

第 1 編

「都市計画法に基づく開発許可制度の解説」

第 1 章

序 論

- 第 1 節 都市計画法制定の背景と開発許可制度の趣旨
- 第 2 節 市街化区域・市街化調整区域の区分
- 第 3 節 開発許可制度の概要
- 第 4 節 宮崎県における都市計画の概況

第1章 序 論

第1節 都市計画法制定の背景と開発許可制度の趣旨

わが国は、戦後急速に都市化が進行し、昭和30年代以降、高度経済成長と産業構造の変化に伴い、産業と人口の都市集中が激化した。このような都市への集中は、都市とその周辺部において、工場、住宅等の用地に対する膨大な需要を惹起し、地価の高騰や市街地の無秩序な拡大をもたらした。

特に、大都市や地方の中核都市の周辺部においては、工場や住宅の立地が地価の動向に引き回され、開発適地とは必ずしも言えない地域において、単発的な開発が頻繁に行われるようになった。その結果、農地や山林が蚕食された形で宅地化され、無秩序な市街地が拡散し、しかも道路、排水等の公共施設が十分整備されない不良市街地が形成されるという、いわゆるスプロール現象を生じることとなり、種々の弊害をもたらすこととなった。

このようなスプロール現象に伴って、工場と住宅が相接するような土地利用の混乱や、排水施設の不備による周辺への溢水被害、道路が不備なため円滑な交通が阻害されたり消防活動に支障をきたす等の劣悪な都市環境が形成されるとともに、一方では、不良市街地が形成されることにより、地方公共団体は後追的に極めて非効率的な公共投資を余儀なくされるようになったのである。

これらスプロールの弊害を除去し、都市住民に健康で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが急務となっていた。このため、宅地審議会の答申等に基づいて、都市計画法の改正が立案され、これが新都市計画法として昭和43年6月15日に法律第100号として公布された。

この新都市計画法においては、段階的かつ計画的な市街化を図るために、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区域区分することとなり（これを「線引き」といっている。）、一定規模以上の開発行為や市街化調整区域における建築行為等を都道府県知事の許可に係らしめることにより、これらの行為を誘導又は規制する開発許可制度が創設された。

本県においては、宮崎広域、都城広域、日向延岡新産業の3都市計画区域の4市9町で昭和45年11月27日から適用されるようになった。また、その後、昭和50年4月1日からは線引きを行っていない一般都市計画区域における開発行為についても、開発許可制度が適用されるようになったが、昭和63年4月22日に都城広域における線引きが廃止され、非線引都市計画区域として引き続き1,000㎡以上の開発行為について許可制度が適用されることとなった。

さらに、平成13年5月18日からは、都市計画区域外における10,000㎡以上の開発行為についてもこの制度が適用されることとなり、現在、線引都市計画区域としての宮崎広域、日向延岡新産業の2都市計画区域の3市2町並びに非線引都市計画区域としての6市8町はもとより、都市計画区域が設定されていない4町3村を合わせた県内の全市町村（9市14町3村）において開発許可制度の適用がなされている。

また、平成9年4月から宮崎市、都城市及び延岡市に開発許可等の事務を委任しているが、宮崎市については、平成10年4月に中核市となったことから宮崎市の直接事務となっている。さらに、日向市についても、平成20年8月から開発許可等の事務を委任している。

この開発許可制度の適用により、それぞれの都市計画区域における土地利用の適正化と宅地開発等の安全性や機能性の確保、さらには公共施設の整備に係る公共と民間の役割分担の明確化等、良好な都市環境の形成に一定の役割を果たしているところである。

平成18年5月31日に公布された「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）」では、人口減少・超高齢化社会を迎える中、これまでの都市の拡大を前提とした都市計画制度の考え方を転換し、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保するため、様々な都市機能がコンパクトに集積し

た都市構造を実現することが重要であるとの考え方に基づき、都市機能の適正立地を確保するため、土地利用コントロールの機能が十分に発揮されるよう、広域的に都市構造やインフラに影響を与える大規模な集客施設に係る立地制限の強化並びに開発許可制度における大規模開発及び公共公益施設に係る取扱いの見直し等の改正が行われ、平成19年11月30日に全面施行された。

令和2年6月10日に交付された、「安全なまちづくり」及び「魅力的なまちづくり」の推進を柱とする、「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）では、人々が活動し、集まる場所の魅力を高めつつ、人々が活動する場所をより安全なエリアへ誘導しその安全性を高めることで、都市の魅力・活動の向上、防災機能・安全性の向上の両面から都市の再生に向けた取組を進めるとの考え方に基づき、開発不適地における開発の原則禁止の対象に自己業務用施設を追加、11号条例等の基準となる政令の見直し、開発不適地からの移転を許容する基準の創設等の改正が行われ、令和4年4月1日に全面施行された。

今後とも、本制度が果たすべき良好な都市環境づくりに向けた役割を十分発揮させるとともに、地域の活性化やまちづくりさらには良好な市街地景観の創出など、地域的かつ今日的な課題にも配慮した適切な制度の運用が期待されている。

（目的）

第1条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

（都市計画の基本理念）

第2条 都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

（都市計画区域）

第5条 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。

2 都道府県は、前項の規定によるもののほか、首都圏整備法（昭和31年法律第83号）による都市開発区域、近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）による都市開発区域、中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、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。

（以下省略）

（区域区分）

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

一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

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

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

ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

二 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

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

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

(都市計画基準) (抄)

第13条 都市計画区域について定められる都市計画(区域外都市施設に関するものを含む。次項において同じ。)は、国土形成計画、首都圏整備計画、近畿圏整備計画、中部圏開発整備計画、北海道総合開発計画、沖縄振興計画その他の国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画(当該都市について公害防止計画が定められているときは、当該公害防止計画を含む。第3項において同じ。)及び道路、河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画に適合するとともに、当該都市の特質を考慮して、次に掲げるところに従つて、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する事項で当該都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを、一体的かつ総合的に定めなければならない。この場合においては、当該都市における自然的環境の整備又は保全に配慮しなければならない。

一 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、当該都市計画区域を一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全することを目途として、当該方針に即して都市計画が適切に定められることとなるように定めること。

二 区域区分は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全との調和を図りつつ、国土の合理的利用を確保し、効率的な公共投資を行うことができるように定めること。

(以下省略)

第2節 市街化区域・市街化調整区域の区分

1 市街化区域・市街化調整区域

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域（いわゆる既成市街地及びその周辺部）と、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（いわゆる新市街地）であり、その設定の基準は政令で次のように定められている。

政令

（都市計画基準）

第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。
 - 二 おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
 - イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
 - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
 - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域
 - 三 区域区分のための土地の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。
- 2 用途地域には、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
- 一 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
 - 二 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域その他これらに類する土地の区域として国土交通省令で定めるもの

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は、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件、交通条件を配慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備することができるよう定められるが、都市計画運用指針（令和4年4月1日国都計第165号）に次のように示されている。

IV. 都市計画制度の運用の在り方（抄）

IV-1 都市計画区域及びマスタープラン

IV-1-2 マスタープラン

II) マスタープラン別の事項

1. 都市計画区域マスタープラン

(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

③ 市街化区域の規模

1) 基本的考え方

市街化区域は、市街地に配置すべき人口・産業を適切に収容し得る規模とするべきである。

2) 市街化区域の規模の設定

- a 市街化区域の規模の設定は、都市計画基礎調査を踏まえた、おおむね10年後の人口及び産業の見通しに基づき、住宅用地、商業用地、工業用地、公共施設用地その他の用地の必要な面積を算出したうえで、その範囲内において行うことが望ましい。この際、市街化区域内において未利用、低利用となっている土地の区域については、望ましい市街地像を示すとともに、必要な規制誘導策を講じることにより、有効な利用を図るよう努め、低未利用土地を多く残したまま市街化区域がいたずらに拡大することは厳に避けるべきである。

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

B. 区域区分（法第7条関連）

1. 市街化区域

(1) 基本的な考え方

- ① 市街化区域の設定は、都市計画区域マスタープランにおける区域区分の方針において、人口を最も重要な市街地規模の算定根拠としつつ、これに世帯数や産業活動の将来の見通しを加え、市街地として必要と見込まれる面積（以下単に「フレーム」という。）をそのまま即地的に割り付ける方式（いわゆる人口フレーム方式）を基本とすべきである。なお、都市計画区域のうち、農林業上その他の土地利用規制等により市街化することが想定されない土地の区域以外の区域にある土地について、都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し、市街地における土地利用の現状及び将来の見通し等を総合的に勘案して、都市的土地利用への転換の適否を明らかにする方法が可能であれば、試行的に検討していくことも考えられる。
- ② 人口フレーム方式においても、市街化区域の設定又は変更に当たり、全てのフレームを具体の土地に割り付けることなく、その一部を保留したうえで、市街化調整区域内の特定、又はいずれかの土地の市街地の状況が整った時点で市街化区域とする方法も考えられる。（いわゆる保留フレーム）

(2) すでに市街地を形成している区域

すでに市街地を形成している区域として市街化区域に編入する区域は、令第8条第1項第1号及び規則第8条に適合する必要があるが、この場合、国勢調査区における人口集中地区の設定に準じて区域の標準の単位を設定することも考えられる。

(3) 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

- ① 令第8条第1項第2号において、原則として市街化区域に含まないこととされている土地の区域は、次のような区域とすべきである。
- 1) 同号ロの「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」には、次に掲げる区域が含まれるものであること。
- ア 土砂災害特別警戒区域
 - イ 津波災害特別警戒区域
 - ウ 災害危険区域
 - エ 地すべり防止区域
 - オ 急傾斜地崩壊危険区域
- 2) 同号ハの「集団農地」とは、おおむね10ha以上の規模の一団の農用地を指すものである

こと。

- 3) 同号ニの「優れた自然の風景を維持するため保全すべき土地の区域」とは、自然公園法第20条第1項に規定する国立公園及び国定公園の特別地域並びに自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境地域及び同法第25条第1項に規定する自然環境保全地域の特別地区を指すものであること。
- 4) 同号ニの「都市の環境を保持するため保全すべき土地の区域」とは、歴史的風土特別保存地区、首都圏及び近畿圏の近郊緑地保全区域並びに文化財保護法（昭和25年法律第214号）第2条第1項第4号に規定する文化財が良好な状態で存する土地の区域で、当該土地の区域が大規模であり、かつ、自然の状況にある土地を指すものであること。
- 5) 同号ニの「水源を涵養し、土地の流出を防備するため保全すべき土地の区域」は、森林法に規定する地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区及び保安施設地区に予定された地区（市街化区域に取り囲まれることとなる小規模なものを除く。）を指すものであること。

② ①のほか、次に掲げるような土地の区域は市街化区域に含めないことが望ましい。

- 1) 計画的な市街化の見込みのない土地の区域であって、当該区域を市街化区域に編入しないことが市街化区域の一体的かつ計画的な整備に支障ないもの
- 2) 市街化区域内農地のうち将来にわたり保全することが適当な農地であって、生産緑地地区の指定や、当該農地を含む区域について田園住居地域の指定を行わないもの

③ 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は、既成市街地の周辺部と新市街地との各々について、以下のように取り扱うこととすべきである。

- 1) 既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する区域は、次に掲げる条件の全てを満たすことが望ましい。
 - a 既成市街地に連続していること。
 - b 現に相当程度宅地化している区域であること。
 - c おおむね10年で既成市街地になることが見込まれること。

a 又は b の判断に当たっては、例えば、以下の条件を参考とすることも考えられる。

- ・相当数の街区を形成している区域で、鉄道駅・軌道の停車場、市役所・町役場などの施設の周囲で、日常生活圏の1単位である近隣住区の範囲である、おおむね500m（当該施設からおおむね500mの範囲の面積に占める当該区域内にある宅地の面積の割合が、おおむね既成市街地並みである40%を超える場合にあっては、その割合が40%となるまで範囲を広げることが可能（ただし徒歩圏域である1kmを超えないこと））以内の区域
- 2) 新市街地は、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件及び交通条件を配慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備することができるよう定めることが望ましい。

また、次に掲げるような計画的な開発の見通しのある区域を主体として、いたずらに広く定めないことが望ましい。

- a 土地区画整理事業が、事業認可、組合設立認可、施行認可が確実であること等により、当該事業の着手が確実である区域
- b 地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等による住宅地等の開発事業の実施が、用地取得が確実であること、事業計画案があること等により、確実である区域
- c 民間開発事業者による計画開発事業が、用地取得が確実であること等により、その実施が確実であり、かつ開発計画の内容が関係公共団体と調整を了する等により、都市の健全な発展と宅地の実供給に資するものと認められる区域

- d 幹線道路の沿道で基盤整備が行われており、計画的な市街化が確実に見込まれる区域
- e その他都市施設の整備状況、周辺の土地利用の状況等から見て、地区計画を定める等により地区施設等の適正な整備が行われ、計画的な市街化が確実に見込まれる区域

4. 関係行政機関との調整

区域区分の有無の判断又は区域区分の設定若しくは変更に当たっては、農林漁業との健全な調和を図る観点から農林担当部局と、土地取引等の規制及び監視の観点から国土利用計画法担当部局と、河川等の整備状況を踏まえた治水事業との調整の観点から治水担当部局との間で事前に調整することが望ましい。

なお、農林担当部局との間で区域区分の決定又は変更に関する調整を行う場合には、当該区域区分の決定又は変更に係る区域の規模及び根拠となる人口若しくは産業の規模を明らかにするとともに、これらの内容が都市計画区域マスタープランにおいて定めている区域区分の方針に即したものであることを明らかにして協議を行うことが望ましい。

2 市街化区域等の設定

開発許可制度は、市街化区域・市街化調整区域の制度を担保するものであり、強力な私権の制限を伴うものであるが、法律で次のように定められている。

(区域区分) (抄) 再掲

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(区域区分)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

必要に応じて区域区分を定めることとしたのは、スプロール現象を防止し、計画的な市街地を形成する開発許可制度の主旨にかんがみ、スプロール現象の激しくない都市計画区域については、ただちにきびしい土地利用制限をかける必要性に乏しく、その効果もさして大きくないと考えられたのである。

3 地域地区

都市には種々の雑多な建築物があつて、あらゆる集団社会生活が行われている。地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等適正な都市環境を保持するように定めること。この場合において、市街化区域については少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする(法第13条第1項第7号)とされている。

都市計画による地域地区は、用途地域、密度・形態地区、防火地域、景観・保全地区等に分類でき、次のページの表1のような地域地区、街区から成り立っている。

これらの中で基本となるのは用途地域であり、これと他の地域地区とを適切に組み合わせて定めることにより、建築物の用途、容積、形態等に関する適切な規制・誘導を行うことができる。

また、これらの地域地区内における具体的な規制の内容については、表1の①から⑳までは建築基準法、㉑は都市計画法、その他については、それぞれ別の法律により定められている。(法第10条)

なお、用途地域については、平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正(平成5年6月25日施行)により8種類から12種類に細分化され、さらに平成29年(平成30年4月1日施行)には、新たな用途地域として田園住居地域が追加され13種類となった。

表 1 地域地区の種類

	種 類	設 定 目 的	規制の根拠法令
(1) 用 途 地 域	① 第1種低層住居専用地域	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	建築基準法第48条、第50条、第52条、第53条、第53条の2、第54条、第55条、第56条、第56条の2、第57条、第59条の2 地方公共団体の条例
	② 第2種低層住居専用地域	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	
	③ 第1種中高層住居専用地域	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	
	④ 第2種中高層住居専用地域	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	
	⑤ 第1種住居地域	住居の環境を保護するため定める	
	⑥ 第2種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める	
	⑦ 田園住居地域	農業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	
	⑧ 準住居地域	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	
	⑨ 近隣商業地域	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	
	⑩ 商業地域	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	
	⑪ 準工業地域	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	
	⑫ 工業地域	主として工業の利便を増進するため定める	
	⑬ 工業専用地域	工業の利便を増進するため定める	
(2) 特 別 用 途 地 区	⑭ 中高層階住居専用地区 ⑮ 商業専用地区 ⑯ 特別工業地区 ⑰ 文教地区 ⑱ 小売店舗地区 ⑲ 事務所地区 ⑳ 厚生地区 ㉑ 娯楽・レクリエーション地区 ㉒ 観光地区 ㉓ 特別業務地区 ㉔ 研究開発地区 ・大規模集客施設の制限地区 ・段階的に土地利用を誘導する区域	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	建築基準法第49条、第50条 地方公共団体の条例
(3) 特 定 用 途 制 限 地 域	㉕ 特定用途制限地域	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	建築基準法第49条の2、第50条 地方公共団体の条例

	種 類	設 定 目 的	規制の根拠法令
(4) 密 度 ・ 形 態 地 区	②⑥ 特例容積率適用地区	第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築基準法第52条第1項から第9項までの規定による建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める	建築基準法第57条の2、第57条の4、第59条の2
	②⑦ 高層住居誘導地区	住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域でこれらの地域に関する都市計画において建築基準法第52条第1項第2号に規定する建築物の容積率が40/10又は50/10と定められたもの内において、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める	建築基準法第57条の5
	②⑧ 高度地区	用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める	建築基準法第58条
	②⑨ 高度利用地区	用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の制限を定める	建築基準法第59条
	③⑩ 特定街区	市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める	建築基準法第60条
	③⑪ 都市再生特別地区	建築物その他の工作物の誘導すべき用途（当該地区の指定の目的のために必要な場合に限る。）、建築物の容積率の最高限度（40/10以上の数値を定めるものに限る。）及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物の高さの最高限度並びに壁面の位置の制限を定める	建築基準法第50条、第60条の2 地方公共団体の条例

	種 類	設 定 目 的	規制の根拠法令
(5) 防 災 地 域	㉔ 防火地域 ㉕ 準防火地域	市街地における火災の危険を防除するため定める	建築基準法第61条、 第62条、第63条、第 64条、第65条、第66 条
	㉖ 特定防災街区整備地区	建築物の敷地面積の最低限度並びに壁面 の位置の制限並びに建築物の防災都市計 画施設に係る間口率の最低限度及び建築 物の高さの最低限度を定める	建築基準法第53条の 2、第67条
(6) 景 観 ・ 保 全 地 区	㉗ 景観地区	建築物の形態意匠の制限並びに建築物の 高さの最高限度又は最低限度及び壁面 の位置の制限及び建築物の敷地面積の最低 限度を定める	建築基準法第53条の 2、第68条 地方公共団体の条例
	㉘ 風致地区	都市の風致を維持するため定める	都市計画法第58条 都道府県の条例
	㉙ 歴史的風土特別保存地 区	古都における歴史的風土を保存するため 定める	古都における歴史的 風土の保存に関する 特別措置法第7条、第 8条
	㉚ 第1種歴史的風土保存 地区 ㉛ 第2種歴史的風土保存 地区	明日香村における歴史的風土の保存と住 民の生活との調和を図るため定める	明日香村における歴 史的風土の保存及び 生活環境の整備等に 関する特別措置法
	㉜ 緑地保全地域 ㉝ 特別緑地保全地区 ㉞ 緑化地域	都市計画区域内の樹林地、草地、水辺地 等の緑地の保全のため定める	都市緑地法第5条、第 12条、第34条第1項
	㉟ 生産緑地地区	市街化区域内の農地等(生産緑地)の保全 のため定める	生産緑地法第3条第1 項、第8条
	㊱ 伝統的建造物群保存地 区	伝統的建造物群及びこれと一体をなして その価値を形成している環境(伝統的な 町並み)を保存するため定める	文化財保護法第143条 市町村の条例
(7) 機 能 的 用 途 地 区	㊲ 臨港地区	港湾を管理運営するため定める	港湾法第38条、第39 条、第40条、第58条 地方公共団体の条例
	㊳ 流通業務地区	流通機能の向上及び道路交通の円滑化を 図るため定める	流通業務市街地の整 備に関する法律第5条
	㊴ 航空機騒音障害防止地 区 ㊵ 航空機騒音障害防止特 別地区	特定空港の周辺で航空機の著しい騒音が 及ぶこととなる地域及びこれと一体的に 土地利用を図るため定める	特定空港周辺航空機 騒音対策特別措置法 第5条
(8) そ の 他	㊶ 駐車場整備地区	道路の効用を保持し、円滑な道路交通を 確保するため定める	駐車場法第20条、第 20条の2

第3節 開発許可制度の概要

1 都市計画区域の区域区分等による規制の相違

都市計画法第2条に「都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。」と規定されている。

この基本理念に基づいて、総合的な見地から土地利用計画が確立され、都市計画において区域区分並びに地域地区等の指定がなされている。

これら都市計画における区域区分並びに地域地区等の土地利用を具体的に担保し実現する手法として、都市計画法の開発許可制度に基づく規制と建築基準法による用途規制等が法定されている。また、「開発行為」に関する規制については、都市計画法のみならず、関係個別法として農地法、森林法、自然環境保全法その他の法律でそれぞれの目的により制限が定められており、都市計画法の開発許可制度（都市計画区域外を含む）と並行して、これらの関係個別法が適用されることとなる。

都市計画区域における区域区分並びに地域地区等に関する開発許可制度の規制の概要は次のとおりである。

(1) 線引都市計画区域

線引都市計画区域では、市街化区域と市街化調整区域の線引区分がなされており、この区分により規制の内容が異なる。

ア 市街化区域【表4(A)(B)参照】

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である。この市街化区域においては、少なくとも用途地域を定めるものとしており、建築基準法に基づく用途規制が行われる。開発許可制度においては、法の除外規定に該当するもの（許可不要のもの）以外の開発行為で開発面積が1,000㎡以上のものが対象となり、法第33条第1項第1号により、予定建築物等の用途が用途地域等に適合していることが許可の要件とされている。

イ 市街化調整区域【表4(C)(D)(E)参照】

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であることから、原則として用途地域を定めないものとしており、開発行為や建築行為等を伴う土地利用に対して制限が加えられている。したがって、法の除外規定に該当するもの又は許可の要件に合致することとして県知事の許可を受けたもの以外の開発行為や建築行為等は行えない。

(2) 非線引都市計画区域【表4(F)(G)参照】

非線引都市計画区域は、スプロール現象の著しい区域ではないため、市街化調整区域におけるような土地利用制限は行われていない。この区域における規制の内容は、ほぼ市街化区域と同等のもので法の除外規定に該当するもの以外の開発行為で開発面積が、都城広域の場合は1,000㎡以上、その他の区域については3,000㎡以上が開発許可の対象となる。

なお、用途地域等が指定されているところでは、予定建築物等の用途が用途地域等に適合していることが許可の要件とされている。

(3) 準都市計画区域【表4(H)(I)参照】

準都市計画区域は、高速道路のインターチェンジ周辺などの都市計画区域外における大規模な開発行為や建築行為等に対応するため都道府県が指定し※1、用途地域の指定などにより土地利用規制を行うことができるものであり、平成12年の都市計画法改正で創設された制度である。

この準都市計画区域が指定された場合には、開発面積が3,000㎡以上の開発行為（一定の適用除外のものを除く。）について、開発許可制度が適用される。また、都市計画区域内と同様に

建築基準法の集団規定が適用され、併せて建築確認制度も適用されることになる。

なお、用途地域等が定められている場合には、予定建築物等の用途が用途地域等に適合していることが許可の要件の一つとなっている。

※1 平成19年11月30日施行の法改正により、準都市計画区域の指定が市町村から都道府県に変更された。

(4) 都市計画区域及び準都市計画区域以外【表4(J)(K)参照】

開発許可制度は都市計画区域内のみで適用されていたが、平成12年の都市計画法改正により10,000㎡以上の開発行為について、都市計画区域及び準都市計画区域以外においても不良な開発を防止するために開発許可制度が適用されることとなったものであり、平成13年5月18日から適用されている。

2 技術基準の適用

技術基準は、法第33条と技術的細目として政令（令23条の2から29条の4まで）及び国土交通省令（規則第20条から第27条の5まで）で定められている。この基準は、良好な市街地環境を実現するため、都市施設の整備に一定の水準を確保し、開発に伴い必要となる自然環境の保全への配慮や災害の防止を図ろうとするものである。

法の除外規定に該当する開発行為（許可不要のもの）以外の実施行為については、それぞれの区域区分で開発面積等により開発許可の対象となり、これらの開発行為についてはすべて法第33条以下の技術基準に適合することが開発許可の前提とされている。

3 都市計画区域等の指定状況及び開発行為等の規制の内容

これら区域区分ごとの開発行為に係る規制の相違を図で示すと図1のとおりとなる。本県では表2のとおり都市計画法に基づく開発許可制度が適用されており、一定の開発行為については、あらかじめ申請手続きを行って開発許可を受けなければならない。また、開発許可申請を必要とするのは、表3の許可可能のものである。

表2 都市計画区域の指定状況及び開発行為等の制限の概要

都市計画区域名等		区域区分	開発行為等の制限の概要
線引都市計画区域	宮崎広域都市計画区域 宮崎市（田野町を除く）、 国富町	市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> 開発行為は許可手続きが必要 技術上の許可基準を適用
	日向延岡新産業都市計画区域 延岡市、日向市、門川町	市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 原則として開発行為、建築等は禁止 開発行為、建築等は許可手続きが必要（第二種特定工作物を除く） 技術上の許可基準を適用
非線引都市計画区域	都城広域都市計画区域 都城市、三股町		<ul style="list-style-type: none"> 開発行為は許可手続きが必要 技術上の許可基準を適用
	上記以外の都市計画区域 日南市、小林市、串間市、 西都市、えびの市、 宮崎市田野町、 日南市南郷町、 都城市高崎町、高原町、 綾町、高鍋町、新富町、 川南町、都農町、高千穂町		
準都市計画区域			<ul style="list-style-type: none"> 開発行為は許可手続きが必要 技術上の許可基準を適用
都市計画区域及び準都市計画区域以外			<ul style="list-style-type: none"> 開発行為は許可手続きが必要 技術上の許可基準を適用

表3 都市計画法に基づく開発行為に対する規制の内容

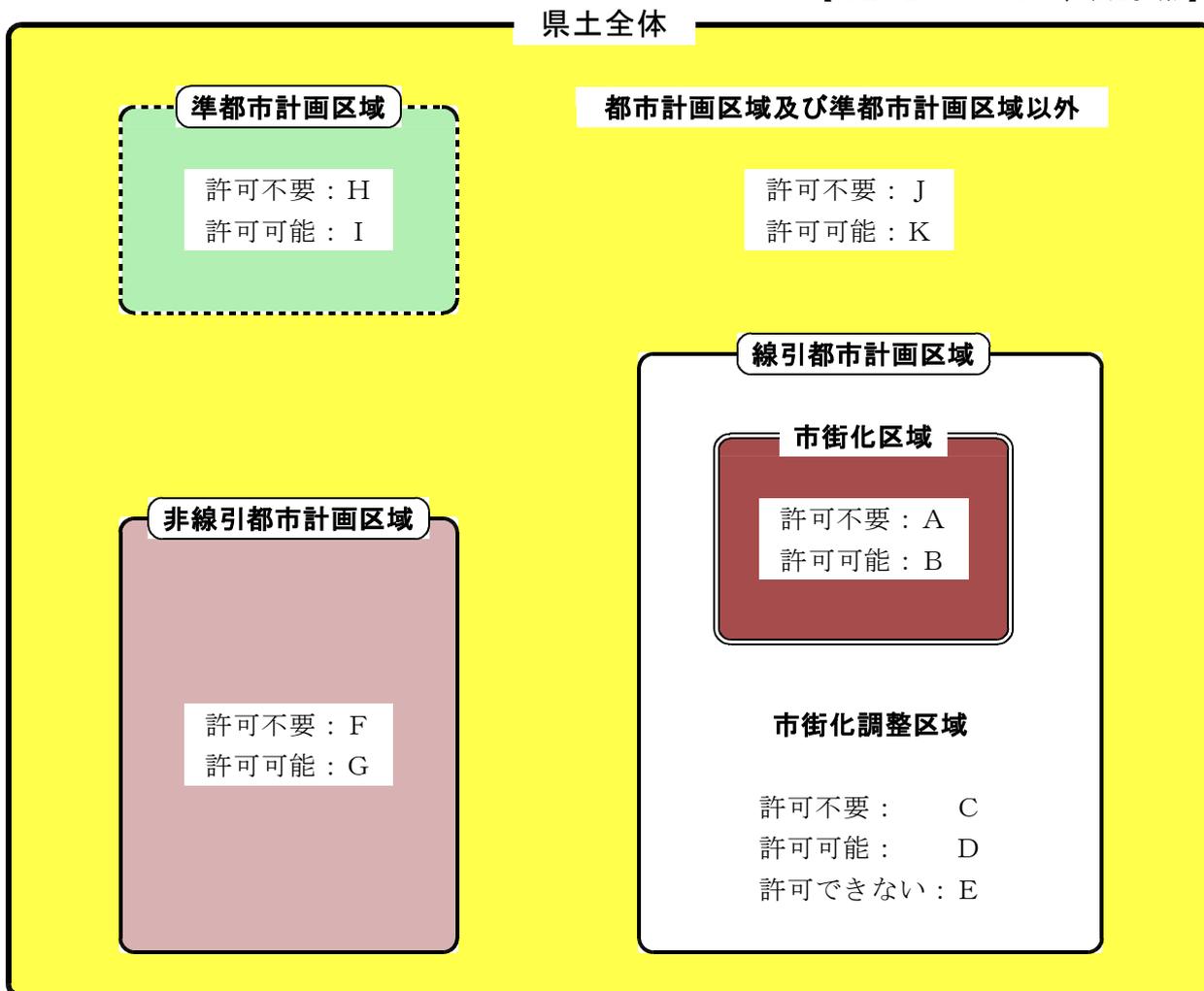
【※A～Kについては、表4参照】

	線引都市計画区域		非線引 都市計画区域	準都市計画 区域	都市計画区域 及び準都市 計画区域以外
	市街化区域	市街化調整区域			
許可不要なもの	A	C	F	H	J
許可可能なもの	B	D	G	I	K
許可できないもの		E			

都市計画法第33条の技術基準に適合するものであることが前提

図1 都市計画法に基づく開発行為等の規制の概念図

【※A～Kについては、表4参照】



都市計画法に基づく開発行為等の規制の内容について

表4 都市計画法に基づく開発行為等の規制の内容

宮崎広域都市計画区域・日向延岡新産業都市計画区域	市街化区域	許可不要のもの(A)	A-(1) 開発面積が1,000㎡未満の場合 A-(2) 公益上必要な建築物の建築を目的とするもの (駅舎、図書館、公民館等) ※1 A-(3) 都市計画事業、土地区画整理事業等の施行として行うもの A-(4) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの A-(5) 通常の管理行為、軽易な行為 (仮設建築物、附属建築物、10㎡以内の増築、用途の変更を伴わない改築、用途変更を伴う改築で床面積が10㎡以下のもの等)
		許可要のもの(B)	上記(A)以外のもの ※国、都道府県、指定都市、中核市等が行うものは、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とみなす
	市街化調整区域	許可不要のもの(C)	C-(1) 上記A-(2)～(5) C-(2) 農林漁業の用に供する一定の建築物又はこれらの業務を営む者の居住用建築物(畜舎、温室、サイロ、農機具収納施設等) C-(3) 市街化調整区域内居住者の日常生活に必要な物品の店舗等で延床面積が50㎡以内(当該業務部分が過半のものに限る。)で開発区域の面積が100㎡以内のものであり市街化調整区域内居住者が自ら営むもの
		許可できるもの(D)	開 発 審 査 会 の 決 定 不 要 な もの (D) ※国、都道府県、指定都市、中核市等が行うものは、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とみなす
			D-(1) 市街化調整区域内居住者の日常生活に必要な物品の店舗等 D-(2) 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要なもの (碎石製造業、粘土かわら製造業、観光地の展望台等) D-(3) 温度、湿度、空気等に特別な条件を必要とするもの D-(4) 農林漁業用建築物又は農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要なもの(野菜、果実、かん詰製造業、脱穀業、製材業等) D-(5) 特定農山村地域内の農林業等活性化基盤施設 D-(6) 都道府県が国又は中小企業事業団と一体となって助成する中小企業事業の共同化、工場、店舗等の集団化に寄与する事業の用に供するもの(中小企業団地等) D-(7) 市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有する工場 D-(8) 火薬庫 D-(8-2) 災害危険区域等に存する建築物の移転 D-(9) 市街化区域では困難又は不適當な次のもの ① 道路の円滑な通行の確保のための道路管理施設、休憩所又は給油所等 ② 火薬類製造所 D-(10) 地区計画又は集落地区計画の区域内で行われるもの D-(11) 市街化区域に隣接又は近接する一定の地域のうち、都道府県等の条例で指定する区域内において、都道府県等の条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しないもの D-(12) 市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當なものとして都道府県等の条例で定める区域、目的又は予定建築物等の用途に該当するもの D-(13) 市街化調整区域決定日から6ヶ月以内に既得権を届け出た者が5年以内に行うもの

※1 旧法で許可不要であった社会福祉施設、病院及び小・中学校等並びに国土交通省令で定める多数の者の利用に供する庁舎及び同省令で定められた以外の宿舍は、許可が必要となった。

宮崎 広域 都市 計画 区域 ・ 日 向 延 岡 新 産 業 都 市 計 画 区 域	市 街 化 調 整 区 域	許可できるもの(D) ※国、都道府県、指定都市、中核市等が行うものは、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とみなす	開 発 審 査 会 の 議 決 が 必 要	D-(14) 市街化促進のおそれなく、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当なもの [具体例の一部] ① 分家住宅 ② 収用対象事業の施行に伴う移転建築物等 ③ 社寺、仏閣及び納骨堂 ④ 研究対象が市街化調整区域にある研究施設 ⑤ 既存事業所等の従業員住宅・寮等 ⑥ 土地区画整理事業地内の建築物等 ⑦ 既存集落内の自己用住宅 ⑧ 地区集会所等 ⑨ 既存建築物の建替 ⑩ 災害危険区域等に存する建築物の移転 ⑪ 既存宅地における建築物 ⑫ 公営住宅 ⑬ 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物 ⑭ 指定既存集落内の小規模な工場等 ⑮ 地域振興のための工場等 ⑯ 幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設 ⑰ 有料老人ホーム ⑱ その他(老人保健施設等)
		許可できないもの(E)		上記(C)及び(D)以外のもの
非 都 市 計 画 区 域 引	都市 計 画 区 域	許可不要のもの(F)		F-(1) 開発面積が3,000㎡未満の場合 (都城広域都市計画区域は1,000㎡未満の場合) F-(2) 上記A-(2)～(5) F-(3) 上記C-(2)
		許可要のもの(G)		上記(F)以外のもの ※国、都道府県、指定都市、中核市等が行うものは、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とみなす
準 都 市 計 画 指 定 区 域	(県 内 未 指 定)	許可不要のもの(H)		H-(1) 開発面積が3,000㎡未満の場合 H-(2) 上記A-(2), (4)及び(5) H-(3) 上記C-(2) H-(4) 都市計画事業又は公有水面埋立事業の施行として行うもの
		許可要のもの(I)		上記(H)以外のもの ※国、都道府県、指定都市、中核市等が行うものは、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とみなす
都及区 市 計 画 区 域 外	市 計 画 区 域 外	許可不要のもの(J)		J-(1) 開発面積が10,000㎡未満の場合 J-(2) 上記A-(2), (4)及び(5) J-(3) 上記C-(2) J-(4) 都市計画事業又は公有水面埋立事業の施行として行うもの
		許可要のもの(K)		上記(J)以外のもの ※国、都道府県、指定都市、中核市等が行うものは、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とみなす

第4節 宮崎県における都市計画の概況

1 都市計画の経過

本県における都市計画の芽生えは、昭和2年に宮崎市が、翌年に都城市が都市計画法（旧法）の適用を受けたことに始まる〔この時点で市制を施行していた都市は、宮崎市（大正13年）、都城市（大正13年）のみである。〕。

法適用後の昭和5年にこれら2市について早くも都市計画の土俵となるべき都市計画区域を決定した。ちなみに宮崎市においては、87.3km²と当時の市域面積45.3km²の1.9倍の区域を都市計画区域とし、計画人口を254千人、計画人口に達する年次を昭和125年（2050年）と推定している。また、都城市においては、区域面積を59.7km²、収容人口を238千人、年次を昭和155年（2080年）としている。

さらに、昭和7年には、宮崎市で38路線延長96kmに達する街路を決定したのを始め、翌年には、都城市で同様に38路線、延長100kmを決定する等都市の根幹計画づくりが始まっており、戦前までに大方の市町についての都市計画はその基礎的なものがなされている。

その後、終戦の混乱を経て、昭和21年9月の特別都市計画法（戦災復興都市計画）による戦災復興土地区画整理事業が宮崎市、都城市、延岡市、日南市、日向市、高鍋町で実施され、これらの都市についての都市づくりがなされた。

昭和43年6月には、市街化のスプロール防止を主眼とした新都市計画法がスタートし、都市計画は、戦前、戦後の時代に引き続き第4期を迎えることとなり、現在に至っている。

2 現在の都市計画

現在、県下で都市計画法を適用している市町村は表5のように9市10町に及んでおり、都市計画区域は面積で全県土の約11%、人口で約80%を占めている状況にある（図2、図3）。

人口10万以上の都市等（新産業都市を含む）については、当該都市の周辺都市も含めた地域を一体の都市として整備・開発・保全する必要があり、この地域を線引都市計画区域として決定し、一つの都市計画区域として扱っている。

本県では、宮崎広域（1市1町）、日向延岡新産業（2市1町）の2都市圏がこれに当たる。この都市圏では法に基づき、市街化を促進する「市街化区域」と、スプロールを防止するため原則として市街化を抑制する「市街化調整区域」とに都市計画区域を区分することとなっており、本県2都市圏での状況は表6のようになっている。

第3節 開発許可制度の概要

(令3. 3. 31現在)

都市計画区域内						行政区域内		市街化区域・用途地域		人口集中地区		
区域名	都市名 合併前	最終区域 決定年月日	法指定 年月日	面積 h a	H22年国調	面積 h a	人口 人	面積 h a	人口 千人	H22年国調	面積 h a	人口 千人
					人口 千人					面積 h a		
宮崎広域	宮崎市	H17. 3.17	S 2. 4. 1	18,725	377.7	(田野除<)53,631	(田野除<)391,568	4,913	324.4	5,040	243.5	
	佐土原町	H17. 4.25	S13.10.13	4,628				576				
	高岡町	H 4. 5.19	S27. 3.13	2,229				189				
	清武町	S54. 8. 7	S25.11. 6	1,996				575				
	国富町	S45.11.14	S30. 4. 4	2,130	13.5	13,071	20,963	316	9.7	-	-	
	小計			29,708	391.2	(田野除<)86,702	(田野除<)412,531	6,568	334	5,040	244	
日向延岡新産業	延岡市	S56. 7. 3	S 8. 5.10	10,376	114.9	86,800	131,868	2,510	103.6	2,066	87.9	
	日向市	S56. 7. 3	S 9. 2. 7	5,105	55.3	33,629	64,009	1,729	50.4	920	39.1	
	門川町	S56. 7. 3	S11. 7.31	1,879	17.9	12,048	19,013	517	16.4	194	8.7	
	小計			17,360	188.1	132,477	214,890	4,756	170	3,180	136	
都城広域	都城市	S57. 2.12	S 3. 9.10	13,040	147.5	(高崎除<)56,012	(高崎除<)160,100	2,235	89.1	1,705	66.1	
	山之口町	S45.11.14	S35.12.24	1,470				150				
	高城町	S57. 2.12	S 8.11.10	1,427				240				
	山田町	S57. 2.12	S33. 2. 4	454				78				
	三股町	S45.11.14	S25.10.28	2,200	23.4	11,001	25,418	510	15.7	-	-	
	小計			18,591	170.9	(高崎除<)67,013	(高崎除<)185,518	3,213	105	1,705	66	
日南	日南市	S52.12. 6	S 8.11.10	4,096	37.2	(北郷含む)47,295 (南郷除<)	(北郷含む) 47,264 (南郷除<)	943	26.1	636	18.3	
小林	小林市	S44. 5.20	S10.11.10	2,360	27.0	56,309	48,659	405	12.7	305	8.4	
串間	串間市	H14. 4.18	S 9. 2. 7	1,701	11.5	29,496	20,809	314	7.0	-	-	
西都	西都市	H10. 6. 1	S16. 5.26	2,571	18.3	43,856	33,099	386	9.8	184	6.1	
えびの	えびの市	S44. 5.20	S 8.11.10	3,080	16.1	28,300	21,814	585	8.4	-	-	
田野	宮崎市 田野町	S44. 5.20	S25.10.28	765	8.7	(田野のみ)10,830	(田野のみ)11,287	235	5.7	-	-	
南郷	日南市 南郷町	S53. 6. 9	S10. 2. 8	863	8.8	(南郷のみ) 6,317	(南郷のみ)10,756	128	4.5	-	-	
高崎	都城市 高崎町	S52.12. 6	S27. 7.25	427	3.2	(高崎のみ) 9,319	(高崎のみ)10,143	142	1.5	-	-	
高原	高原町	S44. 5.20	S 9. 9. 4	950	5.3	8,538	10,341	257	3.2	-	-	
綾	綾町	S44. 5.20	S30. 4. 4	842	3.2	9,521	7,623	131	3.2	-	-	
高鍋	高鍋町	H10. 6. 1	S13. 8.16	1,978	19.9	4,392	21,266	540	15.2	354	9.9	
新富	新富町	S52. 9.13	S16. 5.26	736	8.9	6,170	18,483	230	4.9	-	-	
川南	川南町	S53. 6. 9	S19. 3.11	733	6.1	9,028	17,084	265	4.1	-	-	
都農	都農町	H12. 3.31	S 8.11.21	1,148	7.1	10,233	11,332	254	4.3	-	-	
高千穂	高千穂町	S44. 5.20	S13.10.13	563	4.3	23,732	13,664	205	4.1	-	-	
合計	(9市10町 18都市計画区域)			88,472	935.8	589,528	1,116,563	19,647	724.0	11,404	488.0	

行政区域内の人口は住民基本台帳による。国調データはH23. 2. 28統計局公表データによる。

市街化区域は宮崎広域及び日向延岡新産業都市計画区域のみ

非線引き都市計画区域の用途地域内人口は推計値

西都都市計画区域には新富町の一部(9.5ha)を含む。

都市計画区域 最終区域決定年月日は都市計画告示日。

市街化区域・用途地域面積は平成24年3月31日現在

※行政区域内の面積・人口は、市町村合併後の新市の数値とする。()書きは合併前の市町エリアの面積・人口を参考値として表示

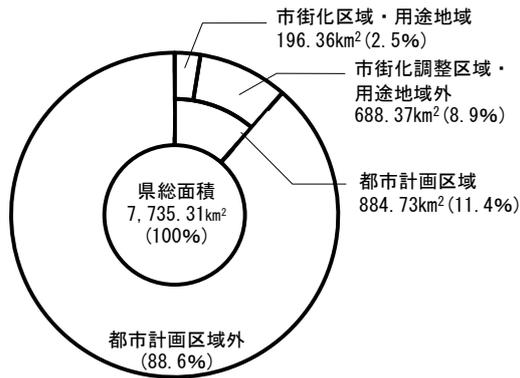


図2 県全土に対する都市計画区域
注) 令和3年3月31日現在

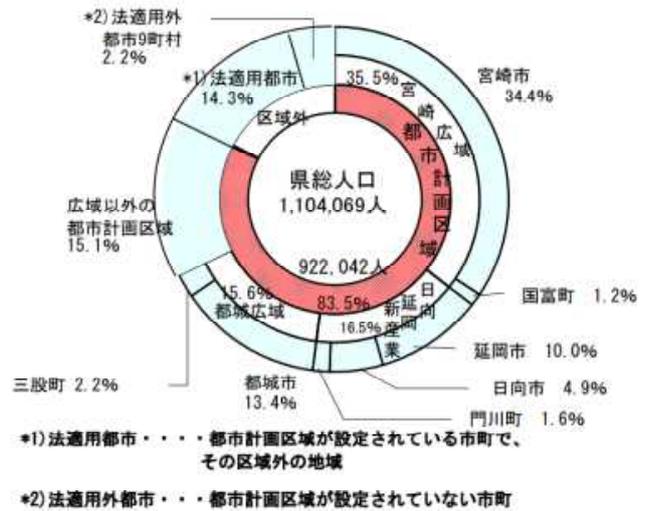


図3 県人口に占める都市計画区域人口
注) 人口は平成27年10月現在

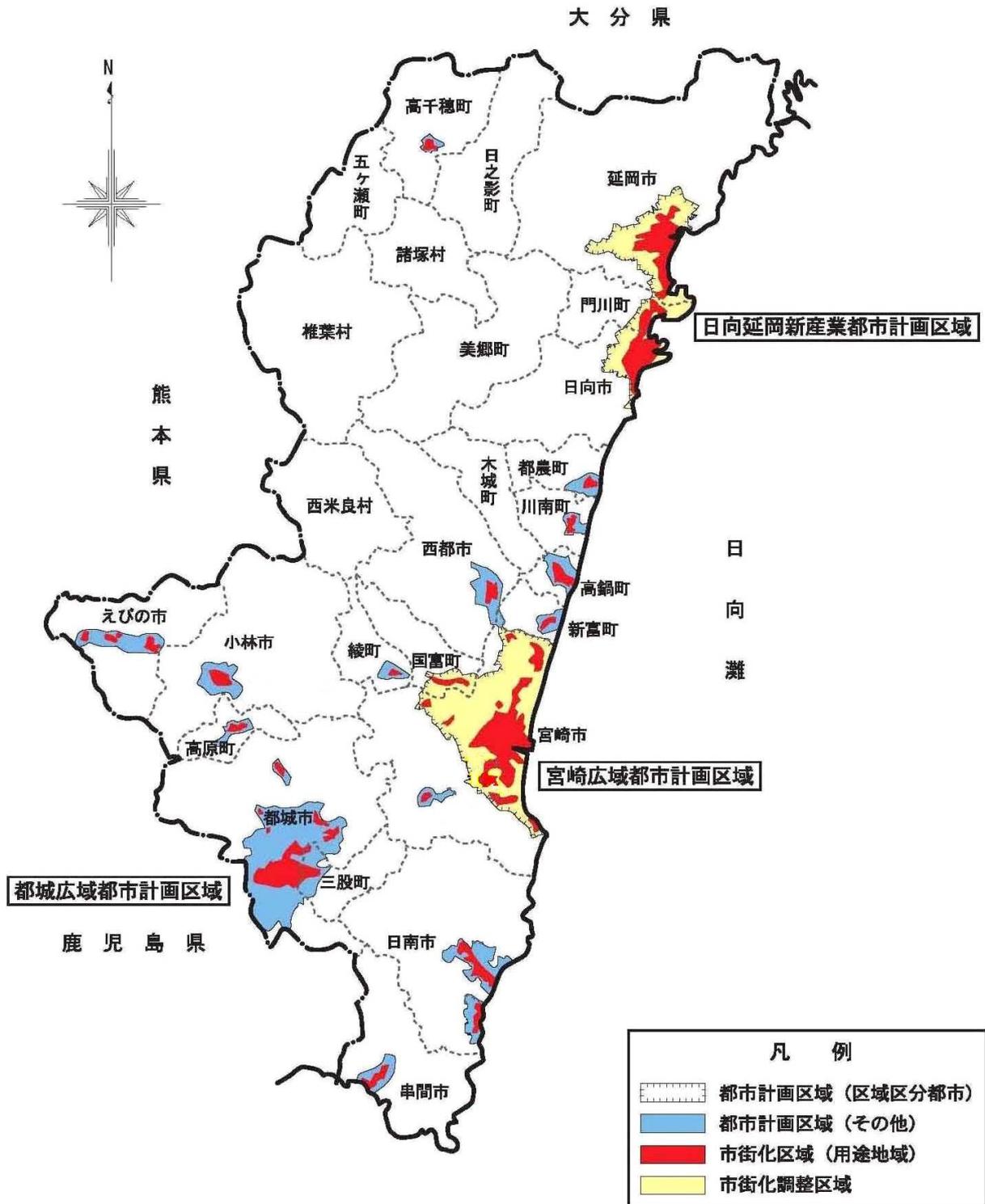
表6 市街化区域及び市街化調整区域の面積

(令3. 3. 31現在)

都市計画区域名	市町名	市街化区域面積	市街化調整区域面積	計
宮崎広域	宮崎市	4,917ha	13,808ha	18,725ha
	佐土原町	576	4,052	4,628
	高岡町	188	2,041	2,229
	清武町	574	1,422	1,996
	国富町	316	1,814	2,130
	小計		6,572	23,137
日向延岡新産業	延岡市	2,510	7,866	10,376
	日向市	1,736	3,369	5,105
	門川町	517	1,362	1,879
	小計	4,763	12,597	17,360
合計	3市2町	11,335	35,734	47,069

※ 一部、端数処理により合計値が一致しない箇所がある。

宮崎県都市計画区域指定図



第 2 章

開 発 行 為

- 第 1 節 定 義 [法第4条]
- 第 2 節 開発行為の許可と変更許可 [法第29条、第35条の2]
- 第 3 節 許可と許可の条件 [法第35条、第41条、第79条]
- 第 4 節 許可の継承 [法第44条、第45条]
- 第 5 節 開発行為の廃止 [法第38条]

第2章 開 発 行 為

第1節 定 義

〔 法第4条
令第1条、第1条の2 〕

(定義)

第4条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第5条の2の規定により指定された区域をいう。

3 この法律において「地域地区」とは、第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。

4 この法律において「促進区域」とは、第10条の2第1項各号に掲げる区域をいう。

5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第11条第1項各号に掲げる施設をいう。

6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第11条第1項各号に掲げる施設をいう。

7 この法律において「市街地開発事業」とは、第12条第1項各号に掲げる事業をいう。

8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第12条の2第1項各号に掲げる予定区域をいう。

9 この法律において「地区計画等」とは、第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。

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

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

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

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

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

15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第五十九条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。

16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

政令

(特定工作物)

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

一 アスファルトプラント

二 クラッシュャープラント

三 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類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に限る。）に該当するものを除く。）

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

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

二 墓園

（公共施設）

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

1 開発行為

この法律で開発行為とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」（法第4条第12項）と規定されており、「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」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあたるという意味である。したがって、土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更は開発行為に該当しない（例：砂利採取、建築物又は特定工作物以外の工作物建設のための区画形質の変更）。

「土地の区画形質の変更」とは、区画又は形質の変更をいい、単なる分合筆を目的とした権利区画の変更はここでいう「区画形質の変更」には該当しない。

建築物の建築又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎杭打ち、土地の掘削等の行為は、建築物の建築行為又は特定工作物の建築行為とみられるので開発行為に該当しない。

したがって、すでに建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物又は特定工作物の敷地として土地の区画を変更する場合を除き、原則として開発行為に該当しない。これらを具体的事例で示すと次のようになる。

(1) 区画の変更

ア 既存建築物の建て替え (図1-1)

既存建築物の建て替えのケースで敷地区画に変更のない場合には、敷地所有権や使用権の有無並びに用途変更の有無を問わず、区画の変更にあたらない (しかし、市街化調整区域においては、法第43条の建築許可が必要な場合がある。)。

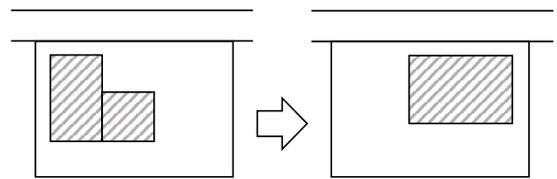


図 1 - 1

イ 造成済みの土地分割 (図1-2)

道路を新しく築造して敷地分割を行う場合は、区画の変更であり、開発行為に該当する。

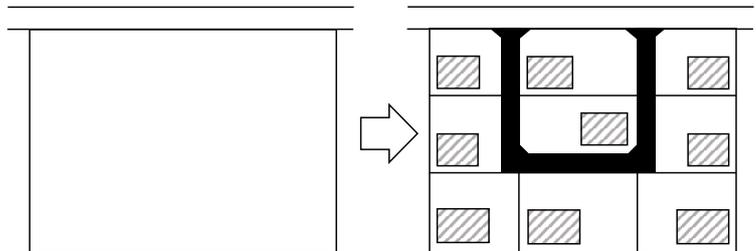


図 1 - 2

ウ 既存建築物の敷地増加 (図1-3)

既存建築物の敷地増加は、区画の変更であり、開発行為に該当する (aをb又はcのように敷地増を行う場合)。なお、建築物の建築等を伴わない場合や、既成市街地等における公共施設の整備を必要としない再開発型のものについては、開発行為に該当しない。

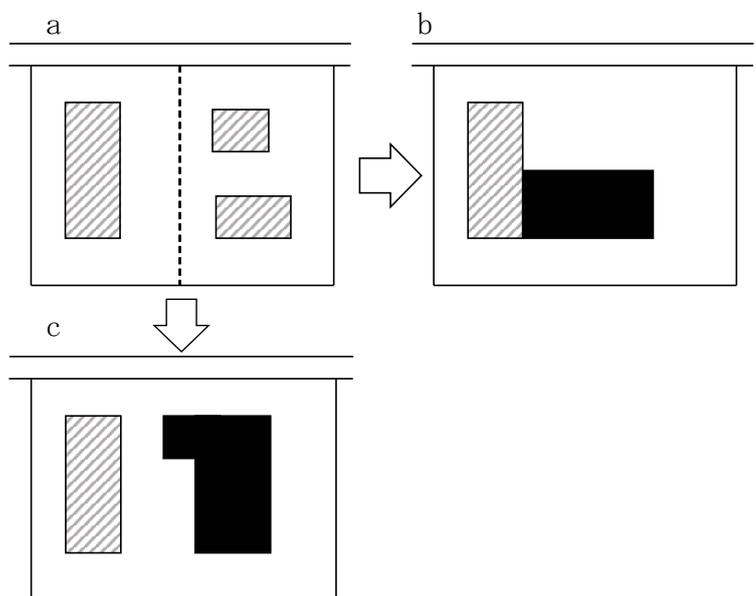


図 1 - 3

(2) 形質の変更

形質の変更とは、切土、盛土等によって土地の物理的形狀を変更することをいい、農地等宅地以外の土地を建築物の敷地として利用することも原則として形質の変更となる。

切土、盛土等による土地の物理的形狀の変更は、原則として、現況の地盤面と形状変更に伴う計画高との差が1 mを超える場合は開発行為に該当するものとする。

ただし、通常一連の行為として建築行為と密接不可分の行為は、形質の変更に該当しないと考えてよい。すなわち、基礎打ち等建築行為と一体不可分な行為並びに既に建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる既成宅地等における整地等は、開発行為に該当しない。

(3) その他

最近、原則的には開発行為の規制を受ける市街化調整区域やその他の都市計画区域内における土地を「現況有姿分譲」とか「菜園分譲」という名目での土地の販売行為がある。これらの販売行為は、チラシ等には「建築不可」とか「生活に必要なガス、水道施設はない」というような文言はあるものの、「〇〇団地近く」とか公共公益施設や利便施設への近接をうたい、一般にあたかも宅地販売と誤解を生じやすい。これらの販売行為に係る土地形態等が次の判断基準に該当すれば開発行為に該当し規制の対象となる。

判断基準

ア 土地の区画割

土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

イ 区画街路

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

ウ 擁壁

住宅建設を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。

エ 販売価格

近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。

オ 利便施設

上下水道、電気供給施設等の施設の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は付近に購買施設、学校その他の公共施設があり、生活上不便を来さないような説明がなされていること。

カ 交通関係

交通関係が通勤等に便利であることの説明がなされていること。

キ 付近の状況

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

ク 名称

対象地に住宅団地と誤認するような名称が附されていること。

(4) 風力発電機、太陽光発電施設（建築基準法上の建築物でないもの）の附属建築物

風力発電機に附属する管理施設及び変電施設を設置する施設である建築物については、主として当該附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。

太陽光発電施設（建築基準法上の建築物でないもの）の附属施設については、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附属施設の建築を目的とした開発行為にあたらぬと開発許可権者が判断した際には、開発行為に該当しない。

なお、市街化調整区域においては、風力発電機及び太陽光発電施設の附属施設である建築物について、法第43条の規定による建築許可を要する。

2 建築物

この法律で建築物とは、「建築基準法第2条第1号に規定する建築物」（法第4条第10項）をいい、次に列記するもの及び建築設備が該当する。

(1) 土地に定着する工作物のうち

ア 屋根及び柱若しくは壁を有するもの

イ 建築物に附属する門若しくは塀

ウ 観覧のための工作物（競技場のスタンドなど）

(2) 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

次に列記するものは、建築物でない。

ア 鉄道及び軌道敷地内の運転保安に関する施設（信号所、運転操作室など直接運転保安に関する施設に限られ車庫、駅舎、検車場などは含まれない。）

- イ 跨線橋
- ウ プラットホームの上屋
- エ 貯蔵庫
- オ その他これらに類する施設

3 建築

この法律で建築とは、「建築基準法第2条第13号に規定する建築」（法第4条第10項）をいい、建築物の新築、増築、改築、移転を指す。大規模の模様替、大規模な修繕は確認申請を要するが建築ではない。

(1) 新築

新築とは、新たに建築物を建築することをいう。

建築基準法では、第2章（建築物の敷地、構造、建築設備）の規定のように建築物の棟単位で考えるべき規定と、用途地域制のように敷地単位で考える基地とによって、次のように取扱いを異にしている。全く建築物のない敷地に新たに建築することは、いずれの場合も「新築」であるが、既存建築物のある敷地内に、それと用途上不可分の建築物を別棟で建築するときは、前者の規定では「新築」、後者の規定では「増築」として扱っている。都市計画法の規定は、全て土地利用上の見地から考えるべき敷地単位での規定である。

(2) 増築

増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、新築の項で述べたごとく同一棟、別棟を問わない。

ただし、建築物の敷地は、「一つの建築物又は用途上不可分の関係にある二つ以上の建築物のある一団の土地」を指し、用途上可文の建築物はそれぞれ別敷地をもつものと考えなければならない。例えば、既存の工場敷地内に社宅を建築する場合には、既存敷地内の増築ではなく、既存敷地が変更（小さく）され新たな敷地に社宅が新築されるものとして取扱う。

(3) 改築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後、引き続き同一敷地内において用途、規模及び構造の著しく異なる建築物又はその部分を造ることをいう。

ただし、法43条第1項にいう「何人も、……改築して……はならない。」は、用途の変更を伴わない改築は規制していないと取り扱ってよい。しかしながら、用途の変更を伴わない建替、増築でも、規模又は構造が著しく異なる場合は「新築」として取り扱う。

4 特定工作物

この法律で特定工作物とは、コンクリートプラント等の第一種特定工作物又はゴルフ場等の第二種特定工作物（法第4条第11項）をいい、特定工作物の種類、規模によって適用されるものを政令で定めている。

特定工作物は、その態様からして、用途の変更は考えられないので、建築物の場合と異なり、用途の変更に関する規制はない（法第42条及び第43条）

例えば墓園からゴルフコースとか、アスファルトプラントからコンクリートプラントの変更の場合は、前者の廃止であり、かつ後者の新設である。

なお、第一種特定工作物については、開発許可が不要となる「軽易な行為」に関して、「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」が、「仮設建築物の建設」に相当するものとして規定されている（法第29条第11号、令第22条第1号、法第43条第1項第5号及び令第35条第4号）

(1) 第一種特定工作物

第一種特定工作物は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として、法第4条第11項に定めるコンクリートプラントのほか令第1条第1項各号の工作物が定められている。

ア コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、それぞれ（削除）建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)、同表(る)項第1号(21)及び同表(ぬ)項第3号の(1

3)の用途に供する工作物が該当する。

イ コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、建築基準法及び同法施行令に定めることにより同法の規定による用途規制を受けることになっている（建築基準法第88条第2項及び同法施行令第138条第3項）。

(2) 第二種特定工作物

第二種特定工作物、第4条第11項に定めるゴルフコースのほか大規模な工作物として令第1条第2項各号の工作物が定められている。

ア 1ha以上の規模の運動・レジャー施設である工作物

該当するものとして、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほか、観光植物園とかサーキット、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場が挙げられる。

工作物であっても運動、レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設とか、また工作物といえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー等は含まない。

イ 1ha以上の規模の墓園

第二種特定工作物は、その性格上、直接市街地化の要因となるものではなく、また、スプロール現象を惹起するおそれがないので、法第34条（市街化調整区域内における開発許可の許可基準）は適用されない。

5 自己の居住用及び業務用

法律では、自己用開発と自己用外の開発とを区分し、自己用開発の中でも自己の居住用の開発については、周辺地域に対する影響についてのみチェックすれば十分と考えられるので、技術的基準の適用を区分している。

(1) 自己の居住の用に供する住宅

自己の居住の用に供する住宅とは、開発行為を施行する主体が自ら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。

したがって、次に掲げるものは該当しない。

ア 会社が従業員のために行う寮、社宅の建設

イ 組合が組合員に譲渡するための住宅の建設

ウ 別荘（生活の本拠とは考えられないから該当しない）の建設

エ 賃貸住宅の建設

(2) 自己の業務の用に供する建築物又は第二種特定工作物

当該建築物等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、次に掲げるものが該当する。

ア ホテル、旅館、結婚式場、ゴルフ場

イ 会社自ら建設する工場、従業員の福利厚生施設

ウ 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

エ 保険組合、共済組合の行う宿泊施設、レクリエーション施設

オ 学校法人の建設する学校

カ モータープール（時間貸など管理事務所のあるもの）

これらに対し次に掲げるものは、自己の業務に係る営業資産であって自己が使用しないから該当しない。

キ 分譲住宅、賃貸住宅、分譲宅地、社宅

ク 分譲墓地

ケ 貸事務所、貸工場、貸店舗、貸車庫、貸倉庫

6 開発区域

この法律で開発区域とは、「開発行為をする土地の区域」（法4条第13項）をいう。

法第32条、法第39条で、「開発行為又は開発行為に関する工事により……」と規定されているこ

と並びに開発行為の定義から判断して、取付道路の築造は、開発行為に関する工事であるが開発行為そのものではないとも解されるが、市町村の道路認定を受けない取付道路については、開発区域に含めるべきである。

なお、開発区域の範囲は、平成27年3月31日付け286-1650宮崎県県土整備部長通知により、一体的な開発行為とみなされる開発区域の範囲は、「土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域」であって、「行為主体の同一性」、「利用目的（可分、不可分）」、「物理的位置関係（隣近接の程度）」、「時期的関係等」を総合的に判断して、土地利用行為が一体不可分で一連のものと認められる区域とする。

「時期的関係」については、直近の開発行為等（建築基準法に基づく道路位置指定を含む。以下同じ）の完了日（完了公告が必要なものは、公告の日）から2年を経過しない土地利用行為（開発行為等のほか建築行為も含む。）を、原則として、一体不可分で一連のものとみなすこととする。

この場合において、2年という期間はあくまで「時期的関係」に係る目安であり、2年を経過すれば一律に一体的な開発に該当しないといた趣旨ではなく、一体的な開発行為の判断は、行為主体の同一性等による総合的な判断を要することに留意する必要がある。

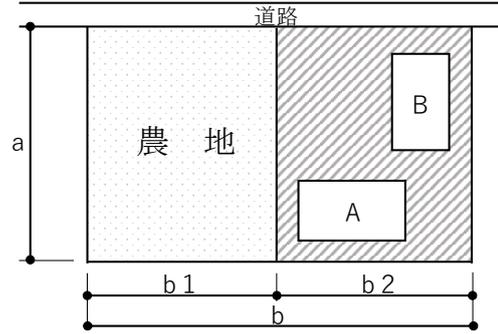
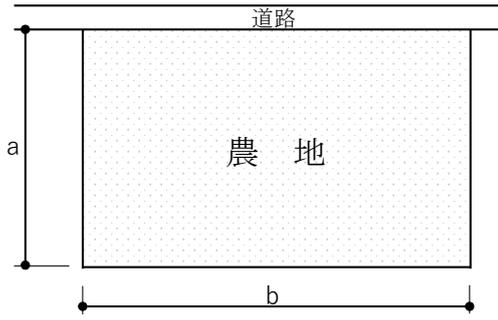
図 1 - 4

事例

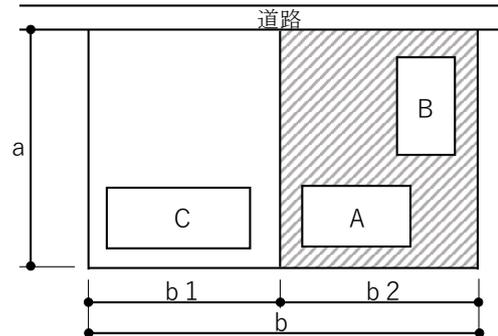
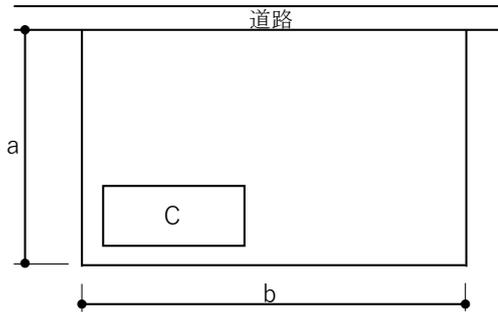
開発行為前

開発行為後

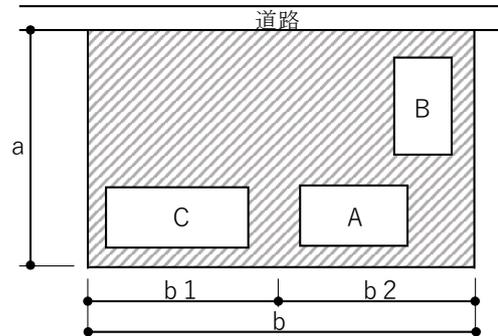
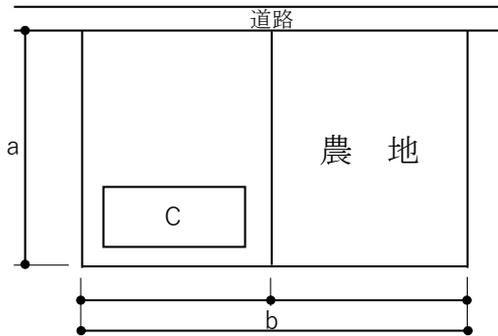
①



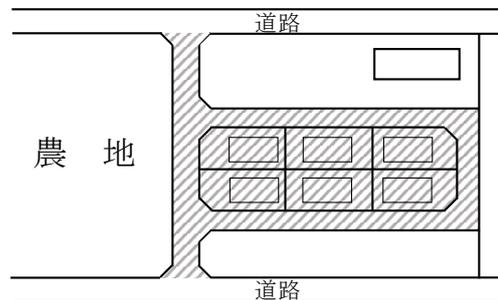
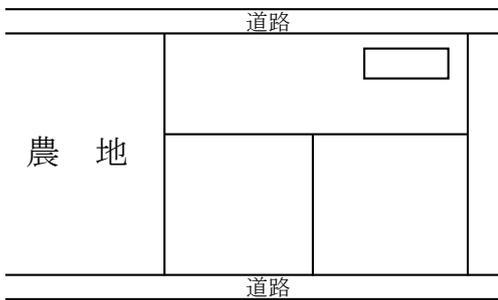
建築物A, Bは相互に不可分の関係



建築物Cと建築物A, Bは可分の関係
建築物A, Bは不可分の関係



建築物A, B, Cはそれぞれ不可分の関係



 開発区域を示す

7 公共施設

この法律で公共施設とは、法第4条第14項並びに令第1条の2に定める公共の用に供する施設をいい、都市施設（法第11条）とは必ずしも一致しない。

・道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、運河、水路、消防用貯水施設

8 用途・用途変更

法第42条及び第43条では、一定の要件に該当するものを除き建築物の用途の変更を規制している。

建築基準法では、建築物の用途はそれぞれの用途地域の設定の趣旨によって用途規制をしている。都市計画法による開発許可制度でも、一般には建築物の利用態様、管理形態等からみて同一用途とみなし得る範囲を定め、この範囲を越えた用途の変更を許可にかからしめることとなる。

この考え方に基づく用途分類が表1であり、この表により、許可の対象となる用途の変更は、ロ欄又はイ欄相互の変更を指す。

したがって、各区分毎の例示間の変更、例えば文教施設(A)について、小学校から中学校への変更は、開発許可制度では用途の変更ではない。

なお、特定工作物にはその機能からみて用途の変更はなく、すべて新設として取扱う。

表1 建築物の用途分類

区分は（ロ）欄で行う

区 分		例 示
イ	ロ	ハ
住 宅	住 宅 (A) " (B) 併 用 住 宅	一戸建て、長屋建専用住宅 共同住宅、寄宿舍、寮 (下記商業施設等の①、②、③以外のもの)
公 益 施 設	文 教 施 設 (A) " (B) " (C) 社 会 教 育 施 設 医 療 施 設 社 会 福 祉 施 設 公 共 建 物 宗 教 施 設 交 通 施 設 (A) " (B) 公 益 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、専修学校 図書館、博物館、公民館 病院、診療所 養護老人ホーム、保育所 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

区 分		例 示
イ	ロ	ハ
商業施設等	日用品店舗 (併用住宅を含む) ①	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 (併用住宅を含む) ②	かさ、履物等修理、自転車店、農機具等修理店
	日用品サービス店舗 (併用住宅を含む) ③	理容店、美容室、クリーニング店、公衆浴場、医院
	物品販売店舗	
	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
	〃 (B)	劇場、映画館
	〃 (C)	待合、料理店
	〃 (D)	キャバレー、舞踏場
	〃 (E)	特殊浴場 (サウナ、個室付浴場)
	宿泊施設	ホテル、旅館
	倉庫 (A)	自己用
	〃 (B)	その他
運動施設	競技場、水泳場、スケート場、ボウリング場	
観光施設	展望所、休憩所	
研究所		
駐車場、車庫		
農林漁業施設	農林漁業施設 (A)	令第20条の建築物
	〃 (B)	農林水産物貯蔵施設
	〃 (C)	農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設	
	火薬類製造貯蔵所 ※ 工場	
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 産業廃棄物処理場	
※ 工場の範囲は、日本標準産業分類（大分類）建築業の全部、製造業の全部、サービス業のうち修理業と自動車整備業とする。		

第2節 開発行為の許可と変更許可

I 開発行為の許可

法第29条
令第19条、第20条、第21条、第22条、第22条の2、第22条の3
規則第17条の2、第17条の3、第60条
細則第41条の2

(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（昭和22年法律第67号）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（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

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

一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二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。

政令

(許可を要しない開発行為の規模)

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

第 1 欄	第2欄	第 3 欄	第 4 欄
市街化区域	1,000㎡	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

2 都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「1,000㎡」とあるのは、「500㎡」とする。

- 一 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

(法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物)

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

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、^ふ卵^{すう}育^{さく}雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

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。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物

- 四 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正10年法律第76号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和31年法律第101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送による放送事業の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第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
- 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の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雇用・能力開発機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物

- 二一 と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）
- 二十七 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（平成11年法律第176号）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
- 二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- 三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 三十一 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（平成14年法律第145号）第15条第1項第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

(開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

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

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50㎡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

(法第29条第2項の政令で定める規模)

第22条の2 法第29条第2項の政令で定める規模は、1haとする。

(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)

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。

- 一 当該開発区域の面積の合計が、1ha未満であること。
 - 二 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち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。
 - 三 市街化区域における開発区域の面積が、1,000㎡（第19条第2項の規定が適用される場合にあっては、500㎡）未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模未満であること。
 - 四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。
 - 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。
- 2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ha以上である開発行為について適用する。

規則

(令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎)

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

- 一 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
 - 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
 - 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
 - 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎
- (令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍)

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

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

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

細則

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付の申請)

第41条の2 省令第60条の書面の交付の申請は、次の表の上欄に掲げる書面の種類に応じ、同表の中欄に定める証明願に、それぞれ同表の下欄に定める書類を添えてしなければならない。

書面の種類	証明願	添付書類
一 法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないことを証する書面	証明願（別記様式第27の2）	一 開発区域内の土地の位置図、現況を表わす図面及び求積図 二 前号の土地に係る土地利用計画図 三 第1号の土地の登記事項証明書及び公図の写し 四 現況写真
二 法第29条第1項若しくは第2項又は法第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	証明願（別記様式第28）	一 開発区域内の土地の位置図 二 前号の土地に係る土地利用計画図
	証明願（別記	一 開発区域内の土地の位置図、現況を表わす

	項各号又は第2項各号の規定のいずれかに該当する場合	様式第29)	図面及び求積図 二 前号の土地に係る土地利用計画図 三 第1号の土地の登記事項証明書及び公図の写し 四 法第29条第1項各号又は第2項各号に掲げるもののいずれかに該当することを証する書面
三	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	証明願（別記様式第31）	一 開発区域内の土地の位置図及び求積図 二 建築物の配置図、立面図及び求積図
四	法第42条第1項の規定に適合していることを証する書面	証明願（別記様式第32）	一 開発区域内の土地の位置図 二 建築物は特定工作物の配置図及び平面図
五	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	証明願（別記様式第33）	一 土地の位置図 二 建築物又は第一種特定工作物の配置図及び平面図
	法第43条第1項の許可を要しないものである場合	証明願（別記様式第34）	一 土地の位置図及び求積図 二 建築物又は第一種特定工作物の配置図、平面図及び構造図 三 第1号の土地の登記事項証明書及び公図の写し 四 建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号に該当し、又は建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物が法第43条第1項各号のいずれかに該当することを証する書面
六	法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面	証明願（別記様式第35）	一 土地の位置図 二 建築物の配置図、平面図、立面図及び構造図

1 開発行為の許可

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、法第29条第1項の規定により、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。

また、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、法第29条第2項の規定により、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。

(1) 第29条による権限を行う都道府県知事は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下

「指定都市等」という。)である。

本県では、中核市である宮崎市と地方自治法第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。）である都城市、延岡市及び日向市の市長が行うことになる。

- (2) 第29条第1項及び第2項のただし書では同条の適用を受けない（許可不要の開発行為）開発行為を列記しているが、これらの開発行為は、いずれも
- ア スプロールの弊害を起こすおそれのないもの、
 - イ スプロール防止のための他の手段が講じられているもの、
 - ウ 公共公益性のあるもの、
- となっている。

2 許可不要の開発行為

法第29条第1項のただし書による許可不要の開発行為は次のとおりである。

- (1) 第1号では、市街化区域は1,000㎡未満、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内は3,000㎡未満の開発行為は許可不要としている。特段の理由がある場合は都道府県知事はその規定を引下げられるとしており、都城広域都市計画区域においては1,000㎡未満としている。（令第19条）
- (2) 第2号は
- ア 市街化調整区域内、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内で現に農林漁業に従事している人達が、業務や居住用に供するために行う開発行為は一般に止むを得ないものであり、スプロールの弊害も生じないので適用外とされた。
本号でいう農林漁業とは、日本産業分類A－農業、林業、B－漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものでないものは該当しない。
 - イ 第2号後段の農林漁業を営む者とは、前記アの範囲に属すると認められる業務に従事する者をいい、この場合において
 - (ア) 被傭者を含むものとする
 - (イ) 兼業者を含むものとする
 - (ウ) 臨時的と認められるものは含まない
 - (エ) 当該市街化調整区域等において、これらの業務に従事する者であること
 - (オ) 世帯員のうち1人以上のものがこれらの業務に従事するものであれば足りるものとする。なお、従事する者の確認としては、例えば農業者であれば農業センサス等で農業従事者として取り扱われているか、農業委員会の農業従事証明を受けられるか等により判断することとなる。
- (3) 第3号に規定する開発行為は、都市にとっては必要不可欠な公益施設であり、又、大部分が国又は地方公共団体が設置者となり、それぞれの事業主体において、スプロール防止策が講じられるという観点から許可不要とされている。本号に該当する開発行為は表2に掲げる目的で行われる開発行為がある。

表 2

(具体的のうち×印は法第29条第3号に該当しない例)

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考	
法 第 29 条	3	駅舎その他の鉄道施設	駅舎、検査場、車庫、信号所、 発電所、変電所、保線係員詰所 ×民衆駅、×バス施設	地方鉄道法 軌道法		
		図書館	×学校に附属する図書館又は図書室	図書館法		
		公民館	×地区設置の準公民館	社会教育法		
		変電所	九電の設置するもの ×企業独自のもの	電気事業法		
令 第 21 条	1	道路法の道路、道路運 送法の一般自動車道及 び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料 金徴収所 ×サービスエリア内の売店	道路法 道路運送法		
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、 せき	河川法	河川管理者 の設置	
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営場、野球場、運動 場、プール、植物園、音楽堂、 売店、飲食店、管理事務所	都市公園法	公園管理者以 外の者は管理 者の許可要	
	4	地方鉄道法の索道及び 軌道法の軌道または無 軌条電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、 車両等の修理場、機械等の保管 倉庫	地方鉄道法 軌道法	大臣免許、 大臣特許	
	5	石油パイプライン事業 法の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン 事業法		
	6	道路運送法の一般乗合 旅客自動車運送事業及 び一般貨物自動車運送 事業用施設	車庫、整備工場、バス停留所、 貨物積下し場、倉庫、待合所 (特別積合せ貨物運送のみ)	道路運送法 貨物自動車運送事 業法	大臣免許	
		自動車ターミナル法の 一般自動車ターミナル 施設	一般自動車ターミナル、定期路 線バスターミナル、管理事務所 ×貸切バスターミナル	自動車ターミナル 法		
	7	港湾法の港湾施設 漁港法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設(乗降 場、待合所、手荷物取扱所)、 保管施設(倉庫、危険物置場、 貯油施設)、厚生施設(船のり、 労務者の休泊所、診療所)、廃 油施設、港湾浄化施設、管理施 設、漁船修理場、漁船漁具保全 施設	港湾法 漁港法		
		8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵 入又は浸食防止施設(堤防、突堤) 管理施設	海岸法	海岸管理者以 外の者は管理 者の許可
		9	航空法の公共用飛行場 の機能施設、飛行場利 用者の利便施設、公共 用航空保安施設	ターミナル(乗降場、送迎デッ キ待合所、切符売場、食堂)、 格納庫、航空保安施設、修理工 場、管理事務所	航空法	大臣特許
10		気象、海象、地象、洪 水の観測通報施設	气象台、天文台、測候所、地震 観測所、予報、警報施設	気象業務法		

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令 第 21 条	11	郵便の業務施設	郵便事業株式会社が行う郵便の業務（郵便局株式会社が行う郵便の窓口業務を除く。同一の施設で他の業務を併設する場合を除く。） ×住宅併用の郵便局	郵便事業株式会社法	
	12	電気通信事業法第12条第1項の第1種電気通信事業者の事業施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法	
	13	放送法の放送事業の放送施設	放送局	放送法	
	14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設	一般電気事業（一般の需要に応じて電気を供給）及び卸売電気事業（一般電気事業者への供給）のための発電所、変電、送電、配電所	電気事業法	大臣許可
		ガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 ×事務所、×サービスステーション	ガス事業法	
	15	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水配水施設でその者が管理する施設 ×事務所	水道法	大臣認可
		工業用水道事業法の工業用水道施設	同上	工業用水道事業法	
		下水道法の公共下水道及び都市下水道施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法（建築基準法第51条制限）	
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法	
	17	図書館法の図書館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館	図書館法	
		博物館法の博物館	地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	博物館法	
	18	社会教育法の公民館	市町村又は民法法人が設置する公民館	社会教育法	
	19	職業能力開発促進法の公共職業訓練施設	国、地方公共団体、雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校、職業能力開発総合大学校 ×事業内の職業訓練所（共同職業訓練所）	職業能力開発促進法	

法令	号	公益施設	具 体 例	根 拠 法 令	備 考
令	20	墓地埋葬等に関する法律の火葬場	(位置について建築基準法第51条の制限あり)	基地、埋葬等に関する法律	
	21	と畜場法のと畜場 化製場等に関する法律 の化製場、死亡獣畜取 扱場	とさつ解体施設 化製場、死亡獣畜取扱場 ×魚貝類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する 法律	建築基準法 第51条の制 限あり
	22	廃棄物の処理及び清掃 に関する法律の処理施 設	市町村が設置する公衆便所、一 般廃棄物処理施設(尿処理施設 又はごみ処理施設) ×産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び 清掃に関する法律	同 上
		浄化槽法第2条1号に規 定される浄化槽である 建築物		浄化槽法	
	23	卸売市場法の卸売市場 施設	中央卸売市場、中央卸売市場以 外の卸売市場で規模が330㎡以上 の青果物卸売市場、200㎡以上の 水産物卸売市場、150㎡以上の肉 類卸売市場、200㎡以上の花き卸 売市場、市町村が設置する市場	卸売市場法	大臣認可、 知事許可
	24	自然公園法の公園事業 施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内 所、公衆便所、救急施設、博物 館、水族館、動物園等の公園事 業の用に供する施設	自然公園法	
	25	住宅地区改良法の住宅 地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法	
	26	国、都道府県等、市町 村、市町村がその組織 に加わっている一部事 務組合等の施設	研究所、試験所、体育館、美術 館、公会堂等 ×学校、×専修学校、×各種学校、 ×社会福祉事業所、×更生保護事 業所、×病院、×診療所、×助 産所、×省令で定めた庁舎、 ×省令で定められた以外の宿舎	地方自治法	管理条例の 制定
	27	国立研究開発法人量子 科学技術研究機構の研 究施設	国立研究開発法人量子科学技術 研究機構の研究施設	国立研究開発法人 量子科学技術研究 機構法	
	28	国立研究開発法人日本 原子力研究開発機構 の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研 究開発機構の研究施設	国立研究開発法人 日本原子力研究開 発機構法	
29	独立行政法人水資源開 発公団の事業施設	ダム、水位調節施設等水資源の 開発施設	独立行政法人水資 源機構法		
30	国立研究開発法人宇宙 航空研究開発機構の事 業施設	人工衛星及びロケットの開発に 必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇 宙航空研究開発機 構法		

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第21条	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		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 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	

- (4) 第4号の都市計画事業、第5号の土地区画整理事業、第6号の市街地再開発事業、第7号の住宅街区整備事業及び第8号の防災街区整備事業は、それぞれの事業法の規定で、都市計画上十分な監督のもとに行われているので適用除外とされている。土地区画整理事業、市街地再開発事業及び住宅街区整備事業については、地方公共団体、公団等の行なうものについては第4号に包括され、第5号、第6号及び第7号で除外されるのは個人施行及び組合施行の事業である。

個人施行及び組合施行の土地区画整理事業は、事業の施行について開発行為の許可基準に準じて規制を受ける。また、防災街区整備事業については個人施行以外のものは全て都市計画事業として施行されることとなっており、第8号によって適用除外となるものは個人施行のもののみである。

なお、市街化調整区域で施行される個人施行及び組合施行の土地区画整理事業については、事業の施行について開発許可の立地基準に準じて規制を受けることとなっている。

また、土地区画整理事業等の区域内であっても同事業そのものに含まれていない開発行為や、同事業の完了後に行う開発行為は規制の対象となるので注意が必要である。

土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発については、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の整備の必要性がないと認められるものは、開発行為には該当しないものとして取り扱うことが可能とされている。

- (5) 第9号は、公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地においては、同法第22条第2項の告示があるまでは適用除外としたものである。

- (6) 第10号は、応急措置として早急に行う必要がある場合のものにつき適用除外とされている。

- (7) 第11号の規定で適用除外となる開発行為は政令第22条に規定しているとおりであるが、注意を要するのは令第22条第4号の法第29条第1項第2号若しくは第3号以外の変更を伴わない改築行為である。改築とは従前の建築物又は特定工作物の敷地とほぼ同一の敷地において従前の建築物又は特定工作物とほぼ同一の規模、構造及び用途を有する建築物又は特定工作物を建設することである。

したがって、用途の変更が伴えば許可を受けることが必要であり、許可にあたっては法第34条の許可基準に合致することが必要である。また、従前の建築物と同一敷地内ではあるが、やむなく従前の建築物との位置が変る場合は従前の建築物が家族増等の理由により改築の必要性の有無、改築しなければならない危険性や老朽性の有無についても審査を受けることになるが、ここでいう適用除外の改築とは従前の建築物又は特定工作物を除却した後で改築行為という認定を受ける事が原則である。

令第22条第6号は、法第34条第1号規定の開発行為のうち行為者の主体、立地、業種及び規模を限定し適用除外としている。

3 建築基準法の規定による建築確認との関係

建築基準法第6条（同法第88条第1項又は第2項の準用を含む。）の規定による建築確認を受けようとする場合は、申請に係る計画が本条の規定に適合している事を証する書面の添付が必要である（規則第60条、建築基準法施行規則第1条の3 表2の（七十七）項から（八十一）項まで、同規則第3条第5項）。

したがって、本条に規定する許可（法第37条、第41条から第43条まで）を受けないで造成された土地に建築物を建築するための建築確認を出すことは、形式的にも実質的にも建築確認の要件に反することになる。

4 罰 則

本条の規定に違反した者は、法第92条第3号の規定により50万円以下の罰金に処せられる。

5 開発行為又は建築に関する証明書等の交付

省令第60条に基づく都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付の申請は、証明を受ける項目ごとに定められた添付書類を添えて、当該の市町村を經由して土木事務所長（宮崎市、都城市、延岡市及び日向市は、それぞれの市長。）に対して行わなければならない。（第2編、第Ⅲ章、4各種証明願を参照）

Ⅱ 変更の許可等

法第35条の2
政令第31条
規則第28条の2、第28条の3、第28条の4
細則第21条の3、第21条の4、第21条の5

(変更の許可等)

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

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

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

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

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

政令

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

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

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

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

省令

(変更の許可の申請書の記載事項)

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

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由

三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

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

(軽微な変更)

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

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

細則

(変更許可申請書)

第21条の3 法第35条の2第2項の申請書は、別記様式第9の2によるものとする。

- 2 前項の申請書には、第20条の2各号に掲げ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。

(軽微な変更の届出)

第21条の4 法第35条の2第3項の規定による軽微な変更の届出は、別記様式第9の3による届出書でなければならない。

(開発行為に係る変更の協議)

第21条の5 法第35条の2第4項の規定により準用する法第34条の2第1項の規定による協議は、協議書に、第21条の2に規定す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えてしなければならない。

1 変更の許可

(1) 変更許可を受けなければならない場合

既に許可を受けた開発行為の内容を変更しようとする場合で、変更の内容が次の各号の1つに該当する場合は、知事の許可を受けなければならない。

- ア 開発区域を増加するとき又は開発区域の減少を行うとき。
- イ 公共施設の位置・規模等、設計の変更を行うとき又は公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項を変更するとき。いずれの場合にも法第32条の協議、同意の手続きを必要とする。
- ウ 予定建築物等の用途並びに敷地規模の変更を行うとき、予定建築物等の用途又は敷地規模の変更を行うとき。予定建築物等の用途と敷地規模により設計内容の決定を行う（法第33条）ことから変更のチェックを行う必要がある。
- エ 工区の変更を行うとき。
- オ 資金計画の変更を行うとき。
- カ 工事施行者の変更を行うとき。事業主の変更については、法第44条並びに法第45条に承継の

規定が適用される。

キ 開発行為に関する設計の変更を行うとき。

ク 自己用・非自己用、居住・業務用の別の変更を行うとき。

ケ 市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由について変更を行うとき。

コ 資金計画について変更を行うとき。

なお、ア～コに該当する場合でも、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合には、変更許可ではなく廃止届の提出と新たな開発許可が必要になる。

また、開発行為の設計の変更については、予定建築物等の敷地の形状以外のものはすべて許可が必要となるが、頻繁に変更される場合には、個々の変更については事前協議の活用等により逐一許可にかからしめず一括して処理すること等により事務処理の合理化を図ることが可能である。

(2) 変更許可申請

変更許可を受けようとする者は、法第35条の2第2項（許可申請の手続）、規則第28条の2（変更許可の申請書の記載事項）、規則第28条の3（変更許可の申請書の添付図書）及び県細則の定めるところにより、開発行為変更許可申請書に關係資料を添付して知事に提出しなければならない。設計説明書については新旧に分けて記入し、設計図面についても朱線で新旧を対照できるように作成する。

なお、公共施設の設計、管理帰属などに変更のない場合には、法第32条に規定する同意協議の手続きは要しない。

2 変更届

(1) 変更届を提出しなければならない場合

都市計画法第35条の2第1項ただし書により、開発許可を受けた事項の軽微な変更を行おうとするときは、同条第3項により知事に届け出なければならない。

開発行為変更届の提出が必要な場合として、次のようなものがある。

ア 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更であって次に掲げるもの以外のもの

- ・ 予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの
- ・ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの

イ 工事施行者の変更（1ha以上の自己用の開発行為及び非自己用の開発行為にあっては、工事施行者の氏名、名称若しくは住所の変更に限る。）

ウ 工事の着手年月日又は工事の完了予定年月日の変更

(2) 変更届の提出

変更届を提出しようとするときは、法第35条の2第3項及び県細則の定めるところにより、変更に係る図面等を開発行為変更届出書に添付して知事に提出しなければならない。

第3節 許可と許可の条件

〔法第35条、第41条、第79条〕

1 許可又は不許可の処分

（許可又は不許可の通知）

第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

開発許可の申請があつたときは、開発区域の規模、内容等によって一律に取扱えないが、遅滞なく許可又は不許可の処分を行わなければならない。相当の期間の経過後も処分を行わない場合には不作為の不服審査の対象となる場合がある。処分は必ず文書で申請者に通知しなければならない。また、不許可の処分をするときは、行政手続法第8条により何故不許可になったか判断できるように、その理由を具体的に明示して通知しなければならないとされている。

2 許可の条件

（建築物の建蔽率等の指定）

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

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

（許可等の条件）

第79条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

許可を与えるか否かは、許可申請の内容が法第33条並びに法第34条の基準に適合しているか否かによって判断すべきものであるが、許可に際しては、法第41条の制限の指定及び法第79条により、少なくとも、工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行を確保するため必要な条件並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するため必要な条件を具体的に明記して附される。

なお、開発行為の着手の時期、完了の時期その他の都市計画上必要な条件についても、必要に応じて附される。

(1) 防災上の措置

宅地造成に伴う災害は、工事施行中に多いことにかんがみ、開発行為の適正な施行を確保するため次のような条件を附することができる。

ア 工事施行の時期及び方法の制限

着手、完了の時期

例 雨期をさけること

着手場所の順序の制限

公共施設の整備の順序の制限

工事管理者の設置

イ 工事施行中の防災措置

例 仮排水路の設置

一時遊水施設の設置及び時期の指定

(2) 開発行為の廃止に伴う措置

法第38条の開発行為の廃止にともなう災害の防止、及び工事によって損なわれた公共施設の機能の回復をはかるため、必要な条件を附することができる。

ア 事業が途中で廃止される場合に、当然整備されるべきであった施設の不備によって発生することが予想される災害の防止についての必要な措置。

イ 既存の公共施設を廃止し、あるいはそれによって必要な工事を行った場合等で、その事業が完成しないで途中で事業を廃止した場合に、損なわれた公共施設の機能回復についての必要な措置。

これらの条件は、とくに必要がないと認められる場合を除いて、各々の事業の特殊性を考慮して必ず附するようすべきである。

しかし、条件は必要最小限にとどめられるべきであって、法第79条に規定するように、事業者に不当な義務を課するもの、物理的に不可能若しくは著しく困難な義務を課するもの等は、違法な条件として無効とみなされる。

第4節 許可の承継

〔法第44条、第45条
細則第26条、第27条〕

(許可に基づく地位の承継)

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

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

細則

(許可に基づく地位の承継の届出)

第26条 法第44条の規定により被承継人が有していた地位を承継した者は、別記様式第16による届出書に、当該地位を承継したことを証する書類を添えて知事に届け出なければならない。

(許可に基づく地位の承継の承認の申請)

第27条 法第45条の規定による承認の申請は、別記様式第17による申請書に、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類を添えてしなければならない。

1 一般承継人

法第44条は、開発許可を受けた者の一般承継人について、許可に基づく地位の承継を規定したものである。

- (1) 一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により設立された法人（新設合併の場合）を示す。
- (2) 一般承継人は、被承継人の有していた開発許可に基づく地位を当然引き継ぐ。
- (3) 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次のような事項がある。
 - ア 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
 - イ 公共施設の管理者等との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
 - ウ 法第40条第3項の費用の負担を求めることができる権能
 - エ 土地所有者等の関係において、工事につき同意を得ている地位
 - オ 工事完了、工事廃止の届出の義務
- (4) 一般承継のあったときは、承継したことを証する書類を添えて、その旨を知事に届出なければならない。（県細則第26条）
- (5) 一般承継人に事業を継続する意志のないときは、前(4)の届出とともに工事の廃止届を出さなければならない。この場合、廃止にともなう許可の条件は当然履行しなければならない。

2 特定承継人

法第45条は、開発許可を受けた者の特定承継人について開発許可に基づく地位の承継を規定したものである。

- (1) 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権

原を取取した者である。

- (2) 一般承継者と異なり、特定承継人は知事の承認を得て地位を承継することができる。
- (3) 承継を与えるかどうかの判断の基準は、主として、申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権原を取得しているかどうか、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうかによる。
- (4) 承継の承認が受けられなかった場合は、当初に許可を受けた者が廃止届を提出する。

第5節 開発行為の廃止

〔 法第38条
規則第32条 〕

（開発行為の廃止）

第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

省令

（開発行為に関する工事の廃止の届出）

第32条 法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第8による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、規則様式第8による「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を知事に提出しなければならない。

しかし、工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりするおそれがあるので、許可基準として、事業者の資力信用、工事施工者の工事施行能力を審査して工事の完成を期するとともに、許可の条件として、万一廃止した場合に必要な措置を要求することができることになっている。

したがって、廃止届が出た場合にも、附せられた条件を履行しているかを検査し、履行していない場合には事業主に必要な措置を命じて完成させなければならない。また、このような事態にならないよう工事中の監督を厳にすべきであろう。

開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいう。開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計内容を変更するかしないかにかかわらず法第35条の2の規定による変更許可申請により処理する。

第 3 章

開 発 許 可 申 請

- | | | |
|-------|---------|-----------|
| 第 1 節 | 開発許可申請 | [法第30条] |
| 第 2 節 | 設計者の資格 | [法第31条] |
| 第 3 節 | 開発許可の特例 | [法第34条の2] |

第3章 開発許可申請

第1節 開発許可申請

法第30条

規則第15条、第16条、第17条

細則第20条の2、第21条の2、第22条、第23条

(許可申請の手続)

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

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

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

省令

(開発許可の申請書の記載事項)

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

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

(開発許可の申請)

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

- 2 法第30条第1項第3号の設計は、設計説明書及び設計図（主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、設計図）により定めなければならない。
- 3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。

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

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備 考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2,500分の1以上	一 等高線は、2mの標高差を示すものであること。 二 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1ha(令第23条の3ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模)以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1,000分の1以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1,000分の1以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1,000分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れる方向、吐口の位置及び放流先の名称	500分の1以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500分の1以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。

<p>がけの断面 図</p>	<p>がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法</p>	<p>50分の1以上</p>	<p>一 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについて作成すること。 二 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。</p>
<p>擁壁の断面 図</p>	<p>擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法</p>	<p>50分の1以上</p>	

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

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

（開発許可の申請書の添付図書）

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

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

の区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

- 4 第1項第6号に掲げる地形図は、縮尺1,000分の1以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第73条第4項第1号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第73条第2項第2号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

細則

(開発許可申請書の添付書類)

第20条の2 法第30条第1項の申請書には、同条第2項に規定する書面及び図書のほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）の許可の申請の場合にあつては、第3号及び第4号の書類の添付を要しない。

- (1) 開発区域内の土地の登記事項証明書、登記関係一覧表（別記様式第6）及び公図（不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項の地図又は同条第4項の地図に準ずる図面をいう。以下同じ。）の写し
- (2) 開発区域内の土地の現況写真
- (3) 申請者の資力信用申告書（別記様式第7）、所得税（申請者が法人の場合にあつては、法人税）の納税証明書及び履歴書（申請者が法人の場合にあつては、法人の登記事項証明書）
- (4) 工事施行者の工事能力申告書（別記様式第8）及び工事施行者が法人の場合にあつては、法人の登記事項証明書
- (5) 市街化調整区域に係る開発行為について法第29条第1項の許可の申請をする場合にあつては、当該申請に係る開発行為が法第34条各号のいずれかに該当することを証する書面
- (6) 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

(工事着手の届出)

第22条 法第29条第1項又は第2項の許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手したときは、遅滞なく、別記様式第10による届出書を知事に提出しなければならない。

(許可標識の設置)

第23条 法第29条第1項又は第2項の許可を受けた者は、当該許可に係る行為の着手の日から完了の日まで、当該許可に係る行為を行う場所で公衆の見やすい位置に、別記様式第11による標識を設置しなければならない。

1 開発許可申請

開発許可を受けようとする者は、法第30条（許可申請の手続）、規則第15条（開発許可の申請書の記載事項）、規則第16条（開発許可の申請）、及び規則第17条（開発許可の申請書の添付図書）に規定する書類を整備し、開発行為許可申請書に添付して知事に提出しなければならない。

(1) 工区の設定等

相当規模の開発行為を行う場合、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができる。この場合、工事完了は工区単位で取扱う。法第37条の建築制限も工区単位で解除されることとなるが、原則として、解除される建築物等は仮設建築物等に限られるので、全体の工事完了前に建築着工したい場合は、必ず「工区」を設定して申請すること。

(2) 予定建築物等

本法の開発行為は、建築物等の建築等を目的とする土地の区画形質の変更をいい、許可申請にあたっては必ず予定建築物等の用途並びに敷地の規模配置を確定することとされている。

ア 予定建築物等の用途は、法第33条第1項第1号から第6号まで及び市街化調整区域内においては法第34条に規定する開発許可基準に適合するか否かの判断が基準となるものである。

イ 予定建築物等の敷地の規模配置も、法第33条第1項第2号から第6号までの基準の適用の根拠となる。

したがって、設計は街区のみでなく個々の敷地の形態規模まで確定する必要があり、開発行為完了後建築確認の際の敷地確認の基礎にもなる。

予定建築物等の規模は申請の事項ではない。これは、一般に住宅地分譲などの場合には土地造成の段階では不明のときが多いと思われるからである。

しかし、例えば工場建設の場合で廃水処理等に特別の配慮を必要とするときは相当の程度まで規模、業務の内容を把握する必要がある。

(3) 工事施行者の決定

工事施工者の技術的能力等の如何によって、工事中の防災措置あるいは工事の結果などに大きな相異がある点にかんがみ、審査の対象とされたものである。

なお、申請時点で工事施行者を止む得ない事情により決定できない場合は、申請後の審査段階での決定が必要になる。

(4) 津波災害特別警戒区域内における特定開発行為

津波防災地域づくりに関する法律の制定に伴い、津波災害特別警戒区域内における特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときに、法第36条第3項後段の規定によりその区域を公告することとなるが、その資料としてその区域の位置を表示した地形図が規定された。

(5) 令和2年の法改正の趣旨を鑑み、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想定最大規模降雨に基づく浸水想定区域のうち、想定浸水深が3.0m以上の土地の区域（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、開発許可等に際し、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な対応を必要とする。

2 事前協議

事前協議は、本申請の手続きの前に、申請しようとする場所及び現況、土地利用計画の概要が示された最小限の書類で協議し、許可基準や関係法令との整合による許可の見通し、設計の前提条件、本申請に用意すべき書類等を明らかにするもので、この協議により、申請者の手続きが円滑に進められることとなる。

※ 法第29条以外の他の許可等の申請についても、同様である。

3 工事着手届等

法第29条に基づく開発許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手したときは、工事着手の届出書を知事に提出しなければならないが、開発許可を受けた旨の標識を当該許可に係る行為の着手の日から完了の日まで、当該許可に係る行為を行う場所で公衆の見やすい位置に設置しなければならない。（第2編、第Ⅲ章、2、(3)開発許可に関連する届出、承認、許可等様式及び記載例を参照）

第2節 設計者の資格

法第31条
規則第18条、第19条
細則第20条

(設計者の資格)

第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（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。

省令

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

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。

(設計者の資格)

第19条 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
 - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学（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なうものを除く。）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つては、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つては、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）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
 - チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者
- 二 開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当

する者で、開発区域の面積が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を作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

細則

(設計者の資格に関する書類)

第20条 省令第17条第1項第4号に規定する資格を有する者であることを証する書類は、別記様式第5によるものとする。

国土交通省令で定める設計者の資格を表にする。

資格を要する設計 資 格	開発区域の面積が1ha以上20ha a 未満の開発行為に関する工事 (規則第19条第1号)	開発区域の面積が20ha 以上のもの (規則第19条第2号)
イ 学校教育法による大学（短期大学を除く）又は旧大学令による大学で右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有する者	正規の土木、建築、都市計画、造園に関する課程 宅地開発に関する技術	左記のいずれかに該当するもので、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を作成した経験を有する者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者であること。
ロ 学校教育法による短期大学において右の修業年限3年の課程（夜間部は除く）を修めて卒業後、右の技術に関して、3年以上の実務の経験を有する者	同 上	
ハ 上記の者を除き、学校教育法による短期大学、高等専門学校、旧専門学校令による専門学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、4年以上の実務の経験を有する者	同 上	
ニ 学校教育法による高等学校、旧中等学校令による旧中等学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者	同 上	
ホ 技術士法による本試験のうち右の部門に合格した者で、右の技術に関して、右の年数以上の実務の経験を有する者	建設、水道、衛生工学の部門 宅地開発に関する技術2年以上	
ヘ 建築士法による一級建築士の資格を有するもので、右の技術に関して、右の年数以上の実務の経験を有する者	宅地開発に関する技術2年以上	
ト 右の技術に関して、右の年数以上の実務の経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者が省令の定めるところにより行う講習を修了した者	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年以上の実務経験	
チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者（昭和45年建設省告示第38号）	大学院等に1年以上在学して、土木、建築、都市計画、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	

- (注) 1. 宅地開発に関する実務経験とは、宅地開発の設計、工事の施工、施工管理などの経験をいう。
2. 国土交通大臣の認定する講習とは、規則第19条の2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いう。
また、国土交通大臣が認定する講習には、宅地造成等規制法施行令第18条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を定める件で、大臣認定を受けて昭和44年以前に行われた講習を含む。
3. 総合的な設計とは、開発行為全体の設計経験をいい、例えば、擁壁の設計、排水の設計など個々の施設の設計に関する設計図書を作成した経験を有する者は該当しない。

第3節 開発許可の特例

〔 法第34条の2、第35条の2（再掲）
細則第21条の2、第21条の5、第25条の2 〕

（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その組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（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滿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 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

（変更の許可等）（再掲）

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

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

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

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

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

細則

（開発行為に係る協議）

第21条の2 法第34条の2第1項の規定による協議は、協議書に、第20条の2各号に掲げる書類（同条第3号及び第4号に掲げるものを除く。）を添えてしなければならない。

（開発行為に係る変更の協議）（再掲）

第21条の5 法第35条の2第4項の規定により準用する法第34条の2第1項の規定による協議は、協議書に、第21条の2に規定す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えてしなければならない。

(予定建築物以外の建築等に係る協議)

第25条の2 法第42条第2項の規定による協議は、協議書に、第24条各号に掲げる図書を添えてしなければならない。

1 開発行為の許可と協議

本条は、国又は都道府県等（都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局）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（政令指定都市、中核市又は特例市を含む。）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規定である。

(1) 国又は都道府県等が行う開発行為のうち、第29条第1項第3号（令第21条）で別途許可不要とされているもの以外については、開発許可権者の許可を受けることが必要である。

しかし、その際、国又は都道府県等と開発許可権者の関係を、もっぱら許可を受ける者と許可を行う者という関係として捉え、開発許可権者が申請に対して一方的に決定を下すというような概念で律するのは適当ではないと考えられる。

このため、双方が協議し、合意された結果に応じて国又は都道府県等が許可を要する行為を行うことができる地位を取得するという特例制度を規定している。

(2) 第1項に規定する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こととされていることから、他の開発行為と同様に工事完了検査（第36条）、完了公告があるまでの建築制限（第37条）、開発行為の廃止届（第38条）等の規定が適用される。

(3) 第1項に規定する国又は都道府県等が行う開発行為については、他の開発行為と同様に、立地の適切性を確保しようとするものであることから、国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議においても、原則として、法第33条及び第34条の基準への適合性が求められていくものと考えられる。ただし、個々の開発行為について特殊な行政事情がある場合等は、協議の中でこれらの事情が参酌されることも考えられる。

(4) 第1項に規定する国又は都道府県等とみなされる者は次のとおりである。

- ア 独立行政法人空港周辺整備機構
- イ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ウ 独立行政法人都市再生機構
- エ 地方住宅供給公社
- オ 土地開発公社
- カ 日本下水道事業団

2 変更の協議

都道府県知事との協議成立は開発許可と同じ処分行為であることは上記のとおりであり、計画が変更されれば当然のごとく法第35条の2第1項の許可を受けなければならないが、国又は都道府県等が行う計画の変更については、法第35条の2第4項の規定により法第34条の2の規定が準用されるため、都道府県知事との協議で足りる。

3 その他

本県においては、法第34条の第1項の規定に基づく開発行為の許可に係る協議及び法第35条の2第4項の規定に基づく変更に係る協議は、法第29条及び法第35条の2第1項の規定による申請と同様の書類を添付して行うものとしている。ただし、協議申請者は行政機関であることから、申請者の資力信用申告書及び工事施行者の工事能力申告書の添付を不要としている。

なお、これらの協議が成立した場合、都道府県知事は法第46条並びに法第47条に基づき開発登録簿を調整し、公衆の閲覧に供するよう保管し、請求があったときはその写しを交付しなければならない。（第8章参照）

第 4 章

公共施設の管理者の同意及び土地の帰属

第 1 節 公共施設の管理者の同意等 [法第32条]

第 2 節 公共施設の管理者及び土地の帰属 [法第39条、第40条]

第4章 公共施設の管理者の同意及び土地の帰属

第1節 公共施設の管理者の同意

〔法第4条、法第32条
令第1条の2、令第23条〕

(定義)

第4条

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

(公共施設の管理者の同意等)

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。

政令

(公共施設)

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。

(開発行為を行なうについて協議すべき者)

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つては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第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
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

開発許可を申請するには、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得、かつ、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者、その他政令で定める者と協議しなければならない。

これは、開発行為の実施と公共施設の整備とが深い関連を有することから、その調整を図ろうとするものである。

1 公共施設の管理者の同意

同意を得なければならない相手は、開発行為に関係のある公共施設（既存の公共施設）の管理者であり、同意を得なければならないのは、既存の公共施設の機能を損なわず、また変更が伴うときは適正にそれを行う必要があるからである。

開発行為に係る公共施設とは、

- (1) 開発区域内にあるもの
- (2) 開発区域外にあって開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるものその他開発行為の実施に伴って影響を受けるものである。

具体的な公共施設と管理者を例示すると次のとおりである。

ア 開発区域内の里道及び水路の変更廃止等については、市町村。

イ 開発区域内外の市町村道、県道の変更廃止については、それぞれの道路管理者。

ウ 開発区域内の用排水路の付替え、拡幅、護岸などについては、用水路の管理者（市町村、水利組合、土地改良区など）。

エ 開発区域内から流出する下水の放流先の河川、用排水路の管理者（河川管理者、市町村、水利組合、土地改良区など）。

オ 前記の規定で、農業用水路の管理者の同意を必要とする場合、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、水路管理者と異なる者の管理するものがあるときは、水路管理者と併せて揚水機場又はため池の管理者の同意も必要とする。

ただし、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るべきではない。すなわち、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、調整の範囲についても、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べきである。

公共施設の管理者とその土地の所有者が異なる場合には、管理者の同意を得ることは当然であるが、用地の所有者の同意をも要すると解釈するのが適当である。ただし、公共施設の管理者に用地の処分権限まで委任されていると考えられる場合は当然土地所有者の同意を必要とせず、また、法第40条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る場合は、同条の規定によって土地交換の特例が認められたものと解され、この場合には公共施設の管理者のみの同意をもって足りると解してよい。

2 新たな公共施設を管理することとなる者等との協議

- (1) 協議する相手

協議を要することとされたのは、開発行為により設置される公共施設の管理の適正を期す趣旨による。すなわち、開発行為により設置される公共施設は、適切に管理される必要があるため、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、これを確保しようとしたものである。

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は、法第39条の規定によって原則として地元市町村である。特例として他の法令による管理者が別にあるとき（例えば県道となる道路について、道路法の規定によって県が管理者となることが定まっているとき。）は、その管理者と協議することになる。またこれ以外に、本条協議の結果、別に管理者を定めることができるが、この場合も原則的管理者としての市町村との協議を前提とする。

令第23条は、大規模開発について協議すべき特例として義務教育施設設置者などを規定しているが、このうち水道事業者との協議は、法第33条第1項第4号の給水施設の設計審査との関連で、規模にかかわらず全て行うよう運用する。

協 議 の 相 手 方

開発区域の規模	20ha未満	20ha以上40ha未満	40ha以上
協 議 の 相 手	市 町 村 (他 法 令 管 理 者)		
	水 道 事 業 者		
	義 務 教 育 施 設 設 置 者		電 気 事 業 者 ガ ス
			地 方 鉄 道 事 業 者 軌 道 経 営 者

(2) 協議の内容

協議は、事業計画のうち関連ある部分について行われれば足りる。それぞれの協議の内容は次のとおりである。

ア 市町村（他法令に定められた公共施設の管理者）との協議は、設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属、費用の負担などについて行う。

イ 水道事業者との協議は、給水施設に関する設計、管材料、費用負担などについて行う。

ウ 義務教育施設設置者、電気ガス事業者、地方鉄道事業者、軌道経営者との協議の規定が設けられた趣旨は、大規模な開発行為の施行が、これらの施設について新たな投資を必要とする等施設の整備計画に影響を及ぼすので、これら開発行為の施行に際してあらかじめ開発行為の施行者とこれら施設の管理者との事前の話し合いを行わせ、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施設の整備を行い得るようにするとの趣旨である。

協議の規定は、開発行為の実施と公共公益施設の整備との深い関連を有する点から、その調整を図ろうとするものであり、開発行為を行う者の整備すべき公共施設の範囲は法第33条ならびにこれにもとづく政令、省令に明確に規定されている。

したがって、協議の規定は、開発行為を行う者に特別の負担を課する趣旨のものではないから、この点特に留意して適正な運用を図る必要がある。

なお、開発行為によって設置された公共施設は、原則として法第36条第3項の完了公告の翌日から地元市町村が管理し、その土地は市町村に帰属する（法第39条、第40条）。帰属後は、所有権移転登記が速やかに行われることとなる。

(3) 協議の経過

法第30条（協議の経過を示す書面）並びに法第39条（公共施設の原則的市町村管理）の規定から判断すると、法律上は、必ずしも協議の整うことを必須の要件とはしていない。協議の整わないときは、申請書に添付された協議の経過を示す書面によって、知事は申請書と管理者と双方の言い分並びに協議の経過を十分に了知したうえで許可又は不許可の処分を行うことになる。

したがって、両者の間で十分話し合いが行われたと認められるときは申請書を受理しても差支えなく、また許可基準に適合する限り許可すべきである。

なお、協議の整うことを要件とはしていないが、開発行為の完了後における公共施設の管理の点を考えると、できる限り協議の整うことが望ましいことはいうまでもない。

3 同意・協議

以上の同意ならびに協議は申請手続き上必須のものであり、申請書を提出する前にあらかじめ同意・協議の手続を終えておく必要がある。

第2節 公共施設の管理及び土地の帰属

〔法第39条、第40条
令第32条、第33条
規則第33条〕

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

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

(公共施設の用に供する土地の帰属)

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

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

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

政令

(法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

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

- 一 都市計画施設である幅員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
- 二 河川

第33条 法第40条第3項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第36条第3項の規定による公告の日から起算して三月以内に、国土交通省令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。

省令

(費用の負担の協議に関する書類)

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

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 二 負担を求めようとする額
- 三 費用の負担を求めようとする土地の法第36条第3項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
- 四 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

1 公共施設の管理

(1) 公共施設の管理者

本法では、開発行為を行う場合に一定水準の公共施設の整備を義務づけたことに関連して、設置された公共施設が適正に管理されることが必要であり、そのため個々の施設について管理能力のある管理者を特定することとし、次の場合を除いて原則として地元市町村の管理と定めるものである。

ア 他の法律に基づく管理者が別にあるとき

イ 法第32条の協議によって別に管理者を定めたとき（第1節、公共施設の管理者の同意等を参照）

法第32条の協議が整わない公共施設についても、法律上は市町村が管理することとなる。しかし、協議が整わない場合には円滑に管理を引継ぐことは困難であろうし、多くの問題が生じることとなるおそれがあるので、事前にできる限り協議を整えておくことが望ましい。

(2) 他法令による管理者

他の法律に基づく管理者が別にあるときは、例えば県道となる道路について、道路法の規定により県が管理者となることが当然に定まるような場合で次のものがある。

ア 道路法の道路管理者 ————— 道路法の認定、区域の決定を必要とする。

イ 河川法の河川管理者

ウ 土地改良区

(3) 協議による管理者の特定

ア 法第32条の協議により開発者自らが管理する場合で、例えば住宅団地の造成などの場合など、建築物の管理とあわせて管理し、かつ十分な管理能力を有するものと認められるようなときである。一般に住宅分譲又は住宅分譲を行うような場合には、特別な施設を除いて開発者自らの管理は期待できないものとする。

管理者の特定に当たっては、管理者の管理能力並びに持続性について十分な審査を行う。

イ 都市計画施設を開発区域に含む場合、法第40条第3項の費用負担とからんで県又は国などに管理者を特定することがある。

2 土地の帰属

(1) 従前の公共施設に代えて公共施設を設置する場合

開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止してこれに代わるあらたな公共施設を設置する場合は、法第36条の完了公告の翌日において次のように土地の帰属が変更されることになるが、この帰属については不動産登記法による登記が必要である。

従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の所有地

→ 開発許可を受けた者の所有

代替施設として新たに設置された公共施設の土地

→ 国又は地方公共団体の所有

ア このような土地の権利の変動は、契約による譲渡又は交換によって行うべきであるが、本法が公共的な施設を整備すべき義務を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が

設置される場合には、その敷地と従前の公共施設の敷地が当然に交換されるものとして整理することが事務処理上便宜であると考えられるので、国有財産及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例として定められた規定である。

イ この規定は、従前の公共施設の用地が国又は地方公共団体の所有にかかる場合にのみ適用される。従前の公共施設用地が民有地である場合は、当然事業主が買収するなどによって必要な権原を取得すべきである。この場合にも設置される公共施設は、原則として公共団体の管理とすべきであるからである。

ウ 「開発許可を受けた者」とは、複数事業者の場合はそれぞれの事業者すべてと考える。この場合は代替施設用地の提供との関連もあり、事業計画の中で帰属すべき事業者を決定しておくべきであろう。

エ 「従前の公共施設に代えて」とは、機能的にみて従前の施設に代わる機能を課すもので、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であっても、それらを単数の公共施設にまとめて整備する場合もある。また、新旧が等価であることを要しないが減少は認められない。

(2) 新設される公共施設の用に供する土地の帰属

前記(1)に定めるほか、開発行為及び開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の用地は、法第36条の完了公告の翌日において、法第39条の規定により定められた当該施設の管理者に帰属する。(この場合、不動産登記法による登記が必要であることは前述したとおりである。)即ち、

ア 原則として市町村

イ 他法令による管理者があるときはその管理者(国又は地方公共団体の機関の管理者となる場合には、国又は地方公共団体とする。)

ウ 協議によって管理者を特定したときはその管理者。事業主自ら管理する場合は事業主に帰属する。

第 5 章

開 発 許 可 基 準

第 1 節 総論

第 2 節 技術的基準 [法第33条]

第 3 節 市街化調整区域の許可基準 [法第34条]

第5章 開発許可基準

第1節 総論

開発行為に関する許可基準は、法第33条に規定する主として都市施設の配置と宅地防災に関する技術的基準並びに法第34条に規定する市街化調整区域内における立地的基準からなっている。

許可が必要な開発行為にあつては、これらの許可基準に適合していることが許可の条件となるため、基準に適合しない場合は当然のことながら許可できないこととなる。

したがって、これらの許可基準に適合しないことがないように開発計画の立案段階から十分に検討を重ねておくことが非常に大切であり、申請手続きを行う前に当該の市町村並びに土木事務所等の関係部署と事前相談や事前協議を行うことが望ましい。

なお、開発計画の立案に当たっては、

(1) 関係個別法担当部局や公共施設管理者との同意・協議を十分に行うこと

(2) 防災上の見地から、宅地防災研究会編集による「宅地防災マニュアルの解説」第三次改訂版を参考にすること

(3) 昨今の街づくりや良好な景観の創出ということに配慮したより質の高い開発計画とすること等の考え方が重要であり、単に技術的基準等の許可基準のみを満足させれば足りるということではなく、良好な都市環境づくりということを念頭においた開発計画の策定が求められている。

1 市街化区域

市街化区域では、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であるということから、良好な市街地の形成に向けて法第33条及びこれに基づく政省令の技術的基準に適合することが必要となるが、市街化区域内の開発行為についてはこの基準に適合すると認めるときは許可しなければならないこととされている。

2 市街化調整区域

市街化調整区域では、市街化を抑制すべき区域であるということから、法第34条各号に定める立地的基準のいずれかに該当しなければ許可できないこととなる。

法第34条各号の要件については、

(1) スプロール対策上支障のないもの

(2) スプロール対策上支障はあるが、これを容認すべき特別の必要性の認められるもの

といった見地から基準が定められている。

したがって、市街化調整区域内の開発行為については、法第33条各項の技術的基準に適合することは当然として、それに加えて法第34条各号の立地的基準のいずれかに該当しなければ許可されない。

3 市街化区域及び市街化調整区域以外

市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない非線引都市計画区域及び準都市計画区域並びに都市計画区域外においては、法第33条及びこれに基づく政省令の技術的基準のみが適用されるが、これらの基準に適合すると認めるときは許可しなければならないこととされている。

第2節 技術的基準（法第33条）

法第33条第1項各号の規定の適用区分は、表1のように「自己の居住又は自己の業務」と「その他」に分けられ、また、適用される基準は表2のとおりである。

① 「自己の居住又は自己の業務」の場合（自己用開発）

自己用開発については、本条基準のほか次の条文の適用についても「その他」の開発行為と区別している。

- ・ 開発許可申請手数料
- ・ 申請書提出図書
- ・ 法第34条第13号の要件（第二種特定工作物には適用なし）
- ・ 法第34条の基準（ ” ）

(1) 自己の居住の用に供する住宅

「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拠点として使用することをいい、当然に自然人に限られる。

したがって、会社の従業員のために行う寮、社宅の建設、組合が組合員に譲渡するために行う住宅の建設、別荘の建設（生活の本拠とは考えられない）は該当しない。

(2) 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物又は特定工作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、次に掲げるものは自己の業務に係わる営業資産であっても、自己が使用しないから該当しない。

- × 分譲、賃貸のための住宅の建設及び宅地分譲
- × 分譲、賃貸のための店舗、貸事務所、貸工場、貸車庫、貸倉庫等
- × 分譲、賃貸のための墓園の造成

これに対して、次に掲げるものは該当する。

- ホテル、旅館、結婚式場
- 会社自ら建設する工場、工場・事務所内の福利厚生施設（寮及び社宅は(1)のとおり含まれない。）
- 中小企業協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、保険組合
- 共済組合の行う宿泊施設、レクリエーション施設
- モータープール（管理事務所のあるもの）
- 学校法人の建設する学校

(3) 道路の基準

自己用開発については、表2のとおり自己の居住用のための建築物以外は、すべて道路等の空地について開発許可の基準が適用される。これは、スーパーマーケット、ホテル、結婚式場等の自己の業務用のための建築物、あるいは第一種、第二種特定工作物等土地利用によっては、発生交通量が地区レベルで渋滞を生じさせ、区域全体のネットワークの機能を障害するおそれがあるためである。

一方、自己の居住のための建築物については基準が適用除外されているものの、開発行為が既存道路に接しない土地で行われる場合は、建築基準法第43条の規定により新たに道路を築造しなければ建築できないことになっている。

この場合、必要な道路の構造は本条適用外であるから本法外（建築基準法第42条第1項第5号による道路位置指定）で処理してもよいが、道路の埋設されるであろう排水施設の管理帰属などの点を考慮すると、できるだけ開発行為に関連する道路として本法で処理することが望ましい。また、道路の幅員構造についても基準適用外となっており、建築基準法の規定で処理されるが、都

市計画法の趣旨に沿った考え方が必要になる。

(4) 申請者の資力・信用及び工事施行者の能力

ゴルフコース等の大規模な自己用の開発行為が工事途中の倒産により、中断、放置され周辺に出水、がけ崩れ等の災害の危険を及ぼすおそれがあるため、このような危険を未然に防止し、周辺の安全を確保するために、中断による災害を引き起こすおそれのある1ha以上の大規模な開発行為については自己用であっても、申請者の資力・信用に関する基準及び工事施行者の能力に関する基準が適用される。

② 「その他」の場合

「その他」の場合とは、企業が分譲のために宅地造成を行う場合のように、他人に譲渡又は使用させることが業務の目的である開発行為をいう。

「その他」の場合は、自己用開発とは違って周辺の地域に対する影響だけでなく、利用者が開発行為者以外のものとなるので開発区域において一定水準の施設等が整備されるように技術基準の適用が定められている。

したがって、法第33条の基準は、表2のとおり全て適用される。ただし、ゴルフコース等の第二種特定工作物は、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であるから、市街化調整区域における20ha以上の開発行為について予定建築物から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とする基準や、0.3ha以上の開発行為について開発区域の面積の3%以上の公園等が設けられていることとする基準は適用されない。

表 1 開発行為の目的と利用形態

開発行為の目的		利 用 形 態
建 築 物	自己居住用	住宅
	自己業務用	ホテル、旅館、結婚式場、店舗 工場、従業員の福利厚生費 保険組合・共済組合が行う宿泊施設 学校法人が建設する学校 駐車場（時間貸など管理事務所のあるもの）
	そ の 他	分譲住宅、宅地分譲 賃貸住宅、社宅、学生下宿 工場が従業員に譲渡するための住宅 貸店舗、貸事務所、貸倉庫
第 一 種 特 定 工 作 物	自己業務用	コンクリートプラント アスファルトプラント クラッシャープラント 危険物の貯蔵又は処理用の工作物
	そ の 他	その他にはなし
第 二 種 特 定 工 作 物	自己業務用	ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場
	そ の 他	墓園

表2 法第33条開発許可と開発目的別適用条項

都計法 第33条 第1項 各号	基準の概要	開 発 目 的						
		自 己 用				そ の 他		
		居 住 用 住 宅	業 務 用 建 築 物	第一種特 定工作物	第二種特 定工作物	建 築 物	第一種特 定工作物	第二種特 定工作物
第1号	用途地域への適合	○	○	○	○	○	○	○
第2号	道路、公園等の公共施設の確保等		○	○	○	○	○	○
第3号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
第4号	給水施設		○	○	○	○	○	○
第5号	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
第6号	公共施設、公益的施設	○	○	○	○	○	○	○
第7号	防災、安全措置	○	○	○	○	○	○	○
第8号	災害危険区域等の除外		○	○	○	○	○	○
第9号	樹木の保存、表土の保全	△	△	△	△	△	△	△
第10号	緩衝帯	△	△	△	△	△	△	△
第11号	輸送施設（40ha以上の開発に適用）	○	○	○	○	○	○	○
第12号	申請者の資力信用		△	△	△	○	○	○
第13号	工事施行者の能力		△	△	△	○	○	○
第14号	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

○印は適用するもの △印は1ha以上の開発行為に適用するもの

技術的基準の内容

(開発許可の基準)

第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五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。

1 用途地域等の適合（法第33条第1項第1号）

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つては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、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項若しくは第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

(1) 用途地域等が定められている場合

開発行為を行う土地において用途地域等が指定されている場合には、予定建築物等の用途がこれに適合していなければならない。

用途地域等に適合しているか否かは、建築行為等の際に改めて確認されるが、その時点で予定建築物等の立地が否定されることによる混乱を避けるために、開発行為の段階であらかじめ確認しておこうとする趣旨でこのような規定がおかれたものである。

「適合している」とは、これらの地域における建築又は建設の制限を受けない建築物、特定工作物又は、それぞれの法律に基づく例外許可を受けたものという。

ア 用途地域とは、法第8条第1項第1号に定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2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であり、建築制限は建築基準法第48条に規定されている。

また、特別用途地区の建築制限は、建築基準法第49条により地方公共団体の条例で規定することになっているが、審査にあたっては当然用途地域と同様の取り扱いをすべきである。

イ 流通業務地区とは、法第8条第1項第13号に規定する流通業務地区で、建築制限は、流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第5条に定められている。流通業務地区については、建築基準法第48条、第49条の規定の適用は受けない。（流通業務市街地の整備に関する法

律第5条第3項)

ウ 港灣法（昭和25年法律第218号）第39条第1項の分区は、法第8条第9号に定める臨港地区又は国土交通大臣の許可を受けた臨港地区内で港灣管理者が指定するものである。

分区は、商港区、工業港区、漁港区、修景厚生港区等10区がある。

分区が指定されると建築基準法第48条、第49条の規定の適用は受けない。（港灣法第58条第1項）

(2) 用途地域等が定められていない場合

対象となる地域は、非線引都市計画区域内の無指定地域及び準都市計画区域内の土地であり、市街化調整区域並びに都市計画区域外は、本規定の対象とはならない。

平成18年5月の「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）」において、都市機能の適正立地を確保するため、土地利用コントロールの機能が十分に発揮されるよう、広域的に都市構造やインフラに影響を与える大規模な集客施設に係る立地制限の強化が行われ、従来どのような用途の建築物でも立地が許容されていた用途地域等が定められていない地域においても、大規模な集客施設の立地を制限することとなった。

大規模な集客施設とは、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場及び勝船投票券販売所に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるものをいう。

これらの大規模な集客施設は、原則として用途地域等が定められていない地域には立地できないが、法第12条の5第4項の規定に基づく「開発整備促進区」を地区計画として都市計画に定めた場合は、開発整備促進区内であれば立地が許容されることになる。

(地区計画)

第12条の5 (抄)

- 4 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（以下「特定大規模建築物」という。）の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（以下「開発整備促進区」という。）を都市計画に定めることができる。
- 一 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。
 - 二 特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
 - 三 当該区域内において特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。
 - 四 第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又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。）であること。

なお、地区計画を定めるときは、「宮崎県まちづくり基本方針」に基づく宮崎県都市計画提案制度手続要領に従い手続を行う必要がある。

2 公共の用に供する空地の配置（法第33条第1項第2号）

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

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

良好な市街地の形成を図るためには、公共用地等が効率的に配置されなければならない。配置計画にあたっての留意事項を示すと表3のとおりである。

表3 公共空地配置の主眼点

留意点	関連施設
環境の保全	適正な街区の構成並びに道路の配置、建築容積と道路幅員、公園、緑地
災害の防止	避難路の確保、緊急車の通行（消防、救急等）消防水利
通行の安全	歩車道の分離、道路の構造、歩行者専用道
事業活動の効率	道路の幅員

本号を適用するについて必要な技術的細目は、法第33号第1項第2号イからニまでの事項に応じて具体的に政令、省令で定められた基準によって定まる。この場合、開発区域あるいはその周辺で既に道路、公園等に関する都市計画が定められている場合は、設計が当該都市計画に適合していなければならない。

「設計が都市計画に適合している」とは、当該開発行為の設計がこれらの都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろん、技術的に可能であり、施行者に不当な負担とならない範囲においてできるだけ都市計画の内容を実現すべきことをいう。

なお、これに基づいて都市計画施設を整備したときの費用負担については、法第40条第3項に規定されているとおり、法第32条の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者は国又は地方公共団体に対し、当該土地の取得に要すべき費用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。

開発区域内に都市計画決定された公共施設が定められている場合は、当該重複部分の開発区域に占める比率により、次のように解される。

(1) 低い場合

都市計画施設の実現を妨げない範囲において、開発区域に都市計画施設の区域を確保させる等の措置により都市計画に適合したものと見える。

(2) 高い場合

都市計画において定められた設計と同一になるように開発行為を変更させることが開発行為の施行者に不当な負担になると考えられる場合は、国又は地方公共団体が法第40条第3項により都市計画施設である公共施設の用に供する土地の取得費を負担する場合、又は同法第56条の規定により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、「低い場合」の取り扱いとなるが、土地の取得の負担又は買取り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、同法第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見える。

(3) 非常に高い場合

都市計画法第56条により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、当該開発行為に係る建築行為が同法第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せざるを得ない。

街区構成の基準

ア 街区の構成は次表を標準とする。

(単位：m)

	住宅街区	商業街区	工業街区
長 辺	80～120	80～110	120～200
短 辺	30～ 50	30～ 50	—

イ 住宅街区の一画地の形状は、短辺と長辺の割合が1：1.5程度の矩形とすることが望ましい。

ウ 戸建住宅（貸家を含む。）の一画地の面積は、200～300㎡を標準とすること。市街化区域において地形等によりやむを得ない場合は、その画地に限り165㎡以上とすることができる。

エ 住宅街区は直接、^{のり}法面、^{がけ}崖等に面しないこと。

3 道路に関する基準

(法第33条第1項第2号、令第25条第1, 2, 3, 4, 5号、規則第20条、第20条の2、第24条)
開発区域内外の道路の幅員

政令

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目) (抄)

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

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、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つて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
- 三 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。)にあつては、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。
- 四 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つては、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。
- 五 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。

第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号(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。)に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

省令

(道路の幅員)

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㎡未満のものにあつては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つては、8m)、その他のものにあつては9mとする。

(令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路)

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

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

(道路に関する技術的細目)

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

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な

値の横断勾配が附されていること。

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

三 道路の縦断勾配^{こう}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。

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

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

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

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

(1) 令第25条第1号の「接続する必要があるときは接続し」とは、区域外に既存道路がある場合でそれを延長し、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、開発区域内だけのことを考えるにとどまらず、それらとの関連も合わせて考えること。

(2) 令第25条第2号は、開発区域内の道路はもちろんのこと、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の道路と接する場合も、この基準が適用される。

(3) 令第25条第3号は、土地利用がゴルフコース等の第二種特定工作物の場合は、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることにかんがみ、本基準は適用しない。

(4) 令第25条第2号ただし書は、既存道路に接して行われる単体的な開発行為について、開発行為の規模や形状、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、通行の安全等の点で支障がないとみと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としたものであり、次項について総合的に勘案した運用が行われる。

ア 「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。

(7) 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。

(イ) 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、開発区域に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。

(ウ) 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の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。

(エ) 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

建築物の数のみで判断されるものでなく、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。

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

(ア) 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。

(イ) 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。）。

(ウ) 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。）。

(エ) 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。

ウ 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。

1. 道路計画

(1) 開発区域内の道路計画は、開発区域の面積、通過発生交通量、交通施設計画及び居住者の安全を勘案して次に掲げる道路を適切に配置すること。

ア 幹線道路

開発区域内の骨格道路となるもので、区域外からの交通を区域内に導入し、また、区域内相互を連絡する道路

イ 主要区画道路

幹線道路からの交通を街区に導入し、また、街区相互を連絡する道路

ウ 一般区画道路

開発区域内の区画構成の基本となり、画地の交通の用に供する道路

エ 歩行者専用道路、緑道、自転車専用道路

専ら歩行者、自転車の通行の用に供する道路

開発行為による道路の種類を、道路構造令の基準と対照すれば次表のとおりとなる。

道路の種類	道路構造令の基準		
	種別・級別	計画交通量（台／日）	設計速度（km／h）
幹線道路	4種2級	4,000以上～10,000未満	60, 50, 40
主要区画道路	4種3級	500以上～4,000未満	50, 40, 30
一般区画道路	4種4級	500未満	40, 30, 20

(2) 都市計画において定められた道路及び開発区域内の幹線道路にはできるだけ街区の短辺を設置しないこと。

(3) 道路の平面交差角は、直角又は直角に近い角度とし、交差数は4以下とすること。

(4) 市街化調整区域内における20ha以上の開発行為を行う場合、幹線道路は開発区域内の予定建築物の各敷地が、いずれかの幹線道路から250m以内に含まれるよう配置すること。

(5) 住宅団地における一般区画道路や歩行者専用道路等については、自動車交通の抑制によって道路歩行者や住民の安全性のみならず、快適性をも確保するため、カラー舗装やタイル敷舗装、植樹帯、ベンチ等により、「ふれあいの場」としてよりよき生活空間の創出についても配慮すること。

2. 道路の幅員

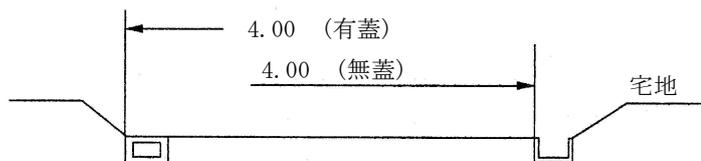
(1) 開発区域内に位置する道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物の用途ならびに敷地の規模に応じて次表に掲げる幅員以上を原則とすること。

予定建築物	開発規模 道路区分	0.1ha	0.1ha以上	5.0ha以上	10.0ha以上	20.0ha
		未 満	5.0ha未 満	10.0ha未 満	20.0ha未 満	以 上
住 宅	幹 線 道 路					12.0m以上
	主要区画道路	6.0m以上		9.0m以上		
	一般区画道路	6.0m以上 (4.0m以上)				
そ の 他	幹 線 道 路			12.0m以上		
	主要区画道路	9.0m以上				
	一般区画道路	6.0m以上		9.0m以上		

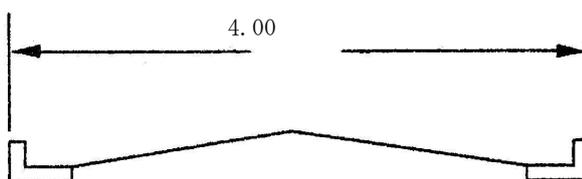
ただし、小区間戸建住宅道路については道路幅員6m未満4m以上とすることができる。この場合、行止まりとなる道路の延長は、一画地一辺長を原則とする。

(2) 道路の幅員の取り方は下図を参考とするが、法第32条に基づく管理者と十分協議すること。また、幅員4.0mの道路にあつては、有効幅員4.0m（道路側溝、電柱等の建柱部は除く）を確保すること。

ア U型側溝設置の場合



イ L型側溝設置の場合

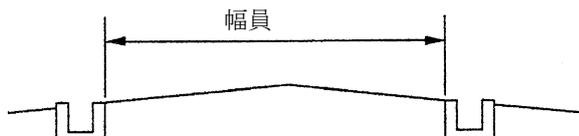


ウ 側溝のある場合

側溝蓋のある場合



側溝蓋のない場合



エ その他この基準にない道路の幅員等の規定については道路構造令（昭和45年政令第320号）を準用する。

なお、道路構造令の一部改正（平成5年政令第375号で、平成5年11月25日施行）により、歩道及び自転車歩行者道の最小幅員がそれぞれ2mと3mに改正された。

3. 開発区域外の接続する道路の幅員

政令 (再掲)

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

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なう開発行為にあつては、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。

接続道路

- (1) 開発区域内の道路計画に基づき配置する幹線道路は開発区域の規模、予定建築物の用途により次表に掲げる幅員以上の開発区域外の道路（原則として公道）に接続させることを原則とする。

予定建築物	開発規模	道路の幅員
住 宅	5ha未満	6.5m
	5ha以上20ha未満	9.0m
	20ha以上	12.0m
そ の 他	5ha未満	9.0m
	5ha以上	12.0m

- (2) 政令第25条第4号の「(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)」とは、次のいずれか該当する道路をいい、この場合5.0ha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に限り、当該道路管理者との協議により本項の規定の道路幅員を適用することができる。

ア 法第29条の許可を受けて築造された道路で、幅員が6.0m以上の道路

イ 道路法（昭和27年法律第180号）、都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による道路で、幅員が5.0m以上の道路

ウ 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路で、その幅員が6.0m以上の道路。

- (3) 公安委員会との調整

ア 道路法第95条の2では、道路を新設又は接続する場合においては、道路管理者は公安委員会の意見を聞かなければならないこととなっている。開発行為による道路についても、下記の場合等においては公安委員会と協議するものとする。

(ア) 区画線を設け、道路の通行を禁止若しくは制限する場合

(イ) 横断歩道橋を設ける場合

(ロ) 開発区域の取付道路として、既存の道路を改築する場合

(ハ) 開発区域内の既設道路の交差点を改築する場合

(ニ) その他道路管理者が公安委員会との協議を必要と判断した場合

イ 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開発行為においては、あらかじめ道路管理者及び公安委員会との協議を行うものとする。

4. 道路の構造

省令 (再掲)

(道路に関する技術的細目)

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

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- 二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。
- 三 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。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
- 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- 六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

(1) 路面

ア 道路の路面は、セメント・コンクリート舗装、アスファルト・コンクリート舗装、簡易舗装、砂利敷、その他路面がぬかるみにならない構造とし、車道部分はセメント・コンクリート舗装又はアスファルト・コンクリート舗装とし、幅員4.0mの道路は簡易舗装とすることができる。また、縦断勾配が7.0%以上の道路は、すべり止め舗装等の安全措置を講じること。

イ 路面舗装にあたっては、舗装設計便覧「(社)日本道路協会」、舗装施工便覧「(社)日本道路協会」の技術基準を準用すること。

ウ 道路の横断勾配は次表を標準とすること。

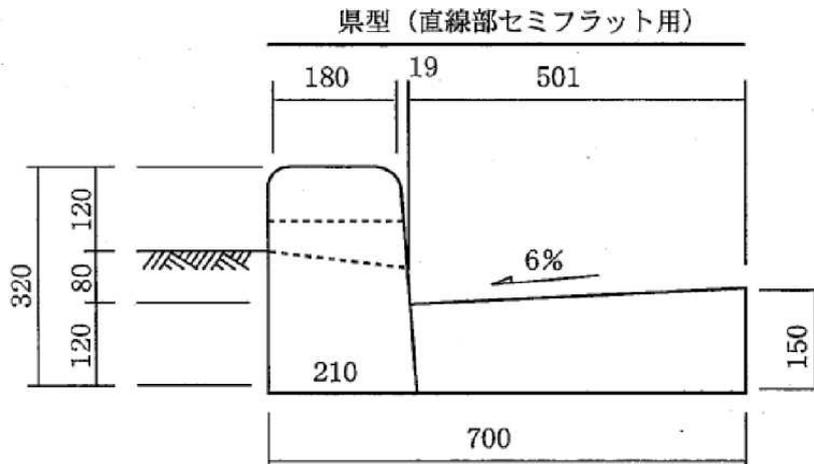
区分	路面の種類	横断勾配 (%)	
		片側1車線の場合	片側2車線の場合
車道	セメント・コンクリート舗装及びアスファルト・コンクリート舗装	1.5	2.0
	上記以外の路面	3.0~5.0	

(2) 道路排水

道路には、雨水等を有効に排水するため側溝を設けること。ただし側溝が用排水路を兼ねる場合にはこれを勘案した構造とすること。

また、側溝が現場打コンクリートの場合は10.0m間隔に、ガッター工は5.0m間隔に伸縮目地を設けること。

歩車道分離のガッター工の施工例 県型（直線部セミフラット用）



※ 基礎材を施行するときは、 b_1 +両側50mmずつとし、基礎敷厚については舗装厚を考慮し決定すること（標準100mm）。

なお、路盤上に施工する場合は省略してよい。

(3) 平面及び縦断線形

平面及び縦断線形については、道路構造令によるものとし、法第32条に基づく管理者との協議により決定する。

ア 平面線形

道路の曲線部においても直線部と同様、安定して快適な走行ができるように、曲線部を走行する自動車に加わる遠心力等の横方向力がタイヤと路面の摩擦によって与えられる限度を超えないようにする考えと、乗心地の良さを考慮して「道路構造令」で次表のように決められている。

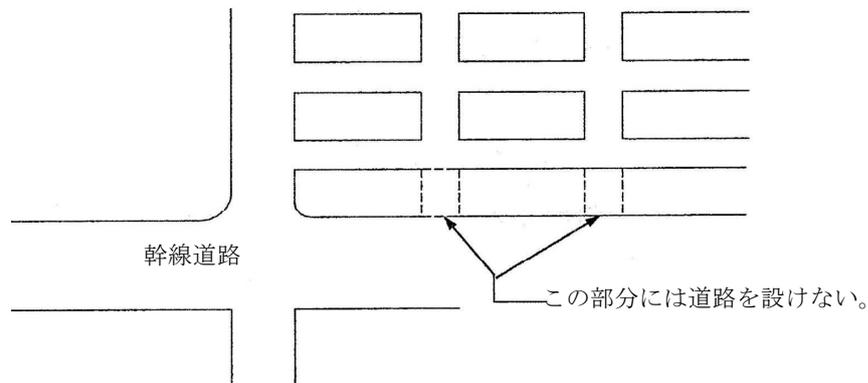
線形設計を行なう場合、できるだけ最小曲線半径の望ましい値程度を最小値として設計するのが好ましい。

設計速度 (km/h)	最小曲線半径 (m)	最小曲線半径の 特例値 (m)	最小曲線半径の 望ましい値 (m)
60	150	120	200
50	100	80	150
40	60	50	100
30	30	—	65
20	15	—	30

ただし、第4種第4級の道路は、住宅、商店等の出入路として交通の集散路的役割をもつ局地的な交通のための道路である。

したがって、一つの長い区間を対象として一連の線形設計をする必要は必ずしもない場合がある。例えば住宅団地等において、これらの道路を幹線道路の裏通りとして補助的に利用して、住宅等の環境を悪化するのを防止するため、意識的にT字路やくい違い交差を設けることも考えられる。

また、これらの局地的な交通を処理する道路をすべて幹線道路と直結することは、幹線道路の安全性や円滑性の点からも、地域の生活環境の保全という点からも好ましいものではない。したがって、これらの2～3路線を集約して適当な間隔で幹線道路と連結することが望ましい。



イ 縦断線形

規則第24条第3号により道路の縦断勾配は9%以下とする。但し地形などから考えやむを得ないと認められる場合には、小区間に限り12%以下とすることができる。

縦断勾配の最大値は「道路構造令」によると下表のとおりとなる。縦断勾配の値は小さい値が望ましいが、平坦区間を長区間に渡って設置するのは、路面排水上問題があるため、ごく小さな値の縦断勾配を付けるのが望ましい。この場合の値としては、0.3～0.5%程度であれば十分である。

設計速度 (km/h)	縦断勾配 (%)	縦断勾配の特例値を用いた場合の制限長	
		勾配値 (%)	制限長 (m)
60	※ 5	6	500
		7	400
		8	300
50	※ 6	7	500
		8	400
		9	300
40	※ 7	8	400
		9	300
		10	200
30	※ 8	—	—
20	※ 9	—	—

※ ただし、地形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は、同欄に掲げる値に第1種、第2種又は第3種の道路にあつては3%、第4種の道路にあつては2%を加えた値以下とすることができる。

上記の制限長の値は、平坦な所から、所定の勾配の坂路を上るときの始点で走行車両が設計速度を有しているものとし、この速度が許容速度に低下するまでに登坂する距離を求めたものである。しかし、住宅地の道路では緩速車の混入が多いため、地形その他の条件の許す可能な限り緩い勾配にすべきである。

ちなみに、自転車走行の場合は、2.5～3.0%が許容範囲で、5.0%を限度と考えるべきである。

次表は、日本道路協会が定めている「自転車道等の設計基準」である。

勾配 (%)	3.0	4.0	5.0
制限長 (m)	500	200	100

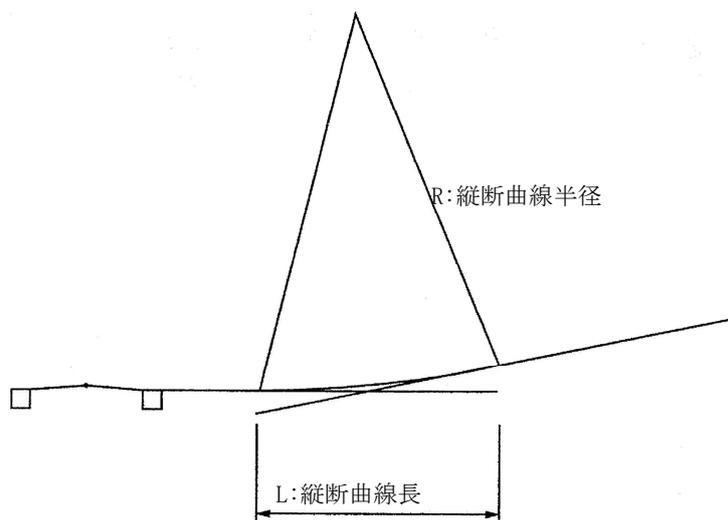
ウ 縦断曲線

車道の縦断勾配が変移する箇所には、運動量の変化による衝撃の緩和及び視距の確保のために、縦断曲線を挿入するものとする。

この場合の各値は、「道路構造令」によると下表のとおりとなる。

設計速度 (km/h)	最小縦断 曲線長(m)	最小縦断曲線半径		縦断曲線半径の望ましい値	
		凸形曲線	凹形曲線	凸形曲線	凹形曲線
60	50	1,400	1,400	2,000	1,500
50	40	800	700	1,200	1,000
40	35	450	450	700	700
30	25	250	250	400	400
20	20	100	100	200	200

縦断曲線長は規定値の1.5~2倍程度の長さを使うことが望ましい。
交差点部についても、下図のように縦断曲線を挿入する。



(4) 階段状道路

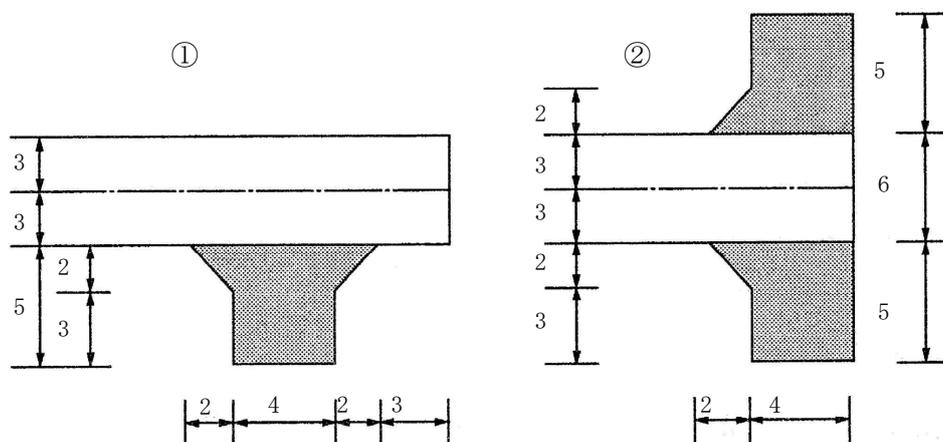
専ら歩行者の専用の用に供する道路は階段状とすることができるが、この場合は次に掲げる安全措置を講ずること。

- ア 階段上端に車止めを設けること。
- イ 階段は直高3.0m毎に奥行1.5mの踊場を設けること。
- ウ 手摺等安全施設を設けること。
- エ 階段の蹴上げは15.0cm以下、踏面30.0cm以上とすること。

(5) 袋路状道路

次に掲げるいずれかに該当する場合は袋路状道路とすることができる。

- ア 道路幅員が6.0m以上の道路で、当該道路の延長、若しくは他の道路との接続が予定されている場合。
- イ 当該道路の終端に自動車の転回広場があり、その幅員が6.0m以上のもの。
 転回広場は下図のとおりとする。



ウ 区画道路からの距離が一面地の一辺以下の場合で、4.0m以上のもの。

(6) 自転車歩行車道及び歩道

- ア 自転車歩行車道及び歩道と車道は、原則として縁石で分離されていること。ただし、縁石を設置することが不適當又は困難な場合は、縁石の代わりに防護柵等の工作物で分離する。
- イ 縁石によって分離される自転車歩行車道及び歩道は、宮崎県歩道設置基準（平成11年12月県土整備部 平成26年3月一部改正版）に準じ、セミフラット形式を標準とする。
- ウ 自転車歩行車道及び歩道は、車椅子の乗り入れ等について十分配慮されたものであること。また、必要に応じて視覚障害者用の点字ブロック等を設置することが望ましい。
- エ 自転車歩行車道及び歩道の幅員は、道路幅員、歩行者等を勘案し次表の値以上を標準とすること。ただし、自転車及び歩行者の交通量が少ない箇所については、同表の右欄に掲げる値で縮小することができる。

自転車歩行者道及び歩道の幅員 (単位：m)

区 分		自転車歩行者道		歩 道	
第 3 種		3	—	2	—
第4種	第1級	4	3	3.5	2.75
	第2級				2
	第3級	3	—	2	—
	第4級				

ただし、上表の幅員の欄に掲げる値にベンチの上屋を設ける場合にあつては2m、並木を設ける場合にあつては1.5m、ベンチを設ける場合にあつては1m、その他の場合にあつては0.5mを加えて同項の規定を適用するものとする。

オ 自転車歩行車道及び歩道には原則として2.0%の横断勾配を道路の中心に向かって直線の下り勾配とする。

(7) 道路のすみ切り

開発区域内の道路が同一平面で交差、接続あるいは屈曲（開発行為によって設けられる道路が

開発区域外の道路と交差、接続、屈曲する場合も含む。) する部分は、次表に示す値を参考に適切なすみ切り部を設けること。

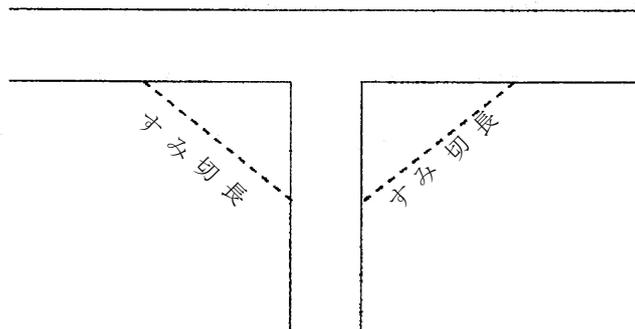
(単位：m)

道路の区分及び道路幅員		主要幹線道路	幹線道路	主要区画道路	一般区画道路
		20m以上	18m～12m	9m	6m～4m
主要幹線道路	20m以上	12.0			
		15.0			
		8.0			
幹線道路	18m	10.0	10.0		
	}	12.0	12.0		
	12m	8.0	8.0		
主要区画道路	9m	3.0	3.0	5.0	
		4.0	4.0	6.0	
		2.0	2.0	4.0	
一般区画道路	6m	3.0	3.0	3.0	3.0
	}	4.0	4.0	4.0	4.0
	4m	2.0	2.0	2.0	2.0

注 上段は交差角 90° 程度の場合

中段は " 60°

下段は " 120°



(8) 道路構造物

ア 道路が次に掲げるいずれかに該当する場合は、防護柵等の安全措置を講ずること。

(ア) 道路が法面又は崖の上にある場合

(イ) 道路が池、河川、水路、鉄道等に隣接している場合

(ウ) 道路が屈曲している部分で車輛が路外に逸脱するおそれがある場合

(エ) 歩行者の安全確保を必要とする場合

イ 開発区域内の道路及び開発行為に関して設けられる橋梁の設計については、その管理者となるものと協議を行い決定すること。

ウ 協議の段階で、他機関から設置要望のあった道路構造物については、設置に努めること。

(9) その他

この道路の構造に関する基準のうち、法第32条の公共施設の管理者（以下「管理者」という。）となるものとの協議において、公共施設の管理上必要がある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とした場合は、管理者の示す基準によることができる。

4 公園等に関する基準

(法第33条第1項第2号、令第25条第6号、第7号、規則第21条、第25条)

政令

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第25条

六 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の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。

七 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の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。

第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（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。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

省令

(公園等の設置基準)

第21条 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、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。

一 公園の面積は、一箇所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。

二 開発区域の面積が20ha未満の開発行為にあつてはその面積が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つてはその面積が1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

(公園に関する技術的細目)

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。

一 面積が1,000㎡以上の公園にあつては、2以上の出入口が配置されていること。

二 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。

三 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。

四 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) 定義

公園、緑地、広場の区分は次に掲げるとおりとする。

ア 公園

主として住民の戸外における休憩、観賞、遊戯、運動、非常時における避難、その他のレクリエーションの用に供するための施設を設け、原則として平坦地であり整形な公共用空地をいう。

イ 緑 地

都市における自然地の保全、都市環境の整備及び改善、災害の防止、その他地域間相互の緩衝又は緊急時における避難用として安全かつ快適な環境を確保するために設けられる公共用空地をいう。

ウ 広 場

集会行事等住民相互の交流の用に供する目的で、また、大規模な開発区域では都市美の増進、開発区域の象徴等の用に供するために設けられる公共用空地をいう。

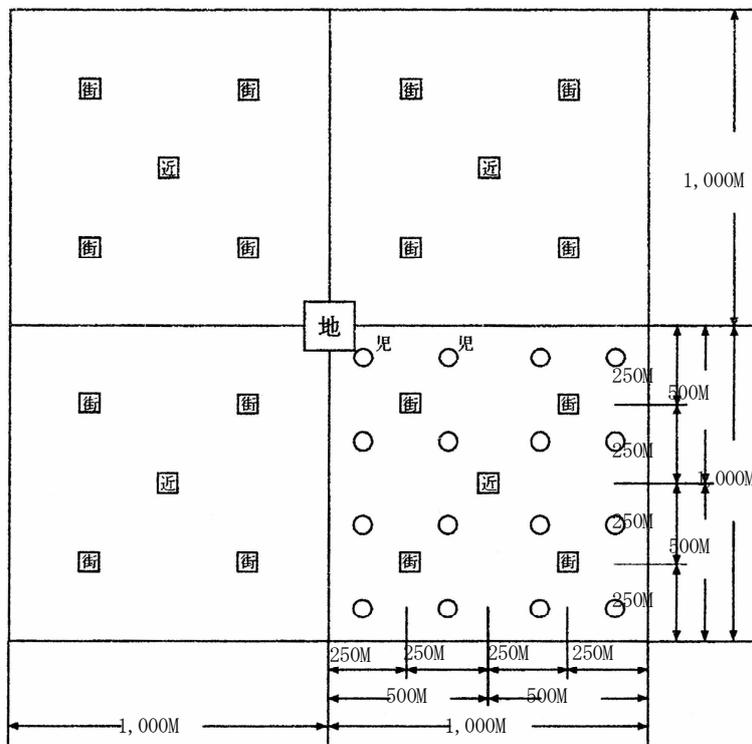
(2) 公園等の構成及び配置

開発区域内の公園の必要面積は、政令第25条第6号及び第7号の規定によるが、公園の構成及び配置は次表によること。

	面 積	誘致距離	摘 要
児童公園	150m ² 程 度	80m以 内	幼児を対象とした公園で、戸建住宅等では50戸程度に1箇所、中層アパート群では100～150戸程度に1箇所
街区公園	2,500m ² 程 度	250m以 内	小学校の児童を対象とした公園で500戸程度に1箇所
近隣公園	2ha程度	500m以 内	居住者全体を対象とした公園で、2,000戸程度(1往区に1箇所)、往区のほぼ中央に設ける。
地区公園	4ha程度	1,000m以 内	近隣公園よりも広範囲の住民を対象とした都市的規模の公園で、開発区域が4往区以上の場合に考慮する。

ここで誘致距離とは、各公園間の距離ではなく各敷地から公園に至るまでの距離である。

住区基盤公園の配置計画



(注) 地：地区公園 近：近隣公園 街：街区公園 児：児童公園

(3) 公園等の設計・施設計画

ア 公園内に設置する公園施設は次表を標準とすること。

	施	設
児童公園	砂場、ブランコ、スベリ台、ベンチ、芝生、水呑場	
街区公園	砂場、ブランコ、スベリ台、鉄棒、シーソー、登はん木、プレイキャッスル、水呑場、便所	
近隣公園	運動施設（野球場、バレーコート、テニスコート、プール等） 休憩施設（樹林地、噴水、築山、花壇等） 集会施設（屋外ステージ、バンチ、芝生広場等）	

イ 開発区域内に設ける公園、緑地、広場は次の各号によること。

(ア) 公園の用に供する土地は、傾斜が15度を超えないことを原則とする。

(イ) 緑地、広場の用に供する土地は、傾斜が30度を超えないこと。

(ウ) 児童遊園、街区公園は、幹線道路に出入口が面しないこと。

(エ) 近隣公園は、地区内の幹線道路に面すること。

(オ) 児童遊園、街区公園等小規模な公園は、高層住宅等の影とならないよう配置すること。

(カ) 公園内には、車の乗り入れができないように設計すること。

(キ) 公園は柵等により他の敷地から分離すること。

(ク) 公園が主要区画道路以上の道路に接しているときは、当該道路に歩道が設置されていること。

(ケ) 公園の規模が街区公園以上の場合は、宅地に隣接しないこと。

(コ) 高圧線下は、凧揚げ等の遊戯上危険であること、地震等の避難場所として適当でない等により、公園としないこと。

5 消防水利に関する基準

(法第33条第1項第2号、令第25条第8号)

政令

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

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ていない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

開発区域に設ける消防水利施設の計画については、当該開発区域を所管する消防機関の長と協議して定めること。

消防に必要な水利が十分でない場合に設置する貯水施設は、消防法第20条第1項の規定に基づく消防庁勧告の消防水利の基準に従わなければならない。

消防水利の基準の概要は、次のとおりである。

(1) 消防水利とは、次に例示するもので指定されたものをいう。

消火栓、私設消火栓、防火水槽、プール、河川、池、海、井戸、下水道等

(2) 消防水利の必要能力

ア 常時貯水量40 m^3 以上又は、取水可能水量が1 m^3 /分以上かつ40分以上連続給水能力のあること。

イ 消火栓は、呼称65mmの口径のもので、直径150mm以上の管に取付けられていること。ただし管網の一辺が180m以下となるよう配管されているときは75mm以上でよい。

ウ 消防水利の配置

市街地の防火対象物から1つの消防水利に至る距離が次表の数値以下となるよう配置する。

(単位：m)

用途地域	平均風速	年間平均風速が 4m/s未満のもの	年間平均風速が 4m/s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		100
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

(消防庁告示 第10号、昭和50年7月8日)

消防水の配置は消火栓のみに偏することのないよう考慮すること。

エ 消防水利の構造

ア 地盤面から落差4.5m以下

イ 取水部分の水深0.5m以上

ウ 消防ポンプ自動車容易に部署につけること。

エ 吸管投入口の大きさは一辺60cm以上又は直径60cm以上

6 排水施設に関する基準

(法第33条第1項第3号、令第26条、第29条、規則第22条第1項、第26条)

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、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 当該地域における降水量
- ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

政令

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

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

- 一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令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。
- 二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。
- 三 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（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。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

省令

(排水施設の管渠の勾配及び断面積) (抄)

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

(排水施設に関する技術的細目)

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

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

- 四 暗渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、20cm以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
- イ 管渠の始まる箇所
- ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く）
- ハ 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な箇所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべますにあつては深さが15cm以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインパートが設けられていること。

(1) 開発区域内の下水の排出

ア 計画雨水量

(7) 計画雨水量は次式により算定すること。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q : 計画雨水量 (m³/sec)
 C : 流出係数
 I : 降雨強度 (mm/h)
 A : 排水面積 (ha)

$$I = \frac{a}{\sqrt{t + b}} \quad (\text{石黒式})$$

t : 流達時間 (min)
 t₁ : 流入 " (min)
 t₂ : 流下 " (min)
 L : 流路の延長 (m)
 v : 管渠の流速 (m/sec)
 a, b : 定数

$$(t = t_1 + t_2)$$

$$(t_2 = \frac{L}{60v})$$

なお、排水施設については流域単位で考えるものであるから地形の状況により、当該開発区域外の土地の部分をも含めて排水面積を考えなければならない場合がある。

降雨強度式の中で用いる流達時間 (t) のうち、流入時間 (t₁) は次表を標準とし、流下時間 (t₂) は、流入時間算出流域を控除した最上流点から当該地点までの距離を計画流量に対する流速で除して求めた流下時間を合計して求めるものとする。

流入時間の標準値

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	枝線	7分～10分
平均	7分		

(イ) 降雨強度は、開発区域の最寄りの地区の降雨強度を、規則第22条の規定に基づき採用する。ただし、降雨強度式 (定数a, b) は年によって変更があるので施設管理者、放流先水路

管理者等と協議を行い決定する。

(ウ) 流出係数は次表に示す値を標準とし、排水区域全体を加重平均して求める。

a 工種別基礎流出係数標準値

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.90	間地	0.20
道路	0.85	芝樹木の多い公園	0.21
その他の不透面	0.80	勾配の緩な山地	0.30
水面	1.00	勾配の急な山地	0.50

b 用途別総合流出係数標準値

用途別	流出係数
・敷地内の間地が非常に少ない商業地や類似の住宅地	0.80
・浸透面の野外作業場などの間地をもつ工業地域や、庭が若干ある住宅地域	0.65
・住宅公団々地などの中層住宅団地や1戸建て住宅の多い地域	0.50
・庭園を多くもつ高級住宅地域や畑地などが割合に残る郊外地域	0.35

イ 計画汚水量

下水の排除方式には、分流式と合流式とがあり、分流式は汚水と雨水を別々の管渠系統で排除する方式であり、合流式は同一の管渠系統で排除する方式である。合流式の最大の欠点は、雨天時に計画汚水量の一定倍率以上のものが未処理で直接放流されることである。また、汚水量に対して十分な流速を確保することが困難なため、浮遊物が管渠内に沈殿し、これが降雨初期に掃流されて一時に流出するという欠点もある。このような公共用水域の水質汚濁を防止するために、原則として分流式を採用すべきである。

計画汚水量は計画時間最大汚水量とし、計画1日最大汚水量の1時間当たりの量の1.3～1.8倍を標準とする。

$$\text{計画時間最大汚水量} = \text{計画1日最大汚水量} \times \frac{1.3 \sim 1.8}{24 \times 60 \times 60} \quad (\text{m}^3/\text{sec})$$

(ア) 計画1日最大汚水量

計画1日最大汚水量は、1人1日最大汚水量に計画人口を乗じ、工場排水量、地下水量及びその他の排水量を加算したものとする。

(イ) 1人1日最大汚水量

計画目標年次におけるその地域の上下水道計画（又は計画見込み）の1人1日最大給水量から算出される。

(ウ) 工場排水量

予定建築物の用途、規模等に応じ、予想される計画使用量を勘案して定める。

なお、地下水、河川水を使用し、多量の廃水を排出する工場等については、個々に廃水量を調査し、将来計画を見込んで汚水量を算出する。

(エ) 地下水量

1人1日最大汚水量に計画人口を乗じたものの10～20%を見込むものとする。

なお、これらの数値の採用については、当該市町の担当部局と十分協議すること。

ウ 流量の算定

(ア) 排水路及び雨水並びに污水管渠の流量計算は次式によること。

$$V = 1/n \cdot R^{\frac{2}{3}} \cdot I^{\frac{1}{2}}$$

$Q = V \cdot A$

V : 流速 (m/sec)
 Q : 流量 (m³/sec)
 A : 計画断面積 (m²)
 I : 勾配
 n : 粗度係数

管 種	粗度係数
鋼 管	0.013
鉄筋コンクリート管渠などの2次製品	0.013
現場打ちコンクリート	0.015
硬質塩化ビニール管	0.010
強化プラスチック複合管	0.010
石積等2面積	0.025
石積2面積+現場打ち底盤コンクリート	0.020

R : 径深 : A/P (m)

P : 潤辺 (m)

(イ) 計画断面 : A

円滑暗渠は満流、コンクリート三面張（部分的なBOX等横断暗渠を含む。）はその水深の8割断面とする。

(ロ) 流速 : V

管渠の流速は污水管で計画下水量に対して0.6~3.0m/s、雨水量では計画雨水量に対して0.8~3.0m/sを原則とし、下水中の沈殿物が次第に管渠内に堆積するのを防ぐため、下流ほど流速を漸増させる。

○参考資料

MK側溝を採用した場合の流量計算に用いる数値

呼 名	250	300A	300B	300C	400A	400B	500A	500B	600
A (m ²)	0.0466	0.0681	0.0893	0.1094	0.1213	0.1494	0.1894	0.2218	0.2726
P (m ²)	0.5912	0.7205	0.8711	1.0216	0.9711	1.1216	1.2216	1.3631	1.471
R (m ²)	0.0789	0.0946	0.1025	0.1071	0.1249	0.1332	0.1551	0.1627	0.1853
R ^{2/3}	0.1840	0.2076	0.2190	0.2255	0.2499	0.2608	0.2886	0.2980	0.3250

※ 上記表は、流下断面を8割水深とした場合

(2) 排水施設の構造等

ア 管渠は陶管、ヒューム管、鉄筋コンクリート管とし、公共の用に供する管渠については原則としてヒューム管又は鉄筋コンクリート管とすること。

イ 排水施設のうち暗渠である部分の最小内径は、原則污水管で200mm、雨水管で250mmとするこ

と。ただし、極めて小規模な排水区域における污水管の内径は150mmとしてよい。

ウ 管渠等の排水施設は道路やその他の公共用地の維持管理に支障のない場所に設置すること。やむを得ず宅地内に設ける場合は管渠等の維持管理に支障のない場所に設置すること。

エ 管渠又はガス管を道路に埋設する場合（道路横断を除く）は、歩道の地下に埋設すること。ただし、歩道がない場合や適当な場所がなく、公益上やむを得ない場合はこの限りでない。この場合の埋設深さは、管の頂部と路面との距離は、1.2m（工事实施上やむを得ない場合にあつては、0.6m）以下としないこと。また、下水道管の本管を埋設する場合は、前記の距離3.0m（工事实施上やむを得ない場合にあつては、1.0m）以下としないこと。（道路法施行令第12条参照）

なお、公共用地に管渠等の排水施設を設置する場合は、埋設位置、深さ等について公共施設管理者（同予定者）とあらかじめ協議すること。

(3) 污水处理施設

ア 設置する污水处理施設は、標準活性汚泥法、又は、これと同等以上の処理能力を有する施設とすること。

イ 処理された放流水の水質は、水質汚濁防止法に基づく水質基準及び関係法令に適合すること。

ウ 放流先の河川、水路等は当該管理者、水利権者との協議が整っていること。

エ 処理施設の管理については、当該施設の存する市、町と協議のうえ処理施設の管理者を決めること。

(4) 洪水調節（整）池等

令第26条第2号では、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、排水施設等に接続していることとし、この場合放流先の排水能力によっては必要に応じて遊水池等を設けることとしている。

本県の場合開発区域の面積が1ha以上の開発行為については「開発行為と河川」：宅地開発等に伴う流量調節要領（案）：調整池設置基準（案）【宮崎県河川課】によるものとし、事業者が流量調節のために施行する河川工事等は、次の方法によるものとする。

ア 宅地開発等の面積が10ha以上の場合は、調整池の設置を原則とする。

イ 宅地開発等の面積が10ha未満の場合は、河川等の管理者が宅地開発等の地域及び面積を勘案して指示する河川等の改修を行う。

ウ 流域の地形その他の状況により河積の拡大等改修が極めて困難な場合は、前各号にかかわらず調整池を設置する。

したがって、事前に放流先（河川のみならず、そこに至るまでの排水路を含む。）の施設管理者と排水の許容放流量について十分な協議を行うことが必要である。

なお、調節（整）池の技術的基準は、「改訂防災調節池等技術基準（案）」【日本河川協会】によるものとする。

さらに、調節（整）池設置後の管理については、調整（整）池の存する市町村と協議を行い、管理主体、帰属、管理方法等について明確にすること。

この場合、当該の市町村が管理、帰属を受けることが望ましいが、これによらない場合は関係各者との間に管理協定を締結しておくことが重要である。このことは、平成12年7月27日付け建設省経民発第14号、建設省都下公発第18号、建設省河環発第35号の「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について」を参考にすることが望ましい。

(5) 排水路等排水施設に関する基準の補足的事項

ア 計画雨水量の降雨強度については、森林法、河川法等、他法令によりこの基準より数値が大なる規定がある場合はその数値によること。

イ 排水計画の策定にあたっては当該開発区域に存する市町村並びに放流先となる河川、水路、ため池等の管理者、権利者と十分な協議を行うこと。

7 給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号）

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つては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来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。

給水施設に関する計画及び設計については、当該開発区域を所管する水道事業者（市町村）と協議して定めること。

給水施設の設計は、次の事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さない構造能力であること。

- (1) 開発区域の規模、形状、周辺状況（需要総量、管配置、引込点、配水施設など）
- (2) 区域内地形、地盤の性質（配水施設の位置、配管材料、構造など）
- (3) 予定建築物等の用途（需要量）
- (4) 予定建築物の敷地の規模及び配置（需要量一敷地規模と建築又は建設規模、配管設計）

給水施設の設計が上記の基準に適合しているか否かの判断は、次による。

- ア 開発区域の大小を問わず、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議が行われていること。
- イ 区域内給水が水道事業者からの給水によって行われるときは、アの協議が整っていること及び当該水道事業者が定める設計をもって本基準に適合するものとする。
- ウ 区域内に新たに水道を敷設する場合（専用水道）で、当該水道が水道法またはこれに準ずる条例の適用を受けるときは、これらの法令に基づく許可等を行う権限を有する者から許可等を受ける見通しがあり、かつ、水道法関係法令に適合している設計であれば本基準に適合するものとする。

8 地区計画等（法第33条第1項第5号）

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等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

- イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画
- ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画
- ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画
- ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第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

上記地区計画等が定められている区域内における土地の区画形質の変更について、開発許可が必要な場合は、届け出・勧告制度の適用除外とする代わりに開発許可基準に地区計画等に関する基準を設けて、開発許可の段階で地区計画等の計画内容のある程度実現しようとするものである。この場合に、「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外、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場合を含む。

なお、開発許可を受けた土地の区域内であっても、建築物の建築等を行う際には、改めて届け出・勧告制度の対象となる。

9 公共公益施設の配分（法第33条第1項第6号、令第27条）

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。

政令

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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

「公共公益施設その他の予定建築物の用途の配分が定められている」とは、これらの施設が本号の趣旨に従って適正に配分されるような設計になっていることの意であつて、開発者自らがこれらの施設を整備しなければならないことではない。開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、法第33条第2号から第4号までに規定されている公共施設がすべてであり、それ以外の公共施設や、公益施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議のうえ、敷地が確保されれば足りることとなる。

(1) 開発区域内に設けられる公共・公益施設は次表を標準とするが、次表に掲げるもの及びその他の公共・公益施設を設置する場合は、関係機関と十分な協議を行うこと。なお、次表に示す開発規模未満の開発区域内においても次表に示す公共・公益施設のうち必要と思われるものは設置に努めること。

住区構成と施設配置

近隣住区域			1	2	4
戸数 人口	50～150 200～600 (隣保区)	500～1,000 2,000～4,000 (分 区)	2,000～2,500 7,000～10,000 (近隣住区)	4,000～5,000 14,000～20,000 (地 区)	8,000～10,000 28,000～40,000 (地 区)
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所・託児所			(社会福祉施設)
保健		診療所 (巡回)	診療所 (各科)		病院(入院施設) 保健所
保安	防火水槽 (防火栓)	警察派出所 (巡回)	巡查駐在所 消防(救急)派出所		警察署 消防署
集会施設	集会室	集 会 場			公民館
文化施設				図 書 館	
管理施設		管 理 事 務 所		市・区役所出張所	
通信施設		ポスト、公衆電話	郵便局、電話交換所		
商業施設		日用品店舗		専門店、スーパーマーケット	
サービス施設		共同浴場	新聞集配所	銀行	映画館・娯楽施設

(2) 開発区域内に設ける公共・公益施設のうち集会施設の規模は次表を標準すること。

団地の戸数(戸)	敷地面積(m ²)	団地の戸数(戸)	敷地面積(m ²)
50～69	100	1,000～1,499	720
70～99	140	1,500～1,999	1,040
100～149	180	2,000～2,499	1,200
150～499	260	2,500～	1,600
500～999	400		

10 宅地の防災

(法第33条第1項第7号、第8号、令第23条の2、第28条、第29条、規則第22条第2項、第23条、第27条)

第33条第1項

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

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

八 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実施行為にあつては、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。

政令

（開発行為を行うのに適当でない区域）

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（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をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

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。

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- 二 開発行為によつ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。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm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。

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

六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令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。

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

第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（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。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

省令

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

第22条（抄）

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

（がけ面の保護）

第23条 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。

一 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	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類すもの
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

二 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。

2 前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

- 3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。
- 4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

(擁壁に関する技術的細目)

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

- 一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。
- イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
- ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
- ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。
- 二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。
- 2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが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。

開発事業の実施にあたっては、用地確保や交通の利便性検討、土地利用計画等に重きがおかれ、地形・地質条件や地盤条件などの土地条件の把握がおろそかにされがちである。

このため工事の実施段階で土地利用の変更を余儀なくさせられたり、工程が遅延させられたりするばかりでなく、開発区域周辺に思わぬ悪影響が生じることもある。

したがって、事業施行の経済性を確保する上でも開発計画に先立って、これら土地条件について次のような調査について十分検討することが必要となる。

(1) 基礎調査

まず広域的な調査として、地形図、地質図、空中写真、植性図等の既存資料を活用し、基本的な地域特性について情報を収集する。あわせて現地踏査を行い、崩壊・地すべりなどの有無、湧水及び既存宅地や公共事業等による既存の人工斜面の状況、周辺住民への聴き取り、植性等を調査し開発区域の土地条件を把握する。

(2) 詳細調査

次に、基礎調査により把握した基礎データを基に、斜面の安定解析、軟弱地盤の調査・対策等具体的安全対策を検討するため、ボーリング調査、土質試験、標準貫入試験、物理探査等により詳細な調査、試験を行う。

法第33条第1項第8号で規定される以下のような区域は、開発行為そのものに該当する一定規模以上の法切^{のり}り、掘削等が制限されている区域、あるいは住宅、その他の建築物の建築について禁止ないしは制限しようとする区域であり、開発区域外とすることが望ましい。

ア 災害危険区域（建築基準法第39条）

津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として指定された区域で、建築の制限は地方公共団体の条例で定められる。

イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）

地すべりしている区域又は地すべりするおそれのある区域及びこれに隣接する区域で、地すべりを助長し、誘発するなどのおそれのある区域である。

制限される行為は、次のとおりである。（同法第18条）

(7) 地下水を誘致又は停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地下水の排除を阻害する行為

(イ) 地表水を放流、停滞させる行為その他地表水の浸透を助長する行為

(ウ) 法切で法長3m以上、切土で直高2m以上のもの

(エ) ため池、用排水路その他の地すべり防止施設以外の施設で政令（地すべり等防止法施行令第5条第2項）で定めるものの新設又は改良

ウ 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）

警戒区域のうち、急傾斜地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一定の建築物の構造の規制をすべき土地の区域を、土砂災害特別警戒区域（特別警戒区域）として指定される。

特別警戒区域内において、下記に掲げる制限用途の特定開発行為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。

(7) 住 宅：自己の居住の用に供するものを除く

(イ) 社会福祉施設：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、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。）、母子福祉施設、母子健康センターその他これらに類する施設

(ウ) 学 校：特別支援学校及び幼稚園

(エ) 医 療 施 設：病院、診療所及び助産所

エ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法）

都市部を流れる浸水被害のリスクが高い河川の流域において、建築物が損壊・浸水するなど著しい被害が発生するおそれがある区域を浸水被害防止区域として指定される。

浸水被害防止区域内で、制限用途の特定開発行為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。

オ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜の崩壊による災害の防止に関する法律）

急傾斜地の崩壊による災害の防止を図るため、昭和44年上記法律が制定され、崩壊のおそれのある急傾斜地について急傾斜地崩壊危険区域の指定がされる。

なお、急傾斜地崩壊危険区域に指定されると同法第19条の規定により建築基準法第39条第1項の災害危険区域に指定される。

また、その他開発等に関して行為の規則を行う法律として、砂防法がある。

同法第2条では、砂防設備を要する土地又はこの法律により、治水上砂防のため一定の行為を禁止若しくは制限すべき土地（砂防指定地）を国土交通大臣が指定することができる。これら、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、砂防指定地等それぞれの区域内で開発行為を例外的に行おうとする場合は、それぞれの法律の許可が必要なため、事前に担当部局と十分な協議を行うこと。

法第33条第1項第7号は、宅地の安全性の規定である。その技術的基準は令第28条に規定されている。

なお、詳細については、宅地防災研究会編集による「宅地防災マニュアルの解説」第二次改訂版を参照すること。

1. 軟弱地盤の補強

令第28条第1号は、軟弱地盤に関する規定である。

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被害を防止するため、土の置き換え等の地盤改良、各種のドレーン工法等による水抜き等、必要な対策をとること。

2. 崖面の排水

令第28条第2号は、崖の上端に続く地盤面の処理に関する規定である。

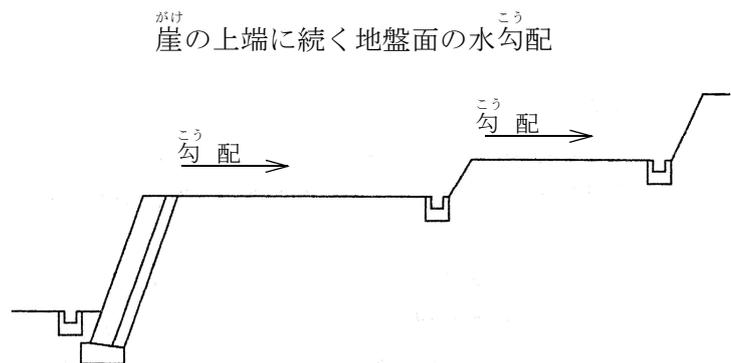
趣旨は雨水その他の地表水が崖面を表流し、崖面を浸食すること及び崖面上端付近で雨水その他の地表水が崖地盤へ浸透することを防止することにある。（もちろんこの場合、崖面に降った雨水についてはやむを得ない。）

そこで図に示すように、崖の上端に続く地盤面は、崖の反対方向に排水のための勾配をとらなければならない。

なお、崖の反対方向に雨水その他の地表水を流しても、それらの地表水を排除することができる排水施設がなければならない。

令第28条第7号は、切土又は盛土をする場合において地下水による崖崩れ又は土砂の流出の防止に関する規定である。

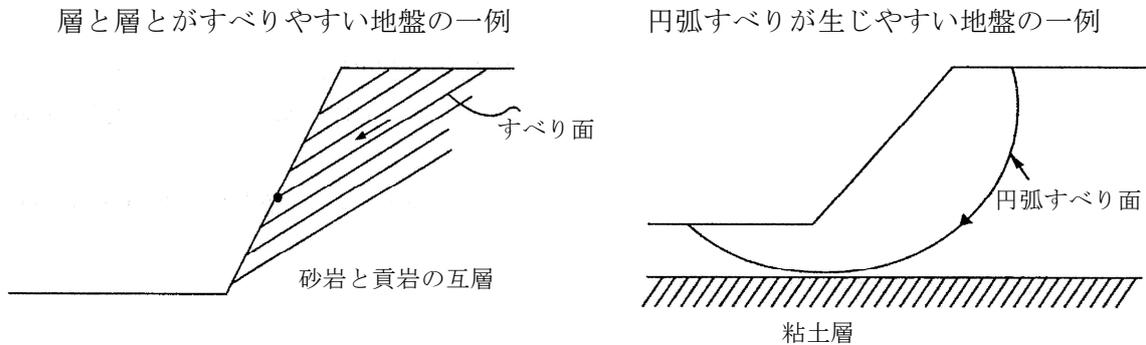
地下水による崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、排水施設の管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設を設置しなければならない。



3. 切土の安定

令第28条第3号は、切土をした後の地盤のすべりの防止に関する規定である。

このすべりには二つの場合が考えられる。一つは、地盤が異なる土質の層によって構成されているときの層と層との間のすべりであり、もう一つは、地盤が単一の土質による場合であっても周囲の状況によって生ずる円弧すべりである。



前図のような法面が割れ目の多い岩や地層の傾斜が流れ盤である場合は、切土した際にこれらの割れ目あるいは地層に沿って崩壊が発生しやすい。

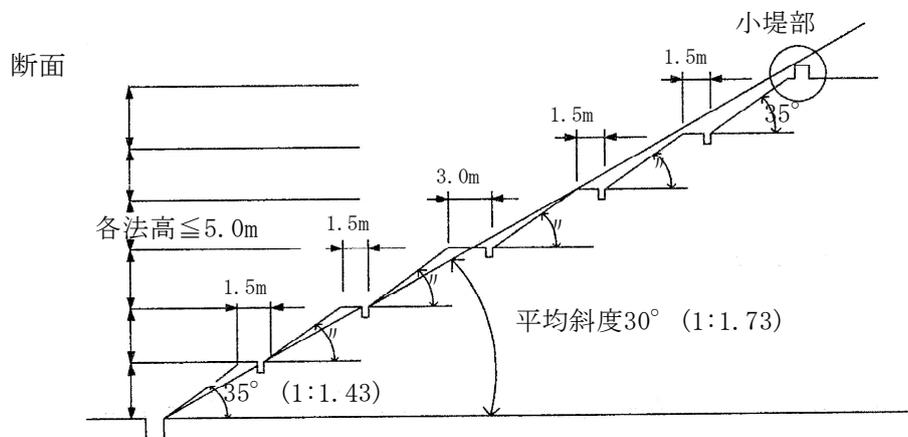
したがって、割れ目の発達程度、岩の破碎の度合、地層の傾斜等について調査・検討を行い、周辺の既設法面の施行実績等も勘案の上、法面勾配を決定する必要がある。

特に、法面が流れ盤の場合には、すべりに対して十分留意して法面勾配やその対策工を決定することが大切である。

なお、法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法面であっても、切土後の時間の経緯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ので、このような場合には法面保護工により風化を抑制するなどの配慮が必要である。

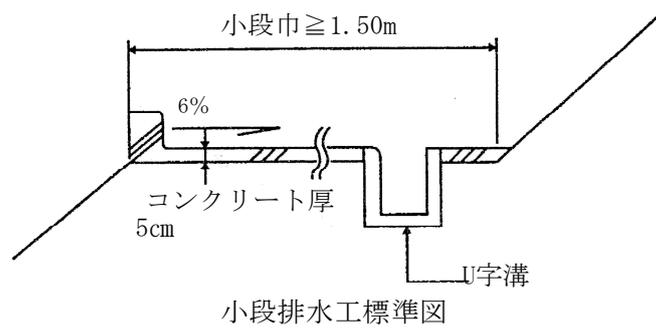
また、円弧すべりが生じやすい地盤の対策としては、法面勾配を緩やかにしたり崖高さを低くする方法、すべりやすい層に杭を打ち込んで杭の横抵抗を利用したすべり面の抵抗を増大させる方法、粘土質等のすべりの原因となる層を良質土に置き換える方法、法先に押さえ盛土を施工する方法等が考えられる。これらのうち対策の選定にあたっては、地盤の条件及び施工の条件等を勘案して、最善の方法を採用しなければならない。

開発行為によって生じる切土面の長大崖（直高 $H \geq 15.0\text{m}$ 以上）は、次図を標準とした断面とする。

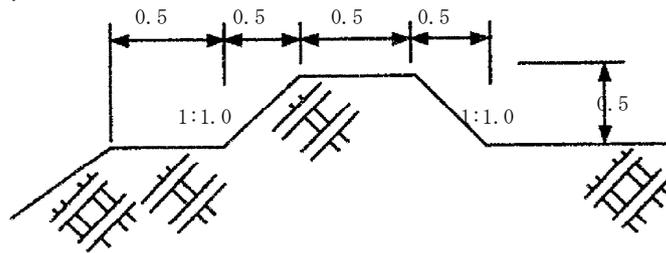


(土質が砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するものの場合)

のり
法直高5mごとに小段を設け、次図のような排水工を設置する。



地表水が崖面を表流しないよう、のり
法肩には次図のような小堤を設置する。



4. 盛土の安定

令第28条第4号は、盛土した後の地盤の安全に関する規定である。

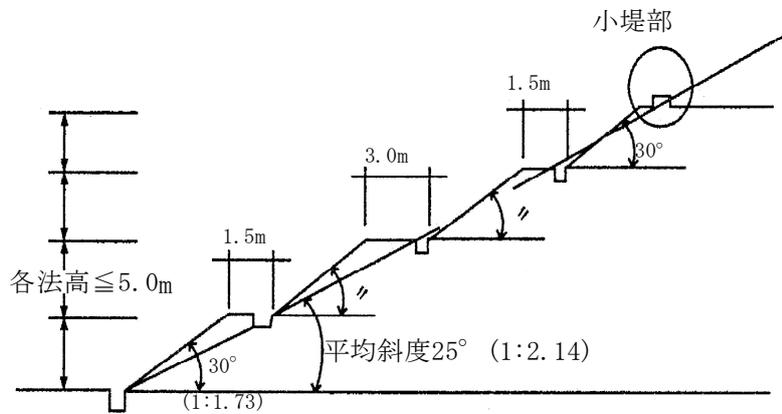
盛土をした後の地盤は、土粒子間の結合が緩い状態にある。地盤が緩い状態では雨水その他の地表水の浸透が容易となり、また地盤の強度が小さく、かつ、地盤の圧縮性が大きくなるから、地盤全体の緩み、沈下又は崩壊を生じることとなる。

したがって、盛土をした後の地盤にこのような危険が伴わないように下から20～30cmごとに層状に締固めを繰り返すなり、その他の措置を講じなければならない。

なお、盛土をした後の地盤は、日時が経つにつれて沈下することが考えられるので、そのような沈下が有害である場合には余盛をしておくことが必要である。（例えば、擁壁の背面土が盛土である場合）

開発行為によって生じる長大盛土（直高 $H \geq 15.0\text{m}$ ）は、次図を標準とした断面とする。

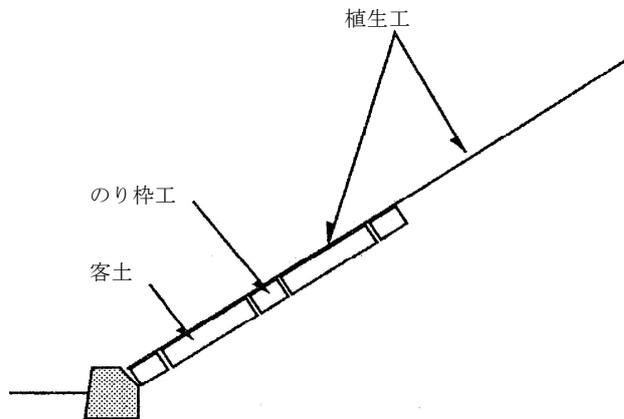
断面



小段排水工、小堤工については、切土工に同じ。

のり 法面保護

盛土は一般に植生工で十分であるが、^{のり}法面のすそ部は、洗掘されたり浸透水により泥流状に崩壊することがあるので、高盛土による^{のり}法面では、必要に応じ構造物による^{のり}法面保護工を併用する。



高盛土の施工例

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・災害事例などを十分に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法（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）及び内部摩擦係数（ 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

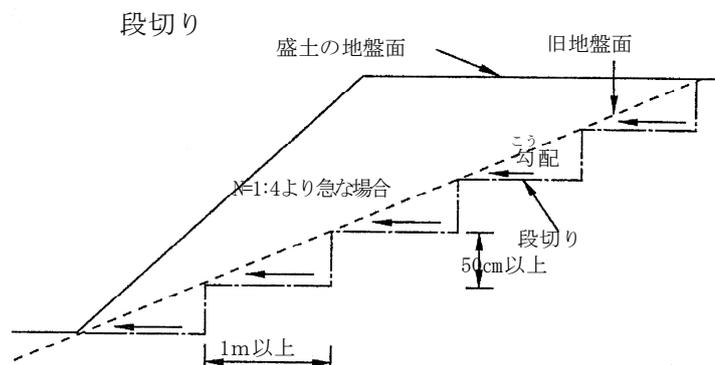
盛土のり面の安定に必要な最小安全率（ F_s ）は、盛土施工直後において、 $F_s \geq 1.5$ であることを標準とする。

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 $F_s \geq 1.0$ 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。

5. 盛土地盤の段切り

令第28条第5号は、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面でのすべりの防止に関する規定である。

雑草、樹木がある地表面に直接盛土をすると、植物が次第に腐食し、付近の土が有機質土に変わる。有機質土は圧縮性が大きく、また、強度も低いので、盛土の地盤の底面に、旧地盤面に沿った弱い層が形成される。このため旧地盤にある雑草樹木等を除去しておくとともに、図に示すような、段切りを行って連続した弱い傾斜を作らないようにしなければならない。



次に、切盛土の一般的留意事項について以下に示す。

- (1) 開発区域及びその開発区域周辺の土質の物理的性質を把握するため、土質調査並びに土質試験を行うこと。
- (2) 宅地開発の設計にあたっては、前項の調査並びに試験結果に基づき宅地地盤の安全性、開発区域内の各種構造物の安全並びに当該開発行為の周辺地域の安全を図ること。

- (3) 丘陵地において開発を行う場合は、下流及び周辺地域の安全を確保するため排水路、防護柵等を設けること。
- (4) 当該開発に伴い開発区域外に土砂等の流出が予想される場合は、開発区域内に沈砂池又は土砂止め堰堤等を設けること。
- (5) 支持地盤の支持力強度の確認が済むまでは、当該支持地盤上に盛土をしないこと。
- (6) 砂防指定地及び地すべり防止区域内における開発行為については、砂防担当部局との協議を十分行うこと。（「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）」参照）
- (7) 盛土において、岩塊、転石等を多量に含む材料は、盛土下部に用いるなど使用する場所に注意すること。
- (8) 岩、泥岩等については、スレーキング現象による影響を十分検討しておくこと。
- (9) 盛土の施工において、1回の敷均し厚さ（まき出し厚 $t=30\text{cm}\sim 50\text{cm}$ が一般的）を適切に設定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷均すこと。また、締固めは、最適含水比付近（締固め度85%以上）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、盛土材料・工法等に応じた適切な対策を行うこと。
- (10) 高盛土や地下水による崩壊の危険性が高い盛土の場合には、水平排水層等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すみやかに排除して、盛土の安定を図ること。
- (11) 開発計画にあたっては、開発区域及びその周辺で、切土・盛土のバランスがとれるよう計画し、土の運搬距離並びに運搬土量が最小となるような計画とすること。
- (12) 宅地内に生じる法面については、極力水平面に対する角度が30度、垂直高30cmを超えないもので計画すること。

6. 崖面の保護

令第28条第6号は、開発行為によって生じた崖面の保護についての規定である。

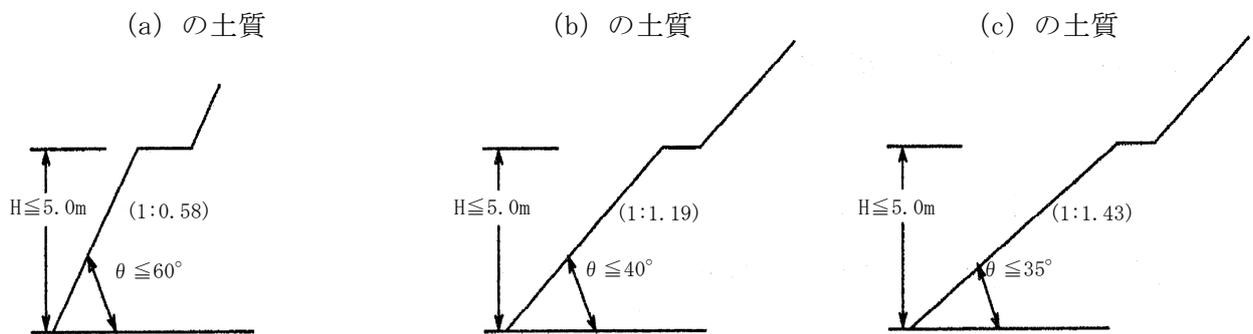
崖とは傾斜した土地のうち、地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地をいう。

(1) 規則第23条第1項ただし書きの規定で、切土をした土地の部分に生ずることとなる崖又は崖の部分の土質に応じ擁壁を設置しなくてもよい勾配と高さの関係を図示すると次図のとおりである。

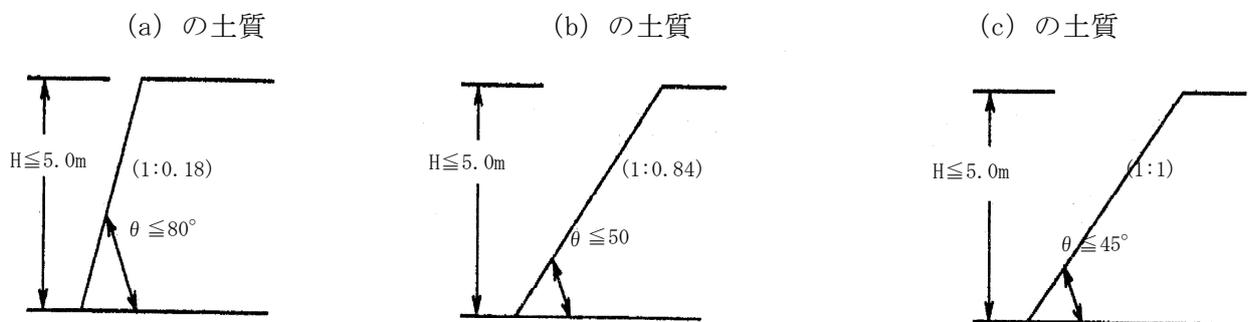
符 号	土 質
(a)	軟岩（風化の著しいものを除く）
(b)	風化の著しい岩
(c)	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土等

ア 崖の高さに関係なく法面仕上げとできる場合

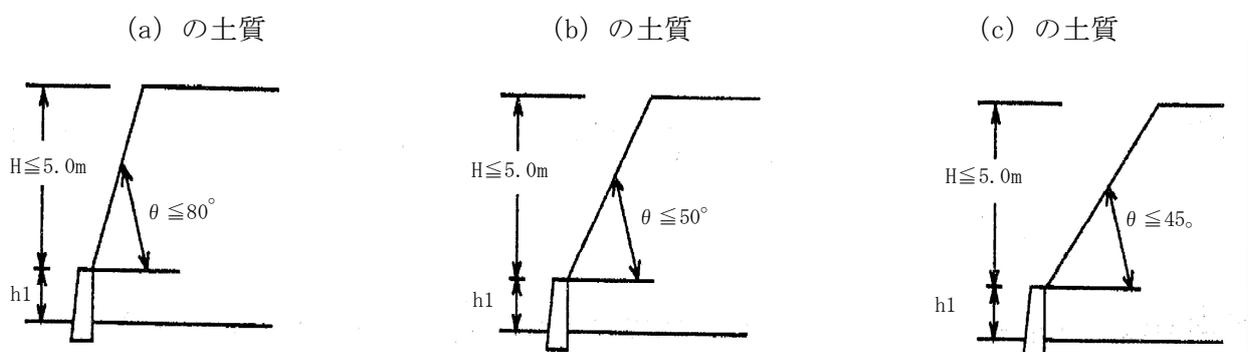
（ただし、 $H=5.0\text{m}$ ごとに小段を設けること。小段については前記3の構造を適用する。）



イ 崖の高さが5.0m以内の場合、法面仕上げとできる場合



ウ 崖の高さが5.0m以上で法面仕上げとする場合



h_1 については擁壁を設置すること。

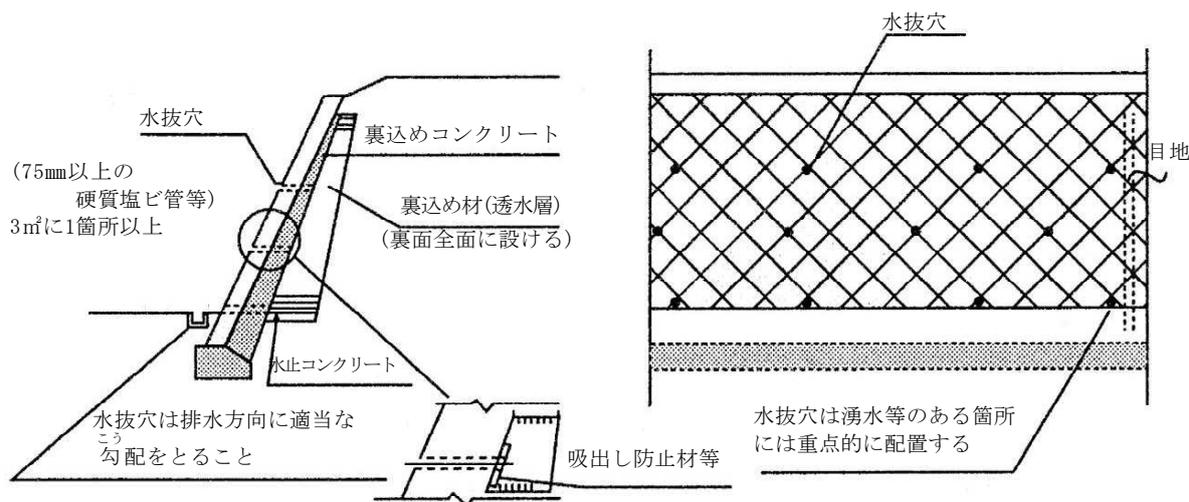
(2) 擁壁の構造

ア 開発行為によって設けられる擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知練積み造、その他の練積み造とすること。

イ 擁壁には、壁面積 3.0m^2 に1箇所割合で内径 7.5cm 程度の塩化ビニール製又はこれに代る水抜穴を千鳥状に設けること。

ウ 伸縮目地は水平方向に、練石積、もたれ式、重力式擁壁の場合は 10m 以下、逆T型及びL型擁壁の場合は 20m 以下に1箇所割合で設けること。

エ 練積み造擁壁の場合、裏込礫は透水層の役割りだけでなく、土圧を減少させ、擁壁の自立性に役立つ場合もあるので、プラスチック製などの透水層を設置する場合でも、裏込礫を省くことはできない。



オ 練積み造擁壁の構造については、次図を標準とする。

練積み造擁壁の構造

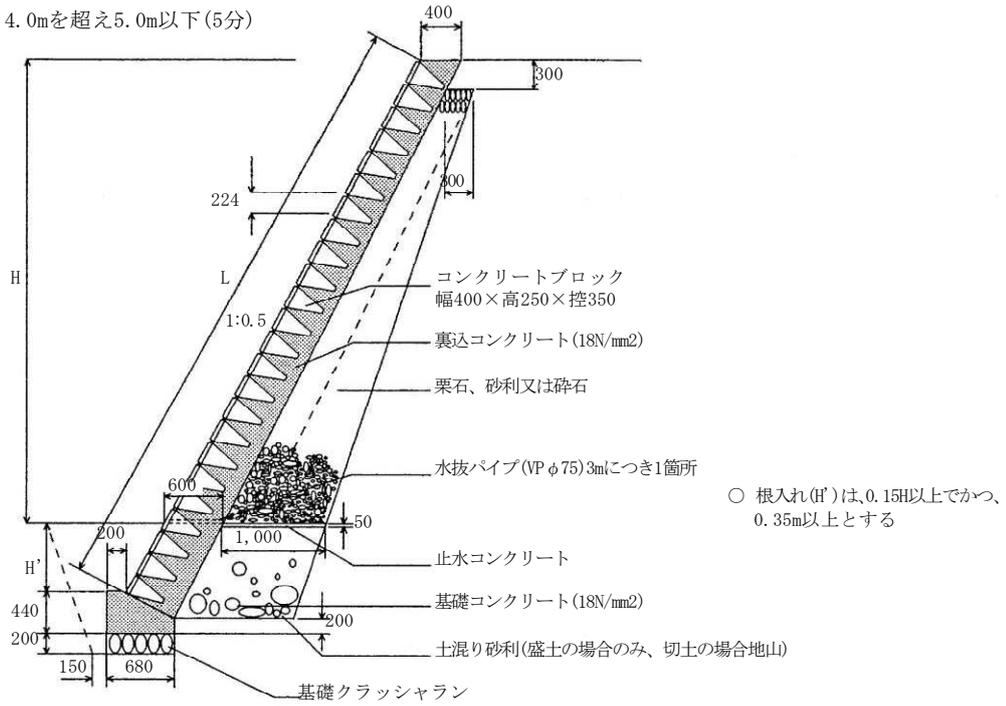
土質	第 1 種	第 2 種	第 3 種
擁壁	岩、岩屑、砂利、又は砂利まじり砂	真砂土、関東ローム硬質粘土、その他これらに類するもの	その他の上質
根入れ	根入れは 35cm 以上で地上高さの 15% 以上		根入れは 45cm 以上で地上高さの 20% 以上
上端の暑さ	40cm 以上	40cm 以上	70cm 以上

・盛土部分に設ける擁壁

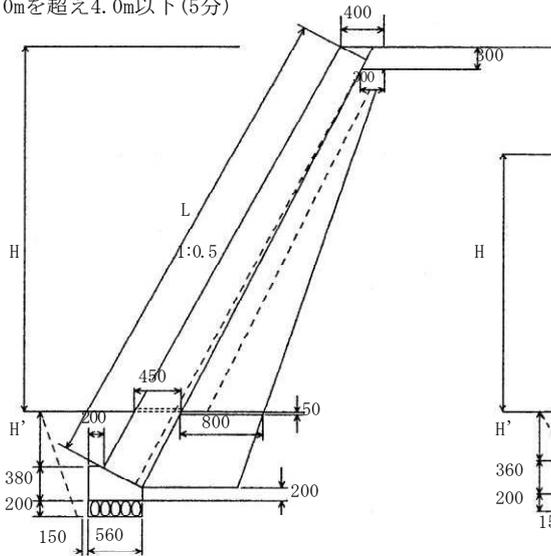
上表に示された基準は、切土の場合のように均一な土質を想定して定められたものであるため、大規模な造成等で、盛土の土質が異なるために均一な締固めが望めない場合や、小規模な構造でも楔状の盛土が行われる場合等、不安定になりやすい盛土部分に設ける擁壁は、表に示されている第3種の土質として設計するのが望ましい。

ブロック積擁壁標準構造図 (崖の土質第一種の場合)

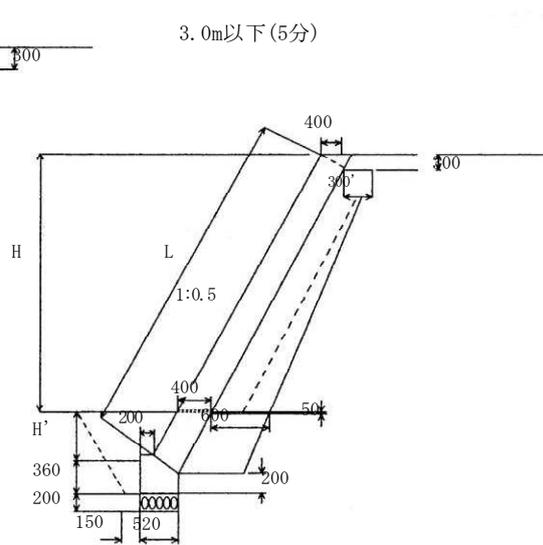
4.0mを超え5.0m以下 (5分)



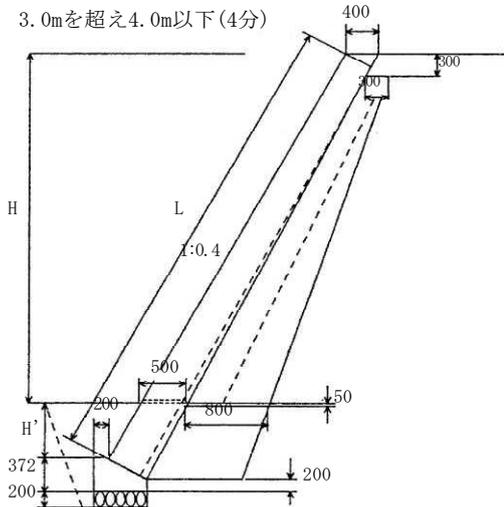
3.0mを超え4.0m以下 (5分)



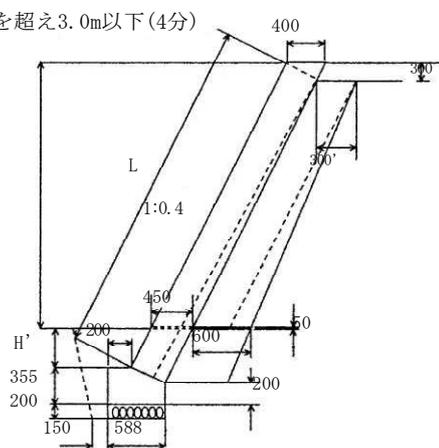
3.0m以下 (5分)



3.0mを超え4.0m以下 (4分)

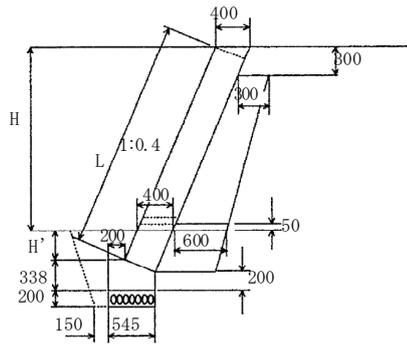


2.0mを超え3.0m以下 (4分)

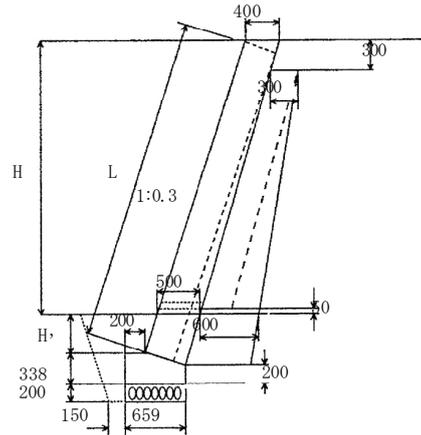


注) 破線は切土の場合の構造洗及び掘削線である。

2.0m以下(4分)

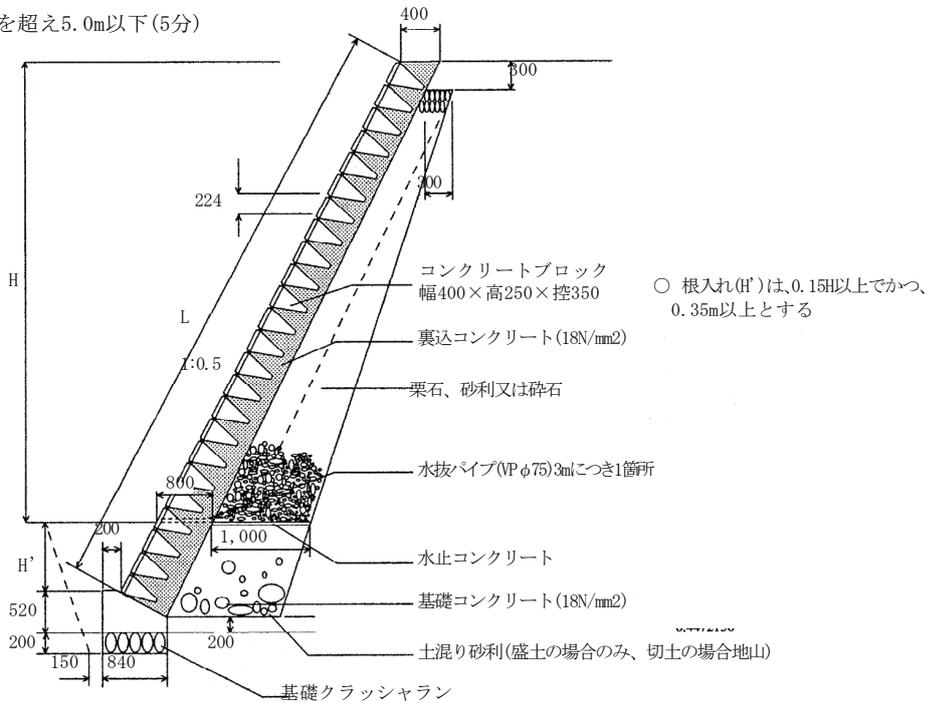


2.0mを超え3.0m以下(3分)

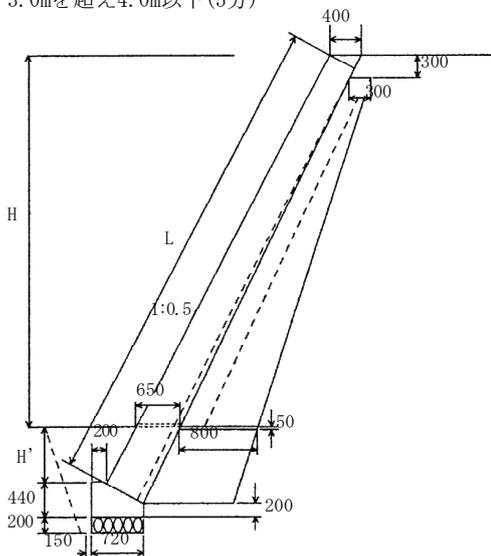


ブロック積擁壁標準構造図 (崖の土質第二種の場合)

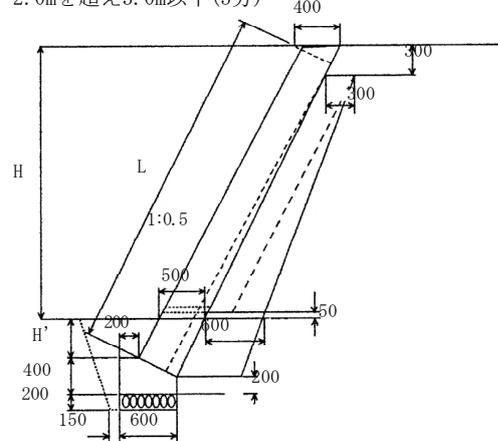
4.0mを超え5.0m以下(5分)



3.0mを超え4.0m以下(5分)

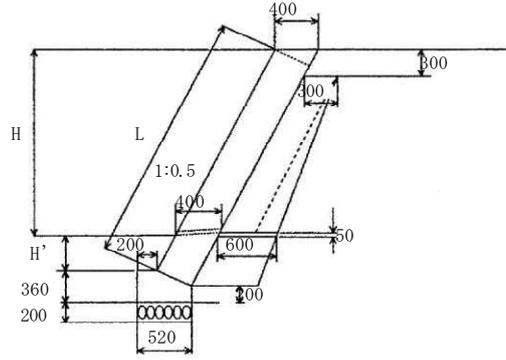


2.0mを超え3.0m以下(5分)

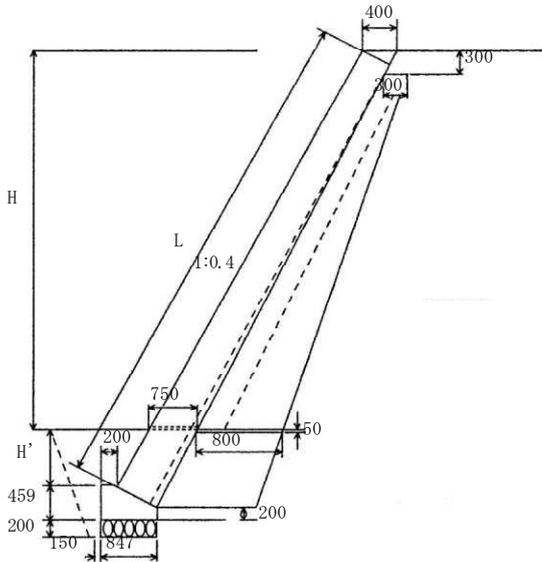


注) 破線は切土の場合の構造洗及び掘削線である。

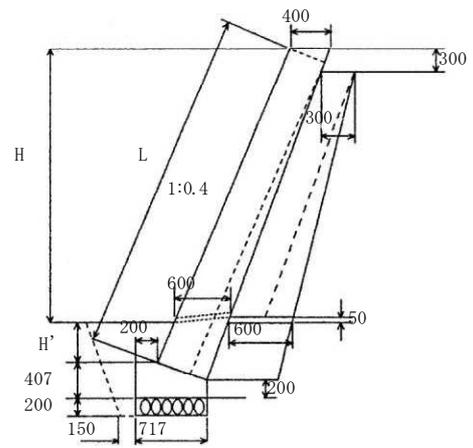
2.0m以下(5分)



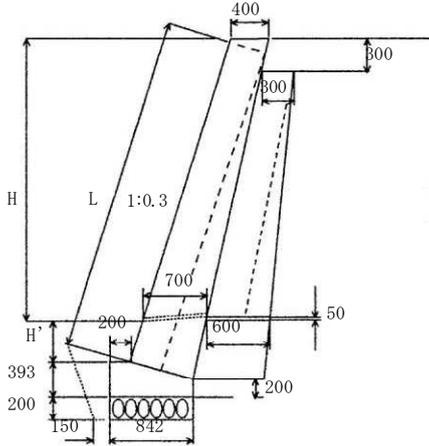
3.0mを超え4.0m以下(4分)



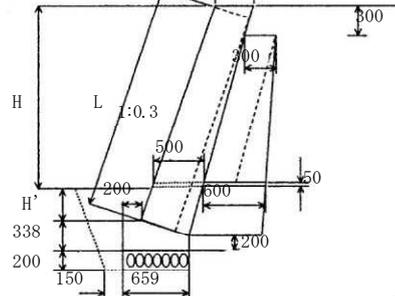
2.0mを超え3.0m以下(4分)



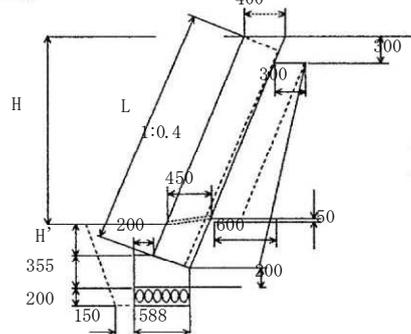
2.0mを超え3.0m以下(3分)



2.0m以下(3分)

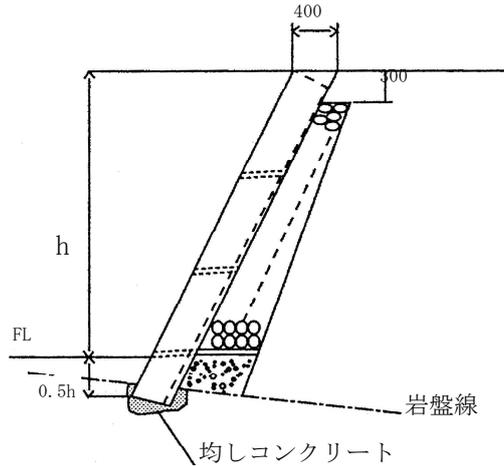


2.0m以下(4分)



注) 破線は切土の場合の構造洗及び掘削線である。

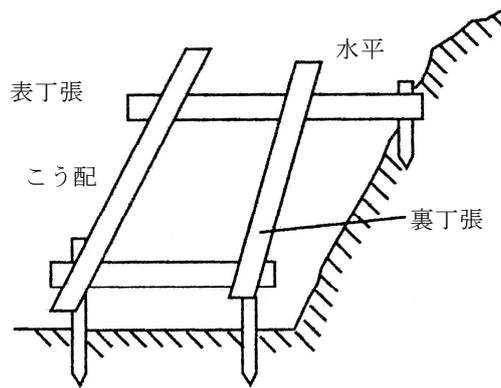
岩盤に支持させる場合の構造図



注) 破線は切土の場合の構造線である。

カ 練積み造擁壁の施工上の留意事項

(ア) 擁壁の勾配や裏込めコンクリート厚などを正確に確保するため、下図のように表丁張り、裏丁張りを10m標準に設置するが、始点、終点及び平面、断面の変化点にも設ける。その際、敷地境界について十分注意すること。



丁張りの設置例

(イ) 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に、各段の厚さを明示した施工図を作成する等、その施工管理に留意すること。

組積みにあたっては、擁壁が前面にせり出したりしないよう、ある程度下段の組積みが安定してから積上げるものとし、一日の施工高さは3~4段とするのが一般的である。

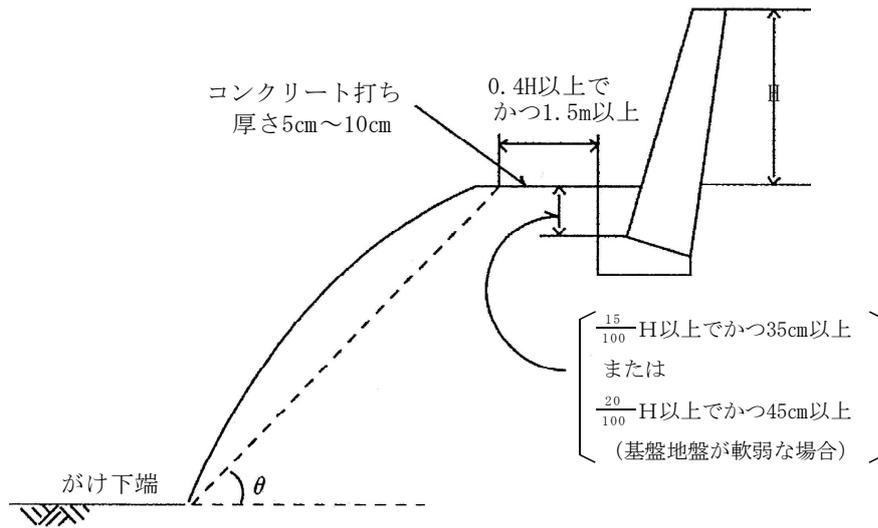
なお、延長方向の積継ぎ面は階段状に積み終わり、継ぎ目の弱点を防止すること。

(ウ) 水抜穴の閉塞により、排水機能が果たせない場合は、擁壁背面に静水圧が発生し、擁壁に加わる圧力を増加させるので、コンクリート打設時に水抜穴がふさがれることのないよう留意すること。また、水抜きのパイプの長さは、透水層に深く入り込まないようにすること。

キ 擁壁設置上の留意事項

がけや擁壁に近接してその上部に新たな擁壁を設置する場合は、下部に有害な影響を与えないよう設置位置について十分配慮する。設置する場合の一般的注意事項を下記に示す。

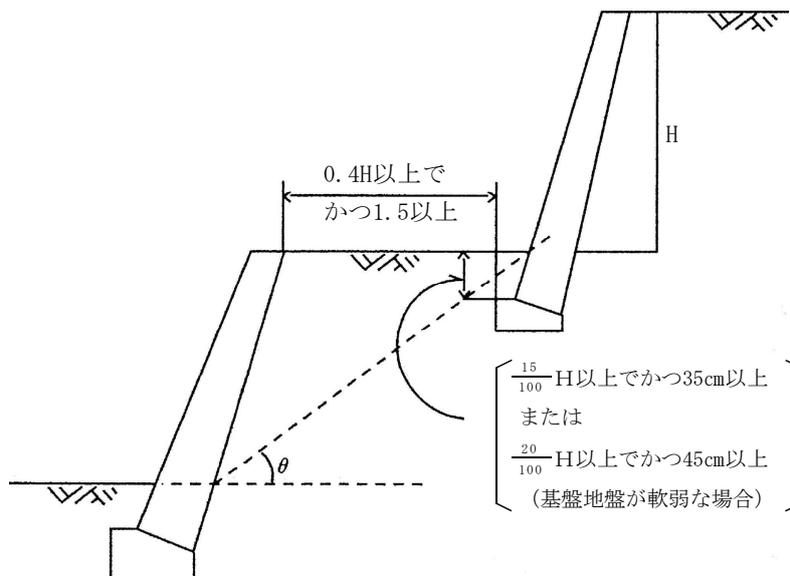
(ア) 斜面上に擁壁を設置する場合には、図のように擁壁基礎前端より擁壁の高さの0.4H以上で、かつ1.5m以上だけ土質に応じた勾配線より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化侵食のおそれのない状態にすること。



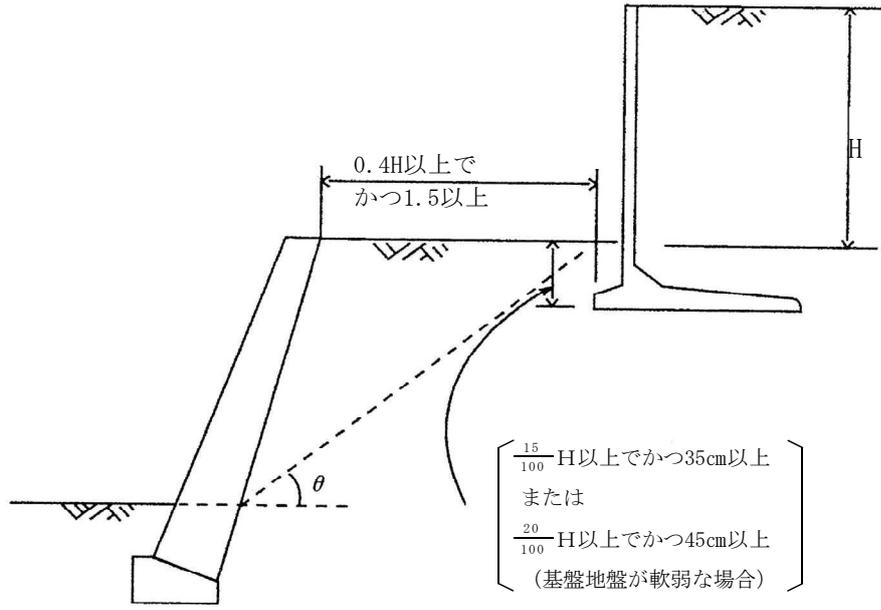
斜面上に擁壁を設置する場合

背面土質	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	盛土または腐蝕土
角度 (θ)	60度	40度	35度	25度

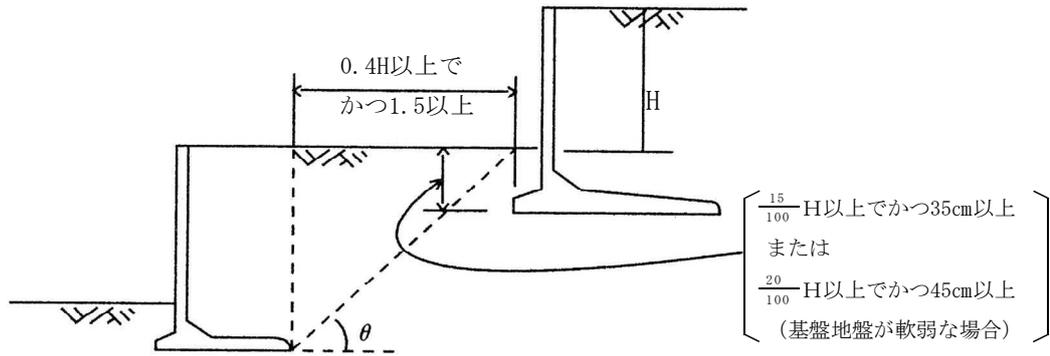
(イ) 図に示す擁壁で表の θ 角度内に入っていないものは、二段の擁壁とみなされるので一体の構造とする必要がある。なお、上部擁壁が表の θ 角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱うが、水平距離を $0.4H$ 以上かつ $1.5m$ 以上離さなければならない。



上部擁壁を間知石積みで築造する場合

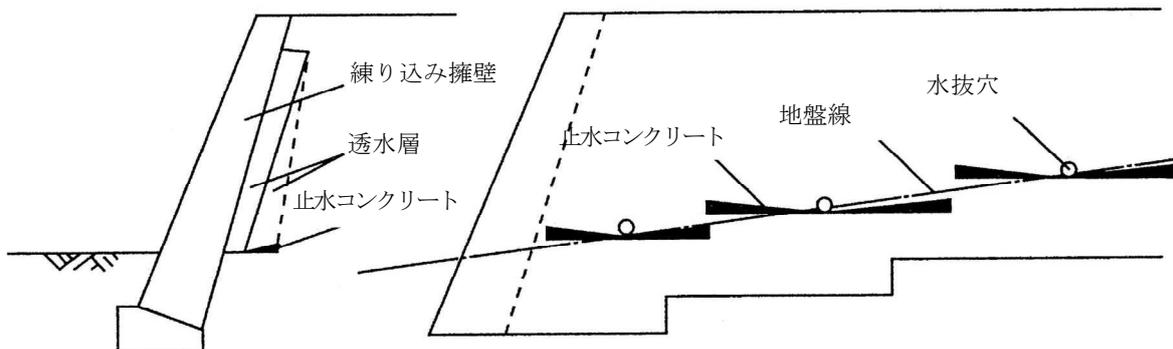


上部擁壁を鉄筋コンクリート造で築造する場合



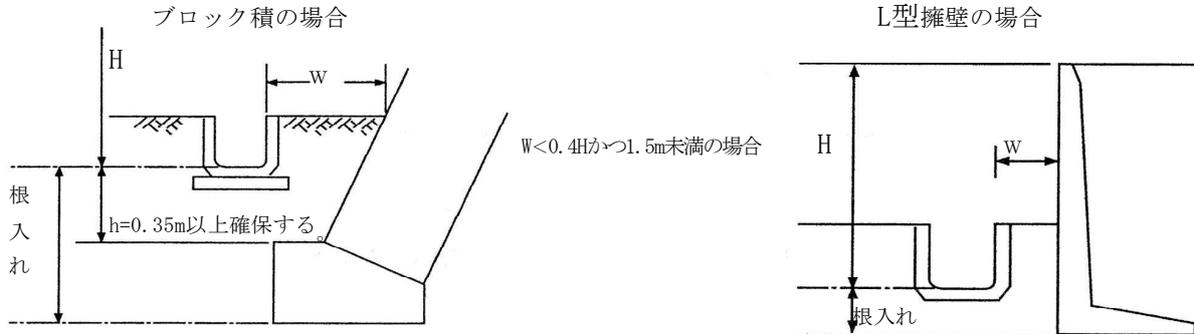
上部擁壁、下部擁壁とも鉄筋コンクリート造で築造する場合

止水コンクリートについては図のように施工すること。



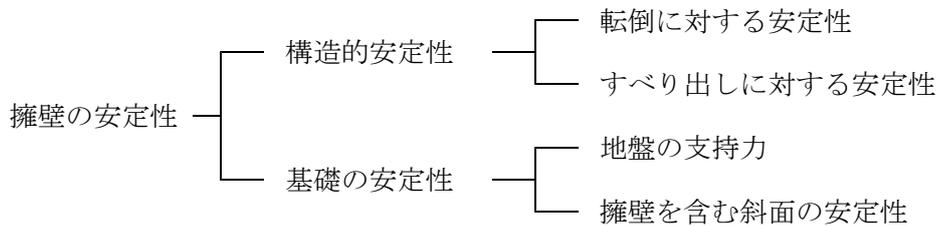
- (ウ) 高さの異なる一連の擁壁は、一番高い擁壁の法勾配^{のりこう}に合わせて施工すること。
- (エ) 斜面に沿って擁壁を設置する場合等において、擁壁正面における基礎底面前端の線は、段切り等によりなるべく水平にすること。
- 水路、河川等に接して設ける擁壁は、河床からの根入れ深さについて十分に安全性を検討すること。（下図参照）

擁壁前面に側溝等がある場合



ク 構造計算

- (ア) 鉄筋コンクリート造り又は無筋コンクリート造りの擁壁は、構造計算によって安定性を確かめなければならない。安定性を確かめる項目は、次のとおりである。
- なお、これらに加えて擁壁の上に斜面がある場合や、基礎地盤が軟弱な場合は、擁壁を含めた斜面全体の安定性についても検討すること。



擁壁の安定性

- 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によつて擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材またはコンクリートの許容応力度を超えないこと。
（建築基準法施行令第90条、第91条第1項に示す長期許容応力度以下）
- 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以下とし（安全率 $F \geq 1.5$ ）、荷重合力の底面における作用位置が底版幅の中央1/3の中に入るよう配慮すること。
- 土圧等による擁壁の基礎のすべり出す力が、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。（安全率 $F \geq 1.5$ ）
- 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。
（建築基準法施行令第93条に示す長期許容応力度以下）
- 安定計算において、土質定数は土質試験によることが望ましい。ただし、盛土の場合、土質に応じ単位体積重量及び土圧係数は、次頁の数値を用いることができる。
（宅地造成等規則法施行令第7条第3項第1号）

建築基準法施行令第90条に示す表（鋼材）

許容応力度 種類		長期に生じる力に対する許容応力度 (単位：N/mm ²)			短期に生じる力に対する許容応力度 (単位：N/mm ²)		
		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		$\frac{F}{1.5}$ (当該数値 が155を超える 場合には155)	$\frac{F}{1.5}$ (当該数値 が155を超える 場合には155)	$\frac{F}{1.5}$ (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	28mmφ以下のもの	$\frac{F}{1.5}$ (当該数値 が215を超える 場合には215)	$\frac{F}{1.5}$ (当該数値 が215を超える 場合には215)	$\frac{F}{1.5}$ (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)
	28mmφを超えるもの	$\frac{F}{1.5}$ (当該数値 が195を超える 場合には195)	$\frac{F}{1.5}$ (当該数値 が195を超える 場合には195)	$\frac{F}{1.5}$ (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4mm以上の溶接金網		—	$\frac{F}{1.5}$	$\frac{F}{1.5}$	—	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/mm²）を表すものとする。

建築基準法施行令第91条第1項に示す表（コンクリート）

長期に生じる力に対する許容応力度 (単位：N/mm ²)				短期に生じる力に対する許容応力度 (単位：N/mm ²)			
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つては0.6）		長期に生じる力に対する圧縮、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/mm²）を表すものとする。

盛土の場合の単位体積重量及び土圧係数

土質	単位体積重量 (t/m ³)	土圧係数
砂利又は砂	1.8	0.35
砂質土	1.7	0.40
シルト、粘土又はこれを多量に含む土	1.6	0.50

(注) 上表の土圧係数は、背面土の勾配を90度以下、余盛等の勾配及び高さをそれぞれ30度以下及び1m以下とし、かつ、擁壁の上端につづく地盤等には積載荷重はないものとする。

(宅地造成等規制法施行令第7条第3項第1号、別表第2)

・壁面摩擦角

コンクリート壁背面とこれに接する土の壁面摩擦角 δ の値は、背面土の内部摩擦角 ϕ の2/3以下でかつ最大20度とする。

・摩擦係数

擁壁底版と基礎地盤の摩擦係数は、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、次表を用いることができる。

土 質	摩 擦 係 数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも15cm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

（宅地造成等規則法施行令第7条第3項第3号、別表第3）

・地盤の許容応力度

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る方法と平板載荷試験を行って求める方法とがある（建築学会の「建築基礎構造設計指針」参照）。地盤の許容応力度（または許容支持度）は地盤調査に基づいて算出するの原則であるが、そのためには相当の費用を要するので、簡単な工事の場合はその土地利用等も考慮して、次表の数値を用いることができる。

政令（建築基準法）

（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つて、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、それぞれ上の表の数値によることができる。

地 盤	長期に生じる力に対する許容応力度 (単位 kN/m ²)	短期に生じる力に対する許容応力度 (単位 kN/m ²)
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 層 <small>れき</small>	300	
密 実 な 砂 質 地 盤	200	
砂 質 地 盤	50	
堅 い 粘 土 質 地 盤	100	
粘 土 質 地 盤	20	
堅 い ロ ー ム 層	100	
ロ ー ム 層	50	

地盤調査が行われ、地盤の力学的定数が求められていれば、地盤の許容支持度を計算することができる。「建築基礎構造設計指針」では、地盤の長期許容支持力度 q_a を次の式で算定している。

$$q_a = (1/3) \cdot (\alpha C N_c + \beta \gamma_1 B N_r + \gamma D_f N_g) \cdots \cdots \text{(式VII. 3-6)}$$

ここに、

q_a : 許容支持力度 (t/m^2)

C : 基礎底面下にある地盤の粘着力 (t/m^2)

γ_1 : 基礎底面下にある地盤の単位堆積重量 (t/m^3)

地下水位下にある場合は水中単位体積重量をとる。

γ_2 : 基礎底面より上方にある地盤の平均単位体積重量 (t/m^3)

$\alpha \cdot \beta$: 次表に示す形状係数

N_c 、 N_r 、 N_g : 支持力係数、内部摩擦角 ϕ の関数

D_f : 基礎の近接した最低地盤面から基礎底面までの深さ (m)

隣接地で掘削の行われるおそれのある場合は、その影響を考慮しておくことが望ましい

。

B : 基礎底面の最小幅 (m) 円形の場合は直径

形状係数

	連続	正方形	長方形
α	1.0	1.3	$1.0 + 0.3 \frac{B}{L}$
β	0.5	0.4	$0.5 + 0.1 \frac{B}{L}$

B : 長方形の短辺の長さ

L : 長方形も長辺の長さ

(イ) 安定計算上の留意点

- ・転倒に対する安定については、安全率 F_s の値の規定と共に、合力の作用位置又は偏心距離 e は、次式を満足するのが望ましい。

$$\frac{b}{3} \leq d \leq \frac{2b}{3} \quad \text{又は} \quad |e| \leq b/6$$

ここに、

d : 底版の前端から作用線が底版を切る点 (合力の作用点) までの距離

e : 偏心距離

b : 底版幅

- ・粘着力については、その長期変動も含めた適正な値の評価が困難であることから、 C (粘着力) $= 0 t/m^2$ と考える。
- ・基礎前面の受動土圧は、基礎工事等の掘削のために、この部分の土が乱されているから、安定計算上考慮しない。
- ・軟弱地盤等で地盤反力が期待できない場合は、地盤改良等による地耐力の増加あるいは杭基礎等を考慮する。これらの工法を採用する場合は、土質調査を十分に行い、地質条件、構造物の強度等を慎重に検討すること。
- ・鉄筋を配置する場合の最大間隔は、主鉄筋で30cm以下、配力鉄筋、用心鉄筋は40cm以下とする。
- ・鉄筋のかぶりは、建築基準法施行令第79条を適用して、鉄筋のかぶり厚さは鉛直壁で4cm以上、底版で6cm以上必要である。

(ウ) 施工上の留意点

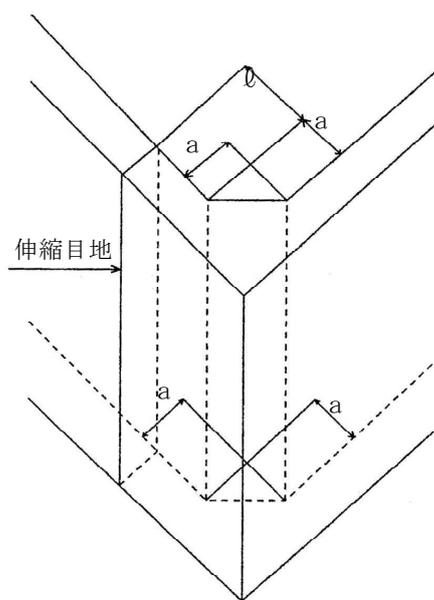
- 床掘り後、原地盤が設計条件を満足するか否かを確認し、条件と相違する場合は設計内容を再検討すること。

なお、床掘りにあたっては、地盤を乱さないよう慎重に施工すること。

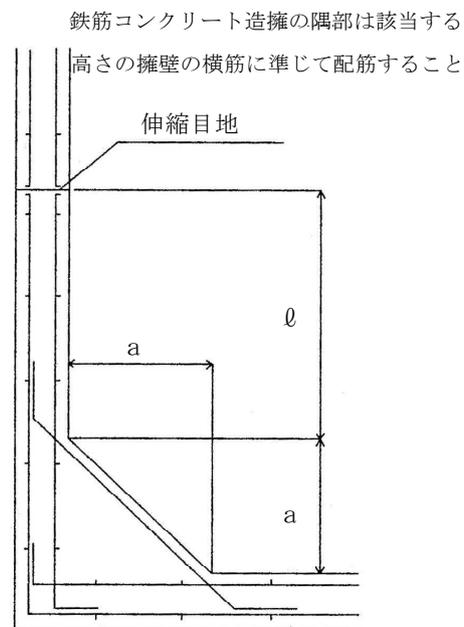
- 主筋の継手は、構造部における引張力の最も小さい部分に設け、継手の重ね長さは、溶接する場合を除き、主筋の径（径の異なる主筋を継ぐ場合においては、細い主筋の径）の25倍以上としなければならない。ただし、主筋の継手を引張力の最も小さい部分に設けることができない場合においては、その重ね長さを主筋の径の40倍以上とすること。

なお、基礎フーチングと側壁との境目に鉄筋の継手が生じないように注意する。また、主筋の継手は、同一断面に集めないよう千鳥配置にすること。

- 鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて（フック）、コンクリートから抜け出さないよう定着すること。ただし、異形鉄筋を用いた場合にはこの限りではない。
- 地盤の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の構造、工法を異にする所は、有効に伸縮継目を設け、基礎部分まで切断すること。また、擁壁の屈曲部においては、伸縮継目の位置を隅角部から擁壁の高さ分だけ避けて設置すること。
- 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とすること。



(a) 立体図



(b) 平面図

○擁壁の高さ3.0m未満のとき

$a=50\text{cm}$

○伸縮目地の位置

l は2.0m以上で擁壁の高さ程度とする。

○擁壁の高さ3.0m以上のとき

$a=60\text{cm}$

隅角部の補強方法及び伸縮継目の位置

- コンクリートの打継ぎは、水平打継ぎを極力避けるものとし、やむを得ず水平打継ぎとなる場合は、同一高さとならないよう配慮し、打継ぎ面には土砂等の異物が混入しないよう十分清掃すること。
- コンクリートの打設にあたっては、バイブレーターを使用して密実で均質なコンクリートと

なるよう施工すること。また、打込みは表面が水平になるように行い、一作業区画内のコンクリートは、完了するまでは連続して打込む。

- ・コンクリートは、打込み後、低温、急激な温度変化、乾燥、荷重、衝撃等の有害な影響を受けないよう十分にこれを養生しなければならない。
- ・鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、定められた厚さを厳守し、鉄筋位置がずれないように幅止め金物、スペーサー、ブロック等で正確に固定する。
- ・型枠存置期間は、建築基準法施行令第76条に定める最低日数を守り、所定のコンクリート強度が確かめられない前に裏込め土の埋戻しを行わないこと。

ケ 特殊構法等による擁壁

特殊な材料又は構法による擁壁は、宅地造成等規則法施行令第14条の規定による国土交通大臣認定擁壁、建築基準法第68条の26の規定に基づく国土交通大臣認定擁壁が使用できる。これらの大臣認定擁壁は認定にあたり、その設計条件、使用範囲等について厳しく制限されており、その使用にあたっては、設計条件等が当該現場の状況に適合するか否かを慎重に照査すること。

コ 法面保護工

法面保護工は、法面の勾配、土質、気象条件、保護工の特性及び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、耐久性に優れた工法を選定すること。

(ア) 種類と特徴

法面保護工には次のような種類がある。

分類	工 法	目 的 ・ 特 徴	
植 生 工	種子吹付工	雨水侵食防止、凍上崩落抑制、のり面を全面的植生するもの（緑化）	
	客土吹付工		
	植生マット工		
	張芝工		
	厚層基材吹付工		
工	植生筋工	盛土の侵食防止、のり面を部分的に植生するもの	
	筋芝工	不良土、硬質土のり面の侵食防止、のり面を部分的に植生するもの（客土を伴う）	
	土のう工		
構 造 物 に よ る の り 面 保 護 工	植生穴工	風化、侵食防止 中詰めが土砂等の場合は侵食防止 のり面表層部の崩落防止、岩盤はく落防止 のり面表層部の侵食や湧水による流失の抑制 比較的小規模な落石対策	
	モルタル吹付工		
	コンクリート吹付工		
	石張工		
	ブロック張工		
	プレキャスト枠工		
	現場打ちコンクリート枠工		
	コンクリート張工		
	吹付枠工		
	編柵工		
のり面じゃかご工			
の り 面 排 水 工	落石防止網工(ネット工)	のり面の表面排水	
	落石防止柵工		
	のり肩排水溝		のり面の地下排水
	縦排水溝		
	小段排水溝		
地下排水溝			
	水平排水孔		
	水平排水層		

(イ) 植生工

良好な成育基盤を持ち、植物体で永続的に保護された法面は、侵食作用に対して十分な抵抗力を持つと考えられる。また植生工は一般に比較的安価であり、法面周辺の美観等の環境改善も期待できる。ただし、工法によっても多少異なるが、法面の勾配が40度（1：1.2）程度を超えると、植生工のみでは法面の侵食や表層崩落のおそれがあるため、40度～60度（1：0.6）程度の法面では植生工と構造物による法面保護工と併用する必要がある。

土質による植生工の選定の目安を次表に示す。

地 質	のり面勾配 (度)	土 壤 の 肥 沃 度	土 壤 硬 度 (mm)	草本による緑化 (外来草種+在来草種)	木本と草本の混播による緑化 (木本+外来草種+在来草種)
土 砂	45° 未満	高 い	23mm未満 (粘性土)	種子吹付工、張芝工、 植生マット工、筋芝工 植性筋工	種子吹付工（盛土で使用）客 土吹付工
		低 い	27mm未満 (砂質工)	種子吹付工、張芝工、 植生筋工、植生マット 工、筋芝工、土のう工 (以上追肥の必要があ る) 厚層基材吹付工 (厚さ3～5cm)	客土吹付工（厚さ1～2cm）
	45° 以上 60° 未満	—	23mm以上 (粘性土) 27mm以上 (砂質工)	植生穴工（追肥の必要 がある） 厚層基材吹付工（厚さ 3～5cm）	植生穴工（客土吹付） 厚層基材吹付工（厚さ5cm以 上）
節理の 多い軟岩 ・硬石	—	—	—	客土吹付工（厚さ2～3 cm、追肥の必要がある） 厚層基材吹付工（厚さ 3～5cm）	客土吹付工（厚さ2～3cm）
節理の 少ない 軟岩・硬岩	—	—	—	厚層基材吹付工（厚さ5cm以上）	

注) ・客土吹付工と厚層基材吹付工は、原則として金網張工を併用する。

・厚層基材吹付工の厚さは、有機質基材を使用した場合の値である。

土 質 ・ 岩 質		工 種
砂		張芝工、種子吹付工、植性マット工
粘土、粘性土、岩塊又は玉石混 じりの粘性土及び粘土	縮まっていないもの	張芝工、種子吹付工、植性マット工
	縮まっているもの	種子吹付工、土のう工、植生穴工
砂質土、礫質土、岩塊又は玉石 混じりの砂質土	縮まっていないもの	張芝工、種子吹付工、植性マット工
	縮まっているもの	種子吹付工、土のう工、植生穴工
軟	岩	種子吹付工、植生穴工、土のう工、

注) ・植生工の設計にあたっては、法面の侵食が発生する前に、速やかに植生による被覆が行えるような工法を選定することが重要である。

・使用工法あるいは植物の現地条件への適応性、法面環境の改良、繁茂するまでの水分あるいは養分の供給、その間の侵食防止等、植物の成育を促す手段を考慮することが望ましい。

(ウ) 構造物による法面保護工

次のような法面では、植生が成育しにくい場合や植生工では安定が保てない場合が多いので、構造物による法面保護工を選定するのが一般的である。

・湧水の多い法面

- ・勾配が60度（1：0.6）以上の法面（60度を超えると植物の成育が極端に悪くなるため）
 - ・風化、凍土、崩落の著しい法面
 - ・岩盤、硬度の高い土壌、強酸性の土壌（条件、工法によって植生可能）
 - ・日照の乏しい法面（植物の種類による）
 - ・比較的勾配が急で、浮石、転石の多い法面
- 構造物による法面保護工の選定の目安を次表に示す。

		使用目的						地山条件				備考		
		侵食防止	風化防止	落石防止	表面浸透対策	地下水湧水対策	多少の土圧対策	土岩	破砕砂	地すべり地	植生不良土			
プレキャスト スト砕工	土砂詰め	○	△	×	○	×	×	△	○			◎	1：1.0以上の急勾配・土砂落下に注意	
	ブロック詰め	★	○	△	○	×	×	×	○			○	1：0.8以上の急勾配に最適	湧水処理 に配慮
モルタル、コンクリート吹付工		★	◎	◎	○	×		○	×	△	×	○	美観上に問題あり	
石張・ブロック張工		★	◎	○	○	×	△	○	○	△				
編 柵 工		◎		△	×			×	○				侵食防止に限度あり	
のり面じゃかご工		○			×	○	△	×	○	○	◎			
現場打ちコンクリート砕工		★	△	○	×	○	○	○	○	○			中詰め材の選定に配慮	
コンクリート張工		★	○	○	○		○	○	○	○			もたれ擁壁工も同じ	

[凡例]

- ◎…特に適していると思われる
- …一部の例外を除いて適していると思われる
- △…適するケースと適さないケースがあるもの
- ☆…間接的な効果があるもの
- ★…本来の目的でないが効果があるもの
- ×…適用しない方が好ましいもの

(エ) 設計・施工上の留意点

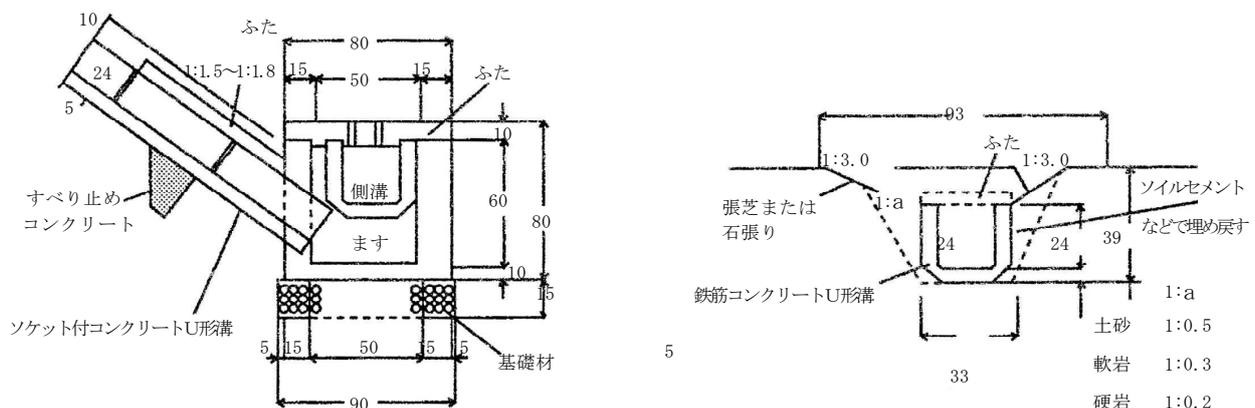
- ・各種の法面保護工を併用する場合は、重い工法を下部に、軽い工法を上部に用い、やむを得ず小面積ごとに各種の工法を行う場合は、なるべく類似した工法を選択すること。
- ・植物にはそれぞれ固有の発芽条件と成育条件があり、特に発芽に適した温度は限定されるので、播種時期を検討した上で、発芽後の成育期も十分とれるよう施工時期を決定する。やむを得ず不適時期に施工する場合は次表を参考に適切な対策をとること。

施工時期による植生工の設計・施工

時 期	成育・阻害の程度	植生工設計・施工上の注意
春 期	<ul style="list-style-type: none"> ・発芽・成育適期 ・特別な阻害要因なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・施工時期としては最も好ましい
豪雨期	<ul style="list-style-type: none"> ・種・肥料・土壌の流亡 ・客土の流亡 ・基盤の侵食・崩壊 	<ul style="list-style-type: none"> ・侵食防止策を講じる 侵食防止策の備った植生工を選定する 被覆工や侵食防止材を併用する ・排水処理に留意する。
夏 期	<ul style="list-style-type: none"> ・種子の乾燥害 ・梅雨期後半に播種したものは枯損が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・乾燥防止策を講じる 乾燥防止策の備った植生工を選定する 被覆工を併用する 梅雨期から乾燥防止策を講じる
秋 期	<ul style="list-style-type: none"> ・外来種発芽・成育不良 	<ul style="list-style-type: none"> ・降雨侵食防止策として侵食防止材を併用する ・被覆工を併用し、保温効果により成長を促し越冬率を高める
冬 期	<ul style="list-style-type: none"> ・凍上・霜柱等による侵食 ・乾燥害 ・風食 	<ul style="list-style-type: none"> ・冬期は施工を避ける方が好ましい ・保温・乾燥防止策を講じる (ex. 植生マット工、伏工の併用)

- ・モルタル吹付工、コンクリート吹付工において施工面積が広く平滑な場合は、20mに1本の割合を目安として縦伸縮目地を設けるよう配慮する。また一回で吹付けできない場合は、一部重ねて施工しても後にクラック発生となるので、ここに縦伸縮目地を設置すること。
- ・石張工、ブロック張工の勾配は、1:1.0より緩勾配とし、法高は5mまでとする。また、背後地盤からの湧水量が多い場合は、十分な排水処理を施すこと。
- ・プレキャスト枠工の勾配は、1:1.0より緩勾配とし、法高は5mまでとする。法高が5mを越える場合は、法面縦方向に現場打ちの隔壁を10m程度ごとに設置すること。また、プレキャスト枠工等の交差部分には、すべり止めの杭またはアンカー鉄筋を施工すること。
- ・各小段毎にコンクリートU型溝等を設置して、法面を流下する表面水を排水できるようにすること。
- ・法肩、小段に設ける排水溝に集められた水を法尻に導くため縦排水溝を設ける。位置は、できるだけ水の集まる場所で、間隔は20m程度し、その構造は水が漏れたり飛び散ることのないように、縦断勾配の著しい変化箇所にはふたや柵を設置すること。

縦排水溝の施工例



11 樹木の保存、表土の保全等

(法第33条第1項第9号、令第23条の3、第28条の2、規則第23条の2)

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つては、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。

政令

(樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

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。

第28条の2 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9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 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。
- 二 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、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

省令

(樹木の集団の規模)

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 計画の基本

(1) 現況把握は次の各号によること。

- ア 事前調査を行い、残すべき樹木を調査し土地利用計画を立てること。
- イ 許可申請の際、現況図に記載し、写真を添付すること。

2 樹木の保存

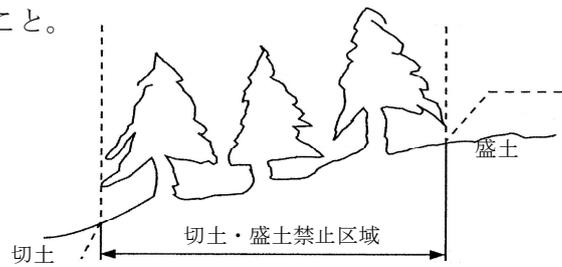
(1) 令第28条の2第1号の「その存する土地を公園又は緑地として配置する等」とは各号を含む。

- ア 隣棟間空地、側道、緩衝帯、法面、プレイロット等。
- イ 自己用開発行為の場合は隣棟間空地、緩衝帯、法面等。

(2) 令同条同号の「保存の措置」とは次の各号によること。

ア 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については切土又は盛土を行わないこと。(右図)

イ 保存対象樹木又はその集団そのまま存置しておくことで、当該開発区域内での移植又は植樹ではない。



(3) 次に掲げる各号のいずれかに該当する場合は当該樹木又は樹木の集団の保存の措置を講じなくてもよい。

ア 開発区域全域にわたって保存対象樹木がある場合。

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木がある場合。

ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木があり、公園等として活用できる土地が他にある場合。

エ 土地利用計画、公園等の位置が著しく不適當になる場合。

3 表土の保存

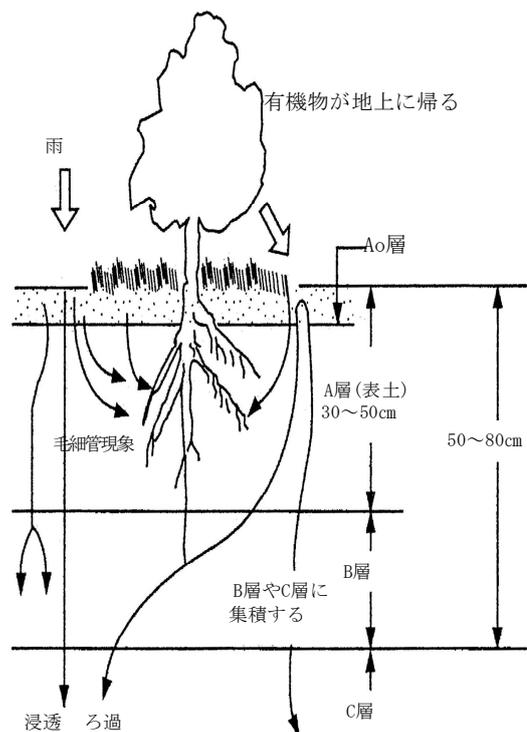
(1) 「表土」とは、通常、植物の育成にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。(次図参照)

A o (有機物層) : 地表に堆積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となる。

A層 (溶脱層) : 下層のB層に比べて風化の程度が進んでおり組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆ど入っていない。水の通過量が多いため土壌の可溶性無機成分、有機成分、粘度等が溶脱される層である。

B層 (集積層) : A層の下につづき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。

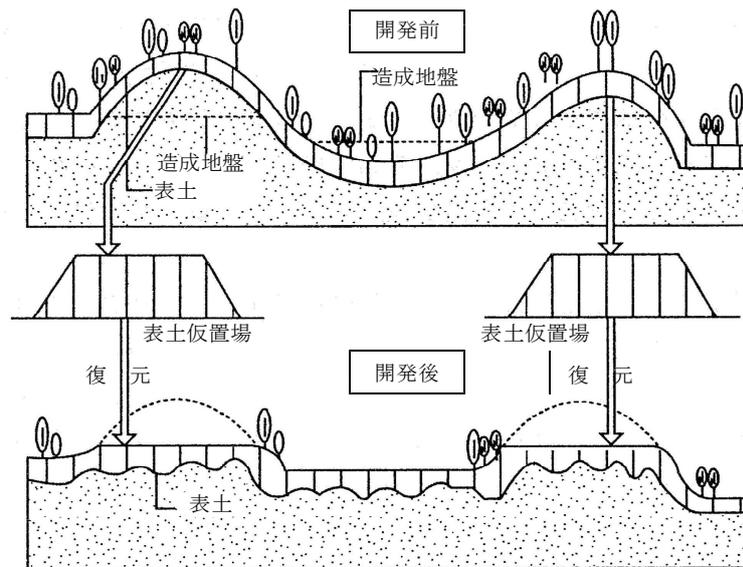
C層 (母材料) : 岩石が風化していない最下層の部分である。



(2) 表土の保全方法はそれぞれ次のいずれかによることとするが、原則として、アの方法により表土の保全を行い、傾斜度20度以上の急傾斜面等工法上表土の採取が困難な場合はイ又はウの方法によること。

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、粗造成が終了した段階で、表土の保全の必要な部分に厚さ40cm以上復元する。(次図参照)



イ 客 土

開発区域外から植物の育成に必要な有機物質を含む土壌を搬入し、当該開発区域内の表土の必要な部分を覆う。

ウ 土壌の改良

土壌の改良剤と肥料を与え耕起する。土壌改良剤には有機質系（泥炭、パルプ、塵芥糞尿等の加工物）、無機質系（特殊鉱物の加工物）及び合成高分子系（ウレタン等の加工物）、肥料には、石灰質、ケイ酸質、苦土、無機質、リン酸質を使用すること。

12 緩衝帯の設置

(法第33条第1項第10号、令第23条の4、令第28条の3、規則第23条の3)

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つては、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。

政令

(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

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。

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つては、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つ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。

省令

(緩衝帯の幅員)

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未満の場合にあつては4m、1.5ha以上5ha未満の場合にあつては5m、5ha以上15ha未満の場合にあつては10m、15ha以上25ha未満の場合にあつては15m、25ha以上の場合にあつては20mとする。

1 緩衝帯の設置

(1) 規則第23条の3で規定している開発行為の規模とこれに対する必要な緩衝帯幅員は次表のとおりである。

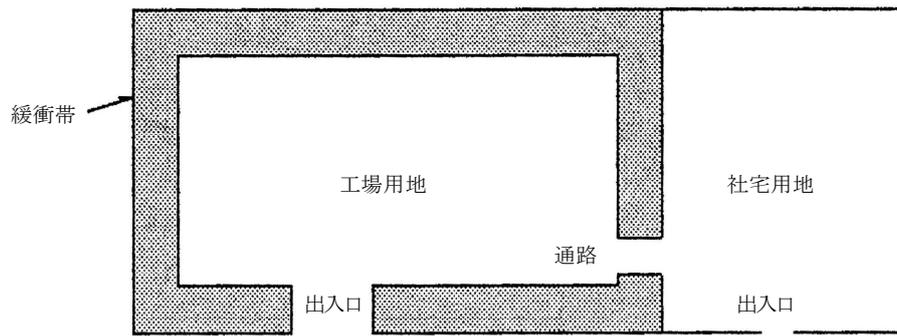
開発行為の規模		緩衝帯の幅員
1.0ha以上	1.5ha未満	4.0m以上
1.5ha "	5.0ha "	5.0m "
5.0ha "	15.0ha "	10.0m "
15.0ha "	25.0ha "	15.0m "
25.0ha "		20.0m "

(2) 緩衝帯の設置は次によること。

ア 騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等とは、工場、作業場、その他動力等の使用頻度の大きい建築物をいう。また、騒音、振動等とは煤煙、悪臭も含むものとする。

イ 緩衝帯は開発区域内に沿って設置され、縁石その他境界を示すものによって明示され開発行為の完了検査の際に緩衝帯の用地が確認できるものであること。

(3) 開発区域内に2以上の用途の異なる予定建築物がある場合は、緩衝帯によりそれぞれの予定建築物を分割すること。(次図参照)



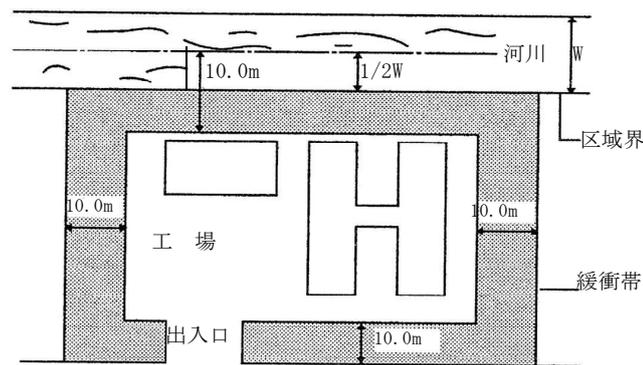
2 緩衝帯の緩和

政令第28条の3のただし書きの規定は次の各号に掲げる各号のいずれかに該当する緩衝効果を有するものがある場合に限る。この場合は当該緩衝効果帯の2分の1を規則第23条の3に規定する緩衝帯の幅員に算入することができる。(次図参照)

ア 開発区域の周辺の隣接する公園、緑地、広場、河川。

イ 池、沼、海。

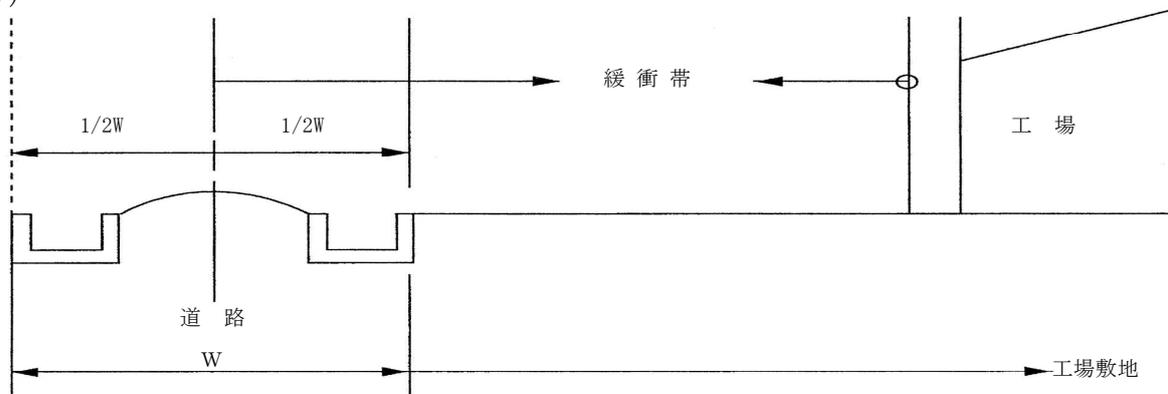
ウ 植樹^{のり}のされた街路、法面。



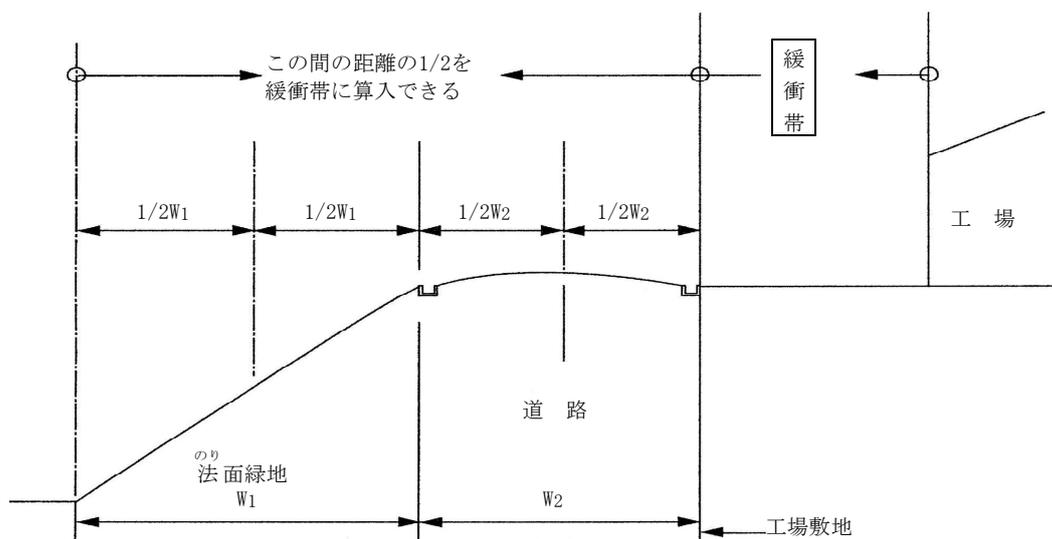
開発区域の面積10.0haの場合

緩衝帯の設置例

(ア)



(イ)



「緩衝効果を有するものがある場合」とは、緩衝効果のあるものと見なしうるのは道路であれば道路法によるもの、河川であれば河川法によるもの等公物管理法で管理されるもの等である。

エ 既存敷地の増加の場合

既存の工場、第一種特定工作物の敷地を増加し、全体の面積が1ha以上となるときは、既存部分もあわせて緩衝帯をできるだけ設置させるように指導することが必要である。

オ 開発区域内の道路等について

開発区域内において、開発区域の境界の内側にそって道路、緑地等が設置されるときは、道路等が市町村の管理、帰属になるものについて、緩衝効果のあるものとして、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。

13 運輸施設の判断（法第33条第1項第11号、令第24条）

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つては、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。

政令

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

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。

開発区域の規模が40haを越える開発行為の許可にあたってはその区域の中に居住することとなる者の通勤、通学などの輸送に支障がないか否かの判断を必要とする。特に、調整区域における大規模開発については、開発区域から鉄軌道駅までの輸送ならびに鉄軌道の輸送能力が対応できるものでなければならぬ。

令第24条の規定により、40ha以上の開発許可申請に際しては開発行為に関係のある鉄軌道事業者との協議を必要とし、この協議の経過を参考とする。

14 事業遂行の能力（法第33条第1項第12号、第13号）

第33条第1項

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、^{がけ}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つては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、^{がけ}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つては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

(1) 申請者の能力

第12号では、自己の業務用の建築物又は特定工作物を目的とする1ha以上の開発行為及び自己用以外の開発行為については、事業主に当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用があることが要求されている。

すなわち、事業計画どおりに当該事業を完成するために必要な資金調達的能力があるかどうか、過去の事業実績などから判断して誠実に許可条件を遵守して事業を完成させ得るかどうかを確認しなければならない。

さらに、事業を途中で廃止するような事態が生じた場合には、事業の施行によって変更を加えた公共施設の機能の回復及び防災上必要な措置を講じ得る能力を有することを予測しなければならない。

資力信用についての判断は、事業の規模との関連で相対的に定まるもので画一的にその基準を定めることはできないので、必要があるときは所要の書類の添付を要する。

(2) 工事施行者の能力

第13号では、自己の業務用の建築物又は特定工作物を目定とする1ha以上の開発行為及び自己用以外の開発行為については、工事施行者の設計どおり工事を完成させるため必要な能力があることが求められている。個々の申請内容によって工事の難易を考え、また、過去の工事实績などを勘案して、適切な工事施行者を決定すべきである。

これらの判定資料として必要があるときは、役員履歴、資産状況、過去の事業実績、過去の工事实績、納税証明、業者登録の有無、経営事項の審査等の書類の提出を要する。

15 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

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。

開発行為を行おうとする土地又は土地にある工作物、建築物について所有権などの権利を有している者の同意を得なければ、実質上計画どおりの工事が行えないことは明白である。

権利の範囲は、土地、工作物及び建築物の所有者はもちろん、土地については永小作権、地役権、賃借権、質権、抵当権、先取特権などのほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者（裁判官）を含むものである。

第14号にいう「相当数の同意」を得ることで足りることとしているのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を必要とすることは、申請者に対して過大の経済的負担をかけるおそれがあるためである。

土地所有者等の同意を得ないまま許可を受けた土地については、開発者は許可を受けたことによってその土地について何らの私法上の権限を取得するものでないから、同意を得るまでは工事を行うことができないことは当然である。

また、「相当数の同意」とは、次の二つの要件を満足させることである。

- (1) 権利を有する者の3分の2以上並びにこれらの者のうち、所有権を有する全ての者及び借地権（地上権及び賃借権）を有する全ての者のそれぞれ3分の2以上の同意。
- (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。

なお、許可基準としては相当数の同意で足りるが、開発行為の設計上重要なポイントとなる区域の権利者の同意を得られないと、公共施設の計画を基本的に変更せざるを得ないことも予想される。

したがって、運用としては、申請書を受理して許可までには同意を得るようにすることや、やむを得ない事情でそれができない場合でも着工時までには全員同意を得るなど、開発者として未同意者の権利を侵害しないような措置を講ずることが当然ながら必要になる。

また、許可を受けた者が長期期間同意を得られないまま放置することは望ましいことではないため、一定期間内に同意を得られない場合には、開発区域を縮小して変更許可手続を行うか、変更ができなければ開発行為の廃止を行うなど不安定な状況を解消することが必要になる。

上記(1)、(2)を式にすると、許可にあたっての相当数の同意とは、次の

$$\text{ア} \quad \frac{\text{分母の内同意者数}}{\text{権利を有する者の数}} \geq \frac{2}{3}$$

$$\text{イ} \quad \frac{\text{分母の内同意者数}}{\text{所有権を有する者の数}} \geq \frac{2}{3}$$

$$\text{ウ} \quad \frac{\text{分母の内同意者数}}{\text{借地権を有する者の数}} \geq \frac{2}{3}$$

$$\text{エ} \quad \frac{\text{土地の所有権を有する者の同意面積} + \text{借地権を有する者の同意面積}}{\text{土地の総面積} + \text{借地権の目的となっている土地の総面積}} \geq \frac{2}{3}$$

以上すべてを満足させることである。

第3節 市街化調整区域の許可基準

法第34条
令第29条の5、第29条の6、第29条の7、
第29条の8、第29条の9、第30条
規則第28条
細則第21条

- 第34条** 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。
- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
 - 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
 - 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
 - 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為
 - 六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
 - 七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
 - 八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
 - 八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

- 九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、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當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 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、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）
- 十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認める開発行為

政令

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

第29条の5 法第34条第1号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物とする。

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

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。（抄）

二十六 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定

する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

(危険物等の範囲)

第29条の6 法第34条第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項の火薬類とする。

2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

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。

(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建築物等)

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

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

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

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

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

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

第29条の10 法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

(区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間)

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。

省令

(既存の権利者の届出事項)

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。

一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）

二 土地の所在、地番、地目及び地積

三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的

四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合には、当該権利の種類及び内容

細則

（既存の権利者の届出）

第21条 法第34条第13号の規定による届出は、別記様式第9による届出書に、次に掲げる書類を添えてしなければならない。

(1) 開発区域内の土地の登記事項証明書及び公図の写し

(2) 開発区域内の土地の現況写真

(3) 建築しようとする建築物が自己の居住若しくは業務の用に供しようとするものであること又は建設しようとする第一種特定工作物が自己の業務の用に供するものであることを証する書面

本条は市街化調整区域において行う開発行為について、第33条に加えてその許可基準を定めたものである。

法第33条の基準は市街地の水準又は質の面からの技術的基準であるが、本条は市街化調整区域における開発行為の立地性を規制する面から定められた基準である。

したがって、本条の各号のいずれかに該当するものでなければ許可が得られない。本条各号に掲げられている開発行為は、スプロール対策上支障がないと認められるもの、又はこれを容認すべき特別の事情又は必要性があると認められるものである。これに該当しないもの、すなわちスプロール対策上支障があり、これを容認すべき特別の事情又は必要性の認められないものは、開発許可を得ることができないこととなる。

なお、同条各号の規定のうち第3号については、政令が未制定であるので適用はない。また、第11号については、本県においては国富町、門川町の2町で平成25年度に区域を指定し、指定区域内では自己用の一戸建住宅に限り建築を可能としているが、令和2年度の法改正に伴い、政令第29条の9で定める基準に該当する区域（土砂災害警戒区域の一部、3.0m以上の浸水想定区域）を除外した。

また、条例区域から除外した区域及びその他の市街化調整区域における法第34条第12号若しくは第14号又は令第36条第1項第3号ハ若しくはホに係る開発許可等については、法改正の趣旨に鑑み、開発許可等に際し、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策の実施を求めることとされている。

1 市街化調整区域に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日常生活のために必要な店舗等

第1号は、(1)政令で定める公益上必要な建築物と(2)日常生活に必要な物品の販売店舗等の2つに区分される。

(1) 政令で定める公益上必要な建築物

従来許可不要とされていた社会福祉施設、病院、学校等が平成19年の法改正で許可制に移行されたことに伴い、市街化調整区域内における立地基準として規定されたものである。

該当する公共公益施設は、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、社会福祉事業施設又は更生保護事業施設等が考えられるが、市街化調整区域に居住している者が利用するものに限定されていることから、サービスの対象を広域に設定している公共公益施設は、本号から除外され第14号として考える必要があることに注意すること。

なお、子ども・子育て関連三法により、地域型保育給付の対象となる小規模保育事業等については、社会福祉事業と同様に法律上公益性の高い事業として位置付けられたこと等から、社会福祉事業と並んで小規模保育事業等も位置付ける改正を行った（令第29条の5において引用する令第21条第26号ロの改正。平成27年4月1日施行）。

ア 主たるサービスの対象が当該開発行為の周辺の市街化調整区域に居住する者であること。

したがって、著しく規模の大きい公共公益施設は認められない。

市街化調整区域に居住している者が利用する公共公益施設であることの確認は、周辺集落の状況や事業計画書、既存施設に併設される場合にあってはその利用者の居住区域がわかる資料、地方公共団体の許認可若しくは届出が必要な施設にあってはその所管する部署の意見等を総合的に判断するものとする。

イ 当該開発行為の場所は既存の集落内又はこれに隣接する場所等、アの趣旨に沿うものであること。

ウ 建築物の床面積及び敷地の面積の規模については、当分の間、アの趣旨に沿うものであるか否か個別具体的に判断するものとする。

エ 原則として公共公益施設に限ることとし、居住施設の併設は認められない。

(2) 日常生活に必要な物品の販売店舗等

市街化調整区域といえども、そこ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小規模な店舗等は、当該地域住民が健全な日常生活を営むうえで容認すべき必要性があるため許可の対象とされたものである。

これら店舗等については、法第29条第11号（令第22条第6号）に該当するもの以外は、本号の趣旨から次の要件が整った場合に許可されることとなる。

本号の店舗等にかかる本県の運用は、平成16年3月10日付け286－1278宮崎県土木部長通知によるものとしている。

なお、コンビニエンスストアも、その位置、規模及び周辺の集落の状況を考慮して、当該市街化調整区域の住民を対象としたものであれば本号で許可し得るものと考えられる。

ア 主たるサービスの対象が当該開発行為の周辺の市街化調整区域に居住する者であること。

したがって、著しく規模の大きい店舗等は認められない。

イ 業種は日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等があるが、(1)に掲げる者を対象とするものであればガソリンスタンド、農林漁業団体事務所、農機具（又は自動車）修理施設、農林漁家生活改善施設も含まれる（対象業種は参考資料Ⅰ参照）。

ウ 本号に含まれるもののうち、主体、業種、規模によって令第22条第6号に該当するものは、許可不要の場合もある。

エ 当該開発行為の場所は既存の集落内又はこれに隣接する場所等、アの趣旨に沿うものであること。

オ 原則として業務施設に限られる。やむを得ず居住施設を併設する場合の居住施設は施設全体の面積の50%未満であること。

参 考

関係市町長 殿
関係土木事務所長

宮崎県土木部長

都市計画法第34条第1号等の運用について（通知）

このことについては、「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）」のほか、昭和61年11月15日付け286-946宮崎県土木部長通知及び平成6年2月1日付け286-1271宮崎県土木部長通知で運用してきたところですが、昨今の社会状況の変化等により市街化調整区域内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等施設の種類を見直す必要が生じてきました。

については、これらの運用に係る基準を別紙のように定めましたので、今後は「開発許可制度運用指針」とともに本通知により、事務処理を行っていただくようお願いします。

なお、前の昭和61年11月15日付け286-946宮崎県土木部長通知及び平成6年2月1日付け286-1271宮崎県土木部長通知につきましては、本通知の施行と同時に廃止いたしますので、併せて事務処理に十分ご留意いただくようお願いします。

（文書取扱 建築住宅課）

別 紙

都市計画法（以下法という。）第34条第1号等の運用について

1 店舗等の用途について

法第34条第1号に基づき許可しうるものとして、次のものを審査の対象として差し支えない。

ア はり、きゅう、あん摩、柔道整復師の施設である建築物

（日本標準産業分類中「大分類N-医療・福祉」の細分類7351「あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師、柔道整復師の施術所」に該当する施設）

イ 学習塾、華道教室、囲碁教室等の施設である建築物

ウ 衣食住にわたる各種商品の小売りをを行う施設である建築物

（日本標準産業分類中「大分類J-卸売・小売業」の細分類5599「その他の各種商品小売業」でミニスーパー等に該当する施設）

エ 花、植木等の販売を行う施設である建築物

（同細分類6092「花・植木小売り業」に該当する施設）

オ 専門料理店等の施設である建築物

（日本標準産業分類中「大分類M-飲食店、宿泊業」の細分類7012「日本料理店」、7013「西洋料理店」、7014「中華料理店」、7015「その他の食堂、レストラン」に該当する施設）

2 規模等の基準について

(1) 法第34条1号に基づき許可しうる店舗等（自動車修理工場を除く。）は、次の基準をすべて満たすものとする。

ア 開発区域の場所は、既存の集落内又はこれに隣接する場所等であること。

イ 建築物の床面積は200㎡以内であること。なお、これらに併設する管理用住宅の面積は、基準面積に含まないものとする。

ウ 敷地の面積は500㎡以内であること。ただし、以下の要件を満たすものについては、1,000㎡を限度として、認めることができる。

要件：6m以上の幅で道路に接し、かつ安全上支障がないこと。

エ 原則として業務施設に限る。ただし、やむを得ず居住施設を併設する場合の居住施設の部分は、「3 併設住宅について」によること。

(2) 法第34条1号に基づき許可しうる自動車修理工場は、次の基準をすべて満たすものとする。

ア 開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者が、日常生活を営む上で必要と認められるものであること。

イ 開発区域の場所は、既存の集落内又はその縁辺部にあること。

ウ 自動車修理工場については、自ら業を永続して行うものであること。

エ 建築物の作業場の床面積は、150㎡以内であること。

オ 敷地の面積は、1,000㎡以内であること。

カ 自動車の展示場及び販売場を併設しないものであること。

キ 原則として業務施設に限る。ただし、やむを得ず居住施設を併設する場合の居住施設の部分は、「3 併設住宅について」によること。

3 併設住宅について

法第34条各号に該当する建築物と同一棟にある当該建築物の管理のための住宅部分は、当該住宅部分の延べ床面積が全体の延べ床面積の50%未満かつ280㎡以内の場合に限って当該建築物の用途と同一と見なして差し支えない。

4 施行期日

この通知による運用は、平成16年3月10日からとする。

2 鉱物資源、観光資源の利用上必要のもの

(1) 鉱物資源利用のためのもの

日本標準産業分類（参考資料I）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、粘土瓦製造業、砕石製造業に属する事業に係る建築物又は特定工作物等、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が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油製造業は該当しない。

(2) 観光資源利用のためのもの

次の各項に該当するものであること。

ア 利用対象となる観光資源が多人数が集中する等観光価値を有すると認められるものであり、開発行為の内容が県及び当該市町における観光振興計画と整合が図られていること。

イ 次のいずれかの施設を目的とすること。なお、観光資源と称するもの自体の建築物は該当しない。

(ア) 当該観光資源の観賞のための展望台又はその他の利用施設

- (イ) 観光価値を維持するために必要な施設
 - (ウ) 当該観光資源の性質から宿泊又は休憩施設が必要な場合の宿泊、休憩施設
 - (エ) 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
- ウ 施設の構成が周辺の自然環境と調和するものであること。
- エ 市街化区域からの距離が相当程度あること等により、観光資源の有効利用を図る上で、当該市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。

3 第3号は、本号に基づく政令が未制定であるので該当するものはない。

4 農林水産物の処理等の施設

第4号は、市街化調整区域において農林漁業等の第一次産業が継続して営まれるという観点からこれらに関連する建築物の建築目的で行われる開発行為を許可の対象としたものである。

本号に該当するものとして農林漁業の用に供する建築物で法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築（前段）又は当該市街化調整区域において営まれる農林漁業による生産物を産地において速やかに処理するという観点から、これらの生産物を対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、製穀、製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でんぷん製造業、一般製材業、倉庫業（農林水産物の貯蔵用）の用に供する開発行為（後段）がある。（参考資料I参照）

5 農林業等活性化のための施設

第5号に該当するものは、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。以下「特定農産山村法」という。）第9条第1項による公告があった所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行う建築物の建築の用に供する開発行為である。

括弧書きにおいて本規定の適用の対象となる開発行為が特定農山村法第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するための開発行為に限定されているが、農林業等活性化基盤施設に該当する例としては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（同法施行規則第一条参照）。

6 中小企業振興のための施設

第6号は、中小企業の振興という観点から、都道府県が国又は中小企業事業団と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は向上、店舗等の集団化に寄与する事業の用に供する建築物又は特定工作物の建設のための開発行為で、これらの行為は当該都市計画上の十分な配慮が行われていなければならない。中小企業の振興という趣旨からして大企業は含まれない。

「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」とは、独立行政法人中小企業基盤事業整備機構法第15条第3号ロ及び4号（第3号ロに係るものに限る。）に係る事業を指すものであり、具体的には同法施行令第3条第1項各号及び第3項第1号に掲げられている事業が該当する。

本号該当の開発行為を行おうとする場合は、事前に行行政機関等の中小企業担当部局と協議を行う必要がある。

7 既存工場と密接な関連を有する事業場

第7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又は建設することが必要なものの用に供する開発行為について許可の対象とされたものである。

ここでいう密接な関連とは人的関連や資本的関連をいうのではなく実際の事業活動に着目して判断すべきで、通常次のようなものがある。

- (1) 既存の工場に自社の生産物の50%以上を納入する事業所が既存の工場の隣接又は近隣地に工場を建築する場合
- (2) 既存の工場から自社の生産物の原料若しくは部品の50%以上を受け入れる事業所が既存の工場の隣接地または近隣地に工場を建築する場合

なお、事業の効率化が必要か否かは、具体的なケースによって判断されることとなるが、事業の質的改善が図られる場合のみならず、既存事業の効率化にあたり事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象となり得る。

8 火薬庫

第8号には、危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物が該当し（政令第29条の5）、これらの施設は火薬類取締法からも厳格な規制を受けていること、その態様からして市街化調整区域で行うことが立地的にやむを得ないものである。

8-2 災害危険区域等に存する建築物の移転

第8号の2は、令和2年の改正で追加された。市街化調整区域のうち災害危険区域等の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ついて、当該区域外において、従前と同一の用途で同じ市街化調整区域内に移転する場合の開発行為を許可し得ることとしたものである。

従前の建築物が存する開発行為を行うのに適当でない区域については、法第33条第1項第8号と同様に、同号及び令第29条の7において規定する区域である災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の5区域とされている。

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等により、適合性を十分に確認するものとする。

- 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。

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。

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、宮崎県開発審査会審査基準第2号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ものとする。

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。

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に、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。

9 沿道サービス施設と火薬類製造所

第9号の規定は、建築物のうちには、その用途からして特別の立地性を必要とするものがある。特に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が果たせるものがある。これらの建築物は容認すべきものとして政令（第29条の8）で定めた。

なお、本号に係る本県の運用については、昭和50年7月30日284-370宮崎県土木部長通知によるものとしている。ただし、通知文中の都市計画法第34条第8号は第34条第9号、政令第29条の3第1号は第29条の8第1号と読み替えるものとする。

参 考

〔昭和50年7月30日〕
〔284 - 370〕

宮崎県土木部長から 関係市町長 へ
関係土木事務所長 へ

抜すい

都市計画法第43条等の事務の運用について

このことについて下記のとおり事務を運用されるようお願いいたします。

記

4. ドライブイン等の沿道サービス施設に係る運用基準について

都市計画法第34条第8号の政令で定める市街化区域内において建築し又は建設することが困難又は不適当な建築物又は第一種特定工作物として、政令第29条の3第1号に規定する道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所又は給油所等の運用許可基準

- (1) 休憩所及び給油所の設置を必要とする道路は、原則として、国道及び主要地方道とする。
- (2) 休憩所とは、長距離の道路を運転するドライバー等の食事、休憩等のための施設をいう（ドライブイン）。
- (3) 適切な位置とは、同種の施設間の距離及び市街化区域からの距離、並びに集落、農地景勝地、森林等周辺的环境等を総合的に判断するものとする。

- (4) 休憩所には、相当の駐車場を有しなければならない。
- (5) 休憩所の建築物の規模は、店舗の部分が全体の50%以上を占めなければならない。

10 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為

本号に該当するものは、都市計画法に基づく地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）又は集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に基づく集落地区計画の区域（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、当該地区計画又は当該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開発行為である。

11 市街化調整区域における建築物の立地基準の緩和

市街化区域に隣接又は近接し、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する地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、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条例で定めるものに該当しないものである。本県においては、国富町及び門川町の2町で自己用の一戸建住宅に限り建築を可能とする、条例で指定する土地の区域を定めている。

「災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準」は令29条の9において、条例で指定する区域には、原則として、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域、浸水想定区域のうち、洪水、雨水出水又は高潮（以下「洪水等」という。）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区域のほか、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域、優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域を含まないこととされている。

条例で指定する土地の区域については、開発が抑制されている市街化調整区域内で開発が可能となる区域であることから、新市街地と同様の性格を有する区域であり、市街化区域に含めないこととしている令第8条第1項第2号ロからニまでに規定する区域を含まないこととされている。このうち、同号ロについて、条例で指定する土地の区域に開発不適地である災害危険区域等が含まれている実態があることや、近年の災害において市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、令和2年の法改正により、開発不適地である災害危険区域等のほか、災害リスクの高い区域として浸水想定区域のうち一定の区域、土砂災害警戒区域を含まないことが法令上明確化された。

12 市街化調整区域における開発行為等の審査の簡素化

開発区域周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、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であるが、条例が未制定であるので適用はない。

13 既存権利者の開発行為

第13号は、既存の権利者について経過的に許可できることとしたものである。

「自己の居住又は業務の用に供する」については「本章第2節」参照。

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おいて本号の

規定の適用を受けるためには、市街化調整区域が決定される前に当該許可を受けておく必要がある。

本号による許可を受けるためには、市街化調整区域決定の日から6箇月以内に規則第28条各号に定める事項を都道府県知事に届け出、市街化調整区域決定の日から5年以内に開発行為を完了しなければならない。

本号の規定により許可を受けようとする場合は、許可申請者が市街化調整区域に関する都市計画が決定された（又は変更してその区域が拡張された）際、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書面を添付しなければならない。

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できる。

参考：市街化調整区域に関する都市計画決定の日から既存の権利の届出期間である6箇月間、又は届出をしたものが開発行為の完了期間である5年間において、長期出張又は勤務上等やむを得ない理由により義務を果たせなかった者に対する措置は、法第34条第14号「本節14」を参照。

14 開発審査会の議決を必要とする開発行為

第14号は、本条第1号から第13号までの規定に該当する開発行為が都道府県知事の権限で許可できることに対して、本号の規定に該当する開発行為について許可しようとする場合、都道府県知事は開発審査会（「第10章」参照）という機関の議決を得なければならない。

したがって、法第34条第1号から第13号までに該当しない開発行為について個別的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものについては、開発審査会の議を経て許可することができる。

本県においては、本号に該当すると考えられるものとして、宮崎県開発審査会において審査基準及び審査基準取扱要領を定めている（審査基準及び取扱要領の詳細については、参考資料Ⅲ参照）。

なお、宮崎県開発審査会審査基準取扱要領の冒頭に

指定既存集落の取扱いについて

- 3 審査基準第1号の2、第7号の2、第15号、第17号の「当該指定既存集落の周辺」の範囲は、指定既存集落を中心に一体的な日常生活圏を構成していると認められる範囲（通学区域、旧町村区域等）とみなして差し支えない。

とあるが、審査基準第1号の2、第7号の2、第15号、第17号の「当該指定既存集落の周辺」の範囲には、市街化区域は含まないので注意すること。

法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに係る開発許可等については、令和2年の法改正の趣旨に鑑み、開発許可等に際し、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策の実施を求めるとされているため、政令29条の9に該当する土地の区域（土砂災害警戒区域、3.0m以上の浸水想定区域等）は原則審査の対象から除外し、審査の対象とする際には安全上及び避難上の対策の実施を求めると。

第 6 章

工事完了検査及び工事完了公告

〔法第36条〕

第6章 工事完了検査及び工事完了公告

法第36条

規則第29条、第30条、第31条

(工事完了の検査)

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つたときは、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。

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

省令

(工事完了の届出)

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

(検査済証の様式)

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

(工事完了公告)

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

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

1 工事完了検査の時期

開発許可を受けた工事が次の段階に達したとき、許可を受けた者は完了届（規則様式第4号、第5号）を提出して検査を受けなければならない。

- (1) 開発区域全部について当該開発行為に関する工事を完了したとき。
- (2) 工区に分けて許可を受けたときは、工区の当該開発行為に関する工事を完了したとき。
- (3) 公共施設の工事を完了したとき。

それぞれの完了部分が許可を受けた設計並びに許可に附した条件に適合しているか、検査を要する。この場合、配水管の埋設工事、擁壁の配筋工事など見え隠れ部分の施工にあたっては、随時工事期間中の中間検査又は工事写真の提出を要する。

なお、「当該開発行為に関する工事」とは、法第33条の規定に基づく技術的基準で許可要件に該当する範囲の工事をいい、例えば流量調整機能としての浸透機能を有していない場内の舗装工事等（公共施設となる道路を除く。）は「開発行為に関する工事」に含まない。

また、水道についての工事完了検査については、水道法又はこれに準ずる条例の適用を受ける水道について当該法令による検査をすることとなっているものは、これによる検査を受けることによって本条の完了検査を受けたものとする。これ以外の水道（専用水道）については、工事完了検査に際して地元保健所の立合いをもとめるよう配慮すること。

2 工事完了公告

完了検査に合格すれば、速やかに検査済証（規則様式第6号、第7号）を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告する。

工事完了の効果（建築制限等の解除、公共施設の管理について市町村への引継ぎ、土地の帰属変更など）は、検査でなく、公告があつて初めて発生する。

開発行為に関する工事検査要領
及び工事中の写真整備要領

シレイ284-414
昭 51. 8. 24

関係各市町長 殿

宮崎県土木部長

開発行為に関する工事検査要領及び工
事中の写真整備要領について（通知）

このことについて、別添のとおり定めたので送付します。今後の
完了検査、立入検査等に活用してください。

（文書取扱 都市緑地公園課）

シレイ284-414
昭 51. 8. 24

西白杵支庁長 殿
各土木事務所長

宮崎県土木部長

開発行為に関する工事検査要領及び工
事中の写真整備要領について（通知）

標記について、従来より特に定めがなく実施にあたり何かと不便
をきたしていることと思われるが、このたび別紙によりその要領を
定めたので今後の完了検査、立入検査等の業務に活用し、遺憾のな
いようとりはからってください。

（文書取扱 都市緑地公園課）

開発行為に関する工事検査要領

(目 的)

第1条 この要領は、他の法令に定めるもののほか、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づき、開発行為に関する工事（以下「工事」という。）に関し、法第36条の規定による工事完了の検査及び法第82条の規定による立入検査（以下「検査」という。）について必要な事項を定め工事の適正な施行を確保することを目的とする。

(検査員)

第2条 検査を実施するため検査員を置く。検査員は、知事の任命した職員又は知事が委任した者をもって充てる。

(検査の種類)

第3条 検査は、中間検査及び完了検査とする。

2 中間検査とは、工事施行の途中において必要と認められる工程に達した時及び必要がある場合適宜行う検査をいう。

3 完了検査とは、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4条 施工の状況及び施行内容の検査については、設計図書と照合して行うほか、別記「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5条 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のち、あらためて検査を行なうものとする。

(検査の復命)

第6条 検査員は検査を終了したときは、すみやかにその結果を検査結果書（別記様式第一）により通知するものとする。ただし、中間検査において特に重大な違反事項のないときは、この限りでない。

(別 記)

工 事 検 査 の 方 法

I 完了検査実施方法

(目 的) 完了検査は、開発許可申請に際し作成提出された設計図書に基づいて、適確に施行されているか否か確認することを目的とする。

(方 法) 完了検査の実施に当っては、施行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、この実施要領に含まれないものについては「宮崎県県土整備部所管工事検査技術基準」に準拠して行なうものとする。

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を命ずる。

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工事部分については、「工事中の写真の整備要領」に従い写真の整備をしておくこと。

工 種	項 目	検 査 内 容
石 積 工 ブ ロ ッ ク 積 工	法 長	原則としては、法長変化点で主として根入長を測定する。規格値は-50mm、検査基準は-20mm。 石積天端部の高さが設計書と相違して宅地の機能、維持に支障きたす場合は改造を命ずる。
	法 勾 配	適宜測定。
	胴 込 裏込コンクリート	抜取検査300㎡に1箇所とするが、面積により適宜抜取り。
	裏 込 栗 石 水 抜 穴	適宜測定し検査員の判断による。
コ ン ク リ ー ト 擁 壁	法 長 及 び 高 さ	原則として、法長変化点で主として根入長を測定する。 擁壁の高さは、規格値は-50mm、検査基準は-20mm。
	天 端 巾 敷 巾	適宜測定し、規格値は-30mm、検査基準は-15mm。
	コ ン ク リ ー ト 強 度	シュミットハンマーにより適宜。必要に応じコア抜取り。
	裏 込 栗 石	適宜判定し、検査員の判定による。
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に盛土計画を事前に審査し、締め固め、段切り等の施工を適宜検査する。
道 路	砂 利 敷	最低2箇所程度とし、規格値は敷砂利の厚さの-30mm、検査基準は-10mmとし、転圧は検査員の判定による。
	簡 易 舗 装 アスファルト 舗 装	路盤工は2箇所以上を測定し、規格値は厚さの-30mm、検査基準は-10mm。 表層工は最低2箇所以上を測定し、規格値は厚さの-9mm、検査基準は-3mm。平坦性は適宜観察し、路面排水に支障がある場合は改造を命ずる。
	幅 員	適宜測定し、規格値は-25mm、検査基準は-10mm。

II 中間検査実施方法

(目的) 中間検査は宅地の安全に密接な関連のある工種の中間工程における施行管理の状況、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っては開発行為に関する検査要領及び「宮崎県県土整備部所管工事検査技術基準」に準拠して行うものとする。

Ⅲ 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。

工 種	項 目	検 査 内 容
盛 土 切 土		沈下又は崩壊が生じないように締固め又は段切等が設計図書に基づき適切に実施されているか否か確認する。 切取法長と小段の設置、法面保護との適否。
石 積 工 ブ ロ ッ ク 積 工	法 長 法 勾 配	根入深さの掘削及び写真判定。
	裏 込 栗 石	透水層としての質量、機能について確認する。 土砂の混入、粒経その他。
	胴 込、裏 込 コンクリート	300㎡に1箇所抜取。 填充状況、品質を管理。
	水 抜 穴	寸法、数量及び設置状況。
官 渠 工		接合、マンホール等の取付及び縦断勾配の確認。 埋設深度、埋戻しの適否確認、軟弱地盤処理。
側 溝 工		底盤厚、蓋受部の不陸確認。
路 盤 工		縦横断勾配、骨材、結合材の品質形状、粒度、路盤の厚さ、不陸、亀裂等の適否について確認。
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品質管理試験資料、又はテストハンマー等によって確認する。 伸縮継手、支承部取付状況の確認。 排水管、その他付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除と周辺との関係、防災借置の確認。

進入路、材料運搬通路の保全借置の確認、材料の保管状況の確認。

3 品質管理

養生、材料、土質試験等管理状況の確認。

IV その他

検査は平面計画図及び横断図等設計図書に基づいて確認するが、現地の状況等を勘案して変更施行しているものについては変更案により検討するものとする。

ただし、設計図書と異なって施行してあるもののうち、機能的に影響あるものについては事後承諾は行なわない。

工事中の写真の整備要領

A 写真の整理及び処理

- (1) 写真はカラーとする。
- (2) 有効画素数は小黒板の文字が判読できることを指標とする。縦長比は3：4程度とする。
- (3) 写真の大きさは、サービスサイズ程度とする。ただし、検査員が指示するものは、その指示した大きさとする。
- (4) 小黒板は、電子黒板を使用できる。使用する際は「工事のデジタル写真の小黒板情報電子化について」の内容に準じるものとする。
- (5) 写真の信憑性を考慮し、写真編集は認めない。ただし、「工事のデジタル写真の小黒板情報電子化について」に基づく小黒板情報の電子的記入は、これにあたらぬ。
- (6) 工事施行者は特別に指示のあった事項は、工程表に従って撮影された工事の出来形写真に説明を付して提出する。
- (7) 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について

- (1) 台紙の大きさは原則としてA4判（29.7cm×21.0cm）とする。
- (2) 表紙には次の事項を記入する。工事名、工事箇所、着手、竣工年月日、写真全枚数、施行者名。
- (3) 写真の添付は最初竣工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、施工の進捗に応じ代表的な各出来形（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。

C 各工種の撮影について

- (1) 一般的事項
各出来形の撮影に当っては床掘の高さ、幅、基礎工の厚さ、幅、胴込、裏込厚及び型枠の取外し後の出来上り寸法が明確に判定できるよう箱尺などをあて、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入した小黒板（40cm×50cm程度の黒板に図例1）を置いて撮影すること。
- (2) 工事着手前及び工事竣工写真
全景を原則とし、できるだけ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撮影すれば対象が容易）。
- (3) 床 掘
図例2のように撮影すること。
- (4) 石積及び擁壁
延長50mの1箇所程度で基礎の工法、裏込厚、構造物の幅、高さ（法長）等を撮影する図例3の様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) 竈 工

水中に没するものの詰石の大きさ、形状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。

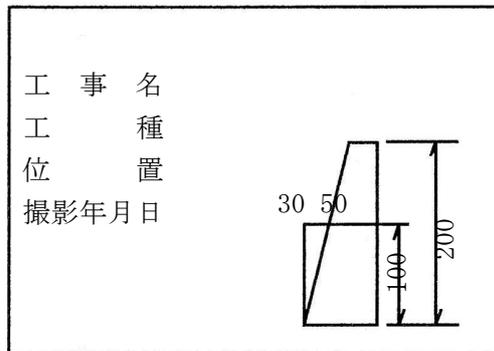
(8) 路盤工

路盤工は同工種の場合50m以内で厚さの撮影をすること。

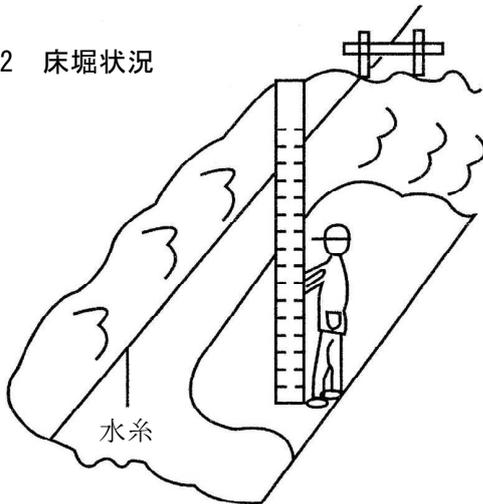


図例1

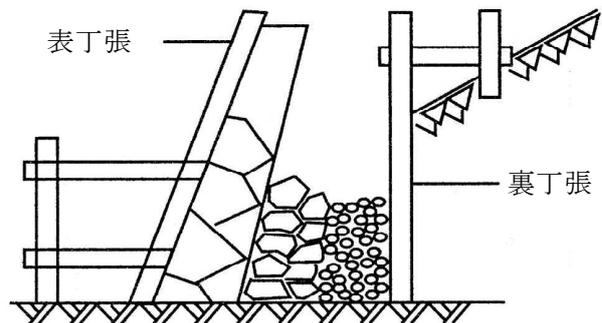
黒板記載事項



図例2 床堀状況



図例3 丁張施工状況



(参 考)

工事の完了検査の取扱い要領

- 1) 工事の完了届出書が提出されますと、検査日時、検査担当者（土木事務所職員）及び検査立会人（市町村職員）が決定され、次の様式による通知書が発行されます。
- 2) 検査は「開発行為に関する工事検査要領」に従ってなされ、検査の結果は、「開発行為に関する工事の完了検査結果書」によって開発行為者、市町村長に通知されます。

第 号
年 月 日

殿

〇〇土木事務所長

開発行為に関する工事完了検査の実施について

このことについて、都市計画法第36条第2項の規定により下記のとおり検査を実施しますから通知します。

記

1 検査する開発行為（許可年月日、番号）

2 検査月日 月 日 午前 午後 時 分

3 検査担当者
土木事務所職員

4 検査立会人
市（町・村）職員

第 号
年 月 日

殿

〇〇土木事務所長

開発行為に関する工事完了検査の実施について

下記の開発行為について検査を行ないたいので担当職員を派遣されたく依頼します。

記

1 開発行為許可年月日 番号

2 開発行為の区域

3 検査年月日

別記様式第一

開発行為に関する工事の完了検査結果書			
都市計画法第36条2項の規定に基づく検査の結果を下記のとおり指示をする。			
許可番号		開発区域の 名 称	
許可年月日		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	⑩
工事施工者		検査立会人	
手直事項			
指示事項			
手直期日	年 月 日	手直完了 後の検査	再検査 所長検査
<p>注意 1 開発者又は工事施工者は、完了検査に合格しなかったときは、遅滞なく補修又は改造の上再び検査を受けなければならない。</p> <p>2 開発者又は工事施工者は、その工事において地中又は水中等外部の表われない工事で、その適否を判定しがたいものは写真を添付すること。</p>			

工事完了検査の結果、工事が開発許可の内容に適合していると認められれば、次の様式による検査済証が交付されます。

規則別記様式第6

開発行為に関する工事の検査済証

第 年 月 日
第 号
〇〇土木事務所長印

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所
- 3 許可を受けた者の住所及び氏名

規則別記様式第7

公共施設に関する工事の検査済証

第 年 月 日
第 号
〇〇土木事務所長印

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 工事完了した公共施設
- 4 許可を受けた者の住所及び氏名

第 7 章

開発許可を受けた土地の区域 における建築制限等

- | | | |
|-------|----------------|---------|
| 第 1 節 | 工事完了前の建築制限等 | [法第37条] |
| 第 2 節 | 建築物の形態制限 | [法第41条] |
| 第 3 節 | 予定建築物以外の建築物の制限 | [法第42条] |

第7章 開発許可を受けた土地の区域における建築制限等

第1節 工事完了前の建築制限等

法37条
細則第23条2

(建築制限等)

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

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

細則

(工事完了公告前の建築物の建築等の承認申請)

第23条の2 法第37条第1号の規定による承認の申請は、別記様式第12による申請書に、次に掲げる書類を添えてしなければならない。

- (1) 開発区域内の土地に係る土地利用計画図
- (2) 開発区域内の土地及び建築しようとする建築物又は建設しようとする特定工作物の敷地の現況写真
- (3) 建築しようとする建築物又は建設しようとする特定工作物の配置図及び構造図
- (4) 前三号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

法第37条の建築制限等は、開発区域内の土地において工事の完了公告のあるまでの間に行われる建築物の建築又は特定工作物の建設を禁止し、開発行為が許可どおり行われることを担保しようとするものである。

この制限は、開発許可を受けた事業主のみでなく、何人も建築物を建築又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次に該当するものはこの限りではない。

- (1) 当該開発行為の施行のための工事用の仮設建築物又は特定工作物
- (2) 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が、自己の権利を有する土地の権原の行使として建築物を建築し又は特定工作物を建設する場合
- (3) 知事が支障がないものとして認めたとき

本条の制限の解除の承認は、個々のケース毎に開発行為の進捗度、建築又は建設の必要性などを勘案して行われるが、知事が支障がないものとして認めるケースとしては、おおむね次のようなものが考えられる。

- ア 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地造成と同時に行う場合で、宅地造成と切離して行うことが不適當な場合
- イ 官公署、地区センターなど公益施設を先行的に整備する場合
- ウ 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合
- エ 当該開発行為（土地の区画形質の変更）と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合

理的と認められる場合

一般的には、開発行為の完了するまでに本条の承認を行うことは、開発行為の完成を担保するためには好ましくないので、開発工事の工程上や施工上真にやむを得ない場合のみに適用すべきであることに注意する必要がある。上記アの運用にあたっては、具体かつ慎重に検討することが必要であり、少なくとも開発区域内の公共施設等の主要な施設及び防災工事は完了していることが条件となる。

相当規模以上の開発行為について建築を急ぐ場合には、「工区」を設定し「工区」ごとに完了検査を受けることが望ましい。また、工区を設定する場合は、道路の配置等を考慮して各工区の完了時における公共施設等の整備の状況が当該工区の入居者に不便、不安を感じさせないようなものであり、かつ、関連工区の工事の施工に支障のないような工区分けとしなければならない。

なお、本条で制限の解除を承認する場合とは、当該開発行為（土地の区画形質の変更）に対して行われるものであることから、例えば流量調整機能としての浸透機能を有していない場内の舗装工事等（公共施設となる道路を除く。）が未施工であることをもって本条の制限解除を求めることは趣旨になじまないことはいうまでもない。

また、本条で制限の解除を承認する場合であっても、建築物の建築等の目的が達成されることにより、開発行為の完了手続きまで至らずに放置されることがないように、公益施設以外の住宅や業務施設等については法第79条により開発行為完了前における使用を制限するとか、制限の解除の適用を受ける建築工事の範囲（建築物の基礎工事に限る。）等、条件の付加により係る状況の発生を防ぐ必要がある。

第2節 建築物の形態制限

〔法第41条
細則第24条〕

（建築物の建蔽率等の指定）

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

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

【細則】

（建築物の特例許可の申請）

第24条 法第41条第2項ただし書の規定による許可の申請は、別記様式第13による申請書に、次に掲げる図書を添えてしなければならない。

- (1) 建築物概要書（別記様式第14）
- (2) 付近見取図（方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示すること。）
- (3) 敷地現況図（敷地の境界及び建築物の位置を明示すること。）
- (4) 建築物平面図
- (5) 建築物立面図（許可の申請が建築物の高さに係る場合に限る。）
- (6) 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

1 制限の趣旨

市街化調整区域は、当分の間市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている（法第13条第1項第7号後段）。

したがって、用途地域を前提とした高度地区、容積地区、高度利用地区等も定めることは不可能である。このため建築面積の敷地面積に対する割合、建築物の高さ等の制限をすべてに課することは、原則として不可能である。

しかし、相当規模の開発行為が市街化調整区域で行われる場合には、開発の目的、周辺の状況等からこのような制限をいわば先行的に行うことが適当である場合が考えられるので、開発行為について個別的に必要に応じてこのような制限を定め、これを規制することとしたものである。

2 制限の内容

本条によって指定される制限の内容は、次のようなものである。

- (1) 建 蔽 率 : 建築基準法第53条
- (2) 高 さ : 建築基準法第55条 第56条
- (3) 壁 面 の 位 置 : 建築基準法第46条 第47条
- (4) その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限 : 建築基準法第61条、第62条の防火地域、準防火地域内の構造制限、浄化槽に関する基準など。

本条制限を定める場合は、その地域に用途地域を定める必要のある場合であり、想定される用

途地域（並びに用途地域を前提として定められる地域地区を含む。）に関する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるべきである。

3 制限の効力

- (1) 本条制限は、開発登録簿に登録することによって一般に公知できることになっており、特に別途公布の要はない。
- (2) 本条制限の課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、その時に指定される用途地域制に応じて形態に関する地域、地区制が総合的に定められ、本条制限の必要がなくなり、この場合は登録簿の制限内容を抹消する。
この制限は、その土地に付されたものであるから、開発許可を受けた予定建築物のみでなく、その土地における全ての建築行為に対して適用される。

4 例外許可

本条第2項ただし書の許可の運用については、前途のとおり用途地域を指定したものと同様の効果をもたらすことを期待していることから、建築基準法第55条、第57条、第59条の2などの運用に準じた取扱いのもとに、環境の保全に留意すべきである。

第3節 予定建築物以外の建築等の制限

〔法第42条
細則第25条、第25条の2〕

(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なう行為については、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って、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

細則

(予定建築物以外の建築等の許可の申請)

- 第25条** 法第42条第1項ただし書の規定による許可の申請は、別記様式第15による申請書に、前条各号に掲げる図書を添えてしなければならない。

(予定建築物以外の建築等に係る協議)

- 第25条の2** 法第42条第2項の規定による協議は、協議書に、第24条各号に掲げる図書を添えてしなければならない。

1 制限の趣旨

開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築し又は建築する予定の建築物等を申請させ、その建築物等がそれぞれの許可基準に適合することによって許可があたえられる。

したがって、予定建築物以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されることになると、開発許可制度による規制の効果は著しく失われるので、原則としてこれを認めないことにしたものである。ただし、その土地に用途地域等が定められた区域については、建築基準法などにより用途が制限されているので本条の適用除外となっている。

2 制限の効力

- (1) 本条制限は、法第41条制限と同様開発登録簿に登録することによって一般に知らさせる。
- (2) 本条制限は、建築物等の新設のみならず、用途の変更をも規制している。

なお、本条制限はその土地（建築物の敷地）に付されたものであるが、従前の建築物等と用途を一にする増築については制限がない。

したがって、本条ただし書の規定による許可を受けた後、増築が行われる場合には許可を要しない。また、本条ただし書の許可を受けた後に申請予定建築物等本来の用途に変更することについては、許可を受ける必要がない。

- (3) 本条制限は、法第41条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には自動的に消滅する。

したがって、この場合には開発登録簿を修正しておく必要がある。

3 例外許可

本条ただし書による許可の取扱いは、次による。

- (1) 市街化調整区域内で、法第34条第1号から第10号まで又は第14号に該当するものとして個別に許可を受けた土地においては、次に該当する場合に許可するものとする。
 - ア 許可申請にかかる建築物が、法第29条第1項第2号（農林漁業用施設及び従事者住宅）若しくは第3号（公益的施設）又は法第34条の2第1項に規定する建築物である場合
 - イ 当該申請が法第43条第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
 - 第1号 都市計画事業として行う建築等
 - 第2号 災害応急建築等
 - 第3号 仮設建築物の建築
 - 第5号 通常管理行為（令第35条）
 - ウ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物でその用途と第33条第1項第2号（公共空地）、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に第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等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合
- (2) 非線引き都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域、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内については、次に該当する場合に許可するものとする。
 - ア 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
 - イ 建築物の用途と法第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49条又は第50条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

4 その他

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開発許可権者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される。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は、開発許可権者と協議をするだけでは足りず、当該協議を成立させなければならない。

第2項に規定する国とみなされる者は、次のとおりである。

- (1) 国立大学法人（国立大学法人法施行令第25条第1項第23号）
- (2) 独立行政法人空港周辺整備機構（公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法施行令第15条第1項第2号）
- (3) 独立行政法人国立高等専門学校機構（独立行政法人国立高等専門学校機構法施行令第2条第1項第11号）
- (4) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構（独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令第28条第1項第10号）
- (5) 独立行政法人都市再生機構（独立行政法人都市再生機構法施行令第34条第1項第9号）
- (6) 国立研究開発法人森林研究・整備機構（国立研究開発法人森林研究・整備機構が行う特例業務に関する政令第15条第1項第4号）
- (7) 地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）（地方住宅供給公社法施行令第2条第1項第7号）
- (8) 日本下水道事業団（日本下水道事業団法施行令第7条第1項第6号）

なお、建築基準法第6条（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。）の規定による確認を受けようとする場合は、申請に係る計画が本条の規定に適合していることを証する書面を申請書に添付しなければならない。（建築基準法施行規則第1条の3 表2の（76）項から（80）項まで、同規則第3条第5項、都市計画法施行規則第60条参照）

第 8 章

開 発 登 録 簿

〔法第46条、第47条〕

第8章 開発登録簿

法第46条、第47条
規則第35条、第36条、第37条、第38条
細則第27条の2、第28条、第29条、第30条、
第31条、第32条、第33条、第34条

(開発登録簿)

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

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

- 一 開発許可の年月日
- 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
- 三 公共施設の種類、位置及び区域
- 四 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- 五 第41条第1項の規定による制限の内容
- 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

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

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

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

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

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

省令

(開発登録等の記載事項)

第35条 法第47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

(開発登録簿の調製)

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

2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閉鎖)

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

(登録簿の閲覧)

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

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

細則

(開発登録簿の調書の様式)

第27条の2 省令第36条第1項の開発登録簿の調書は、別記様式第18によるものとする。

(開発登録簿閲覧所の場所)

第28条 開発登録簿閲覧所(以下「閲覧所」という。)は、宮崎県県土整備部建築住宅課並びに都城土木事務所、高岡土木事務所及び日向土木事務所内に設ける。

(閲覧時間等)

第29条 開発登録簿(以下「登録簿」という。)の閲覧時間は、宮崎県の休日を定める条例(平成元年宮崎県条例第22号)第2条第1項に規定する県の休日を除き、午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)とする。

2 前項の規定にかかわらず、知事は、登録簿の整理その他必要があるときには、臨時に登録簿を閲覧に供さない日を定め、又は閲覧時間の変更をすることができる。

(閲覧手続き)

第30条 登録簿を閲覧しようとする者は、別記様式第19による申請書を知事に提出しなければならない。

(持出しの禁止)

第31条 登録簿は、閲覧所の外へ持ち出してはならない。

(閲覧の停止又は禁止)

第32条 知事は、次の各号の一に該当する者に対して、登録簿の閲覧を停止し、又は禁止することがある。

- (1) 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
- (2) 登録簿を汚損し、若しくは破損した者又はそのおそれがあると認められる者
- (3) 登録簿の閲覧に際して、他人に迷惑を及ぼした者又はそのおそれがあると認められる者

(閲覧後の義務)

第33条 閲覧を終わった者は、閲覧した登録簿の検査を受けなければならない。

(登録簿の写しの交付の請求)

第34条 法第47条第5項の規定による登録簿の写しの交付の請求は、別記様式第20による請求書を提出してしなければならない。

1 開発登録簿の目的

開発許可制度では、開発行為(法第29条)を規制するとともに、それに関連する建築行為等(法第37条、第41条、第42条)、用途変更(法第42条)を規制することになっており、このため開発登録簿を備えることによって次の目的を達しようとするものである。

- (1) 一般の第三者に対して、制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図るため。
- (2) 一般の第三者が土地の取得に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図るため。
- (3) 建築基準法の確認に際して、制限の内容に違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握できるよう、その制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようになるため。

2 登録の内容

開発登録簿は調書及び規則第16条第4項の土地利用計画図からなり、次の内容を登録する。

- (1) 開発年月日
- (2) 予定建築物等の用途、敷地の規模
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) その他開発許可の内容(許可の条件等)

- (5) 法第41条の制限の内容
- (6) 法第42条の許可・協議の内容
- (7) 地位の承継者：承認を受けた者の住所、氏名
- (8) 土地の表示
- (9) 検査の状況、完了年月日
- (10) 法第81条の監督処分の内容

3 登録簿の調製

開発登録簿は、開発許可をした時に作成し、以後、登録内容に追加又は変更を生じた都度調整し、常にその時点で最新の内容を正確に保存し、閲覧に供しなければならない。

また、法第34条の2第1項の規定に基づき、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した場合も、同様に開発登録簿を調整しなければならない。

調製を要する時期として次のような時点が考えられる。

- (1) 開発許可をしたとき（作成）
- (2) 変更許可をしたとき
- (3) 監督処分をしたとき（処分に基づき登録内容に変更を生じた場合、変更のない場合も処分の経過を登録する。）
- (4) 許可を受けた者の変更があったとき
- (5) 法第37条、第41条、第42条の許可を与えたとき
- (6) 工事完了のとき
- (7) 廃止届のあったとき（閉鎖）

4 開発登録簿閲覧所

開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、宮崎県県土整備部建築住宅課並びに都城土木事務所、高岡土木事務所及び日向土木事務所内に開発登録簿閲覧所を設け、登録簿の閲覧及び写しの交付事務を行う。

第 9 章

市街化調整区域内における 建築等の制限

- | | | |
|-------|--------------------|---------|
| 第 1 節 | 建築行為、建設行為の許可 | [法第43条] |
| 第 2 節 | 許可の基準 | [令第36条] |
| 第 3 節 | 既存宅地における建築物に係る暫定措置 | [法第43条] |

第9章 市街化調整区域内における建築等の制限

第1節 建築行為、建設行為の許可

法第43条
令第34条、第35条、第36条
規則第34条
細則第25条の3、第25条の4

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

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

政令

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

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

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

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

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

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50㎡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

四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

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

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

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

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

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

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

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

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

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

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

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

省令

(建築物の新築等の許可の申請)

第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面(令第36条第1項第3号ニに該当するものとして許

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

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

細則

(建築物の新築等の許可申請書の添付書類)

第25条の3 省令第34条第1項の許可申請書には、同条第2項に規定する図面及び書類のほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 新築、改築若しくは用途の変更をしようとする建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の敷地の登記事項証明書及び公図の写し
- (2) 前号の敷地の現況写真
- (3) 第1号の建築物又は第一種特定工作物が政令第36条第1項第3号イからホまでのいずれかに該当することを証する書面
- (4) 前3号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

(建築物の新築等に係る協議)

第25条の4 法第43条第3項の規定による協議は、協議書に、省令第34条第2項に規定する図面及び書類並びに前条各号に掲げる書類を添えてしなければならない。

1 規定の趣旨

法第43条は、市街化調整区域のうち、開発許可を受けた区域以外の区域で行われる建築行為（新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の建設）について、法第29条の開発許可及び法第42条と同様の趣旨から制限を行おうとする規定である。

市街化調整区域については、スプロール防止の趣旨から開発行為について厳格な制限を課することになっているが、開発行為をとみなわない建築行為、例えば、市街化調整区域が決定される前に宅地造成された宅地に住宅をそのまま建築するものにも同様の制限を課し、秩序ある市街地の形成を図る目的の実現のため、完全な規制の効果をあげようとするものである。

開発行為を伴わない制限対象の建築物は、建築許可を要することとなる。

したがって、制限対象外の建築物又は第一種特定工作物を建築又は建設する場合を除けば、市街化調整区域内において建築物又は第一種特定工作物を建築又は建設するときは、開発許可か建築許

可のいずれかの許可を受けることとなる。

なお、土地の区画、形質の変更を行う場合でも、主たる目的が建築物にかかるものでないとして「開発行為」に該当しないとされた区域内についても、建築物の建築に際しては本条の許可を要する。

2 国又は都道府県等が行う建築行為

(1) 第3項は、国又は都道府県等が行う一定の建築行為については、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、建築物の新築等の許可があったものとみなす規定である。

(2) 第3項に規定する国又は都道府県等とみなされる者は次のとおりである。

- ア 独立行政法人空港周辺整備機構
- イ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ウ 独立行政法人都市再生機構
- エ 地方住宅供給公社
- オ 日本下水道事業団

3 制限対象外の建築物

本条の制限を受けない建築物を列記すると次のとおりである。

法第43条の適用対象外行為

区 分	適用対象建築・建設	建築物		根拠条文
		建築物	第一種特定工作物	
予定建築物の用途によるもの	1 第29条第1項第2号の農林漁業用施設、従事者住宅	○	×	法43 - 1 本文
	2 法第29条第1項第3号の公益的施設	○	×	同上
	3 市街化調整区域居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で延面積50㎡以内のもの(50%以上業務用)	○	×	令35 - 3
	4 非常災害時の応急措置として行うもの	○	○	法43-1-2
	5 仮設建築物	○	×	法43-1-3
	6 土木事業等のため一時的に使用される第一種特定工作物	×	○	令35 - 4
行為の主体によるもの	7 国、県等を行うものの一部	○	○	令21 - 26
	8 都市計画事業として行うもの	○	○	法43-1-1

区 分	適用対象建築・建設	建築物	第一種 特 定 工作物	根 拠 条 文	
行為をする 土地の区域に よるもの	9	都市計画事業として行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	令34 - 1
	10	土地区画整理事業として行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	同 上
	11	市街地再開発事業として行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	同 上
	12	住宅街区整備事業として行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	同 上
	13	防災街区整備事業として行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	同 上
	14	公有水面埋立事業として行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	同 上
	15	(旧)住宅地造成事業法の認可を受けた開発行為の区域内におけるもの	○	×	令34 - 2
通常の管理行為	16	既存建築物の敷地内における附属建築物	○	×	令35 - 1
	17	改築又は用途の変更で10㎡以内	○	×	令35 - 2

(注) 9から15までに掲げる土地の区域内における新築又は用途の変更については、行為の主体が誰であるかを問わず制限対象外とする。

第2節 許可の基準

1 技術基準

本条の市街化調整区域内における建築許可に際しては、既に宅地となっている土地（地目でなく事実上）における行為であるので、次の二つの基準（用途変更の場合にあつては(1)を除く。）に適合していることを要件とする。

- (1) 排水施設が、降水量、敷地の規模、用途、放流先の状況などを勘案して、敷地内の排水を有効に排出するものであること。また、その排出によって周辺の土地に溢水等の被害を及ぼさないこと。
- (2) 地盤改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

2 許可の要件

技術基準のほか、次の要件に該当することが必要である。この要件は、法第34条に掲げる開発行為の許可の要件と同じである。

- (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。（第5章第3節1～10参照）
- (2) 法第34条第11号の条例に定められた指定区域内における自己居住用の一戸建て住宅。（第5章第3節11参照）
- (3) 法第34条第12号の条例に定められたもの。（条例は未制定）
- (4) 市街化調整区域に指定された際、自己の居住又は業務の用に供する目的で土地を所有し、又は土地の利用の権利を有していた者が、区域指定から6箇月以内にその旨届出、その目的に従って、5年以内にその土地に建築又は建設するもの。（法第34条第13号、第5章第3節13参照）
- (5) 市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で建築又は建設することが困難又は不相当と認められるもの。（法第34条第14号）

なお、この場合には開発審査会の議を経なければならない。（第5章第3節14「開発審査会の議決を必要とする開発行為」を参照）

第3節 既存宅地における建築物に係る暫定措置

1 基本方針

平成12年5月19日法律第73号による都市計画法の改正までは「市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は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」（以下「既存宅地」という。）における建築行為については許可不要とされていた。これは市街化区域に隣接・近接等する地域についてまで一律に市街化調整区域としての建築等の制限を行うことが実情に合わないとの考えによるものであった。（旧法第43条第1項第6号ロ）

しかしながら、同様の区域における開発行為とのバランスを欠くばかりでなく、周辺の土地利用と不調和な建築物が拡大していること、建築物の敷地の排水、安全性等に関する基準など本来必要な基準が適用されていないこと、線引以来時間の経過により既存宅地の確認が困難になっていることなどの問題が顕在化していたため、これまで特例として許可が不要とされてきたものと同様の要件を満たす区域をあらかじめ条例で定め（政令第36条第1項第3号ロ及びハ）、当該区域においては、建築物の用途が環境保全上支障がある場合を除き許可できることとし（許可制への移行）、規制の合理化を図ることとした。（平成13年5月18日廃止）

2 本県における暫定措置

本県では、上記条例を制定していなかったため、平成13年6月6日から条例制定まで、宮崎県開発審査基準の第11号「既存宅地における建築物に係る暫定措置」及び11号の2「既存宅地の分割に係る暫定措置」を基準化し、開発審査会の議を経て許可することとしていた。

その後、暫定措置の期限としていた条例の施行（平成23年9月29日施行）に伴い、予定建築物等の用途を自己居住用の一戸建て住宅に制限することとしたため、暫定措置を廃止した場合、それまでの既存宅地における規定との不整合があることから、平成23年10月20日からは宮崎県開発審査基準の第11号「既存宅地における建築物」及び11号の2「既存宅地の分割」として、条例制定後も継続して開発審査会の議を経て許可することとしている。

（第5章第3節14「開発審査会の議決を必要とする開発行為」を参照）

3 既存宅地の要件

既存宅地であるためには、位置的な要件と土地本来の要件の2要件を備えていなければならない。

(1) 位置としての要件

当該土地が位置のうえから次の各号の要件を備えていなければならない。

- ア 当該土地が、市街化区域に隣接又は近接していること。
- イ 当該土地が、自然的社会的諸条件から、隣接又は近接している市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域であって、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こと。

ここで「おおむね50以上」とは「45以上」と考えてよい。又「連たん」とは、建築物（納屋、倉庫等はもちろん含まれるが、仮設建築物や附属建築物たる車庫等は含まない。）の敷地と認めれる土地が社会通念上連なっている（各戸の敷地の距離がおおむね50mとする。）状態にある場合をいうが、道路水路等人工的工作物をはさむ場合であっても一団の集落として機能を一にする場合には、連たんに含むものとする。

(2) 土地本来の要件（既存宅地の対象となる土地）

既存宅地の対象となる土地は、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ものに限る。

- ア 既存宅地であったかどうかの判断は、市街化調整区域に関する線引のときを基準とする。

- イ 既存宅地として確認できる土地は、基準時においてすでに宅地であったものに限る。
- ウ 既存宅地とは、そのままの状態建築物が建築できる状態にあるもの（現況宅地）をいうのであって、道路等を新設したりする等して土地の区画形質の変更が伴うことによって開発行為に該当するものは、ここにいう「既存宅地」とは見なされない。
- エ 現況が宅地であるかどうかの判断の資料は、次のものを申請書に添付させることによって行う。
- (ア) 都市計画法施行規則第34条第2項に規定する図面
 - (イ) 土地の登記事項証明書または全部事項証明書
 - (ウ) 固定資産評価証明書
 - (エ) 現況写真
 - (オ) 周囲の状況を写す遠景写真
 - (カ) 2500分の1ないし3000分の1の図面（現況を示すもの）
- オ 現況が宅地かどうかの判断は、上記の資料を総合的にみて判断するが、次の点に留意すること。
- (ア) 登記事項証明書または全部事項証明書（以下「登記事項証明書等」という。）の地目が農地であって、農地転用の許可を必要とするものは、宅地とは見なさない。
 - (イ) 登記事項証明書等の地目が、宅地となっていないとしても（雑種地等）固定資産の評価が宅地となっているものについては、現況宅地と見なす。
 - (ウ) 登記事項証明書等の地目が宅地であっても、固定資産の評価が、宅地以外のものとされている場合には、当該土地は、「宅地でない」と推定する。
ただし、現地を調査して周囲の状況からみて「宅地であった」と判断できるものについてはこの限りでない。
 - (エ) 登記事項証明書等の地目が農地以外のもの（宅地であるものを除く。）であって、固定資産の評価が農地以外のもの（宅地であるものを除く。）である場合には、当該土地は宅地とは見なさない。
 - (オ) 土地の登記事項証明書等の地目更正の原因日付が市街化調整区域決定以前に遡及して登記されたものについては、土地登記簿以外の裏付資料で確認するとともに、農地法上の手続が完了していることを確認したうえで許可を行う。

なお、平成31年2月13日から、指定既存集落等に属していない既存宅地である未利用地のうち、インフラ整備を要しない等の一定の要件を満たしたものにおいて、自己用住宅に限り建築を可能とする、11号の3「既存宅地における自己用住宅」を基準化し、開発審査会の議を経て許可することとしている。

第 10 章

開 発 審 査 会

[法第78条]

第10章 開 発 審 査 会

〔 法第78条、令第43条
宮崎県開発審査会条例 〕

（開発審査会）

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ったときは、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。

政令

（開発審査会の組織及び運営に関する基準）

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。

開発審査会

開発審査会は、法第78条に基づき都市計画法の開発許可制度執行の附属機関として、都道府県（政令指定都市を含む）に置かれ、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生、行政の学識経験者7人をもって組織されている。

その役割は、次のごとくである。

- (1) 法第50条の規定による開発許可に関する不服申し立てに対する裁決
- (2) 法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定による市街化調整区域における開発行為又は

- 建築物の新築・用途変更で市街化を促進するおそれがなく、かつ、やむを得ないと認められるものの開発許可又は建築許可に関する諮問についての審議
- (3) 市街化調整区域における土地区画整理事業の認可に関する審議
- 開発審査会は、都道府県と指定都市にのみ設置される。
- したがって、知事はその権限に属する事務を市長に委任した場合にも、前記の事項については県の開発審査会が処理することになる。

宮 崎 県 開 発 審 査 会 条 例

(昭和45年宮崎県条例第17号)

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第78条第8項の規定に基づき、宮崎県開発審査会（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。

(組織)

第1条の2 審査会は、委員7人をもつて組織する。

(委員の任期)

第2条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第3条 審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、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 審査会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 審査会は、会長（会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する委員）及び3人以上の委員が出席し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。

(幹事)

第5条 審査会に、幹事若干人を置く。

2 幹事は、県職員のうちから知事が任命する。

3 幹事は、会長の命を受け、会務を処理する。

(庶務)

第6条 審査会の庶務は、県土整備部において処理する。

(雑則)

第7条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会にはかつて定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則

この条例は、平成12年4月1日から施行する。

附 則（平成19年3月16日条例第10号抄）

(施行期日)

1 この条例は、平成19年4月1日から施行する。

第 11 章

監督処分等

第 1 節 報告、勸告、援助等 [法第80条]

第 2 節 監督処分 [法第81条]

第11章 監督処分等

第1節 報告、勧告、援助等

(法第80条)

(報告、勧告、援助等)

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 市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

法第80条の規定により知事は、この法により許可又は承認を受けた者に対し、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言をすることができる。

- (1) 対象となる者は、この法により許可又は承認を受けた者に限られる。
- (2) 対象となる事項は、この法の施行のため必要な限度に限られる。
- (3) 本条により、報告又は資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第93条第1号の規定により処罰される。
- (4) 勧告又は助言に対して、相手方はその趣旨を尊重する義務を負うが、法律上拘束されるものではない。
- (5) 開発許可後の進行管理については、充分留意すべきであるが、工事完了予定期間を著しく超過した場合等、本条により報告を求める等してトラブルの発生を未然に防止すべきである。

第2節 監督処分

〔 法第81条、令第42条、
規則第59条、第59条の2
細則第40条 〕

（監督処分等）

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（都市計画の決定又は変更に係るものを除く。以下この条において同じ。）を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、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

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

三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

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

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、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。

政令

（公告の方法等）

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 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長（法第55条第4項の規定により、法第57条第2項本文の規定による届出の相手方として公告された者がいるときは、その者）、施行予定者又は施行者は、法第60条の2第2項、第57条第1項、第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場

合を含む。)又は第66条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。

- 3 都道府県知事又は市町村長は、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。

省令

第59条 法第81条第2項の公告をした場合における令第42条第3項の規定による掲示は、その公告をした日から10日間しなければならない。

(公示の方法)

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。

細則

(監督処分 of 標識の設置)

第40条 法第81条第3項の標識は、別記様式第25の2によるものとする。

開発許可制度による土地利用の規制は、人口と産業の都市集中によって惹き起こされた生活環境の悪化をくい止め、将来の土地利用関係の適正化をもたらすことを目的としている。

したがって、いやしくも開発行為の認可(法第29条)等の規定に違反して開発してはならず、違反した場合には、開発者、工事施行者等嚴重に処罰されることになる。

1 監督処分の対象

法第81条第1項の規定により知事は、次の各号に掲げる者に対して、都市計画上必要な限度において違反是正のための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(政令、省令、条例、規則等)の規定に違反した者
- (2) 上記の規定に基づく処分に違反した者
- (3) 上記の規定に基づく違反の事実を知りつつ違反物件を譲り受けた者
- (4) 上記の規定に違反した工事の注文者、工事施行者
- (5) 上記の規定に基づく処分に違反した工事の注文者、工事施行者
- (6) この法律の規定による許可、認可又は承認に附した条例に違反した者
- (7) 詐欺その他不正の手段により、この法律の規定による許可、認可、承認又は確認を受けた者

2 監督処分の内容

命じようとする処分の内容は、違反是正の必要度に応じて、最も効果的なものを次の例の中から適切に選ばれることになる。

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| (1) 許可、認可、承認 | — | { 取 消
変 更
効力停止
条件変更
新条件の付与 |
| (2) 工事その他の行為 | — | 停止 |
| (3) 建築物その他の工作物
(相当の期限を定めて) | — | { 改 築
移 転
除 去 |

- (4) その他違反是正のため
必要な措置
- { 使用禁止
改善命令

3 聴 聞

知事から工事の停止を命ぜられ、又は必要な措置をとることを命ぜられる場合には被処分者にあらかじめ聴聞の機会が与えられる。これは、被処分者に弁解、弁明、防御の機会を与え、また、処分行政庁が自己の判断、処分が正当であったか否かを再検討する意味をも有する。このような聴聞は被処分者の利益を保護するものであるから聴聞を行わないでした処分は無効である。ただし、被処分者が正当な事由なくして聴聞に応じない場合又は緊急やむを得ないときは聴聞を行わないで処分することができる。

なお、一般に聴聞とは、利害関係人の意見をきくことであって、知事は相手方の供述を聞いて参酌すべきものがあれば参酌すべきであるが、相手方の供述に法律上拘束されるものではない。

4 告 発

都市計画法第29条その他関係法令に違反し刑事処分を相当と認める場合には、所轄警察署長に告発する。

5 強制執行

(1) 代 行

法第81条の規定によって必要な措置を命じようとするとき、過失なくして被処分者を確知することができないときは、一定の手続きを経て知事は自らその措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（法第81条第2項）。この場合には、①相当期限を定めて当該措置を行うこと。②その期限までに行わないときは知事又はその命じた者もしくは委任した者がその措置を行うことを公告し、かつ、公告の日から10日間その措置を行おうとする土地の附近その他適当な場所にその旨を掲示しなければならない。代行に要した費用は後で相手方に徴収できる。

(2) 代執行

被処分者が命令を履行しない場合には「行政代執行法」の規定によって、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときに知事は自らその行為を行い、又は第三者に行わせることができる。この場合には、その費用を義務者から徴収することができる。

要件として

- ア 相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは代執行をなすべき旨を定め文書で戒告する。
- イ 義務者が戒告を受けて指定の期限までにその義務を履行しないときは、知事は、代執行令書をもって代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。
- ウ 期限内に義務の履行がないときは、当該行政庁は自ら被処分者のなすべき行為を為し、又は第三者をしてその行為をなさしめる。当該執行に要した費用は義務者から徴収する。もし、義務者が任意に徴収に応じない場合には国税徴収法の例によりこれを徴収することができる。

6 監督処分に係る公示

法第81条第3項及び第4項の規定により、監督処分に係る物件について、監督処分が行われていること等を公示しなければならない。

第 12 章

不 服 申 立 て

[法第50条]

第12章 不服申立て

〔 法第50条、第51条、第52条 〕
行政不服審査法

(不服申立て)

第50条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第23条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日）から2月以内に、裁決をしなければならない。

3 開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

4 第1項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第31条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第9条第3項の規定により読み替えられた同法第31条第2項から第5項までの規定を準用する。

第51条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

2 行政不服審査法第22条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤つて審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

1 不服申立て

(1) 不服申立ての種類

不服申立ては、行政庁の「処分」または「不作為」について行うものにあつては「審査請求又は異議申立て」とし、審査請求の裁決を経た後さらに行うものは「再審査請求」とする。

審査請求は、処分をした行政庁（「処分庁」という。）又は不作為に係る行政庁（「不作為庁」という。）以外の行政庁に対して行う。

異議申立ては、処分庁又は不作為庁に対してする。

(2) 処分についての審査請求

「処分」とは、いわゆる行政処分（許可、認可等）のほか公権力の行使にあたる事実上の行為を含む。

ア 法第29条第1項若しくは第2項（開発許可）

イ 法第35条の2（変更の許可等）

ウ 法第41条第2項ただし書（形態制限の例外許可）

エ 法第42条第1項ただし書（予定建築物等制限の許可）

オ 法第43条第1項（市街化調整区域内建築物等の許可）

の規定に基づく許可又は不許可の処分及び

カ これからの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求は開発審査会に対して行うこととされている

上記以外の処分、例えば

キ 法第37条第1号に規定する承認、不承認

ク 法第45条に規定する承継の承認、不承認

などについての審査請求は県知事（委任した市長の処分については県知事。以下同じ。）に対して行うことになる。

「処分」についての異議申立てはできない。

(3) 不作為についての異議申立て

「不作為」とは、行政庁が法令に基づく申請に対し、相当の期間内に何らかの処分その他の公権力の行使に当たる行為をなすべきにもかかわらず、これをしないことをいう。

行政庁の不作為については、当該不作為にかかる処分その他の行為の申請者は、異議申立てを行うか、開発審査会又は県知事に対して審査請求を行うか、いずれかを選ぶことができる。

審査請求の相手方の区分については、(2)のアからオまでの規定にかかる不作為については開発審査会であり、それ以外は県知事である。

2 手 続

(1) 不服申立人

不服申立てをすることができるのは、処分により不利益を被むる個人もしくは法人（当該処分の対象者はもちろん、不利益を受ける第三者も含む。）及び不作為にかかる処分その他の行為を申請した個人若しくは法人である。

法人でない社団又は財団で代表者又は管理人の定めがあるものは、その名で不服申立てをすることができる。

多数人が共同して不服申立てをしようとするときは、3人を超えない総代を互選することができる。共同不服申立て人が総代を互選しない場合必要があるときは、審査庁は総代の互選を命じることができる。

また、代理人によって不服申立てができ、代理人は、各自、不服申立て人のために、不服申立てに関する一切の行為をすることができる。

（不服申立ての取下げだけは、特別に委任を必要とする。）

(2) 書 面

不服申立ては書面を提出しなければならない。審査請求のときには正副2通、異議申立ての場合は1通である。

ア 処分についての審査請求書には、次の事項を記載しなければならない。

(ア) 審査請求人の氏名及び年齢、又は名称並びに住所

(イ) 審査請求に係る処分

(ウ) 審査請求に係る処分があったことを知った年月日

(エ) 審査請求の趣旨及び理由

(オ) 処分庁の教示の有無及びその内容（審査請求のできること、審査庁などの教示。）

(カ) 審査請求の年月日

(キ) 審査請求が

法人のとき _____ 代 表 者

法人でない社団又は財団のとき _____ 代表者又は管理人

総代を互選したとき _____ 総 代

代理人によって審査請求するとき _____ 代 理 人

の住所及び氏名

(ク) 審査請求人（代表者、管理人、総代、代理人）の押印

イ 不作為についての異議申立書又は審査請求書には、次の事項を記載しなければならない。

- (ア) 異議申立て人又は審査請求人の氏名及び年齢又は名称並びに住所
- (イ) 当該不作為にかかる処分その他の行為についての申請の内容及び年月日
- (ウ) 異議申立て又は審査請求の年月日
- (エ) 前ア(キ)と同じ
- (オ) 前ア(ク)と同じ

ウ 審査請求又は異議申立てが不適法であって補正するものであるときには、審査庁は相当の期間を定めて補正を命じなければならない。

(3) 審査請求と裁決

ア 請求期限

処分についての審査請求は、天災その他やむを得ないときを除いて、処分のあったことを知った日の翌日から起算して60日以内にしなければならない。また処分のあった日の翌日から起算して1年を経過したときは請求することができない。請求書を郵送したときの期間の計算については、郵送に要した日数は算入しない。

不作為についての審査請求については、当然期限の定めがない。この場合は、特に処分の期限を定めていない本法の規定から、不作為に該当するか否かの判断を要する。

イ 弁明書及び反論書

審査庁は、審査請求を受理したときは、請求書の副本を処分庁に送付し、相当の期間を定めて弁明書（2通）の提出を求めることができ、弁明書が提出されたときは、その副本を審査請求人に送付しなければならない。

審査請求人には、弁明書の送付を受けたときは、反論書を提出できる。このとき提出期限を定められたときはその期限内に提出しなければならない。

ウ 審 理

開発審理会は、審査請求の裁決を行う場合には必ず、審査請求人、処分庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行ななければならない。

その他の場合には、審査請求の審理は原則として書面による。ただし、請求人又は参加人の申立てがあった場合には、審査庁は、申立人に口頭で意見を述べる機会を与えなければならない。

処分についての審査請求には、利害関係人は、審査庁の許可を得て参加人として審査請求に参加することができる。審査庁は、必要ときは利害関係人に対し、参加人として参加を求めることができる。

審査に当っては、審査請求人又は参加人による証拠書類又は証拠物の提出並びに申立て又は職権による参考人の陳述又は鑑定、物件の提出又は留置並びに必要な場所の検証などを行うことができる。また、審査庁は、必要と認めれば、その庁の職員に、請求人の意見の陳述を聞かせたり、参考人の陳述を聞かせたり、職場の検証などを行わせることができる。

エ 裁 決

開発審査会は、審査請求を受理したときは、受理した日から2箇月以内に裁決をしなければならない。その他の審査庁は特に期限の規定はない。

処分についての審査請求の裁決は次による。

- (ア) 審査請求が法定の期間経過後にされたものであるときなど不適法であるときは、裁決で請求を却下する。（不適法であるときは、受理前にその旨説得することが望ましい。）
- (イ) 審査請求の理由のないときは、裁決で、請求を棄却する。
- (ウ) 処分（事実行為を除く。）についての審査請求が理由があるときは、裁決で、当該処分の全部又は一部を取消す。

(エ) 事実行為についての審査請求が理由があるときは、審査庁は、処分庁に対し当該事実行為の全部又は一部を撤回すべきことを命ずるとともに裁決で、その旨を宣言する。

(オ) (ウ)(エ)の場合、審査庁が処分庁の上級行政庁であるとき（市長に対する知事）審査庁は、裁決で当該処分を変更し、又は処分庁に対し当該事実行為を変更すべきことを命ずるとともに、裁決でのその旨を宣言することもできる。ただし、請求人の不利益になる変更はできない。

(カ) 処分が違法又は不当であるが、これを取消し撤廃することにより公の利益に著しい障害を生ずる場合、請求人の損害の程度、損害の賠償又は防止の程度及び方法その他一切の事情を考慮したうえ、処分の取消し又は撤回することが公共の福祉に適合しないと考えられるときは棄却することができる。この場合には、裁決で処分の違法又は不当である旨を宣言しなければならない。

不作為行為についての審査請求の裁決は次による。

(ア) 審査請求が不相当のときは裁決で却下する。

(イ) 審査請求が理由がないときは、裁決で棄却する。

(ウ) 審査請求が理由があるときは、不作為庁に対し速やかに申請に対する何らかの行為をすべきことを命ずるとともに、裁決で、その旨を宣言する。

オ 異議申立てと決定

不作為についての異議申立てがあったときは、不作為庁は次の措置をとる。

(ア) 不作為についての異議申立てが不適法であるときは、不作為庁は、決定で、当該異議申立てを却下する。

(イ) (ア)の場合を除いて、不作為庁は、不作為についての異議申立てがあった日の翌日から起算して20日以内に、申請に対して何らかの行為をするか、又は書面で不作為の理由を示さなければならない。

3 再審査請求

開発審査会の裁決に不服のある者は、県知事に対して審査請求をすることができる。

再審査請求は、審査請求の裁決があったことを知った日の翌日から起算して30日以内にしなければならない。

4 審査請求と訴訟

法第50条第1項に規定する処分（本章1-(2)アからオまでの処分）の取消しの訴えは、その処分についての審査請求についての開発審査会の裁決を経た後でなければ提起することができない。

上記以外の処分の取消しの訴えはこの限りでない。

なお、法第51条の規定によって公害等調整委員会に裁定を申請することができる事項に関する訴えについても、この限りでない。

5 不服申立ての特例

法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2、第42条第1項ただし書き又は第43条第1項の規定による許可、不許可の処分に関し、鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関する事項で理由として行なわれる不服申立てについては、その理由の当否の判断については、これら鉱業等に関する調整の専門機関である公害等調整委員会が行うことが適当であると考えられるので、同委員会に対して裁定の申請をすべきであるとしている。

具体的には、例えば市街化調整区域内において鉱業権者から法第34条第2号に該当するとして開発許可申請があったとき、鉱物資源の有効利用上その必要がないとして不許可処分をした場合に、当該鉱業を営むについて必要不可欠であるとして審査請求を行う場合などが考えられる。

第 13 章

罰 則

[法第91条、第92条]

第13章 罰 則

〔法第91条、第92条、第93条、第94条、第96条〕

第91条 第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

第92条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- 一 第25条第5項の規定に違反して、同条第1項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者
- 二 第26条第1項に規定する場合において、市町村長の許可を受けずに障害物を伐除した者又は都道府県知事等の許可を受けずに土地に試掘等を行った者
- 三 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者
- 四 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者
- 五 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者
- 六 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者
- 七 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者
- 八 第52条第1項の規定に違反して、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は同項の政令で定める物件の堆積を行った者
- 九 第58条の8の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

第92条の2 第58条の9第2項の規定による報告を求められて、報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、30万円以下の罰金に処する。

第93条 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- 一 第58条の2第1項又は第2項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 二 第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- 三 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第94条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第96条 第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。

開発制限に関する罰則規定

条	刑	違反内容
第91条	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金	(1) 知事又は市長の命令に違反した者 (第81条第1項)
第92条	50万円以下の罰金	(2) 無許可で開発行為及び開発行為の変更を行った者 (第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項) (3) 建築制限等に違反して建築物を建築し又は特定工作物を建設した者 (第37条、第41条第2項、第42条第1項、第43条第1項) (4) 建築制限に違反して用途を変更した者 (第42条第1項、第43条第1項) (5) 建築等の規制に違反して土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石、廃棄物及び再生資源の堆積を行った者 (第52条第1項) (6) 届出をしなかった者又は虚偽の届出をした者 (第58条の8)
第92条の2	30万円以下の罰金	(7) 報告の拒否、又は虚偽の届出を提出した者 (第58条の9第2項)
第93条	20万円以下の罰金	(8) 報告若しくは資料の提出を拒否、又は虚偽の報告若しくは資料を提出した者 (第80条第1項) (9) 立入検査を拒否、妨害又は忌避した者 (第82条第1項)
第96条	20万円以下の過料	(10) 届出をしなかった者又は虚偽の届出をした者 (第35条の2第3項、第38条)

法人の代表者

法人の
 { 代理人
 使用人
 その他従業者 }

人の
 { 代理人
 使用人
 その他従業者 }

が法人の

が人の

業務に又は財産に関して上表(1)～(9)までに掲げる違反行為をした場合には、行為者を罰するとともにその法人又は人に対してそれぞれの罰金刑を科する

第 14 章

開發許可關係法制

第14章 開発許可関係法制

都市計画法の開発許可制度は、都市計画区域における宅地造成及び建築行為を規制し合理的な土地利用を図るものであるが、このほか土地利用の規制に関する法令は約40数法令におよび、それぞれが重複又は単独に働き、直接的又は間接的に、開発・保全・保存等について規制又は指導を行っている。

これらの法令は、それぞれ異った目的を有しているが、複雑重層化する傾向にあり、開発認可の運用に当っては、よく連絡調整を行い効果的な運用を図る必要がある。

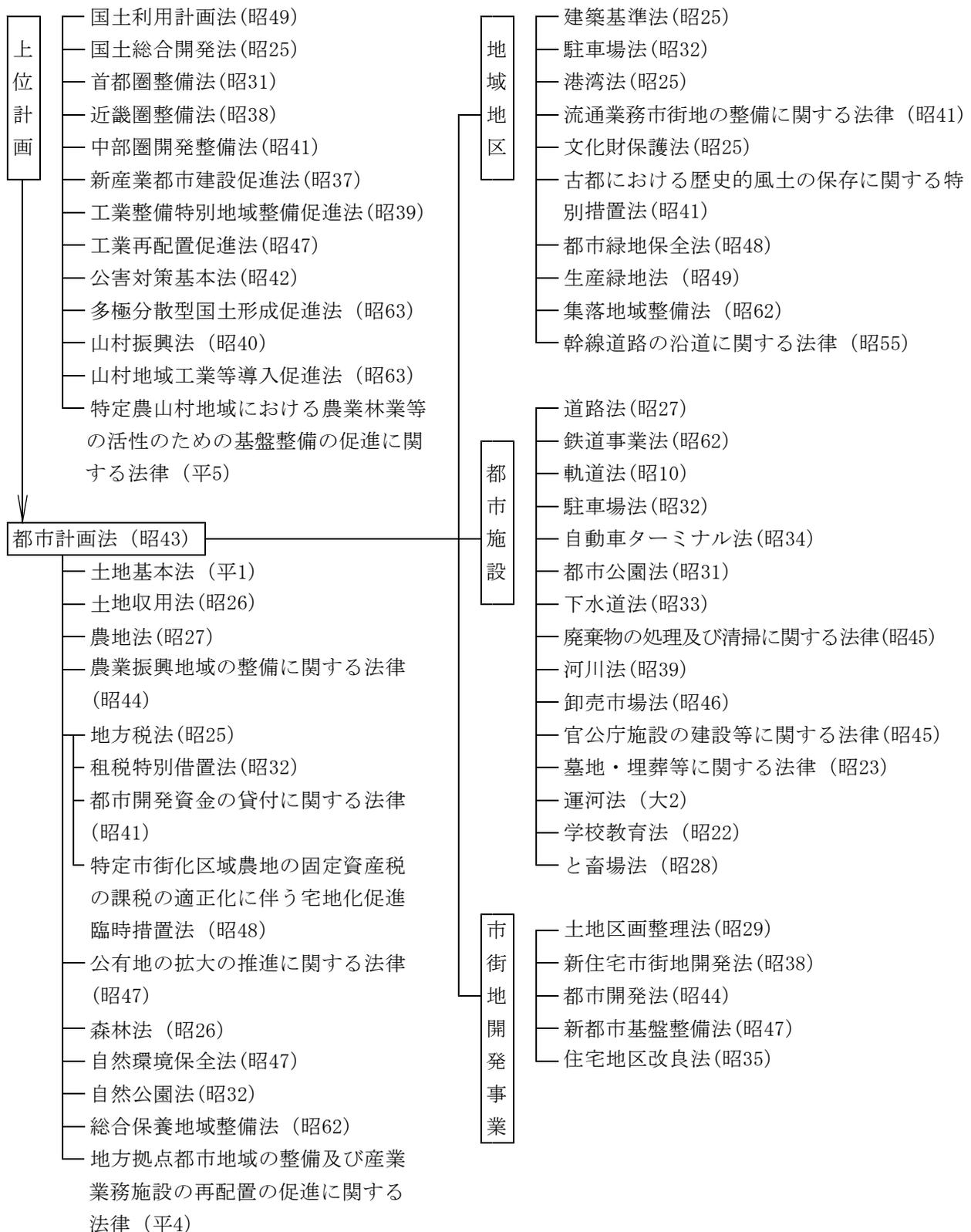
新都市計画法の制定により開発許可制度が実施に動きだしたのは、市街化区域の線引きが決定された昭和45～6年からであるが、その後も旺盛な開発需要により土地利用の混乱、地価の異常な高騰が続き、加うるに金融緩和の事情が背景となって全国土にわたって投機的な土地買占めが行われ、深刻な土地問題を引き起こした。

これに対処するため、政府は昭和48年1月26日“土地対策要綱”を閣議了承し、土地利用計画の策定と土地利用の規制等、総合的な土地対策を講ずることとなり、一連の土地利用関係法制の整備を行い、厳しく開発規制を実施することになった。

「国土利用計画法」の制定により、全国土に関する土地利用基本計画を策定し土地取引の規制を行うこととし、乱開発の防止のためには「自然環境保全法」、「森林法の一部改正」等、個別法の創設又は改正により環境保全が図られた。都市計画法もまた、数次にわたる改正が行われ、数多い土地利用法制のなかでも、枢要な位置を占め、ますますその重要性を増しているのである。

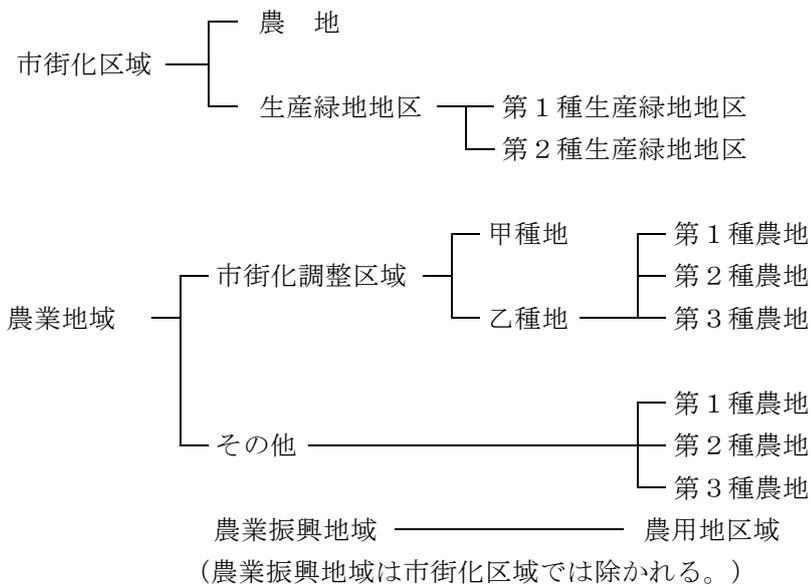
都市計画法と関係法令の体系は、表1のごとくである。

表1 都市計画法関係法令体系



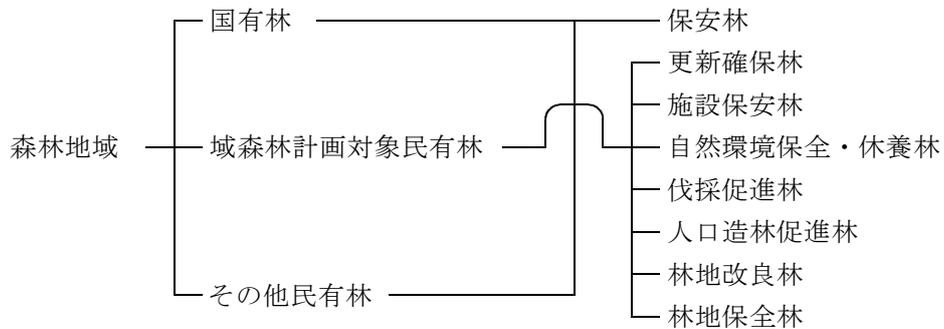
また、関連法制を目的別に分類すれば次のようになる。

- (1) 農業地域に関する規制
 - 農地法・農業振興地域の整備に関する法律・生産緑地



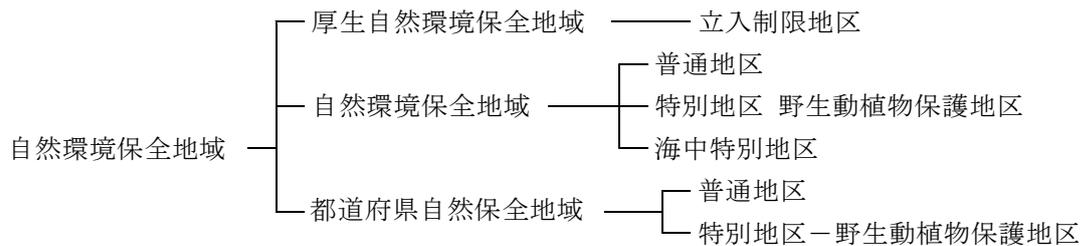
(2) 森林地域に関する規制

森林法



(3) 自然環境保全のための規制

自然環境保全法・自然公園法



(4) 自然公園地域に関する規制

自然公園法

