるべき者の名称	摘要
		延長	幅員(管径)	面積		
		m	m	㎡		

上記のとおり都市計画法第 32 条に規定する協議を了したことを証します。

年　　月　　日

（公共施設管理者）

（注）１　新設する公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記入すること。
２　概要の欄の道路の幅員については有効幅員を、道路の面積については道路敷の面積を記入すること。
３　拡幅の場合は、従前の公共施設の番号、幅員等を摘要の欄に記入すること。

様式第５号（要領第３及び第19関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

開発区域内権利者一覧表

物件の種類	所在及び地番	面　　積	権利の種別	権利者の氏名	同意の有無	摘　　要
		㎡				

（注）１　物件の種類の欄には、土地・建物等の種別を記入すること。
２　権利の種別の欄には、所有権・抵当権等の別を記入すること。
３　同意の有無の欄には、その旨を記入し、協議中の場合はその経過を示す説明書を添えること。
４　同一物件に複数の権利者がいる場合には、全ての権利者について記入すること。

様式第６号（要領第３関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

資金計画書

１　収支計画

（単位　千円）

科目		金額
収入		
	計	
支出	用地費	
	工事費	
	（内訳）	
	整地工事費	
	道路工事費	
	排水施設工事費	
	給水施設工事費	
	防災工事費	
	附帯工事費	
	事務費	
	計	

（注）　処分収入にあっては、単価及び積算の基礎を科目欄に（　）書すること。付帯工事にあっては、工事の種別（緑化費等）を区分して、それぞれについて記入すること。

2　年度別資金計画　　（単位　千円）

科目＼年度		年度	年度	年度	計
支出	事業費				
	用地費				
	工事費				
	附帯工事				
	事務費				
	計				
収入					
	計				
備　　考					

（注）　収入について、予算の状況を示す書面を添付すること。

様式第７号（要領第３関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

工 事 施 行 者 決 定 届

年　　月　　日

静岡県知事　様

（届出者）　主たる事務所の所在地

名称及び代表者の氏名

電話番号

次のとおり工事施行者を定めたので、届け出ます。

記

協議成立年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
工事施行者の氏名及び住所（法人の場合は、名称及び主たる事務所の所在地）	電話番号
法令による登録等	建設業の許可（　　）第　　号

（注）法令による登録等の欄には、建設業法による建設業の許可、建築士法による建築士事務所の登録等について記入すること。

様式第８号（要領第３関係）（用紙 日本産業規格 A4 縦型）

開 発 行 為 審 査 表

申請日	年　月　日	土　木	受付　年　月　日 進達　年　月　日	土地対策課	受付 年　月　日 第　　号

協議者の名称		開発行為地	
開発行為の目的			
区域区分	市街化・調整・非線引・準都市計画都計，準都計以外　用途（　　）	開発面積	㎡
		法第 34 条を適用した場合に該当となる号	
予定建築物等		自己用・非自己用	自己業務用・非自己用
設計者の氏名			

添付図書	項　　目	有無	項　　目	有無	項　　目	有無
	1 開発行為協議書		11 開発区域区域図		21 防災施設構造図	
	2 設計説明書		12 土地利用計画平面図		22 構造計算書	
	3 法第 32 条同意・協議書		13 造成計画平面図		23 安定計算書	
	4 開発区域内権利者一覧表		14 造成計画断面図		24 水理計算書	
	5 資金計画書		15 排水施設計画平面図		25 土地調査書・地盤改良計画書	
	6 工事施行者決定届		16 給水施設計画平面図			
	7 土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）		17 がけの断面図			
	8 開発区域位置図		18 擁壁の断面図			
	9 現況図		19 求積図			
	10 公図写		20 防災工事計画平面図			

項目	審　査　経　過　、　指　示　事　項　、　意　見　等	指示月日	処理月日	補正日数

法第 41 条による指定	有・無	内容	補正日数計　　日

備考	受理月日	施行月日	受理～施行日数	補正日数計	実処理日数	(参考) 標準処理期間
			日	日	日間	３０日間

様式第９号（要領第３関係）（用紙　日本産業規格 A4 縦型）

第　　号

年　　月　　日

様

静岡県知事　○○○○　印

都市計画法第 34 条の２の開発行為について（同意）

都市計画法第 34 条の２の規定に基づき、　　年　　月　　日付けで協議のあった開発行為については、下記により同意します。

開発行為の概要	1　開発区域に含まれる地域の名称、地番		
	2　開発行為の目的及び開発区域の面積		平方メートル
	3　予定建築物等の用途		
	4　工事施行者住所氏名		
	5　工事着手予定年月日	年　　月　　日	
	6　工事完了予定年月日	年　　月　　日	
	7　自己の業務の用に供するもの、その他のものの別		
	8　法第 34 条を適用した場合に該当となる号及びその理由		
	9　その他必要な事項		
同意に付した条件			

様式第10号(要領第5関係)(用紙　日本産業規格A4縦型)

工　事　着　手　届

年　　月　　日

静岡県知事　様

(開発者)　主たる事務所の所在地

名称及び代表者の氏名

電話番号

開発行為の工事に着手しますので、届け出ます。

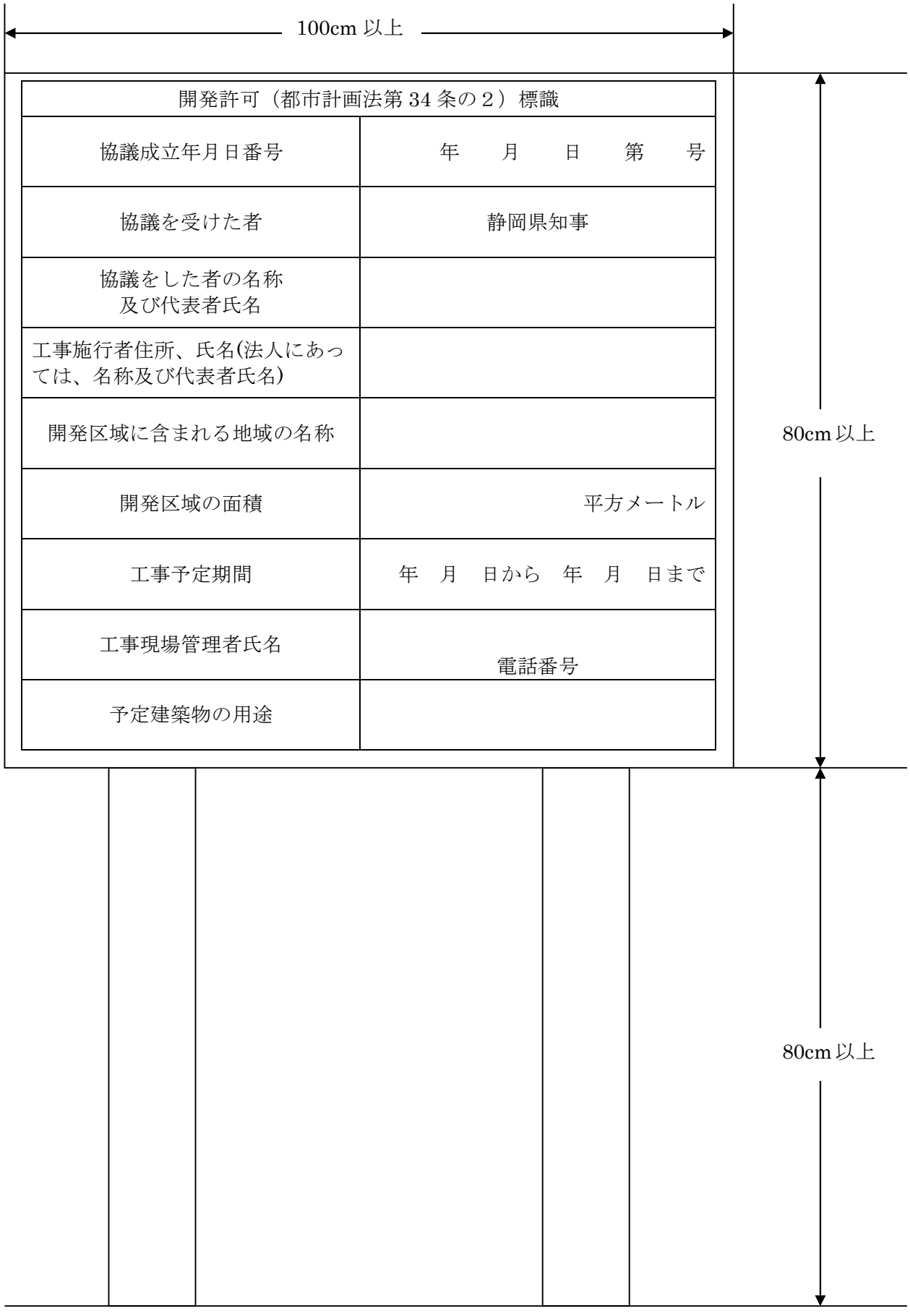
協議成立年月日及び番号		年　　月　　日　　第　　号
開発区域に含まれる地域の名称		
工事着手完了予定年月日		年　　月　　日　　着　　手 年　　月　　日　　完了予定
工事施行者	氏名	
	住所	
	連絡場所	電話番号
現場管理者	氏名	
	住所	
	連絡場所	電話番号

様式第 11 号(要領第５関係)(用紙日本産業規格 A4 縦型)

工　　程　　表

工種	細別	数量	単位	月			月			月			月			月			月			月			月			月		
				1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～	1～10	11～20	21～
通計歩合	%																												

様式第 12 号(要領第 6 関係)



開発許可（都市計画法第 34 条の２）標識	
協議成立年月日番号	年　月　日　第　号
協議を受けた者	静岡県知事
協議をした者の名称 及び代表者氏名	
工事施行者住所、氏名(法人にあっては、名称及び代表者氏名)	
開発区域に含まれる地域の名称	
開発区域の面積	平方メートル
工事予定期間	年　月　日から　年　月　日まで
工事現場管理者氏名	電話番号
予定建築物の用途	

様式第13号（要領第９関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

工事完了届出書

年　　月　　日

静岡県知事　様

（開発者）　主たる事務所の所在地

名称及び代表者の氏名

電話番号

都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事（協議成立年月日及び番号　　年　　月　　日　第　　号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

１　工事完了年月日　　年　　月　　日

２　工事を完了した開発区域又は

　　工区に含まれる地域の名称

※　受付年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
※　検査年月日	年　　月　　日
※　検査結果	合　　否
※　検査済証交付年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
※　工事完了公告年月日	年　　月　　日

備考　※印のある欄は記載しないこと。

様式第14号（要領第９関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

公共施設工事完了届出書

年　　月　　日

静岡県知事　様

（開発者）主たる事務所の所在地

名称及び代表者の氏名

電話番号

都市計画法第36条第１項の規定により、公共施設に関する工事（協議成立年月日及び番号　　年　　月　　日　第　　号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

１　工事完了年月日　　年　　月　　日

２　工事を完了した公共施設が存する開発

区域又は工区に含まれる地域の名称

３　工事を完了した公共施設

※　受付年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
※　検査年月日	年　　月　　日
※　検査結果	合　　否
※　検査済証交付年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
※　工事完了公告年月日	年　　月　　日

備考　※印のある欄は記載しないこと。

様式第15号（要領第９関係）（用紙　日本産業規格A4縦型）

開発行為に関する工事の完了検査結果書

協議成立番号	第　　号	開発区域の名　　称	
協議成立年月日	年　　月　　日	着手　年月日 完了　年月日	年　　月　　日　着手 年　　月　　日　完了
開　発　者		検査年月日	年　　月　　日
工事施行者		検　査　員	
		検査立会人	

検　　査　　結　　果	
手直工事	
指示事項	
手直事項等の確認（再検査）	
手直工事（指示事項）完了報告受付年月日	年　　月　　日
確認方法及び確認年月日	確認方法　現場検査・写真・その他（　　） 確認年月日　　年　　月　　日
備　考	

様式第16号（要領第９関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

手直工事（指示事項）完了報告書

年　　月　　日

静岡県知事　様

（報告者）　主たる事務所の所在地
名称及び代表者の氏名
電話番号

開発行為に関する　手直工事／指示事項　（協議成立年月日及び番号　　年　月　日　第　　号）が下記のとおり完了しましたので、開発行為協議等事務処理要領第９(3)の規定に基づき報告します。

記

１　開発行為の場所

２　完了検査年月日　　年　　月　　日

３　手直工事

４　指示事項

５　手直工事（指示事項）完了年月日　　年　　月　　日

様式第17号（要領第９関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

交通基盤部土地対策課長　様

○○土木事務所長

手直工事（指示事項）完了検査の報告について

このことについて、下記事業に係る手直工事（指示事項）の完了を確認したので、開発行為協議等事務処理要領第９(4)の規定に基づき報告します。

記

1　協議成立年月日及び番号　　年　　月　　日　　第　　号

2　開発者の住所及び名称

3　開発行為の場所

4　工事施行者

5　手直工事

6　指示事項

7　手直工事（指示事項）完了年月日　　年　　月　　日

8　検査年月日　　年　　月　　日

様式第18号（要領第９関係）（用紙　日本産業規格A4縦型）

開発行為に関する工事の検査済証

第　　号
年　　月　　日

静岡県知事　○○○○　印

下記の開発行為に関する工事は、　　年　　月　　日検査の結果都市計画法第34条の２の規定により成立した協議の内容に適合していることを証明します。

記

１　協議成立年月日及び番号　　年　　月　　日　　第　　号

２　開発区域又は工区に
　　含まれる地域の名称

３　協議をした者の住所及び名称

様式第19号（要領第９関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

公共施設に関する工事の検査済証

第　　号
年　　月　　日

静岡県知事　○○○○　印

下記の公共施設に関する工事は、　　年　　月　　日検査の結果都市計画法第34条の２の規定により成立した協議の内容に適合していることを証明します。

記

１　協議成立年月日及び番号　　年　　月　　日　　第　　号

２　工事を完了した公共施設が
存する開発区域又は工区に
含まれる地域の名称

３　工事を完了した公共施設

４　協議をした者の住所及び名称

様式第 21 号（要領第 10 関係）（用紙　日本産業規格 A4 縦型）

開発区域内における建築等制限解除審査表

申請日	年　月　日	市町	受付　年　月　日 進達　年　月　日	土木	受付　年　月　日 進達　年　月　日	土　地 対策課	受付　年　月　日 都 土 第　　号

申請者の住所	
申請者の氏名	
開発行為の協議成立年月日及び番号 （開発行為の許可年月日及び番号）	年　　月　　日　　第　　号
開発行為の目的	
開発区域に含まれる地域の名称	
建築制限の解除を 申請する土地の区域	

図書	1　土地利用計画図		2　建築物等の位置図、配置図	
	3　棟別一覧表		4　建築物等の図面（平面、立面等）	

棟　別　概　要

棟	用　途	構　造	規　模			備　考
			階　数	建築面積	延面積	

建築等の予定工期	着手　　年　　月　　日　　完了　　年　　月　　日
申請の理由	
建築等制限解除の適否の理由	

様式第 22 号（要領第 10 関係）（用紙　日本産業規格 A4 縦型）

第　　号

年　　月　　日

様

静岡県知事　○○　○○　印

開発区域内における建築等の制限解除について

年　　月　　日付けで申請のあったこのことについては、都市計画法第 37 条第１号の規定に基づき、下記のとおり建築等の制限を解除します。

記

１　開発行為の協議成立年月日及び番号　　年　　月　　日　　第　　号
（開発行為の許可年月日及び番号）

２　開発区域に含まれる地域の名称

３　建築等の制限を解除する土地の区域

４　予定建築物等の用途、規模、構造、棟数

５　解除に付した条件

当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは当該工区）の工事の検査済証の交付を受けるまでは、建築物等は使用してはならない。

様式第23号（要領第12関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

安全上の措置に関する計画書

年　　月　　日

静岡県知事　　様

（開発者）　主たる事務所の所在地

名称及び代表者の氏名

電話番号

次のとおり安全上の措置に関する計画書を作成したので提出します。

開発行為の協議成立年月日及び番号	
開発区域に含まれる地域の名称	
開発行為に関する工事の施行状況	
安全上の措置に関する計画の内容	

添付書類

１　開発行為に関する工事の施行状況を示す図面

２　安全上の措置に関する計画の内容を示す図面

様式第24号（要領第13関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年　　月　　日

静岡県知事　　様

（届出者）　主たる事務所の所在地

名称及び代表者の氏名

電話番号

都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事（協議成立年月日及び番号　年　　月　　日　　第　　号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

1　開発行為に関する工事を廃止した年月日　　年　　月　　日

2　開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称

3　開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積

4　工事の廃止の理由

様式第 25 号（要領第 13 関係）（用紙　日本産業規格 A4 縦型）

開発行為工事廃止届受理審査表

申請日	年　月　日	市町	受付　年　月　日 進達　年　月　日	土木	受付　年　月　日 進達　年　月　日	土　地 対策課	受付　年　月　日 第　　号

届出者の住所	
届出者の名称	
開発行為の協議成立年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
開発区域に含まれる地域の名称	

添付図書	項　　目	有無	項　　目	有無
	1　開発区域位置図		4　公共施設に関する工事について当該施設の管理者又は管理者となるべき者の工事の検査結果を示す書面等	
	2　現況図		5　現況写真	
	3　安全上の措置に関する計画書に基づく防災施設等の出来形図		6　工事施行写真	

棟　　別　　概　　要

工事着手年月日	年　　月　　日　・　未着手
工事廃止年月日	年　　月　　日
現地確認年月日	年　　月　　日　・　現地確認不要

工事廃止の理由

安全上の措置に関する計画書に基づく防災施設等の内容及びその適否

公共施設に関する工事について当該施設の管理者又は管理者となるべき者の工事の検査等の状況

様式第26号（要領第13関係）（用紙　日本産業規格A4縦型）

第　　号

年　　月　　日

様

静岡県知事　○○　○○　印

開発行為に関する工事の廃止の届出書の受理について

年　　月　　日付けで届出のあった都市計画第法38条の規定に基づく開発行為に関する工事（協議成立年月日及び番号　　年　　月　　日　　第　　号）の廃止の届出書を受理したので通知します。

様式第 27 号(要領第 14 関係)(用紙　日本産業規格 A4 縦型)

開 発 行 為 変 更 協 議 書

年　　月　　日

（開発者）主たる事務所の所在地

名称及び代表者の氏名

電話番号

都市計画法第35条の２第４項の規定により、開発行為の変更について協議します。

区　　分		変　　更　　前	変　　更　　後
開発行為の変更の概要	開発区域に含まれる地域の名称		
	開発区域の面積	平方メートル	平方メートル
	予定建築物等の用途		
	工事施行者住所氏名		
	法第34条を適用した場合に該当となる号及びその理由		
	その他必要な事項		
変　更　の　理　由			
開発行為の協議成立年月日及び番号		年　月　日　第　号	
＊　受　付　番　号		年　月　日　第　号	
＊　変更の同意に付した条件			
＊　変更の協議成立年月日及び番号		年　月　日　第　号	

（注）１　＊印のある欄は、記載しないこと。

２　「法第34条を適用した場合に該当となる号及びその理由」の欄は、協議に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。

３　「その他必要な事項」の欄は、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

４　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を伴う場合には、「開発行為変更届」を添付すること。

様式第 28 号（要領第 14 関係）（用紙　日本産業規格 A4 縦型）

開発行為変更協議審査表

申請日	年　月　日	土　木	受付　年　月　日 進達　年　月　日	土地対策課	受付　年　月　日 第　　号

開発者の名称		開発行為地	
開発行為の目的			
区域区分	市街化･調整･非線引･準都市計画都計, 準都計以外　用途(　　)	開発面積	
		法第 34 条を適用した場合に該当となる号	
予定建築物等		自己用・非自己用	自己業務用・非自己用
設計者の氏名			

変更の概要

添付図書	項　　目	有無	項　　目	有無	項　　目	有無
	1 開発行為変更協議書		11 開発区域区域図		21 防災施設構造図	
	2 変更理由書及び新旧対照表		12 土地利用計画平面図		22 構造計算書	
	3 設計説明書		13 造成計画平面図		23 安定計算書	
	4 法第 32 条同意・協議書		14 造成計画断面図		24 水理計算書	
	5 開発区域内権利者一覧表		15 排水施設計画平面図		25 土地調査書・地盤改良計画書	
	6 資金計画書		16 給水施設計画平面図			
	7 土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）		17 がけの断面図			
	8 開発区域位置図		18 擁壁の断面図			
	9 現況図		19 求積図			
	10 公図写		20 防災工事計画平面図			

項目	審査経過、指示事項、意見等	指示月日	処理月日	補正日数

法第 41 条による指定	有･無	内容	補正日数計　　日

備考	受理月日	施行月日	受理～施行日数	補正日数計	実処理日数	(参考) 標準処理期間
			日	日	日	３０日間

様式第 29 号（要領第 14 関係）（用紙　日本産業規格 A4 縦型）

第　　号
年　　月　　日

様

静岡県知事　○○　○○　印

開発行為の変更について（同意）

年　　月　　日付けで協議のあった開発行為の変更については、都市計画法第 35 条の２第４項の規定に基づき、下記により同意します。

区　　分		変　更　前	変　更　後
開発行為の変更の概要	開発区域に含まれる地域の名称		
	開発区域の面積	平方メートル	平方メートル
	予定建築物等の用途		
	工事施行者住所氏名		
	法第３４条を適用した場合に該当となる号及び該当する事項		
	その他必要な事項		

同意に付した条件

様式第 33 号（要領第 16 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

様

静岡県知事　○○　○○　印

開発区域内における建築等の許可について

年　　月　　日付けをもって申請のあったこのことについては、都市計画法第 41 条第 2 項ただし書
第 42 条第 1 項ただし書
の規定により、下記のとおり許可します。

記

1　開発行為の許可（協議成立）年月日及び番号

2　建築等をしようとする場所

3　建築物等の用途、規模、構造、棟数

4　許可の条件

様式第 34 号(要領第 17 関係)(用紙　日本産業規格 A4 縦型)

予定建築物等以外の建築等の協議書

年　　月　　日

静岡県知事　様

（協議者）主たる事務所の所在地

名称及び代表者の氏名

電話番号

都市計画法第42条第２項の規定により、予定建築物等以外の建築等について協議します。

開発行為許可（協議成立）年月日及び番号	年　月　日　第　号
開発区域に含まれる地域の名称	
開発行為許可を受けた者（協議をした者）の氏名又は名称	
予定建築物等の用途	
予定建築物等以外の建築物等の用途又は用途変更しようとする建築物等の用途	
協議の理由	

様式第35号（要領第17関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議書

都市計画法第43条第３項の規定により、（建築物／第一種特定工作物）の（新築／改築／用途の変更／新設）について協議します。

年　　月　　日

静岡県知事　様

（協議者）　主たる事務所の所在地

名称及び代表者の氏名

電話番号

1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途、規模、構造及び棟数	
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途	
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第１号から第10号まで又は令第36条第１項第３号ロからホまでを適用した場合にそのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	
5	その他必要な事項	

※　受付年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号
※　同意に付した条件	
※　協議成立年月日及び番号	年　　月　　日　　第　　号

備考　１　※印のある欄は記載しないこと。

２　「その他必要な事項」の欄には、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をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

様式第 36 号（要領第 17 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４横型）

敷 地 概 要 書

申請者の氏名	
設計者（作成者）の氏名	
設計者（作成者）の住所	
設計者（作成者）の TEL	－（　　）－

土地	土地の現況等	地目				権利の内容	面積			
		公簿		現況			公簿	m²	実測	m²
令第一三六条第一項 下水の排出等	下水の処理方法	汚水				雨水				
	排水施設の規模・構造	名称及び規模				構造				
	放流先の状況・名称・管理者	放流先の状況（放流先までの距離）		（　　m）		名称		管理者		

令第一三六条第一項第一号ロ関係 地盤の改良等の安全対策関係	地盤の改良、擁壁の設置等 安全上必要な措置の要否	要	土地の状況	地盤の軟弱な土地	がけくずれ又は出水のおそれの多い土地	その他左に類する土地（災害危険区域急傾斜地崩壊危険区域等）
			上記土地に対する安全上必要な措置の方法			
		必要としない地盤の状況				
	許可(承諾)等の手続の概要・経緯					

建築基準法第四三条関係 接続道路	建築基準法第 42 条該当号	第１項該当号及び名称	１号　２号　３号　４号　５号			名称及び位置の指定年月日等		
		第２項該当		必要な道路の後退線の距離		(イ) 道路の中心線から　m　(ロ) がけ等の境界線から　m		
	接続する位置・道路の幅員・管理者	敷地が接続する位置（路地状敷地である場合はその距離）		敷地の側（　m）		幅員（路地状敷地である場合はその幅員）	m（　m）	管理者
	許可(承諾)等の手続の概要・経緯							

その他	他の法令等による許認可の有無及び手続の概要・経緯（河川・道路の関係を除く。）	

様式第37号（要領第17関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号

年　　月　　日

様

静岡県知事　○○　○○　印

開発区域内における建築等の同意について

年　　月　　日付けをもって協議のあったこのことについては、都市計画法第42条第２項の規定により、下記のとおり同意します。

記

１　開発行為の許可（協議成立）年月日及び番号

２　建築等をしようとする場所

３　建築物等の用途、規模、構造、棟数

４　同意の条件

様式第 38 号（要領第 17 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号

年　　月　　日

様

静岡県知事　○○　○○　印

市街化調整区域内における建築等の同意について

このことについて、都市計画法第 43 条第３項の規定により、下記のとおり同意します。

記

１　建築等の場所
２　敷地面積
３　建築物等の用途 （規模、構造、棟数）
４　相当号　都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号　（イ（法第 34 条第　　号） ロ、ハ、ニ、ホ）
５　条　　件

様式第41号（要領第19関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

地位の承継に関する承諾書

平成　　年　　月　　日

被承継人　主たる事務所の所在地

名称及び代表者の氏名

次のとおり、協議が成立している開発行為に係る地位の承継について承諾します。

１　開発行為の協議成立（許可）年月日及び番号

年　　月　　日
第　　号

２　開発区域に含まれる地域の名称及び開発区域の面積

㎡

３　承継人の主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名

様式第 42 号（要領第 19 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

様

静岡県知事　○○　○○　印

地位の承継の承認について

年　　月　　日付けで申請のあったこのことについては、都市計画法第 45 条の規定に基づき、下記のとおり承認します。

記

1　開発行為の協議成立（許可）年月日及び番号

2　開発区域に含まれる地域の名称

3　被承継人の住所及び氏名

4　自己の業務の用に供するもの、
その他のものの別

5　承継年月日

6　承認に付した条件

様式第43号（要領第20関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

開発登録簿

市町名		番号	

当初協議	協議成立番号	第　　号	承継承認番号	第　　号	
	協議成立年月日	年　月　日	承継承認年月日	年　月　日	
	協議をした者の住所及び氏名		承継人の住所及び氏名		
	工事施行者の住所及び氏名		区域等 地域	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・準都市計画区域・都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域 用途地域（　　）	
	開発区域に含まれる地域及び面積	面積　　㎡			
	予定建築物等の用途		工区	位置	工区面積㎡ / 変更工区面積㎡
	法第41条の規定による制限の内容				
	工事予定期間				

変更協議	協議成立番号	第　　号	第　　号
	協議成立年月日	年　月　日	年　月　日
	変更の内容		
建築制限解除	承認番号	第　　号	第　　号
	承認年月日	年　月　日	年　月　日
	建物概要		

工事完了検査	検査済証番号	第　　号	第　　号	第　　号
	検査済証年月日	年　月　日	年　月　日	年　月　日
	完了公告年月日	年　月　日	年　月　日	年　月　日
	摘　　要			

備考	

様式第 44 号（要領第 22 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

交通基盤部長　様

○○土木事務所長

○○○○○○について

このことについて、○○○○○○から別添のとおり○○があったので、下記のとおり意見を付して送付します。

記

（注）　土木事務所長が「開発行為協議書」、「開発区域内における建築等制限解除申請書」、「開発行為変更協議書」、「制限区域内における建築の許可申請書」、「予定建築物等以外の建築等の許可申請書」、「予定建築物等以外の建築等の協議書」、「建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議書」又は「地位の承継の承認申請書」を交通基盤部長に送付する場合に使用すること。

様式第 45 号（要領第 22 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

交通基盤部長　様

○○土木事務所長

○○○○○○○届（報告、届出）について

このことについて、○○○○○○から別添のとおり届出（報告）があったので送付します。

記

（注）　土木事務所長が「工事着手届」、「工程報告書」、「工事完了届」、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」、「開発行為変更届」又は「地位の承継届出書」を交通基盤部長に送付する場合に使用すること。

様式第 46 号（要領第 22 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

交通基盤部長　様

○○土木事務所長

安全上の措置に関する計画書について

このことについて、○○○○○○から別添のとおり計画書の提出があったので送付します。

記

（注）　土木事務所長が「安全上の措置に関する計画書」を交通基盤部長に送付する場合に使用すること。

様式第 47 号（要領第 22 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静 岡 県 交 通 基 盤 部 長
静岡県〇〇土木事務所長　様

〇〇市町長　〇〇　〇〇

地位の承継届について

このことについて、〇〇〇〇〇〇から別添のとおり届出があったので送付します。

（注）　市町長が「地位の承継届」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第 48 号（要領第 22 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静 岡 県 交 通 基 盤 部 長
静岡県〇〇土木事務所長　様

〇〇市町長　〇〇　〇〇

工事完了届について

このことについて、〇〇〇〇〇〇から別添のとおり届出があったので送付します。

なお、本届出に関わる本市（町）管理に係る公共施設に関する工事の検査状況を、参考までに、付記します。

記

１　市町の管理に係る公共施設に関する工事の検査状況

２　市町の管理に帰属することとなる公共施設に関する工事の検査状況

（注）１　検査を実施している場合には、その旨及び結果を記載すること。
２　検査を実施していない場合には、その旨及び予定を記載すること。
３　検査を実施しない場合には、その旨及び理由を記載すること。
４　市町長が「工事完了届書」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第 49 号（要領第 22 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静 岡 県 交 通 基 盤 部 長
静岡県〇〇土木事務所長　様

〇〇市町長　〇〇　〇〇

建築等制限解除申請について

このことについて、〇〇〇〇〇〇から別添のとおり申請があったので、送付します。

なお、本件申請に関わる本市（町）の管理に係る公共施設に関する工事の施行状況等を、参考までに、下記のとおり付記します。

記

１　市町の管理に係る公共施設に関する工事の検査状況又は進捗状況

２　市町の管理に帰属することとなる公共施設に関する工事の検査状況又は進捗状況

３　その他

（注）　市町長が「建築等制限解除申請書」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第 50 号（要領第 22 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静 岡 県 交 通 基 盤 部 長
静岡県〇〇土木事務所長　様

〇〇市町長　〇〇　〇〇

開発行為に関する工事の廃止の届出について

このことについて、〇〇〇〇〇〇から別添のとおり届出があったので送付します。

なお、本件開発行為に関する工事において施行された本市（町）の管理に係る公共施設に関する工事の施行状況等を、参考までに、下記のとおり付記します。

記

１　市町の管理に係る公共施設に関する工事の施行状況

２　工事の廃止に当たっての市町の指導事項

３　その他

（注）　市町長が「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第51号（要領第22関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静岡県交通基盤部長
静岡県○○土木事務所長　様

○○市町長　○○　○○

制限区域内における許可申請
予定建築物等以外の建築等の許可申請について

このことについて、○○○○○○から別添のとおり申請があったので、送付します。

（注）　市町長が「制限区域内における建築の許可申請書」又は「予定建築物等以外の建築等の許可申請書」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

様式第 52 号（要領第 22 関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静 岡 県 交 通 基 盤 部 長
静岡県〇〇土木事務所長　様

〇〇市町長　〇〇　〇〇

地位の承継の承認申請について

このことについて、〇〇〇〇〇から別添のとおり申請があったので送付します。

（注）　市町長が「地位の承継の承認申請書」を交通基盤部長又は土木事務所長に送付する場合に使用すること。

第６節　開発行為等事務処理関係通知

この節においては、以下の通知を掲載している。

1　農地部局との調整 231
・市街化調整区域の開発行為並びに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と農地転用について（S49.05.28 建築 188 市町村長あて土木部長）
・都市計画区域内の開発行為に係る農地転用について（S50.06.03 土地 167 市町村長・土木所長あて都市住宅部長）

2　流末河川にかかる審査責任区分 231
・「開発行為に関する流末河川の審査等の分担について」の了解事項（覚書）の送付について（S51.07.22 土地 178 土木所長あて土地対策課長）

3　開発許可後の進行管理及び許可の取消（撤回） 232
・都市計画法による開発許可制度の運用の適正化について（S54.10.13 土地 265 土木所長・委任 4 市長あて土地対策課長）

4　市町の申請書受付に係る権限 234
・市町村における開発許可申請の受付事務について（H13.06.18 事務連絡 土木事務所都市計画課あて土地対策室）

5　開発許可事務の迅速化 235
・開発許可事務の迅速化について(H13.10.18 都土 97 土木所長（９市：参考送付）あて土地対策室長）

6　添付図書の簡素化 235
・開発許可申請及び土地利用事業承認申請の添付書類及び図面等の統一化・共同利用等について（H13.10.18 都土 98 市町村土地利用事業担当課長（中核市等９市・土木事務所に参考送付）あて土地対策室長）

7　区画の変更の運用基準 236
・区画の変更の運用基準の明確化について（H17.03.31 都土 163 土木所長（中核市・特例市・事務処理市に参考送付）あて土地対策室長）
所長あて都市住宅部長）

8　行政書士による代理申請について 238
・開発許可申請等を行政書士が代理申請する場合の記載事例について（H23.12.01 都土 180 土木所長（政令市・特例市を除く市町に参考送付）あて土地対策課長）

1　農地部局との調整

・市街化調整区域の開発行為並びに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と農地転用について（S49.05.28 建築 188 市町村長あて土木部長）

上記の件については、以前より農地転用許可権者と協議して行っているが、農業振興地域、特に農用地の指定区域については、農地転用が不可能な場合があるので、貴職におかれては、農業委員会並びに農地担当課と充分調整の上、申請されるようされたい。

・都市計画区域内の開発行為に係る農地転用について（S50.06.03 土地 167 市町村長・土木所長あて都市住宅部長）

このことについては、以前より農地転用許可権者と協議を行っているが、農業振興地域（特に農用地の指定区域）においては、農地転用が不可能な場合があり又事務専決範囲が開発行為許可と相違するので下記の点に留意し指導、監督をお願いします。

記

1　申請地が農地の場合又は農地が含まれる場合は、地元農業委員会、土地改良事務所、農地担当課等関係機関と十分調整を図ること。

2　農地転用許可の土地改良事務所長専決の範囲は、1,000 ㎡以下であるので、現地調査依頼書の送付等関連協議の方法等について当該面積に応じ十分留意し行うこと。

2　流末河川に係る審査責任区分

・「開発行為に関する流末河川の審査等の分担について」の了解事項（覚書）の送付について

（S51.07.22 土地 178 土木所長あて土地対策課長）

別添写しの通り河川課と標記について覚書を結んだので送付します。

開発行為に関する流末河川の審査等の分担についての了解事項（覚書）

昭和 51 年 7 月 22 日

河　第 296 号

土地第 178 号

土 木 部 河 川 課 長

都市住宅部土地対策課長

河川課長及び土地対策課長は、都市計画法にもとづく開発行為の許可に関する流末河川（普通河川を含む。以下同じ。）の審査の責任の分担について下記のとおり了解するとともに、関係機関を指導するものとする。

記

1　取決めをする理由

昭和 50 年４月１日施行の改正都市計画法により、開発行為の許可制度が都市計画区域全域に適用され、県土地利用対策委員会の審査と開発行為の審査が重複することとなったため、審査の一元化を図る必要性が生じてきた。又従来、重複審査の課程において、開発行為における流末河川の審査等についても、県土地利用対策委員会が責を負うのか、法律行為である開発行為で責を負うのか、県内部において明確な取決めがなされていなかった。そのため今後、流末河川の審査の責任については次の区分により行うものとする。

2　審査区分

(1)　静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱（以下「要綱」と言う。）第 3 条に規定

する土地利用事業で、都市計画法にもとづく開発行為の審査についての指導監督及び許可の責任は開発行為の許可担当課である土地対策課とする。

なお、必要と認められるものについては河川課に合議を行い、河川行政との調和を図るものとする。

(2) 要綱第６条に規定する土地利用事業で、都市計画法にもとづく開発行為の審査についての指導監督及び許可の責任は河川課とする。

なお、必要と認められるものについては土地対策課に合議を行い、都市行政との調和を図るものとする。

３ 適用の時期

この了解事項は昭和51年８月１日から適用する。

３ 開発許可後の進行管理及び許可の取消（撤回）

・都市計画法による開発許可制度の運用の適正化について（S54.10.13 土地265 土木所長・委任4市長あて土地対策課長）

このことについて、別添のとおり通達（S54.07.25 建設省計民発17）があったので、本通達の趣旨を十分体して法の運用の適正化を図られたい。

なお、別添通達における本県の運用及び通達の内容の留意点を付記したので、（土木あて）上記通達の趣旨とともに運用の適正化を図られたい。（委任市あて）参考までに送付する。

３ 開発許可後の進行管理等について

通達の①から⑦の方針により進行管理の強化に努められたい、とのことであるが、この運用にあたっての留意点等を念のため申し添える。

① 開発許可後の工事の施行状況の把握について

法施行細則（S45.07 県規則48）第４条（工程報告）及び開発行為等事務処理要領第７（同）において、許可を受けた者に報告義務を課し、その手続を定めているが、現状ではこの規定等が生かされていないので、工程報告について「知事の指定する工程」を別途定めて通知する予定である。

② 工事完了公告前の建築防止について

③ 市街化調整区域における開発許可、建築許可後の用途の変更について

②及び③については、通達の指針により進行管理に努められたい。

なお、法第81条の規定による監督処分では、

ア この法律の規定によってした許可、認可、承認、確認に対しての取り消し、変更、効力の停止、条件の変更、新条件の付与

イ 建築物その他の工作物物件に対しての改築、移転、除却

ウ 違反を是正するための必要な措置

を行うことができること（第１項）。また、これらの処分をし、又は必要な措置を命じようとするときは、あらかじめ処分又は措置を命ずべき者について、聴聞を行わなければならず、この手続を欠いた命令は無効であるので注意すること（第２項）。

「告発」とは、捜査機関に対して犯罪事実を申告し、その捜査及び訴追を求めることであり、検察官又は司法警察員に対してすることを要する。その方法は、必ずしも書面でする必要はなく、口頭でもよいが、書面ですべきである。

本条第1項の規定による命令に違反した者は、1年以下の懲役又は20万円以下の罰金に処せ　られる（法第91条）。

④　工事完了予定年月日を過ぎてなお工事完了の届出がないものについて

⑤　上記指導に従わない場合について

まず、「工事完了予定年月日を過ぎてなお工事完了の届出がない」場合の期間は、開発許可した案件に応じて適宜判断されたい。また、報告を求める場合の「相当の期間」は、開発許可した案件により異なるが最低1週間以上は必要である。

また、上記指導にかかわらず工事完了又は廃止の手続について、時期を明らかにしない開発者については、通達の方針により勧告を行うこと。

法第80条の規定に基づき報告を求め又は勧告する場合、その相手方は本法による許可又は承認を受けた者であり、それ以外の者は対象にならないこと。また、報告を求め、又は勧告する内容は本法の施行のため必要な限度に限られる。さらに、相手方が報告の求めに応ぜず虚偽の報告をした場合は、法第93条第1号の規定により処罰される（勧告を除く。）こととなるので、本法の規定を根拠とする旨を明示して行うこと。

⑥　廃止の意志がありながら廃止の手続をしない者等についての許可を取り消すことについて

本法の規定により開発許可を取り消す場合その要件は、法第81条第1項各号に規定されており本法における唯一の根拠規定であり、その内容は、いずれも義務違反（権利・利益を与えられた者がその権利・義務に伴って守らなければならない義務に違反する）を取消し等の原因としている。

上記のように本条が許可を取り消す場合における唯一の根拠規定であるとすると、本項の事情によって許可を取り消す場合、当然、本項の事情が同条第1項各号の一に該当しなければならないと思われ、かつ、具体的に何号に該当しているかを確認しなければならない。しかし、非常に難しい問題である。例えば上記④及び⑤における法第80条の規定による「報告を求めること」又は「勧告を行うこと」が同条第1項第1号後段の「処分」に該当し、「報告の求めに応じない」等が「処分に違反した」といえるか疑問である。とすると、通達でいう「許可を取り消すこと。」は何を根拠に述べているのであろうか。

一般的に法令上取消しといわれている中には、学問上では「取消し」と「撤回」とに区分している。前者は、一応有効に成立している行政行為（処分）について、その成立に瑕疵があることを理由としてその効力を失わしめることをいい、既往に溯って行為がなされなかったと同様の状態に復せしめる行為である。後者は、有効かつ瑕疵なく成立した行政行為（処分）を事後に生じた事由にもとづき、将来にわたり、その効力を失わせる行為である。

行政行為（処分）の取消しには相手方の要請に基づいて行われるもの（不服申立て、審査請求、異議申立て等）と行政庁の職権によって行うものとがあり、取消権者は、不服申立ての場合にあってはそれぞれ法律の定める行政庁（審査庁等）、取消訴訟の場合にあっては裁判所であり、職権による取消の場合にあっては処分庁（当該行政行為（処分）をした行政庁）である。これに対し撤回は職権によってのみ処分庁のみがこれをなし得る。

「撤回」権には一定の制限があるが、行政行為（処分）が一旦適法有効になされた後においても、事情が変遷し、それを存続せしめることが公益に適合しないことになった場合においては、これを公益に適合せしめるために、原則として、これを撤回することができるとされている。すなわち、撤回原因は、公益目的と撤回を必要とする事情の変遷にあり、撤回権者は上

述のとおりである。

「撤回」権の制限あるいは「撤回権」そのものの一つひとつ挙げることは差しひかえるが、すでに述べたように、本項の事情が、法第81条第1項各号の一に該当しないとみられるにもかかわらず、「許可を取り消すこと。」とした通達の根拠は、廃止の意志があり、法第80条の規定に基づく指導・勧告にもかかわらず、現状（許可の状態）のまま放置しておくことが（災害の危険等）許可をした目的に合致しているかどうかを比較したうえで許可を取り消す（撤回）ことができるとした、いわゆる上記学問上の「撤回権」を根拠としたと思われる。

しかし、実際の取消し（撤回）処分にあたっては、許可の取消し（撤回）という新たな行政処分を行なうことになり、かつ、法第81条の規定に基づかないものであるとすると、同条第2項の聴聞も行われないことになるので、これにかわるものとして法第80条の規定に基づく報告、資料の提出を求め、又必要な勧告をする等、行政手続き上慎重に対処されたい。また、当該処分については、当然行政不服審査法（この場合、開発審査会に対する審査請求ではなく、行政不服審査法に基づく建設大臣に対し、又は行政事件訴訟法に基づく公告訴訟）の対象になることはいうまでもない。

⑦　工事完了期間を徒過してなお未着手のものであって、開発区域内の地権者との権利保護の比較考量において取り消す場合について

上記⑥で述べた理由と同様である。

なお、「開発区域内の地権者が、法第37条の規定により権利の行使の制限を受けているもの」とは、法第33条第1項第13号に規定する同意を与えた者が、法第37条の規定による完了公告がある間まで建築を制限されている等、地権者の地位が不確定な存在に置かれている場合の当該地権者の権利を確定すべきか、開発者の利益を保護すべきかの比較考量の問題である。

4　市町の申請書受付に係る権限

・市町村における開発許可申請の受付事務について（H13.06.18 事務連絡 土木事務所都市計画課あて土地対策室）

開発行為等の許可申請の受付事務については、静岡県事務の特例に関する条例によって、市町村に権限移譲されているところであるが、地方分権改革に伴う地方自治法の改正の趣旨を踏まえ、下記の点に御留意されるようお願いします。

記

1　条例による権限移譲

従来は、規則で知事の権限が市町村に機関委任されていたが、平成12年度からは条例で県の権限が市町村に移譲されていること。

2　自治事務化

従来は、市町村は県の事務の一部を受忍して受付事務を処理していたが、平成12年度からは市町村の自治事務として処理するものである。

3　受付事務の代執行

受付事務の権限は市町村に移譲されていることから、県には受付権限がなく、県が受付事務を代執行することは地方自治法上想定されていないこと。

4　市町村が受付をしない場合

市町村が何らかの事情で受付をしない場合には、直ちに受付するよう要請し、それでも受付をしない場合には、土地対策室と協議の上、地方自治法に基づく是正の勧告を行うこと。この場合、市町村は、勧告を尊重すべき義務を負うことになること。

５　受け付けた書類の不備を市町村が見つけた場合

市町村には、受付事務に伴う書類の形式的審査権があることから、添付すべき書類の不存在、記載すべき事項の記載漏れがある場合には、市町村が受付後補正の指示をすべきものであること。

５　開発許可事務の迅速化

・開発許可事務の迅速化について（H13.10.18 都土 97 土木所長（９市：参考送付）あて土地対策室長）

日ごろから、開発許可事務の適切な運用と迅速な処理につきましては、御配慮いただいているところであります。

さて、開発行為予備審査依頼書の提出・受付時期を、市町村土地利用事業の承認後としている例が見受けられますが、開発許可事務のより一層の迅速化を図るため、当該審査依頼書の提出・受付時期を、市町村土地利用事業の事前承認時や本申請時とする等、地域の実情に応じ配慮されるようお願いします。

なお、この旨管内市町村（中核市、特例市、事務処理市を除く。）に御連絡願います。

６　添付図書の簡素化

・開発許可申請及び土地利用事業承認申請の添付書類及び図面等の統一化・共同利用等について（H13.10.18 都土 98 市町村土地利用事業担当課長（中核市等９市・土木事務所に参考送付）あて土地対策室長）

申請書の受付・申請者の指導等、開発許可事務の運用につきましては、日ごろから多大の御尽力と御協力をいただき、厚く感謝申し上げます。

さて、開発許可事務の迅速化・簡素化については多方面から強く要請されているところであります。

このため、県におきましては、開発事業者の負担を軽減し、迅速に事務処理するため、県土地利用事業の承認に係る事業着手届の添付書類等を開発許可に係る事業着手届の添付書類等と共用する等、可能な限り、土地利用事業承認申請の添付書類及び図面等と開発許可申請に要する添付書類及び図面等との統一化や共同利用に努めているところであります。

このようなことから、貴市町村が独自の権限により行われている土地利用事業に係る審査・指導に際しても、書類や図面等の統一化、共同利用等について、御配慮くださるようお願い申し上げます。

7　区画の変更の運用基準

・区画の変更の運用基準の明確化について（H17.03.31 都土 163 土木所長（中核市・特例市・事務処理市に参考送付）あて土地対策室長）

(1) 区画の変更の定義

都市計画法上の区画とは、土地の利用形態としての区画、すなわち、道路（複数の敷地の共通の通路を含む。）、擁壁、フェンス、生垣、見切り等の物理的な境界物による「境界」をいう。

都市計画法上の区画の変更（以下単に「区画の変更」という。）とは、道路の築造若しくは廃止、見切り等の設置、除却、移転により、境界を変更することをいう。単なる分合筆を目的としたいわゆる権利区画の変更は、区画の変更に該当しない。

(2) 区画の変更に該当するもので、特に留意すべき場合

次のように土地の権利区画と物理的な境界が異なる場合には、物理的な境界によって判断することになるので留意すること。

①土地の権利者の状況にかかわらず、宅地分譲（これに類する場合を含む。）を目的として見切り等で販売区画の境界物を設置する行為は、区画の変更に該当する。

＊境界杭の設置は区画の変更には該当しない。

②いわゆる路地状敷地のように、土地の権利上（公図上）は建築物の敷地が旗竿状に延長されたものとなっていたとしても、宅地分譲（これに類する場合を含む。）にあたって（分譲中はもとより分譲の前後を問わない。）、道路（複数の敷地の共通の通路を含む。以下同じ。）を構築する行為（既存の道路を拡幅する場合等を含む。）は区画の変更に該当する。

③位置指定道路を指定又は廃止する行為は、区画の変更に該当する。

(3) 許可を要する開発行為には該当しないものとして取扱うことができる場合

次のいずれかに該当する行為は、形式上は区画の変更に該当し開発許可を要することになるが、実質的には開発許可を要するまでの行為ではないと考えられる場合があるので、当該土地の土地利用の状況及び区画の変更に至った事情を総合的に勘案し、許可を要する開発行為には当たらないものとして取り扱うことができるものとする。

①土地又は建築物の所有者が、土地の管理上のやむを得ない理由で、土地の周囲に境界物を設置する行為で、土地の分割を目的としていないもの。

②収用対象事業の施行に先だって行われる敷地の減少

③建築基準法第 42 条第２項の規定に基づき道路とみなされる場合の敷地の減少

④既存の宅地の中に介在している官地・位置指定道路で、その本来の機能を失って久しいものの用途を廃止し、一体的に利用する行為

⑤適法な建築物が現存している（建築中を含む。）敷地の境界に、へい、かき、さく等を設置する行為

⑥旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した住宅団地内の宅地において、隣接する宅地の区画と一体的に利用して戸建て専用住宅を建築する行為（形質の変更が伴わないものに限る。）で、原則として関係する全ての区画の面積が縮小しないもの。

⑦都市計画法に基づき開発許可を受けた住宅団地内の宅地において、隣接する宅地の区画と一体的に利用して戸建て専用住宅を建築する行為（形質の変更が伴わないものに限る。）で、原

則として関係する全ての区画の面積が縮小しないもの。

⑧市街化調整区域以外の土地であって原則20年以上建築物の敷地として利用されてきた土地、又は、市街化調整区域の土地であって既存宅地の確認を受けた土地若しくは既存集落内の宅地の利用制度の対象となる土地を、見切り等で物理的に分割して１区画を200㎡以上とする場合であって、次の全ての要件を満たすもの。

ア．概ね平坦な土地の分割であって、かつ、開発許可を要する形質の変更を伴わないものであること。

イ．原則として２つに分割するものであること。ただし、周辺の土地利用の状況が、建築物が建ち並んでいる市街地又は集落地であって、かつ、宅地としての土地利用を前提とした道路・排水路が整備済みの場合には、この限りではない。

ウ．新たな道路（共通の通路を含む。）の築造や公共施設の移設等を伴わないものであること。

エ．地盤の軟弱な土地、がけ崩れ若しくは出水のおそれが多い土地、又は、周辺で溢水等の被害が生じている土地ではないこと。

オ．分割後の全ての区画が、いずれも開発許可の技術基準を満たす道路（道路法の規定による道路に限る。）に10m以上接し、かつ、当該道路の管理者の異論がないこと。

カ．分割後の全ての区画が、いずれも水道その他の給水施設と接続可能なこと。

キ．原則として1,000㎡未満の土地を分割する場合であること。ただし、1,000㎡以上の土地を分割する場合であって、次の全ての要件を満たす場合は、対象にできるものとする。

・海等に直接放流する場合や既存の調整池等が利用できる場合など、放流先の河川の流下能力上支障がないと認められ、かつ、放流先の河川の管理者の異論がないこと。

・3,000㎡以上の土地を分割する場合は、近隣に開発許可の基準を満たす公園等が存し（分割する予定の土地に公園等を整備する場合を含む）、かつ、市町村の公園の管理者の異論がないこと。

ク．市町村の土地利用上支障がないこと。

ケ．開発許可権者との事前協議が調っていること。この場合は、原則として、開発行為予備審査の手続によるものとする。

(4) 施行日・経過措置

この運用基準は、平成17年４月１日から適用する。

ただし、この運用基準の適用により従来の運用が変更される地域については、平成17年度中に限り、県土木事務所と協議の上、従前の運用によることができるものとする。

８　行政書士による代理申請について

・開発許可申請等を行政書士が代理申請する場合の記載事例について（H23.12.01 都土 180 土木所長（政令市・特例市を除く市町に参考送付）あて土地対策課長）

このことについて、行政書士法第１条の３の規定による行政書士の代理申請にかかる委任状及び申請書の記載例を作成したので、窓口における申請指導に活用してくださるようお願いします。

記

１　作成の目的

平成 13 年の行政書士法の改正により、行政書士は各種の許認可等の代理申請を行うことが可能となっているが、代理申請が一般的となっている農地転用許可申請と比べると開発許可等の申請についてはまだ事例が少なく受付窓口も対応に不慣れであるため、参考事例を示すものである。

なお、書類作成や提出だけでなく申請自体を代理するものであるため、申請者は委任状に押印するのみで、申請書表紙への押印は不要となり、建築面積や延床面積など委任状に記載していない事項は代理人の訂正印のみで訂正が可能となる。

（記載例　略）

第３編　立地基準

第１節　概要・・・3-　1
第２節　市街化調整区域内における立地基準の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
第１　開発行為の立地基準・・　2
第２　建築行為の立地基準・・　4
第３　例外的に認められる建築物等・・　6
第３節　市街化調整区域における立地基準（法第34条第１～14号）・・・・・・・・・・・・・・・・・・　8
第１　主として当該開発区域の周辺において居住している者の利用に供する公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）又は日用品店舗（第１号）・・・・・・・　8
第２　鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設（第２号）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　9
第３　温度等特別な条件で政令で定めるもの（第３号）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　10
第４　農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設（第４号）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　10
第５　農林業等活性化基盤施設（第５号）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　12
第６　県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設（第６号）・・・・・・・　12
第７　既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設（第７号）・・・　13
第８　危険物の貯蔵又は処理のための施設（第８号・令第29条の６）・・・・・・・・・・・・・・　13
第８の２　災害危険区域等に存する建築物・第一種特定工作物（第８号の２・令第29条の７）・・　13
第９　沿道サービス施設・火薬類製造所（第９号・令第29条の８）・・・・・・・・・・・・・・・・　13
第10　地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第10号）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　15
第11　条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で予定建築物が条例で定めるものに該当しないもの（第11号・令第29条の９）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　16
第12　市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為（第12号・令第29条の10）・・・・・・・・・・・・・・・・　20
第13　既存権利の届出に基づく開発行為（第13号・令第30条・規則第28条）・・・・・・・・・　22
第14　開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第14号）・・　23
第４節　市街化調整区域における立地基準（令第36条第１項第３号）・・・・・・・・・・・・・・・・　28
第１　法第43条第１項の許可の対象となる建築行為（令第36条第１項第３号）・・・・・・・　28
第５節　法第42条第１項ただし書きに規定する許可に係る立地基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・　31

第１節　概要

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

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

したがって、市街化調整区域における開発許可の在り方については、法第34条の趣旨に照らしながら、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、既成市街地の空家・空地の増加につながらないか、などについて総合的に勘案すると同時に、開発予定区域を含む都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという原則にも留意して行うべきである。その際、必要に応じ、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。なお、中心市街地の活性化に関する法律に基づき中心市街地の活性化の取組を行おうとする場合には、当該取組の推進のため、特に市街化調整区域における民間開発をコントロールする必要性が高く、立地基準への適合性の審査を厳格に行うことが求められる。

※　都市計画運用指針（平成26年８月１日付け国都計第68号国土交通省都市局長通知）
　　Ⅳ－３－１　３．市街化調整区域における開発許可の在り方

第２節　市街化調整区域における立地基準の概要

第１　開発行為の立地基準

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。

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－１　法第34条関係（第14号以外）一般的事項（一部抜粋）

本条は、市街化調整区域及び居住調整地域において例外的に認められる開発行為を規定したものである。

＊質疑応答集

○市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発行為

開発許可の申請については、一体の開発行為であるので、一個のものとして取り扱うことになるが、法第34条の基準は、法文上、市街化調整区域に「係る」開発行為に適用されることになっていることから、開発区域の一部に市街化調整区域が含まれる場合、全域に当該基準が適用されることになる。

＊市街化調整区域において行う開発行為は、法第33条に定める基準（技術基準）に適合しなければならないことに加え、法第34条各号のいずれか（立地基準）に該当するものでなければならない。

＊市街化調整区域において例外的に認められる開発行為（法第34条各号）

号	条文趣旨	内　　容
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の利用に供する公共公益施設又は日用品店舗	・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が利用する公共公益施設（診療所、助産所、保育所、社会福祉施設、学校（大学、専修学校、各種学校を除く。））又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等（衣料品店、食料品店、薬局、文房具店等の小売業）
2	鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設	・市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等
3	温度等特別な条件で政令で定めるもの	・政令が未制定であるので、該当するものはなし
4	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設	・農林漁業の用に供する建築物（法第29条第１項第２号の適用除外に該当しないもの） ・市街化調整区域で生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等

5	農林業等活性化基盤施設	・特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の農林業等活性化基盤施設
6	県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のため施設	・県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業のための施設
7	既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設	・市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業活動の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの
8	危険物の貯蔵又は処理のための施設	・危険物の貯蔵、処理に供する建築物（火薬類）
８の２	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の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	
9	沿道サービス施設・火薬類製造所	・沿道サービス施設（ドライブイン、ガソリンスタンド等） ・火薬類製造所
10	地区計画又は集落地区計画に適合する施設	
11	条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で、予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの	
12	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為	
13	既存権利の届出に基づく開発行為	・既得権の届出にしたがった建築物等
14	開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為	・第１号から第13号までに掲げるもののほか、開発審査会の議を経て、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

＜参考＞

※令和２年６月10日に公布された都市再生特別措置法の一部を改正する法律（令和２年法律第４３号）により都市計画法が改正され、法第34条第８号の２が追加された（**令和４年４月１日施行**）。

法第34条第８号の２　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

施行令第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。

第２　建築行為の立地基準

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。

(1) 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

(2) 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

(3) 仮設建築物の新築

(4) 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

(5) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

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

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－14　法第43条関係（一部抜粋）

市街化調整区域における本条第１項の許可の基準は、第２項の規定に基づき令第36条に定めている。このうち、同条第１項第３号の運用については、法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましい。

＊市街化調整区域において行う建築行為は、令第36条第１項第１号及び第２号に定める基準（技術基準）に適合しなければならないことに加え、同項第３号のいずれか（立地基準）に該当するものでなければならない。

＊市街化調整区域において例外的に認められる建築行為（令第36条第１項第３号）

号の細分	内　　容
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適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
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
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適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

第３　例外的に認められる建築物等

１　建築物の新築に係るものの例

区　　分	内　　容	掲載ﾍﾟｰｼﾞ
自己用住宅	農林漁業者の自己用住宅	許可不要 P1-37
	既存宅地の確認を受けた土地における建築	P7-210
	農家等の分家住宅（線引前から本家である世帯が所有している土地に建築する場合）	P7-135
	既存集落内（50以上建築物が連たん）の自己用住宅（次の土地に限る。）	
	・線引前から建築しようとする者が線引き前から所有している土地（線引き後に所有者から相続した土地、所有者である３親等以内の親族、からの生前贈与を受けた土地を含む。）	P7-143
	・線引前から宅地であったことが公的に証明される土地（一戸建専用住宅であれば建売・賃貸も可）	P7-155
	指定大規模既存集落内で、概ね50％以上が宅地等に利用されている街区内の土地	P7-146
	線引き前に静岡県土地利用対策委員会の承認を受けて、造成された別荘分譲地等	P7-213
店舗	日用品店舗（周辺の市街化調整区域に居住する者の日常生活ために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗）	P3-7
	日用品店舗に準ずる施設（指定大規模既存集落内の拠点地区として指定された区域内の土地）	P7-146
	沿道サービス施設（車両の通行上必要不可欠なドライブイン、給油所、自動車整備工場、沿道サービス型コンビニ等）	P3-12
農林漁業用施設	市街化調整区域内で生産される農林水産物の処理、貯蔵及び加工施設（令第20条で定める建築物を除く。）	P1-37 P3-9
工場	地域振興上必要な工場等の増設	P7-158
	地域振興のための工場等	P7-278
公益的施設	特別積合せ貨物運送施設等（政令で定める公益上必要な建築物）	許可不要 P1-40
	公共公益施設（医療施設・社会福祉施設・学校）	P3-7 P7-163
その他	必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）	P7-220
	介護老人保健施設	P7-252
	有料老人ホーム	P7-255

2　既存建築物の建替えの例

項　　目	掲載ﾍﾟｰｼﾞ
現在も都市計画法上適法に使用されている既存建築物で、従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造での建替え	許可不要 P1-45 P7-110 （区画形質の変更を伴わないもの）
許可を要する建替え	P7-112
既存建築物の規模と異なる建替えのうち、	
延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え	P7-113
併用住宅の住宅部分の延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え	P7-115
既存建築物の構造と異なる建替えのうち、	
戸数増加を伴う建替え	P7-117
階数増加を伴う建替え	P7-119
従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更を伴う建替え	P7-121
従前の敷地に新たに敷地増が伴う建替えのうち、	
複数敷地を利用する建替え	P7-124
既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大	P7-131
既存建築物が除却された土地における建替え	P7-127

3　既存宅地の確認を受けた土地における建築

内　　容	掲載ﾍﾟｰｼﾞ
自己用、それ以外を問わず、第二種低層住居専用地域に建築可能な建築物	P7-208

4　許可等を受けた建築物の譲渡

線引き後許可等を受けて建築された農家住宅、農家等の分家住宅等を、相続人を除き、他の者は利用することはできない。しかし、譲渡人に倒産、破産、遠隔地への転勤等真にやむを得ない事情が認められ、譲受人も住宅等を有しない等に事情がある場合には、法第43条第１項の許可を受けることにより、譲受人は当該住宅を利用することができる（既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更　P7-187）。

第３節　市街化調整区域における立地基準（法第34条第１～14号）

第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の利用に供する公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）又は日用品店舗（第１号）

法第34条第１号　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

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（平成27年12月７日付け国都計第123号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－２　第１号関係

(1) 本号は、その趣旨から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきものと解されるので、著しく規模の大きい店舗等は、この点からチェックすることが望ましい。

(2) 本号に該当する公共公益施設としては、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、例えば、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所系施設である社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等が考えられる。入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物などが考えられる。

(3) 本号に該当する店舗等として、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等が考えられるが、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の用に供する開発行為は、許可の対象として取扱って差し支えないものと考えられる。従って、はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物、ガソリンスタンド、自動車専用液化石油スタンド及び水素スタンド（高圧ガス保安法第５条第１項の規定に基づき、一般高圧ガス保安規則第７条の３に掲げる基準に適合するものとして都道府県知事の許可を受けた圧縮水素スタンドに限る。以下同じ。）（主としてその周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド、自動車用液化石油スタンド及び水素スタンド等を除く。）、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取り扱うことが可能であると考えられる。

（注）静岡県では、自動車修理工場及び給油所は、法第34条第１号に該当するものではなく、法第34条第９号に該当するものとして取り扱っていること。

(4) 本号に該当するもののうち令第22条第６号に該当するものは、許可が不要であるので留意すること。

(5) 本号の運用に当たり、市街化区域からの距離要件、同業種間の距離要件、業種ごとの支持世帯数、集落の隣近接要件、建築物に係る敷地規模、建築物の規模制限等を設けている例があるが、本号は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を主たるサービス

対象とすると認められるものに許可を与える趣旨であり、これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになるおそれがあるので、その運用が硬直的にならないよう留意するとともに、特に市街化区域からの距離を一律に定め運用している例、同業種間の距離を一律に定め運用している例については、法の趣旨に照らして行き過ぎた運用とならないよう基準自体の見直しを検討することが望ましい。

＊行政実例

○法第34条第１号の立地基準

法第34条第１号に規定する「当該開発区域の周辺の地域において居住している」の解釈について、各都道府県及び指定都市が地域の実情に応じ運用基準を定めて運用することは、その基準が当該条項及び昭和44年12月４日建設省計宅開発第117号・建設省都計発第156号記二の４の(1)(注)の内容に適合するものであり、かつ、それらの趣旨に沿ってその適切な運用がなされる限り違法ではないと解する。

（注）当該通知は失効しているが、開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）Ⅰ－６－２がこれに相当する。

第２　鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設（第２号）

法第34条第２号　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

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－３　第２号関係

(1)「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」には、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類Ｄ－鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しないものと考えられる。

(2)「観光資源の有効な利用上必要な建築物」には、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当するものと考えられる。

(3)「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、本号により許可することが考えられる。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは、本号に該当するものと考えられる。

＊行政実例

○コンクリートブロック製造業

市街化調整区域において産出する砂利を原料とするコンクリートブロック製造業に係る建

築物は、法第34条第２号に規定する「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」に該当する。

○市街化調整区域内で産出する砕石の有効利用

市街化調整区域内で産出する砕石を有効かつ合理的に利用するため、当該産地に設置するコンクリートプラントは、法第34条第２号に該当する第一種特定工作物と解される。この場合、コンクリート生産に際して使用する砕石については、当該コンクリートプラントの能力を超える産出量が当該地にある場合は、全必要量を当該地の砕石によるものとするのが妥当であるが、必ずしもコンクリートプラントの能力を当該地の産出量の範囲に限る必要はないと思われる。なお、当該地での砕石の産出量が少ない等の理由により当該地へ立地する合理性が乏しい場合には、認めるべきではない。

コンクリートプラントの立地については、隣接地を要件とする必要はないが、産出物との距離及びセメント等他の原料の調達、需要地、コンクリートプラント建設予定地の周辺の状況等を総合的に勘案し、合理的と認められる場所とすべきである。

＊質疑応答集

○法第34条第２号の観光資源

都市計画法上、観光資源については特段の定義規定が設けられておらず、社会通念に従って判断することになるが、少なくとも観光基本法第14条(注)において観光資源として例示されている「史跡、名勝、天然記念物等の文化財、すぐれた自然の風景地、温泉」については通常観光資源に該当するものと考えられる。

注）観光基本法は、観光立国推進基本法(平成18年法律第117号)に全部改正される。

第13条　国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。

第３　温度等特別な条件で政令で定めるもの（第３号）（政令未制定のため該当なし）

法第34条第３号　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政令が未制定であるので、本号に該当するものはない。

第４　農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設（第４号）

法第34条第４号　農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第１項第２号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和５年５月26日付け国都計第30号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－４　第４号関係

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

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

＊行政実例

○農産物等の集荷用建築物

令第20条第１号に規定する「集荷の用に供する建築物」は農林漁業の用に供されることが前提であるので、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、これに該当しない。

農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集荷業者等の集荷用建築物等で主として当該市街化調整区域において生産されるものの集出荷に供されるものについては、法第34条第４号を適用することとされたい。この場合において、同号の「処理、貯蔵」とあるのは、集出荷、選果、保管の意味を含むものと解して差し支えない。

○人工キノコ栽培施設

人工栽培キノコの製造工場は、法第29条第１項第２号に該当せず、法第34条第４号前段に該当する。

○水稲藁を原料とする縄の製造等

農産物の範囲について、水稲藁を原料とする縄の製造（梱包用藁縄、魚網用藁縄等）又は藁縄の加工（魚網用ロープ等の作成）は、法第34条第４号に規定する農産物の処理、加工に該当する。

○堆肥製造施設

農業協同組合が牛糞ともみ殻とを配合し、発酵処理して堆肥を製造する施設（開発区域の面積：約6,000㎡、建築物：発酵棟２棟（約1,390㎡と310㎡）、もみ殻粉砕庫、格納庫、管理舎、生産した堆肥は組合員に安価で販売）については、当該施設が立地することとなる市街化調整区域において生ずる牛糞及びもみ殻を主たる原料として使用するものであり、かつ、当該市街化調整区域において堆肥の製造を行う必要性が認められる場合には、法第34条第４号後段に規定する建築物に該当する。この場合、「牛糞」は一般には農業活動に伴い生ずる廃棄物であり、農産物には該当しないが、本件のように堆肥の原料として利用価値を有する場合には、農産物として処理して差し支えない。これは、「もみ殻」についても同様である。

数人の農業者が任意組合を設立して建築する小規模な堆肥舎（約100㎡）は、①農業の用に供されるものであること、②当該堆肥舎内で継続的な作業が行われること又は機械設備を使用することにより積極的に堆肥の製造を行うことを目的とするものではなく、主として堆肥の貯蔵を行うための施設であることの要件を満たす場合は、令第20条第２号に規定する堆肥舎に該当する。

○堆肥舎建築

農業の用に供される堆肥舎は、法第29条第１項第２号に該当するものであるが、それ以外

の堆肥舎の場合、当該市街化調整区域内の堆肥の製造を行うことの必要性、当該堆肥舎の規模、構造及び設備が適切なものであるか否か等を基準として、法第34条第４号後段に該当するか否かを検討すべきである。

第５　農林業等活性化基盤施設（第５号）

法第34条第５号　特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成５年法律第72号）第９条第１項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第２条第３項第３号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第２号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

【趣旨】

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の所有権移転等促進計画を市町村が策定する際都道府県知事の承認を受けることとされており、この承認の際に土地利用の観点から支障が存しないことを確認することが可能であることから、所有権移転等促進計画に適合している一定の開発行為について、開発許可をなし得るとしたものである。本規定の適用の対象となる開発行為は、同法第２条第３項第２号の農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供される開発行為に限定され、農林業等活性化基盤施設に該当する例として、地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等が挙げられる。

第６　県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設（第６号）

法第34条第６号　都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【趣旨】

都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する、中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等の用に供する開発行為を許可し得ることとしたものである。

＊質疑応答集

○一体となって助成

「都道府県が独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する」とは、都道府県が独立行政法人中小企業基盤整備機構の貸付けを受けて中小企業の店舗等の集団化事業等に必要な資金の貸付けを行ったり、逆に独立行政法人中小企業基盤整備機構が都道府県から貸付けを受けて中小企業の集団化事業等に必要な資金の貸付けを行ったりすることである。

第７　既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設（第７号）

法第34条第７号　市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－５　第７号関係

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

なお、量的拡大のみが図られる場合について許可の対象として取扱う場合には、市街化調整区域の趣旨を踏まえ、周辺の市街化の促進につながることのないよう、例えば、事業拡大として新設する工場は既存工場に隣接又は近接する土地とすることや、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とすることなど、地域の実情も勘案した上で合理的な要件を設定することが望ましい。

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

＊行政実例

○「現に」の意味

法第34条第７号に規定する「現に」の時点は、許可しようとする時点と解してよい。

第８　危険物の貯蔵又は処理のための施設（第８号・令第29条の６）

第８の２　災害危険区域等に存する建築物・第一種特定工作物（第８号の２・令第29条の７）

第９　沿道サービス施設・火薬類製造所（第９号・令第29条の８）

法第34条第８号　政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第１種特定工作物で、市街化区域において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

法第34条第８号の２　　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

法第34条第９号　前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

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

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

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。

令第29条の８　法第34条第９号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。

(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

(2) 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

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和４年４月１日付け国都計第161号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－６　第８号関係

令第29条の６に基づく建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。

Ⅰ－６－７　第８号の２関係

(1)　本号は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が従前と同一の用途で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又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為を許可し得ることとしたものである。

(2)　代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等の用途と同一の用途に供されることとなるものであることに加え、次の①から③までのいずれにも適合するものであることを確認する必要があると考えられる。そのため、これらの事項への適合性の審査に当たっては、申請者に対して別記様式第１の移転計画書の提出を求めるとともに、必要に応じて、従前建築物等又は代替建築物等について追加資料の提出を求める等により、適合性を十分に確認することが望ましい。

① 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。

② 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。

③ 代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。

(3)　本号は、従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要がある。このため、許可に当たっては、法第79条により、代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等を除却することを

条件として付すべきである。なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者については、法第81条第１項第３号に該当する者として監督処分の対象となり得る。

(4)　本号の趣旨に鑑み、本号による許可に伴い除却することとされた従前建築物等については、当該従前建築物等が除却されるまでの間に、当該許可に係る許可申請とは別途、本号、Ⅰ－７－１(２)等の建築物又は第一種特定工作物に係る許可申請において再び従前建築物等として取り扱われることがないよう留意する必要がある。このため、従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者は、本号による移転の対象となった従前建築物等を記録しておくことが望ましい。

なお、従前建築物等が複数の地方公共団体にまたがる都市計画区域内において地方公共団体の境界をまたいで移転し、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者と従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者が異なる場合は、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者から従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者に対し、本号による許可をする旨をあらかじめ通知する等、両者で連携して適切な運用を図ることが望ましい。

(5)　申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して当該従前建築物等の移転及び除却が行われることがないよう、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書の提出を求めること等により、申請者と従前建築物等の所有権を有する者との間で適切に調整が図られていることを確認すべきである。

Ⅰ－６－８　第９号関係

令第29条の８に基づく建築物又は第一種特定工作物は、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、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である。

なお、上記の「給油所等」には水素スタンドが含まれるものと解される。

＊行政実例

○沿道サービス施設

「沿道サービス施設」とは、車両の通行上必要不可欠な施設（ドライブイン、自動車修理場等）をいうものであり、モーテル又はカーテル等の名称で主として異性交遊の場の提供所と思われるものはこれに該当しない。

「適切な位置」とは、市街化区域からの距離のことも意味しており、ドライブイン等が市街化区域内に立地可能な場合は、その周辺の市街化調整区域内について許可することは適切でない。

第10　地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第10号）

法第34条第10号　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【趣旨】

＊質疑応答集

○「地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する」の内容

地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限られる。

○市街化調整区域内において立地が可能となる施設

・健康文化施設等の住民利便施設

・人口の社会増を受け入れる集落定住型住宅

・民間活力を活用した地域活性化プロジェクト　等

第11　条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの（第11号・令第29条の９）

法第34条第11号　市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（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、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、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

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。

（１）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

（２）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

（３）急傾斜地崩壊危険区域

（４）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

（５）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

（６）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損壊し、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

（７）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

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和４年４月１日付け国都計第161号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－10 第11号関係

(1)　本規定は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで設けられたものである。区域の設定にあっては市街化区域に隣接又は近接していること、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められること、おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること、これらの要件すべてを

満たす区域を設定する必要があり、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことはできない。また、市街化調整区域が用途地域等、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえて、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、開発区域の周辺の公共施設の整備状況や市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案して適切な区域設定､用途設定を行うことが望ましい。

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

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

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

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

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

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

⑥「おおむね50以上の建築物の連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。これに対し、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられ、このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。

(3)　条例区域（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域又は同条第12号若しくは令第36条第１項第３号ハの条例で定める区域をいう。以下同じ。）は市街化調整区域において特例的に開発等を許可する区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。

条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に条例区域の範囲を図示すること、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等により条例区域の範囲を特定することが考えられる。なお、地図上に条例区域の範囲を示す場合には、申請者にとって開発区域が条例区域に含まれるか否かを判別しやすくする観

点から、地図の縮尺は可能な限り大きくすることが望ましい。

また、条例区域を簡易に閲覧できるようにする具体的な方法としては、ウェブサイトに掲載すること等が考えられる。

令第29条の９各号に掲げる区域の指定又は解除の見込みがある場合には、担当部局間で連携しつつ、条例区域の見直しも可能な限り同時期に行い、その内容を反映することが望ましい。

なお、開発許可権者によっては、市街化調整区域の全域に条例区域を指定しているものや、「既存集落」といった抽象的な規定により条例区域としているものが見受けられるが、法の趣旨を踏まえ、条例区域が客観的かつ明確なものとなるよう指定方法を見直すことが望ましい。

(4)　令第29条の９において、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域には、原則として、同条第１号から第６号までに掲げる区域のほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域を含まないこととされている。具体的には、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第１種農地）、森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林が考えられる。なお、地域の実情を踏まえ、それら以外の区域についても条例区域に含まないこととすることを妨げるものではない。

また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望ましく、関係部局との調整を含め適切な運用を行うことが望ましい。

(5)　令第29条の９、第29条の10及び第36条第１項第３号ハにおいて、令第29条の９各号に掲げる区域については条例区域に含まないこととされていることに関し、その運用については次の点に留意すべきである。

①令第29条の９各号に掲げる区域を条例区域に含まないこと。ただし、次に掲げる区域を除く。

イ　令第29条の９各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域

ロ　イと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

②令第29条の９第４号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではないこと。

イ　土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第８条第１項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第２号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ロ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域

ハ イ又はロと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

③令第29条の９第６号に掲げる区域については、以下の点に留意すること。

イ 施行規則第27条の６第１号の土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。 なお、条例区域に建築物が現存しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域に含むのではなく、将来的な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。

ロ 施行規則第27条の６第２号の浸水した場合に想定される水深については、一般的な家屋の２階の床面に浸水するおそれがある水深3.0ｍを目安とすること。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、浸水した場合に想定される水深の閾値として3.0ｍが用いられていない場合には、2.0ｍとすることも考えられる。

当該水深は、想定最大規模降雨に基づく浸水により想定される水深によることが原則であるが、地方公共団体の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合等については、想定最大規模降雨に基づく災害の想定に変更されるまでの間など、当分の間は、計画降雨に基づく浸水により想定される水深によることを妨げるものではない。

ハ 上記ロにかかわらず、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に上記ロの水深以上となる土地の区域を条例区域に含むことを妨げるものではない。

ⅰ）洪水等が発生した場合に水防法第15条第１項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第２号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ⅱ）開発許可等（開発許可又は法第43条第１項の許可をいう。④において同じ。）に際し法第４１条第１項の制限又は第79条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることとする旨を、法第34条第11号、第12号又は令第36条第１項第３号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域

ⅲ）ⅰ）又はⅱ）と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

なお、ⅱ）の場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けること等が考えられる。

ニ 施行規則第27条の６第２号の浸水継続時間が長時間に及ぶ場合には、上記ロの水深未満となる土地の区域であっても条例区域に含まないことも考えられる。

ホ 施行規則第27条の６第３号の過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる場合には条例区域に含まないことも考えられる。

④ 条例区域に農地等が含まれることとなる場合には、農林漁業との健全な調和を図る観点、さらには開発許可事務・農地転用許可事務相互の事務処理の円滑化を図る観点から、開発

許可担当部局と農地転用担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましいこと。

⑤ 条例区域には、原則として森林は含めないことが望ましいが、例外的に含まれる場合であっても、その森林は宅地に介在する森林に限ること。なお、当該区域にやむを得ず森林が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は林務担当部局と十分調整を行うこと。また、やむを得ず国有林野及び公有林野等官公造林地が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は関係森林管理局と十分調整を行うこと。

(6)　当該区域の指定に当たっては、技術基準の強化や建ぺい率、容積率等の建築規制等を併せて実施することによりスプロールのおそれが生じない場合にも区域に編入することは可能と考えるが、この場合には、法第43条の建築許可の際に公共施設の整備を求めることができないことに留意することが望ましい。

(7)　また、環境上支障がある用途については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられるが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることが望ましく、用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

第12　市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為（第12号・令第29条の10）

法第34条第12号　開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

令第29条の10　法第34条第12号の政令（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）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。

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和４年４月１日付け国都計第161号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－11 第12号関係

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

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

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

(2)　審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能である。したがって、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域のマスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の実情に沿った運用が可能であるが、条例制定に当たっては、対象とされる開発行為が「開発区域の周

辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当」なものであることが定型的に認められるものである必要があり、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市町村の意向に十分配慮することが望ましい。

居住調整地域に関する都市計画を定めたときは、居住調整地域に関して本号に基づく条例を定める必要があるかについては、適切に判断することが望ましい。本号に基づく条例を定める場合、立地適正化計画の内容を踏まえて地域の実情に沿った運用を行うことが可能となるが、条例制定に当たっては、対象とされる特定開発行為が「開発区域の周辺における住宅地化を促進するおそれがないと認められ、かつ、居住調整地域外において行うことが困難又は著しく不適当」なものであることが定型的に認められるものである必要がある。

なお、居住調整地域に係る条例は、必ずしも市街化調整区域に係る条例と同等の内容である必要はないと考えられるが、居住調整地域に関する都市計画の決定を契機として市街化調整区域に係る条例を見直すこととするか、市街化調整区域に係る条例と居住調整地域に係る条例とで差異が生じることを許容するかについても、市町が適切に判断するべきである。

(3)　条例で区域を指定する場合には、Ⅰ－６－10（３）から（５）までと同様の措置を講ずることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

＊質疑応答集

○法第34条第11号及び第12号の条例の区域指定の事前手続

事前手続については、法律上求められていないので、必要に応じて、各自治体の事務手続の実態にあった方法で決めるべきと考えられる。

○法第34条第11号及び第12号の条例の区域の明示方法

区域の指定方法については、用途制限の関係もあり、図面によることが望ましいと考えているが、実際の区域は随時変更していく可能性もあり、変更の都度、条例にかけるのは実務上難しいものと考えられることから、条例では文言のみを想定して、図面は参考図書あるいは規則等の取扱いとするなど、事務手続の実情にあった取扱いを検討すべきと考えられる。

○法第34条第11号及び第12号の条例の区域の設定

用途制限を行うことを考えると面的に区域を据える必要があるが、手続的には都市計画決定は必要がない。ただし、公聴会や縦覧あるいは都市計画審議会の審議を経ることを妨げるものではない。

区域の指定は、用途制限の内容によっては将来の市街化調整区域の性格を決定しかねないものであるので、都市計画策定部局、農水部局との調整が必要と考えられる。また、積極的に開発を意図する場合（用途地域の設定、都市計画事業の実施）であれば、市街化区域へ編入することが適当であると考えられる。

○法第34条第11号の条例での延床面積等の制限

法第34条第11号に基づく条例では区域及び予定建築物の用途以外について定めることを想定されていないが、建築基準法別表第二において建築物の延床面積は用途に含まれることになっており、延床面積について条例で定めることができると考えられる。

○法第34条第11号及び第12号の条例とマスタープラン

法第６条の２に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（マスタープラン）の内

容と法第34条第11号及び第12号に基づく条例は、都市計画法上直接リンクするものではないが､当然に条例の内容とマスタープランとが矛盾したものとならないようにする必要がある。

○法第34条第11号の条例と法第34条第12号の条例の関係

法第34条第11号の区域は条例で定められた一定の用途以外は原則開発可能な地域であり、法第34条第12号の区域は原則開発禁止である市街化調整区域において開発審査会の議を経なくても定型的に処理できるものを明示する規定であり、互いの趣旨が異なることから区域の重複も想定される。

重複を生ずるような場合には、法第34条第11号又は12号のいずれかで許可できるものは許可することになる。なお、法第33条第11号の区域内において「環境の保全上支障があると認められる用途」であっても、法第34条第12号に限らず、法第34条の他の号に該当すれば、許可することになると考えられる。

第13　既存権利の届出に基づく開発行為（第13号・令第30条・規則第28条）

法第34条第13号　区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して６月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

令第30条　法第34条第13号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して５年とする。

規則第28条　法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第１号に掲げるものを除く。）とする。

(1) 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）

(2) 土地の所在、地番、地目及び地積

(3) 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的

(4) 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和４年４月１日付け国都計第161号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－６－12 第13号関係

(1)　本号は、区域区分若しくは居住調整地域に関する都市計画が決定された際又は市街化調整区域若しくは居住調整地域が拡張された際の既存の権利者の行う一定の開発行為について、経過的に許可しうることとしたものである。

(2)　「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿

舎の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しないものと考えられる。

(3)　「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当するものと考えられる。

(4)　開発行為を行うため農地法第５条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては､市街化調整区域又は居住調整地域となる前に当該許可を受けていることが望ましい。

(5)　本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得るものとして差し支えない。

＊行政実例

○５年の解釈

政令でさだめる期間内に開発行為を完了すればよく、建築物を建築することは要しない。

＊質疑応答集

○既存権利の届出を行った後売却した場合の取扱い

法第34条第13号の既存権利の許可は、あくまで届出を行った者が当該目的に従って権利を行使する場合にのみ認められる特別の例外であって、高度の属人性を有するものと解されるから、他人に土地を売却した場合は既存権利を行使することができず、法第34条第13号に該当する場合として法第29条又は法第43条の許可を受けることができないことになる。また、仮に許可を受けた後に譲渡した場合であっても、同様の理由からその許可を受けた地位は承継されない。

第14　開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第14号）

法第34条第14号　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当と認める開発行為

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－７－１　法第34条第14号等の運用

法第34条第14号及び令第36条第１項第３号ホの規定については、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域など保全することが適当な区域を除き、法第34条の趣旨に照らしながら、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが望ましい。第１号から第13号までに該当しない開発行為については、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、必要があれば技術基準を適切に定めるなどして、当該開発行為又は建築行為の予定建築物等の用途（法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。）、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周

辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められる場合は、第14号に基づいて許可しても差し支えなく、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図ることが望ましい。なお、平成18年の法改正前であれば、計画的な開発であることから改正前の法第34条第10号イに基づいて許可を受けることが可能であったと考えられる大規模な開発行為については、地区計画に定められた内容に適用して行われる場合に第10号に基づく許可を行うことが望ましく、原則として、本号に基づく許可を行うことは適切でないことに留意すること。

【開発審査会の議を経る開発行為】

1　開発審査会があらかじめ包括承認した開発行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）

2　開発行為を開発審査会へ付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）

(1) 開発審査会が示した類型の付議基準に適合し、許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの

(2) 地元市町長からの要請があり地域の実情等から許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの（特別付議）

※包括承認基準については第７編第３節第２「静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用、付議基準については第７編第３節第３「静岡県開発審査会審議規程第２条第１項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用を参照。

【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当と認められる開発行為の判断基準】

都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホ(都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ハ)に規定する「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当と認められる開発(建築)行為」の判断基準

平成23年11月24日決定
平成29年11月22日一部改正

1　周辺における市街化を促進するおそれがないこと

(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホ（都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ハ）に規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、次のいずれにも該当すると認められるものをいう。

ア　予定建築物等が立地することにより、予定地周辺に新たな公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はそのおそれがないこと。

イ　予定建築物等が立地することにより、予定地周辺の都市的土地利用が増進される等、予定地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア　予定地周辺の市街化状況

・市街化区域・用途地域の隣接・近接の状況

・予定地周辺の建築物の立地集積状況
・市街化調整区域における集落の分布状況
・道路、河川等公共公益施設の整備状況

イ　予定地の土地の状況
・予定地の現況と土地利用規制（農業振興地域の農用地等）の状況
・開発区域の面積は５ヘクタール未満であること（開発許可を受けた開発区域内における開発行為（再開発）等を除く）。

ウ　既存建築物等との関連
・既設敷地内での増設、隣接地への敷地拡大であること。
・用途変更、再開発であること。

エ　予定建築物等の位置、目的及び用途並びに敷地の規模
・予定地周辺への新たな（更なる）建築物の建築の誘導性
・地域の土地利用調整を経ていて予定地周辺の土地利用状況と適合していること（市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けていることなど)。
・地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること（市町の総合計画その他の計画に適合するなど)。
・予定建築物の用途が商業施設ではないこと（既存の商業用地の再開発を除く)。

２　市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当であること

(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホ（都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ハ）に規定する「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当」とは、次のいずれかに該当すると認められる場合をいう。

ア　予定建築物等の目的・用途、敷地の規模等からみて、市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適当であること。

イ　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から予定地を所有又は使用しているなど、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に困難又は著しく不適当であること。

ウ　日常生活、経済活動の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適当であると認められること。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア　地域の特性
・地域の生活圏又は経済圏
・地域の人口の分布と推移、産業の分布と業況、自然環境の状況
・地域の土地利用状況
・幹線道路、公共交通機関の整備状況
・工業団地、住宅団地の整備状況
・地域の課題
・経済動向

イ　予定地の土地利用計画等に関する市町の考え方
・市町の基本構想・総合計画、国土利用計画市町村計画、都市計画区域のマスタープラン等との整合

ウ　予定建築物等の周辺への環境上の影響

・生活環境及び自然環境への影響

エ　土地保有の状況

・事業予定者が線引き前から保有する土地の状況

オ　その他考慮すべき事項

・既存コミュニティの維持等のための必要性

・既存集落内の宅地化された土地の有効活用に資するものであること

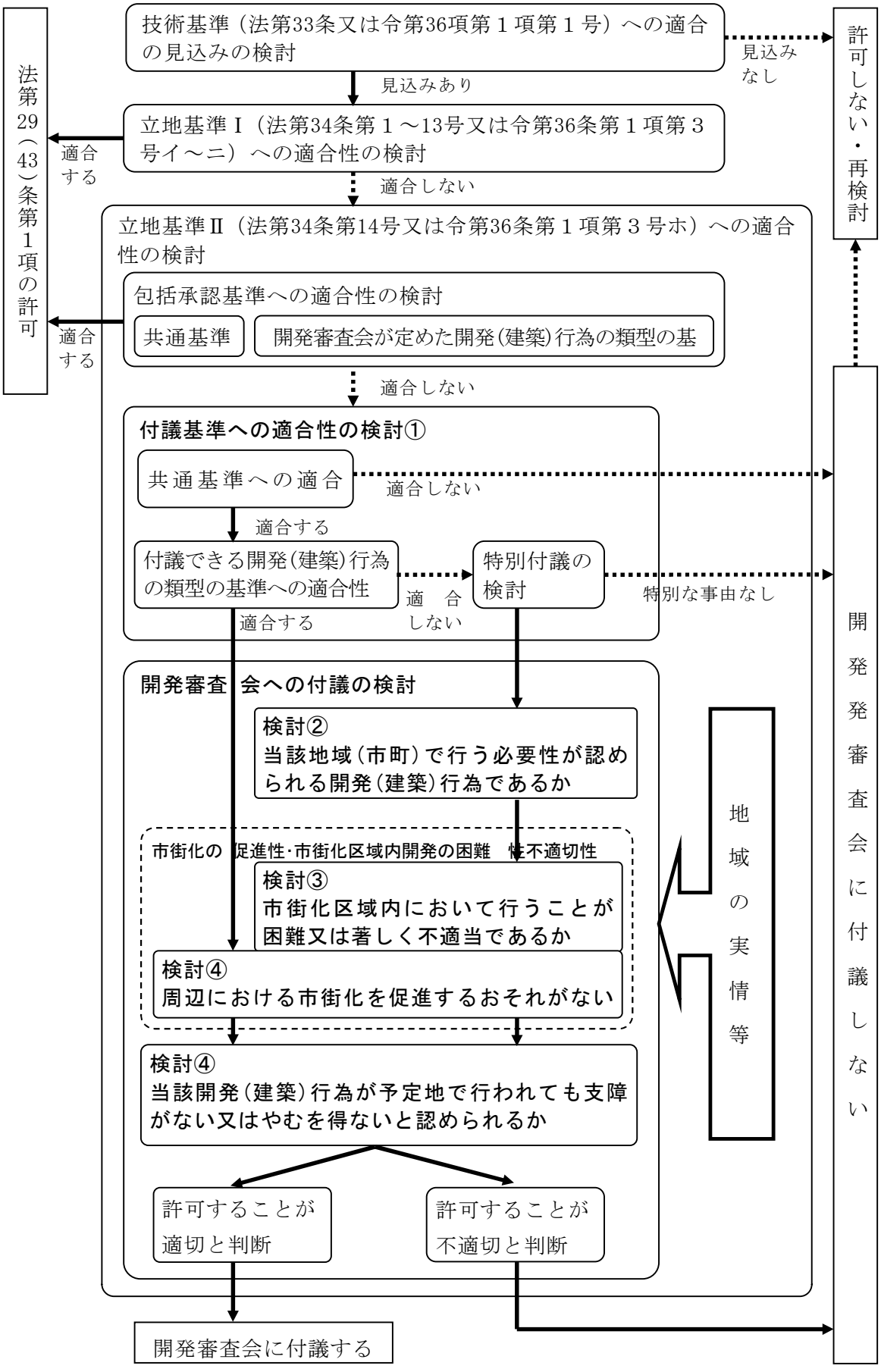
・不適合建築物解消のための移転

・事業予定者又は土地所有者に都市計画法及び関係法令違反の行政処分を受けた事実がないこと（信用の回復又は原状の是正などにより支障がないと認め（られ）る場合を除く）。

・当該事業の関係基準に適合していること。

・その他必要と認められる事項

【開発行為の開発審査会への付議の検討フロー】



第４節　市街化調整区域における立地基準（令第36条第１項第３号）

第１　法第43条第１項の許可の対象となる建築行為（令第36条第１項第３号）

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。

一及び二　略

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適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29条の９各号に掲げる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適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

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－14　法第43条関係

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

【市街化調整区域において例外的に認められる建築行為】

1　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

2　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

3　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適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。

4　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（令第30条に規定する期間内（当該都市計画の決定又は変更の日から起算して５年）に建築し、又は建設するものに限る。）

5　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適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

【開発審査会の議を経る建築行為】

1　開発審査会があらかじめ包括承認した建築行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）

2　建築行為を開発審査会へ付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）

(1) 開発審査会が示した類型の付議基準に適合し、許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの

(2) 地元市町長からの要請があり地域の実情等から許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの（特別付議）

※包括承認基準については第７編第３節第２「静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用、付議基準については第７編第３節第３「静岡県開発審査会審議規程第２条第１項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用を参照

【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当と認められる建築行為の判断基準】

都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホ(都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ハ)に規定する「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当と認められる開発(建築)行為」の判断基準（平成23年12月１日（都土第182号土地対策課長通知））

第３節第14　開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第14号）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当と認められる開発行為の判断基準】を参考のこと。

【建築行為の開発審査会への付議の検討フロー】

第３節第14　開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第14号）の【開発行為の開発審査会への付議の検討フロー】を参考のこと。

第５節　法第42条第１項ただし書きに規定する許可に係る立地基準

市街化調整区域内の法第42条第１項ただし書きに規定する（開発許可を受けた土地における建築等の制限）許可は、許可申請に係る建築物が市街化調整区域における立地基準を満たすものであること。

許可申請に係る建築物が

(1) 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、法第34条の２第１項の規定により建築される建築物であること。（参照　第１編第２節第２の１）

(2) 法第43条第１項第１号から第３号まで又は第５号に該当する建築物であること。（参照　第１編第２節第２の２）

(3) 法第34条第１号から第12号までに規定する建築物であること。

(4) 令第36条第１項第３号ホに該当する建築物として、開発審査会の議を経たものであること。

第４編　技術基準

第１節　概要 …… 4- 1
第１　技術基準の意義 …… 1
１　優良な宅地水準の確保 …… 1
２　公共施設の適正な管理 …… 1
第２　開発行為の目的及び規模による技術基準の適用区分 …… 2
第２節　用途地域等への適合 …… 3
第３節　道路、公園等の空地 …… 4
第１　基本的事項 …… 4
１　概要 …… 4
２　街区の形態等 …… 5
３　宅地の面積 …… 5
第２　道路等に関する基準 …… 6
１　令第 25 条第１号（道路全般の基準） …… 8
２　令第 25 条第２号（予定建築物等の敷地が接する道路の最小幅員） …… 9
(1) 予定建築物等の敷地が接すべき道路幅員 …… 10
(2) 最小幅員 …… 10
(3) 有効幅員 …… 10
(4) 令第 25 条第 2 号括弧書の運用（小区間道路） …… 12
(5) 令第 25 条第 2 号ただし書の運用（1 敷地の単体的な開発行為に適用） …… 12
(6) 敷地が道路に接する長さ（静岡県建築基準条例） …… 15
３　令第 25 条第３号（市街化調整区域における 20ha 以上の開発行為に係る規制） …… 20
４　令第 25 条第４号（接続される開発区域外の道路幅員） …… 20
５　道路の一般的事項 …… 21
６　道路の構造 …… 21
(1) 舗装・横断勾配 …… 21
(2) 排水施設 …… 21
(3) 縦断勾配 …… 22
(4) 階段状道路の禁止 …… 22
(5) 袋路状道路の禁止 …… 23
(6) 街角のすみ切り …… 25
(7) 歩道 …… 26
(8) 交通安全施設 …… 29
(9) 駐車場 …… 30
(10)その他 …… 32
【参考】道路の位置の指定基準（静岡県） …… 32
【参考】道路構造令（抜粋） …… 43
第３　公園等に関する基準 …… 45
１　公園等の配置 …… 45

(1) 公園、緑地、広場の定義 …… 4-45
(2) 公園、緑地、広場の面積 …… 46
① 令第25条第６号（開発面積0.3ha以上5ha未満の場合） …… 47
② 令第25条第６号ただし書 …… 47
③ 令第25条第７号（開発面積5ha以上の場合） …… 47
④ 公園等の整備の対象 …… 48
⑤ 第二種特定工作物に対する不適用 …… 48
２ 公園等の施設計画 …… 48
３ 再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用 …… 50
第４ 消防水利に関する基準 …… 52
第４節 排水施設 …… 54
第１ 排水施設の基本計画 …… 54
第２ 開発区域内の排水施設 …… 54
１ 計画の基本 …… 54
２ 計画雨水量 …… 55
(1) 算定方法 …… 55
(2) 流出係数 …… 55
(3) 降雨強度 …… 56
① ５年確率降雨強度 …… 56
② 調整池の容量計算に用いる降雨強度 …… 56
３ 計画汚水量 …… 56
４ 計画排水量 …… 57
(1) 設計流速 …… 57
(2) 排水量の算定 …… 57
５ 排水施設の構造等 …… 58
第３ 雨水貯留施設 …… 60
１ 放流先と雨水貯留施設 …… 60
(1) 調整池設置基準 …… 60
(2) 放流先の流下能力の検討等 …… 61
①放流先河川等の流下能力の算定式 …… 62
②放流先河川等の流下能力に対応する降雨強度（r）の算定式 …… 62
(3) 各断面地点における１年確率降雨強度（r'）の算定式 …… 62
(4) 判定 …… 63
２ 調整池の構造形式（一般的な分類） …… 63
３ 調整池の設計基準 …… 63
４ 洪水調整池の多目的利用 …… 64
(1) 公園等兼用の場合 …… 64
(2) 駐車場兼用の場合 …… 65
(3) 地下調整池 …… 66
５ 浸透型流出抑制施設 …… 66

(1) 適用範囲 …… 66
(2) 設置禁止地区 …… 67
(3) 浸透能力調査 …… 67
(4) 浸透型施設の浸透量の算定 …… 67
(5) 維持管理 …… 67
6 調整池の帰属 …… 67
7 工事施工中の仮の防災調整池等 …… 67
8 既設調整池の廃止・縮小・改変に関する取扱い …… 68
第4 沈砂池 …… 69
第5節 給水施設 …… 71
第6節 地区計画等への適合 …… 74
第7節 公共・公益的施設等の配分 …… 75
第8節 宅地の安全性 …… 76
第1 軟弱地盤対策 …… 77
第2 がけの上端部に続く地盤面の処理 …… 77
第3 切土 …… 78
1 切土後の地盤のすべり防止措置 …… 78
2 小段の配置とのり面の勾配 …… 78
第4 盛土 …… 80
1 令第28条第4号（締固め等の措置）・ …… 80
2 令第28条第5号（段切等の措置）・・・ …… 81
3 盛土に係る設計の指針 …… 81
第5 がけ …… 87
1 擁壁を要するがけ・要しないがけ …… 88
(1) 擁壁を要するがけ …… 88
(2) (1)のうち、擁壁を要しないこととされている「切土」のがけ …… 89
(3) 規則第23条第1項第2号の「この場合において……」以下のみなし規定の意義 90
(4) 一体のがけとみなすもの・みなさないもの …… 90
2 適用除外 …… 91
3 がけのがけ面保護 …… 91
第6 擁壁 …… 92
1 擁壁の形式 …… 92
2 設計方針 …… 94
(1) 構造計算及び実験の原則 …… 94
(2) 計算方法 …… 95
(3) 擁壁の種類別添付資料 …… 97
(4) 地震時の検討 …… 98
3 設計条件 …… 99
(1) 擁壁部材（鋼材・コンクリート）の許容応力度 …… 100
(2) 地盤の許容応力度 …… 102

(3)　摩擦係数 …… 104
4　石積工の構造 …… 104
5　構造細目 …… 104
(1)　配筋 …… 105
(2)　水抜き …… 105
(3)　透水マット …… 106
(4)　隅角部の補強 …… 107
(5)　伸縮目地 …… 108
(6)　根入れ …… 108
第７　地下水対策 …… 111
第８　関係通達 …… 111
１　特殊擁壁等の技術的取扱い …… 111
第９節　開発不適地の除外 …… 113
第１　災害危険区域 …… 117
第２　地すべり防止区域 …… 117
第３　土砂災害特別警戒区域 …… 118
第４　急傾斜地崩壊危険区域 …… 119
第５　浸水被害防止区域…… 119

第 10 節　環境への配慮義務 …… 120
第１　樹木の保存・表土の保全 …… 120
１　設計の基本 …… 120
２　樹木の保存 …… 121
３　表土の保全 …… 122
第２　緩衝帯 …… 123
１　法第 33 条第 1 項第 10 号の趣旨 …… 123
２　騒音、振動等 …… 123
３　騒音、振動等をもたらすおそれのある予定建築物等 …… 123
４　緩衝帯の幅員 …… 127
５　緩衝帯の構造 …… 127
６　建築等の禁止 …… 127
７　緩衝帯の設置条件等の緩和 …… 127
８　開発区域内の 2 以上の用途が混在する場合 …… 128
９　第二種特定工作物の緩衝帯 …… 128
10　既存工場Ａに隣接して増設敷地Ｂを増設する場合の取扱い …… 128
第 11 節　輸送の便 …… 129
第 12 節　申請者の資力・信用 …… 130
第 13 節　工事施行者の能力 …… 132
第 14 節　妨げとなる権利者の同意 …… 133
第１　土地の範囲 …… 133

第２　権利の客体 ………………………………………………………… 133
第３　権利の主体 ………………………………………………………… 133
第４　相当数の同意の意義 ……………………………………………… 133
第５　妨げとなる権利の意義……………………………………………… 134
第６　「妨げとなる権利者の同意」と「道路等公共施設の用に供する土地の帰属」の関係 135
第７　開発許可後権利者の同意が取り消された場合の取扱い ………… 136
第 15 節　法第 43 条第１項の許可に係る技術基準 ……………………… 138
第 16 節　法第 42 条第１項ただし書きに規定する許可に係る技術基準 ……… 134

第１節　概　要

第１　技術基準の意義

１　優良な宅地水準の確保

開発許可制度の目的の一つは、公共施設や排水施設等必要な施設の整備の義務付け等により、良質な宅地水準を確保することである。良好な宅地水準の確保は、具体的には法第 33 条の技術基準（法第 43 条第１項の許可については、令第 36 条）によって担保されるものである。

２　公共施設の適正な管理…土地の帰属・管理協定の締結等

開発許可制度に基づき設置された公共施設等は良好な都市環境を確保する観点から設けられたものであり、適正な管理を行わなければその期待される機能が発揮されないことから、土地の帰属や管理協定の締結等その適正な管理についても十分配慮することが望まれる。

（開発許可の基準）
法第 33 条第１項　都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第４項及び第５項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

法第 33 条第１項柱書は、申請に係る開発行為が本項各号（第４項の条例が定められているときは、当該条例を含む。）に規定する基準に適合し、かつ、その申請の手続きが適法である場合には、必ず許可しなければならない義務を課した規定である。なお、申請にかかる開発行為が市街化調整区域内の開発行為である場合には、第二種特定工作物にかかるものを除き、法第 34 条各号のいずれかに該当することが必要である。

また、本項の要件に適合しないか、手続き違反がある場合は、本条の趣旨から許可してはならないものと解されている。

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）
令第 36 条第１項　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。

法第 43 条第１項に規定する建築等の許可に関する基準は、法第 43 条第２項の規定により、令第 36 条第１項で定められている。基準の内容は、許可対象のほとんどが、自己の居住又は業務用のもので、その規模も一敷地程度と考えられることから、災害の防止に関するものに限定されている。

第２　開発行為の目的及び規模による技術基準（法第 33 条第１項各号）の適用区分

（開発行為の目的：定義規定を参照）

開発行為の目的 / 技術基準	建　築　物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	その他	自 己 用	その他	自 己 用	その他	自 己 用
１号　用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○
２号　道路、公園等の空地	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
３号　排水施設	○	○	○	○	○	○
４号　給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
５号　地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○
６号　公共公益施設	○	○	○	○	○	○
７号　地盤の安全等	○	○	○	○	○	○
８号　開発不適地の除外	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
９号　樹木・表土の保全（1ha 以上）	○	○	○	○	○	○
10号　緩衝帯（1ha 以上）	○	○	○	○	○	○
11号　輸送の便（40ha 以上）	○	○	○	○	○	○
12号　申請者の資力・信用	○	居 住 用(X) 業務用小(X) 業務用大○	○	業務用小 (X) 業務用大 ○	○	業務用小 (X) 業務用大 ○
13号　工事施行者の能力	○	居 住 用(X) 業務用小(X) 業務用大○	○	業務用小 (X) 業務用大 ○	○	業務用小 (X) 業務用大 ○
14号　権利者の同意	○	○	○	○	○	○

（注）業務用大とは規模が 1ha 以上、業務用小とは規模が 1ha 未満

12 号（申請者の資力・信用）、13 号（工事施行者の能力）については、宅地造成等規制法の改正（令和５年６月 26 日施行）に伴い適用拡大（自己居住用又は１ha 未満の自己業務用であっても適用対象）。

第２節　用途地域等への適合

法第 33 条第 1 項第 1 号　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っては、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、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、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、第 49 条の 2、第 60 条の 2 の 2 第 4 項若しくは第 60 条の 3 第 3 項（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 14 項及び第 68 条の 3 第 7 項（同法第 48 条第 14 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

本号は、開発行為が行われる場合において、予定建築物等が建築基準法による用途規制を受ける場合は、その用途がその用途規制に適合しているべきであるとする規定である。

用途規制への適合については建築行為等の際に改めて確認されるが、開発行為の段階であらかじめチェックしておこうとするものであり、本号により、建築基準法とは別個の観点から用途規制を行おうとする趣旨ではない。従って、建築基準法の用途規制に適合する範囲において、本号にいう用途規制等に適合すると解する。

用途地域：法第 8 条第 1 項第 1 号に定める第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域の総称であり、用途規制は建築基準法第 48 条に規定されている。

特別用途地区：法第 8 条第 1 項第 2 号に規定する特別用途地区をいい、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定めるものである（法第 9 条第 13 号）。用途規制は建築基準法第 48 条に加え、同法第 49 条第 1 項又は第 2 項の条例に規定されている。

特定用途制限地域：法第 8 条第 1 項第 2 号の 2 に規定する特別用途制限地域をいい、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域である（法第 9 条第 14 号）。用途規制は建築基準法第 49 条の 2 の条例に規定されている。

流通業務地区：法第 8 条第 1 項第 13 号に規定する流通業務地区をいい、流通業務市街地の整備に関する法律第 4 条第 1 項の規定により定められたものである。用途規制は、同法第 5 条に規定されており、建築基準法第 48 条及び第 49 条の規定は適用されない。

港湾法第 39 条第 1 項の分区：法第 8 条第 1 項第 9 号の臨港地区、又は港湾法第 38 条第 1 項の規定に基づき港湾管理者が定めた臨港地区において、港湾法第 39 条第 1 項の規定に基づき港湾管理者が指定する分区（商港区、特殊物資港区、工業港区、鉄道連絡港区、漁港区、バンカー港区、保安港区、マリーナ港区、修景厚生港区の 9 分区）をいう。用途規制は、港湾法第 40 条第 1 項による条例に規定されている。

第３節　道路、公園等の空地

第１　基本的事項

法第 33 条第 1 項第 2 号　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っては、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に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

１　概要

本号は、開発許可段階で、予定建築物等の敷地の周辺に、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等に応じて、所要の道路、公園等の利便施設を確保しようとする趣旨である。

敷地とは、建築基準法上の「敷地」の概念と同じもので、一の建築物又は用途不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地を意味している。建築基準法の総合的設計による一団の計画の場合（同法第 86 条第 1 項）は全体が一の敷地となる。

土地利用計画図には予定建築物等の敷地の形状を明示すること（規則第 16 条）とされているが、敷地の取り方によっては、建築基準法上必要とされる接続道路の幅員が異なる場合もあるため、事前に特定行政庁の建築指導部局と十分に協議・調整を行い、敷地の形状を決定する必要がある。

※　異なる用途で一体的に行う開発行為と公園の設置義務（質疑応答）

自己居住用と非自己居住用の開発行為を一体的に行う場合は、当該開発行為全体を非自己用として処理することが法第 33 条第 1 項第 2 号の趣旨からも妥当な取扱いと考えられる。

※　公共の用に供する空地に関する都市計画との適合性（行政実例）

設計が都市計画に適合とは、開発行為の設計が、都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろんのこと、技術的に可能であり、かつ、施行者に不当な負担とならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求している趣旨である。従って、次の点に留意されたい。

① 開発区域と都市計画施設の区域が重複し、当該重複部分の開発区域に占める比率（以下「都市計画施設率」という。）が低い場合等においては、都市計画施設の実現を妨げることのないよう開発区域に都市計画施設の区域を確保させる等の措置が必要である。

② 都市計画施設率が高く、都市計画において定められた設計と同一になるよう開発行為の設計を変更させることが当該開発行為の施行者に不当な負担となると考えられる場合で、法第 40 条第 3 項により国又は地方公共団体が都市計画施設である主要な公共施設の用に供する土地の取得費を負担する場合又は法第 56 条の規定により都道府県知事が都市計画事業予定地内の土地の買取りを行う場合においては、①に準じて取り扱って差し支えないが、土地の取得費の負担又は土地の買収を行わない場合においては、当該開発行為に必要な公共空地を都

市計画施設の区域内に確保するとともに、それ以外の都市計画施設の区域においては法第54条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合したものと解すべきである。

③　都市計画施設率が非常に高い場合で法第56条により都道府県知事が都市計画事業予定地内の土地の買取りを行わない場合においては、当該開発許可に係る建築行為が法第54条の許可基準に該当することをもって、都市計画に適合するものと解さざるを得ない。

2　街区の形態等

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、道路、公園等の公共の用に供する空地が適当に配置されるように設計が定められる必要があり、このための街区の形態等は概ね次のとおりである。

①　街区の構成は、予定建築物等の用途並びにその敷地の規模及び配置を考慮し、なるべく日照を阻害しない配置とすること。

②　住宅地における街区の長辺及び短辺は、それぞれ80m以上120m以下及び30m以上50m以下を標準とする。

③　街区を形成する宅地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形が望ましく、南北方向の辺を長くし、短辺と長辺の割合を2倍程度までとすること。

【参考】区画整理計画基準（案）（建設省都市局区画整理課監修）

(1) 住宅地

①　街区の短辺は30～50m、長辺は120～150mを標準とする。

②　南北方向の街区は、東西方向の街区に比して短辺を小さくする

(2) 商業地

①　街区の短辺は40～60m、長辺は100～150mとする。

②　大規模な商業ビル等が想定される場合には、大きな街区とする。

(3) 工業地

①　工場の規模や形状に応じて定める。

3　宅地の面積

本県では、2と同様の観点から一戸建住宅地の街区を形成する宅地の敷地面積について、次表の基準を定めている（H7.4.13都計第92号）。

区　　分	1 区 画 の 面 積
第一種低層住居専用地域	最低敷地が定められている場合　：最低敷地以上
第二種低層住居専用地域	最低敷地が定められていない場合：概ね200㎡以上（注１、注２）
上記以外の用途地域	165㎡以上
第一種風致地区	230㎡以上
用途地域の定めのない都市計画区域	概ね200㎡以上（注１、注２）
都市計画区域外	

（注１）概ね200㎡以上：全宅地数の60%以上が200㎡以上で、かつ、最小敷地が165㎡以上。なお、200㎡未満の宅地については、極力南側が道路に接するよう設計すること。

（注２）都市計画法に規定される地区計画で、建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合又は定められることが確実な場合は、当該面積以上とすること。

第２　道路等に関する基準

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。

1　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。

2　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、6m以上 12m以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4m）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って、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

3　市街化調整区域における開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）にあっては、予定建築物等の敷地から 250m以内の距離に幅員 12m以上の道路が設けられていること。

4　開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5m）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。

5　開発区域内の幅員 9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

規則第 20 条　令第 25 条第 2 号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が 1,000 ㎡未満のものにあっては 6m（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあっては、8m）、その他のものにあっては 9mとする。

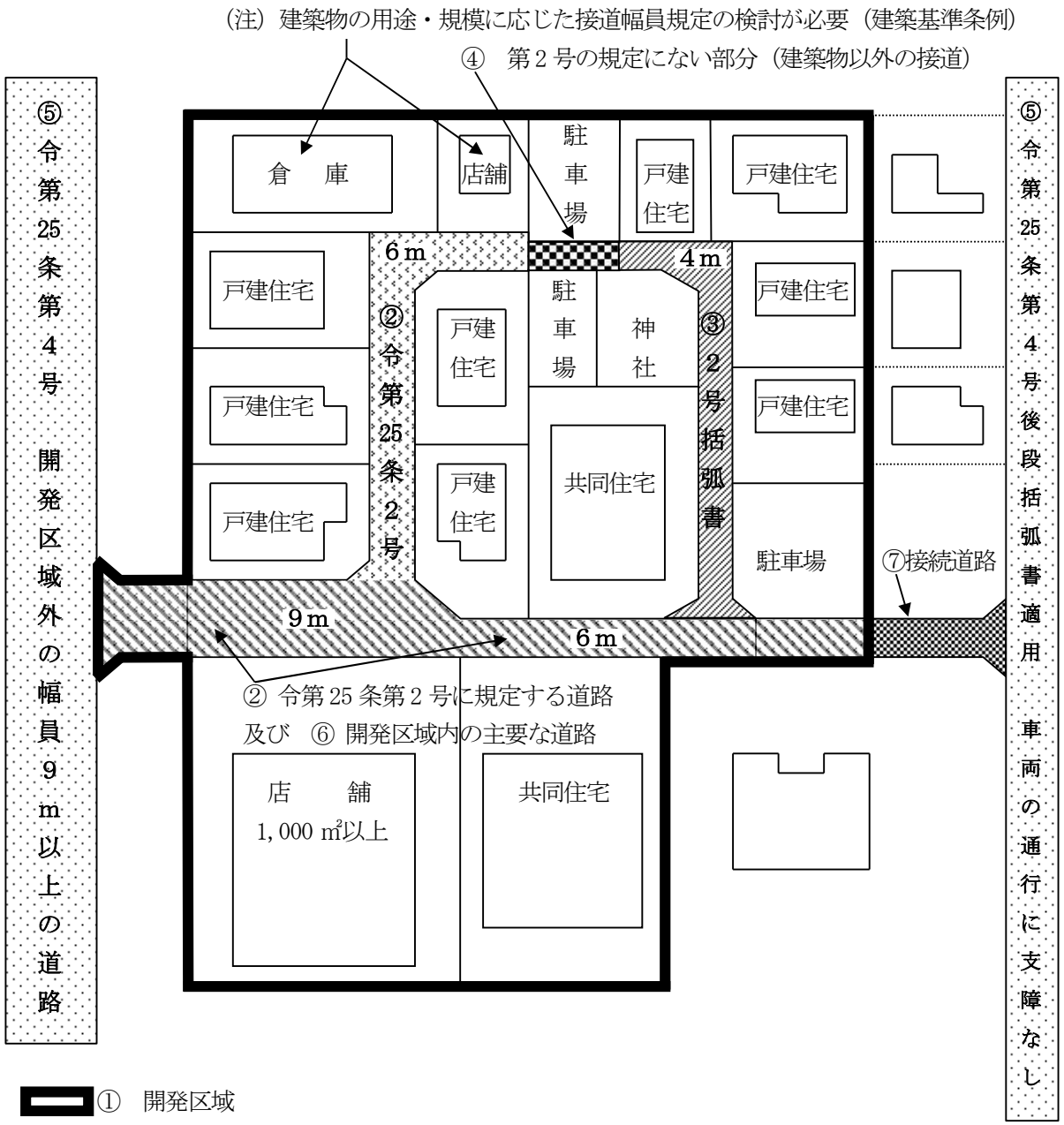
規則第 20 条の 2　令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

1　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。

2　幅員が 4m以上であること。

※　令第 25 条の各号に該当する道路を、次頁の図で示すので、条文と照合すること。

参考図　令第 25 条各号の道路



① 開発区域

② 令第 25 条第 2 号に規定する道路（予定建築物等の敷地に接する道路：6～12m）

③ 令第 25 条第 2 号括弧書（小区間で通行上支障がない場合）

④ 令第 25 条第 2 号に規定のない道路（予定建築物等以外の敷地に接する道路）

⑤ 令第 25 条第 4 号に規定する道路（開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路：住宅目的 6.5m以上・その他 9m以上）

⑥ 開発区域内の主要な道路（直接的な規定はない。）

⑦ 接続道路（直接的な規定はない。）

（注）第 1 号の趣旨から、また、通行の安全のため、開発区域内の主要な道路の幅員に合わせる。

1　令第 25 条第 1 号（道路全般の基準）

令第 25 条第 1 号　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。

本号は、開発区域内に設けられる道路の全般的な基準を定めたものである。

(1) 開発区域内に設ける道路は、都市計画街路及び開発区域外の既存道路の機能を阻害するものでなく、かつ、それらと一体となって機能が有効に発揮されるものでなければならない。

また、「道路は、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」とは、開発区域外に既存道路がある場合、それを延長し、又はそれに接続することが、交通上当然に合理性があると考えられるときは、開発区域内のみではなく、それらとの関連もあわせて考慮すべきことを義務付けたもので、道路管理者、公安委員会等の意見を尊重して開発許可権者が判断することとなる。

(2) 特に、大規模集客施設を目的とした開発行為や交差点付近での開発行為等、交通渋滞や交通安全上の問題が発生するおそれがある場合は、道路管理者、公安委員会、地元市町等と協議して、右左折車線、信号機、歩道、ガードレール等を必要に応じて設置しなければならない。

道路構造令の運用と解説　4-4-3　右折車線の設置

・平面交差点には、次に掲げる場合を除き、原則として、右折車線を設けるものとする。

1)　右折を認めない場合

2)　第 3 種第 4 級、第 3 種第 5 級、第 4 種第 3 級、第 4 種第 4 級の道路にあって、当該道路および交差道路のピーク時の処理能力に十分余裕がある場合

3)　設計速度 40km/h 以下の 2 車線道路において、設計交通量が極めて少ない場合

【公安委員会との調整】

※　都市計画運用指針（平成 26 年８月１日付け国都計第 68 号国土交通省都市局長通知）

Ⅳ－３－２　７．関係者との調整　（５）大規模開発に係る公安委員会との調整

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

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

道路法第 95 条の 2 は、道路を新設又は接続する場合には、道路管理者は公安委員会の意見を聴かなければならない旨規定している。開発行為による道路の改築等についても、下記の場合等には、公安委員会と協議することとなる。

①　区画線を設け、道路の通行を禁止し又は制限する場合

②　横断歩道橋を設ける場合

③　開発区域の取付道路として、既存の道路を改築する場合

④　既存道路の交差点を改築する場合

⑤　その他道路管理者が公安委員会との協議を必要とした場合

【道路法】

（道路管理者以外の者の行う工事）

第 24 条　道路管理者以外の者は、（中略）、道路に関する工事の設計及び実施計画について道路管理者の承認を受けて道路に関する工事又は道路の維持を行うことができる。（以下略）

（都道府県公安委員会との調整）

第 95 条の 2 第 1 項　道路管理者は、（中略）道路（中略）に区画線（中略）を設け、（中略）道路の通行を禁止し、若しくは制限し、又は横断歩道橋を設け、道路の交差部分及びその付近の道路の部分の改築で政令で定めるもの若しくは歩行安全改築を行い、（中略）とするときは、当該地域を管轄する都道府県公安委員会の意見を聴かなければならない。（略）

【道路法施行令】

（都道府県公安委員会の意見を聴かなければならない改築）

第 38 条の 2　法第 95 条の 2 第 1 項に規定する政令で定める道路の交差部及びその付近の道路の部分の改築は、車道又は歩道の幅員の変更（歩道にあっては、その拡幅を除く。）及び交通島、中央帯又は植樹帯の設置とする。

【開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民との調整に関する事務処理マニュアル】

（H 元. 12. 19 建設省経民発第 45 号・住街発第 153 号）

Ⅲ　開発事業の実施に関する周辺住民等との具体的調整方策

二　周辺住民との調整事項

(3) 開発後の周辺地域の交通安全の確保

開発後の周辺地域の交通量を勘案して信号機や横断歩道の設置により交通安全の確保が図られることになるが、具体的状況によっては、開発後の交通量の増加に比し接続道路の幅員等が不十分である場合等周辺住民が懸念を抱く場合もある。

開発後の周辺地域の交通安全については、住民自治会等を通じた説明要求があれば、開発区域から幹線道路への接続等に関する説明を行うことにより開発事業計画に対する理解を求めるよう開発事業者を指導すること。

住民説明会等を通じた説明等がなされた後においては、地方公共団体は、開発事業者からの調整経過の報告書等を基に適切な判断を行い開発許可手続を進めること。

2　令第 25 条第 2 号（予定建築物等の敷地が接する道路の最小幅員）

令第 25 条第 2 号　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、6m以上 12m以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4m）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って、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

規則第 20 条　令第 25 条第 2 号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が 1,000 ㎡未満のものにあっては 6m（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあっては、8m）、その他のものにあっては 9m とする。

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

1　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。

2　幅員が 4m以上であること。

本号は、予定建築物等の敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定している。従って、本号は、開発区域内の道路はもちろんのこと、予定建築物等の敷地が開発区域内の道路とは接する

ことなく、直接開発区域外の既存道路と接する場合も適用される。

(1) 予定建築物等の敷地が接すべき道路の最小幅員

予定建築物等の用途及び敷地の規模		道路の最小幅員	摘　　要
住　　宅		6m	令第25条第2号「括弧書」又は「ただし書」により、左の基準が緩和される場合がある。
住宅以外の建築物 第一種特定工作物	敷地　1,000㎡未満	6m	
	敷地　1,000㎡以上	9m	
そ　の　他		9m	

(2) 最小幅員

① 最小幅員6mの意味：自動車交通を考えると、電柱、側溝等の道路構造物を含めた場合の必要最小限の幅員であり、消防活動等に際し消防車が他の車両とすれ違い可能な幅員である。

② 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地で1,000㎡以上のものが9m以上とされた意味：この程度の規模以上のものになれば、大型車等による頻繁な交通も予想されるため、自動車交通の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で令第25条第5号の規定により歩車道分離が確保される最低幅員の9mに合わせたものである。

【参考】荷物の積み下ろし等一時停車が想定される商業地、業務地及び工業地の区画道路（歩行者専用道路を除く。）の幅員

※ 土地区画整理法施行規則第9条第3号

区画道路（幹線道路以外の道路をいい、裏口通路を除く。）の幅員は、住宅地にあっては6m以上、商業地又は工業地にあっては8m以上としなければならない。ただし、特別の事情により、やむを得ないと認められる場合においては、住宅地にあっては4m以上、商業地又は工業地にあっては6m以上であることをもって足りる。

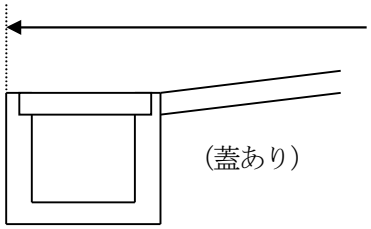
※ 新住宅市街地開発法施行規則第11条第4号

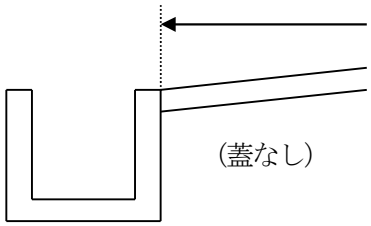
幹線街路以外の道路（歩行者専用道路を除く。）の幅員は、住宅地にあっては6m以上、業務地にあっては8m以上としなければならない。ただし、特別の事情によりやむを得ない場合においては、小区間に限り、住宅地にあっては4m以上、業務地にあっては6m以上とすることができる。

(3) 有効幅員

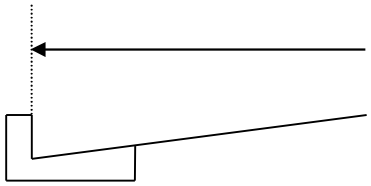
道路幅員は、道路敷の幅員ではなく、有効幅員とする。この場合において、Ｌ型側溝、コンクリート蓋等で車両通行上支障がないときは、当該側溝等を有効幅員に含めるものとする。また、電柱、道路標識等の工作物を道路内に設置する場合は、当該工作物の設置されている部分及びその外側の部分は、有効幅員に含めない。ただし、開発区域外の道路にあっては、電柱、道路標識等の存在によって必要有効幅員が不足し、かつ、やむを得ない事情が認められる場合に限り、当該道路の「道路幅員」を「有効幅員」とみなすことができる。

Ｕ型側溝の場合

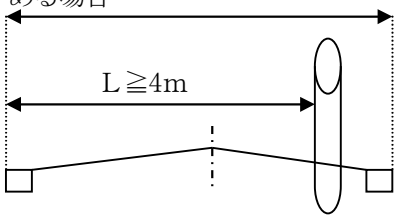




Ｌ型側溝の場合



電柱がある場合



【宅地開発等指導要綱に関する措置方針】（Ｓ58.8.2 建設省計民発第 54 号）

第一　宅地開発に関する技術的指導について

Ⅱ　道路　二　区画道路

［2］ 利用形態に見合った小規模道路が認められないことにより設計上の創意工夫が生かされないことについて

小区間の区画道路については、その利用形態及び設計上の創意工夫により 6m未満の道路で支障のない場合がありこの場合には交通条件等に応じた適切な幅員の道路を弾力的に認めるよう取り計らうものとする。

なお、この点について運用の円滑化及び統一化を図るため、6m未満の道路について関連する基準等を参考にし、運用基準を検討する。

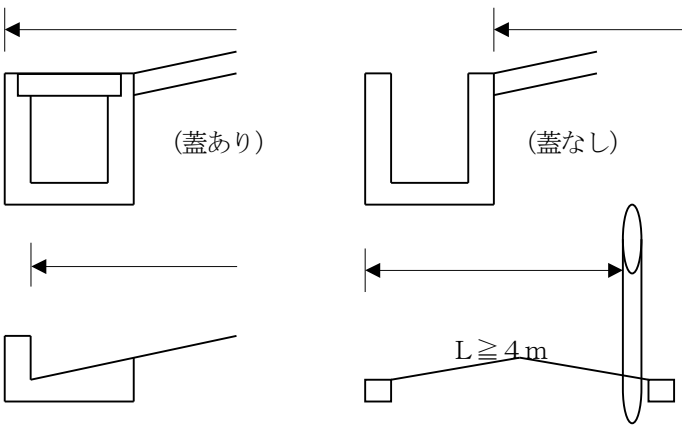
(1) 利用者がその道路に接する敷地の居住者及び居住者に用事のある者に限られ、その区画の数が少ない場合

(2) ループ方式等閉鎖型の道路で車の出入が極めて少ないと想定される場合

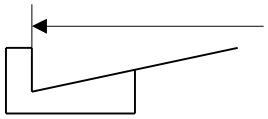
(3) 計画的に各敷地にカーポートを設けない等車の出入を制限している場合

(4)　歩行者用通路として使用する場合等

上記の場合においても車両等の走行がなされる場合には有効幅員 4mを確保するとともに、幅員構成、交差点部の隅切り等については、道路構造令に基づき設定するものとする、（Ｌ型側溝・コンクリート蓋等で車両通行上支障のない場合は側溝等を含む。また、電柱等路上工作物を設置する場合はこれを除き、有効 4m以上必要とする。）



（注）県の道路位置指定における幅員はＬ型側溝の内側としているので、「技術基準」でも上記の通達と異なるので注意すること。なお、特定行政庁によって取扱いが異なる。



(4) 令第 25 条第 2 号括弧書の運用（小区間道路）

「小区間で通行上支障がない場合」とは、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られる場合で、かつ、延長が概ね街区の一辺の長さ以下のものであるような場合をいう。この場合について、概ね 1ha 以上の住宅系開発行為等を対象とした具体的な運用基準が「小幅員区間道路の計画基準（案）」（昭和 61 年 4 月 11 日建設省経宅発第 38 号。）で示されている。これによれば、幅員 6m以上の道路等によって囲まれた概ね 250m以下四方の区域の中の小区間の区画道路で、原則として幹線道路に接続せず、かつ、通過交通が生じない形状のものを設置する場合は、有効幅員 4m以上の道路（概ね道路延長 120m以下）の設置で足りるとしている。

※ 開発許可制度運用指針（令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－５－２ 第２号関係（道路に関する基準）

(2) 令第 25 条第２号括弧書の運用（再開発型開発行為に関する道路の基準の運用）

幹線街路に面していない前面道路の幅員が９m未満の開発であって、幹線街路に面して既に中高層の建築物が存する場合等道路拡幅用地の確保が事実上不可能と考えられる場合について、幹線街路に至るまでの道路の拡幅を求めることは、結果として、開発行為の規制を避けるための小規模な開発を生じせしめることとなり、かえって都市の秩序ある整備に支障を及ぼすおそれがあると考えられる。

従って、予定建築物の用途が住宅以外のものであっても次の要件のすべてに該当する開発行為については、施行規則第 20 条の規定にかかわらず、令第 25 条第２号括弧書を適用し、小区間で通行上支障がない場合として取扱って差し支えない。

① 予定建築物が建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもので当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。

② 幹線道路への接続距離が短いこと。

③ 開発区域の２面以上が幅員６m以上の道路に接していること。

(5) 令第 25 条第 2 号ただし書の運用（1 敷地の単体的な開発行為に適用）

令第 25 条第 2 号ただし書は、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為について適用されるものであり、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、接する道路の幅員を 4m以上で足りるとするものである。本規定は、平成 5 年度の政令改正により追加されたもので、前面道路が幅員の十分でない道路であり、周辺にすでに建築物が立ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難である場合を鑑みた措置である。

なお、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第 25 条第 2 号ではなく、令第 25 条第 4 号の規定が適用されることとなる。

※ 開発許可制度運用指針（令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－５－１ 第２号関係（道路に関する基準）

(1) 令第25条第２号ただし書の運用

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

令第25条第２号ただし書の運用については次の事項に留意することが望ましい。

① 開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第２号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合は想定されないことから、施行規則第20条の２第１号により、令第25条第２号ただし書の適用はないこと。

② 令第25条第２号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第25条第４号の規定が適用されること。

③ 令第25条第２号ただし書の要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が施行規則第20条の２の要件に該当し、かつ、「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造」を有すること。

④ 「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。

イ 開発区域の規模

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

ロ 開発区域の形状

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

ハ 開発区域の周辺の土地の地形

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

ニ 開発区域の周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が要求されるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合（資金や工期等）で事実上拡幅できないというだけでは困難性は認められない。）等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第２号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断するものである。

⑤ 「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない」について、以下のすべての条件を満たしていることが必要であり、必要に応じてセットバック等

（注）による道路の拡幅を求めることを通じて、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めるものとすること。

イ　環境の保全

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

ロ　災害の防止

延焼のおそれのないこと。

避難活動上支障がないこと。

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

ハ　通行の安全

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

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

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

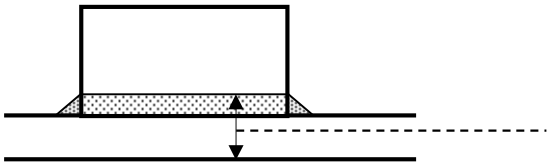
ニ　事業活動の効率

業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

⑥　開発区域を含めた周辺市街地を良好な市街地として育成する観点から、都市整備担当部局と綿密な連携をとること。

⑦　自然公園法等による土地利用規制を受ける開発区域内において車両の通行が想定される道路が設けられない場合には、開発区域外から開発区域へ到達する道路については令第25条第２号本文の規定は適用されないものであること。

(注)「セットバック等による道路の拡幅」：一般的には次図のとおり。



基準幅員に達するまで拡幅する。

(いわゆる蛇玉道路)

都市計画法に基づく開発許可制度の運用について(通知)(H7.4.13 都計98 都市計画課長通知)

Ⅴ　都市計画法施行令第25条第2号「ただし書」について

開発区域内に新たな道路を整備しない開発行為に適用される都市計画法施行令第25条第2号「ただし書」は、開発区域の規模が大きく、開発区域を含む周辺に及ぼす影響が過大である場合や予定建築物の用途からみて、多くの交通量の発生が予想せれる場合には通常適用できないものであるが、これらの場合以外にあってはその運用を下表の区分により行うものとする。

なお、予定建築物の用途により建築基準条例に適用される道路幅員がこれと異なる場合もあるので留意すること。

また、「本文基準」及び「ただし書基準」の欄は道路の最低幅員であり、次の事項を総合的に勘案して「ただし書基準」を適用すること。

1　通過交通量が少ない道路であって、当該開発行為に伴い新たに発生する車種別の交通量により、歩行者や車両の通行の安全上支障がない道路であること。

なお、当該道路の交通容量については、道路構造令に規定する計画交通量による1日当たりの交通量や1車線道路の可能交通容量の算出式によって算出される乗用車換算による1日

当たり可能交通量などを参考とすること。

2　当該道路が行き止まり道路である場合には、転回広場等が適切な位置に設置されているなど車両の通行に支障がない計画であること。

3　当該道路の状況に応じて開発区域内において、道路中心線より第25条第2号本文に定める基準の2分の1までを道路とするなど、道路幅員の確保に努めている計画であること。

4　道路管理者が、当該開発行為が行われても管理上支障がないとしていること。

（表）

開発目的	敷地面積	本文基準	ただし書基準
住宅系	－	6.0m	4m
その他	1,000 ㎡未満	6.0m	
	1,000 ㎡以上	9.0m	

※　法第34条各号の立地基準中に接道要件を規定している場合があるので留意すること。

(6) 敷地が道路に接する長さ（静岡県建築基準条例）

静岡県建築基準条例（昭和48年条例第17号）で、建築物の延床面積により、敷地が道路に接する長さが規定されているので、留意すること。

【建築基準法】

（敷地等と道路との関係）

第43条　建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。以下略）に2m以上接しなければならない。

一　自動車のみの交通の用に供する道路

二　地区計画の区域（中略）内の道路

2　前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一　その敷地が幅員四メートル以上の道（中略）に二メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

二　その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

3　地方公共団体は、次の各号のいずれかに該当する建築物について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第一項の規定によつては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。

一～五　（略）

静岡県建築基準条例

（適用区域）

第２条　第５条、第12条（第49条の２において準用する場合を含む。）、第13条（第49条の２において準用する場合を含む。）、第29条及び第48条（第49条の２において準用する場合を含む。）の規定は、都市計画区域及び準都市計画区域に限り、適用する。

第３章　建築物の敷地及び構造

（敷地と道路との関係）

第５条　延べ面積（同一敷地内に２以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。）が1,000 ㎡を超える建築物の敷地は、道路に、次の表の左欄に掲げる建築物の延べ面積の区分に応じて、それぞれ同表の右欄に掲げる長さ以上接しなければならない。ただし、当該建築物の敷地の互いに近接しない２以上の部分が道路に接する場合においては、当該建築物の敷地の道路に接する長さは、その一の部分にあつては４メートル以上、その他の部分（その他の部分が２以上ある場合は、その部分の道路に接する長さの最大のもの）にあつては同表の右欄に掲げる数値の２分の１以上とすることができる。

建築物の延べ面積	長さ
1,000 平方メートルを超え、1,500 平方メートル以下のもの	６メートル
1,500 平方メートルを超え、3,000 平方メートル以下のもの	８メートル
3,000 平方メートルを超えるもの	10 メートル

2　前項の規定は、建築物の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で知事が安全上支障がないと認めるときは、適用しない。

【解説】本条は、大規模な建築物の敷地の接道長さを規定したもので、敷地の避難等の安全を確保するとともに、敷地形態の整備が図られることを期待している。

o　第１項

本項は、延べ面積が 1,000 ㎡を超える建築物の敷地についての規定で、建築物の規模ごとに接道長さを規定している。特殊建築物については第 12 条第１項の規定に注意が必要である。

延べ面積の算定は、同一敷地内に２棟以上ある場合、全建築物の延べ面積を合計する。

ただし書は、敷地のうち２以上の部分が道路に接する場合についての規定であり、１の部分は４ｍ以上とし、他の部分で接道長さが最大の部分は表の数値の２分の１以上であることを求めている。特殊建築物については第 12 条第２項の規定に注意が必要である。

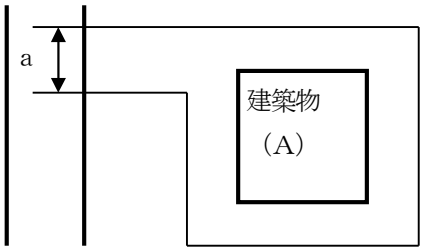
なお、３階建て建築物については、政令第 126 条の６（非常用進入口）の規定により４ｍ以上の接道が必要となる場合があるので注意が必要である。

o　第２項

本項は、ゴルフ場のクラブハウスのように敷地が相当広く、法定建蔽率より特に小さい建築物を建築する場合、又は公園、広場その他これらに類する空地（公共空地）がある場合で、安全が確保されているものについての緩和規定である。

※　敷地と道路との関係

(1)　敷地の１の部分が道路に接する場合



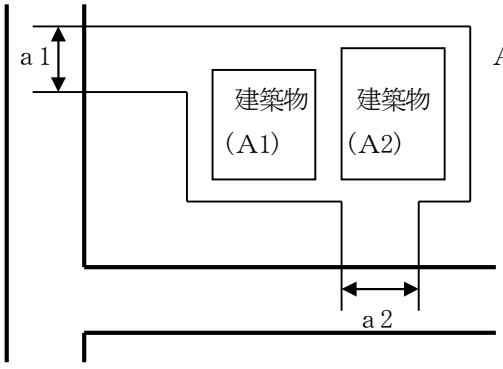
Ａ：延べ面積
（2 棟以上ある場合はその合計）

①　1,000 ㎡＜Ａ≦1,500 ㎡　ａ≧６ｍ

②　1,500 ㎡＜Ａ≦3,000 ㎡　ａ≧８ｍ

③　3,000 ㎡＜Ａ　ａ≧10ｍ

(2)　敷地の２以上の部分が道路に接する場合



Ａ：延べ面積（＝A1＋A2）

①　1,000 ㎡＜Ａ≦1,500 ㎡　ａ1≧４ｍ
ａ2≧６／２ｍ

②　1,500 ㎡＜Ａ≦3,000 ㎡　ａ1≧４ｍ
ａ2≧８／２ｍ

③　3,000 ㎡＜Ａ　ａ1≧４ｍ
ａ2≧10／２ｍ

静岡県建築基準条例

（路地状敷地の建築の制限）

第 12 条　特殊建築物（その用途に供する部分の床面積の合計が 200 ㎡を超え、1,000 ㎡以下のものに限る。）の敷地で路地状の部分のみによつて道路に接するものは、道路に４ｍ（当該路地状の部分の長さが 30ｍを超える場合は、６ｍ）以上接しなければならない。

2　特殊建築物（その用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 ㎡を超えるものに限る。）の敷地で、路地状の部分のみによつて道路に接し、かつ、当該路地状の部分の長さが 30ｍを超えるものについて第５条第１項ただし書の規定を適用する場合には、同項ただし書中「４ｍ」とあるのは、「６ｍ」とする。

3　前２項の規定は、当該敷地に接して公共空地があり知事が安全上支障がないと認める場合は、適用しない。

【解説】本条は、特殊建築物についての敷地の接道長さに関する特則である

第１項

建築物の敷地の接道長さについては第５条で規定しているが、特殊建築物はその用途及び使用の特殊性から、より安全が要求されるため、その用途に供する部分の床面積の合計が 200 ㎡を超え 1,000 ㎡以下の特殊建築物についても、４ｍ以上接道するよう規定している。２箇所以上で道路に接している場合であっても、１箇所は４ｍ以上必要である。

また、路地状部分のみで道路に接している場合でその部分の長さが 30ｍを超える場合は６ｍ以上接道する必要がある。

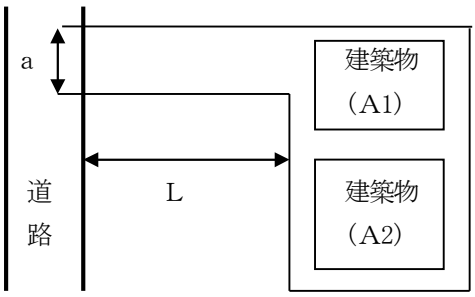
第２項

第５条ただし書を適用する場合は第１項に対応して、路地状部分の長さが 30ｍを超える場合は片側の路地状部分の幅を６ｍとすることとしている。

第３項

公共空地に接しており避難上、通行上の安全が確保できる場合についての緩和規定である。

※　路地状敷地と特殊建築物との関係



A＝A1＋A2

A：その用途に供する部分の床面積の合計

200 ㎡＜A≦1,000 ㎡

L≦30m　　a ≧４ｍ

L＞30m　　a ≧６ｍ

a ：路地状部分の幅

L：路地状部分の長さ

静岡県建築基準条例

（敷地と道路との関係）

第 13 条　次の表の左欄に掲げる特殊建築物の敷地は、同表の中欄に掲げるその用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて、それぞれ同表の右欄に掲げる幅員以上の幅員を有する道路に接しなければならない。ただし、道路に沿つて設けられ、これと一体として利用可能な空地があり知事が安全上支障がないと認めるときは、この限りでない。

種　　類	床 面 積 の 合 計	幅員
劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、展示場、体育館、ボーリング場、水泳場、スポーツの練習場又は遊技場の用途に供する	300 ㎡を超え、1,000 ㎡以下のもの	６ｍ

建築物	1,000 ㎡を超えるもの	8ｍ
物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物	500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下のもの	6ｍ
	1,500 ㎡を超えるもの	8ｍ
倉庫又は荷貨物集配所の用途に供する建築物	500 ㎡を超えるもの	6ｍ
自動車車庫、自動車修理工場又は自動車洗車場の用途に供する建築物	300 ㎡を超えるもの	6ｍ

【解説】

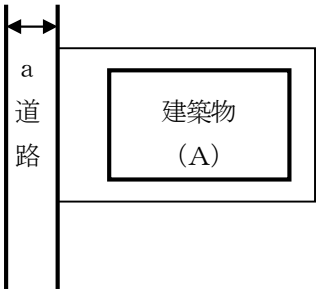
特殊建築物で不特定多数が使用するもの、使用人員が集中するもの、自動車の通行が多いもの等について、通行上及び避難上安全を確保するため、その敷地が接する道路の幅員を制限したものである。

ただし書きは、道路と一体として利用できる空地があり、通行上、避難上の安全が確保できる場合の緩和規定である。接する道路の幅員と空地の幅の合計は、少なくても本文で規定している道路幅員以上必要であり、接する道路の幅員も４m以上必要である。

緩和に当たっては、空地の設置のほか、特殊建築物の用途や周辺の交通事情等、通行上、避難上の安全確保について、総合的な見地からの判断が要求される。

※　特殊建築物の敷地と道路との関係

(1) 敷地が接する道路の幅員



(ｱ) 興業場等、体育館、ボーリング場、スポーツ練習場、遊技場

① 300 ㎡＜A≦1,000 ㎡　　a ≧６m

② 1,000 ㎡＜A　　a ≧８m

(ｲ) 物品販売業を営む店舗

① 500 ㎡＜A≦1,500 ㎡　　a ≧６m

② 1,500 ㎡＜A　　a ≧８m

(ｳ) 倉庫、荷貨物集配所

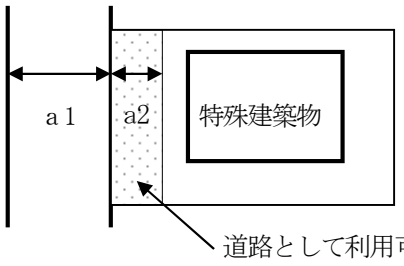
500 ㎡＜A　　a ≧６m

(ｴ) 自動車車庫、自動車修理工場、自動車洗車場

300 ㎡＜A　　a ≧６m

A：その用途に供する部分の床面積の合計

(2) 道路と一体として利用可能な空地を設ける場合



a　：要求される道路幅員

a１：現況の道路幅員

a２：道路と一体として利用可能な空地の幅

a１≧４m

a１＋a２≧a

【参考】建築基準法上の道路の定義

建築基準法（道路の定義）

第 42 条　この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員４m（中略）以上のもの（中略）をいう。

１　道路法による道路

２　都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による道路

３　都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第68条の９第１項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際現に存在する道

４　道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、２年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

５　土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

２　都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第68条の９第１項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離２ｍ（中略）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離２ｍ未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離４ｍの線をその道路の境界線とみなす。

３　特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については２ｍ未満1.35m以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については４ｍ未満2.7m以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。

４及び５　（略）

６　特定行政庁は、第２項の規定により幅員1.8m未満の道を指定する場合又は第３項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

【参考】道路の分類（「都市計画道路の計画標準」：県計画課S61.3）

分　　類	摘要	等級	車線幅員
主要幹線道路	都市間交通や通過交通等の比較的長いトリップの交通を、大量に処理するため、高水準の規格を備え高い交通容量を有する道路	3種1級、2級又は4種1級	3.50m
幹線道路	主要幹線及び主要交通発生源等を有機的に結び、都市全体に網状に配置され、都市の骨格及び近隣住区を形成し、比較的高い水準の規格を備えた道路 車線は一般的に4車線であり、右左折専用車線が設置されている。	4種1級又は2級	3.25m (3.00m)
補助幹線道路	近隣住区と幹線道路とを結ぶ集散道路であり、近隣住区内での幹線としての機能を有する道路 2車線を標準とする。 配置間隔は住宅地で500mを標準とする。	4種2級又は3級	3.00m
区画道路	沿道へのサービスを目的とした道路で、宅地に直接接して設けられ、通過交通を排除するため、袋小路（クルドサック）やループ形式、一方交通の交通規制等の方法がとられる。車線は2車線以下	4種3級又は4級	

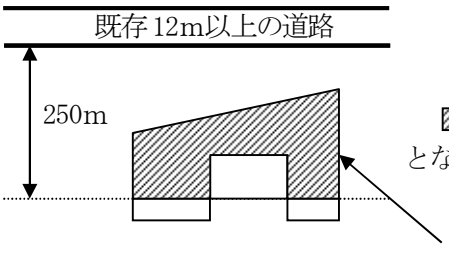
3　令第 25 条第 3 号（市街化調整区域における 20ha 以上の開発行為に係る規制）

令第 25 条第 3 号　市街化調整区域における開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第 6 号及び第 7 号において同じ。）にあっては、予定建築物等の敷地から 250m以内の距離に幅員 12m以上の道路が設けられていること。

本号は、「市街化調整区域」での開発区域の面積が「20ha 以上」の開発行為における、幅員「12m以上」の道路の設置基準である。

(1) 12m以上の道路が開発区域内の各建築物等の敷地から 250m以内に設けられるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線道路の密度を要求しているものである。開発区域内に設ける幅員 12m以上の道路の配置等は開発区域内のみならず、都市全体の構成を勘案して定めなければならない。

なお、開発区域外にこの基準に適合している既存の道路があれば、新たに設ける必要はない。



の範囲内であれば 12m以上の道路を新設することなく、建築物等の敷地を設けることができる。

(2) 本号は、ゴルフコース等の第二種特定工作物については、空地的、緑地的、かつ、平面的な土地利用がなされるものであるため、適用されない。

4　令第 25 条第 4 号（接続される開発区域外の道路幅員）

令第 25 条第 4 号　開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5m）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。

本号は、開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路幅員に関する規定である。「開発区域外の道路」とは、開発区域外の既存の道路をいい、いわゆる旗竿開発の場合に新設されることとなる取付け道路をいうものではない。

なお、開発区域内の主要な道路と開発区域外の道路とを接続する道路（以下「接続道路」という。）の幅員については、特段の定めはないが、通常は開発区域内の主要な道路の幅員と解される。

(1) 接続される開発区域外の道路幅員は、当該開発行為による交通量の増大に対応できるよう、住宅地の場合は 6.5m、その他の場合は 9mとしている。これは、住宅地の場合は、その発生する交通量、交通の種類が限られているので、最大車幅のバスの通行を考えたとき、現行の道路運送車両法に基づく自動車の保安基準に規定されている最大車幅の車両（バス等）のすれ違いをも一応満足するものであり、また、市街地に設けられている一般国道、県道及び市町村道のほとんどが含まれることとなる道路構造令の第 4 種の道路の最小幅員とも符合するものである。

※　位置指定道路を接続先とする開発行為（質疑応答）

都市計画法上の公共施設である「道路」とは、道路法第 2 条第 1 項に規定する道路、道路

運送法第2条第8項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所（道路交通法第2条第1号）をいうものと解される。従って、建築基準法第42条第1項第5号に規定する「位置指定道路」であっても、一般交通の用に供されている以上、法施行令第25条第4号の接続道路と解し得る。

(注)1　法施行令第25条第4号の法解釈上は上記のとおりであるが、併せて、当該位置指定道路の幅員が同号の基準に適合する必要があることは当然であるので留意すること。

2　法第32条第1項の規定に基づき、当該位置指定道路の管理者の同意を要するものと解される。

3　実務上は、当該位置指定道路についても、市町が管理し、用地も市町に帰属することが望ましいので、あらかじめ市町と十分協議する必要がある。

(2) 令第25条第4号後段の括弧書の運用

開発区域外の既存道路について令第25条第4号後段括弧書の規定は、道路管理者と協議の上、当該既存道路沿いの建築物の連たん状況、狭隘部分の長さ等から拡幅することが極めて困難であることなどから、真にやむを得ないと認められる場合であって、かつ、既存道路の交通量及び交通内容（大型車の混入、バスの運行、歩行者、通学路等）並びに開発に伴う発生交通（交通量・大型車の混入等）等からみて、車両の通行に支障がない道路であると認められるときに適用するものとする。

5　道路の一般的事項

(1) 住宅地の一般道路は、通過交通の用に供されない位置とすること。ただし、やむを得ず通過交通の用に供される道路を設置する場合は、歩車道分離等安全上支障がないようすること。

(2) 予定建築物等の敷地の規模等により広幅員の道路を必要とする場合には、原則として、全体計画の中で、交通上支障のない既存道路まで、同幅員の道路を築造すること。

(3) 幹線道路と区画道路の直結はできるだけ避け、交差点の数をなるべく少なくする。交差点間隔は、原則として200m以上とする。

6　道路の構造

(1) 舗装・横断勾配

規則第24条第1号　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。

①　原則として、アスファルト舗装又はセメントコンクリート舗装とすること。ただし、道路としての機能を発揮する上で砂利敷以上の機能が期待でき、かつ、当該道路の管理者となるべき者との協議が成立したものについては、この限りでない。

②　雨水等により路面に水たまりができるのを防ぐため、横断勾配を附さなければならない。車道及び路肩の横断勾配は、片勾配を附する場合を除き、路面の種類に応じて、下表の右欄に掲げる値を標準とする。なお、歩道の横断勾配は2.0%を標準とする。

路面の種類	横断勾配
セメントコンクリート舗装	1.5%以上～2.0%以下
アスファルト舗装	
その他	3.0%以上～5.0%以下

③　道路舗装の設計・施工に際しては、「アスファルト舗装要綱」、「セメントコンクリート舗装要綱」、「簡易舗装要綱」（(社) 日本舗装協会）等に準拠すること。

(2) 排水施設

規則第 24 条第 2 号　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。

①　すべての道路には、雨水等を速やかに排出するため、堅固で耐久力を有する側溝等を設けなくてはならない。

②　道路の排水施設構造の基準に関しては、「道路土工－排水工指針」に準拠すること。

(3) 縦断勾配

規則第 24 条第 3 号　道路の縦断勾配は、9%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%以下とすることができる。

①　ただし書は、地形等から考えやむを得ない場合には、小区間に限り 12%以下とすることができる旨の緩和規定であるが、想定される交通の質及び量を考慮し、特に消防自動車等の車両交通の安全上支障のない範囲内であること。

②　縦断勾配 9%以上については、すべり止め対策（すべり止め舗装・横断側溝（グレーチング）の設置・ガードレールの設置）を講じること（静岡県道路の位置の指定基準)。

③　交差点取付け部の縦断勾配は、安全かつ円滑な交通を確保するため、沿道条件の許すかぎり、できるだけ長い区間を 2.5%以下の緩勾配とすること。

なお、自転車走行の場合については、3%が許容範囲であり、最急勾配でも 5%が限度であると考えられる。

【参考】交差点取付部の緩勾配区間長の最小値（道路構造令の解説と運用）

道路の区分		最小区間長
第 3 種	第 4 種	(m)
第 1、2 級	第 1 級	40
第 3 級	第 2 級	35
第 4 級	第 3 級	15
第 5 級	－	10
－	第 4 級	6

(4) 階段状道路の禁止

規則第 24 条第 4 号　道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあっては、この限りでない。

ただし書の規定による階段を設ける場合は、原則として次に掲げる構造とすること。なお、建築基準法施行令第 23～25 条を参考とすること。

イ　階段の踏み面は 30cm 以上とし、蹴上げ 15cm とすること。

ロ　階段の高さ 3m以内ごとに踏幅 1.5m以上の踊場を設け、全体の高さはなるべく 7m以下とすること。

ハ　階段、踊場には、転落防止柵（標準 1.1m)、手すりを設けること。

【参考】道路構造令の解説と運用

歩行者専用道路の最急縦断勾配は、歩行者の安全性、快適性を勘案して 5%を限度とする。また、地形上その他の理由によりやむを得ない場合は、階段にすることができる。その場合の勾配は 1／2 以下とし、また幼児でも昇降可能なようにけ上げ寸法 16cm 以下、踏み面寸法 26cm 以上とすべきである。また車いす、乳母車等が多く、必要があるところでは階段に並行

して斜路を設けるのが望ましい。

【参考】自転車道等の設計基準について（昭和 49 年 3 月 5 日建設省都街発第 13 号・道企発第 12 号）

縦断勾配が 5%を超え 25%以下の斜路又は斜路付階段において、高さが 3mを超える場合には、高さ 3m以内ごとに水平区間を設けなければならない。水平区間の長さは 2m以上とするものとする。

(5) 袋路状道路の禁止

規則第 24 条第 5 号　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。

① 「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」とは、当然比較的近い将来具体化するものに限られる。

② 「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」の基準については、市街化区域における規制対象規模（1,000 ㎡）未満の開発行為のほとんどが道路位置指定制度（建築基準法施行令第 144 条の 4 第 1 項第 1 号）の適用を受けるものであることから、小規模な開発行為に対する規則第 24 条第 5 号の運用のあり方を考える場合には、道路位置指定制度の基準を参考とする必要がある。

また、「小幅員区画道路の計画基準（案）」（昭和 61 年 4 月 11 日建設省経宅発第 38 号）を参照のこと。

【参考】道路の位置の指定に関する基準

建築基準法施行令第 144 条の 4 第 1 項　法第 42 条第 1 項第 5 号の規定により政令で定める基準は、次の各号に掲げるものとする。

第 1 号　両端が他の道路に接続したものであること。ただし、次のイからホまでのいずれかに該当する場合においては、袋路状道路（法第 43 条第 3 項第 5 号に規定する袋路状道路をいう。以下この条において同じ。）とすることができる。

イ　延長（既存の幅員 6m未満の袋路状道路に接続する道にあっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。ハにおいて同じ。）が 35m以下の場合

ロ　終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合

ハ　延長が 35mを超える場合で、終端及び区間 35m以内ごとに国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられている場合

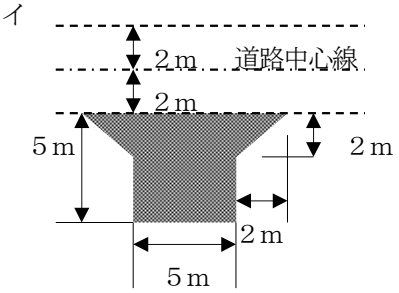
ニ　幅員が 6m以上の場合

ホ　イからニまでに準ずる場合で、特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めた場合

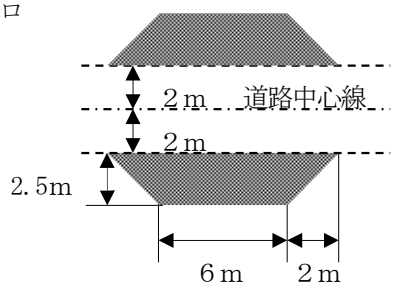
【参考図】転回広場の形状（静岡県：道路の位置の指定基準）

(1) 中間に設けるもの

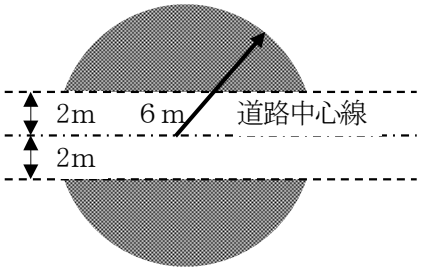
イ



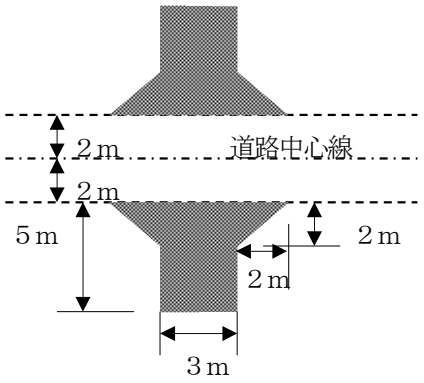
ロ



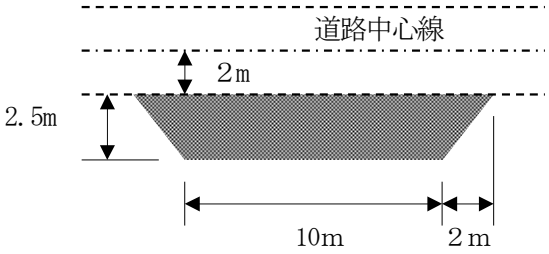
ハ



ニ

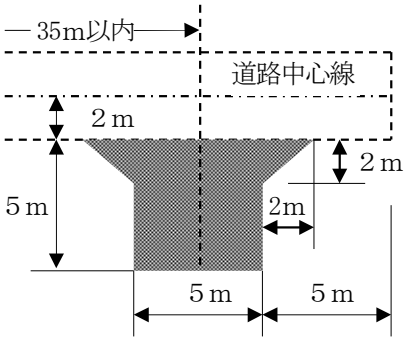


ホ

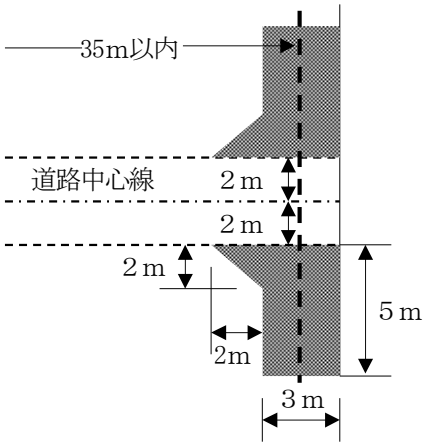


(2) 終端に設けるもの

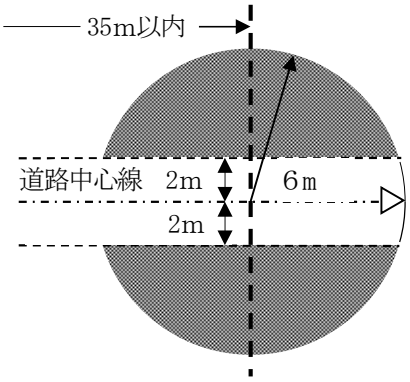
イ



ロ



ハ



寸法は有効幅とする。

道路延長

(6) 街角のすみ切り

規則第 24 条第 6 号　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。

道路の交差部には、一定の視距を確保するため街角をすみ切りしなければならない。すみ切りする長さについては、一般的な場合としては、次表に示す数値を参考とすること。

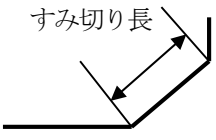
なお、同一幅員のものであっても、道路の形状、想定される交通の種類、量等によって当然異なり得るものである。

また、田畑等のため現況においては一定の視距が確保される場合であっても、将来にわたって担保されるものではないので、このような場合においても、街角をすみ切りするものとする。

街角のすみ切り長　　単位：m

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

上段　交差角　90°前後
中段　　60°以下
下段　　120°以上



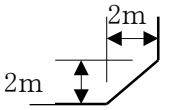
【参考】小幅員区画道路の計画基準（案）

第4(3) 角切り

小幅員区画道路の交差部の隅切りは、原則として、隅切り長が3mの二等辺三角形とする。

【参考】建築基準法施行令

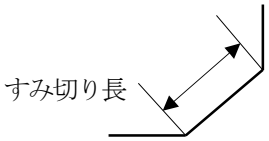
第144条の4第1項第2号 道が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が120度以上の場合を除く。）は、角地の隅角を挟む辺の長さ2mの二等辺三角形の部分を道に含む隅切りを設けたものであること。ただし、特定行政庁が周囲の状況によりやむを得ないと認め、又はその必要がないと認めた場合においては、この限りでない。



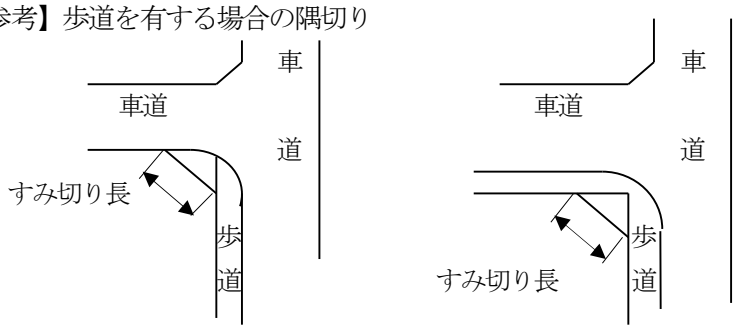
【参考】道路構造令におけるすみ切り長

第4種道路の交差点における隅切り長の一般的な標準値（単位：m）

種　別	第1級	第2級	第3級	第4級
第1級	12	10	5	3
第2級		10	5	3
第3級			5	3
第4級				3



【参考】歩道を有する場合の隅切り



(7) 歩道

令第25条第5号 開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。
規則第24条第7号 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

① 開発区域内の幅員9m以上の道路に歩道を設ける趣旨は、標準型としては、車道幅員6m、片側歩道2m、路肩各側0.5mを想定し、歩行者の安全を図るものである。歩車道の幅員の組合せは、その道路の性格、機能、即ち、それぞれの開発地の人及び車の流れ等の状況に応じて、実務上は道路構造令で示される構造標準を参考として、道路管理者と協議の上決定されることになる。

② 区画道路であっても、通園、通学路となる場合は、歩道を設けるよう配慮すること。

③ 路上施設を設ける自転車歩行者道及び歩道については、下表に掲げる幅員に、並木を設ける場合にあっては1.5m、その他の場合にあっては0.5mを加えるものとする。

区　　分	自転車歩行者道	歩　　道

歩行者の交通量が多い道路	4.0m	3.5m
その他の道路	3.0m	2.0m

【参考】道路構造令の解説と運用

山間部で、当該道路の自動車交通量が多い第3種の道路であっても、民家、施設等の立地がなく、集落等の連絡経路でもないような箇所は、歩行者等の動線が想定されず、歩道等を設置する必要性は低い。

また、自動車交通の少ない、第3種第5級および第4種第4級道路のような生活道路では、一般に歩道等の設置の必要性は低い。しかし、当該道路が通学路等、安全に関して特別な配慮を要するような道路であれば、片側のみであっても歩道等を設置する方がよい。

「歩道等の設計要領」県土木部道路保全室H12.3

第2節 歩道部の構造

歩道等の構造は、縁石、防護柵、その他これに類する工作物により車道部から分離するものとし、その形式は、歩道等面を車道面より高くした「マウントアップ形式、セミフラット形式」、及び歩道等面と車道面を同一の高さとした「フラット形式」に分類できる。

歩道等の形式決定に当たっては、歩道等の幅員、沿道からの出入り等を勘案して選択するものとするが、原則としてセミフラット形式としている。

1 歩道等の形式別特徴

形式種別	利　　点	問　題　点
マウントアップ	1　雨天時には、排水面では快適な歩行性が確保できる。 2　地形条件により制約を受ける狭小幅員歩道等に有利である。（従来の橋梁・トンネル部等） 3　視覚障害者にとって、歩道部を認識しやすい。	1　車両等の出入口や切下げにより快適性が損なわれる。 2　歩道部への不法駐車（片輪駐車）を招きやすい。 3　個人設置の縞鋼板乗入口等に対する路肩管理が難しい。
セミフラット	1　車両等の出入口や切り下げ箇所において、すりつけ勾配がとりやすい。 2　路肩管理が容易である。 3　歩道部に不法駐車されにくい。 4　自転車・車椅子利用者が車道部側への歩道部逸脱を防ぎやすい。 5　雨天時には、排水面で快適な歩行性が確保できる 6　視覚障害者にとっては、歩道部が認識しやすい。	
フラット	1　車両等の出入口の間隔が短い箇所では、特に歩道等の平坦性が連続的に確保できる。	1　車両等の出入口の間隔が短い箇所では、縁石の連続確保が困難になる。 2　歩車道路面の排水を歩道部で受ける構造から雨天時の快適歩行性が損なわれる。 3　交差点隅切部では歩車道の区分が不明確となりやすい。 4　特に視覚障害者にとって歩車道境界が不明確となる問題がある。

2　歩道部の形式

1)　縁石で区画された歩道等の形式

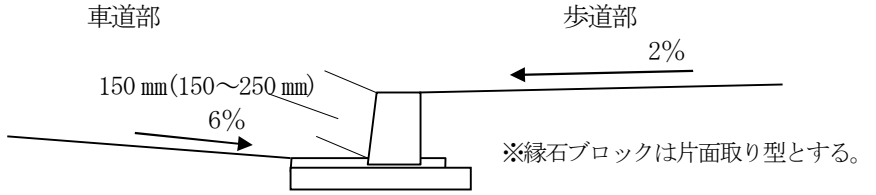
① 縁石を設置する場合には、その高さは、歩行者及び自転車の安全な通行を確保するとともに、沿道の状況等に配慮して15㎝を標準とする。

ただし、当該歩道等を設置する一定区間において車両乗り入れ部を設けない場合又は交通安全対策上必要な場合には20㎝まで、橋又はトンネルの区間においては、当該構造物を保全するため25㎝まで高くすることができる。

② 上記の規定において、さく、植樹帯又は並木が連続している等歩行者及び自転車の安全な通行が確保されている場合であって、雨水の適切な誘導等が確保できる場合には、必要に応じ5㎝まで低くすることができる。

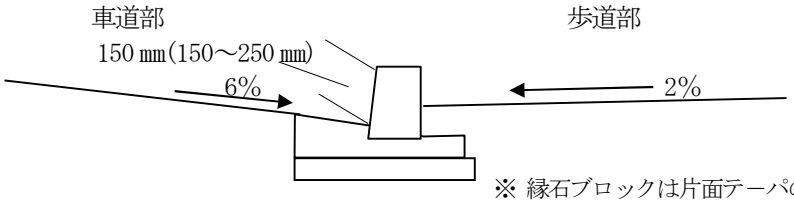
③ 植樹帯を設置する場合、歩道は2.0m以上、自転車歩行者道は3.0m以上の有効幅員を確保するものとする。なお、その際、植樹帯の幅員は、1.5mを標準とする。

a)　マウントアップ型



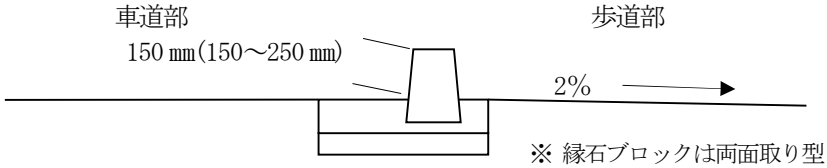
※縁石ブロックは片面取り型とする。

b)　セミフラット型



※ 縁石ブロックは片面テーパの面取り型とする。

c)　フラット型



※ 縁石ブロックは両面取り型とする。

静岡県福祉のまちづくり条例施行規則　別表第2

1　建築物に関する整備基準

(5) 敷地内の通路

ア　表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。

イ　段がある部分は、次に掲げるものとすること。(その踊場を含む。以下同じ。)

(ｱ) 手すりを設けること。

(ｲ) 踏面の端部とその周囲の部分との色の明度の差が大きいこと等により段を容易に識別できるものとすること。

(ｳ) 段鼻の突き出しがないこと等によりつまずきにくい構造とすること。

ウ　傾斜路は、次に掲げるものとすること。

(ｱ) 勾配が12分の1を超え、又は高さが16センチメートルを超え、かつ、勾配が20分の1を超える傾斜がある部分には、手すりを設けること。

(ｲ) その前後の通路との色の明度の差が大きいこと等によりその存在を容易に識別できるものとすること。

3　道路に関する整備基準

(1) 歩道

ア　表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。

イ　幅員は、200センチメートル以上とすること。

ウ　勾配は、車いす使用者の通行に支障のないものとすること。

エ　巻き込み部分及び横断歩道と接する部分には、車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。

オ　旅客施設と視覚障害者の利用の多い施設とを結ぶ歩道その他の視覚障害者の歩行が多い歩道には、必要に応じて視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。

カ　横断歩道、バスの停留所等に接する歩道には、必要に応じて歩行者等の滞留の用に供する部分を設けること。

(2) 横断歩道橋及び地下横断歩道

階段及び傾斜路には、手すりを設けること。

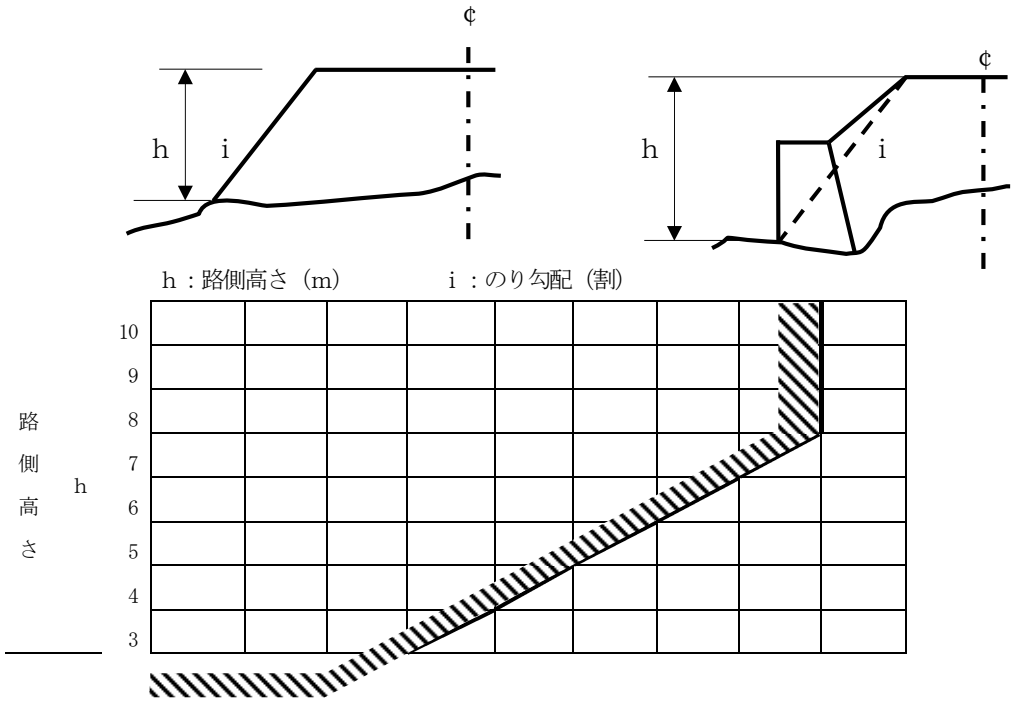
(8) 交通安全施設

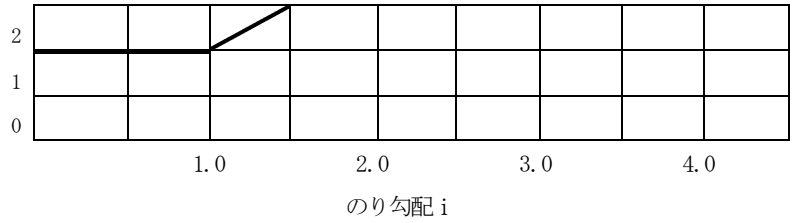
道路が、がけ若しくは水路等に接している場合、又は屈曲部で必要と認められる場合は、ガードレール、カーブミラー、照明等適当な防護施設を設けること。

防護柵の構造等については、「防護柵の設置基準・同解説」（(社)日本道路協会）に準拠するが、一般的には下記によること。

①　道路には通行の安全を確保するため、次に該当する区間に防護柵を設けること。

イ　のり勾配ｉと路側高さｈが下図に示す斜線の範囲内にある区間





ロ　のり面及びのり尻に岩等が突出している道路で、特に必要と認められる区間

ハ　道路が海、湖、川、湖沼、水路等に近接している区間で特に必要と認められるもの

ニ　道路に鉄道等が近接している区間

ホ　幅員、線形等との関連で危険な区間

ヘ　橋梁、高架、トンネル等の前後の道路で特に必要と認められる区間

ト　歩行者の転落、横断防止のために必要な区間

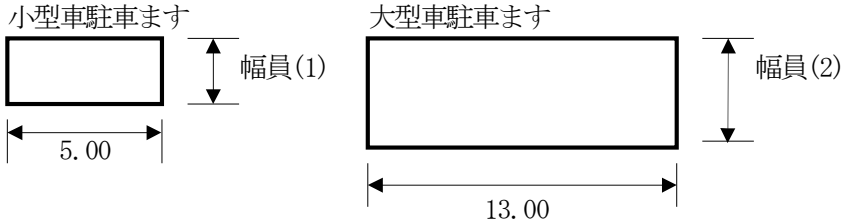
チ　その他必要と認められる区間

②　歩行者自転車用防護柵の高さは、横断防護柵80cm、転落防護柵110cmを標準とする。あまり高い防護柵は、歩行者等に圧迫感を与え、美観上も好ましくないので、特別な理由がある場合を除いて120cm以下とすることが望ましい。

(9) 駐車場

①　開発区域内には、その用途、規模等に応じて、必要な台数の駐車施設を設置すること。

【参考】駐車ますの標準寸法



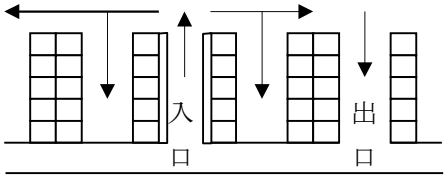
	小型車　幅員 (1)	大型車　幅員 (2)
道路構造令	2.30	3.30
駐車場設計指針	2.30	3.30
道路公団設計要領	2.50	3.25

②　特定公共的施設（規模300～500㎡以上）の駐車場には車いす使用者用駐車施設（幅は350cm以上）を設けること。（福祉のまちづくり条例参照）

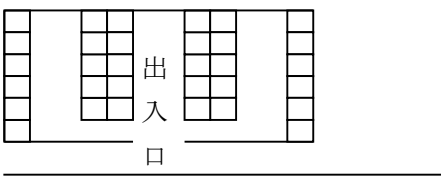
③　駐車場の必要台数は、開発行為の目的、業種、周辺状況等で大きく異なるので、既存の同業他店等の駐車状況を参考とすること。

④　駐車場については、台数の他に、出入口の位置、構造等が重要であり、混雑時の滞留長を敷地内に確保すること。

○　良い例



○　悪い例



【参考】駐車場法施行令（抜粋）

（適用の範囲）

第6条　この節の規定は、路外駐車場で自動車の駐車の用に供する部分の面積が500㎡以上であるものに適用する。

（自動車の出口及び入口）

第７条　法第 11 条の政令で定める技術的基準のうち、自動車の出口（路外駐車場の自動車の出口で自動車の車路の路面が道路（道路交通法第２条第１項第１号に規定する道路をいう。以下この条において同じ。）の路面に接する部分をいう。以下この条において同じ。）及び入口（路外駐車場の自動車の入口で自動車の車路の路面が道路の路面に接する部分をいう。以下この条において同じ。）に関するものは、次のとおりとする。

1　次に掲げる道路又はその部分以外の道路又はその部分に設けること。

イ　道路交通法第 44 条各号に掲げる道路の部分

ロ　横断歩道橋（地下横断歩道を含む。）の昇降口から５メートル以内の道路の部分

ハ　幼稚園、小学校、義務教育学校、特別支援学校、幼保連携型認定こども園、保育所、児童発達支援センター、情緒障害児短期治療施設、児童公園、児童遊園又は児童館の出入口から 20m 以内の部分（略）

ニ　橋

ホ　幅員が６ｍ未満の道路

ヘ　縦断勾配が 10％を超える道路

2　路外駐車場の前面道路が二以上ある場合においては、歩行者の通行に著しい支障を及ぼすおそれのあるときその他特別の理由があるときを除き、その前面道路のうち自動車交通に支障を及ぼすおそれの少ない道路に設けること。

3　自動車の駐車の用に供する部分の面積が 6,000 ㎡以上の路外駐車場にあつては、縁石線又はさくその他これに類する工作物により自動車の出口及び入口を設ける道路の車線が往復の方向別に分離されている場合を除き、自動車の出口と入口とを分離した構造とし、かつ、それらの間隔を道路に沿つて 10m以上とすること。

【参考】開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民との調整に関する事務処理マニュアル

（H 元. 12. 19 建設省経民発第 45 号・住街発第 153 号）

Ⅲ　開発事業の実施に関する周辺住民等との具体的調整方法

二　周辺住民との調整事項

(4) 駐車場の確保

違法駐車については、「自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和 37 年法第 145 号）」では保管場所の確保等、「道路交通法（昭和 35 年法第 105 号）」では駐車を禁止する場所等について規定されており、開発後の違法駐車についても、これらにより規制されることになるが、開発により設置される駐車場の規模等が違法駐車の発生に影響を及ぼすこともある。

駐車場の確保については、住民自治会等を通じた説明要求があれば、開発事業により設置される駐車場の位置、規模等に関する説明を行い、開発事業計画に対する理解を得るよう開発事業者を指導すること。

住民説明会等を通じた説明等がなされた後においては、地方公共団体は、開発事業者からの調整経過の報告書等を基に適切な判断を行い開発許可手続を進めること。

なお、この場合においては、必要に応じ、開発事業者の側において駐車場の位置、規模等の設計上の配慮をするよう指導すること。

(10) その他

この道路の構造に関する基準のうち、公共施設の管理者又は管理者となるべき者との協議において、公共施設の管理上必要があるものとして管理者が別の定めをした場合、又は公共施設

の管理上支障がないものとした場合には、原則として管理者の示す基準によることができる。

なお、公共施設の管理者である地方公共団体の条例により、県道または市町道となる道路の構造の技術的基準が別に定められている場合は、その基準によることとなる。

【参考】道路の位置の指定基準（静岡県）

（目的）

第1　この基準は建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づいて道路の位置の指定を行うについて、建築基準法施行令第144条の4によるほか具体な基準を定めることにより、良好な市街地の形成を確保することを目的とする。

（指定道路の配置）

第2　位置の指定を受けようとする道路（以下「指定道路」という。）の配置については、市町村の指導に従い、土地利用、交通等の現況及び今後の計画的な市街地形成を勘案して配置に十分留意しなければならない。

（接続道路）

第3　指定道路は、その両端を他の道路（建築基準法第42条に規定する道路をいう。以下この基準において同じ。）に接続しなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合においては、袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。以下この基準において同じ。）とすることができる。

(1) 延長（既存の幅員6m未満の袋路状道路に接続する指定道路にあっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。以下この基準において同じ。）が35m以下の場合

(2) 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合

(3) 延長が35mを超え、終端の転回広場の中心までの距離が70m（別荘地等にあっては200m）以下である場合で、終端及び区間35m以内ごとに自動車の転回広場に関する基準（昭和45年建告第1837号）に適合する自動車の転回広場（形状は別図）が設けられている場合

(4) 幅員が6m以上の場合

（指定道路の幅員）

第4　指定道路の幅員は車道幅員とし、4m以上としなければならない。

なお、原則としてガードレール等がある場合にはそれより外側は車道幅員に含めない。

2　両端が他の道路に接続する指定道路で区間距離が100m（別荘地等にあっては300m）を超えるものにあっては、車道幅員を5m以上としなければならない。

3　前各号の基準は、通行の安全上支障がないと認められるものについてはこの限りでない。

4　U型側溝で内法寸法が50㎝以上のもの及び堅固な覆蓋のないものは、車道幅員に算入しないものとする。

（隅切）

第5　指定道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が120°以上の場合を除く。）は、角地の隅角をはさむ辺の長さ2mの二等辺三角形の部分を指定道路に含む隅切を設けなければならない。ただし、次の各号の一に該当し、両側に隅切を設けることができない場合、特定行政庁が周囲の状況によりやむを得ないと認め、又はその必要がないと認め、交通上、安全上支障がない措置を講じることにより、その部分のみは設けないことができる。

(1) 指定道路を河川、水路等に接して築造する場合で、指定道路が接続する道路の橋梁、欄かん等により隅切ができないと認められる場合

(2) 指定道路が接続する道路との角地に既存の建築物、堅固な擁壁若しくはがけ等があり、隅切を設けることが著しく困難と認められる場合

2　指定道路が他の道路と接続する部分及び指定道路相互の交差はなるべく直角に近いものとし、60°未満の角度で交差する場合には、底辺の長さが3m以上となる二等辺三角形の隅切を設けなければならない。

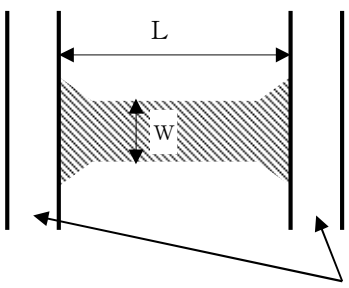
（勾配）
第6　指定道路の縦断勾配は、原則として9%以下とする。
2　指定道路が他の道路に接続する部分及び指定道路が相互に交差する部分の縦断勾配は2.5%以下とし、その延長は次によるものとする。
イ　他の道路に接続する部分　　10m
ロ　指定道路が相互に交差する部分　6m
ただし、交差角が60°未満となる場合にあっては、隅各部が急勾配とならない距離まで延長したものとする。
（舗装）
第7　指定道路は原則として舗装するものとする。
2　指定道路の縦断勾配が9%を超える部分は、すべり止め舗装等の通行上安全な措置を講じなければならない。
（排水施設）
第8　指定道路の側溝は、両側に設けることを原則とし、U字溝にあってはその内法寸法が24㎝以上、L字溝にあっては幅45㎝以上のコンクリート製で、かつ排水に支障がないものとすること。
2　排水施設の流末は地区内の下水及び雨水を有効かつ適切に排水できるよう措置したものでなければならない。なお、周辺の状況を勘案して、一体的に整備する必要がある場合には、周辺地を含めた排水計画としなければならない。
3　宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内で、道路の指定に係る開発面積が500㎡を超えるものの排水計画は、流量計算により断面算定したものとする。なお、流末が有効な公共排水路に接続することが不可能な場合は、地区内に一時雨水を貯留する調整池等の施設を設けたものでなければならない。
（指定道路内の通行）
第9　指定道路内は、通行に支障のないようにしなければならない。なお、通行に支障がある場合には、指定は行われないものとする。
（安全施設）
第10　指定道路が屈曲、がけ等の存する通行上危険を伴うおそれのある箇所、又は雪崩、落石等により当該道路の構造に損傷を与えるおそれのある個所には、ガードレール、さく、擁壁等の適当な防護施設を設けなければならない。
附　則　　この基準は昭和48年9月1日から施行する。
附　則　　この基準は平成10年5月1日から施行する。
附　則　　この基準は令和4年12月1日から施行する。

【解説（図解）】

1　指定道路の構造基準

(1) 幅員、延長

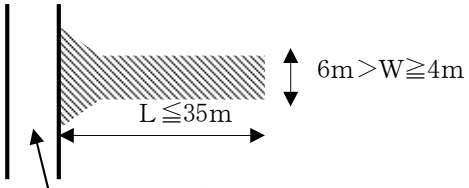
①　両端接続道路



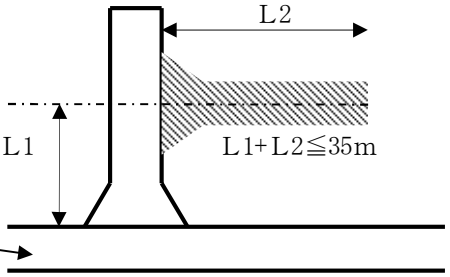
o　延長（L）が100m以下のとき
　車道幅員（W）は4m以上
o　延長（L）が100mを超えるとき
　車道幅員（W）は5m以上

② 袋路状道路（終端を敷地境とする。）

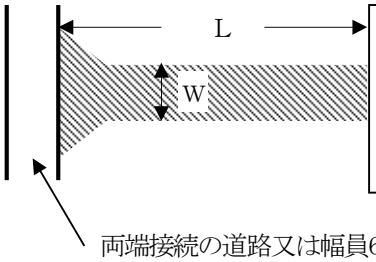
（イ）



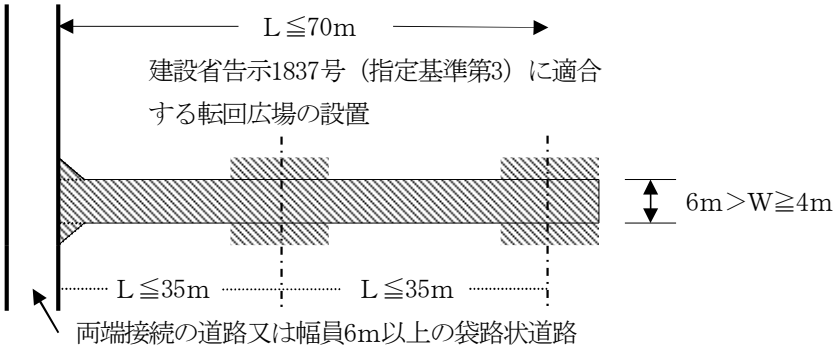
接続道路が幅員6m未満の袋路状道路の場合



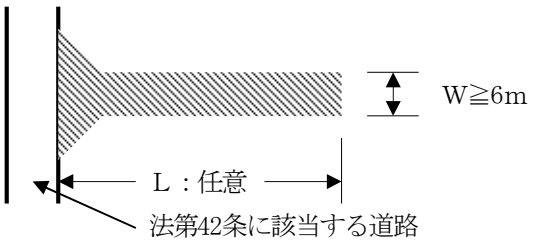
（ロ）



（ハ）延長（L）が35mを超える場合



（ニ）

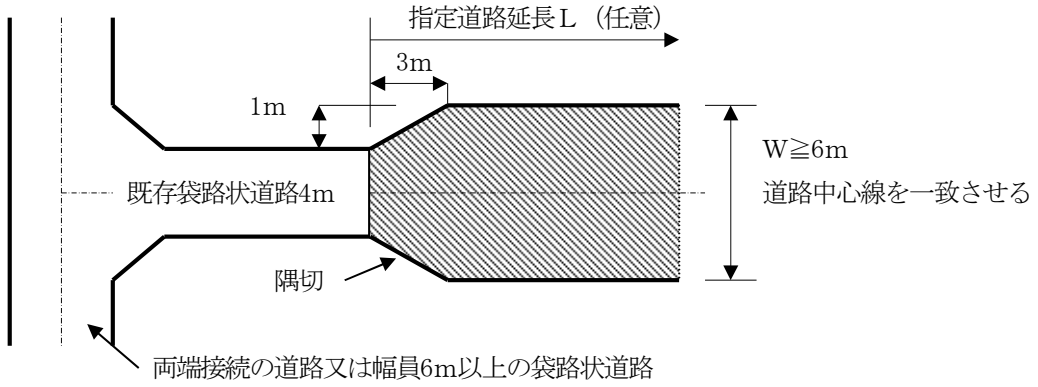


③　既存袋路状道路（法第42条に該当する道路）の延長

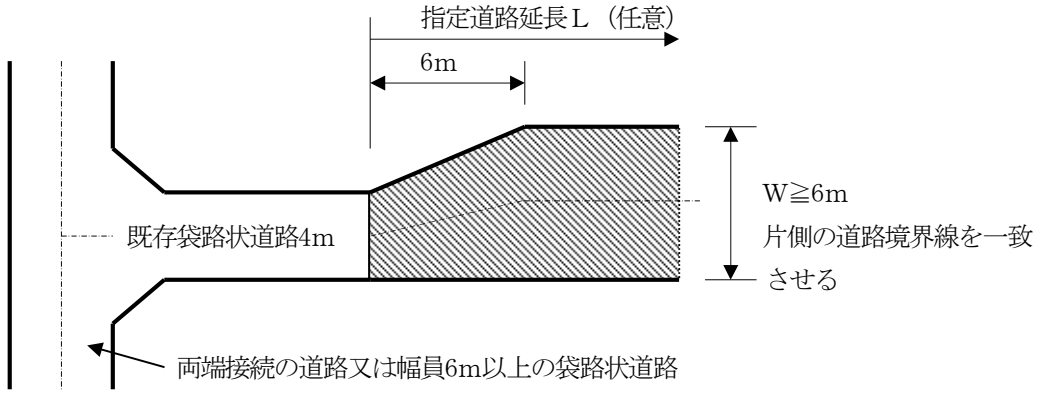
延長は原則6m以上の道路によるものとする。

既存袋路状道路が法第42条第2項の道路の場合は別途協議のこと。

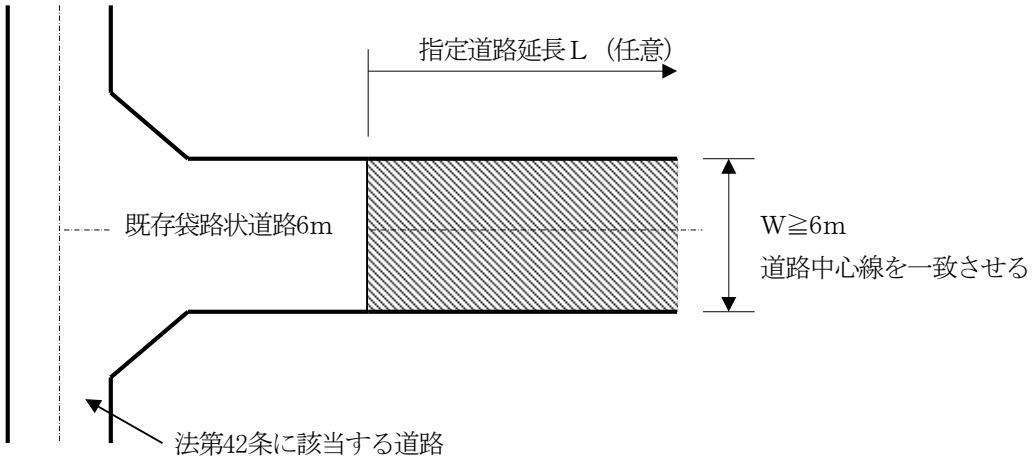
（イ）



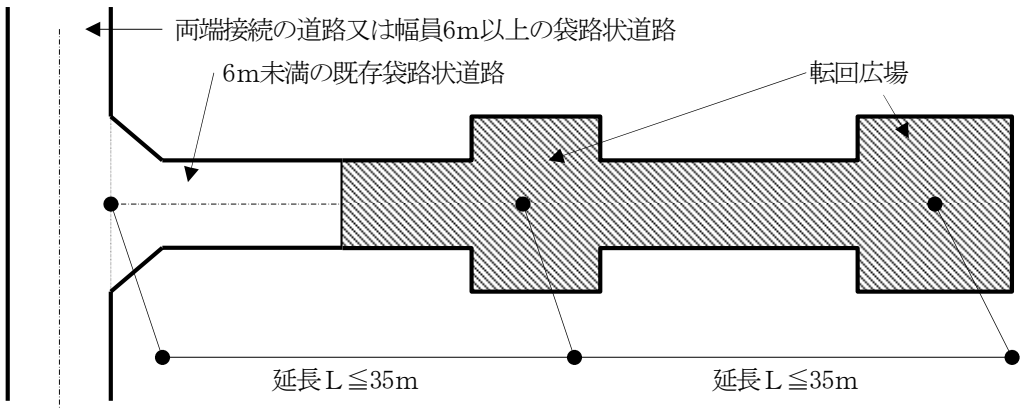
（ロ）

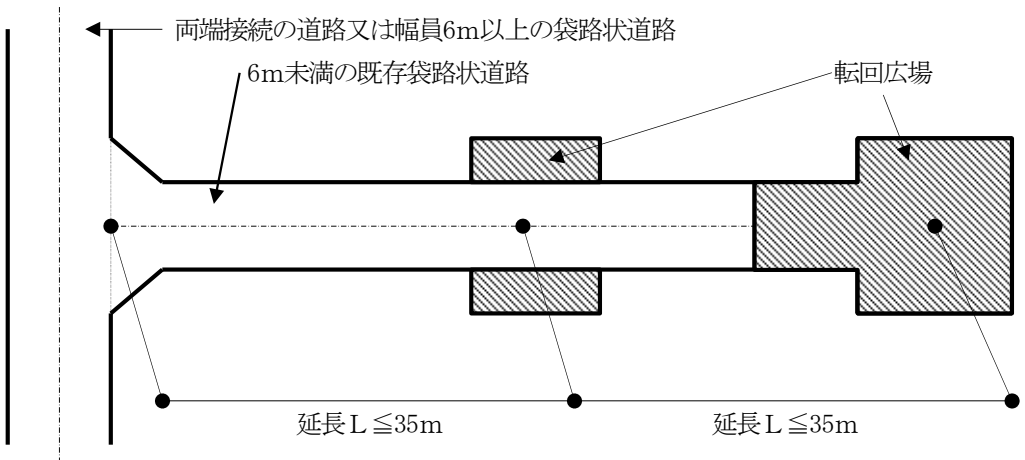


(ハ)



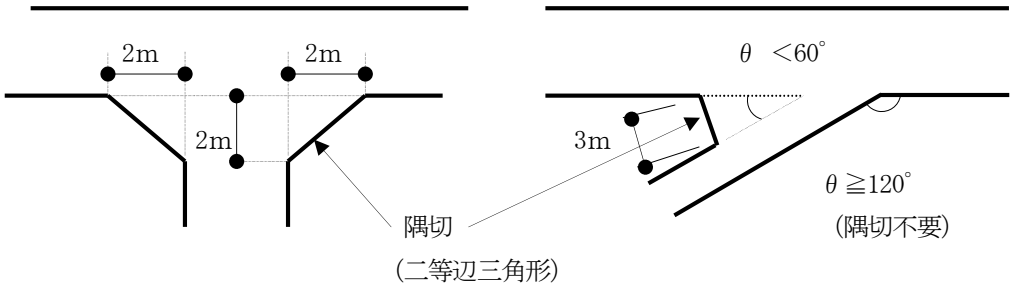
(ニ)6m未満の既存袋路状道路をその幅員で延長する場合





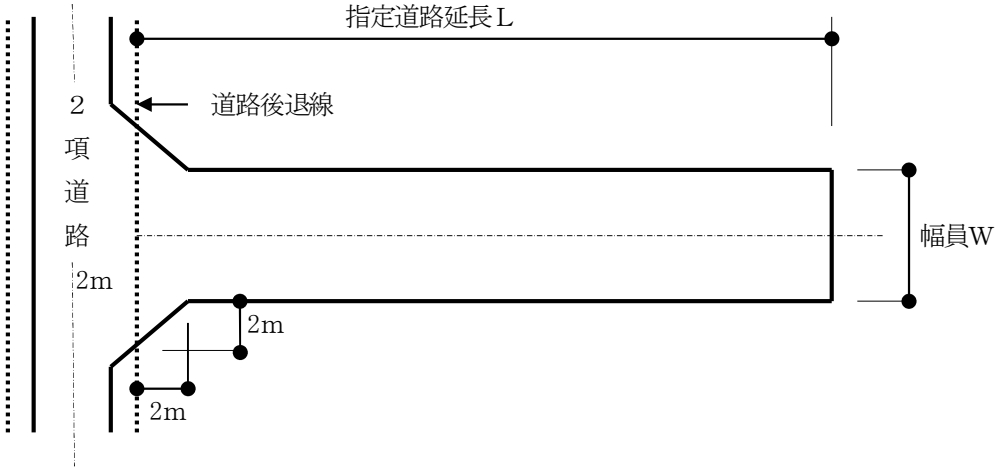
(2) 隅切

① 標準

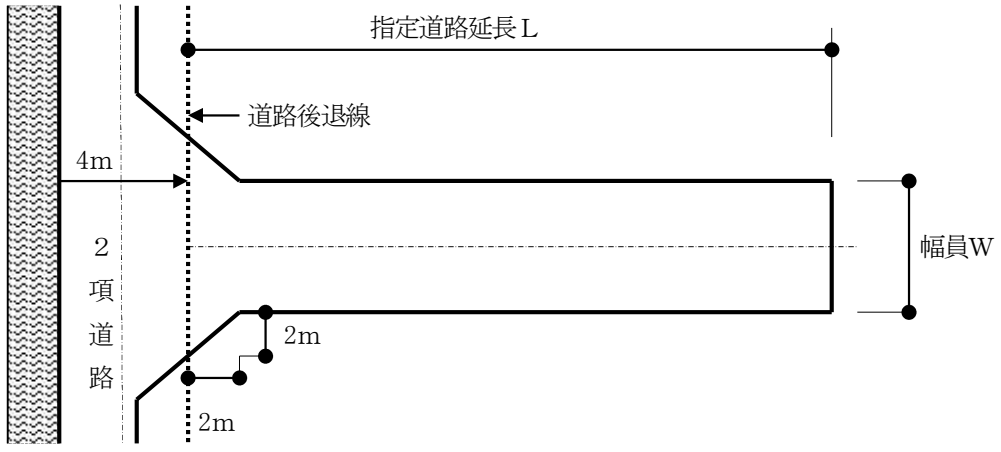


② 法第42条第2項の道路に接続する場合

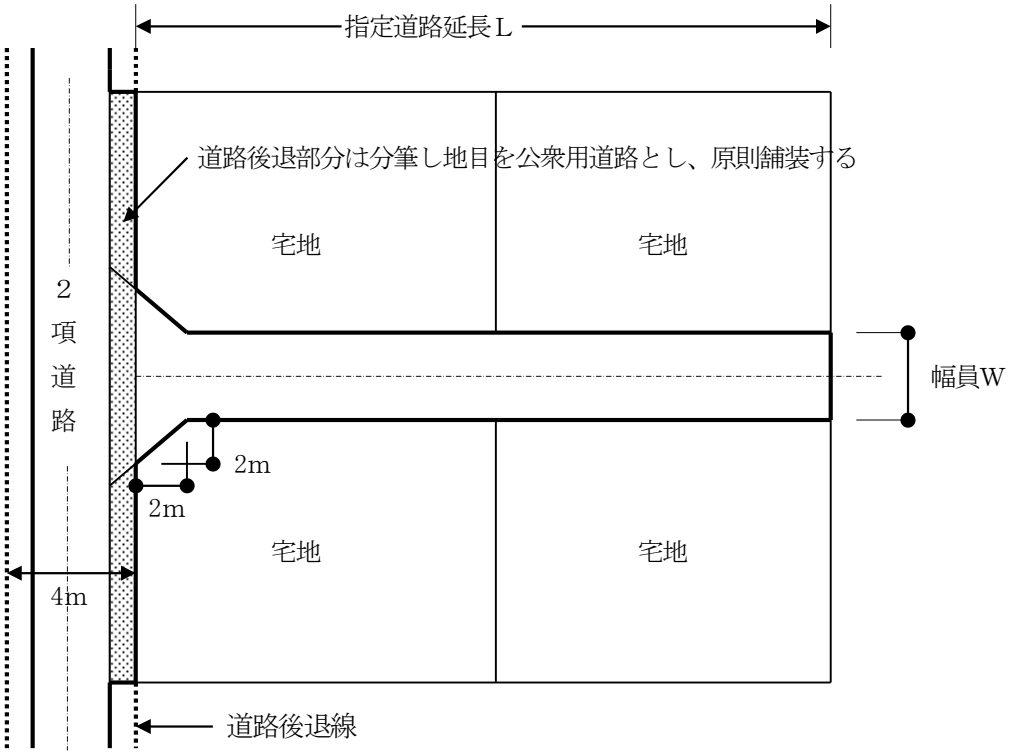
(イ)一般的な場合



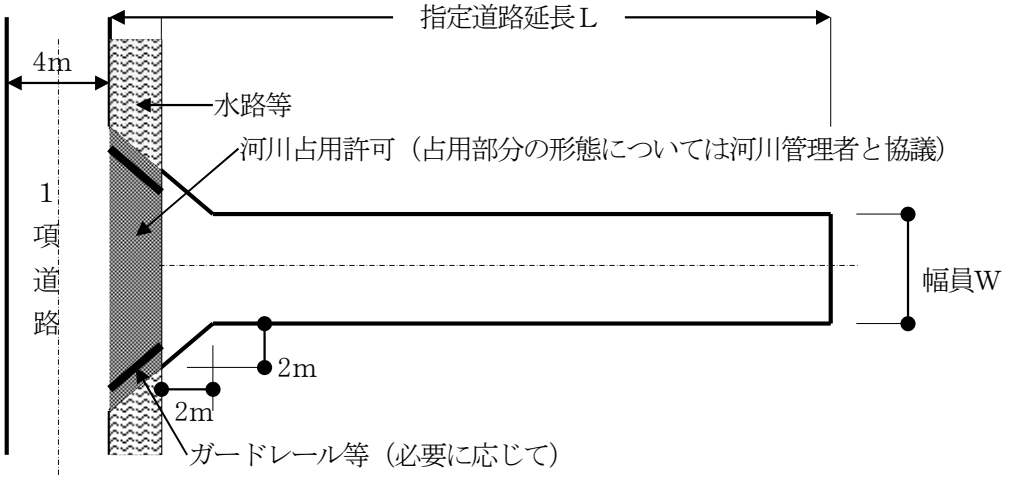
(ロ)河川、がけ等に接する場合



（ハ） 開発区域との関係

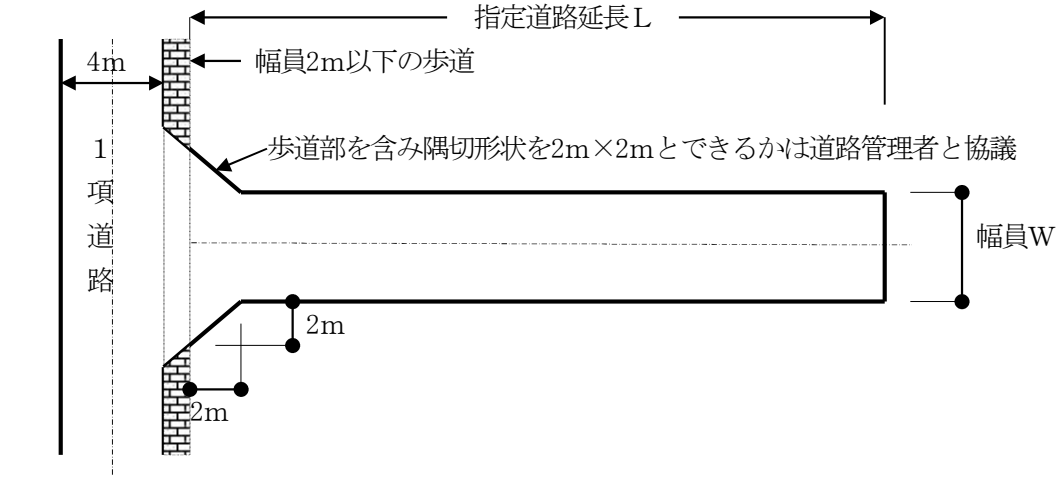


③ 水路を挟んで接続する場合

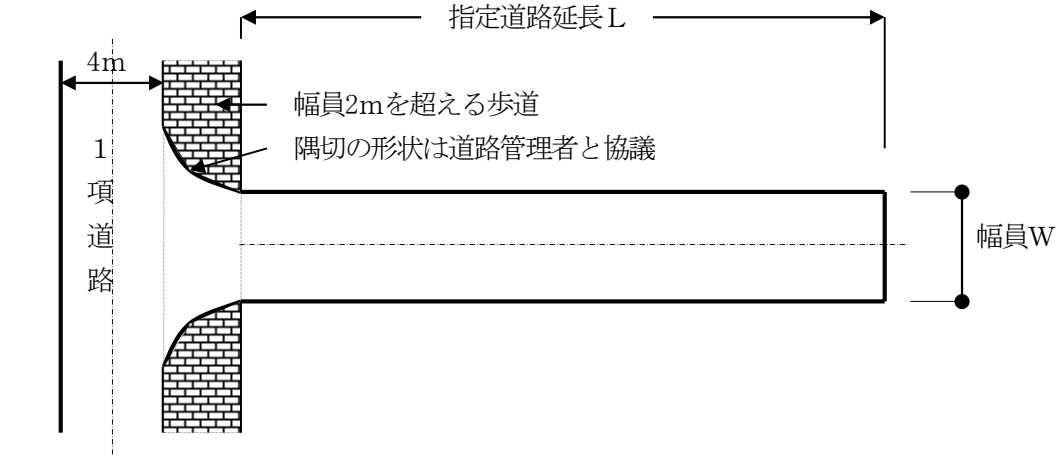


④　歩道を挟んで接続する場合

（イ）

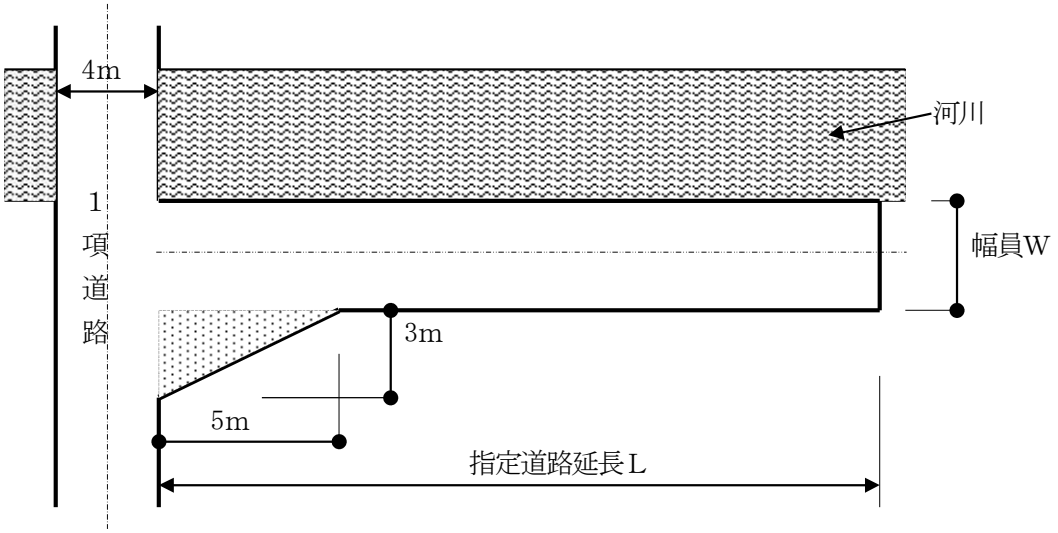


（ロ）道路管理者と協議により、特定行政庁が周囲の判断によりやむを得ないと認め、隅切を設ける必要がない場合

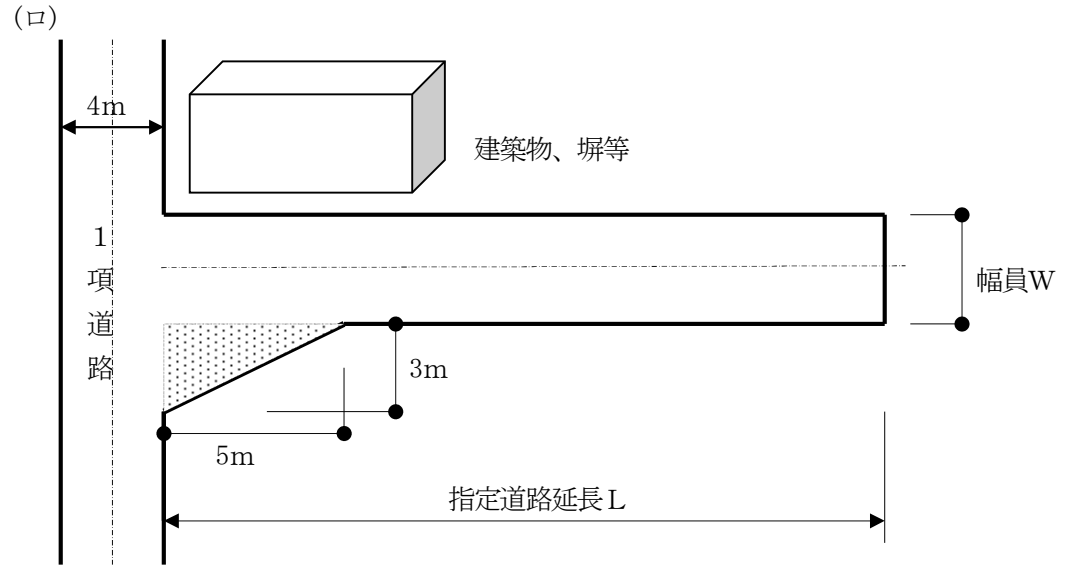


⑤　片側隅切にできる場合

（イ）



（ロ）



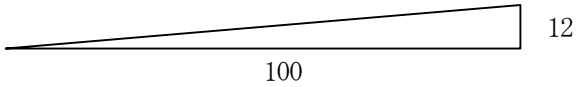
⑶　表面の仕上げ

イ　舗装

ロ　砂利敷等ぬかるみとならない構造（小規模なもの。）

⑷　縦断勾配

①　12%以下かつ階段状でないこと。



②　指定道路は原則として9%以下とする。

③　9%以上の部分の安全処置

イ　すべり止め舗装

ロ　横断側溝（グレーチング）の設置

ハ　ガードレールの設置

④　緩衝区間（縦断勾配2.5／100）

イ　指定道路が他の道路へ接続する部分　10m

ロ　指定道路が相互に交差する部分　　6m

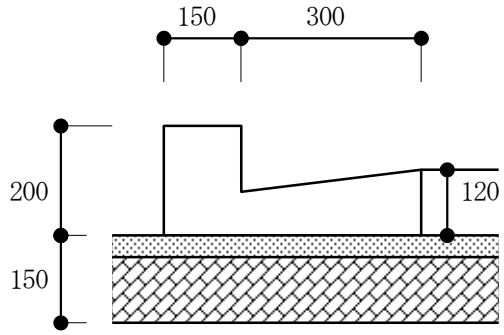
⑤　曲線部　　回転半径が15m未満のもの

縦断勾配2.5%以下

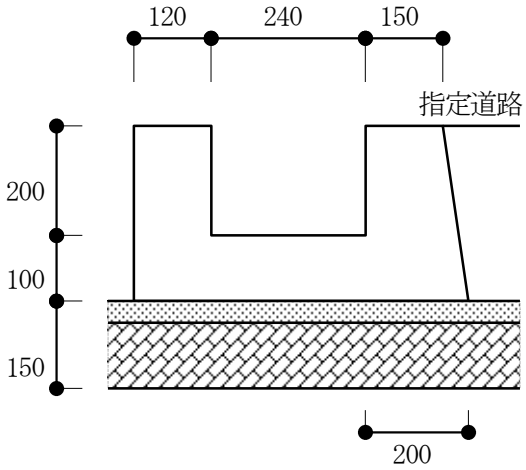
（5）　排水施設

指定道路及びこれに接する敷地の排水に必要な排水施設は次図の構造と同等以上のものとすること。

Ｌ型側溝

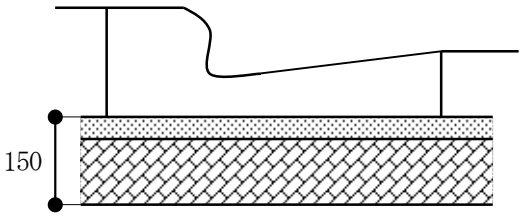


Ｕ型側溝



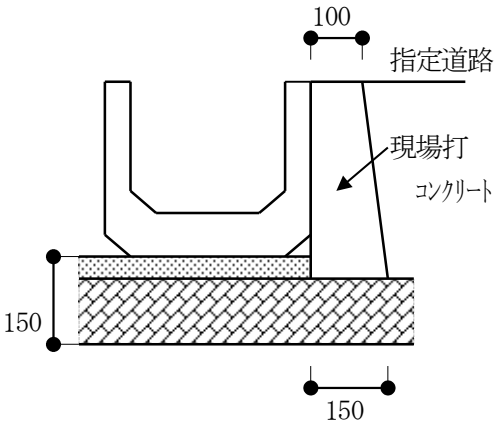
Ｌ型側溝（コンクリート2次製品）

鉄筋コンクリートＬ型250B、
300、350のみとする。



Ｕ型側溝（コンクリート2次製品）

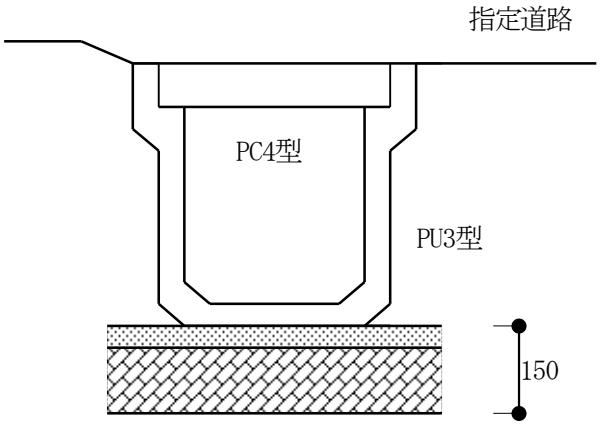
鉄筋コンクリートＵ型（240以上）



Ｕ型側溝（コンクリート2次製品）

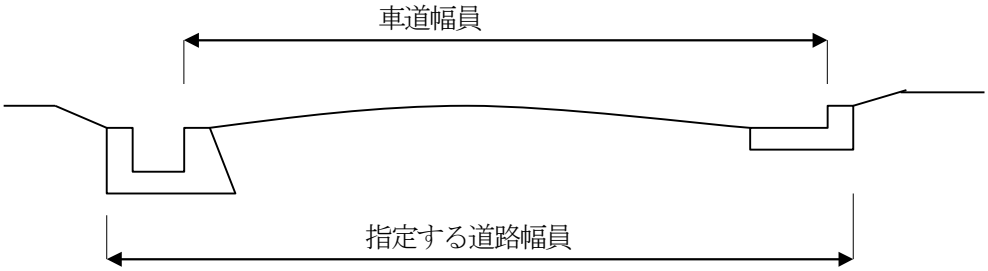
道路用ﾌﾟﾚｷｬｽﾄ鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄＵ型側溝（PU3型）

道路用ﾌﾟﾚｷｬｽﾄ鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄＵ型側溝蓋（PC4型）

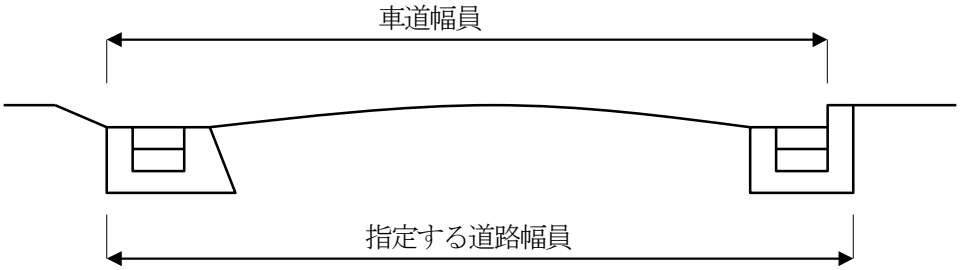


2　道路幅員のとり方

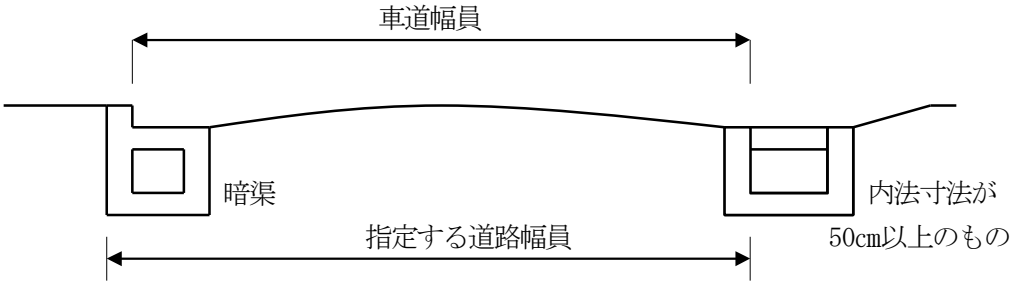
(1)



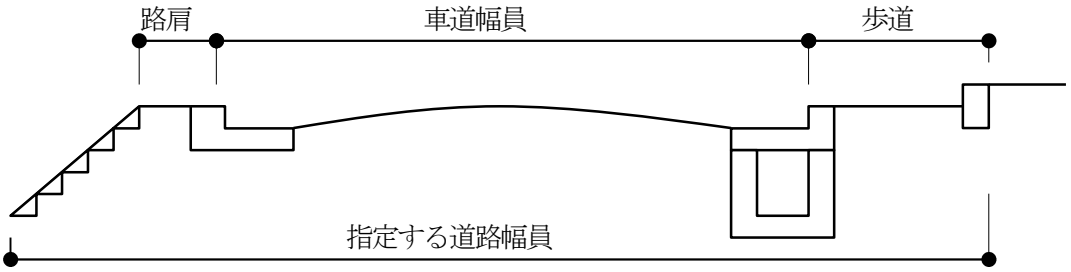
(2)



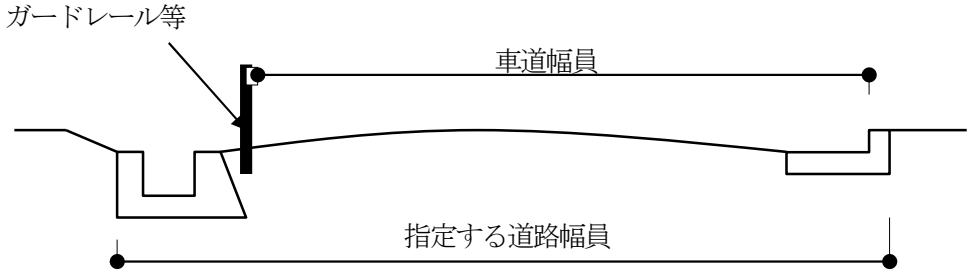
(3)



(4)



(5)



(注) 指定した道路幅員内は建築基準法第44条の建築制限を受ける。

【参考】道路構造令（抜粋）

（道路の区分）

第3条第1項　道路は、次の表に定めるところにより、第1種から第4種までに区分するものとする。

道路の存する区域 高速自動車国道及び自動車専用道路又はその他の道路の別	地方部	都市部
高速自動車国道及び自動車専用道路	第1種	第2種
その他の道路	第3種	第4種

（注）都市部：市街地を形成している地域又は市街地を形成する見込みの多い地域

地方部：都市部以外の地域をいう。

第2項第3号　第3種の道路

計画交通量（単位1日につき台） 道路の存する地域の地形 道路の種類		20,000以上	4,000以上 20,000未満	1,500以上 4,000未満	500以上 1,500未満	500未満
一般国道	平地部	第1級	第2級	第3級		
	山地部	第2級	第3級	第4級		
都道府県道	平地部	第2級		第3級		
	山地部	第3級		第4級		
市町村道	平地部	第2級		第3級	第4級	第5級
	山地部	第3級		第4級		第5級

第2項第4号　第4種の道路

計画交通量（単位1日につき台） 道路の種類	10,000以上	4,000以上 10,000未満	500以上 4,000未満	500未満
一般国道	第1級		第2級	
都道府県道	第1級	第2級	第3級	
市町村道	第1級	第2級	第3級	第4級

道路構造令による幅員構成要素の基準値

種別		級別		車線	左側路肩	歩道	自転車歩行者道	停車帯
第3種	地方部	1級	普通道路	3.50	1.25 (0.75)	3.50以上 (歩行者の交通量が多い道路) 2.00以上 (その他の道路)	4.00以上 (歩行者の交通量が多い道路) 3.00以上 (その他の道路)	
			小型道路	3.00	0.75			
		2級	普通道路	3.25《3.50》	0.75 (0.50)			
			小型道路	2.75	0.50			
		3級	普通道路	3.00	0.75 (0.50)			
			小型道路	2.75	0.50			
		4級	普通道路	2.75	0.75 (0.50)			
			小型道路	2.75	0.50			
		5級		4.00 (3.00)	0.50	―		
第4種	都市部	1級	普通道路	3.25《3.50》	0.50	3.50以上 (歩行者の交通量が多い道路) 2.00以上 (その他の道路)	4.00以上 (歩行者の交通量が多い道路) 3.00以上 (その他の道路)	2.50 (1.50)
			小型道路	2.75				
		2級	普通道路	3.00				
			小型道路	2.75				
		3級	普通道路	3.00				
			小型道路	2.75				
		4級		4.00 (3.00)		―		―

《 》は交通状況による道路幅員の特別値

( ) は特別の理由によりやむを得ない場合

表中、第3種第5級及び第4種第4級の車線の欄は、車道の幅員

＊小型道路とは、地形の状況、市街化の状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合において、当該道路の近くに小型自動車等以外の自動車が迂回することができる道路があるときに設けることができる、小型自動車等のみの通行の用に供する道路をいう。

＊普通道路とは、小型道路以外の道路及び道路の部分をいう。

第３　公園等に関する基準

１　公園等の配置

法第 33 条第 1 項第 2 号　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っては、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　予定建築物等の敷地の用途
ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

令第 25 条第 6 号　開発区域の面積が 0.3ha 以上 5ha 未満の開発行為にあっては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 3%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。

令第 25 条第 7 号　開発区域の面積が 5ha 以上の開発行為にあっては、国土交通省令で定めるところにより、面積が 1 箇所 300 ㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3%以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

規則第 21 条　開発区域の面積が 5ha 以上の開発行為にあっては、次に定めるところにより，その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

第 1 号　公園の面積は、1 箇所 300 ㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3%以上であること。

第 2 号　開発区域の面積が 20ha 未満の開発行為にあってはその面積が 1,000 ㎡以上の公園が 1 箇所以上、開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為にあってはその面積が 1,000 ㎡以上の公園が 2 箇所以上であること。

(1) 公園、緑地、広場の定義

① 公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）の一般的な定義は次のとおりであるが、公園等の公共空地の位置付けは、管理者となるべき市町との法第 32 条の協議の中で決定される。

イ　公園

主として住民の戸外における休息、鑑賞、運動、その他のリクリエーション及び非常時における避難の用に供するために設ける。原則として平坦地であり、整形な公共空間をいう。

公園として有効に利用できる土地の勾配としては 15 度程度までと考えられ、公園面積の半分以上は平坦地であること。

ロ　緑地

都市における自然地の保全、都市環境の整備若しくは改善、災害の防止、地域相互の緩衝、緊急時における避難又は主として快適な通行の用に供するために設ける公共空地で、土地の傾斜が 30 度を超えないものとする。

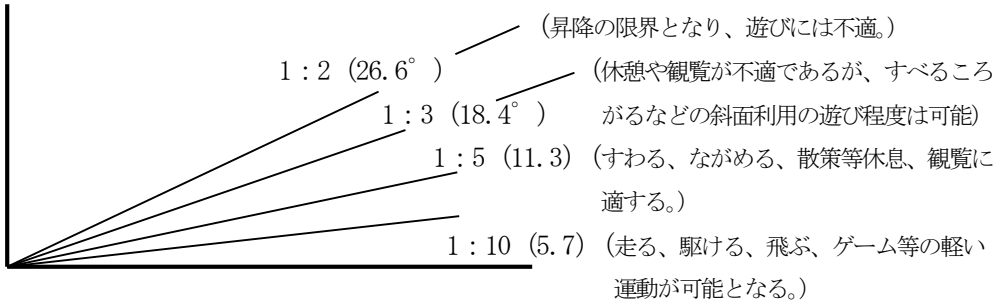
ハ　広場

主として、集会、行事等住民相互の交流、都市美の増進、又は都市の象徴若しくは記念の用に供することを目的として設ける公共空地で、土地の傾斜が15度を超えないものをいう。

② 開発行為に伴い確保することが必要となる公園等は、公共施設として位置付けされるもの（法第4条第14項・令第1条の2）で、その用地は原則として市町に帰属するものである。しかし、公共施設として位置付けられない残置森林、がけ面の緑地等については、公園等と区分して取扱われる。

【留意点】主として宅地開発では、緩斜面の緑地が市町に帰属していない場合はその再開発等のトラブルも予想されるので、市町に帰属するよう努めること。

※ 公園の勾配と利用



(2) 公園、緑地、広場の面積

公園等の設置基準一覧

開発面積	公園等の面積の合計	予定建築物等の用途	設置内容	根拠条文
0.3以上 ～5ha未満	開発面積の3%以上		公園、緑地又は広場 ただし書で設置不用の場合を規定	令第25条 第6号
5ha以上 ～20ha未満		住宅	公園（1箇所300㎡以上・1,000㎡以上の公園が1箇所以上）	令第25条 第7号 規則第21条
		住宅以外	公園、緑地又は広場（1箇所300㎡以上・1,000㎡以上が1箇所以上）	
20ha以上		住宅	公園（1箇所300㎡以上・1,000㎡以上の公園が2箇所以上）	令第25条 第7号 規則第21条
		住宅以外	公園、緑地又は広場（1箇所300㎡以上・1,000㎡以上が2箇所以上）	

（注）1 開発面積の3%以上の算定に当たっては、がけ面の緑地等は含めない。

2 多目的利用された調整池との関係

公園等の多目的利用が図られた調整池については、調整池を公園等として利用する上で支障がない部分は、公共施設の管理者と協議が成立すれば、公園等の面積に含むことができる。

3 開発面積が0.3ha未満のものの取扱い

開発面積が0.3ha未満のものについては、設置義務を課していない。その理由として、仮に3%確保したところで90㎡未満で、公園、緑地、広場のいずれとしても不十分であり、かつ、維持管理上からも問題が残るからである。また、機能上十分な面積のものの設置を義務付けることは開発者に過大の負担をかけることになるためである。

① 令第25条第6号（開発面積0.3ha以上5ha未満の場合）

「3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること」とは、最低の水準として、開発区域内に散在する公園等の面積を合計して3%以上あればよいということにもなるが、予定建築物等の用途等を考慮して、公園、緑地又は広場のうち、必要なものを1箇所か2箇所程度にまとめて3%以上設置することが望ましく、最低でも、防災、避難活動の見地からすると150㎡以上とすることが望ましい。

② 令第25条第6号ただし書

ただし書では、面積的にも誘致距離の点からも開発区域内の居住者が支障なく利用できる規模及び状態で既存の公園等が存在する場合、市街地内の事務所建築等公園の利用形態が住宅地と異なっており、かつ、建ぺい率等建築基準法の規定により建築計画上有効かつ十分な空地が確保される場合等、前段の趣旨を達し得ると認められる場合には、開発区域内に公園等を設けなくてもよいとしている。

（参考）誘致距離と公園面積

種　別	誘致距離	標準公園面積	設　計　指　針
児童公園	100～150m	0.03～0.05ha	幼児の日常の遊び場として、砂場、芝生等の広場を中心に設計し、保護者のための休養施設も確保する。
街区公園	250m	0.25ha	地区の実情にあわせ、児童の遊戯、運動等の利用、高齢者の運動、憩い等の利用に配慮し、遊戯施設、広場、休養施設等を最も身近な公園としての機能を発揮できるよう配慮するものとすること。
近隣公園	500m	2.00ha	地区住民の日常的な屋外レクリエーション活動に応じた施設を中心に設計し、休養スペースを十分確保するものとすること。
地区公園	1,000m	4.00ha	地区住民の身近なスポーツを中心としたレクリエーション施設を主体に、休養施設、修景施設等を有機的に配置する。

③ 令第25条第7号（開発面積5ha以上の場合）

イ 開発面積が5ha以上の住宅地の場合、児童公園に相当するものを1箇所は確保すべき規模であると考え、開発区域の面積の3%以上の公園を確保することを義務付けている。

ロ 開発面積が5ha以上であっても、住宅系以外の開発の場合は、公園に限定せず、緑地や広場でもよい。これは、商業施設等の開発行為については、防災上必要な空地があれば足り、必ずしも、公園に限定して整備させる必要がないことからである。

ハ　5ha 以上の開発行為において公園を考える場合、その規模が一定水準以上のものでなければならないことは当然として、一箇所にかたよることなく、誘致距離等を考慮して適切に配置されていなければならない。このため、規則第 21 条において、1 箇所の面積としては 300 ㎡以上と規定しているが、これは公園として施設を整備し得る最低の規模として想定される数値である。また、開発区域の面積が 5ha 以上 20ha 未満の開発行為にあっては 1,000 ㎡以上の公園を 1 箇所以上、20ha 以上の開発行為にあっては 1,000 ㎡以上の公園を 2 箇所以上設けることとしている。

④　公園等の整備の対象

※　開発許可制度運用指針（令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局長通知）Ⅰ－５－３　第２号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）

(1) 令第 25 条第６号及び第７号の「公園、緑地又は広場」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。

⑤　第二種特定工作物に対する不適用

※　開発許可制度運用指針（令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局長通知）Ⅰ－５－３　第２号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）

(2) 令第 25 条第３号、第６号及び第７号

ゴルフコース等の第二種特定工作物については、道路、公園等の公共空地の基準を適用するが、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることに鑑み、令第 25 条第３号、第６号及び第７号については適用しないことが望ましい。

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

２　公園等の施設計画

規則第 25 条　令第 29 条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

1　面積が 1,000 ㎡以上の公園にあっては、2 以上の出入口が配置されていること。

2　公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

3　公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。

4　公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

(1) 公園はその性質上、利用者の利便を考慮して、公道に接する場所に計画するほか、著しい狭長、屈曲のない形状で、適切な位置に配置されていること。

(2) 規則第 25 条第 1 号は、1,000 ㎡以上の公園の出入口についての規定で、出入口が 2 箇所以上

配置されることになっているが、これは、一辺に2箇所設けるということではなく、最低2辺に出入口を設けることを規定していると解されることから、公園は、最低2辺は道路、広場等出入口を設けることが可能なものに接続している必要がある。

(3) 規則第25条第2号は、利用者の安全を図るため、公園が自動車交通量の著しい道路や鉄道等に接して設けられている場合に、柵や塀又は緑地帯等の設置等を講ずることを義務付けている。

(4) 規則第25条第3号は、公園の形状、勾配についての規定である。公園は、その形状、地形等から建築物の敷地として利用しにくい土地等に計画されがちであるが、公園本来の目的を達成するには遊戯施設等が有効に配置でき、かつ、有効に利用できる形状、勾配で設けられなければならないことを義務付けている。

(5) 規則第25条第4号は、公園の排水施設の設置を義務付けたものである。雨水、地下水、散水等を有効に排出するものであると同時に、公園の有効利用上支障のないものでなければならない。

参考　静岡県福祉のまちづくり条例施行規則　別表第２　４　公園等に関する整備基準

部分	整備基準
(1) 出入口及び改札口	ア　1以上の出入口は、次に掲げるものとすること。 (ｱ) 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。 (ｲ) 幅は、120センチメートル以上とすること。 (ｳ) 縦断勾配は、8パーセント以下とすること。 (ｴ) 車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。 (ｵ) 車止め柵を設ける場合においては、有効幅員を90センチメートル以上とすること。 イ　1以上の改札口は、1の表(9)の項アに定める構造に準じたものとすること。
(2) 園路	主要な園路のうち、1以上の園路は、(1)の項に定める構造の出入口又は改札口に接するものとし、かつ、次に掲げるものとすること。 (ｱ) 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。 (ｲ) 幅員は、120センチメートル以上とすること。 (ｳ) 縦断勾配は、8パーセント以下とし、かつ、横断勾配は、水勾配程度とすること。 (ｴ) 4パーセント以上の縦断勾配が50メートル以上続く場合は、途中に150センチメートル以上の水平な部分を設けること。 (ｵ) 縁石を切下げる場合においては、切下げ部分の幅員は120センチメートル以上、すりつけ勾配は8パーセント以下とし、かつ、車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。 (ｶ) 園路を横断する排水溝のふたは、つえ、車いすのキャスター等が落ち込まないものとすること。 (ｷ) 階段を設ける場合においては、当該階段は、(ｸ)に定める構造の傾斜路を併設し、かつ、次に掲げるものとすること。 a　幅は、120センチメートル以上とすること。 b　手すりを設けること。 c　表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。 d　高低差が250センチメートルを超える場合は、高低差250センチメートル以内ごと

	に踏幅120センチメートル以上の踊場を設けること。 e　段がある部分の上端に近接する園路及び踊場の部分には、点状ブロック等を敷設すること。 (ｸ) (ｷ)の階段に併設する傾斜路は、次に掲げるものとすること。 a　幅は、90センチメートル以上とすること。 b　傾斜路の縦断勾配は、8パーセント以下とすること。 c　高低差が75センチメートルを超える場合は、高低差75センチメートル以内ごとに踏幅150センチメートル以上の踊場を設けること。 d　手すりを設けること。 e　表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。 f　傾斜がある部分の上端に近接する園路及び踊場の部分には、点状ブロック等を敷設すること。
(3) 駐車場	ア　機械式駐車場を除き、車いす使用者用駐車施設を設けること。 イ　車いす使用者用駐車施設は、次に掲げるものとすること。 (ｱ) 出入口又は改札口に通ずる位置で、かつ、当該出入口又は改札口との間の距離ができるだけ短くなる位置に設けること。 (ｲ) 幅は、350センチメートル以上とすること。 (ｳ) 車いす使用者用駐車施設又はその付近に、車いす使用者用駐車施設であることを表示すること。
(4) 案内表示等	障害者、高齢者等に配慮した案内表示を行い、必要に応じて視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。

3　再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用

※　開発許可制度運用指針(令和５年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知)
Ⅰ－５－３　第２号関係（公園、緑地又は広場に関する基準)

(3) 再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用

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

① 開発区域内において法第33条に定める基準を満たす公園等と同等の機能を有すると認められる総合設計等に基づく公開空地等の確保が担保される場合には、公園等のための空地を公園管理者に移管せずに建築物の敷地として一体的に開発行為者に管理させても、実質的に良好な都市環境が確保されることから、建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為については、公園管理担当部局と協議の上令第25条第６号ただし書を適用し、形式的に公園等の確保を求めなくても差し支えないこと。

② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発については、同号ただし書に該当するものとして、二次的な開発に際して公園等を更に求める必要はないこと。

③ 総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第３項の工事完了公告の後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つことを担保するため、開発許可に際しての条件の付与等の措置を事案に応じて講ずるとともに、公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。

④　総合設計の許可の事前審査と開発許可の事前協議手続は、建築確認担当部局と開発許可担当部局との十分な連絡調整を図りつつ並行して実施することとし、総合設計の許可が確実と見込まれる段階で開発許可を行うこと。

第４　消防水利に関する基準

法第 33 条第 1 項第 2 号　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っては、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に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　予定建築物等の敷地の用途
ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

令第 25 条第 8 号　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。

本号は、消防に必要な水利として利用できるものが、消防法第 20 条第 1 項の規定に基づく「消防水利の基準」（昭和 39 年 12 月 10 日付け消防庁告示第 7 号）に適合していない場合で、貯水施設を設置するときは、当該貯水施設は「消防水利の基準」に適合していなければならない旨を規定している。

また、公共の用に供する空地である貯水施設についてのみ触れているが、消火栓を設ける場合にも当然「消防水利の基準」に適合していることが必要である。

なお、施行区域の規模、形状、予定建築物等の構造及び用途並びに敷地の規模及び配置、施行区域の周辺の状況等を勘案して、当該区域を管轄する消防署が消防水利の基準に照らして相当と認めたときはそれによる。

(参考)

消防水利の基準

第 1 条　この基準は、市町村の消防に必要な最少限度の水利について定めるものとする。

第 2 条　この基準において、消防水利とは、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 20 条第 2 項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第 21 条第 1 項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

2　前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

(1) 消火栓
(2) 私設消火栓
(3) 防火水そう
(4) プール
(5) 河川、溝等
(6) 濠、池等
(7) 海、湖
(8) 井戸
(9) 下水道

第 3 条　消防水利は、常時貯水量が 40m^{3}以上又は取水可能水量が毎分 1 m^{3}以上で、かつ、連続 40 分以上の給水能力を有するものでなければならない。

2　消火栓は、呼称 65 の口径を有するもので、直径 150 ㎜以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が 180m以下となるよう配管されている場合は、75 ㎜以上とすることができる。

3　私設消火栓の水源は、5 個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第 1 項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第4条　消防水利は、市街地（消防力の整備指針(平成12年消防庁告示第1号）第2条第1号に規定する市街地をいう。以下本条においておなじ。）又は準市街地(消防力の整備指針第2条第2号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。)の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

2　市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140m以下となるよう設けなければならない。

3　前2項に定める配置は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

第5条　消防水利が、指定水量（第3条第1項に定める数量をいう。）の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車が部署できるときは、当該水利の取水点から140m以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第6条　消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

(1) 地盤面からの落差が4.5m以下であること。

(2) 取水部分の水深が0.5m以上であること。

(3) 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。

(4) 吸管投入孔のある場合は、その一辺が0.6m以上又は直径が0.6m以上であること。

第7条　消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表（第4条関係）

平均風速 用途地域	年間平均風速が4m毎秒未満のもの	年間平均風速が4m毎秒以上のもの
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	(m) 100	(m) 80
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	100

備考　用途地域区分は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定するところによる。

第４節　排水施設

第１　排水施設の基本計画

法第 33 条第１項第３号　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第２条第１号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ　当該地域における降水量

ロ　前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

（前号　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）

【参考】下水道法第２条第１号　下水　生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、若しくは附随する廃水（以下「汚水」という。）又は雨水をいう。

本号は、排水施設についての基準を定めている。本号を適用するについて必要な技術的細目は、令第 26 条並びに規則第 22 条及び第 26 条に規定されている。

「当該排水施設について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。」の意義については、第４編第３節第 1-1 概要「公共の用に供する空地に関する都市計画との適合性（行政実例）」を参照すること。

第２　開発区域内の排水施設

１　計画の基本

令第 26 条第１号　開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

規則第 22 条第１項　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以上の降雨強度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。

令第 26 条第１号及び規則第 22 条は、雨水及び汚水について算定した計画下水量を基に、開発区域内の排水施設の管渠の勾配及び断面を定める旨の規定である。

※　開発許可制度運用指針（令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－５－４　第３号関係（排水施設に関する基準）

法第 33 第１項第３号は、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排水施設の設置に係る基準を定めたものである。これを受けて令第 26 条第１号では、開発区域内の排水施設は、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を定めることとされており、施行規則第 22 条第１項において、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を有効に排出することができるよう定めることとされている。

また、「「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」について」（昭和 58 年８月２日建設省計民発第 54 号）においては、「雨水排除については、降雨による土砂の流出を見込む必要がある等の理由のある場合を除き、下水道施設設計指針で定める確率年５年～10 年を計画規模と

することが妥当である。」とされている。

近年、都市化の進展等に伴う浸透面積の減少により、雨水の流出量が増え、下水道にかかる負担が増加していることに加え、気候変動により将来の降雨量が増加することを考慮すると、整備が完了した区域も含め、降雨量の増大に対応できるように事前防災の考え方に基づいた整備を行う必要があるため、令和３年の特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（令和３年法律第 31 号）による下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）の改正も踏まえ、同年に、「雨水管理総合計画策定ガイドライン（案）」（令和３年 11 月 国土交通省水管理・国土保全局下水道部）（以下「ガイドライン（案）」という。）が改訂されたところ。

本ガイドライン（案）においては、気候変動に伴う降雨量の増加等を勘案すると、例えば、現在の５年確率と将来の５年確率は同様なものではなくなり、現行の整備水準のままでは安全度が低下することが想定されることを踏まえ、気候変動の影響を踏まえた計画降雨及び計画雨水量（以下「計画降雨等」という。）の設定が必要であること、また気候変動の影響を踏まえた計画降雨等の算定にあたっては、パリ協定等における政府としての取組の目標及び下水道施設の標準耐用年数を踏まえ、現在の計画降雨に、２℃上昇を考慮した降雨量変化倍率を乗じて設定すること等の考え方が示されたところ。

開発区域内の雨水排水施設の規模の決定に当たっては、地域ごとの雨水管理総合計画の見直し状況等を踏まえつつ、例えば、開発区域内で生じる下水を排出先である公共下水道に適切に排出できるよう本ガイドライン（案）を参考にするなどして、気候変動の影響を踏まえた計画降雨等を算定することが望ましく、下流水路・河川等の管理者と十分協議しておくことが望ましい。

近年の気候変動の影響を踏まえ、開発区域内の雨水排水施設の規模の決定に当たっては、地域毎の雨水総合管理計画等に鑑みて行うこととし、排水施設を管理することとなるものと十分に協議しておく必要がある。

２　計画雨水量

計画雨水量は、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度、流出係数を定めて算定する。

(1) 算定方法　……　計画雨水量は次式により算定する。

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

Q：計画雨水量（㎥／s）

C：流出係数

I：降雨強度（㎜／h）

A：排水面積（ha）

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

t：降雨継続時間（分）

a、b、n：定数

（注）排水施設は流域単位で考えるものであり、地形の状況により、開発区域外の土地の部分も排水面積に含めて算定すべき場合があることに留意すべきである。

(2)　流出係数

放流先河川等の流下能力を検討する際の流出係数

富士山系のような特殊な地形を除いて、一般に次の値を標準とする。

なお、流出係数は流域の開発によって大きく変化することが多いので、計画値として採用

する値は流域の開発計画等を十分織り込んでおくことが必要である。

密集市街地	0.9
一般市街地	0.8
畑・原　野	0.6
水　　田	0.7
山　　地	0.7

「建設省河川砂防技術基準（案）」

(3) 降雨強度

開発区域内の排水施設の管渠の勾配及び断面積を設計するために用いる降雨強度は、規則第22条に規定されているとおり、5年に1回の確率で想定される降雨強度以上の値を用いることとされている。具体的には、

ア　到達時間（＝継続時間）から計算により求めた5年確率降雨強度

イ　調整池の容量設計に用いる降雨継続時間を30分とした場合の50年確率降雨強度

のいずれかとする。ただし、公共施設の管理者が別途定めた場合は、この限りではない。

（注）一般的には、降雨継続時間を5～10分程度として管渠等の排水施設を設計するが、本県では、計算の簡略化に鑑みて、その差が1割程度である調整池設計の計算に用いる30分降雨継続時間・50年確率降雨強度を用いても差し支えないこととしている。

（注）到達時間：開発区域の流末に流入する流域の最遠点から、当該流末までに流入する時間をいい、これを継続時間として次表から決定する。

① 5年確率降雨強度　　(㎜／hr)

降雨継続時間	東　　部	中　　部	西　　部
5分	128	144	134
7	117	132	124
10	105	119	113
15	92	105	100
20	83	95	91
30	71	83	77
	$r'=\frac{810.1}{t^{0.6}+3.7194}$	$r'=\frac{630.4}{t^{0.5}+2.1353}$	$r'=\frac{1420.6}{t^{0.7}+7.5419}$

② 調整池の容量計算に用いる降雨強度　　(㎜／hr)

地　　域	東　　部	中　　部	西　　部
降雨継続時間（30分） 50年確率短時間降雨強度	104	122	117

3　計画汚水量

汚水については、生活又は事業に起因し、又は附随する廃水量、即ち、計画人口1人1日最大給水量から算出される計画1日最大汚水量に、工場等の排水量及び浸入が予測される地下水量を加え、時間最大汚水量を求める。

4　計画排水量

排水施設の排水量の設計及び算定は次のとおりとする。

(1) 設計流速

① 排水施設の設計流速は、排水施設の摩耗や土砂堆積が生じないよう配慮することとし、次表を標準とする。

区　　分	汚　水	雨　水
標　　準	1.0～1.8m／s	
やむを得ない場合	0.6～3.0m／s	0.8～3.0m／s

※ 雨水排水路は原則として開渠とすること。

(注) 設計流速が遅いと土砂等が堆積し、早いと排水路が摩耗して耐用年数が短くなり、好ましくないことから、0.8～3.0m／s の範囲となるよう下水道の設計指針等で定めている。また、流速が早いと到達時間が短くなり、治水上の問題も生じてくるので、段差工を施行するなど工夫すること。ただし、雨水排水路の流速は、開発者が自ら維持管理に責任を持って、下流に悪影響を及ぼさない場合においては、4.5m／s 程度まではやむを得ないものとする。

② 排水中の沈殿物が次第に管渠内に堆積するのを防止するため、下流ほど流速を暫増させるよう設計すること。なお、勾配は、下流ほど流量が増加して管渠断面が大きくなり、流速を大きく取ることができるので、下流ほど緩くすること。

③ 地表勾配が急峻である場合等で落差工を設ける場合には、その落差は1箇所当り 1.5m以内とし、階段工の場合は0.6m以内とし、水叩厚、水叩長を十分取ること。

(2) 排水量の算定

① 排水施設の断面積は、汚水にあっては計画時間最大汚水量を、雨水にあっては計画雨水量を有効に排出できるものであること。

② 排水施設の流量は、マニングの式を用いて算出すること。

○ マニング式

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

V：流速（m／s）

n：粗度係数

I：勾配

$$Q = A \times V$$

R：径深（m）$=A/P$

A：流水の断面積

P：流水の周辺長

Q：流量（㎥／s）

③ 粗度係数

流下能力の算定に当っては、次の値を標準とする。

暫定素掘河道	0.035
護岸のある一般河道	0.030
三面張水路	0.025
河川トンネル	0.023
コンクリート人工水路	0.020
現場打コンクリート管渠	0.015
コンクリート二次製品	0.013
塩化ビニル管、強化プラスチック複合管	0.010

5 排水施設の構造等

令第 26 条第 3 号 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。

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

第 1 号 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

第 2 号 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、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

第 3 号 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。

第 4 号 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っては、その内径又は内法幅が、20cm 以上のもの）であること。

第 5 号 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 管渠の長さがそ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

第 6 号 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っては、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。

第 7 号 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っては深さが 15cm 以上の泥溜が、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管径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。

(1) 令第 26 条第 3 号

① 本号は、雨水以外の下水は原則として暗渠により排出する旨規定している。ただし、処理された汚水（合併浄化槽の排水を含む。）及び工場排水等で衛生上問題のないものは、暗渠による排出を義務付けられていない。

② 雨水排水施設は原則として開渠とし、土砂等の堆積による通水断面の縮小を考慮して、2

割程度の余裕を見込んで断面を決定すること。

ただし、自己の業務用等で溢水しても区域内だけで処理でき、周辺に悪影響が及ばないと判断される場合はこの限りではない。

(2) 規則第26条第1号

本号は、排水施設が、外圧、地盤の不等沈下等により機能を損なうことがないよう、堅固で耐久力を有しなければならない旨規定している。

(3) 規則第26条第2号

本号は、排水施設の材料は、耐久性のあるコンクリート、れんが、陶器等で造られたものを使用し、漏水を最小限とするため、継目をカラー、ソケット等の構造とする等の措置を講ずべき旨を規定している。

ただし書きの規定は、平成16年の特定都市河川浸水被害対策法の施行に伴い設けられたものであり、特定都市河川流域の内外を問わず、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に限り、地すべり等により関連する排水施設や擁壁等の機能が損なわれないよう十分留意した上で、多孔管等の浸透機能を付加することを可能としたものである。

(4) 規則第26条第3号

開発行為等により設置された公共の用に供する排水施設は、原則として工事完了公告の日の翌日に市町の管理に引き継がれるものであることから、その維持管理に支障のないよう、道路等の公共の用に供する空地に設置することにより維持管理の安全を期そうとするものである。

(5) 規則第26条第4号

公共の用に供する排水施設のうち「暗渠」である構造のものの内径又は内のり幅は、主として清掃上及び排水能力の観点から、20cm以上としなければならないと規定している。

なお、雨水管渠の最小管径は、25cm以上とすることが望ましい。

第３　雨水貯留施設

１　放流先と雨水貯留施設

令第 26 条第 2 号　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。

本号は、開発区域内の排水施設がその下水を「有効かつ適切に」排出することができるよう、下水道、排水路、河川等に接続していることについて規定したものである。

「有効かつ適切に」とは、地形等からみて無理なく排出できるものであると同時に、「放流先の能力が十分あるということ」及び「放流先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することが適切」であるという意味である。

後段は、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的集中排水時にのみ不十分となる場合で、他に接続し得る十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り、遊水池等を設けて、一時貯留することができる旨の緩和規定である。

もとより、放流先への排水施設の接続については、当該放流先河川等の管理者と都市計画法第 32 条第 1 項の規定に基づき協議し、その同意を得る必要がある。一般的には、1 年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できない河川等への排水施設の接続は認められず、当該放流先河川等を 1 年確率以上に改修した場合にのみ接続が認められている。また、1 年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる放流先の場合であって、当該放流先の排水能力が集中豪雨時の一時的集中排水時に不十分なときには、当該放流先河川等の管理者と協議の上、調整池を設置することとなる。なお、調整池の設置及び管理に際しては、「宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の設置及び管理に関するマニュアル」（平成 12 年 7 月 27 日　建設省経民発第 14 号・同都下公発第 18 号・同河環発第 35 号建設省経済局長・同都市局長・同河川局長）を参考とすること。

(1) 調整池設置基準

調整池は、放流先の河川管理者等と協議の上、その同意を得て設置することとなるが、一般的な設置基準は次のとおりである。

① 原則として、50 年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる放流先には、調整池を設けず、直接放流することができる。

（注）放流先河川等が改修済（降雨強度 30 年確率以上）であって、河川管理者等が認める場合は調整池の設置を求めない場合があること。ただし、大規模開発で周辺に与える影響が大きい場合、形質変更により流出量が著しく増加する場合はこの限りでない。

なお、調整池の設置が不要とされた場合においても、浸透施設の設置、緑地、駐車場等における現地貯留等を行い、流出抑制を図ることが望ましい。

② 1 年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる場合は、調整池を設け、放流量を放流先の無害流量まで調整して、排出することができる。

なお、放流先河川等の流下能力が 1 年確率降雨量に不足するときは、原則として、その不足する部分を改修すること。

③　開発区域又はその周辺若しくは下流の土地に湛水地域がある場合には、開発行為によりその周辺若しくは下流の土地又は河川に支障のないよう排水計画が立てられていること。

④　原則として1,000㎡以上の開発行為にあっては、放流先の排水能力について検討を加え、必要に応じ調整池を設置すること。ただし、放流先の河川管理者等との協議により、設置しないことについて同意を得ており、当該同意の理由により調整池が不要と判断できる場合は、この限りでない。

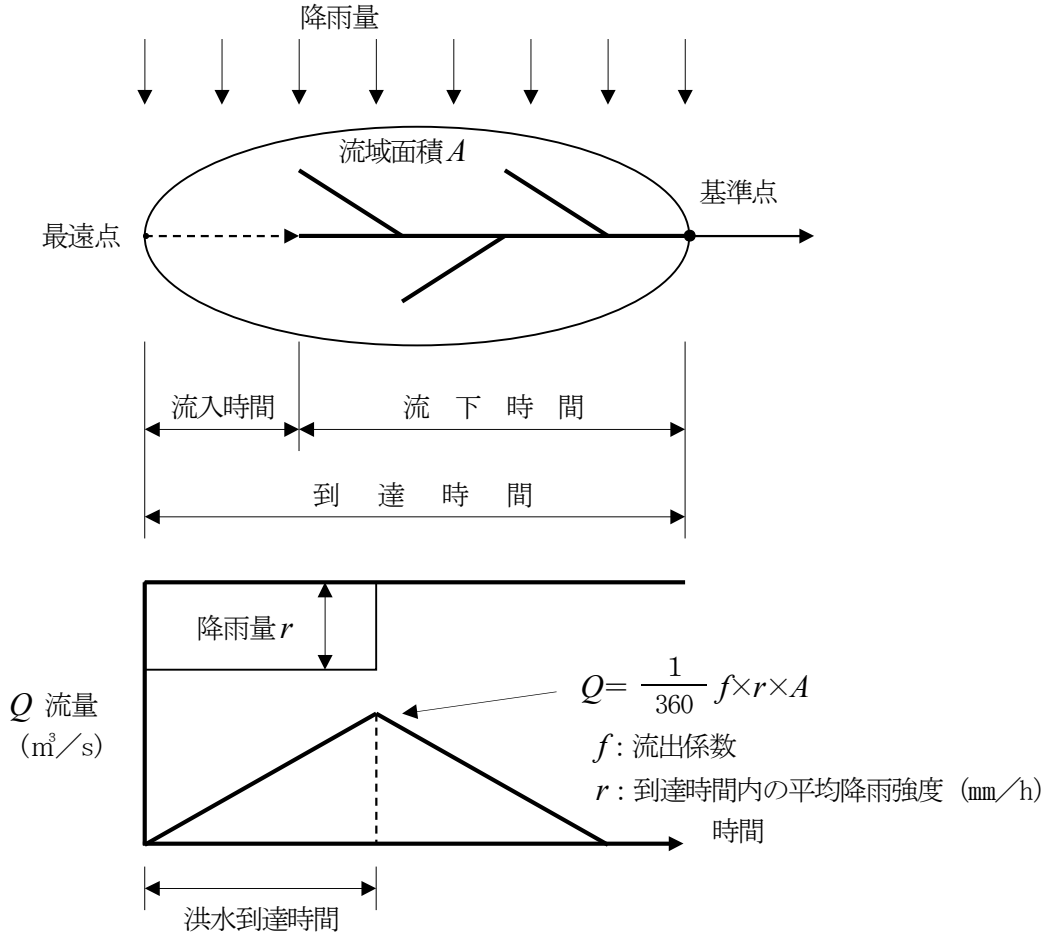
(2) 放流先の流下能力の検討等

放流先の河川又は水路の流下能力を計算により求める一般的な方法は次のとおりである。その際、河川改修計画との整合を図るため、河川管理者等と十分協議する必要がある。

【流下能力の算定方法】

○　流下能力の算定に用いる合理式の概念図

洪水到達時間内だけ流域に一様の降雨があった場合



① 放流先河川等の流下能力の算定式（マニング式：前掲）

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

$$Q=A\times V$$

② 放流先河川等の流下能力に対応する降雨強度（r）の算定式

$$r=Q/(\frac{1}{360}\times f\times A) \quad \leftarrow \quad Q=\frac{1}{360}\times f\times r\times A$$

Q：①で求めた放流先河川等の各断面地点における流下能力（㎥／s）

f：各断面地点における流域の平均流出係数

A：各断面地点における流域面積（ha）

(3) 各断面地点における1年確率降雨強度（r'）の算定式

① 各断面地点における流域の最遠点からの到達時間（t）を②により算定し、当該到達時間を継続時間として、次に掲げる表を用いて各断面地点における1年確率降雨強度（r'）を算定する。

1 年 確 率 短 時 間 降 雨 強 度			
継続時間（分）	降 雨 強 度 （㎜／h）		
	東 部	中 部	西 部
10	42	48	50
20	29	35	28
30	23	28	22
60	15	17	16
90	12	13	13
120	10	10	12
150	9	9	11
180	8	7	10
	$r'=\frac{187.0}{t^{0.6}+0.4644}$	$r'=\frac{863.5}{t^{0.9}+9.9086}$	$r'=\frac{5.6}{t^{0.1}-1.1471}$

② 到達時間（t）の算定（前掲の「流下能力の算定に用いる合理式の概念図」を参照）

ア 到達時間（t）＝流入時間（t_1）＋流下時間（t_2）

イ 流入時間（t_1）

市街地における流入時間は次の表を参考とすること。

わが国で一般的に用いられているもの			
人口密度が大きい地区	5分	幹線	5分
人口密度が小さい地区	10分	支線	5～10分
平 均	7分		

ただし、山間地における流入時間は流域面積2㎢当たり30分とし、次式を参考とすること。

$$t_1=\sqrt{\frac{A}{2}}\times 30$$

ウ　流下時間（t_2）

次に掲げるクラーヘンの式により求める。

$t_2=L/60/V$　　L：流路延長

V：洪水流出速度で次の表による。

勾　　配	1／100 以上	1／100～1／200	1／200 以下
V（m／s）	3.5	3.0	2.1

(4) 判定

$r>r'$の場合、当該放流先河川等の当該断面地点は、1 年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる能力、1／1 対応の能力があるとする。

2　調整池の構造形式（一般的な分類）

ダ　ム　式 （堤高 15m未満）	・主として丘陵地で谷部をアースフィルダム又はコンクリートダムによりせき止め、雨水を貯留する形式
掘込み式	・主として平坦部を掘り込んで雨水を一時貯留する形式であり、計画高水位が周辺地盤高さとほぼ同じとなる。
地　下　式	・地下貯留槽、埋設管等に、一時雨水を貯留し、調整池としての機能を持たせたもので、市街地等において土地の高度利用を図る場合に設置される。
現地貯留式	・公園、学校校庭、棟間、屋根等を利用して雨水を貯留する施設であり、通常現地に降った雨のみを対象とするため、管渠の上流側に設けられる。透水性の高い地盤では浸透型との併用が有効である。

（注）ダム式は、下流に与える影響が大きく、相対的に高い安全度が求められる。その他の形式は、比較的平坦地に立地することが多く、小規模な施設については、周辺の土地利用状況、将来の維持管理の担保、溢水したときの影響等を考慮して、技術基準を適用すること。

3　調整池の設計基準

調整池を設置する場合には、「都市計画法施行令第 26 条第 2 号（河川等への排水）の設計基準について（平成 7 年 5 月 26 日付け都計第 181 号）」、「河川管理施設等構造令」、「建設省河川砂防技術基準（案）」等のほか、次の技術基準を参考にすること。

大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）	昭和 46 年 7 月 昭和 62 年 3 月 （増補改訂）	日本住宅公団 (社)日本河川協会	10ha 以上の宅地開発に伴う流出抑制施設として、存置期間 10 年程度として設置される堤高 15m未満のダム式暫定調節池に適用する。
防災調節池技術基準（案）	昭和 49 年 3 月 昭和 62 年 3 月 （増補改訂）	住宅・都市公団 地域振興整備公団 (社)日本河川協会	防災調節池事業に適用するほか、堤高 15m未満のダム式恒久調節池に適用する。
下水道雨水調整池技術基準（案）	昭和 59 年 10 月	(社)日本下水道協会	下水道管渠（雨水）の機能を補完するダム式（堤高 15m未満）及び掘込み式の下水道事業による調節池に適用する。
流域貯留施設等技術指針（案）	昭和 58 年 3 月	建設省河川局 都市河川室 (社)日本河川協会	流域貯留浸透事業に適用するほか、校庭、公園広場等の公共公益施設、集合住宅の棟間等貯流及び浸透機能を有する施設に適用
宅地開発に伴い設置される洪水調整（節）池の	昭和 61 年 4 月	建設省建設経済局 民間宅地指導室	宅地開発に伴い設置される調整池の多目的利用に適用する。

多目的利用指針（案）			
防災調節池の多目的利用指針（案）	昭和62年3月	住宅・都市公団 地域振興整備公団 (社)日本河川協会	防災調節池等の恒久的施設の多目的利用に適用する。
盛土等防災マニュアルの解説	令和５年11月	盛土等防災研究会	調整池及び貯留浸透施設の計画設計及び多目的利用について解説。

４　洪水調整池の多目的利用

調整池を多目的に利用することは、土地の高度利用に資するばかりでなく、景観を改善し、市街地環境を向上させる等、期待される多くの効用があるので、特に宅地開発においては、積極的に多目的利用を図ることが望ましい。

しかし、公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）との兼用調整池にあっては、原則として市町に帰属することとなるので、公共施設の管理者と十分協議の上、施設を設計すること。

洪水調整池の多目的利用を図る場合は、「洪水調節（整）池の多目的利用指針（案)」、「流域貯留施設等技術指針（案)」、「防災調整池の多目的利用指針（案)」等を参照するものとするが、下記に留意すること。

(1) 公園等兼用の場合

① 避難通路､転落防止柵等を設置する等利用者の十分な安全が確保されるよう配慮すること。

② 導入施設が公園の場合は、原則として湛水しない敷地部分を設け、湛水する部分の敷地の割合は5割以下とし、敷地のり面は1：3より緩い勾配とすることが望ましい。

③ 公園等兼用調整池においては、幼児・学童の安全性に配慮することにより、貯留限界水深を50cmとすることができる。ただし、大学、工場等の広場、グラウンド兼用調整池等は管理者との協議が整えばこの限りでない。

（注）宅地防災マニュアル事例集の事例では、公園で1.0～1.5m、小中学校の校庭貯留での1.0～1.5mの湛水深を確保している例もあり、利用者が区域内に限定され、しかも成人を対象とした施設では、のり面勾配を緩くする等の安全対策を講ずれば、特に水深に上限を設ける理由はないが、最終的には管理者の判断による。

※　「宅地防災マニュアル」Ⅴ排水施設と治水対策（河川・水路・溜池等の事故例）

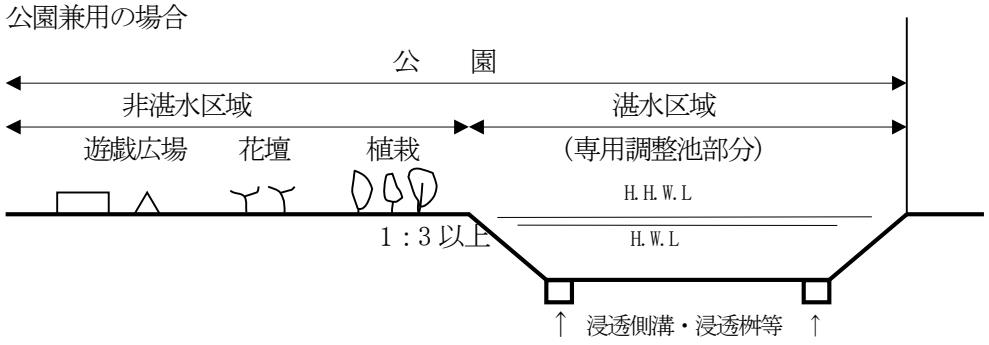
・　転落の可能性のある場所には防護柵を設置する。

④ 湛水頻度は、導入する施設により異なるが、多くても１年に１回程度とすることとし、原則として１年に１回程度の降雨強度に対しては、専用調整池部分を設けること。ただし、将来にわたり良好な管理維持が期待できる場合は、浸透施設を設けて対処することができるものとするが、地形、地質等の特性や現地における浸透能力等を十分調査し、放流先の河川管理者及び公園等管理者と協議の上、決定すること。

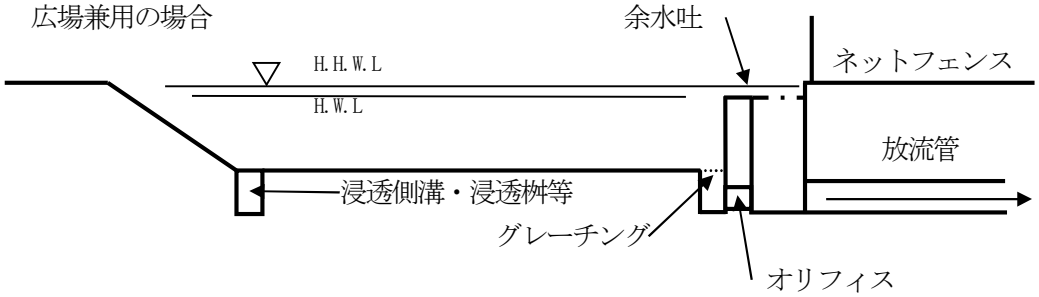
⑤ 退水後、施設又は工作物の洗浄に用いる給水栓（施設）を適所に設けること。

○　公園等兼用調整池の参考例

o　公園兼用の場合



o　広場兼用の場合



(2) 駐車場兼用の場合

駐車場兼用調整池は、一般に専用調整池を補完するものであるが、将来にわたり調整機能を確保することができる場合に用いられる。

なお、湛水頻度、貯留水深はその利用形態により異なるので、慎重な検討を要する。

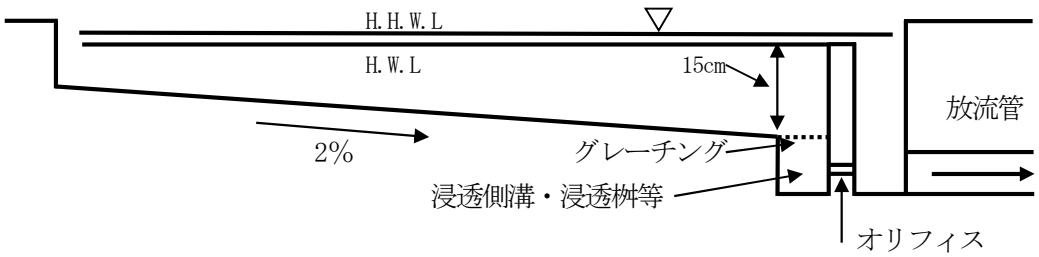
① 湛水頻度は、利用者が駐車場の近くにいる店舗やグラウンド等の駐車場の場合は、1年に1回程度でもよいが、常時駐車していることが多い賃貸用や団地等の駐車場においては、3年に1回程度とすること。

② ブレーキが濡れると、自動車の走行上危険があるので、貯留水深は最大15cmまでとする。

（注）この規定は、事務所、工場等の従業員の車を自己の責任で調整池に駐車することまでも妨げるものではないので、駐車場の利用形態、構造等を考慮して支障ないと認められれば、1年1回程度の湛水頻度であれば、水深を15cm以上とすることができる。

③ 駐車場の舗装面は降雨時の排水性能を高めるよう、透水性舗装とし、2%程度の勾配を設けることが望ましい。

○　駐車場兼用調整池の参考図



(3) 地下調整池

調整池はオープンを原則とするが、市街化区域等で土地の高度利用を図るために、地下式調整池を設置する場合がある。地下式調整池は、維持管理が困難であり、公共施設として市町に帰属されない等の問題点も多いので、設置にあたっては、放流先河川等の管理者と十分協議すること。

また、設計等は、下記によるものとする。

① 地下式調整池は、建築物地下に設けるものと、駐車場等の地下に設けるものとに分けられるが、建築物地下の調整池は、清掃、点検等が困難なものが多いことから、施設容量は必要量に１割程度の余裕を見込んで計画すること。

(注) 地下式調整池にあっては、余裕高を特に設ける必要はないが、建築物の地下で給排水等の施設を配管する場合は、その配管は計画降水水位（H.W.L）以上の位置に設置すること。

② 梁、柱、ハンチ等の突起物は、有効貯留量に含まない。

③ 開発区域内外からの流入土砂が少ないこと。

④ 地下調整池は、常時においては雨水や土砂等が滞留しないような構造とすること。そのため底版には排水後の土砂、ヘドロ等の清掃を考慮して2%程度の排水勾配及び排水溝を設けること。

⑤ 維持管理に支障がないよう、換気口、点検口等が適切な位置に配置されていること。

⑥ 完成後の検査が困難な場合は、調整池部分が完成した時点で中間検査を受け、調整池容量、高さ等の確認を受けること。

５ 浸透型流出抑制施設

浸透型流出抑制施設は、長期的観点から機能低下等の維持管理面と、水理上の浸透能力の評価等の技術面とでの不明確な要素があるが、(1)に示す適用範囲のいずれかに該当する場合には、地形、地質等の特性や現地における浸透能力等を十分に調査した上で、放流先河川等の管理者との協議が整えば、その浸透効果を設計において見込むことができる。

浸透型流出抑制施設の設置については、「雨水浸透施設の整備促進に関する手引き（案）　国土交通省」、「防災調節池等技術基準(案)解説と設計実例　社団法人日本河川協会」、「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説　建設省建設経済局民間宅地指導室監修　社団法人日本宅地開発協会編集」、「雨水浸透施設技術指針[案]調査・計画編　構造・施工・維持管理編　社団法人　雨水貯留浸透技術協会」によることとするが、(2)以降に示す事項について、特に留意すること。

(1) 適用範囲

① 周辺に放流先河川がない地域で開発行為を行う場合

② 市街化区域内の小規模な宅地開発等で、調整池を設置することが土地利用上、地形上困難と認められる場合

③ 調整池の多目的利用を図る上で、湛水頻度を小さくする必要がある場合

④ 浸透型流出抑制施設の管理者が市町（浸透型流出抑制施設を公共施設の敷地内に設置しようとするときは、当該公共施設の管理者又は市町。以下本節において同じ。）となる場合。ただし、浸透型流出抑制施設の管理者となることについて、当該市町が同意した場合に限る。

(2) 設置禁止地区

① 砂防指定地、地すべり防止区域若しくは急傾斜地崩壊危険区域または地下へ雨水を浸透させることによって、法面の安全性が損なわれるおそれのある地域若しくは他の場所の居住及び自然環境を害するおそれのある地域は、浸透型流出抑制施設の設置区域から除外する。

② 次に掲げる土質の区域は、設置区域から除外する。

・透水係数が 10^{-5}cm／sec 以下である場合

・空気間げき率が 10%以下で土がよく締め固まった状態

・粒度分布において粘土の占める割合が 40%以上（火山灰風化物いわゆる関東ロームを除く。）

(3) 浸透能力調査

① 資料調査 ・ 地形図、地質図等の既存資料

・ 近接井戸による調査

② 地盤調査 ・ ボーリング調査、土質調査等

③ 浸透施設の設置可能範囲の調査

開発区域の地形、地質、地下水位等から地盤の浸透可能範囲を検討するとともに、防災上の観点から斜面等の地形について調査し、浸透施設の設置可能範囲を設定する。

④ 現地浸透試験

設置可能範囲を対象に、現地において注水試験を実施し、浸透能力を測定する。

(4) 浸透型施設の浸透量の算定

「浸透型流出抑制施設の現地浸透能力調査マニュアル試案」(※)等によること。

(※)参考「雨水浸透施設技術指針［案］ 公益社団法人 雨水貯留浸透技術協会 編」

(5) 維持管理

浸透施設においては、ゴミ・土砂等の流入によって機能が低下することがあるので、必要に応じて防塵対策を講ずること。

6 調整池の帰属

調整池については、公共施設と位置付け、原則として市町の管理に属するものとする。

やむを得ない事情で事業者にその管理を委ねる場合であっても、用地の所有権のみは市町に帰属させることが望ましい。この場合、当該市町と開発事業者により維持管理協定を締結するものとする。

実務的には、小規模な自己の業務用等の開発の場合には、調整池を公共施設として市町に帰属させることは困難な場合もあるが、当該市町と事業者により維持管理協定を締結するものとする。

7 工事施工中の仮の防災調整池等

工事施工中においては、急激な出水・濁水及び土砂の流出が生じないよう、周辺の土地利用状況、造成規模、施工時期等を勘案し、必要な箇所については濁水等を一時的に滞留させ、あわせて土砂を沈殿させる機能等を有する施設を設置する必要がある。

開発事業においては、工事施工に伴って、降雨により濁水等が急激に区域外に流出することがある。このため、工事施工の際には、このようなことがないよう、周辺の土地利用状況、地形、地質、集水面積、放流河川の流下能力、施工時期及び工事期間等を勘案して、必要な箇所に仮の防災調整池等を設ける必要がある。

本県では、許可の条件として、防災調整池等の防災施設の完了（検査合格）後、造成工事に着手すべきこととしている。防災工事中においても必要に応じて仮の防災調整池等を設けることが必要である。

８　既設調整池の廃止・縮小・改変に関する取扱い

(1) 開発行為により設置された調整池については、排水施設の河川等への接続を前提として、当該河川管理者との協議を経て設置されたものであることから、原則として、縮小、廃止、構造の変更等を認めないものとしている。

(2) 廃止・縮小を認める場合

50 年確率降雨強度（場合によっては 30 年確率降雨強度を含む。）に対応した河川改修計画が完了した場合であって、調整池を廃止又は縮小しても防災上支障がないと認められるときは、開発事業者の申出により、河川管理者と協議の上、その廃止又は縮小を認めることができるものとする。

なお、調整池の埋立てによって生ずる宅地に建築物等を建築・建設する予定がある場合は、法第 29 条許可の要否及び法第 42 条許可の要否（開発審査会への付議の要否を含む。）に留意すること。

(3) 現行の基準を適用する場合

開発行為が完了した区域（区域外も合せて開発区域とする場合を含む。）において、新たに開発行為が行われる場合は、新たな開発行為に関係する区域（具体的には、新たな開発区域に関係する調整池の流域）については現行の基準を適用するものとする。

（注）1　(2)及び(3)において調整池の廃止・縮小・改変を行った場合は、当該土地の土地利用計画の変更経緯を明確にするため、開発登録簿の備考欄に調整池が廃止・縮小・改変された旨附記するとともに、土地利用計画図を開発登録簿に追加すること。

2　(3)に係る事務処理は、新たな開発許可を行う機関が行うものとする。

第４　沈砂池

(1)「造成工事」によって生ずる流出土砂の防止施設を設置する場合は、「大規模開発に伴う調整池技術基準（案)」、「盛土等防災マニュアル」、「都市計画法施行令第 26 条第 2 号（河川等への排水）の設計基準について」等によること。

(2) 工事施行中の堆積土砂量は、浚渫等により除去しない場合は、土地に対する工事が全て完了するまでの期間を設計堆積年数とする。

(3)　工事施行中においてＮ年毎に、その期間の堆積量を浚渫もしくは掘削して除去するという条件下では、設計堆積年数をＮ年とすることができる。

(4)　堆積土砂の浚渫等を計画する場合は、維持管理に必要な搬出・進入路、門扉等を設けるものとする。

(5) 沈砂池については、開発行為完了後の維持管理、安全管理に問題が生じるケースが多いので、公園等の多目的利用を図る調整池には、原則として沈砂池を設けないこと。やむを得ず設ける場合にあっては、沈砂池が不要になった時点で埋め戻すこと。

○　「都市計画法施行令第 26 条第 2 項（河川等への排水）の設計基準について」
（平成 7 年 5 月 26 日都計第 181 号都市住宅部長通知）

2　造成工事によって生ずる流出土砂の防止施設を設置する場合は、別記 2 に適合していること。
なお、流出土砂の防止施設は、原則として砂防堰堤とすること。ただし、地形、地質等により砂防堰堤を設置できない場合は沈砂池とすることができる。

別記 2　流出土砂：砂防施設設計基準

1　流出土砂

(1) 流出土砂量の推定

流出土砂量の推定は、下表による。

地表の状態	1ha 当りの流出土砂量(m³／年)	厚さ (㎜)
裸地・荒廃地等	200～400	20～40
皆伐地・草地等	15	1.5
択伐地	2	0.2
普通の林地	1	0.1

(注) 1　工事によりかき起こした面積及び盛土、捨土部については裸地に準ずる。
2　完全な排水施設を備えた芝生等は林地に準ずる。
3　その他は実態に応じて判断する。
4　生産土砂量は、作業工程表を作成し、これに基づいた工事期間を算定する。ただし、4 か月以下は一様に 4 か月として計算する。

(2) 工事による流出土砂の処理基準

ア　算出土砂については、可及的に各部分で抑止するようにし、人家・その他公共的施設の近くでは 5 年分以上、その他については 3 年以上の土砂貯留施設を設ける（調整池兼用施設は 5 年以上の土砂流出を見込むこと。)。

イ　土捨場における捨土の表面は、崩壊・流出等が起らないよう盛土の表面を安全に維持する施設（植生工・水路工等）を設ける。

ウ　砂防施設の施工は、他の施設の施工に先立って行うこととし、施工にあたっては、処理中の土砂が降雨に際して水を含むなどして、土石流等を発生しないよう特に土の置場所、雨水の処理等に留意する。

(3) 流出土砂の計算例

集水面積Aの林地である流域において、a の部分を工事により地表のかき起こしを行い、工事期間 4 か月、工事後は草地にもどるものとする。b は林地よりそのまま草地になるものとする。

A の工事期間中の算出土砂量

$$2ha \times 300m^3 \times \frac{4ヶ月}{12ヶ月} = 200m^3$$

A＝10ha

a＝ 2ha

b＝ 3ha

草地と林地との流出土砂量の差

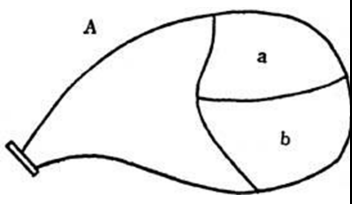
a において　2ha×（15－1）＝　28 ㎥

b において　3ha×（15－1）＝　42 ㎥

5 年では（28＋42）×5 年 ＝350 ㎥

従って、(200＋350）＝550 ㎥以上

＊　上記のほか、堰堤土工の残土分を見込むこと。



第５節　給水施設

法第 33 条第 1 項第 4 号　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っては、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。

第 2 号　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

本号は、水道その他の給水施設についての基準を定めたものである。本号については、特に技術的細目の定めはないが、これは、水道法等の基準によって本基準の適用をなし得るとの判断によるものであり、実務上は次により判断するものとする。

① 本号の基準については、開発区域の大小を問わず、開発を行おうとする者が当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受けるものであるときは、当該開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議が整うこと（給水承諾書等）をもって同号の開発許可基準に適合しているものと取り扱って差し支えない（国の指針　Ⅲ-5-3　第 4 号関係（開発許可制度における水道の取扱い））。

② 法第 32 条第 2 項及び令第 23 条第 2 号の規定により、開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為については、あらかじめ、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者と協議しなければならないこととなっているが、20 ha 未満の開発行為についても、当該水道事業者との協議を行わせることが望ましい（国の指針　Ⅲ-5-3　第 4 号関係（開発許可制度における水道の取扱い））。

③ 開発区域内に新たに水道を敷設する場合であって、当該水道が水道法又はこれに準じて定められている条例の適用を受けるときは、これらの認可等を行う権限を有する者と協議し、認可等を受け得る見通しがあることをもって、基準に該当するものとして取り扱うものとする。

○　開発許可制度における水道の取扱いについて（S56.08.18 土地 282 都市住宅部長通知）

都市計画法第 33 条第 1 項第 4 号に規定する「給水その他の給水施設」については、都市計画法第 33 条第 2 項による技術的細目が定められていないため、個々の設計について審査してきたところであります。

今回、建設省計画局宅地開発課民間宅地指導室長から別添（S56．7．17 建設省計民発第 23 号「開発許可制度における水道の取扱いについて」）のとおり通達があったので通知します。

なお、通達による事務処理は次のとおりとします。

記

1　分譲住宅等都市計画法第 33 条第 1 項第 4 号の適用を受ける開発行為にあっては、本件通達に沿って水道事業者との協議を行うことが望ましいが、当該水道事業者の給水承諾書をもって開発許可基準に適合するものとして取り扱って差し支えないものとする。

なお、20 ヘクタール以上の開発行為については、水道事業者との協議が要件とされているので念のため申し添える（都市計画法施行令第 23 条）。

〈参考〉　都市計画法第 33 条第 1 項第 4 号の適用を受けるもの

○印適用

×印不適用

建　築　物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
○	居住用× 業務用○	○	○	○	○

（注）平成 4 年改正により適用対象の拡大

2　開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議の様式は別紙のとおりとする。

3　当該水道事業者との間に給水に関する協議がととのったものについては、設計説明書の「4(5)水源及び水量」の水道欄の備考にその旨を記入すること。

(別紙)

都市計画法第 32 条の規定に基づく協議（水道）

開発行為の場所	
開発行為の目的	
新設する水道施設の管理及び用地の帰属等	別紙一覧表のとおり
給水量	最大受水量　　m^3／日
添付図面　位置図、計画平面図、求積図 上記のとおり都市計画法の開発行為により、新設する水道施設の管理及び用地の帰属等について同法第 32 条の規定に基づき協議します。	

水道事業者様

開発申請者

（住所・氏名）

(別紙一覧表)

新設する水道施設の一覧表

新設する水道施設	図面対照番号	概　要			管理者となるべき者の名称	用地の帰属
		延　長	管　径	面　積		
		m	m	m^2		

添付図面

位　置　図　1／50,000 以上

計画平面図　1／1,000 以上

ただし、20ha 以上のものにあっては 1／3,000 以上

施設概要図　給水タンク、配水機械室等の概要

求　積　図　1／500 以上

ただし、20ha 以上のものにあっては 1／2,000 以上

協議回答（案）

第　　号
昭和　年　月　日

開発許可申請者　様

水道事業管理者　印

都市計画法第32条の規定に基づく協議（水道）

昭和　年　月　日付の申請については、申請のとおり（別紙のとおり）協議に応じます。
（なお、下記事項をすみやかに履行されるよう併せ通知します。）

第６節　地区計画等への適合

法第 33 条第 1 項第 5 号　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 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。）又は沿道地区整備計画

ホ　集落地区計画　集落地区整備計画

本号は、地区計画等が定められている地域において開発行為が行われる場合において、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が、当該地区計画等の内容に即して定められている旨の規定である。

「即して定められている」とは、開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定められていると認められる場合を含む趣旨である。

第７節　公共・公益的施設等の配分

法第 33 条第 1 項第 6 号　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。

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

①　第 6 号は、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分についての規定である。

「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨に沿って適切に配分されるような設計になっていることをいい、開発者がこれらの施設を自ら整備すべき旨を定めたものではない。開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、法第 33 条第 1 項第 2 号から第 4 号までに規定されているので、それ以外の公共施設や公共的施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議した上で、その用地として確保しておけば足りる。

②　令第 27 条は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う 20ha 以上の開発行為については、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（行政施設（派出所、郵便局、市町村支所・出張所等）、集会施設（集会所・公民館等））が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なければならない旨を規定している。

「配置されなければならない」とは、開発者が自ら整備する旨を定めたものではなく、用地として確保するとの意である。

なお、一般の住宅団地の場合は、下表が一応の標準として参考となる。

住居構成と施設配置

<table>
<tr><td>近隣住区域</td><td></td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr>
<tr><td>戸数
人口</td><td>50～150
200～600
(隣保区)</td><td>500～1,000
2,000～4,000
(分区)</td><td>2,000～ 2,500
7,000～10,000
(近隣住区)</td><td>4,000～ 5,000
14,000～20,000
(学</td><td>8,000～10,000
28,000～40,000
区)</td></tr>
<tr><td>教育施設</td><td></td><td>幼稚園</td><td>小学校</td><td>中学校</td><td>高等学校</td></tr>
<tr><td>福祉施設</td><td></td><td>保育所、託児所</td><td></td><td></td><td>(社会福祉施設)</td></tr>
<tr><td>保健</td><td></td><td>診療所(巡回)</td><td>診療所(各科)</td><td></td><td>病院(入院施設)
保健所</td></tr>
<tr><td>保安</td><td>防火水槽
(防火栓)</td><td>警察派出所
(巡回)</td><td>巡査駐在所
消防(救急)派出所</td><td></td><td>警察署
消防署</td></tr>
<tr><td>集会施設</td><td>集会室</td><td colspan="2">集会所</td><td></td><td>公民館</td></tr>
<tr><td>文化施設</td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">図書館</td></tr>
<tr><td>管理施設</td><td></td><td colspan="2">管理事務所</td><td colspan="2">市・区役所出張所</td></tr>
<tr><td>通信施設</td><td></td><td>ポスト,公衆電話</td><td colspan="3">郵便局、電話交換所</td></tr>
<tr><td>商業施設</td><td></td><td colspan="2">日用品店舗</td><td colspan="2">専門店、スーパーマーケット</td></tr>
<tr><td>ｻｰﾋﾞｽ施設</td><td></td><td>共同浴場</td><td>新聞配達所</td><td>銀行</td><td>映画館､娯楽施設</td></tr>
</table>

③　令第 27 条ただし書は、誘致距離及び規模から判断して、既存のものが十分利用できる場合は、この限りでないとする旨の緩和規定である。

第８節　宅地の安全性

法第 33 条第１項第７号　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。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第１項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第１項の特定盛土等規制区域	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	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第１項の政令で定める規模（同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）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
宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。	宅地造成及び特定盛土等規制法第31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基準に従い講じるものであること。

令第 28 条　法第 33 条第２項に規定する技術的細目のうち、同条第１項第７号（法第 35 条の２第４項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

１　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。

２　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。

３　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。

４　盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね 30㎝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。

５　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。

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

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

法第 33 条第１項第７号は、宅地の安全性を確保するための規定である。本号の適用について必要な技術的細目は、令第 28 条に規定されている。

なお、関連法令（建築基準法、宅地造成及び特定盛土等規制法、津波防災地域づくりに関する

法律）の規定に留意するとともに、「盛土等防災マニュアル」等を参考とすること。

第１　軟弱地盤対策

令第 28 条第１号　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。

一般に、軟弱地盤とは、沖積平野、沼沢地、台地や丘陵地間の谷部等に堆積している地層のうち、柔らかく圧縮性に富む粘性土や植物成分主体の泥炭からなる高有機質土等で構成されている地盤をいい、河川沿いの平野部や海岸沿いの平坦部、湖沼や谷等の区域において開発行為を行うときは、軟弱地盤が予想されるので、標準貫入試験等の試験を行い、開発区域内の地盤沈下はもとより、区域外にも及ぶことがある圧密による被害を防止するため、土の置換え、各種のドレーン工法による水抜き等の対策工法を講じる必要がある。

【参考】盛土等防災マニュアル　Ｘ．５ 軟弱地盤の判定の目安

軟弱地盤の判定の目安は、地表面下 10ｍまでの地盤に次のような土質の存在が認められる場合とする。

1)　有機質土・高有機質土
2)　粘性土で、標準貫入試験で得られるＮ値が２以下、スクリューウエイト貫入試験において 100 kg以下の荷重で自沈するもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数（*qc*）が４kgf／㎝^{2} 以下のもの
3)　砂質土で、標準貫入試験で得られるＮ値が 10 以下、スクリューウエイト貫入試験において半回転数（*Nsw*）が 50 以下のもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数（*qc*）が 40kgf／㎝^{2} 以下のもの

なお、軟弱地盤の判定に当たっては土質試験結果が得られている場合には、そのデータも参考にする。

第２　がけの上端部に続く地盤面の処理

令第 28 条第２号　開発行為によって崖が生じる場合においては、がけ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。

本号の趣旨は、雨水その他の地表水ががけ面を表流してこれを侵食すること、及びがけの上端部付近で雨水その他の地表水ががけ地盤へ浸透することを防止することにあり、がけの上端に続く地盤面はがけの反対方向に水勾配をとらなければならない。

なお、がけの反対方向に勾配をとることが物理的に不可能な場合においても、がけ方向に勾配をとり、がけの上端で地表水を一箇所に集め、堅溝を設ける等の措置をとることによって地表水をがけ下へ流下させる等、地表水によるがけ面の侵食、がけ地盤への浸透を防止する措置をとる必要がある。

第３　切土

１　切土後の地盤のすべり防止措置

令第 28 条第３号　切土をする場合において、切土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の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

本号は、切土した後の地盤の滑り防止に関する規定である。「滑りやすい土質の層がある」とは、切土することにより安息角が特に小さい場合等物理的に不安定な土質が露出する場合、例えば破層の直下にがけ面と類似した方向に傾斜した粘土層があるなど地層の構成が滑りを誘発しやすい状態で残される場合が考えられる。

このような場合は、くい等の横抗力を利用しての滑り面の抵抗力の増加や、粘土層等の滑りの原因となる層の良質土との置換え等の安全措置を講ずべきである。

２　小段の設置とのり面の勾配

のり高の大きい切土のり面では、高さ５ｍごとに幅１ｍ～２ｍの小段を設けること。

参考　盛土等防災マニュアル　Ⅵ.　切土

Ⅵ. 1　切土のり面の勾配

切土のり面の勾配は、のり高、のり面の土質等に応じて適切に設定するものとし、そのがけ面は、原則として擁壁（これにより難い場合は「Ⅸ 崖面崩壊防止施設」）で覆わなければならない。

ただし、次表に示すのり面は、擁壁の設置を要しない。

なお、次のような場合には、切土のり面の安定性の検討を十分に行った上で勾配を決定する必要がある。

１）のり高が特に大きい場合
２）のり面が割れ目の多い岩、流れ盤、風化の速い岩、侵食に弱い土質、崩積土等である場合
３）のり面に湧水等が多い場合
４）のり面又はがけの上端に続く地盤面に雨水が浸透しやすい場合

表　切土のり面の勾配（擁壁等の設置を要しない場合）

のり高 / のり面の土質	がけの上端からの垂直距離	
	①　H≦５ｍ	②　H＞５ｍ
軟　　岩 （風化の著しいものは除く）	80 度以下 （約１：0.2）	60 度以下 （約１：0.6）
風化の著しい岩	50 度以下 （約１：0.9）	40 度以下 （約１：1.2）
砂利、まさ土、関東ローム、硬質粘土、 その他これらに類するもの	45 度以下 （１：1.0）	35 度以下 （約１：1.5）

Ⅵ. 2　切土のり面の安定性の検討

切土のり面の安定性の検討に当たっては、安定計算に必要な数値を土質試験等により的確に求めることが困難な場合が多いので、一般に次の事項を総合的に検討した上で、のり面の安定性を確保するよう配慮する必要がある。

１）　のり高が特に大きい場合

地山は一般的に複雑な地層構成をなしていることが多いので、のり高が大きくなるに伴って不安定要因が増してくる。したがって、のり高が特に大きい場合には、地山の状況に応じ

て次の２)～７)の各事項について検討を加え、できれば余裕のあるのり面勾配にする等、のり面の安定化を図るよう配慮する必要がある。

２） のり面が割れ目の多い岩又は流れ盤である場合

地山には、地質構造上、割れ目が発達していることが多く、切土した際にこれらの割れ目に沿って崩壊が発生しやすい。したがって、割れ目の発達程度、岩の破砕の度合、地層の傾斜等について調査・検討を行い、周辺の既設のり面の施工実績等も勘案の上、のり面の勾配を決定する必要がある。

特に、のり面が流れ盤の場合には、すべりに対して十分留意し、のり面の勾配を決定することが大切である。

３） のり面が風化の速い岩である場合

のり面が風化の速い岩である場合は、掘削時には硬く安定したのり面であっても、切土後の時間の経過とともに表層から風化が進み、崩壊が発生しやすくなるおそれがある。したがって、このような場合には、のり面保護工により風化を抑制する等の配慮が必要である。

４） のり面が侵食に弱い土質である場合

砂質土からなるのり面は、表面流水による侵食に特に弱く、落石、崩壊及び土砂の流出が生じる場合が多いので、地山の固結度及び粒度に応じた適切なのり面勾配とするとともに、のり面全体の排水等に十分配慮する必要がある。

５） のり面が崩積土等である場合

崖すい等の固結度の低い崩積土からなる地山において、自然状態よりも急な勾配で切土をした場合には、のり面が不安定となって崩壊が発生するおそれがあるので、安定性の検討を十分に行い、適切なのり面勾配を設定する必要がある。

６） のり面に湧水等が多い場合

湧水の多い箇所又は地下水位の高い箇所を切土する場合には、のり面が不安定になりやすいので、のり面勾配を緩くしたり、湧水の軽減及び地下水位の低下のためののり面排水工を検討したりする必要がある。

７） のり面又はがけの上端に続く地盤面に雨水が浸透しやすい場合

切土によるのり面又はがけの上端に続く地盤面に砂層、礫層等の透水性の高い地層又は破砕帯が露出するような場合には、切土後に雨水が浸透しやすくなり、崩壊の危険性が高くなるので、のり面を不透水性材料で覆う等の浸透防止対策を検討する必要がある。

Ⅵ. 3 切土のり面の形状

切土のり面の形状には、単一勾配ののり面及び土質により勾配を変化させたのり面があるが、その採用に当たっては、のり面の土質状況を十分に勘案し、適切な形状とする必要がある。

なお、のり高の大きい切土のり面では、のり高５m程度ごとに幅１～２mの小段を設けることが一般的である。

Ⅵ. 4 切土の施工上の留意事項

切土の施工に当たっては、事前の調査のみでは地山の状況を十分に把握できないことが多いので、施工中における土質及び地下水の状況の変化には特に注意を払い、必要に応じてのり面勾配を変更する等、適切な対応を図るものとする。

なお、次のような場合には、施工中にすべり等が生じないように留意することが大切である。

１） 岩盤の上を風化土が覆っている場合
２） 小断層、急速に風化の進む岩及び浮石がある場合
３） 土質が層状に変化している場合
４） 湧水が多い場合
５） 表面はく離が生じやすい土質の場合
６） 積雪・寒冷地域の場合

Ⅵ. 5 切土のり面の維持管理

土地の所有者、管理者又は占有者は、切土のり面における災害が生じないよう適切な維持管理により、土地の保全に努める必要がある。

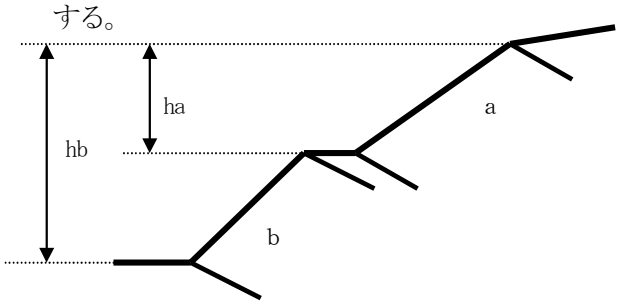
なお、災害の防止のため必要があると認める場合においては、都道府県知事はその土地の所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対し、盛土規制法に基づき、災害の防止のため必要な措置をとることを勧告できる。

【参考】 切土に対する標準のり面勾配　　【道路土工　切土工・斜面安定工指針】

地　山　の　土　質		切 土 高	勾　　配
硬　　岩			1：0.3～1：0.8
軟　　岩			1：0.5～1：1.2
砂	密実でない粒度分布の悪いもの		1：1.5～
砂質土	密実なもの	5m以下	1：0.8～1：1.0
		5～10m	1：1.0～1：1.2
	密実でないもの	5m以下	1：1.0～1：1.2
		5～10m	1：1.2～1：1.5
砂利又または岩塊混じり砂質土	密実なもの、または粒度分布のよいもの	10m以下	1：0.8～1：1.0
		10～15m	1：1.0～1：1.2
	密実でないものまたは粒度分布の悪いもの	10m以下	1：1.0～1：1.2
		10～15m	1：1.2～1：1.5
粘　性　土		10m以下	1：0.8～1：1.2
岩塊または玉石まじりの粘性土		5m以下	1：1.0～1：1.2
		5～10m	1：1.2～1：1.5

注）① 上表の標準勾配は地盤条件、切土条件等により適用できない場合があるので本文を参照すること。

② 土質構成等により単一勾配としないときの切土高及び勾配の考え方は、下図のようにする。



・ 勾配は小段を含めない。
・ 勾配に対する切土高は、当該切土のり面から上部の全切土高とする。

③ シルトは、粘性土に入れる。

④ 上表以外の土質は別途考慮する。

⑤ のり面緑化工を計画する場合には参表８－２も考慮する。

【参考】長大なのり面の場合、小段を高さ 20～30m毎に広くし（幅３～４m程度）管理段階における点検、補修用のステップとすることが望ましい。（道路土工 切土工・斜面安定工指針）

第４　盛土

令第 28 条第４号　盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね 30㎝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。

令第 28 条第 5 号　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。

1　令第 28 条第 4 号（締固め等の措置）

本号は、盛土した後の地盤の安定に関する規定である。一般的に、盛土した地盤は土粒子間の結合が緩く、雨水等の地表水により侵食されやすく、また、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。このことから、地盤の圧縮性を小さくし、地耐力を増加させるため、ローラーなどの建設機械による締め固めを行うことを規定している。

また、必要に応じて、地滑り抑止ぐい等の設置を行う必要がある。

なお、締固めは、盛土地盤の全体に及ぶよう一定の盛土厚（30 ㎝以下）ごとに締固めを繰り返して行う必要がある。

2　令第 28 条第 5 号（段切等の措置）

本号は、「盛土する前の地盤」と「盛土」が接する面での滑り防止措置に関する規定である。著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水等の地表水の浸透や地震等の震動により、新旧地盤が接する面が滑り面となった滑りが起こりやすい。このため、段切り等滑りに対する安全措置を講ずるべきことを規定したものである。

その他の措置としては、雑草の除去、樹木の抜根、埋め戻しの壁体の築造等が考えられる。

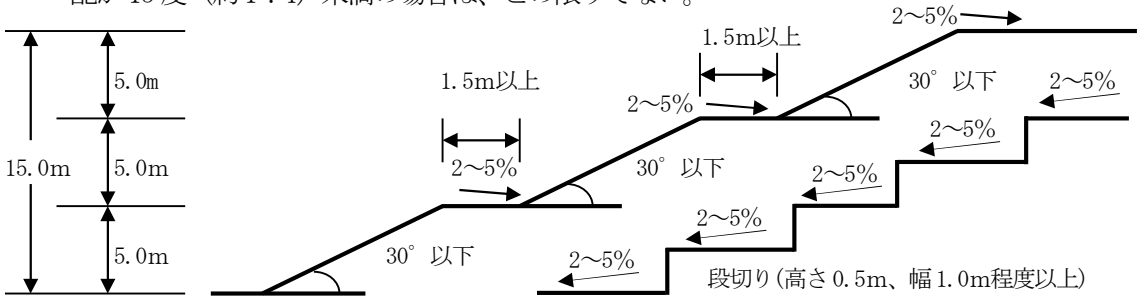
3　盛土に係る設計の指針

(1)　盛土のり面の勾配は、のり高や盛土材料の種類等に応じて適切に設定し、原則として 30 度以下とすること。

(2)　のり高が特に大きい場合（15m以上の高盛土）や、盛土が崩壊すると隣接地に重大な影響を与える場合等においては、円弧滑りに対する安全性を検討すること。

(3)　のり高が大きい場合には、のり高 5mごとに幅 1.5mの小段を設けること。又、小段には、小段排水溝を設置すること。

(4)　傾斜した地盤を盛土するときは、高さ 50 ㎝、幅 1m程度以上で段切りを行い、排水のため、2～5%の横断勾配をとること。ただし、地盤高の差が 5m未満であり、かつ、現地盤の勾配が 15 度（約 1：4）未満の場合は、この限りでない。



(5)　法面の下部については、湧水等を確認するとともに、その影響を十分に検討し、必要に応じて、擁壁工等の構造物を検討するものとする。

(6)　盛土の施工にあたっては、1 回の敷均し厚さ（まき出し厚さ）をおおむね 30㎝ 以下に設

定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷き均すこと。

(7) 渓流を埋立てる場合には、本線、支線を問わず在来の渓床に必ず暗渠工を設けること。暗渠工は、樹枝上に埋設し、完全に地下水の排除ができるように計画すること。支渓がない場合又は支渓の間隔が長い場合には、20m以下の間隔で集水暗渠を設けること。

暗渠工における幹線部分の管径は30㎝以上とし、支線の部分は15㎝以上とすること。

【参考】盛土材料及び盛土高に対する標準のり面勾配　【道路土工　盛土工指針】

盛　土　材　料	盛土高(m)	勾　配	摘　要
粒度のよい砂（S)、礫及び細粒分混じり礫（G)	5m以下	1：1.5～1：1.8	基礎地盤の支持力が十分にあり、浸水の影響がなく、道路土工－盛土工指針第５章に示す締固め管理基準値を満足する盛土に適用する。 （　）の統一分類は代表的なものを参考に示したものである。 標準のり面勾配の範囲外の場合は安定計算を行う。
	5～15m	1：1.8～1：2.0	
粒度の悪い砂（SG)	10m以下	1：1.8～1：2.0	
岩塊（ずりを含む。）	10m以下	1：1.5～1：1.8	
	10～20m	1：1.8～1：2.0	
砂質土（SF)、硬い粘質土、硬い粘土（洪積層の硬い粘質土、粘土、関東ローム等)	5m以下	1：1.5～1：1.8	
	5～10m	1：1.8～1：2.0	
火山灰質粘性土（V)	5m以下	1：1.8～1：2.0	

注）盛土高とは、のり肩とのり尻の高低差をいう

【参考】盛土等防災マニュアル　Ⅴ　盛土

Ⅴ．1 原地盤及び周辺地盤の把握

盛土の設計に際しては、地形・地質調査等を行って盛土の基礎地盤の安定性を検討することが必要である。

特に、盛土の安定性に多大な影響を及ぼす軟弱地盤、傾斜地盤、山地・森林の場が有する複雑性・脆弱性が懸念される地盤については、入念に調査する。また、渓流・集水地形等において、流水、湧水及び地下水の流入、遮断が懸念される場合は、周辺地盤も適宜調査する。これらの調査を通じて盛土のり面の安定性のみならず、基礎地盤及び周辺地盤を含めた盛土全体の安定性について検討することが必要である。

Ⅴ．2 排水施設等

排水施設は、地下水排除工及び盛土内排水層により完全に地下水の排除ができるように計画することを基本とする。

Ⅴ･2･1 地下水排除工

盛土崩壊の多くが湧水、地下水、降雨等の浸透水を原因とするものであること、また盛土内の地下水が地震時滑動崩落の要因となることから、次の各事項に留意して盛土内に十分な地下水排除工を設置し、基礎地盤からの湧水や地下水の上昇を防ぐことにより、盛土の安定を図るものとする。特に山地・森林では、谷部等において浸透水が集中しやすいため、現地踏査等によって、原地盤及び周辺地盤の水文状況を適切に把握することが必要である。

1）暗渠排水工

暗渠排水工は、原地盤の谷部や湧水等の顕著な箇所等を対象に樹枝状に設置することを基本とする。

2）基盤排水層

基盤排水層は、透水性が高い材料を用い、主に谷埋め盛土におけるのり尻部及び谷底部、湧水等の顕著な箇所等を対象に設置することを基本とする。

3）暗渠流末の処理

暗渠排水工の流末は、維持管理や点検が行えるように、マス、マンホール、かご工等で保護を行うことを基本とする。

4）施工時の仮設排水対策

施工時における中央縦排水は、暗渠排水工と併用せず、別系統の排水管を設置することを基本とする。また、中央縦排水に土砂が入らないように縦排水管の口元は十分な保護を行うことを基本とする。

V･2･2 盛土内排水層

盛土内に地下水排除工を設置する場合に、あわせて盛土内に水平排水層を設置して地下水の上昇を防ぐとともに、降雨による浸透水を速やかに排除して、盛土の安定を図ることが必要である。

水平排水層は、透水性が高い材料を用い、盛土のり面の小段ごとに設置することを基本とする。

V．3 盛土のり面の検討

V･3･1 盛土のり面の勾配

盛土のり面の勾配は、のり高、盛土材料の種類等に応じて適切に設定し、原則として 30 度以下とする。なお、次のような場合には、盛土のり面の安定性の検討を十分に行った上で勾配を決定する必要がある。

1）のり高が特に大きい場合
2）盛土が地山からの流水、湧水及び地下水の影響を受けやすい場合
3）盛土箇所の原地盤が不安定な場合
4）盛土が崩壊すると隣接物に重大な影響を与えるおそれがある場合
5）腹付け盛土となる場合
6）締固め難い材料を盛土に用いる場合

V･3･2 盛土のり面の安定性の検討

盛土のり面の安定性の検討に当たっては、次の各事項に十分留意する必要がある。ただし、のり面勾配等の決定に当たっては、安定計算の結果に加え、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を十分参照した上で総合的に検討することが大切である。

1）安定計算

盛土のり面の安定性については、円弧滑り面法により検討することを標準とする。また、円弧滑り面法のうち簡便なフェレニウス式（簡便法）によることを標準とするが、現地状況等に応じて他の適切な安定計算式を用いる。

2）設計土質定数

安定計算に用いる粘着力（c）及び内部摩擦角（φ）の設定は、盛土に使用する土を用いて、現場含水比及び現場の締固め度に近い状態で供試体を作成し、せん断試験を行うことにより求めることを原則とする。

3）間げき水圧

盛土の施工に際しては、適切に地下水排除工等を設けることにより、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることが原則である。

しかし、計画地区内における地下水位又は間げき水圧の推定は未知な点が多く、これらはのり面の安全性に大きく影響を及ぼす。このため、地下水及び降雨時の浸透水の集中により間げき水圧が上昇することが懸念される盛土では、間げき水圧を考慮した安定計算により盛土のり面の安定性を検討することが望ましい。また、渓流等においては、高さ 15 メートル超の盛土は間げき水圧を考慮した安定計算を標準とする。安定計算に当たっては、盛土の下部又は側方からの浸透水による水圧を間げき水圧（u）とし、必要に応じて、雨水の浸透によっ

て形成される地下水による間げき水圧及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮する。

また、これらの間げき水圧は、現地の状況等を踏まえ、適切に推定することが望ましい。

なお、十分締固めた盛土では液状化等による盛土の強度低下は生じにくいが、渓流等における高さ15メートル超の盛土や火山灰質土等の締固め難い材料を用いる盛土については液状化現象等を考慮し、液状化判定等を実施する。

4）最小安全率

盛土のり面の安定に必要な最小安全率（Fs）は、盛土施工直後において、Fs≧1.5であることを標準とする。

また、地震時の安定性を検討する場合の安全率は、大地震時にFs≧1.0とすることを標準とする。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、0.25に建築基準法施行令第88条第1項に規定するZの数値を乗じて得た数値とする。

V･3･3 盛土のり面の形状

盛土のり面の形状は、気象、地盤条件、盛土材料、盛土の安定性、施工性、経済性、維持管理等を考慮して合理的に設計するものとする。

なお、のり高が小さい場合には、のり面の勾配を単一とし、のり高が大きい場合には、のり高5メートル程度ごとに小段を設けることを原則とする。小段幅は1～2ートルとすることが一般的である。

また、この場合、二つの小段にはさまれた部分は単一勾配とし、地表水が集中しないように適切に小段に排水勾配を設ける必要がある。

V･4 盛土全体の安定性の検討

盛土全体の安定性を検討する場合は、造成する盛土の規模が、次に該当する場合である。

1）谷埋め型大規模盛土造成地

盛土をする土地の面積が3,000平方メートル以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの。

2）腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5メートル以上となるもの。検討に当たっては、次の各事項に十分留意する必要がある。ただし、安定計算の結果のみを重視して盛土形状を決定することは避け、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を十分参照することが大切である。

①安定計算

谷埋め型大規模盛土の安定性については、二次元の分割法により検討することを標準とする。ただし、渓流等における盛土は「V・5 渓流等における盛土の基本的な考え方」を参照すること。腹付け型大規模盛土の安定性については、二次元の分割法のうち簡便法により検討することを標準とする。

②設計土質定数

安定計算に用いる粘着力（c）及び内部摩擦角（φ）の設定は、盛土に使用する土を用いて、現場含水比及び現場の締固め度に近い状態で供試体を作成し、せん断試験を行うことにより求めることを原則とする。

③間げき水圧

盛土の施工に際しては、適切に地下水排除工等を設けることにより、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることが原則である。しかし、計画地区内における地下水位又は間げき水圧の推定は未知な点が多く、これらはのり面の安定性に大きく影響を及ぼす。このため、地下水及び降雨時の浸透水の集中により間げき水圧が上昇することが懸念される盛土では、間げき水圧を考慮した安定計算により盛土のり面の安定性を検討することが望ましい。安定

計算に当たっては、盛土の下部又は側方からの浸透水による水圧を間げき水圧（u）とし、必要に応じて、雨水の浸透によって形成される地下水による間げき水圧及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮する。また、これらの間げき水圧は、現地の状況等を踏まえ、適切に推定することが望ましい。なお、十分締固めた盛土では液状化等による盛土の強度低下は生じにくいが、渓流等における高さ15メートル超の盛土や火山灰質土等の締固め難い材料を用いる盛土については液状化判定等を実施すること。

④最小安全率

盛土のり面の安定に必要な最小安全率（Fs）は、盛土施工直後において、Fs≧1.5であることを標準とする。

また、地震時の安定性を検討する場合の安全率は、大地震時にFs≧1.0とすることを標準とする。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、0.25に建築基準法施行令第88条第1項に規定するZの数値を乗じて得た数値とする。

V･5 渓流等における盛土の基本的な考え方

渓流等における盛土は、盛土内にまで地下水が上昇しやすく、崩壊発生時に渓流を流下し大規模な災害となりうることから、慎重な計画が必要であり、極力避ける必要がある。やむを得ず、渓流等に対し盛土を行う場合には、原地盤及び周辺地盤の地形、地質、土質、湧水、地下水等の現地状況を調査し、土砂の流出に対する盛土の安全性や盛土周辺からの地表水や地下水等に対する盛土の安定性等の検討を行い、通常の盛土の規定に加え、次の措置を講ずる必要がある。なお、渓流等に限らず、湧水やその痕跡が確認される場合においても、渓流等における盛土と同様な措置を講ずる必要がある。

ここで、渓流等の範囲とは、渓床勾配10度以上の勾配を呈し、0次谷を含む一連の谷地形であり、その底部の中心線からの距離が25メートル以内の範囲を基本とする。なお、自治体は地形・地質条件に応じて渓流等の範囲を拡大・縮小することが可能である。また、自治体は開発事業者等に対し、範囲設定の考え方を明確にする必要がある。

1）盛土高

盛土の高さは15メートル以下を基本とし、「V･3 盛土のり面の検討」に示す安定計算等の措置を行う。ただし、盛土の高さが15メートルを超える場合は、次のとおりとする。

①より詳細な地質調査、盛土材料調査、土質試験等を行った上で二次元の安定計算を実施し、基礎地盤を含む盛土の安定性を確保しなければならない。

②間げき水圧を考慮した安定計算を標準とする。（「V･3･2 盛土のり面の安定性の検討」を参照）

③状化判定等を実施する。（「V･3･2 盛土のり面の安定性の検討」を参照）

④大規模な盛土は、二次元の安定計算に加え、三次元の変形解析や浸透流解析等（以下「三次元解析」という。）により多角的に検証を行うことが望ましい。ただし、三次元解析を行う場合には、より綿密な調査によって解析条件を適切に設定しなければその精度が担保されないこと、結果の評価には高度な技術的判断を要することに留意する必要があることや、綿密な調査の結果等から二次元の変形解析や浸透流解析等（以下「二次元解析」という。）での評価が適当な場合には、二次元解析を適用する。

2）のり面処理

①のり面の下部については、湧水等を確認するとともに、その影響を十分に検討し、必要に応じて、擁壁等の構造物を検討するものとする。

②のり面は、必ず植生等によって処理するものとし、裸地で残してはならない。

③のり面の末端が流水に接触する場合には、のり面は、盛土の高さにかかわらず、豪雨時に想定される水位に対し十分安全を確保できる高さまで構造物で処理しなければならない。

3）排水施設

盛土を行う土地に流入する渓流等の流水は、盛土内に浸透しないように、原則として開水路によって処理し、地山からの湧水のみ暗渠排水工にて処理するものとする。また、渓流を

埋め立てる場合には、本川、支川をとわず在来の渓床に必ず暗渠排水工を設ければならない。

4）工事中及び工事完了後の防災

工事中の土砂の流出や河川汚濁を防止するため、防災ダムや沈泥池等を設ける必要がある。また、工事完了後の土砂の流出を防止するため沈砂池を設けなければならない。防災ダムは、工事中に土砂の流出がない場合には、工事完了後、沈砂池として利用できる。

V･6 盛土の施工上の留意事項

盛土の施工に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

1）原地盤の処理

盛土の基礎となる原地盤の状態は、現場によって様々であるので、現地踏査、土質調査等によって原地盤の適切な把握を行うことが必要である。

調査の結果、軟弱地盤として対策工が必要な場合は、「X 軟弱地盤対策」により適切に処理するものとする。山地・森林における複雑性・脆弱性が懸念される地盤の場合には、脆弱な地盤を排除する等、適切に基盤面を処理するものとする。また、渓流等の湧水や地下水が懸念される地盤の場合には、「V･5 渓流等における盛土の基本的な考え方」により適切に処理するものとする。普通地盤の場合には盛土完成後の有害な沈下を防ぎ、盛土と基礎地盤のなじみをよくしたり、初期の盛土作業を円滑にしたりするために次のような原地盤の処理を行うものとする。

①伐開除根を行う。

②暗渠排水工及び基盤排水層を単独又はあわせて設置し排水を図る。

③極端な凹凸及び段差はできるだけ平坦にかき均す。

なお、既設の盛土に新しく腹付けして盛土を行う場合にも同様な配慮が必要であるほか、既設の盛土の安定に関しても十分な注意を払うことが必要である。

2）傾斜地盤上の盛土

盛土基礎地盤の表土は十分に除去するとともに、勾配が 15 度（約１：4.0）程度以上の傾斜地盤上に盛土を行う場合には、盛土の滑動及び沈下が生じないように、原則として段切りを行うことが必要である。

また、谷地形等で地下水位が高くなる箇所における傾斜地盤上の盛土では、勾配にかかわらず段切りを行うことが望ましい。

3）盛土材料

盛土材料の搬入に当たっては、土質、含水比等の盛土材料の性質が計画と逸脱していないこと等、盛土材料として適切か確認する必要がある。また、切土からの流用土又は付近の土取場からの採取土を使用する場合には、これらの現地発生材の性質を十分把握するとともに、次のような点を踏まえて適切な対策を行い、品質の良い盛土を築造する。

①岩塊、玉石等を多量に含む材料は、盛土下部に用いる等、使用する場所に注意する。

②頁岩、泥岩等のスレーキングしやすい材料は用いないことを原則とするが、やむを得ず使用する場合は、その影響及び対策を十分検討する。

③吸水性、圧縮性が高い腐植土等の材料を含まないようにする。

④高含水比粘性土については、５）に述べる含水量調節及び安定処理により入念に施工する。

⑤比較的細砂で粒径のそろった砂は、地下水が存在する場合に液状化するおそれがあるので、十分な注意が必要である。

なお、廃棄物の処理及び清掃に関する法律等の他法令の規制に照らして盛土材料としての使用が適当ではない物質を含まないようにしなければばらない。

4）敷均し

盛土の施工に当たっては、１回の敷均し厚さ（まき出し厚さ）をおおむね 0.30 メートル以下に設定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷均す。

5）含水量調節及び安定処理

盛土の締固めは、盛土材料の最適含水比付近で施工することが望ましいので、実際の含水

比がこれと著しく異なる場合には、バッ気又は散水を行って、その含水量を調節する。
また、盛土材料の品質によっては、盛土の締固めに先立ち、化学的な安定処理等を行う。

6）締固め

盛土の締固めに当たっては、所定の品質の盛土を仕上げるため、盛土材料、工法等に応じた適切な締固めを行う。

特に盛土と切土の接合部は、地盤支持力が不連続になったり、盛土部に湧水、浸透水等が集まり盛土が軟化して完成後仕上げ面に段違いを生じたり、地震時には滑り面になったりするおそれもあることから、十分な締固めを行う必要がある。

7）防災小堤

盛土施工中の造成面ののり肩には、造成面からのり面への地表水の流下を防止するため、必要に応じて、防災小堤を設置する。

V･7 盛土の維持管理

土地の所有者、管理者又は占有者は、盛土に伴う災害が生じないよう適切な維持管理により、土地の保全に努める必要がある。維持管理に当たっては、盛土の変状や湧水等の発生状況について定期的に確認することが望ましい。また、必要に応じて地下水観測や排水施設の機能回復等の措置を行うことが有効である。これらのことから、工事主又は工事施行者は、維持管理方法について施工段階から考えることが重要である。

なお、災害の防止のため必要があると認める場合においては、都道府県知事はその土地の所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対し、盛土規制法に基づき、災害の防止のため必要な措置をとることを勧告できる。

【参考】砂防指定地及び地すべり防止区域内における宅地造成等の大規模開発審査基準（案）

のり面処理

(1) 法面の下部については、湧水等を確認するとともに、その影響を十分に検討し、必要に応じて、擁壁工等の構造物を検討するものとする。

第５　がけ

令第 28 条第 6 号　開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付けその他の措置が講ぜられていること。

本号は、開発行為によって生じたがけ面の保護に関する規定である。具体的な保護の方法については、規則第 23 条で規定している。

※　「がけ」の定義：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（都市計画法施行規則第 16 条第 4 項の表の「造成計画平面図」の項）。

【参考】宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第１条第１項　この政令において、「がけ」とは地表面が水平面に対し 30 度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「がけ面」とはその地表面をいう。

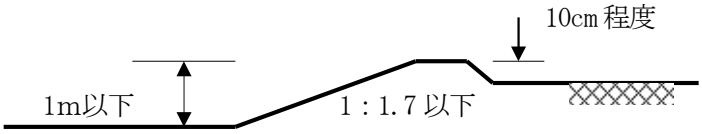
(注) 宅地区画を土羽仕上げとする場合

宅地区画の造成を「土羽仕上げ」とする場合は、次に拠ることが望ましい。

① 宅盤の高低差は 1.0m以下であること。道路に面した宅盤は、家屋の位置、駐車場の出入口が確定していないので土羽で残すことはやむを得ないが、宅地間の境界部分を土羽で残すことは将来に禍根を残すので、できるだけ擁壁等を設置すること。

② のり面には、種子吹付等により植生を図ること。

③　宅地の周囲には畦畔等を設けて宅地内の雨水がのり面を流れないようにすること。



1　擁壁を要するがけ・要しないがけ

規則第 23 条第 1 項　切土をした土地の部分に生ずる高さが 2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1m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 2m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。

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

土　　質	軟岩（風化の著しいものを除く。）	風化の著しい岩	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
擁壁を要しない勾配の上限	60 度	40 度	35 度
擁壁を要する勾配の下限	80 度	50 度	45 度

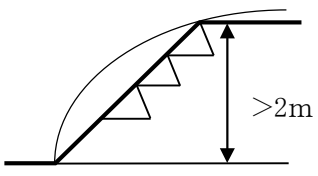
(2)　土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離 5m以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

本項は、切土又は盛土に係る一定の高さを超えるがけについては、擁壁でおおうべきことを規定している。

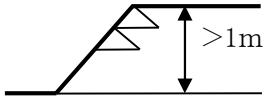
ただし書は、切土の場合における緩和規定で、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分の土質に応じ擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第 1 項第 1 号及び第 2 号に規定されている。

(1)　擁壁を要するがけ

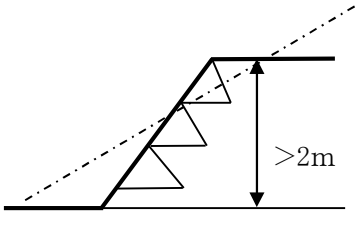
切土



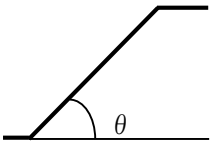
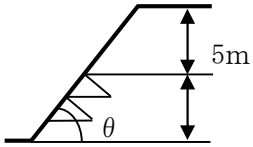
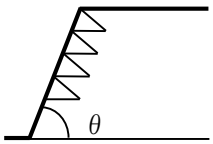
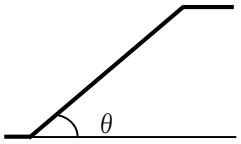
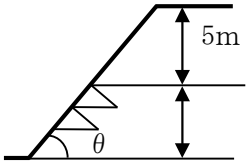
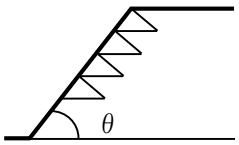
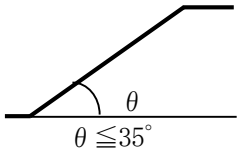
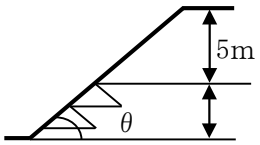
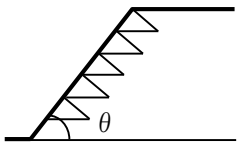
盛土



切土・盛土



(2)　(1)のうち、擁壁を要しないこととされている「切土」のがけ

区分 / 土質	擁　壁　不　要	がけの上端から垂直距離5mまでは擁壁不要	擁 壁 が 必 要
軟岩（風化の著しいものを除く。）	がけ面の角度が60度以下のもの  θ ≦60°	がけ面の角度が60度を超え80度以下のもの  60° ＜ θ ≦80°	がけ面の角度が80度を超えるもの  θ ＞80°
風化の著しい岩	がけ面の角度が40度以下のもの  θ ≦40°	がけ面の角度が40度を越え50度以下のもの  40° ＜ θ ≦50°	がけ面の角度が50度を超えるもの  θ ＞50°
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	がけ面の角度が35度以下のもの  θ ≦35°	がけ面の角度が35度を超え45度以下のもの  35° ＜ θ ≦45°	がけ面の角度が45度を超えるもの  θ ＞45°

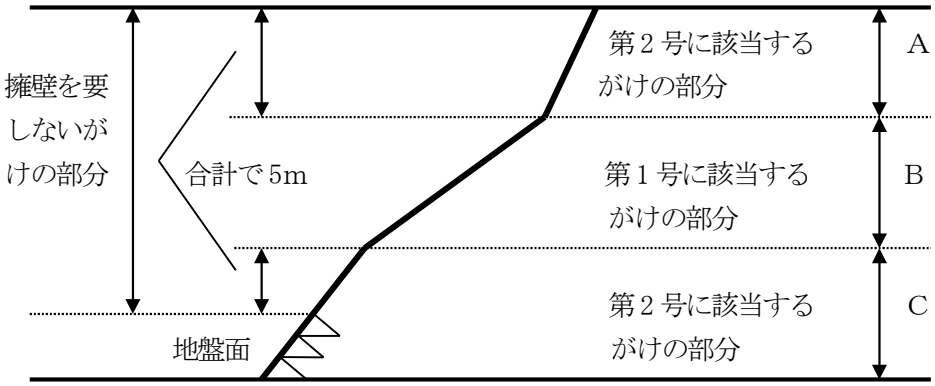
（留意点）この表に掲げる土質に該当しない土質、即ち、岩屑、腐植土（黒土）埋土その他の軟土及び「砂利、真砂土……その他これらに類するもの」に該当しない土質のがけ又はがけの部分は、切土であっても、擁壁を要しないこととされている「切土」のがけに該当しない（「宅地造成等規制法の解説」施行令第５条第１項解説より）。

【参考】土質の説明

土質区分	摘　　要
軟岩	岩石を硬度によって、硬岩と軟岩に分類した場合の軟岩であって、通常堆積岩（水成岩）、変成岩の大部分がこれに該当する。この軟岩には「風化の著しいものを除く。」との条件が付けられているが、実際上、風化が著しいか著しくないかを判定することは困難であるが、軟岩には節理のあるものとか、水に溶け易いとかによって風化し易い性質のものと風化し難いものとがある。風化し易い性質の軟岩は露出していると風化が進行していく。実際の判定にあたってはこのことも考慮に入れなくてはならない。従って、この軟岩（風化の著しいものを除く。）は、一般的には頁岩（泥岩又は土丹岩と呼ばれるもの）、凝灰岩（大谷石等）がこれに当るものと考えられる。
風化の著しい岩	一般的に砂岩、石灰岩等の軟岩及び地表に露出した花崗岩等の硬岩がこれにあたる。花崗岩の場合には一部は風化して砂になってしまっているが大部分が岩であるような状態のものも含む。ただし、花崗岩等の場合には軟岩ほどには風化の進行が著しくないので、現に風化しているかが判定の際の大きな要素となる。

砂利、硬質粘土	主として洪積層以前の地層の砂利（礫）を指すものである。
真砂土	花崗岩が風化して砂になったもので、全部砂になってしまったもののほか、大部分が砂になって一部岩が残るような状態のものを含む。
関東ローム	関東地方に広く分布している赤土層で、関東周辺の火山から降ってきた火山灰が地表に積もって風化したもの。
その他これらに類するもの	切土した場合がけ面の崩壊に対する安全性が砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土と同程度であること。即ち、土の粘着力及び内部摩擦角がこれらと同等程度のものをいう。

(3)　規則第 23 条第 1 項第 2 号の「この場合において……」以下のみなし規定の意義



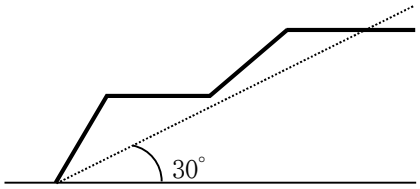
上記の図で、第 2 号に該当するA及びCのがけは、第 1 号に該当するBのがけで分離されているが、第 2 号の適用に当っては、A及びCのがけは連続するものとみなされるため、その上端から 5m以内の部分には、擁壁は要しないこととなる。

(4)　一体のがけとみなすもの・みなさないもの

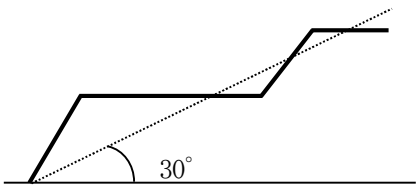
> **規則第 23 条第 2 項**　前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

がけは、その途中に、小段、道路、建築敷地等を含んで上下に分割されている場合が多く見られる。本項は、この場合における規則第 23 条第 1 項の適用（がけの範囲の取扱い）に関する規定である。

一体のがけとみなされる場合



一体のがけとみなされない場合



２　適用除外

規則第 23 条第 3 項　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。

本項は、擁壁の設置についての第 1 項の規定の適用除外事由を規定している。

「災害の防止上支障がないと認められる土地」とは、地盤自体が安定していることはもとより、未利用地等で周囲に対する影響が少ない所といった立地条件、土地利用状況等を考慮して判断される。

「擁壁の設置に代えて講ぜられる他の措置」には、石積工、板柵工、筋工及び鋼矢板・コンクリート矢板工等が考えられる。

３　がけのがけ面保護

規則第 23 条第 4 項　開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

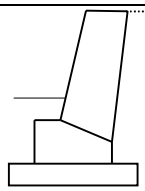
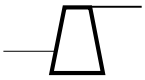
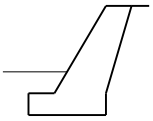
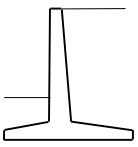
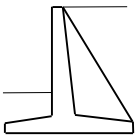
本項は、擁壁の設置義務のないがけのがけ面についても、風化、地表水による侵食から保護するための保護工を行わなければならない旨を規定している。本項に規定されている保護工以外のものとしては、芝以外の植物による緑化工、編棚工、コンクリートブロック張り工、のり枠工等が考えられる。

第６　擁壁

１　擁壁の形式

擁壁のタイプ選定に当たっては、開発区域の関係法令による指定の状況、設置箇所の地形、地質、土質、地下水等の自然条件、施工条件、周辺の状況及び擁壁の高さ等を十分に調査し、高さに応じた適切な材料及び形状のものを選定する。

各種擁壁の概要

種　　類	形　状	特　　徴	経　　済
ブロック積擁壁		・背面の地山が締まっている、背面が良好等土圧の小さい場合に適用 ・設計法が確立されておらず、経験的に断面が決定される。 ・圧密沈下のある地盤には不適	・他の形式に比較して経済的
重力式擁壁		・基礎地盤の良い場合 ・くい基礎となる場合は不適	・高さが 4m以上の場合は不経済
もたれ式擁壁		・基礎地盤の堅固な場合 ・山岳道路の拡幅等に有利 ・主として切土部に用いられる。	・比較的経済的
片持ばり式擁壁 (逆Ｔ型、Ｌ型)		・普通の基礎地盤以上が望ましい。 ・Ｌ型は壁面に土地境界が近接して、つま先版が設置できない場合に用いられる。	・比較的経済的 ・高さが 5～7mの場合が最も経済的
控え壁式		・基礎地盤の良くない場合に有利 ・壁高 7m以上の場合によく用いられる。	・壁高が高い場合は経済的

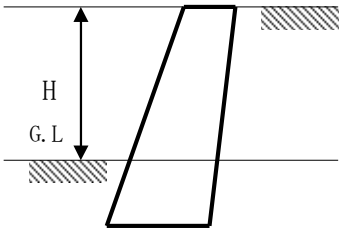
【参考】高さが 2mを超える擁壁に対する「工作物の確認」

建築基準法第 88 条第１項　煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で政令で指定するもの（建築基準法施行令第 138 条第１項第５号で高さが２ｍを超える擁壁を指定）（中略）については、第６条（建築物の建築等に関する申請及び確認）（中略）の規定を準用する。

建築基準法第 88 条第４項　第１項中第６条から第７条の５まで、第 18 条（第１項及び第 25 項を除く。）及び次条に係る部分は、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)第 12 条第１項、第 16 条第１項、第 30 条第１項若しくは第 35 条第１項、都市計画法第 29 条第１項若しくは第２項若しくは第 35 条の２第１項本文、特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 57 条第１項若しくは第 62 条第１項又は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 73 条第１項若しくは第 78 条第１項の規定による許可を受けなければならない場合の擁壁については、適用しない。

【参考】擁壁の高さ等

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第１条第４項　擁壁の前面の上端と下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。以下この項において同じ。）とを含む面の水平面に対する角度を擁壁の勾配とし、その上端と下端との垂直距離を擁壁の高さとする。



H：擁壁の高さ（地盤面下の部分は高さに算入しない。）

【参考】静岡県建築基準条例（がけ付近の建築物）

第 10 条　がけの高さ（がけの下端を通る 30 度の勾配の斜線をこえる部分について、がけの下端からその最高部までの高さをいう。以下同じ。）が 2mをこえるがけの下端からの水平距離ががけの高さの 2 倍以内の位置に建築物を建築する場合は、がけの形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて安全な擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

1　堅固な地盤を斜面とするがけ又は特殊な構造方法若しくは工法によって保護されたがけで、安全上支障がないと認められる場合

2　がけ下に建築物を建築する場合において、その主要構造物を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とした建築物で、がけ崩れ等に対して安全であると認められる場合

（抜粋）

【解説】がけ崩れ又は土砂の流出等から人命、財産を守るため、がけに近接する危険な敷地に建築物を建築する場合には、がけの形状、土質等に応じて安全な擁壁を設置することを義務付けたものであり、がけの安全対策を計画する場合に重要なことは、その土の性質や、地層の勾配、出水、植生の状況等を十分に把握することである。

対象となるがけは水平面からの勾配が 30 度を超え、かつ、高さが 2mを超えるものであり、規制の対象範囲は（図－５）のがけの法面下端から、がけの高さの 2 倍以内の範囲としている。

擁壁を設置する場合には法第 88 条及び建築基準法施行令第 142 条の規定が適用され、「安全な擁壁」かどうかの具体的判断基準としては、宅地造成等規制法施行令の技術的基準及び宅地防災マニュアル等が参考になる。

なお、宅地造成等規制法施行令第 14 条の認定がされているものは、上記基準を満足している。

ただし書は、がけ自体が安全な場合であり、第 2 号はがけ崩れに対して安全な措置を講じた場合の緩和である。

具体例として次のようなものが考えられる。

第 1 号について

ア　「堅固な地盤」とは

a　自然がけで、がけの調査の結果、宅地造成等規制法施行令第６条第 1 項第 1 号イ又はロに該当し、かつ、湧水、浮き石等が認められず風化のおそれがないことを確認したもの

b　切土により生じたがけで、がけの調査の結果、宅地造成等規制法施行令第６条第 1 項第 1 号イ又はロに該当し、かつ、宅造法施行令第 12 条の規定による石張り、芝張り、モルタルの吹付け等の保護をしたもの

c　土質試験等に基づき地盤の安定計算等により、がけの安全を確認したもの

イ　「特殊な構造方法若しくは工法で保護されたがけ」とは

a　がけ面が擁壁以外の特殊な工法の、急傾斜地崩壊防止施設等を受けたもので保護され、技術的に安全性が確認できるもの

b　がけ上又はのり面に建築する場合で建築物の構造等ががけ面に影響を及ぼさないよう設計されているもの。例えば、建築物の基礎が深く定着され、建築物の荷重等ががけに影響を及ぼさない場合、又はがけ崩れの影響を受けないように設計されているもの等

第2号について

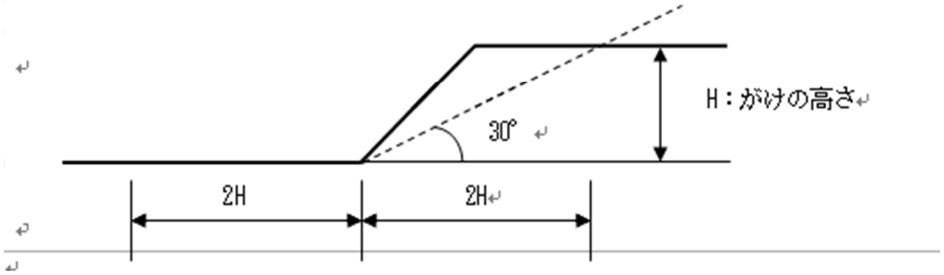
ウ　「がけ崩れに対して安全」とは、

a　がけ下に建築する場合で、建築物の基礎及び主体構造部の全部又は一部を鉄筋コンクリート造等とした建築物で、がけ崩れの被害を受けるおそれのある部分に開口部がないなど、がけが崩れた場合であっても崩壊せず安全であると認められるもの。

b　昭和57年10月26日付都市住宅部建築課長通知「災害危険区域内における建築制限解除基準の運用について」の基準に該当するもの。

(図-５　がけの高さ等)

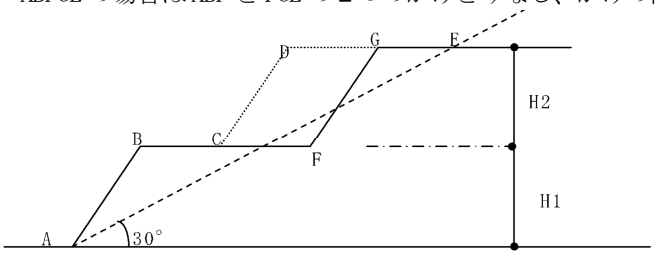
（１）下図の２Ｈの範囲内の建築物を建築する場合には、擁壁の設置が義務付けられる。



（２）がけの下端（C、F）がAE線の内外によってがけの高さを算定する。

ABCDEの場合は一体のがけとみなし、がけの高さＨは、Ｈ１＋Ｈ２

ABFGEの場合はABFとFGEの２つのがけとみなし、がけの高さＨは、それぞれＨ１、Ｈ２とみる。



２　設計方針

規則第27条は、令第29条の規定に基づき、規則第23条第1項の規定により設置される擁壁の構造及び能力に関しての技術的細目を定めている。

(1)　構造計算及び実験の原則

規則第27条第1項　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。

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

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

ロ　土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ　土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ　土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

本号は、擁壁の安全を害する破壊、転倒、すべり及び沈下が生じないことを構造計算及び実験等によって確かめることを義務づけている。その詳細については、宅地造成及び特定盛土等規制法等を参考とすること。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令
（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）
第９条第２項　前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。
1　土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。
2　土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの 2／3 以下であることを確かめること。
3　土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の 2／3 以下であることを確かめること。
4　土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を越えないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によって基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

(2)　計算方法

一般的な計算方法は下記のとおり。

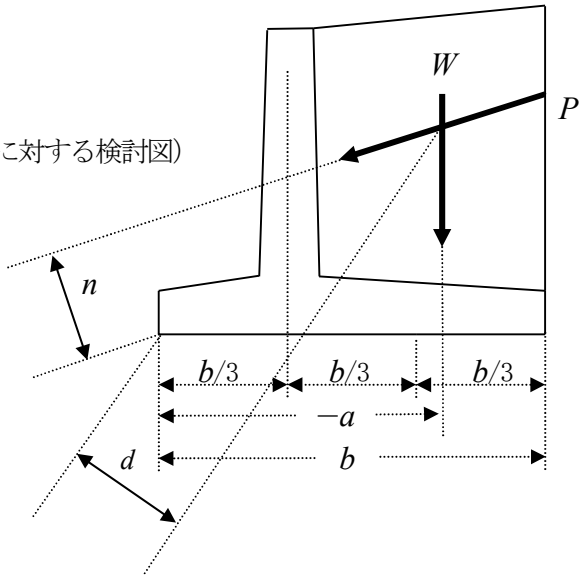
ア　転倒に対する安定性

転倒に対する安全率 Fs は、次式を満足しなければならない。

$$Fs=\frac{Mr}{Mo}\geqq 1.5 \qquad Fs：安全率$$

Mr：転倒に抵抗しようとするモーメント（$Mr=W\times a$）
Mo：転倒させようとするモーメント（$Mo=P\times n$）

（擁壁の転倒に対する検討図）



なお、設計においては、Fs の値の規定とともに、合力の作用位置又は偏心距離 e は次式を満足すること。

$$\frac{b}{3}\leqq d\leqq\frac{2b}{3} \quad 又は \quad |e|\leqq\frac{b}{6}$$

d：底版の前端から作用線が底版を切る点（合力の作用点あ）までの距離

e：偏心距離

b：底版幅

イ　滑動に対する安定性

滑動に対する安全率Fsは、次式を満足しなければならない。

$$Fs=\frac{RH}{PH}\geqq 1.5$$

Fs：安全率

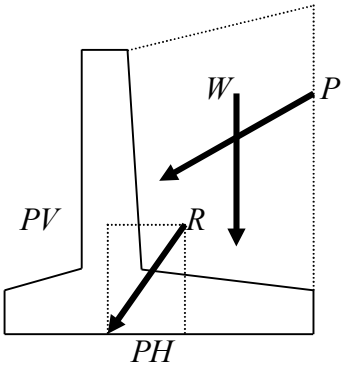
RH：滑動に対する抵抗力

PH：水平力

ただし、$RH=\mu\cdot PV$

μ：摩擦係数

PV＝鉛直力（自重＋土圧の鉛直成分）



擁壁の滑動に対する検討図

粘着力については、その長期変動を含めた適正な値の評価が困難であることから、原則としてC（粘着力）＝0t／㎡と考え、μ（摩擦係数）にその影響を含めたものとして取り扱うこと。

ウ　基礎地盤の支持力に対する安定性

地盤に生ずる応力度q_1、q_2が、その地盤の許容応力度qaを超えてはならない。

qa ≧ q_1 又は q_2

$$q_1、\ q_2=\frac{PV}{b}\left(1\pm\frac{6e}{b}\right)$$

$$e=\frac{b}{2}-\frac{M}{PV}$$

PV：鉛直力

qa　：地盤の許容応力度

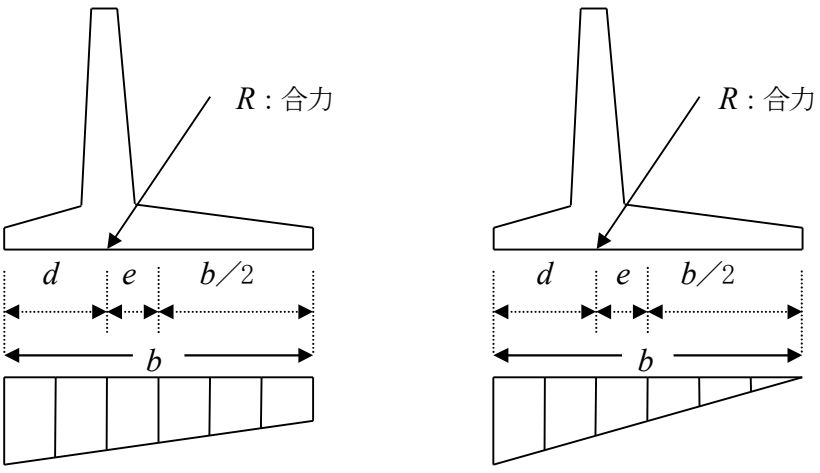
q_1：擁壁の底面前部で生じる応力度

q_2：擁壁の底面後部で生じる応力度

e：偏心距離

b：底幅

M：回転モーメント



（$e\leqq b/6$ の場合）　（$e>b/6$ の場合）

擁壁底面の地盤反力

【参考】盛土等防災マニュアル Ⅷ. 3．2．2 鉄筋コンクリート造等擁壁に作用する土圧等の考え方

1） 擁壁に作用する土圧は、擁壁背面の地盤の状況にあわせて算出するものとし、次の各事項に留意する。
① 盛土部に設置される擁壁は、裏込め地盤が均一であるとして土圧を算定することができる。
② 切土部に設置される擁壁は、切土面の位置及び勾配、のり面の粗度、湧水及び地下水の状況等に応じて、適切な土圧の算定方法を検討しなければならない。
③ 地震時土圧を試行くさび法によって算定する場合は、土くさびに水平方向の地震時慣性力を作用させる方法を用い、土圧公式を用いる場合においては、岡部・物部式によることを標準とする。
2） 擁壁背面の地盤面上にある建築物、工作物、積雪等の積載荷重は、擁壁設置箇所の実状に応じて適切に設定するものとする。
3） 設計に用いる地震時荷重は、1)③で述べた地震時土圧による荷重、又は擁壁の自重に起因する地震時慣性力に常時の土圧を加えた荷重のうち大きい方とする。

【参考】「新道路土工指針による擁壁の設計法と計算例（理工図書）

従来、擁壁の設計に用いる土圧の算定には、壁面の形状・背面盛土の形状、擁壁の高さ等の設計条件に応じて、半経験的なテルツァギーの土圧図表、土くさびの極限平衡条件から離れたクーロンの式及び試行くさび法、クーロンの式を拡張して地震時の慣性力を考慮した物部・岡部の式が用いられてきた。しかしながら、新しい道路土工指針では、あらゆる条件への適用が可能な試行くさび法を用いることとしている。ただし、擁壁の背面盛土勾配が一様で、裏込め土の粘着力を無視できる場合には、試行くさび法と全く同じ原理に基づいているクーロンの式、あるいは、物部・岡部式を用いることができる。

土圧算定法	考　え　方	特　　徴
テルツァギーの土圧図表	実験結果をもとに作成された経験的土圧図表	・土質種別ごとに土圧図表が作成されており、土圧の算定が容易 ・地震時に適用できない。 ・擁壁背面の傾き、壁面摩擦角が考慮されていない。 ・盛土形状が複雑な場合には適用できない。 ・半経験土圧であり、高さが6m以上の擁壁に適用するのは問題である。
クーロンの式	背面盛土中に土くさびを考え、くさびに作用する力のつり合い条件から極値土圧を求める理論式	・裏込め土の内部摩擦角、壁面摩擦角、壁背面の傾きを考慮して土圧を算定できる。 ・背面盛土形状が複雑な場合には適用できない。
試行くさび法	原理はクーロン式と全く同じ。すべり面を種々変化させて、試行的に極値土圧を求める方法	・クーロン式と同じであるが、盛土形状が複雑な場合、地震時にも適用できる。 ・主働すべり面を試行的に求めなければならず、手計算では時間を要する。
物部・岡部法	クーロン式を拡張した地震時土圧公式	・クーロン式と同じであるが、地震による慣性力の影響が加味されている。 ・背面盛土形状が複雑な場合は適用できない。
ランキン式	塑性理論に基づいて得られた理論式	・裏込め土の内部摩擦角が考慮されている。 ・背面盛土勾配、地震時の慣性力も考慮できる。 ・壁面摩擦角、壁背面の傾きが考慮できない。 ・盛土形状が複雑な場合は適用できない。

(3) 擁壁の種類別添付資料

ア 任意設置擁壁で2m以下のものは、原則として安定計算は不要であるが、宅地分譲等で

重要構造物とみなされる場合はこの限りでない。

イ　既存資料による標準図等の使用が可能なものについては安定計算は不要とするが、設計条件が現地と異なる場合はこの限りでない。

ウ　当初予定したプレキャスト製品を他社製に、また、現場打ちとする場合は、設計変更の対象となるので、許可権者と事前に協議すること（許可条件に明示することが望ましい）。

種類別添付資料　　○：要添付　　△：必要に応じて添付

擁　壁　の　種　類		安　定 計算書	構造図	カタログ	宅　造 認定書
現場打擁壁	国土交通省制定の土木構造物標準設計による擁壁	△	○		
	上記で地震時の安全性を確認するとき	○	○		
	上記以外の擁壁	○	○		
プレキャスト擁壁	宅造認定のプレキャスト擁壁		○	△	○
	宅造認定のプレキャスト擁壁で認定以外の条件で使用	○	○	△	
	宅造認定以外のプレキャスト擁壁	○	○	△	
ブロック積	宅造法施行令第８条に規定するブロック積		○		
	宅造認定のブロック積		○	△	○
	宅造認定のブロック積で認定以外の条件で使用	○	○	△	
	宅造認定以外のブロック積	○	○	△	

【参考】大臣認定擁壁（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令）

> **第17条**（特殊の材料又は構法による擁壁）　構造材料又は構造方法が第８条第１項第２号及び第９条から第12条までの規定によらない擁壁で、国土交通大臣がこれらの規定による擁壁と同等以上の効力があると認めるものについては、これらの規定は適用しない。

(4)　地震時の検討

高さが５m以上の擁壁及び重要度の高い擁壁については、地震時における安全性を確認すること。なお、耐震設計の考え方は原則として「盛土等防災マニュアル」に拠るものとし、標準設計水平震度は、中規模地震動で0.2、大規模地震動で0.25とする。

重要度の高い擁壁とは、一般的に以下による。

・鉄道や道路に面して設けられる場合
・家屋に接するか、近い将来接する可能性のある場合
・万一の場合に地域の状況から復旧面で困難が伴うと考えられる場合

【参考】盛土等防災マニュアル　Ⅳ.　耐震対策

Ⅳ. 1 耐震対策の基本目標

開発事業において造成される土地、地盤、土木構造物等（以下「造成宅地及び農地等」という。）の耐震対策においては、造成宅地及び農地等又は当該造成宅地及び農地等を敷地とする建築物等の供用期間中に１～２度程度発生する確率を持つ一般的な地震（中地震）の地震動に際しては、造成宅地及び農地等の機能に重大な支障が生じず、また、発生確率は低いが直下型又は海溝型巨大地震に起因するさらに高レベルの地震（以下「大地震」という。）の地震動に際しては、人命及び造成宅地及び農地等の存続に重大な影響を与えないことを耐震対策の基本的な目標とする。

Ⅳ. 2 耐震対策検討の基本的な考え方

開発事業の実施に当たっては、開発事業における土地利用計画、周辺の土地利用状況、当該地方公共団体が定める地域防災計画等を勘案するとともに、原地盤、盛土材等に関する調査結果に基づき、耐震対策の必要性、必要な範囲、耐震対策の目標等を具体的に検討することが必要である。

また、耐震対策の検討は、開発事業等の基本計画作成の段階から、調査、設計及び施工の各段階に応じて適切に行うことが大切である。

Ⅳ. 3 耐震設計の基本的な考え方

開発事業において耐震対策の必要な施設については、当該施設の要求性能等に応じて、適切な耐震設計を行わなければならない。

盛土のり面、盛土全体、擁壁及び崖面崩壊施設の安定性に関する検討においては震度法により、地盤の液状化判定に関する検討においては簡易法により、それぞれ設計を行うことを標準とし、必要に応じて動的解析法による耐震設計を行う。

３　設計条件

設計にあたって用いる鉄筋・コンクリート等の許容応力度及び各種の土質係数等は、宅地造成及び特定盛土等規制法、建築基準法及び道路土工指針等に拠ること。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）

第９条第３項　前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

１　土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第２の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。

別表第２（第９条関係）

土　　質	単位体積重量（１㎥につき）	土圧係数
砂利又は砂	1.8t	0.35
砂質土	1.7t	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	1.6t	0.50

２　鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 90 条（表１を除く。）、第 91 条、第 93 条及び第 94 条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値

３　擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第３の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

別表第３（第９条関係）

土　　質	摩擦係数
岩、岩屑（せつ）、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも15㎝までの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。）	0.3

(1)　擁壁部材（鋼材・コンクリート）の許容応力度

ア　鋼材・コンクリートの許容応力度について、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第９条第３項第２号においては、建築基準法施行令第90条（表１を除く。）及び第91条中、長期に生ずる力に対する許容応力度に関する部分の例によることと定められている。

建築基準法施行令

（鋼材等）

第90条　鋼材等の許容応力度は、次の表１又は表２の数値によらなければならない。

表１（略）

表２

許容応力度／種類		長期に生ずる力に対する許容応力度（単位　N/㎟）			短期に生ずる力に対する許容応力度（単位　N/㎟）		
		圧縮	引張り		圧縮	引張り	
			せん断補強以外に用いる場合	せん断補強に用いる場合		せん断補強以外に用いる場合	せん断補強に用いる場合
丸鋼		F/1.5（当該数値が155を超える場合には、155）	F/1.5（当該数値が155を超える場合には、155）	F/1.5（当該数値が195を超える場合には、195）	F	F	F（当該数値が295を超える場合には、295）
異形鉄筋	径28㎜以下のもの	F/1.5（当該数値が215を超える場合には、215）	F/1.5（当該数値が215を超える場合には、215）	F/1.5（当該数値が195を超える場合には、195）	F	F	F（当該数値が390を超える場合には390）
	径28㎜を超えるもの	F/1.5（当該数値が195を超える場合には、195）	F/1.5（当該数値が195を超える場合には、195）	F/1.5（当該数値が195を超える場合には、195）	F	F	F（当該数値が390を超える場合には390）
鉄線の径が4㎜以上の溶接金網		－	F/1.5	F/1.5	－	F（ただし、床版に用いる場合に限る。）	F
この表において、Fは、鋼材等の種類及び品質に応じて国土交通大臣が定める基準強度（単位　N/㎟）を表すものとする。……基準強度：平成12年建設省告示第2464号）							

（コンクリート）

第91条　コンクリートの許容応力度は、次の表の数値によらなければならない。ただし、異形鉄筋を用いた付着について、国土交通大臣が異形鉄筋の種類及び品質に応じて別に数値を定めた場合は、当該数値によることができる。

（国土交通大臣の定め：平成12年建設省告示第1450号）

長期に生ずる力に対する許容応力度（単位　N/㎟）				短期に生ずる力に対する許容応力度（単位　N/㎟）			
圧縮	引張り	せん断	付　着	圧縮	引張り	せん断	付　着
F/3	F/30（Fが21を超えるコンクリートについて、国土交通大臣がこれと異なる数値を定めた場合は、その定めた数値）		0.7（軽量骨材を使用するものにあっては、0.6）	長期に生ずる力に対する圧縮、引張り、せん断又は付着の許容応力度のそれぞれの数値の2倍（Fが21を超えるコンクリートの引張り及びせん断について、国土交通大臣がこれと異なる数値を定めた場合は、その定めた数値）とする。			
この表において、Fは、設計基準強度（単位　N/㎟）を表すものとする。							

2　特定行政庁がその地方の気象、骨材の性状等に応じて規則で設計基準強度の上限の数値を定めた場合において、設計基準強度が、その数値を超えるときは、前項の表の適用に関しては、その数値を設計基準強度とする。

イ　「建設省制定　土木構造物標準設計」

単位体積重量及び許容応力度

種　　別		単位体積重　量 (kN/m³)	許容曲げ引張応力度 (N/mm²)	許容圧縮応力度 (N/mm²)	許容せん断応力度 (N/mm²)	設計基準強　度 (N/mm²)
コンクリート	無　筋	23	0.225	4.5	0.33	18
	鉄　筋	24.5	－	8	0.39	24
鉄筋（SD345）	常　時	－	160	－	－	－
	地震時	－	200	－	－	－

ウ　道路土工指針

コンクリートの許容応力度（N／mm²）

応力度の種類 ＼ ｺﾝｸﾘｰﾄの設計基準強度		21	24	27	30
許容付着応力度	異形棒鋼に対して	1.4	1.6	1.7	1.8
許容せん断応力度	コンクリートのみでせん断力を負担する場合	0.36	0.39	0.42	0.45
	斜引張鉄筋と協同して負担する場合	1.6	1.7	1.8	1.9

（注）許容付着応力度は、直径51 mm以下の鉄筋に対して適用する。

鉄筋の許容応力度（N／mm²）

応力度、部材の種類 ＼ 鉄筋の種類			SD295A SD295B	SD345
引張応力度	荷重の組合せに衝突荷重あるいは地震の影響を含まない場合	1)　一般の部材	180	180
		2)　水中又は地下水位以下に設ける部材	160	160
	3)　荷重の組合せに衝突荷重あるいは地震の影響を含む場合の許容応力度の基本値		180	200
	4)　鉄筋の重ね継手長あるいは定着長を算出する場合		180	200
5)　圧縮応力度			180	200

(2)　地盤の許容応力度

ア　地盤の許容応力度の求め方には、支持力理論によって求められる方法と、土質調査や原位置載荷試験を行って求める方法がある。宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第９条第３項第２号では、建築基準法施行令第93条及び第94条に基づいて定めた値を採用することとなっており、都市計画法の開発許可にあっても、地盤の許容応力度（又は許容支持応力度）は、地盤調査結果に基づいて算出するのが原則であるが、簡単な工事の場合は建築基準法施行令第93条の表に示す値を使用することができる。

建築基準法施行令

（地盤及び基礎ぐい）

第 93 条　地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力は、国土交通大臣が定める方法によって、地盤調査を行い、その結果に基づいて定めなければならない。ただし、次の表に掲げる地盤の許容応力度については、地盤の種類に応じて、それぞれ次の表の数値によることができる。

国土交通大臣の定め：平成 13 年国土交通省告示第 1113 号

地盤	長期に生ずる力に対する許容応力度（単位　kN／㎡）	短期に生ずる力に対する許容応力度（単位　kN／㎡）
岩盤	1,000	長期に生ずる力に対する許容応力度のそれぞれの数値の 2 倍とする。
固結した砂	500	
土丹盤	300	
密実な礫（れき）層	300	
密実な砂質地盤	200	
砂質地盤（地震時に液状化のおそれのないものに限る。）	50	
硬い粘土質地盤	100	
粘土質地盤	20	
硬いローム層	100	
ローム層	50	

【参考】

○　「道路土工指針」支持地盤の種類と許容支持力度（常時値）

支持地盤の種類		許　容 支持力度 qa(kN/㎡)	備　考	
			qu (kN/㎡)	N　値
岩　盤	亀裂の少ない均一な硬岩	1,000	10,000 以上	－
	亀裂の多い硬岩	600	10,000 以上	－
	軟岩・土丹	300	10,00 以上	－
礫　層	密なもの	600	－	－
	密でないもの	300	－	－
砂　質 地　盤	密なもの	300	－	30～50
	中位なもの	200	－	20～30
粘性土 地　盤	非常に堅いもの	200	200～400	15～30
	堅いもの	100	100～200	10～15

○　「道路土工指針」基礎底面と地盤との間の摩擦係数と付着力

せん断面の条件	支持地盤の 種　　類	摩擦係数 $\mu = \tan\phi_B$	付着力 C_B
岩又は礫とコンクリート	岩　盤 礫　層	0.7 0.6	考慮しない 考慮しない
土と基礎のコンクリートの間に割り栗石又は砕石を敷く場合	砂 質 土 粘 性 土	0.6 0.5	考慮しない 考慮しない

○　「建設省制定　土木構造物標準設計」　地盤の許容支持力度

形　　式	許容支持力度 qa（kN／㎡）	備　　考
もたれ式	300	－
小型重量式、重力式	200　　注）	－
逆Ｔ型、Ｌ型	300	地震時は 450 kN／㎡

注）擁壁高さが 2.5m以上で、かつ、支持地盤が中位な砂質地盤（N値 20～30）の場合には、擁壁高さの 0.2 倍以上の根入れ深さを確保することが望ましい。

(3)　摩擦係数

擁壁底版と基礎地盤との摩擦係数は、土質試験により実況が把握された場合には、$\mu = \tan\phi$（基礎地盤の内部摩擦角）とする。ただし、基礎地盤が土の場合、$\tan\phi$ の値が 0.6 を超えないものとする。

なお、土質試験がなされていない場合には、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第９条第３項第３号ただし書に規定する別表第３の数値を用いることができる。

4　石積工の構造

石積工の構造は、原則として宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 10 条の規定によるものとする。

ただし、道路、河川等の公共施設で周辺が将来とも宅地化することがないと認められる場合は、「ブロック積（石積）擁壁の構造基準（静岡県土木部・都市住宅部）」に準拠してもよい。

5　構造細目

規則第 27 条第 2 項　開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが 2m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。

本項は、高さ 2mを超える擁壁について建築基準法施行令の規定の準用を規定したものである。本項は、規則第 23 条第 1 項の規定に基づき設置されることとなる義務擁壁はもちろん、これによらないで設けられる任意擁壁を含め、高さ 2mを超える擁壁に適用となる。

建築基準法施行令

(擁壁)

第 142 条　第 138 条第 1 項に規定する工作物のうち同項第 5 号に掲げる擁壁（以下この条において単に「擁壁」という。）に関する法第 88 条第 1 項において読み替えて準用する法第 20 条の政令で定める技術的基準は、次に掲げる基準に適合する構造方法又はこれと同等以上に擁壁の破壊及び転倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いることとする。

1　鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐食しない材料を用いた構造とすること。

2　石造の擁壁にあっては、コンクリートを用いて裏込めし、石と石とを十分に結合すること。

3　擁壁の裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、かつ擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものを詰めること。

4　次項において準用する規定（第 7 章の 8（第 136 条の 6 を除く。）の規定を除く。）に適合する構造方法を用いること。

5　その用いる構造方法が、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって確かめられる安全性を有すること。

第2項　擁壁については、第36条の3、第37条、第38条、第39条第1項及び第2項、第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第73条第1項、第74条、第75条、第79条、第80条(第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第74条及び第75条の準用に関する部分に限る。)、第80条の2並びに第7章の8(第136条の6を除く。)の規定を準用する。

(注) 第138条第1項第5号　高さが2mを超える擁壁

第36条の3（構造設計の原則)、第37条（構造部材の耐久)、第38条（基礎)、第39条（屋根ふき材等、第51条（適用の範囲）第1項、第62条（構造耐力上主要な部分等のささえ)、第71条（「適用の範囲）第1項、第72条（コンクリートの材料)、第73条（鉄筋の継手及び定着）第1項、第74条（コンクリートの強度)、第75条（コンクリートの養生)、第79条（鉄筋のかぶり厚さ)、第80条（無筋コンクリート造に対する第4節及び第6節の規定の準用）（第51条第1項、第62条、第71条第1項、第72条、第74条及び第75条の準用に関する部分に限る。)、第80条の2（構造方法に関する補則)、第7章の8（工事現場の危害の防止)

(1)　配筋

ア　鉄筋の最大配置間隔は、主鉄筋で30㎝以下、配力鉄筋・用心鉄筋は40㎝以下とすること。

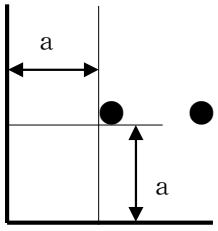
イ　鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、コンクリートから抜け出ないように定着しなければならない（建築基準法施行令第73条第1項)。

主筋の継手の重ね長さは、継手を構造部材における引張力の最も小さい部分に設ける場合にあっては、主筋の径（径の異なる主筋をつなぐ場合にあっては、細い主筋の径。以下この条において同じ。）の25倍以上とし、継手を引張力の最も小さい部分以外の部分に設ける場合にあっては、主筋の径の40倍以上としなければならない。

ウ　鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さ（建築基準法施行令第79条)

鉛直壁で4㎝以上、底版で6㎝以上とすること。

区　　分	かぶり厚さ
耐力壁以外の壁又は床	2㎝以上
耐力壁、柱又ははり	3㎝以上
直接土に接する壁、柱、床若しくははり又は布基礎の立上り部分	4㎝以上
基礎（布基礎の立上り部分を除く。）	6㎝以上（捨コンクリートの部分を除く。）



a ：かぶり厚さ

(2)　水抜き

規則第27条第1項第2号　擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあっては、この限りでない。

本号は、集中豪雨時における擁壁の倒壊が水圧の増大に起因することが多いことから、その防止のため、擁壁の背面土中に浸透した雨水、地下水等を有効に排出することができる水抜穴を設けるとともに、その機能が十分発揮されるよう透水層を設けることを規定している。水抜穴の入口には、透水層の砂利、砂等が水により流れ出さないよう適切な大きさの砕石、栗石等をおく必要がある。

【参考】宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

第12条　第８条第１項第１号の規定による擁壁には、その裏面の排水を良くするため、壁面の面積３㎡以内ごとに少なくとも１個の内径が7.5cm以上の陶管その他これに類する耐水性の材料を用いた水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利その他の資材を用いて透水層を設けなければならない。

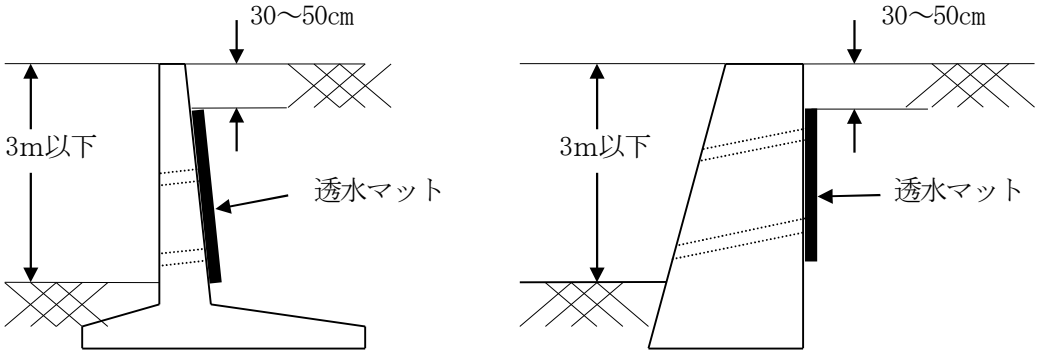
ア　擁壁には、その背面の排水をよくするため、擁壁の面積３㎡以内ごとに内径が7.5 cm以上の水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設けなければならない。

イ　水抜穴の配置は、平行配置を避け、千鳥配置を採用し、水抜穴は排水方向に適当な勾配をとること。

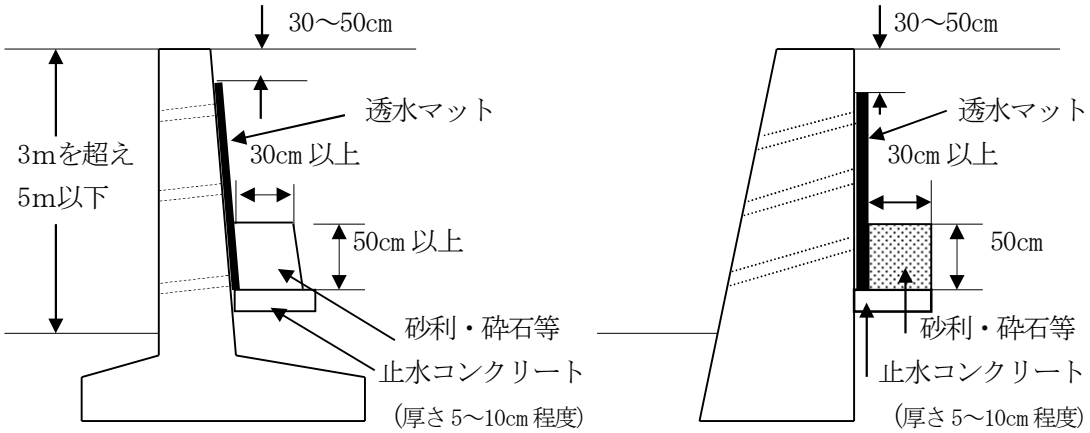
(3)　透水マット

透水マットは、高さが5m以下の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁に限り、透水層として使用できるものとする。ただし、高さが3mを超える擁壁に透水マットを用いる場合には、下部水抜穴の位置に、厚さ30cm以上、高さ50 cm以上の砂利又は砕石の透水層を擁壁の全長にわたって設置すること。

・擁壁の高さが3m以下の場合



・擁壁の高さが3mを超える場合



なお、詳細は「擁壁用透水マット技術マニュアル」によるが。下記事項に留意すること。

ア　練積造や空積造の擁壁には、用いることができない。

イ　透水マットは、凍結・凍上のおそれの少ない地域に限り、透水層として使用することができる。

ウ　透水マットは、擁壁の天端より 30～50cm 下がった位置から最下部又は止水コンクリート面まで全面に貼り付けるものとし、控え壁の両側にも透水マットを貼り付けること。

エ　透水マットが水抜穴を通して人為的に損傷を受けることのないよう、透水マットを擁壁の裏面に貼り付ける前に、透水マット保護用のネット又は治具等を水抜穴裏面に取り付けること。

(注) 1　擁壁壁面に石油系素材のマットを使用した場合には、壁面摩擦角 $\phi/2$ とする。

2　裏込に砕石等を入れる目的は水抜きだけでなく、荷重の軽減を図るためでもある。試算によると 27%荷重が軽減することができるという報告もあり、重要構造物では透水マットより砕石を用いることが望ましい。

※　開発許可制度運用指針(令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局長通知)

Ⅰ－５－６　第７号関係（土地について安全上必要な措置）

盛土規制法第 10 条第１項の宅地造成等工事規制区域（以下「宅造区域」という。）内又は同法第 26 条第１項の特定盛土等規制区域（以下「特盛区域」という。）内で行う都市計画法の開発許可の対象となる宅地造成又は特定盛土等に関する工事を行う場合は、都市計画法第 33 条第１項第７号の規定により、盛土規制法第 13 条又は第 31 条の基準に適合する必要がある。

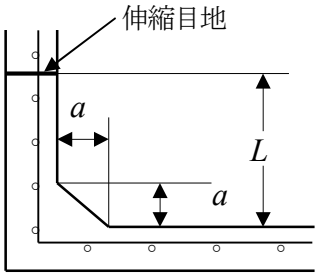
これにより、宅造区域内又は特盛区域内において行う都市計画法の開発許可を受けた工事については、盛土規制法第 15 条第２項又は第 34 条第２項の規定により、同法第 12 条第１項又は第 30 条第１項の許可を受けたものとみなされる。このため、同法で定める資料を徴する等により適切に審査できる体制を整えておくことが望ましい。また、開発許可担当部局と盛土規制法担当部局が十分連携をとって適切な運用を行うこと等により、許可申請者へ必要以上の負担を求めないよう注意することが望ましい。

なお、擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）第 12 条、施行規則第 27 条及び建築基準法施行令第 142 条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、砕石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。

また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成９年６月 社団法人全国宅地擁壁技術協会）を参考とすることが望ましい。

(4)　隅角部の補強

擁壁の屈曲する箇所は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強すること。二等辺の一辺の長さは、擁壁の高さ 3m未満で 50cm、3mを超えるものは 60cm とする。



o　擁壁の高さ　3m未満のとき　a=50cm
　　3m以上のとき　a=60cm

o　伸縮目地の位置
　L は2m以上で擁壁の高さ程度とすること。

（注）鉄筋コンクリート擁壁の隅部は、該当する高さの横筋に準じて配筋すること。

⑸　伸縮目地

擁壁の伸縮目地は擁壁の延長 10～20m程度の範囲で設け、特に、地盤の変化する箇所（切盛界等）、擁壁の高さが著しく異なる箇所及び擁壁の構造方法を異にする箇所には必要に応じて設けること。

ア　コンクリート擁壁では 10m程度以下､鉄筋コンクリート擁壁では 20m程度以下の間隔で伸縮目地を設けること。

イ　ブロック積は 10m程度の間隔で伸縮目地を設けること。

⑹　根入れ

擁壁の基礎は、地盤面から 0.5～1.0m程度根入れされることが多いが、設計上は、根入れ地盤の抵抗を無視するのが一般的である。それは以下のような理由による。

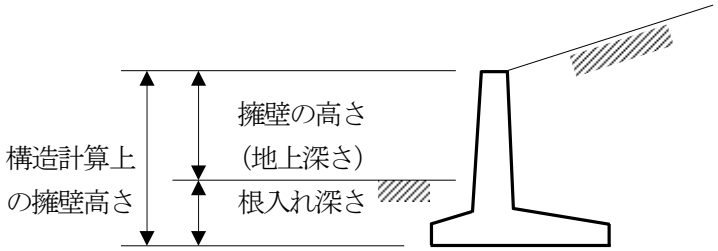
ア　施工時に周辺地盤が乱されたり、あるいは十分な埋戻しが行われないことが多い。

イ　流水による洗掘、埋設管の補修・路盤工の復旧作業時の掘削等のため、前面土が将来にわたって存在することが保証されないこと。

ウ　受働土圧を期待するためには、擁壁にかなりの変位を許す必要がある。

（「擁壁の設計法と計算例」から）

(ｱ)　擁壁の高さと根入れ

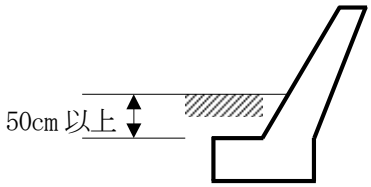


(ｲ)　建設省標準設計の根入れ（「道路設計要領」（中部地方建設局監修））

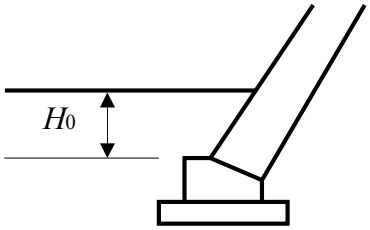
種　　別	基礎天端から
ブロック積	30cm
擁　　壁	50cm

・擁壁基礎の前面の受動土圧は、基礎工事等の掘削のために、この部分が乱されているから、一般には安定計算上考慮しない。

・もたれ式、重力式、逆T型擁壁、プレキャスト擁壁では、少なくともつま先部上面から50cm程度入れる。ただし、つま先版がない場合はかかと版とする。



(ｳ)　練積み造の擁壁の根入れは、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条第４号では、下図のH_0としており、開発許可に関してもこれによる。



盛土等防災マニュアルの解説	H_0　35～45cm以上
ブロック積（石積）擁壁の構造基準 （静岡県土木部）	H_0　30cm以上

（注）擁壁の前面の根入れ深さとは擁壁の下端（擁壁前面の地盤面と接する部分）以下、基礎の前面の上端までの部分をいう（「宅地造成等規制法の解説」施行令第８条第４号解説より）。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条　第８条第１項第２号の規定による間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

１　擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第１条第４項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第４において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第４に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表左欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは40cm以上、その他のものであるときは70cm以上であること。

２　石材その他の組積材は、控え長さを30cm以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利まじり砂で有効に裏込めすること。

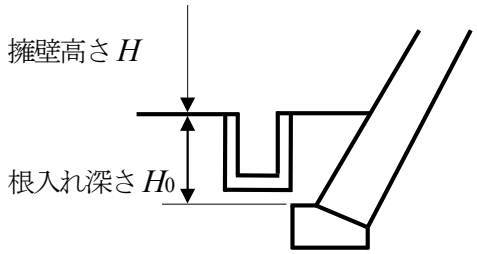
３　前２号に定めるところによっても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。

４　擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第４左欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは擁壁の高さの100分の15（その値が35cmに満たないときは、35cm）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの100分の20（その値が45cmに満たないときは、45cm）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁のすべり及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

別表第４（第10条関係）

土質		擁壁		
		勾配	高さ	下端部分の厚さ
第一種	岩、岩屑、砂利又は砂利まじり砂	70度を超え75度以下	2m以下	40cm以上
			2mを超え3m以下	50cm以上
		65度を超え70度以下	2m以下	40cm以上
			2mを超え3m以下	45cm以上
			3mを超え4m以下	50cm以上
		65度以下	3m以下	40cm以上
			3mを超え4m以下	45cm以上
			4mを超え5m以下	60cm以上
第二種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	70度を超え75度以下	2m以下	50cm以上
			2mを超え3m以下	70cm以上
		65度を超え70度以下	2m以下	45cm以上
			2mを超え3m以下	60cm以上
			3mを超え4m以下	75cm以上
		65度以下	2m以下	40cm以上
			2mを超え3m以下	50cm以上
			3mを超え4m以下	65cm以上
			4mを超え5m以下	80cm以上
第三種	その他の土質	70度を超え75度以下	2m以下	85cm以上
			2mを超え3m以下	90cm以上
		65度を超え70度以下	2m以下	75cm以上
			2mを超え3m以下	85cm以上
			3mを超え4m以下	105cm以上
		65度以下	2m以下	70cm以上
			2mを超え3m以下	80cm以上
			3mを超え4m以下	95cm以上
			4mを超え5m以下	120cm以上

(ｴ)　擁壁前面にU字型側溝を設ける場合の根入れ深さは、地表面からの高さとする。



(ｵ)　斜面に沿って擁壁を設置する場合

斜面に沿って擁壁を設置する場合、原則として、基礎部分は、段切り（幅1.0m以上）により水平とすること。

第７　地下水対策

令第 28 条第 7 号　切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

規則第 22 条第 2 項　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。

令第 28 条第 7 号及び規則第 22 条第２項は、切土又は盛土をする場合の地下水の排水施設に関する規定である。

渓流を埋め立てる場合や、地盤調査結果による地下水位が高い傾斜地で切土又は盛土を行う場合には「盛土等防災マニュアルの解説」等を参考に対策の必要性や対策方法を検討すること。なお、渓流を埋立てる場合には、在来の渓流に必ず暗渠工を設けること。（第４盛土を参照のこと。）

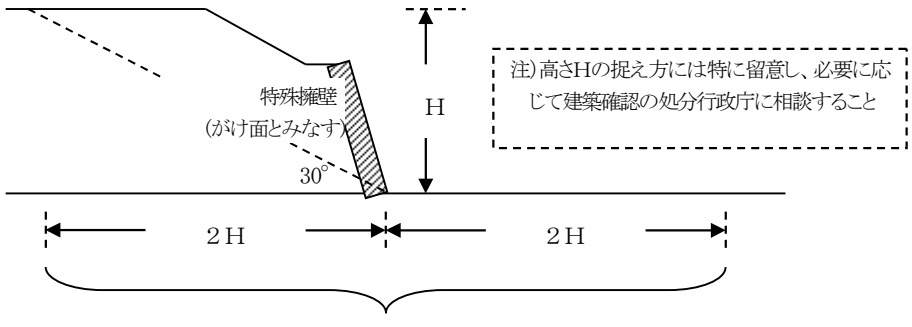
第８　関係通達

１　特殊擁壁等の技術的取扱い

・ **開発行為により特殊擁壁を設置した場合の建築制限について**（H21. 12. 17 都土167-2土木事務所長（事務処理市町他に参考送付）あて土地対策室長）

１　要旨

静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱又は都市計画法に基づき静岡県知事あて提出される開発行為許可申請等において、申請者が建築基準法による国土交通省告示第620号第三ただし書に基づく「実験その他の特別な研究による場合」の擁壁（以下「特殊擁壁」という）を設置しようとするときは、下図のとおり、当該特殊擁壁（がけ面とみなす）の下端から２Ｈの範囲内には建築物を建築することができないものとして取扱うこととする。



2　背景と目的

近年、上記申請において、従来の練積み造擁壁や鉄筋コンクリート造擁壁などの法令で仕様が規定された擁壁及び宅地造成等規制法による大臣認定擁壁以外の擁壁を設置しようとする案件がみられるようになったため、その取扱いについて定めるものである。

3　がけの高さ（H）の定義

がけの下端を通る30度の勾配の斜線を超える部分について、がけ下端からその最高部までの高さをいう。

4　特殊擁壁の安全性に係る審査

構造計算の結果、施工及び維持管理方法にかかる諸条件が、実験その他の特別な研究の内容に合致していることを確認するとともに、構造計算の方法が都市計画法施行規則第27条第１項第一号の規定に準じていることを確認する。

5　開発許可条件を建築確認申請と整合させるための措置

(1) 特殊擁壁の設置により建築物を建築することができない部分について、開発許可申請に添付される土地利用計画図に範囲明示させること。また、許可権者は開発登録簿にその旨記載するとともに、当該計画図を添付して永年保管すること。

(2) 許可権者等は、都市計画法第29条、第35条の2及び第42条の許可通知書ならびに同法施行規則第60条の適合証明書に、建築物を建築することができない部分がある旨を記載すること。

・ **高盛土又は高擁壁の地震時安定計算に係る安全率及び水平震度の取扱いについて**（H21.12.17 都土167-2土木事務所長（事務処理市町他に参考送付）あて土地対策室長）

静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱又は都市計画法に基づき静岡県知事あて提出される開発行為許可申請等において、やむを得ず15mを超えて盛土される高盛土又は５mを超える高擁壁の地震時安定計算に係る安全率及び水平震度（以下「計算条件」という）は、次のとおり取扱うこととする。

(1) 高盛土の計算条件は、宅地防災マニュアルの基準によること

(2) 高擁壁の計算条件は、原則として宅地防災マニュアルの基準によること。ただし、次に掲げる条件を満たす場合に限り、当該基準以外の基準類を適用することができる

① 適用する基準類は、その策定主体及び目的の観点から信頼性の高いものであること
（例）道路橋示方書、建設省河川砂防技術基準（案）、防災調整池技術基準（案）

② 公共施設であって市町等へ移管される部分については、都市計画法第 32 条に基づき、適用する基準類について当該市町等との協議が整っていること

③ 当該擁壁の設置部分をがけ面とみなすことにより、その下端から 2H の範囲内には建築物を建築することができないものとして取扱うこと

第９節　開発不適地の除外

法第 33 条第 1 項第 8 号　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っては、開発区域内に建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域及び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（次条第８号の２において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

令第 23 条の 2　法第 33 条第 1 項第 8 号(法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域とする。

＜参考＞

※令和２年６月 10 日に公布された都市再生特別措置法の一部を改正する法律（令和２年法律第４３号）により都市計画法が改正され、法第 33 条第 1 項第 8 号が改正された（**令和４年４月１日施行**）。

＜改正前＞

法第 33 条第 1 項第 8 号　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っては、開発区域内に建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域(次条第８号の２において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

第 33 条第 1 項第 8 号は、原則として開発区域内に建築基準法による災害危険区域、地すべり等防止法による地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(以下「土砂災害防止法」という。)による土砂災害特別警戒区域、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その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域（令第 23 条の 2：急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域）内の土地を含んではならないことを規定している。

これらの区域についてはそれぞれの規制法によって必要な危険防止措置が定められているが、開発許可制度においてもそうした区域において市街化を進展させる行為を抑止しようとする趣旨である。

従って、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域又は急傾斜地崩壊危険区域内の土地を含む開発行為は原則として許可しないものである。しかし、第 33 条第 1 項第 8 号ただし書において、「開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。」とされていることから、災害危険区域等における開発を例外的に許容する場合は、国土交通省による技術的助言を参考に検討すること。

なお、同号ただし書を適用する場合には、同号に規定する区域の解除後における危険性について申請者に情報提供するものとする。

土砂災害防止法では、都市計画法の開発許可を受けた土地であっても、開発行為の施行中若しくは完了後に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に区域指定されることがある。

このことから、必要に応じて申請者から土砂災害防止法相談窓口（県砂防課又は土木事務所担当課）に、区域指定について相談するよう指導するものとする。

※平成28年8月30日付け都土第58号(建築安全推進課長と砂防課長と土地対策課長の連名通知）にて、このことについて各市町及び各土木事務所に同様の対応を依頼した。

※　開発許可制度運用指針（令和５年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－５－７　第８号関係（開発行為を行うのに適当でない区域）

法第33条第１項第８号の基準は、災害の発生のおそれがあり開発行為を行うのに適当でない区域である建築基準法第39条第１項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第３条第１項の地すべり防止区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第３条第１項の急傾斜地崩壊危険区域、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。以下「土砂災害防止法」という。）第９条第１項の土砂災害特別警戒区域及び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（以下「開発不適区域」という。）について、市街化を進展させる行為を抑止しようとすることを趣旨とするものであり、その運用に際しては、次の事項に留意すべきである。

（１）法第33条第１項第８号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」は、開発不適区域における開発を例外的に許容する場合を規定している。本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

① 開発不適区域のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合

② 開発区域の面積に占める開発不適区域の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により開発不適区域の利用を禁止し、又は制限する場合

③ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合

④ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合

⑤ ①から④までの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

（２）「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」は本号の適用を受けないが、開発不適区域において開発行為の許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について注意喚起を行う等、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、適切に情報提供を行うこと。

（３）土砂災害防止法第４条第１項の基礎調査により土砂災害特別警戒区域に相当する土地の区域の範囲が明らかとなったものの、いまだ当該区域の指定が行われていない区域は本号の適用を受けないが、当該区域において開発行為（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を含む。（４）において同じ。）の許可の申請があった場合には、当該区域における土砂災害の危険性や将来における土砂災害特別警戒区域への指定見込み等について注意喚起を

行う等、当該申請者が当該区域の状況を正確に理解した上で開発行為を行うか否かを判断できるよう、適切に情報提供を行うこと。

（4）その他本号の適用を受けない土砂災害防止法第７条第１項の土砂災害警戒区域、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 53 条第１項の津波災害警戒区域等災害の発生のおそれのある区域において開発行為の許可の申請があった場合には、当該区域における災害の危険性について、当該申請者に適切に情報提供を行うこと。

（5）（2）から（4）までにおける災害の危険性や開発不適区域の指定状況等の情報提供に当たっては、開発許可担当部局と防災担当部局が情報共有する体制を構築する等十分連携をとって適切な運用を行うこと。

（6）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における水防法（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、浸水した場合に想定される水深がⅠ－６－10（５）③ロの水深以上となる土地の区域（洪水等が発生した場合に指定緊急避難場所等への確実な避難が可能な土地の区域を除く。）については、開発許可に際し、法第 79 条の条件を付すこと等により安全上及び避難上の対策の実施を求めるなど、災害リスクを軽減する観点から適切に対応することが望ましい。

※　開発許可制度運用指針の改正における留意事項について（平成 27 年１月 18 日付け事務連絡国土交通省都市局都市計画課開発企画調整官通知）

開発許可制度運用指針Ⅰ－５－５（３）*における「災害の発生のおそれのある区域」として、以下が考えられる。

・水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 14 条第 1 項に規定する浸水想定区域
・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域及び同法第 4 条第 1 項に規定する基礎調査により土砂災害が発生するおそれがあるとされた土地の区域
・特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 32 条第 1 項に規定する都市洪水想定区域及び同条第 2 項に規定する都市浸水想定区域
・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 10 条第 3 項第 2 号に規定する津波浸水想定に定める浸水の区域及び同法第 53 条第 1 項に規定する津波災害警戒区域
・都道府県が公表している土砂災害危険箇所（土石流危険渓流、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所）
・その他都道府県又は市区町村において把握している災害の発生のおそれのある区域

＊開発許可制度運用指針（令和５年 12 月 18 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局通知）Ⅰ-５-７（４）

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）抜粋

（R3.4.1国都計第176号国土交通省都市局長）

Ⅱ．法第33条第１項第８号関係

１．制度改正の内容・趣旨

（１）制度改正の内容

法第33条第１項第８号の規制対象に自己業務用の施設を追加し、災害危険区域等における開発を原則として禁止する。

（２）制度改正の趣旨

近年の災害において、災害危険区域等に立地する自己業務用の施設が被災して大きな被害が発生していることや、自己業務用の施設の開発が周辺の市街化を誘発し、被害を拡大させるおそれがあること等を踏まえ、法第33条第１項第８号の規制対象に自己業務用の施設を追加するものである。

なお、自己居住用の住宅については、市街化の進展に与える影響や災害時に第三者に直接の被害を及ぼすおそれが少ないこと等を踏まえ、引き続き規制の対象外とする。

２．運用上の留意事項

法第33条第１項第８号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」は、災害危険区域等における開発を例外的に許容する場合を規定している。

本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

イ　災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合

ロ　開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合

ハ　自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合

ニ　災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合

ホ　イからニまでの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

都市計画法第33条第１項第８号の規定の運用について（技術的助言）抜粋

（R3.4.1 国都計第179号、国住指第4502号 国土交通省都市局都市計画課長、住宅局建築指導課長）

１．　条例により「建築の禁止」を規定している災害危険区域について

開発行為をする土地の区域（以下「開発区域」という。）において建築が予定されている建築物（以下「予定建築物」という。）の用途について、災害危険区域を指定する条例により「建築の禁止」が規定されている場合は、開発許可すべきでないこと。

２．　条例により「建築の制限」を規定している災害危険区域について

予定建築物が災害危険区域を指定する条例による「建築の制限」に適合する場合は、開発許可すべきであること。

３．　急傾斜地崩壊危険区域等が指定されている災害危険区域について

開発区域に災害危険区域と重複して地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第３条第１項の地すべり防止区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第３条第１項の急傾斜地崩壊危険区域又は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９条第１項の土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を含む場合には、局長通知Ⅱ．２．を踏まえて判断すること。

第１　災害危険区域

建築基準法

（災害危険区域）

第 39 条　地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

2　災害危険区域内における居住の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

静岡県建築基準条例（昭和 48 年条例第 17 号）

（指定）

第3条第1項　法第39条第1項の規定により災害危険区域として指定する区域は、次の各号に掲げる区域とする。

1　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の規定により知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域

2　前号に掲げる区域のほか、津波、高潮、出水等により危険が生ずるおそれのある区域のうち、知事が指定する区域

（建築の制限）

第 4 条　災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物は、建築してはならない。ただし、当該建築物の構造若しくは敷地の状況又は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 2 条第 3 項に規定する急傾斜地崩壊防止工事等の施行により、知事ががけ崩れ等による被害を受けるおそれがないと認める場合は、この限りでない。

第 4 条は、第 3 条により指定された災害危険区域内での、居住の用に供する建築物（住宅、共同住宅、寄宿舎等）の建築を規制している。

第 4 条ただし書は、鉄筋コンクリート又は鉄骨鉄筋コンクリート造等の堅固な構造で、がけに面する部分に開口部のないもの等構造的に安全なもの、災害危険区域内であっても敷地の状況等により安全と認められるもの、又は急傾斜地崩壊防止工事が施工された区域等で、知事が災害発生による被害を受けるおそれがないと認める場合についての緩和規定である。

第２　地すべり防止区域

地すべり等防止法

（地すべり防止区域の指定）

第 3 条第 1 項　主務大臣は、この法律の目的を達成するため必要があると認めるときは、関係都道府県知事の意見をきいて、地すべり区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域をいう。以下同じ。）及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいもの（以下これらを「地すべり地域」と総称する。）であって、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定することができる。

（行為の制限）

第 18 条　地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

1　地下水を誘致し、又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排水施設の機能を阻害する行為その他地下水の排除を阻害する行為（政令で定める軽微な行為を除く。）

2　地表水を放流し、又は停滞させる行為その他地表水のしん透を助長する行為（政令で定める軽微な行為を除く。）

3　のり切又は切土で政令で定めるもの

4　ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設又は工作物で政令で定めるもの（以下「他の施設等」という。）の新築又は改良

5　前各号に掲げるもののほか、地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長し、若しくは誘発する行為で政令で定めるもの

2　都道府県知事は、前項の許可の申請があった場合において、当該許可の申請に係る行為が地すべりの防止を著しく阻害し、又は地すべりを著しく助長するものであると認めるときは、これを許可してはならない。

3　都道府県知事は、第1項の許可に、地すべりを防止するため必要な条件を附すことができる。

第３　土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律

（土砂災害警戒区域）

第7条第1項　都道府県知事は、基本指針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害警戒区域（以下「警戒区域」という。）として指定することができる。

（土砂災害特別警戒区域）

第9条第1項　都道府県知事は、基本指針に基づき、警戒区域のうち、急傾斜地等の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等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で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）として指定することができる。

（特定開発行為の制限）

第10条第1項　特別警戒区域内においては、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（当該区域が特別警戒区域の内外にわたる場合においては、特別警戒区域外において建築が予定されている建築物を除く。以下「予定建築物」という。）の用途が制限用途であるもの（以下「特定開発行為」という。）をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為については、この限りでない。

2　前項の制限用途とは、予定建築物の用途で、住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（政令で定めるものに限る。）以外の用途でないものをいう。

令第6条　法第10条第2項の政令で定める社会福祉施設、学校及び医療施設は、次に掲げるものとする。

1　老人福祉施設（老人介護支援センターを除く。）、有料老人ホーム、身体障害者社会参加支援施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム、障害福祉サービス事業（生活介護、短期入所、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設、保護施設（医療保護施設及び宿所提供施設を除く。）、児童福祉施設（児童自立支援施設を除く。）、障害児通所支援事業（児童発達支援又は放課後等デイサービスを行う事業に限る。）の用に供する施設、母子・父子福祉施設、母子健康センターその他これらに類する施設

2　特別支援学校及び幼稚園

3　病院、診療所及び助産所

（許可の基準）

第 12 条　都道府県知事は、第 10 条第 1 項の許可の申請があったときは、前条第 1 項第 3 号及び第 4 号に規定する工事（以下「対策工事等」という。）の計画が、特定予定建築物における土砂災害を防止するために必要な措置を政令で定める技術的基準に従い講じたものであり、かつ、その申請の手続き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、その許可をしなければならない。

第４　急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律

（急傾斜地崩壊危険区域の指定）

第 3 条第 1 項　都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長の意見をきいて、崩壊するおそれのある急傾斜地（第 2 条第 1 項：傾斜度が 30 度以上である土地）で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、第 7 条第 1 項各号に掲げる行為が行なわれることを制限する必要がある土地の区域を急傾斜地崩壊危険区域として指定することができる。

（行為の制限）

第 7 条第 1 項　急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。（中略）

1　水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為
2　ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造
3　のり切、切土、掘さく又は盛土
4　立木竹の伐採
5　木竹の滑下又は地引による搬出
6　土石の採取又は集積
7　前各号に掲げるもののほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの

第５浸水被害防止区域

特定都市河川浸水被害対策法

（浸水被害防止区域の指定等）

第 56 条第 1 項　都道府県知事は、流域水害対策計画に定められた第四条第二項第十二号に掲げる浸水被害防止区域の指定の方針に基づき、かつ、当該流域水害対策計画に定められた都市浸水想定を踏まえ、特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、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で、一定の開発行為（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第十二項に規定する開発行為をいう。次条第一項において同じ。）及び一定の建築物（居室（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第四号に規定する居室をいう。以下同じ。）を有するものに限る。以下同じ。）の建築（同法第二条第十三号に規定する建築をいう。以下同じ。）又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を、浸水被害防止区域として指定することができる。

第 10 節　環境への配慮義務

※　開発許可制度運用指針（令和５年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－５－８　第９号、第 10 号関係（環境への配慮義務）

(1) 法第 33 条第１項第９号及び令第 28 条の２の基準は、当該開発行為の目的、開発区域内の土地の地形等を勘案し、樹木の保存については一定規模以上の樹木又は樹木の集団の存する土地を当該開発区域内に予定された公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯等のオープンスペースとして活用することにより面的に保存することを趣旨とするものであり、また、表土の保全等については植物の生育の確保上必要な表土の復元等の措置を講じさせることを趣旨とするものであるから、その運用に際しては、開発行為を行う者の設計上あるいは工事の施行上過重な負担を課することとならないよう留意することが望ましい。

(2) (3) 略

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

第１　樹木の保存・表土の保全（昭和 49 年改正法で追加・昭和 50 年４月１日施行）

１　設計の基本

法第 33 条第１項第９号　政令で定める規模以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第２号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

（参考）第２号イからニ

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

令第 23 条の３　法第 33 条第１項第９号（法第 35 条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ha とする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ha 以上 1ha 未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

法第 33 条第９号は、1ha 以上の開発行為について、樹木の保存・表土の保全等を規定することにより、自然環境の保護を図り、もって、良好な都市環境を確保しようとするものである。

2　樹木の保存

令第 28 条の 2 第 1 号　高さが 10m 以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第 33 条第 1 項第 2 号イからニまで（これらの規定を法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

規則第 23 条の 2　令第 28 条の 2 第 1 号の国土交通省令で定める規模は、高さが 5m で、かつ、面積が 300 ㎡とする。

(1) 健全な樹木：枯れていないこと。
病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
主要な枝が折れていない等樹容が損なわれていないこと。

(2) 樹木の集団：一団の樹林地で、おおむね 10 ㎡当り樹木が 1 本以上の割合で存する場合を目安とする。

(3) 保存の措置

ア　保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことであり、地域内での移植又は植樹ではないこと。

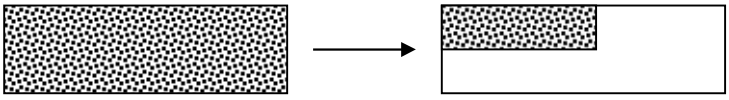
イ　保存対象樹木又はその集団の存する土地は、少なくとも枝張りの垂直投影面下を含め、切土又は盛土を行わないこと。

(4) 保存措置を講じなくてもやむを得ないと認められる場合

やむを得ないと認められる場合は、次のような場合であるが、このような場合にも、必要以上の樹木の伐採は避けるべきである。

ア　開発区域全域にわたって保存対象樹木が存する場合

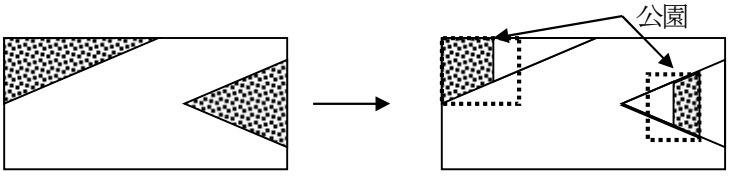
公園、緑地等として土地利用計画が定められている土地の部分の樹木は保存措置を講ずる必要があるが、それ以外の対象樹木については、保存措置を講じなくてもやむを得ない。



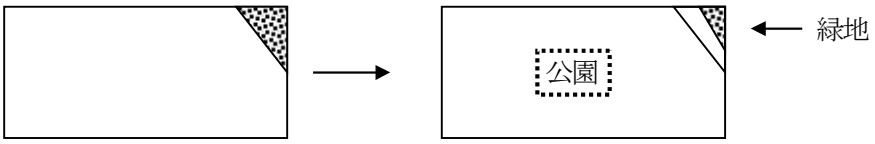
（現況）　（土地利用計画）

イ　開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹林が存する場合原則的に樹木の濃い土地の部分を公園、緑地等として活用し、保存措置を講ずる。それ以外の対象樹木については、保存措置を講じなくてもやむを得ない。

なお、土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適当となる場合（開発区域の周辺部で利用上不便な場合等）にも、保存措置を講じなくてもやむを得ない場合がある。



（現況）　（土地利用計画）



（現況）　（土地利用計画）

ウ　南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある一方、他に、公園等として活用できる保存対象樹木の存する土地がある場合

この場合、南下り斜面については、一般的に宅地としての利用が最も望ましい部分であり、この部分を公園等として活用しなくてもやむを得ないものと認められる。

エ　その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

3　表土の保全

令第 28 条の 2 第 2 号　高さが 1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が 1,000 ㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌改良等の措置が講ぜられていること。

(1) 表土：通常、植物の生育にかけがえのない有機物を含む表層土壌のこと。

(2) 高さが 1m以上の切土又は盛土を行う面積が 1,000 ㎡以上

面積は、開発区域内で 1m以上の切土又は盛土を行う部分の面積の合計を用いること。

(3) 表土の保存方法

ア　表土の復元…開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいう。厚さは 20～40㎝ 程度とする。

イ　客　　土…開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおうことをいう。この場合、他地域の表土をはがすことになるので、原則として、地下室工事等で不要となる表土を用いること。

ウ　土壌の改良…土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。

エ　その他必要な措置…表土の復元、客土等の措置を講じてもなお植物の生育を確保することが困難である土質の場合には、その他必要な措置を講ずる必要がある。

(4) 表土を保全する部分

ア　表土を保全する部分

高さが 1m以上の切土又は盛土を行う部分であり、植栽の可能性のないところは除外

公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）等

イ　除外される部分

道路の舗装部分、建築物の建築予定地、駐車場等

第２　緩衝帯（昭和 49 年改正法で追加・昭和 50 年 4 月 1 日施行）

法第 33 条第 1 項第 10 号　政令で定める規模以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

（参考）第 2 号イからニ

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

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

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

規則第 23 条の 3　令第 28 条の 3 の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ha 以上 1.5ha 未満の場合にあっては 4m、1.5ha 以上 5ha 未満の場合にあっては 5m、5ha 以上 15ha 未満の場合にあっては 10m、15ha 以上 25ha 未満の場合にあっては 15m、25ha 以上の場合にあっては 20mとする。

１　法第 33 条第 1 項第 10 号の趣旨

本号は、騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階から、環境の保全の立場から規制を行うものである。

緩衝帯の設置により、騒音、振動等の環境障害のすべてを防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等の騒音源、振動源等が開発許可の申請時点では必ずしも具体的に把握することができないという開発許可制度の規制方法からして、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、別途本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）を期待するものであり、開発行為の段階で、騒音、振動等に対する公害対策のための余地を残しておくことが本号のねらいである。

２　騒音、振動等

「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、騒音、振動の他にばい煙、臭気が含まれると考えられるが、日照の悪化、ビル風による環境の悪化は含まれない。

３　騒音、振動等をもたらすおそれのある予定建築物等

「騒音、振動等をもたらすおそれのある予定建築物等」とは、一般的には、「工場」を指す。これは、工場では通常動力を用い、物の加工、処理及び運搬を行うため、騒音等のおそれがあるとされるからである。第一種特定工作物は、当然該当する。

工場、第一種特定工作物以外の予定建築物等にあっても、騒音、振動等をもたらすおそれのあるものは、これに該当するものであること。

※　開発許可制度運用指針（令和５年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－５－８　第９号、第10号関係（環境への配慮義務）

(2) 法第33条第１項第９号及び第10号並びに令第28条の２及び第28条の３の基準の運用に際しては、開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬を来さないように十分配慮する必要があり、開発許可の基準の趣旨は、樹木若しくは樹木の集団の保存措置又は緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同準則を上回って求めている趣旨ではないことに留意することが望ましい。

(3) 法第３３条第１項第１０号及び令第２８条の３の基準は、開発許可の申請時点では必ずしも予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等を把握することができないことを踏まえ、あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する環境の保全のための対策のための余地を残しておくことを趣旨とするものであるため、運用に際しては次の事項に留意することが望ましい。

① 開発行為の目的が工場用地とするものであっても、開発許可の申請時点において予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等が明らかであり、工場立地法、騒音規制法、振動規制法その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が講じられ、かつ、開発区域の周辺の状況等法第３３条第１項第２号イ～ニに掲げる事項を勘案した結果として、緑地帯その他の緩衝帯の配置による「開発区域及びその周辺の地域における環境を保全」するための「騒音、振動等による環境の悪化の防止」が不要であると判断される場合もあり得ること。

② また、緑地帯その他の緩衝帯は、環境の保全のための対策の余地を残すことを趣旨としていることから、開発行為完了後の具体的な施設整備においては、他の法令に基づく個別具体的な対策が優先されるものであり、必要に応じて、緑地帯その他の緩衝帯の配置についても柔軟に取り扱うことができること。

③ ①及び②における運用に際しては、開発許可担当部局と環境担当部局、工場立地担当部局その他の関係部局が情報共有する体制を構築する等十分連携をとって適切な運用を行うこと。

工場立地法

第４条第１項　経済産業大臣及び製造業等を所管する大臣は、関係行政機関の長に協議し、かつ、産業構造審議会の意見を聴いて、次の事項につき、製造業等に係る工場又は事業場の立地に関する準則を公表するものとする。

１　製造業等の業種の区分に応じ、生産施設（略）、緑地（植栽その他の主務省令で定める施設をいう。以下同じ。）及び環境施設（緑地及びこれに類する施設で工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するものとして主務省令で定めるものをいう。以下同じ。）のそれぞれの面積の敷地面積に対する割合に関する事項

第４条の２第１項　都道府県は、当該都道府県内の町村の区域のうちに、その自然的、社会的条件から判断して、緑地及び環境施設のそれぞれの面積の敷地面積に対する割合に関する事項に係る前条第一項の規定により公表された準則によることとするよりも、他の準則によることとすることが適切であると認められる区域があるときは、その区域における緑地面積率等について、条例で、（略）公表された準則に代えて適用すべき準則を定めることができる。

第４条の２第２項　市は、当該市の区域のうちに、その自然的、社会的条件から判断して、緑地面積率等に係る前条第１項の規定により公表された準則によることとするよりも、他の準則によることとすることが適切であると認められる区域があるときは、その区域における緑地面積率等について、条例で、（略）公表された準則に代えて適用すべき準則を定めることができる。

第６条第１項　製造業等に係る工場又は事業場（略）であって、一の団地内における敷地面積又は建築物の建築面積の合計が政令で定める規模（敷地面積9,000 ㎡、建築面積の合計

3,000 ㎡）以上であるもの（以下「特定工場」という。）の新設（敷地面積若しくは建築物の建築面積を増加し、又は既存の施設の用途を変更することにより特定工場となる場合を含む。以下同じ。）をしようとする者は、（略）、次の事項を、当該特定工場の設置の場所が町村の区域に属する場合にあっては当該特定工場の設置の場所を管轄する都道府県知事（略）に、当該特定工場の設置の場所が市の区域に属する場合にあっては当該特定工場の設置の場所を管轄する市長（略）に届け出なければならない。（略）

⑤　特定工場における生産施設、緑地及び環境施設の面積（以下略）

工場立地法施行規則

第３条　法第４条第１項第１号の緑地は、次の各号に掲げる土地（略）とする。

1　樹木が生育する区画された土地（略）であって、工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するもの

2　低木又は芝その他の地被植物（除草等の手入れがなされているものに限る。）で表面が被われている土地（略）

第４条　法第４条第１項第１号の緑地以外の主務省令で定める環境施設は、次の各号に掲げる土地（略）であって工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するように管理がなされるものとする。

1　次に掲げる施設の用に供する区画された土地（緑地と重複する部分を除く。）

イ　噴水、水流、池その他の修景施設

ロ　屋外運動場

ハ　広場

（略）

工場立地に関する準則

第２条　規則第３条各号に掲げる緑地（略）の面積の敷地面積に対する割合（略）は、100分の20以上の割合とする。（略）

第３条　緑地及び規則第４条の緑地以外の環境施設（以下「環境施設」という。）の面積の敷地面積に対する割合は、100分の25以上の割合とする。

第４条　環境施設の配置は、製造業等に係る工場又は事業場（以下「工場等」という。）の環境施設のうちその面積の敷地面積に対する割合（略）が100分の15以上となるものを当該工場等の敷地の周辺部に、当該工場等の周辺の地域の土地の利用状況等を勘案してその地域の生活環境の保持に最も寄与するように行うものとする。（以下略）

①　緑地の定義

緑地とは、規則第３条に規定する区画された土地又は建築物屋上等緑化施設をいう。この場合樹木の生育する土地については、当該土地又は建築物屋上等緑化 施設（その一部に緑地以外の環境施設が含まれているときは、当該環境施設の部 分以外の土地又は建築物屋上等緑化施設）の全体について平均的に植栽されている必要があり、また、緑地の植栽工事の完了期限は原則として届出に係る生産施設の運転開始時までとする。

②　環境施設の面積比率

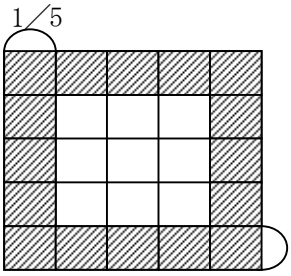
緑地面積は、敷地面積に対して20%以上、環境施設（緑地＋緑地以外の環境施設）面積は、敷地面積に対して25%以上設置しなければならない。

③　環境施設の配置

環境施設の配置は、工場等の環境施設のうちその面積の敷地面積に対する割合が15%以上となるものを当該工場等の敷地の周辺部に、当該工場等の周辺の土地の利用状況等を勘案して、その地域の生活環境の保持に最も寄与するように行うものとする。

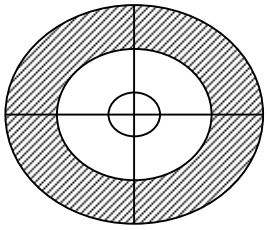
「敷地周辺部」とは、敷地の境界線から対面する境界線までの距離の５分の１程度の距離だけ内側に入った点を結んだ線と境界線との間に形成される部分をいう。

例1　1／5



1／5

例2　　1／5



1／5

④　緑地以外の環境施設

緑地以外の環境施設とは、規則第4条に規定する区画された土地又は施設をいい、具体的にはオープンスペースであり、かつ、美観等の面で公園的に整備されているかどうかが判断の基準となる。

ア　修景施設：噴水、水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠、石組、日陰たな等の施設をいう。

イ　屋外運動場：野球場、陸上競技場、蹴球場、庭球場、バスケットボール場、バレーボール場、水泳プール、スケート場、すもう場等で屋外にあるもの（これらに付属する観覧席、更衣所、シャワーその他の工作物を含む。）をいう。

ウ　広場：単なる空地、玄関前の車まわりのような場所ではなく、休息、散歩、キャッチボール、バレーボール程度の簡単な運動、集会等総合的な利用に供する明確に区画されたオープンスペースで公園的に整備されているものをいう。

エ　調整池：雨水等の流出水を一時貯流するための調整池は、美観等の面で公園的な形態を整えているものであれば、環境施設とする。

オ　駐車場は環境施設としない。

⑤　建築物屋上等緑化施設等の取扱い（重複緑地）

樹木又は芝その他の地被植物が生育する部分と緑地以外の施設が重複する場合(屋上庭園、パイプの下の芝生、藤棚の下が広場若しくは駐車場になっている場合又は規則第４条第１号トに規定する太陽光発電施設が重複する場合等）にあっては、当該重複部分は緑地とする。

⑥　都道府県準則が定められている場合の取扱い

工場立地法第4条の2第1項の規定に基づき、工場の緑地面積率等を定めた国の準則に代わる都道府県独自の基準を定めた都道府県準則が条例で定められている場合には、町村部においては都道府県準則によるものとする。

⑦　市準則が定められている場合の取扱い

工場立地法第4条の2第2項の規定に基づき、工場の緑地面積率等を定めた国の準則に代わる市独自の基準を定めた市準則が条例で定められている場合には、市準則によるものとする。

○　森林法第10条の2の規定に基づく林地開発許可との関係

林地開発許可に係る緩衝帯の設置に関する基準との調整を要する。

4　緩衝帯の幅員

開発行為の規模	幅　　員
1ha 以上　1.5ha 未満	4m以上
1.5　～　5	5m
5　　～ 15	10m
15　　～ 25	15m
25 ha 以上	20m

5　緩衝帯の構造

(1) 緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿って設置するものである。その構造については、開発行為の段階では騒音源、振動源等を先行的に把握できないため、開発区域内にその用地を確保していれば足りるものとされている。

　しかし、可能な限り緑化等し、太陽光発電施設等緩衝帯の機能を阻害するおそれがあるものを設置しないよう指導する。

(2)　緩衝帯は公共用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、緩衝帯の境界に縁石、又はコンクリート杭等を設置して、その区域を明らかにする必要がある。

6　建築等の禁止

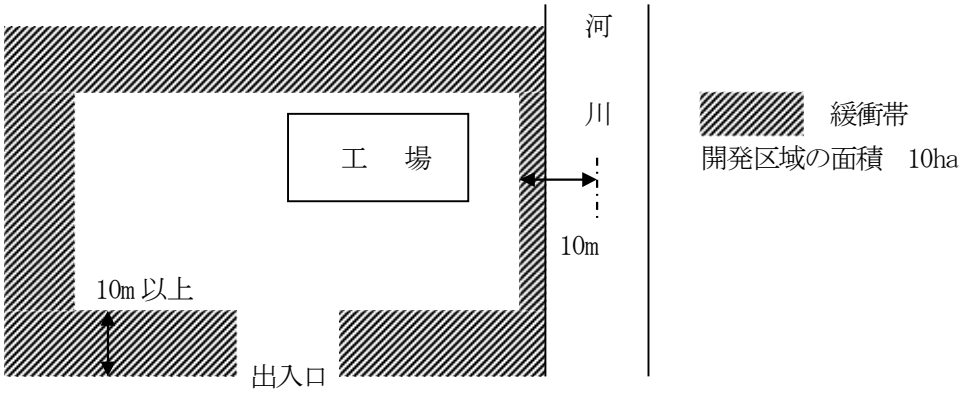
緩衝帯については、守衛所を除き、建築物、駐車場等を設置しないこと。

7　緩衝帯の設置条件等の緩和

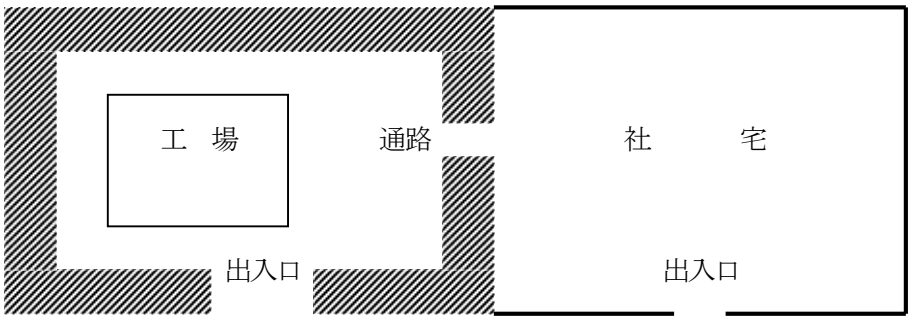
(1) 令第 28 条の 3 ただし書では、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等緩衝効果を有するもの（その他、池、沼、海、植樹された大規模な街路、のり面）が存する場合には、緩衝帯の設置条件を緩和される旨規定している。

(2) 将来にわたり緩衝効果を発揮できることが担保されるもの（公物管理法により管理されるもの等）に限り、規制を緩和するものとする。

(3) これらについては、その幅員の 2 分の 1 を緩衝帯の幅員に算入することができるものとする。



８　開発区域内の２以上の用途が混在する場合：用途を分割して緩衝帯を設置



９　第二種特定工作物の緩衝帯（質疑応答）

1ha 以上の騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある開発行為について、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、緩衝帯を配置することとされているが、法施行令第 28 条の 3 ただし書は、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができることとしている。

ゴルフ場等の第二種特定工作物等は、全体的に空地的、緑地的、平面的土地利用であり、法施行規則第 23 条の 3 に定める幅員相当の緑地等が開発区域内で配置されるものについては、騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがあるものとは考え難く、当該緑地等とは別に緩衝帯を設ける必要はないものと考えられる。

10　既存工場Ａに隣接して増設敷地Ｂを増設する場合の取扱い

(1)　開発区域をＡ＋Ｂとするか、Ｂのみとするかは、工場の一体性の有無により判断する。

(2)　開発区域をＡ＋Ｂとする場合は、緩衝帯の幅員に係る開発行為の規模はＡ＋Ｂ

(3)　開発区域をＡ＋Ｂとする場合、既存工場敷地内の既設の緩衝帯が基準の幅員に満たないときは、既存工場敷地については可能な限り基準の幅員を確保するように努めるものとするが、弾力的に運用すること。

第 11 節　輸送の便

法第 33 条第 1 項第 11 号　政令で定める規模以上の開発行為にあっては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。 **令第 24 条**　法第 33 条第 1 項第 11 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ha とする。

本号は、広域的な輸送の便の考慮を規定している。

40ha 以上の開発行為については、道路、鉄道等による輸送の便等を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となる。

（大規模集客施設に係る留意点）

① 来客車両による道路渋滞の発生の防止
- 適正な規模の駐車台数の確保
- 円滑な入場と入場待ち車両の開発区域内での処理
- 関係する周辺道路の整備（拡幅・十分な長さの右左折帯の設置・歩道の設置等）

② 鉄道駅からのシャトルバス等の運行

③ パークアンドライドの推進

第 12 節　申請者の資力・信用

法第 33 条第１項第 12 号　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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに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で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、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。

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、１ha とする。

本号は、申請者に事業計画のとおり当該事業を遂行するための資金的能力があること、及び、過去の事業実績等から判断して誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行することができることを確認し、その事業が中断されることなく、適正に完遂されることを確保しようとするものである。

資力及び信用は、一般的には開発行為の規模等に応じて、資金調達能力に対する不安、過去に誠実に事業を遂行しなかった前歴等を基準として判断されるが、少なくとも、事業中断の場合においても、変更を加えた公共施設の機能回復や災害防止のための措置を講じるために必要な資力・信用は必要と考えられる。

開発許可申請者が宅地建物取引業者の場合、宅地建物取引業法に基づく監督処分が行われたこと（同法第 70 条の公告等）は、本号の参考になる。

（注）宅地分譲に係る開発行為の許可申請者は、一括して、当該分譲地を宅地建物取引業者に売却する場合を除き、宅地建物取引業者でなければならない。

○　資力・信用を判断するための許可申請書の添付書類

①　資金計画書（規則第 15 条第４号・第 16 条第５項（別記様式第三））
②　法人の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）（個人の場合は住民票）
③　前年度の法人税又は所得税に係る納税証明書
④　前年度の財務諸表
⑤　資金計画に係る自己資金・借入金に対する預金残高証明書・融資証明書
⑥　事業経歴書
⑦　宅地分譲の場合：宅地建物取引業の免許の写し（許可申請者が一括して宅地建物取引業者に売却する場合を除く。）
⑧　申請者の資力信用に関する申告書（開発行為等事務処理要領第４）
⑨　反社会的勢力排除に関する誓約書（都市計画法第 33 条第１項第 12 号の規定の運用について（技術的助言）Ｒ５．６.19 国都計第 44 号 都市計画課長通知により必要に応じて添付）

※　更生会社の場合（行政実例）

通常、会社更正法による更生会社が確実に許可事項を遵守して当該事業を遂行していくことができるかどうかの「資力・信用」の有無の判断にあたっては、裁判所による更生計画（注：当該事業の遂行が含まれたものであること。）の認可があったことをその基準とすることも考えられる。

なお、当該認可前に当該更生会社に開発許可を与える場合には、更生計画の認可の見込みを含めて事業遂行可能性を勘案するとともに開発許可を与えた後においても都市計画法第 80 条の規定による報告等を逐次求めることとされたい。

※　開発許可制度運用指針（令和５年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－５－９　第12号関係（申請者の資力・信用要件）
本号の規定による申請者の資力及び信用の有無の判断は、資金計画、過去の事業実績等を勘案して行うこととし、特に資金計画については、処分収入を過当に見積っていないかどうかに留意することが望ましい。
本号の規定に基づき申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用、又は能力があるか否かを審査する書類については施行規則で定められている資金計画書のほか法人の登記事項証明書（個人申請の場合は住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類）、役員の住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれらに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類、事業経歴書、納税証明書に統一することとし、当該開発行為が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないことが望ましい。

【参考様式】反社会的勢力排除に関する誓約書

静岡県知事　様

反社会的勢力排除に関する誓約書

私は、下記の事項について誓約をいたします。

記

当機関は、次のいずれにも該当しないことを表明し、かつ暴力団員（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をいう。以下同じ。）を利用しないことを誓約する。
イ）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。
ロ）法人であって、その役員のうちにイ）に該当する者があるもの。
ハ）暴力団員等がその事業活動を支配するもの。

令和　　年　　月　　日

住　所：
氏　名：
代表者：　　印

第 13 節　工事施行者の能力

法第 33 条第１項第 13 号　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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）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（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに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で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、工事施行者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。

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、１ha とする。

工事施行者（許可申請者が施行する場合を含む。）は、開発行為に関するすべての工事を完成させるために必要な能力を有しなければならない。工事中の開発区域の内外の災害の防止、工事の難易度の高い斜面地や軟弱地盤地での適切な造成の確保、宅地分譲については譲受人の信頼の保持のためにも、工事施行者の能力判定は重要である。

○　工事施行者の能力を判断するための許可申請書の添付書類

①　法人の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）（個人の場合は住民票）

②　建設業許可証明書（当該開発行為に関する工事の請負が可能であること。）

③　事業経歴書

④　前年度の法人税又は所得税に係る納税証明書

⑤　工事施行者の能力に関する申告書（開発行為等事務処理要領第 4）

※　擁壁崩壊による死傷事故に伴い宅地造成等規制法違反で告発している事例（行政実例）

申請に係る工事施行者について、宅地造成等規制法違反是正措置の状況、災害発生に至る直接、間接の要因に対応する工事施工方法、業務執行体制等の改善状況、発生災害に対する責任の明確化の実情、当該造成主体の他地域における造成等の実態等を総合的に勘案し、その工事施工能力を判断することとされたい。

※　開発許可制度運用指針（令和５年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－５－10　第13号関係（工事施行者の能力）

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

また、本号の規定に基づき工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があるか否かを審査する書類については、法人の登記事項証明書、事業経歴書、建設業の有効な許可があることを示す資料（国土交通省が提供する「建設業者・宅建業者等企業情報検索システム」を活用した資料等）に統一することとし、当該工事が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないとすることが望ましい。

第 14 節　妨げとなる権利者の同意

法第 33 条第 1 項第 14 号　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。

添付書類　① 公図写し（許可申請書提出日から 3 月以内のものに限る。）
（作成者は記名押印の上、作成年月日を記載すること。）
② 土地及び建物の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）（許可申請書提出日から 3 月以内のものに限る。）
③ 権利者一覧表
④ 同意書（印鑑証明付きの実印を押捺したもの）
⑤ 印鑑証明書
⑥ 登記上の住所と現住所が異なる場合：同一人であることが確認できる住民票（数度の転居により住民票で確認できない場合は戸籍附票）等
⑦ 登記上の権利者が死亡したが相続が終了していない場合：相続権を有する全ての者が確認できる戸籍謄本（相続が終了している場合は、相続登記の上、当該相続人の同意書を添付）

（留意点）1　同意書及び印鑑証明書の有効期間：特に制限しない。
理由：多数の権利者が関わる大規模開発の場合、有効期間を設けると、再度、同意書及び印鑑証明書が必要となることが予測され、事業者に過大の負担となるため。しかし、土地及び建物登記事項証明書については、権利者の死亡や抵当権の設定等新たな権利者の出現を確認するため、申請書提出時から 3 月以内のものに限定した。

2　土地売買契約書の写し又は土地賃貸借契約書写しと同意書との関係
土地売買契約書の写し又は土地賃貸借契約書写しは、原本確認及び印鑑証明書によりその成立が証明された場合は、「土地所有者」の同意に代えることができる。しかし、抵当権者等の同意に代えることは、一般的には、できない。

第１　土地の範囲：「開発行為をしようとする土地」とは、開発区域内の土地
「開発行為に関する工事をしようとする土地」とは、開発行為に関連して、開発区域外の幹線道路との接続道路等の工事を開発区域外で行う場合があり、当該工事をしようとする土地

第２　権利の客体：土地及びその土地にある建築物その他の工作物

第３　権利の主体：土　地：所有権・地上権・永小作権・地役権・留置権・先取特権・質権・抵当権・賃借権・仮登記担保権・買戻権等を有する者のほか、保全処分の対象となっている土地については保全処分をした者
工作物：所有権・留置権・先取特権・質権・抵当権・賃借権・仮登記担保権・買戻権等を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者

第４　相当数の同意の意義

「相当数の同意」とは、「開発行為をしようとする土地」及び「開発行為に関する工事をしようとする土地」のそれぞれについて、

① 権利を有するすべての者の3分の2以上の同意を得ており、かつ、
② 所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ている場合であって、さらに、
③ 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上である場合を指すものである。

（注）共有の土地又は賃借権があるときは、その共有物ごとに一つの土地所有者又は借地権者として、民法第252条（共有物の管理）第251条（共有物の変更）の規定に基づき判断することになる。

①の式 $\dfrac{\text{同意権利者総数}}{\text{権利者総数}} \geqq \dfrac{2}{3}$

②の式 $\dfrac{\text{同意所有権者総数}}{\text{所有権者総数}} \geqq \dfrac{2}{3}$

及び $\dfrac{\text{同意借地権者総数}}{\text{借地権者総数}} \geqq \dfrac{2}{3}$

③の式 $\dfrac{\text{同意者所有の総地積＋同意借地権者に係る総地積}}{\text{土地の総地積＋借地権に係る総地積}} \geqq \dfrac{2}{3}$

「相当数の同意」としたのは、許可が得られるかが不明の段階で、全員の同意を要件とすることは、許可申請者に過大の経済的危険負担を負わしめるおそれがあるからである。

土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、開発許可を受けたからといって、当該開発者は何等私法上の権限を取得するものではなく、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことはできない（参考：同意していない者に対しては、法第37条の開発許可後、完了公告前の建築制限の規定を非適用）。

【本県の運用】

① 原則として、すべての権利者の同意を得るよう求めることとしている。
② 理由：
(ｱ) 開発許可を得たからといって、同意を与えていない地権者等の権利は何ら侵害されることはないが、開発許可を受けた者が都市計画法上の法的地位が、同意を与えていない土地の所有権等に対抗し得るかのように主張等することによるトラブルの発生を回避するため。
(ｲ) すべての同意を得られないまま許可を受けたものの、残りの同意を得られず、工事が中断すること等による問題を回避するため。

第５　妨げとなる権利の意義

※ 鉱業権と妨げとなる権利（行政実例）

鉱業権は、鉱区において、登録を受けた鉱物及びこれと同種の鉱床中に存する他の鉱物を掘採し、及び取得する権利（物件とみなされる。）であるが、鉱業権者は現実に当該鉱物の掘削・取得をする場合には、改めて当該鉱物の存する部分の土地について、所有権その他の権利を取

得する必要がある。従って、鉱業権が設定されているという事実のみをもって「妨げとなる権利」が存すると判断できない。

※　位置指定道路の廃止（行政実例）

①　建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の規定による「位置指定道路」を廃止して開発行為を行おうとする場合、当該位置指定道路の使用について地役権等の権利を有する場合を除き、当該位置指定道路に沿接するにすぎない開発区域外の土地及びその土地にある建築物に関して権利を有する者の同意は要しない。

②　位置指定道路に沿接する開発区域外の土地が当該道路の廃止により建築基準法第 43 条に抵触することとなる場合、同法第 45 条の規定に基づきその廃止が禁止又は制限されるとしても、都市計画法上当然開発許可ができないと解すべきではないが、建築基準法第 45 条の趣旨に鑑み、当該開発許可に際しては、建築基準法担当部局と調整を図ることが適当である。

※　停止条件付通行地役権と妨げとなる権利

（停止条件付）地役権は、「妨げとなる権利」に原則として該当するが、通行地役権の行使の妨げとならない内容で行われる開発行為（例えば、通行地役権が設定されている土地の区域に道路を確保する内容で設計が定められている開発行為）に係る開発区域内の通行地役権については、該当しないと解される。

第６　「妨げとなる権利者の同意」と「道路等公共施設の用に供する土地の帰属」の関係

※　公共施設の帰属・管理（行政実例抄）

1　法第 33 条第 1 項第 14 号

工事完了公告後道路として市町村に帰属することとされている土地の所有者が行った法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する権利者の同意は、単に開発行為を行うことの同意であり、所有権移転の同意まで含まない。ただし、権利者の同意書に所有権を移転することについて明確に記載してあり、かつ、市町村に対して所有権を移転することを内容とする「第三者のためにする契約」と解し得る記載があるときは、土地所有者が市町村に所有権移転義務を負う場合もあり得る。

2　法第 32 条

法第 32 条により開発者と市町村との間で将来の公共施設の管理･帰属について協議が成立し、他方、法第 33 条第 1 項第 14 号にいう土地所有者と開発者との間においても開発行為を行うことの同意及び所有権移転の承諾を行っている場合であっても、土地所有者は開発者に対し開発行為をすることの同意及び所有権の承諾を行っているのであり、市町村とは直接的なつながりはない。従って、市町村から直接土地所有者に所有権移転を請求することはできない。

3　法第 36 条

法第 36 条に規定する工事完了検査は､開発行為に関する工事が許可の内容に適合しているかどうか、いわば物理的、技術的に許可の内容を充足しているかどうかの検査であり、権利関係についての確認まで含まれない。

4　法第 39 条(開発行為により設置された道路の所有権者が市町村への所有権移転をこばんでいる場合の当該道路の管理権)

法第 39 条による管理権は、道路法その他の公物管理法に基づく場合の管理権と異なり、そ

の実質は、所有権等の権原に基づく管理権と同様である。従って、公物管理法に基づき管理権を取得した場合を除き市町村が管理権を行使するに当たっては、原則として、当該公共施設の用に供する土地の所有権等を取得していることが前提となる。

なお、土地所有者の権利行使については、工事施工の同意を与えている等には一定の限界があるものと考えられる。

5　法第 40 条（法第 40 条第 2 項の規定に基づく公共の用に供する土地の帰属）

市町村と開発者の間における所有権移転については、登記がなされない限り民法第 177 条にいう第三者に対抗できない。

第７　開発許可後権利者の同意が取り消された場合の取扱い（質疑応答抄・下線部変更）

妨げとなる権利者の相当数の同意を許可要件とした趣旨は、許可した開発行為が目的に沿ってできるだけ円滑に施行されることを許可段階で担保しようとするものである。しかし、許可後の民事的な権利変動は予想されるところであり、同意が取消された場合も許可等は要さないこととして取り扱って差し支えない、

なお、同意の取消しにより、当該土地については権原を有しないことから工事着手・続行が不可能となるが、許可権者としては、事業者から当該工事が可能か否かについて法第 80 条の規定に基づく報告等を徴する等により判断し、場合によっては、廃止届（法第 38 条）の提出等を指導することが適当と考えられる。

※　開発許可制度運用指針（令和５年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－５－11　第14号関係（関係者権利の同意）

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

(1)「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者」については、開発行為をしようとする土地又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内にある土地等について所有権、地上権、抵当権等当該開発行為の施行の妨げとなる権利を有する者であること。なお、開発に伴う係争が生じる蓋然性が高いと認められる場合で、その未然防止の観点から、これらの権利を有しない開発区域の隣接地主並びに周辺住民等と調整を行わせることが望ましいと判断される場合においては、開発行為の内容の明確化、その円滑な推進等の観点から、必要かつ合理的な範囲で開発許可手続とは別に説明、調整を行うよう申請者に対し指導を行うことが望ましいが、同意書の添付までは義務付けないよう適切な運用に努めること。

(2)「相当数の同意」については、開発行為の事前協議の開始の段階において、開発区域内の関係権利者の同意を「相当数」を大幅に上回り求めることは、開発者に対し過大な負担となる可能性が高いので、事前協議と並行して関係権利者の同意の取得を求めるよう弾力的な運用に努めること。

(3)「相当数の同意を得ていること」に該当する場合とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、概ね、①同項同号に規定する権利を有するすべての者の３分の２以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの３分の２以上の同意を得ており、かつ、②同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の３分の２以上である場合を指すものであること。

(4) 同意書に添付する本人確認資料については、同意者の意志確認上必要な書類ではある

が、添付するものは同意書作成時のもので足り、同意書の真意、権原に疑義がある等特別な理由がない限り、新規のものへの取り直しを要求することは適当ではないこと。

※　国の通知（都市計画法第 33 条第１項第 14 号の規定に係る開発許可制度のマンションの建替えに関する適切な運用について（技術的助言））

マンション等の区分所有建物の建替えについては、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 62 条又は第 70 条の規定に基づき、区分所有者及び議決権の各５分の４以上の多数（但し、同法第 70 条の規定に基づく一括建替え決議の場合には、各団地内建物ごとに、それぞれの区分所有者の３分の２以上の者であって議決権の合計の３分の２以上の議決権を有する者が賛成した場合でなければならない。）で、建替え決議又は一括建替え決議（以下単に「建替え決議」という。）をすることができる。

さらに、建替え決議が成立した場合においては、区分所有法第 63 条第４項（一括建替え決議にあっては、区分所有法第 70 条第４項において準用する同法第 63 条第４項。以下同じ。）の規定に基づき、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者等に対して等価で区分所有権及び敷地利用権を売り渡すべきことを請求することができる。この売渡請求権はいわゆる形成権とされており、売渡し請求の意思表示が相手方に到達すると直ちに時価による売買契約が成立したものとされる。

これによって、建替え決議が成立し、売渡し請求が行われた場合は、少数の反対があり、いまだ反対者に権利の公示方法としての登記が残存しているとしても、売渡請求権行使者は反対者の区分所有権及び敷地利用権を取得することとなり、建替え参加者（建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者をいう。以下同じ。）のみが区分所有者であるという状態が形成される。その上で、区分所有法第 64 条（一括建替え決議にあっては、区分所有法第 70 条第４項において準用する同法第 64 条）の規定に基づき、建替え参加者の間に、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意が成立したものとされることにより、建替えが実現されることとなる。

このため、都市計画法第 33 条第１項第 14 号の運用にあたっては、区分所有法第 63 条第４項の規定に基づく売渡し請求を受けている者について、当該売渡し請求に係る建築物の建築を目的とする開発行為における区分所有権及び敷地利用権に関する同意の取得は必要としないことに留意されたい。

なお、都市計画法第 33 条第１項第 14 号において「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること」と規定しているが、ここで関係権利者の相当数の同意で足りることとしているのは、開発行為の枢要な部分において実施されることが確実であると認められれば許可の判断にあたっては十分であると認められるからである。また、同号については、相当数の同意を得ていることと規定されており、開発許可制度運用指針Ⅰ－５－11 においても、関係権利者の相当数の同意について、３分の２以上の同意があれば「相当数の同意を得ていること」に該当すると解しており、関係権利者の全員の同意を求めることは、法の要求するところではないことを踏まえ、法の趣旨に反する運用が行われることのないよう、適正な事務の執行に努められたい。

第 15 節　法第 43 条第１項の許可に係る技術基準

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）
令第 36 条　都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号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。
１　当該許可の申請に係る建築物又は第１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。
⑴　当該地域における降水量
⑵　当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
⑶　敷地の周辺の状況及び放流先の状況
⑷　当該建築物又は第１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。
２　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１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。
３　略
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。

１　概要

法第 43 条第１項の許可に係る技術基準として、排水施設に関する基準、地盤の安全等に関する基準及び地区計画等への適合に関する基準が定められている。

２　排水施設に関する基準（令第 36 条第１項第１号イ）

許可の対象は、主に既に宅地となっている土地における建築行為であり、基本的に敷地から流出する下水の量が増加することは少ないため、敷地内の下水が敷地外へ有効に排出されるように排水施設が設置されていれば良い。但し、建築行為によって敷地からの下水の流出が増加する場合には、法第 33 条第１項第３号の基準に従い、排水施設の能力について問題のないことが確認できること。

３　地盤の安全等に関する基準（令第 36 条第１項第１号ロ）

地盤沈下等の災害に対する建築物の安全性については建築基準法による建築確認の際に技術的審査がされること、規則第 34 条第２項の規定に基づき許可申請書に添付する図面に擁壁又はがけの形状を示すものが含まれていないこと等から、がけ又は擁壁と建築物の位置関係が適当であれば良い。但し、地盤沈下が問題となっている地域や土砂災害の発生が危惧される地域での建築行為の場合には、法第 33 条第１項第７号の基準に従い、地盤改良や擁壁等の土砂災害防止対策が適切に講ぜられていること。

４　地区計画等への適合に関する基準（令第 36 条第１項第２号）

地区計画又は集落地区計画は、建築行為等を適切に規制又は誘導し、計画的な整備を図ることを目的としているため、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。）内における法第 43 条第１項の許可の申請に係る建築物又は第１種特定工作物の用途は、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。

※　開発許可制度運用指針（令和５年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－14　第43条関係

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

(2)　居住調整地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、

①３戸以上の住宅又は住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたもの新築

②建築物を改築し、又はその用途を変更して、３戸以上の住宅とする行為

③建築物を改築し、又はその用途を変更して、住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものとする行為

については特定建築等行為として、本条第１項の許可を受けなければならないこととなる。なお、この場合に、特定建築等行為として許可制の対象となるのは、一団の土地の区域において、同一時期に、同一事業者が住宅販売事業を行う場合のように、事業として一体的に特定建築等行為を行おうとする場合等である。

また、許可基準としては、都市再生法施行令による読替後の令第36条に掲げる基準が適用されることとなる。特に、市街化調整区域における場合と同様に、令第36条第１項第３号の運用については、居住調整地域における法第34条の運用と同様に取り扱うことが望ましい。ただし、法第34条第12号の条例とそれに対応する令36条第１項第３号ハの条例の関係については、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。なお、同号ニに関しても、居住調整地域が設定され又は拡張された際、自己の居住の用に供する住宅等を新築する、又は建築物を改築して自己の居住の用に供する住宅等とする目的で、既に宅地として造成された土地又は既に宅地として造成された土地の利用に関する所有権以外の権利を有している者については、市街化調整区域における場合と同様に取り扱うことが望ましい。

また、居住調整地域における特定建築等行為に係る許可基準や基準に係る条例について、必ずしも市街化調整区域と同様の許可基準や条例とする必要はないと考えられるが、居住調整地域に関する都市計画の決定を契機として市街化調整区域における開発行為に係る基準や条例を見直すこととするか、市街化調整区域における建築行為等に係る許可基準や条例と居住調整地域における特定建築等行為に係る許可基準や条例とで差異が生じることを許容するかは、市町村が適切に判断するべきである。

(3)　なお、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、地方共同法人日本下水道事業団及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については、本条第３項に規定する国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第１項の許可を受けたものとみなされる。本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、政令第36条の基準に鑑みて行うことが望ましい。

第 16 節　法第 42 条第１項ただし書きに規定する許可に係る技術基準

法第 42 条第１項ただし書きに規定する許可の対象は、開発許可を受けた開発区域内における予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の建築行為又は建設行為であるため、次の要件を満たせば良いものとする。

［要件］

(1)　予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を建築又は建設しようとする土地は、開発行為の許可を受けた際に当該許可を受けるために必要となった公共施設等（法第４条第 14 項に定める公共施設、緩衝帯、排水路、調整池など）の敷地でないこと。

(2)　建築又は建設しようとする建築物又は特定工作物の用途、配置及び規模について、法第 33 条第１項第２号（道路・公園・広場・空地）、第３号（排水施設）及び第４号（給水施設）に規定する基準を勘案して支障がないと認められること。

(3)　法第 41 条第１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においては、建築しようとする建築物が、これらの制限に適合していること。

※　開発許可制度運用指針（令和５年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－13　法第42条関係

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

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

②　当該申請が法第43条第１項第１号から第３号まで又は第５号に該当する場合

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

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

第５編　公共施設の管理者の同意・公共施設の管理及び土地の帰属

第１節　公共施設の管理者の同意 ･･･ 5- 1
第１　本条（法第 32 条）の趣旨 ･･ 1
第２　公共施設 ･･･ 1
第３　第１項関係（関係がある公共施設の管理者の同意）･････････････････････ 1
１　同意を必要とする根拠 ･･･ 1
２　開発行為に関係がある公共施設 ････････････････････････････････････ 1
３　農業用の揚水機場又はため池 ･･････････････････････････････････････ 2
４　放流による影響と同意書を必要とする範囲 ･･････････････････････････ 2
５　公共施設の管理者がその用に供する土地の所有者と異なる場合 ･･････････ 2
第４　第２項関係（新設される公共施設の管理者となるべき者等との協議）･･･････ 3
１　協議を要するとした趣旨 ･･･ 3
２　開発行為に関する工事により設置される公共施設 ････････････････････ 3
３　設置される公共施設を管理することとなる者 ････････････････････････ 3
４　大規模開発に係る義務教育施設管理者等との協議 ････････････････････ 3
５　協議不調の場合･･ 3
第５　第３項関係（協議の観点）･･ 3
第６　法第 32 条の同意等と道路法・河川法等の公物管理法との関係 ･････････････ 4
第７　法定外公共物の取扱い ･･･ 5
第８　河川法が適用又は準用される河川の取扱い ･･････････････････････････ 5
第９　国の指針 ･･･ 7
第２節　設置された公共施設の管理及び土地の帰属 ････････････････････････ 14
第１　設置された公共施設の管理権の帰属 ････････････････････････････････ 14
１　原則として地元市町に帰属 ･･･ 14
２　例外 ･･･ 14
３　法第 32 条第２項の協議が不調の場合の取扱い ･･････････････････････ 15
４　管理権の帰属と管理権限の行使との関係 ････････････････････････････ 15
第２　公共施設の用に供する土地の帰属 ･･････････････････････････････････ 15
１　第１項関係 ･･･ 16
２　第２項関係 ･･･ 16
第３　公共施設の管理・帰属に関する留意点･･･････････････････････････････ 16
１　県の関係通知 ･･･ 16
２　国の指針 ･･･ 20
第４　都市施設の整備に要する費用の負担区分 ････････････････････････････ 23

第１節　公共施設の管理者の同意

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

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

３　前２項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

令第23条　開発区域の面積が20ha以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ha未満の開発行為にあっては、第３項及び第４項に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

(1) 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

(2) 当該開発区域を給水区域に含む水道法第３条第５項に規定する水道事業者

(3) 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第２条第１項第９号に規定する一般送配電事業者及びガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者

(4) 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

第１　本条（法第 32 条）の趣旨

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等の手続をとるべき旨を定めることにより、開発行為の円滑な施行と公共施設の適切な管理（第３項）等を期することを目的としている。

第２　公共施設：道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設（法第４条第 14 項・令第１条の２）

留意点：１　公共施設には法定外公共物が含まれるので、処理漏れがないよう、十分留意すること。

２　本条に基づく同意を得、協議が整った場合にも、公共施設に関する工事を行うときは、別途、道路法、河川法等の公物管理法上の許認可等を要するのが通例であるので、留意すること。

第３　第１項関係（関係がある公共施設の管理者の同意）

１　同意を必要とする根拠

開発行為又は開発行為に関する工事によって、既存の公共施設の機能を損なわないこと、既存の公共施設を変更するときは適切に行わせることなどを期すこと。

２　開発行為に関係がある公共施設

開発区域内にある既存の公共施設、開発区域外の開発区域に接続する既存の道路、開発区域外にある開発区域内の新設道路が接続する既存の道路、開発区域内の排水施設を接続する開発区域外の既存の水路、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既存の公共施設等。

（留意点）例えば、「発生交通量等からみて、両歩道付きの幅員が十分ある既存道路沿いに開発行為が行われる場合」や「開発区域の排水等が既存の施設を使って 50 年降雨強度に対応した改良済河川に排出される場合」等であって、道路区域や河川区域内において工事を行わない

ときにも、開発区域内における駐車場の配置や排水施設の構造等の影響等を検討するため、原則として、当該道路管理者や河川管理者等の同意を要するものである。しかし、開発許可申請前に、市町が庁内横断的組織において土地利用事業に関する行政指導を行い、承認しているものについては、「当該市町が管理者である公共施設であって、当該公共施設の管理部局が当該庁内横断的組織に含まれている場合」に限り、かつ、当該市町が特に支障があるとしない限り、同意があったものとみなして差し支えない。

※　同意を得なければならない者（行政実例）

法第 32 条（第 1 項）の規定によりあらかじめ同意を得なければならない者は、開発区域に現存する公共施設の管理者及び開発区域外にあって開発行為の実施に伴って変更（注：道路や排水施設等の接続・改築・改修・埋立て等）又は廃止されることとなる公共施設の管理者である。

3　農業用の揚水機場又はため池

農業用の公共施設の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なるものが管理するものがあるときは、当該水路の管理者の同意と合わせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要と解されている。

4　放流による影響と同意書を必要とする範囲（開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する処理マニュアル（平成元年 12 月 19 日建設省経民発第 45 号））

・　河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等公共施設の管理者でない者については、必要がある場合において開発許可手続とは別に事業者に十分協議、調整を指導することとし、同意書の添付までは義務付けないようすることが望ましい。

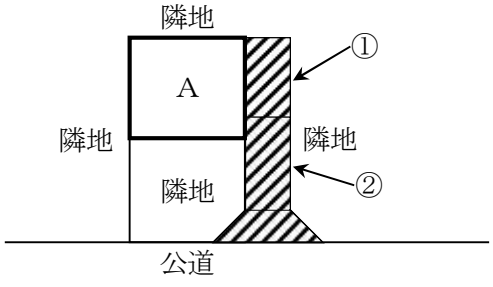
・　放流による影響については、地域の慣行により、漁業協同組合、水利組合等の意思決定機関を有する団体との調整を求めることがやむを得ない場合もあるが、このような場合においても、個々の構成員全員との調整を要求するのではなく、組織との調整で足りることとし、調整の範囲においても、原則として一次放流先において影響を受ける範囲に限定すること。

5　公共施設の管理者がその用に供する土地の所有者と異なる場合

工事に関する公共施設の用地の所有者の同意をも要すると解される（法第 33 条第 1 項第 14 号）。ただし、当該公共施設の管理者がその土地の処分権限を有する場合は、この限りでない。

※　位置指定道路の廃止（行政実例）

下図（開発区域：太線内Ａの部分；斜線部分：位置指定道路である民地）において、本件開発行為における土地の区画形質の変更は①の部分の廃止のみであり、開発区域外である②の部分については、何ら変更及び廃止は行われていない。この場合、②の部分について都市計画法第 32 条にいう同意は必要ないものと解して差し支えない。



※　法第 32 条第１項の同意書のない開発許可申請（質疑応答）

法第 30 条第２項は、開発許可申請書には法第 32 条第１項に規定する同意を得たことを証する書面を添付しなければならないと規定しており、同意書の添付されていない申請は瑕疵ある申請として、原則、不許可とされるべきものである。

しかし、開発許可を受けようとする者が、公共施設の管理者である市町村の指導に従い、真摯かつ誠実に法第 32 条第１項に基づく公共施設の管理者の同意を得る努力をしたにもかかわらず、本来、公共施設の管理上特段の支障がないにもかかわらず、当該開発許可を阻止・禁止することを直接の目的・主たる動機とするなど同意権の著しい濫用があり、明らかに違法なものといい得るような不同意がなされ、申請内容が他のすべての許可要件を満たす場合には、同意書の添付がない申請書であっても、開発許可権者の判断により許可できる場合があり得ると考えられる。

第４　第２項関係（新設される公共施設の管理者となるべき者等との協議）

１　協議を要するとした趣旨

「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管理者となるべき者」と「開発許可を申請しようとする者」との協議をあらかじめ行わせることにより、当該公共施設の適切な管理を確保すること。

２　開発行為に関する工事により設置される公共施設

開発行為と同時に、開発区域内の幹線道路との接続道路等の工事が開発区域外において行われることがあり、当該開発区域外での工事により設置される公共施設をいう。

３　設置される公共施設を管理することとなる者（詳細は法第 39 条を参照）

道路法、河川法等の個別法により管理者が別にあるときは当該管理者、その他の場合は公共施設の存する市町。

４　大規模開発に係る義務教育施設管理者等との協議

大規模な開発行為の施行が義務教育施設（開発区域が 20ha 以上）、水道（同）、電気（開発区域が 40ha 以上）、ガス（同）、鉄軌道施設（同）について新たな投資を必要とする等これらの施設の整備計画に影響を及ぼすので、あらかじめ、これらの施設の管理者と開発行為を行おうとする者との事前の話合いを行わせて、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時適切に整備を行いうるようにするという趣旨から定められたものであり、これによって開発行為を行う者に特別に負担を課する趣旨のものではない。

５　協議不調の場合

本項の協議はできるだけ整うことが望ましいが、法第 32 条第１項の「同意」との対比、法第 30 条第２項（許可申請書に法第 32 条第２項の協議の経過を示す書面を添付）の趣旨からすると、法律上必ずしも整うことを必須の要件とはしていないと解される。しかし、協議の経過を十分了知した上で許可手続を進めるべきである。

第５　第３項関係（協議の観点）

第３項は、平成 12 年の法改正により追加された規定で、第１項及び第２項の協議について、公共施設の管理者又は管理することとなる者は、開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の適切な管理の観点から行うものとすることを明確化した規定である。し

たがって、周辺住民の同意を取得していない等の本来の公共施設の管理者の立場を超えた理由（いわゆる他事考慮）により、協議を拒んだり、手続きをいたずらに遅延させることは、法の趣旨を逸脱した運用となる。

※　市町村が同意等を拒否することの可否（質疑応答）

法第 32 条の協議・同意の手続きは、公共施設の管理の適正を期するため設けられているものである。したがって、公共施設の管理上の事由によらずして同意を拒むこと（いわゆる他事考慮）は同法の趣旨を逸脱するものであり、また、公共施設の管理者としての立場での協議以外の事由で手続きが遅延することのないよう開発許可部局としても留意すべきである。

また、開発許可申請があった場合には遅滞なく許可・不許可の処分をしなければならないとする法第 35 条第１項及び処分に係る申請が事務所に到達したときは遅滞なく審査を開始しなければならないとする行政手続法第７条の趣旨からして、法第 32 条の協議・同意の手続きの申請があった場合には、条理上、その申請を受けた公共施設管理者は、遅滞なくその手続きを開始する義務があるものと解される。

（判例：東京高裁平成２年６月 13 日判決：行政上の不作為の違法等を理由とする国家賠償請求事件）

開発許可の申請をしようとする者からその開発行為等によって設置される公共施設についての協議の申し出を受けた市町村としても、遅滞なくその協議に応じなければならない義務があるものと解される。

（判例：最高裁平成７年３月 23 日第一小法廷判決：不同意の回答の取消訴訟）

国若しくは地方公共団体又はその機関が公共施設の管理権限を有する場合には、行政機関等が法第 32 条の同意を求める相手方となり、行政機関等が右の同意を拒否する行為は、公共施設の適切な管理上当該開発行為を行うことは相当でない旨の公法上の判断を表示する行為ということができる。この同意が得られなければ、公共施設に影響を与える開発行為を適法に行うことはできないが、これは、法が前記のような要件を満たす場合に限ってこのような開発行為を認めた結果にほかならないのであって、右の同意を拒否する行為それ自体は、開発行為を禁止または制限する効果をもつものとはいえない。したがって、開発行為を行おうとする者が、右の同意を得ることができず、開発行為を行うことができなくなったとしても、その権利ないし法的地位が侵害されたものとはいえないから、右の同意を拒否する行為が、国民の権利ないし法律上の地位に直接影響を及ぼすものであると解することはできない。（中略）こうしてみると、公共施設の管理者である行政機関が法第 32 条の同意を拒否する行為は、公告訴訟の対象となる処分には当たらない。

（注）法第 32 条の同意を拒否する行為が公告訴訟の対象となる処分に該当しないとしても、当該拒否が、同条第３項に規定する「公共施設の適切な管理を確保する観点」から逸脱しているとして、損害賠償請求訴訟を提起される可能性はある。

第６　法第 32 条の同意等と道路法・河川法等の公物管理法との関係

通例として、各公物管理法は、法第 32 条に基づき同意を得又は協議が整ったとしても、別途道路法第 24 条、河川法第 20 条等の公物管理法上の許認可等を要するとしている。

第７　法定外公共物の取扱い

法定外公共物（道路、河川、海浜地等の公共物のうち、道路法、河川法、海岸法等の公共物の管理に関する法律の規定が適用又は準用されないもの）に係る法第 32 条第１項の同意に関する事務（法第 29 条第１項の許可に係るものに限る。）については、原則として、当該公共物の所在する市町が行っているので、市町と協議し、その同意を得なければならない。（注）

（注）いわゆる地方分権一括法により、道路や河川の機能のある法定外公共物は、平成 16 年度末までに市町に一括譲与された。（なお、既に機能を喪失した法定外公共物は用途廃止の上で財務省に引継がれた。）

第８　河川法が適用又は準用される河川の取扱い

○　都市計画法に基づく開発行為等に伴う河川の取扱いについて（昭和 51 年 10 月 15 日付け河第 586 号各土木事務所長・各市町村長あて静岡県土木部長通知）

都市計画法第 29 条（昭和 43 年法律第 100 号）の規定に基づく許可を要する開発行為の開発区域及び開発行為に関係する区域内（以下「開発区域等」という。）に、河川法（以下「法」という。）が適用され、または準用される河川がある場合等の取扱いについて、疑義を生じている向きもあるので、下記により処理されたい。

記

１　都市計画法第 32 条の規定に関連して

(1) 同条の同意の権限は、河川管理者にあるが、具体的には、指定区間の一級河川及び二級河川については知事、準用河川にあっては市町村長であること。

(2) 同条の同意は、包括的な承認にすぎないので、具体的な開発行為を行うには、都市計画サイドの許可だけでは足りず、別に法第 20 条、第 26 条、第 27 条等の許可等を要すること。

(3) 同条の同意とは、協議が成立すること。つまり河川管理者の承認を得ることと同義であるが、同条の「設置される公共施設を管理することとなる者……と協議しなければならない。」という規定の法意は、開発許可を申請しようとする者に「協議」という手続きを義務づけたにすぎず、協議が成立することまでも義務づけたものではないので、協議不調での同条の協議をしたことになると解されている。したがって、たとえ協議不調であっても、法第 40 条第３項の規定との関係で、「河川」（同法施行令第 32 条第２号）の用に供する土地が、同条第２項の規定によって国に帰属することとなる場合に、その帰属に伴う費用の負担について、開発者が河川管理者に対して、「当該土地の取得に要すべき額（河川の土地の用地費相当分）の全部又は一部」請求できる（つまり、買収請求ができる。）とされているので、同法第 32 条の協議の際に、別段の定め（たとえば、請求権放棄等）をしておくかどうか、慎重に検討することが必要であること。それは、たとえ河川の用に供する土地を無償で提供してもらったとしても、流域が開発されるに従って流域の保水能力は減少し、一方流路が枝葉まで整備されるに従って、流出時間が短縮されるようになり、同一規模の降雨に対しても洪水の流出量は著しく増大する。その結果、計画高水流量の見直しを要するようになるし、氾濫区域内の資産の増加、土地利用度の向上に伴って治水の安全度も向上を余儀なくされるので、治水費用は膨大なものとなるからである。

２　都市計画法第 40 条第１項の規定の適用に関連して

(1) 同法を根拠に、河川管理者の廃川敷地等の処分（用途廃止行為）を要しないで、施行者（同

法第４条第 14 項）の単独行為で土地の帰属を決定し得るとする考えもあるが、国の事務のうち河川管理権の行使を専権的に附与されている河川管理者が法上の手続き（法第 91 条、河川法施行令（以下「令」という。））を得て用途廃止行為を行うことが、都市計画法第 40 条の帰属の前提である。つまり、河川管理者が、まず、公共用財産（河川）を用途廃止して普通財産（廃川敷地等）とした後に同条が適用され、工事完了の公告（同法第 36 条第３項）の日の翌日において、それぞれ、従前の河川の用に供していた国有地は当該開発許可を受けた者に帰属し、これに代わるものとして設置された新たな河川の用に供する土地は、国に帰属するものであること。

(2) 開発区域等に含まれる河川区域内の道水路を当該開発許可を受けた者が付け替えた場合について

ア　河川区域内の水路の場合

河川区域内の水路は、法の適用を受け、又は準用されるから都市計画法第 40 条の適用の前提として、法第 91 条等の手続きが必要であること。したがって、河川区域の変更または廃止（法第６条第３項）が不可能なときには、従前の水路について、法第 40 条の適用の余地がないこと。なお、新たに水路を設置した場合には、従前の水路について占用の許可（法第 24 条）を与え、将来、河川区域の変更又は廃止があったとき、法第 92 条の規定に基づき交換する旨の契約を締結することは可能であること。

イ　河川区域内の道路の場合

たとえ国有のものであっても、建設省以外の官庁の所管に係るもの及び建設省所管のものであっても、従前当該河川を管理していた者以外の者の所属に係るものについては、法上の取扱いは民有地と同様であること。

(ｱ) 認定外道路の場合

国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）の適用も受けること。したがって、建設省所管国有財産取扱規則（昭和 30 年建設省訓令第１号）第３条で規定する部局長（知事）も都市計画法第 32 条の同意を与え、同法第 40 条第１項の適用は可能であること。

(ｲ) 認定道路の場合

道路法の適用も受けること。

(3) 法第 92 条との関係について

同条は、普通財産となった場合を前提にするものであるから、廃川敷地等の処分（法第 91 条等）がなされている以上、別異に解する必要はなく、都市計画法第 40 条第１項の規定は、法第 92 条の規定に対して優先的に適用されると解されること。したがって、令第 51 条の適用もないこと。

(4) 代替的公共施設用地の帰属について

都市計画法第 40 条第１項に規定する「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」とは、代替的公共施設のことであり、従前の河川の機能を有する河川が用途廃止され、新たにその機能を有する河川が設置されることとなる場合をいい、従前の河川と新たな河川との間には機能的に代替関係があればよく、その構造、規模等が同一であることを要せず、また、従前の河川とこれに代わるべき新たな河川の面積がかならずしも同一であることを要しないこと。

３　都市計画法第 40 条第２項の規定の適用について

同法第 39 条の規定により、開発行為等によって設置された河川の管理権（所有権等の権原に基づく管理権であって、河川法に基づく管理権ではない。）は、河川管理者に帰属し、同法第 40 条第２項の規定により当該設置された河川の用に供する土地は、代替的公共施設（同条第１項）および開発許可を受けたもの自ずから管理するものを除き、工事完了公告の翌日において、河川管理者に帰属すること。つまり、同法第 39 条によって管理者となる者は、同時に、原則として当該河川の用地の所有者となることとし、権利関係と合わせて管理体制の明確化を図っていること。

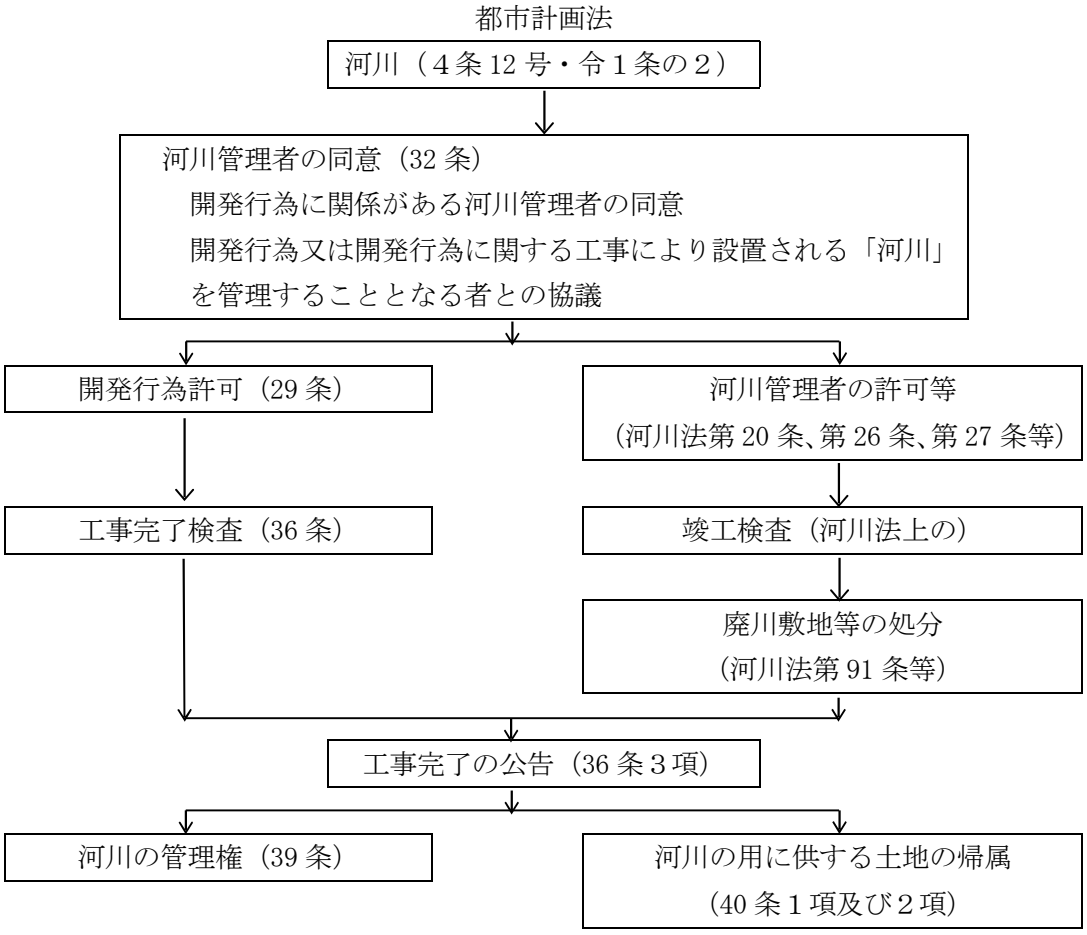
４　土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）に関連して

（省略）

５　土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）に関連して

（省略）

参考



第９　国の指針

※　開発許可制度運用指針（平成 26 年８月１日付け国都計第 67 号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－４　第３２条関係）

(1) 法第 32 条の趣旨

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

(2) 法第 32 条に基づく協議等の手続きの迅速化

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

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

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

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

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

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

(3) 農業用の揚水機場又はため池との調整

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

(4) 開発行為と農業用水利との調整

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

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

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

② ①の審査に当たり、開発行為に伴う農業用用排水施設周辺の市街化の進展等により、農業用用排水施設における転落事故発生の可能性の増大、補修費、管理費等の増嵩等の維持管理上の問題が生ずるおそれが明らかであると認められるときは、当該事態の防止や費用負担の適正化等に必要な措置につき、関係当事者間における適性かつ合理的な協議調整が図られるよう十分に配慮すること。

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

(5) 義務教育施設設置義務者等との協議

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

無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用について（技術的助言）

（R2.3.19国都計第133号国土交通省都市局都市計画課長）

貴職におかれましては、平素より開発許可行政の円滑かつ適切な運用にご尽力いただき、感謝いたします。

平成28 年12 月に施行された無電柱化の推進に関する法律(平成28 年法律第112 号。以下「無電柱化法」という。)第12 条前段の実効性を担保するため、道路法施行規則の一部を改正する省令（平成31 年省令第32 号。以下「改正規則」という。）が平成31 年４月１日に公布・施行されるとともに、国土交通省道路局より道路管理者に別紙のとおり「道路法施行規則第４条の４の２の改正に

伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて」（平成31 年４月１日付国道利第43号、国道メ企第33 号、国道環第122 号。以下「道路局通達」という。）、「『道路法施行規則第４条の４の２の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて』の運用上の留意事項について」（平成31 年４月１日付事務連絡。以下「道路局事務連絡」という。）及び「『道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引き』について」（令和元年９月30 日付事務連絡。以下「道路局手引き」という。）が通知されたところです。

つきましては、開発許可制度においては、下記の事項に留意の上、適切に運用いただくようお願いします。

併せて、都道府県におかれましては、貴管内の市町村（政令市、中核市及び特例市を除く。）に対して、本通知を周知願います。

なお、本通知の内容については、国土交通省道路局並びに道路上の電柱又は電線の設置及び管理を行う事業者（以下「関係事業者」という。）と調整済みであることを申し添えます。

記

１．無電柱化法について

無電柱化法第12 条前段において、関係事業者は、社会資本整備重点計画法(平成15 年法律第20号)第２条第２項第１号に掲げる事業（道路の維持に関するものを除く。）、都市計画法（昭和43 年法律第100 号）第４条第７項に規定する市街地開発事業その他これらに類する事業が実施される場合には、これらの事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにすることとされている。「その他これらに類する事業」には都市計画法第29 条の許可（以下「開発許可」という。）を受けて行う開発行為に関する事業も含まれると解されており、開発行為により新たに設置される道路（以下「開発道路」という。）においても無電柱化（電線を地下に埋設することその他の方法により、電柱又は電線の道路上における新たな設置を抑制することをいう。）が求められることとなる。

２．開発道路における無電柱化について

開発道路が道路管理者に引き継がれる場合は道路法（昭和27 年法律第180 号）の適用を受けることとなり、変更された占用許可基準のほか、道路局通達、道路局事務連絡及び道路局手引きが適用されることとなるが、その整備主体が開発許可申請者となるため、開発許可申請者と関係事業者の役割分担及び関係事業者への通知については、以下のとおりとなる。

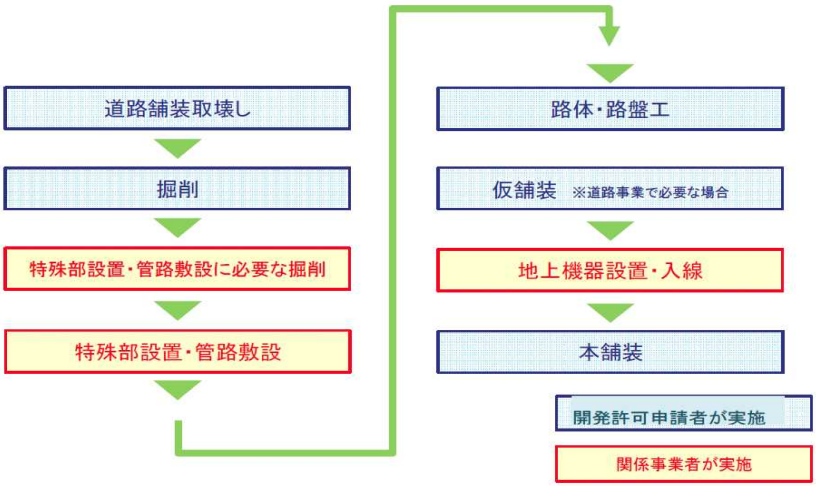
なお、無電柱化法の対象となる道路は道路法の適用を受ける道路に限定されているわけではなく、道路管理者に引き継がれない開発道路（私道）についても、技術上困難である場所を除き無電柱化が求められることとなるが、当該困難性への該当の判断については道路法の適用を受ける開発道路に準じた取扱いとする。

（１）道路事業に併せた道路管理者と関係事業者の役割分担については、道路局手引き３．で示されているが、開発道路は整備主体が道路管理者ではなく開発許可申請者となるため、開発許可申請者と関係事業者の役割分担は下記のとおりとなることに留意されたい。

・ 関係事業者が行う無電柱化の工事のうち、開発道路の整備に必要な工事と重複する部分については開発許可申請者が整備することを基本とする。具体的な工事内容の例として、開発行

為による道路の新設、改修又は修繕に必要な舗装撤去工、掘削工、路体工、路盤工、舗装工等があげられる（下図参照）。

- 関係事業者が行う無電柱化の工事のうち、開発道路の整備に必要な工事と重複しない部分については関係事業者が整備することを基本とする。具体的な工事の例として、特殊部の設置、管路の敷設、地上機器の設置、入線工事等があげられる（下図参照）。
- なお、工事に係る費用の負担については、当該開発道路が整備後に道路管理者が管理を引き継ぐことが決定している道路である場合にはその点も十分に考慮しつつ、開発許可申請者と関係事業者の協議により決定する。



［図 役割分担の例（開発道路の整備と重複する部分を開発許可申請者が行う場合）］

（２）道路局通達３．(3)のとおり、無電柱化に当たり道路を掘削する工事着手の２年前までに本工事が実施される旨の通知が必要となるが、開発道路については別紙（略）により開発許可申請者から関係事業者へ通知を行う。

３．開発許可権者の留意事項

（１）改正規則の施行により、管内地方公共団体が管理する道路の占用許可基準が変更されたため、開発許可に係る事務処理の円滑化を図る観点から、道路管理者と密接に連携をとることが望ましい。なお、公共施設管理者協議を受けた道路管理者は、道路法の適用を受ける開発道路の無電柱化に関する情報を、地方ブロック無電柱化協議会の場において共有することとなる（道路局手引き４．）。

（２）開発許可の事前相談の段階から、開発許可申請者に対して、上記１及び２の内容に加え、道路管理者との公共施設管理者協議を速やかに行う等、無電柱化の促進に向けた指導・情報提供を行うことが望ましい。

特に２．（２）の関係事業者への通知は、予備設計に着手する段階で開発許可申請者が行う必要があることに留意されたい。

（３）工事着手までの期間が２年未満であるため２．（２）の関係事業者への通知がなされない開発道路や、道路管理者に引き継がれない開発道路（私道）等であっても、災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等の観点から、可能な限り無電柱化の実施がなされることが望ましいことに留意されたい。

無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用について（補足）

（R5.3.27事務連絡 国土交通省都市局都市計画課長）

貴職におかれましては、平素より開発許可行政の円滑かつ適切な運用にご尽力いただき、感謝いたします。

平成28 年12 月に施行された無電柱化の推進に関する法律(平成28 年法律第112 号)第12 条前段の実効性を担保するため、道路法施行規則の一部を改正する省令（平成31 年省令第32 号）が平成31 年４月１日に公布・施行されるとともに、国土交通省道路局より道路管理者に「道路法施行規則第４条の４の２の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて」（平成31 年４月１日付国道利第43 号、国道メ企第33 号、国道環第122 号。以下「道路局通達」という。）、「『道路法施行規則第４条の４の２の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて』の運用上の留意事項について」（平成31 年４月１日付事務連絡）及び「『道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引き』について」（令和元年９月30 日付事務連絡）が通知されているところです。

また、都市局都市計画課においても、開発許可制度における無電柱化の留意事項として、「無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用について（技術的助言）」（令和２年３月19 日付国都計第133 号。以下「都市計画課長通知」という。）が通知されているところです。

今般、「道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引き」（令和元年９月30 日付道路局事務連絡）が改訂され、「道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引きVer.2」（令和５年３月３日付事務連絡）が通知されたことから、都市計画課長通知における留意事項の補足として、下記の通りお知らせします。開発許可制度においては、下記補足をご確認のうえ適切に運用いただくようお願いします。

併せて、都道府県におかれましては、貴管内の市町村（政令市、中核市及び特例市を除く）対して、本通知を周知願います。

なお、本通知の内容については、国土交通省道路局及び関係事業者と調整済みであることを申し添えます。

記

○ 開発道路における無電柱化について（都市計画課長通知２．関連）

（１）道路局通達３．(3)のとおり、無電柱化に当たり道路を掘削する工事着手の２年前までに本工事が実施される旨の通知が必要となるが、開発道路については別紙１により開発許可申請者から関係事業者へ通知を行うこととなっている。なお、通知を行う際は、通知日から３ヶ月以内に回答するよう期限を定めて確実に調整が行われるようにし、また、別紙２の回答様式を添付するものとする。

別紙１

事業通知書

文書番号
年 月 日

（関係事業者） 殿

開発許可申請者 印

無電柱化の推進に関する法律第 12 条に規定する事業について、下記のとおり通知します。
回答期限までに別添様式により回答をお願いします。期限に間に合わない場合はご一報ください。

記

1 事業の場所	●●県●●市●●町 （事業名： ）
2 事業の着手予定時期	令和●●年●●月
3 事業の完了予定時期	令和●●年●●月
4 事業の概要（予定）	延長 Ｌ＝●●ｍ、幅員 Ｗ＝●●ｍ
5 事業の進捗状況（予定含む）	令和●●年●月 予備設計着手予定
6 添付書類	例：位置図、平面図、横断図等 関係図書、 全体工程等の参考資料
7 回答期限	令和●●年●●月（３ヶ月以内で設定する）

担当部署 連絡先
○○会社
電話：０００－０００－００００

以上

別紙 2

年 月 日

開発許可申請者 殿

関係事業者

事業通知回答書

令和 年 月 日付け文書番号で通知のあった事業について、下記の通り回答します。

記

1 技術的困難の該当性
（１）区間延長の整合性 ： 可 ・ 否
（２）地下埋設空間の確保性 ： 可 ・ 否
2 調整開始希望日 ：令和 年 月頃
3 参考資料 ：図面等
（１－（１）または（２）が否の場合、根拠資料を添付する）

（担当者）
所属：
氏名：
電話：
メール：

以上

※道路の無電柱化に関する指導は、各公共施設の管理者によるため、開発

許可の事前相談の段階から、速やかに管理者と協議を行うこと。

第２節　設置された公共施設の管理及び土地の帰属

第１　設置された公共施設の管理権の帰属

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。

本条は、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が事業完了後においても適切に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として、地元市町において引き継ぐべきことを規定したものである。

１　原則として地元市町に帰属

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管理は、法第 36 条第３項の工事完了公告の日の翌日において、原則として、地元市町に引き継がれる。

２　例外

(1) 他の法律に基づく管理者が別にあるとき：道路法、河川法等の公物管理法の規定に基づき、公共施設の管理者が当然に定まる場合

(2) 法第 32 条第 2 項の協議により管理者について別段の定めをしたとき

（注）定期借地権を活用した開発行為等により設置される道路を私道として取り扱う場合の条件等については、国の指針によるものとする。

※　開発許可制度運用指針（平成 26 年８月１日付け国都計第 67 号国土交通省都市局長通知）

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

(4) 定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取扱い基準案

道路等に関しては市町村への移管を原則とする地方公共団体が増加しているところであるが、一方において、地方公共団体が私道の取扱いに習熟してきたこととともに、借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 22 条の定期借地権を活用した開発が行われる等開発手法が多様化しているところである。これらの状況を踏まえ、(1)～(3)の趣旨を踏まえつつも、定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため私道として取扱うことが合理的である等の理由が存するもので、かつ、交通及び宅地サービスの機能が確保されるとともに適切かつ円滑な維持管理が可能な道路については、市町村が移管を受けず私道とすることもやむを得ないものとして許容することが望ましい。また、併せて、私道として取扱うことが可能な道路に係る基準案については次を参考として、行政手続法の趣旨にのっとり、具体的な基準を作成することが望ましい。

（私道として取り扱うことが可能な道路に係る基準案）

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

一　定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため、当該道路を私道として取扱うことが合理的である等の理由が存する場合で、かつ、開発許可申請者から私道として取扱うよう要望されていること。

二　当該道路が、ハンプの設置やＰ型、Ｕ型道路等、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状・形態のものであって、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。

三　当該道路に設置される排水施設・水道等が、将来私道の廃止に伴って廃止された場合においても周辺の宅地等に影響を与えない設計となっていること。

四　開発区域の周辺に適切な規模の道路が設置されること等により、当該道路に交通が流入せず、開発区域の周辺において円滑な交通が図られていること。

五　当該道路の沿道地域が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域にあるか、又は、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域以外であっても、地区計画若しくは建築協定等により、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域と同様の規制が行われている低層住宅地であること。

六　私道に接する住宅は多くても 20 戸程度とするとともに、道路延長は概ね 150m以内とすること。

七　大量の雪の除却が必要でない等維持管理が低廉かつ適切になされると想定される道路であること。

八　法第 33 条の道路に係る技術基準に適合していること。また、道路に係る土地に地上権、質権、賃借権等が存しないこと等により、私道となる土地の円滑な維持管理に支障が生じるおそれがないこと。

３　法第 32 条第２項の協議が不調の場合の取扱い

法第 32 条の協議が整わない場合であっても、開発行為等により設置された公共施設の管理権は、法律的には、管理者について別段の定めをしない限り市町が管理することとなる。しかし、管理者が協議に応じなければ、円滑な管理の引継は困難であり、多くの問題を生ずるおそれがあるので、事前に十分協議を整えておくことが必要である。

４　管理権の帰属と管理権限の行使との関係

本条は管理権の帰属について規定したもので、管理権そのものの内容を規定したものではない。従って、当該公共施設の管理上の公権力の行使に当たる管理行為を行うためには、別途法律上の根拠、即ち、道路法等の公物管理法に基づく指定、認定等の行為を必要とし、公物管理法の対象とならない公共施設については管理権行使権限の根拠となる権限を取得する必要がある。

第２　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号第１号に規定する第１号法定受託事務（以下単に「第１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。

本条は、開発許可を受けた開発行為等に関する工事によって設置された公共施設の用に供する土地の帰属について規定したものである。

１　第１項関係

本項は、開発許可を受けた開発行為等により従前の公共施設が廃止される場合に、代替的な機能を有する公共施設が設置されるときは、その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが完了公告の日の翌日において当然交換することが便宜であるため、国有財産法及び地方公共団体の財産処分に関する法令の特例を定めたものである。

(1) 「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一であることを要せず、複数の従前の公共施設を単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれる。また、新旧が等価であることを必ずしも必要としない。

(2) 本項は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用される。したがって、民有地である場合には、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得することが期待されている。

(3) 従前の公共施設の用に供していた土地は、「当該開発許可を受けた者」に帰属する。

２　第２項関係

(1) 開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設の用に供する土地は、第１項の交換の規定により国又は地方公共団体に帰属するものとされた土地及び開発許可を受けたものが自ら管理する土地を除き、法第 36 条第３項の完了公告の日の翌日に、法第 39 条の規定により当該公共施設を管理すべき者に帰属する。

(2) 公共施設の用に供する土地を開発許可を受けたものが自ら管理する場合は、当該公共施設の管理について管理協定の締結等により担保するとともに、予定建築物の敷地等と混同を生じさせないよう分筆を行わせることが適当である。

第３　公共施設の管理・帰属に関する留意点

１　県の関係通知

○　開発行為により設置された公共施設の管理等について

(S51.8.4 土地 184 都市住宅部長通知)

このことについて、都市計画法第 39 条は、ただし書きの場合を除き市町村の管理に属する旨定している。

これは、公共施設は管理が適正に行われる必要があること、本来的に公共団体が管理すべき性格のものであること等の考え方によるものである。したがって、開発許可を申請しようとする者から同法第 32 条に基づく協議があった場合には、特別の事情がない限り、極力市町村が管理に当たるよう定めることが適当である。しかるに、市町村によっては管理に伴う費用負担等の問題から管理者について別段の定めを行い、開発許可を受けた者（以下「開発者」という。）に管理させている場合がしばしば見受けられる。

最近、開発者が管理している公共施設について、開発者の経営不振等から当該施設の用に供する土地が差押の対象とされたり、或いは開発者みずからこれを担保の目的としたり、さらに甚だしき

はこれを他へ譲渡するといった事例が生じている。

開発者以外の者がこれらの土地について種々の権利を取得することは、適正な管理を期する上で極めて不適当なことであり、法の趣旨に反するものである。

今後かかる事例を防止するため、下記事項に留意し指導されたく通知します。

記

1　公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属は、原則として完了公告時から市町村とすること。

2　公共施設の管理を開発者に行わせる場合は、次の事項に留意すること。

(1) 土地は、市町村に帰属することが困難又は不適当な場合に限り開発者に帰属させること。

(2) 土地を開発者に帰属させる場合には、土地の地目を公衆用道路、公園等として登記させること。

(3) 開発者の資力・信用及び既往の管理実績等からみて適正な管理が確保される見込みがあること。

(4) 一定期間後市町村（又は自治会）に移管すること。

（都市計画法第 32 条による協議の際、管理の期間等について明示しておくこと。）

○　都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する事務の運用について

(S54.10.26 土地 276 土地対策課長通知)

このことについて、別添のとおり通知があったので、通知する。

なお、内容は、開発行為によって設置された公共施設に係る土地所有者、開発者及び管理者となるべき者との間における、所有権移転、当該施設の管理、同土地の帰属等の問題であるので、貴職から管下市町村に対して、本通知の趣旨が十分理解されるよう指導願いたい。

特に、法第 39 条及び第 40 条に関する問題については、工事完了公告後法第 32 条の協議の内容に従って、速やかに必要な手続きをとるよう合わせて指導願いたい。

また、市町村によっては、一団地の造成地の売買開始後一定の入居率以上になった場合に引き取る旨の定めをしているが、この場合でも、当該施設についての所有権移転登記は、上記同様処理されるよう、努めて指導願いたい。

（別添）

○　都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する事務の運用について

(S54.08.01 建設省計民発 18 建設省計画局宅地開発課民間宅地指導室長通知)

標記について、別添 1 のとおり大阪府建築部長より照会があり、別添 2 のとおり回答したので、参考のため通知する。

（別添１）

○　都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する事務の運用について（照会）

(S53.12.01 開 214 建設省計画局宅地開発課長あて大阪府建築部長)

本府開発許可行政については、日頃から格段の御教示を賜り感謝しております。

今般標記に関し疑義が生じましたので、下記事項について御教示くださるようお願いいたします。

記

1　法第 33 条第 1 項第 13 号について

法第 33 条第 1 項第 13 号に規定する権利者としての同意を行った土地所有者は、その土地が工事完了公告後道路となる場合に、その土地を道路の管理者となる市町村に所有権移転登記する義務を追うかについて次のいずれかにより解してよろしいか。（法第 33 条第 1 項第 13 号に規定する権利者の同意は、所有権移転の承諾義務まで含まれるか。）

(1) 法第 33 条第 1 項第 13 号に規定する権利者の同意は、単に開発行為を行うことの同意であり所有権移転の同意まで含まない。

(2) 権利者の同意書に、所有権移転があることについて明確に記載していれば、開発行為を行うことの同意及び所有権移転の同意があったものとみなすことができる。

(3) 開発行為を行うことの同意には、当該自己の土地が将来公共施設の敷地として利用されていることも含まれており、又その土地が、原則として市町村等に帰属することも承知しているのであるから、公共施設の管理者となるべき者に所有権移転する義務がある。

2　法第 32 条について

法第 32 条により開発者と市町村の間で、将来の公共施設の管理・帰属について協議が成立し、一方法第 33 条第 1 項第 13 号にいう土地の所有者と開発者との間においても開発行為を行うことの同意及び開発者に対する所有権移転の承諾を行っている。

この場合、工事完了公告後、帰属・管理を行う市町村、開発者及び土地所有者の関係について、次のいずれにより解してよろしいか。

(1) 土地所有者は、開発者に対し開発行為をすることの同意及び所有権移転の承諾を行っているのであり、市町村には直接法的つながりはない。したがって、市町村から直接土地所有者に所有権移転を請求することはできない。

(2) 市町村は、直接土地所有者に所有権移転登記するよう請求する権利を有する。

3　法第 36 条について

法第 36 条に規定する工事完了検査は、許可の内容通り工事が施工されているか否かの検査であるが、この「許可の内容通り」には、公共施設の帰属・管理が法第 32 条の協議のとおり完全に履行されているかどうかの確認までが含まれているかについて、次のいずれかにより解してよろしいか。

(1) 「許可の内容通り」とは、いわば物理的、技術的に許可の内容を充足しているかどうかの検査であり、権利関係についての確認までは含まれない。

(2) 道路等が物理的、技術的に許可の内容通り工事が施工されている場合でも、工事完了後の帰属・管理に支障が及ぶような場合、つまり法第 32 条の協議の内容が実現できないような場合には、完全な意味の「許可の内容通り」といえないので、当該工事完了検査の範囲に含まれる。

4　法第 39 条について

法第 39 条は、開発行為により設置された公共施設は、特段の定めがない限り市町村の管理に属することとされているが、開発行為により設置された道路の敷地所有者が市町村への所有権移転をこばんでいる場合、その管理権について、次のいずれにより解してよろしいか。又、その道路に柵等が設置された場合、市町村は除却を命ずることができるか否か。

(1) 法第 39 条の管理権は、いわゆる公物管理法でいう強制的な権能を持つものではなく所有権等に基づく管理権であることから、市町村が土地の所有権等を取得しない限り管理権を有しない。したがって、柵等が設置された場合、除却を命ずることはできない。

(2) 土地所有権等にかかわらず、開発行為により設置された道路は公共施設となり、少なくとも管理権は市町村に属するものである。したがって、柵等が設置された場合除却を命ずることができる。

(3) 法第 39 条の管理権はないが、公共施設の機能を維持するためにも、土地所有者の積極的な反対がない限り、黙示の了解があったものとして消極的な管理義務が生ずる。したがって、一般の通行に支障がないよう公益上の必要から除却を命ずることができる。

5　法第 40 条について

開発行為により設置された道路は、法第 32 条協議により工事完了公告後市町村に帰属することとなっていたが、第三者への所有権移転登記を行ってしまった。この場合、市町村は第三者に対抗し得るかどうかについて、次のいずれにより解してよろしいか。

(1) 法第 40 条第２項の規定により公共施設の用に供する土地は市町村のものになっている。したがって、第三者は悪意により土地を取得したことになるので、市町村は第三者に対抗し得る。

(2) 法第 40 条は土地の帰属についての一般的なルールを示したものにすぎず、法第 40 条の規定そのものによる所有権の帰属はあり得ない。したがって、法第 32 条協議すなわち、民法の契約に基づき、所有権移転登記請求権があるにすぎない。したがって、民法第 177 条にいう第三者には対抗できず、背信的悪意等が無い場合には、市町村は、当該土地が自己の所有であることを主張できない。

(別添 2)

○　都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する事務の運用について

(S54.08.01 建設省阪計宅発 27 大阪府建築部長あて建設省計画局宅地開発課民間宅地指導室長)

昭和 53 年 12 月 1 日付け開第 214 号で照会のあった標記の件については、下記のとおり回答する。

1　法第 33 条第１項第 13 号について

貴見(2)の場合であって当該同意書中に市町村に対して所有権を移転することを内容とする第三者のためにする契約と解し得る記載があるときは、土地所有者が所有権移転義務を負うこととなる場合もありうるが、その他の場合は貴見(1)のとおりと解する。

2　法第 32 条について

貴見(1)のとおりと解する。

3　法第 36 条について

貴見(1)のとおりと解する。

4　法第 39 条について

法第 39 条による管理権は、道路法その他の公物管理法に基づく場合の管理権とは異なり、その実質は、所有権等の権限に基づく管理権と同様である。

従って、公物管理法に基づき管理権を取得した場合を除き市町村が管理権を行使するに当たっては、原則として、当該公共施設の用に供する土地の所有権等を取得していることが前提となる。

なお、敷地所有者の権利行使については、工事施行の同意を与えている場合等には一定の限界があるものと考えられる。

5　法第 40 条について

市町村と開発者の間における所有権移転については、登記がなされない限り民法第 177 条にいう第三者に対抗できない。

２　国の指針

※　開発許可制度運用指針（平成 26 年８月１日付け国都計第 67 号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－11　法第３９条、第４０条関係（公共施設の管理・帰属）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

として登記の欠缺を主張できないので、この旨十分留意すること。

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

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

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

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

(4) 定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取扱い基準案

道路等に関しては市町村への移管を原則とする地方公共団体が増加しているところであるが、一方において、地方公共団体が私道の取扱いに習熟してきたこととともに、借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 22 条の定期借地権を活用した開発が行われる等開発手法が多様化しているところである。これらの状況を踏まえ、(1)～(3)の趣旨を踏まえつつも、定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため私道として取扱うことが合理的である等の理由が存するもので、かつ、交通及び宅地サービスの機能が確保されるとともに適切かつ円滑な維持管理が可能な道路については、市町村が移管を受けず私道とすることもやむを得ないものとして許容することが望ましい。また、併せて、私道として取扱うことが可能な道路に係る基準案については次を参考として、行政手続法の趣旨にのっとり、具体的な基準を作成することが望ましい。

（私道として取扱うことが可能な道路に係る基準）

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

一　定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため、当該道路を私道として取扱うことが合理的である等の理由が存する場合で、かつ、開発許可申請者から私道として取扱うよう要望されていること。

二　当該道路が、ハンプの設置やＰ型、Ｕ型道路等、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状・形態のものであって、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。

三　当該道路に設置される排水施設・水道等が、将来私道の廃止に伴って廃止された場合においても周辺の宅地等に影響を与えない設計となっていること。

四　開発区域の周辺に適切な規模の道路が設置されていること等により、当該道路に交通が流入せず、開発区域の周辺において円滑な交通が図られていること。

五　当該道路の沿道地域が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域にあるか、又は、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域以外であっても、地区計画若しくは建築協定等により、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域と同様の規制が行われている低層住宅地であること。

六　私道に接する住宅は多くても20戸程度とするとともに、道路延長は概ね150m以内とすること。

七　大量の雪の除雪が必要でない等維持管理が低廉かつ適切になされると想定される道路であること。

八　法第33条の道路に係る技術基準に適合していること。また、道路に係る土地に地上権、質権、借地権等が存しないこと等により、私道となる土地の円滑な維持管理に支障が生じるおそれがないこと。

Ⅰ－11－２　公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記嘱託書の様式等

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

(1) 法第36条第３項の公告の日の翌日前における土地の表題登記（別記様式第４）

① この様式は、従前の公共施設の用に供していた土地で表題登記がなされていない国土交通省所管の公共用財産又は地方公共団体所有の公共用に供する財産について、当該土地に係る開発許可がなされた後、法第36条第３項の公告の日の翌日前までに、国土交通省又は地方公共団体名義で当該土地の表題登記を嘱託するために使用するものである。

② 従前の公共施設の用に供していた土地が地方公共団体所有の場合には、所有者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

③ 別記様式第４中の別紙１のうち「登記原因及びその日付」欄は、これが不明の場合には「不詳」と記載するものとする。

(2) 法第36条第３項の公告の日の翌日前における土地の所有権の保存の登記（別記様式第５）

① この様式は、別記様式第４により土地の表題登記手続きを完了した土地について、法第36条第３項の公告の日の翌日前までに、国土交通省又は地方公共団体名義で当該土地の所有権の保存の登記を嘱託するために使用するものである。

② 従前の公共施設の用に供していた土地が地方公共団体所有の場合には、所有者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

(3) 従前の公共施設の用に供していた土地の帰属による所有権の移転の登記（別記様式第６）

① この様式は、法第40条第１項の規定により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合に、従前の公共施設の用に供していた土地で国土交通省が所管していた公共用財産又は地方公共団体が所有していた公共用に供する財産が開発許可を受けた者に帰属することに伴い、その土地について、当該者に対し、所有権の移転の登記を嘱託するために使用するものである。

② 従前の公共施設の用に供していた土地が地方公共団体所有の場合には、義務者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

③ 登記原因の日付は、法第36条第３項の公告の日の翌日を記載するものとする。

(4) 従前の公共施設に代えて新たに設置された公共施設の用に供する土地の帰属による所有権の移転の登記（別記様式第７）

① この様式は、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合、法第 40 条第１項の規定により、従前の公共施設に代えて新たに設置された公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体に帰属することに伴い、その土地について、国又は地方公共団体に対し、所有権の移転の登記を嘱託するために使用するものである。

② 従前の公共施設に代えて新たに設置された公共施設の用に供する土地が地方公共団体に帰属することとなる場合には、権利者は当該地方公共団体と、嘱託者は当該地方公共団体の長何某と記載するものとする。

③ 登記原因の日付は、法第 36 条第３項の公告の日の翌日を記載するものとする。

④ 地目は、法第 40 条第１項の規定により当該土地の所有権が国又は地方公共団体に帰属することとなる法第 36 条第３項の公告の日の翌日前に登記されている地目を記載するものとする。従って、所有権の移転の登記の嘱託を完了したときは、速やかに当該土地の地目の変更の登記を嘱託することが望ましい。

(5) 新たに設置された公共施設の用に供する土地の帰属による所有権の移転の登記（別記様式第８）

① この様式は、新たに設置された公共施設の用に供する土地が法第 40 条第２項の規定により、地方公共団体に帰属することに伴い、その土地について、当該地方公共団体に対し、所有権の移転の登記を嘱託するために使用するものである。

② 登記原因の日付は、法第 36 条第３項の公告の日の翌日を記載するものとする。

(6) 従前の公共施設の用に供していた土地が未登記のまま法第 40 条第１項の規定により開発許可を受けた者に帰属した後に、はじめて、その者が表題登記等を申請する場合、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 36 条の規定により当該者が直接表題登記を申請することもできる。この場合における不動産登記令（平成 16 年政令第 379 号）別表４の項添付情報欄ハに規定する所有権を有することを証する情報としては、公共施設の管理者等に関する書類（施行規則第 16 条第２項に規定する設計説明書）及び開発行為に関する工事の完了公告を証する書面又は公共施設に関する工事の完了公告を証する書面を添付すれば足りる。また、表題登記の完了後、所有権の保存の登記を申請することもできる。

(7) 以上の手続きにより登記をする場合においては、認定外道路（いわゆる里道）、水路等国土交通所所管の公共用財産及び地方公共用財産及び地方公用団体所有の公共用に供する財産で、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）、河川法（昭和 39 年法律第 167 号）等の特別法の適用又は準用を受けないものについては、用途廃止の手続きを行う必要はない。

(8) 以上の手続きを図示すると別図のとおりである。（別図略）

第４　都市施設の整備に要する費用の負担区分

法第40条第３項　市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第３項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要

すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

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。

(1) 都市計画施設である幅員12m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

(2) 河川

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

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

(1) 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名

(2) 負担を求めようとする額

(3) 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

(4) 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

第６編　完了検査

第１　工事完了の届出及び完了検査 …… 6-1
第２　工事写真 …… 5
第３　品質管理表 …… 7

完了検査

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

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

第１　工事完了の届出及び完了検査

(1) 開発行為に関する工事（開発区域を工区に分けたときは、当該工区における開発行為に関する工事）を完了した場合又は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は、開発行為等事務処理要領第 9 により、工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書を提出し、完了検査を受けなければならない。

(2) 工事完了検査は、開発者（工事施行者を含む。）及び関係機関（原則として、市町関係部局及び公共施設の管理者（管理者となる者を含む。）並びに必要に応じて関係許認可担当部局）が立会いの上、「開発行為に関する工事検査要領」により行うものとする。

なお、公共施設の管理者（管理者となる者を含む。）が別に検査要領等を定めている場合にあっては、当該管理者の完了検査に合格することが必要である。

開発行為に関する工事検査要領

（趣旨）

第1　この要領は、開発行為等事務処理要領第9に定める検査に関して必要な事項を定めるものとする。

（検査の要領）

第2　検査は、中間検査及び完了検査とする。

2　中間検査は、工事施工中において必要と認められる場合、適宜行う検査をいう。

3　完了検査は、法第36条第1項に規定する工事完了の届出があった場合において行う検査をいう。

（検査の方法）

第3　施工の状況及び施工内容の検査については、設計図書と照合して行うほか、別紙「工事検査の方法」により、その適否を検査するものとする。

（違反に対する措置）

第4　法第81条に規定する違反事実がある場合は、同条の規定により、必要な措置をとるものとし、その措置が完了した後、あらためて検査を行うものとする。

（検査の復命）

第5　検査員は、検査を終了したときは、その結果を速やかに、開発行為の工事の完了検査結果書（様式第1号）により、とりまとめておくものとする。

別紙

工事検査の方法

方　　法　完了検査の実施に当たっては、施工区域の安全及び機能に重大な影響を及ぼすものを主体に適宜測定する。

なお、この工事検査の方法に含まれないものについては、静岡県交通基盤部の検査方法を準用して行うものとする。

測定の結果、設計図書と相違する箇所が発見された場合は、検査結果書により手直工事を命ずる場合がある。

ただし、敷地の機能、維持上支障をきたさないと認められる軽微なものについては、検査員の判定により指示事項とする。

基礎工事等工事の進捗により明視できない部分については、「写真の整備について」に従い、写真の整備をしておくこと。

石積(張)・ブロック積(張)工

法　　長　原則として法長変化点で主として根入長を測定する。根入れ深さの許容範囲は－5cm とする。

法 勾 配　適宜測定し、許容範囲は－0.5分以内とし、＋緩は検査員の判定による。

胴・裏コンクリート　必要に応じ1箇所/500㎡程度で測定し、許容範囲は－5cm とする。

裏 込 礫　適宜測定し、許容範囲は－3cm とする。

水 抜 穴　適宜測定し、検査員の判定による。

擁壁コンクリート

法　　長　原則として法長変化点で主として根入長を測定する。根入れ深さの許容範囲は－5cm とし、擁壁の高さが設計書と相違して宅地の維持機能に支障をきたす場合は改造を命ずる。

法 勾 配　適宜測定し、許容範囲は－0.5分以内とし、＋緩は検査員の判定による。

天端幅・敷幅　適宜測定し、許容範囲は天端幅で－3cm、敷幅で－3cm とする。

盛　　土

盛土する土地の部分の高さが3m以上の場合は、沈下又は崩壊が生じないよう盛土計画を事前に審査し、締め固め、段切り当の施工を適宜検査する。

道　　路

標 準 高　延長40mごとに道路中心線で測定し、許容範囲は±3cm とする。

幅　　員　法令で規定された道路については、延長20mごと及び交差点部分を測定し、幅員はマイナスを認めない。

調 整 池

現場の出来形寸法により、必要調整容量が確保されているかを確認する。

中間検査の方法

目　　的　中間検査は施行区域の安全に密接に関連のある工種の中間工程における施工管理の状況､品質管理状況及び施行地区周辺との関連を把握することを目的とする。

方　　法　中間検査の実施に当たっては、開発行為に係る検査の方法及び静岡県交通基盤部の検査の方法に準拠して行うものとする。

重点調査事項

① 施工管理

許可条件が、適切に遵守されているか否かを確認する。

盛土及び切土…沈下又は崩壊が生じないよう締固め又は段切り等が設計図書に基づき適切に実施されているか否かを確認する。

石積及びブロック積工

法長及び法勾配…根入深の掘削及び写真判定

胴込及び裏込コンクリート…必要に応じ1箇所/500㎡程度で、任意の位置でブロックを抜き取り、重点状況や品質を確認する。

裏込礫…透水層としての質、量、機能について確認する（土砂の混入、礫の粒径その他）。

水抜穴…寸法、数量及び設置状況について確認する。特に、在石使用のものは品質に、空石積（張）の場合は施工状況について確認する。

擁壁工…水平打継目を設けた場合には、必要に応じ、擁壁の前面で打継目をはさんで深さ1m程度の注水試験を行う。

管渠工…接合、マンホール等の取付及び縦断勾配を確認する。
埋設深度、埋戻しの適否の確認

側溝工…敷厚及び溝蓋受部の不陸等について確認する。

コンクリート柵工…線形のとおり、支柱頭部の損傷の有無、両岸施工の際は柵工杭間隔を確認する。

路盤工…縦横断勾配、骨材、結合部の品質・形状・粒度、路盤の厚さ・不陸、亀裂等の適否について確認する。

橋　梁…基準高、幅員、桁間隔、桁断面、横断勾配、高欄、地覆等を確認する。
コンクリートの品質は管理試験試料又はテストハンマー等によって確認する。伸縮継手、支承部の取付状況の確認
排水管、その他附属部の取付状況の確認

② 現場管理

土砂及び地区内水の排水と周辺との関係、防災措置の確認

進入路、材料運搬通路の保全措置の確認、材料の保管状況の確認

③ 品質管理

養生、材料、土質試験等品質管理状況の確認

その他

検査は、平面計画図等設計図書に基づいて確認するが、現地の状況等により変更施工しているものについては、その変更が些細な変更で、計画の同一性を失わず、かつ、災害の防止上及び機能上支障をきたさないものである場合は、変更施工の出来高により検討するものとし、許可を要しない。

（注）検査は、すべて実測を原則としているが、やむを得ない場合は写真判定とする。

【開発者・工事施行者の特に留意すべき事項･･･設計図書と異なる工事の施工】

① 現場の状況や経済情勢の変化等により、設計図書と異なる工事を施工しようとする場合には、あらかじめ県と相談すること。

② 当該変更が許可を要するものであっても、開発行為等事務処理要領第 14(5)ア～イに該当するものを除いては、開発行為変更協議書の提出による事前の協議が終了すれば、それらをとりまとめて、最終的に変更許可を受けることができる。

③ 当該変更が許可を要するもので、開発行為等事務処理要領第 14(5)ア～イに該当するものは、変更許可を受けた後に施工しなければならない。

④ 法第 35 条の 2 第 1 項ただし書きに規定する国土交通省令で定める軽微な変更(規則第 28 条の 4 第 1 号に規定する一定の小規模な予定建築物等の敷地の形状変更)については、事後において遅滞なく開発行為変更届出書を提出しなければならない。

(3) 完了検査の迅速化

完了検査を遅滞なく実施するため、あらかじめ開発行為等事務処理要領第 9 による工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書の提出予定日等を開発許可担当者へ連絡すること。また、公共施設の管理者（管理者となるべき者を含む。）の検査の実施と公共施設の用に供する土地の帰属手続の円滑化について、留意すること。

※ 開発許可制度運用指針（平成 26 年８月１日付け国都計第 67 号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－10 法第３６条関係（工事完了検査手続の迅速化）

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

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

第２　工事写真

開発許可を受けた者は、次に掲げる「写真の整備について」の要領により、写真を整備しておくものとする。なお、完了届には、着手前、竣功後及び代表的な工種の施工状況が分かる写真を添付し、その他撮影した写真は、完了検査時に検査員に提示すること。

写真の整備について

A　写真の整理及び処理

(1) 写真の大きさは、L 判程度とすること

(2) 天災又は出水の際は、被災の状況及び出水の状況を撮影記録しておくこと。

B　提出用写真の添付方法

(1) 台紙の大きさは A4 判とすること。

(2) 表紙には、次の事項を記入すること。

工事名、工事箇所、着手・竣功年月日、施工者名

(3) 写真の添付は、最初竣功写真を、次に着手前写真を添付し、対照し得るように整理すること。

工事中の写真は、各工種について、施工の進捗状況に応じ代表的な各出来高（床掘、基礎、胴込、裏込、法長、型枠、組立、配筋及び型枠取外し後の出来上りの形状、寸法）を添付すること。

C　各工種の撮影

(1) 一般的事項

各出来高の撮影に当たっては、床掘の深さ・幅、基礎工の厚さ・幅、胴込・裏込厚及び型枠取外し後の出来上り寸法が明確に判定できるよう箱尺等をあて、かつ、工事名、工種、撮影年月日、位置、設計略図及び寸法等を記載した小黒板（40cm×50cm 程度の黒板。図(例 1)）をおいて撮影すること。

(2) 工事着手前及び工事竣功写真

全景を原則とし、できるだけ 4 方向の同一位置から撮影すること（立木、電柱、家屋等の対象物を入れて撮影すれば対照が容易)。

(3) 床堀

図（例 2）のように撮影すること。

(4) 石積及び擁壁

延長 40mに 1 箇所程度の割合で基礎の工法、裏込厚、構造物の幅・高さ(法長)等を撮影する。図（例 3）のように構造物の幅は法面に直角又は水平に、法長及び高さは埋戻し面より上で中間点まで撮影すること。

(5) 管工

断面形状と全景が判明できるよう撮影すること。

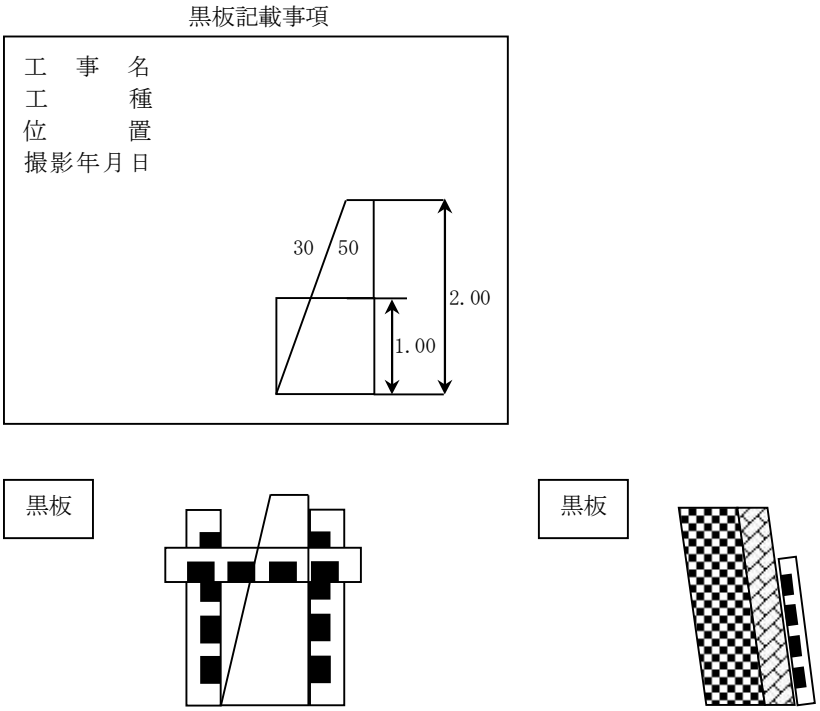
(6) 篭工

水中に没するものの詰石の大きさ・寸法等を撮影すること。

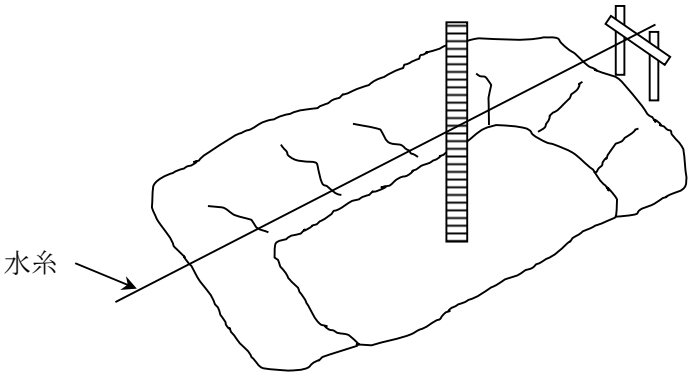
(7) 橋台・橋脚工

水中に没する部分の形状寸法、配筋状況は必ず撮影すること。

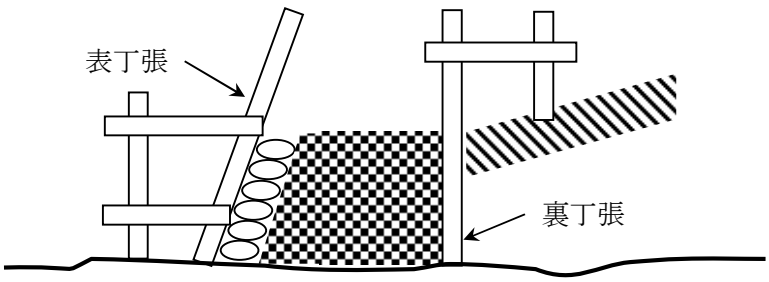
図例１



図例２　床掘状況



図例３　丁張施工状況



第３　品質管理表

完了検査時においては、次の書類等を整備しておくものとする。

なお、完了届には、検査員と協議の上、必要書類を添付すること。ただし、公共施設の管理者の検査が終了しているものについては、原則として添付する必要はない。

レディーミクストコンクリート	JIS 表示許可工場の製品使用の場合	JIS 表示許可書の写し 配合計画書 配合計算書 骨材試験成績書 アルカリ骨材反応性試験成績表
	JIS 表示許可工場以外の製品使用の場合	プラント施設概要書 計量器の検定済証明書 品質管理データ 配合計画書 配合計算書 アルカリ骨材反応性試験成績表 セメントの品質証明書
コンクリート		コンクリート強度試験成績報告書 コンクリート強度管理表 気温及びコンクリート打設記録表 コンクリート中の塩化物含有量測定表
その他		As コンクリート配合計画書 路盤材承認願 鋼材検査証明書 品質規格証明書（コンクリートブロック） 二次製品等承認図書（グレーチング、マンホール、ガードレール等）

第７編　開発審査会

第１節　開発審査会の概要‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 7－ 1
第１　開発審査会の概要‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 1
第２節　静岡県開発審査会関係規程‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 3
第１　静岡県開発審査会条例‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 3
第２　静岡県開発審査会運営規程‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 5
第３　都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに規定する「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当と認められる開発(建築)行為」の判断基準‥‥‥‥‥ 7
第４　静岡県開発審査会審議規程‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 9
第５　静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規定により審査会が別に定める包括承認基準‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 36
第６　静岡県開発審査会審議規程第２条第１項の規定により審査会が別に定める付議基準‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 38
第７　静岡県開発審査会審議規程第３条第１項第９号の規定により審査会が必要と認める図書‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 40
第８　静岡県開発審査会審議規程第８条第３項の規定により審査会が別に指示するもの‥ 41
第９　静岡県開発審査会審議規程第９条第５号のの会長がその他審査会の審議が必要であると認めるもの‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 42
第10　開発審査会における付議された開発（建築）行為の審査の方法‥‥‥‥‥‥‥ 43
第11　静岡県開発審査会における審議の公開実施要領‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 45
第12　静岡県開発審査会傍聴要領‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 47
第３節　静岡県開発審査会審議規程等の解釈と運用 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 48
第１　「静岡県開発審査会審議規程」の解釈と運用 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 48
第２　「静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 107
第３　「静岡県開発審査会審議規程第２条第１項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 238
第４節　開発審査会関係通知等‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 302

第１節　開発審査会の概要

第１　開発審査会の概要

法第78条　第50条第１項前段に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

２　開発審査会は、委員５人以上をもつて組織する。

３　委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。

４　次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

一　破産者で復権を得ない者

二　禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

５　都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至つたときは、その委員を解任しなければならない。

６　都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。

一　心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二　職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

７　委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第１項前段に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

８　第２項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

令第43条　法第78条第８項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

一　開発審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定めるものとする。

二　会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。

三　開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。

四　開発審査会の議事は、出席者の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

【趣旨】

※　都市計画運用指針（平成27年12月７日付け国都計第123号国土交通省都市局長通知）

Ⅳ－３－２　３．開発審査会

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

委員の構成については、法第78条第３項に規定する各分野から選任することとなるが、この場合、経済に関して経験と知識を有する者として、地域の商工団体関係者など産業界を代表する者を加えるよう配慮することも考えられる。また、農業を代表する者は、経済に関して経験と知識を有する者に該当するものとして取扱って差し支えない。なお、委員については、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者でなければならないこととされているため、その選任に当たっては適切に判断することが必要である。

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

また、開発審査会は、事務処理市町村には設置することができないものであることから、区域内に存する市町村の区域における開発許可が地域の実情に応じて円滑かつ迅速に行われるよう、次により事務処理市町村と十分な連携を図ることが望ましい。

(1) 事務処理市町村が開発審査会に付議する案件を適時適切に処理することができるよう、その求めに応じてできる限り弾力的に開発審査会を開催すること。

(2) 開発審査会に付議する案件についての開発審査会の場における説明、委員に対する事前説明等については、事務処理市町村から求めがあった場合には、特段の支障がない限り、これらを事務処理市町村が自ら行うことができること。

一方で、居住調整地域に関する都市計画を定め、開発許可関係事務を移譲された市町村については、任意で開発審査会を設置することができることとされている。これは、こうした市町村において、住宅地化を促進するおそれがなく、かつ居住調整地域外において行うことが困難又は著しく不適当な開発行為として、都市再生法及び同法施行令による読替後の法第34条第14号の基準を適用できるか否かについて、市町村の開発審査会の判断に基づくこととして、開発許可関係事務の一体的運用を図ることができるようにするためである。こうした趣旨から、開発許可関係事務を移譲された市町村は、開発審査会を設置することが望ましいが、開発許可関係事務の執行体制の確保等の観点や開発許可申請件数の見込み等を勘案して、市町村が適切に判断するものである。

＊質疑応答集

○開発審査会の職務

(1) 法第50条第１項に規定する審査請求に対する裁決

(2) 市街化調整区域内で行われる法第34条第14号に係る開発行為を都道府県知事が許可しようとする場合に、あらかじめその議を経ること。

(3) 令第36条第１項第３号ホの規定により市街化調整区域内において行われてもそ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、市街化調整区域内において行うことが困難又は不適当と認められるものとして都道府県知事が建築の許可又は用途の変更をしようとする場合に、あらかじめその議を経ること。

第２節　静岡県開発審査会関係規程

第１　静岡県開発審査会条例

昭和44年12月10日
静岡県条例第44号

静岡県開発審査会条例をここに公布する。

静岡県開発審査会条例

（趣旨）

第１条　この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第78条第８項の規定に基づき、静岡県開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

（委員）

第２条　審査会は、委員７人をもつて組織する。

２　委員の任期は、２年とする。ただし、その委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

３　委員は、再任されることができる。

４　委員は、非常勤とする。

（一部改正〔平成12年条例13号〕）

（会長）

第３条　審査会に会長を置く。

２　会長は、委員の互選によつて定める。

３　会長は、会務を総理する。

４　会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

（会議）

第４条　審査会は、会長が招集する。

２　審査会は、会長及び３人以上の委員の出席がなければ会議を開くことができない。

３　審査会の議事は、出席した委員の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

（会議録）

第５条　会長は、会議録を調製して会議次第及び出席した委員の氏名を記載しなければならない。

２　前項の会議録には、会長及び出席した委員の２人以上が署名しなければならない。

（幹事）

第６条　審査会に幹事若干人を置く。

２　幹事は、県の職員のうちから知事が任命する。

３　幹事は、審査会の所掌事務について委員を補佐する。

（庶務）

第７条　審査会の庶務は、交通基盤部において処理する。

（一部改正〔昭和49年条例34号・50年１号・平成19年１号・22年４号〕）

（委任）

第８条　この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関して必要な事項は、会長が審査会にはか

つて定める。

附　則

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（昭和49年７月30日条例第34号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（昭和50年３月22日条例第１号抄）

（施行期日）

1　この条例は、昭和50年４月１日から施行する。

附　則（平成12年３月21日条例第13号）

この条例は、平成12年４月１日から施行する。

附　則（平成19年3月20日条例第１号）

この条例は、平成19年４月１日から施行する。

附　則（平成22年３月26日条例第４号抄）

（施行期日）

1　この条例は、平成22年４月１日から施行する。

第２　静岡県開発審査会運営規程

昭和45年11月25日決定

（目的）

第１条　静岡県開発審査会条例（昭和44年静岡県条例第44条）第８条の規定により、静岡県開発審査会（以下「審査会」という。）の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

（会長の任期）

第２条　審査会の会長（以下「会長」という。）の任期は、その者が委員として有する任期と同一とする。

（招集）

第３条　会長は、次の各号の一に該当する場合は、すみやかに審査会を招集しなければならない。

(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14号の規定または都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第１項第３号ホの規定による付議があったとき。

(2) 法第50条第１項の規定に基づく審査請求があったとき。

(3) その他会長が必要と認めたとき。

２　会長は、審査会を招集する場合は、会議の日時、場所及び議題を、あらかじめ、委員に通知しなければならない。

（口頭審理の開催）

第４条　法第50条第３項の規定による口頭審理を行う場合は、次の各号によるものとする。

(1) 会長は、口頭審理を行う日時、場所その他必要な事項を審査請求人及び処分庁に通知しなければならない。

(2) 会長は、必要があると認めるときは、関係人に日時、場所、その他必要事項を通知して出頭を求めることができる。

(3) 前各号の通知を受けた者が審理に際し代理人を出席させて意見を述べさせるときは、審理を開始する前に委任状を会長に提出しなければならない

（公開及びその制限）

第５条　審査会の審議は原則公開とする。ただし、法第50条第３項の規定による口頭審理を除き、次のいずれかに該当する場合は非公開とする。

(1) 静岡県情報公開条例第７条各号に掲げる情報に該当すると認められる事項に関する審議を行う場合

(2) 当該審議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営に著しい支障が生ずることが明らかに予想されると会長が認める場合において、審査会に諮って非公開とした場合

２　一回の会議を公開部分と非公開部分に分ける場合は、原則として非公開とする部分が終了してから公開の部分を行うものとする。

３　会長は、会議の秩序を維持するため必要があると認めたときは、傍聴人の数を制限し又は退場を命ずる等の処置をとることができる。

（議長）

第６条　会議の議長は会長がこれにあたるものとする。

（発言）

第７条　会議中の発言は議長の許可を得てしなければならない。

（採決）

第８条　議長は、質疑または議論が尽きたと認めるときは、その終結を宣言した後、議題の採決を行なうものとする。

（その他）

第９条　この規程に定めるもののほか必要な事項については会長が別に定める。

附　則（昭和45年11月25日第１回審査会決定）

この規程は、昭和45年11月25日から適用する。

附　則（平成14年１月24日第162回審査会決定）

この改正は、次の開発審査会（平成14年３月22日）から適用する。

附　則（平成19年11月22日第197回審査会決定）

この改正は、平成19年11月30日から適用する。

第３　都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに規定する「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当と認められる開発(建築)行為」の判断基準

平成23年11月24日決定
平成29年11月22日一部改正

１　周辺における市街化を促進するおそれがないこと

(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは､次のいずれにも該当すると認められるものをいう。

ア　予定建築物等が立地することにより、予定地周辺に新たな公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はそのおそれがないこと。

イ　予定建築物等が立地することにより、予定地周辺の都市的土地利用が増進される等、予定地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア　予定地周辺の市街化状況

・市街化区域、用途地域の隣接・近接の状況
・予定地周辺の建築物の立地集積状況
・市街化調整区域における集落の分布状況
・道路、河川等公共公益施設の整備状況

イ　予定地の土地の状況

・予定地の現況と土地利用規制（農業振興地域の農用地等）の状況
・開発区域の面積は５ヘクタール未満であること（開発許可を受けた開発区域内における開発行為（再開発）等を除く)。

ウ　既存建築物等との関連

・既設敷地内での増設、隣接地への敷地拡大であること。
・用途変更、再開発であること。

エ　予定建築物等の位置、目的及び用途並びに敷地の規模

・予定地周辺への新たな（更なる）建築物の建築の誘導性
・地域の土地利用調整を経ていて予定地周辺の土地利用状況と適合していること（市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けているなど)。
・地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること（市町の総合計画その他の計画に適合するなど)。
・予定建築物の用途が商業施設ではないこと（既存の商業用地の再開発を除く)。

２　市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当であること

(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに規定する「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当」とは、次のいずれかに該当すると認められる場合をいう。

ア　予定建築物等の目的・用途、敷地の規模等からみて、市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適当であること。

イ　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から予定地を所有又は使用している

など、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に困難又は著しく不適当であること。

ウ　日常生活、経済活動の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適当であると認められること。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア　地域の特性

・地域の生活圏又は経済圏
・地域の人口の分布と推移、産業の分布と業況、自然環境の状況
・地域の土地利用状況
・幹線道路、公共交通機関の整備状況
・工業団地、住宅団地の整備状況
・地域の課題
・経済動向

イ　予定地の土地利用計画等に関する市町の考え方

・市町の基本構想・総合計画、国土利用計画市町村計画、都市計画区域のマスタープラン等との整合

ウ　予定建築物等の周辺への環境上の影響

・生活環境及び自然環境への影響

エ　土地保有の状況模

・事業予定者が線引き前から保有する土地の状況

オ　その他考慮すべき事項

・既存コミュニティの維持等のための必要性
・既存集落内の宅地化された土地の有効活用に資するものであること
・不適合建築物解消のための移転
・事業予定者又は土地所有者に都市計画法及び関係法令違反の行政処分を受けた事実がないこと（信用の回復又は原状の是正などにより支障がないと認められる場合を除く）。
・当該事業の関係基準に適合していること。
・その他必要と認められる事項

第４　静岡県開発審査会審議規程

平成23年１月27日決定

（趣旨）

第１条　この規程は、静岡県知事及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の２第１項の規定に基づき都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第３章第１節の規定により静岡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（以下「事務処理市町」という。）の長からの法第34条第14号又は同法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第１項第３号ホの規定に基づく静岡県開発審査会（以下「審査会」という。）への付議その他審査会が行う審議（法第50条第１項に規定する審査請求に対する裁決に係るものを除く。）について、必要な事項を定めるものとする。

（付議）

第２条　審査会は、開発行為、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（以下「開発行為等」という。）について、法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホの規定に基づき審査会に付議できる基準（以下「付議基準」という。）を、別に定めることができる。

２　静岡県知事及び事務処理市町の長（以下「処分庁」という。）は、開発行為等が法第33条又は令第36条第１項第１号の基準に適合すると見込まれ、かつ、前項の付議基準に適合し、法第29条第１項又は第43条第１項の許可をすることについて適切であると判断するときは、当該開発行為等を審査会に付議できるものとする。

第３条　前条第２項の規定による付議をしようとする処分庁は、次に掲げる図書を審査会に提出するものとする。

(1) 付議書（様式第１号又は様式第２号）
(2) 事業概要書（様式第３号）
(3) 事業予定者の概要（法人については様式第４号、個人については履歴書）
(4) 位置図（別表の作成要領による。）
(5) 周辺状況図（別表の作成要領による。）
(6) 土地利用計画図（別表の作成要領による。）
(7) 予定建築物の各階平面図（別表の作成要領による。）
(8) 現況写真
(9) その他審査会が必要と認める図書

２　前項の図書の提出部数は正本１部副本10部とする。ただし、審査会の指示があったときは、この限りでない。

（調査等）

第４条　処分庁は、第２条第２項の規定により付議した開発行為等に関して、審査会において意見を述べることができるものとする。

２　審査会は、付議された開発行為等の審議に必要と認めるときは、当該開発行為等に係る土地を調査することができる。

（承認）

第５条　審査会は、付議された開発行為等が、地域の特性、社会経済の発展状況等の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為等の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺における市街化を促進する

おそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められるときは、承認する。

２　審査会は、必要と認めるときは、前項の規定による承認に条件を附することができる。

（結果通知等）

第６条　審査会の会長は、第２条の規定により付議された開発行為等についての審議の結果を、様式第５号により付議した処分庁に通知する。

２　処分庁は、前項の通知を受けた開発行為等について法第29条第１項又は法第43条第１項の許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第６号により報告するものとする。

（包括承認）

第７条　審査会は、あらかじめ法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホの規定に基づき審査会が承認する開発行為等の基準（以下「包括承認基準」という。）を、別に定めることができる。

２　処分庁は、前項の包括承認基準に適合する開発行為等について、法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホに規定する審査会の議を経たものとして、法第29条第１項又は法第43条第１項の許可をすることができるものとする。この場合において、第２条から第６条までの規定は適用しない。

３　処分庁は、前項の規定により許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第７号により報告するものとする。

（協議成立等の報告）

第８条　処分庁は、市街化調整区域において国、都道府県又は事務処理市町等が行う開発行為等（法第29条第１項各号及び法第43条第１項各号に掲げる開発行為等を除く。）について、法第34条の２第１項の協議（法第34条第１号から第13号までに掲げる開発行為についての協議を除く。）又は法第43条第３項の協議（令第36条第１項第３号イからニまでに掲げる建築物又は第一種特定工作物についての協議を除く。）が成立したときは、当該協議成立後に開催される審査会に様式第８号により報告するものとする。

２　処分庁は、市街化調整区域内において次の各号に掲げる開発行為等について法第29条第１項又は法第43条第１項の許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第９号により報告するものとする。

(1) 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第10条の７第１項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの

(2) 幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の７第２項に規定する建築行為等

(3) 市民農園整備促進法（平成２年法律第44号）第12条第１項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの

(4) 市民農園整備促進法第12条第２項に規定する認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とする行為

(5) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成４年法律第76号）第31条第３項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの

(6) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第31条第４項に規定する建築行為等

(7) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第28条第１項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの

(8) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第28条第２項に規定する建築行為
(9) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）第14条第１項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの
(10) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第14条第２項に規定する建築行為等
(11) 地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の22第１項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの
(12) 地域再生法第17条の22第２項に規定する建築行為等

３　処分庁は、前２項に定めるもののほか審査会が別に指示するものがあるときは、審査会に報告するものとする。

（その他審議）

第９条　静岡県開発審査会運営規程（昭和45年11月25日決定）第３条第１項第３号のその他会長が必要と認めたときは、次に掲げるものとする。
(1) 市街化調整区域における開発行為等の許可等に関して、処分庁から意見の求めがあったとき
(2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第９条第２項及び同法第21条第２項の規定により、市街化調整区域と定められた区域が施行区域に編入されている土地区画整理事業の認可に際して、当該土地区画整理事業が法第34条第14号の開発行為に該当する旨の議決の求めがあったとき
(3) 処分庁から法第34条第11号若しくは第12号又は令第36条第１項第３号ハの規定に基づく条例の制定改廃の承諾の求めがあったとき
(4) 規程、要領等を制定改廃しようとするとき
(5) 会長がその他審査会の審議が必要であると認めるとき

（その他）

第10条　この規程に定めるもののほか、審議に関して必要な事項は会長が定める。

附　則（平成23年１月27日第215回審査会決定）

この規程は、平成23年４月１日から施行する。

附　則（平成27年９月24日第236回審査会決定）

この規程は、平成27年９月24日から施行する。

別表

付議図書等の作成要領

番号	図書の名称	縮　　尺	明示すべき事項	備　　考
1	位　置　図	1/25,000 以上	・方位 ・地形 ・開発区域等の位置 ・最寄りの市街化区域の用途（色分けすること。） ・開発区域等周辺の主要な道路及び公的機関の位置及び名称（大きめに表示すること。） ・放流先河川の位置及び名称	都市計画図を準用すること
2	周辺状況図	1/2,500 以上	・方位 ・開発区域の境界 ・標高差を示す等高線（２ｍの標高差を示すものであること。） ・植生区分 ・建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 ・開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他の公共施設並びに官公署、文教施設その他の公益的施設の位置及び形状 ・道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員 ・令第28条の２第１号に規定する樹木及び樹木の集団の位置 ・令第28条の２第２号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置	
3	土地利用計画図	1/1,000 以上	・方位 ・開発区域及び工区の境界 ・主要構造物の標高 ・公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへいの位置 ・開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 ・表面水の流れ方向 ・公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ・排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 ・都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 ・消防水利の位置及び形状	

			・調整池の位置及び形状、調整容量 （多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用部分の区分） ・河川その他の公共施設の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び面積 ・敷地に係る予定建築物等の用途、規模、構造 ・樹木又は樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置、形状及び幅員 ・法面（がけを含む）の位置及び形状、勾配 ・擁壁の位置及び種類	
4	建物各階平面図	1/250以上	・方位 ・用途 ・構造 ・規模 ・建築面積 ・延床面積	宅地分譲等を除く
5	現況写真	手札版程度		

（注）

1　上表に掲げる縮尺によることが不適当であるときは、適切な縮尺で作成すること。

2　番号1から4までの図書は、日本産業規格Ａ3横型の用紙で作成し、三折りにしてＡ4判に調製すること。

様式第１号（第３条関係）(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

第　　号
年　　月　　日

静岡県開発審査会会長　様

（処分庁）

市街化調整区域内の開発行為について（付議）

このことについて、都市計画法第34条第14号の規定により、次のように開発審査会に付議します。

<table>
<tr><td colspan="2">事業予定者の住所</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="2">氏　　名</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="2">開発区域に含まれる地域の名称</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="2">開発区域の面積</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="2">目　　的</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">開発区域内の土地の現状</td><td>地目
区分</td><td>宅　地</td><td>農　地</td><td>山　林</td><td>公共
用地</td><td>その他</td><td>合　計</td></tr>
<tr><td>面積</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地利用計画</td><td>予定建築物等の用途及び規模構造</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="2">地域指定の適合状況</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">排水施設</td><td>放流先</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>汚水の処理方式</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">道路</td><td rowspan="2">取付ける公道</td><td>道路名</td><td rowspan="2">取付道路</td><td colspan="3">延　長</td></tr>
<tr><td>幅員　　m</td><td colspan="3">幅員　　m</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他
（地盤、がけ面、緩衝帯）</td><td colspan="7"></td></tr>
</table>

該　当　条　項	都市計画法第34条第14号
理　　由	
処分庁の意見	

様式第２号（第３条関係）(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

第　　号
年　　月　　日

静岡県開発審査会会長　様

（処分庁）

市街化調整区域内の建築行為について（付議）

このことについて、都市計画法施行令第36条第１項第３号ホの規定により、次のように開発審査会に付議します。

<table>
<tr><td>事業予定者の住所</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>氏名</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>建築物を建築しようとする土地の所在地</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>土地の面積</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>建築行為の目的</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物を建築しようとする土地の現況</td><td>地目
区分</td><td>宅地</td><td>農地</td><td>山林</td><td>公共
用地</td><td>その他</td><td>合計</td></tr>
<tr><td>面積</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>建築物の用途</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物の規模及び構造</td><td>構造</td><td>階数</td><td colspan="2">建築面積</td><td colspan="2">延床面積</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>階</td><td colspan="2">㎡</td><td colspan="2">㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>地域指定の適合状況</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">排水施設</td><td>放流先</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>汚水の処理方式</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">道路</td><td rowspan="2">取付ける公道</td><td colspan="6">道路名</td></tr>
<tr><td colspan="6">幅員　　m</td></tr>
<tr><td>その他
(地盤の改良、擁壁の設置等)</td><td colspan="7"></td></tr>
</table>

該　当　条　項	都市計画法施行令第36条第１項第３号ホ
理　　由	
処分庁の意見	

様式第３号（第３条関係)(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

事　業　概　要　書

１　目　　的

現状、事業計画等の目的・内容、計画地で行う理由・必要性、市街化区域内で行うことが困難な理由等を記載し、併せて、都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第１項第３号ホに該当する事業であることを説明すること。

具体的には、

(1) 現存使用している施設（建築物）の位置、規模、業務（製品）内容、敷地の所有・借地の別及びその期間等

(2) 計画地に建設する施設（建築物）の使用目的、事業内容等

(3) 当該事業等を計画地で行う理由、必要性（市街化区域で行うことが困難な理由を含む。）

例	宗 教 施 設	・信者の分布状況

(4) 移転の場合、現在の場所（跡地）の利用予定

(5) 開発規模等の適正さ

例	従業員住宅	・従業員の住居と持ち家・借家別の人数・比率 ・住宅必要戸数の算出基礎
	福祉施設等	・施設への入所希望の状況と地域分布状況 ・施設でのケアーの内容・入所のための経費
	墓　　地	・将来的な必要数量
	管　理　棟	・利用目的と必要建築面積等
	宿 泊 施 設	・宿泊見込み数量及び算出根拠（市街化区域及び周辺の宿泊施設の利用可能性を含め検討）

２　運営方法

施設運営や経営の方針及び運営体制（人員、施設等）を記入すること。

３　地域環境への配慮

(1) 周辺の土地利用との適合性

(2) 周辺環境の保全

(3) 公害の防止対策（工場廃水・廃油、産業廃棄物、騒音、臭気、粉塵等の対策）

(4) 緩衝帯の確保と自然環境の保全対策（自然木の保全・高木の植栽等の緑化）

(5) 景観への配慮

４　その他

(1) 地域交通への影響及びその対策並びに駐車場及び車庫等の必要量の確保状況

(2) 接道する幅員の適切性

(3) 公園の設置場所の配慮点

(4) 排水対策

様式第４号（第３条関係）(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

法　人　の　概　要

法　人　の　名　称 代　表　者　氏　名	
所　在　地	
設　立　年　月　日	
資　本　金	
売上高又は生産高	
従　業　員　数	
取　引　銀　行	
主要受注先・仕入先	
主要納品先・販売先	
事　業　内　容	
そ　の　他	

（注）「その他」：会社の特徴、企業戦略、業界でのシェア、地域での活動状況、アピールすべき事項等、会社の理解を深める事項を記載すること。

様式第５号（第６条関係）(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

第　　号
年　　月　　日

（処分庁）　　様

静岡県開発審査会会長

市街化調整区域内の開発（建築）行為について

年　月　日付けをもって付議された開発（建築）行為は、　　年　月　日開催の第　　回静岡県開発審査会において、下記のとおり議決されたので、通知します。

記

１　審 査 結 果
２　附する条件

様式第６号（その１）（第６条関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静岡県開発審査会会長　様

（処分庁）

市街化調整区域内の開発（建築）行為の許可について（報告）

年　月　日開催の第　　回静岡県開発審査会において承認された市街化調整区域内の開発（建築）行為について、都市計画法第29条第１項（第43条第１項）の規定に基づき許可をしたので、静岡県開発審査会規程第６条第２項の規定により報告します。

注）（その２）法第29条第１項（法第34条第14号該当）許可一覧表、（その３）法第43条第１項（令第36条第１項第３号ホ該当）許可一覧表を添付すること。

様式第６号（その２）（第６条関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

法第29条第１項（法第34条第14号該当）許可一覧表

年　　月分　　（処分庁）

受付年月日	申請者	住　　所	開発区域に含まれる		付議基準名
許可年月日			地域の名称・地番		開発審査会承認年月日
番　　号		氏　　名	開発区域の面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第６号（その３）(第６条関係)(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

法第43条第１項(令第36条第１項第３号ホ該当)許可一覧表

年　　月分　　(処分庁)

受付年月日	申請者	住　　所	建 築 等 の 場 所		付議基準名
許可年月日					開発審査会承認年月日
番　　号		氏　　名	敷　地　面　積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考(棟数、区画数、特記事項等)
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第７号（その１）（第７条関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

静岡県開発審査会会長　様

（処分庁）

包括承認基準に基づき許可した開発（建築）行為について（報告）

このことについて、静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の包括承認基準に適合するものとして都市計画法第29条第１項（第43条第１項）の許可を行った開発行為（建築物の新築等）を、同規程第７条第３項の規定に基づき報告します。

注）（その２）包括承認基準に基づき許可した開発（建築）行為一覧表、（その３）法第29条第１項（法第34条第14号該当）許可一覧表、（その４）法第43条第１項（令第36条第１項第３号ホ該当）許可一覧表を添付すること。

様式第７号（その２）(第７条関係)(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

包括承認基準に基づき許可した開発（建築）行為一覧表

年　　月分　　(処分庁)

(単位：件)

区　　分		法 第 29 条第１項許可	法 第 43 条第１項許可
包括承認基準１	既存建築物の建替え		
包括承認基準２	やむを得ない敷地の拡大		
包括承認基準３	農家等の分家住宅		
包括承認基準４	既存集落内の自己用専用住宅		
包括承認基準５	指定大規模既存集落制度		
包括承認基準６	農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例		
包括承認基準７	既存集落内の宅地の利用		
包括承認基準８	地域振興上必要な工場等の増設		
包括承認基準９	既存集落内の木造建築工事業等の作業所		
包括承認基準10	地区集会所その他法第29条第１項第３号に準ずる施設		
包括承認基準11	公共公益施設(社会福祉施設、医療施設、学校等)		
包括承認基準12	診療所又は助産所併用住宅		
包括承認基準13	日用品店舗等併用住宅		
包括承認基準14	既存建築物の用途(使用主体の属性)の変更		
包括承認基準15	収用対象事業の施行による移転		
包括承認基準16	収用移転に伴う残地の利用		
包括承認基準17	災害危険区域等に存する建築物の移転		
包括承認基準18	災害等による移転等		
包括承認基準19	既存宅地の確認を受けた土地		
包括承認基準20	土地利用対策委員会の承認を受けた土地		
包括承認基準21	線引前の優良宅地の認定地		
包括承認基準22	旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発		
包括承認基準23	市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為		
包括承認基準24	必要最小限不可欠な附属建築物		
包括承認基準25	建築基準法第51条に規定するその他の処理施設		
包括承認基準26	中山間地域の地域振興施設		
包括承認基準27	地域経済牽引事業の用に供する施設		
包括承認基準28	静岡県農林漁家民宿への用途変更		
包括承認基準29	優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）		
	計		

様式第７号（その３）（第７条関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

法第29条第１項（法第34条第14号該当）許可一覧表

年　　月分　　（処分庁）

受付年月日	申請者	住　　所	開発区域に含まれる地域の名称・地番		包括承認基準名
許可年月日					併用する包括承認基準名
番　　号		氏　　名	開発区域の面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第７号（その４）(第７条関係)(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

法第43条第１項(令第36条第１項第３号ホ該当)許可一覧表

年　　月分　　(処分庁)

受付年月日	申請者	住　　所	建 築 等 の 場 所		包括承認基準名
許可年月日					併用する包括承認基準名
番　　号		氏　　名	敷　地　面　積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考(棟数、区画数、特記事項等)
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第８号（その１）(第８条関係)(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

第　　号
年　　月　　日

静岡県開発審査会会長　様

（処分庁）

市街化調整区域内の開発行為等の協議の成立について（報告）

このことについて、都市計画法第34条の２第１項（第43条第３項）の規定により、国、都道府県又は事務処理市町等が行う開発行為（建築物の新築等）について、協議が成立しましたので、静岡県開発審査会規程第８条第１項の規定に基づき報告します。

注）(その２)法第34条の２第１項(法第34条第１～13号以外)協議成立一覧表、(その３)法第43条第３項(令第36条第１項第３号イ～ニ以外)協議成立一覧表を添付すること。

様式第８号（その２）（第８条関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

法第34条の２第１項（法第34条第１～13号以外）協議成立一覧表

年　　月分　　（処分庁）

受付年月日 協議成立年月日 番　　号	協議者 主たる事務所の所在地 名称及び代表者の氏名	開発区域に含まれる地域の名称・地番 開発区域の面積 建築面積計	延床面積計	立地を認めた理由 建築物等の用途 備考（棟数、区画数、特記事項等）
第　　号		㎡		
		㎡	㎡	
第　　号		㎡		
		㎡	㎡	
第　　号		㎡		
		㎡	㎡	
第　　号		㎡		
		㎡	㎡	
第　　号		㎡		
		㎡	㎡	
第　　号		㎡		
		㎡	㎡	
第　　号		㎡		
		㎡	㎡	

様式第８号（その３）（第８条関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

法第43条第３項（令第36条第１項第３号イ～ニ以外）協議成立一覧表

年　　月分　　（処分庁）

受付年月日 協議成立年月日 番　　号	協議者 主たる事務所の所在地 名称及び代表者の氏名	建築等の場所 敷地面積 建築面積計	延床面積計	立地を認めた理由 建築物等の用途 備考（棟数、区画数、特記事項等）
第　　号		㎡		
		㎡	㎡	
第　　号		㎡		
		㎡	㎡	
第　　号		㎡		
		㎡	㎡	
第　　号		㎡		
		㎡	㎡	
第　　号		㎡		
		㎡	㎡	
第　　号		㎡		
		㎡	㎡	
第　　号		㎡		
		㎡	㎡	

様式第９号（その１）(第８条関係)(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

第　　号
年　　月　　日

静岡県開発審査会会長　様

（処分庁）

市街化調整区域内の開発（建築）許可について（報告）

このことについて、　　に基づき、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為として（第43条第１項の建築行為等を）許可をしましたので、静岡県開発審査会規程第８条第２項の規定に基づき報告します。

注）（その２）法第29条第１項(他法令による都市計画法の特例)許可一覧表、（その３）法第43条第１項(他法令による都市計画法の特例)許可一覧表を添付すること。

様式第９号（その２）(第８条関係)(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

法第29条第１項(他法令による都市計画法の特例)許可一覧表

年　　月分　　(処分庁)

受付年月日 許可年月日	申請者	住　　所	開発区域に含まれる 地域の名称・地番		該当法律名・条項等
番　　号		氏　　名	開発区域の面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考(棟数、区画数、特記事項等)
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第９号（その３）(第８条関係)(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

法第43条第１項(他法令による都市計画法の特例)許可一覧表

年　　月分　　(処分庁)

受付年月日 許可年月日	申請者	住　　所	建 築 等 の 場 所		該当法律名・条項等
番　　号		氏　　名	敷　地　面　積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考(棟数、区画数、特記事項等)
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	

第５　静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規定により審査会が別に定める包括承認基準

平成23年１月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年１月27日決定）第７条第１項の規定により審査会が別に定める包括承認基準を次のように定める。

１　包括承認基準に係る開発（建築）行為の共通基準

(1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は５ヘクタール未満であること。

(2) 周辺の土地利用状況と適合しており、土地利用上支障がないこと。

２　包括承認基準に係る開発（建築）行為

包括承認基準１　既存建築物の建替え

包括承認基準２　やむを得ない敷地の拡大

包括承認基準３　農家等の分家住宅

包括承認基準４　既存集落内の自己用専用住宅

包括承認基準５　指定大規模既存集落制度

包括承認基準６　農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例

包括承認基準７　既存集落内の宅地の利用

包括承認基準８　地域振興上必要な工場等の増設

包括承認基準９　既存集落内の木造建築工事業等の作業所

包括承認基準10　地区集会所その他法第29条第１項第３号に準ずる施設

包括承認基準11　公共公益施設（病院、診療所・助産所、社会福祉施設、学校）

包括承認基準12　診療所又は助産所の併用住宅

包括承認基準13　日用品店舗等併用住宅

包括承認基準14　既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更

包括承認基準15　収用対象事業の施行による移転

包括承認基準16　収用移転に伴う残地の利用

包括承認基準17　災害危険区域等に存する建築物の移転

包括承認基準18　災害等による移転等

包括承認基準19　既存宅地の確認を受けた土地

包括承認基準20　土地利用対策委員会の承認を受けた土地

包括承認基準21　線引前の優良宅地の認定地

包括承認基準22　旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発

包括承認基準23　市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為

包括承認基準24　必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）

包括承認基準25　建築基準法第51条に規定するその他の処理施設

包括承認基準26　中山間地域の地域振興施設

包括承認基準27　地域経済牽引事業の用に供する施設

包括承認基準28　静岡県農林漁家民宿への用途変更

包括承認基準29　優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

附　則（平成23年１月27日第215回審査会決定）

この基準は、平成23年４月１日から施行する。

附　則（平成30年11月22日第251回審査会決定）

この改正は、平成30年11月22日から施行する。

附　則（令和元年5月23日第254回審査会決定）

この改正は、令和元年5月23日から施行する。

附　則（令和３年1月28日第263回審査会決定）

この改正は、令和３年1月28日から施行する。

※包括承認基準の具体的な内容については、本編第３節第２「静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用を参照

第６　静岡県開発審査会審議規程第２条第１項の規定により審査会が別に定める付議基準

平成23年１月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年１月27日決定）第２条第１項の規定により審査会が別に定める付議基準を次のように定める。

１　付議基準に係る開発（建築）行為の共通基準

(1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は５ヘクタール未満であること。

(2) 対象となる土地は農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)の農用地区域内にないこと。

(3) 開発行為等の実施計画が市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けるなど、地域の土地利用調整を経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。

(4) 対象となる者及び土地所有者に都市計画法又は関係法令違反の事実がないこと。

(5) 市町の総合計画その他の計画に適合するなど、地域にとって必要かつ優良な施設として特に許可することが適当と認められること。

(6) 商業施設は、既存の商業用地の再開発の場合を除き対象とならないこと。

２　付議できる開発（建築）行為

付議基準１　技術先端型業種の工場等(平成27年３月31日廃止)

付議基準２　大規模流通業務施設

付議基準３　介護老人保健施設

付議基準４　有料老人ホーム

付議基準５　社寺仏閣及び納骨堂

付議基準６　研究所

付議基準７　事業所従事者の住宅、寮等

付議基準８　第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設

付議基準９　自動車リサイクル施設

付議基準10　地区計画予定区域における開発行為

付議基準11　既存建築物の用途（その他の属性）の変更

付議基準12　静岡県農林漁家民宿への用途変更(令和元年５月23日廃止)

付議基準13　地域振興のための工場等

付議基準14　優良田園住宅

特別付議　　２から14までの基準に該当しないものの、地域の実情等から処分庁が許可することに特別な事由があると判断している開発（建築）行為

附　則（平成23年１月27日第215回審査会決定）

この基準は、平成23年４月１日から施行する。

附　則（平成23年７月28日第217回審査会決定）

この改正は、平成23年７月28日から施行する。

附　則（平成26年９月25日第230回審査会決定）

この改正は、平成26年９月25日から施行する。

附　則（平成27年１月22日第232回審査会決定）

この改正は、平成27年１月22日から施行する。

附　則（平成29年１月26日第241回審査会決定）

この改正は、平成29年１月26日から施行する。

附　則（令和元年５月23日第254回審査会決定）

この改正は、令和元年５月23日から施行する。

（注）本基準において、都市計画法（昭和43年法律第100号）は「法」と、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）は「令」と、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）は「規則」と略称を用いる。

※付議基準の具体的な内容については、本編第３節第３「静岡県開発審査会審議規程第２条第１項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用を参照

第７　静岡県開発審査会審議規程第３条第１項第９号の規定により審査会が必要と認める図書

平成23年１月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年１月27日決定）第３条第１項第９号の規定により審査会が必要と認める図書を次のように定める。

１　貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第６項特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供する施設に係る付議については、次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 中部運輸局静岡運輸支局長の大規模流通業務施設である旨の認定書

２　倉庫業法（昭和31年法律第121号）第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する施設に係る付議については、次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 中部運輸局長の大規模流通業務施設（営業倉庫用施設）である旨の認定書

３　老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第１項に規定する有料老人ホームに係る付議については、次に掲げる図書を添付するものとする。

(1) 当該有料老人ホームの設置に係る市町長の承諾書

(2) 国の設置運営指針における基準に適合している旨の静岡県有料老人ホーム担当部局の証明書

(3) 静岡県有料老人ホーム担当部局の有料老人ホーム建設に係る適合証明申請書

４　その他審査会が必要と認めるもの

（資金計画書、法人の登記事項証明書（全部事項証明書）、県工業技術研究所（工業技術支援センター）の技術先端型業種に該当するか否かの意見書、介護老人保健施設開設許可見込みに係る書面、事業予定者から処分庁に提出された開発審査会付議依頼書の写し等）

附　則（平成23年１月27日第215回審査会決定）

この決定は、平成23年４月１日から施行する。

第８　静岡県開発審査会審議規程第８条第３項の規定により審査会が別に指示するもの

平成23年１月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年１月27日決定）第８条第３項の規定により審査会が別に指示するものを次のように定める。

１　静岡県知事が幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第10条の２第５項の規定に基づき沿道整備権利移転等促進計画に同意したとき

２　静岡県知事が地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成４年法律第76号）第31条第２項の規定に基づき基本計画に同意したとき

３　静岡県知事が地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第５条第４項の規定に基づき歴史的風致維持向上計画に同意したとき及び同法第７条第２項において準用する第５条第４項の規定に基づき認定歴史的風致維持向上計画の変更に同意したとき

４　静岡県知事が地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）第５条第８項の規定に基づき総合化事業計画に同意したとき及び同法第６条第４項において準用する第５条第８項の規定に基づき認定総合化事業計画の変更に同意したとき

５　静岡県知事が地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の17第７項の規定に基づき地域再生土地利用計画に同意したとき及び同条第11項において準用する同条第７項の規定に基づき地域再生土地利用計画の変更に同意したとき

６　上記１から５までについて、事前に審査会の意見を聴取して同意したときは、この限りではない。

７　その他審査会が必要と認めるもの

附　則（平成23年１月27日第215回審査会決定）

この決定は、平成23年４月１日から施行する。

附　則（平成27年９月24日第236回審査会決定）

この改正は、平成27年９月24日から適用する。

第９　静岡県開発審査会審議規程第９条第５号の会長がその他審査会の審議が必要であると認めるもの

平成23年１月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年１月27日決定）第９条第５号の会長がその他審査会の審議が必要であると認めるものを次のように定める。

１　包括承認基準５の指定大規模既存集落制度の７の(3)に基づき、処分庁から指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を指定しようと審査会の議の求めがあったとき

２　包括承認基準３の農家等の分家住宅の３の(1)に基づき、処分庁から次に掲げる土地を指定しようと審査会の議の求めがあったとき

(1) 山村振興法（昭和40年法律第64号）第７条第１項の規定に基づき指定された振興山村内で近隣に住宅が存する土地に準ずる中山間地域内の土地

(2) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成５年法律第72号）第２条第４項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で近隣に住宅が存する土地に準ずる中山間地域内の土地

附　則（平成23年１月27日第215回審査会決定）

この決定は、平成23年４月１日から施行する。

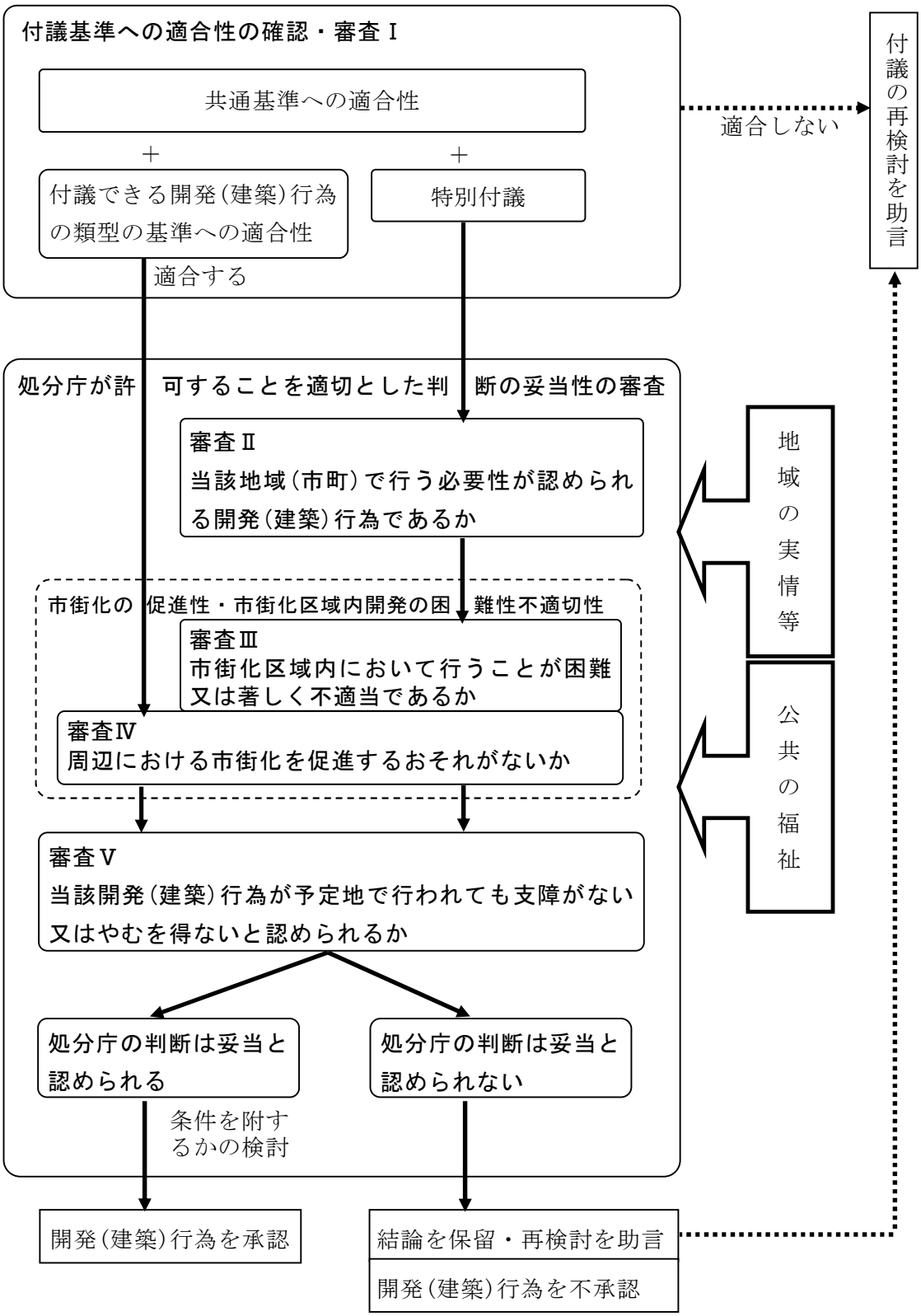
第10　開発審査会における付議された開発（建築）行為の審査の方法

平成23年11月24日決定

包括承認案件と付議案件の整理

<table>
<tr><th colspan="3">区　　分</th><th>開発審査会</th><th>処　分　庁</th></tr>
<tr><td rowspan="2">包括承認案件</td><td rowspan="2">開発審査会があらかじめ議を経たものとして許可することを認めている開発（建築）行為</td><td>包括承認基準に適合するもの</td><td colspan="2">・当該地域（市町）で行う必要性が認められる開発（建築）行為である
・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当と認められる開発（建築）行為である
・当該開発（建築）行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められる</td></tr>
<tr><td></td><td>許可しても差し支えない開発（建築）行為であると判断</td><td>開発審査会の議を経たものとして許可
許可後に開発審査会に報告</td></tr>
<tr><td rowspan="2">付議案件</td><td rowspan="2">開発審査会に付議され、個別に審査を行う開発（建築）行為</td><td>付議基準のうち、付議できる開発（建築）行為の類型２～14の基準に適合するもの</td><td>付議基準への適合性を確認・審査
処分庁が許可することを適切とした判断の妥当性を審査
Ⅳ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る開発（建築）行為であるか
Ⅴ当該開発（建築）行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められるか
<u>処分庁の判断が妥当と認められるものを承認</u></td><td>①共通基準及び付議できる開発（建築）行為の類型の基準に適合する
④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る開発（建築）行為である
⑤当該開発（建築）行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認める
<u>⇒許可することが適切と判断するものを開発審査会に付議</u></td></tr>
<tr><td>付議基準のうち、付議できる開発（建築）行為の類型２～14の基準に適合しない（特別付議）もの</td><td>付議基準への適合性を確認・審査
処分庁が許可することを適切とした判断の妥当性を審査
Ⅱ当該地域（市町）で行う必要性が認められる開発（建築）行為であるか
Ⅲ市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発（建築）行為であるか
Ⅳ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る開発（建築）行為であるか
Ⅴ当該開発（建築）行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められるか
<u>処分庁の判断が妥当と認められるものを承認</u></td><td>①共通基準に適合する
②当該地域（市町）で必要性を認める開発（建築）行為である
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当と認められる開発（建築）行為である
④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る開発（建築）行為である
⑤当該開発（建築）行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められる
<u>⇒許可することが適切と判断するものを開発審査会に付議</u></td></tr>
</table>

開発審査会における付議された開発（建築）行為の審査フロー



注）付議された開発(建築)行為は、技術基準(法第33条又は令第36項第１項第１号)に適合することが前提である。

第11　静岡県開発審査会における審議の公開実施要領

平成19年11月22日決定

県「情報提供事務実施要領（平成15年3月14日総務部長通知）」に基づき、静岡県開発審査会における審議の公開実施要領をここに制定する。

第１　趣旨

この要領は、静岡県開発審査会運営規程第５条の規定に基づく審議の公開に関する事務の取扱いについて、必要な事項を定める。

第２　公開の方法等

１　傍聴定員

傍聴定員（記者は除く。）は10人とする。ただし、会場の都合等により増減することができる。

傍聴は、原則として受付で傍聴希望者からの申出を受け、先着順に定員に達するまで認めることとするが、会長が適当と認める場合は、抽選により傍聴者を決める取扱いとすることができる。

２　傍聴者への配付資料

傍聴者へは審議の参考に資する資料として次の資料を配付する。

(1) 静岡県開発審査会審議規程（平成23年１月27日決定　以下「審議規程」という。）第２条第２項の規定による付議

①　付議書（審議規程様式第１号又は様式第２号）
②　位置図
③　土地利用計画図

(2) 上記以外の審議

会長が必要と認める議案及び資料

３　傍聴に係る手続及び遵守事項

傍聴に係る手続及び遵守事項を定めた傍聴要領については、傍聴者に配付するか又は会場の見やすい場所に掲示する。

４　会議資料等の自由閲覧

会議資料等の自由閲覧については、原則として非公開とされた場合を除き、次の資料を県ホームページへ掲載する。

(1) 会議資料

２に掲げる資料

(2) 会議録要旨

５　報道機関の取材に対する配慮

報道機関の担っている社会的役割にかんがみ、会場内に記者席を設けたり、公開する会議の撮影や非公開とする会議の頭取りを認めたり、会議開催前後の取材に応ずるなど、可能な限りの協力を行う。

第３　会議開催の周知方法

情報提供事務実施要領第４の３(4)の方法による。

附　則（平成19年11月22日第197回審査会決定）

１　この要領は、平成19年11月22日から適用する。

２　静岡県開発審査会における審議の公開実施要領（平成14年１月24日制定）は廃止する。

附　則（平成23年７月28日第217回審査会決定）

この改正は、次回の開発審査会（平成23年11月24日）から適用する。

附　則（令和５年９月28日第278回審査会決定）

この改正は、令和５年９月28日から適用する。

第12　静岡県開発審査会傍聴要領

平成13年４月12日決定

１　傍聴する場合の手続

(1) 静岡県開発審査会の審議（静岡県開発審査会運営規程（昭和45年11月25日決定）第５条第１項の規定により公開するものに限る。以下同じ。）の傍聴を希望する方は、別途案内する時間までに、受付で氏名、住所を記入し、会長又はその命を受けた係員の指示に従って入室してください。

(2) 傍聴の受付は先着順で行い原則として定員になり次第受付を終了しますが、会長が適当と認める場合は、抽選により傍聴者を決めることがあります。

２　傍聴に当たって守るべき事項

傍聴者は次の事項を守ってください。

(1) 審議中は、静粛に傍聴すること。発言、拍手その他の方法による可否の表明等はしないこと。

(2) 会場内での飲食、喫煙はしないこと。

(3) 会場内での写真撮影、録画、録音等を行わないこと。ただし、会長の許可を得た場合はこの限りでない。

(4) その他、審議の支障となる行為はしないこと。

３　秩序の維持

(1) 傍聴者は会長又はその命を受けた係員の指示に従ってください。

(2) 傍聴者が２の規定に違反したときは、退場していただく場合があります。

附　則（平成13年４月12日第158回審査会決定）

この要領は、平成13年４月12日から適用する。

附　則（平成14年１月24日第162回審査会決定）

この改正は、次回の開発審査会（平成14年３月22日）から適用する。

附　則（平成23年７月28日第217回審査会決定）

この改正は、次回の開発審査会（平成23年11月24日）から適用する。

第３節　静岡県開発審査会審議規程等の解釈と運用

第１　「静岡県開発審査会審議規程」の解釈と運用

１　静岡県開発審査会審議規程の制定 ……7- 49
２　審議規程の構成 …… 49
第１条　趣旨 …… 51
第２条　付議 …… 54
第３条　付議 …… 56
第４条　調査等 …… 57
第５条　承認 …… 58
第６条　結果通知等 …… 58
第７条　包括承認 …… 59
第８条　協議成立等の報告 …… 60
第９条　その他審議 …… 72
第10条　その他 …… 79
別表 …… 80
様式第１号 …… 82
様式第２号 …… 85
様式第３号 …… 88
様式第４号 …… 89
様式第５号 …… 90
様式第６号(その１～その３) …… 91
様式第７号(その１～その４) …… 94
様式第８号(その１～その３) …… 98
様式第９号(その１～その３) …… 101
参考様式１ …… 104
参考様式２ …… 105
参考様式３ …… 106

１　静岡県開発審査会審議規程の制定

開発審査会は、法第78条第１項の規定に基づきその権限に属せられた事項を行う合議機関である。開発審査会は、開発許可等の行政処分についての審査請求等法第50条第１項に規定する審査請求に対する裁決を行うほか、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当と認められるものとして、法第34条第14号の規定により市街化調整区域において行われる開発行為について許可権者（処分庁）が許可しようとする場合に、令第36条第１項第３号ホの規定により市街化調整区域において行われる建築物の新築、改築又は用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設について許可権者（処分庁）が許可しようとする場合に、あらかじめ許可権者（処分庁）からの付議を受けて審議する。

開発行為、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の許可申請は、許可権者（処分庁）に提出され、開発行為、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の許可も許可権者（処分庁）が行うことから、審査において開発審査会がどうかかわっているのかが不透明である。

こうしたことから、開発審査会の審議手続きにおける審査・決定プロセスの透明性・公平化を高め、審査基準を明確にするため、静岡県開発審査会審議規程を制定するものである。

あわせて、開発審査会が決定してきた包括承認基準等を静岡県開発審査会審議規程のなかに位置付けて、整理するものである。

２　審議規程の構成

第１条	趣旨	
第２条	付議	第１項…別に「付議基準」を定める。
第３条		第１項…別表で「図書の作成要領」を定める。 別に「審査会が必要と認める図書」を定める。
第４条	調査等	
第５条	承認	第１項…別に「判断基準」を定めている。
第６条	結果通知等	
第７条	包括承認	第１項…別に「包括承認基準」を定める。
第８条	協議成立等の報告	第３項…別に「審査会が別に指示するもの」を定める。
第９条	その他審議	第５項…別に「会長がその他審査会の審議が必要であると認めるとき」を定める。
第10条	その他	
別　表	(第３条関係)付議図書等の作成要領	

様式

様式第１号	(第３条関係)	開発行為の付議書
様式第２号	(第３条関係)	建築行為の付議書
様式第３号	(第３条関係)	事業概要書(付議の添付図書)
様式第４号	(第３条関係)	法人の概要(付議の添付図書)
様式第５号	(第６条関係)	審査会から付議した処分庁への結果通知
様式第６号(その１)	(第６条関係)	審査会で承認された開発行為等を許可した旨の報告
様式第６号(その２)	(第６条関係)	法第29条第１項(法第34条第14号該当)許可一覧表
様式第６号(その３)	(第６条関係)	法第43条第１項(令第36条第１項第３号ホ該当)許可一覧表
様式第７号(その１)	(第７条関係)	包括承認基準に基づき許可した旨の報告
様式第７号(その２)	(第７条関係)	包括承認基準に基づき許可した開発(建築)行為一覧表
様式第７号(その３)	(第７条関係)	法第29条第１項(法第34条第14号該当)許可一覧表
様式第７号(その４)	(第７条関係)	法第43条第１項(令第36条第１項第３号ホ該当)許可一覧表
様式第８号(その１)	(第８条関係)	開発行為等の協議が成立した旨の報告
様式第８号(その２)	(第８条関係)	法第34条の２第１項(法第34条第１～13号以外)協議成立一覧表
様式第８号(その３)	(第８条関係)	法第43条第３項(令第36条第１項第３号イ～ニ以外)協議成立一覧表
様式第９号(その１)	(第８条関係)	他の法律により開発行為とみなされた許可等の報告
様式第９号(その２)	(第８条関係)	法第29条第１項(他法令による都市計画法の特例)許可一覧表
様式第９号(その３)	(第８条関係)	法第43条第１項(他法令による都市計画法の特例)許可一覧表

参考様式（許可申請前に事業予定者が処分庁に付議依頼する場合の様式）

参考様式１	開発審査会付議依頼書
参考様式２	資金計画書
参考様式３	開発審査会付議依頼の結果について

第１条　趣旨

（趣旨）

第１条　この規程は、静岡県知事及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の２第１項の規定に基づき都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第３章第１節の規定により静岡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（以下「事務処理市町」という。）の長からの法第34条第14号又は同法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第１項第３号ホの規定に基づく静岡県開発審査会（以下「審査会」という。）への付議その他審査会が行う審議（法第50条第１項に規定する審査請求に対する裁決に係るものを除く。）について、必要な事項を定めるものとする。

【解釈と運用】

１　本条は、静岡県知事及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の２第１項の規定に基づき法第３章第１節の規定により静岡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（以下「事務処理市町」という。）の長が開発審査会に対して行う付議の手続きや開発審査会が行う審議について必要な事項を定めることを規定する。

２　静岡県事務処理の特例に関する条例（平成11年静岡県条例第56号）に基づき、開発行為等の規制に係る事務を移譲している市町も、開発審査会に付議することを本条において明記している。

（注）法に規定する開発審査会への付議事項

法第34条第14号の規定による付議	法第34条第１号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為で、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当と認められる開発行為
令第36条第１項第３号ホの規定による付議	開発審査会の議を経て、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適当と認められる建築物又第一種特定工作物

３　本規程の「審議」には、法第50条第１項に規定する審査請求に対する裁決に係るものは除かれる。

（注）静岡県開発審査会運営規程（昭和45年11月25日決定）第５条において、「審査会の審議」と規定していることから、審査を含めて審議という語句で統一する。

（参考）地方自治法

（条例による事務処理の特例）

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

２～４　略

（参考）都市計画法

（開発許可の基準）

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　略

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、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二　開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三　略

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当と認める開発行為

（参考）都市計画法施行令

（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）

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。

一及び二　略

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　略

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適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29条の９各号に掲げる土地の区域を含まないものとする。

ニ　略

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適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

（参考）静岡県開発審査会運営規程

（公開及びその制限）

第５条　審査会の審議は原則公開する。ただし、法第50条第３項の規定による口頭審理を除き、次のいずれかに該当する場合は非公開とする。

(1) 静岡県情報公開条例第７条各号に掲げる情報に該当すると認められる事項に関する審議を行う場合

(2) 当該審議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営に著しい支障が生ずることが明らかに予想されると会長が認める場合において、審査会に諮って非公開とした場合

２～３　略

第２条　付議

（付議）

第２条　審査会は、開発行為、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（以下「開発行為等」という。）について、法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホの規定に基づき審査会に付議できる基準（以下「付議基準」という。）を、別に定めることができる。

２　静岡県知事及び事務処理市町の長（以下「処分庁」という。）は、開発行為等が法第33条又は令第36条第１項第１号の基準に適合すると見込まれ、かつ、前項の付議基準に適合し、法第29条第１項又は第43条第１項の許可をすることについて適切であると判断するときは、当該開発行為等を審査会に付議できるものとする。

【解釈と運用】

１　第１項は、処分庁が付議できる開発行為等の類型を開発審査会が別に定めることができることを規定する。個別付議してきた開発（建築）行為の類型を「付議基準」として、整理して体系化する。

別に定めるもの…静岡県開発審査会審議規程第２条第１項の規定により開発審査会が別に定める付議基準（平成23年１月27日第215回決定）

（注）従前の「都市計画法静岡県開発行為等の手引き」に掲載している個別付議基準は、開発審査会が決定したものではなく、静岡県が処分庁の立場で開発審査会に付議できる開発行為等を定めたルールであった。

２　第２項は、処分庁が開発審査会に付議できる開発行為等の要件を規定し、開発行為等の事業計画の熟度が高いものについて、付議できるとするものである。

(1) 法第33条及び令第36条第１項第１号の基準に適合することが見込まれること。

(2) 第１項の付議基準に適合していること。

(3) 処分庁が法第29条第１項又は第43条第１項の許可をすることについて適切であると判断していること。

３　開発審査会へ付議する時期は、許可申請前に事業予定者からの付議依頼に基づいて付議されることが多いが、事業者からの許可申請後の付議であっても差し支えない。

（注）条文の語尾（原則）

・審査会を規定するもの…「する」「できる」

・処分庁を規定するもの…「ものとする」

（参考）都市計画法

（開発行為の許可）

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

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

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

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

四　都市計画事業の施行として行う開発行為

五　土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六　市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七　住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八　防災街区整備事業の施行として行う開発行為

九　公有水面埋立法第２条第１項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第２項の告示がないものにおいて行う開発行為

十　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　略

（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）

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

一　都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

二　非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

三　仮設建築物の新築

四　第29条第１項第９号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

五　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　略

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

第３条　付議

第３条　前条第２項の規定による付議をしようとする処分庁は、次に掲げる図書を審査会に提出するものとする。

(1) 付議書（様式第１号又は様式第２号）
(2) 事業概要書（様式第３号）
(3) 事業予定者の概要（法人については様式第４号、個人については履歴書）
(4) 位置図（別表の作成要領による。）
(5) 周辺状況図（別表の作成要領による。）
(6) 土地利用計画図（別表の作成要領による。）
(7) 予定建築物の各階平面図（別表の作成要領による。）
(8) 現況写真
(9) その他審査会が必要と認める図書

２　前項の図書の提出部数は正本１部副本10部とする。ただし、審査会の指示があったときは、この限りでない。

【解釈と運用】

１　第１項は、処分庁が開発審査会に付議するときに提出する図書を規定する。

(1) 付議書（様式第１号又は様式第２号）
(2) 事業概要書（様式第３号）
(3) 事業予定者の概要（法人については様式第４号、個人については履歴書）
(4) 位置図（別表で作成要領を定める。）
(5) 周辺状況図（別表で作成要領を定める。）
(6) 土地利用計画図（別表で作成要領を定める。）
(7) 予定建築物の各階平面図（別表で作成要領を定める。）
(8) 現況写真
(9) その他審査会が必要と認める図書

…静岡県開発審査会審議規程第３条第１項第９号の規定により審査会が必要と認める図書(平成23年１月27日第215回決定)

ア　貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第６項特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供する施設に係る付議に添付する図書

(ｱ) 中部運輸局静岡運輸支局長の大規模流通業務施設である旨の認定書

イ　倉庫業法（昭和31年法律第121号）第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する施設に係る付議に添付する図書

(ｱ) 中部運輸局長の大規模流通業務施設（営業倉庫用施設）である旨の認定書

ウ　老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第１項に規定する有料老人ホームに係る付議に添付する図書

(ｱ) 当該有料老人ホームの設置に係る市町長の承諾書
(ｲ) 国の設置運営指針における基準に適合している旨の静岡県有料老人ホーム

担当部局の証明書

(ｳ) 静岡県有料老人ホーム担当部局の有料老人ホーム建設に係る適合証明申請書

エ　その他審査会が必要と認めるもの

資金計画書、法人の登記事項証明書（全部事項証明書)、県工業技術研究所（工業技術支援センター）の技術先端型業種に該当するか否かの意見書、介護老人保健施設開設許可見込みに係る書面、事業予定者から処分庁に提出された開発審査会付議依頼書の写し、当該開発（建築）行為についての地元市町（関係する担当部局）の考え方や意見等を記載した書面　等

２　第２項は、提出部数を10部（審査会委員７部　事務局３部）と規定する。別に審議や情報公開用等に必要な場合は、開発審査会がその部数を別途指示する。

第４条　調査等

（調査等）

第４条　処分庁は、第２条第２項の規定により付議した開発行為等に関して、審査会において意見を述べることができるものとする。

２　審査会は、付議された開発行為等の審議に必要と認めるときは、当該開発行為等に係る土地を調査することができる。

【解釈と運用】

１　第１項は、処分庁が付議した開発行為等について許可することが適切であると判断した理由を開発審査会で述べることができることを規定する。処分庁の意見は、様式第１号又は様式第２号において記載される。

２　第２項は、開発審査会は必要に応じて現地調査することができることを規定する。開発審査会には法令上立入検査の権限がないので、この現地調査は、事業予定者の了解と処分庁の同行のもとに行うこととなる。

第５条　承認

（承認）

第５条　審査会は、付議された開発行為等が、地域の特性、社会経済の発展状況等の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為等の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められるときは、承認する。

２　審査会は、必要と認めるときは、前項の規定による承認に条件を附することができる。

【解釈と運用】

１　第１項は、付議された開発行為等について開発審査会が承認する基準を規定する。この基準について、開発審査会は、「都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに規定する『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当と認められる開発(建築)行為』の判断基準（平成23年11月24日第218回決定)」を定めている。

２　第２項は、開発審査会が承認するにあたり、必要に応じて条件を附することができることを規定する。

３　開発審査会が附した条件は直接的には処分庁を拘束するものであるが、処分庁が当該開発行為等を許可することにより、事業者を間接的に拘束することになる。

第６条　結果通知等

（結果通知等）

第６条　審査会の会長は、第２条の規定により付議された開発行為等についての審議の結果を、様式第５号により付議した処分庁に通知する。

２　処分庁は、前項の通知を受けた開発行為等について法第29条第１項又は法第43条第１項の許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第６号により報告するものとする。

【解釈と運用】

１　第１項は、処分庁からの付議に対して、開発審査会が審議結果を文書にて通知することを規定する。

２　第２項は、第１項の結果通知を受けた処分庁が法第29条第１項又は法第43条第１項の許可をしたときは、許可後に開催する開発審査会に様式第６号により報告することを規定する。開発審査会が承認した開発行為等を事業予定者が取りやめた場合や当該開発行為等が要件不備等により許可にならなかった場合等もその旨を報告するものとする。

第７条　包括承認

（包括承認）

第７条　審査会は、あらかじめ法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホの規定に基づき審査会が承認する開発行為等の基準（以下「包括承認基準」という。）を、別に定めることができる。

２　処分庁は、前項の包括承認基準に適合する開発行為等について、法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホに規定する審査会の議を経たものとして、法第29条第１項又は法第43条第１項の許可をすることができるものとする。この場合において、第２条から第６条までの規定は適用しない。

３　処分庁は、前項の規定により許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第７号により報告するものとする。

【解釈と運用】

１　第１項は、法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホの規定に基づき、「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当」と認められるものとして、あらかじめ開発審査会が承認する開発行為等の基準（以下「包括承認基準」という。）を、開発審査会が別に定めることができることを規定する。第５条において、「開発審査会は付議された開発行為等を承認する」と規定したことから、「承認」という語句を用いる。

いままで開発審査会が決定してきた「包括承認基準」を整理して体系化する。

別に定めるもの…静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規定により開発審査会が別に定める包括承認基準（平成23年１月27日第215回決定）

２　包括承認基準は汎用的な開発行為等に限定していないので、特定の地域あるいは事業等に限定した開発行為等についても、第７条第１項の包括承認基準として開発審査会は決定することができる。

３　第２項は、第１項の包括承認基準に適合する開発行為等については第２条から第６条までに規定する付議に係る手続きをしないで、処分庁が開発審査会の議を経たものとして法第29条第１項又は法第43条第１項の許可をすることができることを規定する。

４　第３項は、処分庁が第２項の規定により法第29条第１項又は法第43条第１項の許可をしたときは、許可後に開催する開発審査会に様式第７号により報告することを規定する。

５　従前は、包括承認基準に該当する開発行為等も法第29条第１項又は法第43条第１項の許可後に付議して、開発審査会が承認するという手順を踏んでいた。既に処分庁が許可した開発行為等を開発審査会が追認することになり、許可の前に開発審査会の議を経るとした事前手続きの制度と反する。本条の規定により、開発審査会は処分庁が包括承認基準に該当する開発行為等として許可したものについては個別に審査せず、処分庁からの報告を求めることとする。

開発行為等を許可するか否かの権限は処分庁が有しており、包括承認基準に適合する開発行為等であるか否かの判断は処分庁の責任で行うものである。

第８条　協議成立等の報告

（協議成立等の報告）

第８条　処分庁は、市街化調整区域において国、都道府県又は事務処理市町等が行う開発行為等（法第29条第１項各号及び法第43条第１項各号に掲げる開発行為等を除く。）について、法第34条の２第１項の協議（法第34条第１号から第13号までに掲げる開発行為についての協議を除く。）又は法第43条第３項の協議（令第36条第１項第３号イからニまでに掲げる建築物又は第一種特定工作物についての協議を除く。）が成立したときは、当該協議成立後に開催される審査会に様式第８号により報告するものとする。

２　処分庁は、市街化調整区域内において次の各号に掲げる開発行為等について法第29条第１項又は法第43条第１項の許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第９号により報告するものとする。

(1) 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第10条の７第１項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの

(2) 幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の７第２項に規定する建築行為等

(3) 市民農園整備促進法（平成２年法律第44号）第12条第１項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの

(4) 市民農園整備促進法第12条第２項に規定する認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とする行為

(5) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成４年法律第76号）第31条第３項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの

(6) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第31条第４項に規定する建築行為等

(7) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第28条第１項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの

(8) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第28条第２項に規定する建築行為

(9) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）第14条第１項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの

(10) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第14条第２項に規定する建築行為等

(11) 地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の12第１項の規定により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるもの

(12) 地域再生法第17条の12第２項に規定する建築行為等

３　処分庁は、前２項に定めるもののほか審査会が別に指示するものがあるときは、審査会に報告するものとする。

【解釈と運用】

1　第１項は、市街化調整区域において国、都道府県又は事務処理市町等が行う開発行為等（法第29条第１項各号及び法第43条第１項各号に掲げる開発行為等を除く。）について、法第34条の２第１項の協議（法第34条第１号から第13号までに掲げる開発行為についての協議を除く。）又は法第43条第３項の協議（令第36条第１項第３号イからニまでに掲げる建築物又は第一種特定工作物についての協議を除く。）が成立したとき、処分庁は当該協議成立後に開催される開発審査会に様式第８号により報告することを規定する。国、都道府県又は事務処理市町等が行う法第34条第14号の開発行為相当の開発行為、令第36条第１項第３号ホの建築物相当の建築物を建築する行為又は第一種特定工作物相当の工作物を新設する行為について、処分庁は、事業者との協議が成立したときは、開発審査会に報告するものである。

2　第２項は、他の法律の規定により、処分庁が法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされる開発行為として法第29条第１項の許可をしたとき、又は法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合する建築行為として法第43条第１項の許可をしたときは、当該許可後に開催される開発審査会に様式第９号により報告することを規定する。(1)から(10)までに掲げられている開発行為等は許可における立地基準の審査の特例であり、技術基準に適合する場合は許可しなければならないとされているものである。法第29条第１項の許可の対象は法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされる開発行為に限定されているが、法第43条第１項の許可の対象は令第36条第１項第３号ホの建築物相当の建築物を建築する行為又は第一種特定工作物相当の工作物を新設する行為かどうかの立地基準の審査をしないことから、法第43条第１項の許可をしたものすべてを報告することになる。

区　　分	法第29条第１項の許可対象 法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされる開発行為	法第43条第１項の許可対象 法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合する建築行為等
幹線道路の沿道の整備に関する法律	(第10条の７第１項) 公告があった沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為	(第10条の７第２項) 公告があった沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる建築行為等
市民農園整備促進法	(第12条第１項) 認定市民農園建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更	(第12条第２項) 認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とする行為
地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	(第31条第３項) 同意基本計画の内容に即して行われる開発行為	(第31条第４項) 同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等
地域における歴史的風致の維持及び向上に関する	(第28条第１項) 認定歴史的風致維持向上計画に記載された事項の内容	(第28条第２項) 認定歴史的風致維持向上計画に記載された第５条第３項第

法律	に即して行われる開発行為	４号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為
地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律	(第14条第１項) 認定総合化事業計画に従って行われる開発行為	(第14条第２項) 認定総合化事業計画に従って行われる建築行為等
地域再生法	(第17条の22第１項) 地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設の用に供する目的で行われる開発行為	(第17条の22第２項) 地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る建築行為等

３　第３項は、第１項及び第２項以外で、開発審査会が報告する事項を別に定めるときに、処分庁が開発審査会に報告することを規定する。別に定めるものは、他の法律により、市街化調整区域内において建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくは用途を変更する行為を内容とする計画に知事の同意が必要と規定されている場合で、知事が当該計画に同意したときは開発審査会に報告するものとする。なお、事前に開発審査会に意見を聴取してから同意したときは報告を要しない。

別に定めるもの…静岡県開発審査会審議規程第８条第３項の規定により審査会が別に指示するもの（平成23年１月27日第215回決定）

(1) 静岡県知事が幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の２第５項の規定に基づき沿道整備権利移転等促進計画に同意したとき

(2) 静岡県知事が地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第31条第２項の規定に基づき基本計画に同意したとき

(3) 静岡県知事が地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第５条第４項の規定に基づき歴史的風致維持向上計画に同意したとき及び同法第７条第２項において準用する第５条第４項の規定に基づき認定歴史的風致維持向上計画の変更に同意したとき

(4) 静岡県知事が地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第５条第８号の規定に基づき総合化事業計画に同意したとき及び同法第６条第４項において準用する第５条第８号の規定に基づき認定総合化事業計画の変更に同意したとき

(5) 静岡県知事が地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の17第７項の規定に基づき地域再生土地利用計画に同意したとき及び同条第11項において準用する同条第７項の規定に基づき地域再生土地利用計画の変更に同意したとき

（参考）都市計画法

（開発許可の特例）

第34条の２　国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わつている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第１項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第２項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、開発許可があつたものとみなす。

２　略

（参考）幹線道路の沿道の整備に関する法律

（沿道整備権利移転等促進計画の作成等）

第10条の２　市町村は、道路交通騒音により生ずる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、沿道地区計画の区域内の土地（国又は地方公共団体が所有する土地で公共施設の用に供されているもの、農地その他の政令で定める土地を除く。次条において同じ。）を対象として、所有権の移転又は地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のためのものであることが明らかなものを除く。次項第５号、次条及び第10条の５において同じ。）の設定若しくは移転（以下この章において「権利の移転等」という。）を促進する事業を行おうとするときは、沿道整備権利移転等促進計画を定めることができる。

２　沿道整備権利移転等促進計画においては、第１号から第６号までに掲げる事項を定めるものとするとともに、第７号に掲げる事項を定めることができる。

一　権利の移転等を受ける者の氏名又は名称及び住所

二　前号に規定する者が権利の移転等を受ける土地の所在、地番、地目及び面積

三～五　略

六　権利の移転等が行われた後に第２号に規定する土地において行われることとなる土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築その他国土交通省令で定める行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項

七　その他権利の移転等に係る法律関係に関する事項として国土交通省令で定める事項

３　略

４　市町村（地方自治法第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（第10条の７において「指定都市等」という。）を除く。）は、第１項の規定により沿道整備権利移転等促進計画を定めようとする場合において、第２項第２号に規定する土地の全部又は一部が市街化調整区域（都市計画法第７条第１項の規定による市街化調整区域をいう。第10条の７第２項において同じ。）内にあり、かつ、権利の移転等が行われた後において、同法第29条第１項又は同法第43条第１項の規定による許可を要する行為（次項において「特定行為」という。）が行われることとなるときは、当該沿道整備権利移転等促進計画について、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。

５　都道府県知事は、前項の協議があつた場合において、沿道整備権利移転等促進計画に定められた特定行為が第２項第２号に規定する土地の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、都市計画法第７条第１項の規定による市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるときは、前項の同意をするものとする。

（沿道整備権利移転等促進計画の公告）

第10条の４　市町村は、沿道整備権利移転等促進計画を定めたときは、国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

（開発許可の特例）

第10条の７　第10条の４の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画（指定都市等以外の市町村が定めたものにあつては、第10条の２第４項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従つて行われる都市計画法第４条第12項に規定する開発行為（同法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第 13 項に規定する開発区域以外の区域内において、第 10 条の４第１項の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従つて行われる建築行為等（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は同法第４条第 11 項に規定する第一種特定工作物の新設をいう。以下この項において同じ。）について、同法第 43 条第１項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

（参考）市民農園整備促進法

（都市計画法の特例）

第12条　認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法第２条第１号に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築（建築基準法第２条第13号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であって市街化調整区域（都市計画法第７条第１項の規定による市街化調整区域をいう。次項において同じ。）に係るもの（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は地方自治法第252条の19第１項の指定都市若しくは同法第252条の22第１項の中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第43条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

（参考）地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律

（基本計画）

第６条　第４条第１項の規定による指定があったときは、その指定を受けた地方拠点都市地域（以下「指定地域」という。）を区域とするすべての市町村（以下この条及び次条において「関係市町村」という。）又は関係市町村により組織される地方自治法第252条の２第１項の協議会（以下「協議会」という。）若しくは同法第284条第１項の一部事務組合（当該指定地域をその区域の一部とするものを含む。以下「一部事務組合」という。）若しくは広域連合（当該指定地域をその区域の一部とするものを含む。以下「広域連合」という。）は、基本方針に基づき、当該指定地域に係る第１条に規定する整備の促進に関する基本的な計画（以下「基本計画」という。）を作成し、都道府県知事に協議し、その同意を求めるものとする。この場合において、関係市町村は、共同して、基本計画を作成し、都道府県知事に協議し、その同意を求めるものとする。

２～６　略

７　都道府県知事は、基本計画が次の各号のいずれにも該当するものであると認めるときは、当該基本計画に同意するものとする。

一～四　略

８～９　略

（基本計画の変更）

第７条　関係市町村は、前条第７項の規定による同意を得た基本計画を変更しようとするときは、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。

２　前条第１項後段及び第６項から第９項までの規定は、前項の規定による変更について準用する。

（開発許可等の特例）

第31条　基本計画においては、第６条第２項各号に掲げる事項及び同条第３項に規定する事項のほか、国土交通省令で定めるところにより、市街化調整区域（都市計画法第７条第１項に規定する市街化調整区域をいう。第４項において同じ。）に存する拠点地区内の土地において実施されることが適当と認められる開発行為（同法第４条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は建築行為等（建築物（同条第10項に規定する建築物をいう。次項において同じ。）の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物（同条第11項に規定する第一種特定工作物をいう。次項において同じ。）の新設をいう。以下同じ。）に関する事項を併せて定めることができる。

２　基本計画において、前項に規定する事項が定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第一種特定工作物の敷地である土地の区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるときは、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を含めて当該基本計画に同意するものとする。

３　前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理法第９条第２項、第21条第２項及び第51条の９第２項の規定の適用については、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

４　都道府県知事は、第２項の規定により基本計画が同意された場合において、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第 13 項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第 43 条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

（参考）地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律

（歴史的風致維持向上計画の認定）

第５条　市町村は、歴史的風致維持向上基本方針に基づき、当該市町村の区域における歴史的風致の維持及び向上に関する計画（以下「歴史的風致維持向上計画」という。）を作成し、主務大臣の認定を申請することができる。

２　歴史的風致維持向上計画には、次に掲げる事項を記載するものとする。

一～二　略

三　次に掲げる事項のうち、当該市町村の区域における歴史的風致の維持及び向上のために必要なもの

イ　文化財の保存又は活用に関する事項

ロ　歴史的風致維持向上施設の整備又は管理に関する事項

四～七　略

３　前項第３号ロに掲げる事項には、次に掲げる事項を記載することができる。

一～三　略

四　都市計画法第７条第１項に規定する市街化調整区域（以下単に「市街化調整区域」という。）内に存する遺跡で現に地域における歴史的風致を形成しているものに係る歴史上価値の高い楼門（建築基準法第２条第１号に規定する建築物（以下単に「建築物」という。）であるものに限る。）その他当該市町村の区域における歴史的風致の維持及び向上に寄与する建築物の復原を目的とする開発行為（都市計画法第４条第12項に規定する開発行為のうち主として建築物の建築の用に供する目的で行うものをいう。第28条第１項において同じ。）又は建築行為（建築物の新築又は改築をいう。第28条第２項において同じ。）であって、当該建築物の用途からみて市街化調整区域内の土地において実施されることが適当と認められるものに関する事項

五　略

４　市町村は、歴史的風致維持向上計画に次の各号（当該市町村が地方自治法第252条の19第１項に規定する指定都市（以下単に「指定都市」という。）又は同法第252条の22第１項に規定する中核市（以下単に「中核市」という。）である場合にあっては、第４号を除く。）に掲げる事項を記載しようとするときは、その事項について、あらかじめ、当該各号に定める者（第１号、第２号及び第５号に定める者にあっては、当該市町村を除く。）に協議し、その同意を得なければならない。

一～三　略

四　前項第４号に掲げる事項　都道府県知事

五　略

５～７　略

８　主務大臣は、第一項の規定による認定の申請があった歴史的風致維持向上計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をするものとする。

一　歴史的風致維持向上基本方針に適合するものであること。

二　当該歴史的風致維持向上計画の実施が当該市町村の区域における歴史的風致の維持及び向上に寄与するものであると認められること。

三　円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること。

９～11　略

（認定を受けた歴史的風致維持向上計画の変更）

第７条　第５条第８項の認定を受けた市町村(以下「認定市町村」という。)は、当該認定を受けた歴史的風致維持向上計画の変更(主務省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、主務大臣の認定を受けなければならない。

２　第５条第４項から第11項まで及び前条の規定は、前項の認定について準用する。

（市街化調整区域内における開発行為の許可の特例）

第28条　第５条第３項第４号に掲げる事項が記載された歴史的風致維持向上計画が同条第８項の認定を受けた場合には、その記載された事項の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。)は、同法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の規定による許可を受けた開発区域（同法第４条第13項に規定する開発区域をいう。)以外の区域内において認定歴史的風致維持向上計画に記載された第５条第３項第４号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為について、同法第43条第１項の許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

（参考）地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律

（総合化事業計画の認定）

第５条　農林漁業者等は、単独で又は共同して、総合化事業に関する計画（当該農林漁業者等が団体である場合にあっては、その構成員等の行う総合化事業に関するものを含む。以下この章において「総合化事業計画」という。)を作成し、農林水産省令で定めるところにより、これを農林水産大臣に提出して、その総合化事業計画が適当である旨の認定を受けることができる。

２　略

３　総合化事業計画には、前項各号に掲げる事項のほか、総合化事業の用に供する施設の整備に関する次に掲げる事項を記載することができる。

一　当該施設の種類及び規模その他の当該施設の整備の内容

二　当該施設の用に供する土地の所在、地番、地目及び面積

三　その他農林水産省令で定める事項

４～７　略

８　農林水産大臣は、第３項各号に掲げる事項（同項の施設の整備として市街化調整区域（都市計画法第７条第１項の規定による市街化調整区域をいう。第14条において同じ。）内において、第３項の施設（農林水産物等の販売施設であって政令で定めるものに限る。以下この項において同じ。）の建築（建築基準法第２条第13号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う都市計画法第４条第12項に規定する開発行為（以下この項及び第14条第１項において「開発行為」という。）又は第３項の施設を新築し、若しくは建築物（建築基準法第２条第１号に規定する建築物をいう。）を改築し、若しくはその用途を変更して同項の施設とする行為（以下この項及び第14条第２項において「建築行為等」という。）を行うものであり、当該開発行為又は建築行為等を行うに当たり、都市計画法第29条第１項又は第43条第１項の都道府県知事（地方自治法第252条の19第１項の指定都市又は同法第252条の22第１項の中核市の長を含む。以下この項、第14条第２項及び第42条第２項において同じ。）の許可を受けなければならないものに係るものに限る。）が記載されている総合化事業計画について第１項の認定をしようとするときは、当該事項について、当該都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。この場合において、当該都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は当該建築行為等に係る第３項の施設の敷地である土地の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（都市計画法第７条第１項の規定による市街化区域をいう。）内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるときは、同意をするものとする。

９～10　略

（総合化事業計画の変更）

第６条　前条第１項の認定を受けた農林漁業者等は、当該認定に係る総合化事業計画を変更しようとするときは、農林水産省令で定めるところにより、農林水産大臣の認定を受けなければならない。ただし、農林水産省令で定める軽微な変更については、この限りでない。

２～３　略

４　前条第５項から第10項までの規定は、第１項の認定について準用する。

（都市計画法の特例）

第14条　市街化調整区域内において認定総合化事業計画に従って行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第13項に規定する開発区域以外の区域内において認定総合化事業計画に従って行われる建築行為等について、同法第43条第１項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

（参考）地域再生法

（地域再生土地利用計画の作成）

第17条の17　認定地方公共団体である市町村（以下「認定市町村」という。）は、協議会における協議を経て、認定地域再生計画に記載されている集落生活圏について、地域再生拠点の形成並びに農用地等の保全及び農業上の効率的かつ総合的な利用を図るための土地利用に関する計画（以下「地域再生土地利用計画」という。）を作成することができる。

２～５　略

７　認定市町村（地方自治法第252条の19第１項の指定都市及び同法第252条の22第１項の中核市（第17条の12第２項において「指定都市等」という。）であるものを除く。）は、地域再生土地利用計画に第４項第１号に掲げる事項（整備誘導施設の整備として市街化調整区域（都市計画法第７条第１項に規定する市街化調整区域をいう。第17条の12において同じ。）内において、当該整備誘導施設の建築（建築基準法第２条第13号に規定する建築をいう。次条第１項及び第17条の12第１項において同じ。）の用に供する目的で行う開発行為（都市計画法第４条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は当該整備誘導施設を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該整備誘導施設とする行為（以下この項及び第17条の12第２項において「建築行為等」という。）を行うものであり、当該開発行為又は建築行為等を行うに当たり、同法第29条第１項又は第43条第１項の許可を受けなければならないものに係るものに限る。）を記載しようとするときは、当該事項について、都道府県知事の同意を得なければならない。この場合において、当該都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は当該建築行為等に係る整備誘導施設の敷地である土地の区域の周辺における市街化を促進する　　おそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるときは、同意をするものとする。

７～９　略

10　第１項、第２項及び第５項から前項までの規定は、地域再生土地利用計画の変更について準用する。

（開発許可等の特例）

第 17 条の 22 市街化調整区域内において第 17 条の７第１項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設の建築の用に供する目的で行われる開発行為（都市計画法第 34 条各号に掲げるものを除く。）は、同法第 34 条の規定の適用については、同条第 14 号に掲げる開発行為とみなす。

２　都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第１項の規定による許可を受けた同法第４条第 13 項に規定する開発区域以外の区域内において第 17 条の７第１項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る建築行為等について、同法第 43 条第１項の規定による

許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第２項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

第９条　その他審議

（その他審議）

第９条　静岡県開発審査会運営規程（昭和45年11月25日決定）第３条第３号のその他会長が必要と認めたときは、次に掲げるものとする。

(1) 市街化調整区域における開発行為等の許可等に関して、処分庁から意見の求めがあったとき

(2) 土地区画整理法（昭和29年法律第109号）第９条第２項及び同法第21条第２項の規定により、市街化調整区域と定められた区域が施行区域に編入されている土地区画整理事業の認可に際して、当該土地区画整理事業が法第34条第14号の開発行為に該当する旨の議決の求めがあったとき

(3) 処分庁から法第34条第11号若しくは第12号又は令第36条第１項第３号ハの規定に基づく条例の制定改廃の承諾の求めがあったとき

(4) 規程、要領等を制定改廃しようとするとき

(5) 会長がその他審査会の審議が必要であると認めるとき

【解釈と運用】

１　本条は、静岡県開発審査会運営規程第３条第３号が規定する「その他会長が必要と認めたとき」の具体的内容を規定する。開発審査会は、法第34条第14号または令第36条第１項第３号ホの規定による付議のほか、本条第１号から第５号までの事項について、審議を行う。

２　第１号の「市街化調整区域における開発行為等の許可等に関して、処分庁から意見の求めがあったとき」とは、具体的には次に掲げる事項が考えられる。

(1) 市街化調整区域内において国、都道府県又は事務処理市町等が行う開発行為（法第34条第１号から第13号までに掲げる開発行為を除く。）に係る法第34条の２第１項の規定に基づく協議

(2) 市街化調整区域内の開発許可を受けた開発区域内において法第42条第１項のただし書に基づき予定建築物以外の建築物を建築する場合で、令第36条第１項第３号ホの建築物に相当する建築物の建築行為の許可

(3) 市街化調整区域内の開発許可を受けた土地において国が行う建築物（令第36条第１項第３号イからニまでに掲げる建築物又は第一種特定工作物を除く。）の建築（建設）行為に係る法第42条第２項の規定に基づく協議

(4) 市街化調整区域内において国、都道府県又は事務処理市町等が行う建築物（令第36条第１項第３号イからニまでに掲げる建築物又は第一種特定工作物を除く。）の建築（建設）行為に係る法第43条第３項の規定に基づく協議

(5) その他市街化調整区域内における開発行為等の許可等

３　第２号は、土地区画整理法第９条第２項（個人施行）及び第21条第２項（組合施行）の規定に基づき、市街化調整区域と定められた区域が施行区域に編入されている土地区画整理事業の認可に際して、土地区画整理事業の認可権者から開発審査会に対して、当該土地区画整理事業が法第34条第14号の開発行為に該当する旨の議決の求めがあっ

たときである。

4　第３号は、処分庁が法第34条第11号若しくは第12号又は令第36条第１項第３号ハの規定に基づく条例の制定改廃をしようとするとき、当該条例について開発審査会の承諾の求めがあったときである。

・都市計画法第 34 条第 11 号の規定に基づく条例の承諾基準(令和４年７月 28 日第 272 回了解)

・都市計画法第 34 条第 12 号及び都市計画法施行令第 36 条第１項第３号ハの規定に基づく条例の承諾基準(令和４年７月 28 日第 272 回了解)

5　第４号は、開発審査会が開発審査会に係る規程や要領等を制定しようとするとき、又は、既に決定した規程や要領等を改正又は廃止しようとするときである。

6　第５号の「会長がその他審査会の審議が必要であると認めるとき」とは、次の事項が考えられる。

別に定めるもの…静岡県開発審査会審議規程第９条第５号の会長がその他審査会の審議が必要であると認めるもの（平成23年１月27日第215回決定）

(1) 包括承認基準５の指定大規模既存集落制度の７の(3)に基づき、処分庁から指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を指定しようと開発審査会の議の求めがあったとき

(2) 包括承認基準３の農家等の分家住宅の３の(1)に基づき、処分庁から次に掲げる土地を指定しようと開発審査会の議の求めがあったとき

ア　山村振興法（昭和40年法律第64号）第７条第１項の規定に基づき指定された振興山村内で近隣に住宅が存する土地に準ずる中山間地域内の土地

イ　特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成５年法律第72号）第２条第４項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で近隣に住宅が存する土地に準ずる中山間地域内の土地

(参考) 静岡県開発審査会運営規程

（招集）

第３条　会長は、次の各号の一に該当する場合は、すみやかに審査会を招集しなければならない。

(1) 都市計画法第34条第14号の規定または都市計画法施行令第36条第１項第３号ホの規定による付議があったとき。

(2) 法第50条第１項の規定に基づく審査請求があったとき。

(3) その他会長が必要と認めたとき。

２　会長は、審査会を招集する場合は、会議の日時、場所及び議題を、あらかじめ、委員に通知しなければならない。

（参考）都市計画法

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

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

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

（参考）土地区画整理法

（施行の認可）

第４条　土地区画整理事業を第３条第１項の規定により施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあつては規約及び事業計画を定め、その土地区画整理事業の施行について都道府県知事の認可を受けなければならない。この場合において、土地区画整理事業を施行しようとする者がその申請をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。

２　略

（施行の認可の基準等）

第９条　都道府県知事は、第４条第１項に規定する認可の申請があつた場合においては、次の各号の一に該当する事実があると認めるとき、及び次項の規定に該当するとき以外は、その認可をしなければならない。

一　申請手続が法令に違反していること。

二　規準若しくは規約又は事業計画の決定手続又は内容が法令に違反していること。

三　市街地とするのに適当でない地域又は土地区画整理事業以外の事業によつて市街地とすることが都市計画において定められた区域が施行地区に編入されていること。

四　土地区画整理事業を施行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に施行するために必要なその他の能力が十分でないこと。

２　都道府県知事は、都市計画法第７条第１項の市街化調整区域と定められた区域が施行地区に編入されている場合においては、当該区域内において土地区画整理事業として行われる同法第４条第12項に規定する開発行為が同法第34条各号の一に該当すると認めるときでなければ、第４条第１項に規定する認可をしてはならない。

３～５　略

（設立の認可）

第14条　第３条第２項に規定する土地区画整理組合（以下「組合」という。）を設立しようとする者は、七人以上共同して、定款及び事業計画を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けなければならない。この場合において、組合を設立しようとする者がその申請をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。

２　組合を設立しようとする者は、事業計画の決定に先立つて組合を設立する必要があると認める場合においては、前項の規定にかかわらず、七人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けることができる。この場合においては、前項後段の規定を準用する。

３　前項の規定により設立された組合は、都道府県知事の認可を受けて、事業計画を定めるものとする。この場合において、組合がその申請をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、施行地区を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。

４　略

（設立の認可の基準等及び組合の成立）

第21条　都道府県知事は、第14条第１項から第３項までに規定する認可の申請があつた場合においては、次の各号（同項に規定する認可の申請にあつては、第三号を除く。）のいずれかに該当する事実があると認めるとき以外は、その認可をしなければならない。

一　申請手続が法令に違反していること。

二　定款又は事業計画若しくは事業基本方針の決定手続又は内容が法令（事業計画の内容にあつては、前条第３項の規定による都道府県知事の命令を含む。）に違反していること。

三　市街地とするのに適当でない地域又は土地区画整理事業以外の事業によつて市街地とすることが都市計画において定められた区域が施行地区に編入されていること。

四　土地区画整理事業を施行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に施行するために必要なその他の能力が十分でないこと。

２　前項の規定にかかわらず、都道府県知事は、都市計画法第７条第１項の市街化調整区域と定められた区域が施行地区に編入されている場合においては、当該区域内において土地区画整理事業として行われる同法第４条第12項に規定する開発行為が同法第34条各号のいずれかに該当すると認めるときでなければ、第14条第１項又は第２項に規定する認可をしてはならない。

３～７　略

(参考)都市計画法第34条第11号の規定に基づく条例の承諾基準

都市計画法第34条第11号の規定に基づく条例の承諾基準

知事又は事務処理市町の長から、都市計画法(以下「法」という。)第34条第11号に基づく条例(以下「条例」という。)の制定改廃に係る承諾の求めがあった場合の、静岡県開発審査会（以下「審査会」という。)の承諾基準を以下のとおり定める。

１　条例の内容

条例は、周辺の公共公益施設の整備状況や市街化調整区域全域における方向性等を勘案して、区域及び環境の保全上支障がある予定建築物等の用途を定めるものであること。

２　条例で定める事項

(1) 区域

次の要件を満たしていること。

ア　市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること。

(ｱ)「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあって接している地域であること。

(ｲ)「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的関係、集落の形成の状況に照らして判断されるものであるが、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百メートル程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれること。

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

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

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

イ　原則として法施行令第29条の９に掲げる土地の区域を含まないこと。

ウ　原則として、指定しようとする区域面積のおおむね２分の１以上の土地が宅地又は宅地に準じた利用がされていること。

(2) 環境の保全上支障がある予定建築物等の用途

次の事項に留意して定められていること。

ア 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用途として条例で定める予定建築物等の用途は、別表の(ア)(イ)の隣接する用途地域の区分に従い、原則として建築できる建築物の用途以外の用途とする。

別表

隣接する用途地域	原則として建築できる建築物の用途（※）
(ア)第一種低層住居専用地域	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）で第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途
(イ)上記以外	第一種低層住居専用地域内又は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の用途

（※）幹線道路沿線の区域にあっては、第一種中高層住居専用地域のうち建築基準法別表第二（は）項第５号に掲げる建築物及び当該建築物に附属するもの（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の５の５各号に掲げる建築物を除く）とすることができる。

イ 良好な自然環境の保全や騒音・悪臭・振動など環境悪化の防止の観点から、開発許可担当部局と関係部局の間において十分調整が行われていること。

ウ 商工行政等との整合性の確保の観点から、開発許可担当部局と関係部局の間において十分調整が行われていること。

３　手続き

(1) 条例制定主体

事務処理市町の区域については当該事務処理市町の長が、事務処理市町以外の市町の区域については知事が、制定改廃する。

(2) 市町都市計画審議会の答申

事務処理市町の長が条例を制定改廃する場合は、制定改廃前に市町の都市計画審議会の答申を得ていること。

(3) 審査会の承諾

条例の制定改廃前に審査会の承諾を得ていること。

附　則（平成24年３月13日第220回審査会了解）

附　則（平成26年11月27日第231回審査会了解）

附　則（令和４年７月28日第272回審査会了解）

この基準は、令和４年７月28日から運用する。

(参考)都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ハの規定に基づく条例の承諾基準

都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ハの規定に基づく条例の承諾基準

知事又は事務処理市町の長から、都市計画法（以下「法」という。）第34条第12号及び法施行令第36条第１項３号ハに基づく条例（以下「条例」という。）の制定改廃に係る承諾の求めがあった場合の、静岡県開発審査会（以下「審査会」という。）の承諾基準を以下のとおり定める。

１　条例化できる開発(建築)行為(以下「開発行為等」という。)

次のいずれかに該当していること。

(1) 包括承認基準に定められた開発行為等

(2) 付議基準（特別付議を除く。）に定められた開発行為等のうち、実務の積み重ねにより定型的と認められるもの。

２　条例で定める事項

条例は、区域、当該区域における開発行為等の目的及び予定建築物等の用途を定めるものであること。原則として、法施行例第29条の９に掲げる土地の区域を含まないこと。

(1) 包括承認基準に定められた開発行為等を条例化する場合

区域、当該区域における開発行為等の目的及び予定建築物等の用途が、包括承認基準の内容と一致していること。

(2) 付議基準（特別付議を除く。）に定められた開発行為等のうち、実務の積み重ねにより定型的と認められたものを条例化する場合

区域、当該区域における開発行為等の目的及び予定建築物等の用途が、共通基準及び個別基準の内容と一致していること。

３　手続き

(1) 条例制定主体

条例は、事務処理市町の区域については当該事務処理市町が、事務処理市町以外の市町の区域については県が、制定する。

(2) 審査会の承諾

条例の制定改廃前に審査会の承諾を得ていること。

附　則（平成24年3月13日第220回審査会了解）

附　則（平成26年11月27日第231回審査会了解）

附　則（令和４年７月28日第272回審査会了解）

この基準は、令和４年７月 28 日から適用する。

第10条　その他

（その他） **第10条**　この規程に定めるもののほか、審議に関して必要な事項は会長が定める。

【解釈と運用】

本条は、審議規程に定めがない事項については、会長が定めることを規定する。

別表（第３条関係）

付議図書等の作成要領

番号	図書の名称	縮　　尺	明示すべき事項	備　　考
1	位　置　図	1/25,000以上	・方位 ・地形 ・開発区域等の位置 ・最寄りの市街化区域の用途（色分けすること。） ・開発区域等周辺の主要な道路及び公的機関の位置及び名称（大きめに表示すること。） ・放流先河川の位置及び名称	都市計画図を準用すること
2	周辺状況図	1/2,500以上	・方位 ・開発区域の境界 ・標高差を示す等高線（２ｍの標高差を示すものであること。） ・植生区分 ・建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 ・開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他の公共施設並びに官公署、文教施設その他の公益的施設の位置及び形状 ・道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員 ・令第28条の２第１号に規定する樹木及び樹木の集団の位置 ・令第28条の２第２号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置	
3	土地利用計画図	1/1,000以上	・方位 ・開発区域及び工区の境界 ・主要構造物の標高 ・公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへいの位置 ・開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 ・表面水の流れ方向	

			・公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ・排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 ・都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 ・消防水利の位置及び形状 ・調整池の位置及び形状、調整容量 （多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用部分の区分） ・河川その他の公共施設の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び面積 ・敷地に係る予定建築物等の用途、規模、構造 ・樹木又は樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置、形状及び幅員 ・法面（がけを含む）の位置及び形状、勾配 ・擁壁の位置及び種類	
4	建物各階平面図	1/250以上	・方位 ・用途 ・構造 ・規模 ・建築面積 ・延床面積	宅地分譲等を除く
5	現況写真	手札版程度		

（注）

1　上表に掲げる縮尺によることが不適当であるときは、適切な縮尺で作成すること。

2　番号1から4までの図書は、日本産業規格A3横型の用紙で作成し、三折りにしてA4判に調製すること。

【解釈と運用】

本表は、審議規程第3条の付議に添付する図書（位置図、周辺状況図、土地利用計画図、建物各階平面図、現況写真）の作成について定めるものである。

様式第１号

様式第１号（第３条関係)(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

第　　号
年　　月　　日

静岡県開発審査会会長　様

（処分庁）

市街化調整区域内の開発行為について（付議）

このことについて、都市計画法第34条第14号の規定により、次のように開発審査会に付議します。

<table>
<tr><td colspan="2">事業予定者の住所</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="2">氏名</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="2">開発区域に含まれる地域の名称</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="2">開発区域の面積</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="2">目的</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">開発区域内の土地の現状</td><td>地目
区分</td><td>宅地</td><td>農地</td><td>山林</td><td>公共
用地</td><td>その他</td><td>合計</td></tr>
<tr><td>面積</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地利用計画</td><td>予定建築物等の用途及び規模構造</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="2">地域指定の適合状況</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">排水施設</td><td>放流先</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>汚水の処理方式</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">道路</td><td rowspan="2">取付ける公道</td><td>道路名</td><td rowspan="2">取付道路</td><td colspan="3">延長</td></tr>
<tr><td>幅員　m</td><td colspan="3">幅員　m</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他
（地盤、がけ面、緩衝帯）</td><td colspan="7"></td></tr>
</table>

該　当　条　項	都市計画法第34条第14号
理　　由	
処分庁の意見	

様式第２号

様式第２号（第３条関係）(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

第　　号
年　　月　　日

静岡県開発審査会会長　様

（処分庁）

市街化調整区域内の建築行為について（付議）

このことについて、都市計画法施行令第36条第１項第３号ホの規定により、次のように開発審査会に付議します。

<table>
<tr><td>事業予定者の住所</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>氏名</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>建築物を建築しようとする土地の所在地</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>土地の面積</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>建築行為の目的</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物を建築しようとする土地の現況</td><td>地目
区分</td><td>宅地</td><td>農地</td><td>山林</td><td>公共
用地</td><td>その他</td><td>合計</td></tr>
<tr><td>面積</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>建築物の用途</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物の規模及び構造</td><td>構造</td><td>階数</td><td colspan="2">建築面積</td><td colspan="3">延床面積</td></tr>
<tr><td></td><td>階</td><td colspan="2">㎡</td><td colspan="3">㎡</td></tr>
<tr><td>地域指定の適合状況</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">排水施設</td><td>放流先</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>汚水の処理方式</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">道路</td><td rowspan="2">取付ける公道</td><td colspan="6">道路名</td></tr>
<tr><td colspan="6">幅員　　m</td></tr>
<tr><td>その他
(地盤の改良、擁壁の設置等)</td><td colspan="7"></td></tr>
</table>

該　当　条　項	都市計画法施行令第36条第１項第３号ホ
理　　由	
処分庁の意見	

様式第３号

様式第３号（第３条関係)(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

事　業　概　要　書

１　目　的

現状、事業計画等の目的・内容、計画地で行う理由・必要性、市街化区域内で行うことが困難な理由等を記載し、併せて、都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第１項第３号ホに該当する事業であることを説明すること。

具体的には、

(1) 現存使用している施設（建築物）の位置、規模、業務（製品）内容、敷地の所有・借地の別及びその期間等

(2) 計画地に建設する施設（建築物）の使用目的、事業内容等

(3) 当該事業等を計画地で行う理由、必要性（市街化区域で行うことが困難な理由を含む。）

例		
	宗教施設	・信者の分布状況

(4) 移転の場合、現在の場所（跡地）の利用予定

(5) 開発規模等の適正さ

例		
	従業員住宅	・従業員の住居と持ち家・借家別の人数・比率 ・住宅必要戸数の算出基礎
	福祉施設等	・施設への入所希望の状況と地域分布状況 ・施設でのケアーの内容・入所のための経費
	墓　　地	・将来的な必要数量
	管　理　棟	・利用目的と必要建築面積等
	宿泊施設	・宿泊見込み数量及び算出根拠（市街化区域及び周辺の宿泊施設の利用可能性を含め検討）

２　運営方法

施設運営や経営の方針及び運営体制（人員、施設等）を記入すること。

３　地域環境への配慮

(1) 周辺の土地利用との適合性

(2) 周辺環境の保全

(3) 公害の防止対策（工場廃水・廃油、産業廃棄物、騒音、臭気、粉塵等の対策）

(4) 緩衝帯の確保と自然環境の保全対策（自然木の保全・高木の植栽等の緑化）

(5) 景観への配慮

４　その他

(1) 地域交通への影響及びその対策並びに駐車場及び車庫等の必要量の確保状況

(2) 接道する幅員の適切性

(3) 公園の設置場所の配慮点

(4) 排水対策

様式第４号

様式第４号（第３条関係）(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

法　人　の　概　要

法　人　の　名　称 代　表　者　氏　名	
所　　在　　地	
設　立　年　月　日	
資　　本　　金	
売上高又は生産高	
従　業　員　数	
取　引　銀　行	
主要受注先・仕入先	
主要納品先・販売先	
事　業　内　容	
そ　　の　　他	

(注)「その他」:会社の特徴、企業戦略、業界でのシェア、地域での活動状況、アピールすべき事項等、会社の理解を深める事項を記載すること。

様式第５号

様式第５号（第６条関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

（処分庁）　　様

静岡県開発審査会会長

市街化調整区域内の開発（建築）行為について

　　年　月　日付けをもって付議された開発（建築）行為は、　　年　月　日開催の第　　回静岡県開発審査会において、下記のとおり議決されたので、通知します。

記

１　審 査 結 果
２　附する条件

様式第６号（その１）

様式第６号（その１）(第６条関係)(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

第　　号
年　　月　　日

静岡県開発審査会会長　様

(処分庁)

市街化調整区域内の開発（建築）行為の許可について（報告）

年　月　日開催の第　　回静岡県開発審査会において承認された市街化調整区域内の開発（建築）行為について、都市計画法第 29 条第１項（第 43 条第１項）の規定に基づき許可をしたので、静岡県開発審査会規程第６条第２項の規定により報告します。

注）（その２）法第29条第１項(法第34条第14号該当)許可一覧表、（その３）法第43条第１項(令第36条第１項第３号ホ該当)許可一覧表を添付すること。

様式第６号（その２）

様式第６号（その２）（第６条関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

法第29条第１項（法第34条第14号該当）許可一覧表

年　　月分　　（処分庁）

受付年月日	申請者	住所	開発区域に含まれる		付議基準名
許可年月日			地域の名称・地番		開発審査会承認年月日
番号		氏名	開発区域の面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第６号（その３）

様式第６号（その３）（第６条関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

法第43条第１項（令第36条第１項第３号ホ該当）許可一覧表

年　　月分　　（処分庁）

受付年月日	申請者	住所	建築等の場所		付議基準名
許可年月日					開発審査会承認年月日
番号		氏名	敷地面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第７号（その１）

様式第７号（その１）(第７条関係)(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

第　　号
年　　月　　日

静岡県開発審査会会長　様

(処分庁)

市街化調整区域内の開発（建築）行為の許可について（報告）

このことについて、静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の包括承認基準に適合するものとして都市計画法第29条第１項（第43条第１項）の許可を行った開発行為（建築物の新築等）を、同規程第７条第３項の規定に基づき報告します。

注）(その２)包括承認基準に基づき許可した開発(建築)行為一覧表、(その３)法第29条第１項(法第34条第14号該当)許可一覧表、(その４)法第43条第１項(令第36条第１項第３号ホ該当)許可一覧表を添付すること。

様式第７号（その２）

様式第７号（その２）(第７条関係)(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

包括承認基準に基づき許可した開発（建築）行為一覧表

年　　月分　　(処分庁)

(単位：件)

区分		法第29条第1項許可	法第43条第1項許可
包括承認基準１	既存建築物の建替え		
包括承認基準２	やむを得ない敷地の拡大		
包括承認基準３	農家等の分家住宅		
包括承認基準４	既存集落内の自己用専用住宅		
包括承認基準５	指定大規模既存集落制度		
包括承認基準６	農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例		
包括承認基準７	既存集落内の宅地の利用		
包括承認基準８	地域振興上必要な工場等の増設		
包括承認基準９	既存集落内の木造建築工事業等の作業所		
包括承認基準10	地区集会所その他法第29条第１項第３号に準ずる施設		
包括承認基準11	公共公益施設(社会福祉施設、医療施設、学校等)		
包括承認基準12	診療所又は助産所併用住宅		
包括承認基準13	日用品店舗等併用住宅		
包括承認基準14	既存建築物の用途(使用主体の属性)の変更		
包括承認基準15	収用対象事業の施行による移転		
包括承認基準16	収用移転に伴う残地の利用		
包括承認基準17	災害危険区域等に存する建築物の移転		
包括承認基準18	災害等による移転等		
包括承認基準19	既存宅地の確認を受けた土地		
包括承認基準20	土地利用対策委員会の承認を受けた土地		
包括承認基準21	線引前の優良宅地の認定地		
包括承認基準22	旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発		
包括承認基準23	市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為		
包括承認基準24	必要最小限不可欠な附属建築物		
包括承認基準25	建築基準法第51条に規定するその他の処理施設		
包括承認基準26	中山間地域の地域振興施設		
包括承認基準27	地域経済牽引事業の用に供する施設		
包括承認基準28	静岡県農林漁家民宿への用途変更		
包括承認基準29	優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの)		
	計		

様式第７号（その３）

様式第７号（その３）（第７条関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

法第29条第１項（法第34条第14号該当）許可一覧表

年　　月分　　（処分庁）

受付年月日	申請者	住所	開発区域に含まれる地域の名称・地番		包括承認基準名
許可年月日					併用する包括承認基準名
番号		氏名	開発区域の面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第７号（その４）

様式第７号（その４）（第７条関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

法第43条第１項（令第36条第１項第３号ホ該当）許可一覧表

年　　月分　　（処分庁）

受付年月日	申請者	住所	建築等の場所		包括承認基準名
許可年月日					併用する包括承認基準名
番号		氏名	敷地面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第８号（その１）

様式第８号（その１）(第８条関係)(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

第　　号
年　　月　　日

静岡県開発審査会会長　様

(処分庁)

市街化調整区域内の開発行為等の協議の成立について（報告）

このことについて、都市計画法第34条の２第１項（第43条第３項）の規定により、国、都道府県又は事務処理市町等が行う開発行為（建築物の新築等）について、協議が成立しましたので、静岡県開発審査会規程第８条第１項の規定に基づき報告します。

注）（その２）法第34条の２第１項(法第34条第１～13号以外)協議成立一覧表、（その３）法第43条第３項(令第36条第１項第３号イ～ニ以外)協議成立一覧表を添付すること。

様式第８号（その２）

様式第８号（その２）（第８条関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

法第34条の２第１項（法第34条第１～13号以外）協議成立一覧表

年　　月分　　（処分庁）

受付年月日 協議成立年月日	協議者	主たる事務所の所在地	開発区域に含まれる地域の名称・地番		立地を認めた理由
番　　号		名称及び代表者の氏名	開発区域の面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第８号（その３）

様式第８号（その３）（第８条関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

法第43条第３項（令第36条第１項第３号イ～ニ以外）協議成立一覧表

年　　月分　　（処分庁）

受付年月日 協議成立年月日	協議者	主たる事務所の所在地	建築等の場所		立地を認めた理由
番号		名称及び代表者の氏名	敷地面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第９号（その１）

様式第９号（その１）(第８条関係)(用紙　日本産業規格Ａ４縦型)

第　　号
年　　月　　日

静岡県開発審査会会長　様

(処分庁)

市街化調整区域内の開発（建築）許可について（報告）

このことについて、　　に基づき、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為として（第43条第１項の建築行為等を）許可をしましたので、静岡県開発審査会規程第８条第２項の規定に基づき報告します。

注）（その２）法第29条第１項(他法令による都市計画法の特例)許可一覧表、（その３）法第43条第１項(他法令による都市計画法の特例)許可一覧表を添付すること。

様式第９号（その２）

様式第９号（その２）（第８条関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

法第29条第１項（他法令による都市計画法の特例）許可一覧表

年　　月分　　（処分庁）

受付年月日 許可年月日	申請者	住　　所	開発区域に含まれる地域の名称・地番		該当法律名・条項等
番　　号		氏　　名	開発区域の面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　　号			㎡		
			㎡	㎡	

様式第９号（その３）

様式第９号（その３）（第７条関係）（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

法第43条第１項（他法令による都市計画法の特例）許可一覧表

年　　月分　　（処分庁）

受付年月日 許可年月日	申請者	住所	建築等の場所		該当法律名・条項等
番号		氏名	敷地面積		建築物等の用途
			建築面積計	延床面積計	備考（棟数、区画数、特記事項等）
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	
第　号			㎡		
			㎡	㎡	

参考様式１

参考様式１（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

開発審査会付議依頼書

年　　月　　日

（処分庁）　　様

依頼者　住　所　（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）

氏　名　（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）　印

電話番号

下記の件について、開発審査会への付議を依頼します。

記

１　土地の所在地番	
２　土地の地目及び面積	宅　地　　㎡　　その他　　㎡ 農　地　　㎡　　合　計　　㎡ 山　林　　㎡
３　建築物の用途、構造及び規模	用　途　　構　造（　　造　　階建） 建築面積　　㎡　　延床面積　　㎡
４　都市計画法該当条項	都市計画法第34条第14号 都市計画法施行令第36条第１項第３号ホ
５　備考	

＊事業予定者が許可申請前に処分庁に開発審査会への付議を依頼する場合の「開発審査会付議依頼書」の参考様式

参考様式２

参考様式２（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

資　金　計　画　書

（単位：千円）

	科　　目	金　　額
収　入	自　己　資　金	
	借　　入　　金	
	小　　計	
支　出	用　　地　　費	
	造　　成　　費	
	建　　築　　費	
	建築附帯工事費	
	事　　務　　費	
	小　　計	

＊事業予定者が許可申請前に処分庁に開発審査会への付議を依頼する場合の「開発審査会付議依頼書に添付する資金計画書」の参考様式

参考様式３

参考様式３（用紙　日本産業規格Ａ４縦型）

第　　号
年　　月　　日

様

（処分庁）

開発審査会への付議依頼の結果について

年　月　日付けであなた（貴社）から開発審査会へ付議依頼のあった開発行為（建築物の新築、建築物の改築、建築物の用途の変更、第一種特定工作物の新設）は、年　月　日に開催された第　回静岡県開発審査会において、都市計画法第34条第14号（都市計画法施行令第36条第１項第３号ホ）の規定に該当するものと取り扱うことについて、（支障ない／適当でない）旨議決されたので通知します。

記

付議依頼地

＊事業予定者が許可申請前に処分庁に開発審査会への付議を依頼した場合の処分庁の「付議の結果通知」の参考様式

第２　「静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用

１　包括承認基準の概要 ……7-109
(1) 包括承認基準の趣旨 …… 110
(2) 包括承認基準の内容 …… 111
２　包括承認基準に係る開発（建築）行為 …… 115
包括承認基準１　既存建築物の建替え …… 116
－１　延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅の建替え…… 119
－２　延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え…… 121
－３　戸数増加を伴う建替え …… 123
－４　階数増加を伴う建替え …… 125
－５　用途変更・敷地の分割を伴う建替え …… 127
－６　複数敷地を利用する建替え …… 130
－７　既存建築物除却後の建替え …… 133
－８　建替えに伴う敷地の区画形質の変更 …… 135
包括承認基準２　やむを得ない敷地の拡大 …… 137
包括承認基準３　農家等の分家住宅 …… 141
包括承認基準４　既存集落内の自己用専用住宅 …… 149
包括承認基準５　指定大規模既存集落制度 …… 153
包括承認基準６　農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例 …… 160
包括承認基準７　既存集落内の宅地の利用 …… 162
包括承認基準８　地域振興上必要な工場等の増設 …… 165
包括承認基準９　既存集落内の木造建築工事業等の作業所 …… 167
包括承認基準10　地区集会所その他法第29条第１項第３号に準ずる施設 …… 169
包括承認基準11　公共公益施設(病院、診療所・助産所、社会福祉施設、学校) … 170
包括承認基準12　診療所又は助産所の併用住宅 …… 194
包括承認基準13　日用品店舗等併用住宅 …… 195
包括承認基準14　既存建築物の用途(使用主体の属性)の変更 …… 196
包括承認基準15　収用対象事業の施行による移転 …… 203
包括承認基準16　収用移転に伴う残地の利用 …… 208
包括承認基準17　災害危険区域等に存する建築物の移転 …… 212
包括承認基準18　災害等による移転等 …… 215
包括承認基準19　既存宅地の確認を受けた土地 …… 217
包括承認基準20　土地利用対策委員会の承認を受けた土地 …… 220
包括承認基準21　線引前の優良宅地の認定地 …… 223
包括承認基準22　旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発 … 224
包括承認基準23　市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為 … 224
包括承認基準24　必要最小限不可欠な附属建築物(管理施設・休憩施設等) …… 227
包括承認基準25　建築基準法第51条に規定するその他の処理施設 …… 229

包括承認基準26　中山間地域の地域振興施設 …… 230
包括承認基準27　地域経済牽引事業の用に供する施設 …… 232
包括承認基準28　静岡県農林漁家民宿への用途変更 …… 234
包括承認基準29　優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの） …… 237

１　包括承認基準の概要

静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規定により審査会が別に定める包括承認基準

平成23年１月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年１月27日決定）第７条第１項の規定により審査会が別に定める包括承認基準を次のように定める。

１　包括承認基準に係る開発（建築）行為の共通基準

(1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は５ヘクタール未満であること。

(2) 周辺の土地利用状況と適合しており、土地利用上支障がないこと。

２　包括承認基準に係る開発（建築）行為

包括承認基準１　既存建築物の建替え

包括承認基準２　やむを得ない敷地の拡大

包括承認基準３　農家等の分家住宅

包括承認基準４　既存集落内の自己用専用住宅

包括承認基準５　指定大規模既存集落制度

包括承認基準６　農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例

包括承認基準７　既存集落内の宅地の利用

包括承認基準８　地域振興上必要な工場等の増設

包括承認基準９　既存集落内の木造建築工事業等の作業所

包括承認基準10　地区集会所その他法第29条第１項第３号に準ずる施設

包括承認基準11　公共公益施設（病院、診療所・助産所、社会福祉施設、学校）

包括承認基準12　診療所又は助産所の併用住宅

包括承認基準13　日用品店舗等併用住宅

包括承認基準14　既存建築物の用途（使用主体の属性等）の変更

包括承認基準15　収用対象事業の施行による移転

包括承認基準16　収用移転に伴う残地の利用

包括承認基準17　災害危険区域等に存する建築物の移転

包括承認基準18　災害等による移転等

包括承認基準19　既存宅地の確認を受けた土地

包括承認基準20　土地利用対策委員会の承認を受けた土地

包括承認基準21　線引前の優良宅地の認定地

包括承認基準22　旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発

包括承認基準23　市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為

包括承認基準24　必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）

包括承認基準25　建築基準法第51条に規定するその他の処理施設

包括承認基準26　中山間地域の地域振興施設

包括承認基準27　地域経済牽引事業の用に供する施設

包括承認基準28　静岡県農林漁家民宿への用途変更

包括承認基準29　優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

附　則（平成23年１月27日第215回審査会決定）

この基準は、平成23年４月１日から施行する。

附　則（平成30年11月22日第251回審査会決定）
この基準は、平成30年11月22日から施行する。
附　則（令和元年5月23日第254回審査会決定）
この改正は、令和元年5月23日から施行する。
附　則（令和３年1月28日第263回審査会決定）
この改正は、令和３年1月28日から施行する。
（注）本基準において、都市計画法（昭和43年法律第100号）は「法」と、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）は「令」と、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）は「規則」と略称を用いる。

(1) 包括承認基準の趣旨

静岡県開発審査会審議規程（平成23年１月27決定。以下「審議規程」という。）第７条第１項の規定に基づき、あらかじめ都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第１項第３号ホの規定に基づき開発審査会が承認する開発（建築）行為の基準（以下「包括承認基準」という。）を定めるものである。包括承認基準に定められる開発（建築）行為の類型は、「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当と認められる」ものである。

いままでは、開発審査会がその都度包括承認基準を決定し又は必要に応じて改正するなど、それぞれ独立した基準として取り扱ってきた。審議規程が制定されたことに伴い、いままでの包括承認基準を審議規程に位置付け、「静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規程により審査会が別に定める包括承認基準」として整理したものである。

処分庁（審議規程第２条第２項に規定する静岡県知事及び事務処理市町の長という。以下同じ。）が、包括承認基準に適合する開発（建築）行為について、審議規程第２条から第６条までに規定する付議に係る手続きをしないで、法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホに規定する開発審査会の議を経たものとして法第29条第１項又は法第43条第１項の許可をすることができるものである。

処分庁は、法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホに該当するものとして法第29条第１項又は法第43条第１項の許可をしたときは、審議規程第７条第３項の規定により当該許可後に開催する開発審査会に報告するものとする。

＊付議の種類

付議基準 （審議規程第２条）	開発審査会に法第34条第14号の規定に基づき付議できる開発行為又は令第36条第１項第３号ホの規定に基づき付議できる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設の基準
包括承認基準 （審議規程第７条）	あらかじめ開発審査会が法第34条第14号の規定に基づき承認する開発行為又は令第36条第１項第３号ホの規定に基づき承認する建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設の基準

(2) 包括承認基準の内容

ア　包括承認基準に係る開発（建築）行為の共通基準

(ｱ) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は５ヘクタール未満であること。

(ｲ) 周辺の土地利用状況と適合しており、土地利用上支障がないこと。

【趣旨】

18年改正前の都市計画法において、法第34条第10号イの対象は大規模で計画的な開発行為とし、法第34条第10号ロの対象は法第34条第１号から第10号イまでのいずれかにも該当しない開発行為としていた。静岡県では、原則として、開発区域の面積が５ヘクタール以上の開発行為は、改正前の法第34条第10号イに該当する開発行為とし、改正前の法第34条第10号ロに該当する開発行為とは取り扱ってこなかった。開発審査会も、５ヘクタール以上の開発行為は改正前の法第34条第10号イに基づき付議されたことから、計画的な市街化を図る上で支障がないかを審議していた。

その後、18年改正都市計画法により法第34条第10号イの規定が削除されたことから、５ヘクタール以上の開発行為は開発審査会への付議（開発審査会の審議）の対象外とした。なお、改正前の法第34条第10号イの対象であった大規模な開発行為は、原則として法第34条第10号（地区計画に定められた内容に適合する開発行為）に基づくこととなった。

【解釈と運用】

国土利用計画市町村計画、都市計画区域のマスタープラン等と整合性を保つため、周辺の土地利用状況と適合しており土地利用上支障がないこと、開発行為を行う区域（開発区域）の面積は５ヘクタール未満であることを共通基準としている。

(ｱ) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は５ヘクタール未満であること。

開発行為を行う区域の面積は、当該開発行為を行うとする土地の区域全体の面積をいい、市街化調整区域内に限った土地の区域の面積ではないこと。

開発審査会が包括承認する開発行為を行う区域（開発区域）の面積は５ヘクタール未満であること。建築行為に係る敷地の面積の基準については定めていないこと。

(ｲ) 周辺の土地利用状況と適合しており、土地利用上支障がないこと。

市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けている開発（建築）行為の実施計画については、周辺の土地利用状況と適合しており土地利用上支障がないと考えられること。

イ　包括承認基準に係る開発（建築）行為

包括承認基準１　既存建築物の建替え

包括承認基準２　やむを得ない敷地の拡大

包括承認基準３　農家等の分家住宅

包括承認基準４　既存集落内の自己用専用住宅

包括承認基準５　指定大規模既存集落制度

包括承認基準６　農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例
包括承認基準７　既存集落内の宅地の利用
包括承認基準８　地域振興上必要な工場等の増設
包括承認基準９　既存集落内の木造建築工事業等の作業所
包括承認基準10　地区集会所その他法第29条第１項第３号に準ずる施設
包括承認基準11　公共公益施設（病院、診療所・助産所、社会福祉施設、学校）
包括承認基準12　診療所又は助産所の併用住宅
包括承認基準13　日用品店舗等併用住宅
包括承認基準14　既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更
包括承認基準15　収用対象事業の施行による移転
包括承認基準16　収用移転に伴う残地の利用
包括承認基準17　災害危険区域等に存する建築物の移転
包括承認基準18　災害等による移転等
包括承認基準19　既存宅地の確認を受けた土地
包括承認基準20　土地利用対策委員会の承認を受けた土地
包括承認基準21　線引前の優良宅地の認定地
包括承認基準22　旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発
包括承認基準23　市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為
包括承認基準24　必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）
包括承認基準25　建築基準法第51条に規定するその他の処理施設
包括承認基準26　中山間地域の地域振興施設
包括承認基準27　地域経済牽引事業の用に供する施設
包括承認基準28　静岡県農林漁家民宿への用途変更
包括承認基準29　優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

【解釈と運用】

２の包括承認基準１から28までの各包括承認基準に適合するとともに、共通基準にも適合していること。

(3) 都市計画法違反の行政処分に伴う包括承認基準の適用の除外

都市計画法違反の行政処分に伴う包括承認基準の適用について

平成16年12月16日決定

都市計画法第３章第１節（開発許可制度）の規定に違反した行為（以下「違法行為」という。）に対する同法第81条に基づく命令、許可の取消しその他の処分（以下「行政処分」という。）が行われた場合においては、法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホの規定に基づく開発審査会の包括承認基準を適用しないものとする。

ただし、信用の回復又は原状の是正などにより支障がないと認められる場合はこの限りではない。

1　開発審査会の包括承認基準の適用を受けない者

次のいずれかに該当する者（法人にあっては、違法行為が行われた際の法人の役員及び実質上の経営者並びに違法行為に関与した従業員を含む。）が行う法第29条又は第43条に基づく許可申請に対しては、開発審査会の包括承認基準を適用しないものとする。

(1) 行政処分を受けた者

(2) 違法行為が行われた際に、違法行為に係る土地若しくは建築物を所有していた者又は当該土地若しくは当該建築物の管理責任を有していた者で、違法行為が行われたことにつき故意又は過失（違法行為が行われる以前から、行政処分を受けた者が当該土地又は当該建築物を占有又は利用している事実を知りながら必要な措置を講じなかった場合は、過失があるものとみなす。以下同じ。）があると認められるもの

(3) 違法行為に関し、教唆、幇助その他これらに類する行為を行った者

2　開発審査会の包括承認基準の適用を受けない土地

行政処分の対象となった土地又は建築物に係る法第29条又は第43条に基づく許可申請に対しては、開発審査会の包括承認基準を適用しないものとする。

ただし、違法行為が行われたことにつき、善意かつ無過失（行政処分に係る標識が現地に設置された後に当該土地又は当該建築物に関する権利を取得した者は故意又は過失があったものとみなす。）であることを立証した者が申請した場合は、この限りではない。

【趣旨】

開発審査会の包括承認基準は、開発（建築）行為が原則として規制している市街化調整区域内において、都市計画法第34条第14号又は都市計画法施行令第36条第１項第３号ホの規定に基づき、例外的に開発（建築）行為を認める特例措置である。このため、都市計画法の開発許可制度に関する行政処分が行われた場合、違法行為と関連のある者及び土地については、信用の回復又は原状の是正などにより支障がないと認められる場合を除き、開発審査会の包括承認基準の適用を除外する。（平成16年12月16日第180回開発審査会）

【解釈と運用】

行政処分を受けたか否かにかかわらず、違法行為を行った者は、信用の回復が認められない限り、法第33条第１項第12号に規定する信用を欠くことになること。

○静岡県開発審査会審議規程（抄）

（付議）

第２条　審査会は、開発行為、建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設（以下「開発行為等」という。）について、法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホの規定に基づき審査会に付議できる基準（以下「付議基準」という。）を、

別に定めることができる。

２　静岡県知事及び事務処理市町の長（以下「処分庁」という。）は、開発行為等が法第33条又は令第36条第１項第１号の基準に適合すると見込まれ、かつ、前項の付議基準に適合し、法第29条第１項又は第43条第１項の許可をすることについて適切であると判断するときは、当該開発行為等を審査会に付議できるものとする。

（包括承認）

第７条　審査会は、あらかじめ法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホの規定に基づき審査会が承認する開発行為等の基準（以下「包括承認基準」という。）を、別に定めることができる。

２　処分庁は、前項の包括承認基準に適合する開発行為等について、法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホに規定する審査会の議を経たものとして、法第29条第１項又は法第43条第１項の許可をすることができるものとする。この場合において、第２条から第６条までの規定は適用しない。

３　処分庁は、前項の規定により許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第７号により報告するものとする。

２　包括承認基準に係る開発（建築）行為

包括承認基準１

既存建築物の建替え

既存建築物の建替え

市街化調整区域に関する都市計画（線引き）の決定の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に法に適合して建築されかつ現在も適法に使用されている建築物（以下「既存建築物」という。)について、従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造での建替えは法第43条第１項の許可を要しないが、法第43条第１項（法第29条第１項）の許可を要する建替えのうち、次に掲げる一定の要件を満たすものは建築（開発）行為を認める。

１　既存建築物の規模と異なる建替えのうち、延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え

２　既存建築物の規模と異なる建替えのうち、延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え

３　既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替え

４　既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替え

５　従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え

６　従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替え

７　既存建築物が除却された土地における建替え

８　建替えに伴う敷地の区画形質の変更

※　開発許可制度運用指針(平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知)

Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用

（９）既存建築物の建替

【定義(静岡県の取扱い)】

○建築（建築基準法（昭和25年法律第201号）第２条第13号)

建築物を新築し、改築し、増築し又は移転することをいうこと。

○新築

・既存建築物のない敷地に、新たに建築物を建築すること。

・既存建築物が存する敷地内において、用途の異なる別棟の建築物を建築すること。

・既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失した後に、用途、規模及び構造が著しく異なる建築物を建築すること。

・その他新たな建築物の建築で、増築、改築又は移転に該当しないもの。

○増築

既存建築物の床面積を増加させることをいい、既存建築物と同一の敷地内で、既存建築物と用途上不可分の建築物（増築後の建築物の延床面積が既存建築物の延床面積の1.5倍を超えないもの）を建築することをいい、法第43条の許可を要しないものをいうこと。増築後の建築物の延床面積が既存建築物の延床面積の1.5倍を超えるものは新築と取り扱うこと。

○改築

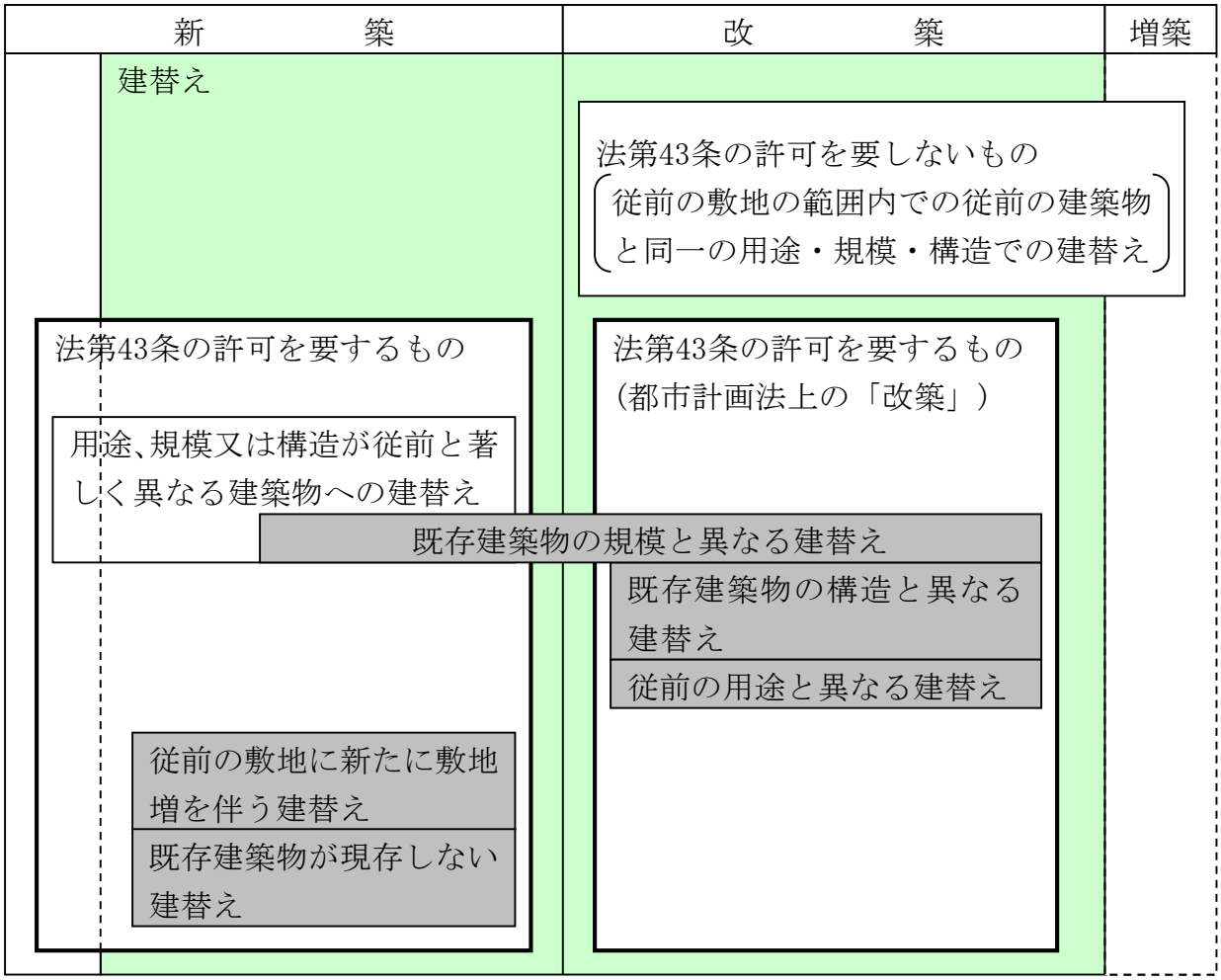
現存する既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失させ、従前の敷地の範囲内で、従前の用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物を建築することをいうこと。

○移転

同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいうこと。

○建替え

既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失した後に、従前の敷地（隣接する土地が認められた場合はその土地を含む。）に建築物を建築することをいうこと。



＊法第43条第１項の許可を要しない建替え

現在も適法に使用されている既存建築物について、従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造での建替えは、法第43条第１項の許可を要しないこと。（法第43条第１項の許可を要しない建替えは、都市計画法上「改築」としない。）

既存建築物の現存	市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

同一の敷地	従前の敷地の範囲内であること。 a　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物にあっては、線引きの際の敷地（宅地）の範囲 線引き前から存する建築物の敷地の一部が線引き後に適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、線引き前の際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなすこと。 (a) 線引き前から存する建築物の敷地の一部が、線引き後に適法（法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。 (b) 線引きの際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として200平方メートル以上であること（平成13年５月17日以前に登記されたもの、平成16年８月20日以前に開発許可権者の了解を得たもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。 b　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物にあっては、建築（許可）された際の敷地の範囲 当該建築物が建築された後敷地の分割があり敷地の一部が適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなすこと。 (a) 当初から存する建築物の敷地の一部が、敷地の分割後に適法（法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。 (b) 当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として200平方メートル以上であること（平成13年５月17日以前に登記されたもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。
同一の用途	従前の用途と同じであること。
同一の規模	建替え後の用途不可分であるすべての予定建築物の延床面積の合計が、従前の用途不可分であるすべての既存建築物の延床面積の合計の1.5倍以内のもの。 注）法第34条第１号又は第９号に規定する施設等延床面積に上限がある建築物にあっては、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であっても上限の延床面積の範囲内であること。

同一の構造	a　棟数（附属建築物を除く。）が同一であること。 b　共同住宅等を建替える場合は戸数が同一であること。 c　階数が同一であること。 　なお、建替え後の予定建築物が２階建て以下の場合は階数同一として取り扱うこと。 d　建築物の構造種別（木造、鉄骨造、ＲＣ造等の種別）の変更は、本県では地震対策の観点から、「構造の変更」とは取り扱わないこと。

＊建替え後の予定建築物の容積率及び建ぺい率は、建築基準法第52条第１項第６号及び第53条第１項第６号の規定により定められた範囲内でなければならないので留意が必要であること。

＊法第29条第１項又は法第43条第１項の許可を受けた建築物の建替えにあっては、従前の許可の要件の範囲内であること。

＊法第43条第１項（第29条第１項）の許可を要する建替えで、包括承認基準に示すもの

既存建築物の規模と異なる建替え	１－１　延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え
	１－２　延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え
既存建築物の構造と異なる建替え	１－３　戸数増加を伴う建替え
	１－４　階数増加を伴う建替え
従前の用途と異なる建替え	１－５　用途変更を伴う建替え
従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替え	１－６　複数敷地を利用する建替え
	２－１　既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大
既存建築物が除却された土地における建替え	１－７　既存建築物除却後の建替え
敷地の区画形質の変更	１－５　敷地の分割を伴う建替え
	１－８　建替えを伴う敷地の区画形質の変更

1　延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え

1　延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え

平成３年３月20日決定
平成14年１月24日一部改正
平成23年１月27日一部改正

既存建築物の規模と異なる建替えのうち、次の要件を満たすものは、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える建替えに係る建築行為を認める。

(1) 現存する既存建築物の建替えであること。

(2) 利用しようとする敷地は、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。ただし、包括承認基準２及び包括承認基準６の要件に適合する土地を一体的に利用する場合にあっては、当該土地を含めて差し支えないこと。

(3) 建替え後の予定建築物の用途は、自己用一戸建専用住宅であること。ただし、既存建築物の用途を変更する場合にあっては、自己用一戸建専用住宅への変更が認められる場合に限られること。

(4) 建替え後の予定建築物の高さが、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

【趣旨・経緯】

・市街化区域と市街化調整区域との線引きが行われ約20年が経過したことにより、住宅の老朽化や居住水準の向上等から既存建築物の床面積の1.5倍を超える建替えが今後増加することが予想される。建設省通達（昭和57年７月17日付け建設省計画局長及び宅地開発課民間宅地指導室長通知）によれば、建替え後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計が1.5倍を超えるものについては許可を要することになり個別に開発審査会に付議されることになるが、個人の専用住宅について従前の建築物の敷地の範囲内で行われる場合は、土地利用上支障を生ずるおそれもなく、市街化調整区域内のスプロールの起因になるとのは思われないので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成３年３月20日第93回開発審査会）

・平成13年７月26日の第160回開発審査会において複数敷地を利用した建替えを、平成13年10月25日の第161回開発審査会において既存建築物の延床面積の1.5倍を限度に併用住宅等から専用住宅への建替えを包括承認基準として議決したことから、運用の整合性を図るため、自己用専用住宅への建替えが可能なすべての場合において、建築物の高さを制限した上で、容積率の範囲内で延床面積の1.5倍を超える建替えを包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年１月24日第162開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え

(1) 既存建築物

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

(2) 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

包括承認基準２－１「既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の要件に適合する隣接する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めて差し支えないこと（拡大後の敷地面積は300平方メートル以下であること。）。包括承認基準６「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めて差し支えないこと（拡大後の敷地面積は500平方メートル以下であること。）。包括承認基準２－２「接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めて差し支えないこと（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）。

（注）既存建築物の建築後に敷地の分合筆が行われた場合は、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）等により確認すること。

(3) 建替え後の予定建築物の用途

自己用一戸建専用住宅であること。

既存建築物の用途を自己用一戸建専用住宅に変更する場合にあっては、自己用一戸建専用住宅への変更が認められる場合に限られること。この場合は、包括承認基準１－５「用途変更・敷地の分割を伴う既存建築物の建替え」の要件（(4)イ及び(5)を除く。）を満たすこと。

（注）許可申請の添付図書は、許可を要しない既存建築物の建替えに係る適合証明申請書と同一であること。

(4) 建替え後の予定建築物の高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

(5) 建替えには、既存建築物の改築だけでなく、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

(6) 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあっては、包括承認基準１－８「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

２　延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え

２　延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え

平成16年７月29日決定
平成23年１月27日一部改正

既存建築物の規模と異なる建替えのうち、次の要件を満たすものは、併用住宅の住宅部分（玄関・廊下・トイレ等の共用部分を含む。）について、既存建築物の住宅部分の延床面積の1.5倍を超える建替えに係る建築行為を認める。

(1) 現存する併用住宅（法第34条第１号に基づき日用品店舗として許可を受けた施設及び平成18年改正前の都市計画法第29条第１項第３号に該当し許可を要しなかった施設を除く。)から併用住宅への建替えであること。

(2) 利用しようとする敷地は、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。ただし、包括承認基準２及び包括承認基準６の要件に適合する土地を一体的に利用する場合にあっては、当該土地を含めて差し支えないこと。

(3) 建替え後の予定建築物の用途は、既存建築物と同一であること。

(4) 建替え後の予定建築物の高さが、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

＊平成18年改正都市計画法…都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号　平成18年５月31日公布　平成19年11月30日施行）

【趣旨・経緯】

・既存建築物の建替えは、建替え前の延床面積に対し1.5倍以内であれば許可を要しないものとされている。延床面積の1.5倍を超える自己用専用住宅への建替えを周辺の市街化を促進するおそれがないことから包括承認しているので、併用住宅の住宅部分についても同様の趣旨から、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。なお、法第34条第１号の日用品店舗として許可を受けた施設の建替えについては、許可を受けることになるため除外される。(平成16年７月29日第177回開発審査会)

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年１月27日第215回開発審査会)

（注）日用品店舗等併用住宅の建築については平成17年２月に新たに包括承認基準を設けたことから、新たに法第34条第１号に該当する建築物として許可することはない。法第34条第１号に該当するものとして許可を受けた日用品店舗等併用住宅の建替えは、従前の許可の要件の範囲内(建築物の延床面積は300平方メートル以下、店舗等の用に供される部分の延床面積は全体の50パーセント以上(理容業・美容業にあっては30パーセント以上でかつ住宅部分の面積が150平方メートル未満)等)となる。

【解釈と運用】

既存建築物の規模と異なる建替えのうち、併用住宅の住宅部分の延床面積の1.5倍を超える建替え

(1) 既存建築物

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

法第34条第１号に規定する日用品店舗として許可を受けた施設（日用品店舗等併用住宅）及び平成18年改正前の都市計画法第29条第１項第３号に基づき許可を要しない施設（診療所又は助産所の併用住宅）は除かれること。

(2) 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

包括承認基準２－１「既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の要件に適合する隣接する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めて差し支えないこと（拡大後の敷地面積は300平方メートル以下であること。）。包括承認基準６「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めて差し支えないこと（拡大後の敷地面積は500平方メートルであること。）。包括承認基準２－２「接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めて差し支えないこと。（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）

（注）既存建築物の建築後に敷地の分合筆が行われた場合は、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）等により確認すること。

(3) 建替え後の予定建築物の用途

併用住宅から併用住宅への建替えで、建替え後の予定建築物の用途は同一であること。

(4) 建替え後の予定建築物の規模

併用住宅の住宅部分（玄関・廊下・トイレ等の共用部分を含む。）の延床面積が、既存建築物の住宅部分の延床面積1.5倍を超えた建替えであること。

住宅部分以外の部分は、既存建築物の住宅部分以外の規模とほぼ同一（延床面積の1.5倍以内）であること。

(5) 建替え後の予定建築物の高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

(6) 建替えには、既存建築物の改築だけでなく、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

(7) 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合にあっては、包括承認基準１－８「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

３　戸数増加を伴う建替え

３　戸数増加を伴う建替え

平成13年７月26日決定
平成23年１月27日一部改正

既存建築物の構造と異なる建替えのうち、次の要件を満たすものは、戸数増加を伴う建替えに係る建築行為を認める。

(1) 法に適合した複数の一戸建賃貸住宅、長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は寮が現存し、長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は寮への建替えであること。

(2) 利用しようとする敷地は、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。ただし、包括承認基準２に適合する土地を一体的に利用する場合にあっては、当該土地を含めて差し支えないこと。

(3) 建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であること。

(4) 建替え後の予定建築物の戸数は、原則として既存建築物の戸数の1.5倍以内であること。

(5) 建替え後の予定建築物の高さが、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

【趣旨・経緯】

・従前の敷地内における既存建築物の建替えは、同一用途かつ同一規模（建替え前の延床面積の1.5倍以内）であれば許可を要しないとされている。従前は戸数の増加を伴う建替えに対して既存宅地制度で対応してきたが、既存宅地制度の廃止に伴い、今後は許可を要することになり、個別に開発審査会に付議されることになる。二世帯住宅の普及、複数の一戸建賃貸住宅やアパートの老朽化などに伴い、今後建替え需要の増加が予想され、これらの建替えは周辺の市街化を促進するおそれがないと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年７月26日第160回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替え

(1) 既存建築物

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

(2) 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

包括承認基準２－２「接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めて差し支えないこと（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）。

（注）既存建築物の建築後に敷地の分合筆が行われた場合は、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）等により確認すること。

(3) 建替え後の予定建築物の用途

複数の一戸建賃貸住宅、長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は寮から長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は寮への建替えであること。

(4) 建替え後の予定建築物の規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であること。

(5) 建替え後の予定建築物の構造

ア　戸数

建替え後の予定建築物の戸数は、原則として既存建築物の戸数の1.5倍以内であること。

ただし、２階建て以下の建築物への建替えで、敷地内に建替え後の戸数の1.2倍（小数点以下は切捨て）以上の台数の平面駐車場が確保される場合にあっては、既存建築物の戸数の２倍までよいこと。

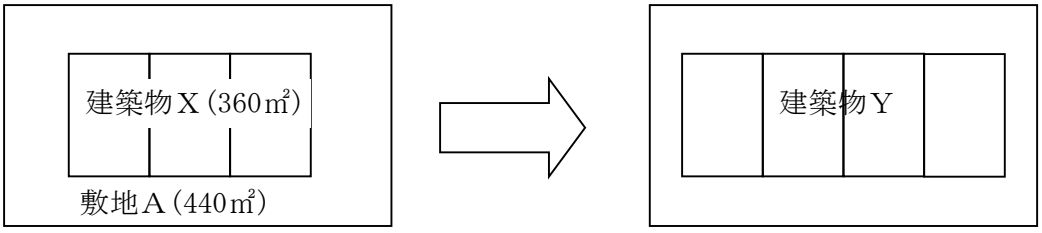
イ　高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

(6) 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあっては、包括承認基準１－８「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

［参考］

戸数増加を伴う１棟から１棟への建替え



（原則）

戸数増加を伴う建替えの許可……Ｙ≦540㎡

（Ｘ×1.5）

（既存宅地の確認を受けた土地の場合）

戸数増加を伴う建替えの許可……Ｙ≦540㎡

（Ｘ×1.5）又はＡ×0.8の大きい方

４　階数増加を伴う建替え

４　階数増加を伴う建替え

平成14年１月24日決定

平成23年１月27日一部改正

既存建築物の構造と異なる建替えのうち、次の要件を満たすものは、平屋建て又は２階建てから３階建てへの建替えに係る建築行為を認める。

(1) 現存する既存建築物の建替えであること。

(2) 利用しようとする敷地は、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。ただし、包括承認基準２及び包括承認基準６の要件に適合する土地を一体的に利用する場合にあっては、当該土地を含めて差し支えないこと。

(3) 建替え後の予定建築物の用途は、既存建築物と同一であること。

(4) 建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であること。

(5) 建替え後の予定建築物の高さが、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

【趣旨・経緯】

・従前の敷地内における既存建築物の建替えは、階数同一で同一用途かつ同一規模（建替え前の延床面積の1.5倍以内）であれば許可を要しないとされている。従前は平屋建て又は２階建てから３階建てへの建替えは既存宅地制度で対応してきたが、既存宅地制度の廃止に伴い、同制度の廃止により新たな制度を設ける必要があるため、予定建築物の高さを制限した上で、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年１月24日第162回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替え

(1) 既存建築物

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

(2) 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

包括承認基準２－１「既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の要件に適合する隣接する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めて差し支えないこと（拡大後の敷地面積は300平方メートル以下であること。）。包括承認基準６「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めて差し支えないこと（拡大後の敷地面積は500平方メートル以下であること。）。包括承認基準２－２「接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めて差し支えないこと（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）。

（注）既存建築物の建築後に敷地の分合筆が行われた場合は、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）等により確認すること。

(3) 建替え後の予定建築物の用途

既存建築物と同一であること。

(4) 建替え後の予定建築物の規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であること。

包括承認基準１－１「延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え」の要件を満たす場合は、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える一戸建自己用専用住宅への建替えが可能であること。

(5) 建替え後の予定建築物の構造

ア　階数

平屋建て又は２階建てから３階建てへの建替えであること。

（注）平屋建てを２階建てとする場合は、階数同一として取り扱うこと。

イ　高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

(6) 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合にあっては、包括承認基準１－８「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

５　用途変更・敷地の分割を伴う建替え

５　用途変更・敷地の分割を伴う建替え

平成13年10月25日決定
平成23年１月27日一部改正

従前の用途と異なる建替えのうち、次の要件を満たすものは、用途変更・敷地の分割を伴う建替えに係る建築（開発）行為を認める。

(1) 既存建築物を相当の期間適法に使用し、かつ、用途変更又は敷地分割を伴う建替えの理由が倒産・廃業等のやむを得ないものであること。

(2) 別表（用途変更対照表）の従前の用途のロ欄に掲げる既存建築物が現存していること。

(3) 利用しようとする敷地は、面積が従前の敷地の範囲内のおおむね1,000平方メートル以下で、すべて建築が認められる土地であること。

(4) 用途変更を伴う建替えにあっては、次の要件を満たすものであること。

ア　別表（用途変更対照表）の従前の用途欄に対応する「用途変更可能な範囲」欄の用途であること。

イ　建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であること。

ウ　建替え後の予定建築物の高さが、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては高さ10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

(5) 敷地の分割を伴う建替え（開発行為）にあっては、次の要件を満たすものであること。

ア　予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。

イ　予定建築物の規模は、建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。

ウ　１区画の最低面積は、原則200平方メートル以上であること。

［別表］用途変更対照表

<table>
<tr><th colspan="4">従前の用途</th><th rowspan="2">用途変更可能な範囲</th></tr>
<tr><th>イ</th><th>ロ</th><th colspan="3">ハ</th></tr>
<tr><td rowspan="15">住宅</td><td rowspan="3">住宅Ａ</td><td rowspan="3">一戸建
専用住宅</td><td colspan="2">自己用</td><td>非自己用一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td rowspan="2">非自己用</td><td>単数</td><td>自己用一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td>複数</td><td>長屋建専用住宅
共同住宅等</td></tr>
<tr><td colspan="3">長屋建専用住宅</td><td>一戸建専用住宅
共同住宅等</td></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅Ｂ</td><td colspan="3" rowspan="2">共同住宅等
（共同住宅、寄宿舎、寮）</td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td>長屋建専用住宅</td></tr>
<tr><td rowspan="6">併用住宅</td><td colspan="3" rowspan="2">日用品店舗等併用住宅</td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td>日用品店舗等</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">診療所又は助産所併用住宅</td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td>診療所又は助産所</td></tr>
<tr><td colspan="3">飲食店併用住宅</td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td colspan="3">事務所併用住宅</td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td colspan="3">工場併用住宅</td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td rowspan="12">商業施設等</td><td rowspan="2">日用品店舗等</td><td colspan="3" rowspan="2"></td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td>日用品店舗等併用住宅</td></tr>
<tr><td rowspan="2">飲食店</td><td colspan="3" rowspan="2"></td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td>飲食店併用住宅</td></tr>
<tr><td rowspan="2">事務所</td><td colspan="3" rowspan="2"></td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td>事務所併用住宅</td></tr>
<tr><td>歓楽施設Ａ</td><td colspan="3">マージャン屋、パチンコ店</td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td>歓楽施設Ｂ</td><td colspan="3">劇場、映画館</td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td>歓楽施設Ｃ</td><td colspan="3">待合、料亭</td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td>歓楽施設Ｄ</td><td colspan="3">キャバレー、舞踏場</td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td>歓楽施設Ｅ</td><td colspan="3">特殊浴場</td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td>宿泊施設</td><td colspan="3"></td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td rowspan="3">工場等</td><td rowspan="2">工場</td><td colspan="3" rowspan="2"></td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td>工場併用住宅</td></tr>
<tr><td>処分庁が指定した産業施設</td><td colspan="3"></td><td>一戸建専用住宅</td></tr>
</table>

1　日用品店舗等とは、日用品店舗、日用品修理加工店及び日用サービス店舗をいう。

2　処分庁が指定した産業施設とは、既存集落内に立地し、かつ、製造業の用に供されてきた倉庫で、一定の資産価値が認められるものをいう。

【趣旨・経緯】

・従前の敷地内における既存建築物の建替えは、同一構造で同一用途かつ同一規模（建替え前の延床面積の1.5倍以内）であれば許可を要しないとされている。近年産業構造の変化や経営者の高齢化に伴い個人商店や町工場を廃業する傾向にあり、建替えは既存宅地制度で対応してきたが、既存宅地制度の廃止に伴い、今後は許可を要することになり、個別に開発審査会に付議されることになる。商業施設や工場から一戸建専用住宅又は併用住宅への建替え、複数の戸建賃貸住宅から長屋建専用住宅や共同住宅への建替えは、周辺の市街化を促進するおそれがないと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものとする。（平成13年10月25日第161回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え（用途変更にあっては既存建築物と用途上不可分な建築物の建築を含む。）

(1) 既存建築物

既存建築物は、別表（用途変更対照表）の従前の用途のロ欄に掲げる建築物であること。当該建築物は、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物で、現在も適法に使用されていること。

(2) 敷地

利用しようとする敷地は、従前の敷地の範囲内の全部であって、面積がおおむね1,000平方メートル以下で、かつ、すべて建築が認められる土地であること。

(3) 建替えに至る事情

既存建築物を相当の期間（原則20年以上）適法に使用し、かつ、用途変更又は敷地分割する理由が倒産・廃業等のやむを得ないものであること。

(4) 用途変更を伴う建替えの場合の建替え後の予定建築物

ア　用途

別表（用途変更対照表）の従前の用途欄に対応する「用途変更可能な範囲」欄の用途であること。

イ　規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の1.5倍以内であること（用途変更に伴う既存建築物と用途上不可分な建築物の建築を含む。）。

ウ　高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

（注）敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあっては、包括承認基準１－８「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

(5) 敷地の分割を伴う建替えの場合の建替え後の予定建築物

ア　用途

一戸建専用住宅であること。

イ　規模

建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。

ウ　１区画の最低面積

原則200平方メートル以上であること。

（注）敷地の分割で区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第29条第１項の開発許可を要する建替えとなること。

(6) 土地利用上の整合性

用途変更及び敷地の分割が市町の土地利用上支障がないこと。

（注）対象となる敷地面積がおおむね1,000平方メートルを超える用途変更･敷地の分割にあって、建替えに至る事情や市町の土地利用計画との整合性等を個別に検討して特別に許可しようとする場合は、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

６　複数敷地を利用する建替え

６　複数敷地を利用する建替え

平成13年７月26日決定
平成13年10月25日一部改正
平成16年３月24日一部改正
平成23年１月27日一部改正

従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、次の要件を満たすものは、複数敷地を利用した建替えに係る建築（開発）行為を認める。

(1) 現存する既存建築物の建替えであること。

(2) 利用しようとする敷地は、すべて建築が認められる土地であること。

(3) 建替え後の予定建築物の用途は､利用しようとする敷地に現存する既存建築物(附属建築物を除く｡)の用途と同一（用途変更を伴う建替えが認められる場合にあっては、その認められる用途）であること。

用途が異なる複数の敷地にあっては、次の要件を満たすものは既存のいずれかの用途の範囲内で一体的に利用することができること。

ア　建替え後の予定建築物は、自己の建築物であり、かつ、遊戯施設等ではないこと。

イ　建替え後の予定建築物は、複数の敷地のいずれかの既存建築物の用途と同一であること。

(4) 建替え後の予定建築物の延床面積は、利用しようとする敷地に現存する各既存建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）に適合した附属建築物・増築部分を含む。）の延床面積の合計の1.5倍以内であること。

ただし、包括承認基準19（既存宅地の確認を受けた土地）に適合した敷地にあっては当該敷地上の既存建築物の床面積の1.5倍の面積よりも当該敷地面積の80パーセントの数値の方が大きい場合には当該数値を、包括承認基準７（既存集落内の宅地の利用）に適合した土地にあっては当該敷地面積の80パーセントの数値を用いることができること。

(5) 建替え後の予定建築物の高さが、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

【趣旨・経緯】

・従前の敷地内における既存建築物の建替えは、同一構造で同一用途かつ同一規模（建替え前の延床面積の1.5倍以内）であれば許可を要しないとされている。従前は複数の敷地を利用した建替えに対して既存宅地制度で対応してきたが、既存宅地制度の廃止に伴い、今後は許可を要することになり、個別に開発審査会に付議されることになる。二世帯住宅の普及、複数の一戸建賃貸住宅やアパートの老朽化などに伴い、今後建替え需要の増加が予想され、これらの建替えは周辺の市街化を促進するおそれがないと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年７月26日第160回開発審査会）

・平成13年10月25日の第161回開発審査会において用途変更・敷地分割に伴う建替えを包括承認基準として議決したことから、これと整合を図るため、用途変更を伴うが建替えが認められる場合の変更後の用途を加えるものである。（平成13年10月25日第161回開発審査会）

・建替え後の予定建築物の用途は、敷地ごとに既存建築物の用途と同一又は用途変更可能な用途の範囲内のものであることを原則としているが、近年、複数の敷地に用途が異なる既存建築物が存する場合において、社会経済状況の変化に応じていずれかの用途に一元化したいとの相談が寄せられている。このため、周辺の土地利用の状況に適合しており、市町村の土地利用上支障がない場合は、自己用の建築物であり、かつ遊戯施設等ではないことを要件に用途を一元化した建替えを、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成16年３月24日第175回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替え

(1) 既存建築物

利用しようとする敷地（のいずれか）に、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

(2) 敷地

利用しようとする敷地は、すべて建築が認められる土地であること。

既存建築物の建替えの敷地だけでなく、包括承認基準19「既存宅地の確認（平成12年改正前の都市計画法第43条第１項第６号ロの確認）を受けた土地」の要件に適合した土地や包括承認基準７「既存集落内の宅地の利用」の要件に適合した土地も対象になること。

(3) 建替え後の予定建築物の用途

利用しようとする敷地に現存する既存建築物（附属建築物を除く。）の用途と同一であること。

包括承認基準１－５「用途変更・敷地の分割を伴う既存建築物の建替え」の要件（(3)のうち従前の敷地の範囲内及び(5)を除く。）を満たし用途変更を伴う建替えが認められる場合にあっては、その認められる変更後の用途も対象となること。

ア　用途が異なる複数の敷地にあっては、次の要件を満たすものは既存建築物のいずれかの用途の範囲内で一体的に利用することができること。

(ｱ) 建替え後の予定建築物は、自己の建築物であり、かつ、遊戯施設等ではないこと。

(ｲ) 建替え後の予定建築物は、複数の敷地のいずれかの既存建築物の用途と同一であること。

イ　次に掲げる土地にあっては、予定建築物の用途に制限があること。

(ｱ) 包括承認基準19「既存宅地の確認を受けた土地」の要件に適合した土地で建築物が現存していない場合にあっては、第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。

(ｲ) 包括承認基準７「既存集落内の宅地の利用」の要件に適合した土地にあっては、一戸建専用住宅であること。

(4) 建替え後の予定建築物の規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、利用しようとする敷地に現存する各既存建築物（建築基準法に適合した附属建築物・増築部分を含む。）の延床面積の合計の1.5倍以内であること。

ただし、包括承認基準19「既存宅地の確認を受けた土地」の要件に適合した敷地にあっては当該敷地上の既存建築物の延床面積の1.5倍の面積よりも当該敷地面積の80パーセントの数値の方が大きい場合には当該数値（既存宅地の確認を受けた敷地に建築物が現存しない場合にあっては、当該敷地面積の80パーセントの数値）、包括承認基準７「既存集落内の宅地の利用」の要件に適合した土地にあっては当該

敷地面積の80パーセントの数値を用いることができること。

(5) 建替え後の予定建築物の高さ

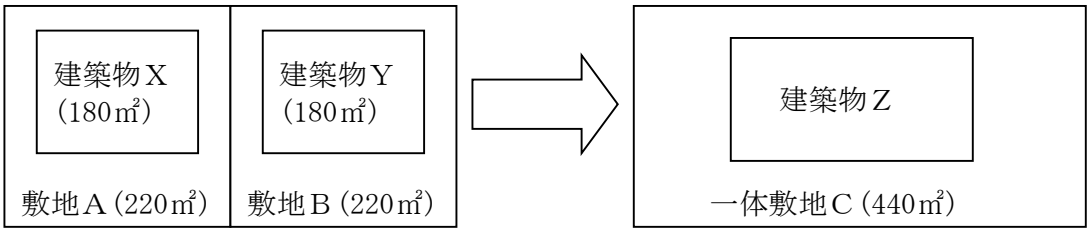
建替え後の予定建築物の高さは、高さ10メートル以下の既存建築物の建替えにあっては10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

(6) 建替えには、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

(7) 敷地の区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあっては、包括承認基準１－８「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

［参考］

１　２棟から１棟への建替え



（原則）

複数敷地の建替えの許可……Ｚ≦540㎡

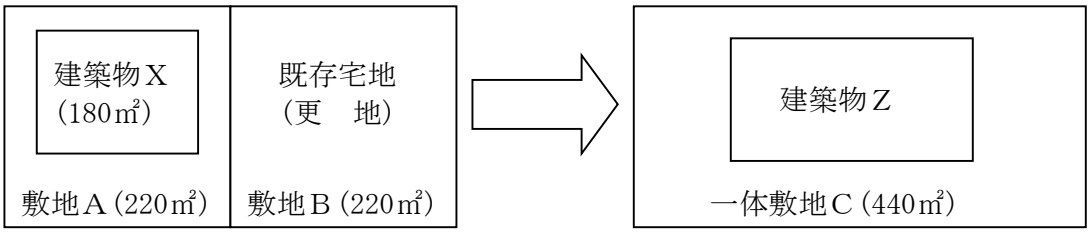
（Ｘ×1.5）＋（Ｙ×1.5）

（既存宅地の確認を受けた土地の場合）

複数敷地の建替えの許可……Ｚ≦540㎡

（Ｘ×1.5又はＡ×0.8の大きい方）＋（Ｙ×1.5又はＢ×0.8の大きい方）

２　１棟の建替えで隣地（既存宅地確認済み）を利用



複数敷地の建替えの許可……Ｚ≦446㎡　（Ｘ×1.5＋Ｂ×0.8）

7　既存建築物除却後の建替え

7　既存建築物除却後の建替え

平成14年１月24日決定

平成23年１月27日一部改正

既存建築物が除却された土地における建替えのうち、既存建築物の除却後１年以内（災害等のやむを得ない事情による場合には、原則５年以内）の建替えで、次のいずれかの要件を満たすものに係る建築行為を認める。

(1) 従前の敷地の範囲内で行う予定建築物の用途及び構造が既存建築物と同一で、延床面積も既存建築物の延床面積の1.5倍以内である建替え
(2) 既存建築物が現存しているものとみなすことにより、包括承認基準１に掲げる各基準に適合する既存建築物の建替え

【趣旨・経緯】

・建替えは適合証明申請時又は許可申請時に既存建築物が現存することが原則であるが、土地の売買においては更地での引き渡しを求める傾向が強い。従前は除却された既存建築物の建替えは既存宅地制度で対応してきたが、同制度の廃止により新たな制度を設ける必要があるため、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。(平成14年１月24日第162回開発審査会)

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年１月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

既存建築物が除却された土地における建替え

(1) 既存建築物の確認

既存建築物の敷地、用途、規模、構造（棟数、戸数、階数）が、対象となる者から提出された登記事項証明書（全部事項証明書に限る。)その他の公的な資料により確認できるものであること。

(2) 既存建築物の除却後の期間

既存建築物の除却後１年以内であること。災害等のやむを得ない事情による場合には、原則５年以内であること。

(3) 従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造の建替え

既存建築物の除却後１年以内（災害等のやむを得ない事情による場合には、原則５年以内）であり、従前の敷地の範囲内で、建替え後の予定建築物の用途及び構造が既存建築物と同一で、延床面積も既存建築物の延床面積の1.5倍以内である建替えであること。

(4) 既存建築物が現存しているものとみなすことにより、包括承認基準１に掲げる各基準に適合する既存建築物の建替え

既存建築物の除却後１年以内（災害等のやむを得ない事情による場合には、原則５年以内）であり、既存建築物が現存しているものとみなすことにより、包括承認基準１に掲げる各基準のいずれかに適合する建替えであること。

・包括承認基準１－１　延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅の建替え
・包括承認基準１－２　延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え
・包括承認基準１－３　戸数増加を伴う建替え
・包括承認基準１－４　階数増加を伴う建替え
・包括承認基準１－５　用途変更・敷地の分割を伴う建替え
・包括承認基準１－６　複数敷地を利用する建替え

・敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えは、包括承認基準１－８「建替えに伴う敷地の区画形質の変更」によること。

８　建替えに伴う敷地の区画形質の変更

８　建替えに伴う敷地の区画形質の変更

平成16年３月24日決定
平成23年１月27日一部改正

道路と敷地の高さを調整するために盛土が必要な場合など、既存建築物の建替えに伴いやむを得ないと認められる敷地の区画形質の変更で、次のいずれかに該当する開発行為を認める。

(1) 従前の敷地の範囲内での現存する既存建築物と同一の用途の建替えであって、予定建築物の構造が同一で延床面積の1.5倍以内である建替え

(2) 包括承認基準１に掲げる各基準に適合する既存建築物の建替え

【趣旨・経緯】

・既存建築物の建替えは、盛土、切土等の開発行為を伴わないことを原則としているが、道路整備等により周辺の道路の地盤が上がった場合や浸水の被害のおそれがある場合には盛土等をして建替えをしたいと要望が寄せられていることから、やむを得ない事情があり、かつ、周辺の土地利用の状況に適合しており、市町の土地利用上支障がない場合の敷地の区画形質の変更を伴う建替えを、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成16年３月24日第175回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更

(1) やむを得ない事情

道路と敷地の高さを調整するために盛土が必要な場合など、建替えに伴い区画形質の変更を行うことにやむを得ないと認められる事情があること。

(2) 土地利用上の整合性

敷地の区画形質の変更が、周辺の土地利用の状況に適合しており、市町の土地利用上支障がないこと。

(3) 従前の敷地の範囲内で行う予定建築物の用途及び構造が現存する既存建築物と同一で、延床面積も既存建築物の延床面積の1.5倍以内である建替え

令第22条第４号に該当しないので、法第29条第１項の開発許可を要する建替えであること。既存建築物の増築の場合も同様であること。

(4) 包括承認基準１に掲げる各基準に適合する既存建築物の建替え

包括承認基準１に掲げる各基準に適合する既存建築物の建替えに伴う敷地の区

画形質の変更を認めるものであること。

ア　既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え（包括承認基準１－１）

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があっても用途変更がない場合は、令第22条第４号に該当し、法第43条第１項の建築許可を要する建替えとなること。

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があって用途変更を伴う場合は、法第29条第１項の開発許可を要する建替えとなること。

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴って既存建築物と用途上不可分な建築物を建築する場合は、法第29条第１項の開発許可を要する建替えとなること。

イ　既存建築物の延床面積の1.5倍を超える併用住宅の建替え（包括承認基準１－２）

用途変更がないので、敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は令第22条第４号に該当し、法第43条第１項の建築許可を要する建替えとなること。

ウ　戸数増加を伴う建替え（包括承認基準１－３）

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があって用途変更（例：複数の一戸建賃貸住宅から共同住宅へ）を伴う場合は、法第29条第１項の開発許可を要する建替えとなること。

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があっても用途変更がない場合は、令第22条第４号に該当し、法第43条第１項の建築許可を要する建替えとなること。

エ　階数増加を伴う建替え（包括承認基準１－４）

用途変更がないので、敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は令第22条第４号に該当し、法第43条第１項の建築許可を要する建替えとなること。

オ　用途変更・敷地の分割を伴う建替え（包括承認基準１－５）

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があって用途変更を伴う場合は、法第29条第１項の開発許可を要する建替えとなること。

敷地の分割で区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第29条第１項の開発許可を要する建替えとなること。

カ　複数敷地を利用する建替え（包括承認基準１－６）

敷地の区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第29条第１項の開発許可を要する建替えとなること。

キ　既存建築物除却後の建替え（包括承認基準１－７）

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第29条第１項の開発許可を要する建替えとなること。

包括承認基準２

やむを得ない敷地の拡大

やむを得ない敷地の拡大

平成11年５月26日決定
平成13年10月25日一部改正
平成14年11月28日一部改正
平成23年１月27日一部改正

次のいずれかに該当するものは、やむを得ないものとして敷地の拡大を伴う建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大

対象となる者が相当の期間適正に使用している既存の専用住宅又は併用住宅の建替えで、やむを得ない理由があるもの（拡大後の敷地面積は、300平方メートル以下のものに限る。）。

２　接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大

建築が可能な既存の敷地における建築で、既存の敷地の利用上やむを得ない理由があり、次の範囲内で敷地の拡大を行うもの。

(1) 既存建築物の建築後の特別な事情の発生等やむを得ない理由により、建築確認を受けるために必要な接道要件を満たしていない既存の敷地が、道路に接するために必要最小限の区間、幅員の範囲

(2) 払下げを受けた土地又は位置指定道路が廃止された土地が既存の敷地に介在する場合や道路と既存の敷地に挟まれている場合など、既存の敷地の利用上必要かつやむを得ない理由がある土地の範囲

３　防災上必要な施設設置のためのやむを得ない敷地の拡大

市街化調整区域にある河川等を放流先とする調整池からの放流管など、防災上必要不可欠な施設を隣接する市街化調整区域内に設置する必要があり、当該施設の設置に必要最小限の範囲内で市街化調整区域内の土地を開発区域に含めるもの。

【趣旨・経緯】

・開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
　Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用　(20)②

・市街化区域と市街化調整区域の線引きが行われ約30年が経過し、居住空間の向上や生活様式の変化等から住宅の増築の需要が生じており、今後も高まっていくことが予想される。平成10年７月１日付け建設省建設経済局宅地課民間宅地指導室長通達において、「既存住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大については、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、都市計画法第29条又は第43条の規定による許可が相当か否かの審査の対象として差し支えないと考えられるので適切な運用を図られたい。」と示されたことから、やむを得ない事情が認められる周辺の土地利用を及ぼすおそれがない既存の専用住宅の増築のための敷地拡大を、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成11年５月26日第146回開発審査会）

・既存の専用住宅の増築の際にやむを得ない場合には既存敷地を含め200平方メートルを限度に認めてきたが、近年二世帯住宅や介護対応型住宅の需要が見られることから、専用住宅だけでなく、併用住宅や収用により移転する住宅を含め、敷地の限度を農家分家等の基準である300平方メートルまで引き上げる。道路に接するまでの合理的区間（幅員４メートル未満）や払下げが確実である官地については従前既存宅地の確認の際に敷地に含めて取り扱われてきたが、既存宅地制度の廃止に伴い、今後は既存建築物の建替えや既存宅地の確認を受けた土地における建築の際に同様の問題が生ずることから、接道の確保等のための敷地の拡大を認める必要がある。また、市街化区域内の開発行為において、調整池の放流口から河川等の放流先までの放流管等の防災上不可欠な施設が隣接する市街化調整区域内に及ぶときは、防災上の観点から市街化調整区域の区域を開発区域に含めて認める必要がある。これらのやむを得ない場合に敷地の拡大を認めたとしても、周辺における市街化を促進するおそれがないと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年10月25日第161回開発審査会）

・平成13年10月25日の第161回開発審査会において既存建築物の敷地及び既存宅地の確認を受けた土地を対象に接道の確保等のための敷地の拡大が認められたところであるが、「既存集落内の線引き前の宅地」や「市街化調整区域に隣接した市街化区域内の土地」においても、接道の確保等のために敷地を拡大したいとの要望が寄せられている。このため、建築可能な土地の有効利用を図る観点から、建築可能な既存の敷地について接道の確保等のやむを得ない理由がある場合には、同様に敷地の拡大を認めるものである。（平成14年11月28日第167回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

やむを得ないものとして敷地の拡大を伴う建築物の建築に係る開発（建築）行為

1　既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大

対象となる者が相当の期間適正に使用している既存の専用住宅又は併用住宅の建替えで、やむを得ない理由があり、かつ、市町の土地利用上支障がない場合は、原則対象となる者の所有の土地について300平方メートルまで敷地の拡大を認める。

(1) 対象となる者が相当の期間適正に使用していること。

ア　相当の期間…10年以上

イ　適正に　　…法上適法であること。

(2) やむを得ない理由

既存の住宅が手狭になる事情（子供の結婚等）、二世帯住宅や介護対応型の住宅需要を踏まえて、やむを得ない理由を判断するものであること。

（対象となる者と当該世帯構成員等との関係及び住宅の建替えを必要とする具体的事情を住民票、戸籍謄本等により確認する。）

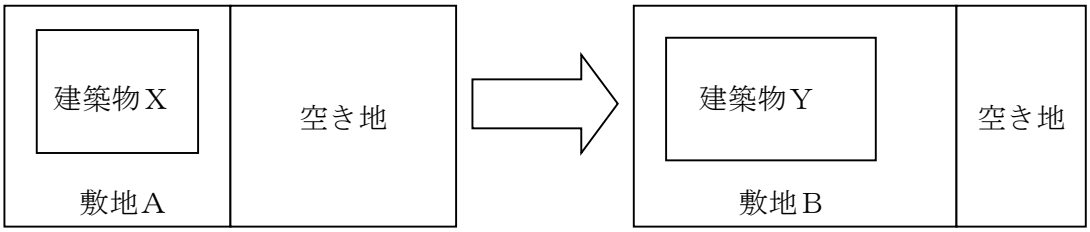
(3) 敷地

専用住宅、併用住宅を問わず、300平方メートル以下であること。

包括承認基準６「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の要件を満たす場合は、500平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

(4) 建替えには、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

［参考］



Ａ＝200㎡　　Ｂ≦300㎡　　Ｙ≦Ｘ×1.5(原則)

２　接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大

建築が可能な既存の敷地における建築で、既存の敷地の利用上やむを得ない理由があり、かつ、市町の土地利用上支障がない場合は、原則対象となる者の所有の土地について次の範囲内で敷地の拡大を認める。

（注）a　敷地の拡大のみは認めないものであり、既存の敷地における開発（建築）行為に対する許可申請において取り扱うものであること。

b　既存の敷地の拡大の申請手続は、開発（建築）許可の申請の際、やむを得ない理由を記載した理由書を添付すること。

c　一棟を建築するために必要なものに限定していること。

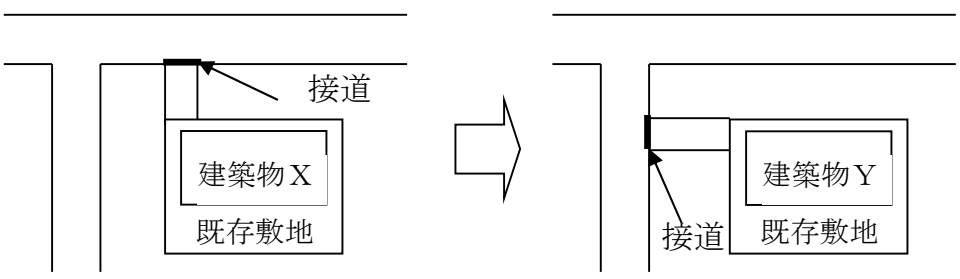
d　建築が可能な既存の敷地

…既存建築物の建替えの敷地、既存宅地の確認を受けた土地、既存集落内の宅地の利用、土地利用対策委員会の承認を受けた土地、線引前の優良宅地の認定地

(1) 接道のためのやむを得ない敷地の拡大

既存建築物の建築後の特別な事情の発生等やむを得ない理由により、建築確認を受けるために必要な接道要件を満たしていない既存の敷地（意図的に袋地としたものは除く。）が、道路に接するために必要最小限の区間、幅員（原則４メートル未満）の範囲

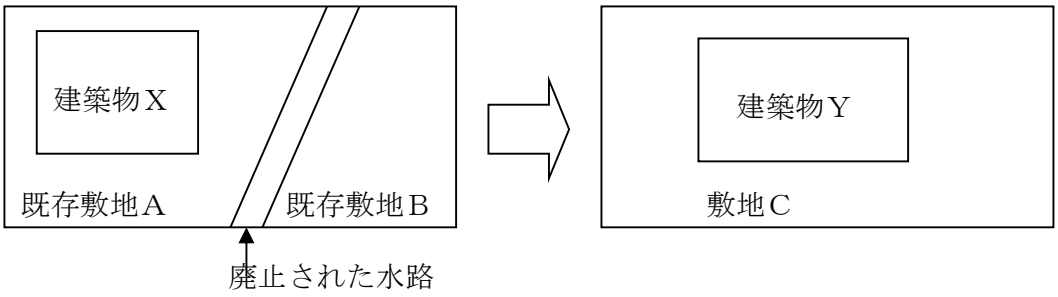
［参考］



(2) 払下げ、位置指定道路廃止のためのやむを得ない敷地の拡大

官地の払下げを受けた土地又は位置指定道路が廃止された土地が既存の敷地に介在する場合や道路と既存の敷地に挟まれている場合など、既存の敷地の利用上、必要かつやむを得ない理由がある土地の範囲

［参考］



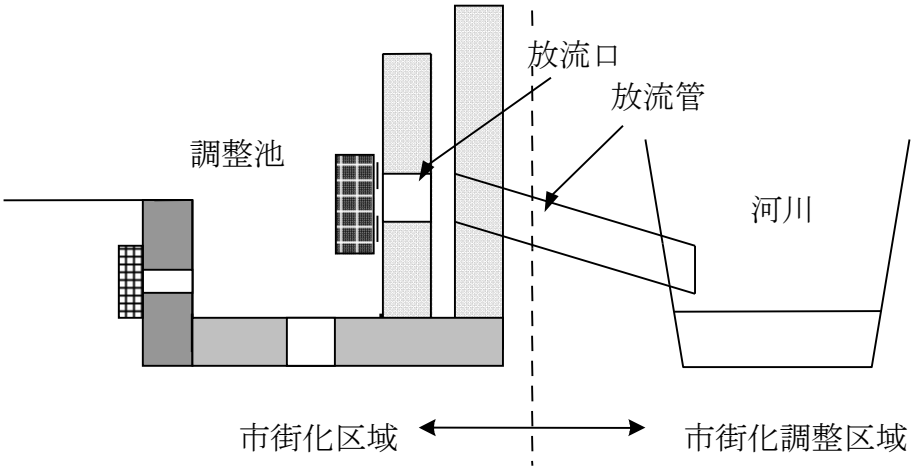
＊既存敷地A及び既存敷地Bはともに建築が認められる土地であること。

＊やむを得ない理由とは、官地の払下げを受けた土地又は位置指定道路が廃止された土地が既存の敷地に介在する場合や道路と既存の敷地に挟まれている場合であること。

3　防災上必要な施設設置のためのやむを得ない敷地の拡大

市街化調整区域にある河川等を放流先とする調整池からの放流管など、防災上必要不可欠な施設を隣接する市街化調整区域内に設置するやむを得ない理由があり、かつ、市町の土地利用上支障がない場合は、当該施設の設置に必要最小限の範囲内で市街化調整区域内の区域を開発区域に含めることができる。

［参考］



包括承認基準３

農家等の分家住宅

農家等の分家住宅

昭和46年２月22日決定
昭和57年10月28日一部改正
平成16年12月16日一部改正
平成17年２月17日一部改正
平成23年１月27日一部改正

次の要件を満たすものは、市街化調整区域における農家世帯等の分化発展のために必要な住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　予定建築物は、自己用一戸建専用住宅であること。

２　対象となる者は、原則として、次に掲げる要件を満たす者であること。

(1) 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

(2) 対象となる者及びその本家たる世帯において、市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

(3) 結婚等により新たに世帯独立の必要性に迫られた者で、住宅の建築が確実な者であること。

(4) 次のいずれかに該当する者であること。

ア　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から市街化調整区域内に土地を所有し継続して生活の本拠を有する世帯における二・三男等の合理的事情の存する当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）時の世帯の構成員

イ　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）時の市街化調整区域内の土地の所有者の直系卑属であって、当該土地が存する市町の市街化調整区域内におおむね20年以上生活の本拠を有する者

３　対象となる土地は、次に掲げる要件を満たし、かつ、本家たる世帯（対象となる者の親の世帯）から相続若しくは贈与を受けた又は相続若しくは贈与を受けることが確実であると認められる土地であること。

(1) 原則として、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

ア　土地改良法（昭和24年法律第195号）第７条第４項に規定する非農用地区域内の土地

イ　山村振興法（昭和40年法律第64号）第７条第１項の規定に基づき指定された振興山村内で、近隣に住宅が存する土地

ウ　特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成５年法律第72号）第２条第４項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で、近隣に住宅が存する土地

エ　イ又はウに準ずるものとして指定した中山間地域内で、近隣に住宅が存する土地

オ　本家たる世帯の隣接地や住宅地に挟まれた土地等、分家住宅の適地と認められる土地

(2) 対象となる土地が農地の場合にあっては、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

(3) 原則として、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から対象となる者の直系尊属が所有してきた土地であること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

ア　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地が、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）に基づく土地の交換分合が行なわれたことにより、本家たる世帯が取得することになった土地

イ　土地改良法に基づく換地処分により、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地の換地として本家たる世帯が所有することになった土地

ウ　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地のすべてが、農振法に基づく農用地区域（青地）のためその除外ができない場合又は建築基準法（昭和25年法律第201号）の基準を満たすことができないため住宅の建築が不可能な場合で、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後にこれらの土地と交換した土地

エ　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地のすべてが、50以上の建築物が連たんしていない場合（(1)ただし書きに該当する場合を除く。）に、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後に交換取得した50以上の建築物が連たんしている土地

オ　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地の全部又は一部が、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後、土地収用法（昭和26年法律第219号）対象事業の施行により国、県、市町等に収用され、その際収用された土地が唯一の住宅適地であった場合（具体的には、収用された土地の面積と当該残地面積の合計が165平方メートル以上あり、かつ、当該代替地以外に住宅立地に適する分家対象地を所有していない場合）には、当該代替地として取得した土地（当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後、収用前から本家たる世帯又は対象となる者が所有している土地を含む。）

カ　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が永小作権、地上権等、所有権以外の権利に基づき使用収益を行なっていた土地であって、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後に所有権を取得した土地

キ　本家たる世帯が農家の場合で、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から所有していた市街化区域内の農地を、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後すべて売却して、新たに取得した市街化調整区域内の農地で、５年以上営農している土地

ク　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有している土地又は前記アからキまでの土地と一体利用可能な払い下げを受けた土地

４　予定建築物の敷地の面積は、原則として300平方メートル以下であること。

【趣旨・経緯】

・開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用　（１）分家住宅

・農家の二・三男が分家する場合の住宅等は、個々のケースによる差異が少なく、結婚を控えているとかの要因を有するものが多いため、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和46年２月22日第２回開発審査会）

・農家の二・三男が分家する場合の住宅等は、昭和44年12月４日付け建設省計画局長及び同都市局長の連名通達により、通常原則として許可して差し支えないものとしてされてきたが、昭和57年７月16日付けで建設省計画局長より改めて通達が示され、許可を受ける者の範囲が二・三男に限らず合理的事情の存する世帯構成員一般でも差し支えないこと及び本家たる世帯は農家に限定せず非農家の場合であっても対象とされることとなったものである。（昭和57年10月28日第52回開発審査会）

・農家等の分家制度は、線引き時の激変緩和措置として、線引き時の所有者と同居していた二・三男等（孫の代の分家が認められる場合は、一定の同居要件で緩和）が新たに世帯を構成する場合に、線引き前から所有していた土地に自己用専用住宅の建築を認める時限的な措置である。（線引き時の所有者のひ孫の代は分家制度ではなく、既存集落内の自己用住宅制度の対象）当制度の創設時には集落外に分家住宅が立地することを想定していなかったが、線引き時の所有者の孫の代の分家に対象者が拡大するに従って、虫食い状の土地利用を招くおそれが高まり、各方面から制度の問題点が指摘されている。このため、分家制度の対象となる土地を、原則として50以上の建築物が連たんしている土地、いわゆる「既存集落内」に限定しようとするものである。ただし、地形的な制約から連たんできない中山間地域等については「近隣に住宅が存する土地」に緩和し、中山間地域でなくても本家の隣接地や住宅地に挟まれた土地などの分家住宅の適地と認められる土地を例外的に許可できるようするものである。また、線引き前から本家たる世帯が所有していた土地のすべてが50以上の建築物が連たんしていない場合には、線引き後に交換取得した50以上の建築物が連たんしている土地で認めることができるよう代替措置を講じるものである。（平成16年12月16日第180回開発審査会）

・農家等の分家制度は、線引きの際の土地所有者の子を対象に制度化され、その後孫の代まで対象が拡大されたが、線引きから30年近くが経過し、今後線引きの所有者のひ

孫の代の分家等が発生する可能性がある。平成16年12月16日の第180回開発審査会においては許可の対象となる土地を原則として既存集落内に限定したところであり、ひ孫以降の代について分家住宅を認めたとしても支障がないと思われる。このため、農家等の分家制度を改正し、ひ孫の代以降についても、地元市町村の市街化調整区域におおむね20年以上住所を有している者を対象者に加えようとするものである。（平成17年２月17日第181回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

農家等の分家住宅の建築に係る開発（建築）行為

1　予定建築物

自己用一戸建専用住宅であること。

2　対象となる者

原則として、次に掲げる要件にすべて該当する者であること。

(1) 原則として自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

(2) 対象となる者及びその本家たる世帯において、原則として市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

(3) 次のいずれかに該当するもので、新たに世帯独立の必要性に迫られた者で、住宅の建築が確実なものであること。

ア　結婚、婚約等により新たに世帯を独立するため、住宅を必要としていること。

イ　心身障害者の場合は、自立した生活が可能な者、又は親等の介護のもとで支障なく生活できると認められる者で、本人に生活費に見合う収入が見込まれること。

この場合、身体障害者にあっては４級以上、精神薄弱者にあっては療育度Ａ又はＢに該当し、身体障害者手帳又は療育手帳により確認できる者であること。

ウ　その他、社会通念上、新たに世帯独立を必要とする合理的理由のあること。

（注）この場合における「世帯」とは、対象となる者及び対象となる者と住居及び生計をともにする者の集まりを意味するものであり、単身者世帯は含まないものであること。ただし、上記イに該当する心身障害者の場合は，単身者世帯であることを妨げないこと。

(4) 次のいずれかに該当する者で、線引き時の所有者又はその相続人からの相続又は贈与により土地を取得した者（相続又は贈与を受けることが確実であると認められる者を含む。）であること。

ア　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から市街化調整区域内に土地を所有し継続して生活の本拠を有する世帯における二・三男等の合理的事情の存する当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）時の世帯の構成員

（注）この場合における「合理的事情の存する世帯構成員」とは、民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当する者であって、原則として相続又は

贈与により当該土地の所有権等を取得する本家たる世帯の世帯構成員であったもので、従前同一の世帯構成員として同居の事実があること。線引き時の土地所有者の孫の代の同居要件については、線引き時の土地所有者と本家たる世帯との間に同居の事実があり、対象となる者（孫の代）と本家たる世帯との間に同居の事実があれば該当するものであること。

イ　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）時の市街化調整区域内の土地の所有者の直系卑属であって、当該土地が存する市町の市街化調整区域内におおむね20年以上生活の本拠を有する者

（注）いわゆる跡取り（一人息子、一人娘を含む。）を含むほか、娘むこ予定者も世帯構成員であった娘と一体として認めて差し支えない。また、養子縁組により本家たる世帯を離れた者についても、実親等からの分家を認めて差し支えない。

（注）線引き時の所有者の世帯については、市街化区域内に存することを妨げないこと。

3　対象となる土地

次の(1)から(4)までの要件をすべて満たす土地であって、対象となる者が本家たる世帯（対象となる者の親の世帯）から相続、贈与を受けた土地又は相続、贈与を受けることが確実であると認められる土地であること。

(1) 原則として、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）内に存する土地であること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

ア　土地改良法第７条第４項に規定する非農用地区域内の土地

イ　山村振興法第７条第１項の規定に基づき指定された振興山村内で、近隣に住宅が存する土地

（注）近隣に住宅が存する土地の「近隣」とは、原則50メートル以内とすること（以下同じ。）。

ウ　特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第２条第４項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で、近隣に住宅が存する土地

エ　イ又はウに準ずるものとして、開発審査会の意見を聴いて指定した中山間地域内で、近隣に住宅が存する土地

オ　本家たる世帯の隣接地や住宅地に挟まれた土地等、分家住宅の適地と認められる土地

（注）おおむね50以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）

次の区域で、おおむね50以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

ａ　対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内

ｂ　国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約３ヘクタ

ールの範囲内

c　建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

(2) 対象となる土地が農地の場合にあっては、農地法に基づく転用許可を受けることが確実であること。

(3) 原則として、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から対象となる者の直系尊属が所有してきた土地であること（市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前に時効により取得した土地については、線引き以前から占有していた事実が明確に証明された場合に限る。）。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

ア　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地が、農振法に基づく土地の交換分合が行なわれたことにより、本家たる世帯が取得することになった土地

イ　土地改良法に基づく換地処分により、市街化調整区域に関する都市計画の決定(線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地の換地として本家たる世帯が所有することになった土地

ウ　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地のすべてが、農振法に基づく農用地区域（青地）のためその除外ができない場合又は建築基準法の基準を満たすことができないため住宅の建築が不可能な場合で、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後にこれらの土地と交換した土地

(注) 狭小な敷地のため住宅の建築が不可能な場合の線引き後の土地の交換は、想定していないこと。

エ　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地のすべてが、50以上の建築物が連たんしていない場合（(1)ただし書きに該当する場合を除く。)に、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後に交換取得した50以上の建築物が連たんしている土地

オ　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地の全部又は一部が、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後、土地収用法対象事業の施行により国、県、市町等に収用され、その際収用された土地が唯一の住宅適地であった場合（具体的には、収用された土地の面積と当該残地面積の合計が165平方メートル以上あり、かつ、当該代替地以外に住宅立地に適する分家対象地を所有していない場合）には、当該代替地として取得した土地（当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後、収用前から本家たる世帯又は対象となる者が所有している土地を含む。）

カ　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が永小作権、地上権等、所有権以外の権利に基づき使用収益を行なっていた土地であって、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後に所有権を取得した土地

キ　本家たる世帯が農家の場合で、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から所有していた市街化区域内の農地を、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後すべて売却して、新たに取得した市街化調整区域内の農地で、５年以上営農している土地

ク　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有している土地又は前記アからキまでの土地と一体利用可能な払い下げを受けた土地

(4) 市町の土地利用上支障がないこと。

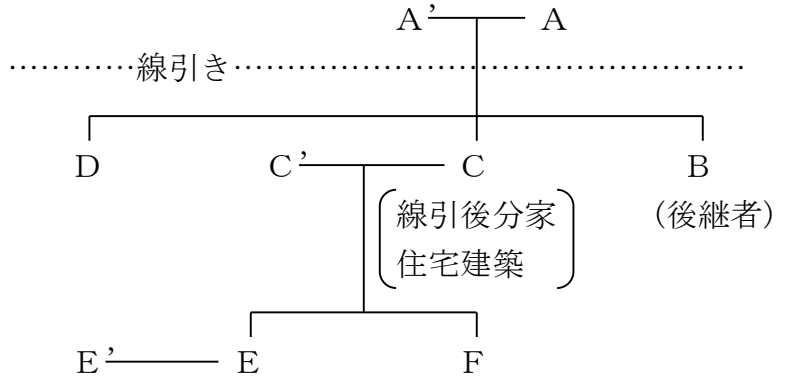
4　予定建築物の敷地の面積は、原則として300平方メートル以下であること。

包括承認基準６「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の要件を満たす場合は、500平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

5　農家等の分家住宅の適用は、原則として１人１回限りであること。

〈参考〉

例１（孫の代の分家）



設例(1)　・ＡとＣは同居事実あり
　　・ＡとＥは同居事実あり
　　・ＣとＥは同居事実あり
　　Ｅは申請資格（有・~~無~~）

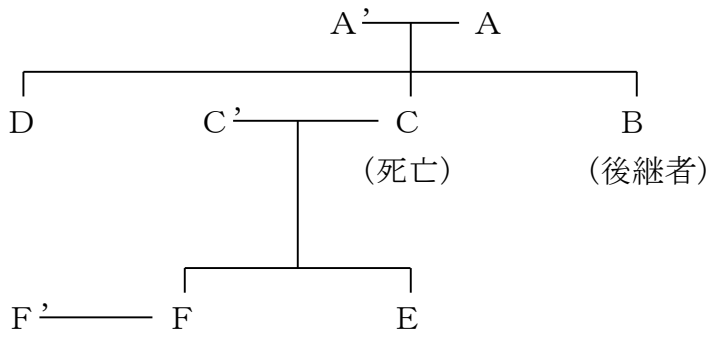
設例(2)　・ＡとＣは同居事実あり
　　・ＣとＥは同居事実あり
　　・ＡとＥは同居事実なし
　　Ｅは申請資格（有・~~無~~）

＊本例では、いわゆる内孫、外孫は要件として問わない。

＊考え方　・土地…線引き以前からの本家の所有していた土地が引き継がれてきたものはよい。

・同居…両親と同居していればよい。

例２（代襲相続）

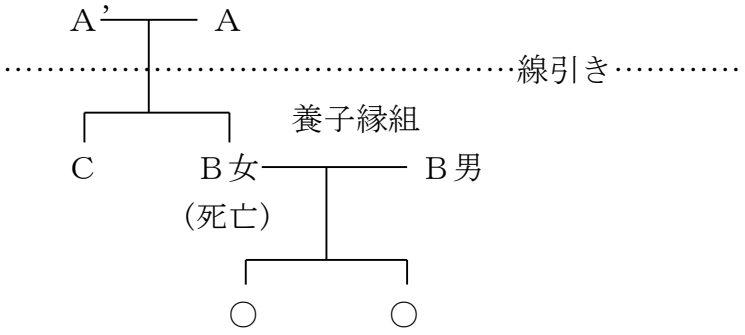


設例(1)　・ＡとＣは同居事実あり
・ＡとＦは同居事実あり
・ＣとＦは同居事実あり
・Ｆは代襲相続した。
→ Ｆは申請資格（有・~~無~~）

設例(2)　・ＦはＡと同居事実なし
・ＦはＣと同居事実あり
→ Ｆは申請資格（有・~~無~~）

設例(3)　Ｃが死亡した時点でＣは自己用住宅がない場合、代襲相続するＥもまた分家資格があるか？
→ Ｃの配偶者Ｃ’が実家より分家住宅を建築できない場合　ある

例３（養子縁組）



設例

Ｂ男はＢ女と結婚後養子縁組をした。この場合、Ｂ男の分家申請の資格は？

(1) Ａとの同居事実があれば可とできるか。 → 可

(2) 養子縁組の時期は問うか。 → 問わない。

(3) 養子縁組をした場合、実家と養子先と双方から分家が可能か。 → 可能

包括承認基準４

既存集落内の自己用専用住宅

既存集落内の自己用専用住宅

昭和57年10月28日決定
平成16年３月24日一部改正
平成16年７月29日一部改正
平成16年12月16日一部改正
平成23年１月27日一部改正

次の要件を満たすものは、既存集落内での自己用専用住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設の利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね50以上の建築物が連たんしている集落（既存集落）内に建築するものであること。

２　対象となる者は、次の要件を満たす者であること。

(1) 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

(2) 対象となる者、その配偶者及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

(3) 対象となる者に結婚、被災、立退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があり、住宅の建築が確実な者であること。

３　対象となる土地は、次のいずれかの土地であること。

(1) 対象となる者が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から保有していた土地（保有していた者から相続若しくは生前贈与を受けた又は相続若しくは生前贈与を受けることが確実であると認められる土地を含む。）であること。

(2) (1)の土地と一体利用が可能な払い下げを受けた土地

４　対象となる土地が農地の場合にあっては、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

５　予定建築物は、原則として自己用一戸建専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

６　予定建築物の敷地の面積は、原則として300平方メートル以下であること。

【趣旨・経緯】

・昭和57年７月16日付け建設省計画局長通達によって、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定前から、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設の利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落にあって、相当数の建築物（おおむね50戸を基準）が連たんしている地域に自己の土地を保有している者が、自己の専用住宅を建築するために行う開発行為又は建築行為は、必ずしも市街化の促進としてとらえるべきではなく、やむを得な

い事情が認められることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和57年10月28日第52回開発審査会）

・線引き前から所有している土地に道、水路等の官地が介在している場合において、当該官地の払下げを受けた場合には、土地の有効利用を図るため、自己用住宅の建築敷地としての利用を認めるものである。（平成16年３月24日第175回開発審査会）

・既存集落内の自己用住宅制度は自己所有地を対象としているが、農地の場合には農地法の手続が必要であり、県の農地法担当部局から事務処理の適正と迅速化を図るため同時並行の処理できないかとの要請があったほか、遺産分割協議中の場合などにおいても建築できないかとの要望もあり、やむを得ない事情がある場合には、相続又は生前贈与を受けることが確実な土地を対象とするものである。（平成16年７月29日第177回開発審査会）

・農家の分家住宅制度との均衡が図られるよう、対象者について、建築可能な土地を有していないこと等を明確に規定しようとするものである。（平成16年12月16日第180回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

既存集落内での自己用専用住宅の建築に係る開発（建築）行為

1　既存集落内に建築するものであること。

「既存集落」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設の利用の一体性、その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、おおむね50戸以上の建築物（最低40戸）が連たんしている集落をいうこと。

（注）具体的な既存集落

次の区域で、おおむね50戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

ａ　対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内

ｂ　国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約３ヘクタールの範囲内

ｃ　建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

2　対象となる土地

(1) 次のいずれかに該当する土地であること。

ア　対象となる者が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から保有していた土地（保有者から相続した土地を含む。）であること。

対象となる土地には、原則として対象となる者の親が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から保有していた土地及び対象となる者が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後親から生前贈与により取得した土地を含むものとすること。ただし、親以外からの生前贈与の場合であっても、対象となる者が自己用専用住宅を必要とする特にやむを得ない事情がある場合には、３親等以内の血族（曾祖父母、祖父母、叔父、叔母、兄弟姉妹、甥、姪、子等）からの生前贈与を対象にできるものであること。

（所有権の取得前の特例）

a　既存集落内の自己用専用住宅は原則として自己所有の土地が対象であるが、平成16年７月29日第177回開発審査会において、次のいずれかに該当する場合にはやむを得ない事情があるものと認め、相続又は生前贈与を受けることが確実な土地も対象に加えられた。

(a) 農地法に基づく許可を受けなければ所有権の移転ができない場合

(b) 所有者が死亡したため相続手続中である場合

(c) 前記(a)又は(b)と同等の所有権を取得できない事情がある場合

b　a のやむを得ない事情により所有権の取得前に申請をする場合には、次の資料を提出すること。

(a) やむを得ない事情を記載した書面

(b) やむを得ない事情の終了後、直ちに所有権を移転し登記簿の写しを提出する旨の確約書

イ　アの土地と一体利用が可能な払い下げを受けた土地

(2) 農地の場合にあっては、農地法に基づく転用許可を受けることが確実であること。

(3) 市町の土地利用上支障がないこと。

(4) 上記のいずれの場合においても、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から保有していた者から直接相続若しくは生前贈与を受けた土地であること。

3　予定建築物

原則として自己用一戸建専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

4　対象となる者

次の要件のすべてを満たす者であること。

(1) 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

(2) 対象となる者、その配偶者及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

(3) 対象となる者に結婚、被災、立退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があり、住宅の建築が確実であること。

5　予定建築物の敷地の面積は、原則として300平方メートル以下であること。

包括承認基準６「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の要件を満たす場合は、500平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

６　既存集落内の自己用専用住宅の適用は、原則として１人１回限りであること。

包括承認基準５

指定大規模既存集落制度

指定大規模既存集落制度

平成６年９月９日決定
平成15年３月20日一部改正
平成16年３月24日一部改正
平成16年12月16日一部改正
平成23年１月27日一部改正
平成26年９月25日一部改正

次の要件を満たすものは、指定大規模既存集落の区域内における建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　対象となる土地は、次の要件を満たす土地であること。

(1) 指定大規模既存集落の区域内であること。

(2) 総面積のおおむね２分の１以上の土地が宅地又は宅地に準じた利用がされている街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。以下同じ。）内であること。

(3) 良好な住環境を確保できるよう、適切な幅員を有する道路に適切な間口（長さ）で接していること。

(4) 対象となる土地が農地の場合にあっては、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

２　予定建築物の用途は、原則として、自己用一戸建専用住宅であること。ただし、拠点地区にあっては、日用品店舗に準ずる自己業務用施設も対象となること。

３　予定建築物の規模は、原則として、建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。ただし、増改築を伴わずに既存建築物の用途を変更する場合において、周辺の環境上支障がないと認められるものに限り、当該市街化調整区域の建ぺい率、容積率の範囲内で、制限を緩和できるものとする。

４　予定建築物の敷地の面積は、自己用一戸建専用住宅にあっては200平方メートル以上300平方メートル以下、自己業務用施設にあっては200平方メートル以上500平方メートル（交通安全に十分配慮した駐車場を併設する場合にあっては1,000平方メートル）以下であること。

５　自己用一戸建専用住宅の対象となる者は、次の要件を満たす者であること。

(1) 対象となる土地を含む指定大規模既存集落が存する旧町村（隣接する複数の旧町村と自然的・社会的に一体的な地域を形成している場合にあっては、当該旧町村を含む。）の区域内（市街化調整区域に限る。）に、生活の本拠を有する者又はその分家であること。

(2) 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

(3) 対象となる者、その配偶者及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

(4) 対象となる者に結婚、被災、立退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があり、住宅の建築が確実な者であること。

6　日用品店舗に準ずる自己業務用施設の対象となる者は、長年の修行を経て独立開業するなど新規に店舗等を開業することにやむを得ない事情がある者であること。

7　指定大規模既存集落の区域及び拠点地区の指定

(1) 指定大規模既存集落の区域は、次の要件を満たすものであること。

ア　市街化調整区域内に、旧町村役場（現在の支所・出張所を含む。以下同じ。）、小学校、郵便局、農協（支所を含む。以下同じ。）、駐在所、病院、鉄道の駅などがおおむね存在する中核的な集落であること。

イ　旧町村役場又は小学校を起点として建築物が150以上連たんしていること。

ウ　自然的、社会的に一体的な集落を形成していると認められるものであること。この場合においては、同一の字の範囲が原則であるが、一体性が特に高いと認められる場合には、複数の字にまたがっても差し支えないこと。

エ　区域は、原則として、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の農用地区域（青地）が存しない街区で、土地区画整理事業その他の公益的事業の推進上支障がない範囲（区域の境界は原則として地形・地物による）であること。

(2) 拠点地区は、指定大規模既存集落の区域内で、次の要件を満たす区域（区域の境界は原則として地形・地物による）であること。

ア　旧町村役場又は小学校の近隣で、郵便局、農協、駐在所、病院、店舗、事務所などが立地している旧町村地域の拠点的な地区であること。

イ　地域の主要な道路に接続し、かつ相当数の店舗、住宅等が建ち並んでいる街区であること。

(3) 指定大規模既存集落の区域及び拠点地区の指定の手続き

ア　指定大規模既存集落又は拠点地区の指定を受けようとする市町は、7の(1)及び(2)の要件を満たす区域を選定し、当該市町の都市計画審議会の議を経て、静岡県開発審査会審議規程（平成23年１月27日決定）第２条第２項の処分庁に申し出るものとする。

イ　処分庁は、審査会の議を経て、指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を指定する。指定は、規則第31条において規定する処分庁が定める方法と同じ方法で公告し、指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を記載した図面を一定期間縦覧するものとする（事務処理市町以外の市町にあっては、静岡県知事からの通知を受け、同市町の庁舎において縦覧するものとする）。

【趣旨・経緯】

・本県では、昭和45年７月１日に静清広域都市計画区域において初めて市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「線引き」という。）が実施されたが、市街化調整区域内には地形等からみた自然的条件及び文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ相当数の建築物が連たんしている集落が線引き以前から存在している。このような既存集落のなかには、市街化区域に係る計画戸数密度と同程

度若しくはそれ以上の集落（以下「大規模既存集落」という。）が相当数存在する。これらの大規模既存集落に線引き前から生活の本拠を有する者又は生活の本拠を有する世帯の構成員が住み慣れた当該大規模既存集落内に自己居住用住宅を建築することについて、一律に市街化区域内への立地を求めることは適当でなく、むしろ、その建築が当該地域における土地利用上調和のとれた範囲内で行われる限り、必ずしも市街化の促進としてとらえることなく、当該大規模既存集落の形成発展の態様を踏まえ実情に即した取扱いとすることが適当である。よって、申請者が現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があり、かつ社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合における大規模既存集落内における自己居住用住宅の建築について、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成６年９月９日第118回開発審査会）

・指定大規模既存集落制度は、昭和62年に国の通達を受けて制度化され、知事が指定した地域内で住宅、店舗、事務所、工場等を許可する場合には、開発審査会に個別に付議されていた。その後、自己居住用住宅については、平成６年に包括承認基準となったところである。現行制度では、対象者を線引き前から引き続き指定地域内に生活の本拠を有する者を基本としているため、線引き前から年数が経過するほど対象者が減少し、高齢化していく状況にあり、線引きから四半世紀を経過した今日では、分家からさらに分家する場合、線引き後に生まれた者が地元で開業する場合などに対応できない状況にあります。このため、対象者の要件を改正するとともに、土地の要件、予定建築物の規模要件、店舗等が立地できる区域（拠点地区）について定めるものである。（平成15年３月20日第169回開発審査会）

・指定大規模既存集落制度では、市街化調整区域に適用されている規制基準（建ぺい率60パーセント以内、容積率80パーセント、高さ制限なし）に比べ、建ぺい率、容積率、高さの規制が強化されていることから、既存の空き店舗等を用途変更して使用しようとする場合には、この規制基準を満たすことができない場合がある。このため、増改築に伴わず既存建築物の用途を変更する場合において、周辺の環境上支障がないと認められるものについては、市街化調整区域内の通常の建ぺい率、容積率、高さの規制の範囲内で既存建築物の用途変更を認めようするものである。また、指定大規模既存集落制度では当該指定大規模既存集落が存する旧町村の区域内（市街化調整区域に限る）の住民を対象としているが、地域によっては、複数の旧町村が自然的・社会的に一体的な地域を形成している場合があることから、そのような場合は、隣接する旧町村の住民も対象にできるようにするものである。（平成16年３月24日第175回開発審査会）

・農家の分家住宅制度との均衡が図られるよう、対象者について、建築可能な土地を有していないこと等を明確に規定しようとするものである。（平成16年12月16日第180回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

・道路幅員や間口に関する数値要件は、道路幅員や間口が狭小な住環境の劣る住宅地の

発生を防止する趣旨で設けられたものであるが、地域によっては対象地が無いなどの状況が生じているため、地域によって弾力的に運用できるように定性的な表現に変えるものである。また、生活の本拠を有することをおおむね20年以上とすることは、結婚、被災、立退き等の戸建て住宅建築の合理的な理由があり、建築が確実な者にとって過度な負担となることから、基準本文から年数を削除する。（平成26年９月25日第230回開発審査会）

【解釈と運用】

指定大規模既存集落の区域内における建築物の建築に係る開発（建築）行為

１　指定大規模既存集落の区域

指定大規模既存集落の区域は、(1)の要件のすべてを満たす集落のうち、(2)の要件のすべてを満たす一団の土地の区域で､開発審査会の議を経て指定を受けていること。

(1) 集落

ア　市街化調整区域内に、旧町村役場（現在の支所・出張所を含む。以下同じ。）、小学校、郵便局、農協（支所を含む。以下同じ。）、駐在所、病院、鉄道の駅などがおおむね存在する中核的な集落であること。

イ　旧町村役場又は小学校を起点として建築物が150以上連たんしていること。

ウ　自然的、社会的に一体的な集落を形成していると認められるものであること。この場合においては、同一の字の範囲が原則であるが、一体性が特に高いと認められる場合には、複数の字にまたがっても差し支えないこと。

エ　人口の減少等の事情により、市町の地域振興上、指定大規模既存集落制度の適用が必要と認められる集落であること

（注）建築物の連たん

建築物が敷地間距離50メートル以内で連続している土地の区域を原則とすること。

(2) 範囲

ア　原則として、農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域（青地）が存しない街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。以下同じ。）であること。

イ　土地区画整理事業その他の公益的事業の推進上支障がない範囲であること。

ウ　区域の境界は、原則として地形・地物によること。

２　拠点地区

指定大規模既存集落の区域内の次の要件を満たす区域で、開発審査会の議を経て指定を受けていること。

(1) 旧町村役場又は小学校の近隣で、郵便局、農協、駐在所、病院、店舗、事務所などが立地している旧町村地域の拠点的な地区であること。

(2) 地域の主要な道路に接続し、かつ相当数の店舗、住宅等が建ち並んでいる街区であること

(3) 区域の境界は、原則として地形・地物によること。

(4) 日用品店舗に準ずる施設の立地が、市町の土地利用上支障がないこと。

3　対象となる土地

対象となる土地は、次の要件のすべてを満たす土地であること。

(1) 開発審査会の議を経て指定を受けた指定大規模既存集落の区域内であること。

(2) 総面積のおおむね２分の１以上の土地が宅地又は宅地に準じた利用がされている街区内であること。

(3) 良好な住環境を確保できるよう、適切な幅員を有する道路に適切な間口（長さ）で接していること(※)。

※幅員４メートル以上の道路に４メートル以上接していること。

(4) 対象となる土地が農地の場合にあっては、農地法に基づく転用許可を受けることが確実であること。

4　予定建築物

(1) 用途

原則として、自己用一戸建専用住宅であること。

ただし、開発審査会の議を経て指定を受けた拠点地区にあっては、日用品店舗に準ずる自己業務用の施設も対象となること。

（注）日用品店舗に準ずる施設：店舗、飲食店、事務所

(2) 規模

原則として、建ぺい率は50パーセント以内、容積率は80パーセント以内、高さは10メートル以内であること。

ただし、増改築を伴わずに既存建築物の用途を変更する場合において、周辺の環境上支障がないと認められるものに限り、当該市街化調整区域の建ぺい率、容積率の範囲内で、制限を緩和できるものであること。

（自己業務用施設で敷地面積が500平方メートルを超える場合は、建築面積250平方メートル、延床面積400平方メートルを上限とする。）

(3) 敷地の面積

ア　自己用一戸建専用住宅

200平方メートル以上300平方メートル以下であること。

包括承認基準６「農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の要件を満たす場合は、500平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

イ　自己業務用施設

200平方メートル以上500平方メートル（交通安全に十分配慮した駐車場を併設する場合にあっては1,000平方メートル）以下であること。

5　対象となる者

(1) 自己用一戸建専用住宅

次の要件のすべてを満たす者であること。

ア　対象となる土地を含む指定大規模既存集落が存する旧町村（隣接する複数の旧町村と自然的・社会的に一体的な地域を形成している場合にあっては、当該旧町村を含む。）の区域内（市街化調整区域内に限る。）に、生活の本拠を有する者(※)又はそ

の分家であること。

※おおむね10年以上居住する者は、生活の本拠を有する者に該当する。

イ　自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

ウ　対象となる者、その配偶者及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

エ　対象となる者に結婚、被災、立退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があり、住宅の建築が確実な者であること。

(2) 日用品店舗に準ずる自己業務用施設

次の要件のすべてを満たす者であること。

ア　対象となる土地を含む指定大規模既存集落が存する旧町村（隣接する複数の旧町村と自然的・社会的に一体的な地域を形成している場合にあっては、当該旧町村を含む。）の区域内（市街化調整区域内に限る。）に、生活の本拠を有する者(※)であること。

※おおむね10年以上居住する者は、生活の本拠を有する者に該当する。

イ　長年の修行を経て独立開業するなど、新規に店舗等を開業することにやむを得ない事情がある者であること。

ウ　自然人又は個人営業と同様の法人であること。

エ　他に事業所等を有しないこと。

6　指定大規模既存集落の区域及び拠点地区の指定の手続き

(1) 指定大規模既存集落又は拠点地区の指定を受けようとする市町は、指定大規模既存集落の区域及び拠点地区の指定の要件を満たす区域を選定する。

(2) (1)の市町は、当該市町の都市計画審議会の議を経て、審議規程第２条第２項の処分庁に申し出るものとする。

(3) 処分庁は、開発審査会の議を経て、指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を指定する。指定は、規則第31条において規定する処分庁が定める方法と同じ方法で公告し、指定大規模既存集落の区域及び拠点地区を記載した図面を一定期間縦覧するものとする（事務処理市町以外の市町にあっては、静岡県知事からの通知を受け、同市町の庁舎において縦覧するものとする）。

(4) 指定大規模既存集落の区域指定（指定区域の区域図略）

ア　豊岡村（静岡県公報　平成15年12月24日第1533号）

集落の名称	旧町村名	指定区域の面積	指定日	施行日
豊岡野部地区	野部村	182.3ha	平成16年３月15日	平成16年４月１日
豊岡広瀬地区	広瀬村	127.7ha		

イ　湖西市（静岡県公報　平成16年３月30日第1559号）

集落の名称	旧町村名	指定区域の面積	指定日	施行日
大知波地区	知波田村	44.5ha	平成15年12月12日	平成16年１月１日

入出･太田地区	入出村･知波田村	91.7ha		
新所地区	新所村	49.2ha		
古見･吉美地区	吉津村	44.0ha		
白須賀地区	白須賀町	73.0ha		

ウ　裾野市（静岡県公報　平成18年３月17日第1761号）

集落の名称	旧町村名	指定区域の面積	指　定　日	施　行　日
深良地区	深良村	57.5ha	平成18年３月７日	平成18年４月１日
富岡地区	富岡村	92.2ha		
須山地区	須山村	47.7ha		

エ　大井川町（静岡県公報　平成19年３月23日第1866号）

集落の名称	旧町村名	指定区域の面積	指　定　日	施　行　日
中央地区	静浜村､相川村	25.6ha	平成19年３月15日	平成19年４月１日

オ　富士宮市（富士宮市公告　平成28年12月２日富公告第94号）

集落の名称	指定区域の面積	指　定　日	施　行　日
北山地区	約41ha	平成28年12月１日	平成28年12月１日
上野地区	約23ha	平成28年12月１日	平成28年12月１日
上井出地区	約74ha	平成28年12月１日	平成28年12月１日
白糸地区	約23ha	平成28年12月１日	平成28年12月１日
富丘地区	約25ha	平成28年12月１日	平成28年12月１日
芝富地区	約45ha	平成28年12月１日	平成28年12月１日
内房地区	約18ha	平成28年12月１日	平成28年12月１日

(5) 指定大規模既存集落の拠点地区の区域指定

ア　豊岡村

拠点地区の名称	旧町村名	指定区域の面積	指　定　日	施　行　日
豊岡野部拠点地区	野部村	63.9ha	平成16年３月31日	平成16年５月１日
豊岡広瀬拠点地区	広瀬村	44.5ha		

・予定建築物の用途：第二種中高層住居住居専用地域に建築できる建築物及びパン屋、豆腐屋、畳屋等の作業所

7　その他

指定大規模既存集落の区域内において、市町が予定している地区計画に適合した開発行為を許可しようとする場合は、処分庁は開発審査会へ個別に付議（静岡県開発審査会審議規程第２条第１項の規定により開発審査会が別に定める付議基準10）することが必要である。

包括承認基準６

農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例

農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例

平成15年３月20日決定
平成17年２月17日一部改正
平成23年１月27日一部改正

次の要件を満たすものは、敷地面積500平方メートルまでの農家分家等の自己用専用住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　次のいずれかに該当するものであること。

(1) 農家等の分家住宅にあっては、包括承認基準３の要件（４の敷地面積に係る要件を除く。）に適合するもの

(2) 既存集落内の自己用専用住宅にあっては、包括承認基準４の要件（６の敷地面積に係る要件を除く。）に適合するもの

(3) 指定大規模既存集落内の自己用専用住宅にあっては、包括承認基準５の要件（４の自己用一戸建専用住宅の敷地面積の上限に係る要件を除く。）に適合するもの

(4) 既存住宅の建替えのやむを得ない敷地の拡大にあっては、包括承認基準２－１の要件（敷地面積に係る要件を除く。）に適合するもの

２　対象となる土地は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域（青地）が存しない街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。）内の土地又は土地の境界のうち３辺以上が道路若しくは宅地におおむね接した土地（これらに水路を隔てて接する場合を含む。）であること。

３　予定建築物の規模は、建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下で高さは10メートル以下であり、住宅、庭、駐車場が適切に配置されていること。

【趣旨・経緯】

・法に基づく開発（建築）行為において、既存集落内の宅地で建築する場合や農家住宅を建築する場合には敷地規模の上限を定めていないが、農家分家等の自己用住宅を建築する場合や既存の住宅の増築等に伴って敷地を拡大する場合には、敷地規模の上限を300平方メートルに定めている。近年二世帯住宅の普及と自家用車の一人一台化によって駐車場の敷地の確保が課題となっているほか、市街化調整区域においては建築物の密度を高めないよう庭や緑地を十分に確保させる必要がある。このため、優良農地が存しない街区内に限り、建築物の規模を制限した上で、庭や駐車場の用地を十分に確保できるよう、敷地規模の上限の特例を、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成15年３月20日第169回開発審査会）

・土地の境界のうち３辺以上がおおむね道路又は宅地に接している土地については、面積の特例を認めても差し支えないと考えられるので、500平方メートルまで認めることができるようにするものである。（平成17年２月17日第181回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27

日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

敷地面積を500平方メートルまで認めることができる農家分家等の自己用専用住宅の建築に係る開発（建築）行為

1　対象

次のいずれかに該当するものであること。

(1) 包括承認基準３の要件（４の敷地面積に係る要件を除く。）に適合する農家等の分家住宅

(2) 包括承認基準４の要件（６の敷地面積に係る要件を除く。）に適合する既存集落内の自己用専用住宅

(3) 包括承認基準５の要件（４の自己用一戸建専用住宅の敷地面積の上限に係る要件を除く。）に適合する指定大規模既存集落内の自己用専用住宅

(4) 包括承認基準２－１の要件（敷地面積に係る要件を除く。）に適合する既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大（自己用専用住宅に限る。）

2　対象となる土地

次の要件のすべてを満たす土地であること。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域（青地）が存しない街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。）内の土地又は土地の境界のうち３辺以上が道路若しくは宅地におおむね接した土地（これらに水路を隔てて接する場合を含む。）であること。

(2) 市町の土地利用上支障がないこと。

3　予定建築物の規模

(1) 建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

(2) 住宅、庭、駐車場が適切に配置されていること。

包括承認基準７

既存集落内の宅地の利用

既存集落内の宅地の利用

平成14年９月12日決定
平成23年１月27日一部改正

次の要件を満たすものは、既存集落内の宅地における住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　町村合併前の町村役場を中心として発達した集落など、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね50以上の建築物が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。

２　対象となる土地は、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に宅地であったことが公的資料により証明でき、かつ、現況が宅地であること。

３　予定建築物の用途は、原則として一戸建専用住宅であること。

４　予定建築物の規模は、 建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。

５　平成13年５月18日以降に敷地を分割する場合は、１区画の面積が原則として200平方メートル以上であること。

【趣旨・経緯】

・既存集落内で線引き前から宅地であるものについては、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るので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年９月12日第166回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

既存集落内の宅地における住宅の建築に係る開発（建築）行為

１　既存集落

町村合併前の町村役場を中心として発達した集落など、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね50戸以上の建築物（最低40戸）が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。

（注）具体的な既存集落

次の区域で、おおむね50戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も

対象にできること。

ａ　対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内

ｂ　国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約３ヘクタールの範囲内

ｃ　建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

（注）建築物の連たん状況

建築物の連たん状況は、現在の都市計画図、住宅地図を基に申請者が作成する連たん状況図から判断する。建築物のカウントに、登記の有無は問わないが都市計画法違反の建築物は除外する。建築物の数に、車庫、倉庫等の附属建築物は含めない。

２　対象となる土地

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に宅地であったことが公的資料により証明できる土地で、かつ、現況が宅地であること。

(1) 線引きの際に宅地であったことの公的な資料

公　的　な　資　料（例）	該　　当　　要　　件
土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）	線引きの際、地目が宅地である旨の登記はされている土地
土地の課税証明書	線引きの際、宅地並み課税されている土地
建築目的の農地転用許可書	建築物の建築を目的とする転用許可を受け、線引きの際に造成が完了していた土地
建築物の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）	線引きの際、建築物が登記されている土地
建築に係る確認済証	確認年月日が線引き前になっている建築物が建築された土地
建築に係る検査済証	工事完了年月日から判断して、線引き前に工事に着手したと認められる建築物が建築された土地
建築物の課税証明書	線引きの際、建築物が建築されていた土地

ア　土地の登記事項証明書を優先して判断するものであること。

イ　必要に応じて行う現地調査や補足資料（航空写真等による蓋然性の判断資料は基本的に除く。）など、複数の資料等から判断するものであること。

(2) 宅地の範囲

宅地として認める範囲は、原則として公的な資料に宅地として記載された土地の範囲とすること。ただし、公的な資料に宅地として記載された土地と同一敷地として線引きの際に使用されていたことが公的な資料以外の資料により証明できる土地については、現地調査等を行い、宅地の範囲に含めて差し支えないものであること。

(3) 現況が宅地であること

現況が宅地であることとは、建築物が現存している必要がなく、直ちに通常の建築

行為に着手することが容易な状況にある土地であればよいこと。ただし、道路、調整池、法面等土地の形状等から宅地としての利用が想定されていない土地や周辺の土地利用上宅地として利用することが著しく不適当な土地は対象としないこと。

3　予定建築物

(1) 用途

原則として一戸建専用住宅であること。

ただし、用途が異なる複数の建築物が現存する敷地を既存の用途の範囲内で一体的に利用するなどのやむを得ない理由があり、かつ、周辺の土地利用の状況に適合している場合には、自己用の建築物で遊戯施設等を除くものを対象とすること。

(2) 規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

(3) 敷地

平成13年５月18日以降に敷地を分割する場合は、１区画の面積が原則として200平方メートル以上であること。

（注）平成12年改正前の都市計画法においては、既存宅地制度により１区画の面積が200平方メートル以下でも認めてきたが、既存宅地制度が廃止された平成13年５月18日以降は１区画の面積を原則として200平方メートル以上と定めた。

包括承認基準８

地域振興上必要な工場等の増設

地域振興上必要な工場等の増設

平成13年10月25日決定
平成16年３月24日一部改正
平成23年１月27日一部改正

次の要件を満たすものは、地域振興上必要な工場又は研究所の増設に係る開発（建築）行為を認める。

１　当該工場又は研究所の増設が地域の振興上必要なものであること。

２　既存の工場又は研究所は、法に適合したもので、かつ、新設後（新設後に対象となる者が取得した場合にあっては取得後）10年以上経過していること。

３　増設する工場又は研究所は、製造業又は電気・ガス・熱供給業で、かつ、既存施設と同種又は関連した製品の生産施設等又は研究施設等であること。

４　増設する敷地は、既存施設と一体的な土地利用が可能な隣接地であること。

５　増設する敷地の面積は、既存施設の10年前の敷地面積を超えない規模で、かつ、１ヘクタール未満であること。

【趣旨・経緯】

・線引き前から存する工場の隣接地への増設については昭和58年度から開発審査会に付議されてきたが、市町村からは地域振興、特に地域の雇用の確保の観点から、線引き後に立地した工場の増設の要望が寄せられている。産業構造の変化に伴い発展する産業と衰退する産業が顕著になるなかで、地域の雇用の確保のために雇用を拡大できる工場の増設要望に迅速に対応することが求められており、これらの増設は周辺における市街化を促進するものではないと考えられるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年10月25日第161回開発審査会）

・市町村から地元企業の既存の研究施設についても増設を認めてほしいとの要望が寄せられていることから、既存の工場と同様に既存の研究施設についても、地域振興上必要なもので、かつ、市町村の土地利用上支障がないものに限り、一体利用が可能な隣接地への増設を認めようとするものである。（平成16年３月24日第175回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

地域振興上必要な工場又は研究所の増設（２倍）に係る開発（建築）行為

１　当該工場又は研究所の増設が地域の振興上必要なものであり、かつ、市町の土地利用上支障がないものであること。

２　既存の工場又は研究所は、都市計画法に適合したもので、かつ、新設後（新設後に対象となる者が取得した場合にあっては取得後）10年以上経過していること。

３　増設する工場又は研究所は、製造業又は電気・ガス・熱供給業で、かつ、既存施設と

同種又は関連した製品の生産施設等又は研究施設等であること。

4　増設する敷地は、既存施設と一体的な土地利用が可能な隣接地であること。

5　増設する敷地の面積は、既存施設の10年前の敷地面積を超えない規模で、かつ、１ヘクタール未満であること。

6　上記２又は５の要件を満たさないが、当該工場又は研究所の増設についてやむを得ない理由があり、かつ、地域の振興上特に必要があるものと許可しようとする場合は、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

包括承認基準９

既存集落内の木造建築工事業等の作業所

既存集落内の木造建築工事業等の作業所

平成14年１月24日決定
平成23年１月27日一部改正

次の要件を満たすものは、既存集落内の木造建築工事業等の作業所の開発（建築）行為を認める。

１　対象となる土地は、おおむね50以上の建築物が連たんしている既存集落内に存する土地で、相当の期間宅地として適法に利用されたものであること。

２　対象となる者は、対象となる土地を含む市町の市街化調整区域内に相当の期間生活の本拠を有していた者で、木造建築工事業又は大工工事業を営む（今後開業する場合を含む。）者であること。

３　予定建築物の用途は、木造建築工事業又は大工工事業の用に供する作業所で、対象となる者の自己業務用であること。

４　予定建築物の規模は、 建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。

５　予定建築物の敷地の面積は、300平方メートル以下であること。

【趣旨・経緯】

・日用品店舗等についてはおおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域内において立地することが認められているが、木造建築工事業等の作業所はこれに該当しないため、市街化調整区域に生活の本拠を有したい者が、地元で木造建築工事業等を営業しようとしても困難な状況にある。既存集落内の住民が家屋の修繕や改築等をする上で、木造建築工事業は必要不可欠なものであるが、近年線引き前から営業してきた木造建築工事業者等の高齢化による廃業がみられることから、市町村から、地元出身者が新たに木造建築工事業等を営業するための作業所を認めてほしいとの要望が寄せられている。当該市街化調整区域内に一定期間生活の本拠を有していた者が木造建築工事業等を営むための作業所を設けても、周辺における市街化を促進するものではないと考えられるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年１月24日第162回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

既存集落内の木造建築工事業等の作業所の建築に係る開発（建築）行為

１　対象となる土地

次の要件のすべてを満たす土地であること

(1) 建築物がおおむね50戸以上連たんしている既存集落内に存する土地で、10年以上宅地として適法に利用されたものであること。

（注）既存集落

町村合併前の町村役場を中心として発達した集落など、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね50戸以上の建築物（最低40戸）が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。

（注）具体的な既存集落

次の区域で、おおむね50戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

ａ　対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内

ｂ　国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約３ヘクタールの範囲内

ｃ　建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

(2) 市町の土地利用上支障がないこと。

2　対象となる者

対象となる土地を含む市町の市街化調整区域内に10年以上生活の本拠を有していた者で、木造建築工事業又は大工工事業を営む（今後開業する場合を含む。）者であること。

3　予定建築物

(1) 用途

木造建築工事業又は大工工事業の用に供する作業所で、対象となる者の自己業務用であること。

(2) 規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

4　予定建築物の敷地の面積は、300平方メートル以下であること。

包括承認基準10

地区集会所その他法第29条第１項第３号に準ずる施設

地区集会所その他法第29条第１項第３号に準ずる施設

平成15年３月20日決定
平成23年１月27日一部改正

法第29条第１項第３号に規定する施設に準ずる施設のうち、次の要件を満たすものは、建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　予定建築物は、次の要件を満たす施設であること。

(1) 地区集会所、防災倉庫等の準公益的な施設であること。

(2) 町内会、自治会等の住民の自治組織において設置運営され、適正な管理が行われる施設であること。

(3) 営利目的で運営される施設と併設されないこと。

(4) 同じ市町に存する同種の施設の規模とほぼ同一であること。

２　対象となる土地は、町内会、自治会等の区域内であること。

【趣旨・経緯】

・開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用　（８）地区集会所その他法第２９条第１項第３号に規定する施設に準ずる施設である建築物

・地区集会所等の法第29条第１項第３号に規定する施設に準ずる施設（準公益的な施設）については、これまで法第34条第１号の「周辺に居住している者の日常生活のために必要な物品の販売施設に類するもの」として取り扱ってきたが、日用品店舗等の営利施設とは異なることから、法第34条第10号ロの施設として許可できるよう、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成15年３月20日第169回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

法第29条第１項第３号に規定する施設に準ずる施設の建築に係る開発（建築）行為

１　予定建築物

次の要件のすべてを満たす施設であること。

(1) 地区集会所、防災倉庫等の準公益的な施設であること。

(2) 町内会、自治会等の住民の自治組織において設置運営され、適正な管理が行われる施設であること。

(3) 営利目的で運営される施設と併設されないこと。

(4) 同じ市町に存する同種の施設の規模とほぼ同一であること。

２　対象となる土地

(1) 町内会、自治会等の区域内であること。

(2) 市町の土地利用上支障がない土地であること。

包括承認基準11

公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）

公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）

平成19年11月22日決定

平成23年１月27日一部改正

次の要件を満たすものは、公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）の建設に係る開発（建築）行為を認める。

【趣旨・経緯】

・開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用　(17)社会福祉施設、(18)医療施設関係、(19)学校関係

・平成18年改正都市計画法により、医療施設、社会福祉施設及び学校の用に供する建築物を建築する場合に法第29条第１項又は第43条第１項の許可を受けることになったことから、付議基準を定めるものである。これらの施設は法改正前まで許可を要しなかったこと、関係部局との調整が図られることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。なお、基準の要件を満たさないものについては個別に開発審査会で審査する。（平成19年11月22日第197回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

＊平成18年改正都市計画法…都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号　平成18年５月31日公布　平成19年11月30日施行）

１　病院

１　病院

次の要件を満たす病床が20床以上の病院

(1) 医療法（昭和23年法律第205号）第１条の５第１項の病院であること。

(2) 設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。

(3) その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。

(4) 対象となる土地を所管する県及び市町の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

(5) 次のいずれかに該当するものであること。

ア　救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、対象となる土地周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合

イ　対象となる病院の入院患者等にとって、対象となる土地周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合

ウ　病床過剰地域に設置された病院が病床不足地域に移転する場合

【解釈と運用】

病床が20床以上

(1) 医療法第１条の５第１項の病院であること。

(2) 設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。

施設の内容（規模、利用対象者、サービス内容、職員数、設置場所等）が医療法その他の規定により求められている基準を満たしていること。

また、福祉部局等と十分連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実であると判断されるものであること。

(3) その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。

(4) 対象となる土地を所管する県及び市町の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

静岡県保健医療計画等の医療施策に適合した施設であること。

(5) 市町の土地利用上支障がないこと。

(6) 上記の要件をすべて満たし、次のアからウまでのいずれかに該当するものであること。

ア　救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、対象となる土地周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合

イ　対象となる病院の入院患者等にとって、対象となる土地周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合

ウ　病床過剰地域に設置された病院が病床不足地域に移転する場合

２　診療所及び助産所

２　診療所及び助産所

次の要件を満たす病床が19床以下の診療所及び助産所（法第34条第１号の要件を満たすものを除く。）

(1) 診療所（医療法第１条の５第２項）又は助産所（医療法第２条第１項）の用に供する施設であること。

(2) 設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。

(3) その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。

(4) 対象となる土地を所管する県及び市町の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

【解釈と運用】

病床が19床以下の診療所及び助産所（法第34条第１号の要件を満たすものを除く。）

(1) 診療所（医療法第１条の５第２項）又は助産所（同法第２条第１項）の用に供する施設であること。

(2) 設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。

施設の内容（規模、利用対象者、サービス内容、職員数、設置場所等）が医療法その他の規定により求められている基準を満たしていること。

(3) その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。

(4) 対象となる土地を所管する県及び市町の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

静岡県保健医療計画等の医療施策に適合した施設であること。

(5) 市町の土地利用上支障がないこと。

〈参考１〉法第34条第１号該当　診療所及び助産所【静岡県の取扱い（県が開発許可権限を有する９市町に適用)】

次の要件を満たす病床が19床以下の診療所及び助産所

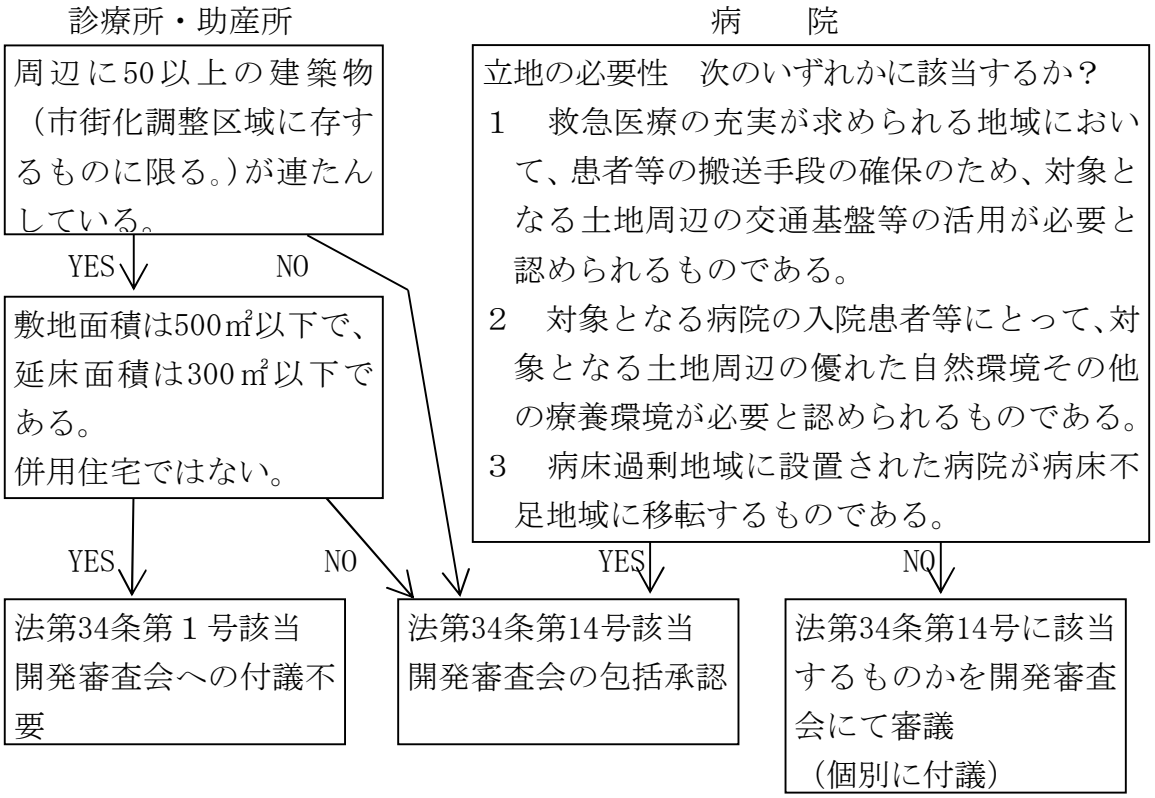
(1) 主として周辺の居住者が利用する診療所（医療法第１条の５第２項）又は助産所（同法第２条第１項）の用に供する施設である建築物であること。

(2) 建築物の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。)が連たんしている地域内であること。

〈参考２〉法第34条第１号及び第14号の運用の整理（医療施設）

必要条件

・病院の場合……医療法第１条の５第１項に規定する病院の用に供する施設であること。
・診療所の場合…医療法第１条の５第２項に規定する診療所の用に供する施設であること。
・助産所の場合…医療法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設であること。
・設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
・県及び市町の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



3　社会福祉施設

3　社会福祉施設

次の要件を満たす社会福祉施設（法第34条第１号の要件を満たすものを除く。）

(1) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成７年法律第86号）第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等である建築物であること。

(2) 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。

(3) その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。

(4) 対象となる土地を所管する県及び市町の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

(5) 次のいずれかに該当するものであること。

ア　近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合

イ　対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合

ウ　対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

【解釈と運用】

社会福祉施設（法第34条第１号の要件を満たすものを除く。）

(1) 児童福祉法に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業又は社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設並びに更生保護事業法第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等であること。

(2) 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。

施設の内容（規模、利用対象者、サービス内容、職員数、設置場所等）が社会福祉法その他の規定により求められている基準を満たしていること。

(3) その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。

(4) 対象となる土地を所管する県及び市町の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

静岡県地域福祉支援計画等の福祉施策に適合した施設であること。

(5) 市町の土地利用上支障がないこと。

(6) 上記の要件をすべて満たし、次のアからウまでのいずれかに該当するものであること。

ア　近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要

がある場合

イ　対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合

ウ　対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

〈参考３〉法第34条第１号該当　社会福祉施設【静岡県の取扱い（県が開発許可権限を有する９市町に適用）】

次の要件を満たすもの社会福祉施設

(1) 児童福祉法に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業又は社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設並びに更生保護事業法第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等であること。

(2) 通所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者が利用する建築物であること。

(3) 入所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物であること。

(4) 建築物の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

〈参考４〉社会福祉施設の定義（法第34条第１号及び第14号における静岡県の取扱い）

a　「社会福祉施設」の定義は都市計画法上の解釈であり、法第34条第１号及び第14号における社会福祉施設（以下「社会福祉施設」という。）とは、一定の社会福祉事業の用に供する「施設」で、法令等に定める基準に適合した人的態勢と物的施設を有するものと解されること。

b　「施設」としての要件を満たすためには、当該施設内で社会福祉サービスを提供できる人的態勢と物的施設を備えている必要があり、社会福祉サービスを提供する人的態勢と物的施設を有しないもの（事務所、職員待機所、倉庫、住宅等）を主としたものは、社会福祉施設には当たらないこと。

c　対象となる社会福祉事業の範囲は、社会福祉法第２条に規定する事業がおおむね該当するものと解される。同条は社会福祉施設を規定したものではなく事業形態に着目した概念であることから同条に規定する事業の用に供されるものであっても、施設の人的態勢と物的施設が基準に適合していない場合には、社会福祉施設には当たらないこと。

d　社会福祉施設を定義した法令に、社会福祉施設職員等退職手当共済法（昭和36年法律第155号）第２条及び同法施行令（昭和36年政令第286号）第１条があり、これらに該当するものは社会通念上の社会福祉施設と解されること。

社会福祉法

第２条　この法律において「社会福祉事業」とは、第一種社会福祉事業及び第二種社会福祉事業をいう。

２　次に掲げる事業を第一種社会福祉事業とする。

一　生活保護法(昭和二十五年法律第百四十四号)に規定する救護施設、更生施設その他生計困難者を無料又は低額な料金で入所させて生活の扶助を行うことを目的とする施設を経営する事業及び生計困難者に対して助葬を行う事業

二　児童福祉法(昭和二十二年法律第百六十四号)に規定する乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、情緒障害児短期治療施設又は児童自立支援施設を経営する事業

三　老人福祉法(昭和三十八年法律第百三十三号)に規定する養護老人ホーム、特別養護老人ホーム又は軽費老人ホームを経営する事業

四　障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(平成十七年法律第百二十三号)に規定する障害者支援施設を経営する事業

五　削除

六　売春防止法(昭和三十一年法律第百十八号)に規定する婦人保護施設を経営する事業

七　授産施設を経営する事業及び生計困難者に対して無利子又は低利で資金を融通する事業

３　次に掲げる事業を第二種社会福祉事業とする。

一　生計困難者に対して、その住居で衣食その他日常の生活必需品若しくはこれに要する金銭を与え、又は生活に関する相談に応ずる事業

一の二　生活困窮者自立支援法(平成二十五年法律第百五号)に規定する認定生活困窮者就労訓練事業

二　児童福祉法に規定する障害児通所支援事業、障害児相談支援事業、児童自立生活援助事業、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、乳児家庭全戸訪問事業、養育支援訪問事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業、小規模住居型児童養育事業、小規模保育事業、病児保育事業又は子育て援助活動支援事業、同法に規定する助産施設、保育所、児童厚生施設又は児童家庭支援センターを経営する事業及び児童の福祉の増進について相談に応ずる事業

二の二　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(平成十八年法律第七十七号)に規定する幼保連携型認定こども園を経営する事業

二の三　民間あっせん機関による養子縁組のあっせんに係る児童の保護等に関する法律（平成二十八年法律第百十号）に規定する養子縁組あっせん事業

三　母子及び父子並びに寡婦福祉法(昭和三十九年法律第百二十九号)に規定する母子家庭日常生活支援事業、父子家庭日常生活支援事業又は寡婦日常生活支援事業及び同法に規定する母子・父子福祉施設を経営する事業

四　老人福祉法に規定する老人居宅介護等事業、老人デイサービス事業、老人短期入所

事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業又は複合型サービス福祉事業及び同法に規定する老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター又は老人介護支援センターを経営する事業

四の二　障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害福祉サービス事業、一般相談支援事業、特定相談支援事業又は移動支援事業及び同法に規定する地域活動支援センター又は福祉ホームを経営する事業

五　身体障害者福祉法(昭和二十四年法律第二百八十三号)に規定する身体障害者生活訓練等事業、手話通訳事業又は介助犬訓練事業若しくは聴導犬訓練事業、同法に規定する身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設又は視聴覚障害者情報提供施設を経営する事業及び身体障害者の更生相談に応ずる事業

六　知的障害者福祉法(昭和三十五年法律第三十七号)に規定する知的障害者の更生相談に応ずる事業

七　削除

八　生計困難者のために、無料又は低額な料金で、簡易住宅を貸し付け、又は宿泊所その他の施設を利用させる事業

九　生計困難者のために、無料又は低額な料金で診療を行う事業

十　生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法(平成九年法律第百二十三号)に規定する介護老人保健施設又は介護医療院を利用させる事業

十一　隣保事業(隣保館等の施設を設け、無料又は低額な料金でこれを利用させることその他その近隣地域における住民の生活の改善及び向上を図るための各種の事業を行うものをいう。)

十二　福祉サービス利用援助事業(精神上の理由により日常生活を営むのに支障がある者に対して、無料又は低額な料金で、福祉サービス(前項各号及び前各号の事業において提供されるものに限る。以下この号において同じ。)の利用に関し相談に応じ、及び助言を行い、並びに福祉サービスの提供を受けるために必要な手続又は福祉サービスの利用に要する費用の支払に関する便宜を供与することその他の福祉サービスの適切な利用のための一連の援助を一体的に行う事業をいう。)

十三　前項各号及び前各号の事業に関する連絡又は助成を行う事業

4　この法律における「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。

一　更生保護事業法(平成七年法律第八十六号)に規定する更生保護事業(以下「更生保護事業」という。)

二　実施期間が六月(前項第十三号に掲げる事業にあつては、三月)を超えない事業

三　社団又は組合の行う事業であつて、社員又は組合員のためにするもの

四　第二項各号及び前項第一号から第九号までに掲げる事業であつて、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては五人、その他のものにあつては二十人(政令で定めるものにあつては、十人)に満たないもの

五　前項第十三号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成

の金額が毎年度五百万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度五十に満たないもの

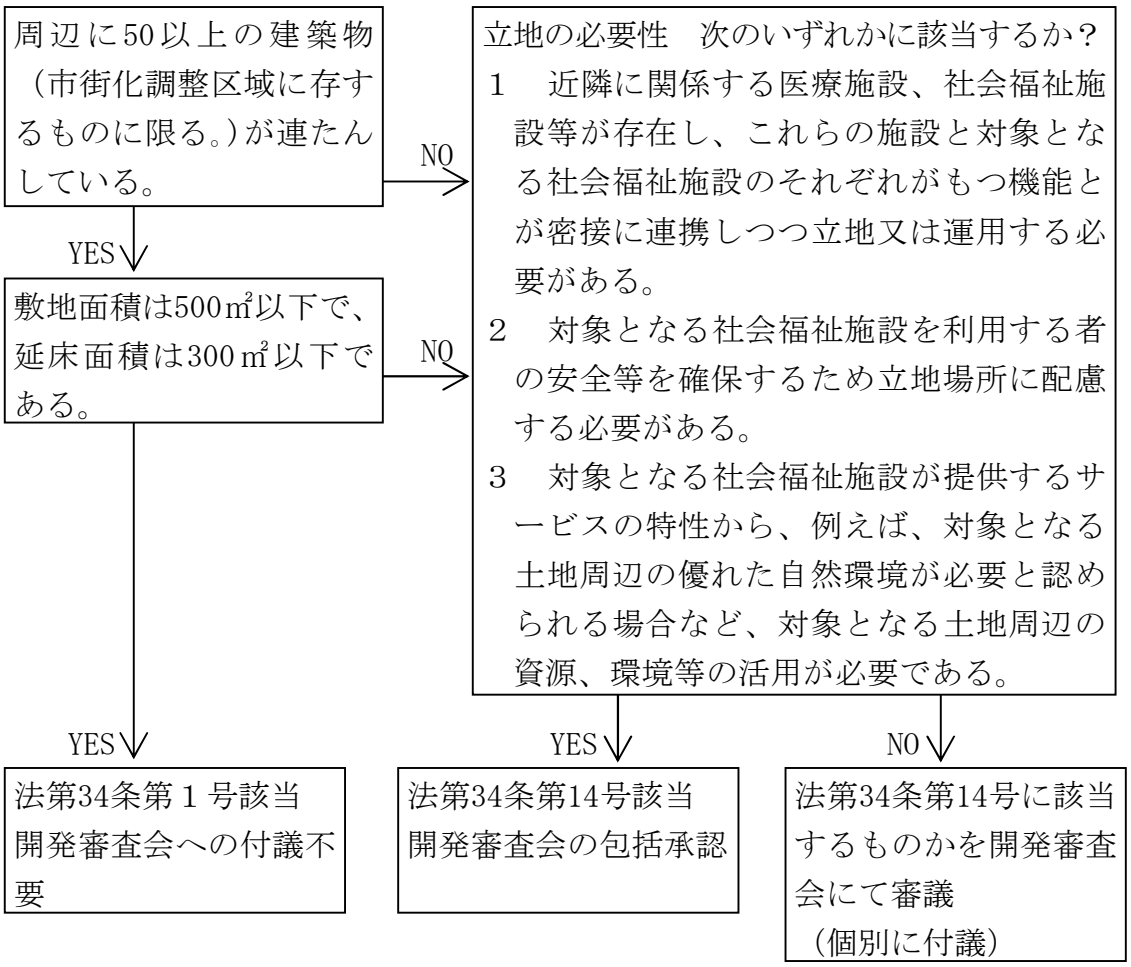
更生保護事業法

第２条　この法律において「更生保護事業」とは、継続保護事業、一時保護事業及び連絡助成事業をいう。

〈参考５〉法第34条第１号及び第14号の運用の整理（社会福祉施設）

必要条件

・社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設等であること。
・設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
・県及び市町の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



4　学校

4　学校

次の要件を満たす学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校（大学及び法第34条第１号の要件を満たすものを除く。）

(1) その設置目的から、主として対象となる土地周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該土地周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。

(2) その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。

(3) 対象となる土地を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

【解釈と運用】

学校教育法に規定する学校（大学及び法第34条第１号の要件を満たすものを除く。）

(1) その設置目的から、主として対象となる土地周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該土地周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。

(2) その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。

(3) 対象となる土地を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

県又は市町の文教施策に適合した施設であること。

(4) 市町の土地利用上支障がないこと。

(注) 学校教育法に規定する専修学校及び各種学校は除かれること。学校教育法に規定する大学、専修学校及び各種学校を許可しようとする場合は、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

〈参考６〉法第34条第１号該当　学校【静岡県の取扱い（県が開発許可権限を有する９市町に適用）】

次の要件を満たす学校教育法に規定する学校（大学を除く。）

(1) 主として開発区域の周辺居住者が利用する学校教育法に規定する学校（大学を除く。）であること。

(2) 学校の位置は、周辺に50以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

〈参考７〉学校教育法

第１条　この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等

学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。

第124条　第１条に掲げるもの以外の教育施設で、職業若しくは実際生活に必要な能力を育成し、又は教育の向上をを図ることを目的として次の各号に該当する組織的な教育を行うもの（当該教育を行うにつき他の法律に特別な規定があるもの及び我が国に居住する外国人を専ら対象とするものを除く。）は、専修学校とする。

(1) 修業年限が１年以上であること。

(2) 授業時数が文部科学大臣の定める授業時数以上であること

(3) 教育を受ける者が常時40人以上であること。

第134条　第１条に掲げるもの以外で、学校教育に類する教育を行うもの（当該教育を行うにつき他の法律に特別な規定があるもの及び第124条に規定する専修学校の教育を行うものを除く。）は、各種学校とする。

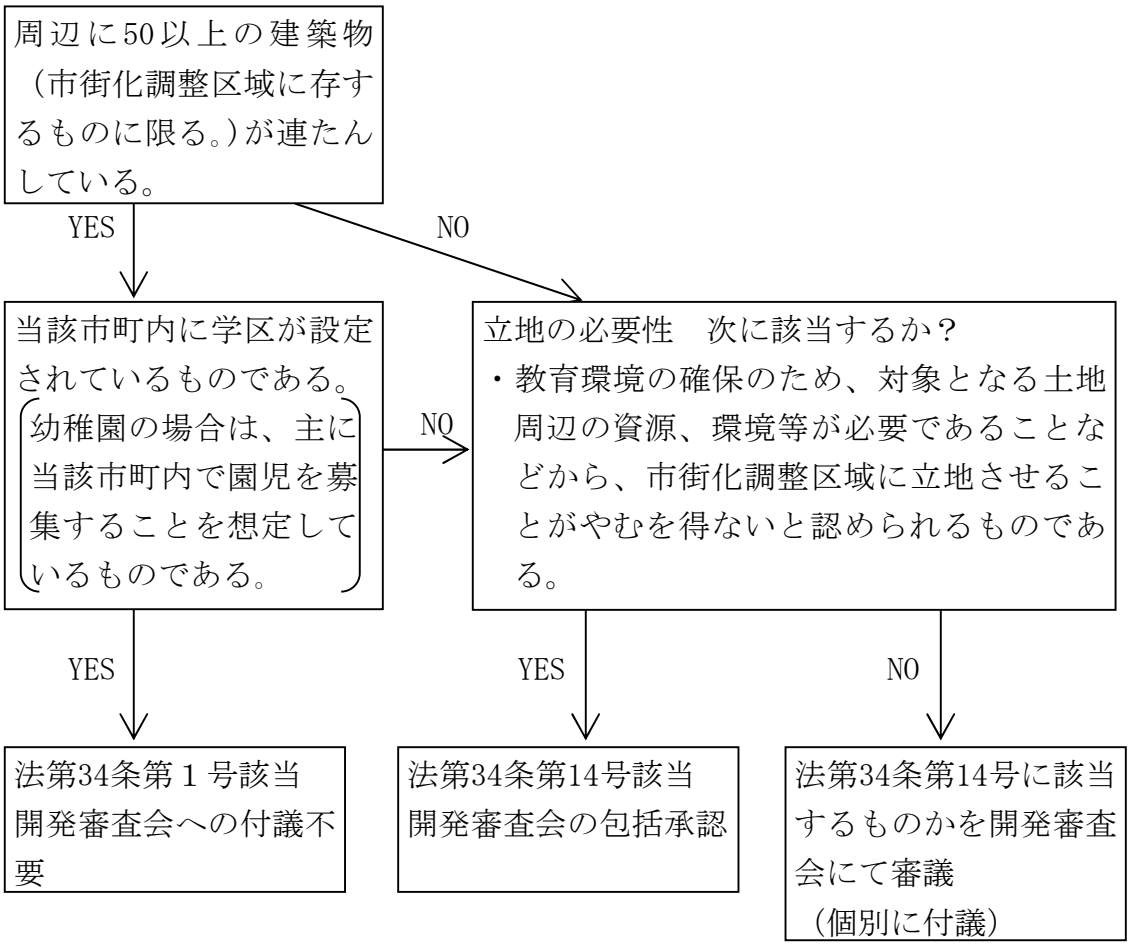
２～３　略

〈参考８〉法第34条第１号及び第14号の運用の整理（学校）

必要条件

・学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）の施設であること。

・県及び市町の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



5　公共公益施設の開発許可手続きの流れ

当該施設が法第34条第１号又は第14号のどちらに該当するものかについては、開発許可担当部局と施設設置関係部局・機関（県・市町）が連携して必要事項を確認して判断する。

(1) 事業予定者から開発許可担当部局へ相談（敷地面積、延床面積、50戸連たん等の確認）

(2) 開発許可担当部局から事業予定者に対し、市町の施設設置関係部局に説明しておくよう助言・指導

(3) 事業予定者から市町の担当部局への説明

・市町の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認

(4) 市町の担当部局から事業予定者に確認したことの回答

(5) 事業予定者から施設設置認可・指導担当部局（県健康福祉センター、県所管課又は市町担当課等）への説明

・施設の種類、法令の該当条項、定員、設置基準等への適合

・県の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認

(6) 施設設置認可・指導担当部局から事業予定者に確認したことの回答

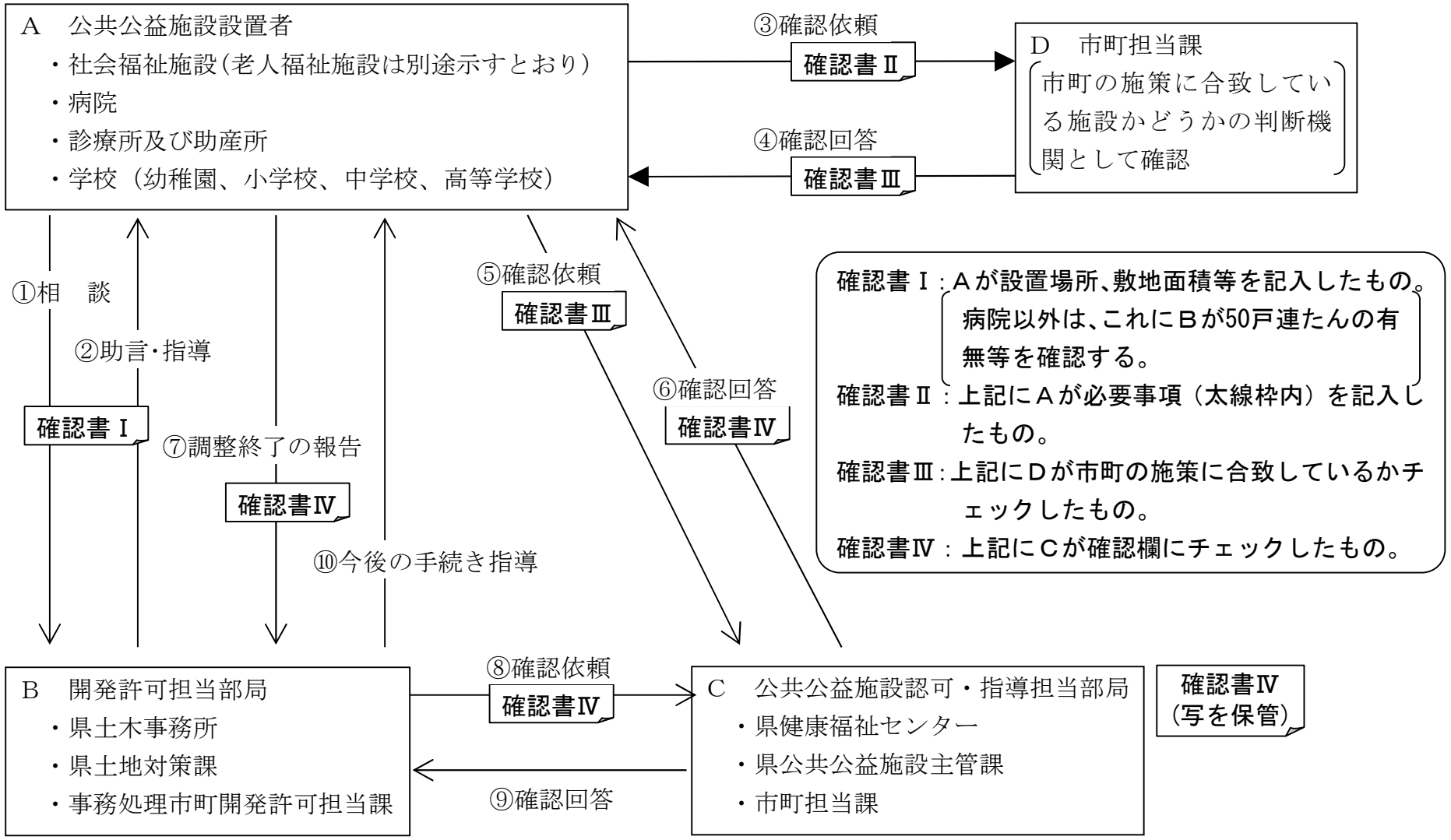
(7) 事業予定者から開発許可担当部局に、施設設置認可・指導担当部局への説明が完了した旨の連絡

(8) 開発許可担当部局から施設設置認可・指導担当部局に文書で確認依頼

(9) 施設設置認可・指導担当部局から開発許可担当部局に文書で回答

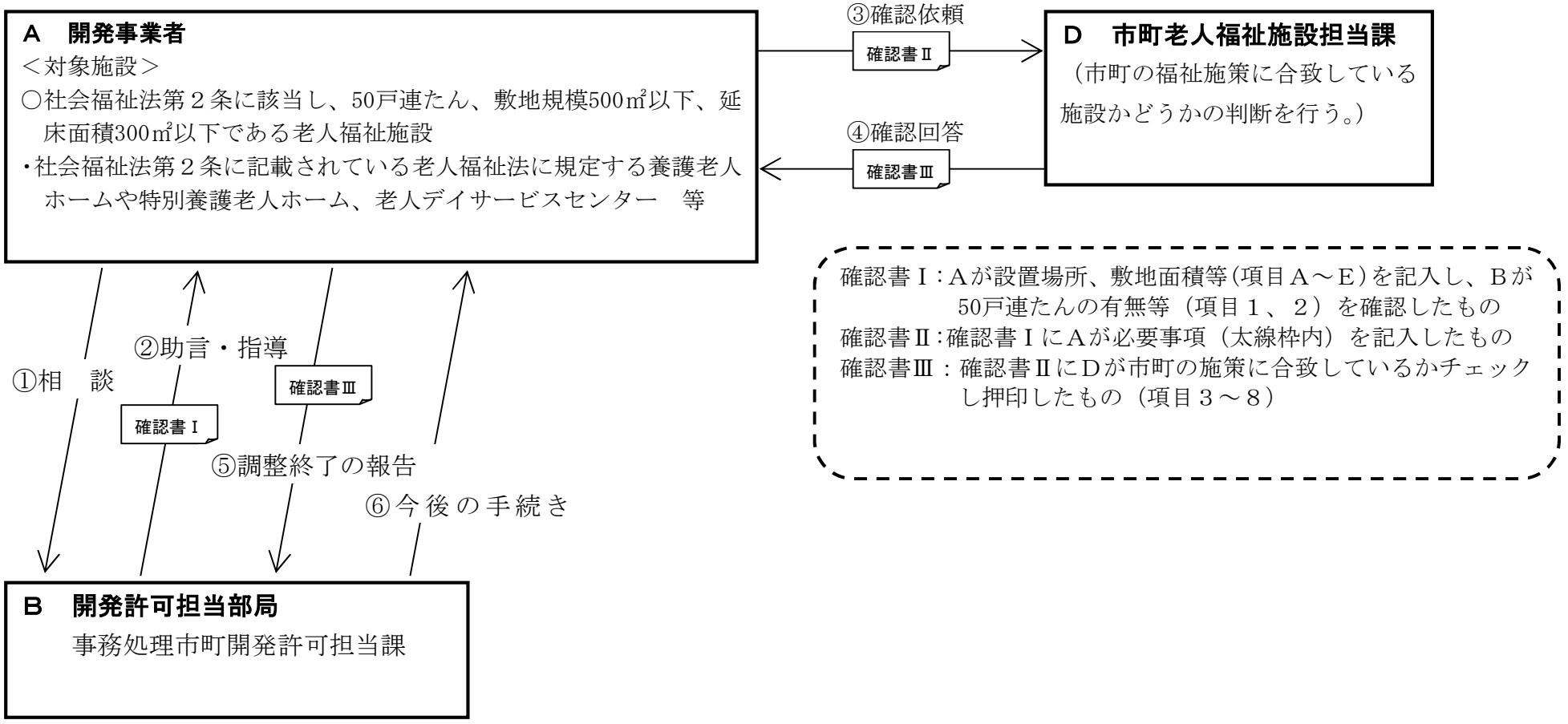
(10) 開発許可担当部局から事業予定者へ今後の手続きを助言・指導

公共公益施設の開発許可手続きの流れフロー



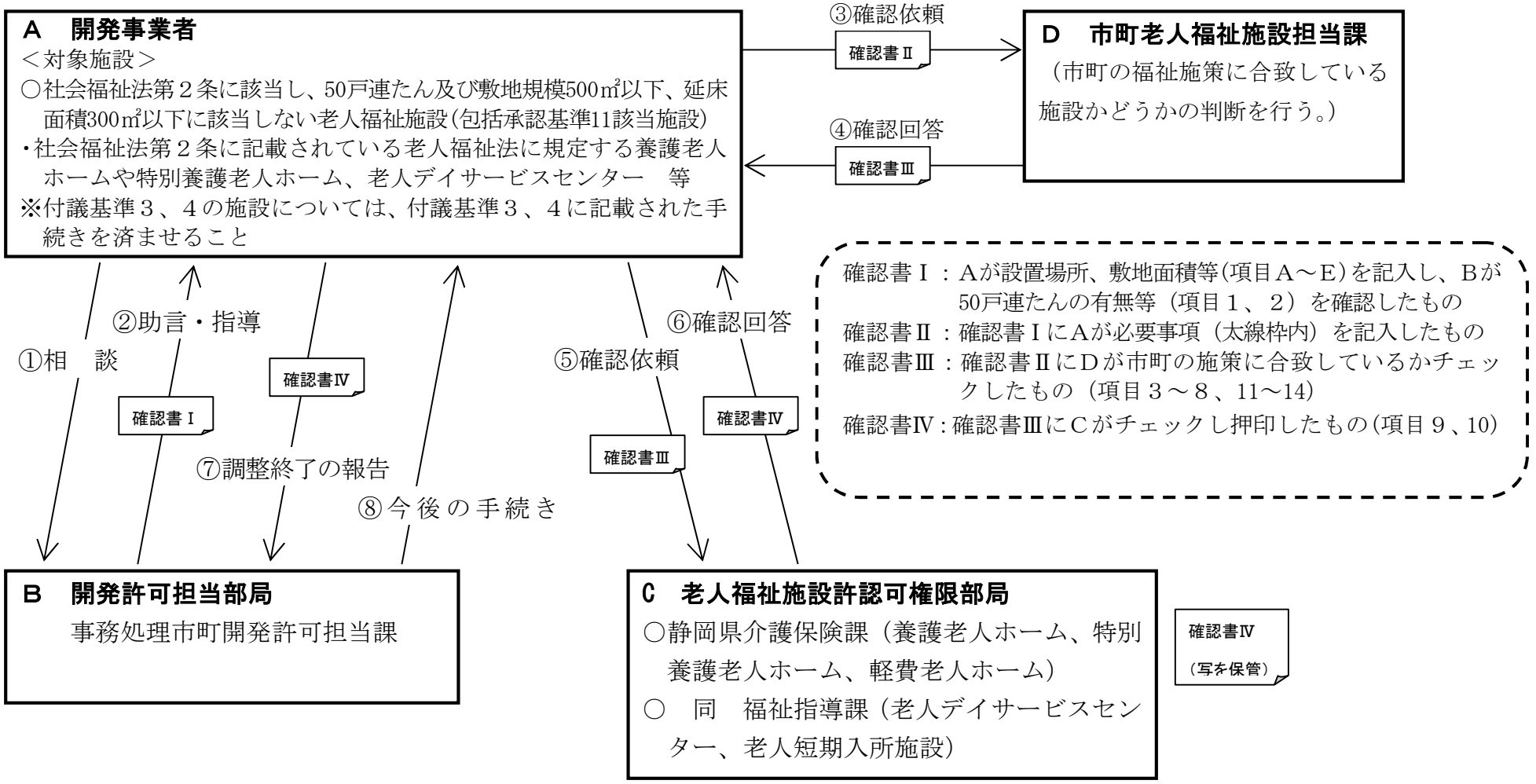
老人福祉施設の開発許可手続きフロー

【都市計画法第34条第１号該当施設】



老人福祉施設の開発許可手続きフロー

【都市計画法第34条第14号(包括承認基準11)該当施設】



（参考様式１　⑧の確認依頼）

第　　号
年　月　日

公共公益施設認可・指導担当課長　様

（処分庁）　　印

公共公益施設設置に係る確認について（照会）

下記の施設について、施設設置事業者から別添のとおり「施設の設置についての関係部局の確認書（○○）」が提出されたので、当該確認書の記載内容が貴所属で確認された内容と同一であるか否かを確認願います。

記

１　施設の名称（種類）
２　施設予定場所
３　開設予定者

（参考様式２　⑨の確認回答）

第　　号
年　月　日

（処分庁）　　様

公共公益施設認可・指導担当課長

公共公益施設設置に係る確認について（回答）

年　月　日付けで照会のあった標記の件について、下記のとおり回答します。

記

１　施設の名称（種類）
２　施設予定場所
３　開設予定者
４　確認書の記載内容　　当所属で確認した内容と　同一である・同一でない

（社会福祉施設の許可申請の際添付する誓約書）

社会福祉施設の設置に関する誓約書

年　月　日

（処分庁）　　様

社会福祉法人△△△△△

理事長　○○○○　印

社会福祉法人△△△△△は、予定した社会福祉事業を確実に開始し継続することを誓約します。また、仮に予定した事業の遂行が困難な事態になるおそれが生じた場合には、直ちにその旨を申し出るとともに、予定した事業が確実に遂行できる社会福祉法人に事業を引き継ぐなど、当該施設について都市計画法に従った適法な対応策を講じることを誓約します。

つきましては、設置予定の社会福祉施設△△△△△が、都市計画法に規定する開発許可又は建築許可を認められるようお願いします。

施設の名称	
施設の種類 法令等の該当条例	（事業計画は、別添資料のとおり）
施設内において行う社会福祉事業の内容	
施設の設置予定場所	
予定場所の選定理由	
施設の整備内容	（施設の整備計画は、別添資料のとおり）
開発予定者	〔定款、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、予定した社会福祉事業を確実に継続する能力を有する資料＊は別添のとおり〕

＊予定した社会福祉事業を確実に開始し継続する能力を有することを証する資料としては、当該社会福祉法人の事業実績、資金計画書等を添付すること。

施設の設置についての関係部局の確認書〈病院〉

A	施設名称(仮)					
B	申請者名					
C	住所			電話番号		
D	設置場所					
E	敷地面積		㎡	延床面積		㎡

開発担当所属		担当者名		電話番号	

医療担当所属		担当者名		電話番号	

				医療担当確認欄
	医療関係確認項目			
1	医療法第１条の５第１項に規定する病院である。			
2	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。			
3	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。			
4	市町の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。 確認年月日		市町担当者名	
5	立地の必要性①	救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、対象となる土地周辺の交通基盤等の活用が必要と認められるものである。	○×	
		上記に該当する理由		
6	立地の必要性②	対象となる病院の入院患者等にとって、対象となる土地周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められるものである。	○×	
		上記に該当する理由		
7	立地の必要性③	病床過剰地域に設置された病院が病床不足地域に移転するものである。	○×	
		上記に該当する理由		

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各２部）

＊ **申請者は太線の中だけを記入してください。**まずA～Eを記載してください。
５～７までを記載して、４の市町の医療担当部局で医療施策の観点から支障がないことの確認を受け、次に県医療担当部局（病院設置担当部局）で１～３、５～７の確認を受けて、開発担当部局に８を添えて２部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書〈診療所・助産所〉

A	施設名称(仮)					
B	申 請 者 名					
C	住　　所			電話番号		
D	設 置 場 所					
E	敷 地 面 積		㎡	延 床 面 積		㎡

	開発担当所属		担当者名	電話番号	

	開 発 担 当 部 局 確 認 欄	開発担当確認欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。	
2	敷地面積は500㎡以下で、建築物の延床面積は300㎡以下である。 併用住宅でない。	

	医療担当所属		担当者名	電話番号	

	医 療 関 係 確 認 項 目	医療担当確認欄
3	医療法第１条の５第２項に規定する診療所である。	
4	医療法第２条第１項に規定する助産所である。	
5	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。	
6	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。	
7	市町の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。 確認年月日 ＿＿＿＿ 市町担当者名 ＿＿＿＿	

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各２部）

＊ **申請者は太線の中だけを記入してください。**まずA～Eを記載してください。
次に１及び２に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

１及び２に該当する場合は、県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）において３～４の確認を受けて、開発担当部局に８を添えて２部提出してください。

１及び２に該当しない場合は、７の市町の医療担当部局で医療施策の観点から支障がないことの確認を受け、次に県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）で３～６の確認を受けて、開発担当部局に８を添えて２部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書〈社会福祉施設（老人福祉施設を除く）〉

A	施設名称(仮)					
B	申 請 者 名					
C	住　　所			電話番号		
D	設 置 場 所					
E	敷 地 面 積		㎡	延 床 面 積		㎡

	開発担当所属		担当者名		電話番号	

	開 発 担 当 部 局 確 認 欄	開発担当確認欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。	
2	敷地面積は500㎡以下で、建築物の延床面積は300㎡以下である。	

	福祉担当所属		担当者名		電話番号	

		福 祉 関 係 確 認 項 目		福祉担当確認欄
3	法令該当	施設の種類		
4		設置する施設の根拠条項		
5		社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である。	○×	
6	定員	通所利用者の定員		
7		入所利用者の定員		
8		計		
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。			
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。			
11	市町の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。 確認年月日		市町担当者名	

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

（裏面に続く）

＊ **申請者は太線の中だけを記入してください。**まずＡ～Ｅを記載してください。

次に１及び２に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

１及び２に該当する場合は３～８を記載し、公共公益施設の立地の確認機関で３～８の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて２部提出してください。

１及び２に該当しない場合は３～８、12～14を記載し、11の市町の福祉担当部局で市町の福祉施策の観点から支障がないことの確認を受け、公共公益施設の立地の確認機関で３～10、12～14の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて２部提出してください。

		福祉関係確認項目		福祉担当確認欄
12	立地の必要性①	近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある。	○×	
		上記に該当する理由		
		施設名		
		所在地		
13	立地の必要性②	対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮の必要がある。	○×	
		上記に該当する理由		
14	立地の必要性③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×	
		上記に該当する理由		

法第34条第14号確認事項

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各２部）

施設の設置についての関係部局の確認書<社会福祉施設（老人福祉法関連施設）>

A	施設名称(仮)					
B	申請者名					
C	住所			電話番号		
D	設置場所					
E	敷地面積		㎡	延床面積		㎡

	開発担当所属		担当者名		電話番号	

	開発担当部局確認欄	開発担当確認欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。	
2	敷地面積は500㎡以下で、建築物の延床面積は300㎡以下である。	

	福祉担当所属		担当者名		電話番号

		確認項目		福祉担当確認欄
3	法令該当	施設の種類		市町（フローのD）
4		設置する施設の根拠条項		
5		社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設	○×	
6	定員	通所利用者の定員		
7		入所利用者の定員		
8		計		
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。			許認可権限部局（フローのC）
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。			
11	市町の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。 確認年月日		市町担当者名	

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

裏面に続く。

※申請者は太枠内だけを記入してください。

＜手続上の注意＞

申請者は、まずA～Eを記入してください。

１及び２に該当するか開発担当部局で確認を受けてください。

【都市計画法第34条第1号の施設】

１及び２に該当する場合は、３～８を記載し、市町の福祉担当部局で３～８の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて２部提出してください。

【都市計画法第34条第14号(包括承認基準11)の施設】

１及び２に該当しない場合は３～８、12～14(12～14のいずれかに該当)を記載し、市町の福祉担当部門で３～８、11～14の確認・調整を受け、社会福祉施設設置の許認可権限を有する部局で９、10の確認を受け、開発担当部局に15を添えて２部提してください。

		確　認　項　目		福祉担当 確 認 欄
12	立地の必要性①	近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある。	○×	市町(フローのD)
		上記に該当する理由		
		施設名		
		所在地		
13	立地の必要性②	対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮の必要がある。	○×	市町(フローのD)
		上記に該当する理由		
14	立地の必要性③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×	市町(フローのD)
		上記に該当する理由		

法第34条第14号確認事項

15 調整後に必要な書類:案内図、土地利用計画平面図(各2部)

施設の設置についての関係部局の確認書〈学校〉

A	施設名称(仮)					
B	申 請 者 名					
C	住　　所		電話番号			
D	設 置 場 所					
E	敷 地 面 積		㎡	延 床 面 積		㎡

	開発担当所属		担当者名	電話番号	
	開 発 担 当 部 局 確 認 欄				**開発担当確認欄**
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。				

	文教担当所属		担当者名	電話番号	
	文 教 関 係 確 認 項 目				**文教担当確認欄**
2	施設の種類				
3	設置する施設の根拠条項				
4	当該市町に学区が設定されている。（幼稚園の場合は主に当該市町内で園児を募集することを想定している。）	対象とする区域			
5	その設置目的から、主として開発区域の周辺居住者以外の利用を想定している。	○×			
6	県又は市町の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである。 確認年月日		県／市町担当者名		
7	立地の必要性	教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものである。	○×		
		上記に該当する理由			

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各２部）

＊ **申請者は太線の中だけを記入してください。**まずＡ～Ｅを記載してください。

次に１に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

１に該当し４で記入する区域が当該施設を設置する市町の場合は、２～４を記載し、私立学校は県私学振興課、市町立学校は市町教育委員会、県立学校は県教育委員会で２～４の確認を受けて、開発担当部局に８を添えて２部提出してください。

上記に該当しない場合は２～５及び７を記載し、県私学振興課、市町教育委員会又は県教育委員会で２～７の確認を受けて、開発担当部局に８を添えて２部提出してください。

包括承認基準12

診療所又は助産所の併用住宅

診療所又は助産所の併用住宅

平成17年２月17日決定
平成23年１月27日一部改正

次の要件を満たすものは、診療所又は助産所に併用する住宅に係る開発（建築）行為を認める。

１　診療所（医療法（昭和23年法律第205号）第１条の５第２項）又は助産所（医療法第２条第１項）としての包括承認基準11の要件を満たす施設の併用住宅であること。

２　診療所を経営する医師又は助産所を経営する助産師の世帯の居住の用に供するものであること。

３　建築物の完成後速やかに診療所又は助産所を開設することが確実であること。

【趣旨・経緯】

・診療所併用住宅については、住宅部分の床面積が全体の２分の１以内である場合には全体を医療施設とみなして許可を要しない施設として取り扱ってきたが、法の解釈上限定列挙した許可を要しない施設を拡大解釈することは適当でないため、面積割合にかかわらず、市街化調整区域内であっても法第34条第10号ロの施設として許可できるよう、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成17年２月17日第181開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

診療所又は助産所に併用する住宅に係る開発（建築）行為

１　診療所（医療法第１条の５第２項）又は助産所（医療法第２条第１項）としての包括承認基準11の要件を満たす施設の併用住宅であること。

〈参考〉包括承認基準11の診療所及び助産所の要件

・診療所（医療法第１条の５第２項）又は助産所（医療法第２条第１項）の用に供する施設であること。
・設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであること。
・その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。
・対象となる土地を所管する県及び市町の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

２　診療所を経営する医師又は助産所を経営する助産師の世帯の居住の用に供するものであること。

３　建築物の完成後速やかに診療所又は助産所を開設することが確実であること。

４　市町の土地利用上支障がないこと。

包括承認基準13

日用品店舗等併用住宅

日用品店舗等併用住宅

平成17年２月17日決定
平成23年１月27日一部改正

次の要件を満たすものは、日用品店舗等に併用する住宅に係る開発（建築）行為を認める。

１　法第34条第１号の要件を満たす建築物の併用住宅であること。

２　対象となる日用品店舗等の施設は、理容・美容業等の併用住宅で営まれることが通例である施設又は視覚障害者が開業する按摩・針・灸施設であること。

３　経営者の世帯の居住の用に供するものであること。

４　建築物の完成後直ちに予定した施設を開業することが確実であること。

【趣旨・経緯】

・日用品店舗等併用住宅については、理容･美容業等の併用住宅で営まれることが通例である施設又は視覚障害者が開業する按摩・針・灸施設である場合には、全体を日用品店舗等とみなして、法第34条第１号の施設として取り扱ってきたが、同号の解釈上住宅部分のウエイトが特に高いこれらの施設を特別扱いすることに無理があるため、法第34条第10号ロの施設として許可できるよう、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成17年２月17日第181回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

日用品店舗等に併用する住宅に係る開発（建築）行為

１　法第34条第１号の要件を満たす建築物の併用住宅であること。住宅部分と住宅部分以外（日用品店舗等）の部分を併せた延床面積は300平方メートル以下であること。

２　対象となる日用品店舗等の施設は、理容・美容業等の併用住宅で営まれることが通例である施設又は視覚障害者が開業する按摩・針・灸施設であること。

３　経営者の世帯の居住の用に供するものであること。

４　建築物の完成後直ちに予定した施設を開業することが確実であること。

５　市町の土地利用上支障がないこと。

包括承認基準14

既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更

既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更

昭和49年１月24日決定
平成６年３月18日一部改正
平成23年１月27日一部改正

法第29条第１項第２号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物又は令第36条第１項第３号ニ若しくはホに該当し法第43条第１項の許可を受けて建築された建築物を、証明又は許可を受けた者（譲渡人）以外の者（譲受人）が使用する場合であって、次の要件を満たすものは、用途の変更を認める。

１　譲渡人が相当期間当該建築物を使用し、かつ、譲渡する理由がやむを得ないものであること。

２　譲受人が当該建築物を譲り受ける相当の理由があり、かつ、当該建築物が従前から有している機能をほぼ同一で使用するものであること。

【趣旨・経緯】

・開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用　(20)③

・法第43条第１項は建築物の新築、改築及び用途変更を規制しているが、このうち用途変更についても令第36条第１項第２号イ又はハに該当しなければ許可することができないことになっている。このうち、令第36条第１項第２号イに該当するか否かは事例ごとに判断することとされ、ハについては①新たな周辺の市街化を促進する恐れがなく②当該市街化区域へ設置することが困難又は著しく不適当なもので開発審査会の承認が得られることが法律上の許可要件とされている。しかるに市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定前又は決定中に建築完了済で既に居住又は営業活動を行っている者で、その後の社会経済情勢等の変化に伴い建築物の用途変更を行いたいと希望する者については法第43条の規定に基づいて判断するため、非常に厳しい制限を加えるとの印象を与え都市計画行政上も好ましくないと考えられる。このため今後の円滑なる運用を図るため一定の要件を満たすものについては用途変更ができることを議決するものである。(昭和49年１月24日第13回開発審査会)

・昭和45年７月１日に静清広域都市計画区域において初めて市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「線引き」という。)が行われてから20年近く経過し、市街化調整区域には法第29条により開発許可を要しない建築物や法第43条第１項により建築許可を受けた建築物が多く建築されており、今後とも増加していくものと予想される。これらの建築物の所有者の生活は、社会・経済の急激な変化のほか、加齢により建築当時に比べ大きく変化している場合が多く、遠隔地へ転勤するため分家住宅を譲渡する事例や令第36条第１号第３号ロの規定に基づく届出（以下「届出」という。)をした後に許可を受け建築された工場が多額の負債のため譲渡される事例など、多種多様の理由により建築物が譲渡される事態も予想される。分家住宅や届出を行い建築された建築物

が他の者に譲渡され使用される場合などは、法第43条第１項に規定する用途変更に該当し、同項の許可が必要とされるが、これらの建築物は適法に建築、使用されていたものであり、例えば、分家住宅が事情により譲渡され一般住宅として他の者が使用しても、所有者が変更するだけであり、住宅として使用されることは何ら変更なく、周辺の市街化を促進するものとは認められない。よって、これらの建築物の譲渡に関して、譲渡人にやむを得ない合理的な事由があり、譲受人が譲り受ける相当の理由があり、かつ、当該建築物の有する機能を従前とほぼ同一で利用すると認められる場合には、法第43条第１項の規定に基づく用途変更を認めるもので、これらの建築物の譲渡については、負債の返済や転勤など急を要する事例が多いことや今後多数の事案が予想されることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成６年３月18日第115回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

法第29条第１項第２号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物又は令第36条第１項第３号ニ若しくはホに該当し法第43条第１項の許可を受けて建築された建築物について、証明又は許可を受けた者（譲渡人）以外の者（譲受人）が使用する場合における既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更

１　対象となる建築物

(1) 法第29条第１項第２号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物

(2) 令第36条第１項第３号ニ又はホに該当し法第43条第１項の許可を受けて建築された建築物

２　譲渡人が相当期間当該建築物を使用し、かつ、譲渡する理由がやむを得ないものであること。

(1) 相当期間

ア　原則…５年以上

イ　例外…死亡、転勤、倒産等のように自己の意志に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合

（注）「相当期間」とは原則５年であるが、相当期間を下回っても、「特にやむを得ない事情」のほか民事執行法（昭和54年法律第４号）に基づく競落など、譲渡にやむを得ない事情があると認められる場合は、それを証する書面等の提出を求めるなどにより的確に審査するものであること。

(2) 特にやむを得ない事情

ア　住　　宅…建築主の死亡、転勤、建築後発生した借金の返済のための譲渡等

イ　住宅以外…経済・社会情勢の変動に伴う転廃業、倒産等

３　譲受人が当該建築物を譲り受ける相当の理由があり、かつ、当該建築物が従前から有している機能をほぼ同一で使用するものであること。

(1) 証明又は許可を受けた者（譲渡人）以外の者（譲受人）が使用するものであること。

(2) 譲り受ける相当の理由

ア　当該建築物が住宅の場合にあっては、譲受人が借家に入居しており住宅に困窮していることが考えられる。これに相当しない場合であっても譲り受ける合理的な事由があると認められるときは、それを証する書面等の提出を求めるなどにより的確に審査するものであること。

イ　当該建築物が住宅以外の場合であって、譲り受ける合理的な事由があると認められるときは、それを証する書面等の提出を求めるなどにより的確に審査するものであること。

(3) 当該建築物が従前から有している機能とほぼ同一で使用

譲渡人が当該建築物を使用していた目的とほぼ同一の目的で譲受人が使用することであり、適合証明又は建築許可を行った際の予定建築物の用途であるが建築物の構造、規模、施設などから、一般的には「専用住宅」、「工場」、「倉庫」、「研修所」、「作業所」などに分類されるものであること。

区　　分	付議の類型
建築物の使用主体の属性の変更	包括承認基準14
建築物の使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の変更	付議基準11

4　建築物が競売の場合の取扱い

譲受人の要件は上記３のとおりであり、第三者への転売を目的とした譲渡は認めていないところであるが、近年の競売物件の増加等の実情に鑑み、競売の円滑な執行を図る公益的な観点から､次の要件のすべてを満たす場合は用途変更を認めるものとすること。

(1) 競落の目的

競落人は上記３の要件を満たす者へ転売する目的で競落したものであること。

なお、宅地建物取引業の免許を有する者が競落した場合には、原則として、上記３の要件を満たす者へ転売する目的で競落したものとして差し支えないこと。

(2) 建築物の非使用

競落した建築物は、競落後、競落人から第三者への所有権の移転がなく、かつ、使用に供されていないものであること（リフォームは除く。）。

(3) 申請までの期間

用途変更の許可申請は、上記３の要件を満たすものが競落後原則として１年以内に行うものであること。

(4) その他

上記２の要件の審査にあたっては、譲渡人が適法に使用した事実を登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、住民票等により確認しているが、競落された建築物についても同様に取り扱うものとすること。

5　用途変更とともに、建替え（規模は、自己用専用住宅を除き既存建築物の延床面積の1.5倍まで）を行おうとする場合も対象であること。建替えには、既存建築物と用途上不

可分な建築物の建築も含まれること。

【用途変更】

1　用途変更の定義

用途変更とは、次のいずれかの類型に該当するものをいうこと。

(1) 建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更

(2) 建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の変更

(3) (1)及び(2)の変更

2　建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更

(1) 原則

機能上の用途同一の範囲は、「建築物の用途分類」の区分(ロ)の区分によること。

（例：住宅Ａと住宅Ｂは用途が別。共同住宅と寄宿舎と寮は用途が同一）

(2) 例外

ア　既存宅地の確認を受けて建築した建築物又は線引前から存する建築物の取扱い

・日用品店舗には、日用品の卸売店舗を含むこと。

・商業施設等のうち「日用品店舗」、「日用品修理加工店舗」、「日用サービス店舗」は、同一用途として取り扱うこと。

イ　(イ)欄「住宅」中、(ロ)欄「併用住宅」の用途の同一の範囲は、当該併用住宅の住宅以外の用途を(ロ)欄にあてはめた場合の併用住宅を基本とすること。

建築物の用途分類

区分		例示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住宅	住宅(A) 住宅(B) 住宅(C) 併用住宅	一戸建 共同住宅・寄宿舎・寮 長屋建専用住宅
公益施設	文教施設(A) 文教施設(B) 文教施設(C) 社会教育施設 医療施設(A) 医療施設(B) 医療施設(C) 社会福祉施設(種別ごと) 公共建物(A) 公共建物(B)	小中学校・高等学校 幼稚園・保育所 大学・各種学校 図書館・博物館・公民館 病院 診療所 助産所 巡査派出所・市役所出張所 公共団体庁舎

	宗教施設	神社・寺院
	交通施設(A)	鉄道施設・自動車ターミナル・港湾施設
	交通施設(B)	駐車場・車庫
	公共事業施設	電気事業施設・ガス事業施設・水道事業施設
	通信施設	
商業施設等	日用品店舗	文房具店・食料品店・薬局・雑貨店・呉服衣料店・履物店
	日用品修理加工店舗	傘・履物等修理・自転車店・農機具等修理店
	日用サービス店舗	理容店・美容店・クリーニング店・公衆浴場
	作品販売店舗	
	飲食店	
	事務所	
	歓楽施設(A)	マージャン屋・パチンコ店・射的場
	歓楽施設(B)	劇場・映画館
	歓楽施設(C)	待合・料亭
	歓楽施設(D)	キャバレー・舞踏場
	歓楽施設(E)	特殊浴場
	宿泊施設	ホテル・旅館
	倉庫	
	運動施設	競技場・水泳場・スケート場・ボーリング場
	観光施設	展望台・休憩所
	研修所	
	駐車場・車庫	
農林漁業施設	農林漁業用施設(A)	令第20条の建築物
	農林漁業用施設(B)	農林水産物貯蔵施設
	農林漁業用施設(C)	農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設	
	工場	
	火薬類製造貯蔵所	
特殊都市施設	卸売市場	
	と畜場	
	汚物処理場	
	ごみ焼却場	
	火葬場	
	リサイクル施設	

3　建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の属性の変更

法第29条第１項各号の規定により開発許可の適用除外の取扱いを受け、又は法第34条各号に該当するものとして法第29条第１項の開発許可若しくは第43条第１項の建築許可を受けて建築された建築物については、当該建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等が建築後も相当期間継続することが法の予定するところであり、これらの属性や状況等が変更する場合は「用途変更」として取り扱うこと。

例えば、農家分家のように申請者の属性に着目して許可された建築物については、当該属性の範囲内を用途同一とし、相続人等一般承継人にはその属性が継続しているものとみなされること。また、線引き後に法第34条第１号（令第36条第１項第３号イ）に該当するものとして許可を受けて建築された日用品店舗等の販売品目やサービス内容の変更は用途変更となること。(変更後の用途が当該条項に該当する場合は改めて処分庁の許可を受けることになること。)

なお、医療施設については医療法の規定による種別（病院、診療所、助産所）を変更する場合、社会福祉施設については社会福祉法第２条に規定する事業を変更する場合(同法同条同号に規定する事業を同号の他の事業に変更する場合を含む。)は、用途変更（使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更）となること。

例　既存権利に係る自己用建築物 ⟶ 一般住宅等
　　農家住宅 ⟶ 一般住宅
　　分家住宅 ⟶ 一般住宅
　　農業用施設 ⟶ 非農業用施設

＊行政実例

○分家住宅の譲渡後の増改築

農家の二、三男が分家等する場合の住宅等として令第36条第３号ホに該当するもの（以下「分家住宅」という。)として法第43条の許可を受けた者（以下「譲渡人」という。)が、その当該住宅を他人（以下「譲受人」という。)に譲渡し、分家住宅以外の住宅とすることは、法第43条第１項本文に規定する「用途を変更して第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」とすること（以下「用途変更」という。)に該当すると解される。

この場合、譲渡人に対して許可を行った際の趣旨、譲渡人が許可を受けてから譲受人に当該住宅を譲り渡すに至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、真にやむを得ないと認められる用途変更については、令第36条第１項第３号ホに該当するものとして取り扱って差し支えない。

なお、以上のことは、譲受人が用途変更を伴う増築又は改築を行おうとする場合も同様である。

4　用途変更の許可、付議の類型

<table>
<tr><th colspan="5">用途変更の類型</th><th>許可、付議の類型</th></tr>
<tr><td colspan="5">令第36条第１項第３号イ（法第34条第１号から第12号）に該当する建築物への用途変更</td><td>該当条項による処分庁の許可（開発審査会への付議は要しない。）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">令第36条第１項第３号イ（様態・目的ほぼ同一であるもの）に該当しない建築物への用途変更</td><td rowspan="3">使用目的・機能が、ほぼ同一であるもの</td><td rowspan="2">属性のあるもの</td><td>使用主体の属性の変更</td><td>次の建築物の譲渡に伴うもので、包括承認基準14の要件を満たす用途変更
①法第29条第１項第２号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物
②令第36条第１項第３号ニ又はホに該当し法第43条第１項の許可を受けて建築された建築物</td><td>開発審査会の包括承認</td></tr>
<tr><td>使用主体の個別具体的事情、変更の個別具体的状況等の属性</td><td>付議基準11の要件を満たす用途変更</td><td>開発審査会へ個別に付議することが必要
〔付議基準11「既存建築物の用途（その他の属性）の変更」〕</td></tr>
<tr><td colspan="2">属性のないもの</td><td>建築物の用途分類(ロ)の用途同一の範囲内の変更</td><td>用途変更にあたらない</td></tr>
<tr><td rowspan="2">使用目的・機能に変更があるもの</td><td colspan="2">あるもの（機能上の変更が客観的な状態の建築物の物理的変更は、客観的な状態の建築物の物理的変更のあるもの）</td><td>建築物の用途分類(ロ)の用途の変更</td><td>開発審査会へ個別に付議することが必要
〔付議基準12「静岡県農林漁家民宿への用途変更」〕</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">変更のあるもの（機能、客観的な状態の建築物の物理的変更）</td><td>包括承認基準１－５「用途変更を伴う建替え」の要件を満たすもの(敷地面積が1,000㎡以下)</td><td>開発審査会の包括承認</td></tr>
<tr><td>上記以外</td><td>開発審査会へ個別に付議することが必要</td></tr>
</table>

注）法第29条第１項の開発許可を受けて建築した建築物の用途変更は、法第42条第１項の許可を要する。

建築物の使用目的・機能に変更があるものは、付議基準11及び包括承認基準14の対象でないこと。

包括承認基準15

収用対象事業の施行による移転

収用対象事業の施行による移転

昭和46年２月22日決定
昭和46年９月７日一部改正
昭和49年５月21日一部改正
平成13年10月25日一部改正
平成17年２月17日一部改正
平成23年１月27日一部改正

市街化区域又は市街化調整区域における土地収用法（昭和26年法律第219号）第３条各号に掲げるものに関する事業の施行により建築物が移転又は除却されるもので、次の要件を満たすものは代替建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　移転先の土地は従前の敷地と同一の生活圏内（原則として同一市町内）にあること。市街化区域内における収用対象事業の施行に伴う移転又は除却にあっては、当該市街化区域内において適当な代替地がないこと。

２　予定代替建築物が工場、事業用倉庫、リサイクル施設その他これらに類するもの（以下「工場等」という。）にあっては、移転先の土地は次のいずれかに該当する土地であること。

(1) 半径おおむね100メートル以内に複数の工場等が存し、幅員が原則９メートル以上の道路に接する土地

(2) インターチェンジからおおむね１キロメートル以内であって、当該インターチェンジからの道路の主要な部分が幅員6.5メートル以上で、かつ、幅員が原則９メートル以上の道路に接する土地

(3) ４車線以上の道路又は幅員12メートル以上の道路の沿道の土地

(4) 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地

３　予定代替建築物が工場等以外のものにあっては、移転先の土地は、原則として、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。ただし、次のいずれかに該当する土地にあっては、移転先の土地とすることができること。

(1) 土地改良法（昭和24年法律第195号）第７条第４項に規定する非農用地区域内の土地

(2) 山村振興法（昭和40年法律第64号）第７条第１項の規定に基づき指定された振興山村内で、近隣（建築物の敷地間距離が原則50メートル以内）に住宅等が存する土地

(3) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成５年法律第72号）第２条第４項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で、近隣に住宅等が存する土地

(4) (2)又は(3)に準ずるものとして指定した中山間地域内で、近隣に住宅等が存する土地

(5) 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地
(6) 建築物の敷地に挟まれた土地等、地域の土地利用上適地と認められる土地

4　移転先の土地が農地の場合にあっては、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

5　移転先の土地の面積は、次によること。
(1) 従前の敷地の面積とほぼ同一（上限1.2倍）であること。
(2) 用途が自己用専用住宅又は自己用併用住宅で、従前の敷地の1.2倍の面積が300平方メートル未満の場合にあっては、移転先の土地の面積は300平方メートルを上限にできること。
(3) 用途が事業用施設で、近隣に存する当該施設の専用駐車場（自己所有地で、５年以上前から当該施設の専用駐車場として利用されている土地に限る。）を含めて移転しなければならない場合にあっては、当該駐車場の面積の1.2倍を上限に加えることができること。
(4) 移転に伴い新たに雨水貯留施設等の専用の防災施設を設置する場合にあっては、当該専用の防災施設の設置に要する土地の面積を加えることができること。

6　予定代替建築物の用途、規模及び構造は、従前の建築物とほぼ同一であること。

【趣旨・経緯】

・開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用　（２）収用対象事業の施行による建築物の代替建築物

・市街化調整区域に存する建築物の収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合で、これに代わるべきものとして従前とほぼ同一の用途、規模で建築される建築物は、個々のケースによる差異が少なく、公共事業をすみやかに実施する等の要因を有し、時間的に急ぐものが多いため、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和46年２月22日第２回開発審査会）

・市街化調整区域における都市施設の整備は量的に少ないが、市街化区域は都市施設の整備を重点的に行う区域であり収用対象事業も多い。商業経営者以外の被収用者は特には各種の理由により市街化区域以外に代替地を求める場合が多い。よって、収用対象事業の施行により従来市街化区域内で生活していたものが市街化調整区域内代替地を求める場合には、事情により開発行為を認めることもやむを得ないものと認めるものである。（昭和46年９月９日第４回開発審査会）

・市街化区域内の建築予定地が収用対象事業の施行により建築不可能となった場合に、一定の要件（市街化区域内において適当な代替地がないこと）のもとで市街化調整区域内への移転を認めるものである。（昭和49年５月21日第14回開発審査会）

・専用住宅又は併用住宅の収用移転についても、既存住宅の増築等のやむを得ない敷地の拡大（300平方メートルまで）の基準の適用を認めるものである。（平成13年10月25日第161回開発審査会）

・収用等による移転が虫食い状の土地利用を招来している等の問題点が指摘されている

ため、集落内に立地が望ましい住居系及び商業系の建築物については原則として集落内に限定し、集落内に立地することが不適当な工場、業務用倉庫及びリサイクル施設については周辺に同種の施設がある土地やインターチェンジ周辺等の適地に限定するものである。また、移転先の土地の面積は、必要不可欠な駐車場や防災施設の設置を確保するため、一定の要件のもとで面積の加算を認めるものである。(平成17年２月17日第181回開発審査会)

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。(平成23年１月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

市街化区域又は市街化調整区域における土地収用法第３条各号に掲げるものに関する事業の施行により建築物が移転又は除却せざるを得ない場合における代替建築物の建築に係る開発（建築）行為

1　対象となる者

市街化区域又は市街化調整区域における収用対象事業の施行に伴い、建築物が移転又は除却される者で、残地内での再築が困難なため他の土地に移転せざるを得ない者であること（移転又は除却される建築物と同一の生活圏内で代替建築物を建築する場合に限る。)。

（注）収用対象事業には、土地収用法第３条各号に掲げるものに関する事業のほか、土地収用法第３条各号の一に規定する事業に該当するものとみなされる都市計画事業（法第69条）も含まれること。

2　移転先の土地

次の(1)から(6)までの要件のすべてを満たす土地であること。

(1) 予定代替建築物が工場、事業用倉庫、リサイクル施設その他これらに類するもの(以下「工場等」という。)にあっては、次のいずれかに該当する土地であること。

ア　半径おおむね100メートル以内に複数の工場等が存し、幅員が原則９メートル以上の道路に接する土地

イ　インターチェンジからおおむね１キロメートル以内であって、当該インターチェンジからの道路の主要な部分が幅員6.5メートル以上で、かつ、幅員が原則９メートル以上の道路に接する土地

ウ　４車線以上の道路又は幅員12メートル以上の道路の沿道の土地

エ　従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地

(2) 予定代替建築物が工場等以外のものにあっては、原則として、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域(いわゆる既存集落)内に存する土地であること。ただし、次のいずれかに該当する土地にあっては、移転先の土地の対象にすることができること。

ア　土地改良法第７条第４項に規定する非農用地区域内の土地

イ　山村振興法第７条第１項の規定に基づき指定された振興山村内で、近隣（建築物

の敷地間距離が原則50メートル以内）に住宅等が存する土地

ウ　特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第２条第４項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で、近隣に住宅等が存する土地

エ　イ又はウに準ずるものとして指定した中山間地域内で、近隣に住宅等が存する土地

オ　従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地

カ　建築物の敷地に挟まれた土地等、地域の土地利用上適地と認められる土地

（注）おおむね50以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）

次の区域で、おおむね50以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

ａ　対象となる土地を含む半径100メートルの円の範囲内

ｂ　国道、県道等の主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで面積約３ヘクタールの範囲内

ｃ　建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

(3) 従前の敷地と同一の生活圏内（原則として同一市町内）の土地であること。

(4) 市街化区域内における収用対象事業の施行に伴う移転又は除却にあっては、当該市街化区域内において適当な代替地がないこと。

(5) 移転先の土地が農地の場合にあっては、農地法に基づく転用許可を受けることが確実であること。

(6) 市町の土地利用上支障がないこと。

３　移転先の土地の面積

(1) 原則

収用対象事業の施行に伴い移転又は除却しなければならない従前の建築物の敷地面積とほぼ同一（上限1.2倍）であること。

(2) 特例

ア　用途が自己用専用住宅又は自己用併用住宅の場合

用途が自己用専用住宅又は自己用併用住宅で、従前の敷地の1.2倍の面積が300平方メートル未満の場合にあっては、移転先の土地の面積は300平方メートルを上限にできること。

イ　用途が事業用施設の場合

用途が事業用施設で、近隣に存する当該施設の専用駐車場（自己所有地で、５年以上前から当該施設の専用駐車場として利用されている土地に限る。）を含めて移転しなければならない場合にあっては、当該駐車場の面積の1.2倍を上限に加えることができること。

ウ　専用の雨水貯留施設を設置する場合

移転に伴い新たに雨水貯留施設等の専用の防災施設を設置する場合にあっては、当該専用の防災施設の設置に要する土地の面積を加えることができること。

4　予定代替建築物

原則として、従前の建築物と同一の用途、規模（従前の建築物の延床面積の1.5倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専用住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、既存建築物の建替え（延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え）を準用し、従前の建築物の延床面積の1.5倍を超える予定代替建築物を認めることができること。

包括承認基準16

収用移転に伴う残地の利用

収用移転に伴う残地の利用

平成14年１月24日決定
平成23年１月27日一部改正

市街化調整区域における土地収用法（昭和26年法律第219号）第３条各号に掲げるものに関する事業の施行により建築物が移転又は除却された残地について、次の要件を満たすものは住宅の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　残地内での再築が困難なため土地所有者等が他の土地に建築物等を移転せざるを得ない場合で、収用対象事業を施行する起業者と処分庁との間で収用移転に伴う残地の具体的な利用計画について協議が成立しているものであること。

２　用途は、原則として一戸建専用住宅であること。建築可能な隣接地と一体的に利用する場合には、隣接地の建築物の用途も対象となること。

３　残地内のみで建築する場合は、残地の面積がおおむね165平方メートル以上であること。残地と建築可能な隣接地を一体的に利用する場合は、残地の面積と隣地の面積の合計がおおむね165平方メートル以上であること。

４　予定建築物の規模は、建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。

５　区画の分割を行う場合は、１区画の面積が原則200平方メートル以上であること。

【趣旨・経緯】

・収用移転する場合、その残地は基本的には補償の対象とはならないため、残地を第三者に売却して移転先の土地の取得経費に充てる必要がある。従前は通常既存宅地制度により残地を建築物敷地として利用できたが、同制度の廃止により新たな許可制度を設ける必要があるため、収用移転に伴う残地について建築可能な敷地面積を確保できる場合には建築物の敷地として利用できるよう、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成14年１月24日第162回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

市街化調整区域における土地収用法第３条各号に掲げるものに関する事業の施行により建築物が移転又は除却された残地における住宅の建築に係る開発（建築）行為

１　収用移転に伴う残地の具体的な利用計画の協議

残地内での再築が困難なため土地所有者等が他の土地に建築物等を移転せざるを得ない場合で、収用対象事業を施行する起業者と処分庁との間で収用移転に伴う残地の具体的な利用計画について協議が成立していること。

（注）収用対象事業には、土地収用法第３条各号に掲げるものに関する事業のほか、土地収用法第３条各号の一に規定する事業に該当するものとみなされる都市計画

事業（法第69条）も含まれること。

2　敷地の面積

(1) 残地内のみで建築する場合は、残地の面積がおおむね165平方メートル以上であること。

（注）許可を受けた建築物等の跡地のみを利用する場合の取扱い

農家住宅等の使用者の属性に着目して建築が認められた建築物や許可を受けた建築物の敷地は、原則として残地での建築は認められないが、街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。以下同じ。）内のおおむね50パーセント以上の土地が建築敷地として利用されているなど、街区内の土地が一団の宅地として利用されたとしても支障がないと認められる場合には対象にできること。

(2) 残地と建築可能な隣接地を一体的に利用する場合は、残地の面積と隣地の面積の合計がおおむね165平方メートル以上であること。

(3) 区画の分割を行う場合は、１区画の面積が原則200平方メートル以上であること。

3　用途

原則として一戸建専用住宅であること。建築可能な隣接地と一体的に利用する場合には、隣接地の建築物の用途も対象となること。

4　予定建築物の規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

＊収用対象事業を施行する起業者と処分庁との協議例

(1) 収用対象事業を施行する起業者からの協議

起業者は、一体として利用する土地の範囲ごとに協議書を作成し、位置図、残地の利用計画図、土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、公図写及び収用対象事業に係る資料を添付して、処分庁(土木事務所都市計画課長)に対し協議する。

(協議書例)

第　　号
年　月　日

(処分庁)○○土木事務所都市計画課長　様

(起業者)○○用地担当課長　印

収用移転の残地に係る協議書

収用移転に伴う残地の利用について、次のとおり協議しますので、承認の可否について回答願います。

収用残地に関する事項	収用移転に伴う残地の区域	地　番	
		地　目	
		面　積	
	残地の利用計画		
	残地を利用しなければならない理由		
収用事業に関する事項	収用対象事業	事業主体	
		事業名	
		事業年度	
	被収用者	住　所	
		氏　名	
	収用対象の既存建築物	用　途	
		規　模	
		構　造	
	収用対象の土地	地　番	
		地　目	
		面　積	

(注) 一体の土地として利用しようとする土地の範囲ごとに協議書を作成する。

位置図、残地の利用計画、土地登記簿謄本、公図写、収用に係る資料を添付する。

(2) 処分庁の承認

処分庁(土木事務所都市計画課長)は、協議書及び添付書類を審査し、起業者に対し、承認する場合には承認書を交付し、承認しない場合にはその旨を通知するものとする。承認書を交付された起業者は土地所有者等に対してその写しを交付する。

(承認書例)

第　　号
年　月　日

(起業者)○○用地担当課長　様

(処分庁)○○土木事務所都市計画課長　印

収用移転の残地に係る承認書

収用移転に伴う残地の利用について、次のとおり承認します。

建築可能な区域	地　番	
	地　目	
	面　積	(建築可能な隣地と一体的に利用することが条件の場合には、その旨を記載すること。)
上記区域内に建築可能な建築物	用　途	一戸建専用住宅 (建築可能な隣地と一体的に利用する場合には、隣地の建築物の用途を記載すること。)
	建ぺい率	50%以内
	容積率	80%以内
	高　さ	10m以内

(注) 当該区域において区画の分割を行う場合には、１区画の面積が200㎡以上必要です。

当該区域において建築行為を行う場合には、都市計画法に基づく許可を受ける必要がありますので、許可申請する際には、この書面の写しを添付してください。

包括承認基準17

災害危険区域等に存する建築物の移転

災害危険区域等に存する建築物の移転

昭和52年１月27日決定
昭和57年10月28日一部改正
平成17年２月17日一部改正
平成18年５月25日一部改正
平成23年１月27日一部改正

災害危険区域等に存する建築物の移転で、次の要件を満たすものは、代替建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　市街化調整区域からの移転にあっては、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第３項の規定により知事との協議を経た関連事業計画、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25条第１項の規定による勧告及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第10条第１項の勧告に基づき、建築物を移転し又は当該建築物に代わるべき建築物を建築するもので、当該関連事業計画又は勧告に従い、当該関連事業計画の公表の日又は当該勧告の日から２年以内に工事が行われるもの

(2) がけ地近接危険住宅移転事業として、建築物を移転し又は当該建築物に代るべき建築物を建築するもので、当該事業計画に従い、工事が実施されるもの

２　市街化区域からの移転にあっては、１の要件のほか、市街化調整区域へ移転することについてやむを得ない理由があること。

３　移転先の土地の要件及び規模は、包括承認基準15（収用対象事業の施行に伴う移転）の要件に適合すること。

４　移転先の土地は農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）による農用地区域内の土地でないこと等、周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

５　予定代替建築物の用途、規模及び構造は、従前の建築物とほぼ同一であること。

【趣旨・経緯】

・開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用　(10)建築基準法第３９条第１項の災害危険区域等に存する建築物の移転

・地すべり等防止法第24条の関連計画において移転の必要があるとされている建築物、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第９条により移転勧告を受けている建築物又は建築基準法第10条により移転を命じられている建築物が移転若しくは当該建築物に代わるべき建築物を建築する場合で、当該市街化調整区域内に行われるものについては市街化を促進しないものと認められることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。２年以内に限定したのは通常急を要するものが多く、この期間内であれば十分施行が可能であること及び住宅金融公庫の融資を受けることができる資格を失わない期間（旧住宅金融公庫法（昭和25年法律第156号）第17条第７項）

に合わせたことによる。また、住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域内の危険住宅の移転を円滑に促進するため、市街化調整区域内のがけ地近接危険住宅移転事業についても、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和52年１月27日第25回開発審査会）

・昭和57年７月16日付け建設省計画局長通達により、移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっても、一定の事情がある場合には認めても差し支えないとされたことから、市街化区域から移転についても認める。（昭和57年10月28日第52回開発審査会）

・移転先の土地について、収用対象事業の施行による移転と同じよう、原則として集落内に限定する。（平成17年２月17日第181回開発審査会）

・平成17年３月に土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく特別警戒区域が市街化調整区域に初めて指定され、今後指定が拡大されていくことから、同法の勧告の基準を加えるとともに、同法の施行により削除された急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第９条第３項の家屋の移転勧告の規定の削除、地すべり等防止法及び建築基準法の改正による語句の改正をおこなうものである。（平成18年５月25日第188回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

災害危険区域等に存する建築物の移転における代替建築物に係る開発（建築）行為

1　市街化調整区域からの移転にあっては、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 地すべり等防止法第24条第３項の規定により知事との協議を経た関連事業計画、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第25条第１項の規定による勧告及び建築基準法第10条第１項の勧告に基づき、建築物を移転し又は当該建築物に代わるべき建築物を建築するもので、当該関連事業計画又は勧告に従い、当該関連事業計画の公表の日又は当該勧告の日から２年以内に工事が行われるもの

（注）２年以内に限定したのは、通常、この種のものは急を要するものが多く、この期間内であれば十分施行が可能であること及び独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受けることができる期間（旧住宅金融公庫法第17条第７項）に合わせたものであること。

(2) がけ地近接危険住宅移転事業として、建築物を移転し又は当該建築物に代るべき建築物を建築するもので、当該事業計画に従い、工事が実施されるもの

2　市街化区域からの移転にあっては、１の要件のほか、市街化調整区域へ移転することについてやむを得ない理由（密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合、従前から土地を保有しておりあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合等）があること。

3　移転先の土地の要件及び規模は、包括承認基準15（収用対象事業の施行に伴う移転）の要件に適合すること。

4　移転先の土地は農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の土地でないこと等、周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

5　予定代替建築物は、原則として、従前の建築物と同一の用途、規模（従前の建築物の延床面積の1.5倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専用住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、既存建築物の建替え（延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え）を準用し、従前の建築物の延床面積の1.5倍を超える予定代替建築物を認めることができること。

包括承認基準18

災害等による移転等

災害等による移転等

昭和49年７月18日決定
平成17年２月17日一部改正
平成23年１月27日一部改正

災害により滅失し又は被災した既存建築物を移転又は除却しなければならない場合若しくは災害の発生のおそれが著しい等で建築物の移転を余儀なくされた場合で、次の要件を満たすものは、代替建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　移転先の土地の要件及び規模は、包括承認基準15（収用対象事業の施行に伴う移転）の要件に適合すること。

２　予定代替建築物の用途、規模及び構造は、従前の建築物とほぼ同一であること。

３　災害等について、各市町の証明を受けていること。

４　災害を受けた土地は、完全に危険防止が施されるまでは建築物の建築の用に供さないことが確認され得るものであること。

【趣旨・経緯】

・法においては、災害について法第29条第８項及び法第43条第１項第３号で応急措置のみ規定されているが、災害で被災された場合緊急を要するものが多く、かつ再び災害の予想される危険な土地にあっては生命、財産の保全面からみても他の土地に敷地を求め建築することについて、やむを得ないと認められるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和49年７月18日第16回開発審査会）

・移転先の土地は、収用対象事業の施行による移転と同じように、原則として集落内に限定する。（平成17年２月17日第181回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

災害により滅失し又は被災した建築物について、既存建築物を移転又は除却しなければならない場合若しくは災害の発生のおそれが著しい等で建築物の移転を余儀なくされた場合における代替建築物に係る開発（建築）行為

１　移転先の土地の要件及び規模は、包括承認基準15（収用対象事業の施行に伴う移転）の要件に適合すること。

２　予定代替建築物は、原則として、従前の建築物と同一の用途、規模（従前の建築物の延床面積の1.5倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専用住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、既存建築物の建替え（延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え）を準用し、従前の建築物の延床面積の1.5倍を超える予定代替建築物を認めることができること。

３　災害等について、各市町の証明を受けていること。

4　災害を受けた土地は、完全に危険防止措置が施されるまでは建築物の建築の用に供さないことが確認され得るものであること。

包括承認基準19

既存宅地の確認を受けた土地

既存宅地の確認を受けた土地

平成13年２月22日決定
平成23年１月27日一部改正

次の要件を満たすものは、当分の間、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から宅地であった土地（既存宅地）における建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　平成12年改正前の都市計画法第43条第１項第６号ロの確認を受け、引き続き宅地である土地であること。

２　予定建築物の用途は、第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。

３　予定建築物の規模は、建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。

４　区画の分割を行う場合は、１区画の面積が原則として200平方メートル以上であること。

＊平成12年改正都市計画法…都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号　平成12年５月19日公布　平成13年５月18日施行）

【趣旨・経緯】

・平成12年改正都市計画法により既存宅地制度が廃止され、法定の措置期間（改正法附則第６条第１項の規定により、改正法施行日（施行日以降に確認を受けた土地については確認の日）から５年間有効）に該当する場合を除いて、既存宅地を要件とする建築はできなくなった。しかし、制度廃止は私的財産権に大きく影響を与えることや土地取得から建築までの期間が長期にわたることが通例であること、また、本県は全国的にみても市街化調整区域の人口が大きく、従前から既存宅地確認件数が多いなどの事情があることから、制度が全面的に廃止されたままでは大きな問題が生ずるおそれがある。このため、法改正の趣旨を踏まえて、周辺の土地利用と不調和な建築物の建築を回避するため用途を限定するなど一定の制限の下で、法定の経過措置に該当しない建築物の建築も認めるものである、既存宅地は市街化調整区域が決定される前から宅地であって、周辺における市街化を促進するおそれはないものと考えられることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年２月22日第157回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から宅地であった土地（既存宅地）における建築物の建築に係る開発（建築）行為（当分の間）

1　対象となる土地

平成12年改正前の都市計画法第43条第１項第６号ロの確認を受け、引き続き宅地である土地であること。

2　予定建築物

(1) 用途

第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。

(2) 規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

3　敷地面積

(1) 原則

区画の分割を行う場合は、１区画の面積が200平方メートル以上であること。

（注）平成12年改正前の都市計画法においては、既存宅地制度により１区画の面積が200平方メートル以下でも認めてきたが､既存宅地制度が廃止された平成13年５月18日以降は１区画の面積が原則として200平方メートル以上と定めたこと。

(2) 例外

次のいずれかの事情に該当し、かつ、当該事情がなければ１区画あたり200平方メートル以上の敷地面積を確保できたことが明らかな場合は､１区画の面積が165平方メートル以上であること。

ア　公共事業の施行に伴い、平成13年５月18日以降に土地の一部が公共事業の用途として譲渡されたとき。

イ　建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第２項の規定により土地の一部が道路とみなされるとき。

【既存宅地制度】

1　平成12年の都市計画法の改正までは、都市計画法第43条第１項第６号ロの確認を受けた土地（既存宅地）における建築行為については許可不要とされていた。(既存宅地制度)

2　平成12年改正都市計画法により、既存宅地制度は廃止された。

3　平成12年改正前の都市計画法第43条の規定

> **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第29条第２号又は第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。
>
> 一～五　略

六　次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物に新築、改築又は用途の変更

イ　市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

ロ　市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

七　略

２　略

4　平成12年改正都市計画法の廃止に伴う経過規定

改正法（平成12年法律第73号）附則

第６条　施行日（平成13年５月18日）前に旧都市計画法第43条第１項第６号ロの規定による都道府県知事の確認（以下この条において単に「確認」という。）を受けた土地（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降に確認を受けた土地を含む。）において行う自己の住居又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降に確認を受けた土地において行うものにあっては、当該確認の日）から起算して５年を経過する日までの間は、同号の規定は、なおその効力を有する。

２　この法律の施行の際現にされている確認の申請については、都道府県知事は、なお従前の例により確認を行うものとする。

３　施行日前にされた確認（前項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降にされた確認を含む。）についての違反を是正するため必要な措置については、なお従前の例による。

包括承認基準20

土地利用対策委員会の承認を受けた土地

土地利用対策委員会の承認を受けた土地

昭和49年７月18日決定
昭和50年６月25日一部改正
平成14年９月12日一部改正
平成23年１月27日一部改正

次の要件を満たすものは、経過的措置として、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前に土地利用対策委員会が承認した区域内にある土地における建築物の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　静岡県又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の２第１項の規定に基づき法第３章第１節の規定により静岡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（以下「事務処理市町」という。）の土地利用対策委員会の承認を受けた計画で建築物の敷地として予定した土地の範囲内で、かつ、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に造成が完了していた土地若しくは工事中であった又は着手の体制に入っていた土地であること。

２　予定建築物の用途は、静岡県又は事務処理市町の土地利用対策委員会の承認を受けた計画で予定した用途の範囲内であること。

３　予定建築物の規模は、建ぺい率50パーセント以下、容積率80パーセント以下、高さ10メートル以下であること。

４　予定建築物の敷地は、原則として、静岡県又は事務処理市町の土地利用対策委員会の承認を受けた計画で予定した区画と同一であること。

【趣旨・経緯】

・本県においては、昭和41年から静岡県土地利用対策委員会を設置し、無秩序な開発の抑制に努めてきたところであるが、法の施行により市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、静岡県土地利用対策委員会で承認した開発行為については、法第29条及び第43条の規定に基づく開発許可及び建築許可制度が導入されたことから、施行が不可能となったところである。法では旧宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第４条による認可を受けているものは、開発行為及び建築行為の規制を受けないとされている（令第34条第２号）。静岡県土地利用対策委員会は任意設置の機関とはいえ、関係行政機関の許認可事項を遵守し施行され得るものは、旧宅地造成事業に関する法律による認可と技術的基準が同程度と解される。この技術的基準が同程度であることをなお一層担保するために、工事中若しくは工事の体制に入っているものについては、法第29条の許可を受けさせ、かつ許可条件にて、公示完了後建築物を建築することを担保するものである。このように一定水準以上になされたものについて、経過的な措置であるが、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和49年７月18日第16回開発審査会）

・昭和49年改正都市計画法に（昭和49年６月１日公布　昭和50年４月１日施行）より、

法第43条の規定に関して新たに適用除外事項が追加された。市街化調整区域に関する都市計画が決定（以下「線引き」という。）された際、既に宅地であった土地につき知事の確認（既存宅地の確認）を受けた場合は、法第43条の許可を要しないことになったことにより、静岡県土地利用対策委員会の承認を受けて、線引き告示がなされた際、既に工事が完了しているものについては、現状宅地であることから既存宅地として確認せざるを得ないので、５年以内の建築制限は法の趣旨と一致しない。また、工事中又は工事着手に入っている静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた土地は、線引き時点において現況宅地でないので既存宅地の確認は不可能である。当該事業区域は静岡県土地利用対策委員会が技術審査をしたうえで承認しており、線引き後において建築行為が行われても都市計画法上支障がないと認められるので、５年以内の建築制限を削除する。（昭和50年６月25日第20回開発審査会）

・静岡県土地利用対策委員会が承認した造成地が市街化調整区域に決定された場合に開発許可及び建築許可については、昭和50年６月25日の第20回開発審査会の決定に基づき、工事中のもの又は工事着手体制に入っているものの区域に限り、経過的措置として都市計画法第29条又は第43条の許可できるとされている。造成済のものが対象とされていないのは、既存宅地制度が創設されたことに伴い許可対象から除外したことによるが、既存宅地制度が廃止され、造成済のものも対象となるよう制度を整備することが必要となったことから、線引き前に造成が完了したものについても対象に加えて整合性を図るとともに、事務処理市においても同様の事例があることから、事務処理市の土地利用対策委員会の承認したものも対象に加えるものである。（平成14年９月12日第166回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

土地利用対策委員会の承認を受けた土地における建築物の建築に係る開発（建築）行為（経過的措置）

1　対象となる土地

(1) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前に静岡県又は事務処理市町（開発許可事務を処理することとなる前の市町村、合併があったときは当該合併前の市町村を含む。以下同じ。）の土地利用対策委員会が承認した区域内にある土地であること。

(2) 静岡県又は事務処理市町の土地利用対策委員会の承認を受けた計画で建築物の敷地として予定した土地の範囲内で、かつ、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に造成が完了していた土地若しくは工事中であった又は着手の体制に入っていた土地であること。

2　予定建築物

(1) 用途

静岡県又は事務処理市町の土地利用対策委員会の承認を受けた計画で予定した用

途の範囲内であること。

(2) 規模

建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。

(3) 敷地

原則として、静岡県又は事務処理市町の土地利用対策委員会の承認を受けた計画で予定した区画と同一であること。

ア　道路を別荘管理会社が所有している場合に、道路の線形が当初の承認を受けた計画と異なるために、道路の敷地の一部が沿道の区画の土地所有者に譲渡された場合などには、承認を受けた区画と同一として取扱って差し支えないこと。ただし、市町の土地利用上の支障がある場合はこの限りではない。

イ　次のいずれかに該当する場合は、区画同一の範囲として差し支えないこと。

(ｱ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第２項の規定に基づき道路とみなされる場合の敷地の減少

(ｲ) 市町等の行政指導に協力して道路を拡幅することに伴う敷地の減少

包括承認基準21

線引前の優良宅地の認定地

線引前の優良宅地の認定地

昭和49年７月18日決定
昭和50年６月25日一部改正
平成23年１月27日一部改正

経過的措置として、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際、既に租税特別措置法（昭和32年法律第26号）に基づく優良宅地の認定を受け工事中であった土地及び工事着手の体制に入っていた土地において、当該認定の内容に適合する建築物の建築行為を認める。

【趣旨・経緯】

・租税特別措置法に基づく優良宅地の認定の技術基準は、昭和54年建設省告示第767号において示されているとおり、法第33条の基準を準用している。このことは、認定を受けることにより旧宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第４条の認可を受けたものと技術基準が同等以上と解されることから、経過的な措置であるが、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（昭和49年７月18日第16回開発審査会）

・市街化調整区域に関する都市計画が決定（以下「線引き」という。）された際、既に造成が完了しているものについては、現状が宅地であることから既存宅地として確認せざるを得ないので、５年以内の建築制限は法の規定と一致しない。また、工事中及び着手の体制に入っている認定を受けた優良宅地は、法第33条に規定された技術基準に基づいて施行されることから、線引き後において建築行為が行われても法上支障がないと認められるので、５年以内の建築制限を削除する。（昭和50年６月25日第20回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際、既に租税特別措置法に基づく優良宅地の認定を受け工事中であった土地及び工事着手の体制に入っていた土地においての当該認定の内容に適合する建築物の建築行為を認める。

包括承認基準22

旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発

旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発

平成18年５月25日決定
平成23年１月27日一部改正

次の要件を満たすものは、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）に基づく開発行為が完了した住宅用地の区画形質の変更を認める。

１　予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。

２　区画の分割を行う場合は、１区画の面積が原則200平方メートル以上であること。

【趣旨・経緯】

・旧住宅地造成事業に関する法律第４条の認可を受けた住宅地造成事業として開発行為が完了した住宅土地（以下「旧宅造地」という。）は、市街化調整区域であっても建築行為の規制はなく、法第43条第１項の許可を要しないものとされている（令第34条第２号）。旧宅造地であっても、市街化調整区域内の開発行為は規制されていることから、土地の区画形質の変更は、開発審査会の議を経て開発許可を受けない限りできないものと取り扱ってきた。近年、旧宅造地内の住宅の老朽化と居住者の高齢化等に伴い、土地を処分して転居する傾向が顕著になっており、新たに当該土地を利用しようとする者から土地の再造成を望むケースが多々見られている。予定建築物の用途が一戸建専用住宅であれば立地上の問題は特にないので、用途を限定し包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成18年５月25日第188回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

旧住宅地造成事業に関する法律に基づく開発行為が完了した住宅用地の区画形質の変更

１　予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。

２　区画の分割を行う場合は、１区画の面積が原則200平方メートル以上であること。

包括承認基準23

市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為

市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為

平成19年11月22日決定
平成23年１月27日一部改正

国又は県等（平成18年改正前の都市計画法第29条第１項第４号に規定する国、都道府県、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第１項の指定都市、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。）、同法第252条の17の２第１項の規定に基づき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「事務処理市町村」という。）、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団）が平成19年11月29日までに市街化調整区域で開発行為を行った又は行っていた土地において、国又は県等以外の者による当該開発行為の目的に適合している用途の建築物の建築行為を認める。

＊平成18年改正都市計画法…都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号　平成18年５月31日公布　平成19年11月30日施行）

【趣旨・経緯】

・平成18年改正都市計画法により、国又は県等（平成18年改正前の都市計画法第29条第１項第４号に規定する国、都道府県、地方自治法第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。）、同法第252条の17の２第１項の規定に基づき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「事務処理市町村」という。）、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団）が平成19年11月29日までに市街化調整区域において開発を行った土地又は行っている土地で、国又は県等以外の者が平成19年11月30日以降に建築物を建築する場合には、法第43条第１項の許可を要することになるが、これらの開発行為は、開発許可制度の趣旨に沿った適切な開発行為がなされているものと判断されることから、国又は県等が開発を行った目的に適合している用途である建築物について、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成19年11月22日第197回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での国又は県等が開発を行った目

的に適合している用途での建築物の建築行為

1　国、都道府県、指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村等（以下「国又は県等」という。）が行う開発行為は、平成19年11月29日まで法第29条第１項の開発許可の対象から除外されていた（平成18年改正前の都市計画法第29条第１項第４号）が、平成18年改正都市計画法により、この除外規定が削除されたこと。国又は県等が行う開発行為は、開発許可権者との協議が成立することをもって、法第29条第１項の開発許可があったものとみなされることになったこと（法第34条の２）。

2　平成18年改正都市計画法により、平成19年11月29日までに国又は県等が開発行為を行った又は行っていた土地に、平成19年11月30日以降国又は県等以外の者が建築物を建築する場合は、法第43条第１項の許可を要することになること。

包括承認基準24

必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）

必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）

平成13年７月25日決定
平成23年１月27日一部改正

次の要件を満たすものは、必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設、休憩施設、保管機能等）の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　本体施設は、１ヘクタール未満の運動施設等の第二種特定工作物に準ずる施設、キャンプ場、スキー場及び廃棄物最終処分場等、法第29条第１項の許可を要しない施設で、次の要件を満たすものであること。

(1) 本体施設の設置に関して法令に適合していること。

(2) 第二種特定工作物に準じた施設整備が行われたもの（整備完了が確実なものを含む。）で、用途の変更が容易なものでないこと。

２　対象となる附属建築物は、本体施設に一体不可分のものとして附属する建築物であり、本体施設の利用上、必要不可欠の機能（管理機能、休憩機能、保管機能等）を有する建築物であること。

３　機能ごとの附属建築物の延床面積は、おおむね100平方メートル以下で、かつ、必要最小限であること。

４　本体施設の敷地の総面積に対する附属建築物の総建築面積の割合は、おおむね２パーセント以内であること。

【趣旨・経緯】

・開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用　(11)市街化調整区域における自然的土地利用と調和の取れたレクリエーションのための施設を構成する建築物　①

・１ヘクタール未満の運動施設等は開発許可を要しないとされているが、これらの許可を要しない施設の附属建築物については、これまで個別に開発審査会に付議されてきた。近年、利用者の利便の向上と従事者の就業環境の整備の観点から、附属建築物の設置の希望が増加する傾向があり、必要最小限不可欠な附属建築物を設置したとしても、周辺における市街化を促進するおそれがないと考えられるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年７月26日第160回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設、休憩施設、保管機能等）の建築に係る開発（建築）行為

１　対象となる本体施設

１ヘクタール未満の運動施設等の第二種特定工作物に準ずる施設、キャンプ場、スキー場及び廃棄物最終処分場等、都市計画法第29条第１項の許可を要しない施設で、次の要件を満たすものであること。

(1) 本体施設の設置に関して法令に適合していること。

(2) 第二種特定工作物に準じた施設整備が行われたもの（整備完了が確実なものを含む。）で、用途の変更が容易なものでないこと。

(3) 市町の土地利用上支障がないこと。

（注）対象となる本体施設は、第二種特定工作物に準じた施設整備が行われたもの、又は整備完了が確実なものに限られており、簡易な施設整備が行われたものや、施設整備が計画段階のものは含まれないものであること。

２　対象となる附属建築物

対象となる附属建築物は､本体施設に一体不可分のものとして附属する建築物であり、本体施設の利用上、必要不可欠の機能（管理機能、休憩機能、保管機能等）を有する建築物で、次の要件を満たすものであること。

(1) 機能ごとの附属建築物の延床面積は、おおむね100平方メートル以下で、かつ、必要最小限であること。

(2) 本体施設の敷地の総面積に対する附属建築物の総建築面積の割合は、おおむね２パーセント以内であること。

（注）a　附属建築物の機能は、法令等により必要とされている機能及び類似の公共施設等において一般的に整備されている機能に限定されるものであること。

b　機能別の面積は、法令等により必要とされている面積又は類似かつ同規模の公共施設等における当該機能の面積と同程度以下であること。

包括承認基準25

建築基準法第51条に規定するその他の処理施設

建築基準法第51条に規定するその他の処理施設

平成13年７月25日決定
平成23年１月27日一部改正

建築基準法（昭和25年法律第201号）第51条に規定するその他の処理施設（廃棄物処理施設）でその設置に関して法令に適合しているもので、次のいずれかに該当するものは、当該施設の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　都市計画において当該施設の敷地の位置が決定しているもの。

２　建築基準法第２条第35号の特定行政庁が都市計画審議会の議を経て当該施設の敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて同法第51条の規定により許可したもの。

【趣旨・経緯】

・建築基準法第51条においては、その他の処理施設の新築・改築にあたり、原則として都市計画においてその敷地の位置を決定すること又は特定行政庁が都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可することが必要とされている。これまで、同条の手続きを経たものも、個別に開発審査会に付議して審査してきたが、同条の手続きを経たものは、敷地の位置が都市計画上支障がないことが既に審査済みであるため、周辺における市街化を促進するおそれがないと考えられるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成13年７月26日第160回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

建築基準法第51条に規定するその他の処理施設（廃棄物処理施設）で、その設置に関して法令に適合している施設の建築に係る開発（建築）行為

１　都市計画において当該施設の敷地の位置が決定しているもの。

２　建築基準法第２条第35号の特定行政庁が都市計画審議会の議を経て当該施設の敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて同法第51条の規定により許可したもの。

（注）その他の処理施設：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）第15条第１項の規定により産業廃棄物処理施設の設置の許可を要する施設であって、建築物を伴うもの

（注）建築基準法第51条に該当する場合には、都市計画審議会への付議等に一定の期間を要することから、申請予定者が建築部門と速やかに相談できるよう配慮すること。

包括承認基準26

中山間地域の地域振興施設

中山間地域の地域振興施設

平成16年７月29日決定
平成23年１月27日一部改正

次の要件を満たすものは、中山間地域における地域振興施設の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　対象となる土地は、次のいずれかに該当する地域内の土地であること。

(1) 山村振興法（昭和40年法律第64号）第７条第１項の規定に基づき指定された振興山村

(2) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成５年法律第72号）第２条第４項の規定に基づき公示された特定農山村地域

２　地域振興を目的に地元住民が設立した団体が設置管理する施設であること。

３　対象となる施設は、地場産品を利用した加工施設、販売施設又は飲食施設で、地元市町の産業振興部局から地域振興に特に寄与する施設である旨の申し出があったものであること。

４　予定建築物の延床面積は、300平方メートル以下であること。

【趣旨・経緯】

・中山間地域は、農用地の面積が狭く傾斜がきついなど農業を営む条件が平坦地に比べて不利なことから、地域振興が特に必要な地域として指定されている。近年、中山間地域の市町村から、地元住民による地域振興施設の設置を認めてもらえないかとの相談が寄せられている。平坦地では既存集落内の日用品店舗として認められる可能性があるが、中山間地域では地形上の制約から集落の形成が困難であり、また、建築可能な土地が極めて限定されている状況にあるため、小規模な地域振興施設の設置について地元市町村の産業振興部門から申し出があった場合には、周辺における市街化を促進するおそれがないと考えられるので、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。（平成16年７月29日第177回開発審査会）

・審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

中山間地域における地域振興施設の建築に係る開発（建築）行為

１　対象となる土地

対象となる土地は、次のいずれかに該当する地域内の土地であること。

(1) 山村振興法第７条第１項の規定に基づき指定された振興山村

(2) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第２条第４項の規定に基づき公示された特定農山村地域

２　対象となる施設

対象となる施設は、次の要件のすべてを満たすものであること。

(1) 地域振興を目的に地元住民が設立した団体が設置管理する施設であること。

(2) 対象となる施設は、地場産品を利用した加工施設、販売施設又は飲食施設で、地元市町の産業振興部局から地域振興に特に寄与する施設である旨の申し出があったものであること。

(3) 予定建築物の延床面積は、300平方メートル以下であること。

包括承認基準27

地域経済牽引事業の用に供する施設

地域経済牽引事業の用に供する施設

平成30年11月22日決定

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法第40号。以下「地域未来投資促進法」という。）第13条第３項第１号に規定する施設であって、次の要件を満たすものは、施設の建築に係る開発（建築）行為を認める。

１　地域未来投資促進法第14条第２項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第11条第２項第１号に規定する土地利用調整区域内において整備される施設であること。

２　１の「土地利用調整区域内において整備される施設」が記載された地域未来投資促進法第11条第１項に規定する土地利用調整計画は、処分庁があらかじめ静岡県開発審査会に意見を求めた上で策定したものであること。

【趣旨・経緯】

・地域未来投資促進法第17条において、承認地域経済牽引事業であって、同意土地利用調整計画に適合するとして都道府県知事の確認又は同意がされたものについて、都市計画法の規定による処分に関し、適切な配慮をするものとする旨規定されたところである。

・これは、承認地域経済牽引事業が、地域における自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、かつ、地域内の取引の拡大、受注の機会の増大その他の地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす事業であることから、当該事業に係る土地利用の調整が整った場合には、地方公共団体の判断により、市街化調整区域においても立地を認めていくことを想定しているものである。

・このため、「開発許可制度運用指針」が改正され（平成29年７月31日付け国都計第41号）、市街化調整区域における都市計画法第34条第14号の運用に当たり、地域未来投資促進法の規定による承認地域経済牽引事業計画に基づき土地利用調整区域内において整備される一定の施設が、通常原則として許可して差し支えないものと考えられるものに位置付けられた。

・あらかじめ静岡県開発審査会の意見を求めた上で策定された土地利用調整計画における土地利用調整区域内で整備される施設であれば、法第34条第14号の趣旨に沿った開発（建築）行為が行われることから、包括承認基準としてあらかじめ議決するものである。

（平成30年11月22日　第251回開発審査会）

【解釈と運用】

土地利用調整区域内に整備される地域経済牽引事業の用に供する施設の建築に係る開発（建築）行為

1　土地利用の調整に関する基本的な考え方

土地利用調整区域の設定に当たっては、市街化区域内において現に宅地化された土地の活用を優先することとする。

ただし、市街化区域において適切な土地がないと認められ、かつ、地形・環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案し、やむを得ないと認められる場合には、都市計画法第18条の２の市町の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれることを前提に、市街化調整区域において土地利用調整区域を設定することを妨げない。

この場合、土地利用調整区域の設定に伴い、市街化調整区域において大規模な公共施設整備を要することがないよう留意するとともに、地域経済牽引事業と関係のない施設や商業施設等の集客性のある施設等、市街化を促進する施設の新たな立地を誘発しないことが求められる。

2　土地利用調整計画

市町が市街化調整区域内において土地利用調整計画を定めるに当たっては、静岡県開発審査会審議規程第９条の規定により、開発審査会へあらかじめ意見を求めること。

なお、開発審査会の意見を求めた土地利用調整計画の変更を行う場合には、原則として開発審査会に意見を求めること。ただし、軽微な変更の場合には、開発審査会への報告で足りるものとする。

3　本基準に適合しない地域経済牽引事業の用に供する施設への対応

土地利用調整計画を策定していない場合等、本基準に適合しない地域経済牽引事業の用に供する施設について、周辺土地利用の状況や公共施設の整備状況等から処分庁が特別に許可しようとする場合には、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

包括承認基準28

静岡県農林漁家民宿への用途変更

静岡県農林漁家民宿への用途変更

令和元年５月23日決定

農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が、自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して静岡県農林漁家民宿を営むために用途変更する場合で、次の要件を満たすものは、用途の変更を認める。

１　用途変更の対象となる建築物は、農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。

２　農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成６年法律第46号）第２条第５項に規定する農林漁業体験民宿業に該当し、かつ、静岡県農林漁家民宿の確認を受けていること若しくは受けることが確実であること又は静岡県農林漁家民宿の確認の要件に適合していること。

３　用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和23年法律第138号）第２条第４項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。以下同じ。）又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。

４　客室の延床面積は、33平方メートル未満であること。

５　建替えを伴う場合は、必要最小限であること。

【趣旨・経緯】

・静岡県では滞在型グリーンツーリズム等の農山漁村における交流促進・拡大に取り組んでいる。文化・観光部では農山漁村地域の資源を最大限に利用した都市との交流を進めるため、静岡県農林漁家民宿の基準を平成23年３月に策定し、農林漁業者による開業を促進することとしている。市街化調整区域への宿泊施設の立地は認められていないが、静岡県農林漁家民宿は、農業、林業又は漁業を営む者が自ら居住の用の供する建築物又はその附属建築物（以下「農林漁家住宅」という。）を利用して簡易宿所営業の用に供するものであり、宿泊施設で提供される農山漁村滞在型余暇活動に必要な役務（農作業の体験等）は、当該地域でなければ提供できないものである。既存の住宅等の建築物を利用したもので、市街化調整区域への立地はやむを得ないものであり、市街化を促進しないと考えられることから、格段の合理的な理由のある宿泊施設として、農林漁家住宅から静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅へ用途を変更することについて、開発審査会に付議できるものとするものである。（平成23年７月28日第217回開発審査会）

・平成28年11月に静岡県農林漁家民宿基準が改正され、農林漁業者以外の者が営む小規模な農林漁業体験民宿も静岡県農林漁家民宿の確認を受けることが可能となった。これに伴い、静岡県農林漁家民宿で提供される役務の体験場所等から当該地域で行われる必要性が認められるもので、既存住宅から静岡県農林漁家民宿へ用途を変更するも

のについて、農業、林業又は漁業を営む者に限らず開発審査会に付議できるものとする。（平成29年１月26日第241回開発審査会）

・付議基準12「静岡県農林漁家民宿への用途変更」を廃止し、静岡県開発審査会審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（令和元年５月23日第254回開発審査会）

【解釈と運用】

農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して静岡県農林漁家民宿を営むための併用住宅への用途変更

１　当該基準における静岡県農林漁家民宿とは、「静岡県農林漁家民宿」基準（平成31年１月31日付け観政第549号　文化・観光部観光政策課長通知）に該当する「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第２条第５項で規定する『農林漁業体験民宿業』であり、かつ、農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）がその居宅において営む小規模な民宿」である。

２　住宅から静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅への用途変更は、建築物の使用目的・機能の変更であり、法第43条第１項の許可が必要であること。

静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅においてトイレ、洗面所、風呂等を共用する場合等があることから、「自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して」と規定していること。

３　用途変更の対象となる建築物は、農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある適法な既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。

４　対象となる建築物は、農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第２条第５項に規定する農林漁業体験民宿業に該当し、かつ、県農林事務所長の静岡県農林漁家民宿の確認を受けていること若しくは受けることが確実であること又は静岡県農林漁家民宿の確認の要件に適合していること。

(1) 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第２条第５項の農林漁業体験民宿業の登録をしていても、静岡県農林漁家民宿の基準に該当しない場合があること。

(2) 用途変更を申請する者は、静岡県農林漁家民宿を営もうとする者であること。

(3) 農林漁家民宿の確認の要件への適合性については、農林事務所長の判断を受けること。

５　用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。

６　客室の延床面積は、33平方メートル未満であること。

７　静岡県農林漁家民宿は、既存の住宅をできる限りそのまま利用し設備投資を極力抑えた民宿の開業を促進することを目的としていることから、静岡県農林漁家民宿を営むために増改築や建替えを行う場合の規模は必要最小限であること。

農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が、自ら居住の用に供している住宅の全部（附属建築物を含む。）を静岡県農林漁家民宿へ用途を変更することにより、新たに自ら居住の用に供する住宅が必要となり、そのため別敷地に自ら居住の用に供する住宅を新築することは、本基準の趣旨に沿うものではないこと。

８　提供される役務の体験場所等から、当該地域に立地する必要性が認められる施設であること。

(注)用途変更する農林漁家住宅の図面等が残っていない場合は、付議に添付される図面等の図書の作成は手書き等でも差し支えないこと。(平成23年７月28日第217回開発審査会で付議基準決定時の了解事項)

(注)個人以外の者(任意団体を除く法人)が申請者となる場合や、用途変更の対象となる建築物が申請者自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある既存の建築物以外の建築物である場合には、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

包括承認基準29

優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

令和３年１月28日決定

次の要件を満たすものは、住宅の建設に係る開発（建築）行為を認める。

1　予定建築物は、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第４条第１項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づく一戸建専用住宅であること。

2　対象となる者は、優良田園住宅建設計画の認定を受けた者であること。

3　予定建築物は、自己の居住の用に供するものであること。

【趣旨・経緯】

・優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）（以下「優良田園法」という。）に基づき建設される住宅（以下「優良田園住宅」という。）は、同法第５条の規定により、地方公共団体の長は、都市計画法の許可を求められたときは、優良田園住宅の建設の推進が図られるよう適切な配慮をするものとされている。

・開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）Ⅰ－７－１(16)は、優良田園住宅について、開発許可の迅速な運用に資する観点からは、優良田園法第４条第１項の認定を受けた建設計画に基づき行われる開発行為を開発審査会の提案基準とすることが考えられるとしていることから、付議基準として定める。

・静岡県総合計画は、『「和」を尊重する暮らしの形成』の具体的取組みとして、生活と自然が調和した「家・庭一体の住まいづくり」を推進するとしており、優良田園住宅は取組みを実現するための有効な手段であると考えられる。

・付議基準14「優良田園住宅」のうち、予定建築物が自己の居住の用に供する住宅である場合に限って、審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。（令和３年１月28日第263回開発審査会）

（注）予定建築物が自己の居住の用に供する住宅以外である場合（宅地分譲など）には、処分庁は開発審査会へ個別に付議することが必要である。

第３　「静岡県開発審査会審議規程第２条第１項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用

１　付議基準の概要 ……7-239
(1) 付議基準の概要 …… 240
(2) 付議基準の内容 …… 241
２　付議基準に係る開発（建築）行為 …… 246
付議基準１　技術先端型業種の工場等（平成27年３月31日廃止）…… 246
付議基準２　大規模流通業務施設 …… 252
付議基準３　介護老人保健施設 …… 267
付議基準４　有料老人ホーム …… 270
付議基準５　社寺仏閣及び納骨堂 …… 273
付議基準６　研究所 …… 274
付議基準７　事業所従事者の住宅、寮等 …… 275
付議基準８　第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設 …… 277
付議基準９　自動車リサイクル施設 …… 278
付議基準10　地区計画予定区域における開発行為 …… 283
付議基準11　既存建築物の用途（その他の属性）の変更 …… 284
付議基準12　静岡県農林漁家民宿への用途変更 …… 290
付議基準13　地域振興のための工場等 …… 293
付議基準14　優良田園住宅 …… 295
３　都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに規定する「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当と認められる開発(建築)行為」の判断基準 …… 296

１　付議基準の概要

静岡県開発審査会審議規程第２条第１項の規定により審査会が別に定める
付議基準

平成23年１月27日決定

静岡県開発審査会審議規程（平成23年１月27日決定）第２条第１項の規定により審査会が別に定める付議基準を次のように定める。

１　付議基準に係る開発（建築）行為の共通基準

(1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は５ヘクタール未満であること（開発許可を受けた開発区域内における開発行為（再開発）を除く）。

(2) 対象となる土地は農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の農用地区域内にないこと。

(3) 開発行為等の実施計画が市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けるなど、地域の土地利用調整を経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。

(4) 対象となる者及び土地所有者に都市計画法又は関係法令違反の事実がないこと。

(5) 市町の総合計画その他の計画に適合するなど、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること。

(6) 商業施設は、既存の商業用地の再開発の場合を除き対象とならないこと。

２　付議できる開発（建築）行為

付議基準１　技術先端型業種の工場等（平成27年３月31日廃止）

付議基準２　大規模流通業務施設

付議基準３　介護老人保健施設

付議基準４　有料老人ホーム

付議基準５　社寺仏閣及び納骨堂

付議基準６　研究所

付議基準７　事業所従事者の住宅、寮等

付議基準８　第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設

付議基準９　自動車リサイクル施設

付議基準10　地区計画予定区域における開発行為

付議基準11　既存建築物の用途（その他の属性）の変更

付議基準12　静岡県農林漁家民宿への用途変更（令和元年５月23日廃止）

付議基準13　地域振興のための工場等

付議基準14　優良田園住宅

特別付議　　２から14までの基準に該当しないものの、地域の実情等から処分庁が許可することに特別な事由があると判断している開発（建築）行為

附　則（平成23年１月27日第215回審査会決定）

この基準は、平成23年４月１日から施行する。

附　則（平成23年７月28日第217回審査会決定）

この改正は、平成23年７月28日から施行する。

附　則（平成26年９月25日第230回審査会決定）

この改正は、平成26年９月25日から施行する。

附　則（平成27年１月22日第232回審査会決定）

この改正は、平成27年１月22日から施行する。

附　則（平成29年１月26日第241回審査会決定）

この改正は、平成29年１月26日から施行する。

附　則（令和元年５月23日第254回審査会決定）

この改正は、令和元年５月23日から施行する。

（注）本基準において、都市計画法（昭和43年法律第100号）は「法」と、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）は「令」と、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）は「規則」と略称を用いる。

(1) 付議基準の概要

静岡県開発審査会審議規程（平成23年１月27日決定。以下「審議規程」という。）第２条第１項の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第１項第３号ホに該当するものとして、同規定に基づき開発審査会に付議できる開発（建築）行為の基準（以下「付議基準」という。）を定めるものである。

付議基準は、開発審査会に付議できる一定の要件を満たす開発（建築）行為をあらかじめ示すもので、処分庁（審議規程第２条第２項に規定する静岡県知事及び事務処理市町の長をいう。以下同じ。）は、開発（建築）行為が法第33条又は令第36条第１項第１号の基準に適合すると見込まれ、かつ、付議基準に適合し、法第29条第１項又は第43条第１項の許可をすることについて適切であると判断するときは、当該開発（建築）行為を開発審査会に付議できるとするものであり、付議基準の要件に適合すれば当該開発（建築）行為を開発審査会に付議しなければならないというものではない。

また、開発審査会は、処分庁から付議されたとき、当該開発（建築）行為が付議基準に適合しているか、当該地域で行う必要性が認められるか、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められるか、周辺における市街化を促進するおそれがないか、予定地で行われても支障がないか又はやむを得ないと認められるかを審査し、処分庁の判断が妥当であると認められるものについて承認するものである。

処分庁は、法第29条第１項又は法第43条第１項に基づいて許可申請のあった開発（建築）行為が、開発審査会に付議し承認された開発（建築）行為と同じ内容のものか、法第33条又は令第36条第１項第１号の基準に適合しているかを審査し、適合する場合は許可することになる。

＊付議の種類

付議基準 （審議規程第２条）	開発審査会に法第34条第14号の規定に基づき付議できる開発行為又は令第36条第１項第３号ホの規定に基づき付議できる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設の基準
包括承認基準 （審議規程第７条）	あらかじめ開発審査会が法第34条第14号の規定に基づき承認する開発行為又は令第36条第１項第３号ホの規定に基づき承認する建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは又は第一種特定工作物の新設の基準

(2) 付議基準の内容

ア　付議基準に係る開発（建築）行為の共通基準

(ｱ) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は５ヘクタール未満であること（開発許可を受けた開発区域内における開発行為（再開発）を除く）。

(ｲ) 予定地は農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内にないこと。

(ｳ) 開発行為等の実施計画が市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けるなど、地域の土地利用調整を経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。

(ｴ) 対象となる者及び土地所有者に都市計画法又は関係法令違反の事実がないこと。

(ｵ) 市町の総合計画その他の計画に適合するなど、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること。

(ｶ) 商業施設は、既存の商業用地の再開発の場合を除き対象とならないこと。

【趣旨】

18年改正前の都市計画法において、法第34条第10号イの対象は大規模で計画的な開発行為とし、法第34条第10号ロの対象は法第34条第１号から第10号イまでのいずれかにも該当しない開発行為としていた。静岡県では、原則として、開発区域の面積が５ヘクタール以上の開発行為は、改正前の法第34条第10号イに該当する開発行為とし、改正前の法第34条第10号ロに該当する開発行為とは取り扱ってこなかった。開発審査会も、５ヘクタール以上の開発行為は改正前の法第34条第10号イに基づき付議されたことから、計画的な市街化を図る上で支障がないかを審議していた。

その後、18年改正都市計画法により法第34条第10号イの規定が削除されたことから、５ヘクタール以上の開発行為は開発審査会への付議（開発審査会の審議）の対象外とした。なお、改正前の法第34条第10号イの対象であった大規模な開発行為は、原則として法34条第10号（地区計画に定められた内容に適合する開発行為）に基づくこととなった。

【解釈と運用】

国土利用計画市町村計画、都市計画区域のマスタープラン等と整合性を保つため、周辺の土地利用状況と適合しており土地利用上支障がないこと、法令違反の事実がないこと、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められること、商業施設ではないこと（既存の商業用地の再開発の場合を除く。）等を共通基準としている。

(ｱ) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は５ヘクタール未満であること（開発許可を受けた開発区域内における開発行為（再開発）を除く）。

開発行為を行う区域の面積は、当該開発行為を行うとする土地の区域全体の面積をいい、市街化調整区域内に限った土地の区域の面積ではないこと。

開発審査会に付議できる開発行為を行う区域（開発区域）の面積は５ヘクター

ル未満であること。既に開発許可を受け完了した区域の範囲内においての再度の開発行為（再開発）については、開発許可を受け完了した区域外に拡大するものではないこと、18 年改正都市計画法以前においても再開発は「大規模で計画的な開発行為」として取り扱っていないこと等から、除外されること。

建築行為に係る敷地の面積の基準については定めていないこと。

(ｲ) 予定地は農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内にないこと。

予定地は農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内にないこと。予定地に、農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域内農地、農地法に基づく農地転用が見込まれない優良農地（甲種農地、第一種農地）を含めないこと。

(ｳ) 開発行為等の実施計画が市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けるなど、地域の土地利用調整を経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。

市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けている開発（建築）行為の実施計画については、地域の土地利用調整を経ており、関係法令に基づく許認可等の手続きが適正に行われるものと考えられること。

予定建築物が立地することにより予定地周辺に新たに公共公益施設を整備する必要が生ずる又はそのおそれがある開発（建築）行為の実施計画及び予定地周辺の土地利用に大きな変化をもたらす又はそのおそれのある開発（建築）行為の実施計画は、周辺の土地利用状況と適合しないと考えること。

市街化調整区域においても工場と住宅など建築物等の用途が混在する土地利用は避けるべきであり、予定建築物の用途は周辺に存在する建築物等の用途と調和（整合）するものであること。

(ｴ) 対象となる者及び土地所有者に都市計画法又は関係法令違反の事実がないこと。

対象となる者及び土地所有者が都市計画法のほか、建築基準法や当該開発（建築）行為に関係する法令の規定に違反した行為（以下「違法行為」という。）をしていないこと。違法行為をした者とは、次のいずれかに該当する者（法人にあっては、違法行為が行われた際の法人の役員及び実質上の経営者並びに違法行為に関与した従業員を含む。）であること。ただし、信用の回復又は原状（違法状態）の是正などにより支障がないと認められる場合はこの限りでないこと。

a　違法行為に対して行政処分（都市計画法第 81 条に基づく命令、許可の取消しその他の処分等）を受けた者

b　違法行為が行われた際に、違法行為に係る土地若しくは建築物を所有していた者又は当該土地若しくは当該建築物の管理責任を有していた者で、違法行為が行われたことについて故意又は過失（違法行為が行われる以前から、行政処分を受けた者が当該土地又は当該建築物を占有又は利用している事実を知りながら必要な措置を講じなかった場合は、過失があるものとみなす。）があると認められる者

c　違法行為に関し、教唆、幇助その他これらに類する行為を行った者

(ｵ) 市町の総合計画その他の計画に適合するなど、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること。

当該施設が、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備・発展、地域振興等に寄与するものと認められること。

(ｶ) 商業施設は、既存の商業用地の再開発の場合を除き対象とならないこと。

商業施設は、大規模店舗（延床面積1,000平方メートル以上の小売店・飲食店)、旅館・ホテル（付議基準８又は12及び客室数４室以下の施設を除く）及び娯楽施設等をいう。

イ　付議基準に係る開発（建築）行為

付議基準１　技術先端型業種の工場等（平成27年３月31日廃止）
付議基準２　大規模流通業務施設
付議基準３　介護老人保健施設
付議基準４　有料老人ホーム
付議基準５　社寺仏閣及び納骨堂
付議基準６　研究所
付議基準７　事業所従事者の住宅、寮等
付議基準８　第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設
付議基準９　自動車リサイクル施設
付議基準10　地区計画予定区域における開発行為
付議基準11　既存建築物の用途（その他の属性）の変更
付議基準12　静岡県農林漁家民宿への用途変更（令和元年５月23日廃止）
付議基準13　地域振興のための工場等
付議基準14　優良田園住宅
特別付議　　２から14までの基準に該当しないものの、地域の実情等から処分庁が許可することに特別な事由があると判断している開発（建築）行為

【解釈と運用】

・２の付議基準２から14までの開発(建築)行為の各付議基準に適合するとともに、原則として１の共通基準にも適合していること。
・特別付議は、付議基準２から14までの開発（建築）行為の類型に該当しないものの、原則として共通基準に適合するもので、かつ、地域の実情等から処分庁が当該開発（建築）行為を許可することに特別な事由があると判断しているものについて、開発審査会に付議できるものであること。特別な事由については、地元市町（関係する担当部局）から考え方や意見等を書面により求めて判断すること。

○静岡県開発審査会審議規程（抄）

（付議）

第２条　審査会は、開発行為、建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設（以下「開発行為等」という。）について、法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホの規定に基づき審査会に付議できる基準（以下「付議基準」という。）を、別に定めることができる。

２　静岡県知事及び事務処理市町の長（以下「処分庁」という。）は、開発行為等が法第33条又は令第36条第１項第１号の基準に適合すると見込まれ、かつ、前項の付議基準に適合し、法第29条第１項又は第43条第１項の許可をすることについて適切であると判断するときは、当該開発行為等を審査会に付議できるものとする。

第３条　前条第２項の規定による付議をしようとする処分庁は、次に掲げる図書を審査会に提出するものとする。

(1) 付議書（様式第１号又は様式第２号）

(2) 事業概要書（様式第３号）

(3) 事業予定者の概要（法人については様式第４号、個人については履歴書）

(4) 位置図（別表の作成要領による。）

(5) 周辺状況図（別表の作成要領による。）

(6) 土地利用計画図（別表の作成要領による。）

(7) 予定建築物の各階平面図（別表の作成要領による。）

(8) 現況写真

(9) その他審査会が必要と認める図書

２　前項の図書の提出部数は正本１部副本10部とする。ただし、審査会の指示があったときこの限りではない。

（調査等）

第４条　処分庁は、第２条第２項の規定により付議した開発行為等に関して、審査会において意見を述べることができるものとする。

２　審査会は、付議された開発行為等の審議に必要と認めるときは、当該開発行為等に係る土地を調査することができる。

（承認）

第５条　審査会は、付議された開発行為等が、地域の特性、社会経済の発展状況等の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為等の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められるときは、承認する。

２　審査会は、必要と認めるときは、前項の規定による承認に条件を附することができる。

（結果通知等）

第６条　審査会は、第２条の規定により付議された開発行為等についての審議の結果を、様式第５号により付議した処分庁に通知する。

２　処分庁は、前項の通知を受けた開発行為等について法第29条第１項又は法第43条第１項の許可をしたときは、当該許可後に開催される審査会に様式第６号により報告するものとする。

２　付議基準に係る開発（建築）行為

付議基準１

技術先端型業種の工場等

技術先端型業種の工場等

平成 23 年１月 27 日決定
平成 24 年９月 27 日一部改正
平成 27 年３月 31 日廃止

地域振興を図る必要があるものとして立地する工場等の建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

１　対象となる土地は、人口が減少しかつ産業が停滞していると認められる知事が指定した地域内の土地であること。ただし、原則として次に掲げるものを除く。

(1) 集団的農用地（おおむね 10 ヘクタール以上の規模で、高性能な農業機械による営農が可能な土地条件を備えている農用地）

(2) 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業の対象農用地で、事業の完了した翌年度から起算して８年を経過していない農用地

(3) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地

(4) 主産地形成又は地域の農林業の振興を目的として地区を指定し、事業を実施中の地区内の農用地

２　同一市町の市街化区域内に適地がなく、地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案し、地域振興を図る必要があるものとして立地することにやむを得ない理由が認められるものであること。

３　予定建築物は、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子デバイス製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業、航空機・同附属品製造業、ロボット製造業、自動車・同附属部品製造業（電気自動車及び電気自動車に係る部品を製造するものに限る。））の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であること。

＊人口が減少しかつ産業が停滞していると認められる知事が指定した地域
…昭和62年３月25日付け土地第376号にて知事が指定した市街化調整区域を有する県内全市町

【趣旨・経緯】

・開発許可制度運用指針（平成13年５月２日付け国総民第９号国土交通省総合政策局長通知）Ⅲ―７－１(12)

・建設省通達（昭和61年８月２日付け計民発第33号建設省建設経済局長通知及び計民発第34号宅地開発課民間宅地指導室長通知「市街化調整区域における開発許可制度の運用について」）により、「人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる区域等における工場等」が開発審査会の審査の対象となったことから、付議できる要件と知事が指定する地域を定める。（昭和62年３月25日都市住宅部長通知）

・「市街化調整区域における開発審査会個別付議基準」の「技術先端型業種の工場等」と

して、付議の要件を整理する。（平成16年７月29日都市住宅部長通知）

・技術先端型業種８業種に１業種（航空機・同附属品製造業）追加して９業種に変更する。（平成21年３月18日建設部長通知）

・審議規程第２条第１項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

・技術先端型業種を見直し、静岡県総合計画において地域企業の参入促進を目指している環境、医療機器、福祉機器、産業用ロボット、航空宇宙及び光技術分野に係る成長産業のうち、現行基準において技術先端型業種となっていないロボット製造業及び自動車・同附属部品製造業（電気自動車及び電気自動車に係る部品を製造するものに限る。）の２業種を追加する。（平成24年９月27日第221回開発審査会）

【解釈と運用】

地域振興を図る必要があるものとして立地する工場等の建設に係る開発（建築）行為

1　対象となる土地

対象となる土地は、人口が減少しかつ産業が停滞していると認められる知事が指定した地域(昭和62年３月25日付け土地第376号にて知事が指定した市街化調整区域を有する県内全市町) 内の土地であること。ただし、原則として次に掲げるものを除かれること。

(1) 集団的農用地（おおむね10ヘクタール以上の規模で、高性能な農業機械による営農が可能な土地条件を備えている農用地）

(2) 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業の対象農用地で、事業の完了した翌年度から起算して８年を経過していない農用地

(3) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地

(4) 主産地形成又は地域の農林業の振興を目的として地区を指定し、事業を実施中の地区内の農用地

2　予定建築物

予定建築物は、次の要件を満たすものであること。

(1) 別表の日本標準産業分類（平成19年総務省告示618号）に掲げる技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子デバイス製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業、航空機・同附属品製造業、ロボット製造業、自動車・同附属部品製造業（電気自動車及び電気自動車に係る部品を製造するものに限る。））の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であること。

(2) 技術先端型業種は、一般的に関連会社の立地を誘発しない単独立地型であり、無公害、地元雇用型であり、また伝統的製造手法のものは含まれないこと。

（注）技術先端型業種として11業種を掲げているが、この11業種に含まれない業種を必ずしも除外する趣旨ではなく、技術先端型業種に相当するものとして特別付議することは可能であること。この場合、昭和59年３月31日大蔵省告示第41号（平成19年３月の改正前の租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第44条の２第１項に規定す

る高度技術工業としての事業を指定する件）の業種が参考になること。

3　同一市町の市街化区域内に適地がなく、地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案し、地域振興を図る必要があるものとして立地することにやむを得ない理由が認められるものであること。

(1) 既存の工場又はその隣接地では対応できないことにつき、相当の事情が認められること。

(2) 周辺に相当数の工場が立地しているなど、予定地の周辺の土地利用に適合していること。

(3) 地元市町の地域振興に大きく寄与すると認められるものであること。

4　対象となる土地の面積は、５ヘクタール未満であること。

5　県工業技術研究所（工業技術支援センター）の技術先端型業種に該当するか否かの意見を開発審査会への付議書に添付すること。

＊県工業技術研究所（工業技術支援センター）への照会

a　県工業技術研究所（工業技術支援センター）への意見照会

処分庁は、市街化調整区域における技術先端型業種に係る工場又は研究所の立地について、開発審査会へ付議するに際し、当該付議しようとする業種が技術先端型業種に当たるか否かを判断する資料とするため、県工業技術支援センターに意見を照会する。（付議しようとする業種が技術先端型業種に当たるか否かの判断は、付議する処分庁が判断する。）

b　県工業技術研究所（工業技術支援センター）への照会の時期

県工業技術研究所（工業技術支援センター）への照会の時期は、当該市町の土地利用事業の承認等を得た後とする。

c　県工業技術研究所（工業技術支援センター）の意見

県工業技術研究所（工業技術支援センター）は、照会図書等を審査し、当該事業所を現地調査したうえで、当該業種が技術先端型業種に該当するか否かを判断するための参考意見を処分庁に通知するものとする。（当該事業所の現在行っている事業内容が、技術先端型11業種にどの程度の割合で該当するかを判断する。）

（照会様式例）

第　　号
年　月　日

静岡県工業技術研究所長　様
○○工業技術支援センター長　様

（処分庁）　　印

技術先端型業種に係る意見について（照会）

市街化調整区域において、建築物の建築及びこれを目的とした開発行為は基本的に規制されていますが、例外的に、一定の条件の下で開発審査会の議を経て許可することが可能とされており、技術先端型業種に係る工場又は研究所は、県や市の開発審査会の審査の対象としております。

ついては、開発審査会への付議に当たり、あらかじめ下記の事業者が新たに立地しようとする工場又は研究所で行う予定の業務内容が技術先端型業種に該当するかどうかについて、判断する資料とするため、意見を伺いたく照会します。

なお、現地調査の日程等については、事業者と調整くださるようお願いします。

記

1　事業者名
2　所在地
3　代表者
4　連絡責任者（連絡先）
5　添付資料
(1) 事業概要書
(2) 技術先端型業種に係る概要（必要に応じパンフレット等を添付）
(3) 事業予定者の概要
(4) 事業予定者の住民票の写し又は法人の登記事項証明書
(5) 資金計画書
(6) 位置図（縮尺１/25,000以上）
(7) 周辺状況図（縮尺１/2,500以上）
(8) 土地利用計画平面図（縮尺１/1,000以上）
(9) 予定建築物の各階平面図及び立面図（縮尺１/250以上）
(10) 現況写真（手札版程度）

別表

静岡県開発審査会・付議基準１「技術先端型業種の工場等」における技術先端型業種に該当する業種（日本標準産業分類（平成19年総務省告示618号）による）

１　旧建設省通達（昭和61年８月２日・建設省経民発第34号）により示された８業種

	技術先端型業種	日本標準産業分類・細分類	分類№
1	医薬品製造業	医薬品原薬製造業	1651
		医薬品製剤製造業	1652
		生物学的製剤製造業	1653
		生薬・漢方製剤製造業	1654
		動物用医薬品製造業	1655
2	通信機械器具・同関連機械器具製造業（※1）	有線通信機械器具製造業	3011
		携帯電話機・PHS電話機製造業	3012
		無線通信機械器具製造業	3013
		ﾗｼﾞｵ受信機・ﾃﾚﾋﾞｼﾞｮﾝ受信機製造業	3014
		交通信号保安装置製造業	3015
		その他の通信機械器具・同関連機械器具製造業	3019
		電気音響機械器具製造業	3023
3	電子計算機・同付属装置製造業	電子計算機製造業	3031
		パーソナルコンピューター製造業	3032
		外部記憶装置製造業	3033
		印刷装置製造業	3034
		表示装置製造業	3035
		その他の附属装置製造業	3039
4	電子応用装置製造業（※2）	X線装置製造業	2961
		医療用電子応用装置製造業	2962
		その他の電子応用装置製造業	2969
		ビデオ機器製造業	3021
		デジタルカメラ製造業	3022
5	電気計測器製造業（※3）	電気計測器製造業	2971
		工業計器製造業	2972
		医療用計測器製造業	2973
6	電子デバイス製造業（※4）	電子管製造業	2811
		光電変換素子製造業	2812
		半導体素子製造業(光電変換素子を除く。)	2813
		集積回路製造業	2814
		液晶ﾊﾟﾈﾙ・ﾌﾗｯﾄﾊﾟﾈﾙ製造業	2815
		抵抗器・ｺﾝﾃﾞﾝｻ・変成器・複合部品製造業	2821

		音響部品・磁気ﾍｯﾄﾞ・小型ﾓｰﾀ製造業	2822
		ｺﾈｸﾀ・ｽｲｯﾁ・ﾘﾚｰ製造業	2823
		半導体メモリメディア製造業	2831
		光ﾃﾞｨｽｸ・磁気ﾃﾞｨｽｸ・磁気ﾃｰﾌﾟ製造業	2832
		電子回路基板製造業	2841
		電子回路実装基板製造業	2842
		電源ﾕﾆｯﾄ・高周波ﾕﾆｯﾄ・ｺﾝﾄﾛｰﾙﾕﾆｯﾄ製造業	2851
		その他のユニット部品製造業	2859
		その他の電子部品・デバイス・電子回路製造業	2899
7	医療用機械器具・医療用品製造業	医療用機械器具製造業	2741
		歯科用機械器具製造業	2742
		医療用品製造業(動物用医療機械器具製造業)	2743
		歯科材料製造業	2744
8	光学機械器具・レンズ製造業	顕微鏡・望遠鏡等製造業	2751
		写真機・映画用機械・同附属品製造業	2752
		光学機械用レンズ・プリズム製造業	2753

（※１）平成19年の日本標準産業分類の改訂により、当業種から分類が変更となった分類番号3023も当業種に含むものとする。

（※２）平成19年の日本標準産業分類の改訂により、当業種から分類が変更となった分類番号3021、3022も当業種に含むものとする。

（※３）平成24年9月27日第221回開発審査会において電子計測器製造業から変更。

（※４）平成19年の日本標準産業分類の改訂前に、電子機器用・通信機器用部品製造業に該当していた分類番号2821、2822、2823、2831、2832、2841、2842、2851、2859、2899も当業種に含むものとする。

2　平成21年３月18日静岡県建設部長通知により追加した業種

	技術先端型業種	日本標準産業分類・細分類	分類No.
1	航空機・同附属品製造業	航空機製造業	3141
		航空機用原動機製造業	3142
		その他の航空機部分品・補助装置製造業	3149

3　平成24年９月27日第221回静岡県開発審査会において追加した２業種

	技術先端型業種	日本標準産業分類・細分類	分類No.
1	ロボット製造業	ロボット製造業	2694
2	自動車・同附属部品製造業(電気自動車及び電気自動車に係る部品を製造するものに限る。)	自動車製造業(電気自動車に限る。)	3111
		自動車車体・附随車製造業(電気自動車に限る。)	3112
		自動車部分品・附属品製造業(電気自動車に係る部品を製造するものに限る。)	3113

付議基準２

大規模流通業務施設

大規模流通業務施設

平成23年１月27日決定
平成24年９月27日一部改正

幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設の建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

１　予定建築物は、次のいずれかに該当する大規模な流通業務施設であること。

(1) 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（同条第６項に規定する特別積合せ貨物運送に該当するものを除く。）の用に供される施設で、地方運輸局長等が積載重量５トン以上の大型自動車が概ね一日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は１日当たりの発着貨物が80トン以上であると認定したものであること。

(2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同法第２条第１項に規定する倉庫で、地方運輸局長等が積載重量５トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は１日当たりの発着貨物が80トン以上であると認定したものであること。

(3) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第５条第２項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第２条第３号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第６項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同条第１項に規定する倉庫であること。

２　１の(1)及び(2)の施設の対象となる土地は、次のいずれかに該当する土地であること。

(1) 四車線以上の国道、県道又は市町道の沿道にあり、地形上の理由等によりやむを得ない場合を除き、当該道路に接していること。

(2) 高速自動車国道のインターチェンジ等（高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）第４条第１項に規定する高速自動車国道のインターチェンジ、道路法（昭和27年法律第180号）第48条の２に規定する自動車専用道路のインターチェンジ若しくは起終点又は道路整備特別措置法（昭和31年法律第７号）により料金徴収が認められている一般国道、県道、市町道のインターチェンジ若しくは起終点をいう。）からおおむね１キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。

３　１の(3)の施設の対象となる土地は、高速自動車国道法第４条第１項に規定する高速自動車国道のインターチェンジから５キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること。

4　１の施設の対象となる土地の面積は、2,000平方メートル以上であること。

5　対象となる土地は優良農地が含まれていないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がないこと。次に掲げる土地は、原則として除かれること。

(1) 集団的農用地（おおむね10ヘクタール以上の規模で、高性能な農業機械による営農が可能な土地条件を備えている農用地）

(2) 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業の対象農用地で、事業の完了した翌年度から起算して８年を経過していない農用地

(3) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地

(4) 主産地形成又は地域の農林業の振興を目的として地区を指定し、事業を実施中の地区内の農用地

(5) 将来、住居系の土地利用が想定されている区域

6　１の施設を立地することについて、次のいずれかに該当すること。

(1) 市街化区域内の工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの

(2) 市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるもの

7　処分庁が高速自動車国道のインターチェンジの周辺に現在及び将来の土地利用上支障とならない地域をあらかじめ指定（以下「指定地域」という。）している場合においては、１の施設は当該指定地域内に立地されること（２の(2)において規定する自動車専用道路のインターチェンジ若しくは起終点又は道路整備特別措置法により料金徴収が認められている一般国道、県道、市町道のインターチェンジ若しくは起終点からおおむね１キロメートルの距離の区域内に立地されるものを除く。）。指定地域については次の(1)及び(2)の要件を満たすものとし、対象となる土地については(3)のとおり取り扱うこととすること。

(1) 指定地域は、処分庁が定め公表していること。

(2) 指定地域は、次のいずれにも該当するものであること。

ア　高速自動車国道のインターチェンジから５キロメートルの距離にある区域内にあること。

イ　インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること。

(3) 指定地域内に１の(1)及び(2)の施設を立地する場合において、２の(2)の「おおむね１キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が 6.5 メートル以上であること」とあるのは、「５キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が 6.5 メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること」と読み替えるものとすること。

【趣旨・経緯】

・建設省通達（昭和61年８月２日付け計民発第33号建設省建設経済局長通知及び計民発第34号宅地開発課民間宅地指導室長通知「市街化調整区域における開発許可制度の運用について」）により、「四車線以上の国道等の沿道等における大規模流通業務施設」が開発審査会の審査の対象となったことから、付議できる要件と幹線道路等の沿道等の現在及び将来の土地利用上支障とならない区域を定める。(昭和62年３月25日都市住宅部長通知)

・幹線道路等の沿道等の現在及び将来の土地利用上支障とならない区域等について一部改正する。（平成11年２月25日都市住宅部長通知）

・「市街化調整区域における開発審査会個別付議基準」の「大規模流通業務施設」として、付議の要件を整理する。（平成16年７月29日都市住宅部長通知）

・審議規程第２条第１項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。(平成23年１月27日第215回開発審査会)

・高速自動車国道のインターチェンジ周辺５キロメートル以内の区域に立地する物流総合効率化法に規定する特定流通業務施設を付議できる対象とし、また同区域内において市町が指定した地域を従前の大規模流通業務施設の立地できる区域とするほか、自動車専用道路のインターチェンジ周辺１キロメートル以内を立地できる区域に加える改正を行う。（平成24年９月27日第221回開発審査会）

【解釈と運用】

幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設の建設に係る開発（建築）行為

1　予定建築物

予定建築物は、次のいずれかに該当する大規模な流通業務施設であること。

(1) 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に該当するものを除く。)の用に供される施設で、地方運輸局長等が積載重量５トン以上の大型自動車が概ね一日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は１日当たりの発着貨物が80トン以上であると認定した施設であること。

(2) 倉庫業法第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同法第２条第１項に規定する倉庫で、地方運輸局長等が積載重量５トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は１日当たりの発着貨物が80トン以上であると認定した施設であること。

(3) 物流総合効率化法第５条第２項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第２条第３号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第６項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同条第１項に規定する倉庫であること。

2　対象となる土地

対象となる土地は、優良農地が含まれていないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないことなど現在及び将来の土地利用上支障とならない区域内にある土地で、接道及びインターチェンジ等に至るまでの道路の要件を満たしていること。

(注)　インターチェンジ（スマートインターチェンジを含む。）は、次に掲げる構造のものであること。

⑴　上り線の出口と入口及び下り線の出口と入口の４箇所の出入口が設置されていることとし、いずれかの出入口を欠くいわゆるハーフインターチェンジ等は該当しないこと。

⑵　中日本高速道路㈱が定めた車種区分（※）に示されている大型車の通行に支障がないこと。

※　高速道路での料金区分に用いられる車種について、NEXCO中日本が定めたもの。

○高速自動車国道のインターチェンジ周辺への立地の場合

区　　分		施 設 の 位 置	要　　件
指定地域なし	１の(1)及び(2)の施設	四車線以上の国道、県道又は市町道の沿道にあること。	当該道路に接していること。
		高速自動車国道のインターチェンジからおおむね1キロメートルの距離にある区域内にあること。	予定地から当該インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。
	１の(3)の施設	高速自動車国道のインターチェンジから5キロメートルの距離にある区域内にあること	予定地から当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。（市街化調整区域の既存集落内等を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）
指定地域あり	1の施設	指定地域内	

(注)「指定地域」とは、処分庁が高速自動車国道のＩＣ周辺に現在及び将来の土地利用上支障がないとして指定した地域。

○高速自動車国道のインターチェンジ周辺以外への立地の場合

区　　分	施 設 の 位 置	要　　件
1の⑴及び⑵の施設	四車線以上の国道、県道又は市町道の沿道にあること。	当該道路に接していること。
	自動車専用道路・料金徴収が認められている国道等のインターチェンジ・起終点からおおむね1キロメートルの距離にある区域内にあること。	予定地から当該インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。

(1) １の(1)及び(2)の施設

ア　四車線以上の国道、県道又は市町道の沿道にあり、地形上の理由等によりやむを得ない場合を除き、当該道路に接していること。

(ｱ) 道路が四車線以上で供用されていること。四車線以上の都市計画道路として都市計画決定されたが暫定的に四車線未満で供用されている国道、県道又は市町道については、当該道路につき四車線以上の都市計画事業認可を受けているか又は四車線以上の用地買収済の場合で、流通業務施設の立地が将来の四車線用地に接することが可能な場合が含まれること。

(ｲ) 道路と敷地の間に水路が介在する場合等において、地形上の理由等によりやむを得ないかどうかは、個別に内容を審査し、当該道路から直接出入りするものであるか否かを判断すること。(この判断は、必要最小限とすること。)

イ　高速自動車国道のインターチェンジ等からおおむね１キロメートルの距離にある区域内にあり、予定地から当該インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。

(ｱ) 高速自動車国道のインターチェンジ等は、次のいずれかに該当するものであること。

ａ　高速自動車国道法第４条第１項に規定する高速自動車国道のインターチェンジ

ｂ　道路法第48条の４に規定する自動車専用道路のインターチェンジ又は起終点

ｃ　道路整備特別措置法により料金徴収が認められている一般国道、県道、市町道のインターチェンジ又は起終点

(ｲ) インターチェンジの出入口（自動車専用道路・有料道路の起終点）と一般道路との交差点を中心基点としておおむね半径１キロメートルの距離にある区域内にあること。中心基点が複数存するときは、各々の基点からとすること。

(ｳ) 予定地からインターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。予定地が接する道路の最小幅員は、令第25条第２号及び省令第20条において規定しているとおり９ｍであること。

(2) １の(3)の施設

高速自動車国道法第４条第１項に規定する高速自動車国道のインターチェンジから５キロメートルの距離にある区域内にあり、予定地からインターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。

ア　インターチェンジの出入口と一般道路との交差点を中心基点として半径５キロメートルの距離にある区域内にあること。中心基点が複数存するときは、各々の基点からとすること。

イ　予定地からインターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上

であること。当該道路が市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する場合は、その区間は歩車道が分離されていること。予定地が接する道路の最小幅員は、令第25条第２号及び省令第20条において規定しているとおり９ｍであること。

(3) 対象となる土地の面積

対象となる土地の面積は2,000平方メートル以上であること。

(4) 現在及び将来の土地利用上支障がないこと。

ア　対象となる土地には優良農地が含まれないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと。

(ｱ) 対象となる土地に農地が含まれる場合は、農地転用担当部局と十分連絡調整が行われており、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可を受けることが見込まれること。

(ｲ) 「将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がないこと」については、地元市町（関係する担当部局）から意見を求めるなどして判断すること。

イ　対象となる土地を含む周辺が、将来において工業系の土地利用が想定されている地域であることが望ましいこと。

ウ　１の(3)の施設は、物流総合効率化法第４条第８項の規定に基づく地方運輸局長等からの意見聴取に対し、静岡県知事が立地予定地の市町の意見等を聴取した上で、総合効率化計画の認定について差し支えない旨の回答をした施設であること。

(5) 除外される土地

次に掲げる土地は、原則として除外されること。

ア　集団的農用地（おおむね10ヘクタール以上の規模で、高性能な農業機械による営農が可能な土地条件を備えている農用地）

イ　国の直轄又は補助による土地基盤整備事業の対象農用地で、事業の完了した翌年度から起算して８年を経過していない農用地

ウ　土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地

エ　主産地形成又は地域の農林業の振興を目的として地区を指定し、事業を実施中の地区内の農用地

オ　将来、住居系の土地利用が想定されている区域

３　市街化区域内への立地が困難又は不適当

１の施設を立地することについて、次のいずれかに該当すること。

(1) 市街化区域内の工業系の用途区域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるものであること。

(2) 市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるものであること。

4　現在及び将来の土地利用上支障とならない地域の指定

(1) １の施設の立地が適切に行われるよう、四車線以上の国道、県道若しくは市町道の沿道又は高速自動車国道のインターチェンジ等の周辺であって現在及び将来の土地利用上支障とならない地域（以下「指定地域」という。）を、市町の開発許可部局が都市計画部局、農地転用部局等と協議し、市町の都市計画審議会の議等を経て、あらかじめ指定し公表しておくことが望ましいこと。指定地域を定めた場合にあっては、１の施設は当該指定地域内に立地されるものであること。処分庁が指定地域を指定するにあたっては、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流における物流の特性等の事情を総合的に勘案する必要があること。

(2) 高速自動車国道のインターチェンジの周辺の指定地域内の立地

ア　処分庁が高速自動車国道のインターチェンジの周辺に指定地域を定めたときは、１の(1)及び(2)の施設を当該指定地域内に立地できること。

イ　指定地域は、次のいずれにも該当するものであること。

(ｱ) 高速自動車国道のインターチェンジから５キロメートルの距離にある区域内にあること。

(ｲ) インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること。

(ｳ) 指定地域内の土地は、現在及び将来の土地利用上支障がないこと。

ウ　高速自動車国道のインターチェンジの周辺に指定地域を定めている場合は、１の施設は当該地域内に立地されるものであるが、次に掲げるものは除かれること。

(ｱ) 付議基準２の要件２の(2)において規定する自動車専用道路のインターチェンジ若しくは起終点又は道路整備特別措置法により料金徴収が認められている一般国道、県道、市町道のインターチェンジ若しくは起終点からおおむね１キロメートルの距離の区域内に立地されるもの

エ　指定地域内に１の(1)及び(2)の施設を立地する場合の対象となる土地は、高速自動車国道のインターチェンジから５キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること。

オ　指定地域内に立地する場合であっても、付議基準の要件１から６までを満たす必要があること。

5　地方運輸局長等の認定

(1)　1の(1)の一般貨物自動車運送事業の場合

1の(1)の一般貨物自動車運送事業の用に供される施設にあっては、対象となる土地を所管する市町の長が中部運輸局静岡運輸支局長に照会し認定書を得ること。認定書は開発審査会への付議の図書として添付すること。

(照会様式例)

第　　号
年　月　日

国土交通省中部運輸局静岡運輸支局長　様

(市町長)　　印

一般区域貨物自動車運送事業者の大規模な流通業務施設に係る認定について（照会）

標記について、下記の者から別紙のとおり申請があったので、大規模な流通業務施設に係る認定について、照会します。

記

申請者　　○○○○株式会社

(別紙)　　申請者と申請内容の概要調書

1 申請者	(1) 申請者名				
	(2) 住　所				
	(3) 代表者名				
2 申請内容	(1) 申請地の位置	(地番記入)			
	(2) 申請地の地目及び面積	宅　地　　㎡ 農　地　　㎡ 山　林　　㎡		その他　　㎡ 合　計　　㎡ (計画面積を記入)	
	(3) 施設の概要 建物の用途及び面積	(用　途)			
		(構造・階数)			
		(建築面積)			
		(延床面積)			
	(4) 申請の目的				
3　申請地の道路状況 (暫定四車線未満で使用の場合は、四車線以上の事業決定年月日または用地買収年月日記入)		四車線以上の国道等の沿道 路線名　　(事業決定年月日) 地元名 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺 インターチェンジ名　　(用地買収年月日)			

4　運輸局（陸運支局）の申請内容 （いずれかに○印）	A　免許申請　　B　事業計画変更認可申請
5　添付資料	(1)位置図、(2)土地の公図写し、(3)周辺状況図、(4)土地利用計画図　等 （図面の縮尺は1,000分の１以上とする。）
備　考　欄	

（回答例）

第　　号
年　月　日

（市町長）　様

国土交通省中部運輸局静岡運輸支局長　印

一般区域貨物自動車運送事業者の大規模な流通業務施設に係る認定について（回答）

年　月　日付け　　第　号で照会のあった標記について、下記のとおり回答します。

記

1　申 請 者		
2　事業計画	営業所の名称	
	営業所の位置	
	自動車車庫の位置	
	休憩睡眠施設の位置	
	保管施設の位置	
	配置しようとする事業用自動車の数	
3　配置しようとする事業用自動車の内訳		
4　回　　答	申請施設は大規模な流通業務施設に適合することを認定する。	

(2) １の(2)の倉庫業の場合

１の(2)の倉庫業の用に供される施設にあっては、対象となる土地を所管する処分庁が中部運輸局長に照会し認定書を得ること。認定書は開発審査会への付議の図書として添付すること。

(照会様式例)

第　　号
年　月　日

国土交通省中部運輸局長　様

(処分庁)　　印

大規模な流通業務施設に係る認定について（照会）

市街化調整区域において営業倉庫用施設を立地したい旨、下記の者から別紙のとおり申請があったので、大規模な流通業務施設に係る認定について、照会します。

記

申請者及び倉庫事業者　　○○○○株式会社

(別紙)　　申請者と申請内容の概要調書

<table>
<tr><td rowspan="3">倉庫事業者及び申請者</td><td>(1) 申請者名</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>(2) 住　　所</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>(3) 代表者名</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="8">開発行為の概要</td><td>(1) 開発行為地の所在地番</td><td colspan="4">(地番記入)</td></tr>
<tr><td>(2) 土地の地目及び面積</td><td colspan="4">宅　地　　㎡　　その他　　㎡
農　地　　㎡　　合　計　　㎡
山　林　　㎡　　(計画面積を記入)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">(3) 建物の用途及び面積</td><td>(用　　途)</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>(構造･階数)</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>(建築面積)</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>(延床面積)</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>(4) 開発行為地の道路状況
(四車線沿道又はインターチェンジ周辺地域区域)</td><td colspan="4">四車線以上の国道等の沿道
路線名　　全幅員W=　　車道幅員W=
高速自動車国道等のインターチェンジ周辺
路線名　　インターチェンジ名</td></tr>
<tr><td>(5) 倉庫業法上の許認可申請内容
(いずれかに○印)</td><td colspan="2">営業の免許</td><td colspan="2">倉庫の位置、構造等の変更認可</td></tr>
</table>

(6) 事業の目的	
(7) 添付資料	(1) 位置図 (2) 土地の公図写し (3) 周辺状況図 (4) 土地利用計画図 (図面の縮尺は1,000分の１以上とする。)
備　　考　　欄	

(回答例)

第　　号
年　月　日

(処分庁)　　様

国土交通省中部運輸局長　印

大規模な流通業務施設に係る認定について（回答）

年　月　日付け　　第　号で照会のあった標記について、下記のとおり回答します。

記

１　事業者名
２　申請地
３　当局の意見

(3) １の(3)の特定流通業務施設の場合

１の(3)の認定総合効率化計画に記載された特定流通業務施設にあっては、物流総合効率化法第７条第２項の規定に基づき地方運輸局長等が行った確認の書面を開発審査会への付議の図書として添付すること。

【参考】　高速自動車国道のインターチェンジ等（令和６年１月１日時点）

1　高速自動車国道のインターチェンジ

路　線　名	区間		道路管理者	インターチェンジ等
	起点	終点		
第一東海自動車道	東京都 世田谷区	愛知県 小牧市	中日本高速道路㈱	足柄SIC、御殿場IC、駒門SIC、裾野IC、沼津IC、愛鷹SIC、富士IC、富士川SIC、清水IC、日本平久能山SIC、静岡IC、焼津IC、大井川焼津藤枝SIC、吉田IC、相良牧之原IC、菊川IC、掛川IC、袋井IC、磐田IC、遠州豊田SIC、浜松IC、三方原SIC、浜松西IC、舘山寺SIC、三ヶ日IC
第二東海自動車道 横浜名古屋線	神奈川県 横浜市	愛知県 名古屋市	中日本高速道路㈱	新御殿場IC、長泉沼津IC、駿河湾沼津SIC、新富士IC、新清水IC、清水いはらIC、新静岡IC、静岡ＳＡSIC、藤枝岡部IC、島田金谷IC、森掛川IC、遠州森町SIC、新磐田SIC、浜松浜北IC、浜松ＳＡSIC、浜松いなさIC

※　□・・・対象外のインターチェンジ

2　道路法第48条の２に規定する自動車専用道路のインターチェンジ又は起終点

路　線　名	区間		供用延長	道路管理者	インターチェンジ又は起終点
	起点	終点			
一般国道１号 伊豆縦貫自動車道 東駿河湾環状道路	沼津市岡宮 （沼津岡宮IC）	田方郡函南町塚本 （函南塚本IC）	16.8 km	国土交通省	沼津岡宮IC、長泉IC、三島萩IC、三島加茂IC、三島塚原IC、三島玉沢IC、大場・函南IC、函南塚本IC
一般国道１号 静清バイパス	静岡市清水区高橋１丁目	静岡市葵区北安東４丁目 （唐瀬IC）	9.2 km	国土交通省	能島IC、長崎IC、鳥坂IC、瀬名IC、千代田上土IC、唐瀬IC
一般国道１号 藤枝バイパス	藤枝市岡部町内谷 （内谷IC）	島田市野田 （野田IC）	11.6 km	国土交通省	内谷IC、広幡IC、薮田東IC、薮田西IC、谷稲葉IC、東光寺IC、野田IC
一般国道１号 新東名藤枝岡部IC ランプ	藤枝市仮宿 （広幡IC）	藤枝市岡部町入野 （藤枝岡部IC料金所）	2.2 km	国土交通省	広幡IC、藤枝岡部IC料金所
一般国道１号 浜名バイパス	浜松市中央区篠原 （篠原IC）	湖西市新居町浜名 （大倉戸IC）	12.7 km	国土交通省	篠原IC、坪井IC、馬郡IC、新居弁天IC、大倉戸IC

一般国道１号 潮見バイパス	湖西市新居町浜名 (大倉戸IC)	愛知県豊橋市東細谷町 (豊橋東IC)	5.2 km	国土交通省	大倉戸IC、白須賀IC、(豊橋東IC)
一般国道414号 伊豆縦貫自動車道 河津下田道路	賀茂郡河津町逆川 (河津逆川 IC)	賀茂郡河津町梨本 (河津七滝 IC)	3.4 km	国土交通省	河津逆川 IC、河津七滝 IC
一般国道414号 伊豆縦貫自動車道 天城北道路	伊豆市月ケ瀬 (月ケ瀬IC)	伊豆市大平 (大平IC)	5.5 km	国土交通省	月ケ瀬IC、大平IC、修善寺IC
一般国道136号 伊豆縦貫自動車道 天城北道路	伊豆市大平 (大平IC)	伊豆市修善寺 (修善寺IC)	1.7 km	静岡県	
一般国道136号 修善寺道路(有料)	伊豆市修善寺 (修善寺IC)	伊豆の国市田京 (大仁中央IC)	4.8 km	静岡県道路公社・静岡県	修善寺IC、熊坂IC、大仁南IC、大仁中央IC
一般国道138号 須走道路	駿東郡小山町須走 (須走IC)	駿東郡小山町須走	6.8 km	国土交通省	須走IC、富士学校入口交差点
一般国道138号 東富士五湖道路 (有料)	駿東郡小山町須走	山梨県富士吉田市上吉田	18.0 km	中日本高速道路㈱	須走IC、(山中湖IC)、(富士吉田忍野SIC)、(富士吉田IC)
一般国道139号 富士宮道路	富士宮市外神	富士宮市内野	8.7 km	国土交通省	外神交差点、北山IC、上井出IC、内野交差点
一般国道139号 西富士道路	富士市伝法	富士宮市小泉 (小泉若宮交差点)	6.8 km	国土交通省	伝法、富士IC、広見IC、新富士IC、小泉若宮交差点
一般国道474号 三遠南信自動車道 三遠道路・佐久間道路	【三遠道路】 浜松市浜名区引佐町	愛知県新城市名号	20.8 km	国土交通省	【三遠道路】 浜松いなさ北IC、渋川寺野IC、(鳳来峡IC)
	【佐久間道路】 愛知県北設楽郡東栄町	浜松市天竜区佐久間町			【佐久間道路】 (東栄IC)、浦川IC、佐久間川合IC
国道 473 号 新東名島田金谷 IC ランプ	島田市横岡新田 (島田金谷IC料金所)	島田市横岡新田	0.5 km	静岡県	島田金谷 IC 料金所、横岡新田
主要地方道大岡元長窪線	駿東郡長泉町上長窪	駿東郡長泉町上長窪	0.5 km	静岡県	長泉沼津 IC 料金所、上長窪

新東名長泉沼津 IC ランプ	(長泉沼津IC料金所)				
主要地方道一色久沢線 新東名新富士 IC ランプ	富士市厚原 (新富士IC料金所)	富士市大渕	0.9 km	静岡県	新富士 IC 料金所、大渕
主要地方道掛川天竜線 新東名森掛川 IC ランプ	掛川市幡鎌 (森掛川IC料金所)	周智郡森町睦実	0.2 km	静岡県	森掛川 IC 料金所、睦実
主要地方道磐田インター線 東名磐田 IC ランプ	磐田市見付 (磐田IC料金所)	磐田市見付 (磐田 IC 交差点)	0.2 km	静岡県	磐田IC料金所、磐田IC交差点
一般県道仁杉柴怒田線 新東名新御殿場 IC ランプ	御殿場市仁杉 (新御殿場IC料金所)	御殿場市仁杉	1.0 km	静岡県	新御殿場IC料金所、新御殿場IC交差点
一般県道静岡朝比奈藤枝線 新東名藤枝岡部 IC ランプ	藤枝市高田 (藤枝岡部IC料金所)	藤枝市高田	0.4 km	静岡県	藤枝岡部IC料金所、高田
主要地方道清水富士宮線 新東名清水いはら IC ランプ	静岡市清水区山切 (清水いはらIC料金所)	静岡市清水区原	0.5 km	静岡市	清水いはらIC料金所、原
主要地方道山脇大谷線 静岡南北道路	静岡市葵区下 (新静岡 IC 料金所)	静岡市葵区豊地	3.3 km	静岡市	新静岡 IC 料金所、豊地
市道宮川4号線 新東名日本平久能山 SIC ランプ	静岡市駿河区宮川 (日本平久能山 SIC 料金所)	静岡市駿河区宮川	0.1 km	静岡市	日本平久能山SIC料金所、宮川
国道 152 号 新東名浜松浜北 IC ランプ	浜松市浜名区中瀬 (浜松浜北IC料金所)	浜松市浜名区中瀬	2.0 km	浜松市	浜松浜北IC料金所、中瀬

国道257号 新東名浜松いなさICランプ	浜松市浜名区引佐町東黒田 (浜松いなさIC料金所)	浜松市浜名区引佐町東黒田	0.1km	浜松市	浜松いなさIC料金所、東黒田

※ □・・・対象外のインターチェンジ

3　道路整備特別措置法により料金徴収が認められている一般国道、県道、市町道のインターチェンジ又は起終点

路線名	区間		供用延長	道路管理者	インターチェンジ又は起終点
	起点	終点			
一般国道136号 伊豆中央道	伊豆の国市南江間	田方郡函南町大字肥田	3.0km	静岡県道路公社	長岡北IC、江間IC、日守大橋北側
県道村櫛三方原線 浜名湖新橋有料道路 (はまゆう大橋)	浜松市中央区白洲町	浜松市中央区古人見町	1.3km	静岡県道路公社	浜松市中央区白洲町、浜松市中央区古人見町

※ □・・・対象外のインターチェンジ

付議基準３

介護老人保健施設

介護老人保健施設

平成23年１月27日決定

介護保険法（平成９年法律第123号）第94条に規定する介護老人保健施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第２条第３項第10号に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものは除く。）の建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

１　対象となる土地を所管する市町の計画上、老人介護保健サービスの需要を満たす必要がある地域であること。

２　協力病院（診療所を除く。）が近隣に所在する場合等、当該施設を市街化調整区域に立地させる事情がやむを得ないと認められること。

３　保健・福祉・医療の施設が立地している健康福祉エリア（ゾーン）に近隣していること。

４　当該施設が厚生労働省の定める設置運営基準に適合しており、県の介護老人保健施設担当部局から開設の許可を受けることが確実であること。

【趣旨・経緯】

・開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
　Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用　(15)介護老人保健施設

・「市街化調整区域における開発審査会個別付議基準」の「老人保健施設」として、付議の要件を整理する。（平成16年７月29日都市住宅部長通知）

・審議規程第２条第１項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

介護保険法第94条に規定する介護老人保健施設（社会福祉法第２条第３項第10号に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものは除く。）の建設に係る開発（建築）行為

１　次の要件のすべてを満たすもの。

(1) 対象となる土地を所管する市町の計画上、老人介護保健サービスの需要を満たす必要がある地域であること。

(2) 協力病院（診療所を除く。）が近隣に所在する場合等、当該施設を市街化調整区域に立地させる事情がやむを得ないと認められること。

(3) 保健・福祉・医療の施設が立地している健康福祉エリア（ゾーン）に近隣していること。

(4) 当該施設が厚生労働省の定める設置運営基準に適合しており、県の介護老人保健施設担当部局から開設の許可を受けることが確実であること。

2　やむを得ない事情

介護老人保健施設は、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切でないものとされていること等から、協力病院が近隣に所在する場合等介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる場合であること（介護老人保健施設のうち社会福祉法第２条第３項に規定する第二種社会福祉施設事業の用に供せられるものについては、包括承認基準11－３「公共公益施設（社会福祉施設）」によること。）。

3　介護老人保健施設担当部局との調整

(1) 県の介護老人保健施設担当部局においては、介護老人保健施設の開設許可手続を支障なく進めるために、あらかじめ対象となる者から計画段階での事前協議を受け付け、事前審査を行うこととされているので、処分庁においては介護老人保健施設担当部局と十分な連絡調整を図るものとし、開発行為は介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであるものについて認めることが望ましいこと。この場合、介護老人保健施設担当部局において、介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みである旨の確認がなされることとなっているので、確認書の提出を求めることが望ましいこと。

（確認書様式例）

第　　号
年　月　日

開発許可担当課長　様

介護老人保健施設担当課長　印

介護老人保健施設の開設許可見込みについて

下記の介護老人保健施設については、介護老人保健施設の開設許可の見込みが確実であることを確認する。

記

１　名　称
２　所在地
３　開設者

(2) 第二種社会福祉施設の用に供せられる介護老人保健施設の建設を行おうとする者の求めに応じ、規則第60条の証明書を交付するに当たっては、あらかじめ介護老人保健施設担当部局を経由して民生担当部局より証明書を求めることが望ましい。

（証明書様式例）

第　　号
年　月　日

開発許可担当課長　様

民生主管課長　印

下記の介護老人保健施設については、第二種社会福祉施設の用に供されるものであることを証明する。

記

1　名　称
2　所在地
3　開設者

付議基準４

有料老人ホーム

有料老人ホーム

平成23年１月27日決定

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第１項に規定する有料老人ホームの建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

１　当該施設の設置及び運営が厚生労働省及び静岡県の策定する有料老人ホームの設置運営指導指針等が適用される場合にあっては同指針等における基準に適合しており、かつ、福祉等関係部局と十分連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。

２　当該施設に係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであって、分譲方式のものでないこと。

３　当該施設が市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料に関する厚生労働省の基準等があり適正な料金設定のため不可避の場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は著しく不適当な事情があること。

４　当該施設の立地について、対象となる土地を所管する市町の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町の長が承認を与えたものであること。

【趣旨・経緯】

・開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
　Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用　(14)有料老人ホーム等

・建設省通達（昭和61年８月２日付け計民発第33号建設省建設経済局長通知及び計民発第34号宅地開発課民間宅地指導室長通知「市街化調整区域における開発許可制度の運用について」）により、「有料老人ホーム」が開発審査会の審査の対象となったことから、付議できる要件を定める。（昭和62年３月25日都市住宅部長通知）

・静岡県有料老人ホーム設置運営指導要領の改正、静岡県有料老人ホーム類似施設設置運営指導要綱の制定等に伴い、事前協議が必要となり、「立地困難等の証明」の様式等が定められる。（平成10年12月28日都市住宅部長通知）

・「市街化調整区域における開発審査会個別付議基準」の「有料老人ホーム」として、付議の要件を整理する。（平成16年７月29日都市住宅部長通知）

・審議規程第２条第１項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

・国の「開発許可制度運用指針」の一部改正（平成23年９月28日付け国都開第４号国土交通省都市局長通知）に伴い、改正後の同指針に付議基準４を合わせるとともに、有料老人ホームの安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであることの規定を追加する。（平成24年１月26日第219回開発審査会）

【解釈と運用】

老人福祉法第29条第１項に規定する有料老人ホームの建設に係る開発（建築）行為

1　当該施設の設置及び運営が厚生労働省及び静岡県の策定する有料老人ホームの設置運営指導指針等が適用される場合にあっては同指針等における基準に適合しており、かつ、福祉・住宅等の関係部局と十分連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。

2　当該施設に係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであって、分譲方式のものでないこと。

3　当該施設が市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する厚生労働省の基準等がある場合であって適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は著しく不適当な事情があること。

4　当該施設の立地について、対象となる土地を所管する市町の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町の長が承認を与えたものであること。

5　法第33条等の取扱については、「非自己用」扱いとする。従って、公園等の公共空間の適用があるので注意すること。また、都市計画法施行令第25条第４号については住居系として取扱うこととする。

6　開発審査会への付議にあたっての添付書類

開発審査会への付議にあたっては、上記１から４に該当することを証する次の書面を、図書として添付すること。

(1) 県の有料老人ホーム担当部局が交付した、①有料老人ホーム設置運営指導指針等の基準に適合していること、②利用権方式又は賃貸方式であること、③市街化区域内に立地することが困難又は不適当であること　を確認した旨の「有料老人ホーム建設に係る適合証明申請書」（静岡県有料老人ホーム設置運営指導要綱第６条）。

(2) 市町の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについての市町長の承認書

（注）当該証明書は、法第29条第１項又は法第43条第１項の許可のほか、法第42条の許可に際しても添付が必要であること。

（注）静岡県有料老人ホーム設置運営指導要綱様式第２号には、「記８(1)から(4)までの要件に該当するものである」との記載があるが、(1)については年金福祉事業団（現独立行政法人福祉医療機構）等の公的融資を受けないで建設するものを含むものであること。

（承認書様式例）

第　　号
年　月　日

（事業者）　　様

市町長　印

有料老人ホームの立地について（承認）

あなたより申請のあった下記の有料老人ホームの立地については、福祉施策及び都市計画上支障がないものと認められますので承認します。

記

有料老人ホームの名称
開発場所
開発面積
施設の概要

＊県の有料老人ホーム担当部局（健康福祉部）との事前協議

次の区分により、有料老人ホーム及び有料老人ホーム類似施設の設置予定者は、県の有料老人ホーム担当部局（健康福祉部）との事前協議が必要であること（静岡県有料老人ホーム設置運営指導要綱第４条・静岡県有料老人ホーム類似施設設置運営指導要綱第４条）。

a　法第29条第１項（法第35条の２第１項を含む。）、法第42条、法第43条第１項の規定による許可が必要な場合

当該許可申請前に事前協議が必要であること。（平成12年改正前の都市計画法第43条第１項第６号ロの確認を受けている土地に計画する場合であっても、法第29条第１項又は法第43条第１項の許可を要するため、事前協議が必要である。）

b　a の許可を要しない場合

建築基準法第６条の規定による建築確認申請前に事前協議が必要であること。

付議基準５

社寺仏閣及び納骨堂

社寺仏閣及び納骨堂

平成23年１月27日決定

原則として市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した社寺仏閣、納骨堂等の施設の建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

１　予定建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等を構成する建築物であること。

(2) その他の宗教活動上の施設（原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裏等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいもの）であって、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情があること。

２　地域住民にとって必要と認められるものであること。

【趣旨・経緯】

・開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用　（３）社寺仏閣及び納骨堂

・「市街化調整区域における開発審査会個別付議基準」の「社寺仏閣及び納骨堂」として付議の要件を整理する。（平成16年７月29日都市住宅部長通知）

・審議規程第２条第１項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

社寺仏閣、納骨堂等の建設に係る開発（建築）行為

１　予定建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等を構成する建築物であること。

(2) その他の宗教活動上の施設（原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裏等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいもの）であって、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情があること。

２　地域住民にとって必要と認められるものであること。

付議基準６

研究所

研究所
平成23年１月27日決定 研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる研究施設の建設に係る開発（建築）行為は、審査会に付議することを認める。

【趣旨・経緯】

・開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）
Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用　（４）研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建設することがやむをえないと認められる研究施設

・審議規程第２条第１項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

付議基準７

事業所従事者の住宅、寮等

事業所従事者の住宅、寮等

平成23年１月27日決定

法第29条第１項の許可を受けた開発行為に係る市街化調整区域内の事業所又は従前から市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等（以下「社宅等」という。）の建築に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

１　社宅等が、事業所の立地と一体的に計画されたものであって、次のいずれかであること。

(1) 当該社宅等が事業所と一体的に立地していること。

(2) 当該社宅等が既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地していること。

２　当該社宅等の敷地が、事業所の敷地に隣接もしくは近接（約300メートル）している土地であること。

３　社宅等の規模が、その事業者の規模に比して過大のものではないこと。

４　対象となる土地が他の法令による許可を必要とする場合にあってはその許可を受けることが確実であること。

【趣旨・経緯】

・開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用　(5)第１号から第１４号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

・昭和44年12月４日付け計宅開発第117号建設省計画長通達及び建設省都計発第156号建設省都市局長通達二の４の(6)のチに該当するものとして、一定の要件を満たすものは開発審査会の議を経て許可できるものとする。（昭和45～46年頃）

・審議規程第２条第１項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

法第29条第１項の許可を受けた開発行為に係る市街化調整区域内の事業所又は従前から市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅等の建築に係る開発（建築）行為

１　社宅等が、事業所の立地と一体的に計画されたものであって、次のいずれかであること。

(1) 当該社宅等が事業所と一体的に立地していること。

(2) 当該社宅等が既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地している

こと。

2　当該社宅等の敷地が、事業所の敷地に隣接もしくは近接（約300メートル）している土地であること。

3　社宅等の規模が、その事業者の規模に比して過大のものではないこと。

4　対象となる土地が他の法令による許可を必要とする場合にあってはその許可を受けることが確実であること。

付議基準８

第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設

第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設

平成23年１月27日決定

第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設の建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

１　利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。

２　市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

３　宿泊施設は、特に大規模な第二種特定工作物に併設されるもので、必要最小限の範囲であること。

【趣旨・経緯】

・開発許可制度運開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）Ⅰ－７－１　市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用(11)市街化調整区域における自然的土地利用と調和の取れたレクリエーションのための施設を構成する建築物　②

・審議規程第２条第１項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設の建設に係る開発（建築）行為

１　利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。

２　市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

３　宿泊施設は、特に大規模な第二種特定工作物に併設されるもので、必要最小限の範囲であること。

付議基準９

自動車リサイクル施設

自動車リサイクル施設

平成23年１月27日決定

使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成14年法律第87号。以下「自動車リサイクル法」という。）に基づく自動車解体業の許可を要する施設（破砕処理を行う廃棄物処理施設を除く。）の建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

１　次のいずれかの市街化区域内への立地の困難なやむを得ない事情があるもの。

(1) 相当の期間市街化調整区域内の土地で適法に自動車解体業を営んできた者が、既存施設で事業を継続するために、次に掲げるような既存施設を拡充しようとするもの。

ア　屋根等で覆うために、既存の施設用地内に建築物を建築するもの。

イ　敷地が手狭なために隣接地に拡張するもの。

ウ　アとイを併せて行うもの。

(2) 相当の期間適法に自動車解体業を営んできた者が事業を継続するために、市街化調整区域内（同一市町内を原則とする。）に移転する場合で、市街化区域内に適地がなく、かつ、次に掲げるようなやむを得ない事情があるもの（この場合は、跡地利用の用途についても審査の対象とする。）。

ア　収用対象事業の施行により、移転を余儀なくされたもの。

イ　用途が既存不適格で、建替え・増築が認められないもの。

ウ　現行の用途上は適合しているが、市町が用途地域を変更する都市計画決定を予定しており、将来的には不適格になる見込みがあるもの。

エ　上記ア～ウ以外であっても、これらに相当する特段のやむを得ない事情があるもの。

(3) 相当の期間適法に自動車解体業を営んできた者が事業を拡大するために、市街化調整区域内に大規模な施設を新設する場合で、市街化区域内に適地がなく、かつ、次に掲げるようなやむを得ない事情があるもの。

ア　大規模な自動車リサイクル施設を建設するために相当の面積が必要なもの。

イ　地域振興上又は公益上の観点から、市町が対象となる土地への立地を推進しているもの。

２　対象となる事業者に、自動車リサイクル事業を継続していく上で十分な資力（事業利益及び資産）があると認められること。

３　対象となる事業者は、次のいずれにも該当する信用のある者であること。

(1) 法、建築基準法（昭和25年法律第201号）、農地法（昭和27年法律第229号）、森林法（昭和20年法律第249号）等の土地利用関係法令及び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）、自動車リサイクル法、騒音規制法（昭和43年法律第98号）、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）等の環境関係法令に違反してい

ないこと。
(2) 廃車の野積み、放置等を行っていないこと。
(3) 既存施設が適切に管理され、かつ、既存施設の周辺住民から苦情等がないこと。
4　対象となる土地は、次に掲げる要件を満たすこと。
(1) 市街化調整区域内の既存施設の拡充の場合にあっては、既存集落から原則として50メートル以上離れていること。
(2) 市街化調整区域内への移転・新設する場合にあっては、次に掲げる要件を満たすこと。
ア　当該土地が、市町の総合計画等において、工場等の立地が適当な地域として位置づけられている地域内であること。
イ　工業系の用途に近接・隣接するなど、周辺の土地利用の現況に適合した土地であること。
ウ　住宅、店舗、学校、病院、福祉施設、宿泊施設、事務所（製造業等の事務所を除く。）及びこれらに類する施設から、原則として50メートル以上離れていること。
5　当該施設は、次に掲げる適切な環境対策が講じられること。
(1) 適切な騒音対策（緩衝帯、緑地、塀、建築物）が講じられること。
ア　敷地面積が１ヘクタール以上の施設にあっては面積規模に応じて４メートルから20メートルの緩衝帯を敷地境界に設けることとし、１ヘクタール未満の施設にあっては原則として４メートル以上の緩衝帯を設けること。
イ　敷地面積が3,000平方メートル以上の施設にあっては、３パーセント以上の緑地等を設け、原則として緩衝帯は全て緑化すること。
ウ　騒音対策の観点から、原則３メートルの高さの塀を設けること。
エ　緩衝帯（兼緑地）は、塀の外側（周囲）に設けること。
オ　騒音が発生する作業は原則として建築物の内部で行うものとし、建築物に防音対策を講ずること。
(2) 適切な水質対策（屋根、コンクリート舗装、油水分離槽）が講じられること。
ア　雨水と油分、汚水を分離して処理を行うものとし、油、汚水が発生する区域は基本的に屋根で覆うこと。
イ　解体作業場の床面は、コンクリート舗装すること。
ウ　油水分離槽及び排水溝が自動車リサイクル法の許可基準に適合していること。
(3) 廃車、解体部品等を保管する上で十分な敷地が確保されており、敷地外に廃車、部品等が置かれるおそれがないこと。
(4) 市町の環境対策上、支障がない施設であること。
6　自動車リサイクル法に基づく自動車解体業の許可を受ける見込みがあること。

【趣旨・経緯】

・自動車リサイクル法に基づく自動車解体業の許可を要する施設（破砕処理を行う廃棄物処理施設を除く。）のうち、一定の要件を満たすものについては、開発審査会の個別付議の対象にできるものとする。（平成16年３月29日都市住宅部長通知）

・審議規程第２条第１項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

自動車リサイクル法に基づく自動車解体業の許可を要する施設の建設に係る開発（建築）行為

1　市街化区域内への立地に困難なやむを得ない事情があること。

(1) 既存施設の拡充

相当の期間市街化調整区域内の土地で適法に自動車解体業を営んできた者が、既存施設で事業を継続するために、次に掲げるような既存施設を拡充しようとするもの。

ア　屋根等で覆うために、既存の施設用地内に建築物を建築するもの。

イ　敷地が手狭なために隣接地に拡張するもの。

ウ　アとイを併せて行うもの。

(2) 既存施設の移転

相当の期間適法に自動車解体業を営んできた者が事業を継続するために、市街化調整区域内(同一市町内を原則とする。)に移転する場合で、市街化区域内に適地がなく、かつ、次に掲げるようなやむを得ない事情があるもの（この場合は、跡地利用の用途についても審査の対象とする。)。

ア　収用対象事業の施行により、移転を余儀なくされたもの。

イ　用途が既存不適格で、建替え・増築が認められないもの。

ウ　現行の用途上は適合しているが、市町が用途地域を変更する都市計画決定を予定しており、将来的には不適格になる見込みがあるもの。

エ　上記ア～ウ以外であっても、これらに相当する特段のやむを得ない事情があるもの。

(3) 施設の新設

相当の期間適法に自動車解体業を営んできた者が事業を拡大するために、市街化調整区域内に大規模な施設を新設する場合で、市街化区域内に適地がなく、かつ、次に掲げるようなやむを得ない事情があるもの。

ア　大規模な自動車リサイクル施設を建設するために相当の面積が必要なもの。

イ　地域振興上又は公益上の観点から、市町が対象となる土地への立地を推進しているもの。（例：自動車メーカーが設置する場合）

2　優良な施設を設置・運営する上で事業者に十分な資力・信用があること。

(1) 資力

自動車リサイクル事業を継続していく上で、対象となる事業者に十分な資力（事業利益及び資産）があると認められること。

(2) 信用

ア　都市計画法、建築基準法（昭和25年法律第201号)、農地法（昭和27年法律第229号)、森林法（昭和20年法律第249号）等の土地利用関係法令及び廃棄物の処理及び

清掃に関する法律（昭和45年法律第137号)、自動車リサイクル法、騒音規制法（昭和43年法律第98号)、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）等の環境関係法令に違反していないこと。

イ　廃車の野積み、放置等を行っていないこと。

ウ　既存施設が適切に管理され、かつ、既存施設の周辺住民から苦情等がないこと。

3　周辺の土地利用に適合した立地場所であること。

(1) 市街化調整区域内の既存施設の拡充の場合

ア　既存集落から原則として50メートル以上離れていること。

イ　市町の土地利用上支障がないこと。

（注）処分庁が市町の土地利用指導部門から意見を聴取した文書（市町の土地利用事業の承認を受けた事業についてはその承認書の写し）を添付すること。

(2) 市街化調整区域内への移転・新設する場合

ア　当該土地が、市町の総合計画等において、工場等の立地が適当な地域として位置づけられている地域内であること。

イ　工業系の用途に近接・隣接するなど、周辺の土地利用の現況に適合した土地であること。

ウ　住宅、店舗、学校、病院、福祉施設、宿泊施設、事務所（製造業等の事務所を除く。)及びこれらに類する施設から、原則として50メートル以上離れていること。

エ　市町の土地利用上支障がないこと。

（注）処分庁が市町の土地利用指導部門から意見を聴取した文書（市町の土地利用事業の承認を受けた事業についてはその承認書の写し）を添付すること。

4　当該施設は、適切な環境対策が講じられた優良施設であること。

(1) 適切な騒音対策（緩衝帯、緑地、塀、建築物）が講じられること。

ア　敷地面積が１ヘクタール以上の施設にあっては面積規模に応じて４メートルからメートルの緩衝帯を敷地境界に設けることとし、１ヘクタール未満の施設にあっては原則として４メートル以上の緩衝帯を設けること。

イ　敷地面積が3,000平方メートル以上の施設にあっては、３パーセント以上の緑地等を設け、原則として緩衝帯は全て緑化すること。

ウ　騒音対策の観点から、原則３メートルの高さの塀を設けること。

エ　緩衝帯（兼緑地）は、塀の外側（周囲）に設けること。

オ　騒音が発生する作業は原則として建築物の内部で行うものとし、建築物に防音対策を講ずること。

(2) 適切な水質対策（屋根、コンクリート舗装、油水分離槽）が講じられること。

ア　雨水と油分、汚水を分離して処理を行うものとし、油、汚水が発生する区域は基本的に屋根で覆うこと。

イ　解体作業場の床面は、コンクリート舗装すること。

ウ　油水分離槽及び排水溝が自動車リサイクル法の許可基準に適合していること。

(3) 廃車、解体部品等を保管する上で十分な敷地が確保されており、敷地外に廃車、部

品等が置かれるおそれがないこと。

(4) 市町の環境対策上、支障がない施設であること。

（注）処分庁が市町の環境対策部門から意見を聴取した文書（市町の土地利用事業の承認を受けた事業についてはその承認書及び環境対策部門からの意見書の写し）を添付すること。

5　自動車リサイクル法に基づく自動車解体業の許可を受ける見込みがあること。

処分庁から環境部門に許可見込みを照会し、回答を得ること。

＊事業予定者は自動車リサイクル法所管部門に事前相談（協議）しておく必要があること。

付議基準10

地区計画予定区域における開発行為

地区計画予定区域における開発行為

平成23年１月27日決定

市町が地区計画の決定を予定している土地の区域（以下「地区計画予定区域」という。）において民間事業者が地区計画の決定に先行して行う開発行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

１　当該開発行為が完了するまでの間に、市町が地区計画を決定することが確実であること。

２　当該開発行為の内容が、市町が予定している地区計画の案に適合したものであること。

３　当該開発行為を地区計画の決定に先行して行うことに市町が同意していること。

４　当該開発行為に係る開発区域は、原則として地区計画予定区域の全域であること。

５　当該開発行為の目的は、住宅団地の造成又は工場・倉庫・研究所（製造業に係るものに限る。）の敷地造成であること。

６　住宅団地の造成の場合の予定建築物は、戸建て専用住宅、日用品店舗（延床面積300平方メートル以下のものに限る。）、日用品店舗併用住宅又は診療所等の公益的施設であること。また、住宅団地の１区画の面積は原則200平方メートル以上であること。

【趣旨・経緯】

・市町村が地区計画の決定を予定している土地の区域において民間事業者が先行して行う開発行為のうち、一定の要件を満たすものについては、開発審査会の個別付議の対象にできるものとする。（平成16年３月29日都市住宅部長通知）

・審議規程第２条第１項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。（平成23年１月27日第215回開発審査会）

【解釈と運用】

地区計画予定区域において民間事業者が地区計画の決定に先行して行う開発行為

1　当該開発行為が完了するまでの間に、市町が地区計画を決定することが確実であること。

2　当該開発行為の内容が、市町が予定している地区計画の案に適合したものであること。

3　当該開発行為を地区計画の決定に先行して行うことに市町が同意していること。

4　当該開発行為に係る開発区域は、原則として地区計画予定区域の全域であること。

5　当該開発行為の目的は、住宅団地の造成又は工場・倉庫・研究所（製造業に係るものに限る。）の敷地造成であること。

6　住宅団地の造成の場合の予定建築物は、戸建て専用住宅、日用品店舗（延べ床面積300平方メートル以下のものに限る。）、日用品店舗併用住宅又は診療所等の公益的施設であること。また、住宅団地の１区画の面積は原則200平方メートル以上であること。ただし、地区計画で、建築物の敷地面積の最低限度が定められる場合は、当該面積以上とする。

7　本基準については５ha以上であっても対象とする。

付議基準11

既存建築物の用途（その他の属性）の変更

既存建築物の用途（その他の属性）の変更

昭和49年１月24日決定
平成６年３月18日一部改正
平成23年１月27日一部改正

市街化調整区域内の法第29条第１項の許可を要しないものとして建築された建築物又は法第43条第１項の許可を受けて建築された建築物の用途変更で、次の要件を満たすもの（包括承認基準14の「既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更」に該当するものを除く。）は、審査会に付議することを認める。

１　建築物の使用目的に物理的、客観的な変更のない用途（使用主体の個別具体的な事情、使用目的・態様の個別具体的状況等）の変更であること。

２　適法に建築された建築物が相当期間適法に使用された後、とくにやむを得ない事情により用途を変更せざるを得ない場合であること。

３　用途変更後の営業活動が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。

４　新たな用途の建築物とすることについて、従前の敷地で行うことを必要とする理由があり、かつ、周辺の環境上支障がないと認められること。

【趣旨・経緯】

・法第43条第１項は建築物の新築、改築及び用途変更を規制しているが、このうち用途変更についても令第36条第１項第２号イ又はハに該当しなければ許可することができないことになっている。このうち、令第36条第１項第２号イに該当するか否かは事例ごとに判断することとされ、ハについては①新たな周辺の市街化を促進する恐れがなく②当該市街化区域へ設置することが困難又は著しく不適当なもので開発審査会の承認が得られることが法律上の許可要件とされている。しかるに市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定前又は決定中に建築完了済で既に居住又は営業活動を行っている者で、その後の社会経済情勢等の変化に伴い建築物の用途変更を行いたいと希望する者については法第43条の規定に基づいて判断するため、非常に厳しい制限を加えるとの印象を与え都市計画行政上も好ましくないと考えられる。このため今後の円滑なる運用を図るため一定の要件を満たすものについては用途変更ができることを議決するものである。（昭和49年１月24日第13回開発審査会）

・法第29条各号の規定により開発許可の適用除外の取扱いを受け、又は法第34条若しくは第43条の規定により開発許可若しくは建築許可を受けて建築された建築物については、当該建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等が建築後も相当期間継続することが法の予定しているところであり、その用途変更を許可制に係らしめることによって目的を達成しているところである。「用途変更」について外形的・物理的な使用形態の変更のみを対象とすると法の目的を達成できない場合も見受けられることから、使用主体の属性等が変わる場合を含め

た取扱いを定める。(昭和60年２月１日都市住宅部長通知)

・法第29条第１項第２号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物若しくは令第36条第１項第３号ロ又はハに該当し法第43条第１項の許可を受けて建築された建築物を、証明又は許可を受けた者（譲渡人）以外の者（譲受人）が使用する場合の用途変更を包括承認基準とし、取扱いを一部変更する。(平成６年３月18日開発審査会平成６年３月22日都市住宅部長通知)

・審議規程第２条第１項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。(平成23年１月27日第215回開発審査会)

【解釈と運用】

市街化調整区域内の法第29条第１項の許可を要しないものとして建築された建築物又は法第43条第１項の許可を受けて建築された建築物の用途変更（包括承認基準14の「既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更」に該当するものを除く。）

1　対象となる建築物は、市街化調整区域内の法第29条第１項の許可を要しないものとして建築された建築物又は法第43条第１項の許可を受けて建築された建築物であること。

2　建築物の使用目的に物理的､客観的な変更のない用途(使用主体の個別具体的な事情、使用目的・態様の個別具体的状況等）の変更であること。

既存建築物の用途に使用主体の個別具体的な事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の属性があるものが対象で、包括承認基準14の「既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更」に該当するものは除かれること。

建築物の使用目的に物理的、客観的な変更はないが機能上の用途（用途の分類の区分）を変更するもの（例：住宅から工場へ、工場から住宅等へ）は、本基準の対象ではないこと。

区　　分	付議の類型
建築物の使用主体の属性の変更	包括承認基準14
建築物の使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の変更	付議基準11

3　適法に建築された建築物が相当期間適法に使用された後、とくにやむを得ない事情により用途を変更せざるを得ない場合であること。

(1) 相当期間

ア　原　　則…５年以上

イ　例　　外…死亡、転勤、倒産等のように自己の意志に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合

(2) 特にやむを得ない事情

ア　住　　宅…建築主の死亡、転勤、建築後発生した借金の返済のための譲渡等

イ　住宅以外…経済・社会情勢の変動に伴う転廃業、倒産等

4　用途変更後の営業活動が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。

5　新たな用途の建築物とすることについて、従前の敷地で行うことを必要とする理由があり、かつ、周辺の環境上支障がないと認められること。
6　用途変更とともに、増築、改築又は建替え（規模は、自己専用住宅を除き既存建築物の延床面積の1.5倍まで）を行おうとする場合も対象であること。
7　法に違反して建築された建築物は対象とならないこと。

【用途変更】
1　用途変更の定義
用途変更とは、次のいずれかの類型に該当するものをいうこと。
(1) 建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更
(2) 建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の変更
(3) (1)及び(2)の変更
2　建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更
(1) 原則
機能上の用途同一の範囲は、「建築物の用途分類」の区分(ロ)の区分によること。
（例：住宅Ａと住宅Ｂは用途が別。共同住宅と寄宿舎と寮は用途が同一）
(2) 例外
ア　既存宅地の確認を受けて建築した建築物又は線引前から存する建築物の取扱い
・日用品店舗には、日用品の卸売店舗を含むこと。
・商業施設等のうち「日用品店舗」、「日用品修理加工店舗」、「日用サービス店舗」は、同一用途として取り扱うこと。
イ　(イ)欄「住宅」中、(ロ)欄「併用住宅」の用途の同一の範囲は、当該併用住宅の住宅以外の用途を(ロ)欄にあてはめた場合の併用住宅を基本とすること。

建築物の用途分類

区分		例示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住宅	住宅(A) 住宅(B) 住宅(C) 併用住宅	一戸建 共同住宅・寄宿舎・寮 長屋建専用住宅
公益施設	文教施設(A) 文教施設(B) 文教施設(C) 社会教育施設 医療施設(A) 医療施設(B) 医療施設(C)	小中学校・高等学校 幼稚園・保育所 大学・各種学校 図書館・博物館・公民館 病院 診療所 助産所

	社会福祉施設 （種別ごと） 公共建物（A） 公共建物（B） 宗教施設 交通施設（A） 交通施設（B） 公共事業施設 通信施設	 巡査派出所・市役所出張所 公共団体庁舎 神社・寺院 鉄道施設・自動車ターミナル・港湾施設 駐車場・車庫 電気事業施設・ガス事業施設・水道事業施設
商業施設等	日用品店舗 日用品修理加工店舗 日用サービス店舗 作品販売店舗 飲食店 事務所 歓楽施設（A） 歓楽施設（B） 歓楽施設（C） 歓楽施設（D） 歓楽施設（E） 宿泊施設 倉庫 運動施設 観光施設 研修所 駐車場・車庫	文房具店・食料品店・薬局・雑貨店・呉服衣料店・履物店 傘・履物等修理・自転車店・農機具等修理店 理容店・美容店・クリーニング店・公衆浴場 マージャン屋・パチンコ店・射的場 劇場・映画館 待合・料亭 キャバレー・舞踏場 特殊浴場 ホテル・旅館 競技場・水泳場・スケート場・ボーリング場 展望台・休憩所
農林漁業施設	農林漁業用施設（A） 農林漁業用施設（B） 農林漁業用施設（C）	令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設 工場 火薬類製造貯蔵所	
特殊都市施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場 リサイクル施設	

3　建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の属性の変更

法第29条第１項各号の規定により開発許可の適用除外の取扱いを受け、又は法第34条各号に該当するものとして法第29条第１項の開発許可若しくは第43条第１項の建築許可を受けて建築された建築物については、当該建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等が建築後も相当期間継続することが法の予定するところであり、これらの属性や状況等が変更する場合は「用途変更」として取り扱うこと。

例えば、農家分家のように申請者の属性に着目して許可された建築物については、当該属性の範囲内を用途同一とし、相続人等一般承継人にはその属性が継続しているものとみなされること。また、線引き後に法第34条第１号（令第36条第１項第３号イ）に該当するものとして許可を受けて建築された日用品店舗等の販売品目やサービス内容の変更は用途変更となること（変更後の用途が当該条項に該当する場合は改めて処分庁の許可を受けることになること。）。

なお、医療施設については医療法の規定による種別（病院、診療所、助産所）を変更する場合、社会福祉施設については社会福祉法第２条に規定する事業を変更する場合（同法同条同号に規定する事業を同号の他の事業に変更する場合を含む。）は、用途変更（使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更）となること。

例　既存権利に係る自己用建築物 ⟶ 一般住宅等
　　農家住宅 ⟶ 一般住宅
　　分家住宅 ⟶ 一般住宅
　　農業用施設 ⟶ 非農業用施設

4　用途変更の許可、付議の類型

<table>
<tr><th colspan="5">用途変更の類型</th><th>許可、付議の類型</th></tr>
<tr><td colspan="5">令第36条第１項第３号イ（法第34条第１号から第12号）に該当する建築物への用途変更</td><td>該当条項による処分庁の許可（開発審査会への付議は要しない。）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">令第36条第1項第3号イ（法第34条第1号から第12号に該当しない建築物への用途変更）</td><td rowspan="3">使用目的・機能がほぼ同一であるもの</td><td rowspan="2">属性のあるもの</td><td>使用主体の属性の変更</td><td>次の建築物の譲渡に伴うもので、包括承認基準14の要件を満たす用途変更
①法第29条第１項第２号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物
②令第36条第１項第３号ニ又はホに該当し法第43条第１項の許可を受けて建築された建築物</td><td>開発審査会の包括承認</td></tr>
<tr><td>使用主体の個別具体的事情による変更の個別具体的状況等の変更</td><td>付議基準11の要件を満たす用途変更</td><td>開発審査会へ個別に付議することが必要
〔付議基準11「既存建築物の用途（その他の属性）の変更」〕</td></tr>
<tr><td colspan="2">属性のないもの</td><td>建築物の用途分類(ロ)の用途同一の範囲内の変更</td><td>用途変更にあたらない</td></tr>
<tr><td rowspan="2">使用目的・機能に変更があるもの</td><td colspan="2">あるもの
機能上の変更が客観的な状態の建築物の物理的変更は、</td><td>建築物の用途分類(ロ)の用途の変更</td><td>開発審査会へ個別に付議することが必要
〔付議基準12「静岡県農林漁家民宿への用途変更」〕</td></tr>
<tr><td colspan="2">変更のあるもの
（建築物の物理的状態の客観的な状態の変更は、上記以外）</td><td>包括承認基準１－５「用途変更を伴う建替え」の要件を満たすもの(敷地面積が1,000㎡以下)</td><td>開発審査会の包括承認</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>上記以外</td><td>開発審査会へ個別に付議することが必要</td></tr>
</table>

注）法第29条第１項の開発許可を受けて建築した建築物の用途変更は、法第42条第１項の許可を要する。

建築物の使用目的・機能に変更があるものは、付議基準11及び包括承認基準14の対象でないこと。

付議基準12

静岡県農林漁家民宿への用途変更

静岡県農林漁家民宿への用途変更

平成23年７月28日決定
平成29年１月26日一部改正
令和元年５月23日廃止

農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が、自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して静岡県農林漁家民宿を営むために用途変更する場合で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

１　用途変更の対象となる建築物は、農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。

２　農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成６年法律第46号）第２条第５項に規定する農林漁業体験民宿業に該当し、かつ、静岡県農林漁家民宿の確認を受けていること若しくは受けることが確実であること又は静岡県農林漁家民宿の確認の要件に適合していること。

３　用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和23年法律第138号）第２条第４項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。以下同じ。）又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。

４　客室の延床面積は、33平方メートル未満であること。

【趣旨・経緯】

・静岡県では滞在型グリーンツーリズム等の農山漁村における交流促進・拡大に取り組んでいる。文化・観光部では農山漁村地域の資源を最大限に利用した都市との交流を進めるため、静岡県農林漁家民宿の基準を平成23年３月に策定し、農林漁業者による開業を促進することとしている。市街化調整区域への宿泊施設の立地は認められていないが、静岡県農林漁家民宿は、農業、林業又は漁業を営む者が自ら居住の用の供する建築物又はその附属建築物（以下「農林漁家住宅」という。）を利用して簡易宿所営業の用に供するものであり、宿泊施設で提供される農山漁村滞在型余暇活動に必要な役務（農作業の体験等）は、当該地域でなければ提供できないものである。既存の住宅等の建築物を利用したもので、市街化調整区域への立地はやむを得ないものであり、市街化を促進しないと考えられることから、格段の合理的な理由のある宿泊施設として、農林漁家住宅から静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅へ用途を変更することについて、開発審査会に付議できるものとするものである。（平成23年７月28日第217回開発審査会）

・平成 28 年 11 月に静岡県農林漁家民宿基準が改正され、農林漁業者以外の者が営む小規模な農林漁業体験民宿も静岡県農林漁家民宿の確認を受けることが可能となった。これに伴い、静岡県農林漁家民宿で提供される役務の体験場所等から当該地域で行われる必要性が認められるもので、既存住宅から静岡県農林漁家民宿へ用途を変更する

ものについて、農業、林業又は漁業を営む者に限らず開発審査会に付議できるものとする。（平成 29 年 1 月 26 日第 241 回開発審査会）

【解釈と運用】

農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る）が自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して静岡県農林漁家民宿を営むための併用住宅への用途変更

1　静岡県農林漁家民宿とは、「静岡県農林漁家民宿」基準（平成 23 年３月 30 日付け国交第 85 号　文化・観光部国際・交流局交流促進課長通知）に該当する「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第２条第５項で規定する『農林漁業体験民宿業』であり、かつ、農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）がその居宅において営む小規模な民宿」である。

＊「静岡県農林漁家民宿」基準

旅館業法の簡易宿所営業許可を取得した上の「静岡県農林漁家民宿」の開業の基準

a　農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）がその居宅において営むものであること。

※農林漁業者は、個人と、法人経営を行う家族経営体（一戸一法人）をいう

b　役務の提供を行うこと。

農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律施行規則（平成７年農林水産省令第 23 号）第２条で規定する役務の提供を行うこと。

＜役務の内容＞

(a)「農作業」「森林施業又は林産物の生産若しくは採取」「漁ろう又は水産動植物の養殖」の体験の指導

(b)「農産物」「林産物」「水産物」の加工又は調理の体験の指導

(c) 地域の農林漁業又は農山漁村の生活及び文化に関する知識の付与

(d)「農用地その他の農業資源」「森林」「漁業」の案内

(e) 農林漁村滞在型余暇活動のために利用されることを目的とする施設を利用させる役務

(f) 上記(a)～(e)に掲げる役務の提供のあっせん

c　小規模な民宿であること。

・ 客室規模　客室延床面積は 33 平方メートル未満

2　住宅から静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅への用途変更は、建築物の使用目的・機能の変更であり、法第 43 条第１項の許可が必要であること。

静岡県農林漁家民宿を営む併用住宅においてトイレ、洗面所、風呂等を共用する場合等があることから、「自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して」と規定していること。

3　用途変更の対象となる建築物は、農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある適法な既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。

4　対象となる建築物は、農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第２条第５項に規定する農林漁業体験民宿業に該当し、かつ、県農林事務所長の静岡県農林漁家民宿の確認を受けていること若しくは受けることが確実であること又は静岡県農林漁家民宿の確認の要件に適合していること。

(1) 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第２条第５項の農林漁業体験民宿業の登録をしていても、静岡県農林漁家民宿の基準に該当しない場合があること。

(2) 用途変更を申請する者は、静岡県農林漁家民宿を営もうとする者であること。

(3) 農林漁家民宿の確認の要件への適合性については、農林事務所長の判断を受けること。

5　用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。

6　客室の延床面積は、33 平方メートル未満であること。

7　静岡県農林漁家民宿は、既存の住宅をできる限りそのまま利用し設備投資を極力抑えた民宿の開業を促進することを目的としていることから、静岡県農林漁家民宿を営むために増改築や建替えを行う場合の規模は必要最小限であること。

　農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る）が、自ら居住の用に供している住宅の全部（附属建築物を含む。）を静岡県農林漁家民宿へ用途を変更することにより、新たに自ら居住の用に供する住宅が必要となり、そのため別敷地に自ら居住の用に供する住宅を新築することは、本基準の趣旨に沿うものではないこと。

8　提供される役務の体験場所等から、当該地域に立地する必要性が認められる施設であること。

(注)用途変更する農林漁家住宅の図面等が残っていない場合は、付議に添付される図面等の図書の作成は手書き等でも差し支えないこと。(平成23年７月28日第217回開発審査会で付議基準決定時の了解事項)

付議基準13

地域振興のための工場等

地域振興のための工場等

平成26年９月25日決定

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして知事が指定した地域（*）において立地することがやむを得ないと認められる工場等の建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

1　地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること。

2　対象となる土地は、都市計画法第 18 条の 2 第 1 項の規定に基づき定める当該市町の都市計画に関する基本的な方針に工場等の導入を図るべき地区として定められた区域内にあること。

※：市街化調整区域を有する県内全市町（昭和62年３月25日付け土地第376号）

【趣旨・経緯】

・工場等の立地は、開発許可制度運用指針（平成 13 年５月２日付け国総民第９号国土交通省総合政策局長通知）や建設省通知（昭和 61 年８月２日付け経民発第 34 号建設省建設経済局宅地開発課民間宅地指導室長通知）等に基づき、技術先端型業種を指定し認容してきた。しかし、技術先端性の定義が不明確であること等により、付議案件は年々減少する傾向にある。

・一方、工場等の立地は、国内需要縮小や海外移転加速のため、全国的に減少が続くと予想され、加えて本県では、災害リスクから既存工場等の県外移転も危惧されている。

・こうした社会経済情勢の変化等に適切に対応するため、本基準を設けたものである。

【解釈と運用】

本基準は、地域振興を図る上でやむを得ないと認められる場合に工場等の立地を認めるものであり、工場等用地の創出を目的とする基準でないことに留意して運用すべきである。

工場等用地の創出は、市街化区域への編入等による手法をまず検討すべきであり、それが適当でない場合に本基準の適用が検討されるべきである。

1　工場等

工場等は、製造業（日本標準産業分類の大分類Ｅ）又は情報通信業（日本標準産業分類の大分類Ｇ）の建築物で、周辺の自然環境や生活環境に十分配慮したものであること。

製造業の建築物は、工場、研究所（研究棟、管理棟等の施設）であること。情報通信業の建築物は、開発センター、計算センター、データセンターなどであること。

2　立地がやむを得ないと認められる場合

市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、次の事例に見られるように自然条件や社

会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること。

(1) 自然条件

・清浄な空気・水、景観、自然緑地、強固な地盤など優れた自然環境を必要とする場合

(2) 社会経済条件

・開発区域周辺の労働力を必要とする場合

・開発区域周辺の企業との取引を必要とする場合

・空港・港湾・鉄道駅や高速道路等の出入り口に近いなど優れた交通利便性を必要とする場合

3　対象となる土地

「都市計画法第18条の2第1項の規定に基づき定める当該市町の都市計画に関する基本的な方針に工場等の導入を図るべき地区として定められた区域」には、近く定められることが確実な区域を含む。

付議基準14

優良田園住宅

優良田園住宅

平成27年１月22日決定

住宅の建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

1　予定建築物は、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）第４条第１項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づく一戸建専用住宅であること。

2　対象となる者は、優良田園住宅建設計画の認定を受けた者であること。

【趣旨・経緯】

・優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）（以下「優良田園法」という。）に基づき建設される住宅（以下「優良田園住宅」という。）は、同法第５条の規定により、地方公共団体の長は、都市計画法の許可を求められたときは、優良田園住宅の建設の推進が図られるよう適切な配慮をするものとされている。

・開発許可制度運用指針（平成26年８月１日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）Ⅰ－７－１(16)は、優良田園住宅について、開発許可の迅速な運用に資する観点からは、優良田園法第４条第１項の認定を受けた建設計画に基づき行われる開発行為を開発審査会の提案基準とすることが考えられるとしていることから、付議基準として定める。

・静岡県総合計画は、『「和」を尊重する暮らしの形成』の具体的取組みとして、生活と自然が調和した「家・庭一体の住まいづくり」を推進するとしており、優良田園住宅は取組みを実現するための有効な手段であると考えられる。

・審議規程第２条第１項の規定に基づく開発審査会に付議できる基準として定める。

（平成27年１月22日第232回開発審査会）

・付議基準 14「優良田園住宅」のうち、予定建築物が自己の居住の用に供する住宅である場合に限って、審議規程第７条第１項の規定に基づく包括承認基準として定める。

（令和３年１月 28 日第 263 回開発審査会）

（注）予定建築物が自己の居住の用に供する住宅である場合には、原則として、包括承認基準29の対象となること。

３　都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに規定する「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当と認められる開発(建築)行為」の判断基準

都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに規定する「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当と認められる開発(建築)行為」の判断基準

平成23年11月24日決定

平成 29 年 11 月 22 日一部改正

１　周辺における市街化を促進するおそれがないこと

(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、次のいずれにも該当すると認められるものをいう。

ア　予定建築物等が立地することにより、予定地周辺に新たな公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はそのおそれがないこと。

イ　予定建築物等が立地することにより、予定地周辺の都市的土地利用が増進される等、予定地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア　予定地周辺の市街化状況

・市街化区域、用途地域の隣接・近接の状況
・予定地周辺の建築物の立地集積状況
・市街化調整区域における集落の分布状況
・道路、河川等公共公益施設の整備状況

イ　予定地の土地の状況

・予定地の現況と土地利用規制（農業振興地域の農用地等）の状況
・開発区域の面積は５ヘクタール未満であること（開発許可を受けた開発区域内における開発行為（再開発）等を除く)。

ウ　既存建築物等との関連

・既設敷地内での増設、隣接地への敷地拡大であること。
・用途変更、再開発であること。

エ　予定建築物等の位置、目的及び用途並びに敷地の規模

・予定地周辺への新たな（更なる）建築物の建築の誘導性
・地域の土地利用調整を経ていて予定地周辺の土地利用状況と適合していること（市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けているなど)。
・地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること（市町の総合計画その他の計画に適合するなど)。
・予定建築物の用途が商業施設ではないこと（既存の商業用地の再開発を除く)。

２　市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当であること

(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに規定する「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当」とは、次のいずれかに該当すると認められる場合をいう。

ア　予定建築物等の目的・用途、敷地の規模等からみて、市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適当であること。

イ　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から予定地を所有又は使用しているなど、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に困難又は著しく不適当であること。

ウ　日常生活、経済活動の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適当であると認められること。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア　地域の特性

・地域の生活圏又は経済圏
・地域の人口の分布と推移、産業の分布と業況、自然環境の状況
・地域の土地利用状況
・幹線道路、公共交通機関の整備状況
・工業団地、住宅団地の整備状況
・地域の課題
・経済動向

イ　予定地の土地利用計画等に関する市町の考え方

・市町の基本構想・総合計画、国土利用計画市町村計画、都市計画区域のマスタープラン等との整合

ウ　予定建築物等の周辺への環境上の影響

・生活環境及び自然環境への影響

エ　土地保有の状況

・事業予定者が線引き前から保有する土地の状況

オ　その他考慮すべき事項

・既存コミュニティの維持等のための必要性
・既存集落内の宅地化された土地の有効活用に資するものであること
・不適合建築物解消のための移転
・事業予定者又は土地所有者に都市計画法及び関係法令違反の行政処分を受けた事実がないこと（信用の回復又は原状の是正などにより支障がないと認められる場合を除く）。
・当該事業の関係基準に適合していること。

開発審査会は、開発許可制度の適正な運用を図るため、判断基準を整理し明文化している（平成23年11月24日第218回開発審査会）。静岡県開発審査会審議規程（平成23年１月27日決定）第５条第１項の承認の基準は、この判断基準を用いている。

〇付議基準の当て込み

1　周辺における市街化を促進するおそれがないこと	
(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、次のいずれにも該当すると認められるものをいう。	付議基準11-3
ア　予定建築物等が立地することにより、予定地周辺に新たな公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はそのおそれがないこと。	
イ　予定建築物等が立地することにより、予定地周辺の都市的土地利用が増進される等、予定地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。	
(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。	
ア　予定地周辺の市街化状況 ・市街化区域、用途地域の隣接・近接の状況 ・予定地周辺の建築物の立地集積状況 ・市街化調整区域における集落の分布状況 ・道路、河川等公共公益施設の整備状況	付議基準２-2,-4,-5
イ　予定地の土地の状況 ・予定地の現況と土地利用規制(農業振興地域の農用地等)の状況 ・開発区域の面積は５ヘクタール未満であること（開発許可を受けた開発区域内における開発行為（再開発）等を除く)。	付議共通基準(2)・付議基準１-1・付議基準２-2・付議基準９-4 付議共通基準(1)
ウ　既存建築物等との関連 ・既設敷地内での増設、隣接地への敷地拡大であること。 ・用途変更、再開発であること。	付議基準11-1,-2・付議基準12-1,-3,-4

エ　予定建築物等の位置、目的及び用途並びに敷地の規模 ・予定地周辺への新たな(更なる)建築物の建築の誘導性 ・地域の土地利用調整を経ていて予定地周辺の土地利用状況と適合していること(市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けているなど)。 ・地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること(市町の総合計画その他の計画に適合するなど)。 ・予定建築物の用途が商業施設ではないこと(既存の商業用地の再開発を除く)。	 付議共通基準(3) 付議共通基準(5)・付議基準１-3 付議共通基準(6)

2　市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当であること	
(1) 都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第１項第３号ホに規定する「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当」とは、次のいずれかに該当すると認められる場合をいう。	
ア　予定建築物等の目的・用途、敷地の規模等からみて、市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適当であること。 ・市街化区域内に未利用地が相当規模で存していないこと(市街化区域内に適地がないこと)。	 付議基準１-2・付議基準２-3・付議基準９-1
イ　市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から予定地を所有又は使用しているなど、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に困難又は著しく不適当であること。 ・線引き前から事業予定地として所有又は使用していること。	

ウ　日常生活、経済活動の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適当であると認められること。	
・経営上又は経済事業活動上予定地に立地する事情があること。	付議基準８・付議基準10-4・付議基準11-4･付議基準12-1・付議基準13-1
・事業活動上立地場所が特定されるものであること。	付議基準２-2,-4,-5・付議基準３-2,-3・付議基準４-3・付議基準５-1
・既存施設の隣近地への立地であること。	付議基準７-1,-2・付議基準８・付議基準９-1
・市街化調整区域の自然環境等の活用が必要とされるものであること。	付議基準６・付議基準13-1
(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。	
ア　地域の特性	
・地域の生活圏又は経済圏 ・地域の人口の分布と推移、産業の分布と業況、自然環境の状況 ・地域の土地利用状況 ・幹線道路、公共交通機関の整備状況 ・工業団地、住宅団地の整備状況 ・地域の課題 ・経済動向	付議基準１-2
イ　予定地の土地利用計画等に関する市町の考え方	
・市町の基本構想・総合計画、国土利用計画市町村計画、都市計画区域のマスタープラン等との整合	付議基準３-1・付議基準４-4･付議基準10-2,-4・付議基準13-2
ウ　予定建築物等の周辺への環境上の影響	
・生活環境及び自然環境への影響	付議基準２-3・付議基準９-5・付議基準11-4
エ　土地保有の状況	
・事業予定者が線引き前から保有する土地の状況	
オ　その他考慮すべき事項	
・既存コミュニティの維持等のための必要性 ・不適合建築物解消のための移転	付議基準５-2
・事業予定者又は土地所有者に都市計画法及び関係法	付議共通基準(4)・付議

	令違反の行政処分を受けた事実がないこと(信用の回復又は原状の是正などにより支障がないと認められる場合を除く)。	基準９-3
	・当該事業の関係基準に適合していること。	付議基準２-1・付議基準３-4・付議基準４-1・付議基準14
	・その他必要と認められる事項	付議基準４-2・付議基準７-3,-4・付議基準９-2,-6・付議基準10-1,-3,-5,-6・付議基準12-2,-4

注）表中の付議共通基準(○)とは、「付議基準に係る開発（建築）行為の共通基準」の番号をいう。

注）表中の付議基準○―○とは、「付議基準できる開発（建築）行為」の基準番号とその該当要件の番号をいう。

第４節　開発審査会関係通知等

第１　開発審査会への付議の方法等

・開発審査会への付議の方法等について（H23.12.01静開審580関係市町長あて開発審査会幹事）

開発審査会における付議された開発（建築）行為の審査の方法について、平成23年11月25日付け静開審第579-１号により静岡県開発審査会長から通知されたところですが、今後開発審査会への付議にあたっては、下記の事項について留意されるよう通知します。

なお、平成４年11月30日付け都計第331号委任市長あて都市計画課長通知「開発審査会への付議について」は廃止します。

記

１　付議の方法について

(1) 開発審査会に付議できる開発（建築）行為は、事業計画の熟度が高いものとし、都市計画法第33条又は都市計画法施行令第36条第１項第１号の基準に適合すると見込まれ、かつ、静岡県開発審査会審議規程（平成23年１月27日決定　以下「審議規程」という。）第２条第１項の付議基準に適合し、処分庁が都市計画法第29条第１項又は同法第43条第１項の許可をすることについて適切であると判断するものであること（審議規程第２条第２項）。

また、包括承認基準の類型１から26までの基準や付議基準の類型１から12までの基準に適合しないものであって、処分庁として許可することが適当であると判断するものについては、基本的な付議方法である特別付議として付議するものであること。

(2) 開発審査会では、平成23年11月25日付け静開審第579-１号静岡県開発審査会長通知の「開発審査会における付議された開発（建築）行為の審査の方法」に基づき、付議基準の適合性の確認審査と処分庁の判断の妥当性の審査を行うことから、次の内容を付議書に記載すること。

区　分	付議書への記載内容	
	付議基準の適合性の確認審査	処分庁の判断の妥当性の審査
付議基準の類型１から12までの基準に適合する開発(建築）行為の付議	・共通基準に適合していること ・付議できる類型の基準に適合していること	・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る開発(建築)行為であること ・当該開発(建築)行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められること ・許可することが適切と判断していること
類型に該当しない特別付議	・共通基準に適合していること	・当該地域(市町)で行う必要性が認められる開発(建築)行為であ

		ること ・市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発(建築)であること ・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る開発(建築)行為であること ・当該開発(建築)行為が予定地で行われても支障がない又はやむを得ないと認められること ・許可することが適切と判断していること

審議規程様式第１号又は様式第２号の付議書の具体的な記載方法については、別添１「付議書の記載の例」を参考としてください。

(3) 処分庁の担当課長等責任ある職にある者が、開発審査会に出席し、説明及び答弁を行うこと。別添２「処分庁の開発審査会での議案の説明の例」を参考としてください。

(4) 開発審査会に付議する議案に係る標準的な日程は別添３のとおりであること。開催ごとに開発審査会事務局より処分庁に付議書の提出期日等の日程を通知するので、期日厳守のこと。

(5) 開発審査会における審議は原則公開であるが、付議内容に開示できない個人情報や法人活動情報等があり、公開で審議することが不適当であると処分庁が判断するものについては事務局に相談すること。

２　開発審査会事務局（土地対策課）への相談

(1) 付議する開発（建築）行為の議案については、付議基準への適合性の確認等、開発審査会事務局が事前の調整と議案の校正を行うので、事前に相談すること。

(2) 付議する開発（建築）行為については、別添の付議検討シートを活用して処分庁内で検討し、相談の際に提出すること。

３　処分庁における事前準備

付議する開発（建築）行為については、あらかじめ想定される質問事項を整理しておくこと。

(1) 基本的事項に関すること。

ア　市街化調整区域の土地利用について基本的にどのような考え方をもっているのか。将来の土地利用のあり方をどのように考えているのか。

イ　市街化調整区域はできるかぎり市街化を抑制すべき区域であるが、予定地を開発することについてどのような認識をもっているのか。市町の基本構想・総合計画、国土利用計画市町村計画、市町村都市計画マスタープランなど、土地利用計画に対する市町の考え方と整合しているか。

ウ　予定地周辺の市街化の状況はどうか。予定地周辺はどのように土地利用がされて

いるのか。

エ　市街化区域内に誘導するべく指導してきたか。市街化区域内の空き状況はどうか。市街化調整区域内に立地せざるをえない理由はあるか。

オ　予定地への立地により、周辺へ新たな（更なる）建築物の建築が誘導されるなど、周辺における市街化を促進するおそれはないか

カ　予定地への立地により、渋滞を引き起こすなど、予定地周辺に新たな公共公益施設の整備の必要が生じないか。

(2) 環境に関すること

ア　工場等の廃水は周辺に悪影響を及ぼさないよう適切に処理されるか。廃棄物は法令に従い適正に管理する計画であるか。騒音などの公害防止対策は万全か（どのような機械装置を設置し、それが騒音・振動規制法の対象で届出が必要なものであるか。当該地域の騒音規制に適合する計画となっているか)。周辺環境の破壊を引き起こすおそれはないか

イ　緑地等は十分確保されているか。自然木をできるだけ保存すべきではないか。自然環境を保全するための努力をしているか。

(3) 業務内容について

ア　操業から現在までの沿革

イ　現在の施設（建築物）の位置、規模、業務（製品）内容

ウ　移転の場合、現在の場所（跡地）はどのような利用を予定しているか。なぜ移転を必要とするのか。

エ　技術先端型業種について、どのような製品か。技術先端型業種であることをどのように判断したか（工業技術研究所の意見等)。

オ　研究施設の内容はどのようなものか。

カ　業務拡大の場合、生産計画と施設規模は従前に比較してどのようになっているか。

キ　地元において従業員の雇用が増加するものであるか。

(4) その他

ア　福祉施設への入所希望の状況と地域分布状況はどうなっているか。

イ　信者の分布状況はどうなっているか。

ウ　施設はどのような人、地域を対象としているか。

エ　接道の幅員に問題ないか。

オ　通行者の安全等を確保しているか。

カ　用地を取得したのはいつか。

(別添１～３　略)

第８編　参考資料

第１　都市計画区域・区域区分決定日（当初）の一覧表 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8- 1
第２　開発指導行政の円滑な執行のための
周辺住民との調整に関する事務処理マニュアル ・・・・・・・・・・ 2
第３　宅地開発指導要綱の行過ぎ是正指導等 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
第４　宅地防災関係 ・・ 19
１　宅地防災マニュアル ・・・ 19
２　調整池関係 ・・ 49
第５　小幅員区間道路の計画基準（案）・・・ 58
第６　調整池設計関連資料・・ 66
１　調整池の設計基準 ・・ 66
(1) 調整池容量の計算方法 ・・ 66
(2) 降雨強度 ・・ 69
２　調整池の構造等 ・・・ 70
(1) 堤体 ・・ 70
(2) 余裕高 ・・・ 71
(3) 余水吐 ・・・ 71
(4) 流入管 ・・・ 72
(5) 放流口 ・・・ 72
(6) 堆砂施設（泥溜り）・・・ 73
(7) 放流管 ・・・ 74
(8) 安全施設 ・・ 74
(9) その他 ・・・ 75
３　調整池の容量及び断面計算例（中部の場合）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 76
(1) 許容放流量 ・・ 77
(2) 必要調整容量の算出 ・・・ 78
(3) 放流口断面の検討 ・・ 78
(4) 余水吐の検討 ・・・ 78
(5) 放流管の断面検討 ・・ 79
(6) オリフィスからの許容放流量 ・・・ 79
第７　法第 34 条関係通知等・・ 82
１　第１号関係通知・・・ 82
２　第２号関係通知・・・ 99
３　第９号関係通知・・ 101
４　その他運用・・ 105

第１　都市計画区域、区域区分決定日（当初）の一覧表

平成 29 年 4 月 1 日現在

都市計画区域名	市町名	区域区分の有無	区域区分決定（当初）	都市計画区域名	市町名	区域区分の有無	区域区分決定（当初）
南伊豆	南伊豆町	無	－	岳南広域	富士宮市	有	S47.12.16
					富士市		
下田	下田市	無	－	静岡	静岡市	有	S45.07.01
河津	河津町	無	－	志太広域	焼津市	有	S51.10.12
東伊豆	東伊豆町	無	－		藤枝市		
伊東	伊東市	無	－	島田	島田市	無	－
熱海	熱海市	無	－	榛南・南遠広域	御前崎市	無	－
田方広域	伊豆の国市	有	S51.10.12		牧之原市		
	函南町				吉田町		
伊豆	伊豆市	無	－	東遠広域	掛川市	無	－
御殿場小山広域	御殿場市	有	S51.10.12		菊川市		
	小山町			中遠広域	袋井市	無	－
東駿河湾広域	沼津市	有	S47.05.08		森町		
	三島市			磐田	磐田市	有	S51.10.12
	清水町			浜松	浜松市	有	S47.01.11
	長泉町			西浜名広域	湖西市	有	S51.10.12
裾野	裾野市	有	S51.10.12				

（注）　1 区域区分：市街化区域と市街化調整区域の区分

2 各都市計画区域では、区域区分の見直しがされていることに留意すること。

第２　開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民との調整に関する事務処理マニュアル

（H 元. 12. 19 建設省経民発第 45 号・住街発第 153 号建設省建設経済局長・同住宅局長）

Ⅰ　目的

本マニュアルは、開発事業の実施又は中高層建築物の建築に際しての事業者又は建築主と周辺住民との調整について、地方公共団体が、都市計画法（以下「法」という。）の開発許可手続又は建築基準法の建築確認手続を円滑に進めるため、開発事業計画又は建築計画の内容の周知等に関する指導を行うに当たって参考とすべき事項を示すことを目的とする。

Ⅱ　周辺住民との調整に関する基本的事項

①　開発事業の実施又は中高層建築物の建築に際しての事業者又は建築主と周辺住民等との調整については、必要に応じ、計画内容の周知、問題の生ずるおそれのある場合における話し合い等を求めることが適切であり、周辺住民等の同意書の提出までを求めることは行き過ぎであることをかねてより指導してきたところであるが、本マニュアルは、開発指導事業の円滑な執行のため、周辺住民等の同意を求めることによらず、事業者等と周辺住民等との調整を指導する必要が生じた場合において参考とすべき事項を定めたものであることを理解の上、各々の地方公共団体において適切な指導を行うこと。

②　開発許可の権限を有する都道府県知事、指定都市の長及び法第 86 条第 1 項の規定に基づき都道府県知事の委任を受けた市の長（以下「開発許可権者」と総称する。）においては、本マニュアルの趣旨を踏まえて、開発許可手続に係る事務処理を行うとともに、公共施設管理者としての市町村が本マニュアルに沿って、円滑に法第 32 条に規定する公共施設管理者としての同意又は協議等の手続を進めるよう指導すること。

また、開発事業計画について周辺住民の同意が得られていないことを理由として、市町村が同条に基づく協議等の手続を遅延させている場合には、開発許可権者は、同条に基づく協議等を含む開発許可手続全体を管理する立場から、当該市町村に対して、協議等の促進のための具体的指導を行うことと等により、開発許可手続の円滑な進行に努めること。

③　建築主事は、建築確認の申請書が適法に提出された場合においては、これを受理しなければならないものであり、建築基準法所管部局において、建築確認の申請書の受理の機会あるいは、建築確認に係る審査の機会をとらえて周辺住民との調整について建築主の指導を行うに当たっては、本マニュアルの趣旨を踏まえて、行き過ぎにわたらないよう十分に留意し、建築行為が円滑に進むよう努めること。

④　中高層建築物の建築を目的とする開発事業に当たっては、開発事業に関する住民との調整と中高層建築物の建築に関する住民との調整との不必要な重複を避け、両者の対応について担当部局が連携を密にして一体的に行うことにより、手続を円滑に進めること。

なお、日照、電波障害等の中高層建築物の建築に係る調整について、建築計画の内容が開発許可手続の段階で十分固まっていないため一体的な対応を取ることができない場合は、その旨を住民に告知のうえ開発許可手続を進めさせ、中高層建築物の建築の段階における対応に委ねること。

Ⅲ　開発事業の実施に関する周辺住民等との具体的調整方法

一　一般的留意事項

①　開発事業者と周辺住民等との調整については、昭和 61 年 5 月 13 日付け建設省経民発第 20 号、昭和 62 年 10 月 31 日付け建設省経民発第 43 号によって、必要がある場合においては、開発許可手続とは別に十分協議・調整を行うよう指導し、同意書の添付までは義務づけないようにすることとしたところであるが、本マニュアルの具体的調整方策は、開発事業者と周辺住民等との間で協議、調整を行うよう地方公共団体が開発事業者を指導する際の事務処理の例という性格を有するものである。

したがって、本マニュアルに沿って協議、調整が行われたにもかかわらず、一部の住民が合理的理由もなく開発事業の実施そのものについて反対している場合においては、開発許可手続を適切に進行させるべきものであることに留意した上で、本マニュアルの具体的調整方策を、状況に応じて適切に運用する必要がある。

②　開発事業の計画の段階では、周辺住民に対する影響が客観的に予測できないことも多いため、周辺住民への対応を必要とする理由が合理的に整理されないままで地方公共団体が開発事業者に対して周辺住民との調整を求めている場合がある。

対応を求める範囲についても、一律に建物の高さを基準として要求するというように日照に係る対応の基準が援用される等客観的に影響のある範囲に限定されていない例も多い。

また、対応の相手となる当事者についても、開発事業者が、周辺の住民自治会やマンションの管理組合等との対応を行っているにもかかわらず、重ねてそれらの構成員全体と個々に対応を求めるような極端な例も見られる。

このため、周辺住民との対応を要求する理由、対応すべき範囲、相手となる当事者の個々について合理的に整理し、客観的に必要とされる措置を講ずることを指導することや、影響のある範囲を明確にさせることにより、周辺住民との調整を求める理由が解消されることもあり、その場合にはその旨を周辺住民に明示して、開発事業者に対し不必要な調整を求めることのないようにする必要がある。

③　対応の方法は、対応を求める理由に応じて、開発事業計画の内容の周知、住民説明会等の実施、施工時の公衆災害防止措置の実施等があげられ、これらを行うべき時期についても、法第 32 条に規定する公共施設管理者としての同意又は協議を整える前までの段階、その後開発許可が成される前までの段階、開発許可後工事に着手する前までの段階に区分できる。

この点を踏まえ、対応を求める理由に応じて、適切な時期に必要とする範囲内で適切な方法により指導することとし、いたずらに開発許可手続を遅延させることのないようにする必要がある。

二　周辺住民との調整事項

(1) 工事に伴う影響

工事に伴う影響については、「騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号)」では、工事に伴う騒音についての規制等、「振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号)」では、工事に伴う振動についての規制等、「建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号)」では、工事現場の危害の防止等、「道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号)」では、道路における工事等の許可等について規制されているところである。

また、市街地における土木工事の適正な施行を確保し、公衆災害を防止するための技術基準としての「市街地土木工事公衆災害防止対策要綱（昭和 39 年 10 月 1 日付け建設事務次官通達)」により指導がなされているところである。

工事に伴う影響については、住民自治会等を通じた説明要求があれば、工事日時間帯、工事車両通行日時間帯、工事車両通行の頻度、通行工事車両の規模及び進入路、作業重機の搬入出方法等を明らかにするとともに、通学路の安全確認のために必要な場合の交通整理員ほ配置等の措置に関する説明を行い、施工計画に対する理解を得るよう開発事業者を指導すること。

住民説明会等を通じた説明等がなされた後においては、地方公共団体は、開発事業者からの調整過程の報告書等を基に適切な判断を行い開発許可手続を進めること。

なお、この場合においては、開発許可権者は、必要に応じ、必要な措置の内容を開発許可の際に条件として付すること。

(2) 日照

中高層建築物を予定建築物とする開発事業においては、日照に関する事項が周辺住民にとって最も関心の高い事項のひとつであることも多いことから、周辺住民との紛争を未然に防止するために、住民との調整手続の早い段階において必要な調整を行わざるをえない場合もある。

日照に関する対応を行うことが必要な場合については、極力、開発事業に関する住民との調整と中高層建築物の建築に関する住民との調整とを一体的に進めることにより対応すること。

なお、開発許可手続の段階で、日照への影響が具体的に判断できる程度まで建築計画の詳細が定まっていない場合は、中高層建築物の建築段階における住民との調整の過程で対応する旨を住民に告知し、開発許可手続を進めること。

可能な場合は必要に応じ、開発事業計画の内容の周知、住民説明会等により影響範囲について明確にし、明らかに影響のない住民の懸念を取り除く等により、影響を受ける住民に対しては、開発事業計画に対する理解を求めるよう開発事業者を指導すること。

住民説明会等を通じた説明等がなされた後においては、地方公共団体は、開発事業者からの調整過程の報告書等を基に適切な判断を行い開発許可手続を進めること。

(3) 開発後の周辺地域の交通安全の確保

開発後の周辺地域の交通量を勘案して信号機や横断歩道の設置により交通安全の確保が図られることになるが、具体的状況によっては、開発後の交通量の増加に比し接続道路の幅員等が不十分である場合等周辺住民が懸念を抱く場合もある。

開発後の周辺地域の交通安全については、住民自治会等を通じた説明要求があれば、開発区域から幹線道路への接続等に関する説明を行うことにより開発事業計画に対する理解を求めるよう開発事業者を指導すること。

住民説明会等を通じた説明等がなされた後においては、地方公共団体は開発事業者からの調整過程の報告書等を基に適切な判断を行い開発許可手続を進めること。

(4) 駐車場の確保

駐車場については、「自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和 37 年法律第 145 号)」では保管場所の確保等、「道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号)」では駐車を禁止する場書等について規定されており、開発後の違法駐車についても、これらによって規制されることとなるが､開発により設置される駐車場の規模等が違法駐車の発生に影響を及ぼすこともある。

駐車場の確保については、住民自治会等を通じた説明要求があれば、開発事業により設置される駐車場の位置、規模等に関する説明を行い、開発事業計画に対する理解を得るよう開発事業者を指導すること。

住民説明会等を通じた説明等がなされた後においては、地方公共団体は、開発事業者からの調整過程の報告書等を基に適切な判断を行い開発許可手続を進めること。

なお、この場合においては、必要に応じ、開発事業者の側において駐車場の位置、規模等の設計上の配慮をするよう指導すること。

三　開発区域内の開発行為の妨げとなる権利（法第 33 条第 14 号）に関する事項

開発区域内の開発行為の妨げとなる権利を有する者については、法第 33 条第 14 号の規定により、「相当数の同意」の取得を求めており、昭和 45 年 4 月 8 日付け建設省計宅開発第 91 号では、権利者数及び地積の 3 分の 2 以上を一応の目安としている。しかし、実際に開発行為を行えるかどうかは、開発予定区域内の地権者との関係で定まることから、紛争の未然防止の必要から全員の同意の取得を要求している例もある。

開発許可権者においては、ごく一部地権者の民事上の権利関係について紛争がある場合等特別な事情がある場合を除き、開発許可までには開発区域内の開発行為を妨げる権利を有する者の全員の同意を取得することに努めるよう、開発事業者に対して要請すること。

しかし、開発許可権者において、実質的に開発行為を阻害しないような権利を有する者等までの同意書を求めることは行き過ぎであり、その権利が開発行為の妨げとなる権利かどうかについては、適切に判断すること。

四　隣接地の権利に関する事項

開発事業者と隣接地の権利者との間で境界をめぐる争いがある場合に、開発許可権者が開発許可の審査の段階で、開発区域の境界を確定するために開発区域の隣接地の権利者から開発に対する同意の取得を要求する例があり、なかには、境界確定書の添付まで要求することもある。

隣接地との境界確定は、基本的には民事上の権利の帰属に関する問題であり、隣接地の権利者と境界をめぐる争いがある場合であっても、境界確定書の添付まで要求することにより、開発許可手続を必要以上に遅延させることにないようにすること。この場合において開発許可権者は、開発区域の変更と取り扱う必要がないと認められる軽微な場合には、境界紛争に係る土地を含まぬよう開発区域を暫定的に後退させておき、紛争解決後に開発区域に加えることとするような現実的な対応をすること。

五　放流による影響に関する事項

地方公共団体が、開発により変化する放流の量や質によって影響を受けると予想される開発

者との紛争を未然に防止するため、これらの者の同意取得を要求することもある。河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等の公共施設の管理者でない者とは、必要がある場合においては開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うよう指導し、同意書の添付までは義務付けないようにすることとしているところである（昭和61年5月13日付け建設省経民発第20号建設経済局長通達)。

放流による影響について、地域の慣行により、漁業組合、水利組合等の意思決定機関を有する団体との調整を求めることがやむを得ない場合もあるが、このような場合においても、個々の構成員との調整を要求するものではなく、組織との調整で足りることとし、原則として一次放流先において影響を受ける範囲に限定すること。

Ⅳ　中高層建築物の建築に関する周辺住民との具体的な調整方法

(1) 一般的留意事項

中高層建築物の建築に関する周辺住民との調整手続を担保するため、調整の履行を建築確認申請書の受理の条件としたり、周辺住民の同意書の提出まで求めることは行き過ぎであるが、周辺住民との紛争を未然に防止させるため、建築計画の内容の周知（事前公開、事前説明等）や問題が生じた場合における話し合い等を求めることは、合理的な範囲の内容、方法等を持って行わせる限り、有効かつ適切な指導である。

建築主等から周辺住民に対して建築計画の内容の周知を行わせる場合、その対象となる建築計画の内容は、通例、建築計画の概要及び当該建築物に係る日照、電波障害等に関する事項であり、図面を用いる等住民が理解しやすい方法をもって行わせる例が多いが、次に掲げる事項については周知の対象となる周辺住民の範囲、当事者間の話し合いの際の指導内容等に特に留意する必要がある。

(2) 日照

日照に係る事項について周知を行う対象となる周辺住民の範囲が、客観的に影響のある範囲に限定されていない例もあるため、その範囲を合理的な根拠のある範囲（建築物から一定距離といった一律のものではなく、建築物の高さ等の関係で判断される合理的な範囲）に限定すること。

(3) 電波障害

電波障害について周知を行う対象となる周辺住民の範囲は、電波障害に関する調査等に基づきできる限り客観的かつ合理的に確定することとし、建築物完成後に予想される受信状況、対策方法等を周知の内容とすること。

(4) 工事に伴う影響

開発事業に関する調整手続で調整されなかった工事に伴う影響について中高層建築物の建築の段階における調整過程で周知を行う場合は、施工計画の概要、周辺への危険防止対策等を周知の内容とすること。

第３　宅地開発指導要綱の行過ぎ是正指導等

1　宅地開発指導要綱等の運用について（S57.10.27 建設省計民発第 50 号自治政第 101 号建設省計画局長・自治大臣官房長から都道府県知事等）

宅地開発指導要綱等（以下「要綱」という。）については、各地方公共団体において自主的な判断のもとに要綱を制定、運用し、良好な都市環境の整備に努めてこられたところであるが、一部地方公共団体における開発協議に要する期間、関連公共施設の整備等の水準、寄付金等の取扱い等に関し、関係方面より種々指摘がなされている。

貴職におかれては、「宅地開発指導要綱等に関する調査結果について」（昭和 57 年 10 月 27 日付け建設省計画局宅地開発課民間宅地指導室長・自治大臣官房地域政策課長通知）を参考に供されるとともに、要綱の運用に当たっては、良好な都市環境の整備、地方公共団体の財政事情等に併せて住民の住宅宅地に対する需要動向を総合的に勘案し、特に下記事項に留意され、行政指導が円滑に行われるよう特段の配慮をお願いする。

なお、貴管下市町村に対しても、この旨周知徹底を図られたい。

記

1　開発協議に要する期間について

開発協議に要する期間については、開発予定地、開発規模等の条件により調整すべき関連分野、事項が異なるため一律に律しがたく、また、開発許可に至るまでには必要な法的手続も多いという事情もあるが、要綱に基づく協議に際しては、昭和 57 年 7 月 16 日付け建設省計画局長通達「開発許可に関する事務等の迅速な処理について」参考にしつつ部内の審査体制の整備、窓口の一本化等事務手続の合理化に努め、協議期間の一層の短縮化を図る必要があること。

2　関連公共施設の整備等の水準について

要綱による開発関連公共施設の整備等の水準は、地方公共団体が地域の実情を踏まえて策定、運用してきたところであるが、他の地方公共団体における整備等の水準と大幅にかけ離れた高い水準については、適否を再検討の上、適宜修正するなど生き過ぎがないよう措置する必要があること。

3　寄付金等の取扱いについて

開発事業者から受けている寄付金等の受入れ及び使途の適正化並びに収支の明確化については、昭和 57 年 5 月 27 日付け自治事務次官通知「昭和 57 年度地方財政の運営について」等により従前からその必要性を指摘してきたところであるが、いまだにその趣旨に沿っていない地方公共団体にあっては、開発事業者から受けている寄付金等について基金の設置その他適切な方法を講ずることによりその収支の内容の明確化に努める等所要の措置を早期に講ずる必要があること。

2　宅地開発指導要綱に関する措置方針（S58.8.2 建設省計民発第 54 号建設事務次官通達）

宅地開発指導要綱に関する措置方針

宅地開発指導要綱については、その内容および運用にわたり各種の問題点が指摘されているが、当面、それらの諸点について、次のような方針の下にその是正を求めるものとする。

第一　宅地開発に関する技術的指導について

Ⅰ　共通事項

「必要と認めるときは、必要と認める施設を整備すること」等、基準が不明確なものがあり、個別に事案ごとに指導内容が異なっているものについて

(1) 指導が必要なものについては、極力その基準を明確化する必要がある。
(2) 個別の事案ごとに判断せざるを得ない場合には、地方公共団体と開発事業者と協議してその要否、程度等を決定する等、その内容についての判断の合理性を明示するよう留意する必要がある。

Ⅱ　道路

一　主要道路（主要な区画道路を含む）

宅地開発（区画道路のみで対応できる場合を除く）に伴って整備を行う団地内道路の幅員について、開発の規模等からみて、不相応な広幅員の道路整備を求めているものについて

(1)　主として地区内交通需要に対する道路

宅地開発で整備する開発区域内の主要道路の標準的な配置及び幅員については、開発規模、用途を勘案し開発によって発生する交通量を前提とした整備とする。

(2)　周辺の交通需要を含めて対応する道路

開発区域の周辺の交通需要を含めて対応する整備が必要な場合には、当該道路整備の性格を考慮して安易に過大な幅員とすることをさけるものとし、当該地域の道路網上の位置付けを明確にするとともに、道路整備事業との調整に努めるものとする。

二　区画道路

［1］区画道路として6mを超える広幅員の道路を求めているものについて

住宅地における区画道路については、合理的な理由によるもの（多雪地における除雪を考慮した幅員等）を除き、6mを超える幅員の区画道路を求めないものとする。

［2］利用形態に見合った小規模道路が認められないことにより設計上の創意工夫が生かされないことについて

小区間の区画道路については、その利用形態及び設計上の創意工夫により6m未満の道路で支障のない場合がありこの場合には交通条件等に応じた適切な幅員の道路を弾力的に認めるよう取り計らうものとする。

なお、この点について運用の円滑化及び統一化を図るため、6m未満の道路について関連する基準等を参考にし、運用基準を検討する。

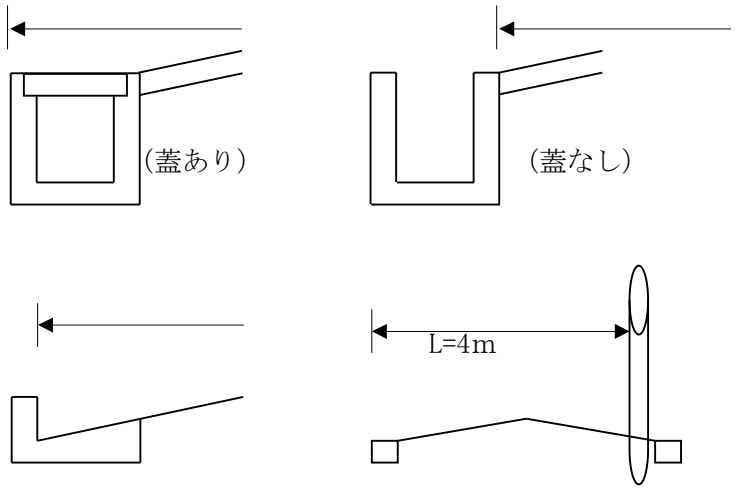
(1) 利用者がその道路に接する敷地の居住者及び居住者に用事のある者に限られ、その区画数が少ない場合

(2) ループ方式等閉鎖型の道路で車の出入が極めて少ないと想定される場合

(3) 計画的に各敷地にカーポートを設けない等車の出入を制限している場合

(4) 歩行者用通路として使用する場合　　等

上記の場合においても車両等の走行がなされる場合には有効幅員4mを確保するとともに、幅員構成、交差点部の隅切り等については、道路構造令に基づき設定するものとする、(L字側溝・コンクリート蓋等で車両通行上支障のない場合は側溝等を含む。又、電柱等路上工作物を設置する場合はこれを除き、有効4m以上を必要とする。)



三　取付道路

地区外の道路に至る取付道路について、その路線数、整備内容等に過大な要求をしているものについて

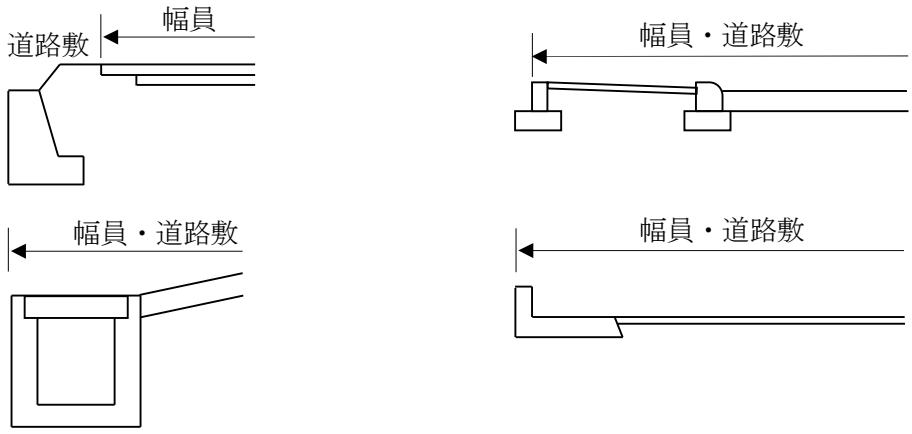
(1) 地区外との取付道路は、地区内に配置される道路のうち最も基幹となる道路によって取り付けることが基本であり、交通処理上特別の必要性がある場合を除き複数路線を求めないよう配慮する。

(2) 取付道路の区間については、宅地開発に伴い発生する交通量を通常の状態において処理するに足ると認められる区間を超えないものとする。

四　幅員・勾配等

[1] 自治体により幅員の考え方に差異があることにより、開発者の設計方針に混乱が生ずるとともに、結果として広幅員の道路を整備させられることがあることについて

道路の幅員のとらえ方を明確にし、次のような取扱いとする。



［2］勾配について、最大7%等道路構造令等に比し厳しい基準を定めることにより、結果として地形条件を生かした造成工事を困難にしているものについて

最大勾配等の幾何構造は道路構造令に基づいて設定するものとする。

［3］沿道の土地利用形態を考慮せず、一律に停車帯を含む幅員構成で整備を求めているものについて

停車帯は商業施設が連たんする等停車帯需要が高く、停車による交通の障害が大きいと思われる場合に設置するものとする。

五　暫定整備

発生交通量、地域の実情からみて、相当将来にならなければ必要がない高水準の道路の整備を要求されることがあることについて

片側2車以上の道路整備が将来必要な道路で、当面当該地区の開発に対応しては片側1車線の整備で足りるような場合には、暫定的な整備を行う等、開発者に過度の負担を強いることのないよう取り扱うものとする。なお、この場合将来の前線整備に支障のないような措置を講じる必要がある。

六　管理引継

工事完了した道路について相当程度入居が進まないと引継がない等引継が速やかに行われない場合があることについて

(1) 工事完了した道路については、速やかに引継ぐものとする。
(2) 引継ぎに必要な手続等で著しく遅滞しているような例については、実情を調査し、必要な措置を講ずる。

Ⅲ　公園・緑地等

一　公園等の確保

都市計画法に基づく開発許可基準を大幅に超えて公園、緑地又は広場の確保を求めているものについて

(1) 開発許可に伴い確保することが必要となる公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）は、都市公園法に基づき地方公共団体が管理する公共施設として位置づけられるものであるので、これら公園等と造成上やむを得ず生じ又は残ることとなる法面等とは区別して取り扱われるべきものである。
(2) 公園等の確保に当たっては、開発区域外の受益に応じた負担の調整を行う場合を除き、公園（*）について開発区域面積の3%かつ開発区域内人口1人当たり3㎡を確保することを基本とし、良好な樹林地等を存置する場合等であっても、これらを含めた公園等の面積の合計について開発区域面積の6%以上又は開発区域内人口1人当たり6㎡以上の確保を求めることは適当でない。
(3) なお、この場合、中高層住宅の建設を目的とする開発については過大とならないよう実態に即して運用を図る必要がある。
* 5ha未満の開発行為においては、代替機能をもつ緑地及び広場を含む。

二　公園等の確保を求める開発規模

開発規模0.3ha未満の小規模開発についても一律の基準により公園等の確保を求めているものについて

小規模開発については、確保される公園等が過小となり公園整備の効率上、公園利用上又は維持管理上も問題がある。このため、都市計画法に基づく開発許可基準においても小規模開発については、必要的に公園等の確保を求めないこととしており、開発規模0.3ha未満の開発については、一律の基準により公園等の確保を求めることは適当でない。

三　洪水調節（整）池と公園等の兼用

洪水調節（整）池と公園等に使用することを認めていないものについて

開発区域における洪水調節（整）池については、都市公園としても利用、管理することに支障のない範囲で弾力的に活用することとし、公園等として取り扱って差し支えない。

なお、この場合、公園等として安全な利用を確保する上で支障の生じない設計を行うこと、洪水調節（整）池と公園等の管理上の調整を図ること等に留意する必要があり、これらの点について別途検討を行う。

四　公園等の位置、形状等

公園等の位置、形状、規模、勾配、施設、接道条件、高圧線下の取扱いにバラツキがみられ混乱を生じているものについて

(1) 公園の形状、規模、勾配、施設、接道条件等については、都市計画法に基づく開発許可基準において規定があるが、当該規定の運用及び規定のない部分の運用に当たっては、当面社会的妥当性に考慮し行き過ぎの内容に留意する必要がある。
(2) 公園等の位置、形状、規模、接道条件等の取扱い上の混乱を防ぐため、これらについての技術的な基準について検討を行う。

五　緑地面積率等

開発指導要綱以外の条例等において一定の緑地面積率等を定めて開発区域内の既存樹林の保存、緑化面積の確保を求めているものについて

自然的環境の保全等の観点により既存樹林の保存、緑化面積の確保をはかることは行政上の課題ではあるが、開発区域内においてこれを開発者の負担により一方的に行わせることには問題があり、開発区域外の受益の程度を勘案し行政と開発者の間で負担の調整を行う等により開発者の過大な負担となることのないように配慮すべきである。

VI　治水・排水施設関係

一　治水対策の選択

宅地開発に関連する治水対策について河川改修、洪水調節（整）池のいずれか一つの方式に限る指導を行っているものについて

治水対策については、関連する地域の洪水による被害を防止又は軽減するための所定の治水安全度の確保が可能な範囲で技術的、経済的条件及び当該地域の実情を勘案して合理的な方式の選択が可能となるよう措置すべきである。

二　河川改修

［1］計画降雨確率等

宅地開発に伴う河川改修について計画降雨確率等を当該地域の河川改修計画とかけ離れた計画としているものについて

河川改修計画の降雨確率等については、当該水系の下流で現に実施している河川改修計画と整合のとれたものになるよう計画すべきである。

なお、砂防指定地内における宅地開発については、計算された流量に 10%程度の土砂混入率を見込むものとする。

［2］改修区間

宅地開発に伴い必要となる河川改修区間が明確でないものについて

宅地開発に伴い必要となる河川改修区間は、当該開発による影響を考慮しても所定の治水安全度が確保されている区間に到達するまでとする。

なお、当該河川について河川改修が行われている場合には、その進捗状況、宅地開発の期間等を勘案し、開発者が行うべき区間について、河川改修事業と調整を図るものとする。

［3］流出係数

開発に伴う流出量の算出に当たっての流出係数が通常の水準を大幅に上回っているものについて

流出係数については、河川砂防技術基準（案）による数値を標準とする。

三　洪水調節（整）池

［1］対象となる開発

開発に伴い必要となる流出抑制対策の方法として小規模な宅地開発にも一律に専用の洪水調節（整）池の設置を義務付けているものについて

開発に伴い必要となる流出抑制対策の方法として、小規模な宅地開発についても一律に専用の洪水調節（池）の設置を義務づけることは、必ずしも適当でない。

宅地開発に伴い必要となる流出抑制対策の方法については、専用の調節（整）池以外の雨水貯留、浸透システムにより同等の効果を期待できる場合もあるので、必要に応じ、これらの代替方策を採用し得るよう措置すべきである。

［3］恒久調節地と暫定調整池の区分

洪水調節（整）地を設置する場合について当該施設が恒久調節地であるか、暫定調整地であるか明らかにされないものについて

恒久調節地、暫定調整池の別を明らかにし、暫定調整池として設置及び維持管理を指導する場合にあっては、その設置期間を「宅地開発に関連する区間の河川の一定の改修が完了するまでの期間とすること」のように具体的に開発者に明示する必要がある。恒久調節地については原則として公的な管理を行うことが望ましい。

［4］設置位置

開発区域外に洪水調節（整）池の設置を認めないものについて

洪水調節（整）地を設置する場合に開発区域内に設置するものと同等の効果が得られるものについては、開発区域外の適地に設置することを認めるものとする。

［5］堤高

洪水調節（整）地の堤高について5m以下とする等高さを制限しているものについて

15m未満のダムの高さについては、当面、防災調節地技術基準（案）及び大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）に準拠して設計・施工がなされるものであれば特に制限する必要はない。

ただし、砂防指定地内の宅地開発については、その地域の特殊性にかんがみ築堤方式とする場合には3m以下とする。

［6］多目的利用

洪水調節（整）地を公園等に使用する多目的利用を認めないものについて

洪水調節（整）地については、治水上の機能に支障が生じない限り公園等の他の用途に積極的に利用し、土地の有効活用を図るものとする。

この場合の治水対策上必要な技術基準等について別途検討する。

四　下水道及びコミュニティ・プラント

［1］計画規模

雨水排除計画に当たって 10 年を大幅に上回る確率年を対象とする指導を行っているもの及び汚水について開発区域より発生することが想定される量を大幅に上回る汚水量を基本として施設を設置させているものについて

(1) 雨水排除については、降雨による土砂の流出を見込む必要がある等の理由のある場合を除き、下水道施設設置指針で定める確率年 5～10 年を計画規模とすることが妥当である。

(2) 発生汚水量については、下水道施設設計指針に準拠し、開発区域の上下水道等の最大給水量を勘案して妥当な汚水量を定めるものとするが、大量の汚水の発生が見込まれる特別の事情がない限り、近傍の公共下水道計画等で採用している家庭汚水量を大幅に上回る量とすることは妥当でない。

［2］構造・処理水質

(1) 管渠について下水道施設設計指針を上回る管径の設置を指導し、管内流速についても同指針より厳しくしているものについて

(2) 汚水について三次処理を義務づける等処理後の水質について高水準を求めているものについて

(1) 一般に下水道施設設計指針に定める諸元に従って施設が設置されていれば支障はないと考えられるので、特段の理由なく厳しい水準を求める必要はない。

なお、開発区域内からの汚水に加えて、開発区域外からの汚水も流下させるため管渠を開発区域内に設置する場合には下水道事業との調整を図るものとする。

(2) 排出水の水質について法令上の制限がある場合を除き安易に高度処理を義務づけることには問題がある。

［3］コミュニティ・プラントの維持管理を開発者に行わせているものについて

コミュニティ・プラントは社会機能的にみれば公共団体が管理する公共下水道に類似するものであり、発生史的にみれば居住者が管理する各戸浄化槽に類似するものである。したがって、その維持管理については、開発者にこれを行わせることには問題がある。当面入居者で組織する組合において管理することが妥当であると考えられるので、この組合管理の方法によるよう努めるものとする。

ただし、現状においてはこの方法によるものとしても、維持管理上の問題が予想されるので別途長期的課題として円滑な管理を促進するための方策について検討を行うものとする。

五　排水に関する放流同意

洪水調節（整）地、沈砂池、週末処理施設等からの排水について

放流先河川の水利権者等の同意を義務づけ、宅地開発事業期間の長期化、宅地開発コストの上昇を招いていることについて

放流先河川等などの管理者以外の水利権者等についても同意を義務づけているのは、排水に係る係争を未然に防止する趣旨と考えられるが、開発行為の事業内容の周知を図らせること等

は格別、すべての関係者の同意書の提出まで求めることは妥当ではない。事業の実施に伴う係争のおそれのある場合には、開発許可手続きとは別途の手続きにおいて調整を図るよう指導することが適切である。

V　画地・公益施設

一　画地等

［1］画地規模

画地規模の規制について、最低敷地規模として200㎡を超える規模を求める等指導要綱による行政指導の性格からみて過大な水準を要求しているものについて

画地規模については、国民の適正な負担能力及び地域の特性に十分配慮する必要があり、過大な水準を要求することは適当でない。

［2］画地規模の規制方法

画地規模の多様な住宅形式等が見込まれるにもかかわらず、画一的に一定規模以上とすることについて

(1) ［1］の配慮を行った場合においても、住宅形式上又は土地利用上の創意工夫等により、良好な居住環境の確保ができる事例については、その画地規模について弾力的な取扱いをする必要がある。

(2) 例えば、次のような場合には、一般的な画地規模とは別に全体の居住環境上の観点から個別に判断する必要がある。

イ　タウンハウス（コモンスペースを持つものに限る。）

ロ　コモンスペースを適切に配置した戸建て住宅地（いわゆる「計画戸建て」）

ハ　地区計画、建築協定等により良好な居住環境の確保が図られる見込みがある場合

［3］有効宅地率規制

いわゆる有効宅地率規制（開発区域のうち住宅用地とすることができる部分の上限割合を規定すること）を行っているものについて

有効宅地率は、開発区域の規模、地形条件、住宅形式等により、結果として定まるもので、あらかじめ有効宅地率を画一的に規定する必要はない。

二　学校施設

［1］用地の規模

学校施設用地について、その対象となる児童生徒数に対して必要以上の用地の確保を求めているものについて

(1) 学校施設用地の面積については、原則として文部省の基準を超えないものとする。また、児童生徒数は、原則として文部省の基準によって算定する。

(2) 用地の譲渡に当たって無償又は相当程度の減額譲渡を求めているものについては、国庫補助制度、立替施行制度等を有効に活用する等の方策を講ずるものとする。

［2］開発区域外設置

開発区域外での学校施設用地の確保を認めていないものについて

開発区域の内外を問わず、適地に設置を認める必要がある。

三　用途を特定しない公共公益施設用地

開発区域内に用途を特定しない公共公益施設用地を確保させているものについて

(1) 開発区域内にいわゆる公共公益施設用地を確保させる場合には、すべてその用途を明確にするとともに、主として開発区域内の住民が利用するための公共公益施設の用地とするべきである。 (2) 確保させた用地についてその用途を変更する場合には、当該開発区域内の住民の意見を聴く等あらかじめ十分その理解を得ておく必要がある。

四　その他の公益施設

上水道施設、ごみ処理施設、公民館・集会所、交通施設（バス回転広場）等の整備を要求しているものについて

(1) これらの施設については、原則として、当該施設の主たる利用者が開発区域外の住民となる場合には、確保させるべきでない。 (2) (1)の場合で広域的な観点からの配置のバランス等によりやむを得ずこれらの施設を開発区域内に確保させる場合には、区域内と区域外との間で受益の程度等を勘案し負担の調整を図る必要がある。

VI　その他の関連事項

一　協議期間

指導要綱に基づく開発協議に当たり長期を要する場合があることについて

(1) 協議期間の短縮化等を要請した昭和 57 年 10 月の建設省・自治省の共同通達に基づく改善措置について、全国的な状況の把握を行うとともに、さらに改善の余地のあるものについては、個別に改善方の指導を行う。 (2) 大規模な宅地開発については、各種の公共公益施設の整備あり方をめぐる協議・調整が質・量ともに多岐にわたり、このため調整が紛糾し、協議期間が長期化することが少なくない。この点にかんがみ「施設整備水準等調整委員会（仮称）」を設け、必要に応じ、個別の問題について関係者の意見の調整を行うことについて研究を進める。

二　周辺住民の同意

宅地開発に際して、周辺住民の同意を義務づけることにより、開発者が根拠の不明確な負担等を強いられているものについて

宅地開発に際して周辺住民の同意を求めるのは、開発に伴う環境問題、工事中の騒音問題等を未然に防止させる趣旨と考えられるが、この場合にあっても、宅地開発の内容等の周知を図ること、問題が生ずるおそれがある場合には十分な話し合いを行うこと等の指導を行うことは格別、すべての関係者の同意書の提出まで求めることは適当でない。

三　制裁措置

指導要綱による指導に従わない開発者に対する制裁措置を定めているものについて

指導要綱による指導内容について、意見の不一致が生じた場合であっても、都道府県への進達拒否、水道、電気、ガス等の供給についての協力拒否その他の制裁措置をとることには問題がある。

四　埋蔵文化財

宅地開発事業に伴う埋蔵文化財の発掘調査に関し、宅地開発事業と埋蔵文化財との調整のための期間、それに伴う調査コストの上昇、調査費用の負担について問題を生ずる場合があることについて

(1) 埋蔵文化財問題については、発掘調査の円滑化等を図るため、昭和 56 年 7 月 24 日付けの文化庁次長通達による指導が行われたところであるが、さらに上記の諸問題を中心として実態の把握を行う。 (2) 埋蔵文化財の保護に留意しつつ、(1)の結果を踏まえ、文化庁等の関係機関の協力を得て埋蔵文化財調査と宅地開発事業との円滑な調整について検討する。

第二　中高層建築物に関する指導について

一　周辺住民の同意

中高層建築物の建築に際して、日照等に関して周辺住民の同意を求めていることによって、周辺住民との調整に時間を要するとともに、根拠の不明確な負担を強いているものについて

(1) 中高層建築物の建築に際して、周辺住民との調整を求めているのは、日照等などに関して周辺住民との紛争を未然に防止させる趣旨と考えられるが、この場合であっても、建築計画の内容の事前公開、問題の生ずるおそれがある場合における話し合い等を求めることは格別、周辺住民の同意書の提出まで求めることは、建築行為を遅延させるなど建築主の権利の行使を制限することとなるおそれもあり、適切でないと考える。 (2) 日照紛争の解決等のための周辺住民との調整については、必要に応じ、地方公共団体が相談、あっせん等に努める等公正な手続きによって調整を図る方策を講ずることによって建築行為が円滑に進むようにすることが適切であると考える。

二　建築制限

良好な市街地環境の形成等を目的として、用途制限、住宅容積制限等の建築制限に関する指導を行っているものについて

(1) 用途制限、住宅容積制限等の建築制限については、基本的に、建築基準法等に基づく地区計画制度、建築協定制度、特別用途地区制度等確立された諸制度によることが適切である。 (2) 一部にみられる住宅規模制限等については、世帯人員によって確保することが望ましい居住水準が異なってくること等から適切でないと考える。

三　建築確認の申請書の受理等

中高層建築物指導要綱は、都市計画法の開発許可に係らないような建築行為を対象とするものも多く、このため、一部地方公共団体において、その担保措置を建築確認の申請書の受理に係らしめているもの等について

(1) 建築基準法施行規則で定められた様式にあった建築確認の申請書が確認手数料を納付の上提出された場合においては、建築基準法上その建築計画が建築士法第3条又は第3条の2の規定に違反するときを除いては、これを受理しなければならないものである。

また、建築確認は、建築基準法上、申請に係る建築計画が建築物の敷地、構造及び建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するかどうかを審査して行われるものである。

(2) 建築確認の申請書の受理の機会あるいは建築確認に係る審査の機会を捉えて、中高層建築物指導要綱に基づく行政指導が行われているが、その場合、建築主の十分な理解を前提として社会的に妥当な範囲内で行うことは勿論、特に、建築確認の申請書の受理の機会を捉えて行う行政指導にあっては、建築主に大きな負担を与えるおそれもあるので、建築計画の内容の事前公開等最小限にとどめるものとし、行き過ぎにわたらないよう留意すべきであると考える。

第三　寄付金等の負担について

寄付金等の金銭負担について、負担の当否のほか次のような問題が指摘されていることについて

(1) 寄付金等の必要性又は使途が不明確なものがあること。

(2) 寄付金等の額が多額に及ぶものがあること。

(3) 開発者負担による施設整備等とあわせて寄付金等の納入を求めるものがあること。

(1) 上記のような取扱いがみられるに至った背景には地方財政問題があるので、別途自治省における検討と合わせて、基本問題の検討を行う。

(2) 当面の措置として、都道府県を通じ個別市町村ごとに適正化が図られるよう、自治省と協力して、個別の指導を行う。

第４　宅地防災関係

１　宅地防災マニュアル（平成 13 年 5 月 24 日付け国総民発第 7 号別紙 2 の別添 2、改正：平成 19 年 3 月 28 日付け国都開第 27 号）

Ⅰ　総則

Ⅰ・1　目的

本マニュアルは、開発事業に伴う崖崩れ、土砂の流出等による災害及び地盤の沈下、溢水等の障害を防止するために、切土、盛土、のり面の保護、擁壁、軟弱地盤の対策、排水の処理、滑動崩落防止対策等についての基本的な考え方及び設計・施工上留意すべき点を整理したものである。

これによって、上記の災害及び障害を防止するとともに、開発許可等の事務手続きの迅速化及び適正化を図り、もって開発事業の円滑な実施に資することを目的とする。

Ⅰ・2　対象範囲

本マニュアルは、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）の許可等を必要とする宅地造成に関する工事及び都市計画法（昭和43年法律第100号）の許可を必要とする開発行為（以下「開発事業」と総称する。）を対象とし、開発事業者が事業を実施する際及び行政担当者が開発事業を審査する際の参考に供するものである。

また､造成宅地防災区域の指定等がなされた造成宅地における滑動崩落防止対策を対象とし、造成宅地の所有者等が滑動崩落防止対策を実施する際及び行政担当者が滑動崩落防止対策を審査する際の参考に供するものである。

Ⅰ・3　取扱い方針

開発事業及び滑動崩落防止対策の実施に当たっては、本マニュアルに示す基本的な考え方及び留意事項を踏まえた上で、さらに開発事業を実施する区域（以下「開発事業区域」という。）の気象、地形、地質、地質構造、土質、環境等の自然条件、開発事業の内容、土地利用状況等の社会条件に留意して、個々具体的に必要な防災措置を検討するものとする。

Ⅰ・4　関連指針等

本マニュアルに示されていない事項については、一般的に認められている他の技術的指針等を参考にするものとする。

Ⅱ　開発事業区域の選定及び開発事業の際に必要な調査

Ⅱ・1　開発事業区域の選定

開発事業区域の選定に当たっては、あらかじめ法令等による行為規制、地形・地質・地盤条件等の土地条件、過去の災害記録、各種公表された災害危険想定地域の関係資料等について必要な情報を収集し、防災上の観点からこれについて十分に検討することが必要である。

Ⅱ・2　開発事業の際に必要な調査

開発事業の実施に当たっては、気象、地形、地質、地質構造、土質、環境、土地利用状況等に関する調査を行い、開発事業区域（必要に応じてその周辺区域を含む。）の状況を十分に把握することが必要である。

Ⅲ　開発事業における防災措置に関する基本的留意事項

開発事業における防災措置は、基本的に次の各事項に留意して行うものとする。

1)　開発事業の実施に当たっては、開発事業区域の気象、地形、地質、地質構造、土質、環境、土地利用状況等について必要な調査を行い、その結果を踏まえて適切な措置を講じること。

なお、必要に応じて開発事業区域周辺も含めて調査を行うこと。

2)　開発事業における防災措置の検討に当たっては、開発事業全体の設計・施工計画との整合性に留意すること。

3)　工事施工中における濁水、土砂の流出等による災害及び障害を防止するために必要な措置を講じること。

4)　他の法令等による行為規制が行われている区域で開発事業を実施する場合には、関係諸機関と調整、協議等を行うこと。

Ⅳ　耐震対策

Ⅳ・1　耐震対策の基本目標

開発事業において造成される土地、地盤、土木構造物等（以下「宅地」という。）の耐震対策においては、宅地又は当該宅地を敷地とする建築物等の供用期間中に1～2度程度発生する確率を持つ一般的な地震（中地震）の地震動に際しては、宅地の機能に重大な支障が生じず、また、発生確率は低いが直下型又は海溝型巨大地震に起因するさらに高レベルの地震（以下「大地震」という。）の地震動に際しては、人命及び宅地の存続に重大な影響を与えないことを耐震対策の基本的な目標とする。

Ⅳ・2　耐震対策検討の基本的な考え方

開発事業の実施に当たっては、開発事業における土地利用計画、周辺の土地利用状況、当該地方公共団体の定める地域防災計画等を勘案するとともに、原地盤、盛土材等に関する調査結果に基づき、耐震対策の必要性、必要な範囲、耐震対策の目標等を具体的に検討することが必要である。

また、耐震対策の検討は、開発事業の基本計画作成の段階から、調査、設計及び施工の各段階に応じて適切に行うことが大切である。

Ⅳ・3　耐震設計の基本的な考え方

開発事業において耐震対策の必要な施設については、当該施設の要求性能等に応じて、適切な耐震設計を行わなければならない。

盛土のり面、盛土全体及び擁壁の安全性に関する検討においては、震度法により、地盤の液状化判定に関する検討においては、簡易法により設計を行うことを標準とし、必要に応じて動

的解析法による耐震設計を行う。

Ⅴ　切土

Ⅴ・1　切土のり面の勾配

切土のり面の勾配は、のり高、のり面の土質等に応じて適切に設定するものとし、そのがけ面は、原則として擁壁で覆わなければならない。

ただし、次表に示すのり面は、擁壁の設置を要しない。

なお、次のような場合には、切土のり面の安定性の検討を十分に行った上で勾配を決定する必要がある。

1)　のり高が特に大きい場合

2)　のり面が、割れ目の多い岩、流れ盤、風化の速い岩、侵食に弱い土質、崩積土等である場合

3)　のり面に湧水等が多い場合

4)　のり面又はがけの上端面に雨水が浸透しやすい場合

表　切土のり面の勾配（擁壁の設置を要しない場合）

のり面 / のり面の土質	がけの上端からの垂直距離	
	①H≦5m	②H＞5m
軟岩 （風化の著しいものは除く）	80 度以下 （約 1：0.2）	60 度以下 （約 1：0.6）
風化の著しい岩	50 度以下 （約 1：0.9）	40 度以下 （約 1：1.2）
砂利、まさ土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの	45 度以下 （約 1：1.0）	35 度以下 （約 1：1.5）

Ⅴ・2　切土のり面の安定性の検討

切土のり面の安定性の検討に当たっては、安定計算に必要な数値を土質試験等により的確に求めることが困難な場合が多いので、一般に次の事項を総合的に検討した上で、のり面の安定性を確保するよう配慮する必要がある。

1)　のり高が特に大きい場合地山は一般に複雑な地層構成をなしていることが多いので、のり高が大きくなるに伴って不安定要因が増してくる。したがって、のり高が特に大きい場合には、地山の状況に応じて次の2)～7)の各項について検討を加え、できれば余裕のあるのり面勾配にする等、のり面の安定化を図るよう配慮する必要がある。

2)　のり面が割れ目の多い岩又は流れ盤である場合地山には、地質構造上、割れ目が発達していることが多く、切土した際にこれらの割れ目に沿って崩壊が発生しやすい。したがって、割れ目の発達程度、岩の破砕の度合、地層の傾斜等について調査・検討を行い、周辺の既設のり面の施工実績等も勘案の上、のり面の勾配を決定する必要がある。

特に、のり面が流れ盤の場合には、すべりに対して十分留意し、のり面の勾配を決定することが大切である。

3) のり面が風化の速い岩である場合のり面が風化の速い岩である場合は、掘削時には硬く安定したのり面であっても、切土後の時間の経過とともに表層から風化が進み、崩壊が発生しやすくなるおそれがある。したがって、このような場合には、のり面保護工により風化を抑制する等の配慮が必要である。

4) のり面が侵食に弱い土質である場合砂質土からなるのり面は、表面流水による侵食に特に弱く、落石、崩壊及び土砂の流出が生じる場合が多いので、地山の固結度及び粒度に応じた適切なのり面勾配とするとともに、のり面全体の排水等に十分配慮する必要がある。

5) のり面が崩積土等である場合崖すい等の固結度の低い崩積土からなる地山において、自然状態よりも急な勾配で切土をした場合には、のり面が不安定となって崩壊が発生するおそれがあるので、安定性の検討を十分に行い、適切なのり面勾配を設定する必要がある。

6) のり面に湧水等が多い場合湧水の多い箇所又は地下水位の高い箇所を切土する場合には、のり面が不安定になりやすいので、のり面勾配を緩くしたり、湧水の軽減及び地下水位の低下のためののり面排水工を検討する必要がある。

7) のり面又はがけの上端面に雨水が浸透しやすい場合切土によるのり面又はがけの上端面に砂層、礫層等の透水性の高い地層又は破砕帯が露出するような場合には、切土後に雨水が浸透しやすくなり、崩壊の危険性が高くなるので、のり面を不透水性材料で覆う等の浸透防止対策を検討する必要がある。

Ⅴ・3 切土のり面の形状

切土のり面の形状には、単一勾配ののり面及び土質により勾配を変化させたのり面があるが、その採用に当たっては、のり面の土質状況を十分に勘案し、適切な形状とする必要がある。

なお、のり高の大きい切土のり面では、のり高5m程度ごとに幅1～2mの小段を設けるのが一般的である。

Ⅴ・4 切土の施工上の留意事項

切土の施工に当たっては、事前の調査のみでは地山の状況を十分に把握できないことが多いので、施工中における土質及び地下水の状況の変化には特に注意を払い、必要に応じてのり面勾配を変更する等、適切な対応を図るものとする。

なお、次のような場合には、施工中にすべり等が生じないよう留意することが大切である。

1) 岩盤の上を風化土が覆っている場合
2) 小断層、急速に風化の進む岩及び浮石がある場合
3) 土質が層状に変化している場合
4) 湧水が多い場合
5) 表面はく離が生じやすい土質の場合

Ⅴ・5 長大切土のり面の維持管理

開発事業に伴って生じる長大切土のり面は、将来にわたる安全性の確保に努め、維持管理を十分に行う必要がある。

Ⅵ　盛土

Ⅵ・1　現地盤の把握

盛土の設計に際しては、地形・地質調査等を行って盛土の基礎地盤の安定性を検討することが必要である。

特に、盛土の安定性に多大な影響を及ぼす軟弱地盤及び地下水位の状況については、入念に調査するとともに、これらの調査を通じて盛土のり面の安定性のみならず、基礎地盤を含めた盛土全体の安定性について検討することが必要である。

Ⅵ・2　盛土のり面勾配

盛土のり面の勾配は、のり高、盛土材料の種類等に応じて適切に設定し、原則として30度以下とする。

なお、次のような場合には、盛土のり面の安定性の検討を十分に行った上で勾配を決定する必要がある。

1)　のり高が特に大きい場合
2)　盛土が地山からの湧水の影響を受けやすい場合
3)　盛土箇所の原地盤が不安定な場合
4)　盛土が崩壊すると隣接物に重大な影響を与えるおそれがある場合
5)　腹付け盛土となる場合

Ⅵ・3　盛土のり面の安定性の検討

盛土のり面の安定性の検討に当たっては、次の各事項に十分留意する必要がある。

ただし、安定計算の結果のみを重視してのり面勾配等を決定することは避け、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を十分参照することが大切である。

1)　安定計算

盛土のり面の安定性については、円弧滑り面法により検討することを標準とする。

また、円弧滑り面法のうち簡便式（スウェーデン式）によることを標準とするが、現地状況等に応じて他の適切な安定計算式を用いる。

2)　設計強度定数

安定計算に用いる粘着力（C）及び内部摩擦角（φ）の設定は、盛土に使用する土を用いて、現場含水比及び現場の締固め度に近い状態で供試体を作成し、せん断試験を行うことにより求めることを原則とする。

3)　間げき水圧

盛土の施工に際しては、透水層を設けるなどして、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることが原則である。

しかし、開発事業区域内における地下水位又は間げき水圧の推定は未知な点が多く、また、のり面の安全性に大きく影響するため、安定計算によって盛土のり面の安定性を検討する場合は、盛土の下部又は側方からの浸透水による水圧を間げき水圧（u）とし、必要に応じて、雨水の浸透によって形成される地下水による間げき水圧及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮する。

また、これらの間げき水圧は、現地の実測によって求めることが望ましいが、困難な場合は他の適切な方法によって推定することも可能である。

4) 最小安全率

盛土のり面の安定に必要な最小安全率（Fs）は、盛土施工直後において、Fs≧1.5であることを標準とする。

また、地震時の安定性を検討する場合の安全率は、大地震時にFs≧1.0とすることを標準とする。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、0.25に建築基準法施行令第88条第1項に規定するＺの数値を乗じて得た数値とする。

Ⅵ・4 盛土のり面の形状

盛土のり面の形状は、気象、地盤条件、盛土材料、盛土の安定性、施工性、経済性、維持管理等を考慮して合理的に設計するものとする。

なお、のり高が小さい場合には、のり面の勾配を単一とし、のり高が大きい場合には、のり高5m程度ごとに幅1～2mの小段を設けるのが一般的である。

また、この場合、二つの小段にはさまれた部分は単一勾配とし、それぞれの小段上面の排水勾配は下段ののりと反対方向に下り勾配をつけて施工する。

Ⅵ・5 盛土全体の安定性の検討

盛土全体の安定性を検討する場合は、造成する盛土の規模が、次に該当する場合である。

1) 谷埋め型大規模盛土造成地

盛土をする土地の面積が3,000㎡以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの。

2) 腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5m以上となるもの。

検討に当たっては、次の各事項に十分留意する必要がある。ただし、安定計算の結果のみを重視して盛土形状を決定することは避け、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を十分参照することが大切である。

① 安定計算

谷埋め型大規模盛土造成地の安定性については、二次元の分割法により検討することを標準とする。

腹付け型大規模盛土造成地の安定性については、二次元の分割法のうち簡便法により検討することを標準とする。

② 設計強度定数

安定計算に用いる粘着力（C）及び内部摩擦角（φ）の設定は、盛土に使用する土を用いて、現場含水比及び現場の締固め度に近い状態で供試体を作成し、せん断試験を行うことにより求めることを原則とする。

③ 間げき水圧

盛土の施工に際しては、地下水排除工を設けるなどして、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることが原則である。

しかし、開発事業区域内における地下水位又は間げき水圧の推定は未知な点が多く、また、盛土全体の安全性に大きく影響するため、安定計算によって盛土全体の安定性を検討する場合は、盛土の下部又は側方からの浸透水による水圧を間げき水圧（u）とし、必要に応じて、雨水の浸透によって形成される地下水による間げき水圧及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮する。

また、これらの間げき水圧は、現地の実測によって求めることが望ましいが、困難な場合はほかの適切な方法によって推定することも可能である。

④　最小安全率

盛土の安定については常時の安全性を確保するとともに、最小安全率（Fs）は、大地震時にFs≧1.0とすることを標準とする。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、0.25に建築基準法施行令第88条第1項に規定するZの数値を乗じて得た数値とする。

Ⅵ・6　盛土の施工上の留意事項

盛土の施工に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

1)　原地盤の処理

盛土の基礎となる原地盤の状態は、現場によって様々であるので、現地踏査、土質調査等によって原地盤の適切な把握を行うことが必要である。

調査の結果、軟弱地盤として対策工が必要な場合は、「Ⅸ 軟弱地盤対策」により適切に処理するものとし、普通地盤の場合には盛土完成後の有害な沈下を防ぎ、盛土と基礎地盤のなじみをよくしたり、初期の盛土作業を円滑にするために次のような原地盤の処理を行うものとする。

①　伐開除根を行う。

②　排水溝及びサンドマットを単独又はあわせて設置し排水を図る。

③　極端な凹凸及び段差はできるだけ平坦にかき均す。

なお、既設の盛土に新しく腹付けして盛土を行う場合にも同様な配慮が必要であるほか、既設の盛土の安定に関しても十分な注意を払うことが必要である。

2)　傾斜地盤上の盛土

勾配が15度（約1：4.0）程度以上の傾斜地盤上に盛土を行う場合には、盛土の滑動及び沈下が生じないように原地盤の表土を十分に除去するとともに、原則として段切りを行うことが必要である。

また、谷地形等で地下水位が高くなる箇所における傾斜地盤上の盛土では、勾配にかかわらず段切りを行うことが望ましい。

3)　盛土材料

盛土材料として、切土からの流用土又は付近の土取場からの採取土を使用する場合には、これらの現地発生材の性質を十分把握するとともに、次のような点を踏まえて適切な対策を行い、品質のよい盛土を築造する。

①　岩塊、玉石等を多量に含む材料は、盛土下部に用いる等、使用する場所に注意する。

② 頁岩、泥岩等のスレーキングしやすい材料は用いないことを原則とするが、やむを得ず使用する場合は、その影響及び対策を十分検討する。

③ 腐植土、その他有害な物質を含まないようにする。

④ 高含水比粘性土については､5)に述べる含水量調節及び安定処理により入念に施工する。

⑤ 比較的細砂で粒径のそろった砂は、地下水が存在する場合に液状化するおそれがあるので、十分な注意が必要である。

4) 敷均し

盛土の施工に当たっては、一回の敷均し厚さ（まき出し厚さ）をおおむね0.30m以下に設定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷均す。

5) 含水量調節及び安定処理

盛土の締固めは、盛土材料の最適含水比付近で施工するのが望ましいので、実際の含水比がこれと著しく異なる場合には、バッ気又は散水を行って、その含水量を調節する。

また、盛土材料の品質によっては、盛土の締固めに先立ち、化学的な安定処理等を行う。

6) 締固め

盛土の締固めに当たっては、所定の品質の盛土を仕上げるために、盛土材料、工法等に応じた適切な締固めを行う。

特に切土と盛土の接合部は、地盤支持力が不連続になったり、盛土部に湧水、浸透水等が集まり盛土が軟化して完成後仕上げ面に段違いを生じたり、地震時には滑り面になるおそれもあることから、十分な締固めを行う必要がある。

7) 防災小堤

盛土施工中の造成面ののり肩には､造成面からのり面への地表水の流下を防止するために、必要に応じて、防災小堤を設置する。

Ⅵ・7 地下水排除工

地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生ずるおそれのある盛土の場合には、盛土内に地下水排除工を設置して地下水の上昇を防ぐことにより、盛土の安定を図るものとする。

Ⅵ・8 盛土内排水層

地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生ずるおそれのある盛土で盛土内に地下水排除工を設置する場合に、併せて盛土内に水平排水層を設置して地下水の上昇を防ぐとともに、降雨による浸透水を速やかに排除して、盛土の安定を図ることが大切である。

Ⅶ のり面保護

Ⅶ・1 のり面保護の基本的な考え方

開発事業に伴って生じるがけ面を擁壁で覆わない場合には、そのがけ面が風化、侵食等により不安定化するのを抑制するために、のり面緑化工又は構造物によるのり面保護工でがけ面を保護するものとする。

Ⅶ・2　のり面保護工の種類

のり面保護工の種類としては、のり面緑化工、構造物によるのり面保護工及びのり面排水工がある。

Ⅶ・3　のり面保護工の選定

のり面保護工は、のり面の勾配、土質、気象条件、保護工の特性、将来の維持管理等について総合的に検討し、経済性・施工性にすぐれた工法を選定するものとする。

工法の選定に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

1)　植生可能なのり面では、のり面緑化工を選定し、植生に適さないのり面又はのり面緑化工では安定性が確保できないのり面では、構造物によるのり面保護工を選定するのが一般的である。
2)　のり面緑化工及び構造物によるのり面保護工では、一般にのり面排水工が併設される。
3)　同一のり面においても、土質及び地下水の状態は必ずしも一様でない場合が多いので、それぞれの条件に適した工法を選定する必要がある。

Ⅶ・4　のり面緑化工の設計・施工上の留意事項

のり面緑化工の成否は、植物の生育いかんによるため、その設計・施工に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

1)　のり面緑化工完成に必要な施工場所の立地条件を調査すること
2)　のり面の勾配は、なるべく40度（約1：1.2）より緩い勾配とすること
3)　のり面の土質は、植物の生育に適した土壌とすること
4)　植物の種類は、活着性がよく、生育の早いものを選定すること
5)　施工時期は、なるべく春期とし、発芽に必要な温度･水分が得られる範囲で、可能な限り早い時期に施工すること
6)　発芽･生育を円滑に行うために、条件に応じた適切な補助工法を併用すること
7)　日光の当たらない場所等植物の生育の困難な場所は避けること

Ⅶ・5　構造物によるのり面保護工の設計・施工上の留意事項

構造物によるのり面保護工の設計・施工に当たっては、のり面の勾配、土質、湧水の有無等について十分に検討することが大切である。

Ⅶ・6　のり面排水工の設計・施工上の留意事項

のり面排水工の設計・施工に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

1)　地下水及び湧水の状況を把握するために、事前に十分な調査を行うこと
2)　のり面を流下する地表水は、のり肩及び小段に排水溝を設けて排除すること
3)　浸透水は、地下の排水施設により速やかに地表の排水溝に導き排除すること
4)　のり面排水工の流末は、十分な排水能力のある排水施設に接続すること

Ⅷ　擁壁

Ⅷ・1　擁壁の基本的な考え方

開発事業において、次のような「崖」が生じた場合には、崖面の崩壊を防ぐために、原則としてその崖面を擁壁で覆わなければならない。

1)　切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超える「崖」
2)　盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超える「崖」
3)　切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超える「崖」

ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなる崖の部分で、「Ⅴ･1　切土のり面の勾配」の表に該当する崖面については、擁壁を設置しなくてもよい。

Ⅷ・2　擁壁の種類及び選定

擁壁は、材料、形状等により、練積み造、無筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造等に分類される。

擁壁の選定に当たっては、開発事業区域の適用法令、設置箇所の自然条件、施工条件、周辺の状況等を十分に調査するとともに、関係する技術基準等を考慮し、擁壁に求められる安全性を確保できるものを選定しなければならない。

Ⅷ・3　擁壁の設計及び施工

Ⅷ・3・1　擁壁の設計・施工上の一般的留意事項

擁壁の設計・施工に当たっては、擁壁に求められる性能に応じて、擁壁自体の安全性はもとより擁壁を含めた地盤及び斜面全体の安全性についても総合的に検討することが必要である。

また、擁壁の基礎地盤が不安定な場合には、必要に応じて基礎処理等の対策を講じなければならない。

Ⅷ・3・2　鉄筋コンクリート造等擁壁の設計及び施工

Ⅷ・3・2・1 鉄筋コンクリート造等擁壁の設計上の一般的留意事項

鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造擁壁（以下「鉄筋コンクリート造等擁壁」という。）の設計に当たっては、土質条件、荷重条件等の設計条件を的確に設定した上で常時及び地震時における擁壁の要求性能を満足するように、次の各項目についての安全性を検討するものとする。

1)　土圧、水圧、自重等（以下「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと
2)　土圧等によって擁壁が転倒しないこと
3)　土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと
4)　土圧等によって擁壁が沈下しないこと

Ⅷ・3・2・2 鉄筋コンクリート造等擁壁に作用する土圧等の考え方

1)　擁壁に作用する土圧は、擁壁背面の地盤の状況にあわせて算出するものとし、次の各事項に留意する。

① 盛土部に設置される擁壁は、裏込め地盤が均一であるとして土圧を算定することができる。

② 切土部に設置される擁壁は、切土面の位置及び勾配、のり面の粗度、地下水及び湧水の状況等に応じて、適切な土圧の算定方法を検討しなければならない。

③ 地震時土圧を試行くさび法によって算定する場合は、土くさびに水平方向の地震時慣性力を作用させる方法を用い、土圧公式を用いる場合においては、岡部・物部式によることを標準とする。

2) 擁壁背面の地盤面上にある建築物、工作物、積雪等の積載荷重は、擁壁設置箇所の実状に応じて適切に設定するものとする。

3) 設計に用いる地震時荷重は、1)③で述べた地震時土圧による荷重、又は擁壁の自重に起因する地震時慣性力に常時の土圧を加えた荷重のうち大きい方とする。

Ⅷ・3・2・3 鉄筋コンクリート造等擁壁の底版と基礎地盤との摩擦係数

擁壁底版と基礎地盤との摩擦係数は、原則として土質試験結果に基づき、次式により求める。

$\mu = \tan\phi$ （ϕ ：基礎地盤の内部摩擦角）

ただし、基礎地盤が土の場合は、0.6を超えないものとする。

なお、土質試験がなされない場合には、宅地造成等規制法施行令別表第三の値を用いることができる。

Ⅷ・3・2・4 鉄筋コンクリート造等擁壁の施工上の留意点

鉄筋コンクリート造等擁壁の施工に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

1) 地盤（地耐力等）

土質試験等により原地盤が設計条件を満足することを確認する。

2) 鉄筋の継手及び定着

主筋の継手部の重ね長さ及び末端部の定着処理を適切に行う。

3) 伸縮継目及び隅角部の補強

伸縮継目は適正な位置に設け、隅角部は確実に補強する。

4) コンクリート打設、打継ぎ、養生等

コンクリートは、密実かつ均質で十分な強度を有するよう、打設、打継ぎ、養生等を適切に行う。

5) 擁壁背面の埋戻し

擁壁背面の裏込め土の埋戻しは、所定のコンクリート強度が確認されてから行う。また、沈下等が生じないように十分に締固める。

6) 排水

擁壁背面の排水をよくするため、透水層、水抜き穴等を適切な位置に設ける。

7) その他

崖又は他の擁壁の上部に近接して設置される擁壁については、下部の崖又は擁壁に悪

影響を与えないよう十分注意する。

Ⅷ・3・2・5 鉄筋コンクリート造等擁壁の基礎工の設計

鉄筋コンクリート造等擁壁の基礎は、直接基礎とすることを原則とする。また、直接基礎は良質な支持層上に設けることを原則とするが、軟弱地盤等で必要地耐力が期待できない場合は、地盤の安定処理又は置換によって築造した改良地盤に直接基礎を設ける。また、直接基礎によることが困難な場合は、杭基礎を考慮する。

Ⅷ・3・3 練積み造擁壁の設計及び施工

Ⅷ・3・3・1 練積み造擁壁の設計上の留意点

間知石練積み造擁壁その他の練積み造擁壁の構造は、勾配、背面の土質、高さ、擁壁の厚さ、根入れ深さ等に応じて適切に設計するものとする。

ただし、原則として地上高さは5.0ｍを限度とする。

なお、擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁には、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で､擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けるものとする。

また、崖の状況等により、はらみ出しその他の破壊のおそれがあるときには、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等の措置を講じる必要がある。

Ⅷ・3・3・2 練積み造擁壁の施工上の留意事項

練積み造擁壁の施工に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

1) 丁張り

擁壁の勾配及び裏込めコンクリート厚等を正確に確保するため、表丁張り及び裏丁張りを設置する。

2) 裏込めコンクリート及び透水層

裏込めコンクリート及び透水層の厚さが不足しないよう、組積み各段の厚さを明示した施工図を作成する。

3) 抜型枠

裏込めコンクリートが透水層内に流入してその機能を損なわないよう、抜型枠を使用する。

4) 組積み

組積材（間知石等の石材）は、組積み前に十分水洗いをする。また、擁壁の一体性を確保するために、芋目地ができないよう組積みをする。

5) 施工積高

一日の工程は、積み過ぎにより擁壁が前面にせり出さない程度にとどめる。

6) 水抜穴の保護

コンクリートで水抜穴を閉塞しないよう注意し、また、透水管の長さは、透水層に深く入り過ぎないようにする。

7) コンクリート打設

胴込めコンクリート及び裏込めコンクリートの打設に当たっては、コンクリートと組

積材とが一体化するよう十分締固める。

8) 擁壁背面の埋戻し

擁壁背面の埋戻し土は胴込めコンクリート及び裏込めコンクリートが安定してから施工するものとし、十分に締固めを行い、常に組積みと並行して施工する。

9) 養生

胴込めコンクリート及び裏込めコンクリートは、打設後直ちに養生シート等で覆い、十分養生する。

10) その他

崖又は他の擁壁の上部に近接して設置される擁壁については、下部の崖又は擁壁に有害な影響を与えないよう十分注意する。

Ⅸ 軟弱地盤対策

Ⅸ・1 軟弱地盤の概念

軟弱地盤は、盛土及び構造物の荷重により大きな沈下を生じ、盛土端部がすべり、地盤が側方に移動する等の変形が著しく、開発事業において十分注意する必要がある地盤である。

なお、地震時に液状化が発生するおそれのある砂質地盤については一種の軟弱地盤と考えられ、必要に応じて別途検討するものとする。

Ⅸ・2 軟弱地盤の分布及び特徴

Ⅸ・2・1 軟弱地盤の分布

軟弱地盤は、一般に、河川沿いの平野部、海岸沿いの平坦な土地、湖沼、谷等に分布する場合が多い。

また、軟弱地盤は、地下水位が高く冠水等の障害が起こりやすいので、土地利用状況からみると低平な水田又は荒地になっていることが多い。

Ⅸ・2・2 軟弱地盤の特徴

軟弱地盤を構成する土層は、ここ数千年の間に堆積したものが多い。

また、軟弱地盤はその地形的分布、土質等から、泥炭質地盤、粘土質地盤及び砂質地盤に大別することができる。

しかし、同質の地盤であっても、その土質の性状等の特徴は、軟弱地盤の生成された環境によって大きく異なるのが一般的である。

Ⅸ・3 軟弱地盤対策の検討手順

軟弱地盤の分布が予想される箇所で開発事業を行う場合、あるいは開発事業に伴う事前の調査ボーリングの結果から地層に粘土等の存在が明らかになった場合には、標準貫入試験、スウェーデン式サウンディング試験、コーン貫入試験等の調査を行って、軟弱地盤であるかどうかを判定する。

その結果、軟弱地盤と判定された場合には、さらに沈下量、沈下時間、安定性等について検討を行い、適切な対策を講じるものとする。

Ⅸ・4　軟弱地盤の判定に必要な調査

軟弱地盤の判定は、標準貫入試験、スウェーデン式サウンディング試験、コーン貫入試験等の結果に基づき行うものとする。

これらの試験等による判定が困難な場合には、必要に応じて土質試験を行い判定するものとする。

Ⅸ・5　軟弱地盤の判定の目安

軟弱地盤の判定の目安は、地表面下10ｍまでの地盤に次のような土層の存在が認められる場合とする。

1)　有機質土・高有機質土

2)　粘性土で、標準貫入試験で得られるＮ値が2以下、スウェーデン式サウンディング試験において100kg以下の荷重で自沈するもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数（qc）が4kgf／cm^{2}以下のもの

3)　砂質土で、標準貫入試験で得られるＮ値が10以下、スウェーデン式サウンディング試験において半回転数（Nsw）が50以下のもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数（qc）が40kgf／cm^{2}以下のもの

なお、軟弱地盤の判定に当たって土質試験結果が得られている場合には、そのデータも参考にすること。

Ⅸ・6　軟弱地盤対策の検討

Ⅸ・6・1　軟弱地盤対策の基本的な考え方

軟弱地盤対策に当たっては、地盤の条件、土地利用計画、施工条件、環境条件等を踏まえて、沈下計算及び安定計算を行い、隣接地も含めた造成上の問題点を総合的に検討する。

その結果、盛土、構造物等に対する有害な影響がある場合は、対策工の検討を行うものとする。

Ⅸ・6・2　沈下量、沈下速度等の検討

軟弱地盤において開発事業を実施する場合には、圧密沈下が長期間にわたり、将来的に重大な影響を及ぼすおそれもあるので、盛土、構造物の荷重等による圧密沈下量及び圧密沈下速度を検討するとともに、許容残留沈下量を満足するのに要する時間を設計段階で把握しておく必要がある。

Ⅸ・6・3　許容残留沈下量

軟弱地盤において開発事業を実施する場合には、残留沈下によって家屋及び構造物に有害な影響を及ぼさないようにしなければならない。

許容残留沈下量の設定に当たっては、事業計画及び地盤条件を十分考慮し、家屋及び構造物の構造、重要性及び工事費、宅地処分時期等を総合的に評価した上で適切な値を定める必要がある。

Ⅸ・6・4　沈下量の計算方法

盛土荷重による軟弱地盤の沈下量の計算には、通常、次の三つの方法が用いられている。

1)　間げき比（e_o）を主とした式

2)　圧縮指数（c_c）を使用した式

3)　体積圧縮係数（m_v）を使用した式

Ⅸ・6・5　沈下時間の計算方法

盛土荷重による軟弱地盤の沈下時間の計算は、一般に、次式に示す一次圧密解析法によって行われる。

t ＝ D2／Cv･Tv

ここに、

t：任意の平均圧密度（Ū）に達するのに要する時間（日）

D：圧密層の最大排水距離（cm）

D＝H／2（両面排水条件）、

D＝H（片面排水条件）

H：圧密層厚（cm）

Cv：圧密係数（cm^2／日（圧密試験により求める。）

Tv：平均圧密度（Ū）に応じた時間係数（通常は次表に示す値を用いる。）

Ū＝圧密層全体のある時間における沈下量の平均値／圧密層全体の全沈下量の平均値

表　平均圧密度（Ū）と時間係数（Tv）の関係

Ū	0.10	0.20	0.30	0.40	0.50	0.60	0.70	0.80	0.90	0.95	1.00
Tv	0.008	0.031	0.071	0.126	0.197	0.287	0.403	0.567	0.848	1.128	∞

Ⅸ・6・6　沈下の検討における留意事項

沈下の検討に当たっては、次の各事項に留意する必要がある。

1)　計算値と現場における沈下との対応

2)　二次圧密等の長期沈下

3)　広域地盤沈下

Ⅸ・6・7　軟弱地盤上の盛土のり面付近の安定

軟弱地盤に盛土を行う場合には、施工中、施工直後及び完成後の将来にわたり、常にその安定性を確保しておくことが大切である。

Ⅸ・6・8　安定計算の方法

盛土端部の安定は、単一の円弧すべり面を想定した全応力法による計算に基づいて検討することを標準とする。

ただし、安定計算の結果のみを重視することなく、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を十分参考にすることが大切である。

Ⅸ・6・9　安定計算における留意事項

盛土端部の安定計算に当たっては、次の各事項に留意する必要がある。

1)　軟弱層基盤の傾斜
2)　地盤強度の低下
3)　テンションクラック
4)　すべり面（臨界円）の位置
5)　盛土材の強度の評価

Ⅸ・6・10 軟弱地盤上の盛土端部の安全率

盛土端部の底部破壊については常時の安全性を確保するとともに、最小安全率（Fs）は、大地震時にFs≧1.0とすることを標準とする。

Ⅸ・6・11 盛土周辺地盤への影響検討

軟弱地盤上に盛土を行う際に、隣接地に家屋若しくは重要な構造物がある場合又は盛土端部の安定計算によって求められた安全率に十分な余裕のない場合には、周辺地盤への影響について詳細な検討を行うとともに、必要に応じて試験盛土により沈下及び側方変位の性状を把握して、適切な対策を講じることが大切である。

Ⅸ・7　軟弱地盤対策と土地利用計画等

軟弱地盤対策を検討する場合には、土地利用計画、各構造物の設計上の対応等を考慮するとともに、安全性、経済性、効果等を勘案して、適切な対策を選定する必要がある。

なお、その際には、開発事業の計画から設計、施工及び維持管理までの全般にわたる開発の流れを念頭において検討することが大切である。

Ⅸ・8　軟弱地盤対策工の選定

Ⅸ・8・1　対策工の選定の基本的な考え方

対策工の選定に当たっては、軟弱地盤の性状、土地利用計画、工期・工程、施工環境、経済性、施工実績等の諸条件を総合的に検討することが必要である。

Ⅸ・8・2　対策工の目的及び種類

対策工には、その目的によって、沈下対策を主とする工法、安定対策を主とする工法、沈下及び安定の両者に対して効果を期待する工法等がある。

Ⅸ・8・3　対策工の選定手順

対策工の選定に当たっては、まず、その必要性及び目的を明確にし、地盤、施工等に関する諸条件を考慮して、いくつかの対策工案を抽出する。

次に、それらの対策工について詳細な比較検討を行うとともに、総合的な判断に基づいて最適な工法を決定する。

Ⅸ・8・4　対策工選定上の留意事項

対策工の選定に当たっては、次の諸条件を十分に考慮することが大切である。

1)　地盤条件（土質、軟弱層厚、成層状態、基盤の傾斜等）
2)　宅地条件（土地利用、施設配置、盛土厚等）
3)　施工条件（用地、工費、工期、材料、施工深度等）
4)　環境条件（周辺環境、隣接地への影響等）

Ⅸ・8・5　周辺への影響防止

軟弱地盤上の盛土の施工に伴う周辺環境への影響については、事前に十分な調査･検討を行い、いかなる場合においても周辺施設に重大な影響を及ぼすことのないよう万全の対策をとることが大切である。

Ⅸ・9　軟弱地盤対策の各工法の設計及び施工

Ⅸ・9・1　対策工の設計・施工上の留意事項

対策工の設計に当たっては、その特徴を十分理解するとともに、軟弱地盤の性質を的確に把握することが大切である。

また、施工に際しても、かく乱等により地盤の性状を著しく変化させ、設計時の条件と異なった状態とならないように十分留意する必要がある。

Ⅸ・9・2　各工法の目的及び特徴

Ⅸ・9・2・1 表層処理工法

表層処理工法は、軟弱地盤上の地表水の排除、盛土内の水位低下、施工機械のトラフィカビリティの確保、軟弱地盤上の盛土又は構造物の支持力確保等を目的として用いる。

Ⅸ・9・2・2 置換工法

置換工法は、盛土端部の安定を短期間に確保する場合、盛土層が薄く建物荷重や交通荷重による沈下が大きな問題となる場合等において、軟弱土を良質材に置換える工法である。

Ⅸ・9・2・3 押え盛土工法

押え盛土工法は、盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の軽減を目的とする工法であり、用地に余裕がある場合及び施工時の変状に対する応急対策として用いる。

Ⅸ・9・2・4 緩速載荷工法

緩速載荷工法は、盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の抑制を目的として、地盤の変形等を計測しながら盛土を施工する工法である。

Ⅸ・9・2・5 載荷重工法

載荷重工法は、圧密沈下を促進して残留沈下を軽減する目的で用いる工法である。

Ⅸ・9・2・6 バーチカルドレーン工法

バーチカルドレーン工法は、圧密沈下の促進及び地盤の強度増加を目的として用いる工法である。

Ⅸ・9・2・7 締固め工法

締固め工法は、盛土端部の安定を図ることを目的とする工法であり、主にサンドコンパクションパイル工法が用いられている。

Ⅸ・9・2・8 固結工法

固結工法は、盛土端部の安定確保又は構造物基礎地盤の改良を目的として用いる工法である。

Ⅸ・10　軟弱地盤における施工管理

Ⅸ・10・1　施工管理の基本的な考え方

軟弱地盤における工事の実施に当たっては、常に地盤の挙動を監視し、異常が発見された場合には、早急にその原因を究明して適切な対応を図るとともに、施工の推捗に応じて施工計画、工法及び設計の修正又は変更を行うことが大切である。

Ⅸ・10・2　施工管理の内容

軟弱地盤における施工管理では、軟弱地盤の性状、施工条件、工期等を十分勘案した施工計画を立て、現場計測を主体として地盤の安定及び沈下を管理することが大切である。

Ⅸ・10・3　計測管理の目的

計測管理は、軟弱地盤の沈下量、側方変位量、強度等の経時変化を測定し、その結果に基づき盛土の安定管理と沈下管理を行うことを目的とする。

Ⅸ・10・4　安定管理の留意事項

安定管理においては、盛土施工中、盛土の立上げ速度を適切に管理して、原地盤の著しい変形及びすべりを未然に防止し、常に安定した状態を保持することが大切である。

Ⅸ・10・5　沈下管理の留意事項

沈下管理においては、動態観測により得た実測沈下量に基づき、設計時に見込んだ沈下量を修正して盛土量を管理するとともに、施工後に継続して生じる沈下量を推定し、残留沈下量の適否を確認することが大切である。

Ⅸ・10・6　現場計測の方法

現場計測に当たっては、盛土の規模、工期、設計段階において予測された問題点等の諸条件を考慮して、計測項目、計器の種類及び配置、測定時間及び頻度等を決定することが大切である。

また、計測管理に役立つよう、測定結果を速やかに整理することも大切である。

Ⅸ・10・7　盛土工の施工管理及び施工上の留意事項

盛土工の施工管理は、盛土の品質管理試験によることを標準とし、また、盛土工の施工に当たっては、次の各事項に十分留意することが大切である。

1)　準備排水及び施工中の盛土面の排水
2)　盛土作業
3)　盛土端部の処理

Ⅸ・10・8　環境管理

工事中の環境管理は、施工管理と一体として行うとともに、次の各事項に留意して適切な処置を講じ、工事が円滑に進められるようにすることが大切である。

1)　盛土に伴う周辺地盤の変位
2)　建設機械による騒音・振動
3)　土砂流出による水質汚濁

Ⅸ・10・9　試験盛土の目的

試験盛土は、設計値と試験盛土による実測データとを比較し、実測データが設計時の考え方に適合しているか等を検討することにより、合理的な設計・施工方法を見出すことを主目的とする。

Ⅸ・10・10　試験盛土の方法

試験盛土の方法は、試験の目的、盛土の規模、軟弱層の特性、対策工の種類等によって異なり、一律に定められないが、盛土施工に伴う軟弱地盤の挙動及び土性の変化等を詳細に把握できる方法を用いることが大切である。

Ⅸ・11　地盤の液状化

Ⅸ・11・1 液状化対策の基本

開発事業に際しては、開発事業区域内及びその周辺部において、地震時の液状化現象により悪影響を生じることを防止・軽減するため、液状化に対する検討を行い、必要に応じて適切な対策を行うものとする。

Ⅸ・11・2 液状化地盤の確認・調査

開発事業に際しては、あらかじめ既存資料等により液状化地盤の分布状況を確認するものとする。

また、土地利用計画等を踏まえ、必要に応じて地盤調査、土質試験等を行い、開発事業区域内及びその周辺地域の液状化地盤の分布、液状化発生の可能性に関する判定等を行うものとする。

さらに、液状化が発生すると、周辺地形等の条件によっては地盤が側方流動することがあ

るため、地盤調査及び土質試験の他、周辺地形等の調査も必要になる。

Ⅸ・11・3 液状化地盤の判定

液状化地盤の判定は、標準貫入試験、コーン貫入試験、サウンディング試験等の地盤調査結果、細粒分含有率試験結果、地下水位の測定結果等を用いて行うことを標準とする。

また、必要に応じて判定結果に基づく液状化地盤の分布を示した地図（液状化マップ）を作成する。

Ⅸ・11・4 液状化対策工法の検討

開発事業区域内又はその周辺地域に液状化地盤が存在する場合には、地震時における地盤の液状化に伴う被害及び悪影響の範囲並びに程度に関する十分な検討に基づき、土地利用計画、経済性、構造物等の重要性等を総合的に勘案して対策工の必要性及びその範囲並びに程度について検討し、適切な対策工を選定するものとする。

また、地盤の液状化による被害又は悪影響が著しい場合には、土地利用計画を再検討することも必要である。

なお、液状化対策は実施の時期として、開発事業の実施段階で行う場合とその後の建築物等の建設段階で行う場合があり、対策の方針として、液状化の発生そのものを抑制する方法と液状化の発生を前提に建築物等の基礎構造で対応する方法、さらに、それぞれを併用する方法があるため、最も適切な対応方法について十分な検討が必要である。

Ⅹ　自然斜面等への配慮

山地、丘陵地等における開発事業に際しては、土砂災害に関する法指定区域、危険箇所等の周辺自然斜面等の状況に十分留意して、適正な土地利用を図る等、開発事業区域の安全を確保する。また、関係部局との相互の連携を充実させるものとする。

ⅩⅠ　治水・排水対策

ⅩⅠ・1 治水・排水対策の基本

ⅩⅠ・1・1　治水・排水対策の基本的な考え方

開発事業においては、開発事業区域内及び周辺に溢水等の被害が生じないよう、区域内の雨水及び地表水並びに区域外から流入する雨水及び地表水を安全に流下させるための治水・排水対策を実施するものとする。

ⅩⅠ・1・2　治水・排水対策の種類

治水・排水対策は、開発事業区域内の雨水（区域外から流入するものを含む。）を適切に排出し、切土及び盛土のり面の侵食、崩壊、路面又は宅盤面の冠水等の被害を防止するための排水対策と開発事業に伴う流出形態の変化等による開発事業区域内及び下流域の洪水被害を防止するための治水対策に大別される。

治水対策は、さらに下流河川等の改修による対策と流出抑制施設による対策に分けられる。

ＸＩ・2　開発事業区域内の排水施設

ＸＩ・2・1　排水施設の配置

開発事業区域内の一般に次に掲げる箇所においては、排水施設の設置を検討しなければならない。

1)　切土のり面及び盛土のり面（擁壁で覆われたものを含む。）の下端
2)　のり面周辺から流入し又はのり面を流下する地表水等を処理するために必要な箇所
3)　道路又は道路となるべき土地の両側及び交差部
4)　湧水又は湧水のおそれのある箇所
5)　盛土が施工される箇所の地盤で地表水の集中する流路又は湧水箇所
6)　排水施設が集水した地表水等を支障なく排水するために必要な箇所
7)　その他、地表水等を速やかに排除する必要のある箇所

ＸＩ・2・2　排水施設の規模

排水施設の規模は、降雨強度、排水面積、地形・地質、土地利用計画等に基づいて算定した雨水等の計画流出量を安全に排除できるよう決定する。

なお、開発事業区域内に流出抑制施設として浸透施設等を設置した場合には、必要に応じ、その効果を見込んで、排水施設の規模を定めることができる。

ＸＩ・2・3　排水施設の設計・施工上の留意事項

排水施設の設計・施工に当たっては、計画流出量を安全に排出する能力を有し、将来にわたりその機能が確保されるよう、構造上及び維持管理上十分な配慮をする必要がある。

ＸＩ・3　開発事業に伴う下流河川等の治水対策

ＸＩ・3・1　治水対策の基本的な考え方

開発事業においては、事業実施に伴う開発事業区域下流の洪水被害を防止するため、治水対策を検討することが必要である。

治水対策は、地域の自然及び社会条件、下流河川等及び周辺の状況、技術的及び経済的条件等を勘案し、当該下流河川等の管理者との調整に基づき、安全で合理的かつ効果的な規模及び方法で実施しなければならない。

ＸＩ・3・2　治水対策の種類

開発事業に伴い必要となる治水対策は、河川等の改修により河道の流下能力を増大させる方法、流出抑制施設により洪水流出量を調節する方法及び両者の併用による方法に大別される。

ＸＩ・3・3　河川改修

ＸＩ・3・3・1 河川改修の設計上の留意事項

開発事業に伴い必要となる河川等の改修に当たっては、当該河川等の特性、周辺の土地利用状況、下流河川等の改修状況等を勘案し、次の各事項に十分留意して設計することが

必要である。

1) 当該水系の下流において現に実施されている河川改修計画と整合のとれた規模及び形態とすること

2) 開発事業による影響が下流に及んで、洪水被害を増大させることのないよう必要な改修区間を設定すること

3) 河川等の管理者と十分調整を行うこと

ＸＩ・3・3・2 流量計算

河川等の改修計画の策定に当たっては、次の各事項を検討し、対象とする洪水の流量を設定する。

1) 計画高水流量の算定

河川改修計画に必要となる計画高水流量は、一般に合理式を用いて算定する。

2) 流出係数

合理式において用いる流出係数の値は、流域の地質、植生状況、将来における流域の土地利用状況等を考慮して決定する。

3) 平均降雨強度

合理式において用いる洪水到達時間内の平均降雨強度は、原則として、確率別降雨継続時間－降雨強度曲線により求める。

また、河川改修計画の降雨確率については、当該水系の下流で現に実施されている河川改修事業と整合のとれたものとなるように設定する。

ＸＩ・3・3・3 改修断面の決定

改修断面は、計画高水流量を安全に処理できるよう決定するものとする。

ＸＩ・3・4 調節（整）池

ＸＩ・3・4・1 調節（整）地の位置付け

調節（整）池は、開発事業に伴い河川等の流域の流出機構が変化して、当該河川等の流量を著しく増加させる場合に、洪水調節のための施設として設置されるものである。

調節（整）池は、治水・排水対策において河川管理施設、下水道施設等として恒久的に管理される調節池及び下流河川改修に代わる暫定的施設とされる調整池がある。

ＸＩ・3・4・2 調節（整）地設置のために必要な調査

調節（整）池の洪水調節容量、構造、堤体の構造及び施工方法等の検討に際しては、降雨特性、地盤の特性、堤体の材料等について十分調査することが大切である。

ＸＩ・3・4・3 調節（整）地の設置位置

調節（整）池の設置位置を決定する際には、地形及び地質並びに河川及び沢の特性、基礎地盤等について十分に把握しておくことが大切である。

ＸＩ・3・4・4　洪水調節方式

調節（整）池の洪水調節方式は、原則として自然放流方式とする。

ＸＩ・3・4・5　調節（整）地の計画

調節池の計画については、「防災調節池技術基準（案）」により、調整池の計画については、「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」によることを原則とする。

ＸＩ・3・4・6　調節（整）地の構造

調節池の構造については、「防災調節池技術基準（案）」により、調整池の構造については、「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」によることを原則とする。

ＸＩ・3・4・7　堤高

調節（整）池の堤高は、高さ15m未満とすることを原則とする。

ＸＩ・3・4・8　堤体の施工

堤体の施工については、調節池の場合は「防災調節池技術基準（案）」により、調整池の場合は「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」によることを原則とする。

ＸＩ・3・4・9　下流河川等への接続

下流河川等への接続については、土地利用、周辺の宅地化の状況、地形等を勘案の上、下流の人家、道路等への被害が生じないように配慮するものとする。

特に、洪水吐き末端には減勢工を設けて、洪水吐きから放流される流水のエネルギーを減勢処理する必要がある。

ＸＩ・3・4・10　調節（整）地の多目的利用

調節（整）池は、公園、運動場施設等として多目的に利用することができる。

なお、多目的利用に当たっては、原則として「宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）」によるものとする。

ＸＩ・3・4・11　維持管理

完成後の堤体の安定及び調節（整）池の機能を確保するため、維持管理を十分に行う必要がある。

ＸＩ・3・5　オンサイト貯留施設

ＸＩ・3・5・1 オンサイト貯留施設の設置

オンサイト貯留施設は、土地利用計画に配慮し貯留時においても利用者の安全が確保できるとともに、流出抑制機能の継続性及び良好な維持管理が可能な場所に設置するものとする。

ＸＩ・3・5・2 オンサイト貯留施設の計画及び設計

オンサイト貯留施設の計画及び設計については、「流域貯留施設等技術指針（案）」によることを原則とする。

ＸＩ・3・5・3 オンサイト貯留施設の維持管理

オンサイト貯留施設の維持管理は、設置場所の土地利用、施設の構造等に応じて適切に行うものとする。

ＸＩ・3・6　浸透型施設

ＸＩ・3・6・1 浸透型施設の選定

開発事業において用いる浸透型施設には、井戸法による施設及び拡水法による施設がある。

開発事業において浸透型施設を設置する場合は、設計浸透量が確実に浸透するよう、施設の種類及び構造を選定することが必要である。

また、宅地としての安全性の観点から斜面等の地形について調査し、浸透型施設の設置可能な範囲を設定する。

さらに、浸透型施設は地下水の涵養、低水流量の保全等の水循環を保全する機能を有するため、このような効果にも配慮して計画することが大切である。

なお、浸透型施設のうち拡水法による施設の調査、計画、設計、施工及び維持管理については、「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針」によることを原則とする。

ＸＩ・3・6・2 地盤の浸透能力の評価

地盤調査、現地浸透試験等の結果をもとに、浸透可能範囲における地形区分面毎の浸透能力の評価を行うとともに、浸透能力マップ等に取りまとめる。

現地浸透試験の方法、浸透能力の評価手法及び浸透能力マップの作成法は、「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針」によることを原則とする。

ＸＩ・3・6・3 浸透型施設の構造、施工及び維持管理

浸透型施設は、地質構成、集水区域、設置場所の土地利用等を配慮して、浸透機能が効果的に発揮できる構造形式を選定し、確実な施工を行うとともに、浸透機能を継続的に保持するために必要な維持管理を適切に行わなければならない。

ＸＩ・4　治水・排水対策における環境対策の基本的な考え方

浸透型施設は、地質構成、集水区域、設置場所の土地利用等を配慮して、浸透機能が効果的に発揮できる構造形式を選定し、確実な施工を行うとともに、浸透機能を継続的に保持するために必要な維持管理を適切に行わなければならない。

ＸⅡ　工事施工中の防災措置

ＸⅡ・1　工事中の防災措置の基本的な考え方

開発事業においては、一般に、広範囲にわたって地形、植生状況等を改変するので、工事施工中のがけ崩れ、土砂の流出等による災害を防止することが重要である。したがって、気象、地質、土質、周辺環境等を考慮して、適切な防災工法の選択、施工時期の選定、工程に関する配慮等、必要な防災措置を講じるとともに、防災体制の確立等の総合的な対策により、工事施工中の災害の発生を未然に防止することが大切である。

ＸⅡ・2　工事施工中の仮の防災調整池等

工事施工中においては、急激な出水、濁水及び土砂の流出が生じないよう、周辺の土地利用状況、造成規模、施工時期等を勘案し、必要な箇所については、濁水等を一時的に滞留させ、あわせて土砂を沈澱させる機能等を有する施設を設置することが大切である。

ＸⅡ・3　簡易な土砂流出防止工（流土止め工）

周辺状況、工事現場状況等により、開発事業区域内外へ土砂を流出させないようにするために、仮の防災調整池等によらず、ふとんかご等の簡易な土砂流出防止工（流土止め工）を用いる場合には、地形、地質状況等を十分に検討の上、その配置及び形状を決定することが大切である。

ＸⅡ・4　仮排水工

工事施工中の排水については､開発事業区域外への無秩序な流出をできるだけ防ぐとともに、区域内への流入及び直接降雨については、のり面の流下を避け、かつ、地下浸透が少ないように、速やかに仮の防災調整池等へ導くことが大切である。

ＸⅡ・5　のり面からの土砂流出等の防止対策

人家、鉄道、道路等に隣接する重要な箇所には、工事施工中、のり面からの土砂の流出等による災害を防止するために柵工等の対策施設を設けることが大切である。

ＸⅡ・6　表土等を仮置きする場合の措置

工事施工中に、表土等の掘削土を工事施工区域内に仮置きするような場合には、降雨によりこれらの仮置土が流出したり、濁水の原因とならないように適切な措置を講じることが大切である。

ＸⅡ・7　工事に伴う騒音・振動等の措置

工事現場周辺の生活環境に影響を及ぼし、住民への身体的・精神的影響が大であると考えられる以下の事項については、適用法令を遵守するとともに、十分にその対策を講ずる必要がある。

1)　騒音
2)　振動

3)　水質汚濁、塵埃及び交通問題

XIII　その他の留意事項

XIII・1　注意すべきその他の地盤

開発事業区域内に、その工学的特徴について十分に配慮しなければならないような地盤が存在する場合には、その安全性等について十分な調査・検討を行うことが必要である。

XIII・2　建設副産物に対する基本的な考え方

開発事業に伴う建設副産物は、その発生を抑制することが原則であるが、やむを得ない場合は､積極的に再利用又は再資源化を推進することにより資源の有効な利用確保を図るとともに、適正処理の徹底を行うことが重要である。

XIII・3　環境に対する配慮

開発事業における防災措置の実施に当たっては、周辺景観との調和に配慮するとともに、開発事業区域及び周辺の自然環境の保全に努めるものとする。

XIV　施工管理と検査

XIV・1　施工管理

XIV・1・1　施工管理の基本的な考え方

工事の実施に当たっては、所定の工期内に安全かつ効率的に工事を進め、所要の品質を確保し、許可の内容に適合するよう完成させるために、適切な施工管理を行うことが大切である。

特に、工事中を含め、災害の防止のための施工管理が重要である。

XIV・1・2　施工管理上の留意事項

開発事業における災害を防止するために必要な施工管理は、気象、地形、地質等の自然条件、開発事業の規模、資金計画等を考慮したうえで、施工時期及び工程の調整、防災体制の確立等をあわせた総合的な対策を立て適切に行うことが大切である。

施工管理における主な留意事項は次のとおりである。

1)　常に工事の進捗状況を把握し、計画と対比しながら必要な対策をとること

2)　各工種間の相互調整を図り、不良箇所が発生したり、手戻りとならないよう注意すること

3)　定期的及び必要に応じて測定、試験等を行い、災害防止のため必要な措置を確実かつ効率的に行うこと

4)　降雨予測等の気象情報に注意するとともに、自然現象の変化に適切に対応して、可能な限り事前に災害防止対策を施すよう努めること

5)　工事の経過、計画変更、対策の内容等について図面、写真等の関係書類を整備し、工事の内容を明らかにしておくこと

6)　その他、開発事業区域周辺への配慮も行うこと

XⅣ・2　検査

XⅣ・2・1　検査の基本的な考え方

検査は、開発事業が宅地造成等規制法及び都市計画法の許可の内容に適合し、適正に施工されていることを確認するため、工事完了時に完了検査を行うものとする。また、必要に応じて工事施工中に中間検査を行うものとする。

XⅣ・2・2　検査の方法

検査は、一般に、設計・施工についての図面、写真等の関係図書による審査、目的物の目視及び検測により行われる。また、必要に応じて破壊検査が考慮される場合がある。

XⅣ・2・3　検査に当たっての留意事項

検査は、工事の施工全般に対して効率的かつ確実に行い、その実施に当たっては、特に次の各事項に留意することが大切である。

1）開発事業者（工事の施工者）に、工事内容、出来形等について裏付けとなる関係図書を整備させること

2）検査に当たっては、工事の責任者等工事内容の説明できる者に立会を求めること

3）工事の途中において行う中間検査は、進捗状況、工程等を考慮して適切な時期に行うこと

4）検査の結果、不適当な箇所がある場合には、速やかに必要な対策を講じさせ、再度検査を行うこと

XⅤ　滑動崩落防止対策

XⅤ・1　滑動崩落防止対策の基本的な考え方

兵庫県南部地震や新潟県中越地震等の際に、谷や沢を埋めた造成宅地または傾斜地盤上に腹付けした造成宅地において、盛土と地山との境界面等における盛土全体の地滑り的変動（以下「滑動崩落」という。）を生ずるなど、造成宅地における崖崩れ又は土砂の流出による災害が生じている。滑動崩落を未然に防止するために、次に示す基準の1)又は2)に該当し、かつ3)を満たす一団の造成宅地（以下「大規模盛土造成地」という。）において滑動崩落防止対策を行う。

1)　盛土をした土地の面積が3,000㎡以上であり、かつ、盛土をしたことにより、当該盛土をした土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入しているもの。

2)　盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5m以上であるもの。

3)　上記の外形基準に該当し、安定計算により、地震力及びその盛土の自重による当該盛土の滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の対抗力を上回るもの。地震力については当該盛土の自重に、水平震度として0.25に建築基準法施行令第88条第1項に規定するＺの数値を乗じて得た数値を乗じて得た数値とする。

大規模盛土造成地の滑動崩落防止対策に当たっては、大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドラインに基づいた大規模盛土造成地の調査結果や安定計算等を踏まえ、滑動崩落防止の

ため効果的かつ経済的な滑動崩落防止対策計画を策定するものとする。

なお、上記以外に、切土又は盛土をした後の地盤の滑動、宅地造成に関する工事により設置された擁壁の沈下、切土又は盛土をした土地の部分に生じた崖の崩落その他これらに類する事象が生じている一団の造成宅地の区域がある(以下「災害の危険のある造成地」という。)。

ＸＶ・2　滑動崩落防止対策工の種類

活動崩落防止対策工は、抑制工と抑止工に大別される。

抑制工は大規模盛土造成地の地形､地下水の状態などの自然条件を変化させることによって、滑動崩落を防止する工法であり、地表水排除工、地下水排除工などがある。

抑止工は､構造物を設けることによって､その抵抗力により滑動崩落を防止する工法であり、地滑り抑止杭、グラウンドアンカーなどがある。

ＸＶ・3　滑動崩落防止対策工の選定

滑動崩落防止対策工は、土質、気候条件、対策工の特性、将来の維持管理等について総合的に検討し、経済性、施工性に配慮しながら、選定するものとする。

ＸＶ・4　安定計算

安定計算は、所定の安全率を確保するために必要な滑動崩落防止対策工及び規模を決定するために行うものとする。

なお、谷埋め型大規模盛土造成地の安定性については、二次元の分割法により検討することを標準とし、腹付け型大規模盛土造成地の安定性については、二次元の分割法のうち簡便法により検討することを標準とする。

ＸＶ・5　設計強度定数と間げき水圧

安定計算に用いる粘着力Ｃ、内部摩擦角φ、単位体積重量γは、土質条件に応じて最適な手法により設定するものとする。

また、安定計算に用いる間げき水圧は、間げき水圧を計測するために最も適切な手法によって測定された値を用いるものとするが、困難な場合は他の適切な方法によって推定することも可能である。

ＸＶ・6　地滑り抑止杭の留意事項

地滑り抑止杭の計画・設計に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

1)　地滑り抑止杭は、大規模盛土造成地に杭を挿入して、滑動崩落に対して杭の抵抗力で抵抗しようとするもので、活動崩落に対し、十分抵抗できるような地点に計画するものとする。

2)　地滑り抑止杭の設計においては、安全性、施工性及び経済性を考慮し、周辺の建築物、工作物、埋設物などに有害な影響がないように十分に検討を行う。

3)　地滑り抑止杭は地盤条件、環境条件、施工条件などに十分に配慮して施工するものとする。

ＸＶ・7　グラウンドアンカーの留意事項

グラウンドアンカー（以下「アンカー」という。）の計画・設計・施工・維持管理に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

1)　アンカーとは、作用する引張り力を適当な地盤に伝達するものであり、滑動崩落に対し、十分抵抗できるような地点に計画するものとする。

なお、アンカーはその大半が埋設物のため、宅地の売買等に伴う土地利用の変更、建築物の建て替え等により、その構造に影響が生じる可能性があるので、アンカーを設置する土地の利用を道路、公園等に限定すること。

2)　アンカーの設計においては、安全性、施工性及び経済性を考慮し、周辺の建築物、工作物、埋設物などに有害な影響がないよう十分に検討を行う。

3)　アンカーの施工に当たっては、地盤条件、環境条件、施工条件などに十分に配慮するものとする。

4)　アンカーは定期的に点検するなど、維持管理が必要である。

ＸＶ・8　地表水排除工の留意事項

地表水排除工は、降雨の浸透などにより滑動崩落が誘発されるのを防止することを目的とするので、その機能が十分発揮され、かつ安全性及び維持管理の容易さ等を勘案して設計・施工するものとする。

ＸＶ・9　地下水排除工

ＸＶ・9・1　地下水排除工の種類と選定

地下水排除工は浅層地下水排除工と深層地下水排除工に大別され、種類としては、暗渠工、明暗渠工、横ボーリング工及び集水井工がある。

地下水排除工は、大規模盛土造成地の規模や形状、土質、気候条件、盛土安定性の程度、地下水排除に伴う盛土地盤の沈下及び維持管理等について総合的に検討し、経済性・施工性にすぐれた工法を選定するものとする。

工法の選定に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

1)　浅層地下水の排除に当たっては、大規模盛土造成地の状況を十部考慮し、暗渠工、明暗渠工及び横ボーリング工から選定する。

2)　深層地下水の排除に当たっては、地質や地下水位等を十分考慮し、横ボーリング工及び集水井工から選定する。

3)　横ボーリング工の選定に当たっては、大規模盛土造成地のみならず、周辺の地形・地質及び地下水調査等から、滞水層の分布、地下水の流動層を考慮する。

4)　集水井工の選定に当たっては、集水ボーリングによる集水の効果、排水ボーリングによる自然排水機能の確保を考慮する。

ＸＶ・9・2　地下水排除工の留意事項

地下水排除工の設計に当たっては、大規模盛土造成地の安定のために必要な地下水位の低下高、大規模盛土造成地周辺の水収支、地下水排除に伴う盛土地盤の沈下、施設の安全性及

び維持管理の容易さ等を勘案し、次の各事項に十分留意して設計・施工することが必要である。

1) 暗渠工は、漏水を防止し、地盤の変形や目詰まりに対してもその機能が維持されるように設置する。

2) 明暗渠工は、大規模盛土造成地の状況を十分考慮し、効果的に水が集まり、かつ適切に排水するよう設置する。

3) 横ボーリング工は、効果的に地下水位を低下させるよう設置する。

4) 集水井は、効果的な地下水の集水が可能な範囲内で、原則として堅固な地盤に設置する。なお、地下水が広範に賦在し、2基以上の集水井を設置する場合には大規模盛土造成地周辺の状況を十分考慮し、適切な間隔になるよう配置する。

5) 集水井は、土質、地質や施工性を考慮し、安全な構造となるよう設置する。

6) 集水井に設ける集水ボーリングは、地質、地下水位等を十分考慮し、有効に集水できるように位置、方向及び本数などを定める。

7) 集水井に設ける排水ボーリングは、集水した地下水を集水井から有効に排水できるように設置する。

8) 集水井の維持管理のため、内部には昇降階段又は梯子を、頂部には、鉄網及び鉄筋コンクリート板等の蓋を、周囲にはフェンスを設置し、安全性を確保する。

ＸＶ・10 その他の工法の留意事項

その他の工法は、次の各事項に留意することが大切である。

1) 排水工を計画する場合には、その上方斜面の潜在的な滑動崩落を誘発する可能性がないか、事前に十分な調査・検討を行うことが必要である。

2) 大規模盛土造成地の下方に斜面が続く場合には、当該斜面に悪影響を及ぼさないよう、押え盛土の設計に当たって、盛土部基盤の安定性についての検討を行う必要がある。

3) 押え盛土により大規模盛土造成地の地下水の出口を塞ぐ等の悪影響を及ぼさないよう、地下水の処理には十分注意する必要がある。

ＸＶ・11 新技術・新工法の取組

防災で重要なことは、常にその時点での最新の技術的知見を活用することであり、滑動崩落防止対策については、各種防災対策工事に係る新技術開発等をふまえ、新技術、新工法に取り組むことが大切である。

2　調整池関係

(1)　「宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の設置及び管理に関するマニュアル」

（H12.7.27建設省経民発第14号・同都下公発第18号・同河環発第35号建設省経済局長・同都市局長・同河川局長）

1　本マニュアルの位置付け

本マニュアルは、宅地開発に伴う洪水被害を防止するため開発事業者によって設置される流出抑制施設の設置及び管理に際して特段に配慮が必要とされる事項を整理したものであり、他の関連技術指針と併せて執務の参考に供するものである。

2　新規の流出抑制施設について

2.1　流出抑制施設の設置に当たっての基本的な考え方

宅地開発に伴って流出抑制施設の必要性を判断する場合は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して行うこととし、一律に基準となる開発面積を定めてその設置を義務づけるものとはしない。

2.2　流出抑制施設の設置の判断

流出抑制施設の設置の判断は、開発後予測される開発予定地からの流出変化により、開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生ずるおそれがあるか否かにより行うこととし、原則として放流先の河川、下水等の管理者の判断に基づくものとする。

2.3　流出抑制施設の設置判断に用いる数値等

流出抑制施設の設置の判断に用いる流出係数や降雨強度等については地域の実情に応じて適切に設置するものとする。

2.4　流出抑制施設の種類

流出抑制施設については一律に洪水調節（整）地を採用するものではなく、洪水調節（整）地以外の流出抑制施設（以下「貯留浸透施設等」という。）を含めて検討し、その中で立地条件等から最適と思われるものを採用するようにする。

2.5　流出抑制施設の構造

流出抑制施設の構造については、他の関連技術指針を参考にするものとする。

2.6　恒久調節地と暫定調節地の区分

流出抑制施設としての洪水調節（整）地を設置する場合においては、河川、下水道等の管理者の判断に基づき、開発許可・宅地防災担当部局が恒久調節地・暫定調整池の別を明らかにするものとする。

2.7　洪水調節地の管理

恒久調節地を設置する場合は、原則として地方公共団体がその管理を行うものとする。この場合において、恒久調節地の土地の権限は、地方公共団体に移管することが重要である。

2.8　暫定調整池の管理

暫定調整池を設置する場合においても、管理者について別段の定めをしない限り、地方

公共団体が行うことが望ましい。暫定調整池として設置及び維持管理を開発者に行わせる場合にあっては、河川、下水道等の管理者の判断に基づき、開発許可・宅地防災担当部局がその設置期間を「宅地開発に関連する区間の河川の一定の改修が完了するまでの期間とすること」のように具体的に開発者に明示する必要がある。

2.9　流出抑制施設の管理協定

地方公共団体は、民間が管理する流出抑制施設についてはその管理者との間で管理協定を締結するとともに、できうる限りその機能を担保するための手だてを講ずるものとする。ただし、個人住宅の敷地内に設置されるような小規模な浸透ます等の施設は除く。

2.10　管理協定の一時的な締結

地方公共団体は、将来の流出抑制施設の管理者が開発完了時点まで不明な場合又は特定できない場合には、開発事業者と管理協定を締結し、管理者が明らかになった時点で再度その管理者との間で管理協定を締結するものとする。

2.11　流出抑制施設の管理等に関する説明

個人住宅の敷地内に浸透ます等小規模な施設が設置された場合には、地方公共団体は、開発事業者に対し、将来の所有者へその存在や管理法について説明するよう指導するものとする。

2.12　流出抑制施設の管理協定の内容

地方公共団体と流出抑制施設の管理者との間で締結する管理協定は以下の内容を盛り込んだものとする。

・管理する施設の位置、種類、構造
・管理する流出抑制施設の点検、補修、清掃に関すること
・協定の有効期間
・所有者の変更が生じた場合の措置
・その他必要な事項

2.13　流出抑制施設の点検及び補修

地方公共団体は、少なくとも出水期の前後に自ら管理する流出抑制施設の点検や補修を行うとともに、流出抑制施設の管理者に対し、その点検や補修を適当な時期に働きかけるものとする。

2.14　流出抑制施設に関する啓発

地方公共団体は、流出抑制施設の機能や目的、その重要性を十分理解してもらえるよう、住民等に対し機会ある毎に広報活動するよう努める。

3　既設の流出抑制施設について

3.1　既設流出抑制施設の機能の判断

地方公共団体は、既設の洪水調節（整）地について、その放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案したうえで、貯留浸透施設等の設置で代替することを含め必要とされる機能について、河川・下水道等の管理者の判断を求めることとする。

また、既設の貯留浸透施設等についても同様の措置を講ずることとする。

3.2　既設の流出抑制施設の維持管理

既設の洪水調節（整）地の機能の維持が必要と判断された場合、管理方法が明確にされていないものについては明確化を図るとともに、新規設置に準じた管理措置を講ずるものとする。

また、既設の貯留浸透施設等についても同様の措置を講ずることとする。

3.3　代替となる貯留浸透施設等の構造等

代替となる貯留浸透施設等を設置する場合には、それらの構造等は、他の関連技術指針を参考にするものとする。

3.4　民間が管理する流出抑制施設

民間が管理することとなる流出抑制施設の維持管理については、地方公共団体とその施設の管理者との間で管理協定を締結するものとし、管理協定の内容については、新規に設置する流出抑制施設に準じた内容とする。

3.5　管理協定の内容の確認

民間が管理する既設の流出抑制施設については機械ある毎に協定内容等について地方公共団体と管理者との間で確認するよう努めるものとする。

3.6　流出抑制施設の管理者の変更

流出抑制施設の管理者が変更した場合には、その変更後の管理者と地方公共団体との間で改めて管理協定を締結するものとする。

3.7　放流先の管理者からの告知

放流先の河川、下水道等の管理者は、放流先の河川等の整備が完了し、既設の流出抑制施設の存続が必要ないと判断される状況になった場合には、その流出抑制施設の管理者等にその旨を伝えるよう努めるものとする。なお、その際には、必要に応じて、流出抑制機能の保全への配慮についても検討する。

流出抑制施設の管理に関する協定書（例）

○○市（以下「甲」という。）と△△△△（以下「乙」という。）は、乙が所有する下記の流出抑制施設（以下「流出抑制施設」という。）の管理に関して次の各条項により協定する。

（流出抑制施設の所在等）

第1条　流出抑制施設の所在等は次のとおりとする。

(1) 所在地　○○市‥‥‥
　　種　類
　　調節量

(2) 所在地　○○市‥‥‥
　　・
　　・

（流出抑制施設の管理及び範囲）

第2条　乙は、善良な管理者の注意を持って流出抑制施設の維持管理に関する一切の業務（以下「管理業務」という。）を行わなければならない。

2　乙は前項に規定する管理業務のうち、次に掲げる事項について特段の注意を払わなければならない。

(1) 流出抑制施設内の堆積土砂等の除去を行うこと。
(2) 流出抑制施設における水野流出入口及びスクリーン等の点検並びに清掃を行うこと。
(3) 流出抑制施設内外の危険防止措置について十分配慮するとともに、門扉、フェンス及びその他の施設の補修の必要が生じたときは直ちに実施し、甲に文書をもって報告すること。
(4) 台風の接近等、異常降雨が予想されるときは、厳重な監視を行って災害の発生を未然に防止することに努めること。
(5) 流出抑制施設に関して、異常、事故又は災害が発生したことを発見したときは、応急措置を行うとともに、速やかに文書をもって甲に報告すること。ただし、緊急を要する場合にあっては、口頭での報告に替えることもできる。
(6) 毎年雨季前にその機能が適切に発揮できるよう、流出抑制施設内外の定期点検並びに清掃を行い、速やかに管理状況を文書をもって報告すること。

3　乙は前項に掲げる事項の実施計画書の作成及び管理人の選定を行い、甲に提出するものとする。また、その内容に変更を生じた場合も同様とする。

4　乙は流出抑制施設の見やすい場所又はその周辺の見やすい場所に、流出抑制施設の種類、構造、管理者の氏名又は名称を表示するものとする。

5　甲は流出抑制施設の管理状況を確認するために乙が所有する流出抑制施設内に立ち入ることができる。

(維持管理に関する指導)

第3条　甲は、流出抑制施設の維持管理に関し、その必要な限りにおいて、乙に対して指導することができる。

(費用負担)

第4条　管理業務に関する経費は、全て乙の負担とする。

2　流出抑制施設が破損した場合は、乙の負担により修復しなければならない。

(管理に関する図書)

第5条　乙は、流出抑制施設の管理に関する図書を整備し、その管理状況について記録するものとする。

2　甲は、流出抑制施設の管理状況を確認するために乙に対して前項の管理に関する図書の閲覧または提出を求めることができる。

(流出抑制施設の変更)

第6条　乙は流出抑制施設存続中その機能の保全に努めるとともに、流出抑制施設に変更を加えようとするときは、予め甲と協議し、承認を得なければならない。

2　乙は、前項に規定する変更を行ったときは、直ちに甲に文書で報告し、その検査を受けなければならない。

(協定の期間)

第7条　この協定の期間は、この協定締結の日から流出抑制施設存続中とする。

(損害の賠償)

第8条　流出抑制施設の設置、管理の瑕疵により第三者に損害を生じたときは、全て乙が賠償の責任を追うものとする。

(所有者の変更)

第9条　乙は、乙が所有する流出抑制施設の所有権を第三者に譲渡したときは、この協定の各条項に係る乙に地位をその者に承継し、直ちに甲にその者の住所及び氏名等を届け出なければならない。

第10条　この協定に定めのない事項及び甲協定の解釈について疑義が生じたときは、甲、乙双方の協議により決定するものとする。

この協定の締結の証として本書2通を作成し、甲、乙記名押印の上各自その1通を保有するものとする。

年　　月　　日

甲　○○市××町×号
　　○○市
　　代表者　○○市長　　○○○○
乙　住　所
　　氏　名

(2) 宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）

(S60.4.11建設省経民発第8号建設省経済局長から都道府県・指定都市の長)

I　総説

一　目的及び適用範囲

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

二　洪水調節（整）地及び導入施設の種類

(1) 洪水調節（整）地

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

①　構造形式による分類……ダム式（築堤式）、掘込式
②　断面構成による分類……単段式、多段式

(2) 導入施設

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

①　公園、緑地、広場
②　グラウンド
③　テニスコート
④　ゴルフ練習場
⑤　駐車場等

三　関連基準

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

四　多目的利用における条件

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

このため、多目的利用における施設の設計では、主として、この指針に示す

(A) 洪水調節（整）地の維持管理上の施設導入指針

(B) 導入施設の維持管理上の施設設計指針

(C) 多目的利用のための安全管理施設設計指針

に基づき、洪水調節（整）地と導入施設との施設設計上の調整を行う。

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

五　導入施設が公園等である場合の留意事項

都市計画法に基づく開発許可に伴い確保することが必要となる公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）は、都市公園法に基づき地方公共団体が管理する公共施設として位置付けられるものであるが、一方、洪水調節（整）地敷地の施設導入部は、洪水時には湛水するものであり、土地の形状も周辺地域と段差があったり、面積が狭小であったりする。このため、導入施設が公園等である場合には、Ⅰ　三「関連基準」の項により都市公園技術基準（案）に準拠して設計するほか、次の事項に配慮することが必要である。

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

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

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

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

Ⅱ　多目的利用における設計指針

一　洪水調節（整）地の維持管理上の施設導入指針

一　敷地の位置

導入施設の位置は、ダム式（築堤式）の洪水調節（整）地の築堤部にあっては、堤防のり尻から5m以上離すことが必要である。

二　植樹

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

また、植樹する高木は耐風性、耐潤性樹木を選定することが必要である。

三　柵その他の工作物

柵その他の工作物は、原則として、流出しない構造とする。

二　導入施設の維持管理上の施設設計指針

一　個々の施設ごとの湛水頻度

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

(1) 湛水頻度が比較的小さい場所に設けた方がよいもの
　遊具、花壇、日陰だな、駐車場（賃貸用）等

(2) 湛水頻度が比較的大きい場所に設けても支障がないもの
　広場、グラウンド、バレーボールコート、テニスコート、ゴルフ練習場、駐車場（利用者用）等

二　導入施設設計上の留意点

導入部の設計においては、Ⅱ　二　一「個々の施設ごとの湛水頻度」の項によるほか、個々の施設ごとに以下に示す事項について配慮する必要がある。

(1) 園路は、洪水調節（整）地の管理用道路との兼用を前提に、施設の利用上及び管理上望ましい配置とするとともに、出水時の避難路としても十分機能すること。

(2) 広場、グラウンド、バレーボールコート、ゴルフ練習場は、暗渠、U字溝等の設置や、排水のための勾配をつけること等により、水はけのよい構造とすること。

(3) 植栽地は、退水後の土砂、ヘドロ等の排除、清掃等を考慮した配置及び排水構造とするとともに、植樹する樹木は冠水耐性のある樹種を選定すること。

(4) テニスコート等は、原則として、湛水後の堆砂の洗浄が容易なアスファルト等の構造とすること。

(5) 遊具等の工作物は、原則として、基礎固めのコンクリートと緊結した流出しない構造とすること。

(6) 導入施設利用者の接近が予想される修景池等の水際部分は、安全性を配慮した水深、断面構造、材料等とすること。

(7) 退水後、施設又は工作物の洗浄に用いる給水栓（施設）を適所に設けること。

三　多目的利用のための安全管理施設設計指針

一　付加される安全管理施設

洪水調節（整）地の多目的利用においては、洪水調節（整）地と導入施設とが個別に設置さ

れる場合に比べて、導入施設利用者の安全管理上、より一層慎重な配慮を要することから、導入施設の設計において十分検討するとともに、必要に応じて、以下に示す安全管理施設等を設置するものとする。

① 柵
② 注意看板
③ 門扉等

二 安全管理施設設計上の留意点

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

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

Ⅲ 管理上の調整

一 調整の基本的考え方

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

二 付加される管理行為

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

① 出水時における施設利用者の安全についての措置
② 導入施設占用工作物の撤去移動、緊結等
③ 出水により堆積したヘドロの除去等
④ 出水により枯損した植栽等の復旧

三　管理協定

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

①　目的
②　適用範囲
③　管理方法
④　協議等
⑤　費用負担
⑥　雑則

第５　小幅員区間道路の計画基準（案）

（注）昭和 61 年４月 11 日建設省計民発第 38 号建設省建設経済局長から、宅地開発等指導要綱による行政指導の行き過ぎを是正するとともに、都市計画法施行令第 25 条第２項に規定する開発許可の道路に関する技術的基準（幅員は原則として６ｍ以上、小区間で通行上支障がない場合は、４ｍ以上）における幅員６ｍ未満の道路の導入の運用基準として示されたもの。

（目的）

第一　この基準は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において幅員６ｍ未満の区画道路（以下「小幅員区画道路」という。）を導入する場合において、

(1)　交通及び宅地サービスの機能確保

(2)　災害時の危険性の防止及び災害時の避難、救助、消防活動等の円滑な実施

(3)　住宅地としての日照、通風等の環境の確保

等を図るために守るべき条件として定めるものとする。

（適用対象）

第二　この基準は、開発区域の面積が概ね１ha 以上の主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を適用対象とする。

ただし、開発区域の面積が概ね１ha 未満の主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為であって、次の各号の一に掲げる条件に該当するものについては適用対象とする。

(1)　当該開発区域が既に計画的開発が実施された区域に隣接していること。

(2)　当該開発区域に地区計画が定められていること等により、将来、道路の段階構成による整備が確実と見込まれること。

(3)　当該開発区域の周辺に６ｍ以上の道路が既にあり、当該開発区域内の道路がこの道路に接続する区画道路で、延長される予定のない小区間のものであること。

（小幅員区画道路の導入の条件）

第三　小幅員区画道路は、次の各号に掲げる条件に適合している場合に導入することができるものとする。

(1)　開発区域内及び開発区域の周辺の道路が次のいずれかに該当すること。

イ　原則として、道路の段階構成が幹線道路、補助幹線道路及び区画道路と明確に整備されていること又は整備されることが確実と見込まれること。

ロ　開発区域の周辺に幅員６ｍ以上の道路が既にあり、開発区域内の道路がこの道路に接続する区画道路であって、延長される予定のない小区間のものであること。

(2)　小幅員区画道路は、次に掲げる条件に該当すること。

イ　幅員６ｍ以上の道路又は歩行者専用道路等によって囲まれた概ね 250m以下四方の区域の中の小区間の区画道路であること。

ロ　沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状のものであること。

ハ　原則として幹線道路に直接接続していないこと。

（小幅員区画道路の共通の計画基準）

第四　小幅員区画道路は、次に掲げる計画基準に適合しなければならない。

(1)　有効幅員

有効幅員は４ｍ以上とする。この場合において、Ｌ型側溝、コンクリート蓋等で車両通行上支障がない場合は当該側溝等を有効幅員に含めるものとする。また、電柱、道路標識等の工作物を道路内に設置する場合は当該工作物の設置されている部分及びその外側の部分は有効幅員に含めないものとする。

(2)　交差点

交差点は原則として直交させる。

(3)　隅切り

小幅員区画道路の交差部の隅切りは、原則として、隅切り長が３ｍの二等辺三角形とする。

（道路形状別計画基準）

第五　小幅員区画道路は、次に各号に掲げる道路形状別計画基準の一に適合しなければならない。

(1)　Ｉ字状小幅員区画道路の計画基準

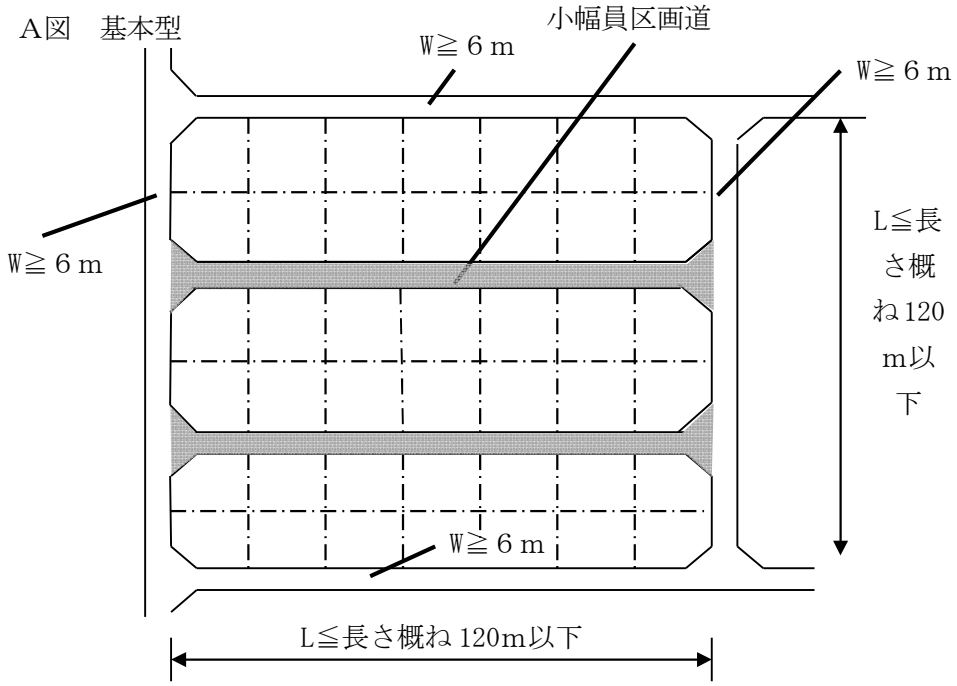
イ　Ａ図のように幅員６ｍ以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね 120m以下四方の区域の中のＩ字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

ただし、Ｂ図のように幅員６ｍ以上の道路をはさんで区画道路が連続する場合にあっては、連続する区画道路の道路延長（道路中心線の長さとする。以下同じ。）の合計が概ね 250mを超えない場合に限る。

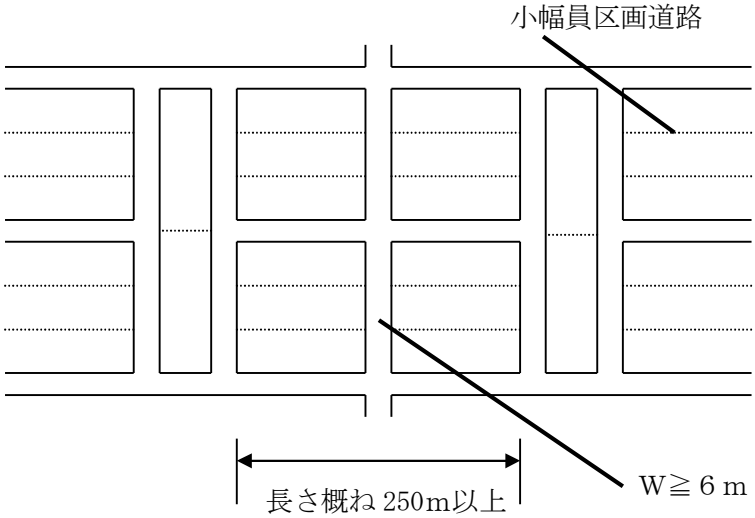
Ｃ図のように通過交通の生じる可能性のあるＩ字状区画道路については小幅員区画道路とすることができない。

ロ　道路延長は概ね 120m以下とする。

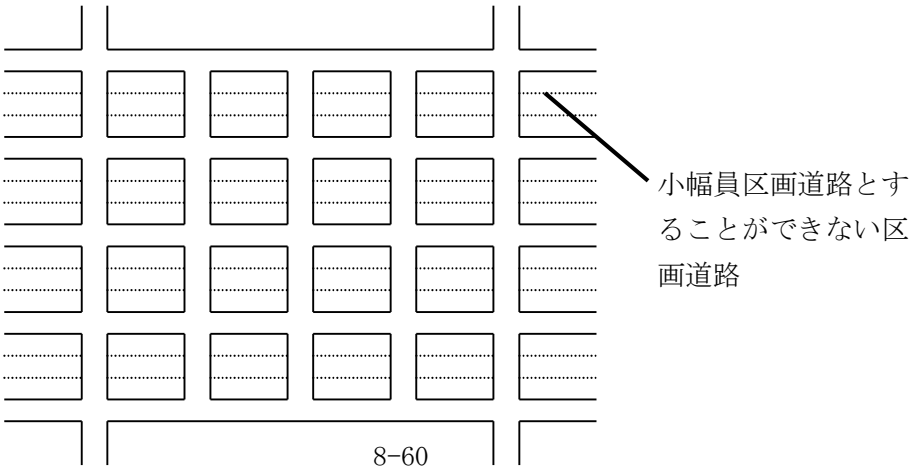
A図　基本型


小幅員区画道
W≧６ｍ
W≧６ｍ
W≧６ｍ
W≧６ｍ
L≦長さ概ね120m以下
L≦長さ概ね120m以下

B図


小幅員区画道路
W≧６ｍ
長さ概ね250m以上

C図


小幅員区画道路とすることができない区画道路

(2)　Ｌ字状小幅員区画道路の計画基準

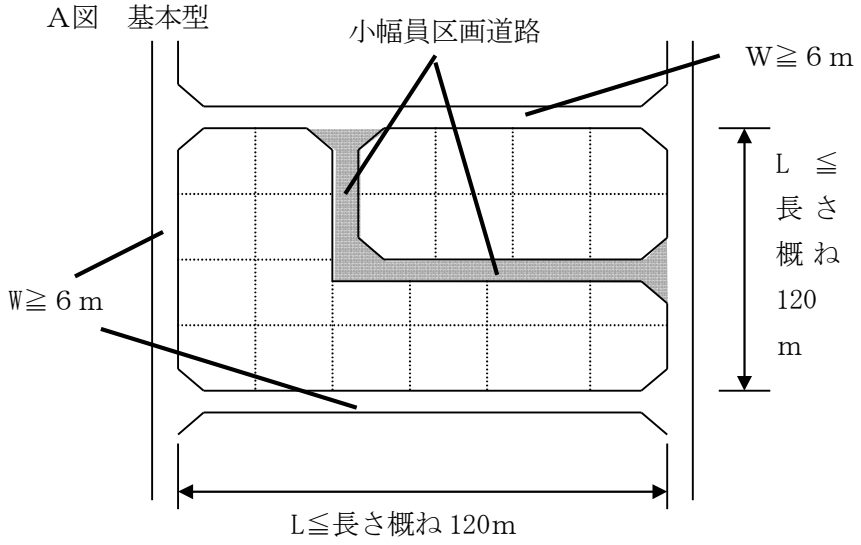
イ　Ａ図及びＢ図のように幅員６ｍ以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね 120m以下四方の区域の中のＬ字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる、

　また、Ｃ図のように概ね 250m×120m以下の区域の中のＬ字状区画道路についても小幅員区画道路とすることができる。

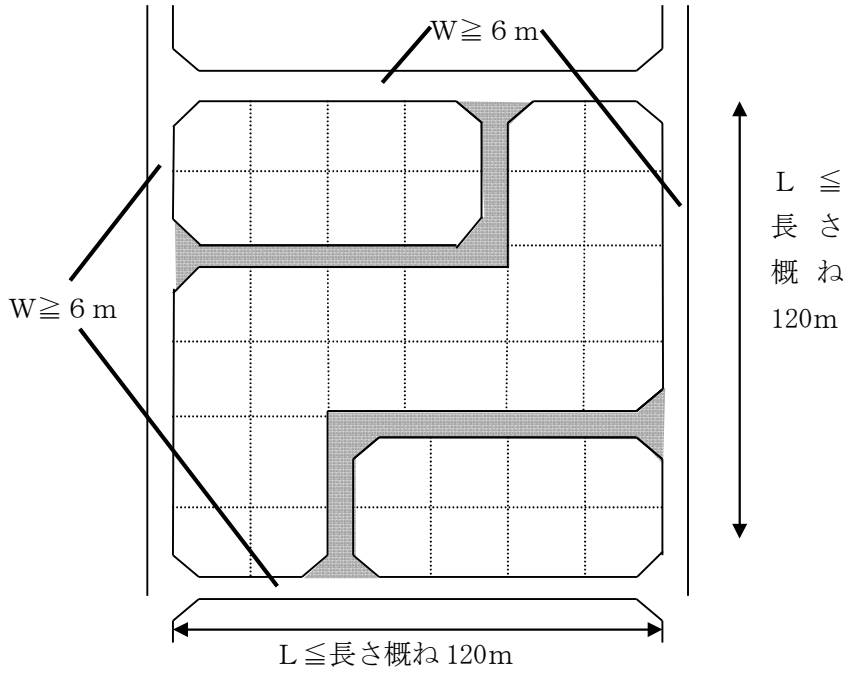
ロ　道路延長は概ね 120m以下とする。

ハ　屈曲部はその角度を 90 度以上とすること等により自動車の通行上支障がないものとする。

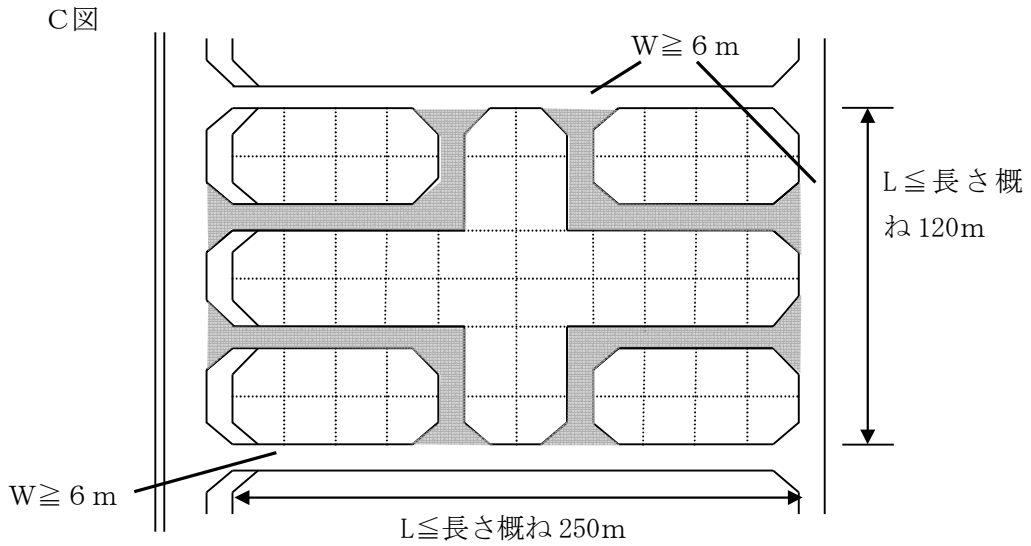
Ａ図　基本型



Ｂ図



C図



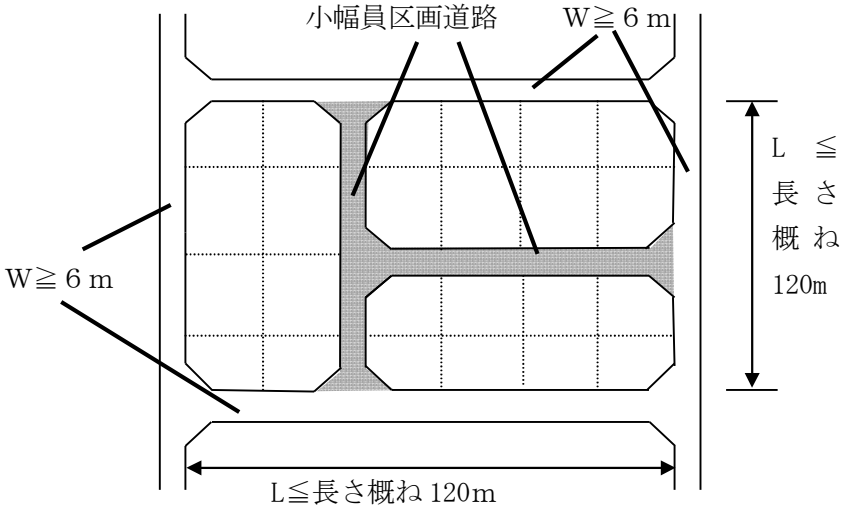
(3)　Ｔ字状小幅員区画道路の計画基準

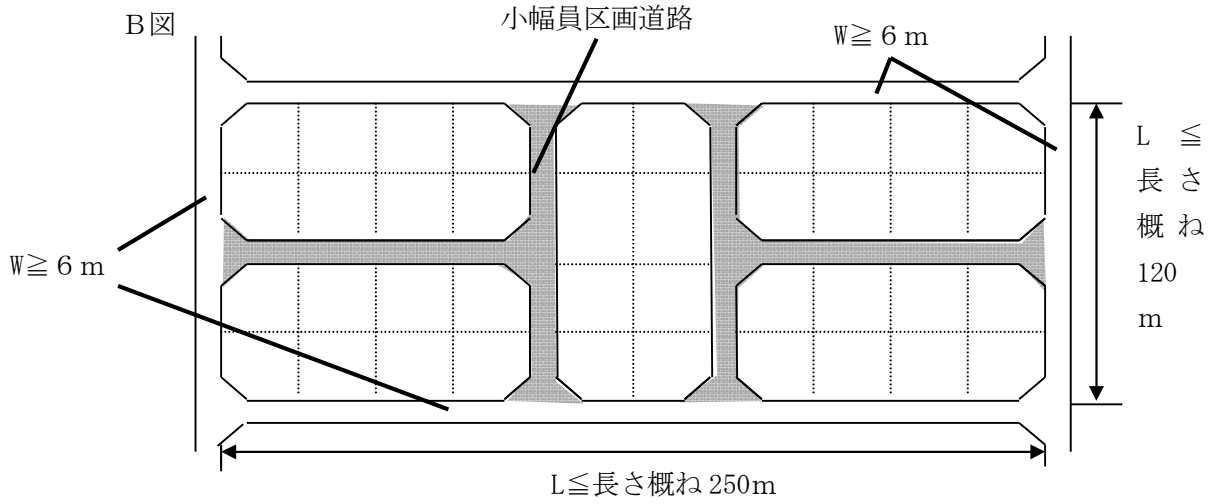
イ　Ａ図のように幅員６ｍ以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね120m以下四方の区域の中のＴ字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

　また、Ｂ図のように概ね250m×120m以下の区画の区域の中のＴ字状区画道路についても小幅員区画道路とすることができる。

ロ　道路延長が概ね120m以下とする。

Ａ図　基本型





(4)　U字状小幅員区画道路の計画基準

イ　A図のように幅員６ｍ以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね 120m以下四方の区域の中のU字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

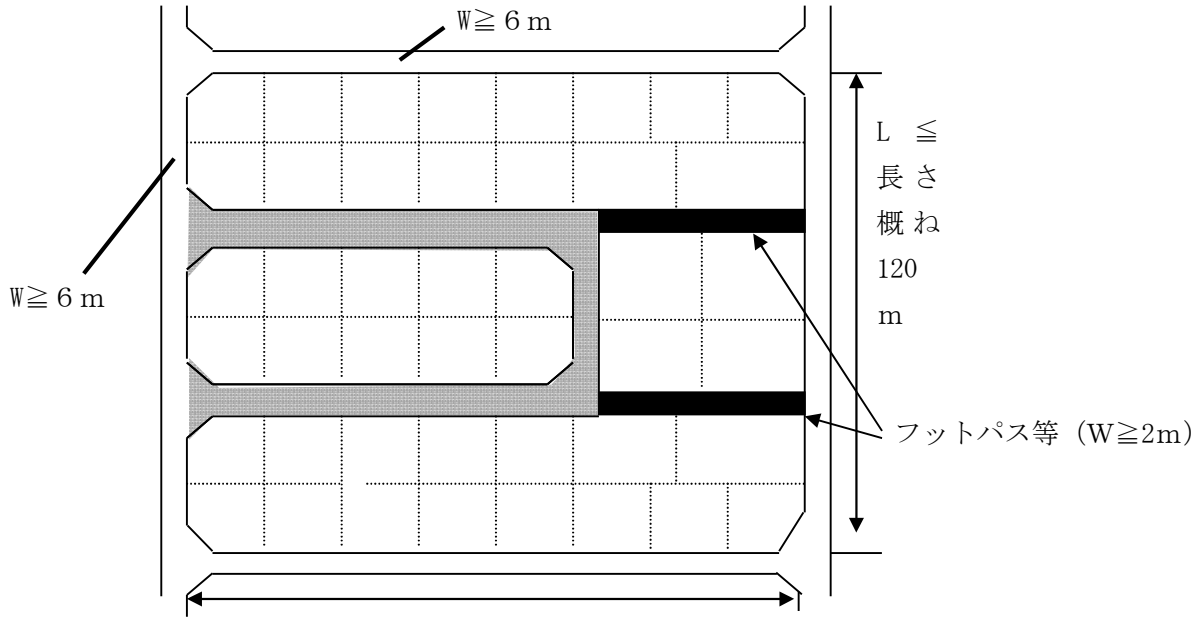
　また、B図及びC図のように概ね 250m×120m以下の区域の中のU字状区画道路についても小幅員区画道路とすることができる。

ロ　道路延長は概ね 250m以下とする。

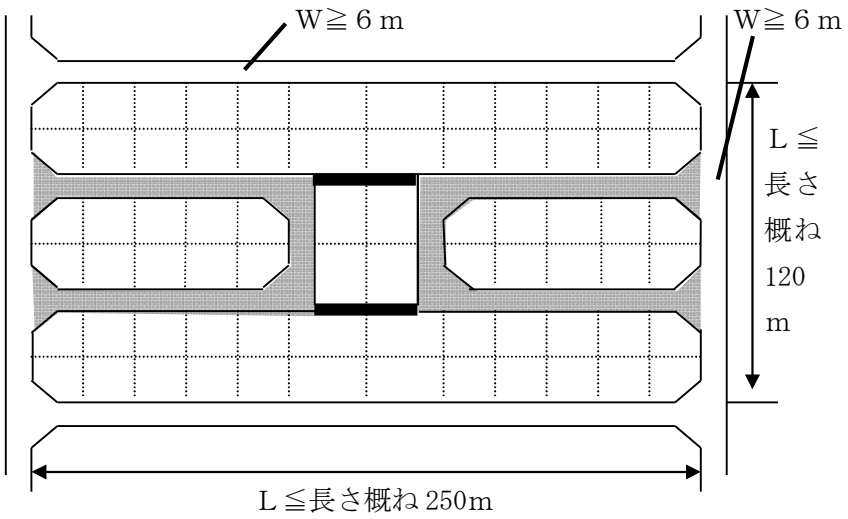
ハ　屈曲部はその角度を 90 度以上とすること等により自動車の通行上支障がないものとする。

ニ　U字状区画道路の奥は、歩行者専用道路、公園等に接するか又は幅員２ｍ以上のフットパス等によって歩行者専用道路、公園等若しくは道路に接続することが望ましい。

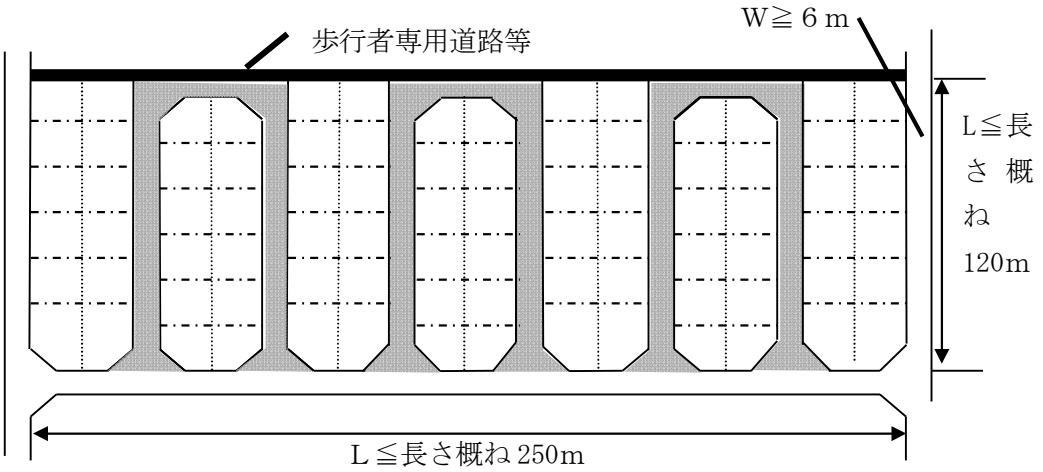
A図　基本型



B図



C図



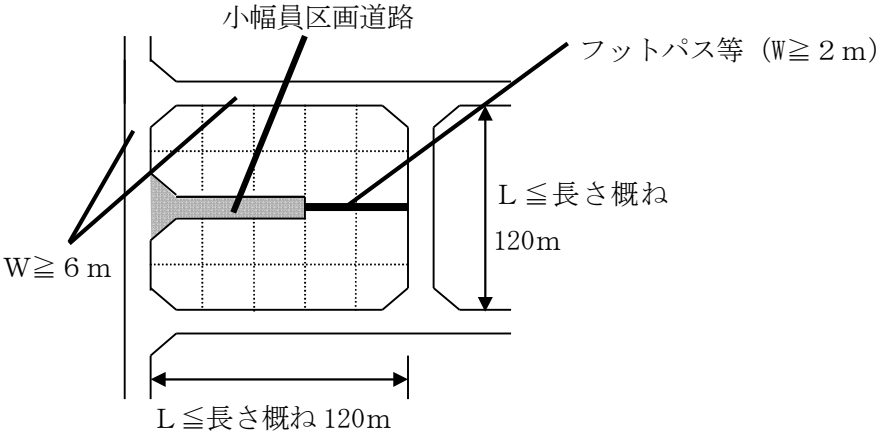
(5)　行き止まり状小幅員区画道路の計画基準

イ　A図、B図及びC図のように幅員６ｍ以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね120m以下四方の区域の中の行き止まり状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

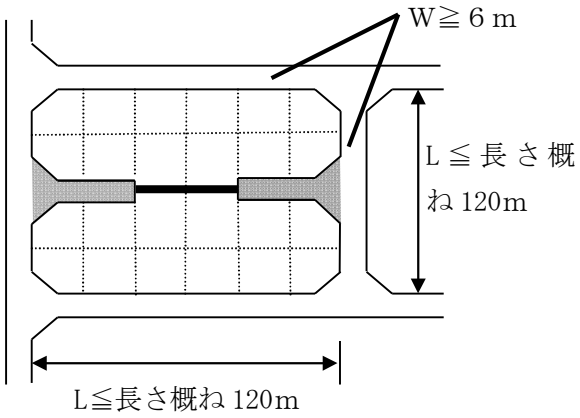
ロ　道路延長は原則として35m以下とし､35ｍを超える場合は終端及び区間35m以内ごとに自動車の回転広場を設けるものとする。この場合において、自動車の転回広場とは、「自動車の転回広場に関する基準」（昭和45年12月28日付け建設省告示第1837号）に適合するものとする。

ハ　行き止まり状区画道路の終端は、歩行者専用道路、公園等に接するか又は幅員２ｍ以上のフットパス等によって歩行者専用道路、公園等若しくは道路に接続することが望ましい。

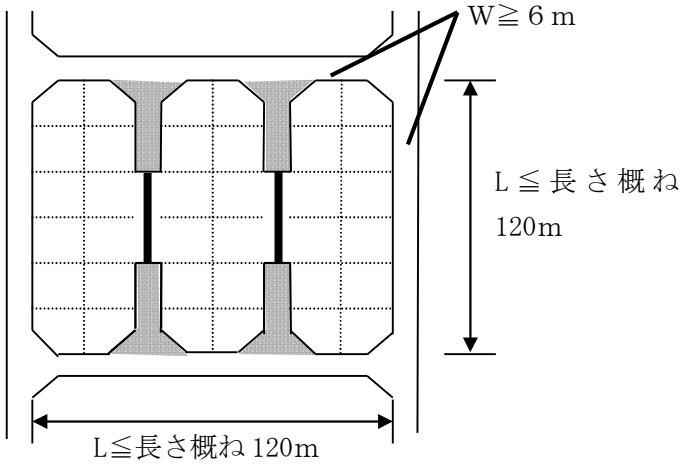
A図　基本型


小幅員区画道路
フットパス等（W≧２m）
L≦長さ概ね
120m
W≧６m
L≦長さ概ね 120m

B図


W≧６m
L≦長さ概ね 120m
L≦長さ概ね 120m

C図


W≧６m
L≦長さ概ね
120m
L≦長さ概ね 120m

第６　調整池設計関連資料

（注）都市計画法施行令第 26 条第 2 号に基づき調整池を設置する場合は、放流先の河川管理者等の同意を得て設置することとなる。以下は、県管理河川に放流する場合、協議に先立ち調整池を計画する際の一般的な考え方を示したもの。

１　調整池の設計基準

(1) 調整池容量の計算方法

「都市計画法施行令第 26 条第 2 号（河川等への排水）の設計基準について」
（平成 7 年 5 月 26 日付け都計第 181 号都市住宅部長通知記の 1）

開発区域から雨水を排出するにあたり、放流先の河川等の管理者との協議により、一時雨水を貯留する調整池を設置する場合は、別記１に適合していること。

なお、調整池を設置する場合においても、下流の河川又は水路の流下能力が、1 年確率降雨量に不足するときは、原則としてその不足部分を改修すること。

別記１　流量計算・調整池設計基準

1　流量計算

ピーク流出量の算定は次式によるものとする。

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

f：流出係数（開発区域内は 0.9 を標準とする。）

r：到達時間内の 1 時間降雨強度（㎜／h）

A：流域面積（ha）

2　調整池設計基準

(1) 計画基準

ア　調整池の洪水調節方式

調整池の洪水調節方式は、原則として自然放流方式とする。

イ　洪水のピーク流量はラショナル式によるものとし、次式により算定する。

$$Q = \frac{1}{360} \times f \times r \times A \qquad \text{（前出参照）}$$

ウ　洪水到達時間

ラショナル式に用いる洪水到達時間は、洪水時の雨水が流域から河道に入るまでの時間（流入時間）と流量計算地点まで河道を流れ下る時間（流下時間）の和とする。

エ　流出係数は、開発前の状況については、調整池の計画地点、流域の地被の状況、流域面積の大きさ等を考慮して適切な値をとるものとし、開発後の状況については 0.9 を標準とする。

オ　計画対象降雨

調整池の洪水調節容量を算定するために用いる計画対象降雨については、下表 1 による降雨強度～継続時間曲線（以下「確率降雨強度曲線」という。）によって求めるものとする。

カ　洪水調節容量の算定方法

(ｱ) 開発区域内の面積が 50ha 未満で到達時間が 30 分以内の場合、洪水規模が年超過確率で 50 分の 1 以下のすべての洪水について、施行後における洪水のピーク流量の値を調整池下流の流下能力の値まで調整することとした場合の調整池の調整容量は、次式で求めるものとする。

$$V=(f_1\times ri-\frac{rc}{2}\times f_2)\times 2ti\times A\times\frac{1}{360}$$

V ＝必要調整容量（㎥）

f_1 ＝開発後の流出係数（0.9 を標準とする。）

f_2 ＝開発前の流出係数（0.6 を標準とする。）

A ＝流域面積（ha）

ri ＝1／50 確率降雨強度（㎜／時間）

rc ＝下流無害流量に対応した降雨強度

ti ＝継続時間（30 分：30 分以内は 30 分とする。）

（例）中部地区において流域面積が 10ha のときの調整池容量は次のとおり。

（f_1＝0.9、f_2＝0.6、rc＝32 ㎜／時間　の場合）

$$V=(122\times 0.9-\frac{32}{2}\times 0.6)\times(2\times 30)\times 60\times 10\times\frac{1}{360}=10,020\ \text{㎥}$$

※　開発区域の面積が 2ha 未満の場合は、次式により調整池容量を求めることができる。

$$V=(f_1\times ri-\frac{rc}{2}\times f_2)\times ti\times A\times\frac{1}{360}$$

（例）中部地区において流域面積が 1ha のときの調整池容量は次のとおり。

（f_1＝0.9、f_2＝0.6、rc＝32 ㎜／時間　の場合）

$$V=(122\times 0.9-\frac{32}{2}\times 0.6)\times 30\times 60\times 1\times\frac{1}{360}=501\ \text{㎥}$$

(ｲ) (ｱ)以外の大規模土地利用事業（50ha 以上）の場合

洪水規模が年超過確率で 50 分の 1 以下のすべての洪水について施行後における洪水のピーク流量の値を調整池下流の流下能力の値まで調整することとした場合の調整容量の算定は、以下の手順によるものとする。

a　計画降雨波形（後方集中型降雨波形）より調整池に流入するハイドログラフの算出

b　数種の放流施設を仮定して洪水調節数値計算を行い、下流許容放流量以下に調節し得る放流施設を求める。

① 開発後の流出係数は、区域内にあって形質の変更しない場合であっても、原則として 0.9 とする。

ただし、将来にわたって形質の変更のないことが確実である場合（保安林、市町等の開発事業等）はfを現場の状況にあった数値としてもよい。

② 下流無害流量とは、放流先河川等の各断面地点において算定される流下能力に対応する降雨強度（各断面地点における流下能力、流域面積及び流域の平均流出係数から算定される降雨強度。算定方法は p4-59【流下能力の算定方法】②放流先河川等の流下能力に対する降雨強度（r）の算定式を参照。）が、最も小さい断面地点における流量をいう。

③ 流域変更は原則として認められないが、やむを得ず流域変更を行う場合は、流域変更分は全量貯留するとともに、利水等支障がないかチェックすること。また、流域面積が増加する場合の放流量は、変更前の流域で算出した放流量を超えないこと。

④ 区域内の雨水は調整池に排出することを原則とするが、地形上の理由でやむを得ず直接放流する場合は、f=0.6 にて算出したピーク流出量から 0.9 にて算出したピーク流出量を引いた流量を調整池からの放流量とするよう調整する。

なお、時間降雨強度 15 ㎜以上又は 24 時間程度で調整池が空になるよう放流量を確保すること。

(2) 降雨強度

調節池の必要容量の算定には、次の表の降雨強度を用いるものとする。

① 開発区域の面積が 50ha 未満の場合

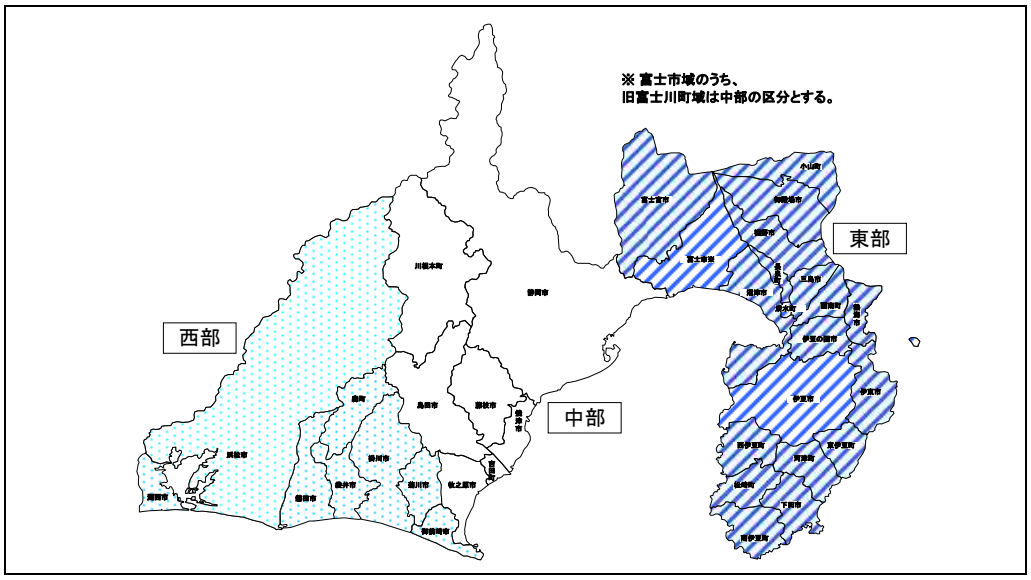
50 年 確 率 短 時 間 降 雨 強 度			
継続時間 (分)	降 雨 強 度 (㎜／時間)		
	東 部	中 部	西 部
10	151	168	157
20	121	139	134
30	104	122	117
	$r=\dfrac{1264.6}{t^{0.6}+4.4076}$	$r=\dfrac{1050.2}{t^{0.5}+3.0964}$	$r=\dfrac{6247.2}{t^{0.9}+31.8633}$

※ 到達時間（継続時間）が 30 分以内の場合は、t=30 分として計算する。

② 開発区域の面積が 50ha 以上の場合

50 年 確 率 長 時 間 降 雨 強 度			
継続時間 (時間)	降 雨 強 度 (㎜／時間)		
	東 部	中 部	西 部
1	79.5	97.6	87.2
2	58.3	76.7	59.2
3	47.5	63.7	46.5
4	40.7	54.8	38.9
6	32.4	43.1	30.1
8	27.3	35.7	25.0
12	21.3	26.9	19.2
24	13.7	15.8	12.0
	$r=\dfrac{136.9}{t^{0.7}+0.7225}$	$r=\dfrac{310.0}{t^{0.9}+2.1773}$	$r=\dfrac{115.3}{t^{0.7}+0.3222}$

（注） 降雨強度の東部・中部・西部の区分は次の図のとおり。



（参考）

① 開発面積 50ha 未満の開発行為において、調整池の設計に用いる確率年ごとの短時間降雨強度（継続時間 30 分）

（単位：㎜／h）

降雨強度確率年	東　部	中　部	西　部	摘　　要
1／1　確率	23	28	22	下流河川の許容放流量計算に使用
1／50　確率	104	122	117	調整池の容量計算に使用
1／100　確率	114	134	128	余水吐の断面計算に使用

② 50 年確率の降雨強度に基づく調整池の容量を試算すると下表の値となる。ただし、開発面積 50ha 未満で流域変更、直接放流がなく、下流の許容放流量に対応した降雨強度を東部：23㎜/h、中部：28㎜/h、西部：22㎜/h とした場合である。

（単位：m^3/ha）

区　分	東　部	中　部	西　部
開発面積 2ha 以上	867	1014	987
開発面積 2ha 未満	434	507	494

2　調整池の構造等

(1) 堤体

① 原則としてコンクリート構造とする。やむを得ない場合はフィルタイプダムとするが、施工区域内最終位置の調整池はコンクリート構造とする。ただし、掘込み式の場合はこの限りでない。

② 掘込み式調整池内の斜面勾配は、2 割以上の緩やかな勾配とするものとする。ただし、コンクリートその他これに類するものでのり面を被覆する場合においては、この限りでない。

③ コンクリート又は築造式タイプの場合は、基礎地盤の土質、地層構造等の状況を把握するため、ダムサイト付近に 3 箇所以上のボーリング調査を施さなければならない。ただし、既存資料がある場合はこの限りでない。

④ 築造式タイプのダムの傾斜勾配は、次表によること。また、高さ 5m ごとに幅 3m以上の小

段を設け排水施設を設置するものとする。

区　分	名　　称	上流のり面勾配	下流のり面勾配	備　　考
粗粒土	レキ	3.0 割	2.5 割	ゾーン型の透水部のみ
	レキ質土	3.0	2.5	
	砂質土	3.5	3.0	
細粒土	シルト・粘性土	3.0	2.5	
	シルト・粘性土火山灰質粘性土	3.5	3.0	

⑤　調整池で使用する擁壁は、「河川管理施設等構造令」及び「建設省河川砂防技術基準（案)」により、適切な設計外力を考慮した上で安定計算を行うこと。

(2) 余裕高

調整池に確保する余水吐越流水位（H.H.W.L）に対する余裕高は、次によること。

①　原則 60cm 以上とする。

②　調整池の流域内の全てが開発された土地又は開発区域（樹林が残置される土地を除く。）であり、余水吐の能力に対する障害物が調整池内に流入する恐れのない場合は、30cm 以上とすることができる。

③　調整池周辺の地形が平坦地又は調整池に向かって下っている傾斜地であり、調整池周辺の地盤の全てが余水吐越流水位（H.H.W.L）より高い場合は、30cm 以上又は余水吐越流水位（H.H.W.L）と調整池最低水位（L.W.L）との差の１割となる値以上とすることができる。ただし、当該値が、5cm 未満のときは 5cm 以上（駐車場兼用で隣接する開発区域外の土地が民地の場合、20cm 未満のときは 20cm 以上）とする。

(3) 余水吐

①　余水吐は、100 年確率の降雨強度の 1.5 倍の計画洪水量を排出できるよう断面を確保し、導入路は閉塞することのないよう、幅が原則として 2m以上の長方形断面開水路とすること。

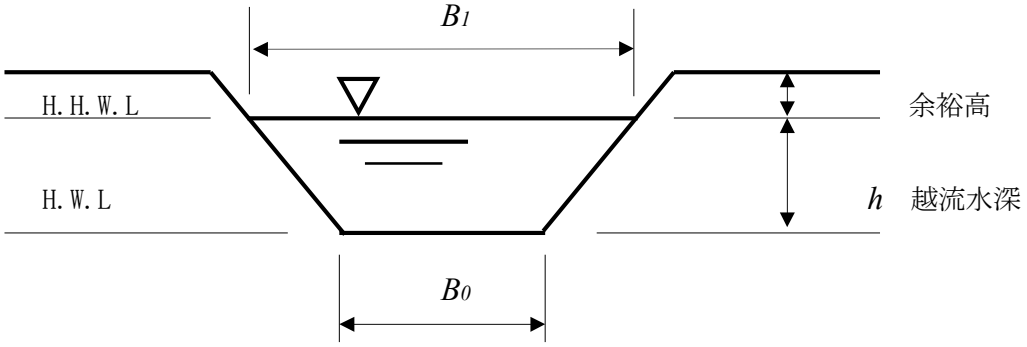
　また、一般的に導流部は幅 2.0m以上とされているが、これは流木・塵埃等の流下による閉塞のおそれを考慮したものであり、周辺の状況に合せ弾力的に運用して差し支えない。

②　流入水路周辺は、流れが集中し、洗掘される危険が大きいので、流速に耐え洗掘やのり崩れを防止するために、石積又はコンクリートブロック張等により保護すること。

$$Q = \frac{1}{360} \times f \times r \times A \times 1.5$$

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

Q：計画流量（㎥／s）　　a：越流係数（0.6）
f：流出係数（0.9）　　h：越流水深（m）
r：1／100 年確率降雨強度（㎜／時間）　　g：重力の加速度（m/s²）
降雨継続時間 30 分(30 分未満は 30 分とする。)　　B_0：水通長底幅（m）
A：流域面積（ha）　　B_1：水通長上幅（m）



（注）上記の式で四角せき（$B_1=B_0$）とし、a=0.6、g=9.8 を代入すると

$$Q=1.77088B\times H^{\frac{3}{2}}$$

この式は「防災調整池等技術基準（案）」の$Q=1.8B\times H^{\frac{3}{2}}$と同じになる。

(4) 流入管

① 流入管の敷高については、原則として計画高水位（H.W.L）以上とする。ただし、調整池水位が計画高水位となり、バックウォーターが生じても、流入系統（管渠、開水路及びマンホール等）に悪影響が出ない場合はこの限りでない。

（注）洗掘等のおそれもあり、流入管は低い位置が好ましいという意見もあるが、洗掘に対しては、縦排水路、落差桝等の設置により対応可能である。

② 流入管の位置が高く、垂直に落下するような構造のものは、時として騒音源になるので、調整池の近くに住宅がある場合は好ましくない。

③ 住宅地の調整池にあっては、縦排水路及び桝、側溝等の施設を設置することが望ましい。フトン篭工に流下するような構造は、美観上、維持管理上問題がある。

(5) 放流口

放流口は、下流無害放流量を排出できるよう断面を決定すること。

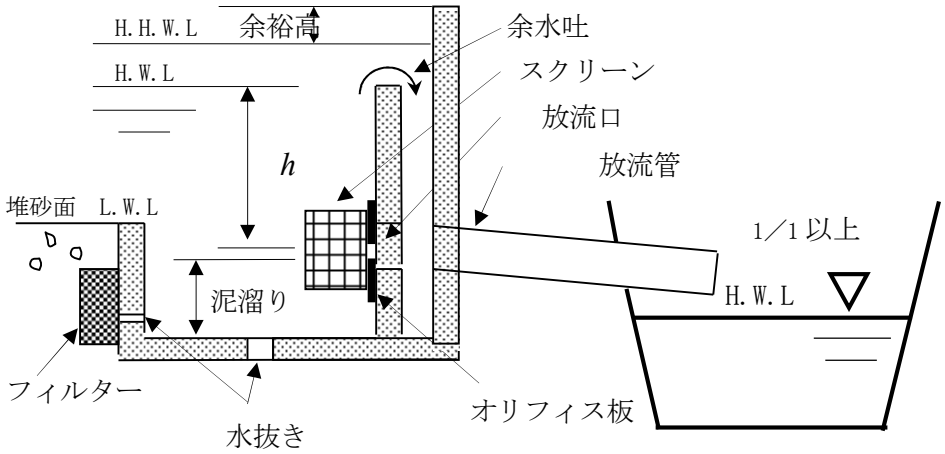
$$Q=\frac{1}{360}\times f\times r\times A$$

$$Q=C\times a\times\sqrt{2\times g\times h}$$

Q：下流無害放流量（㎥／s）　　C：0.6
f：流出係数（0.6）　　a：放流口断面積（㎡）
r：下流無害放流量に対応した　　g：重力加速度（9.8m／s²）

降雨強度（㎜／時間）　　h：HWL－LWL－1／2×h_1

A：流域面積（ha）　　放流口の中心



① 放流口の径は、5㎝以上となるよう設計すること。

② 放流口の前面にはスクリーンを設置することとし、その表面積は、放流口の断面積の少なくも 20 倍以上とし、その形状は多面体を標準とする。また、スクリーンの網目は 5㎝以上とするが、放流口が小さい場合はその径の 2／3 程度とする。

（注）監視の目が届かない調整池、水深が深く異物の除去が困難な位置にオリフィスがあるような調整池では、スクリーンは表面積を大きく、また、余水吐の上端まで達するような縦形スクリーンを採用するなどの工夫が必要である。

③ オリフィス板、スクリーンの材質はステンレス製を標準とすること。

④ 調整池からの最小放流量は、時間降雨強度 15 ㎜以上又は 24 時間程度で空になる放流量を確保すること。

(注) 開発区域から放流先までの水路の改修区間や既設道路の拡幅及び取付道路の設置を市町の土地利用の指導等により開発区域に含める場合があるが、通常、道路部や水路部は直接放流することになる。小規模な開発行為においては、この部分が全体の面積に占める割合が 10 数%以上となり、許容放流量が計算上はマイナスになる場合も生ずる。

このようなケースでは、道路や河川部分については、調整池の容量、許容放流量の計算の対象面積から除外することもやむを得ない。

(6) 堆砂施設（泥溜り）

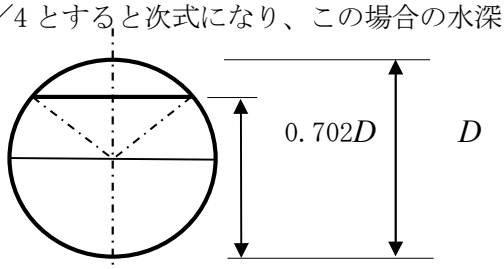
泥溜りの深さは 15㎝以上とし､維持管理上及び衛生上からも常時雨水が滞留することのないよう、原則として水抜きを設置すること。

（注）容量は住宅地で 1.5 ㎥／ha・年程度を目安に、除去の頻度、舗装面積等を考慮する。小規模な開発行為にあっては、維持管理、清掃がしやすい程度の大きさがあればよい。

(7) 放流管

① 放流管の流水断面積は、「原則として」最大値が管路断面積の 3／4 以下となるよう設計すること。流水断面積を管路断面積の 3／4 とすると次式になり、この場合の水深 d は $d=0.702D$ となる。

$$Q=\frac{0.262}{n}\times D^{\frac{8}{3}}\times I^{\frac{1}{2}}$$



② 放流管の管径は維持管理を考え、最小 60㎝、管長が 50m以上のときは、100㎝ 以上とする。ただし、管長が 5m未満で、周辺の状況からして閉塞するおそれがない場合は 30㎝ 程度まで小さくすることができる（「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案)」・「河川管理施設等構造令」。）小規模で溢水しても支障がない場合はこの限りでない。

③ 放流口の位置については、放流先の管理者と協議して決定することとなるが、原則として放流河川の 1／1 対応の水位以上で放流するものとする。

（注）小規模な開発行為で周辺に河川、下水道がなく、放流先が道路側溝等となる場合もあるが、この場合は、通常 8 割水深より低い位置に放流口を設けることも多いが、放流先の道路管理者等の判断による。

④ 放流管の流入口はタラップ等を設置し、点検整備し得るようにすること。

⑤ 放流管はできるだけ直線とし、管長はできるだけ短くする工夫が必要である。湾曲させる必要がある場合でも角度はできるだけ小さくし、屈曲部には人孔を設けるものとする（「流域貯流施設等技術指針（案)」)。

(8) 安全施設

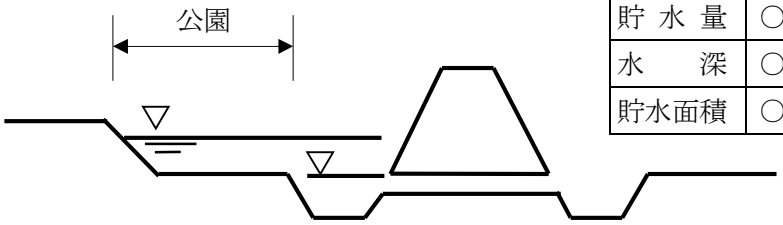
調整池の周辺には危険防止のため、必要に応じ、注意看板、水位標識、フェンス等を設置すること。特に、公園等との重複利用が行われる場合は、その管理者と調整し、事故の連絡先を明確にし、標識は児童でも容易に理解できるものとすること。

＜標識板の例＞

調　整　池　平　面　図

この池は大雨のとき、雨水をためこみ、下流に少しずつ流し、河川や下水道の氾濫を少なくする役目をします。

調 整 池 概 要	
貯 水 量	○○㎥
水　　深	○○m
貯水面積	○○㎡



雨が降っているときは、キケンですから中に入らないでください。

管理者　○　○　○　○　　連絡先　□　□　□　□

電　話　△△△-△△△-△△△△　　電　話　△△△-△△△-△△△△

(9) その他

① 進入路・階段等の設置

調整池には、維持管理のため進入路、階段等を設置すること。

（注）調整池にはゴミ、空缶等が散乱するので、階段等がないと維持管理が困難である。階段があれば住民が自主的に清掃することができるし、多目的利用も可能であるので、住宅地開発では、階段等を設置すること。

② 水抜管の設置

調整池に設置する石積、擁壁等には2～3㎡に1箇所の割合でφ75㎜の水抜管を設けること。ただし、背後から雨水、地下水の進入するおそれのない場合はこの限りでない。水抜管の設置にあたっては、堤体材料等の微粒子が吸い出されないよう、吸出し防止材を水抜きパイプ背面に施工しておくこと。

また、調整池に貯留した雨水が水抜管を通して堤体に逆流することを防ぐため、水抜管に逆止弁の設置を行うこと。

③ 構造物の根入れ

調整池構造物の根入れは、宅地造成等規制法施行令第8条に準ずるものとし、流入部では、洗掘のおそれもあり、原則としてブロック積で35㎝以上、擁壁では50㎝以上確保すること。

④ 底張り

調整池の底は、浸透性が高い地域では特にコンクリート張とする必要はないが、水はけが悪いところではコンクリート張とした方が美観上、維持管理上好ましい場合がある。

⑤ 盛土上への設置の禁止

盛土上に沈砂池、修景池、調整池等を設けることは防災上問題があり、原則として認めない。

⑥　ポンプ排水

放流先の高さから、調整池からの自然放流が困難な場合に、ポンプアップ方式の採用が求められた場合は、次の事項を検討して、許可することもやむを得ない場合もあるが、あまり例がないので、放流先の河川管理者と協議すること。

ア　ポンプアップ方式を採用しなければ、造成盛土高を上げざるを得ないが、周辺地盤との関係上好ましくない場合

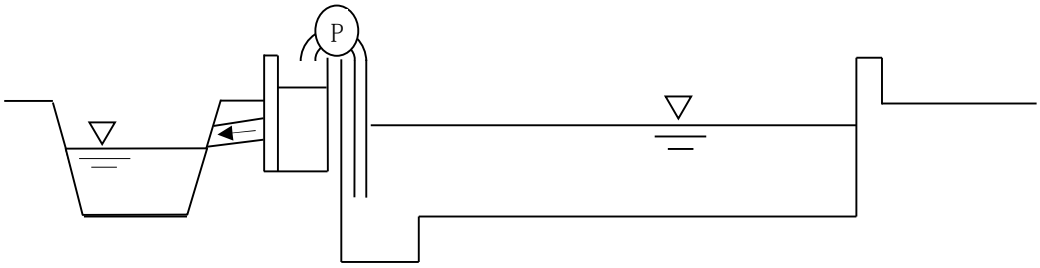
イ　自己の業務用で、管理人が常駐するなどして維持管理に責任が持てる場合

ウ　宅地分譲地は原則不可とするが､市営住宅等公共団体が設置するものはこの限りでない。

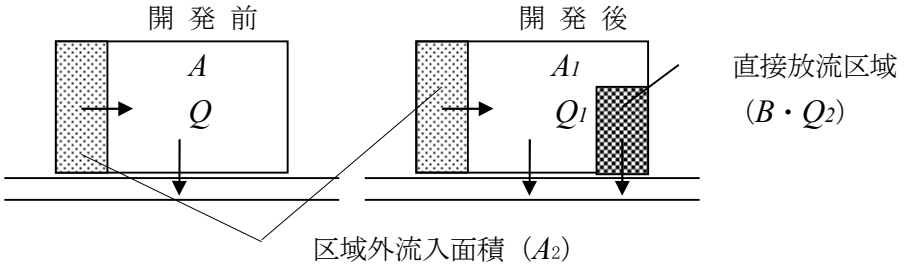
エ　万一ポンプが故障しても、周辺に甚大な影響を及ぼさない構造である場合

具体的には、予備ポンプを設置したり、越流しても被害が生じ難い場所に余水吐を設置したり、越流水深を低くするなどの工夫がなされているもの。

オ　河川、水路等へ直接、ポンプで排水しないこと。許容放流量以下で自然流下とすること。



3　調整池の容量及び断面計算例（中部の場合）



開発区域面積　$A = A_1 + B$　＝ 2.6700ha

調整池流入面積　$A' = A_1 + A_2$　＝ 3.0100ha

全体面積　$A'' = A_1 + B + A_2$ ＝ 3.1300ha

計算条件	A_1：区域内調整池流入面積	2.5500ha	f_1：開発後流出係数	0.9
	B：区域内直接流出面積	0.1200ha	f_2：開発前流出係数	0.6
	A_2：区域外調整池流入面積	0.4600ha	r ：1／1 確率降雨強度	28 ㎜
			ri：1／50 確率降雨強度	122 ㎜
			r'：1／100 確率降雨強度	134 ㎜
	h ：オリフィス中心までの水深	2.81m	放流渠	
	B_0：余水吐の水通長（下幅）	3.30m	I：勾配	0.035
	B_1：余水吐の水通長（上幅）	3.30m	n：粗度係数	0.015
結果	越流水深	39.2cm	D：管径	73.4cm
	許容放流量に対応した降雨強度	21.83 ㎜／hr	オリフィスの必要断面積	246c ㎡
	調整池必要容量	2,940 ㎥	調整池が空になる時間（注）	14.91 時間

（注）調整池の上部面積と底面積が同一と仮定して試算

(1) 許容放流量

Q：開発前流出量

$$Q = \frac{1}{360} \times f_2 \times A'' \times r = 0.1461 \text{ ㎥／s}$$

f_2：開発前流出係数 ＝ 0.6

A''＝ A_1+B+A_2 ＝ 3.1300ha

r ：下流無害流量に対応する降雨強度は 28 ㎜／hr（1／1 確率降雨強度）とすると、

Q_2：開発後直接流出量

$$Q_2 = \frac{1}{360} \times f_1 \times B \times ri = \underline{0.0366} \text{ ㎥／s}$$

f_1：開発後流出係数 ＝ 0.9

B：直接流出面積 ＝ 0.120ha

ri：1／50 確率降雨強度 ＝ 122 ㎜／hr

従って、許容放流量は、

$Q_1=Q-Q_2$＝0.1095 ㎥／s

許容放流量の比流量

q＝3.64 ㎥／s／㎢

許容放流量に対応した降雨強度の決定

合理式により

$$rc = \frac{360 \times Q_1}{A' \times f_2} = 21.83 \text{ ㎜/hr}$$

（注） 15 ㎜／hr 以上ならば OK、未満ならば計算にて 24 時間以内に調整池が空になることを確認する。

(2) 必要調整容量の算出

開発区域内の流入面積に対応した必要調整量

$$V_1 = (ri \times f_1 - \frac{rc}{2} \times f_2) \times a \times ti \times 60 \times A_1 \times \frac{1}{360} = 2{,}633 \text{ ㎥}$$

開発区域外の流入面積に対応した必要調整量

$$V_2 = (ri \times f_2 - \frac{rc}{2} \times f_2) \times a \times ti \times 60 \times A_2 \times \frac{1}{360} = 307 \text{ ㎥}$$

ti：降雨継続時間 30 分　　開発面積 2ha 未満：a＝1　　開発面積 2ha 以上：a＝2

従って、調整池の必要容量は、　$V = V_1 + V_2 = 2{,}940$ ㎥

(3) 放流口断面の検討

(1)により算出した許容放流量 0.1095 ㎥／s とすると、

放流口の断面 a は、

$$a = \frac{Q}{C \times (2gh)^{\frac{1}{2}}} = 0.0246 \text{ ㎡}$$

g＝9.8m／s^2

h＝オリフィスの中心水深＝2.810m

C＝0.6

オリフィスの断面積

正方形なら　　一辺　15.68cm

円形なら　　直径　17.70cm

(4) 余水吐の検討

余水吐は、100 年確率降雨強度の 1.5 倍以上の流量を流すことができる断面を確保する。

余水吐の流量 Q は、

$$Q = \frac{1}{360} \times f_1 \times A_1 \times r' \times 1.5 + \frac{1}{360} \times f_2 \times A_2 \times r' \times 1.5 = 1.435 \text{ ㎥／s}$$

r'：1／100 確率 1 時間降雨強度＝134 ㎜／h

余水吐断面の決定

$$Q = \frac{2}{15} \times a \times h \times (2gh)^{\frac{1}{2}} \times (3B_0 + 2B_1) = 1.435 \text{ ㎥／s}$$

a：越流係数＝0.6

上記の流量を流すためには、水通しの幅を次のように決めると

B_0：水通し幅（下幅）＝ 3.30m

B_1：水通し幅（上幅）＝ 3.30m

越流水深は、　h＝ 39.2cm 以上必要である。

(5) 放流管の断面検討

調整池からの流出量は(4)で算定した 1.435 ㎥／s を用い、

流量　$Q=A\times V$

流　速　$V=\dfrac{1}{n}\times R^{\frac{2}{3}}\times I^{\frac{1}{2}}$　　n：粗度係数＝0.015

断面積　$A=\dfrac{\pi}{4}\times D^2$　　I：勾　　配＝0.035

R：径　　深＝A/S

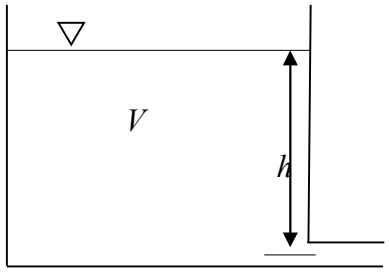
従って、4 の(7)の式から、次の管径以上の放流管が必要となる。

$$D=\left(\frac{n\times Q}{0.262\times I^{\frac{1}{2}}}\right)^{\frac{3}{8}}=73.4\ \text{cm}$$

(6) オリフィスからの許容放流量

時間降雨強度 15 ㎜以上又は 24 時間程度で調整池が空になるよう放流量を確保すること。

水深が変化しても、流速が変わらない下図のような調整池における計算方法は次のとおり。



h：オリフィスの中心までの水深：2.81m

V：調整池容量：2,940 ㎥

調整池が矩形構造と仮定した場合

A：調整池底面積＝V/h　：1,046 ㎡

a：オリフィスの必要断面積：246㎠ 以下

v：オリフィス出口の流速＝$\sqrt{2gh}$

H.W.L で最大流速＝7.421m／s

q：オリフィスからの流量＝$C\cdot a\cdot v$

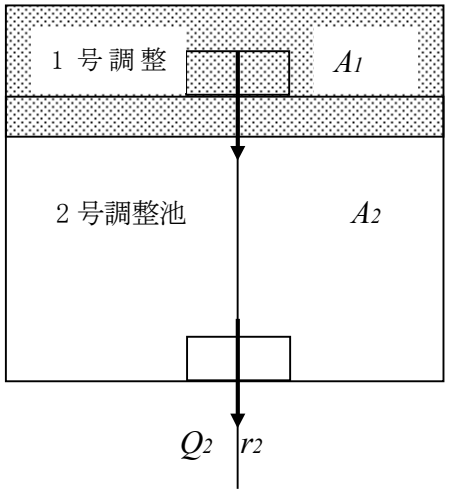
H.W.L で最大流量＝0.1095 ㎥／s

調整池が空になる時間は、

$$t=\frac{2A}{C\cdot a\cdot(2g)^{\frac{1}{2}}}\times h^{\frac{1}{2}}\times\frac{1}{3600}=14.91\ \text{時間}\leqq 24\ \text{時間}$$

ただし、調整池は完全な矩形で、オリフィスの中心深さを有効貯流水深と仮定している。

【参考】縦列調整池の容量計算（中部の場合）



1 号調整池流入面積　A_1　1ha

2 号調整池流入面積　A_2　2ha

開発区域面積 $A=A_1+A_2$　3ha

f_1：開発後流出係数　0.9

f_2：開発前流出係数　0.6

rc：下流無害降雨強度　28 ㎜

ri：1／50 確率降雨強度　122 ㎜

(1) 1 号調整池許容放流量

$$Q_1=\frac{1}{360}\times f_2\times A_1\times r_1=\frac{1}{360}\times 0.6\times 1\times 28=0.0467\ \text{㎥／s}$$

1 号調整池貯留量

$$V_1=(ri\times f_1-\frac{rc}{2}\times f_2)\times 2ti\times 60\times A_1\times\frac{1}{360}=1,014\ \text{㎥}$$

(2) 2 号調整池許容放流量

$$Q_2=\frac{1}{360}\times f_2\times(A_1+A_2)\times r_2=\frac{1}{360}\times 0.6\times 3\times 28=0.140\ \text{㎥／s}$$

2 号調整池貯留量

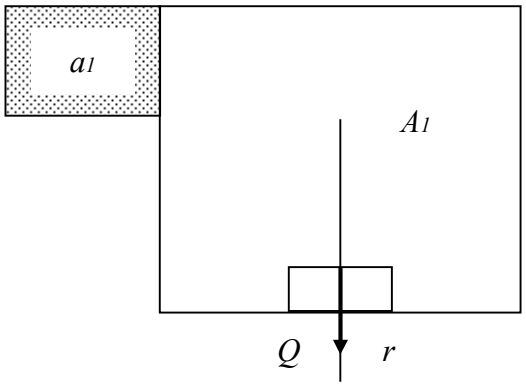
$$V_2=(ri\times f_1-\frac{rc}{2}\times f_2)\times 2ti\times 60\times A_2\times\frac{1}{360}$$

$$+(rc\times f_2-\frac{rc}{2}\times f_2)\times 2ti\times 60\times A_1\times\frac{1}{360}\quad\text{（1 号調整池流入分）}$$

$=2,028+84=2,112\ \text{㎥}$

【参考】流域変更した場合の調整池の計算例（中部の場合）

流域変更



流域面積　　A_1　2ha
流域変更面積　a_1　0.3ha

f_1：開発後流出係数　　0.9
f_2：開発前流出係数　　0.6
rc：下流無害降雨強度　　28 ㎜
ri：1／50 確率降雨強度　122 ㎜

(1) 許容放流量

$$Q=\frac{1}{360}\times f_2\times A_1\times rc$$ ＝0.0933 ㎥／s

(2) 調整池必要容量（流域変更分は全量貯留とする。）

$$V=(ri\times f_1-\frac{rc}{2}\times f_2)\times 2ti\times 60\times A_1\times\frac{1}{360}$$

$$+(ri\times f_1-\frac{0}{2}\times f_2)\times 2ti\times 60\times a_1\times\frac{1}{360}$$ （流域変更貯留量）

＝2,028＋330＝2,358 ㎥

第７　法第 34 条関係通知等

１　第１号関係通知

平成８年９月５日（都計第 304 号都市住宅部長通知）
平成 13 年 11 月 28 日（都計第 111 号都市住宅部長通知）
平成 15 年３月 20 日（都計第 141 号都市住宅部長通知）

１　趣旨

本号は市街化を抑制することとされている市街化調整区域にあっても、そこに居住する者の日常生活が健全に営まれるよう配慮して設けられており、許可できるものは当該申請地の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービスの対象とすると認められるものに限定されるものである。

従って、主として申請地周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められない規模の大きい店舗や購入行為が日常的に行なわれない耐久消費財を扱う店舗等は該当しないこと。

２　該当事例

日常生活のため必要な物品（自動車、家具その他これらに類する耐久消費財を除く。）の小売業若しくは修理業、食堂その他これに類する飲食店又は理容業、美容業その他これらに類するサービス業を営む店舗又は事業場である建築物等が考えられるが、申請地を含む周辺地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域において通常存在すると認められる建築物については、許可して差し支えない（別記「該当事例の考え方」参照）。

なお、「理容業、美容業など物品に係わらないサービスの提供を行う業務」以外の業務で、本号に該当するもののうち申請者の居住している場所や土地及び建築物の規模等によっては、令第 22 条第６号に該当する場合は許可が不要であるので留意すること。

（注）自動車修理工場（認証工場に限る。）及び給油所は、法第 34 条第１号の対象施設から除外し、法第 34 条第９号に該当する場合に限り許可できるものであること。

３　立地条件

建築物の位置は、周辺に 50 以上の建築物（ただし、倉庫、車庫などの付属建築物及び市街化区域内の戸数は除く。）が連たんしている地域内にあること。具体的には、次のいずれかの区域内にあること。

(1) 申請地を含む 150 メートルの範囲内
(2) 国道、県道等主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで、面積３ヘクタールの範囲内
(3) 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

４　規模等

(1) 敷地

敷地面積は原則 500 平方メートル以下（敷地規模の特例に該当する場合は 1,000 平方メートル以下）であること。

(2) 建築物

ア　建築物の延床面積は、300 平方メートル以下であること。

イ　許可対象（店舗等）以外の用途を併設したものではないこと。

［併用住宅］

併用住宅は、法第 34 条第１号の施設には該当しないので留意すること。ただし、都市計画区域内の市街化区域内において、併用住宅で営まれることが通例である理容業・美容業又は視覚障害者が営むあんま・針・灸の施設については、法第 34 条第 14 号の対象施設として許可できる場合があること。

(3) 接続道路

建築敷地は、有効幅員６メートル以上の道路に接すること。

ただし、申請地周辺の道路の状況等によりやむを得ないと認められ、車輌の通行に支障のない場合には、有効幅員４メートル以上の道路に接続すること。

(4) 敷地規模の特例（優良な駐車場を併設する施設の特例）

次の要件を満たす場合には、敷地面積を原則 1,000 平方メートルまで緩和して許可できるものとする。

ア　６メートル以上の道路に原則 20 メートル以上接続していること。

イ　敷地内の予定建築物の総延床面積は、300 平方メートル以下であること。

ウ　駐車場には、10 台以上の駐車ますが敷地の状況に応じて有効に配置されていること。

エ　駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で５メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。

オ　道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、曲がり角から５メートルの間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。

別記　　該当事例の考え方

１　「日常生活のため必要な物品の小売業」に該当すると考えられる店舗

区　　分	取　　扱　　商　　品
各種商品小売業	衣食住にわたる各種商品
織物・衣料・身のまわり品小売業	呉服、服地、寝具、男子服、婦人・子供服、靴、履物、かばん、袋物、洋品雑貨、小間物、傘
飲食料品小売業	各種食料品 酒、食肉、卵・鳥肉、鮮魚、乾物、野菜、果実、菓子、パン、米穀類、牛乳、茶、寿司・惣菜、豆腐・蒲鉾等加工食品
自転車等小売業	自転車（自転車とともにその部品や小型バイクを併せて販売する店舗を含む。）
じゅう器・家庭用機械器具小売業	金物、荒物、陶磁器・ガラス器、家庭用電気機械器具、家庭用機械器具
その他の小売業	医薬品・化粧品、農機具、種苗・種子、肥料・飼料、燃料、書籍・雑誌、新聞、文房具、運動靴、玩具、写真用品、時計・眼鏡・光学用品、喫煙具、花・植木・切花

（注）見本販売、取次店など店舗で直ちに購入できないものは、対象とならないこと。
本表は、法第34条第1号に該当すると認められる小売店であり、立地可能かどうかは、周辺地域の状況、店舗などの規模等を勘案し個別に判断するものであること。

2　「日常生活のために必要な物品の小売業」に該当すると考えられない店舗

・高級品等の専門店
（例）貴金属製品小売、ゴルフ用品店、毛皮コート小売店、らしゃ小売店、洋書専門店
・大型の耐久消費財の販売店
（例）自動車小売店、大型バイク小売店、家具小売店
・著しく個人の趣味、趣向に係るもの
（例）ペットフード販売店、猟銃小売店
・明らかに特殊なもの
（例）宗教用具販売店、茶道具小売店、建築材料小売店、他の分類されないその他の小売店
・製造小売で、当該店舗外でも販売するもの

3　上記1の表の取扱品目の修理を目的とした修理業は、原則として法第34条第1号に該当するものとすること。

4　「その他これらに類する建築物」と考えられるもの

・食堂その他これに類する『一般飲食店』のうち趣旨に該当するもの
（注）主として遊興飲食させるものや、料理店は『その他の飲食店』であり、該当しない。
（注）特定の料理品目に特化したものではなく、すし、そば、中華等の食堂に類した日常的な食事のメニューを備えており、単価も食堂と同程度であること。
・サービス業のうち趣旨に該当するもの
理容業、美容業、洗濯業、写真業
・金融機関のうち趣旨に該当するもの
（行政実例）市街化調整区域内での金融機関の事務所の新設を目的とする開発行為は、当該調整区域の周辺の状況、市街化区域までの距離、金融機関の性格、機能、事務所の用途・規模・構造等総合的にみて、当該区域に居住しているものの日常生活のためにのみ必要な限定的性格を有する事業場等と判断できる場合は、法第34条第1号の適用があり得ると解される。
・調剤を主とした薬局

Ⅱ　法第 34 条第１号(公共公益施設(診療所、助産所、社会福祉施設、学校))の運用

平成 20 年３月 18 日（都土第 250-3 号土地対策室長通知）

１　診療所及び助産所

次の要件を満たす病床が 19 床以下の診療所及び助産所

(1) 主として周辺の居住者が利用する診療所（医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第１条の５第２項）又は助産所（同法第２条第１項）の用に供する施設であること。

(2) 建築物の位置は、周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。)が連たんしている地域内であること。

〈参考〉法第 34 条第１号及び第 14 号の運用の整理（医療施設）

必要条件

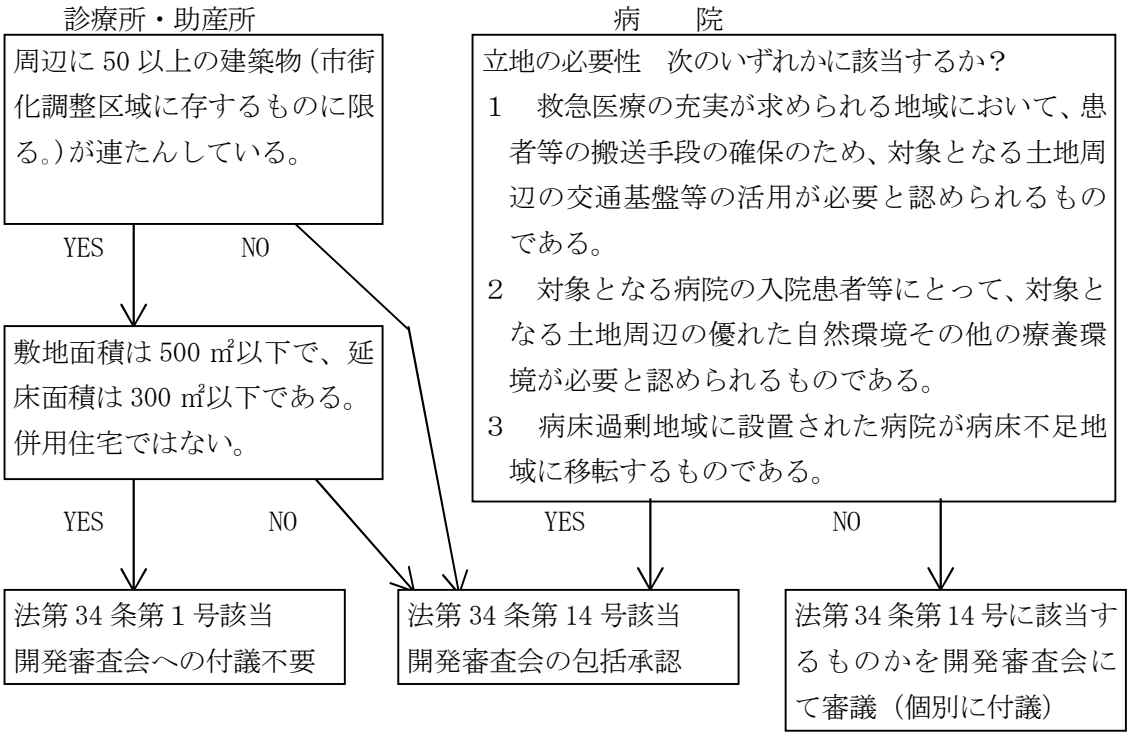
・病院の場合……医療法第１条の５第１項に規定する病院の用に供する施設であること。

・診療所の場合…医療法第１条の５第２項に規定する診療所の用に供する施設であること。

・助産所の場合…医療法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設であること。

・設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。

・県及び市町の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



2　社会福祉施設

次の要件を満たす社会福祉施設

(1) 児童福祉法に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業又は社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設並びに更生保護事業法（平成７年法律第 86 号）第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等であること。

(2) 通所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者が利用する建築物であること。

(3) 入所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物であること。

(4) 建築物の位置は、周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

〈参考〉社会福祉施設の定義（法第 34 条第１号及び第 14 号における静岡県の取扱い）

平成 13 年９月３日（都土第 86 号土地対策室長通知）

a　「社会福祉施設」の定義は都市計画法の解釈によるものであり、法第 34 条第１号及び第 14 号における社会福祉施設（以下「社会福祉施設」という。）とは、一定の社会福祉事業の用に供する「施設」で、法令等に定める基準に適合した人的態勢と物的施設を有するものと解されること。

b　「施設」としての要件を満たすためには、当該施設内で社会福祉サービスを提供できる人的態勢と物的施設を備えている必要があり、社会福祉サービスを提供する人的態勢と物的施設を有しないもの（事務所、職員待機所、倉庫、住宅等）を主としたものは、社会福祉施設には当たらないこと。

c　対象となる社会福祉事業の範囲は、社会福祉法第２条に規定する事業が概ね該当するものと解される。同条は社会福祉施設を規定したものではなく事業形態に着目した概念であることから同条に規定する事業の用に供されるものであっても、施設の人的態勢と物的施設が基準に適合していない場合には、社会福祉施設には当たらないこと。

d　社会福祉施設を定義した法令に、社会福祉施設職員等退職手当共済法（昭和 36 年法律第 155 号）第２条及び同法施行令（昭和 36 年政令第 286 号）第１条があり、これらに該当するものは社会通念上の社会福祉施設と解されること。

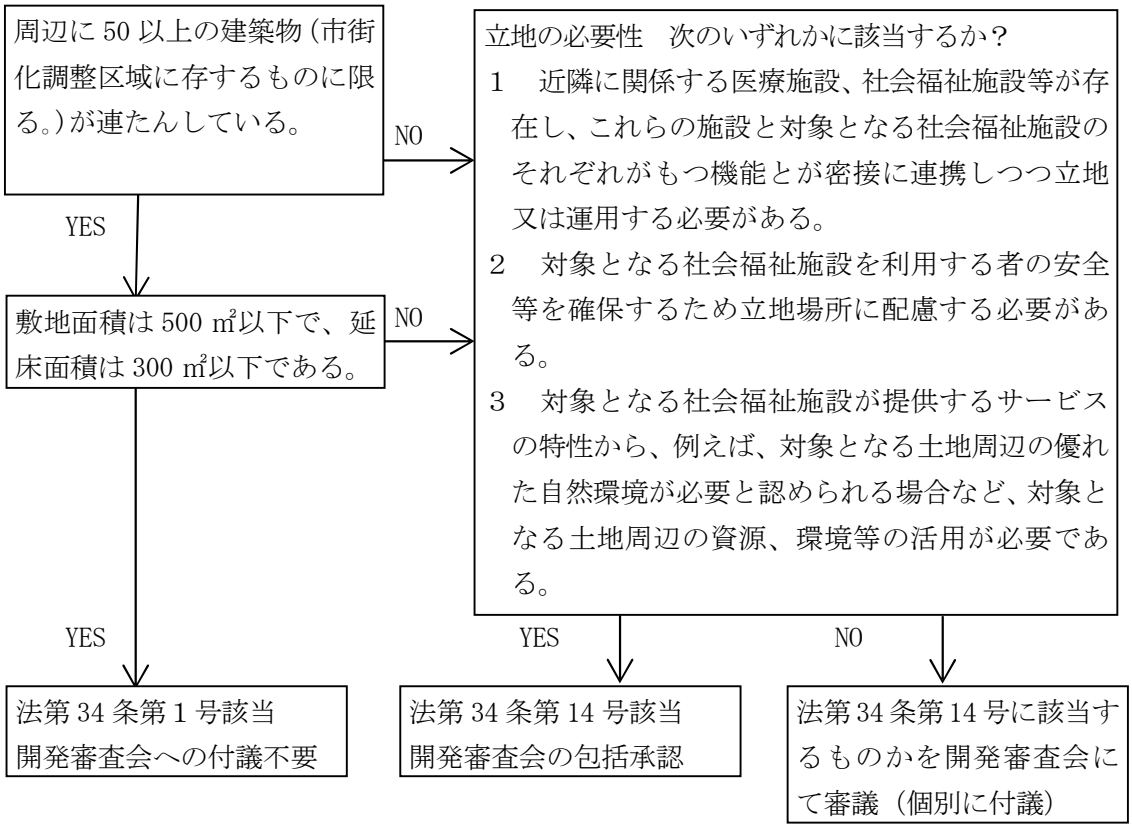
〈参考〉法第 34 条第１号及び第 14 号の運用の整理（社会福祉施設）

必要条件

・社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設であること。

・設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。

・県及び市町の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



3　学校

次の要件を満たす学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）に規定する学校（大学を除く。）

(1) 主として開発区域の周辺居住者が利用する学校教育法に規定する学校(大学を除く。)であること。

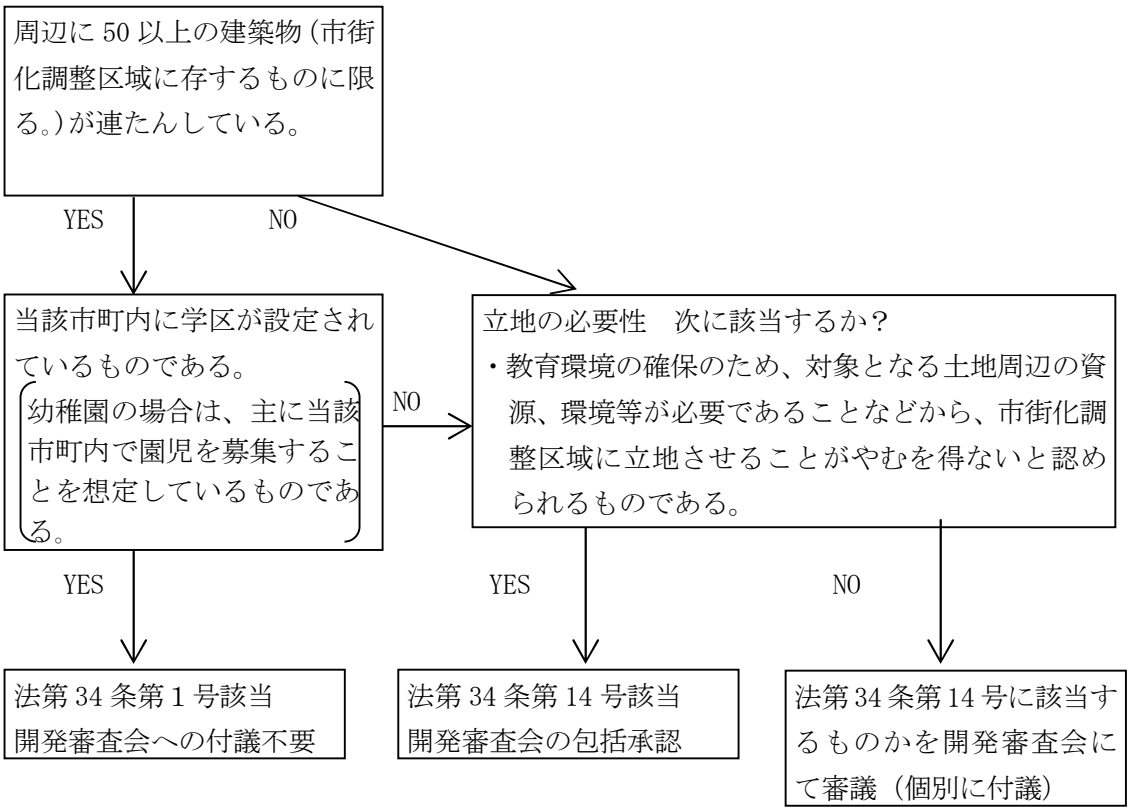
(2) 学校の位置は、周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。)が連たんしている地域内であること。

〈参考〉法第 34 条第 1 号及び第 14 号の運用の整理（学校）

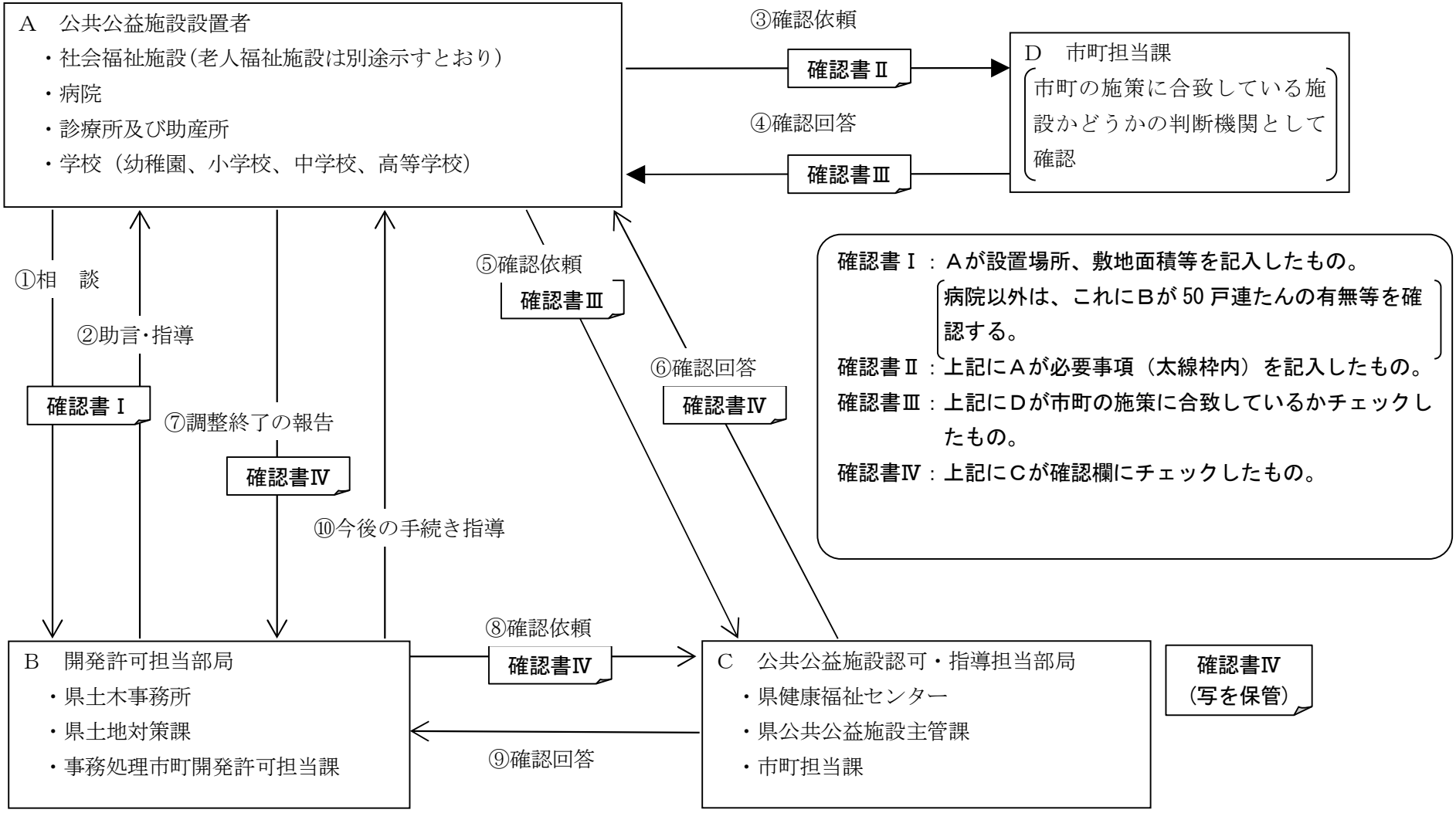
必要条件

・学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。)の施設であること。

・県及び市町の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。

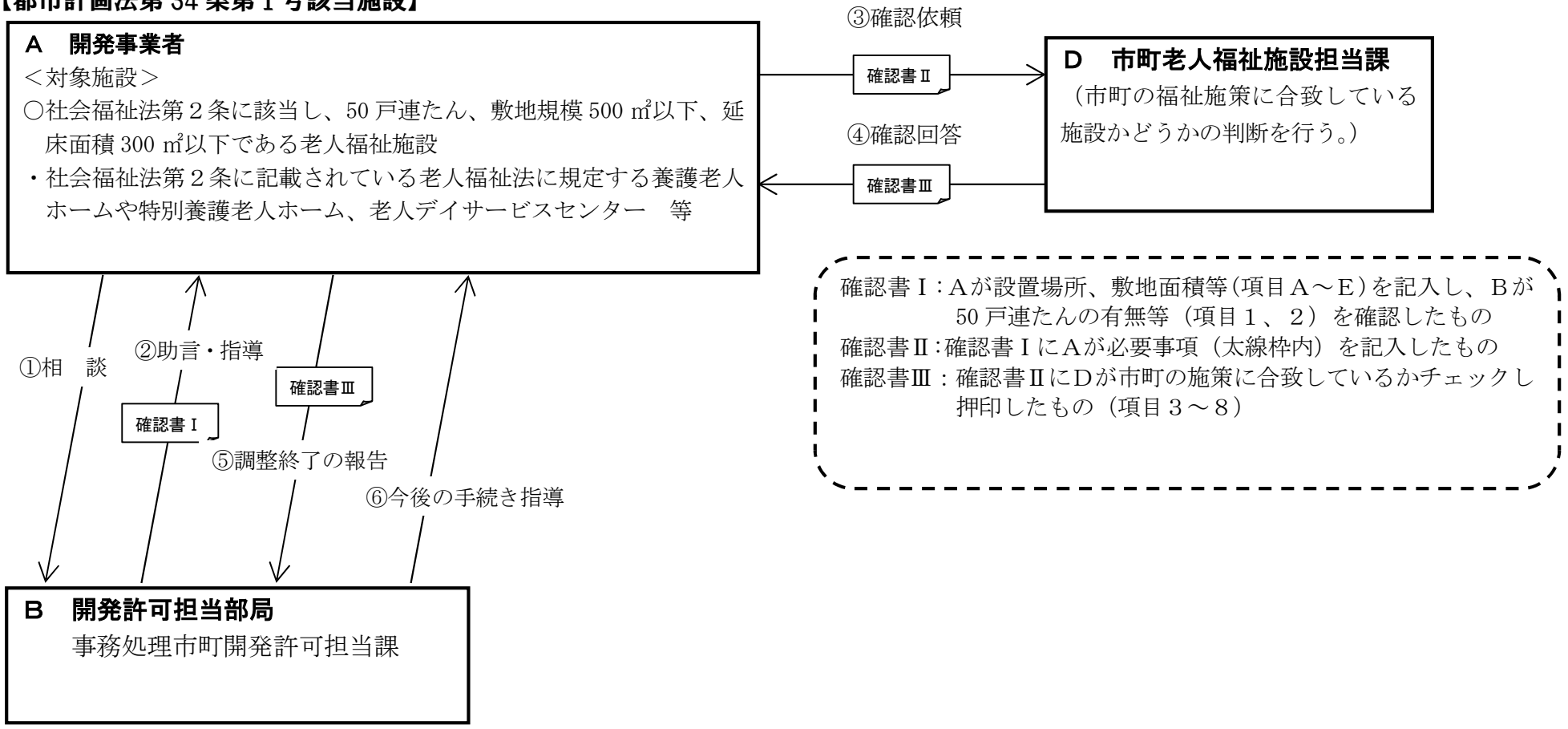


公共公益施設の開発許可手続きの流れフロー



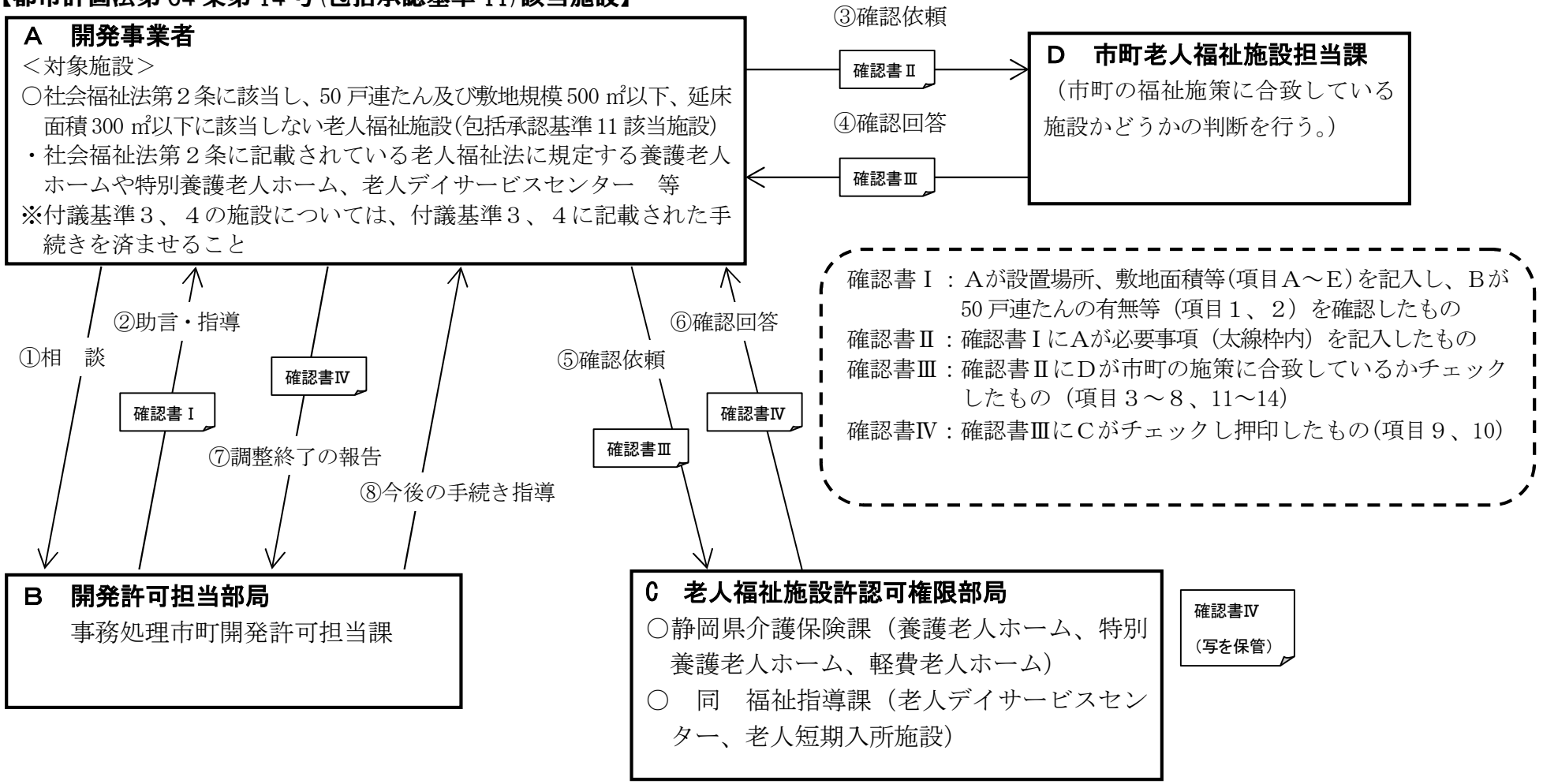
老人福祉施設の開発許可手続きフロー

【都市計画法第 34 条第 1 号該当施設】



老人福祉施設の開発許可手続きフロー

【都市計画法第 34 条第 14 号(包括承認基準 11)該当施設】



（社会福祉施設の許可申請の際添付する誓約書）

社会福祉施設の設置に関する誓約書

年　月　日

（処分庁）静岡県知事　様

社会福祉法人△△△△△

理事長　○○○○　印

社会福祉法人△△△△△は、予定した社会福祉事業を確実に開始し継続することを誓約します。また、仮に予定した事業の遂行が困難な事態になるおそれが生じた場合には、直ちにその旨を申し出るとともに、予定した事業が確実に遂行できる社会福祉法人に事業を引き継ぐなど、当該施設について都市計画法に従った適法な対応策を講じることを誓約します。

つきましては、設置予定の社会福祉施設△△△△△が、都市計画法に規定する開発許可又は建築許可を認められるようお願いします。

施　設　の　名　称	
施　設　の　種　類 法令等の該当条例	（事業計画は、別添資料のとおり）
施設内において行う社会福祉事業の内容	
施設の設置予定場所	
予定場所の選定理由	
施設の整備内容	（施設の整備計画は、別添資料のとおり）
開　発　予　定　者	定款、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、予定した社会福祉事業を確実に継続する能力を有する資料＊は別添のとおり

＊　予定した社会福祉事業を確実に開始し継続する能力を有することを証する資料としては、当該社会福祉法人の事業実績、資金計画書等を添付すること。

施設の設置についての関係部局の確認書〈診療所・助産所〉

A	施設名称(仮)				
B	申 請 者 名				
C	住　　所		電話番号		
D	設 置 場 所				
E	敷 地 面 積		㎡	延 床 面 積	㎡

	開発担当所属		担当者名		電話番号	

	開 発 担 当 部 局 確 認 欄	開発担当確認欄
1	周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。	
2	敷地面積は 500 ㎡以下で、建築物の延床面積は 300 ㎡以下である。 併用住宅でない。	

	医療担当所属		担当者名		電話番号	

	医 療 関 係 確 認 項 目	医療担当確認欄
3	医療法第１条の５第２項に規定する診療所である。	
4	医療法第２条第１項に規定する助産所である。	
5	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。	
6	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。	
7	市町の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。 確認年月日　　市町担当者名	

法第34条第1号確認事項　法第34条第14号確認事

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各２部）

＊ **申請者は太線の中だけを記入してください。**まずＡ～Ｅを記載してください。

次に１及び２に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

１及び２に該当する場合は、県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）において３～４の確認を受けて、開発担当部局に８を添えて２部提出してください。

１及び２に該当しない場合は、７の市町の医療担当部局で医療施策の観点から支障がないことの確認を受けて、次に県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）で３～６の確認を受けて、開発担当部局に８を添えて２部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書〈社会福祉施設（老人福祉施設を除く）〉

A	施設名称(仮)					
B	申請者名					
C	住所			電話番号		
D	設置場所					
E	敷地面積		㎡	延床面積		㎡

	開発担当所属		担当者名		電話番号	

	開発担当部局確認欄	開発担当確認欄
1	周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。	
2	敷地面積は 500 ㎡以下で、建築物の延床面積は 300 ㎡以下である。	

	福祉担当所属		担当者名		電話番号	

		福祉関係確認項目		福祉担当確認欄
3	法令該当	施設の種類		
4		設置する施設の根拠条項		
5		社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である。	○×	
6	定員	通所利用者の定員		
7		入所利用者の定員		
8		計		
9		設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。		
10		県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。		
11		市町の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。 確認年月日 ＿＿＿＿ 市町担当者名 ＿＿＿＿		

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事

（裏面に続く）

＊ **申請者は太線の中だけを記入してください。**まずＡ～Ｅを記載してください。

次に１及び２に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

１及び２に該当する場合は３～８を記載し、公共公益施設の立地の確認機関で３～８の確認を受けて、開発担当部局に 15 を添えて２部提出してください。

１及び２に該当しない場合は３～８、12～14 を記載し、11 の市町の福祉担当部局で市町の福祉施策の観点から支障がないことの確認、公共公益施設の立地の確認機関で３～10、12～14 の確認を受けて、開発担当部局に 15 を添えて２部提出してください。

		福　祉　関　係　確　認　項　目		福祉担当確認欄
12	立地の必要性①	近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある。	○×	
		上記に該当する理由		
		施設名		
		所在地		
13	立地の必要性②	対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮の必要がある。	○×	
		上記に該当する理由		
14	立地の必要性③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×	
		上記に該当する理由		

法第34条第14号確認事

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各２部）

施設の設置についての関係部局の確認書<社会福祉施設(老人福祉法関連施設)>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積	㎡	延床面積	㎡	

	開発担当所属		担当者名		電話番号	

	開発担当部局確認欄	開発担当確認欄
1	周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。)が連たんしている。	
2	敷地面積は 500 ㎡以下で、建築物の延床面積は 300 ㎡以下である。	

	福祉担当所属		担当者名		電話番号

		確認項目		福祉担当確認欄
3	法令該当	施設の種類		市町(フローのD)
4		設置する施設の根拠条項		
5		社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設であ	○×	
6	定員	通所利用者の定員		
7		入所利用者の定員		
8		計		
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。			許認可権限部局(フローのC)
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。			
11	市町の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。 確認年月日		市町担当者名	

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事

裏面に続く。

※申請者は太枠内だけを記入してください。

＜手続上の注意＞

申請者は、まずＡ～Ｅを記入してください。

１及び２に該当するか開発担当部局で確認を受けてください。

【都市計画法第 34 条第 1 号の施設】

１及び２に該当する場合は、３～８を記載し、市町の福祉担当部局で３～８の確認を受けて、開発担当部局に 15 を添えて２部提出してください。

【都市計画法第 34 条第 14 号(包括承認基準 11)の施設】

１及び２に該当しない場合は３～８、12～14(12～14 のいずれかに該当)を記載し、市町の福祉担当部門で３～８、11～14 の確認・調整を受け、社会福祉施設設置の許認可権限を有する部局で９、10 の確認を受け、開発担当部局に 15 を添えて２部提してください。

		確　認　項　目		福祉担当 確 認 欄
12	立地の必要性①	近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある。	○×	市町(フローのD)
		上記に該当する理由		
		施設名		
		所在地		
13	立地の必要性②	対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮の必要がある。	○×	市町(フローのD)
		上記に該当する理由		
14	立地の必要性③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×	市町(フローのD)
		上記に該当する理由		

法第34条第14号確認事

15 調整後に必要な書類:案内図、土地利用計画平面図(各2部)

施設の設置についての関係部局の確認書〈学校〉

A	施設名称(仮)				
B	申 請 者 名				
C	住　　所		電話番号		
D	設 置 場 所				
E	敷 地 面 積		㎡	延 床 面 積	㎡

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開 発 担 当 部 局 確 認 欄					**開発担当確認欄**
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					

	文教担当所属		担当者名		電話番号	
	文 教 関 係 確 認 項 目					**文教担当確認欄**
2	施設の種類					
3	設置する施設の根拠条項					
4	当該市町に学区が設定されている。（幼稚園の場合は主に当該市町内で園児を募集することを想定している。）	対象とする区域				
5	その設置目的から、主として開発区域の周辺居住者以外の利用を想定している。	○×				
6	県又は市町の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである。 確認年月日		県／市町担当者名			
7	立地の必要性	教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものである。	○×			
		上記に該当する理由				

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事

8　調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各２部）

＊　**申請者は太線の中だけを記入してください。**まずＡ～Ｅを記載してください。

次に１に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

１に該当し４で記入する区域が当該施設を設置する市町の場合は、２～４を記載し、私立学校は県私学振興課、市町立学校は市町教育委員会、県立学校は県教育委員会で２～４の確認を受けて、開発担当部局に８を添えて２部提出してください。

上記に該当しない場合は２～５及び７を記載し、県私学振興課、市町教育委員会又は県教育委員会で２～７の確認を受けて、開発担当部局に８を添えて２部提出してください。

２　第２号関係通知

都市計画法第 34 条第２号（観光資源）の運用

平成 26 年 3 月 28 日（都土第 213 号土地対策課長通知）

１　要旨

観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る都市計画法第 34 条第２号(以下「本号」という。)の運用は、地域の特性や周辺の土地利用状況を考慮して客観的に行うことが求められる。このため、県は市町（事務処理市町を除く。）からの要請を受けて、「観光資源」及び当該観光資源の「有効な利用上必要な建築物」を明示した「取扱基準」を定めるものとし、当該取扱基準に合致する建築物を本号に適合する建築物とする。

２　取扱基準に定める観光資源

取扱基準に定める観光資源は、以下のすべてに該当すること。

(1) 観光立国推進基本法（平成 18 年法律第 117 号）第 13 条に規定する「史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉、その他文化、産業等に関する観光資源」のいずれかであること。

項　目	想定されるものの一例
史跡、名勝、天然記念物等の文化財	・文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に規定する史跡名勝天然記念物又は特別史跡名勝天然記念物 ・静岡県文化財保護条例（昭和 36 年条例第 23 号）に規定する指定史跡名勝天然記念物
優れた自然の風景地 良好な景観	・自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）に規定する国立公園等自然公園内の山、湖、海岸 ・富士山を望む優れた眺望地
温泉	・温泉法（昭和 23 年法律第 125 号）に基づく温泉
その他文化、産業等に関する観光資源	・上記には該当しないが、その他観光資源としての価値を有すると認められるもの

(2) 観光資源として一般的に広く認知され、将来にわたり一定数の観光客が見込まれるものであること。

(3) 当該市街化調整区域に存するものであること。

３　取扱基準に定める有効な利用上必要な建築物

当該観光資源の有効な利用上必要な建築物として認める建築物について、以下の項目を取扱基準に定めること。また、必要に応じて建築物の最高高さ又は床面積の上限等を項目として定めること。

(1) 建築物の位置

都市計画法第 18 条の２第１項の規定に基づき定める当該市町の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町マスタープラン等」という。）に観光リクリエーションゾーン等として定められた区域のうち、当該観光資源の有効な利用上必要な建築物の位置として適当であると認める必要最低限の区域を、建築物の位置として定めること。

(2) 建築物の用途

建築物の用途は、以下のアからコまでのうち当該観光資源の有効な利用上必要な建築物の用途として適当であると認める必要最低限の用途を定めること。

また、原則として風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第２条に規定する風俗営業に該当する施設は除くこと。

ア　当該観光資源の鑑賞のための展望台

イ　主に当該観光資源の観光を目的とした者（以下「観光客」という。）を対象とした宿泊施設

ウ　観光客を対象とした飲食店

エ　特産品、地場産品又は土産物の販売を主たる目的とする店舗

オ　観光客を対象とした公衆浴場（温泉法第２条の温泉を利用する施設に限る。）

カ　当該観光資源に関連する展示場又は資料館

キ　当該観光資源の維持管理施設（維持管理事務所、観光案内施設、休憩施設、公衆便所等）

ク　その他当該観光資源の有効な利用上必要な建築物と認められるもの

ケ　管理者等が居住する住宅（上記施設に併設される場合に限る。）

コ　上記施設の付属施設で必要最低限のもの

(3) 景観への配慮

当該観光資源の観光価値を損なうことがないよう、景観に配慮するうえで必要な事項を定めること。

4　留意点

(1) 開発許可制度運用指針Ⅰ－６－３第２号関係に準拠すること。

(2) 区域区分制度を十分考慮のうえ、市町マスタープラン等に整合すること。

(3) 世界遺産周辺で取扱基準を定める場合は、世界遺産としての価値を損なうことがないよう、広く関係者から意見を聴取して取扱基準を定めること（特に緩衝地帯内は、世界遺産としての雰囲気や眺望・景観を損なうことがないよう、建築物の位置、規模、形態及び意匠等に一段と配慮した取扱基準とすること。）。

＊ 開発許可制度運用指針（平成 26 年８月１日付け国都計第 67 号国土交通省都市局長通知）

「観光資源の有効な利用上必要な建築物には、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められる建築物が該当するものと考えられる。」

＊ 富士山世界遺産の緩衝地帯は、『信仰の対象』の側面に基づく「登拝・巡礼の場」及び『芸術の源泉』の側面に基づく「展望地点・展望景観」の２つの観点から導き出される富士山の顕著な普遍的価値に対して、物理的又は景観上の負の影響が想起しうる範囲を対象として設定されており、関係法令を適切に運用・実施することにより、課題の解決及び適切な保全を図ることとされている。

3　第９号関係通知

法第 34 条第９号の運用

平成８年９月５日（都計第 304 号都市住宅部長通知）
平成 15 年３月 20 日（都計第 141 号都市住宅部長通知）
平成 16 年３月 24 日（都計第 118 号都市住宅部長通知）

1　趣旨

本号は、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる沿道サービス施設を許可し得るとしたものであるので、道路の機能、交通量、同業種の店舗及び事務所からの距離等、総合的に判断して、沿道サービス施設として必要と認められるものに限定すべきものと解されるので注意すること。なお、併用住宅は許可対象施設ではないので注意すること。

2　該当事例

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たすいわゆる沿道サービス施設等が考えられ、通常容認し得る建築物等としては、次のものが掲げられる。

(1) 道路管理施設（高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの。）

(2) 休憩所（自動車運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない。）であり、いわゆるドライブインで適切な規模のもの）

なお、ドライブインとは、自動車の長距離運転者等のための休憩所であり、食堂、トイレ、喫茶コーナー、売店等を兼ね備えている施設をいうのであって、単に食堂としての機能のみの施設は認められない。

(3) 給油所（いわゆるガソリンスタンドであり、それに類似する自動車用液化石油ガススタンドも含まれる。）

(4) 自動車整備工場（車輌の通行上必要不可欠と認められるもの。）

(5) 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

(6) 沿道サービス型コンビニエンスストア（休憩機能及びトイレ・洗面機能を備えたコンビニエンスストア）

3　立地条件

本号はその趣旨から、当該建築物と同種の施設が市街化区域内に立地することが可能な場合は、市街化区域内の施設を圧迫し、市街地の空洞化を招くおそれがあるので、市街化区域の周辺の市街化調整区域内について許可することは適切でないので注意すること。

(1) ドライブイン及び沿道サービス型コンビニエンスストア

市街化区域から原則 500 メートル以上離れていること。ただし、次の場合はこの限りではない。

ア　市街化区域が、工業専用地域である場合

イ　市街化区域が、工業団地のように事実上立地できる業種が制限されている工業地域の場合

ウ　当該沿道において、当該土地よりも市街化区域により近い市街化調整区域内の土地に、既に同業種の施設が立地している場合

(2) 自動車整備工場及び給油所

市街化区域（住居系に限る。）から原則 500 メートル以上離れていること。

ただし、当該沿道において、当該土地よりも市街化区域（住居系に限る。）により近い市街化調整区域内の土地に、既に同業種の施設が立地している場合は、この限りではない。

4　規模等

(1) 敷地面積（敷地面積とは開発（建築）面積ではなく、敷地として有効に利用できる土地をいい、のり面又は調整池等は除く。）

ア　ドライブインは、1,000 平方メートル以上 10,000 平方メートル以下であること。

イ　ガソリンスタンド及び自動車整備工場は、原則 1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル以下であること。

ただし、接続する道路がドライブインと同等以上の場合には、10,000 平方メートルまで許可できること。

ウ　沿道サービス型コンビニエンスストアは、原則として 1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル以下であること。

ただし､大型トラック･バスの専用駐車場を８台以上確保するために必要な場合は､5,000 平方メートルまで許可できること。

(2) 建築物

ア　ドライブイン及び自動車整備工場に係る建築物の延床面積は、200 平方メートル以上であること。

イ　沿道サービス型コンビニエンスストアに係る建築物の延床面積は、原則 300 平方メートル以下であること。ただし、十分な休憩専用スペース又はトイレ・洗面スペースを設ける場合には、当該建築に必要な面積を加算できること。

(3) 接続道路

沿道サービス施設は、原則 30 メートル以上接続していること。

ア　道路管理施設、給油所、自動車整備工場

有効幅員６メートル以上で、かつ、国道、県道、有料道路又は 12 時間当たり交通量が 4,000 台以上の県道に準ずる市町村道

イ　ドライブイン、沿道サービス型コンビニエンスストア

有効幅員原則９メートル以上で、かつ、次のいずれかに該当する道路

(ｱ) 国道、有料道路、主要地方道

(ｲ) ４車線以上の道路

(ｳ) インターチェンジへの接続道路など、広域的なネットワークを形成する道路として指定した道路

5　ドライブインの基準

(1) ドライブインであることを示す看板を設置すること。

(2) 年間を通じて１日あたり 12 時間以上営業する施設であること。

(3) 自動車の長距離運転者等のための休憩施設として、休憩機能、トイレ・洗面機能、食堂機能、売店機能を有しているものであること。ただし、宿泊施設、入浴施設、レジャー施設、料理店などの集客施設と併設されるものは対象としないこと。

ア　休憩機能

無料で自由に着席できる休憩専用スペースが設けられていること。

イ　トイレ・洗面機能

屋内には、10 平方メートル以上のトイレ・洗面スペースが確保され、かつ、無料で自由に利用できる小便専用トイレ、大便専用トイレ及び身障者対応トイレ並びに洗面設備が設けられていること。24 時間営業でない場合には、屋外トイレを設置し、その案内表示をすること。

ウ　食堂機能

特定の料理品目に特化したものではなく、定食を主体とした通常の食堂と同程度のメニューを備えていること。

カウンター席が主体ではなく、座敷席、ボックス席等のリラックスできる客席が主体であること。

エ　売店機能

弁当、パン、菓子、飲料など自動車運転者が利用する物品を販売していること。

(4) 出入口及び駐車場が次の要件を満たしていること。

ア　出入口の整備

道路から敷地への専用出入口を整備し、当該出入口以外から車両が進入できないように敷地内に工作物を設置すること。特に、交差点部分については、交通安全対策に十分配慮して工作物を設置すること。

イ　駐車場

駐車場には、収容人員４人に１台の割合で算出した台数以上の四輪小型乗用車及び３台以上の大型トラック・バスの専用駐車ますが、有効に配置されていること。

駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で５メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。

(5) その他

原則として、許可後の建築物の増設や敷地の分割は認めないこと。

6　自動車整備工場の基準

自動車整備工場に係る許可申請書には、次の書面を添付すること。

ア　都市計画法に基づく許可後に、「道路運送車両法（昭和 26 年法律第 185 号）第 78 条に基づき中部運輸局長から自動車分解整備事業の認証を受ける」旨の誓約書

イ　申請者又は従業員が２級自動車整備士の資格を有することを証する書面

7　沿道サービス型コンビニエンスストアの基準

休憩機能及びトイレ・洗面機能を備えたコンビニエンスストアで、以下の要件を満たした施設を、「沿道サービス型コンビニエンスストア」として許可できること。

(1) 沿道サービス施設、すなわち「ドライブイン」の看板を設置すること。

(2) 年間を通じて１日あたり 24 時間営業する施設であること。

(3) 敷地面積

原則として、1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル以下であること。

ただし、大型トラック・バスの専用駐車場を８台以上確保するために必要な場合は、5,000 平方メートルまで許可できること。

(4) 建築物の延床面積

原則 300 平方メートル以下であること。ただし、十分な休憩専用スペース又はトイレ・洗

面スペースを設ける場合には、当該建築に必要な面積を加算できること。

(5) 休憩専用スペース

13 平方メートル（８畳間）以上の休憩専用スペースが確保され、かつ、10 人以上が同時に休憩できるテーブル及び座席が設置(建築物に固定されているものに限る。)されていること。また、休憩専用スペース内に洗面設備を設けること（洗面スペースが隣接する場合を除く。)。

(6) トイレ・洗面スペース

10 平方メートル以上のトイレ・洗面スペースが確保され、かつ、小便専用トイレ、大便専用トイレ及び身障者対応トイレ並びに洗面設備が設置されていること。

(7) 出入口、駐車場

ア　出入口

道路から敷地への専用出入口を整備し、当該出入口以外から車両が進入できないように敷地内に工作物を設置すること。なお、道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、曲がりかどから５メートルの間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。

イ　駐車場

10 台以上の小型四輪自動車の駐車ます及び３台以上の大型トラック・バスの専用駐車ますが確保されていること。駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で５メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置した部分についてはこの限りではない。

(8) その他

原則として、許可後の建築物の増設や敷地の分割は認めないものとする。

４　その他運用（静岡県が開発許可権限を有する９市町に適用）

⑴第４号

・販売施設等は許可の対象とならないこと。

・堆肥の製造施設は、当該市街化調整区域内における農業活動により生ずるものを主たる原料とし、かつ、当該市街化調整区域内で確実に農業用の肥料として使用されることの２点が確認できるものであること。

⑵第７号

本号の事業活動の効率化とは、工場の統廃合などが該当し、統廃合を伴わない工場の増設は対象とならない。

⑶第 13 号

〇既存権利の届出以外の者の開発許可及び建築物の建築許可

法第 34 条第 13 号及び令第 36 条第１項第２号ニの規定に基づき土地に関する権利を届け出た者が、その後の経済的事由等により建築物の建築が困難となり、当該者と同居する者が、これに代わって従前の目的に従って土地に関する権利を行使する場合にあっては、開発審査会の議を経て、法第 29 条第１項及び法第 43 条第１項の許可をすることができること。