

開 発 許 可 制 度 の 運 用 基 準

西宮市都市局建築・開発指導部開発審査課

令和7年4月

目次

第1章 総説	1
1. 定義	1
1. 1. 開発行為（法第4条第12項）	1
1. 2. 土地の区画形質の変更	1
1. 3. 再開発型開発行為	3
1. 4. 建築物の建築、用途変更（法第4条第10項）	4
1. 5. 特定工作物（法第4条第11項）	9
1. 6. 公共施設（法第4条第14項）	11
1. 7. 開発区域（法第4条第13項）	11
1. 8. 開発関連区域	11
1. 9. 造成協力地	11
第2章 開発行為の許可等	12
1. 開発行為の許可（法第29条）	12
1. 1. 許可	12
1. 2. 適用除外	13
1. 3. 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可との関係	22
2. 建築物の形態制限（法第41条）	22
3. 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条第1項）	22
4. 市街化調整区域内における建築等の制限（法第43条第1項）	23
4. 1. 許可	23
4. 2. 適用除外	23
5. 国、都道府県等が行う開発行為等の特例	25
5. 1. 開発行為の特例（法第34条の2）	25
5. 2. 開発許可を受けた土地における建築等の特例（法第42条第2項）	25
5. 3. 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の特例（法第43条第3項）	26
第3章 申請手続等	27
1. 開発許可申請等	27
1. 1. 開発許可申請（法第30条）	27
1. 2. 変更許可申請及び変更届（法第35条の2）	33
2. 公共施設の管理者の同意等	34
2. 1. 公共施設管理者の同意及び協議（法第32条）	34
2. 2. 公共施設の管理権限の帰属（法第39条）	35
2. 3. 公共施設の土地の帰属（法第40条）	35
3. 工事完了公告前の建築制限等	37
3. 1. 工事完了公告前の建築制限（法第37条）	37
3. 2. 工事完了公告前の建築承認（法第37条第1号）	37
4. 標識の掲示	38

5. 検査等	38
5. 1. 中間検査	38
5. 2. 段階検査	38
5. 3. 定期の報告	39
5. 4. 工事完了届及び完了検査（法第 36 条）	39
5. 5. 完了公告（法第 36 条第 3 項）	40
6. 開発行為の廃止（法第 38 条）	40
7. 建築形態制限区域内における建築許可（法第 41 条第 2 項）	41
8. 予定建築物以外の建築許可（法第 42 条）	42
9. 市街化調整区域内における建築許可（法第 43 条）	42
10. 許可の承継	43
10. 1. 一般承継（法第 44 条）	43
10. 2. 特定承継（法第 45 条）	43
11. 開発行為等証明書（省令第 60 条）	44
第 4 章 技術基準	45
1. 適用区分及び関係法令等（法第 33 条第 1 項第 1 号、第 5 号、第 8 号）	45
1. 1. 適用区分	45
1. 2. 用途地域（法第 33 条第 1 項第 1 号）	46
1. 3. 地区計画（法第 33 条第 1 項第 5 号）	46
1. 4. 開発不適地（法第 33 条第 1 項第 8 号）	47
2. 公共施設の設計及び都市計画への適合（法第 33 条第 1 項第 2 号）	47
3. 道路（法第 33 条第 1 項第 2 号）	48
3. 1. 定義	48
3. 2. 開発区域外の道路の幅員（令第 25 条第 2 号、第 4 号）	49
3. 3. 開発区域内の道路の基準	52
3. 4. 市街化調整区域における計画（令第 25 条第 3 号）	57
4. 公園等（法第 33 条第 1 項第 2 号）	58
4. 1. 定義	58
4. 2. 公園等の面積基準及び配置（令第 25 条第 6 号、第 7 号）	58
4. 3. 公園の構造基準（省令第 25 条第 1 号～第 4 号）	59
5. 消防水利（法第 33 条第 1 項第 2 号）	59
6. 排水（法第 33 条第 1 項第 3 号）	59
6. 1. 排水施設（法第 33 条第 1 項第 3 号）	59
6. 2. 排水施設の設計	60
6. 3. 排水施設の構造基準	62
6. 4. 開発区域外排水施設との接続（令第 26 条第 2 号）	64
6. 5. 地下排水施設（令第 28 条第 7 号）	64
7. 給水（法第 33 条第 1 項第 4 号）	64
8. 公共施設等の配分（法第 33 条第 1 項第 6 号）	65

9. 宅地の防災（法第 33 条第 1 項第 7 号）	65
9. 1. 宅地の防災（法第 33 条第 1 項第 7 号）	65
9. 2. 工事中の防災措置	66
10. 樹木の保存、表土の保存（法第 33 条第 1 項第 9 号）	66
10. 1. 樹木の保存（令第 28 条の 2 第 1 号）	66
10. 2. 表土の保存（令第 28 条の 2 第 2 号）	67
11. 緩衝帯の設置（法第 33 条第 1 項第 10 号）	67
11. 1. 緩衝帯の配置（法第 33 条第 1 項第 10 号）	67
11. 2. 緩衝帯の幅員（令第 28 条の 3）	68
12. 輸送施設（法第 33 条第 1 項第 11 号）	68
13. 申請者の資力・信用（法第 33 条第 1 項第 12 号）	69
14. 工事施行者の能力（法第 33 条第 1 項第 13 号）	69
15. 関係権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）	69
第 5 章 市街化調整区域内における制限	70
1. 市街化調整区域内の開発許可（立地基準）（法第 34 条）	70
1. 1. 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な物品の販売店等（法第 34 条第 1 号）	70
1. 2. 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの（法第 34 条第 2 号）	74
1. 3. 特別の気象条件を必要とする施設（法第 34 条第 3 号）	74
1. 4. 農林水産物の処理等の施設（法第 34 条第 4 号）	75
1. 5. 特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設（法第 34 条第 5 号）	76
1. 6. 中小企業振興のための施設（法第 34 条第 6 号）	76
1. 7. 既存工場との関連工場等（法第 34 条第 7 号）	76
1. 8. 危険物の貯蔵又は処理に関する施設（法第 34 条第 8 号）	77
1. 9. 災害危険区域等から移転する施設（法第 34 条第 8 号の 2）	77
1. 10. 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施設（法第 34 条第 9 号）	78
1. 11. 地区計画又は集落地区計画に適合する施設（法第 34 条第 10 号）	80
1. 12. 条例で指定する開発指定区域における排除用途以外のもの（法第 34 条第 11 号）	80
1. 13. 条例で定める許可基準に適合するもの（法第 34 条第 12 号）	80
1. 14. 既存権利者の開発行為（法第 34 条第 13 号）	81
1. 15. その他やむを得ない開発行為（法第 34 条第 14 号）	82
2. 市街化調整区域内における建築許可基準（法第 43 条第 2 項）	87
2. 1. 技術基準（令第 36 条第 1 項第 1 号、第 2 号）	87
2. 2. 立地基準（令第 36 条第 1 項第 3 号）	87
第 6 章 その他	88
1. 許可等の条件（法第 79 条）	88
2. 開発登録簿（法第 46 条、法第 47 条）	88
2. 1. 開発登録簿の目的	88
2. 2. 開発登録簿の登録内容	88

2. 3. 開発登録簿の調製	88
2. 4. 開発登録簿閲覧所等	89
3. 審査請求及び教示（法第 50 条、第 51 条）	89
3. 1. 開発審査会に対する審査請求（法第 50 条、第 51 条）	89
3. 2. 処分庁に対する審査請求	90
3. 3. 教示	90
4. 監督処分等及び立入り検査（法第 81 条、第 82 条）	91
4. 1. 監督処分等（法第 81 条）	91
4. 2. 立入り検査（法第 82 条）	92
5. 罰則（法第 91 条～第 96 条）	92

<資料集>

許可申請手数料一覧、法第 34 条第 14 号許可に係る運用基準、工事についての注意事項、公共施設用地の帰属手続きについて

<様式集>

※本文中の表記

法：都市計画法、令：都市計画法施行令、省令：都市計画法施行規則

市条例：開発許可に関する都市計画法施行条例、市細則：西宮市都市計画法施行細則

まちづくり条例：開発事業等におけるまちづくりに関する条例

宅造手引き：宅地造成等に関する工事許可申請の手引き（西宮市）

第1章 総 説

1. 定義

1. 1. 開発行為（法第4条第12項）

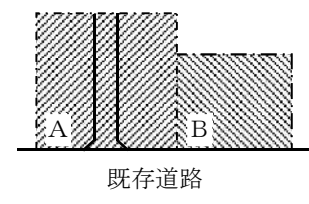
「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

都市計画法における「開発行為」とは、土地の区画形質の変更のうち、その主たる目的が、建築物の建築又は特定工作物の建設（以下「建築物の建築等」という。）である場合をさす。したがって、青空駐車場や露天資材置場等のように、建築物の建築等を目的としない土地の区画形質の変更は、「開発行為」に該当しない。また、再開発型開発行為（1. 3. 再開発型開発行為 参照）においても、「開発行為」に該当しない。なお、市街化調整区域においては、「開発行為」に該当しない場合でも、建築物の建築自体が制限の対象となる。（法第43条）

建築物の建築等を目的とした複数の行為が隣接あるいは連続して行われる場合、それらが「開発行為」に該当するか否かは、目的としている建築物の用途やその行為の時期を考慮し、一体の行為として判断する場合がある。それらの行為の事業主が同一あるいは別であっても、同様に判断する。なお、完了は、開発行為に関する工事の完了の公告、宅地造成又は特定盛土等に関する工事の検査済証の発行、道路の位置の指定の公告、建築基準法による検査済証の発行（建築行為のみの場合）等を目安とする。（資料集「一体の行為」の判断フロー 参照）

[例 示]

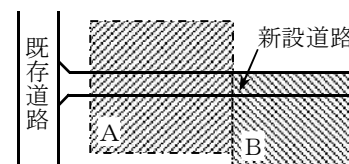
- ア) A が完了する前に B を行う場合
 A と B の用途が同一の場合は、一体の行為とみなす。
 （ただし、商業用で同一の場合は、個別に判断する。）
 A と B の用途が異なる場合は、別個の行為とみなす。
 （住宅用と商業用、等）



- イ) A が完了した後に B を行う場合
 別個の行為とみなす。

[例 示]

- ウ) A が完了する前に B を行う場合
 一体の行為とみなす。
 エ) A が完了した後に B を行う場合
 別個の行為とみなす。



1. 2. 土地の区画形質の変更

「土地の区画形質の変更」とは、土地の「区画の変更」、「形状の変更」又は「性質の変更」をす
 る行為である。

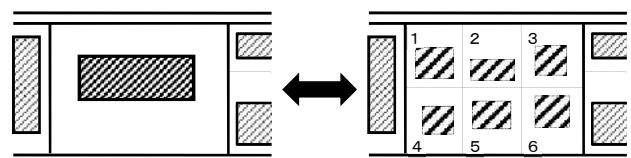
1. 2. 1. 区画の変更

土地の「区画の変更」とは、公共施設の整備を伴って、土地の区画を変更する行為である。

公共施設の整備とは、法第4条第14項に規定する公共施設（1. 6. 公共施設 参照）を新しく築造、改変又は廃止する行為をさす。ただし、次のア) からエ) までに挙げる行為は、「区画の変更」に該当しない。

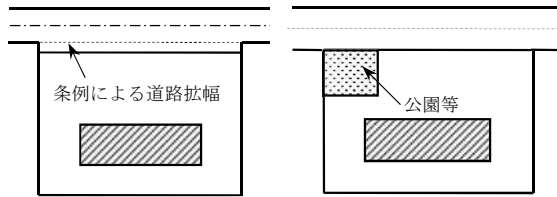
- ア) 公共施設の整備がない登記上の分筆又は合筆

- イ) 公共施設の整備がない区画の分割又は統合



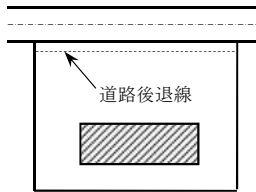
ウ) まちづくり条例等による公共施設の整備

[例 示] まちづくり条例による公共施設の整備



まちづくり条例による道路の拡幅や公園の設置等は、本来、都市計画法が整備を義務付けているものではないことから、公共施設の整備としては取り扱わず、「区画の変更」に該当しない。

[例 示] 建築基準法第42条第2項による道路後退



建築基準法第42条第2項による道路後退は、建築基準法上の後退線を道路の境界線とみなしていることから、公共施設の整備には該当せず、「区画の変更」に該当しない。

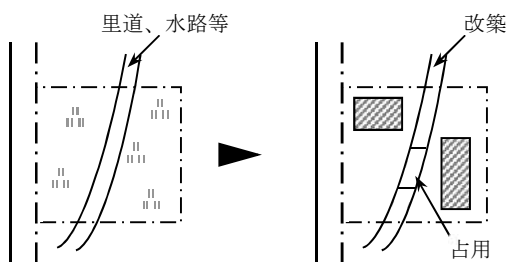
エ) 公共施設の改築又は占用

敷地内に存在する里道や水路等の公共施設について、改築又は占用を行う行為は、「区画の変更」に該当しない。ただし、それらを付替、払下げ又は廃止を行う行為は「区画の変更」に該当する。

[参 考] 公共施設の改変について

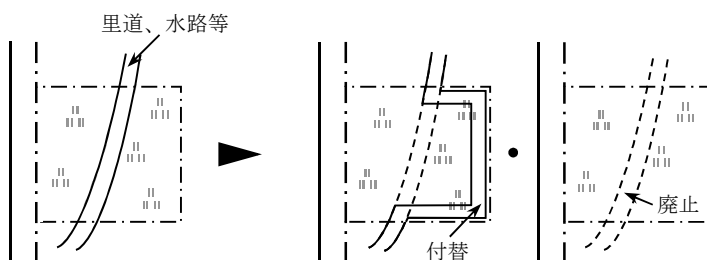
- ① 改築：公共施設の位置を変更せず、改修を行う行為（「区画の変更」に該当しない）
- ② 占用：公共施設の位置を変更せず、一部を使用する行為（「区画の変更」に該当しない）
- ③ 付替：公共施設の位置の変更を行う行為（「区画の変更」に該当する）
- ④ 払下げ：公共施設が登記上のみ残っており、実態は残っていない場合に、用途廃止して自己所有地に所有権移転する行為（「区画の変更」に該当する）

[例 示] 里道、水路等の改築又は占用



区域内に存する里道、水路等を改築又は占用する行為は、公共施設の整備には該当せず、「区画の変更」に該当しない。

[例 示] 里道、水路等の付替又は廃止



区域内に存する里道、水路等を付替又は廃止する行為は、公共施設の整備には該当し、「区画の変更」に該当する。ただし、建築物の建築等を目的としない場合は、「開発行為」に該当しない。

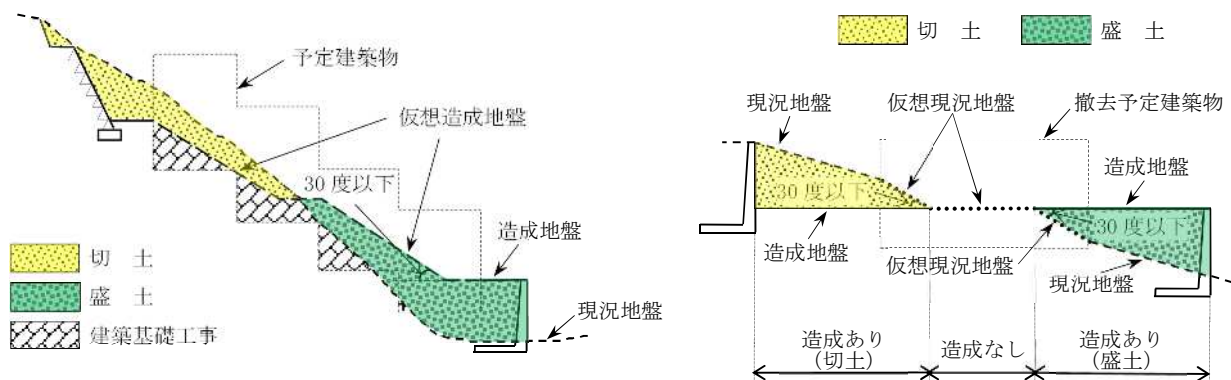
1. 2. 2. 形状の変更

土地の「形状の変更」とは、切土又は盛土を行う土地の面積の合計が 500 m²以上、かつ、切土高さ又は盛土高さの最大値が 50cm 以上の造成を行う行為である。

なお、建築工事が同時に行われる場合にあっても、切土又は盛土を行う土地の面積は、建築工事が無いものとして判断する。ただし、樹木や塀等の定着物の除却又は設置や、建築物の基礎工事に伴う根切り等の行為は、「形状の変更」に該当しない。

[例 示]

斜面住宅の場合は、造成工事と建築工事が同時に行われる場合が考えられるが、「形状の変更」に該当するか否かを判断する場合は、建築工事が無いものとして仮想造成地盤を設定し判断する。また、現況において撤去予定建築物が存在する場合、建築物下の地盤は、建築物の周囲が接する地盤高さの範囲内で仮想現況地盤を設定すること。ただし、仮想造成地盤及び仮想現況地盤は、雨水等が自然に排水できる形状となるよう設定すること。

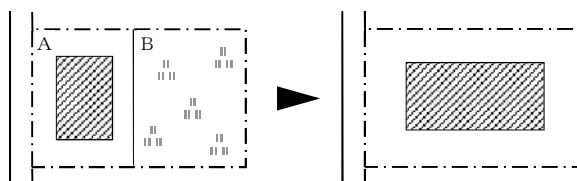


1. 2. 3. 性質の変更

土地の「性質の変更」とは、500 m²以上の宅地以外の土地の用途を変更して宅地にする行為である。

宅地とは、建築物又は特定工作物の敷地となっている土地をいう。また、現在の土地の用途が駐車場等であっても、過去に建築物又は特定工作物の敷地であったことが明らかな場合は、宅地と判断する。ただし、農地や山林、池沼等として利用されている土地は、宅地と判断しない。

[例 示] 宅地と宅地以外の土地がある場合



既に宅地として利用されているAと宅地以外のBを一体の宅地として利用しようとする場合、Bの面積が 500 m²未満であれば、「性質の変更」には該当しない。建築敷地でない部分の面積が 500 m²以上となれば、「性質の変更」に該当する。

1. 3. 再開発型開発行為

「再開発型開発行為」とは、既成市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発行為が行われた区域における二次的な開発行為である。

建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必

要がないと認められる単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為は、開発行為に該当せず、建築物の建築行為又は特定工作物の建設行為と扱う。

本市では、次のア) からエ) の条件を全て満たすものを対象とする。

ア) 土地区画整理法に基づき土地区画整理事業が行われた区域であり、登記地目が宅地として換地された敷地であること。

イ) 形状の変更に該当する造成行為を行わないこと。

ウ) 公共施設の整備（まちづくり条例等によるものを除く。）の必要がないこと。

エ) 境界の変更について、単なる形式的な区画の分割又は統合にとどまるもの。

1. 4. 建築物の建築、用途変更（法第4条第10項）

「建築物」とは建築基準法第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

1. 4. 1. 建築物（建築基準法第2条第1号）

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

1. 4. 2. 建築（建築基準法第2条第13号）

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

- 1) 新築：既存建築物のない敷地に新たに建築物を建てることをいう。
- 2) 増築：既存建築物の床面積を増加させることをいう。既存建築物のある敷地内に、用途上不可分の建築物を別棟で建築する場合は増築であるが、既存建築物と用途上可分の建築物を建築する場合は、別敷地での新築と考えなければならない。
- 3) 改築：建築物の全部もしくは一部を除却し、又はこれらが災害等によって滅失した時、引き続き同一敷地内においてこれと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を建てることをいう。
- 4) 移転：移転とは、同一敷地内における建築物の移転をいう。建築物を現在の敷地から他の敷地へ移すことは、移転ではなく新たな敷地での新築又は増築として取り扱う。

1. 4. 3. 用途変更

建築物の「用途変更」とは、建築物の使用の態様が外形的又は物理的に変わる場合をいう。ただし、開発許可又は建築許可の適用除外の取扱いを受けて建築された建築物、あるいは市街化調整区域において開発許可又は建築許可を受けて建築された建築物については、建築物の使用の態様が外形的又は物理的に変更がない場合であっても、当該建築物の使用主体の属性（例えば、農業者か否か）や個別・具体的事情（例えば、収容移転のための住宅で許可されたか否か）等の観点において変更がある場合は、「用途変更」として取り扱う。

なお、改正法施行日前から、あるいは市街化調整区域に指定される前からその区域に存在する既存建築物は、使用の態様によって用途を区分しない。

1) 開発許可又は建築許可を受けた建築物

建築物の用途分類表において、区分（イ）、（ロ）及び例示（ハ）の間での変更は、「用途変更」に該当する。また、建築物の使用者等の変更に係る「用途変更」については、3)を参照すること。

(1) 開発許可を受けた建築物の場合は、法第42条の制限を受ける。

(2) 建築許可を受けた建築物の場合は、再度、法第43条の制限を受ける。

2) 改正法施行日前から、あるいは市街化調整区域に指定される前からの既存建築物

建築物の用途分類表において、区分（イ）、（ロ）の間での変更は、「用途変更」に該当するが、区分を変更しない例示（ハ）の間での変更は、「用途変更」に該当しない。また、建築物の使用者等の変更は、「用途変更」とみなさない。

建築物の用途分類表

区 分		例 示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住宅 ※1	一戸建専用住宅	
	長屋建専用住宅※2	
	共同住宅 ※2	
	寄宿舎(寮) ※2	
	兼用住宅 ※2※3	
公益施設	文教施設 (A)	小学校
		中学校
		高等学校
		中等教育学校
		特別支援学校
	文教施設 (B)	幼稚園
		保育所
	文教施設 (C)	大学
		高等専門学校
		専修学校
		各種学校
	社会教育施設	図書館
		博物館
		公民館
	医療施設	病院
		診療所
		助産所
社会福祉施設等※4	※5	
公共建築物 (A)	派出所	
	市役所出張所	
公共建築物 (B)	公共団体庁舎	
宗教施設	神社	
	寺院	
交通施設 (A)	鉄道施設	
	自動車ターミナル	
	港湾施設	
交通施設 (B)	駐車場(車庫)	
公共事業施設	電気事業施設	
	ガス事業施設	
	水道事業施設	
通信施設		

右に続く

区 分		例 示	
(イ)	(ロ)	(ハ)	
商業施設等	店舗 (A) (兼用住宅含む)	法第34条第1号に該当する 小売業の店舗	
		店舗 (B) (兼用住宅含む)	法第34条第1号に該当する 整備、修理工業の店舗
		店舗 (C) (兼用住宅含む)	法第34条第1号に該当する 生活関連サービス業の店舗
	物品販売店舗	店舗 (A) 以外の物品販売店舗	
	飲食店 (A)	法第34条第1号に該当する 飲食サービス業の飲食店	
	飲食店 (B)	飲食店 (A) 又は歓楽施設 (C) 若しくは (D) 以外の飲食店	
	事務所		
	歓楽施設 (A)	まあじゃん屋	
		ぱちんこ屋	
		射的場	
	歓楽施設 (B)	劇場	
	歓楽施設 (C)	映画館	
	歓楽施設 (D)	料亭	
	歓楽施設 (E)	キャバレー	
	宿泊施設	ダンスホール	
	倉庫	特殊浴場	
	運動施設	ホテル	
		旅館	
		※6	
		競技場	
水泳場			
観光施設	スケート場		
	ボーリング場		
展望台			
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	
	農林漁業施設 (B)	農林水産物貯蔵施設	
	農林漁業施設 (C)	農林水産物処理加工施設	
鉱工業施設	鉱業施設		
	工場	～を製造する工場	
		～を加工する工場	
	火薬類製造貯蔵所		
特殊都市施設	卸売市場		
	と畜場		
	汚物処理場		
	ごみ焼却場		
	火葬場		
	廃棄物処理施設		

注) 例示していない建築物については、使用目的や使用態様等から、分類を判断する。

ア) 住宅

- ※1：同一用途であっても、戸数を増やすことは、許可の対象となる「用途変更」に該当する。
- ※2：市街化調整区域に指定される前からその区域に存在する長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舎（寮）又は兼用住宅を、同一敷地内（長屋建専用住宅の場合は、当該住宅の敷地内において、一の住戸が専ら利用する土地）において一戸建専用住宅にすることは、許可の対象となる「用途変更」に該当しない。
- ※3：開発許可を受けた店舗兼用住宅を、同一敷地内において単独店舗とすることは、許可の対象となる「用途変更」に該当しない。ただし、建築物の用途分類表の店舗（A）、店舗（B）又は店舗（C）として用途の変更がないものに限る。

イ) 公益施設

社会福祉施設等とは、社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設、更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設をいう。

- ※4：改正法施行日（平成19年11月30日）又は市街化調整区域に指定される前から市街化調整区域に存在する社会福祉施設等については、既存建築物の同一敷地内において、現在適用されている社会福祉関係法令とは別の社会福祉関係法令の許認可・指定・届出が必要となる行為（増築、改築、事業の追加・変更・廃止等）をする場合は、許可の対象となる「用途変更」として取り扱う。
- ※5：社会福祉施設等の内容を変更する場合は、許可の対象となる「用途変更」に該当する。なお、社会福祉施設等に該当する建築物は多様であるため、例示の記載を省略している。

ウ) 商業施設等

店舗、物品販売店及び飲食店は、提供する商品により、「～を提供する店舗」として分類する。

- ※6：市街化調整区域における倉庫は、
 - ①農林水産業の用に供する倉庫（法第29条第1項第2号及び第2項第1号該当）
 - ②当該区域において生産される農林水産物の貯蔵のための倉庫（法第34条第4号該当）
 - ③その他の倉庫
 に分類される。開発許可又は建築許可を受けた倉庫を②あるいは③へ用途を変更する場合は、許可の対象となる「用途変更」に該当する。

エ) 鉱工業施設

工場は、生産工程及び製品により、「～を製造する工場」、又は「～を加工する工場」として分類する。

オ) 特殊都市施設

廃棄物処理施設とは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律の対象となる施設をいう。

3) 法第34条各号の規定により開発許可又は建築許可を受けた建築物の使用者の変更「用途変更」に該当するか否かは、建築物の使用者の変更に係る用途変更一覧表による。

建築物の使用者の変更に係る用途変更一覧表

号	項 目	建築物の使用者の変更に係る「用途変更」	備 考
1	公益上必要な建築物及び日常生活に必要な物品の販売店等	×	建築物の使用態様に着目
2	鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの	×	
3	特別の気象条件を必要とする施設	なし	(適用外)
4	農林水産物の処理等の施設	×	
5	特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設	なし	(適用外)
6	中小企業振興のための事業用施設	○	中小企業基盤整備機構の集団化、共同化融資適用事業を行う中小企業者(融資対象者)
7	既存工場との関連工場等	×	申請者の事業内容に密接に係るものに限る
8	危険物の貯蔵又は処理に供する施設	×	
9	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施設(沿道サービス施設、火薬類製造所である建築物等)	×	
10	地区計画又は集落地区計画に適合する施設	なし	(適用外)
11	条例建築物(開発指定区域)	なし	(適用外)
12	条例建築物(特別指定区域 他)	なし	(適用外)
13	既存権利者の届出者の自己用建築物	○	
14	開発審査会付議施設	—	開発審査基準又は個別事情による

※○：「用途変更」に該当する
 ※×：「用途変更」に該当しない

4) 用途変更の例示

建築物の分類	変更前の用途	変更後の用途	用途変更
開発許可又は建築許可の適用除外を受けた建築物	農業従事者の住宅	一般の住宅	○
	農業用の倉庫	非農業用の倉庫	○
開発許可又は建築許可を受けた建築物	法第34条1号に該当する喫茶店	カラオケ店	○
	法第34条6号に該当する中小企業の共同化に係る倉庫	一般倉庫	○
	法第34条13号に該当する既存権利者に係る住宅	一般の住宅	○
	収容移転による住宅/世帯分離による住宅	一般の住宅	○
市街化調整区域に指定される前からの既存建築物	一戸建専用住宅	事務所	○
	繊維工場	機械製作工場	×
	農業従事者の一戸建専用住宅	一般の一戸建専用住宅	×

1. 5. 特定工作物（法第4条第1項）

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

1. 5. 1. 第一種特定工作物

1) コンクリートプラント（法第4条第1項）

建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13の2）の用途に供する工作物

レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの

2) アスファルトプラント（令第1条第1項第1号）

建築基準法別表第2（る）項第1号（21）の用途に供する工作物

アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造

3) クラッシャープラント（令第1条第1項第2号）

建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13）の用途に供する工作物

鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの

4) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（令第1条第1項第3号）

建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する工作物で、タンク、貯蔵槽等で地上又は地下に固定されたもの。

火薬類 (玩具煙火を除く)	火薬、爆薬、工場雷管及び電気雷管、銃用雷管、信号雷管、実包、空包、信管及び火管、導爆線、導火線、電気導火線、信号炎管及び信号火箭、煙火、その他の火薬又は爆薬を使用した火工品
消防法第2条第7項 に規定する危険物	酸化性固体 塩素酸塩類、過塩素酸塩類、無機過酸化物、亜塩素酸塩類、臭素酸塩類、硝酸塩類、よう素酸塩類、過マンガン酸塩類、重クロム酸塩類等
	可燃性固体 硫化りん、赤りん、硫黄、鉄粉、金属粉、マグネシウム、引火性固体等
	自然発火性物質 又は禁水性物質 カリウム、ナトリウム、アルキルアルミニウム、アルキルリチウム、黄りん、アルカリ金属（カリウム及びナトリウムを除く）及びアルカリ土類金属、有機金属化合物（アルキルアルミニウム及びアルキルリチウムを除く）、金属の水素化物、金属のりん化物、カルシウム又はアルミニウムの炭化物等
消防法第2条第7項 に規定する危険物	引火性液体 特殊引火物、第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類、第四石油類、動植物油類
	自己反応性物質 有機過酸化物、硝酸エステル類、ニトロ化合物、ニトロソ化合物、アゾ化合物、ジアゾ化合物、ヒドラジンの誘導体、ヒドロキシルアミン、ヒドロキシルアミン塩類等
	酸化性液体 過塩素酸、過酸化水素、硝酸等
その他	マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス、液化ガス

1. 5. 2. 第二種特定工作物

1) ゴルフコース（法第4条第1項）

ホール数が18ホール以上であり、かつ、ホールの平均距離が100m以上の施設（施設の総面積が10ha未満のものを除く）、又は、ホール数が18ホール未満であっても9ホール以上であり、かつ、ホールの平均距離が150m以上の施設が該当する。

2) 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他運動・レジャー施設である工作物でその規模が1ha以上のもの（令第1条第2項第1号）

上記以外に、多目的グラウンド、ミニゴルフ場、ゲートボール場、屋外プール、屋外スケート場、サーキット、馬場、観光植物園等でその規模が1ha以上のものが該当する。ただし、観覧席等（建築基準法上、建築物に該当するもの）を設けた場合は、建築物の建築を目的とする行為として取扱う。

なお、博物館法による動植物園や工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナ、モトクロス場は第二種特定工作物とはみなさない。

3) 墓園（ペット霊園を含む）でその規模が1ha以上のもの（令第1条第2項第2号）

1. 5. 3. 建設

特定工作物の「建設」とは、新設、増設、改設及び移転をいう。

1) 新設

特定工作物を新たに設置する場合だけでなく、その機能を変更させる場合も新設として取扱う。

2) 増設

特定工作物の増設は、築造面積（特定工作物の水平投影面積）を増加させることをいう。

3) 改設

第一種特定工作物の改築は、従前の特定工作物をほぼ同一の規模及び構造を有する特定工作物にすることをいう。ただし、用途の変更を伴わないものとする。

[例 示] ゴルフコース（法第4条第1項）

ゴルフコースの建設を目的とする区画形質の変更は、開発行為に該当する。また、この場合、附属建築物として認められるクラブハウス（管理人室兼用も可）、使用人の更衣室、器具庫、休憩所等を併設するときは、当該附属建築物の敷地を含めた一体の土地に対する区画形質の変更が一の開発行為に該当する。ただし、宿泊施設、宿泊施設も兼ねるクラブハウス、管理人住宅、使用人の寄宿舍等は、ゴルフコースに付属する施設としては認められず、別個の建築物の建築等とする。

[例 示] 運動・レジャー施設（令第1条第2項第1号）

第二種特定工作物に該当する運動・レジャー施設の建設を目的とする区画形質の変更は、開発行為に該当する。また、この場合、附属建築物として認められる管理事務所、更衣室、器具庫、ダッグアウト、休憩室、食堂等を併設するときは、当該附属建築物の敷地を含めた一体の土地に対する区画形質の変更が一の開発行為に該当する。ただし、合宿所、宿泊施設、施設利用者以外の者が利用できる休憩施設やレストラン等は運動レジャー施設に付属する施設とは認められず、別個の建築物の建築等とする。

打席が建築物として認められるゴルフ打放し練習場を建設することを目的とする区画形質の変更は、開発行為に該当する。打席が建築物として認められないゴルフ打放し練習場を建設する場合、その面積が1ha以上の規模のときは第二種特定工作物に該当し、当該規模のゴルフ打放し練習場の建設を目的とする区画形質の変更は、開発行為に該当する。

[例 示] 墓園（令第1条第2項第2号）

第二種特定工作物に該当する墓園の建設を目的とする区画形質の変更は、開発行為に該当する。また、この場合、附属建築物として認められる管理事務所、休憩所、便所等を併設するときは、当該附属建築物の敷地を含めた一体の土地に対する区画形質の変更が一の開発行為に該当する。ただし、火葬場等は、墓園に付属する施設とは認められず、別個の建築物の建築等とする。

1. 6. 公共施設（法第4条第14項、令第1条の2）

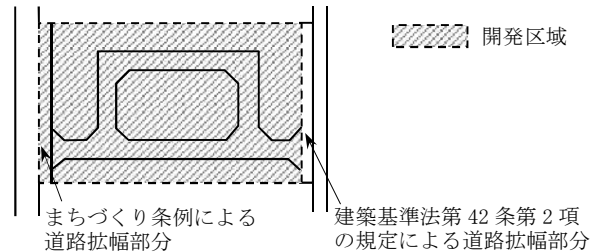
この法律において「公共施設」とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

1. 7. 開発区域（法第4条第13項）

この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

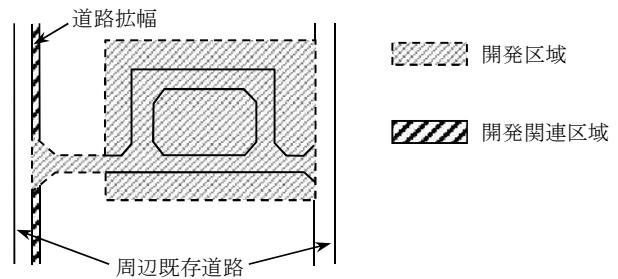
[例 示]

まちづくり条例による道路拡幅部分は、「開発区域」に含む。
建築基準法第42条第2項の規定による道路拡幅部分は、「開発区域」に含まない。



[例 示]

法第33条第2号による道路拡幅部分及び道路の接続等に伴う既存道路の改修部分は、開発関連区域（1. 8. 参照）となる。



森林法に基づく林地開発許可の「残地森林」の取扱いについて

ゴルフコース等、第二種特定工作物においては、周辺の緑地（残地森林）は一体の開発行為（特定工作物の建設のための行為）として取扱い、「開発区域」は林地開発許可と同一区域とすることとする。

1. 8. 開発関連区域（開発行為に関する工事）

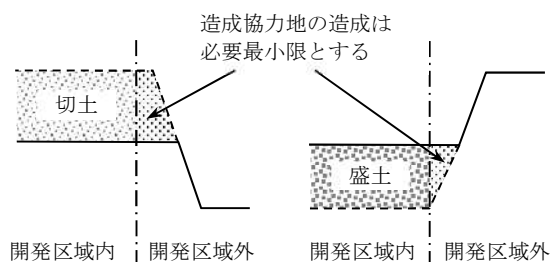
開発区域外の既存道路の拡幅等、開発区域と一体的に整備する必要がある開発区域外の公共施設の整備部分（その整備なしでは開発許可が成立しない部分）は、「開発関連区域」とする。

1. 9. 造成協力地

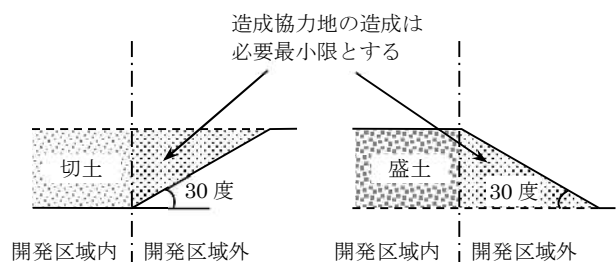
開発区域外において、造成工事を行う必要が生じた土地、又は造成工事を行うことが望ましい土地は、「造成協力地」とする。ただし「造成協力地」は、開発区域には含まず、必要最小限とし、造成に関して土地所有者の同意を得ているものに限る。

[例 示]

既存の崖等の高さを低くするもの



崖を生じないように造成を行うもの



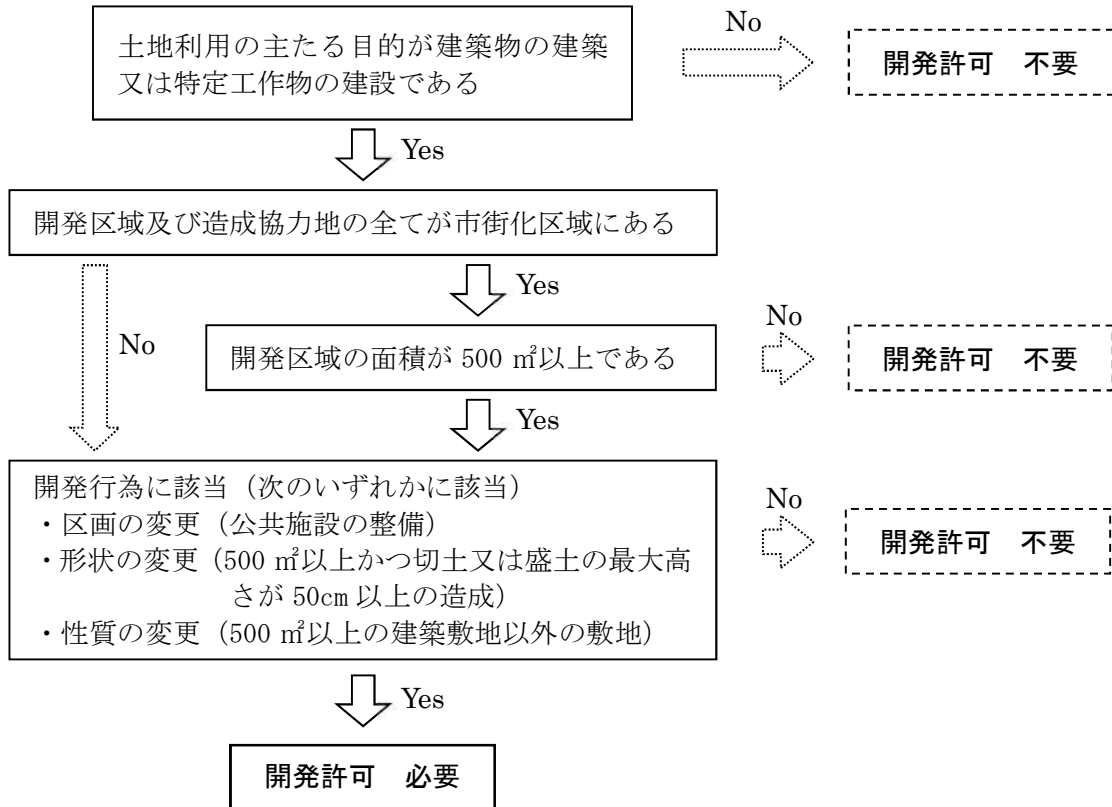
第2章 開発行為の許可等

1. 開発行為の許可（法第29条）

1. 1. 許可

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、市長の許可を受けなければならない。ただし、開発区域及び造成協力地の全てが市街化区域内にある場合で、かつ、開発区域の面積が500㎡未満であるものは許可を要しない。

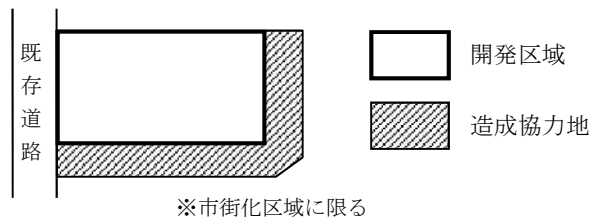
開発許可の判断フロー



[例 示]

市街化区域で造成協力地も含めた造成行為面積が500㎡以上かつ行為高さの最大値が50cm以上の場合は、開発行為に該当するが、開発区域の面積が500㎡未満であれば許可を要さない。

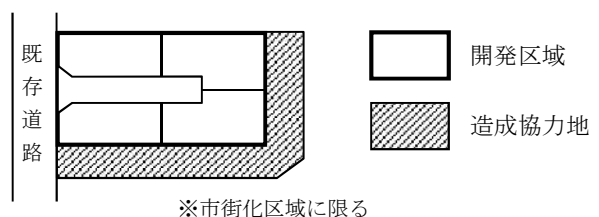
※造成協力地は必要最小限とすること。



[例 示]

道路を築造する場合は、公共施設の整備にあたるため開発行為に該当するが、開発区域及び造成協力地が市街化区域内にあり、開発区域の面積が500㎡未満であれば許可を要さない。

※造成協力地は必要最小限とすること。



1. 2. 適用除外

1. 2. 1. 市街化調整区域内の農林漁業用施設のための開発行為（法第29条第1項第2号、令第20条）

市街化調整区域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下記に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は許可を要しない。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、^{あひ}孵卵育雛施設、^{あひ}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 ^{たい}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

1) 該当業種

農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類（下記表参照）によるA－農業・林業、B－漁業・水産養殖業の範囲とし、季節的なものであってもこれに含まれる。

なお、建築物の内部において、機械的又は化学的な操作を用いることにより集約的かつ短時間に農林水産物を栽培又は養殖する施設は工場であり、本号に該当しない。この場合、法第34条第4号に該当すれば、法第29条又は第43条に基づき許可するものとする。

上記の適用除外建築物に類するものとして次のものがあげられる。

- ・令第20条第1号に類するもの
 - 農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚げ荷さばき施設の用に供する建築物
- ・令第20条第2号に類するもの
 - 物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物

「日本標準産業分類」総務省統計局統計センター（平成25年10月改定）による

大分類	中分類	小分類	細分類
A 農業、林業	01 農業	011 耕種農業	0111 米作農業
			0112 米作以外の穀作農業
			0113 野菜作農業（きのこ類の栽培を含む）
			0114 果樹作農業
			0115 花き作農業
			0116 工芸農作物農業
			0117 ばれいしょ・かんしょ作農業
			0119 その他の耕種農業
			012 畜産農業
		0122 肉用牛生産業	
		0123 養豚業	
		0124 養鶏業	
		0125 畜産類似業	
		0126 養蚕農業	
		0129 その他の畜産農業	

大分類	中分類	小分類	細分類
A 農業、林業	02 林業	021 育林業	0211 育林業
		029 その他の林業	0299 その他の林業
B 漁業	03 漁業	031 海面漁業	0311 底びき網漁業
			0312 まき網漁業
			0313 刺網漁業
			0314 釣・はえ縄漁業
			0315 定置網漁業
			0316 地びき網・船びき網漁業
			0317 採貝・採藻業
			0318 捕鯨業
			0319 その他の海面漁業
	032 内水面漁業	0321 内水面漁業	
	04 水産養殖業	041 海面養殖業	0411 魚類養殖業
			0412 貝類養殖業
			0413 藻類養殖業
			0414 真珠養殖業
			0415 種苗養殖業
			0419 その他の海面養殖業
		042 内水面養殖業	0421 内水面養殖業

注：上記の業の範囲に分類される場合であっても該当しない場合がある。（生産動物以外の飼育施設、診療施設等）

2) 該当者

これらの業務を営む者とは、当該区域において直接従事している者をいい、臨時的と認められる者は含まれないため、農業委員会の農業従事者証明を受けられるか、又はこれと同等の証明を受けられること等により判断する。

また、法第34条第4号に該当するものは、法第29条又は法第43条に基づき許可する。なお、これから農業等を営もうとする者が前述の建築物を建築しようとする場合、農業等を継続して営むことが明らかであれば、法第34条第4号に該当するものとして許可される。

※1 農業用生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物（農業用倉庫等）の取り扱い

農業用倉庫の計画（規模、構造及び位置）が次の基準に適合する場合は、法第29条の許可を要さない。

- ・耕作面積が5,000㎡以下の場合は、延べ面積を100㎡以下とする。耕作面積が5,000㎡を超える場合は、超えた面積1,000㎡につき、20㎡を加えた面積以下とする。ただし、収納する生産資材及び農機具等の資料の提出により、市長がその規模が適当と認める場合は、上記面積を超えることができる。
- ・木造及び鉄骨造の2階建までとし、最高の高さは7m以下とする。ただし、収納する生産資材及び農機具等の資料の提出により、市長がその規模が適当と認める場合は、それによることができる。
- ・住宅の敷地内、住宅の隣接地又は耕作地の周辺とする。

なお、大規模なものは、法第34条第4号に該当すれば、法第29条又は法第34条に基づき許可する。

※2 農業を営む者の居住の用に供する建築物の取り扱い

1) 現在住宅を有する農業者の住宅の用に供する建築物

現在住宅を有する農業を営む者（農地耕作を行っている世帯員を含む。以下「営農者」という。）が、新たに農業者用住宅を建築すること、及び現在住宅を有する営農者が、現住宅敷地以外の土地で建替することは、原則として認めないが、次の事情による場合は認められる。

- ア) 世帯主以外の世帯員で、使用収益権に基づき農業を営む者が、新たな世帯を形成するために、農業者用住宅を耕作地周辺に建築する場合。
- イ) 現敷地以外の土地で建替する場合で、現住宅が農業者用住宅として建築されたものでなく、かつ次のいずれかに該当する合理的な理由がある場合。ただし、移転地は現在居住している周辺とし、従前の住宅は除却する場合に限る。
 - a 住環境が改善される次のいずれかの場合
 - ・住宅規模を改善するうえで、現敷地が狭隘な場合
 - ・安全性が高くなる場合
 - ・日照・通風等衛生上改善される場合
 - ・接道条件が改善される場合
 - b 移転することにより、農作業の効率が改善される場合

2) 現在住宅を有しない農業者の住宅の用に供する建築物

自己所有でない住宅に居住する営農者が次の農業者用住宅を建築することは認められる。

- ア) 耕作地から15km以上離れた現借家等の住宅から移転し、耕作地から15km以内の合理的な土地（原則として同一町内）に、農業者用住宅を建築する場合。
- イ) 借家に居住する営農者が、世帯分離等により耕作地周辺に農業者用住宅を建築する場合。
- ウ) その他、新たに農業者用住宅の建築が必要と市長が認める場合。

1. 2. 2. 公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第1項第3号）

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政令で定め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は許可を要しない。

法第29条第1項第3号、令第21条に該当する施設で適用除外となる施設は、次に掲げるものとする。（×印は該当しない例）

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
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	道路法(2条1項) 道路運送法 (2条8項)	具体的な 取扱い(ア) 参照
			×サービスエリア内の売店		
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき等	河川法	
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営所、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所等	都市公園法 (2条2項)	
	4	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	停車場、信号機、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫、駅舎、検査場、信号所発電所、変電所、保線係員詰所	鉄道事業法 (2条1項、5項) 軌道法	
×民衆駅、バス施設					
5	石油パイプライン事業の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法 (5条2項2号)		

法令号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第21条	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送施設 貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送施設 自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留場、待合所、 特別積合せ貨物用施設（貨物積下し場、倉庫） 一般自動車ターミナル、管理事務所 ×貸し切りバス	道路運送法(3条1号イ) 貨物自動車運送事業法(2条2項) 自動車ターミナル法(2条5項)	具体的な 取扱い(イ) (ウ)参照
	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（乗降場、待合所、手荷物取扱所）等	港湾法(2条5項) 漁港漁場整備法(3条)	
	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(2条1項)	
	航空法の公共飛行場の機能施設、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	
	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法	
	郵便の業務の用に供する施設	日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設 ×住宅兼用の郵便局	日本郵便株式会社法(4条1項1号)	具体的な 取扱い(エ) 参照
	電気通信事業法の第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法(120条1項)	
	放送法の放送事業の放送施設	放送局	放送法(2条2号)	
	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設 ガス事業法に規定するガス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、変電所、送電所、配電所 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホールダー、ガス精製、配送、圧送、整圧設備 ×大口ガス事業事務所、サービスステーション	電気事業法(2条1項16号) ガス事業法(2条13項)	具体的な 取扱い(オ) (カ)参照
	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設 工業用水道事業法の工業用水道施設 下水道法の公共下水道、流域下水道及び都市下水路	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 終末処理場、ポンプ場 ×事務所	水道法(3条2項、4項、8項) 工業用水道事業法(2条6項) 下水道法(2条3号～5号)	
	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法	
	図書館法の図書館 博物館法の博物館	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 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	図書館法(2条1項) 博物館法(2条1項)	
	社会教育法の公民館	市設置の公民館 ×公民館類似施設	社会教育法(20条)	

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第21条	19	職業能力開発促進法の施設	国、地方公共団体、雇用・能力開発機構が設置する公共職業能力開発施設 国、雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発総合大学校 ×事業内職業訓練所	職業能力開発促進法(15条の7、3項、27条1項)	
	20	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場	墓地、埋葬等に関する法律(2条7項)	
	21	と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設 死亡獣畜取扱場、化製場 ×魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法(3条2項) 化製場等に関する法律(1条2項、3項)	
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設 浄化槽法の浄化槽	市が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設(し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 浄化槽法(2条1号)	
	23	卸売市場法の卸売市場	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、200㎡以上の花き卸売市場、150㎡以上の肉類卸売市場、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法(4条6項、13条6項)	
	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(2条4号、6号)	
	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(2条1項)	
	26	国、都道府県等、市町村及び一部事務組合の施設	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂	地方自治法	具体的な取扱い(キ)(ク)参照
	27	量子科学技術研究開発機構の業務施設	量子科学技術研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法(16条1項1号)	
	28	日本原子力研究開発機構の業務施設	日本原子力研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法(17条1項1号～3号)	
29	水資源機構の水資源開発施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	独)水資源機構法(2条2項)		
30	宇宙航空研究開発機構の業務施設	人工衛星等の開発に必要な施設、ロケットの打上げ・追跡等の施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法(18条1号～4号)		

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第21条	31	新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設		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(15条1号) 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律(11条3号)	

具体的な取扱いを以下の（ア）～（ク）で示す。

（ア）一般自動車道及び専用自動車道の施設

適用除外となる一般自動車道及び専用自動車道の施設は、道路運送法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。

（イ）道路運送法による一般乗合旅客自動車運送事業の施設

適用除外となる一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する施設は、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。

（ウ）貨物自動車運送事業法による一般貨物自動車運送事業の施設

適用除外となる一般貨物自動車運送事業の用に供する施設は、貨物自動車運送事業法第2条第6項に規定する特別積合せ貨物運送を行うものに限る。（注：当該事業の内容について許認可申請を行い、特別積合せ貨物運送を行う施設であることを明確にしておくこと。）

（エ）旧日本郵政公社の施設

日本郵政公社が行っていた「郵便の業務」は、郵政民営化法等の施行により郵便事業株式会社に継承されることとなった。その後、郵便事業株式会社と郵便局株式会社が統合され、日本郵便株式会社となったため、日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設である建築物に係る開発行為については、開発許可は不要として扱う。

注）「郵便の業務」には含まれない「銀行窓口業務」や「保険窓口業務」等が行われる建築物に係る開発行為については、開発許可を要する。

（オ）電気事業法による電気事業の電気工作物を設置する施設

適用除外となる電気事業は、一般電気事業、卸電気事業、特定電気事業に限られる。（電気事業法第2条第1項第7号に規定する特定規模電気事業は、適用除外となる電気事業に含まない。）

（カ）ガス事業法によるガス工作物を設置する施設

適用除外となるガス工作物を設置する施設は、ガス事業法第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。

（キ）国等が設置する施設

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

庁舎：許可（協議）が必要なもの

- 1 国の本府省又は本府省外局の本庁舎（省令第17条の2第1号）
- 2 国の地方支分部局の本庁舎（省令第17条の2第2号）
- 3 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の庁舎（省令第17条の2第3号）
- 4 警視庁又は道府県警察本部の本庁舎（省令第17条の2第4号）

宿舍：原則として許可（協議）が必要であるが、下記のものには許可（協議）不要

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

(ク) 市町村及び一部事務組合の施設

市町村及び一部事務組合の施設については、市町村が条例に基づき設置し市町村が管理する施設とする。なお、(キ) で述べたとおり、学校、社会福祉施設及び医療施設は除く。

市町村の事業用建築物

- ・ 体育館、研修センター、農村環境改善センター等不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し市町村が管理運営する建築物は、令第21条第26号に該当する。
- ・ 市が建設し運営する自転車競技法による競輪場（建築基準法第2条第2号に規定する観覧場を有するもの）に係る開発行為は主として建築物を建築する開発行為であるが、当該開発行為は、令第21条第26号に該当しない。

1. 2. 3. 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4、5、6、7、8号）

以下の開発行為は、許可を要しない。

- ・ 都市計画事業の施行として行う開発行為
- ・ 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- ・ 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- ・ 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- ・ 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

各事業は、それぞれ本法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律において都市計画上十分な監督のもとに行われるので、適用除外とされたものである。

土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業については、地方公共団体の施行するものは、第4号の都市計画事業として施行されることとなっているので、第5号から第7号までの規定によって適用除外となるものは、個人施行及び会社施行等のものである。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、第5号、第6号、第7号及び第8号の規定によって適用除外となるのは、土地区画整理事業等そのもの内容として行う開発行為であるので、事業の完了後に、土地の所有者等が土地区画整理事業等の施行としてではなく、別個に開発行為を行う場合には、開発許可を要する。

土地区画整理事業の施行は適用除外であるが、市街化調整区域で土地区画整理事業を行う場合は第34条の各号の一に該当するときでなければ認可されないこととなる。（土地区画整理法第9条第2項）

1. 2. 4. 公有水面埋立事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項9号）

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って、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為は許可を要しない。

1. 2. 3. と同様の理由で制限外としている。告示がないものにおいて行う開発行為には、当初の免許を受けた開発も含まれる。なお、竣功認可後新たな区画形質の変更を行う場合は開発許可を要する。

1. 2. 5. 非常災害時応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号）

非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は許可を要しない。

本号は非常災害区域における建築物の応急性と臨時性に着目して適用する。したがって、原則として建築基準法第85条第1項の区域内での災害応急措置が本号に該当するものとする。

1. 2. 6. 軽易な行為（法第29条第1項第11号、令第22条）

通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で、下記に定める開発行為は許可を要しない。

- 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 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。4. 2. 6. 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

通常の管理行為、軽易な行為で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれのないものが適用除外となる。なお、これらに該当する開発行為は法第29条の開発許可の適用除外とされるが、法第43条の適用除外にはならず建築許可を要する場合がある。

- 1) 令第22条第1号の仮設建築物は、工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場等及び仮設興業場、博覧会建築物、仮設店舗等その態様から臨時的、一時的に使用する目的で建築し、後に除却されることが明らかなものをいう。なお、建築基準法第85条に規定する仮設建築物の許可を受けることが本号に該当する要件ではないため、仮設建築物の許可を取らない住宅展示場などは、別途誓約書等の提出をもって許可不要と判断する。また、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には、ビルや道路建設等のためのコンクリートプラント等が該当する。
- 2) 令第22条第2号の附属建築物とは、既存建築物の補助的意味を持ち、用途上不可分な建築物をいう。例えば、既存工場に作業場を増設するのは本号に該当しないが、規模及び機能から既存工場の附属と見られる物置は該当するものと考えられる。
既存建築物の附属とみなされる規模は、おおむね次のとおりとする。
車庫・・・普通自動車2台以下
物置・・・30㎡以内
- 3) 令第22条第3号は、既存建築物と用途上不可分な建築物で、建築基準法による建築確認の手続も要しないような小規模な増築（床面積10㎡以内）又は特定工作物の増設（築造面積10㎡以内）に伴う開発行為である。
前号附属建築物の建築及び本号増築・増設についての開発区域面積のうち敷地増面積の制限規定がないが附属建築物等の概念から原則として既存敷地の範囲内で処理すべきであり、既存敷地に余裕がない等、敷地増がやむを得ない場合には当該建築物等を建築するために建築基準法その他関係法令に定められている必要最小限度の面積とする。
- 4) 令第22条第4号、第5号は、既存建築物等の改築に伴う既存建築物の敷地内における開発行為の規定である。
- 5) 令第22条第6号に規定する開発行為は、法第34条第1号に該当する開発行為のうち、さらに開発

行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものである。

開発行為の主体は、当該開発行為周辺の市街化調整区域に居住する者が自営するものに限られる。「居住している」とはそこに生活の根拠をもっていることが必要であり、単に住民登録をしているだけでは該当しない。また、自ら当該業務を営む者に限られるから貸し店舗などは該当しない。(住民票及び地元民生委員の証明書等により判断する。)

前記主体の制限から、立地については、法第34条第1号に該当すると認められる区域に限られるものとする。

業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られ、法第34条第1号にいう「その他これらに類するもの」の規定がない。したがって、身のまわり品小売業、飲食料品小売業などは該当するが、理容業、美容業等「物品」にかかわらないサービス業などは本号に該当しない。店舗開設について他法令による許可が必要な場合にはその写しにより判断する。

1. 3. 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可との関係（同法第15条第2項）

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号。以下「盛土規制法」という。）第12条第1項許可を要する工事を行う場合において、開発許可を受けたときは、同項の許可を受けたものとみなす。

2. 建築物の形態制限（法第41条）

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

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。

- ・ 建ぺい率 建築基準法第53条
- ・ 容積率 建築基準法第52条
- ・ 高さ 建築基準法第55条、第56条
- ・ 壁面の位置 建築基準法第46条、第47条
- ・ その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限
- ・ 建築基準法第61条の防火地域及び準防火地域の構造制限
- ・ 浄化槽に関する基準

本条で必要があると認め、これらの制限を定める場合とは、その地域に用途地域を定める必要のある場合であり、その制限の内容は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た地域地区を含む。）設定に伴う建築物の敷地、構造及び設備に関する制限（用途自体に関する制限を除く。）となる。なお、市街化調整区域での建築基準法に基づく形態制限については、建築指導課で確認のこと。

3. 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条第1項）

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、法第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、市長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。

開発許可の申請に際しては、将来当該開発区域内において建築等をされることが予定されている建築物等の用途その他種々の条件が勘案されて道路、公園、排水施設の規模等が決定されることとされている（法第33条第1項第2号、第3号、第4号等）。また、市街化調整区域内においては、法第34条の規定により、一定の用途以外の予定建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為は許可されないこととされている。

したがって、当該開発区域内に予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されることとなれば、本制度による効果は著しく失われることとなるので、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築・新設、改築又は用途の変更について制限するとされたものである。

実質的には、市街化調整区域の開発区域内についての制限であり、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築・新設、改築又は用途変更を行おうとする全ての者に適用される。

なお、本条における「改築」とは、第1章 1. 4. 2. で定義したものとは異なり、用途の変更を伴う増築及び改築と解する。また、「用途地域等」とは、法第33条第1項第1号のものを指す。(第4章 1. 2. 参照)

4. 市街化調整区域内における建築等の制限（法第43条第1項）

4. 1. 許可

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、市長の許可を受けなければ、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。

法第29条の開発許可は、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土地の区画形質の変更（開発行為）を制限することにより秩序ある市街化の形成を図ることを実現しようとするものであるが、制限の効果を完全なものとするために、市街化調整区域では、開発行為の制限だけでなく開発行為を伴わずして行われる建築行為も制限の対象とすることとされたものである。

市街化調整区域においては、開発許可を受けた開発区域内においては法第42条により、予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築又は新設を禁ずるとともに、建築物を改築することにより、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物とすることを禁じている。これに対し、本条では、市街化調整区域において、開発許可を受けた開発区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について、法第29条と同様の趣旨から制限する規定である。

なお、本条における「改築」とは、法第42条での解釈と同様に用途の変更を伴う増築及び改築と解する。

許可を要するものは、下記のとおりである。

- ・建築物の新築又は第一種特定工作物の新設
- ・建築物を改築し、又はその用途を変更して法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外の建築物とすること
- ・主たる目的が建築物等に係るものでなく「開発行為」に該当しないとされた区域内における建築物の建築（1ha未滿の墓園、運動レジャー施設内の附属建築物（管理事務所等））

4. 2. 適用除外

4. 2. 1. 農林漁業の用に供する建築物等又は公益上必要な建築物（法第43条第1項本文）

法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物の新築、及び、改築又はその用途を変更してこれらの建築物とする行為は、法第43条の許可を要しない。

適用除外となる法第29条第1項第2号に規定する建築物については、1. 2. 1. を、同項第3号に規定する建築物については、1. 2. 2. を参照のこと。

4. 2. 2. 都市計画事業の施行による建築行為又は建設行為（法第43条第1項第1号）

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は、法第43条の許可を要しない。

4. 2. 3. 非常災害のため必要な応急措置（法第43条第1項第2号）

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は、法第43条の許可を要しない。

4. 2. 4. 仮設建築物の新築（法第43条第1項第3号）

仮設建築物（1. 2. 6. 参照）の新築は、法第43条の許可を要しない。

4. 2. 5. 適用除外等区域内における建築行為又は建設行為（法第43条第1項第4号、令第34条）

法第29条第1項第9号に掲げる開発行為、また下記に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は、法第43条の許可を要しない。

- 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

具体的には、次のものが該当する。

- 1 都市計画事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの
- 2 土地区画整理事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの
- 3 市街地再開発事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの
- 4 住宅街区整備事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの
- 5 防災街区整備事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの
- 6 法第29条第1項第9号に規定する公有水面埋立事業の施行として行った開発行為の区域内におけるもの
- 7 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けて行った開発行為の区域内におけるもの

これらの区域内における新築、新設又は用途変更については、行為を行う者についての制限はなく、何人であっても制限の対象外である。ただし、その土地において開発行為を行おうとする場合は、法第29条の制限を受けることとなる。

4. 2. 6. 通常管理行為、軽易な行為（法第43条第1項第5号、令第35条）

通常管理行為、軽易な行為その他の行為で下記に定めるものは、法第43条の許可を要しない。

- 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

4. 2. 7. 建築物が現存する敷地内における建替、増築（用途の変更がないもの）

建築物が現存する敷地内における延べ面積が従前の1.5倍を超えない建替及び増築（いずれも用途変更を伴わないものに限る。）は、法第43条の許可を要しない。

従前の建築確認を受けた敷地の範囲を超えて敷地を設定する場合は、既存の建築物と同棟、別棟を問わず都市計画法上は新築として取り扱うため、法第43条の許可を要する。また、従前の延べ面積は、現存する建築物（適法なものに限る）の延べ面積とする。

また、建築許可を受け建築された建築物の敷地内における用途の変更のない建替及び増築は、建築許可の許可要件に規模制限があった場合は、当然この規模制限を超えての建替及び増築はできない。したがって、規模制限にかかる部分について建替や増築を行なう場合は、法第43条の制限を受ける。

5. 国、都道府県等が行う開発行為等の特例

5. 1. 開発行為の特例（法第34条の2）

- 1 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未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市長との協議が成立することをもち、開発許可があったものとみなす。
- 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条の規定は市長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。

1) 国又は都道府県等とみなされる団体

独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）、独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）は、法第34条の2第1項の国又は都道府県等とみなされる。

2) 協議の成立

国又は都道府県等及び上記国又は都道府県等とみなされる団体は、開発行為の内容が法第33条及び第34条の基準に適合していることを確認する為、市長と協議を行う必要がある。協議の成立をもって、開発許可があったものとみなす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（法第36条）、完了公告があるまでの建築制限（法第37条）、開発行為の廃止届（法第38条）、開発登録簿の調整（法第47条）等の規定が適用される。

- | | | |
|--|---------|---------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1 国 2 都道府県 3 指定都市 4 中核市 5 特例市 6 事務処理市町村 7 都道府県等、指定都市等若しくは事務処理市がその組織に加わっている一部事務組合等（地方自治法第284条）若しくは港務局 8 都道府県、指定都市等若しくは事務処理市が設置団体である地方開発事業団 | } 指定都市等 | } 都道府県等 |
|--|---------|---------|

5. 2. 開発許可を受けた土地における建築等の特例（法第42条第2項）

国が行う行為については、当該国の機関と市長との協議が成立することをもち、法第42条第1項ただし書の規定による許可があったものとみなす。

1) 国とみなされる団体

国立大学法人、独立行政法人国立高等専門学校機構、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構及び独立行政法人森林総合研究所（独立行政法人森林総合研究所法附則第13条第5項に規定する継承業務を行う場合に限る。）は、法第42条第2項の国とみなされる。

2) 協議の成立

本条に基づく協議の成立については、第1項ただし書の許可（第3章7. 参照）に準じて行うこととする。

5. 3. 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の特例（法第43条第3項）

国又は都道府県等が行う法第43条第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市長との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

1) 国又は都道府県等とみなされる団体

独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）及び日本下水道事業団は、法第43条第3項の国又は都道府県等とみなされる。

2) 協議の成立

本条に基づく協議成立については、令第36条の基準（第5章2. 参照）に準じて行うこととする。

公社機構等に対する各法令適用の特例については次表のとおりである。

各種団体に対する準用規定一覧

準用規定	法34の2	法42-2	法43-3	団体法条項
団体名 [団体法名]	開発許可の特例に関する協議	予定建築物の制限について協議	調整区域での建築制限の特例に関する協議	
(独)都市再生機構 [(独)都市再生機構法]	○	○	○	令34-1-9
(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構 [(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構法]	○ ※1	○	○	令28-1-10
日本下水道事業団 [日本下水道事業団法]	○		○	令5-1-2
土地開発公社 [公有地の拡大の推進に関する法律]	○			令9-1-4
(独)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律]	○	○	○	令15-1-2
地方住宅供給公社 [地方住宅供給公社法]	○		○	令2-1-7
国立大学法人 [国立大学法人法]		○		令22-1-25
(独)国立高等専門学校機構 [(独)国立高等専門学校機構法]		○		令2-1-11
(独)森林総合研究所 [(独)森林総合研究所法]		○		令27-1-4

※1 日本国有鉄道清算事業団の債務等の処理に関する法律による開発行為を行おうとするときも、市長と法第34条の2に基づく協議を要する。（同法施行令第8条第1項）

第3章 申請手続等

本章は、開発行為、建築行為に係る都市計画法上の申請手続等について記述している。なお、各手続きに関して、申請代理人を立てる場合は、委任状が必要となる。

1. 開発許可申請等

1. 1. 開発許可申請（法第30条）

法第29条の開発許可申請を申請しようとする者は、開発許可申請書（省令別記様式第二）に、次頁以降に掲げる添付図書を添えて、正、副、各1部ずつ提出すること。
 なお、開発区域内に市街化調整区域を含む場合は、法第34条の該当する号に関する添付図書が、別途必要となる。（第5章参照）

<工区を分ける場合>

相当規模の開発を行う場合、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができ、工事完了は工区単位で取り扱い、工事完了公告を受けた工区は法第37条の建築制限等が解除される。なお、工区分けにあたっては、公共施設等の整備に留意し、資金的な事情等不測の事態により、既に完了した工区に関連する公共施設等が未整備のまま放置されないよう、工区ごとで許可基準に適合するようにしなければならない。
 工区完了時に、未完了工区の造成が完了していない場合は、完了する土地の安全性が担保されるように、必要な防災措置を講じた上で、完了すること。また、通常法第29条の申請図書に加えて、工区完了時の土地利用計画図、造成計画図、排水計画図を提出すること。

<法第37条の建築承認を受ける場合>

法第29条の開発許可は、原則として建物のない状態で完了し、完了の公告後、建物の建築行為が認められるが、後述する法第37条に基づいて建築承認申請を申請する予定がある場合は、通常法第29条の申請図書に加えて、承認を受けて建築する建物が完成した状態の土地利用計画図、造成計画図、排水計画図を提出すること。

<設計者の資格>（法第31条、省令第19条）

一定規模以上の開発行為の設計図面は、次に掲げる資格を有するものが作成しなければならない。

開発面積	必要な資格
1ha 以上 20ha 未満	イ 大学（短大を除く）を卒業後2年以上の実務経験者 ロ 昼間3年制短大卒業後3年以上の実務経験者 ハ 短大、高専又は旧専門学校卒業後4年以上の実務経験者 ニ 高校又は旧中学校卒業後7年以上の実務経験者 ホ 技術士法による本試験のうち国土交通大臣の定める部門に合格した者で2年以上の実務経験者 ヘ 1級建築士で2年以上の実務経験者 ト 土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験者で（7年以上は宅地開発に関する実務経験者であること）国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了した者 チ その他国土交通大臣の認める者 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。）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務の経験を有する者

開発面積	必要な資格
20ha 以上	イ 1 のイからチまで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した経験を有するもの ロ 上記と同等以上の経験を有すると国土交通大臣が認めたもの (本市では特段の定めはない)

- 1) 卒業とは、それぞれ、大学の工学部等の土木工学科、建築工学科、都市工学科等の学科を卒業したこと、又は大学の農学部等の造園学科、園芸学科等の学科において、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業したことを指す。
- 2) 実務経験とは、宅地開発の設計、工事の施行、施工管理等の経験を指す。
- 3) 国土交通大臣の定める部門とは、建設部門、上下水道部門、衛生工学部門である。
- 4) 大臣登録講習機関として(財)全国建設研修センターが登録を受けている(平成 25 年 4 月 1 日時点)
- 5) 20ha 以上の開発行為に必要な資格における総合的な設計に係る設計図書を作成するとは、開発行為全体の設計書を作成することを指し、道路、排水路、擁壁等個々の施設の設計に係る設計書を作成することではない。

開発行為許可申請書添付図書リスト（1）



は添付を要さない書類 ※ 印は盛土規制法第12条第1項の許可とみなす場合に添付を要する書類

申請書類		自己用				非自己用			備考
		0.3ha未満	1ha未満	1ha以上		0.3ha未満	1ha未満	1ha以上	
				居住	工業作務				
開発許可申請書 (省令別記様式第2)									
委任状									
法第34条に関する申請に必要な図書								市街化調整区域	
資金計画書 (省令別記様式第3)		※	※	※					
申請者の 資力信用	申請者の資力及び信用に関する申告書 (市細則様式第7号)	※	※	※					
	法人の登記事項証明書							個人の場合は住民票の写し 申請日前3ヶ月以内のもの	
	法人事業税に関する納税証明書	※	※	※				法人の場合 前年度及び前々年度の2年分	
	最近の事業年度における 所得税に関する納税証明書	※	※	※				個人の場合 前年度及び前々年度の2年分	
	所有する固定資産の評価額証明書	※	※	※				個人で預金残高証明又は融資証明がない 場合	
	預金残高証明書	※	※	※				自己資金の場合 申請日前3ヶ月以内のもの	
	融資額証明書	※	※	※				銀行等から融資を受ける場合	
	工事請負契約書 又は工事請負見積書	※	※	※				指示があった場合 (工事請負見積書は法人の場合のみ)	
	宅地建物取引業の免許を証する書類	※	※	※				宅地や建物を分譲する場合	
	事業経歴書	※	※	※				申告書の下段に記入で可	
暴力団等に該当しない旨の誓約書 兼個人情報取扱同意書(様式(2))	※	※	※				「役員」は会社法で定められた取締役とする。		
工事 施行者	工事施行者の能力に関する申告書 (市細則様式第7号)	※	※	※					
	法人の登記事項証明書	※	※	※				個人の場合は住民票の写し 申請日前3ヶ月以内のもの	
	建設業の許可を証する書類	※	※	※				土木又は建築	
	事業経歴書	※	※	※				申告書の下段に記入で可	
設計者	設計者の資格に関する申告書 (市細則様式第5号)								
	設計者の資格を証する書類								
設計説明書 (市細則様式第3号)								自己の居住用の場合は不要 工区分けの場合は全工区及び工区毎のもの	
工事概要書 (市細則様式第2号)								工区分けの場合は工区毎のもの	
開発行為に関する同意の一覧表 (市細則様式第6号)								都市計画法32条同意分	
同上に関する各同意書									
給水装置工事・事前審査結果回答書								自己の居住用の場合は不要	
土地所有者等関係権利者の同意書 (市細則様式第4号)								抵当権者等を含む(要印鑑証明)	
土地の登記事項証明書								申請日前3ヶ月以内のもの	
公函(字限函)								申請日前3ヶ月以内のもの	
他の法令に関する許可等の写し								急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する 法律等	
開発区域の現況写真									
設計者の資格に関する申告書 (宅造手引き様式[11])								見え高5m超の擁壁を新設する場合又は切 盛面積1500㎡超若しくは長大法面の造成を 行う場合 資格を証する書類も併せて添付	
工事監理者の資格に関する申告書 (宅造手引き様式[11])									

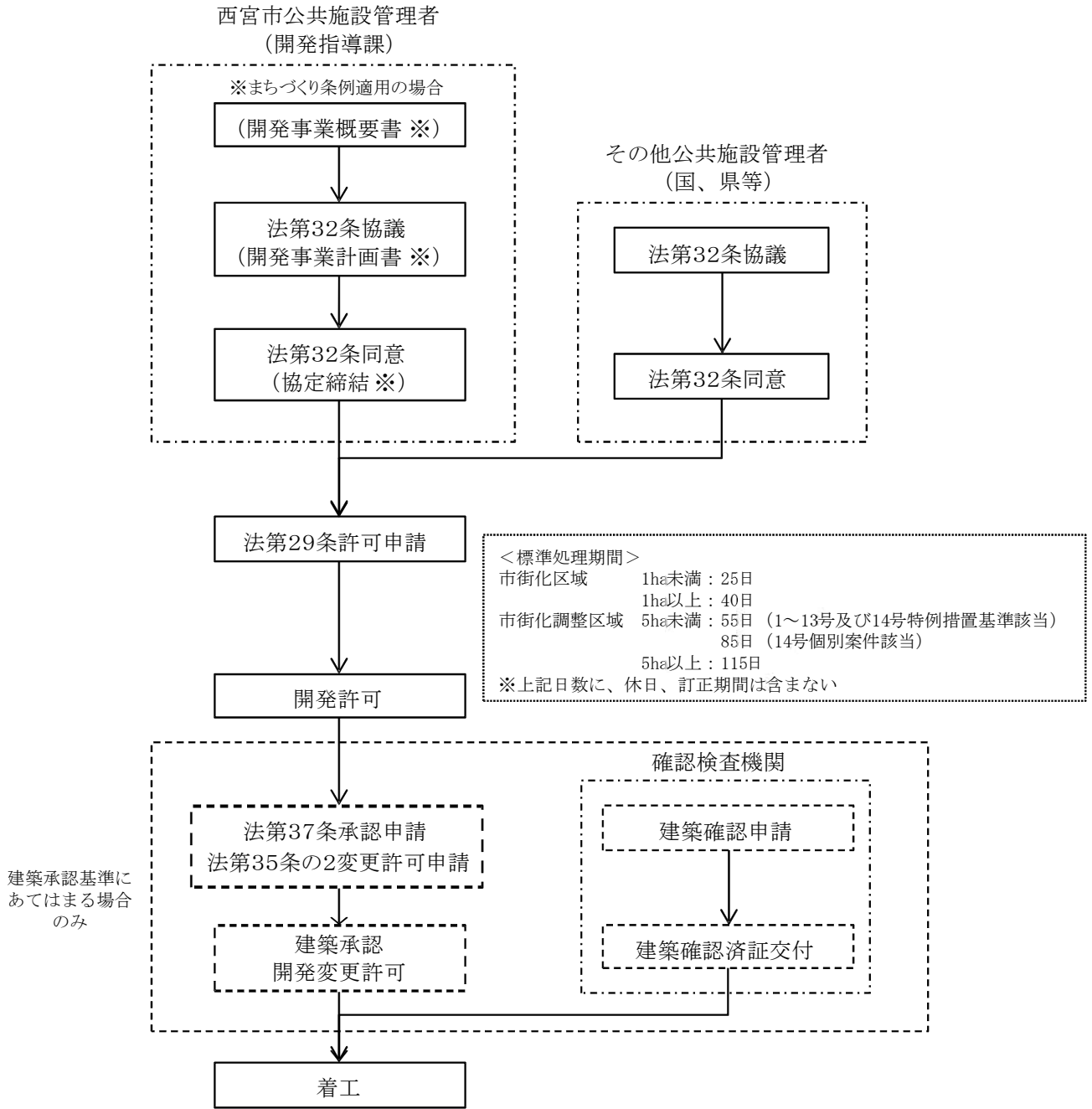
開発行為許可申請書添付図書リスト（2）

図面名称	明示すべき事項	備考	図面名称	明示すべき事項	備考
開発区域位置図	1 方位 2 開発区域（朱書き） 3 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称 4 市界と名称 5 市界の区域内の町または字の境界と名称 6 都市計画区域界と名称 7 用途地域及びその他の規制区域等 8 土地の形状	地図に明示すること。 規制区域等の外周区域を包括したものとすること。	造成計画平面図	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 切土または盛土をする土地の部分 4 崖、擁壁（茶色で着色）位置、形状 5 公共・公益的施設の位置及び形状 6 道路の中心線とその測点及び計画高 7 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 8 法面の勾配 9 工区界 10 地形（現況線） 11 縦横断線の位置及び記号 12 ベンチマークの位置と高さ 13 凡例	切土部は黄色、盛土部は緑色で着色すること。 切土また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。 現況線は細線で記すこと。 必要に応じて工区完了毎のものを作成すること。
1/2,500以上			1/1,000以上		
現況図	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 地形（等高線は2mの標高差を示す） 4 開発区域内及びその周辺の公共・公益的施設の位置及び形状 5 行為の妨げとなる権利を有するもの工作物等の物件 6 現況写真との照合符号と撮影方向 7 令第28条の2第1号に規定する樹木また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 8 ベンチマークの位置と高さ 9 道路名、道路幅員、水路名 10 土地の地番 11 工区界	7は規模が1ha以上の開発行為について記載すること。	造成計画断面図	1 開発区域の境界（朱書き） 2 基準線（D. L.） 3 計画地盤高 4 崖、擁壁、排水施設、道路の位置、形状 5 土質想定線、水位想定線 6 切土又は盛土をする前後の地盤面 7 擁壁床レベル 8 その他構造物の位置、形状 9 法面の勾配	切土部は黄色、盛土部は緑色で着色すること。 新設擁壁は茶色で着色すること。
1/2,500以上			1/1,000以上		
土地利用計画図	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 工区界 4 新設擁壁（茶色で着色） 5 公共・公益的施設の位置及び形状（着色） 6 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 7 敷地にかかる予定建築物等の用途 8 樹木または樹木の集団の位置 9 緩衝帯の位置及び形状 10 凡例・面積表 11 ベンチマークの位置と高さ 12 道路名、道路幅員、水路名 13 道路中心線、測点、計画高、延長、勾配、幅員	この図面は開発登録簿の図面として一般の閲覧に供されるので明確に表示すること。 8は規模が1ha以上の開発行為について記載すること。 9は規模が1ha以上で騒音、振動等による環境の悪化をもたらす恐れのある開発行為について記載すること。 必要に応じて工区完了毎のものを作成すること。	擁壁配置図	1 開発区域の境界（朱書き） 2 擁壁位置、形状（縦壁着色） 3 方位 4 前面及び背面地盤レベル 5 地質調査位置 6 底版欠損部検討平面（面積根拠共） 7 底版底レベル、底版幅寸法 8 ベンチマークの位置と高さ 9 法面の勾配	
1/1,000以上			1/500以上		
求積図	1 開発区域の全面積 2 道路、水路、公園等の公共・公益的施設を区別した空地の面積 3 宅地面積 4 造成面積	原則として座標値計算により算出するが、三斜でもよい。	擁壁展開図	1 地質調査柱状図 2 地盤想定線、水位想定線 3 改良範囲 4 前面及び背面地盤レベル 5 擁壁天端レベル及び底版底レベル 6 全高、見え高及び根入れ寸法 7 底版段差処理 8 水抜穴の位置及び個数算定面積 9 出隅補強、折点、目地 10 構造計算で使用している支持層のN値 11 支持層の種別	
1/500以上			1/200以上		
			給水施設計画平面図	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 給水施設の位置、形状、寸法 4 取水方法及び取水位置 5 消火栓の位置及び種類 6 ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置及び形状	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
			1/500以上		

開発行為許可申請書添付図書リスト（3）

図面名称	明示すべき事項	備考	図面名称	明示すべき事項	備考
排水施設計画 平面図 1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界(朱書き) 3 排水施設の位置、種類、材料、形状、寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置 4 放流先河川、水路の名称 5 道路、公園その他の公共・公益的施設及び予定建築物等の敷地の計画高 6 汚水処理場の位置、形状 7 凡例 8 ベンチマークの位置と高さ 9 新設擁壁（茶色で着色） 10 防災小提	必要に応じて工区完了毎のものを作成すること。 土間コンクリート舗装等仕上げをする場合は表示すること。	工作物構造図 1/50 以上	1 施設の寸法・材料の詳細	橋梁、終末処理施設、消防水利施設等
道路構造図 1/50 以上	1 道路の幅員構成 2 横断勾配 3 路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法 4 道路側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法	排水施設構造図にまとめて図示してもよい。	防災計画図 1/2,500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 地形 4 工事中の雨水排水経路 5 防災施設の位置、形状、寸法及び名称 6 凡例	宅造区域外で1ha未満の場合は除く。 1ha以上の場合は防災計画説明書を添付すること。
道路計画 縦断面図 1/1,000 以上	1 測点 2 勾配、延長 3 計画地盤面、地盤高 4 縦断曲線 5 単距離及び追加距離 6 基準線（D.L.） 7 道路記号		排水流域図 1/2,500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 集水系統ブロック（色分け） 4 地表水及び排水施設の水の流れの方向 5 流量計算書との照合符号	区域外の集水状況を図示できる範囲で外周区域を包括したものとすること。 排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
排水施設 縦断面図 1/1,000 以上	1 測点 2 排水渠勾配、管径、延長 3 管底高、土被り 4 人孔種類、位置及び記号 5 人孔間短距離及び追加距離 6 基準線（D.L.） 7 排水施設記号 8 凡例		地質調査 報告書 (ボーリング調査)	1 柱状図 2 推定地質断面図 3 考察及び所見 4 室内試験結果報告 5 その他市長が必要と認めるもの	
崖の断面図 1/50 以上	1 崖の高さ及び勾配 2 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） 3 崖面の保護の方法 4 現況地盤面	擁壁でおおわれる崖面については土質に関する事項は、示すことを要さない。	その他	1 擁壁タイプ一覧表 2 構造計算書 3 斜面安定計算書 4 流量計算書（雨水・汚水共） 5 土量計算書 6 工作物等の施設の能力に関する計算書 7 地下水排除工、段切工、地下防災工の位置図及び構造図 8 その他市長が必要と認めるもの	1は全高、底版幅、基礎地盤種別、N値、地盤反力、摩擦係数等を明記すること。
擁壁の断面図 1/50 以上	1 擁壁の寸法及び勾配 2 擁壁の材料の種類及び寸法 3 裏込めコンクリートの品質及び寸法 4 透水層の位置、寸法及び材料 5 水抜穴の位置、材料及び寸法 6 吸出防止材、止水コンクリート 7 均しコンクリート、基礎砕石 8 擁壁を設置する前後の地盤面 9 基礎地盤の土質	鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図が必要である。	○この表に示した縮尺は、都市計画法施行規則に定められた縮尺ですが、規模が小さい場合は用紙に納まる範囲で、できるだけ大きく表示すること。 ○平面図及び断面図については相当範囲の外周区域を包括したものとすること。 ○擁壁を設置する場合、予定建築物の敷地内で縁を切り、擁壁が敷地をまたがないように配慮すること。 ○雨水及び汚水は、予定建築物の敷地内で集水することとし、敷地をまたがないように配慮すること。		
排水施設 構造図 1/50 以上	1 開渠、管渠、会所、落差工、吐口等の構造 2 放流先河川、水路の名称、断面及び吐口の高さ	鉄筋コンクリート造のときは配筋図が必要である。			

開発許可の一般的なフロー図は、下記のとおりとなっている。



1. 2. 変更許可申請及び変更届（法第35条の2）

1. 2. 1. 変更許可申請

既に許可を受けた開発行為の内容に関して、次に掲げる変更に関当する場合には、変更許可申請を行わなければならない。ただし、当初の許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに許可を受けることが必要となる。

- ア 設計の変更を行うとき（軽微な変更に関当するものを除く）。
- イ 開発区域を増加又は減少させるとき（確定測量による増減を含む）、若しくは許可を受けた開発行為を一部廃止するとき。開発区域を工区に分けたときで工区の変更を行うとき。新たに工区を設定するとき。
- ウ 予定建築物等の用途の変更を行うとき。ただし、法第34条各号のように予定建築物の用途が許可の前提になっているもの等については、新規の開発行為として新たな許可を要する。
- エ 宅地数の変更を行うとき。
- オ 公共施設の位置規模の変更を行うとき。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しようとするとき。いずれの場合についても、法第32条の協議、同意が必要である。
- カ 資金計画の変更を行うとき。
- キ 工事施行者の変更を行うとき（軽微な変更に関当するものを除く）。
- ク 設計者の変更を行うとき（開発区域が1ha以上の場合）。なお、変更許可に伴い設計者が変わる場合で変更後の開発区域の面積が1ha以上であれば、法第35条の2第4項の規定により法第31条（設計者の資格）の規定が適用される。

変更許可申請は、変更に係る事項、変更の理由、開発許可の許可番号を記載した申請書（市細則様式第9号）に開発許可の添付図書のうち、変更に伴いその内容が変更されるもの及び、次に掲げる図書を添付し、正、副、各1部ずつ提出すること。

- (1) 委任状（申請代理人を立てる場合）
- (2) 当初許可の写し
- (3) 公共（公益）施設管理者との変更協議の同意書（変更協議のある場合）
- (4) 変更箇所一覧表
- (5) その他市長が必要と認める図書

1. 2. 2. 軽微な変更届

次に掲げる軽微な変更をしたときは、開発行為変更届出書を提出しなければならない。

- ア 予定建築物等の敷地の形状の変更（敷地の形状の変更は届出でよいが、次に掲げる①、②の場合には法第33条の審査を要するため、変更許可が必要となる。）
 - ① 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
 - ② 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、敷地の規模が1,000㎡以上となるもの
- イ 工事施行者の変更（自己の居住の用に供する住宅及び1ha未満の自己の業務用の建築物又は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に限る。）
- ウ 工事施行者の氏名、名称、住所の変更
- エ 工事の着手予定年月日、工事の完了予定年月日

開発行為変更届は、開発行為変更届出書（市細則様式第10号）に、次に掲げる添付図書を添えて、正、副、各1部ずつ提出すること。

- (1) 委任状（申請代理人を立てる場合）
- (2) 当初許可の写し
- (3) 法人の登記事項証明書又は代表者事項証明書（住所氏名に変更がある場合）
- (4) 変更に係る部分の図面
- (5) 変更箇所一覧表
- (6) その他市長が必要と認める図書

2. 公共施設の管理者の同意等

2. 1. 公共施設の管理者の同意及び協議（法第32条、令第23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。

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2項に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

1) 公共施設

法第32条にいう「公共施設」とは、法第4条第14項及び令第1条の2に規定される施設（第1章1.6.参照）である。なお、本条の公共施設には、法定外公共物や位置指定道路等の民有管理の公共施設も含まれる。

法定外公共物の取扱いについては、「都市計画法に基づく許可を要する開発行為に伴う国有財産である公共施設の取り扱いについて」（旧建設省会計課長通達 昭和47年8月1日建設省会発第686号及び昭和50年1月20日建設省会発第1133号）を参照のこと。

2) 開発行為に関係がある公共施設

「開発行為に関係がある公共施設」とは、開発区域内にある既設の公共施設のほか、開発区域外にあつて、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設のことである。

開発行為の実施に伴う変更には、開発区域である敷地の出入口等と前面道路との接続行為、開発区域内からの排水路と放流先水路等との接続行為等が該当する。

敷地の出入口の接続部分に新たな接続行為等なんらの改変行為が行われない場合であっても、前面道路等を使用することについて当該公共施設の管理者と十分調整を要すると考えられる。

区域外道路との接続については、開発行為の実施に伴う交通量の増大等を理由として管理者の同意を求めることが一般化しているが、開発許可を申請しようとする者に対して求めるべき公共施設の範囲等については、可能な限り限定的に考えるべきである。

公物の管理に関する法により管理者が定められる場合でも、慣行的な管理権限を有する者の存在が認められるときは、管理者を特定すべきである。

3) 農業用水路の管理者の同意が必要な場合

当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で、当該水路の管理

者と異なる者が管理するものがあるときは、水路の管理者の同意とは別に当該施設の管理者の同意も必要である。

4) 開発区域内から河川、農業用水路等へ放流する場合

これら施設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との関係上、必要があるときは、開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うよう指導することは当然であるが、同意書の添付までは義務付けないようにする。

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ときは、個々の構成員全員との調整を求めのではなく、組織との調整で足り、調整を行うべき範囲も原則として一次放流先において影響を受ける範囲に限定する。

5) 公共施設の管理者とその施設の用に供する土地の所有者が異なる場合

工事に係る公共施設用地の所有者の同意をも要する。ただし、法的には、所有者の同意については、本条による同意ではなく法第33条第1項第14号の同意であると考えべきである。

なお、公共施設の管理者に用地の処分権限までも委任されている場合は、改めてその用地の所有者に同意を求める必要はない。

また、開発行為又は開発行為に関する工事によって、新たな公共施設の用に供する土地の帰属について法第40条第1項の規定が適用されることが明らかな場合には、公共施設の管理者の同意のみで足りるものとする。

2. 2. 公共施設の管理権限の帰属（法第39条）

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、法第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、又は法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

法第39条は、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設の管理権限の帰属について規定したものである。

本法において、開発行為を行う場合に、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から、道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務づけたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理権限は、原則として、市に引き継ぐものとする。

2. 3. 公共施設の土地の帰属（法第40条）

2. 3. 1. 従前の公共施設に代えて新たに公共施設を設置する場合（法第40条第1項）

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、法第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。

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設が廃止される場合、その公共施設の用に供されていた土地は、その他の土地、建築物等と同様開発許可を受けた者が購入、交換等によってその権原を取得する必要があるが、都市計画法が道路、排水施設等の公共施設を整備する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、当該新設される公共施設の用に供する土地と、従前の公共施設の用に供されていた土地とが、法第36条第3項の公告の日の翌日において、当然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ため、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例を定めた規定となっている。

2. 3. 2. 新たな公共施設を設置する場合（法第40条第2項）

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、法第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。

前述の交換の規定により国又は地方公共団体に帰属するとされた土地及び開発許可を受けた者自らが管理する土地を除き、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る公共施設の用に供する土地は、法第39条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属する。

〔国又は地方公共団体への帰属〕

従前の公共施設に代えて新たに公共施設を設置する場合等、国又は地方公共団体に公共施設の用に供する土地が帰属することを規定した法第40条は、公共施設の用に供する土地の帰属の一般ルールを示したもので、不動産登記法による登記上の原因とはなりえるが、登記を行わないで法第40条をもって第三者に対抗することはできない。

したがって、開発行為又は開発行為に関する工事によって新たに公共施設が設置された場合、当該施設の用に供する土地が市町に帰属することとなっているにもかかわらず、登記を怠っている間に登記名義人が当該公共施設を他用途に転用するとしても、これに対抗・阻止することは民事法上の取扱いからできないこととなることに留意すべきである。

なお、登記手続については、当該開発行為に関する工事の完了に際して、法第36条第2項又は第3項に「遅滞なく」の範囲において、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書の書類の提出を行わせる等、当該公共施設の管理者となるべき市町等と密接に連絡調整を図り確実な帰属に努めること。

2. 3. 3. 都市施設の整備に要する費用の負担請求手続（法第40条第3項、令第32条、第33条、省令第33条）

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、下記に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法第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（法第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、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。

- 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

国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第36条第3項の規定による公告の日から起算して3月以内に、下記の書類（1）～（3）を提出しなければならない。

- （1）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の住所及び氏名
 - ・負担を求めようとする額
 - ・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
 - ・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
- （2）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
- （3）当該土地の位置及び区域を明示する図面

3. 工事完了公告前の建築制限等

3. 1. 工事完了公告前の建築制限（法第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、法第36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、次のいずれかに該当するときは、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仮設建築物の建築又は特定工作物の建設
- 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に権限の行使として建築又は建設するとき。しかし、当該者が建築行為を行おうとする場合には、そのための造成工事について、別途法第29条の許可を要する場合がある。
- 3 市長が支障ないものとして認めたとき。本条の承認は、個々のケースごと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、市細則第11条の申請によって行う。

本条は、開発区域内の土地において工事完了公告があるまでの間に行われる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に行われることを担保しようとするものである。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し、又は特定工作物を建設してはならない。

本条でいう特定工作物の建設とは、第一種特定工作物の建設、及び第二種特定工作物にあつては、ゴルフ場のクラブハウス等を建設することをいう。

3. 2. 工事完了公告前の建築承認（法第37条第1号）

3. 2. 1. 建築承認の基準

工事完了公告前の建築承認をするにあたっては、開発行為の公共工事の工事進捗度、建築又は建設の必要性、工事に伴う災害が生じることのないよう防災措置が講ぜられているかなどを勘案した上で、次のいずれかに該当している場合は承認する。

- 1 収用対象事業の施行により移転又は除却するために必要となったもの。
- 2 公共公益施設を先行的に整備する必要があるもの。
- 3 建築物の基礎等が擁壁を兼ねる場合、又は建築物が擁壁等に近接している等、造成工事と建築工事を切り離して行うことが困難又は著しく不適当な場合。
- 4 大規模建築物で建築工事に相当の工期を要する等の理由から、やむを得ないと認められるものであること。

3. 2. 2. 建築承認申請

法第37条の建築承認申請は、開発工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書（市細則様式第11号）に、次に掲げる図書を添えて、正、副、各1部ずつ提出すること。

- (1) 委任状（申請代理人を立てる場合）
- (2) 開発許可の写し
- (3) 付近見取図
- (4) 配置図（土地利用計画図）
- (5) 各階平面図
- (6) 2面以上の立面図
- (7) 申請の理由に係る図書（図面、行程表等）
- (8) 造成計画平面図
- (9) 給排水計画平面図
- (10) その他市長が必要と認める図書

4. 標識の掲示

開発行為に関する工事の期間中は、開発許可標識を当該工事現場の見やすい場所に掲示しなければならない。また、開発許可により盛土規制法第12条第1項の許可を受けたものとみなすときは、同法第49条に基づく標識を併せて掲示しなければならない。

開発許可標識の様式は市細則による。また、盛土規制法に基づく標識は、宅造手引きを参照のこと。

5. 検査等

5. 1. 中間検査

開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号。以下「盛土規制法施行令」という。）第23条各号に該当し、かつ、暗渠排水工を施工する場合は、盛土規制法第18条に基づき中間検査を受けなければならない。

盛土規制法に基づく中間検査の対象規模は次のとおりである。

- 1) 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが2mを超える崖を生ずることとなるもの
- 2) 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが5mを超える崖を生ずることとなるもの
- 3) 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが5mを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（1又は2に該当する盛土又は切土を除く。）
- 4) 1又は3に該当しない盛土であって、高さが5mを超えるもの
- 5) 1～4のいずれにも該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡を超えるもの

手続きについては宅造手引きを参照のこと。

5. 2. 段階検査

5. 1. 中間検査以外の許可の条件として付された工事中における検査（段階検査）は、宅造手引きの様式[28]の段階検査申請書をあらかじめ提出のうえ、検査を受けなければならない。

5. 3. 定期の報告

開発行為に関する工事が盛土規制法施行令第23条各号に該当する場合は、盛土規制法第19条に基づき、許可から3ヶ月ごとに工事の実施の状況等を報告しなければならない。

盛土規制法に基づく定期の報告の対象規模は5. 1. による。
手続きについては宅造手引きを参照のこと。

5. 4. 工事完了届及び完了検査（法第36条、省令第29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を完了したときは、別記様式第四の工事完了届出書に、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、別記様式第五の公共施設工事完了届出書に、次に掲げる添付図書を添えて、提出すること。

- (1) 委任状（申請代理人を立てる場合）
- (2) 設計説明書（市細則様式第3号）
- (3) 法第32条検査済証
- (4) 工事概要書（市細則様式第2号）
- (5) 土地利用計画図
- (6) 造成計画平面図
- (7) 擁壁配置図
- (8) 擁壁構造図
- (9) 擁壁展開図
- (10) 公共施設詳細図
- (11) 排水計画平面図
- (12) 工事状況報告書
- (13) 工事写真（※1）
- (14) 試験結果等（※2）
- (15) 別添図書

その他市長が必要と認める図書

※1. 写真撮影に関する注意事項を参照すること。

※2. 許可条件等で示された試験等、開発行為の遂行中に得られた資料を添付すること。

完了検査は、原則として、法第32条協議者からの支障のない旨の回答があった後行うものとする。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場合は、検査済証の交付と工事完了公告を行う。なお、開発許可の内容には、許可に附された条件を含む。

また、工事完了公告が行われるまでは、当該開発区域について建築は禁止されたままであり（法第37条）、工事完了に伴う効力（法第39条、第40条等）も生じない。

5. 5. 完了公告（法第36条第3項、省令第31条、細則第10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っ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っ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、西宮市公告式条例（昭和41年西宮市条例第9号）に定めるところにより行うものとする。

6. 開発行為の廃止（法第38条、省令第32条）

開発行為に関する工事を廃止したときは、省令別記様式第八による開発行為に関する工事の廃止の届出書に、次に掲げる図書を添えて、正、副、各1部ずつ提出すること。

- (1) 委任状（申請代理人を立てる場合）
- (2) 位置図
- (3) 現況図
- (4) 防災計画図（着手している場合）
- (5) 防災計画詳細図（着手している場合）
- (6) 現況写真（着手している場合）
- (7) 開発行為許可通知書（副本）
- (8) その他市長が必要と認める図書

開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止すると、周辺地域への溢水や公共施設の機能の阻害など、被害が生じるおそれがある。そのため、許可時には、事業者の資力・信用、工事施行者の工事施行能力について審査している。また、許可に際しては、万一廃止した場合の必要な措置について条件を付している。開発行為に関する工事を廃止する場合は、当該工事によって損なわれた公共施設の機能回復及び災害防止のために必要な措置を講じると共に、公共施設の機能回復計画書及び災害防止計画書を本条に基づく届出書に添えて提出すること。

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。

7. 建築形態制限区域内における建築許可（法第41条第2項）

法第41条第2項ただし書の規定による建築許可申請は、建築形態制限区域内における建築許可申請書（市細則様式第12号）に、当該申請に係る次に掲げる図書を添えて、正、副、各1部ずつ提出すること。

- （1）委任状（申請代理人を立てる場合）
- （2）付近見取図
- （3）配置図
- （4）各階平面図
- （5）2面以上の立面図
- （6）公図（申請日前3ヶ月以内）
- （7）土地の登記事項証明書（申請日前3ヶ月以内）
- （8）敷地面積求積図
- （9）現況写真
- （10）土地利用計画図
- （11）排水計画平面図
- （12）造成計画平面図
- （13）造成計画断面図
- （14）その他市長が必要と認める図書

本条の形態制限は、開発許可又は変更許可をする際に定められる。この場合以外で制限を変更又は付加することはできない。

8. 予定建築物以外の建築許可（法第42条、市細則第11条第3項）

法第42条第1項ただし書の規定による建築許可申請は、予定建築物等以外の建築物若しくは特定工作物の新築若しくは新設又は建築物の用途変更等許可申請書（市細則様式第13号）に当該申請に係る次に掲げる図書及び用途別現況図を添えて、正、副、各1部ずつ提出すること。

- (1) 委任状（申請代理人を立てる場合）
- (2) 付近見取図
- (3) 配置図
- (4) 各階平面図
- (5) 2面以上の立面図
- (6) 公図（申請日前3ヶ月以内）
- (7) 土地の登記事項証明書（申請日前3ヶ月以内）
- (8) 敷地面積求積図
- (9) 現況写真
- (10) 土地利用計画図
- (11) 排水計画平面図
- (12) 造成計画平面図
- (13) 造成計画断面図
- (14) その他市長が必要と認める図書

許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号に該当しない場合は、開発審査会の議を経る必要がある。

9. 市街化調整区域内における建築許可（法第43条、市細則第12条）

法第43条第1項の建築許可申請は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書に、次に掲げる図書を添えて、正、副、各1部ずつ提出すること。

- (1) 委任状（申請代理人を立てる場合）
- (2) 付近見取図（位置図）
- (3) 敷地現況図
- (4) 公図（申請日前3ヶ月以内）
- (5) 土地の登記事項証明書（申請日前3ヶ月以内）
- (6) 敷地面積求積図
- (7) 現況及び計画を示す敷地断面図
- (8) 建築計画平面図
- (9) 排水計画平面図
- (10) 造成計画平面図
- (11) 造成計画断面図
- (12) 現況写真
- (13) その他市長が必要と認める図書

10. 許可の承継**10. 1. 一般承継（法第44条、市細則第13条）**

法第44条の規定に基づく被承継人の有していた開発許可又は建築許可に基づく地位を承継した者は、当該承継の事由の生じた日から7日以内に、開発許可又は建築許可に基づく地位承継届出書（市細則様式第14号）に、次に掲げる図書を添えて、正、副、各1部ずつ提出すること。

- (1) 委任状（申請代理人を立てる場合）
- (2) 承継の原因を証する書類
個人の場合：戸籍謄本
法人の場合：合併後の会社の登記事項証明書
- (3) 許可通知書（写し）
- (4) その他市長が必要と認める図書

工事施行者が変更となる場合は、別途、変更許可又は変更届が必要となる。

10. 2. 特定承継（法第45条、市細則第14条）

法第45条の規定による承認を受けようとする者は、開発許可に基づく地位承継承認申請書（市細則様式第15号）に、次に掲げる図書を添えて、正、副、各1部ずつ提出すること。

- (1) 委任状（申請代理人を立てる場合）
- (2) 承継の原因を証する書類
- (3) 開発許可に係る土地の登記事項証明書及び地籍図（公図）
- (4) 土地所有者等関係権利者の同意書
- (5) 資力・信用に関する申告に係る書類一式
- (6) 資金計画書
- (7) 許可通知書（写し）
- (8) その他市長が必要と認める図書

工事施行者が変更となる場合は、別途、変更許可又は変更届が必要となる。

1.1. 開発行為等証明書（省令第60条、市細則第23条）

省令第60条の規定による証明書の交付申請は、開発行為等証明書交付申請書（市細則様式第26号）に、次に掲げる図書を添えて、正、副、各1部ずつ提出すること。

- (1) 委任状（申請代理人を立てる場合）
- (2) 付近見取図（縮尺2,500分の1以上のもの）
- (3) 土地及び建物の登記事項証明書（申請日前3ヶ月以内）
- (4) 公図（申請日前3ヶ月以内）
- (5) 敷地面積求積図
- (6) 建築面積求積図
- (7) 延べ面積求積図
- (8) 土地利用計画図
- (9) 現況及び計画を示す敷地断面図
- (10) 建築計画平面図
- (11) 立面図
- (12) 現況写真
- (13) その他市長が必要と認める図書

本市では、市街化調整区域に限り、証明書を交付している。

農業従事者用住宅及び農業用倉庫を建築する場合、上記に掲げる添付図書のほか、下記に示す添付図書を提出すること。

- 1) 農業用倉庫の申請の場合
 - ・農業用倉庫を必要とする理由書
 - ・農業委員会の発行する農業者証明書
 - ・農業者証明書に記載された耕作地等を示す地図
 - ・既に所有している倉庫の位置図及びその規模がわかる資料
 - ・その他、証明者が証明書を交付するために必要とする資料
- 2) 農業者用住宅の申請の場合
 - ・新たに住宅を必要とする（別の土地に建替る）理由書
 - ・農業委員会の発行する農業者証明書
 - ・申請者の同一世帯全員の住民票
 - ・建築しようとする農業者用住宅の入居予定者及び建築主との続柄を示す書類
 - ・建築しようとする者の現住宅の付近見取り図及び間取り図
 - ・農業者証明書に記載された耕作地等を示す地図
 - ・その他、証明者が証明書を交付するために必要とする資料

第4章 技術基準

1. 適用区分及び関係法令等（法第33条第1項第1号、第5号、第8号）

1. 1. 適用区分

法第33条は、開発行為の目的に応じ適用する範囲を定めており、その適用区分は、「自己の居住用」又は「自己の業務用」と「その他」に分けられ、これを整理すると次の表となる。

自己の業務用建築物、自己の特定工作物で政令で定める大規模なものとは1ha以上のものである。

なお、公有水面埋立法第22条第2項の告示があった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。また、居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、それぞれ都市再生特別措置法又は都市再開発法による。

凡例 ○：適用 ×：不適用

宅：盛土規制法第12条第1項の許可（以下「宅地造成等許可」という。）とみなすもの

他：宅地造成等許可とみなさないもの

大：1ha以上又は宅地造成等許可とみなすもの

小：1ha未満かつ宅地造成等許可とみなさないもの

適用号	適用区分	自己用				その他		
	建築物の種類	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
	技術基準	居住	業務					
1号	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○
2号	道路等公共空地の確保	×	○	○	○	○	○	○
3号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
4号	給水施設	×	○	○	○	○	○	○
5号	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
6号	公共公益施設 (20ha以上)	○	○	○	○	○	○	○
7号	防災、安全措置	○	○	○	○	○	○	○
8号	災害危険区域等の除外	×	○	○	○	○	○	○
9号	樹木・表土の保全 (1ha以上)	○	○	○	○	○	○	○
10号	緩衝帯 (1ha以上)	○	○	○	○	○	○	○
11号	輸送施設 (40ha以上)	○	○	○	○	○	○	○
12号	申請者の資力・信用	宅○ 他×	大○ 小×	大○ 小×	大○ 小×	○	○	○
13号	工事施行者の能力	宅○ 他×	大○ 小×	大○ 小×	大○ 小×	○	○	○
14号	権利者同意	○	○	○	○	○	○	○

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の生活の本拠として使用する住宅のことをいう。

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において継続的に自己の業務に係わる経済活動が行われることである。

3) その他

「その他」の場合とは、他人に譲渡又は使用させることが目的である用途が全部又は一部において存在する開発行為をいう。

「その他」の場合には、自己用開発と異なり周辺の地域に対する影響についてのみでなく、利用者が開発行為者以外となるので開発区域内において一定水準の施設等が整備されるように技術的基準が定められており、法第33条の基準は全て適用される。

「その他」と取り扱う例

- ・別荘の建築（生活の本拠とは考えられないため該当しない。）
- ・分譲住宅、賃貸住宅の建築及び宅地分譲
- ・社員寮、社宅
- ・貸事務所、貸店舗
- ・貸工場、貸倉庫
- ・複合商業施設（自己の業務以外の目的で使用されるものが含まれる場合）

[参考] 行政実例：昭和46年11月29日建設省群計宅開発第8号

- ① 自己の業務以外の用に供される部分が主として当該建築物の従業員等が利用する賃貸店舗等である場合、当該部分が著しく小さい場合等自己の業務以外の用に供される部分が附随的と認められる場合に限り、「主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為」に該当するものとして取り扱う。
- ② 申請に係る開発区域内に寮、社宅等（当該部分が著しく小であるものを除く。）の「自己の居住の用に供する住宅又は住宅以外の建築物で自己の業務の用に供する建築物」以外の建築物を建築する場合においては、当該開発行為は、「主として、自己の居住の用に供する住宅又は住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為」に該当しないものとして取り扱う。

1. 2. 用途地域等（法第33条第1項第1号）

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、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、予定建築物等の用途が当該用途地域等内における用途の制限に適合していること。また、用途地域等が定められていない場合、予定建築物等の用途が建築基準法第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。）の規定による用途の制限に適合していること。（ただし、市街化調整区域を除く。）

ただし、例外的に建築基準法第48条に基づく許可を受けた場合は適合しているものとする。また、特定工作物にあっては、これらの規定を建築基準法第88条第2項において準用する場合を含む。

1. 3. 地区計画（法第33条第1項第5号）

地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画が定められている場合は、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が、その内容に即して定められていること。

これら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、建築物の建築等の行為については、原則として、届出・勧告制をとることにより、その計画の実現を担保している（建築基準法6

8条の2参照)。しかし、当該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、これらの届出・勧告制度は適用除外となり、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がある程度実現しようとするものである。この場合の「即して定められている」とは、開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定められていると認められる場合を含む趣旨である。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、改めて届出・勧告制度の対象となる。

1. 4. 開発不適地（法第33条第1項第8号）

開発区域の一部又は全部が、次に示す開発不適地を含む場合は、原則として不許可とすることとなる。

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ている。

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。

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）

エ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法）

オ 急傾斜崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）

ただし書きにより例外的に許可する場合には、事前に該当法所管部局との調整を要することとなる。

2. 公共施設の設計及び都市計画への適合（法第33条第1項第2号）

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

本号は、自己の居住の用に供する目的以外の実施行為について適用され、開発許可段階で想定される予定建築物等の敷地周辺に、予定建築物等の用途、敷地規模、配置等に応じて所要の便民施設を確保しようとする規定である。

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はないことはもちろんのこと、技術的に可能であり、かつ、施行者に不当な負担とならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求している規定である。

3. 道路（法第33条第1項第2号）

3. 1. 定義

1) 道路幅員

道路幅員とは、道路区域内のうち歩車道部及び両端の側溝部を含めた幅員のことをいう。民有側溝（民有地）、道路法面等は道路幅員に含まない。

なお、運用基準において幅員と表記される場合は、道路幅員のことを指す。

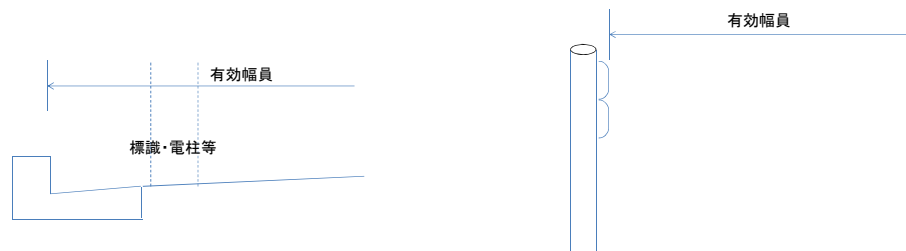


2) 有効幅員

有効幅員とは、道路区域内のうち車両が有効に通行できる幅員のことをいう。

電柱、標識柱等の単柱により、部分的に規定の有効幅員を満足できない場合は、電柱、標識柱の部分も含めて有効幅員とすることができる。

ガードレール等の防護柵類、連続的に設置されている車止め類等が道路上にある場合は、その部分を除いて、有効幅員を算定すること。



3) 道路延長

道路の延長は、道路の中心における道路の距離のことを指す。

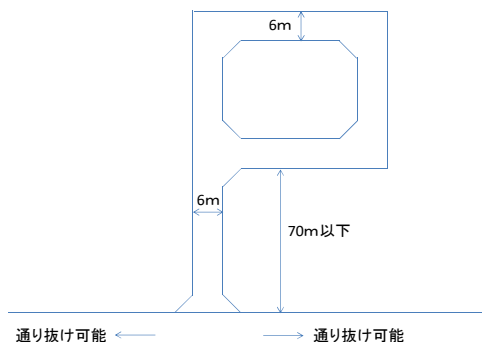
4) 袋路状道路

袋路状道路とは、2方向以上に車両が通り抜け可能な道路に接続する箇所が1箇所に限られる道路のことをいう。

※ 袋路状道路とみなさない場合

予定建築物が原則、住宅で、地形上、2箇所以上開発区域外の道路に接続することが困難な場合に限り、下記の条件を全て満たす道路については、袋路状道路とみなさない。

- ・ 接続先の道路が2方向以上に通り抜け可能であること。
- ・ 接続部からループ状道路までの延長が70m以下であること。
- ・ 幅員が6m以上あること。
- ・ 小型自動車等が通行可能な道路線形であること。



5) 設計車両の諸元 (道路構造令第4条)

道路の設計の基礎とする自動車 (以下「設計車両」という。) の種類ごとの諸元は、それぞれ次の表に掲げる値とする。

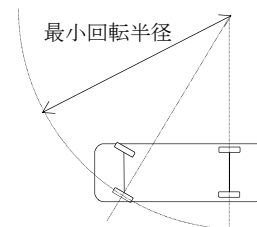
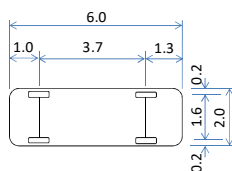
車両諸元

設計車両	長さ	幅	高さ	前端 オーバ ハング	軸距	後端 オーバ ハング	最小回 転半径
小型自動車	4.7	1.7	2	0.8	2.7	1.2	6
小型自動車等	6	2	2.8	1	3.7	1.3	7
普通自動車	12	2.5	3.8	1.5	6.5	4	12
セミトレーラ 連結車	16.5	2.5	3.8	1.3	前軸距 4 後軸距 9	2.2	12

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

- 一 前端オーバハング 車体の前面から前輪の車軸の中心までの距離をいう。
- 二 軸距 前輪の車軸の中心から後輪の車軸の中心までの距離をいう。
- 三 後端オーバハング 後輪の車軸の中心から車体の後面までの距離をいう。
- 四 最小回転半径 最外側のわだち (タイヤ跡) の中心点でつくられた軌跡の半径をいう。

小型自動車等の車両諸元



3. 2. 開発区域外の道路の幅員 (令第25条第2号、第4号)

3. 2. 1. 開発道路の整備が伴わない開発の場合 (令第25条第2号)

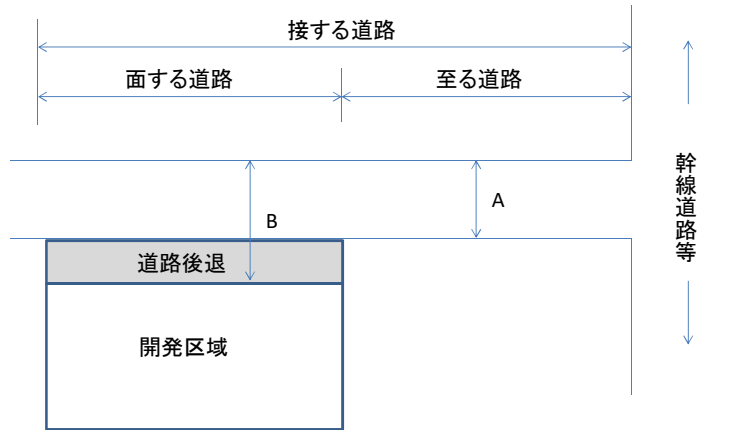
敷地が接する開発区域外の道路の幅員は、原則、下表に示すとおりである。ここでいう敷地が接する道路とは、敷地が面している道路及び幹線道路等まで至る道路のことをいう。

令第25条第2号に定める道路の幅員

敷地の用途		道路の幅員	
住宅		6m以上	
住宅以外の建築物	敷地面積	1,000 m ² 以上	9m以上
		1,000 m ² 未満	6m以上
第1種特定工作物	敷地面積	1,000 m ² 以上	9m以上
		1,000 m ² 未満	6m以上
第2種特定工作物		9m以上	

ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りではない。

※ ただし書きの取り扱い（令第25条第2号）



上図に示すとおり、開発区域外の道路は、開発区域に面する道路（以下面する道路）と開発区域から幹線道路等に至る道路（以下至る道路）に分けられる。

1) 住宅の場合

予定建築物の用途が共同住宅（長屋を含む）又は寄宿舎（寮）の場合は、下表の幅員とすることができる。一戸建ての住宅の場合は、3. 2. 2. 1) による。

なお、幅員Bについて、別途、道路計画が定められている場合はこの限りでない。ただし、幅員A以上の幅員を確保するものに限る。

適用条件		必要な幅員	
開発区域面積	計画戸数	幅員A	幅員B
3,000 m ² 未満	50 戸未満	有効 4m以上	有効 5m以上
10,000 m ² 未満	100 戸未満	有効 5m以上	有効 5m以上
10,000 m ² 以上	100 戸以上	6m以上	6m以上

※開発区域面積、計画戸数の両方の適用条件を満たす場合にのみ、緩和を適用する。

※寄宿舎（寮）については戸数を寝室数に読み替えて適用する。

2) 住宅以外の場合

住宅以外の実業行為については、予定建築物の用途及び業務の内容により、大型トラック等が出入りする場合、業務用車、来客の乗用車等が頻繁に出入りする場合等が想定されるので、緩和規定は原則として適用しないこととする。ただし、実業行為の内容によって緩和規定を適用する場合は、客観的な資料（詳細な業務内容、車両の大きさ、台数、周辺の道路・交通状況等）により総合的に判断する。なお、有料老人ホームについては、寄宿舎（寮）と同様に扱うものとする。

※ 拡幅困難な既存道路の取り扱い

至る道路の幅員Aについては、原則として前述の幅員とするが、下記の要件に該当する場合、それぞれ下記のとおりとする。

1) 法第36条の完了公告を受けていない土地における実業行為

-共通要件-

下記に当てはまる場合に適用される。ただし、住宅若しくは有料老人ホーム以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地については敷地面積が 1,000 m²未満の場合に限る。

- ・小型自動車等の諸元を超える車両の出入がない。
- ・消防活動上支障がない。
- ・既存道路の拡幅が困難である。（原則、側溝及び水路は車両が通行できる仕上げとすること）

- ・開発区域の面積が 10,000 m²未満である。

-個別要件-

(1) 開発区域面積が 3,000 m²未満である場合

下記の条件を全て満たす場合、小区間 1 箇所に関り、規定の幅員がなくても、通行上支障がないものと判断できる。

- ・小区間における有効幅員が 4m以上ある。
- ・小区間の延長が 35m以下である。
- ・直線部であり、見通し可能である。
- ・小区間の前後において、規定の幅員以上の待避スペースがある。

(2) 開発区域面積が 3,000 m²以上 10,000 m²未満である場合

下記の条件を全て満たす場合、小区間 1 箇所に関り、規定の幅員がなくても、通行上支障がないものと判断できる。

- ・小区間における有効幅員が 5m以上ある。
- ・小区間の延長が 35m以下である。
- ・直線部であり、見通し可能である。

2) 法第 36 条の完了公告を受けた土地における開発行為

下記の条件を全て満たす場合、既存道路の幅員で、通行上支障がないものと判断できる。

- ・幅員が 4m以上である。
- ・敷地が従前の許可と同一である。
- ・従前の許可における予定建築物の用途から変更がない。
- ・出入車両の台数、大きさが従前と同程度である。

3. 2. 2. 開発道路の整備が伴う場合 (令第 25 条第 4 号)

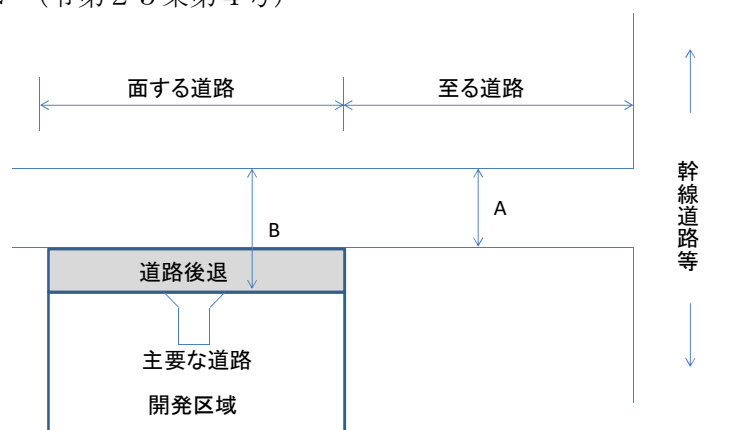
開発区域内の主要な道路は、原則、下表に示す開発区域外の道路に接続していなければならない。

令第 25 条第 4 号に定める道路の幅員

予定建築物の用途	道路の幅員	備考
主として住宅	6.5m以上	開発区域内の主要な道路が左記表以上である場合は主要な道路幅員となるよう指導する。
その他	9m以上	

ただし、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することができる。

※ ただし書き取り扱い (令第 25 条第 4 号)



1) 一戸建ての住宅の場合

予定建築物が一戸建ての住宅の場合は、下表の幅員とすることができる。

なお、幅員Bについて、別途、道路計画が定められている場合はこの限りでない。ただし、幅員A以上の幅員を確保するものに限る。

適用条件		必要な幅員	
開発区域面積	計画戸数	幅員A	幅員B
10,000 m ² 未満	50 戸未満	有効 4m以上	有効 5m以上
20,000 m ² 未満	100 戸未満	有効 5m以上	有効 5m以上
30,000 m ² 未満	150 戸未満	6m以上	6m以上
30,000 m ² 以上	150 戸以上	6.5m以上	6.5m以上

※開発区域面積、計画戸数の両方の適用条件を満たす場合にのみ、緩和を適用する。

2) 共同住宅（長屋を含む）の場合

予定建築物が共同住宅（長屋を含む）又は寄宿舍（寮）の場合は、下表の幅員とすることができる。

なお、幅員Bについて、別途、道路計画が定められている場合はこの限りでない。ただし、幅員A以上の幅員を確保するものに限る。

適用条件		必要な幅員	
開発区域面積	計画戸数	幅員A	幅員B
3,000 m ² 未満	50 戸未満	有効 4m以上	有効 5m以上
10,000 m ² 未満	100 戸未満	有効 5m以上	有効 5m以上
15,000 m ² 未満	150 戸未満	6m以上	6m以上
15,000 m ² 以上	150 戸以上	6.5m以上	6.5m以上

※開発区域面積、計画戸数の両方の適用条件を満たす場合にのみ、緩和を適用する。

※寄宿舍（寮）については戸数を寝室数に読み替えて適用する。

ただし、トラフィック機能を期待しない道路（最大車幅 2.5mを有するバス等が通行しない道路）については、当該道路管理者と許可権者との協議の上、必要な道路の幅員Aを6mとすることができる。

3) 住宅以外の場合

3. 2. 1. と同様

※ 拡幅困難な既存道路の取り扱い

3. 2. 1. と同様

3. 3. 開発区域内の道路の基準

3. 3. 1. 開発区域内の道路の幅員

開発区域内の道路の幅員は、原則として、3. 2. 1. に定めるとおりとする。

開発区域内の道路については、予定建築物の用途が住宅の場合は、後述の3. 3. 2. 及び3. 3. 3. の要件に該当しない限りは、6m以上とする。予定建築物の用途が住宅以外の場合は、3. 2. 1. と同様とする。

3. 3. 2. 袋路状道路の禁止（省令第24条第5号）

道路は、原則として、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。

※都市計画に適合する道路

予定建築物の用途が住宅であって、通り抜け道路に接続する幅員 12m 以上の道路で、都市計画に適合するものについては、終端に転回可能なスペースを確保することにより、避難上及び車両の通行上支障がないものとする。

※ 袋路状道路とすることができる場合の要件

開発区域に新たに設ける袋路状道路が接続する既設道路が、袋路状である場合には、開発区域内に新たに設ける道路と当該既設の袋路状部分を合わせて一体の袋路状道路とし、基準を適用する。

<共通要件>

下記の条件を全て満たすこと。

- 1) 接続する既存道路の道路管理者の同意が得られること。
- 2) 予定建築物の用途が、原則として住宅であること。
- 3) 転回広場を設置する場合は、転回広場の構造基準に適合すること。

<個別要件>

1) 幅員を 6m 以上とする袋路状道路

下記の条件を全て満たすこと。

- 1) 袋路状道路の幅員は 6m 以上であること。
- 2) 道路の総延長は 70m 以下であること。ただし、終端において幅員 2m の避難通路が当該道路以外の道路又は公園その他避難上有効なものに接続している場合は、この限りではない。
- 3) 道路の終端に転回広場を設けること。ただし、道路の延長が 70m を超える場合は、終端及び起点から 35m 以内の範囲を除き、道路の延長 35m 以内の区間ごとに転回広場をそれぞれ設けること。

2) 小規模な開発行為により設置される幅員を 6m 未満とすることができる袋路状道路

下記の条件を全て満たすこと。

- 1) 袋路状道路の有効幅員が 4m 以上であること。
- 2) 当該道路に面する敷地の予定建築物が一戸建ての住宅で、区画数が 10 以下であること。
- 3) 当該道路の延長が 35m 以下であること。
- 4) 道路の終端に転回広場を設けること。

3) 転回広場を要しない袋路状道路

下記の条件を全て満たすこと。

- 1) 袋路状道路の幅員が 6m 以上であること。
- 2) 当該道路に面する敷地の予定建築物が一戸建ての住宅で、区画数が 10 以下であること。
- 3) 当該道路の延長が 35m 以下であること。

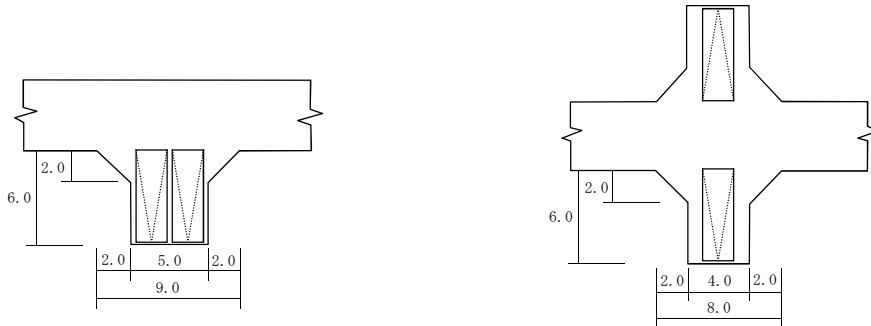
< 転回広場の構造基準 >

転回広場の構造基準は、以下に示すとおり、小型自動車等の通行に支障がない構造とすること。

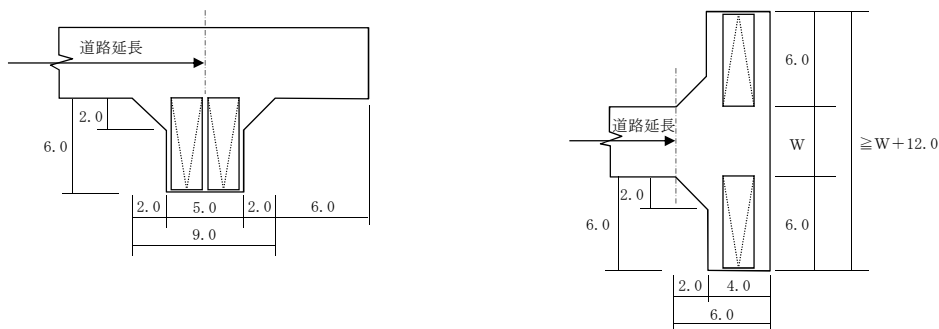
- 1) 小型自動車等が2台以上待避できるスペースがあり通行上支障がないこと。
- 2) 小型自動車等が切り返し回数1回以内で転回可能であること。

ただし、下記に示す構造例に適合する場合はこの限りでない。また、この構造例は、転回広場のみに適用されるものであり、建築敷地の接道を目的として必要以上に転回広場の延長、幅員を確保する場合には、道路の交差部とみなし、所定の幅員及び隅切り長が必要となる。なお、転回広場に必要な延長は、小型自動車等が1台分収まる6m～8m程度とする。

ア) 道路の中間に設ける場合



イ) 道路の終端に設ける場合



3. 3. 3 区画道路

1) 小幅員区画道路 (令第25条第2号)

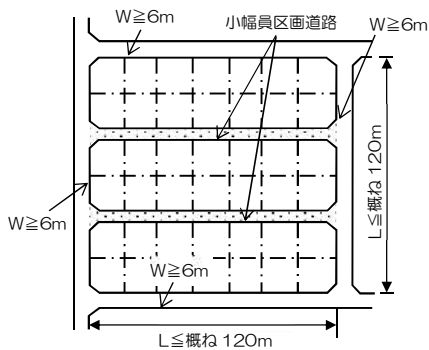
主として住宅目的の開発行為において、原則として幹線道路に直接接続していない区画道路で、次に掲げる事項の全てに該当する場合は、その有効幅員を4m以上とすることができる。

- 1) 開発区域の周辺に幅員6m以上の道路が既にあり、開発区域内の道路がこの道路に接続する区画道路であって、延長される予定のない小区間のものであること。
- 2) 沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状のものであること。
- 3) 幅員6m以上の道路によって囲まれた概ね120m以下四方の区域の中の区画道路であること。
- 4) 幅員6m以上の道路を挟んで、小幅員道路が連続する場合で、その合計が概ね250mを越えない場合に限ること。

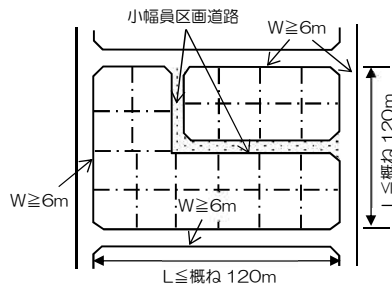
ただし、この基準は、道路管理者との協議により支障がないと判断される場合に適用される。

[参考図]

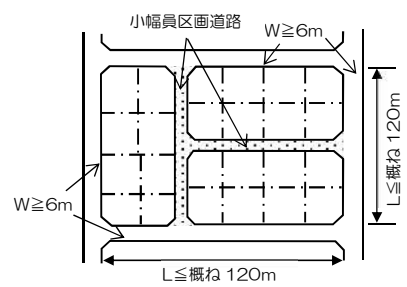
(1) I字状小幅員区画道路



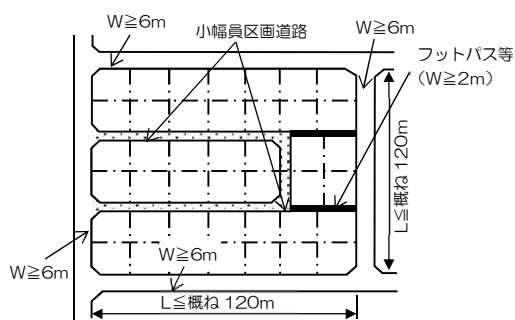
(2) L字状小幅員区画道路



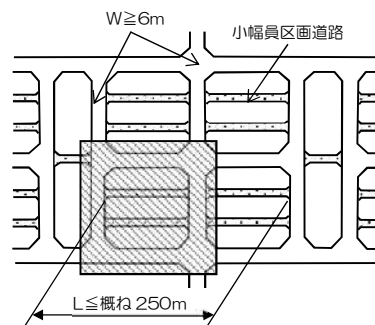
(3) T字状小幅員区画道路



(4) U字状小幅員区画道路



(5) 小幅員区画道路の延長制限



2) 既成市街地において新たに整備される区画道路 (市条例第2条)

既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において新たに配置される道路で、下記の基準を全て満たすものの幅員は、有効4.9m (周辺の既存道路の有効幅員が4.9mを超える場合は、当該有効幅員) とすることができる。

- 1) 当該道路に接する敷地が一戸建て又は長屋建ての住宅 (住宅の用途以外の用途に供する部分の床面積の合計が、延べ面積の2分の1以上であるもの又は50 m²を超えるものを除く。) の用に供されること。
- 2) 予定建築物の建築基準法 (昭和25年法律第201号) に規定する階数が3以下であること。ただし、市長が支障がないと認める場合は、この限りでない。
- 3) 当該道路が専ら予定建築物の利用者の通行に供されること。
- 4) 当該道路が袋路状でないこと。
- 5) 当該道路が法第40条の規定により市に帰属するものであること。

3. 3. 4 道路の構造基準（令第25条第5号、省令第24条第1号～第4号、第6号）

<舗装>

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すること。

<横断勾配>

道路には、雨水、撒水等により水たまりができるのを防ぐため、適当な値の横断勾配が附されていること。

<縦断勾配>

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。

なお、小区間はおおむね30m以下とする。

<排水施設>

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。

<階段状道路の禁止>

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。その場合のけあげ及び踏面等の寸法については、けあげ15cm以下、踏面30cm以上とする。

<隅切り>

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。

<歩車道分離>

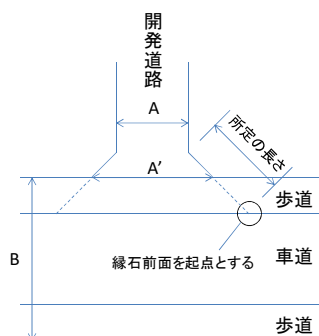
道路幅員が9m以上の開発道路は、歩車道が分離されていること。その場合の歩道幅員は、2m以上とすること。

道路の構造については、西宮市標準構造図集を標準とする。また、道路管理者と協議を行うこと。

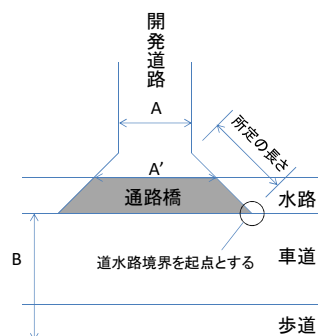
舗装の横断勾配	区分	舗装種別	勾配	形状	
	歩道部	透水性舗装		1%以下	直線
		アスファルト舗装（密粒） インターロッキング 等		2%以下	
車道部	コンクリート舗装 アスファルト舗装 等		1.5～2%	放物線	

[例 示] 隅切りの設置例

<歩道のある道路に接続する場合>



<通路橋を設置して接続する場合>



※ 既存道路の歩道部および通路橋の形状については、道路管理者、水路管理者との協議によることができる。ただし、上図のA'以上の幅員を確保すること。

隅切り長は、原則として次表のとおりとする。ただし、3.5m以上の歩道幅員、水路幅がある場合は、

隅切りを設置しなくてもよい。

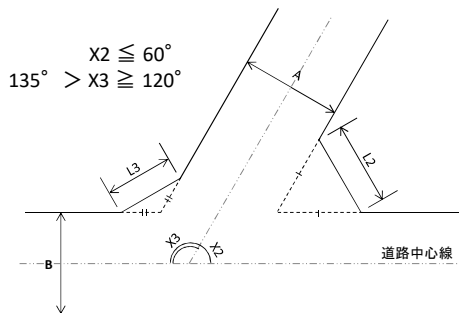
街角せん除標準値		(単位：m)							
		上段 交差角 90° 前後		中段 交差角 60° 以下		下段 交差角 120° 以上			
道路幅員	A	20m	15m	12m	10m	8m	6m	5m	4m
B									
20m	10 L1	8	6	5	5	5	5	4	3
	12 L2	10	8	6	6	6	6	5	4
	8 L3	6	5	4	4	4	4	3	2
15m	8	8	6	5	5	5	5	4	3
	10	10	8	6	6	6	6	5	4
	6	6	5	4	4	4	4	3	2
12m	6	6	6	5	5	5	5	4	3
	8	8	8	6	6	6	6	5	4
	5	5	5	4	4	4	4	3	2
10m	5	5	5	5	5	5	5	4	3
	6	6	6	6	6	6	6	5	4
	4	4	4	4	4	4	4	3	2
8m	5	5	5	5	5	5	5	4	3
	6	6	6	6	6	6	6	5	4
	4	4	4	4	4	4	4	3	2
6m	5	5	5	5	5	5	5	4	3
	6	6	6	6	6	6	6	5	4
	4	4	4	4	4	4	4	3	2
5m	4	4	4	4	4	4	4	4	3
	5	5	5	5	5	5	5	5	4
	3	3	3	3	3	3	3	3	2
4m	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	2	2	2	2	2	2	2	2	2

注) 道路幅員は小数点以下を切り上げた数値とする

$60^\circ < X < 120^\circ$ L=L1

$X \leq 60^\circ$ L=L2

$135^\circ > X \geq 120^\circ$ L=L3



3. 4. 市街化調整区域における計画（令第25条第3号）

市街化調整区域における開発区域の面積が20ha以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）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。

開発区域外に既に適合する道路があれば新たに設ける必要はない。開発区域内に設ける幅員12m以上の道路の配置等は、開発区域のみならず、都市全体を考慮して定めるべきである。

4. 公園等（法第33条第1項第2号）

4. 1. 定義

1) 公園等 公園等とは、公共施設に位置づけられる公園、緑地又は広場のことをいい、法第32条の協議の対象となり、法第40条により、管理者との特段の定めがない限り、原則として国又は地方公共団体に帰属される。
2) 相当規模の公園 相当規模の公園とは、都市公園法に基づく都市公園（ただし墓園は除く）のうち、供用している面積が2,500㎡以上である公園とする。

4. 2. 公園等の面積基準及び配置（令第25条第6号、第7号、省令第21条）

公園等の必要面積及び配置は、下表のとおりである。また、公園の配置にあたっては、地区住民が安全かつ有効に利用できる位置に配置すること。

なお、第二種特定工作物は適用除外となる。

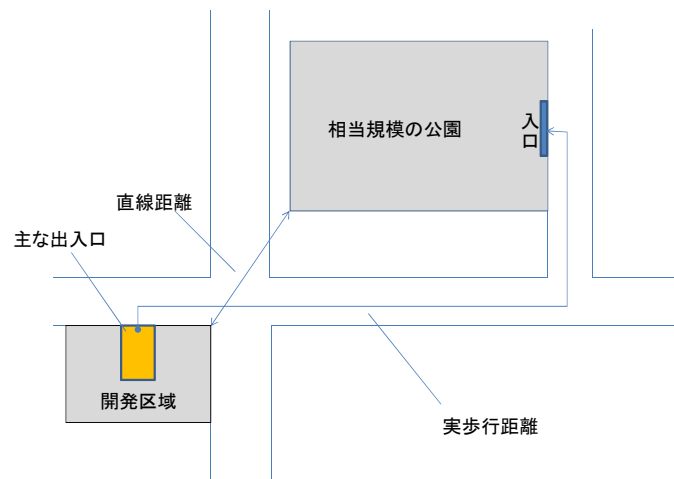
予定建築物の用途	開発区域面積	必要面積	規模・配置等
住宅又は住宅の用途を含む建築物	0.3ha 以上 5ha 未満 (※ 注)	開発区域面積の3%以上かつ150㎡以上の公園等	1箇所当たり150㎡以上
	5ha 以上 20ha 未満	開発区域面積の3%以上の公園	1箇所当たり300㎡以上うち1,000㎡以上の公園を1箇所以上配置
	20ha 以上		1箇所当たり300㎡以上うち1,000㎡以上の公園を2箇所以上配置
その他 (第二種特定工作物を除く)	0.3ha 以上 5ha 未満 (※ 注)	開発区域面積の3%以上かつ150㎡以上の公園等	1箇所当たり150㎡以上
	5ha 以上 20ha 未満	開発区域面積の3%以上の公園等	1箇所当たり300㎡以上うち1,000㎡以上の公園等を1箇所以上配置
	20ha 以上		1箇所当たり300㎡以上うち1,000㎡以上の公園等を2箇所以上配置

※ 注 周辺に相当規模の公園がある場合又は住宅以外の用途で敷地が一の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、新たな公園の設置を要しない。

最低面積を150㎡としたのは、防災上、避難活動上の見地から、兵庫県都市計画法施行条例第3条を適用したものである。

※ 相当規模の公園がある場合の取り扱い（令第25条第6号）

相当規模の公園までの直線距離が250m以下かつ実歩行距離が500m以下の場合は、令第25条第6号のただし書きを適用することができる。なお、実歩行距離を算定する際には、実際歩行者が歩行可能な空間（歩道、路側帯、横断歩道等）を考慮すること。



4. 3. 公園の構造基準（省令第25条第1号～第4号）

< 出入口 >

面積が 1,000 m²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。また、その公園は、最低 2 辺は道路等に接し、それぞれに出入口を設けること。

< さく、へい等 >

公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置、その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

< 形状及び配置 >

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。

< 排水施設 >

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。

5. 消防水利（法第33条第1項第2号）

消防水利施設の計画にあたっては、当該区域を所管する消防長との協議を整えること。また、開発計画の消防水利基準適否については、法第32条の協議をもって判断する。

6. 排水（法第33条第1項第3号）

6. 1. 排水施設（法第33条第1項第3号）

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

イ 当該地域における降水量

ロ 法第33条第1項第2号に掲げる事項及び放流先の状況

排水施設の設計は、次に掲げる開発区域内の下水を有効に排出しなければならない。

雨水：降水量と地形から想定される雨水をいい、開発区域内の雨水はもちろん、周辺地形の状況から考えて、背後に丘陵地があるなど当然その区域の雨水を処理しなければならない場合は合わせて設計しなければならない。

汚水：予定建築物の用途、敷地の規模などから想定される生活又は事業に起因し、もしくは附随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量

6. 2. 排水施設の設計

(令第26条第1号、省令第22条第1項)

開発区域内の排水施設は、下記に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面積が定められていること。

排水施設の管渠の勾配及び断面面積は、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、又は附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。

排水施設の設計にあたっては、以降に定めた基準によるものとする。ただし、都市計画法第32条の協議において、下水道管理者と開発許可権者とで協議の上、下水道管理者が定める基準（事業認可基準等）によることができる。

6. 2. 1. 計画雨水量の算定（省令第22条）

計画雨水量の算定は、次の式（合理式）によること。

$$Q_1 = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q_1 :	計画雨水量	(m^3/sec)	
C :	流出係数	(1) 下記以外	1.0
		(2) 公園、ゴルフ場、造成緑地	0.8
		(3) 植生の良い自然林、水田	0.7
		(4) 農地（水田を除く。）	0.6
I :	降雨強度	120 mm/hr	
A :	集水面積	(ha)	

降雨強度 I (mm/hr) は、一般的には、到達時間 t (分) を変数とする関数として表わされる。通常の開発行為においては、西宮市では、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として $I = 120 mm/hr$ を一律に規定している。

しかしながら、ゴルフ場・大規模開発のように、開発区域の規模、形状、地形等から到達時間 t が10分を超えると認められるときには (t は原則として等流流速法により算出すること)、 t 及び地域の降雨実績を考慮した降雨強度を用いることを妨げない。この場合、10年に1回の確率で想定される降雨強度以上のものを用いることとする。

6. 2. 2. 計画汚水量の算定（省令第22条）

管渠の計画に用いる計画汚水量の算出にあつては、次の式を標準とする。

$$Q_2 = \frac{q}{24 \times 60 \times 60} \cdot p \cdot A$$

Q_2 :	計画時間最大汚水量	(m^3/sec)
q :	1人1日当たり時間最大汚水量	($m^3/日$)
	0.801 m^3 を標準とする	
p :	人口密度 (人/ha) 又は収容人口/排水面積 (人/ha)	
A :	排水面積	(ha)

6. 2. 3. 計画通水量の算定（省令第22条）

排水路の計画通水量の算出は、次の式による。

$$Q_3 = A \cdot V$$

Q_3 : 計画通水量 (m³/sec)

A : 流水断面積 (m²)

V : 流速 (m/sec) 次のいずれかにより算出すること。

(クッター公式)

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + (23 + \frac{0.00155}{I}) \cdot \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot I}$$

(マニング公式)

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

n : 粗度係数	塩	ビ	管	0.010
	ヒ	ユ	ム	0.013
	コ	ン	ク	0.013
	リ	ー	ト	0.013
	面		(工場製品)	0.013
	コ	ン	ク	0.015
	リ	ー	ト	0.015
	面		(現場打ち)	0.015
	石		積	0.025
	ソ	イル	側溝 (モルタル塗り素掘側溝)	0.035

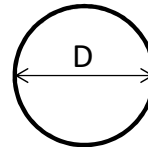
I : 勾配

R : 径深 A/P (m)

P : 流水の潤辺長 (m)

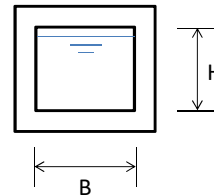
- ・ 円形管渠 (満管)

$$P = \pi D$$



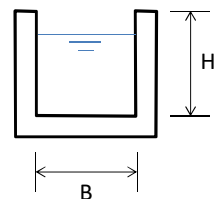
- ・ 暗渠 (9割水深)

$$P = 2 \times (0.9 \times H) + B$$



- ・ 開渠 (8割水深)

$$P = 2 \times (0.8 \times H) + B$$



6. 2. 4. 雨水排水路断面決定（省令第22条）

排水路の決定にあたっては、次に掲げる事項を考慮すること。

- 1) 計画流速は、秒速 0.8m～秒速 3.0mを標準とする。
- 2) 排水路の計画通水量は、次式を満足させること。

$$Q_1 \text{ (計画雨水量)} \leq 0.8 Q_3 \text{ (計画通水量)}$$

6. 2. 5. 污水管渠断面決定（省令第22条）

污水管渠の断面決定にあたっては、次に掲げる事項を考慮すること。

- 1) 計画流速は、秒速 0.6m～秒速 3.0mを標準とする。
- 2) 污水管渠の計画通水量は、次式を満足させること。

$$Q_2 \text{ (計画汚水量)} \leq 0.5 Q_3 \text{ (計画通水量)}$$

※ 雨水と污水が合流する場合

雨水と污水が合流する管渠の計画通水量は、次式を満足させること。

$$1.25 Q_1 \text{ (雨水)} + 2.0 Q_2 \text{ (污水)} \leq Q_3 \text{ (計画通水量)}$$

6. 3. 排水施設の構造基準

6. 3. 1. 排水施設の構造（省令第26条第1号）

排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

外圧、地盤の不等沈下あるいは移動などにより支障をきたすことなく働くためには、堅固で耐久力を有するものでなければならない。

6. 3. 2. 排水施設の材料と漏水防止（省令第26条第2号）

排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最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事ができる。

コンクリート、硬質塩ビ管など耐水性のある材料で造られた物を使用する。また、漏水を最少限度とするために、継ぎ目はカラー、ソケット等の構造とする。また、浸透型排水施設の設置禁止箇所については宅造手引きを参照すること。

6. 3. 3. 公共の用に供する排水施設の設置箇所（省令第26条第3号）

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

設置箇所が適切でないと後の維持管理上支障をきたし、これが原因で、溢水、冠水の被害を惹き起こすことになりかねない。そこで排水施設のうち共同で使用されることとなる部分は、原則として、公共の用に供する空地に設置することにより、維持管理の安全を期そうとするものである。

6. 3. 4. 排水施設のうち暗渠の構造（省令第26条第4号）

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

暗渠とされる部分については、主に清掃上の観点と必要排水能力からその内径又は内法巾を 20cm 以上としなければならない。

6. 3. 5. 暗渠のます又はマンホール（省令第 26 条第 5 号）

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

- イ 管渠の始まる箇所
- ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
- ハ 管渠の長さがその内径又は内法幅の 120 倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所

泥溜め、集水又は清掃上の観点より、ます、マンホールを適当な箇所に設置することにより溢水、冠水の被害を防止しようとするものである。

6. 3. 6. ます又はマンホールのふた（省令第 26 条第 6 号）

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

ます又はマンホールについては、人の落下等を防ぐためにふたを設けることとされている。

汚水を排除すべきます又はマンホールのふたについては、管渠に雨水が侵入し、施設機能への支障等が発生することを防ぐため、密閉できる構造であることが必要とされている。

一方、雨水を排除すべきマンホールのふたについては、過度の圧力や空気圧がかからない構造をもった格子状のふたが設けられる場合があるので、密閉できる構造であることを求めている。

6. 3. 7. 泥溜め及びインバート（省令第 26 条第 7 号）

ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが 15cm 以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管渠の内径又は内法幅に同じ相当の幅のインバートが設けられていること。

専ら雨水を排除すべきますについては雨水に混入する泥、ごみ等を集めるための深さ 15 cm 以上の泥溜め、汚水等を排水するます又はマンホールについては、排水の流れをスムーズにするためのインバートの設置を規定したものである。

6. 3. 8. 雨水以外の下水の排出（令第 26 条第 3 号）

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

雨水以外の下水は原則として暗渠により排出する旨を規定している。ただし、処理された汚水及び工場排水等で衛生上問題のないものについては、暗渠による排水の義務は課せられていない。

6. 4. 開発区域外排水施設との接続（令第26条第2号）

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

開発区域内の排水施設の接続について規定したものである。開発区域内の排水施設がその下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、河川、湖等へ接続していることを規定している。「有効かつ適切に」とは、地形などから考え無理なく排出できるものであると同時に、接続先の能力が十分あるということ及び接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することが適切であるという意味である。

しかし、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的集中排水時にのみ不十分となる場合で他に接続し得る十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り遊水池、ため池等を設け、一時貯留することができる旨の緩和規定である。遊水池、ため池等降雨時に一時的に貯水するものであり、常時貯水されているものでない。なお、遊水池は災害上危険のない構造のものであるのはもちろんのこと、管理もできる限り公共の管理とすることが望ましい。

なお、土地の形質を変更する行為が1ha以上の場合、総合治水条例（兵庫県）に規定にする重要調整池の設置について、兵庫県河川部局と協議をすること。

開発区域から排出される下水を公共下水道に放流する場合は、当該公共下水道の管理者、その他の排水施設に放流する場合は、当該施設の管理者との協議を整えること。

6. 5. 地下排水施設（令第28条第7号、省令第22条第2項）

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、下記に定める排水施設が設置されていること。

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。

なお、工法等具体の対策については「盛土等防災マニュアルの解説」（梱ぎょうせい発行）及び宅造手引きを参照のこと。

7. 給水（法第33条第1項第4号）

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開發行爲以外の開發行爲にあつては、水道その他の給水施設が、法第33条第1項第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。

本号については、特に技術的細目の定めはないが、これは、水道法等の基準によって本基準の適用をなし得るとの判断によるものである。したがって、開発区域を含む給水区域の水道事業者の水道によって給水を行うようになっている場合には、当該水道事業において本号の基準と同様の施設設計が行われるので、その設計をもって基準に適合しているとみなす。

また、開発区域内に新たに水道を布設する場合であつて、これが水道法又はこれに準じて定められている条例の適用を受けるときは、これと同様の趣旨から、これらの法令による認可等を行う権限を有する者からの認可等を受けうる見通しがあることをもって基準に適合しているとみなす。

8. 公共施設等の配分（法第33条第1項第6号、令第27条）

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。

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。

9. 宅地の防災（法第33条第1項第7号）

9. 1. 宅地の防災（法第33条第1項第7号）

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の左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、同表の右欄に掲げる基準に適合していること。

区域	行為	基準
盛土規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	盛土規制法第13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72条第1項の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	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

9. 1. 1. 開発区域内の土地の安全性

開発区域内及び開発区域内に影響を及ぼす崖等について、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。

9. 1. 2. 軟弱地盤に関する基準（令第28条第1号）

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

軟弱地盤の判定

河川沿いの平野部や海岸沿いの平坦地、湖沼や、谷などの区域において開発行為を行うときは軟弱地盤が予想されるので、原則として、標準貫入試験の調査を行うこと。

地表面下10mまでの地盤に次のような土層の存在が認められる場合は、軟弱地盤対策の検討を要する。

- 1) 有機質土、高有機質土
- 2) 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、あるいはスクリュウエイト貫入試験において、100kg以下の荷重で自沈するもの。

3) 砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、あるいはスクリーウェイト貫入試験において、半回転数（NSW）が50以下のもの。

なお、軟弱地盤の判定にあたって土質試験結果が得られている場合には、そのデータも参考にする。

軟弱地盤と判定された場合、その対策としては、地盤の条件、土地利用計画、施工条件、環境条件等を踏まえて、液状化検討、沈下計算、安定計算等を行い開発上の問題点を総合的に検討し対策を行う必要がある。

なお、工法等具体の対策については、「盛土等防災マニュアルの解説」（榎ぎょうせい発行）を参照のこと。

9. 1. 3. 造成行為（令第28条）

造成行為については、宅造手引きの技術基準を満足すること。

9. 2. 工事中の防災措置

工事中は、現場責任者を常駐させるとともに、危険防止、風水害防止及び公害防止など、常に必要な措置を採った上で工事を進めること。また、土砂、濁水を直接、区域外に流出させることのないよう、本工事の着手に先立って仮設水路、仮沈砂池等の必要な措置を講ずること。

10. 樹木の保存、表土の保存（法第33条第1項第9号）

開発区域面積が1ha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法第33条第1項第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。

この基準の趣旨は、その他の基準と異なり、自然環境の保護を図ることによって良好な都市環境を確保しようとするものであるが、開発行為を行う前の開発区域の状況により環境保全の態様は大きく支配されるので、必ずしもあらゆる開発行為において、同一水準の樹木の保存又は表土の保全を担保しようとするものではない。

10. 1. 樹木の保存（令第28条の2第1号）

高さが10m以上の健全な樹木又は高さが5mで、かつ、面積が300㎡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。

樹木の保存の措置の計画にあたっては、あらかじめ開発区域内の植生調査を実施すること。なお、規定の趣旨は、必ずしも健全な樹木又はその集団の存する土地を全て公園、緑地とするのではなく、公園、緑地の配置設計において、樹木の位置を考慮することにあるので、公園、緑地として配置すること以外に、隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、法面等として活用することが考えられる。

「集団」とは、一団の樹林地でおおむね10㎡当たり樹木が1本以上の割合で存する場合を目途とする。

「健全な樹木」とは、次により判断する。

- 1) 枯れていないこと
- 2) 病気（松食虫、落葉病等）がないこと
- 3) 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること

「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことで、地区内での移植又は植樹をさしているのではない。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が必要である。

10. 2. 表土の保存（令第28条の2第2号）

高さが1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

「表土」とは、通常、植物の生育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。

面積の取り方は開発区域内で1mを超える切土又は盛土を行う面積を用い、必ずしも一団となっている必要はない。

表土の保全方法（その他の必要な措置を含む。）には、次のような方法がある。

1) 表土の復元

開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいう。

厚さは20～40cm程度とする。

2) 客土

開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆うことをいう。この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、地下室工事などで不要となる表土を用いること。

3) 土壌の改良

土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。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）があり、地中停滞水、酸素不足土壌、固結土壌等の改良に用いる。

肥料には、石灰質、ケイ酸質、苦土（マグネシウム）、無機質、リン酸質等がある。

また、土壌改良剤と肥料を兼ねたものもある。

2)、3) に掲げる措置は、表土の復元の事前の措置であり、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として考えられるものである。

11. 緩衝帯の設置（法第33条第1項第10号）

11. 1. 緩衝帯の配置（法第33条第1項第10号、令第23条の4）

開発区域面積が1ha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、法第33条第1項第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。

騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階で環境保全の立場から規制を行うものである。

緩衝帯の設置により、騒音、振動等の環境障害を全て防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等の騒音源、振動源が開発行為の申請時点では必ずしも具体的に把握することができないという開発許可制度の規制方法からして、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、別途本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）を期待するものである。開発行為の段階で騒音、振動等に対する公害対策のために余地を残しておくことが、この基準のねらいである。

「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、区域外から発生するものを指すものではない。騒音、振動の他に煤煙、悪臭が含まれると考えられるが日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれない。

「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、一般的に「工場」を指す。これは、通常工場では動力を用い、製造加工、処理及び運搬を行うため、騒音等をもたらすおそれがあるとされるからであ

る。なお、第一種特定工作物は、これに該当する。

1 1. 2. 緩衝帯の幅員（令第28条の3、省令第23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下表に示す幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に沿ってその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、令第28条の3に規定する「緑地帯その他の緩衝帯」には、原則として工場立地法第4条第1項第1号の「環境施設」が含まれるものであり、また、工場立地に基づく「工場立地に関する準則」の運用との調整に際しては、おおむね国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に沿って内側に配置されていけばよい。

開発区域の規模	緩衝帯の幅員 (m)
1ha 以上 1.5ha 未満	4
1.5ha 以上 5ha 未満	5
5ha 以上 15ha 未満	10
15ha 以上 25ha 未満	15
25ha 以上	20

緩衝帯の幅員は、開発区域の面積が大きくなれば事業規模も大きくなることが予想され、また、それだけ緩衝帯を確保する余地（負担力）も増大することに鑑みて定められている。

基準の運用については画一的な運用ではなく、工場立地及び公害対策部局との調整が必要となる。

緩衝帯は、その区域を明確にするため縁石の設置、境界杭の設置等の適当な措置を講じる必要がある。また、開発区域の境界に隣接して緩衝効果を有すると認められる公園、緑地、河川等が将来にわたって存続すると認められるときは、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に導入することができる。

この場合、緩衝効果を有するものとしては、池、沼、海、植樹された大規模な街路、法面が考えられる。

1 2. 輸送施設（法第33条第1項第11号、令第24条）

開発区域面積が40ha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。

開発区域の規模が40ha以上の開発行為の許可にあつては、その区域に居住することとなる者の通勤、通学等の輸送に支障がないか否かの判断を必要とする。特に、市街化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並びに鉄軌道の輸送能力についての審査を要することとなる。

具体には、当該開発行為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経営者との協議を必要とし、許可をしようとするときにはあらかじめ運輸局長との協議を要するものである。

また、開発区域の面積が40ha未満であっても、住宅団地、超高層ビル等で敷地の規模、周辺の状況等からみて、6,000人以上の人口増をもたらすと認められる開発行為について、法第29条の規定による許可を行おうとするときは、陸運局長が必要に応じ鉄道施設等の輸送施設の配置上の観点から意見を述べ得るよう、あらかじめ陸運局長に通知すること。

1 3. 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為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（開発区域面積が1ha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。

添付図書より、資金調達能力に不安がないか、過去に誠実に事業を実施しなかった前歴がないか等の事実を判断の基準とすることとし、特に資金計画については処分収入を過当に見積もっていないかどうか留意する。

1 4. 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号、令第24条の3）

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。

添付図書より、過去の工事实績等を勘案して判断を行う。

1 5. 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

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

本号は、土地所有者をはじめとする当該開発行為等の妨げとなる権利を有する者の同意を得ることを求めた規定であつて、換言すれば、保全すべき権利を有する者の同意なしには開発行為が行えないという明白な法的事実を確認した規定である。

「妨げとなる権利を有する者」

1) 土地について妨げとなる権利を有する者

(1) 所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者

(2) 土地が保全処分の対象となっている場合には当該保全処分をした者（裁判官）

ただし、保全処分については処分の性質上、裁判官から同意を得ることは事実上不可なため、当該保全処分を申請した者を妨げとなる権利を有する者と扱って差し支えないものとする。

2) 工作物（建築物を含む。）について妨げとなる権利を有する者

(1) 所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者

(2) 土地改良施設がある場合には当該施設管理者

「妨げとなる権利を有する者の同意を得ていること」

開発許可を受けた者に対しては、都市計画法上の法的地位が付与されたことは事実であり、現実に、この法的地位が当該土地の所有権等にあたかも対抗しうるかのように理解されたり、使用されたりする場合もあつて、当該同意を与えていない所有権等を有する者とのトラブルに及ぶケースもある。また、全ての同意を得られないまま許可を受けたものの、残りの同意が得られないことから事業が中断等することにより問題を残すケースも予想される。

これらのことを避けるため、法文上は相当数の同意を得ればよいことになっているが、本市の運用としては、原則として許可にあたって全員の同意を得るよう指導する。

第5章 市街化調整区域内における制限

1. 市街化調整区域内の開発許可（立地基準）（法第34条）

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、都市計画法第34条各号に規定する市街化調整区域における開発許可の立地基準に適合するほか、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他の法令及び条例等の規定に適合するものでなければならない。

1. 1. 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な物品の販売店等（法第34条第1号）

1. 1. 1. 公益上必要な建築物（令第29条の5）

次の全てに該当する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為であること。

- 1) 次の(1)から(3)までに掲げる建築物で、別表のうち、主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者が利用する施設であること。
 - (1) 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
 - (2) 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
 - (3) 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
- 2) 開発の位置が次に掲げる全ての基準に適合していること。
 - (1) 次のア)からウ)のいずれかの連たん集落区域内又は当該区域内の住宅敷地から100m以内の土地の区域。
 - ア) 市街化調整区域内で内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が5ha、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、50戸以上の住宅の敷地が存する集落区域
 - イ) 市街化調整区域内で内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が4ha、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、45戸以上の住宅の敷地が存する集落区域
 - ウ) 市街化調整区域内で内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が2.5ha、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、35戸以上の住宅の敷地が存する集落区域
 - (2) 申請地を中心とする半径500mの区域内に市街化区域を含む場合は、過半の戸数が市街化調整区域に存すること。
 - (3) 前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が4m以上であること。
- 3) 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
- 4) 生け垣、シンボルツリー、植樹帯等の緑地を配し、周辺環境との調和を図ること。
- 5) 他法令における整備計画や市の土地利用計画等との整合がとれていること。
- 6) 敷地規模がサービス対象区域となる世帯数等から勘案して適切な規模であること。
- 7) 建物規模がサービス対象区域となる世帯数等から勘案して適切な規模であること。
- 8) 建築物の高さは10m以下を原則とし、周辺の建築物と調和した形状及び色彩であること。

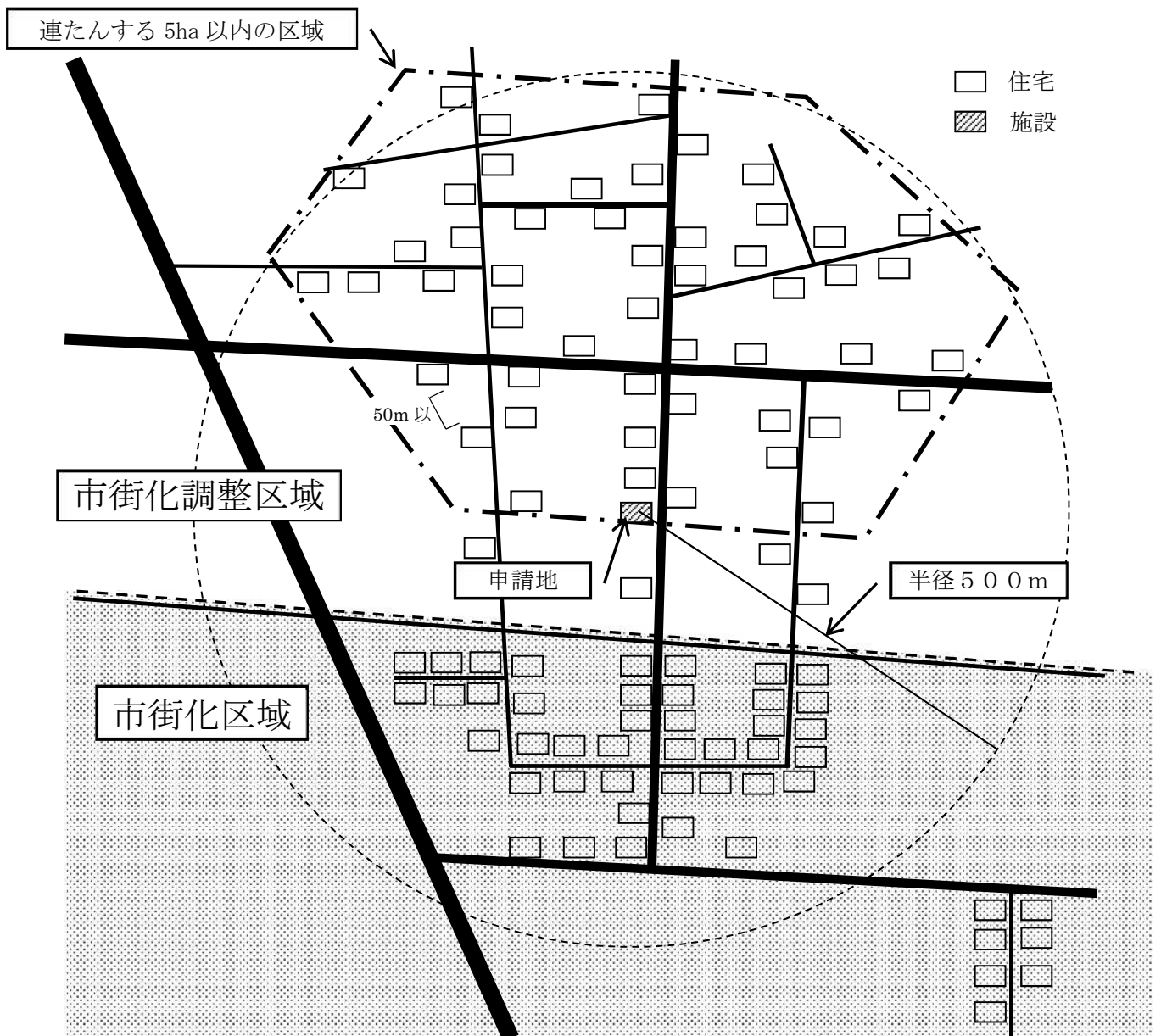
別表の「該当施設」以外のものは通常周辺の地域を超えたサービス供給等が行われるものであるため、原則として法第34条第1号に該当しないと考えられるが、周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものについては、法第34条第1号に該当するものとする。

小学校などの場合、校区内の児童・生徒の存する区域をサービス対象区域とする。なお、連たん集落区域の判断については、住宅の敷地は1敷地を1戸として計上する。

既存前面道路の幅員が4mに満たない場合、敷地内に空地を設けることにより幅員4mの前面道路と同等の機能を確保すれば、4mの幅員の道路に接する敷地として取り扱う。

<別表>

種別	該当施設	根拠法令
学校 (令第21条第26号イ関係)	小学校、幼稚園	学校教育法
社会福祉施設等 (令第21条第26号ロ関係)	関係部局と協議の上、計画内容により本号に該当すると認められる施設	児童福祉法 老人福祉法 障害者自立支援法等 更生保護事業法
医療施設 (令第21条第26号ハ関係)	診療所、助産所	医療法



連たんする 5ha 以内の区域の模式図

1. 1. 2. 公益施設に住宅を併設する場合

次の全てに該当する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為であること。

- 1) 市街化調整区域に指定される前から存する建築物（適法に建替されたものを含む）を所有し、居住している者が、公益施設兼用住宅を建築する場合で、現居住地に存する自己が所有する住宅を除却するものであること。
- 2) 1. 1. 1. の1) から6)、8) の基準に適合していること。
- 3) 延べ面積の合計が280㎡以下であること。

上記以外の兼用住宅のうち、住宅部分の用途が世帯分離のための住宅や農業従事者の為の住宅等の要件を満たす場合には、個別案件として開発審査会に付議することができる。

1. 1. 3. 日常生活に必要な物品の販売店等

次の全てに該当する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為であること。

- 1) 次に掲げる業種のうち、主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者が利用する施設であること。
 - ・小売業
 - ・飲食サービス業
 - ・生活関連サービス業
 - ・協同組合
 - ・整備、修理業
- 2) 1. 1. 1. の2) から4)、8) の基準に適合していること。
- 3) 敷地規模が、店舗等にあつては500㎡以下であること（地区集会所、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設で500㎡を超えるものにあつては、サービス対象区域となる世帯数等から勘案して適切な規模であること）。
- 4) 自動車修理工場以外の店舗等の延べ面積の合計は200㎡（地区集会所、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は除く）までとする。
- 5) 自動車修理工場の延べ面積の合計は300㎡までとする。

上記に定めた面積規模の基準は、最大値を示したものであり、その規模は個々の許可申請について法の趣旨に照らし判断する。

予定建築物が上記に掲げる業種に該当しても、日常生活のために必要でないものである場合や自動車の運転手の休憩を目的とするものである場合等は、本号には該当しない。なお、予定建築物の業種については、日本標準産業分類を目安に判断する。

連たん集落区域の判断については、住宅の敷地は1敷地を1戸として計上する。

敷地とは、来店者が利用する駐車場等を含めた一団の土地である。なお、許可後に、許可を受けた土地以外の土地（隣接地等）を駐車場等として利用することにより敷地面積が当号許可基準を超える場合は、別途許可が必要である。

既存前面道路の幅員が4mに満たない場合、敷地内に空地を設けることにより幅員4mの前面道路と同等の機能を確保すれば、4mの幅員の道路に接する敷地として取り扱う。

1. 1. 4. 本号店舗に住宅を併設する場合

次の全てに該当する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為であること。

- 1) 市街化調整区域に指定される前から存する建築物（適法に建替されたものを含む）を所有し、居住している者が、店舗兼用住宅を建築する場合で、現居住地に存する自己が所有する住宅を除却するものであること。
- 2) 1. 1. 1. の2) から4)、8) の基準に適合していること。
- 3) 1. 1. 3. の1) の基準に適合していること。
- 4) 敷地規模が500㎡以下であること。
- 5) 延べ面積の合計が280㎡以下、かつ、店舗施設部分の床面積が200㎡以下であること。

上記以外の兼用住宅のうち、住宅部分の用途が世帯分離のための住宅や農業従事者の為の住宅等の要件を満たす場合には、個別案件として開発審査会に付議することができる。

なお、店舗を経営、管理するうえで、店舗の一部に管理用の休憩室を設けることは、特段の事情がある場合はこの限りでない。

添付図書

- ア 申請に係る建築物が、開発区域の周辺に居住している者のために必要な公共公益施設であること又は当該地において日常生活上必要であることの説明書
- イ 周辺建築物用途別現況図（縮尺1/2,500又は1/1,000）
 - ・主たるサービス対象区域（内角180度以内の多角形の区域）を明示すること。
 - ・市街化区域界隣接地においては、半径500mの区域を明示すること。
- ウ 土地利用計画図（縮尺1/100～1/200）
 - ・植栽計画を示すこと。
- エ 各階平面図（縮尺1/50～1/100）
- オ 2面以上の立面図（縮尺1/50～1/100）
 - ・建築物の色調がわかるように、着色のうねマンセル色票系等を示すこと。
- カ 公共公益施設の業務内容又は販売、加工、修理等の業務の内容が分かる資料
- キ 主たるサービス対象区域が判る資料（他法令における整備計画等）
- ク 住宅を併設する場合においては、1. 1. 2. の1) 又は1. 1. 4. の1) に該当することが判る資料

1. 2. 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの（法第34条第2号）

次のいずれかに該当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であること。

1) 鉱物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

鉱物の採鉱、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で以下に示すいずれかに該当するもの。

(1) 日本標準産業分類C（鉱業、採石業、砂利採取業）

(2) 当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業、コンクリートブロック製造業等

2) 観光資源の有効な利用上必要な施設

名勝・史跡又は温泉等の歴史的又は自然的資源で、観光価値を有するものとして位置付けられた地域で行われる以下に示すいずれかの開発で、市の観光施策面において有効適切なものとして副申が得られるもの。

(1) 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設

(2) 観光価値を維持するため必要な施設

(3) 宿泊施設又は休憩施設

(4) 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

3) その他の資源

取水、利水、導水又は浄化のため必要な施設

観光資源については、単に新たな温泉を掘り温泉が湧出したのみでは本号には該当しない。また、その他これらに類する施設には、観光施策上必要であれば保養所、研修所は該当するが、リゾートマンション、コンドミニアム等定住性のあるものは該当しない。

その他の資源については、水を原料や冷却水等として利用する工場等は、原則として本号に該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要性があると認められるものは、本号に該当する。

本号の許可にあたって資源の位置は、市街化調整区域の中の一定の地域内で当該開発事業において有効に利用できる位置とする。

なお、観光資源の利用上必要な施設の立地すべき範囲については、本市における観光計画等で範囲を限定し、それに基づき観光施策上有効適正なものであること。

添付図書

ア 資源の利用上開発が必要であることの説明書

イ 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面（縮尺1/300～1/500）

（同種の施設がある場合にはその分布を記入）

ウ 施設の配置図（縮尺1/300）

エ 利用目的、利用方法、利用対象、規模等

オ 観光施策上必要である旨の市の副申

1. 3. 特別の気象条件を必要とする施設（法第34条第3号）

温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

本号に基づく政令が未制定であるので、本号により許可されるものは存しない。

1. 4. 農林水産物の処理等の施設（法第34条第4号）

次のいずれかに該当する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であること。

- 1) 別表1に該当する業種の用に供する施設であること。
- 2) 別表2に該当する業種で、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施設であること。

「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」とは、市街化調整区域の中の一定の地域内で当該開発事業において有効に利用できる位置で生産されるものとする。

また、法第29条第1項第2号の倉庫の基準の規模（第2章1. 2. 1. 参照）を超える大規模な農業用倉庫及び農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で農林水産物を製造する工場も本号に該当するものとして取り扱う。

上記の業の範囲に分類される場合であっても、法の趣旨に適合しないものは除かれる。

<別表1>

「日本標準産業分類」総務省統計局統計センター（平成25年10月改定）による

大分類	中分類	小分類	細分類
A 農業、林業	01 農業	013 農業サービス業（園芸サービス業を除く）	0131 穀作サービス業
			0132 野菜作・果樹作サービス業
			0133 穀作、野菜作・果樹作以外の耕種サービス業
			0134 畜産サービス業（獣医業を除く）
	02 林業	022 素材生産業	0221 素材生産業
			023 特用林産物生産業（きのこ類の栽培を除く）
		024 林業サービス業	0231 製薪炭業
			0241 育林サービス業
			0242 素材生産サービス業
			0243 山林種苗生産サービス業

<別表2>

- ・畜産食料品製造業
- ・水産食料品製造業
- ・野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食料品製造業
- ・動植物油脂製造業
- ・製穀、製粉業
- ・配合飼料製造業
- ・製茶業
- ・でん粉製造業
- ・一般製材業
- ・倉庫業（農林水産物の貯蔵用）

添付図書

- < 1) に該当する場合 >
 - ア 理由書
 - イ 該当することを証する図書
- < 2) に該当する場合 >
 - ア 理由書
 - イ 該当することを証する図書
 - ウ 利用目的、利用方法、利用対象、規模等
 - エ 生産地との関係、取扱い量（図面添付）

1. 5. 特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設（法第34条第5号）

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為であること。

本市には特定農山村地域は存在しない。

1. 6. 中小企業振興のための施設（法第34条第6号）

都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

中小企業基盤整備機構が行う集団化、共同化融資適用事業が本号に該当する。

本号は、中小企業の振興の重要性から、国、県等が都市計画上の配慮をしつつ立地を助成しているものについて、許可し得ることとしたものである。しかし、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域で行うべきであって、市街化調整区域ではどうしてもやむを得ぬ場合に限り例外的に行うこととするよう特に配慮することが必要であり、この運用にあたっては、県の中小企業担当部局と事前に十分な打ち合わせを行う必要がある。

中小企業基盤整備機構の高度化資金助成制度が本号の融資制度に該当する。

添付図書

- ア 県等から融資を受けていることを証する書面
- イ 全体計画図（縮尺1/500）
- ウ 事業の概要を説明する書類
- エ 中小企業の共同化又は集団化に寄与することの説明書

1. 7. 既存工場との関連工場等（法第34条第7号）

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であり、次のいずれかに該当すること。

- 1) 市街化調整区域内に立地する既存の工場に自己の生産物の50%以上を原料又は部品として納入している事務所
- 2) 自己の原材料、部品等の50%以上を既存の工場から購入している事業所

「密接な関連」とは、人的関連又は資本的関連ではなく、具体的な事業活動（生産活動）に着目して判断する。この場合、関連工場は現に存在する工場であり、新設により結果として関連工場となるものは本

号には該当しない。

これらの関連のあるものと認められるものは、それぞれの事業が同一の経営主体であること別の経営主体であることを問わず、質的改善がなされる場合が該当する。したがって、経営者の異なる下請け関係の工場又は同一経営者による一貫作業の一部とみなす工場などは該当するが、既存の工場の増設は本号に該当しない。

「事業活動の効率化」とは、既存の工場の質的改善がなされる場合をいい、質的改善の有無は、当該市街化調整区域内に立地することにより、密接な関連を有する事業にとって輸送コスト等に著しい差異があるか否かにより判断する。なお、量的拡大を伴うものも許可の対象となりうる。

添付図書

- ア 既存工場に関する申告書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- イ 申請工場に関する申告書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- ウ 両工場の関連（作業工程及び原材料、製品等の輸送等）
- エ 両工場間の取引高及び全体との比率
- オ 事業活動の効率化が図られることを示す説明書
- カ 周辺同種工場の分布の状況図

1. 8. 危険物の貯蔵又は処理に供する施設（法第34条第8号、令第29条の6）

火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項に規定する火薬類（火薬、爆薬、火工品）の貯蔵又は処理の用に供する、同法第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の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

火薬類取締法に定める保安距離の確保等の点から市街化調整区域で建築又は建設することがやむを得ないものとして認められるものである。

添付図書

- ア 火薬類取締法に基づく許可を受けた者であることを証する書面
- イ 火薬類取締法に基づく許可を受けられる火薬庫であることを証する書面
- ウ 貯蔵又は処理することとなる火薬類の名称と取扱量

1. 9. 災害危険区域等から移転する施設（法第34条第8号の2、令第29条の7）

市街化調整区域のうち開発不適区域（第4章1.4. 開発不適地の区域をいう。以下同じ。）内に存する建築物又は第一種特定工作物の代替となる建築物又は第一種特定工作物（いずれも開発不適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であり、次の全てに該当すること。

- 1) 代替の建築物等の敷地は従前の建築物等の敷地と同一の都市計画区域内の市街化調整区域内であること。
- 2) 移転後の建築物等は従前の建築物等と同一の用途であるとともに、ほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
- 3) 従前の建築物等は、引き続き使用されることがないよう、確実に除却されること。
- 4) 従前の建築物等は、都市計画法上適法に建築等されたものであること。

災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物又は第一種特定工作物が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前の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に係る開発行為を許可しうることとしたものである。

添付図書

- ア 従前の建築物等の位置図（開発不適区域と従前の建築物等の位置関係を示すこと。）

- イ 代替となる建築物等の位置が開発不適区域外であることを示す図面
- ウ 従前の建築物等の平面図、敷地現況図及び敷地求積図
- エ 移転計画書

1. 10. 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施設（法第34条第9号）

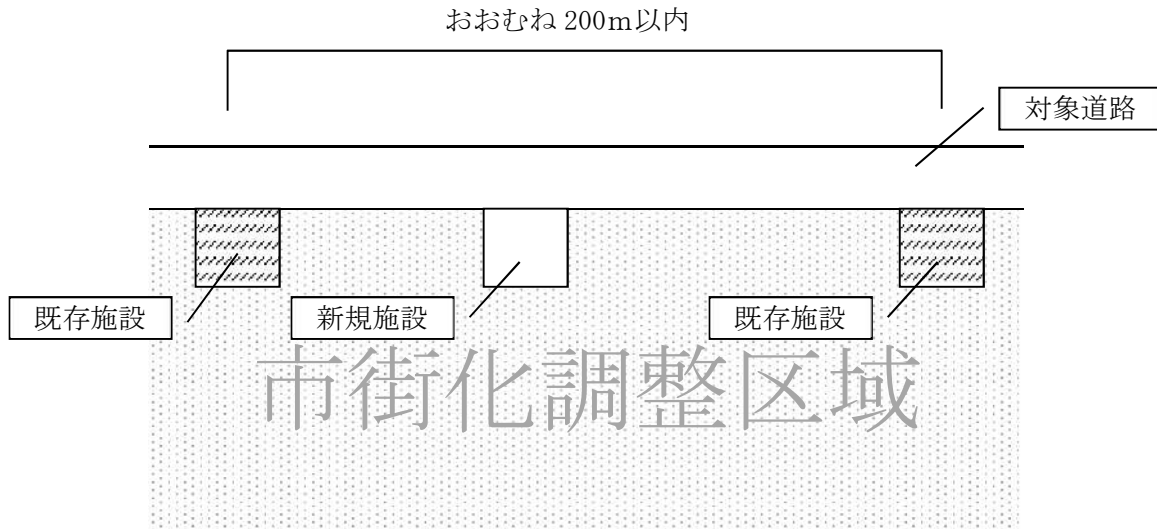
1. 10. 1. 市街化区域内において建築し、又は建設することが困難な施設（令第29条の7）

次のいずれかに該当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であること。

- 1) 道路管理者が道路の維持、修繕その他の管理を行うために設置する道路管理施設
- 2) 自動車の運転手の休憩のための適切な規模・設備を備えたドライブイン等の施設（宿泊施設は含まない。）（以下「ドライブイン」という。）、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドの給油所等（以下「ガソリンスタンド」という。）で次に掲げる全ての基準に該当するもの。
 - (1) 道路は、主として自動車交通の用に供される道路で、次のいずれかに該当すること。ただし、ウ)、エ)の道路にあっては、2車線以上の道路（幅員6.5m以上でセンターラインが引かれた道路）とする。（以下「対象道路」という。）
 - ア) 高速道路
 - イ) 自動車専用道路
 - ウ) 一般国道
 - エ) 主要地方道である県道
 - (2) 敷地が対象道路に接する辺長を敷地の外周長で除した値が1/8以上となる土地であること。
 - (3) 施設の敷地の位置は、次に掲げる全ての要件を満たす既存施設が集積する区間内であること。
 - ア) 2以上の既存沿道施設（2）に該当する施設の敷地に限る）を含む、おおむね200m以内の区間とする。なお、該当する区間の判断は沿道の片側ごとに行う。
 - イ) 市街化区域（工業専用地域を除く）から500m以上離れていること。
 - ウ) 既存の住宅用敷地から100m以上離れていること。
 - (4) 施設の規模、設備は、次に掲げる全ての要件を満たすこと。ただし、ガソリンスタンドについてはク)、ケ)、コ)は除く。
 - ア) 沿道及び敷地内について、敷地面積の20%以上の緑化を行い、修景を図ること。また、中高木等の適正な配置により同等の修景が図られると認められる場合はこの限りではない。
 - イ) 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンスなどにより明確にすること。
 - ウ) 建築物の出入り口付近に車いすで利用可能な駐車スペースを1箇所以上設置すること。なお、他法令により安全上支障がある場合はこの限りでない。
 - エ) 建築物には、運転手等が利用可能な洗面所及び便所を設置すること。
 - オ) 建築物には、車いすで利用可能な便所（エ)の便所と兼ねることも可。）を設置し、建築物の出入り口から便所に至る一以上の通路を車いすが通行可能なものとする。
 - カ) 建築物は平屋建て、高さ10m以下を原則とし、周辺の建築物と調和した形状及び色彩であること。
 - キ) 申請地周辺の環境の保全に配慮し、地域の土地利用計画を考慮した建築計画とすること。
 - ク) 敷地規模が2,000㎡以下であること。
 - ケ) 建築物には、20席以上の客席を設置すること。
 - コ) 客席数の3分の1以上の車両が駐車できるスペースを確保すること。
 - (5) ドライブインの用途は日本標準産業分類中「飲食店」（中分類76のうち法第34条第1号に該当する業種に限る）に該当するものとする。

(6) ドライブイン、ガソリンスタンドの附属施設として、土産物、ドライバー用利便品等の小規模な物販コーナーは認める。ただし、その用途に供する部分が延べ面積の10%以内とする。(この場合、ガソリンスタンドのキャノピー部分は面積算定から除く。)また、ガソリンスタンドの附属施設として、車両保守の為の延べ床面積100㎡以下の自動車修理施設の併設を認める。

3) 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



施設の敷地の位置の模式図

一般的には沿道サービス施設は、その位置が市街化区域に接近するほど、市街化調整区域内に建設すべき客観的必要性が低下すると考えられ、また反面、その位置が市街化区域から離れているほど、周辺の市街化を促進するおそれが低下するということができることから、市街化区域からの距離が重要な要件となる。

道路の円滑な交通を確保するという観点から、自動車等の敷地への出入口は必要最小限に留めるとともに、植樹帯等を沿道に設置し、中高木等を建築物の周囲に植えることにより、対象道路沿いの修景を図ることを要件として規定している。

車いすで利用可能な駐車スペースは、建築物の出入り口付近に設けることを原則とする。ただし、ガソリンスタンドにおける安全の確保の為など他法令により規制される場合において、便所等の施設利用が容易かつ安全にできる位置であれば、出入り口付近以外に設けてもよい。

さらに、建築計画において、申請地周辺の居住環境及び営農環境の保全の観点から、申請地周辺の状況によっては、建築物又は駐車場の配置計画、敷地境界に緩衝帯としての中高木による植栽の配置、空地の確保、深夜営業における屋外照明器具等の配置計画、遮蔽措置及び利用者等に対する注意事項を記した屋外掲示板の設置等の対応が必要になる。

ガソリンスタンドの附属施設としての自動車修理施設は、タイヤ交換やオイル交換など、走行中の安全を確保することを目的とし、いわゆる自動車車検を主とするものは該当しない。

また、ドライブインのうち、周辺住民や当該施設の利用を目的として来訪する者の利用が主である場合等は、本号には該当しない。

1. 10. 2. ドライブインに住宅を併設する場合

次の全てに該当する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為であること。

- 1) 市街化調整区域に指定される前から存する建築物（適法に建替されたものを含む）を所有し、居住している者が、ドライブイン兼用住宅を建築する場合で、現居住地に存する自己が所有する住宅を除却するものであること。
- 2) 1. 9. 1. の2)の基準に適合していること。

3) 住宅部分の延べ床面積が 280 m²以下であること。

添付図書

＜ドライブイン又はガソリンスタンドに該当する場合＞

- ア 当該施設と市街化区域等との距離を示す図書（縮尺 1/1,000～1/5,000）
 - ・市街化区域界隣接地においては、半径 500mの区域の明示
- イ 既存沿道施設の立地を示す図書
 - ・2以上の既存沿道施設を含む、おおむね 200m以内の区間に存することを明示
- ウ 土地利用計画図（縮尺 1/100～1/200）
 - ・駐車スペースを明示
- エ 各階平面図（縮尺 1/50～1/100）
 - ・ドライブイン等の施設の客席数を明示
- オ 2面以上の立面図（縮尺 1/50～1/100）
- カ 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置である説明図書
- キ 地域の土地利用計画が制定されている場合には、当該計画を考慮した建築計画であることを証する書面
- ク ドライブインに住宅を併設する場合においては、1. 9. 2. の1)に該当することが判る資料

＜火薬類の製造所である建築物に該当する場合＞

- ア 火薬類取締法に基づく許可を受けた者であることを証する書面
- イ 火薬類取締法に基づく許可を受けられる製造所であることを証する書面
- ウ 製造することとなる火薬類の名称と生産量

1. 11. 地区計画又は集落地区計画に適合する施設（法第34条第10号）

地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為であること。

本市では、市街化調整区域内に地区計画又は集落地区計画の区域を定めていない。

1. 12. 条例で指定する開発指定区域における排除用途以外のもの（法第34条第11号）

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね 50 以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、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であること。

本市では、条例を制定していない。

1. 13. 条例で定める許可基準に適合するもの（法第34条第12号）

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不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、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であること。

本市では、条例を制定していない。

1. 14. 既存権利者の開発行為（法第34条第13号、令第30条、省令第28条）

次の全てに該当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であること。

- 1) 自己の居住用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あること。
- 2) 市街化調整区域に指定される前に、土地の所有権、又は土地利用に関する所有権以外の権利を有していた者であること。
- 3) 市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に上記の旨を届けた者であること。
- 4) 市街化調整区域に指定された日から5年以内に完了する開発行為であること。

土地に関する権利を有している目的が「自己の居住又は業務の用に供する」ものに限られる。したがって、建売分譲、宅地分譲の目的で、宅建業者が所有している土地は本号には該当しない。

本号でいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい、借地権（賃貸借、使用貸借）は該当するが、抵当権、先取特権などは該当しない。また、仮登記、仮契約、売買予約等は、ここにいう本来の権利でないから当然該当しない。

権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に指定される前になされていることが必要である。

権利の取得（設定）は、登記簿に記載されている場合はもちろん、正式の契約書（公正証書等）によって目的、権利の種類、権利設定日が判定されるものは認められるが、口約束及び単なる契約書は認めない。

この場合、開発行為を行うために農地法第5条の規定による許可を受ける必要がある場合には、市街化調整区域となる前に当該許可を受けていなければならない。転用許可を受ける前提でなされた仮登記、仮契約だけでは本号の権利を有していた者とは認められない。

届出は書類の形式が整えば受理すべきものとされ、届出の事項についての審査は開発許可又は建築許可申請の際に行うこと（省令第17条第1項第5号）になっている。

届出をした者の地位とは、開発許可等を受けることのできる権利のみでなく、引き続き建築又は建設もできることをいう。開発許可を受け完了公告後であっても一般承継人以外の者の申請する確認申請書は受理されない。

すなわち、法的には開発許可の検査済証における建築主は本法の届出した者又は一般承継人以外にはありえないこととなる。なお、一般承継については第3章9. 1. 一般承継を参照すること。

添付図書

- ア 区域決定前に既得権を有していたことを証する書類、土地の登記事項証明書、所有権以外の権利を有していたことを証する書類
- イ 申請者の職業（法人にあっては業務の内容）に関する書類（自己の居住用の場合は除く）
- ウ 権利を承継した場合は、そのことを証する書面

届出に必要な書類（省令第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（法人にあっては、その業務の内容）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

1. 15. その他やむを得ない開発行為（法第34条第14号）

1. 15. 1. 開発審査会の議を経る開発行為

第5章1. 1. から1. 13. に掲げるもののほか、市長が西宮市開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める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であること。

1. 15. 2. 開発審査会の議を経たものとして取扱う開発行為

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める建築物で、事前に西宮市開発審査会において包括承認された基準に該当する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為は、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取扱う。

なお、現在包括承認されている基準は、以下のとおりとなっている。

特例措置基準（資料集「法第34条第14号特例措置基準」参照）

- 特例措置基準1（区域区分日前から所有する土地に建つ住宅）
- 特例措置基準2（災害危険区域等からの移転のための建築物）
- 特例措置基準3（旧住造法団地内の住宅）
- 特例措置基準4（収用対象事業による立退き）
- 特例措置基準5（運動・レジャー施設及び墓園等の管理施設）
- 特例措置基準6（小規模な社寺仏閣及び納骨堂）
- 特例措置基準7（農業者用住宅等から自己が引き続き居住する住宅への用途変更）

特例措置基準1～7は、平成20年5月22日開催の第1回西宮市開発審査会において包括承認された基準である。なお、許可された案件は、後日西宮市開発審査会に報告される。

1. 15. 3. 他の法律により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなすもの

次のいずれかに該当する開発行為は、法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

- 1) 市民農園整備促進法（平成2年6月22日法律第44号）に基づき認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設（法第29条第1項第2号又は法第34条第4号に該当する施設は除く。）のうち、次のいずれかに該当する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - (1) 休憩施設である建築物
 - (2) 農作業の講習の用に供する建築物
 - (3) 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で、簡素なものをいう。）である建築物
 - (4) 管理事務所その他の管理施設である建築物
- 2) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）第31条第2項の規定により基本計画が同意された場合における当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為
- 3) 幹線道路の沿道整備に関する法律（昭和55年法律第34条）に基づき定めた沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- 4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第5条第1項の歴史的風致維持向上計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- 5) 農林水産物等の販売施設の建築の用に供する目的で行う開発行為で、地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号。以下「六次産業化法」という。）第5条第1項の総合化事業計画に定められた事項に従って行われるもの

なお、許可された案件は、後日西宮市開発審査会に報告される。

1) 休憩施設等市民農園の適正かつ有効な利用を確保する施設は、周辺土地利用に支障を生ぜしめないものであるとともに、市民農園の利用上必要性の高いものであることから、市街化調整区域における許可にあたって開発審査会の議が不要とされる施設として位置づけられた。(市民農園整備促進法第12条)なお、対象となる市民農園施設は、市民農園の開設にあたって市の認定を受けた整備運営計画に従って整備されることが前提である。

(1) 休憩施設

農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含むものである。なお、単体の便所も休憩施設である。

(2) 講習室

利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含むものである。

(3) 簡易宿泊施設

市街地から離れた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置される、宿泊者用の食堂、風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な施設を備えたものであって周辺の環境と調和した、専ら宿泊の用に供される簡素なものである。

(4) 管理施設

市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等である。

2) 本市では、地方拠点都市地域の指定はない。

3) 本市では、沿道地区計画を定めていない。

4) 本市では、市街化調整区域内に歴史的風致維持向上計画を定めていない。

5) 六次産業化法第14条の規定により、開発許可権者の同意を得て認定を受けた総合化事業計画に従って行われる農林水産物等の販売施設の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発審査会の議を経ることは不要とされている。ただし、この特例の対象とならない農林水産物等の販売施設又はレストラン等の飲食店、農林水産物処理加工施設その他の農林水産物等の販売施設以外の施設が併設され、一体として整備されると認められる農林水産物等の販売施設は、別途法第34条に係る審査を行う必要がある。

六次産業化法第5条第8項に基づく市長の同意に係る審査基準は、次の全てに該当することとする。

ア) 開発区域が2車線以上の道路(敷地面積が1,000㎡未満の場合は幅員6m以上、敷地面積が1,000㎡以上の場合は幅員9m以上の道路)に接していること。

イ) 販売する主な生産品の生産地は、市街化調整区域の中の一定の地域内で当該開発事業において有効に利用できる位置とする。

ウ) 西宮市農業振興計画及び都市計画に支障を及ぼすおそれがないこと。

エ) 農林水産物等の販売施設の機能、運営上の観点から市街化区域内に立地することが困難又は著しく不適當であること。

オ) 当該販売施設の規模は、敷地面積2,000㎡以下、延べ面積の合計300㎡以下で、当該販売施設の外観は周辺の土地利用及び景観との調和がとれたものであること。

添付図書


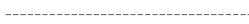
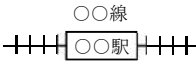


添付図書は個別判断とする。

西宮市開発審査会説明図面作成要領

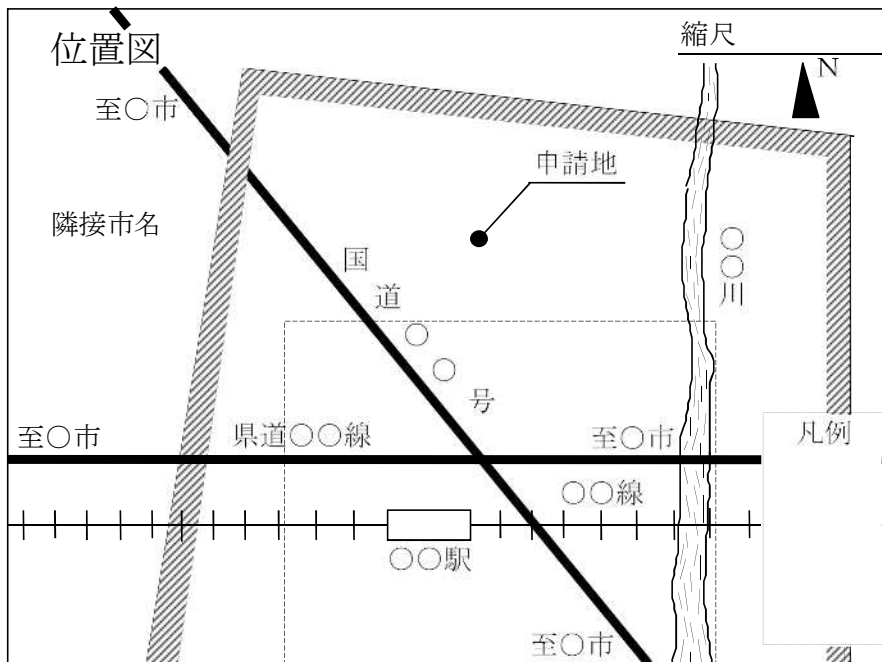
1) 位置図

都市基盤施設等との関係を示し、中心市街地と申請地の位置及び状況を明確にすることを目的とする。基図は各市作成の都市計画総括図（用途地域等を記載したA3サイズ程度のもの）を使用し、申請地は赤で着色する等分かりやすく明示すること。また、拡大図による説明となるため、縮尺欄は目盛表示とすること。

<記載内容>

項目	表示方法	色
市境界		黒
市街化区域界		赤
鉄軌道		黒
道路		赤
河川		青

<記載例>



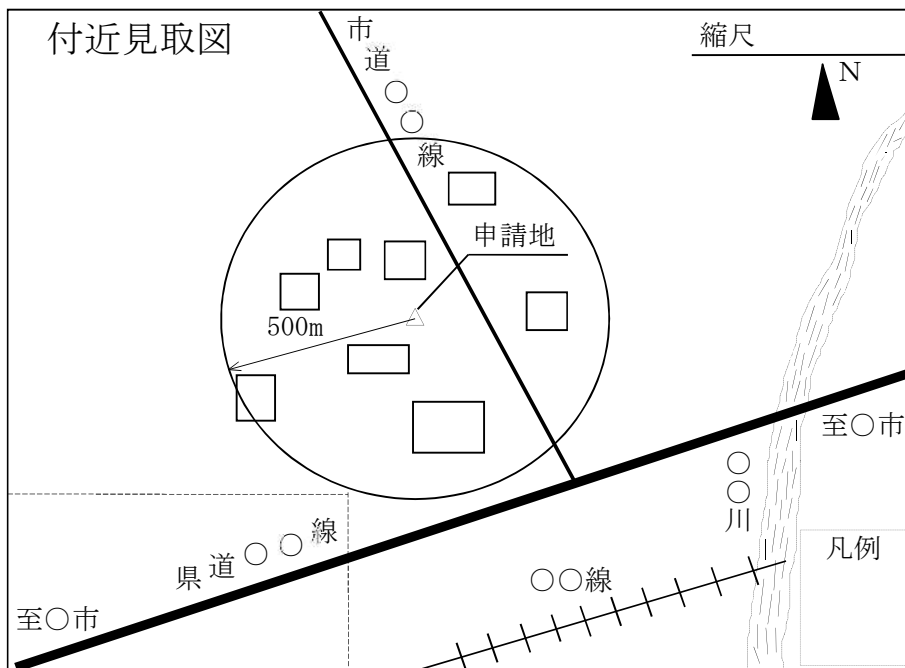
2) 付近見取り図

当該申請地の土地利用状況を説明し、申請地での立地の適否を審査することを目的とする。基図は1/2,500の白図（A3サイズ程度）を使用し、申請地は赤で着色する等分かりやすく明示すること。また、拡大図による説明となるため、縮尺欄は目盛表示とすること。

<記載内容>

建築物用途	色	建築物用途	色
住宅	黄	公共公益施設	茶
工場・倉庫	青	その他	適宜
店舗（併用住宅も含む）	赤		

<記載例>



3) 土地利用計画図

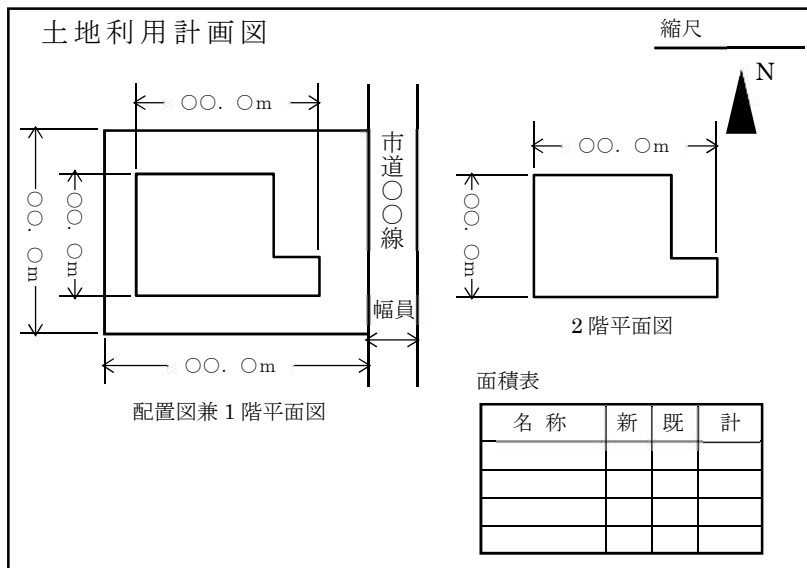
当該申請地内の土地利用計画を表示し、計画の規模等を審査することを目的とする。基図の縮尺は適宜とし、A3サイズ程度とする。申請地は赤で着色する等分かりやすく明示すること。敷地面積、建築面積、延べ面積（各階及び合計）、並びに用途別床面積等を適宜図面中に記入し、既存建築物がある場合は、既設並びに新設についてそれぞれ記入すること。また、拡大図による説明となるため、縮尺欄は目盛表示とすること。

大規模な造成を行う場合等については、必要に応じて断面図を付け加えること。

<記載内容>

土地利用	色	土地利用	色
宅地	黄	雨水経路	青
道路	灰	污水経路	赤
公園	緑	その他	適宜

<記載例>



4) 現況写真

申請区域の地形（起伏の有無、排水の状況等）、前面道路（申請区域との接道の状況等）及び隣接地の土地利用の状況が判る写真を4～9枚程度撮影し提出すること。（用途変更等、既存建築物を利用した計画の申請の場合は、当該建築物の全影及び内部が判る写真を追加する。）

5) その他

本申請に係る特殊事情（既存施設の改善計画、周辺整備計画等）がある場合は、その事情を十分に説明し得る資料を提出すること。

2. 市街化調整区域内における建築許可基準（法第43条第2項、令第36条第1項）

市街化調整区域内で法第43条第1項に基づく許可（第2章4. 1. 許可参照）を受けるには、施行令第36条第1項に規定する技術基準及び立地基準に適合しなければならない。

2. 1. 技術基準（令第36条第1項第1号、第2号）

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の全ての基準に該当すること。ただし、用途変更のみの場合は3）を除く。

- 1) 第4章1. 3. 地区計画
- 2) 第4章6. 排水
- 3) 第4章9. 宅地の防災

市街化調整区域における建築許可の申請をされようとする土地は、許可を受けた後、建築物を建築することが目的の土地であるから、建築基準法第42条及び同法第43条の趣旨からして、現況で道路に接道していない土地は建築許可ができないと解される。

2. 2. 立地基準（令第36条第1項第3号）

当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が、第5章1. 1. から1. 15. までに規定する建築物又は第一種特定工作物に該当すること。

第6章 その他

1. 許可等の条件（法第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ってはならない。

開発許可には、特に必要がないと認める場合を除き、少なくとも工事施工中の防災措置、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すること等、必要な条件を具体的に明記して付す。

また、法第43条に基づく許可に際して、本条に基づき、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を付すことも可能と解される。

また、法第37条の建築制限等の解除により建築物が建築された場合、開発許可の工事完了届が提出されないケースも考えられることから、承認時には、工事が完了したとき必ず工事完了届を提出するよう指導すると共に、開発行為の完了公告がなされるまでは建築物の使用ができない旨の条件を付することとする。

不当な義務とは、都市計画を推進する上で必要とされる合理的な範囲を超えて私権を制限する場合のことである。

2. 開発登録簿（法第46条、第47条）

2. 1. 開発登録簿の目的

開発許可制度においては、開発行為をはじめ、それに関連する建築行為や用途の変更（法第37条、第41条、第42条）を規制することとしていることから、一般第三者に制限の内容を知らしめ違反行為の防止を図るとともに、開発登録簿を調製等することによって次の目的を達成しようとするものである。

- 1 開発行為の内容等を周知し、一般第三者が土地等の取引に際し、不測の損害をこうむることのないようにする。
- 2 建築基準法の確認に際して、都市計画法の制限に違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が容易かつ正確に常時確認できるようにする。

2. 2. 開発登録簿の登録内容

開発登録簿は調書及び省令第16条第4項の土地利用計画図で構成され、次の内容を登録する。

- 1 開発許可の年月日
 - 2 予定建築物等の用途
 - 3 公共施設の種類、位置及び区域
 - 4 1から3までのほか、開発許可の内容（開発区域の土地の表示、許可条件等）
 - 5 法第41条第1項の規定による制限の内容
 - 6 法第41条第2項ただし書の規定による許可があった場合、その内容
 - 7 法第42条第1項ただし書の規定による許可があった場合、その内容
 - 8 法第42条第2項の規定による協議が成立した場合、その内容
 - 9 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
 - 10 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がある場合、その住所及び氏名
 - 11 法第36条による完了検査を行った場合、工事の開発許可の内容への適合の状況、完了年月日
- ※ 6から8までについては、平成5年改正後の都市計画法に基づく許可を行ったものについて適用する。

2. 3. 開発登録簿の調製

開発登録簿は、開発許可を行った時に調製し、保管しなければならないが、保管中に登録された内容に追加等の変更が生じたときは、遅滞なくこれを修正し、常に内容の正確性を保つと共に、変更後の閲覧図書のみを、公衆の閲覧に供しなければならない。

調製、内容の変更を要するのは主として次のような場合が考えられる。

- 1 開発許可を行ったとき
- 2 変更許可を行ったとき

- 3 変更届出（法第35条の2第3項）を行ったとき
 - 4 法第41条第2項ただし書の規定による許可を行ったとき
 - 5 法第42条第1項ただし書の規定による許可を行ったとき
 - 6 法第42条第2項の規定による協議が成立したとき
 - 7 法第81条第1項による監督処分を行ったとき（処分により、登録内容に変更があった場合は勿論のこと、変更がない場合にも処分の経過等について登録する。）
 - 8 地位の承継等により許可を受けた者に変更があったとき
 - 9 法第36条による完了検査を行い、開発許可の内容に適合すると認められるとき
 - 10 法第38条による廃止届のあったとき
- ※ 4から6までについては、平成5年改正後の都市計画法に基づく許可を行ったものについて適用する。

2. 4. 開発登録簿閲覧所等

開発登録簿を公衆の閲覧に供し、かつ、請求があったときにその写しを交付するため、西宮市においては、「西宮市開発登録簿の閲覧等に関する規則（平成9年3月31日西宮市規則第45号）」で閲覧規則を定めている。

3. 審査請求及び教示（法第50条、第51条）

3. 1. 開発審査会に対する審査請求（法第50条、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、西宮市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、西宮市開発審査会に代えて、西宮市長に対してすることもできる。

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。

次の処分又はこれに係る不作為に不服がある者は、西宮市開発審査会に対して審査請求をすることができる。

- 1 第29条第1項若しくは第2項の規定に基づく許可又は不許可
- 2 第35条の2第1項の規定に基づく許可又は不許可
- 3 第41条第2項ただし書の規定に基づく許可
- 4 第42条第1項ただし書の規定に基づく許可
- 5 第43条第1項の規定に基づく許可

また、上記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不服がある者は、西宮市開発審査会に対して審査請求をすることができる。

上記の処分に対し、西宮市長に対する審査請求はできない。ただし、上記処分に係る不作為については、当該不作為に係る処分その他の行為を申請した者は、西宮市開発審査会又は西宮市長のいずれかに対して審査請求をすることができる。

審査請求は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3ヶ月以内に、しなければならない。ただし、天災その他審査請求をしなかったことについてやむをえない理由があるときは、この限りでない。（行政不服審査法第18条第1項）

審査請求は、処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。（行政不服審査法第18条第2項）

開発審査会は、法第50条第1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ヶ月以内に裁決をしなければならない。（法第50条第2項）

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。(法第50条第3項)

取消訴訟は、処分(審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決)があったことを知った日から6ヶ月を経過したときは、提起することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。(行政事件訴訟法第14条第1項・第3項)

取消訴訟は、処分(審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決)の日から1年を経過したときは、提起することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。(行政事件訴訟法第14条第2項・第3項)

3. 2. 処分庁に対する審査請求

次に掲げる処分について、西宮市長に対して審査請求をすることができる。

- 1 法第37条の承認
- 2 法第45条の承認

上記処分に係る不作為については、当該不作為に係る処分その他の行為を申請した者は、西宮市長に対して審査請求をすることができる。

処分に対する審査請求は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3ヶ月以内にしなければならない。(行政不服審査法第18条第1項)

処分に対する審査請求は、処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。(行政不服審査法第18条第2項)

取消訴訟は、処分(審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決)があったことを知った日から6ヶ月を経過したときは、提起することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。(行政事件訴訟法第14条第1項・第3項)

取消訴訟は、処分(審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決)の日から1年を経過したときは、提起することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。(行政事件訴訟法第14条第2項・第3項)

3. 3. 教示

(行政不服審査法第82条)

(不服申立てをすべき行政庁等の教示)

行政庁は、審査請求若しくは再調査の請求又は他の法律に基づく不服申立て(以下この条において「不服申立て」と総称する。)をすることができる処分をする場合には、処分の相手方に対し、当該処分につき不服申立てをすることができる旨並びに不服申立てをすべき行政庁及び不服申立てをする期間を書面で教示しなければならない。ただし、当該処分を口頭とする場合は、この限りでない。

2 行政庁は、利害関係人から、当該処分が不服申立てをすることができる処分であるかどうか並びに当該処分が不服申立てをすることができるものである場合における不服申立てをすべき行政庁及び不服申立てをすることができる期間につき教示を求められたときは、当該事項を教示しなければならない。

3 前項の場合において、教示を求めた者が書面による教示を求めたときは、当該教示は、書面で行なければならない。

(行政事件訴訟法第46条)

(取消訴訟等の提起に関する事項の教示)

行政庁は、取消訴訟を提起することができる処分又は裁決をする場合には、当該処分又は裁決の相手方に対し、次に掲げる事項を書面で教示しなければならない。ただし、当該処分を口頭でする場合は、この限りでない。

- 一 当該処分又は裁決に係る取消訴訟の被告とすべき者
 - 二 当該処分又は裁決に係る取消訴訟の出訴期間
 - 三 法律に当該処分についての審査請求に対する裁決を経た後でなければ処分の取消しの訴えを提起することができない旨の定めがあるときは、その旨
- 2 行政庁は、法律に処分についての審査請求に対する裁決に対してのみ取消訴訟を提起することができる旨の定めがある場合において、当該処分をするときは、当該処分の相手方に対し、法律にその定めがある旨を書面で教示しなければならない。ただし、当該処分を口頭でする場合は、この限りでない。
- 3 行政庁は、当事者間の法律関係を確認し又は形成する処分又は裁決に関する訴訟で法令の規定によりその法律関係の当事者の一方を被告とするものを提起することができる処分又は裁決をする場合には、当該処分又は裁決の相手方に対し、次に掲げる事項を書面で教示しなければならない。ただし、当該処分を口頭でする場合は、この限りでない。
- 一 当該訴訟の被告とすべき者
 - 二 当該訴訟の出訴期間

4. 監督処分等及び立入り検査（法第81条、第82条）

4. 1. 監督処分等（法第81条）

- 1 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によってした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。
 - 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
 - 二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者
 - 三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
 - 四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者
- 2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、市長は、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、市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 市長は、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。

4. 2. 立入り検査（法第82条）

- 1 市長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。
- 2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。
- 3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
- 4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

5. 罰則（法第91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つた者
- 三 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者
- 四 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者
- 五 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者
- 六 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者
- 七 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者
- 八 第58条の7の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

（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。