第１章　総　　説

１　開発行為の定義

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

（１）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

開発行為の「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」とは、土地の区画形質を変更する行為（以下「区画形質の変更」という。）を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるという意味である。

したがって、青空駐車場、露天資材置場などを造成する行為のように、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。）を目的としない区画形質の変更は開発行為に該当しない。また、この場合建築物等が建築されるとしても、当該建築物等が青空駐車場等の土地の利用目的を補完する機能しか果たさないと認められる場合などには開発行為に該当しない。

なお、市街化調整区域においては、開発行為に該当しない場合においても建築物の建築（建築行為）自体が規制の対象となる（法第43条）。

主として建築物の建築又は第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う区画形質の変更である開発行為に該当する事例などを次に示す。

ア　共同住宅（マンション）等

共同住宅の建築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、駐車場、テニスコートのような運動施設などを併設するときは、駐車場等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。

イ　工場

工場の建築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、工場に厚生施設としてテニスコート、グラウンドなどを併設しようとする場合、当該施設の機能が工場全体の機能の一部として認められるときは、当該施設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。

ウ　第二種特定工作物（法第４条第11項等）

(ｱ) ゴルフコース（法第４条第11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、休憩所などを併設するときは、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、使用人の寄宿舎などはゴルフコースに附属する施設としては認められずしたがってこれらの建築を目的とする区画形質の変更は、ゴルフコースの建設を目的とする区画形質の変更とは別のものであることから、別の開発行為に該当する。

(ｲ) 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、食堂などを併設するときは、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などは運動・レジャー施設に附属する施設とは認められず、したがってこれらの建築を目的とする区画形質の変更は、別の開発行為に該当する。

(ｳ) 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、便所などを併設するときは、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、火葬場などは墓園に附属する施設とは認められず、したがってこれらの建築を目的とする区画形質の変更は、別の開発行為に該当する。

(ｴ) その他

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。

また、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。

また、この場合、附属建築物として認められる管理事務所、喫茶室、食堂などを併設するときは、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。

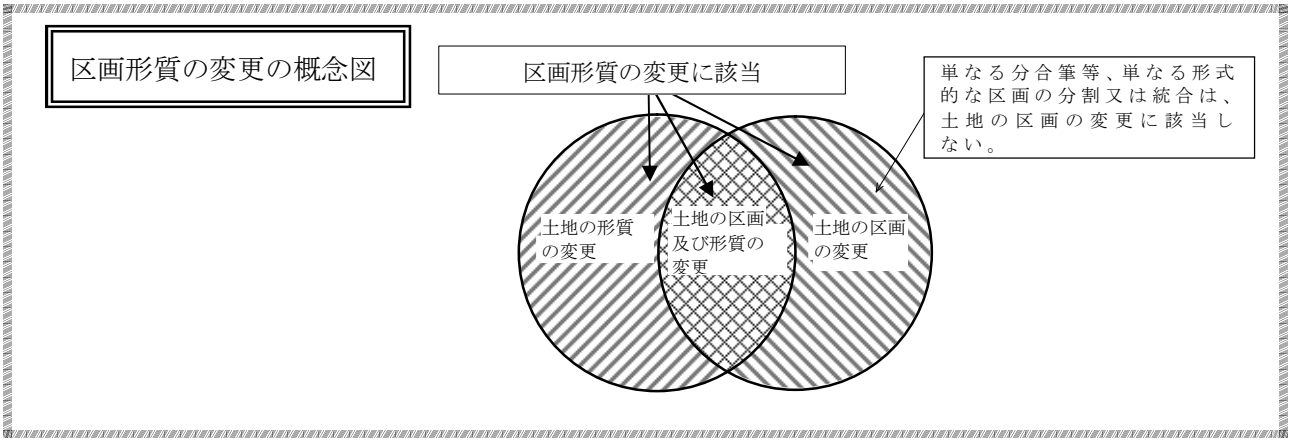
注）運動・レジャー施設又は墓園でその規模が１ha未満のものは、第二種特定工作物には該当しない。

エ　駐車場、資材置場等

建築物に該当する駐車場等の建築を目的とする区画形質の変更は、当然開発行為に該当するが、青空駐車場、露天資材置場などとしての土地利用を目的とする区画形質の変更は建築物の建築を目的とするものではないことから開発行為には該当しない。

（２）区画形質の変更

「区画形質の変更」とは、土地の区画又は形質を変更する行為をいい、概念パターンは下図のとおりである。



ア　土地の区画の変更

土地の区画とは、その利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域のことである。

土地の区画の変更（以下「区画の変更」という。）とは、道路、公園等法第４条第14項に規定する公共施設を新しく築造又は変更若しくは廃止して（公共施設を整備して）土地の区画を変更する行為である。

ただし、次の(ｱ)から(ｴ)までに掲げる行為は、区画の変更には該当しない。

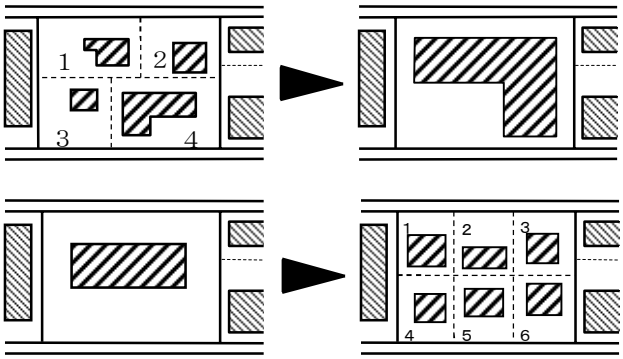
(ｱ) 単なる登記上の分合筆（権利区画の変更）

(ｲ) 単なる形式的な区画の分割又は統合

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がない単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物の建築等を行う行為は、区画の変更には該当しない。

［例　示］単なる形式的な区画の分割、統合

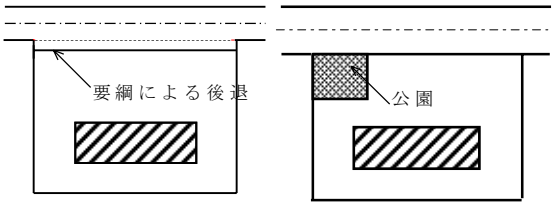


建築物の建築等を行う際、従来の敷地境界線の変更について既存建築物の除却や、へい等の除却、設置が行われるにとどまる行為（道路等公共施設の整備がない場合に限る。）のことである。

(ｳ) 市町宅地開発等指導要綱等により公共施設が整備等される場合

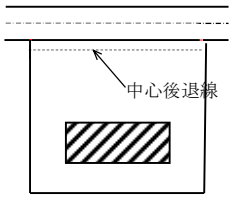
市町宅地開発等指導要綱等により公共施設が整備される場合（道路の拡幅、公園の設置等）は、区画の変更として取り扱わない。

［例　示］市町宅地開発等指導要綱等により公共施設が整備される場合



要綱等による道路の拡幅、公園の設置等は区画の変更に該当するが、都市計画施設や地区施設等のように、本来、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、区画の変更として取り扱わない。

［例　示］建築基準法第42条第２項の規定に基づき中心後退をする場合

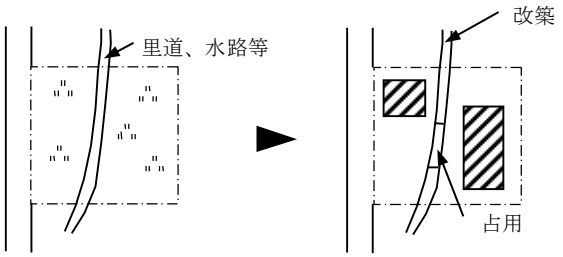


道路の中心後退については、建築基準法上の後退線を道路の境界とみなしていることから、公共施設の整備には該当せず、区画の変更に該当しない。

(ｴ) 里道、水路等の公共施設の改築・占用

区域内に里道、水路等の公共施設が存する場合で、それらの付替や廃止を行わず、改築又は占用のみを行う行為は、区画の変更には該当しない。

［例　示］里道、水路等の公共施設の改築・占用



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

［参　考］里道、水路等の公共施設の改変について

① 付替：敷地を使いやすくするため位置の移動を行う行為（公共施設の整備に該当）

② 払下げ：里道、水路等の実態が残っておらず登記簿上残っている場合に、用途廃止して自己所有地に所有権移転する行為（公共施設の整備に該当）

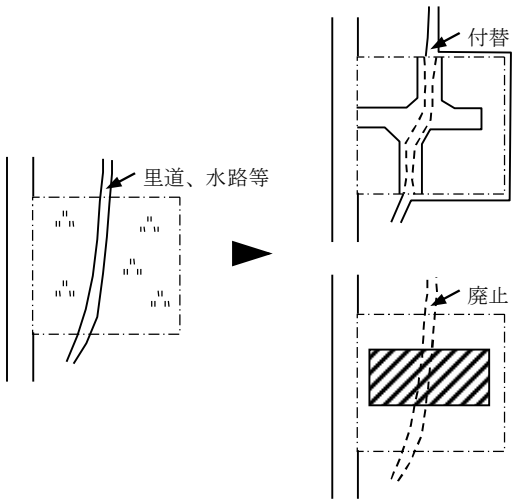
③ 改築：里道、水路等の位置を変更させずに改修等を行うこと。（公共施設の整備に該当しない。）

④ 占用：水路の一部を使用すること。（公共施設の整備に該当しない。）

［参　考］里道、水路等の公共施設の付替又は廃止について

里道、水路等を付替又は廃止する場合は区画の変更に該当するが、建築物の建築等を目的としない場合は、開発行為には該当しない。

また、関係法令の許認可等を受けて里道、水路等を付替又は廃止した後に、当該土地に建築物の建築等を行う行為も、開発行為に該当しない。



建築物の建築等の行為を行う前に、関係法令の許認可等を受けて変更又は廃止した場合は、開発行為には該当しない。

イ　土地の形質の変更

土地の形質とは、土地の形状と土地の性質のことである。

建築物の建築等を目的とした土地の形質を変更する行為は開発行為に該当する。

(ｱ) 土地の形状の変更

土地の形状とは、土地の立体的な状態（土地の起伏）のことである。

土地の形状を変更する行為（以下「形状の変更」という。）とは、造成工事によって土地の立体的状態を変更する行為のことである。ただし、次に掲げる行為は形状の変更に該当しない。

- 建築物の基礎工事に伴う根切り等
- 植栽、へい等の定着物の除却又は設置
- 敷地の地盤高を変更しない擁壁の撤去又は設置

造成工事とは、次の２条件をいずれも満たすものを造成工事とする。

・切土高さ又は盛土高さの最大値が50㎝以上のもの。

・切土又は盛土を行う土地の部分の面積の合計が500㎡以上のもの。

ただし、政令で定める三大都市圏の区域※1及び兵庫県都市計画法施行条例別表第１に掲げる区域※2外の線引き都市計画区域においては1,000㎡以上、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域においては3,000㎡以上、都市計画区域及び準都市計画区域外においては１ha以上のもの。

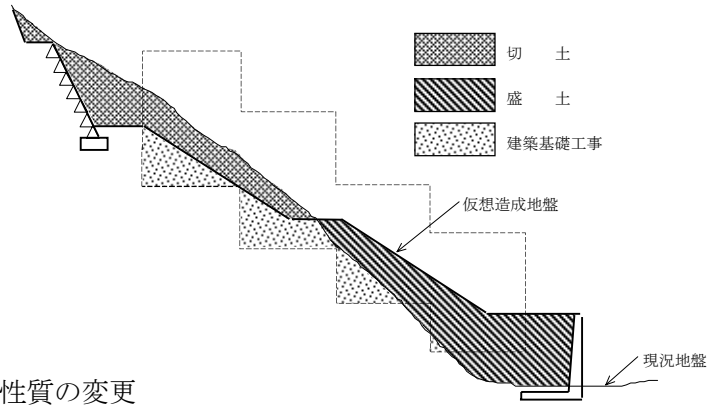
※１　芦屋市及び猪名川町の区域

※２　相生市、赤穂市、三木市、高砂市、加古郡稲美町、加古郡播磨町及び神崎郡福崎町の市街化区域（工業専用地域を除く。）

なお、建築行為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行為がないものとして判断する。

［斜面住宅等の場合の取扱い］

斜面住宅の場合は、開発行為と建築行為が同時に行われる場合が考えられるが、造成工事を判断する場合は、建築行為がないものとして仮想造成地盤を設定し判断する。次の想定造成地盤で、切土又は盛土部分の占める面積とする。



(ｲ) 土地の性質の変更

土地の性質とは土地利用の用途のことであり開発行為の判断においては「宅地」、「公共施設用地」、「その他」の三つに分類する。

土地の性質を変更する行為（以下「性質の変更」という。）とは、「宅地」以外の土地利用の用途を変更して「宅地」に変更する行為である。

「宅地」　　：建築物の敷地又は特定工作物（開発許可を受け法第36条第３項の完了公告があったものに限る。）の用に供されている土地

「公共施設用地」：道路、公園等の公共の用に供されている土地

「その他」　　：「宅地」又は「公共施設用地」以外の土地

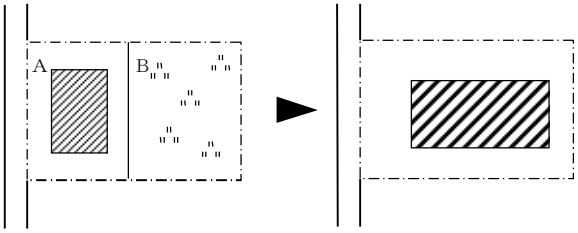
注）「宅地」であるかどうかの判断は、原則として申請時点での判断とするが、従前建築物の敷地又は特定工作物の用に供されている土地であったことが明らかである場合は「宅地」とすることができる。

具体的には、田、畑、山林等宅地以外の土地を宅地に変更する行為（青空駐車場、露天資材置場に建築物を建築する行為を含む。）が性質の変更に該当する。

ただし、新たに「宅地」となる面積が次の区域ごとに掲げる規模未満の場合は、性質の変更として取り扱わない。

①　政令で定める三大都市圏の区域又は兵庫県都市計画法施行条例別表第１に掲げる区域内	500㎡
②　上記①以外の線引き都市計画区域内	1,000㎡
③　非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内	3,000㎡
④　都市計画区域及び準都市計画区域外	1 ha

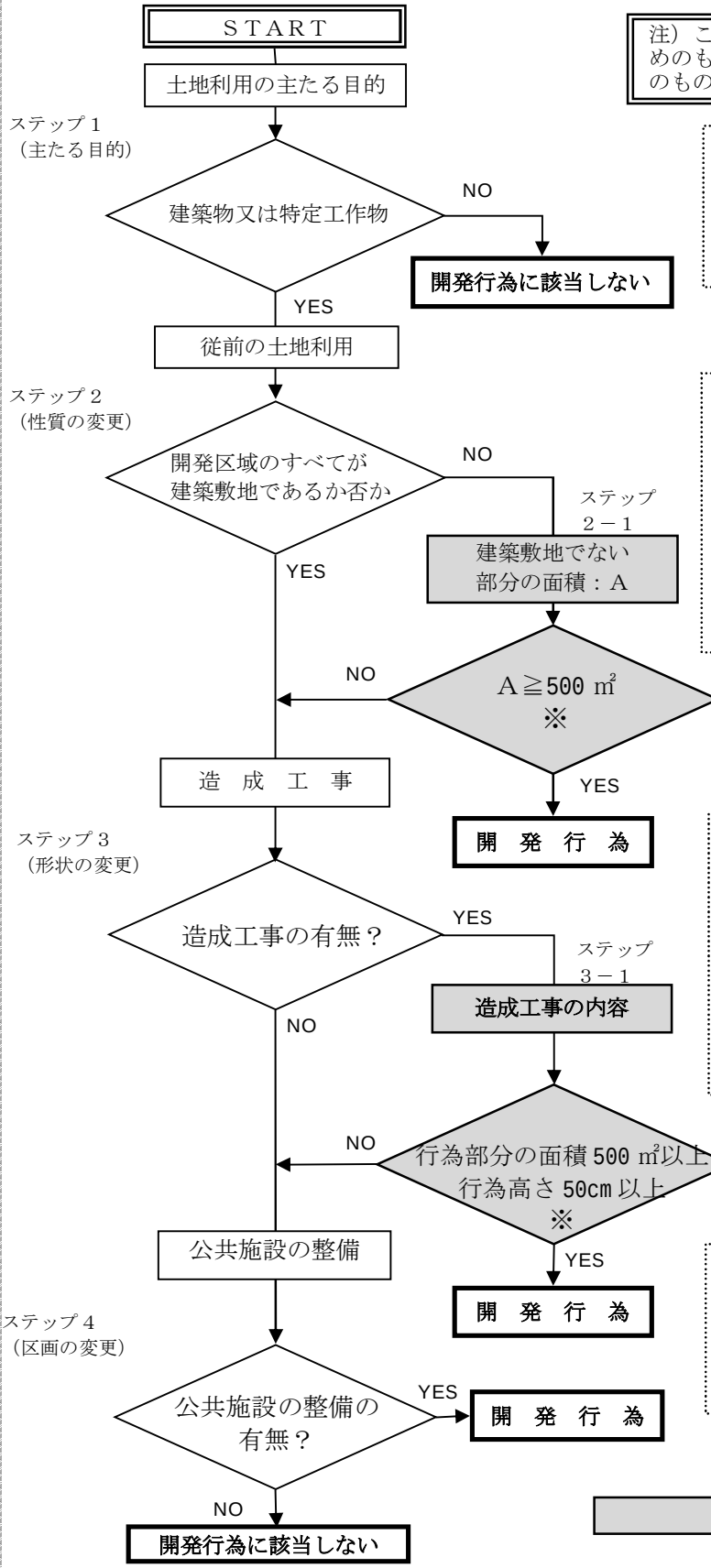
［例　示］宅地と宅地以外の土地がある場合



既に「宅地」として利用されている土地Ａと「宅地」以外の土地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㎡★未満であれば、ＡとＢの面積の合計が500㎡以上であっても、性質の変更には該当しない。

★　政令で定める三大都市圏の区域及び兵庫県都市計画法施行条例別表第１に掲げる区域外の線引き都市計画区域においては1,000 ㎡、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域においては3,000 ㎡、都市計画区域及び準都市計画区域外においては１ha とする。

「開発行為」の判断フロー　〔平成23年10月１日から運用〕



注）このフローは、「開発行為」の有無を判断するためのものであり、「開発許可」の要否を判断するためのものではない。

■ステップ１
［土地利用の主たる目的による判断］
①主たる目的が建築物の建築又は特定工作物の建設の場合は、ステップ２へ
②主たる目的が上記以外の場合は、開発行為に該当しない

■ステップ２
［従前の土地利用による判断］
①従前地が建築物（開発許可を受け法第 36 条第３項の公告があった特定工作物）の敷地であった場合は、ステップ３へ
②従前地が上記以外であった場合は、ステップ２－１へ

■ステップ２－１
①Ａが 500 ㎡未満の場合は、ステップ３へ
②Ａが 500 ㎡以上の場合は開発行為に該当する。(※)

■ステップ３
［造成工事の有無による判断］
①造成工事がない場合は、ステップ４へ
②造成工事がある場合は、ステップ３－１

■ステップ３－１
①造成工事の内容が次の２条件のいずれも満たす場合は、開発行為に該当する。
・盛土、切土を行う面積が 500 ㎡以上(※)
・盛土、切土高さが 50 ㎝以上
②造成工事の内容が上記に該当しない場合は、ステップ４へ

■ステップ４
［公共施設の整備による判断］
①公共施設の整備がない場合は、開発行為に該当しない。
②公共施設の整備がある場合は、開発行為に該当する

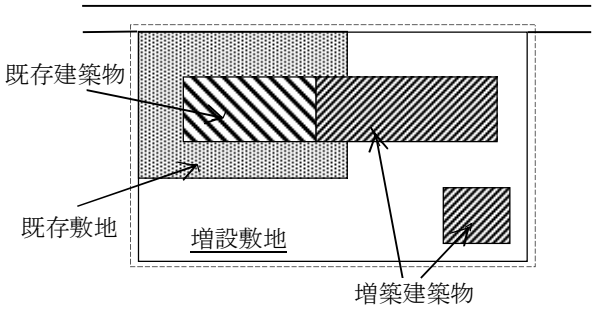
この部分は、本県独自の「開発行為」の適用除外の判断である。

※　建築敷地でない部分の面積及び造成工事の行為面積において、政令で定める三大都市圏の区域及び兵庫県都市計画法施行条例別表第１に掲げる区域外の線引き都市計画区域においては 1,000 ㎡、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域においては、3,000 ㎡、都市計画区域及び準都市計画区域外においては１ha とする。

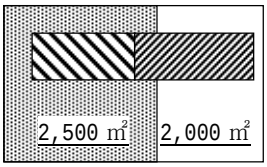
開発行為の捉え方の例示

「例　示」

既存建築物との不可分な建築物の増築で敷地増を伴う場合、既存敷地で新たな開発行為がなくても増設敷地で開発行為があるときは、増設敷地だけでなく既存敷地も含め敷地全体で開発行為があるとみなす。この場合、開発区域は敷地全体となり、法第29条第１項第１号の規模要件、手数料の算定となる開発区域面積は、これによる。



イ　増設敷地の土地の性質を「その他」から「宅地」に変更する場合

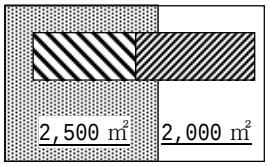


増設敷地における性質の変更が 3,000 ㎡未満であり開発行為に該当しない。

敷地全体が 3,000 ㎡以上であっても開発行為がないため開発許可は不要。

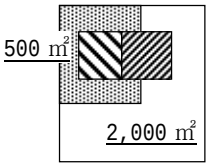
ロ　増設敷地で公共施設の整備がある場合

※イ、ロともに非線引都市計画区域内の場合



増設敷地において公共施設の整備があり開発行為に該当する。

敷地全体が 3,000 ㎡以上であるため開発許可が必要。



増設敷地において公共施設の整備があり開発行為に該当する。

敷地全体が 3,000 ㎡未満であるため開発許可は不要。

「例　示」

ある一定の区域の区画形質の変更が、同一時期（時期をずらして完了する前に次の事業を行う場合も含む。）に継続的に行う場合等は、開発行為を次のように判定する。

図イの場合において、Ａの開発行為が完了する前に次のＢの開発行為が行われる場合は、一つの開発行為とみなし、Ａの開発行為が完了した後にＢの開発行為に着手する場合は、Ａ、Ｂ別個の開発行為と解してよい。この場合、開発行為が同一の事業主又は別の事業主によって行う場合であっても同様に解する。

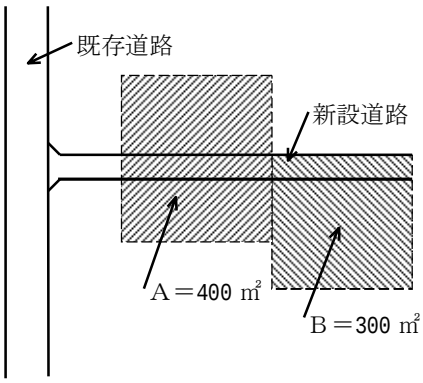
図ロの場合においては、Ａの開発行為が完了しないうちに、Ｂの開発行為を行う場合は、開発の目的等が異なる（住宅目的と商業目的等、商業目的の開発行為が隣接する場合は内容によって検討）場合は別個の開発行為とみなすが、開発の目的等が同一の場合は一つの開発行為とみなす。この場合、開発行為が同一の事業主又は別の事業主によって行う場合であっても同様に解する。また、Ａの開発行為が完了した後にＢの開発行為に着手する場合は別個の開発と解する。

なお、開発行為の完了とは、以下の事項等を目安とする。

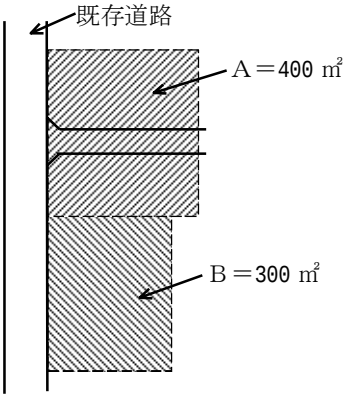
・開発許可に関する工事の完了公告　・盛土規制法による検査済証の発行（工区の完了は含まない）

・道路の位置の指定の公告　・建築行為のみの場合は、建築工事完了検査済証の発行

イ



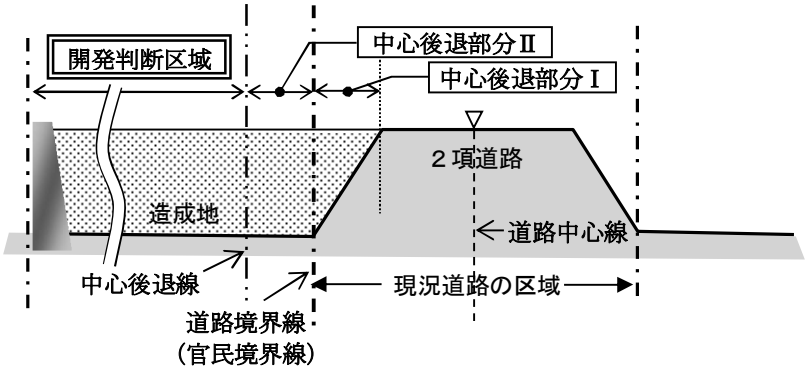
ロ



［参考］建築基準法第42条第２項道路（以下「２項道路」という。）に接する土地における法第29条第１項第１号又は第２項柱書に規定する開発行為の規模の判断について

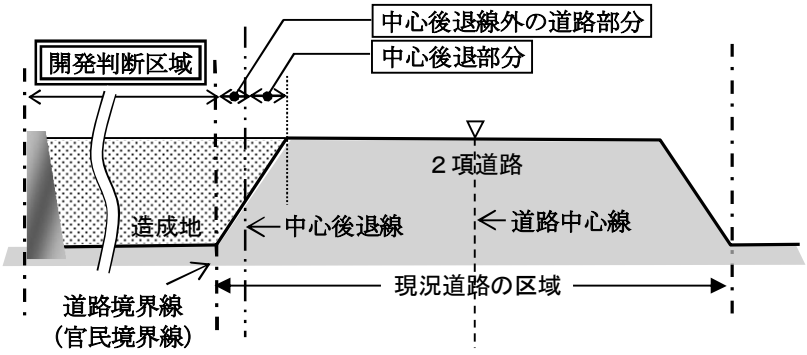
［例　示］

中心後退線が、現況道路の区域外にある場合、造成工事前後とも建築基準法上の道路部分である右図の「中心後退部分Ⅰ」及び「中心後退部分Ⅱ」は、原則として開発行為の規模の判断に際する開発区域（開発判断区域）に含めないものとする。



［例　示］

中心後退線が、現況道路の区域内にある場合、造成工事前後とも道路部分である右図の「中心後退部分」及び「中心後退線外の道路部分」は、開発行為の規模の判断に際する開発区域(開発判断区域)に含めないものとする。



2　建築物の建築

（1）建築物

（法第４条第10項）
　この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第２条第１号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

（建築基準法第２条第１号）　「建築物」
　土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、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。

　建築物は上記のものが該当するが、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、仮設興行場、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は仮設建築物となる。

（2）建　築

（建築基準法第２条第13号）　「建築」
　建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

ア　新築

　新築とは新たに建築物を建築することをいう。

　建築基準法では、同法第２章（建築物の敷地、構造及び建築設備）の規定のように建築物の棟単位で考えるべき規定と、用途地域のように敷地単位で考える規定によって、次のように取扱いを異にしている。全く建築物のない敷地に新たに建築物を建築することは、いずれの場合も「新築」であるが、既存建築物のある敷地内に、それと用途上不可分の建築物を別棟で建築するときは、前者の規定では「新築」、後者の規定では「増築」として取り扱っている。

　都市計画法の規定は、全て土地利用上の見地から考えるべき敷地単位での規定であるから、「新築」とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいう。

イ　増築

　増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、新築の項で述べたとおり同一棟、別棟を問わない。ただし、建築物の敷地は「一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地」（建築基準法施行令第１条第１号）を指し、用途上可分の建築物はそれぞれ別敷地を持つものと考えなければならない。例えば、既存の工場敷地内に従業員寮を建築する場合には、既存敷地内での増築ではなく、既存敷地が変更（減少）され、新たな敷地に寮が新築されるものとして取り扱う。

　市街化調整区域における増築については、次のとおり取り扱う。
1　区域区分日前から存在する既存建築物
　従前の敷地の範囲での「増築」は、法第43条の規制は受けない。
2　開発（建築）許可を受けた建築物
(1) 許可要件に規模制限がない場合は、法第43条の規制は受けない。
(2) 許可要件に規模制限がある場合は、当然規模制限を超えて増築はできない。
　したがって、規模制限に係る部分について増築を行う場合は法第42条又は法第43条の規制を受ける。

ウ　改築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失したとき、引き続き同一敷地内において従前と用途が同じ建築物又はその部分を造ることをいう。

市街化調整区域における改築については、次のとおり取り扱う。

1　区域区分日前から存在する既存建築物

従前の敷地の範囲での「改築」は、法第43条の規制は受けない。

2　開発（建築）許可を受けた建築物

(1) 許可要件に規模制限がない場合は、法第43条の規制は受けない。

(2) 許可要件に規模制限がある場合は、当然規模制限を超えて改築はできない。

したがって、規模制限に係る部分について改築を行う場合は法第42条又は法第43条の規制を受ける。

許可条件として規模制限が付された建築物の増、改築については、規模が制限されていることから、規模増を伴う行為は、従前とその規模が著しく異なる「予定建築物以外の新築」となる。

したがって、開発許可を受けた建築物については法第42条の、建築許可を受けた建築物にあっては法第43条の規制を受けることとなる。

エ　移転

移転とは、建築物を解体することなく移動させることをいう。

3　特定工作物の建設

（1）特定工作物

（法第４条第11項）

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

（令第１条）

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

一　アスファルトプラント

二　クラッシャープラント

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

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

一　野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第１条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の

子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第２条第７項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第２条第５項第９号の３に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第２条第１項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第２条第６号に規定する公園事業又は同条第４号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二　墓園

ア　第一種特定工作物

第一種特定工作物は、次の(ｱ)から(ｴ)までに掲げるものである。

なお、給油所の第一石油類の貯蔵槽等、建築物の敷地と同一の敷地内に附置され、当該建築物の主たる用途に供する部分と一体として使用及び管理される工作物は、第一種特定工作物ではなく建築物として取り扱う。

(ｱ) コンクリートプラント（法第４条第11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

（建築基準法別表第２（ぬ）項第３号（13の２））

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キロワットを超える原動機を使用するもの

(ｲ) 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

（建築基準法別表第２（る）項第１号（21））

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

(ｳ) 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

（建築基準法別表第２（ぬ）項第３号（13））

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

(ｴ) 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）

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

イ　第二種特定工作物

第二種特定工作物は、次の(ｱ)から(ｳ)までに掲げるものである。

(ｱ) ゴルフコース（法第４条第11項）

(ｲ) 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第１条に規定する学校（大学を除く。）の施設に該当するもの、港湾法第２条第５項第９号の３に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第２条第１項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第２条第６号に規定する公園事業又は同条第４号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）でその規模が１ha以上のもの（令第１条第２項第１号）

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以上のものもこれに該当する。

ただし、野球場、庭球場、陸上競技場等で観覧席（建築基準法上建築物に該当するもの）を設けた場合は、第二種特定工作物には該当しない。この場合建築物の建築を目的とする行為として

取り扱うこととなる。（市街化調整区域においては法第34条の規制を受けることとなる。）

なお、次のものは第二種特定工作物とはみなさない。
・博物館法による動植物園
・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、マリーナ、モトクロス場

(ｳ) 墓園でその規模が１ha以上のもの（令第１条第２項第２号）
ペット霊園でその規模が１ha以上のものもこれに該当する。

（2）建　設

第一種特定工作物の建設とは、新設、増設、改築及び移転をいう。

ア　増設

第一種特定工作物の増設は、築造面積を増加させることをいい、この場合の築造面積のとらえ方は工作物の水平投影面積による。

イ　改築

第一種特定工作物の改築は、用途の変更は考えられないので、従前の敷地とほぼ同一の敷地において従前の特定工作物とほぼ同一の規模、構造を有する特定工作物の建設をいう。

4　用途及び用途変更

（1）建築物の使用態様による用途変更

開発許可制度では、市街化調整区域において線引き前からの既存の建築物は一般的に道路等の公共施設がおおむね整った地域に存することが多く、店舗等の販売する物品、業務等に変更があったからといって、それが直ちに新たな公共施設の需要の要因となり、周辺の市街化を促進するおそれがあるとは考えられないため、建築物の使用の態様によって用途を区分する必要はない。

１　許可を受けた建築物

次頁の建築物用途分類表（ロ）欄はもとより、（ハ）欄例示間であっても用途変更に該当する。

ア　法第 29 条に基づく開発許可を受けた建築物の場合は、法第 42 条の規制を受ける。

イ　法第 43 条に基づく建築許可を受けた建築物の場合は、再度法第 43 条の規制を受ける。

２　線引き前からの既存建築物（既存宅地制度廃止（平成 13 年５月 18 日）前に旧法第 43 条第１項第６号ロに基づく既存宅地の確認を受け、平成 13 年５月 17 日までに建築工事に着手していた既存建築物を含む。）

ア　次頁の建築物用途分類表区分（ロ）欄相互間の変更は、許可の対象となる用途変更に該当する。

［例：住宅（A）から住宅（B）への変更は用途変更に該当する。］

イ　同表（ハ）欄例示間の変更は許可の対象となる用途変更には該当しない。

［例：まあじゃん屋からぱちんこ屋への変更は、許可を要する用途変更に該当しない。］

建築物の用途分類表

区分		例示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住　　宅　※1	住　　宅（A）	一戸建専用住宅
	〃　（B）※2	長屋建専用住宅
	〃　（C）※2	共同住宅
	〃　（D）※2	寄宿舎、寮
	兼用住宅　※3	※4
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
	〃　（B）	幼稚園、保育所
	〃　（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　※5	※6
	公共建築物（A）	派出所、市役所出張所
	〃　（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
	〃　（B）	駐車場、車庫
	公共事業施設	電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設
	通信施設	
商業施設等	日用品販売店舗（兼用住宅を含む。）	法第34条第１号に該当する業種の販売店舗
	日用品加工・修理店舗（兼用住宅を含む。）	法第34条第１号に該当する業種の加工・修理店舗
	日用サービス店舗（兼用住宅を含む。）	法第34条第１号に該当する業種のうち、日用品加工・修理店舗又は飲食店(A)以外のサービス店舗
	物品販売店舗　※7	日用品販売店舗以外の物品販売店舗
	飲食店（A）	法第34条第１号に該当する業種の飲食店
	飲食店（B）　※8	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
	〃　（B）	劇場、映画館
	〃　（C）	料亭
	〃　（D）	キャバレー、ダンスホール
	〃　（E）	特殊浴場
	宿泊施設	ホテル、旅館
	倉庫	
	運動施設	競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場
	観光施設	展望台、休憩所
	研究所	
	駐車場・車庫	

農林漁業施設	農林漁業施設（A） 〃　（B） 〃　（C）	施行令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設 工場 火薬類製造貯蔵所	・・を製造する工場、・・を加工する工場
特殊都市施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場 廃棄物処理施設	

（注）　例示している建築物以外の建築物でも、使用目的や使用態様が同様と判断できる場合は、同一用途として取り扱うことができる。

ア　住　　宅

住宅については、一戸建専用住宅、長屋建専用住宅、共同住宅、寮などにより区別する。

※１　同一用途であっても敷地を分割して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。

（例：１戸の戸建専用住宅敷地を分割して、２戸の戸建専用住宅とすることは許可が必要）

※２　区域区分日前の長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は寮を、同一敷地（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変更することは、許可の対象となる用途変更には該当しない。

※３　区域区分日前の兼用住宅を、同一敷地において一戸建専用住宅とすることは、許可の対象となる用途変更に該当しない。

※４　法第 34 条第１号の許可を受けた店舗兼用住宅を、同一敷地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、店舗に関して、用途変更に該当しないものに限る。

イ　社会福祉施設

社会福祉施設とは、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。

※５　区域区分日前の社会福祉施設については、以下のとおり取り扱う。

なお、平成 19 年 11 月 30 日より前から存する施設についても、区域区分日前の施設と同様の取扱いとする。

［区域区分日及び改正法施行日（H19.11.30）前の社会福祉施設に係る用途変更の取扱い］

①　既存施設の敷地内において、当該施設の設置等の根拠となっている法令とは異なる社会福祉関係法令に基づく許認可・指定・届出（以下「許認可等」という。）が必要となる行為（増・改築、事業の追加・変更・廃止など）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。

② 既存施設の敷地内において、当該施設の設置等の根拠となっている法令に基づく別の許認可等が必要な行為（増・改築、事業の追加・変更・廃止など）については、下記一覧表のとおり取り扱う。

		既存施設に追加・変更するもの		
		入所系	通所系	その他
既存施設	入所系含む	○	○	○
	通所系	●	○	○
	その他	●	●	○

※ 「●」：用途変更に該当する（開発許可等必要）、「○」：用途変更に該当しない（開発許可等不要）

「入所系」：利用者を施設に入所させて各種サービスを提供する事業
「通所系」：利用者を施設に通わせて各種サービスを提供する事業
「その他」：上記以外　※原則、訪問系の事業

用途変更に該当しない例

既存施設
・特別養護老人ホームを経営する事業（入所系）
・関係法令：老人福祉法

→
・特別養護老人ホームを経営する事業（入所系）
＋
老人ﾃﾞｲｻｰﾋﾞｽｾﾝﾀｰを経営する事業（通所系）［追加］
・関係法令：老人福祉法（変更なし）

既存施設
・保育所を経営する事業（通所系）
・関係法令：児童福祉法

→
知的障害児通園施設を経営する事業（通所系）［変更］
・関係法令：児童福祉法（変更なし）

用途変更に該当する例

既存施設
・障害者支援施設を経営する事業（入所系）
・関係法令：障害者自立支援法

→
・身体障害者福祉ｾﾝﾀｰを経営する事業（通所系）［変更］
・関係法令：身体障害者福祉法（変更あり）

既存施設
・老人ﾃﾞｲｻｰﾋﾞｽｾﾝﾀｰを経営する事業（通所系）
・関係法令：老人福祉法

→
・老人ﾃﾞｲｻｰﾋﾞｽｾﾝﾀｰを経営する事業（通所系）
＋
特別養護老人ホームを経営する事業（入所系）［追加］
・関係法令：老人福祉法（変更なし）

既存施設
・障害者支援施設を経営する事業（入所系）
・関係法令：障害者自立支援法

→
・障害者支援施設を経営する事業（入所系）
＋
身体障害者福祉ｾﾝﾀｰを経営する事業（通所系）［追加］
・関係法令：障害者自立支援法＋身体障害者福祉法

※6　社会福祉事業等の内容が変更される場合は、許可の対象となる用途変更に該当する。

ウ　販売店舗

販売店舗の用途は、店舗で販売する物品により「・・・を販売する店舗」が建築物の用途となる。したがって、市街化調整区域で法第 34 条第 1 号該当として許可を受けた日用品販売店舗を、物品販売店舗に変更する場合は、法第 29 条第 1 項の許可を受けた土地においては、許可の対象となる用途変更に該当する。

※7　区域区分日前の物品販売店舗を、同一敷地内において日用品販売店舗へ変更することは、許可の対象となる用途変更に該当しない。

エ　飲食店

飲食店については、法第 34 条第 1 号に該当する業種の飲食店とそれ以外により区分する。

※8　区域区分日前の飲食店（B）を、同一敷地内において飲食店（A）へ変更することは、許可の対象となる用途変更に該当しない。

オ　工　場

工場の用途は、工場における生産工程並びに製品に着目し、「・・・を製造又は加工する工場」として分類する。

カ　倉　庫

市街化調整区域における倉庫の分類は、

(ｱ) 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）

(ｲ) 当該市街化調整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）

(ｳ) その他の倉庫

に分類され、法第 29 条又は法第 43 条の許可を受けた倉庫をこれら相互間（(ｱ)への変更は除く。）の用途に変更することは、許可の対象となる用途変更に該当する。

キ　特定工作物

特定工作物はその機能からみて用途の変更はないものであり、全て新設として取り扱う。

ク　廃棄物処理施設

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。

（2）建築物の使用主体による用途変更

建築物の使用目的が外形的、物理的に変わる場合及び建築物の使用目的が、外形的、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）、使用主体の個別・具体的事情（例えば世帯分離のための住宅で許可されたか否か）等の観点から、法第 29 条第 1 項各号の規定により開発許可の適用除外の取扱いを受け、又は法第 34 条若しくは第 43 条の規定により開発許可若しくは建築許可を受けて建築された建築物を変更する場合については、「用途の変更」として取り扱う。

都市計画法第 34 条各号に該当する許可を受けた建築物の使用者の変更に係る用途変更の取扱い

号	項　目	建築物を使用する者の変更のみが伴う場合の用途変更の有無	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	無	建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	無	
3	特別の気象条件を必要とする施設	－	政令未制定
4	農林水産物の処理等の施設	無	
5	特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設	無	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に基づく所有権移転等促進計画に従って行う行為

6	中小企業振興のための事業用施設	有	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	無	申請者の事業内容に密接に関係するものに限る。
8	危険物の貯蔵又は処理に供する施設	無	
8の2	災害危険区域等から移転する建築物等	－	代替建築物である趣旨を鑑み判断する。
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）	無	
10	地区計画又は集落地区計画に適合する施設	無	
11	条例建築物（開発指定区域）	－	条例に基づく許可基準による。
12	条例建築物（特別指定区域　他）	－	同上
13	既存権利者の届出者の自己用建築物	有	
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。

※　上記「無」の開発行為で、工事完了公告後に当該建築物を使用する者に変更が生じる場合でも、建築物の用途の変更がなければ、法第 42 条の制限は受けない。

※　上記「無」の開発及び建築行為により許可を受けた敷地において、建築物の増改築を行う場合の用途変更の判断に当たっては、許可時の敷地又は建築物に係る付加条件若しくは許可基準の内容を踏まえて行うものとする。（例：許可を受けた建築物で付加条件又は許可基準に規模制限がある場合、当該規模制限を超える増改築は用途変更に該当する。）

（3）用途変更の例示

具体的に次に掲げるような建築物の使用目的の変更については、「用途の変更」に該当するので法第 43 条の規制を受ける。

○線引き後に許可の適用除外を受けたもの（例示）

・農業者用住宅　→　一般住宅※（使用主体の変更）
・農業用倉庫　→　非農業用倉庫（使用主体の変更）

○線引き後に許可を受けたもの（例示）

・法第 34 条第 1 号による喫茶店　→　カラオケ店（使用態様の変更）
・法第 34 条第 6 号による中小企業の共同化に係る倉庫　→　一般倉庫　（使用主体の変更）
・法第 34 条第 13 号による既存権利に係る住宅　→　一般住宅　（使用主体の変更）
・法第 34 条第 13 号による既存権利に係る工場　→　一般工場　（使用主体の変更）
・農家等二・三男の分家住宅　→　一般住宅　（使用主体の変更）
・収用移転による住宅　→　一般住宅　（使用主体の変更）

線引き前からの既存建築物については、その建築物の使用目的を変更しなければ、「用途の変更」に該当しない。

具体的に次に掲げるような場合は、「用途の変更」に該当しない。

○線引き前からの既存建築物の場合

・繊維工場　→　機械製作工場（(ロ)欄相互間の変更なし）
・農業者用住宅　→　一般住宅　（(ロ)欄相互間の変更なし）
・まあじゃん屋　→　ぱちんこ屋　（(ロ)欄相互間の変更なし）
・文房具店　→　食料品店　（(ロ)欄相互間の変更なし）

※一般住宅

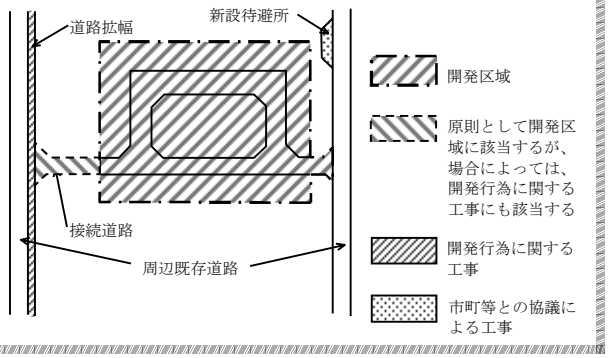
使用主体の属性、個別・具体の事情等に基づき、適法に建築された住宅（農業者用住宅、分家住宅等）以外の住宅

5　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。

開発区域は、開発行為をする土地の区域であり、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を行う区域をいう。
接続道路は原則として開発区域に含むものとする。

接続道路については、原則として開発区域には含まれるが、その沿道に接して開発計画がなく、かつその延長が長い場合で、その管理・帰属が法第32条協議により当該市町に確実になされる場合は、開発区域外とし、「開発行為に関する工事」に該当する。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も、「開発行為に関する工事」となる。



森林法に基づく林地開発許可の「残置森林」の取扱いについて
周辺緑地等開発計画上必要なもの以外は、必ずしも開発行為が行われる区域とは考えられないため、開発区域にいれる必要はない。
ただし、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（残置森林）は一体の開発行為（特定工作物の建設のための行為）として取り扱い、林地開発許可と同一区域とすることとする。

6　公共施設

（法第４条第14項）
　この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

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

公共施設の定義は、第５章１を参照のこと。

7　都市施設及び都市計画施設

（法第４条）
5　この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第 11 条第１項各号に掲げる施設をいう。
6　この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第 11 条第１項各号に掲げる施設をいう。

（法第 11 条第１項）
都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設を定めることができる。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。
一　道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
二　公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
三　水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
四　河川、運河その他の水路
五　学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
六　病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
七　市場、と畜場又は火葬場
八　一団地の住宅施設（一団地における 50 戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
九　一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
十　一団地の都市安全確保拠点施設（溢水（いっすい）、湛水（たんすい）、津波、高潮その他の自然現象による災害が発生した場合における居住者等（居住者、来訪者又は滞在者をいう。以下同じ。）の安全を確保するための拠点となる一団地の特定公益的施設（避難場所の提供、生活関連物資の配布、保健医療サービスの提供その他の当該災害が発生した場合における居住者等の安全を確保するために必要な機能を有する集会施設、購買施設、医療施設その他の施設をいう。第四項第一号において同じ。）及び公共施設をいう。）
十一　流通業務団地
十二　一団地の津波防災拠点市街地形成施設（津波防災地域づくりに関する法律第２条第 15 項に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設をいう。）
十三　一団地の復興再生拠点市街地形成施設（福島復興再生特別措置法第 32 条第１項に規定する一団地の復興再生拠点市街地形成施設をいう。）
十四　一団地の復興拠点市街地形成施設（大規模災害からの復興に関する法律第２条第８号に規定する一団地の復興拠点市街地形成施設をいう。）
十五　その他政令で定める施設

（令第５条）
法第 11 条第１項第 15 号の政令で定める施設は、電気通信事業の用に供する施設又は防風、防火、 防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設とする。

都市施設の計画は、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するために定められる。
都市計画を決定するものは、県（根幹的なもの）又は市町であり、決定までに次の手続を経る。
①　都市計画案の作成
②　公聴会の開催等
③　都市計画の案の縦覧
④　都市計画審議会に付議
⑤　都市計画の決定告示

8　市街地開発事業

（法第４条第７項）
　この法律において「市街地開発事業」とは、第 12 条第１項各号に掲げる事業をいう。

（法第 12 条第１項）
　都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。
一　土地区画整理法による土地区画整理事業
二　新住宅市街地開発法による新住宅市街地開発事業
三　・・・又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律による工業団地造成事業
四　都市再開発法による市街地再開発事業
五　新都市基盤整備法による新都市基盤整備事業
六　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による住宅街区整備事業
七　密集市街地整備法による防災街区整備事業

9　地区計画等

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

（法第 12 条の４第１項）
　都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画を定めることができる。
一　地区計画
二　密集市街地整備法第 32 条第１項の規定による防災街区整備地区計画
三　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第 31 条第１項の規定による歴史的風致維持向上地区計画
四　幹線道路の沿道の整備に関する法律第９条第１項の規定による沿道地区計画
五　集落地域整備法第５条第１項の規定による集落地区計画

（１）地区計画

（法第 12 条の５第１項・第３項）
　地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。
一　用途地域が定められている土地の区域
二　用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
　イ　住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
　ロ　建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
　ハ　健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域
３　次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域（以下「再開発等促進区」という。）を都市計画に定めることができる。
一　現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。
二　土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備す

る必要がある土地の区域であること。
三　当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。
四　用途地域が定められている土地の区域であること。

（2）防災街区整備地区計画

（密集市街地整備法（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）第32条第１項）
次に掲げる条件に該当する密集市街地内の土地の区域で、当該区域における特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、当該区域の各街区を防災街区として一体的かつ総合的に整備することが適切であると認められるものについては、都市計画に防災街区整備地区計画を定めることができる。
一　当該区域における特定防災機能の確保を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
二　当該区域における特定防災機能に支障を来している土地の区域であること。
三　都市計画法第８条第１項第１号に規定する用途地域が定められている土地の区域であること。

（3）沿道地区計画

（幹線道路の沿道の整備に関する法律第９条第１項）
都市計画法第５条の規定により指定された都市計画区域（同法第７条第１項の規定による市街化区域以外の地域にあつては、政令で定める地域に限る。）内において、沿道整備道路に接続する土地の区域で、道路交通騒音により生ずる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、一体的かつ総合的に市街地を整備することが適切であると認められるものについては、都市計画に沿道地区計画を定めることができる。

（4）集落地区計画

（集落地域整備法第５条第１項）
集落地域の土地の区域で、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全を行うことが必要と認められるものについては、都市計画に集落地区計画を定めることができる。

第２章　開発行為の許可

１　開発行為の許可

（法第 29 条）

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

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

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

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

四　都市計画事業の施行として行う開発行為

五　土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六　市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七　住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八　防災街区整備事業の施行として行う開発行為

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

十　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

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

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

二　前項第３号、第４号及び第９号から第 11 号までに掲げる開発行為

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

（１）許可

都市計画区域又は準都市計画区域内で開発行為をしようとする者は第１項の規定に基づく許可、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において開発行為をしようとする者は第２項の規定に基づく許可を受けなければならない。

（２）盛土規制法に基づく宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可との関係について

ア　宅地造成等工事規制区域内における宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可について

盛土規制法第10条第１項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、開発行為の許可を受けることにより、同法第12条第１項の許可を受けたものとみなされる。

イ　特定盛土等規制区域内における特定盛土等に関する工事の許可及び届出について

盛土規制法第26条第１項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、開発行為の許可を受けることにより、同法第30条第１項の許可を受けたものとみなされる。また、開発許可の申請をすることにより、同法第27条第１項の特定盛土等に関する工事の届出について、届出をしたものとみなされる。

（３）許可が不要な開発行為

第１項ただし書において、都市計画区域又は準都市計画区域内で行われる開発行為であっても、スプロールの弊害を引き起こすおそれのないもの、スプロール防除のため他に相当の手法が備わっているもの、どうしてもやむを得ないもの等については、許可を受けることを要しない旨を規定している。

第１号は市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内、第２号は市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において許可不要のものであり、第３号から第11号までは都市計画区域又は準都市計画区域内で許可を受けることを要しない開発行為を規定している。

また、第２項ただし書では、都市計画区域及び準都市計画区域外において許可を受けることを要しない開発行為を規定している。

２　開発許可の知事権限と市長権限

（１）知事権限の委任等

（法第 86 条）

都道府県知事は、第３章第１節の規定によりその権限に属する事務で臨港地区に係るものを、政令で定めるところにより、港務局の長に委任することができる。

（地方自治法第 252 条の 17 の２）

都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができる。この場合においては、当該市町村が処理することとされた事務は、当該市町村の長が管理し及び執行するものとする。

２　前項の条例（同項の規定により都道府県の規則に基づく事務を市町村が処理することとする場合で、同項の条例の定めるところにより、規則に委任して当該事務の範囲を定めるときは、当該規則を含む。以下本節において同じ。）を制定し又は改廃する場合においては、都道府県知事は、あらかじめ、その権限に属する事務の一部を処理し又は処理することとなる市町村の長に協議しなければならない。

ア　港務局の長等に対する権限の委任

臨港地区に係るものを令第44条に定めるところによって、港務局の長に委任することができるとしたものである。

イ　知事の権限の委任

平成11年７月16日に公布された地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律により、都市計画法第86条及び地方自治法第153条第２項が改正され、機関委任の形式をとった県又は知事の判断で事務処理能力を有する市町に事務の権限委任をする制度が廃止された（平成12年４月１日施行）。これに伴い条例制定に係る県議会の議決という民主的統制の元に事務処理権限の再配分を行うという、「条例による事務処理の特例」の制度が設けられた。

なお、地方自治法第252条の17の２の規定により市への事務の移譲を行った場合には、開発許可は、移譲された市長名で行われるほか、当該開発許可に関して徴収し得る手数料は当該市長が徴収すること、開発審査会への付議は、都道府県の開発審査会に対して行うことに注意すべきである。

（令第 44 条）
　法第 86 条の規定による都道府県知事の権限に属する事務の委任は、次に掲げる事務について行うものとする。
一　公有水面埋立法（大正 10 年法律第 57 号）の規定による竣功認可を受けた埋立地に係る事務
二　港湾法第 39 条第１項の規定により指定された分区に係る事務（前号に掲げるものを除く。）

本条第１号は、公有水面埋立法の規定による都道府県知事の職権は港湾区域内については港湾管理者（港湾法第２条第１項）の長が行うとされていること（港湾法第58条第２項）及び臨港地区は港湾を管理運営するため定める地区とされていること（法第９条第16項）から定められたものである。

本条第２号は、港湾法第39条第１項の規定により指定された分区については、港湾管理者としての地方公共団体の条例で建築、用途変更等について必要な規制が行われることとなっている（港湾法第40条）が、開発行為等の規制は、建築行為等の規制とを同一主体が行えるよう、開発許可に関する事務を委任することができることとしたものである。

（２）施行時特例市の取扱い

（地方自治法の一部を改正する法律（平成 26 年法律第 42 号）附則第２条）
　政府は、前条第２号に掲げる規定の施行の際現にこの法律による改正前の地方自治法第 252 条の 26 の３第１項の特例市である市（地方自治法第 252 条の 19 第１項の指定都市又は同法第 252 条の 22 第１項の中核市に指定された市を除く。以下「施行時特例市」という。）が処理する事務に関する法令の立案に当たっては、同号に掲げる規定の施行の際施行時特例市が処理することとされている事務を都道府県が処理することとすることがないよう配慮しなければならない。
（同第 45 条）
　次に掲げる法律の規定中「指定都市、」を「指定都市又は」に改め、「又は同法第 253 条の 26 の３第１項の特例市」を削る。
　１　都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第１項
　２及び３　略
（同第 46 条）
　施行時特例市に対する前条の規定による改正後の同条各号に掲げる法律の規定の適用については、これらの規定中「指定都市又は」とあるのは「指定都市、」と、「中核市」とあるのは「中核市又は地方自治法の一部を改正する法律（平成 26 年法律第 42 号）附則第２条に規定する施行時特例市」とする。

特例市制度は、平成27年４月１日に廃止されたが、地方自治法改正時の附則第２条により、その際現に特例市である市は特例市としての事務を引き続き処理することとなった。そのため、附則第45条及び第46条に基づき、都市計画法第29条第１項において特例市の規定は削除されたが、開発許可に関する規定は、指定都市及び中核市とともに施行時特例市についても指定都市等として従来どおり取り扱われることとなる。

3　許可適用除外開発行為

（1）市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内の開発

（法第 29 条第１項第１号）

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

（令第 19 条）

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

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

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

一　首都圏整備法（昭和 31 年法律第 83 号）第２条第３項に規定する既成市街地又は同条第４項に規定する近郊整備地帯

二　近畿圏整備法（昭和 38 年法律第 129 号）第２条第３項に規定する既成都市区域又は同条第４項に規定する近郊整備区域

三　中部圏開発整備法（昭和 41 年法律第 102 号）第２条第３項に規定する都市整備区域

（県条例第２条）

政令第 19 条第１項ただし書の規定に基づき、別表第１に掲げる区域内における法第 29 条第１項第１号に規定する政令で定める規模は、500 平方メートルとする。

区　　域	区域内市町名	適用区域
東播都市計画区域市街化区域	三木市、高砂市、加古郡稲美町、加古郡播磨町	工業専用地域を除く区域
中播都市計画区域市街化区域	神崎郡福崎町	工業専用地域を除く区域
西播都市計画区域市街化区域	相生市、赤穂市	工業専用地域を除く区域

（１－１）市街化区域内の小規模開発

市街化区域内における開発行為で、その規模が 1,000 ㎡未満の小規模開発、三大都市圏においては、500 ㎡未満の小規模開発は許可対象外である。

市街化区域においては、市街化を抑制すべき市街化調整区域と異なり、劣悪な市街地の形成を防止するため、開発行為に一定の水準を保たせれば足りるが、小規模な開発行為の場合は、おおむね建築又は建設も同時に行われることが多く、このような場合には、建築基準法による確認の際に、接続道路、排水施設その他の敷地についての所要の基準が確保されることが期待されるので適用除外とされたもので、集団的に道路、下水等の公共施設を整備すべき最低限の規模としてこの規制対象規模が定められている。

なお、令第 19 条第１項ただし書は、前述の目的が達成できない状況にある場合には、必要な区域毎に規制対象規模を引き下げることができる規定であり、本県においては、次の市町の区域についてその規模を県条例（中核市、特例市及び事務処理市にあっては市の条例）で 500 ㎡まで引き下げている。

都市計画区域の名称	区　域　内　市　町　名	適用区域
東播都市計画区域（市街化区域）	明石市、加古川市（以上S47.10.1ただし旧志方町の区域はS55.3.1）、三木市、高砂市、播磨町（以上S47.10.1）、稲美町（S55.3.1)	工業専用地域を除く区域
中播都市計画区域（市街化区域）	姫路市（S47.10.1ただし旧香寺町の区域はS55.3.1）、福崎町（S55.3.1）	〃
西播都市計画区域（市街化区域）	相生市、赤穂市（以上S55.3.1）	〃

（　）内は規制規模引下げ年月日。

令第19条第２項で500㎡とされているのは次の市町である。

都市計画区域の名称	区　域　内　市　町　名
阪神間都市計画区域（市街化区域）	尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町

（１－２）非線引き都市計画区域内又は準都市計画区域内の開発

区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域についてはその規模が 3,000 ㎡未満の規模について制限対象外となる。

（１－３）都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内の開発

（法第 29 条第２項）

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

（令第 22 条の２）

法第 29 条第２項の政令で定める規模は、１ヘクタールとする。

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内においては、1 ha 以上の規模のものは開発許可を受けなければならないとされており、法律上の扱いは、1 ha 未満の規模については開発許可は適用除外ではなく不要とされている。

（２）２以上の区域にわたる場合における開発

（令第 22 条の３）

開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち２以上の区域にわたる場合においては、法第 29 条第１項第１号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

一　当該開発区域の面積の合計が、１ヘクタール未満であること。

二　市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち２以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第 19 条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。

三　市街化区域における開発区域の面積が、1,000 平方メートル（第 19 条第２項の規定が適用される場合にあつては、500 平方メートル）未満であること。ただし、同条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。

四　区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000 平方メートル（第 19 条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。

五　準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000 平方メートル（第 19 条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。

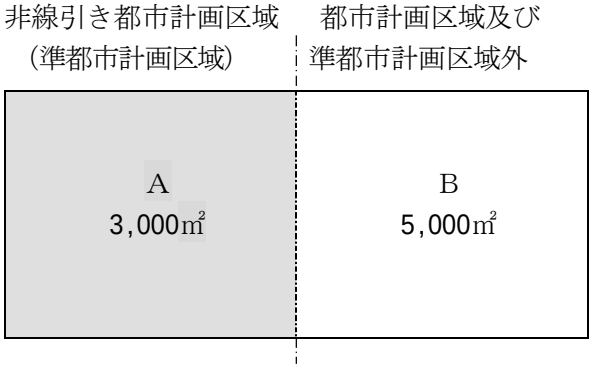
２　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第 29 条第２項の規定は、当該開発区域の面積の合計が１ヘクタール以上である開発行為について適用する。

ア　非線引き都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合

（ア）Ａ＋Ｂ≧10,000㎡　Ａ＜3,000㎡　Ｂ＜10,000㎡

Ａ＋Ｂ＝11,000㎡
↓
全体の開発面積が１ha以上
↓
全体（Ａ＋Ｂ）が開発許可を要する

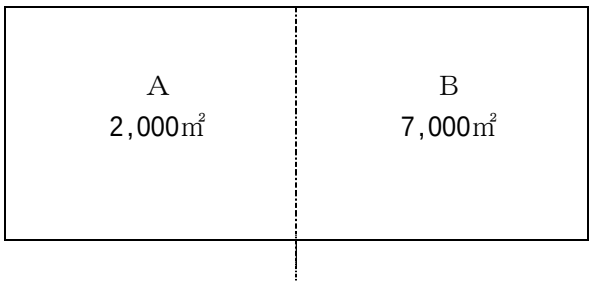
（イ）Ａ＋Ｂ＜10,000㎡　Ａ≧3,000㎡　Ｂ＜10,000㎡



非線引き都市計画区域の部分
3,000㎡以上（Ａ：3,000㎡）
都市計画区域外の部分
１ha未満（Ｂ：5,000㎡）
↓
Ａのみ開発許可を要する

（ウ）Ａ＋Ｂ＜10,000㎡　Ａ＜3,000㎡　Ｂ＜10,000㎡

非線引き都市計画区域（準都市計画区域）　都市計画区域及び準都市計画区域外

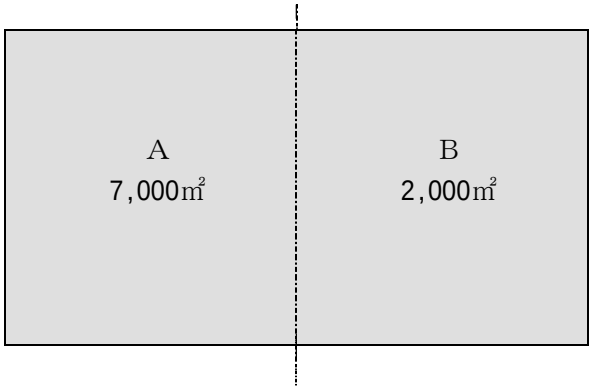


非線引き都市計画区域の部分
3,000㎡未満（Ａ：2,000㎡）
都市計画区域外の部分
１ha未満（Ｂ：7,000㎡）
↓
開発許可不要

イ　非線引き都市計画区域と準都市計画区域にわたる場合

（ア）Ａ≧3,000㎡、Ｂ＜3,000㎡

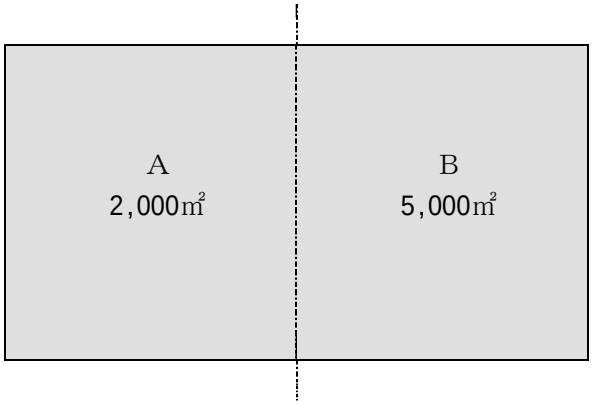
非線引き都市計画区域　準都市計画区域



非線引き都市計画区域の部分
3,000㎡以上（Ａ：7,000㎡）
準都市計画区域の部分
3,000㎡未満（Ｂ：2,000㎡）
↓
開発区域の面積の合計が
3,000㎡以上である
↓
全体（Ａ＋Ｂ）が開発許可を要する

（イ）Ａ＜3,000㎡　Ｂ≧3,000㎡

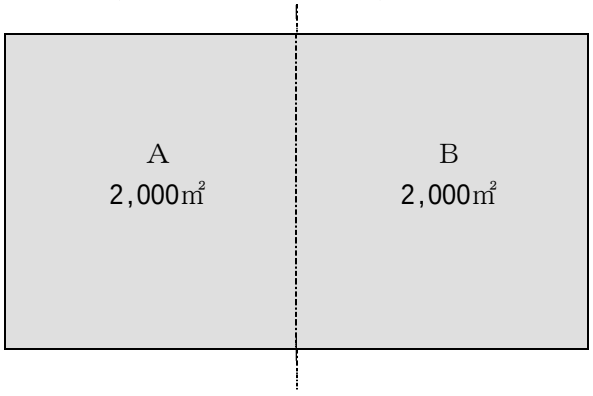
非線引き都市計画区域　準都市計画区域



非線引き都市計画区域の部分
3,000㎡未満（Ａ：2,000㎡）
準都市計画区域の部分
3,000㎡以上（Ｂ：5,000㎡）
↓
開発区域の面積の合計が
3,000㎡以上である
↓
全体（Ａ＋Ｂ）が開発許可を要する

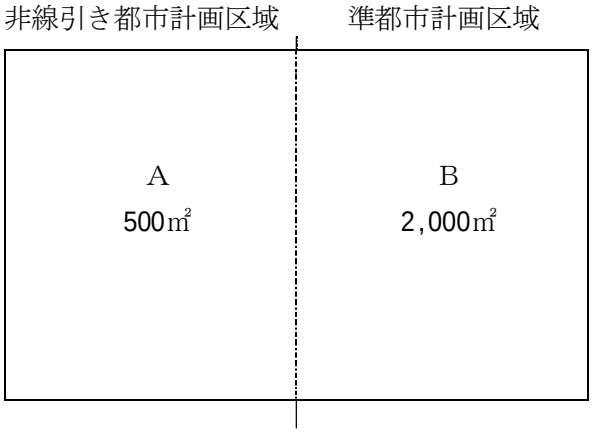
（ウ）Ａ＜3,000㎡　Ｂ＜3,000㎡

非線引き都市計画区域　準都市計画区域



非線引き都市計画区域の部分
3,000㎡未満（Ａ：2,000㎡）
準都市計画区域の部分
3,000㎡未満（Ｂ：2,000㎡）
↓
開発区域の面積の合計が
3,000㎡以上である
↓
全体（Ａ＋Ｂ）が開発許可を要する

（エ）Ａ＜3,000㎡　Ｂ＜3,000㎡



非線引き都市計画区域の部分
3,000㎡未満（Ａ：500㎡）
準都市計画区域の部分
3,000㎡未満（Ｂ：2,000㎡）
↓
開発区域の面積の合計が
3,000㎡未満である
↓
開発許可不要

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

（法第 29 条第２項第１号）
農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（令第 20 条）
法第 29 条第１項第２号及び第２項第１号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。
一　畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
二　堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
三　家畜診療の用に供する建築物
四　用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
五　前各号に掲げるもののほか、建築面積が 90 平方メートル以内の建築物

ア　市街化区域以外で農林漁業に従事している者のその業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、一般に都市計画と農林漁業との適正な調整という見地からはこれを認めることは、やむを得ないものであり、また、スプロールの弊害も生じないので、適用除外とされた。
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によるＡ－農業、林業（農業的サービス業を除く。）又は Ｂ－漁業の範囲とするのが妥当であり、季節的なものであってもこれに含まれる。ただし、上記の業の範囲に分類される場合であっても、法の趣旨から本号に該当しない場合もある。例えば、動物の飼育施設等の場合、生産動物（家畜・畜産物）に係る施設以外は本号に該当しない。
なお、法第 29 条第１項第２号及び第２項第１号に該当とする農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物は、農林漁業の用に供されることが客観的に証明される農業者証明書等の資料により判断する。（平成９年５月 29 日付け建指第 412 号参照）
また、従事している者とは、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。
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。

○該当業種（「日本標準産業分類」総務省統計局統計センター（令和５年６月改定）による）

法第29条第１項第２号及び第２項第１号該当業種

大分類Ａ－農業、林業

中分類０１－農業

小 ・ 細
分類番号

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
- 0121　酪農業
- 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

中分類０２－林業

小 ・ 細
分類番号

021　育林業
- 0211　育林業

029　その他の林業
- 0299　その他の林業

＜　＞書は、県運用において細分類の中から対象を限定するもの。

大分類Ｂ－漁業

中分類０３－漁業

小 ・ 細
分類番号

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

中分類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

大分類Ｌ－学術研究、専門・技術サービス業

中分類７４－技術サービス業（他に分類されないもの）

小 ・ 細
分類番号

741　獣医業
- 7411　獣医業
  ＜家畜診療に限る。＞

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。
（例：生産動物以外の動物の飼育、診療に係る施設　等）

イ　「これらの業務を営む者」とは、令第 20 条に定める業務に直接従事する者をいい、被傭者、従事者も含まれるが、臨時的と認められる者を含まず、また、当該区域においてこれらの業務に従事していることが必要であり、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建築しようとする場合、継続して行うことが明らかである場合は法第 34 条第４号に該当するものとして許可してよい。

これらの業務の用に供する建築物で適用除外とされるものは、令第 20 条に規定されているが類するものとして次のものがあげられる。

１　令第20条第１号に類するもの
　農作業舎、魚類蓄養施設、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
２　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

ウ　具体的な取扱い（開発許可等不要証明（60条証明））

（規則第 60 条第１項）

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

（県規則第 17 条）

省令第60条の規定による証明書の交付を受けようとする者は、開発許可不要証明申請書に、当該申請に係る次に掲げる図書を添えて、これを知事に提出しなければならない。

（１）位置図（縮尺 25,000 分の１以上のもの）
（２）付近見取図（縮尺 3,000 分の１以上のもの）
（３）地図等の写し
（４）敷地求積図
（５）土地利用計画図
（６）敷地断面図
（７）平面図
（８）前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書

(ｱ) 適用について

農地法第２条第４項に規定する「自作農」又は「小作農」者の住宅（以下「農業者用住宅」という。）及び農業用倉庫を建築する場合で、建築主からの願出に基づき、その計画が都市計画法第 29 条第１項第２号及び第２項第１号の規定に該当していると認められる場合、都市計画法施行規則第 60 条第１項の規定による証明書（以下「60 条証明書」という。）を交付する。

(ｲ) 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、証明書を交付する。

ａ　耕作面積 50 アール以下については、延べ面積 100 ㎡以下とする。50 アールを超えた場合は、超えた面積 10 アールにつき 20 ㎡を加えた面積以下とする。ただし、収納する生産資材等の提

出を求め、その規模が適当と認められる場合は、上記面積を超えて認めることとする。
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 43 条に基づき許可する。

b　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を求め適当と認められる場合は、それによることができる。

c　住宅の敷地内、住宅の隣接地又は耕作地の周辺とする。

(ｳ) 農業者用住宅の計画が、次の基準第１又は第２に適合する場合は、証明書を交付する。

［基準第１］（現在住宅を有する場合）

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は、原則として認めないこと。また、現在住宅を有する営農者が、現住宅敷地以外の土地で建て替えることは、原則として認めないこと。ただし、次の事情による場合は、認められる。

a　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

b　現敷地以外の土地で建て替える場合で、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

①　住宅規模を改善するうえで、現敷地が狭隘な場合

②　安全性が高くなる場合

③　日照・通風等衛生上改善される場合

④　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

c　その他の場合で、建築指導課と協議の上、新たに農業者用住宅の建築が必要と認められる場合

［基準第２］（現在住宅を有しない場合）

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。

a　耕作地から 15㎞ 以上離れた現借家等の住宅から移転し、耕作地から 15㎞ 以内の合理的な土地（原則として同一市町内）に、農業者用住宅を建築する場合

b　世帯分離等により借家に居住する営農者が、耕作地周辺に農業者用住宅を建築する場合

c　その他の場合で、建築指導課と協議の上、新たに農業者用住宅の建築が必要と認められる場合

(ｴ) 証明申請書の審査について

開発許可等不要証明書（60 条証明書）は、申請書及び次の添付図書、設計図書による審査の他、必要な場合は、現地調査による確認を行った後に交付するものとする。

交付した開発許可等不要証明書は、原本を建築確認申請書の正本に添付するよう申請者に指示する。

a　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
- 建築しようとする土地の登記事項証明書
- 建築しようとする倉庫の付近見取図、配置図、平面図及び立面図
- 既に所有している倉庫の位置図及びその規模が分かる資料
- 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

b　農業者用住宅の申請の場合
- 新たに住宅を必要とする（別の土地に建て替える）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
- 建築しようとする住宅の付近見取図及び平面図
- 建築しようとする土地の登記事項証明書
- 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

（4）公益施設

（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公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（法第 29 条第２項第２号）
　前項第３号、第４号及び第９号から第 11 号までに掲げる開発行為

法第29条第１項第３号、令第21条に掲げられた施設は、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に係る開発行為は適用除外とされた。

これらの建築物は、次のように分類できる。

① 専門的用途に特化した施設であるため集客性がなく、周辺の市街化を引き起こさないもの

② 一定の集客性はあるが、立地に当たり他制度による許認可等を要するもの

③ ①及び②以外の公共公益施設であって、一定の集客性があるが、既に形成された市街地又は集落に立地するものであるために、郊外に単発的に立地せず、当該施設の立地を契機として周辺地域に新たな市街化をもたらすおそれがないもの（又は現時点において、市街化調整区域に単発的、選択的に立地する傾向までは観察されていないもの）

これらについては、原則として法令に基づく免許、許可、認可等によって各号に該当するか否かを判断するものとし、不明なものについては各法令所管官庁、部局と合議して運用するものとする。

ア　公益施設

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。

法第29条第１項第３号、令第21条に定める公益施設　　×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)	道路街路課
			×サービスエリア内の売店		

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第21条	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	河川整備課
	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)	公園緑地課
	4	鉄道事業法の鉄道若しくは索道又は軌道法の軌道若しく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 ×民衆駅、バス施設	鉄道事業法 (2条1項、5項) 軌道法	
	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)	
	6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業 貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業 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 ×貸し切りバスは別（定期路線バスのみ）	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)	イ具体的な取扱い(ｱ)参照
	7	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)	港湾課 水産漁港課
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設（堤防、突堤）、管理施設	海岸法(2条1項)	
	9	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	空港政策課
	10	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	
	11	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）	
	12	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)	消防保安課
	13	放送法の放送事業の放送施設	放送局	放送法(2条2項)	

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第21条	14	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のガス工作物を設置する施設	一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業及び発電事業のための発電所、変電所、送電所、配電所 一般ガス導管事業、特定ガス導管事業及びガス製造事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備等	電気事業法 (2条1項16号、同項18号) ガス事業法 (2条13項)	消防保安課
	15	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 ×事務所 終末処理場、ポンプ場	水道法 工業用水道事業法(2条6項) 下水道法 (2条3号～5号)	生活衛生課
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法	
	17	図書館法の図書館 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)	社会教育課 文化財課
	18	社会教育法の公民館	市町設置の公民館 ×集落設置の準公民館(法34－1)	社会教育法 (20条)	
	19	職業能力開発促進法の施設	国、地方公共団体、(独)高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する公共職業能力開発施設 国、(独)高齢・障害・求職者雇用支援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第3項、27条1項)	能力開発課
	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)	生活衛生課
	21	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)	生活衛生課
	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	市町村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)	環境整備課
	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 (2条3項、4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)	自然鳥獣共生課

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第21条	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備施設及び改良住宅	住宅地区改良法(2条1項)	都市計画課
	26	国、都道府県等、市町村又は一部事務組合若しくは広域連合の施設	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂	地方自治法	市町振興課
	27	粒子科学技術研究開発機構の業務施設	粒子科学技術研究開発機構の業務施設	(国研)粒子科学技術研究開発機構法(16条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	(国研)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	(国研)宇宙航空研究開発機構法(18条1項1号～4号)	
	31	新エネルギー･産業技術総合開発機構の業務施設	新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設	(国研)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)	

イ　具体的な取扱い

（ア）貨物自動車運送事業法による特別積合せ貨物用施設

特別積合せ貨物用施設については、運輸局へ許認可申請が建築確認申請時になされており、運輸局へ照会を行い特別積合せ貨物である旨回答が得られれば適用除外となる。

（イ）国等が設置する施設

（法第 29 条第１項）

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

（令第 21 条）

法第 29 条第１項第３号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

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

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

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

ハ　医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所又は同法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ　多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの

ホ　宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省で定めるものを除く。）

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

庁舎：許可（協議）を要するもの

１　国の本府省及び本府又は本省の外局の本庁舎（規則第17の２第１号）

２　国の地方支分部局の本庁舎（規則第17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、町村役場の本庁舎（規則第17の２第３号）

４　警視庁又は道府県警察本部の本庁舎（規則第17の２第４号）

宿舎：原則として許可（協議）が必要であるが、下記のものは許可（協議）不要

1　職務上常駐を必要とする職員のための宿舎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舎（警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある職員のための宿舎等）に係る開発行為であって、個々の宿舎とそこに居住する職員の勤務地との位置関係が合理的に説明できるもの

市町村一部事務組合若しくは広域連合が設置する施設については、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、前述の学校、社会福祉施設及び医療施設は除く。

当該施設は、市町の本来事務に係るものであり、かつ、当該市町に居住する者を主たる対象とするものでなければならない。

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。
（昭和 52 年 11 月 14 日建設省栃計宅開発第３号）

・　市町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。
（昭和 51 年１月 20 日建設省神計宅発第 17 号）

（ウ）日本郵便株式会社の施設

郵政民営化法等の施行により、日本郵政公社は廃止され、公社の業務は郵便事業株式会社、郵便局株式会社、郵便貯金銀行、郵便保険会社に承継されることとなった。これに伴い、都市計画法施行令の一部が改正された（平成 19 年 10 月１日施行）。日本郵政公社が行っていた「郵便の業務」は郵便事業株式会社に承継されることとなったため、郵便事業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、郵政民営化後も開発許可は不要として取り扱われることとなった。

その後、郵政民営化法等の一部を改正する等の法律（平成 24 年法律第 30 号）により、郵便事業株式会社は、郵便局株式会社から名称を変更した日本郵便株式会社に吸収合併され、郵便事業株式会社が行っていた「郵便の業務」は日本郵便株式会社に承継されることとなったため、都市計画法施行令の一部が改正され、日本郵便株式会社が行う「郵便の業務」の用に供する施設である建築物については、開発許可は不要として取り扱われることとなった（平成 24 年 10 月１日施行）。

また、日本郵便株式会社は、「銀行窓口業務」及び「保険窓口業務」等を取り扱うことができるとされているが、これらの業務は「郵便の業務」に含まれないことから、これら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、開発許可が必要である。

また、同一の施設で「郵便の業務」及びその他業務が行われるものに係る開発行為についても、開発許可が必要である。

（5）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）
四　都市計画事業の施行として行う開発行為
五　土地区画整理事業の施行として行う開発行為
六　市街地再開発事業の施行として行う開発行為
七　住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
八　防災街区整備事業の施行として行う開発行為

（法第 29 条第２項第２号）
前項第３号、第４号及び第９号から第 11 号までに掲げる開発行為

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、市街地再開発事業及び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）

（6）公有水面埋立事業

（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つて、まだ同法第 22 条第２項の告示がないものにおいて行う開発行為

（法第 29 条第２項第２号）
前項第３号、第４号及び第９号から第 11 号までに掲げる開発行為

前号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。

（7）非常災害時応急措置

（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

（法第 29 条第２項第２号）
前項第３号、第４号及び第９号から第 11 号までに掲げる開発行為

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。

（8）軽易な行為

（法第 29 条第１項第 11 号）
通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

（法第 29 条第２項第２号）
前項第３号、第４号及び第９号から第11号までに掲げる開発行為

（令第 22 条）
法第 29 条第１項第 11 号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。
一　仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
二　車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
三　建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が 10 平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
四　法第 29 条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
五　前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が 10 平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
六　主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に２以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第 35 条において同じ。）が 50 平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の 50 パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が 100 平方メートル以内であるもの

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が必要となる場合がある。

ア　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。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本号に該当する。

イ　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みられる物置は本号に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

ウ　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必要最小限度の面積とする。

エ　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。

オ　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。

(ｱ) 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。）

(ｲ) 前記主体の制限から、立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られるものとする。

(ｳ) 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。

4　国又は県、指定都市等の行う開発行為の特例

（法第 34 条の２）

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第 29 条第１項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第２項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、開発許可があつたものとみなす。

２　第 32 条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第 41 条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第 47 条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

（１）協議を行うべき者

開発行為を行う者のうち、法第 34 条の２第１項に定める都道府県等のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、地方共同法人日本下水道事業団、地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）、土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）など、個別の団体法において法第 34 条の２第１項の国又は都道府県等とみなす旨の規定がある団体（以下「みなし団体」）は、開発許可に代えて協議を行わなければならない。

（２）協議

都道府県等及びみなし団体は、開発行為の内容が法第 33 条（第１項第 12 号を除く。）及び第 34 条の基準に適合していることを確認するために、都道府県知事と協議を行う。

なお、協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなすこととされていることから、他の開発行為と同様に工事完了検査（第 36 条）、完了公告があるまでの建築制限（第 37 条）、開発行為の廃止届（第 38 条）、開発登録簿の調整（第 47 条）等の規定が適用される。

1　国
2　都道府県
3　指定都市（神戸市）
4　中核市（姫路市、尼崎市、西宮市、明石市）　} 指定都市等
5　施行時特例市（加古川市、宝塚市）
6　事務処理市（伊丹市、川西市、三田市）
7　都道府県、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

} 都道府県等

公社機構等に対する本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	42-2	43-3	団体法条項
団体名	規定の適用についてみなす団体	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]	国	○	○	○	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]	国	○ ※1	○ ※2	○	令28-1-10
(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生涯の防止等に関する法律]	国	○	○	○	令15-1-2
地方共同法人日本下水道事業団 [日本下水道事業団法]	県	○		○	令7-1-6
地方住宅供給公社 [地方住宅供給公社法]	県等 ※3	○		○	令2-1-7
土地開発公社 [公有地の拡大の推進に関する法律]	県等 ※4	○			令9-1-4
国立大学法人 [国立大学法人法]	国		○		令22-1-26
(独)国立高等専門学校機構 [独立行政法人国立高等専門学校機構法]	国		○		令2-1-11
(独)緑資源機構 [(独)緑資源機構法]	国		○		令46-1-4

※１　日本国有鉄道精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、都道府県知事（許可権者）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）

※２　廃止前の日本国有鉄道精算事業団法施行令第 15 条により都道府県知事（許可権者）と協議した開発行為のうち既に工事着手しているものについては、計画が変更された場合を除き、新たな協議は必要としない。

※３　市のみが設立したものにあっては当該市、その他のものにあっては都道府県

※４　都道府県が設立したものにあっては当該都道府県と、中核市が設立したものにあっては当該中核市と、その他のものにあっては市町村

（３）手続

（県規則第６条の８）
　法第 34 条の２第１項の規定による協議は、法第 29 条第１項又は第２項の許可の申請の手続の例により行うものとする。

ただし、協議申請書については、第３章３のうち、資金計画書、申請者の資力及び信用に関する申告書及びこれを証する図書については添付を要しない。

第３章　開発許可申請

１　開発許可申請書

（法第 30 条）
　前条第１項又は第２項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
一　開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
二　開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
三　開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
四　工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
五　その他国土交通省令で定める事項
２　前項の申請書には、第 32 条第１項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第２項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

開発許可を受けようとする者は、次表に記載する書類を整備して知事に提出しなければならない。

（１）「工区」の設定
　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、工区分けに当たっては、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。

（２）予定建築物等
　開発許可申請に当たっては必ず予定建築物等の用途及び敷地の規模配置を確定することとされている。
ア　予定建築物等の用途は、法第 33 条第１項第１号から第６号まで、第９号及び第 10 号並びに法第 34 条に規定する開発許可基準に適合するか否かの判断の基準となるものである。
　例えば、工場については、その業種、業態の内容により、法第 42 条ただし書の判断に影響することも考えられることから、できるだけ具体的に内容を記載すること。
イ　予定建築物等の敷地の規模配置も、法第 33 条第１項第２号から第５号まで、第９号及び第 10 号の基準の適用の根拠となる。したがって、設計は街区のみでなく個々の敷地の形状まで確定する必要がある。

（３）工事施行者の決定
　工事施行者の技術的能力等のいかんによって、工事中の防災措置又は工事の結果などに大きな相違があることに鑑み、審査の対象とされたものである。したがって、許可時点では、法第 33 条 13 号の適用対象となるものについては工事施行者は決定されていなければならない。

（４）32 条同意・協議の図書
　開発行為に関係がある既設の公共管理者の同意を得て、同意書を添付しなければならない。また、新たに設置される公共施設の管理者と協議を行い、その協議書を添付しなければならない。ただし、協議を調えることが望ましいが、調わなかった場合には経過を十分に了知するため経過書を添付させる。

2　変更許可申請及び変更届

（法第 35 条の２）

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

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

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

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

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

（令第 31 条）

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

一　開発区域の位置、区域又は規模

二　予定建築物等の用途

三　協議をするべき者に係る公益的施設の設計

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

（規則第 28 条の２）

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

一　変更に係る事項

二　変更の理由

三　開発許可の許可番号

（規則第 28 条の３）

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

（規則第 28 条の４）

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

一　設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。

イ　予定建築物等の敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの

ロ　住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が千平方メートル以上となるもの

二　工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第１項又は第 30 条第１項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が１ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

三　工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

（１）変更の許可の申請

既に許可を受けた開発行為の内容を変更する場合には変更許可申請を行わなければならない。

ア　設計の変更を行うとき（軽微な変更に該当するものを除く。）。

イ　開発区域を増加又は減少させるとき（確定測量による変更を含む。）、又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。新たに工区を設定したとき。

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（軽微な変更に該当するものを除く。）。

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代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。

また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を受けることが必要となるものと解する。

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を添付し、許可と同様の審査を行う。

（２）軽微な変更の届出

次に掲げる軽微な変更をしたときは、都道府県知事に届け出なければならない。

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、次のいずれかに該当する場合には法第 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 1/10 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い敷地の規模が 1,000 ㎡以上となるもの（当初から敷地の規模が 1,000 ㎡以上である場合を除く。）

イ　工事施行者の変更でウ以外のもの（自己の居住の用に供する住宅の建築又は１ha 未満の自己の業務用の建築物の建築若しくは特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為であって、宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第１項又は第 30 条第１項の許可を要さないものに限る。）

ウ　工事施行者の氏名、名称又は住所の変更

エ　工事の着手予定年月日、工事の完了予定年月日

（３）盛土規制法に基づく宅地造成に関する工事の許可又は特定盛土等に関する工事の変更の許可若しくは届出との関係について

ア　宅地造成等工事規制区域内における宅地造成又は特定盛土等に関する工事の計画の変更許可について

盛土規制法第15条第２項の規定により、同法第12条第１項の許可を受けたとみなされた宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事の計画の変更は、開発行

為変更許可を受けることにより、同法第16条第１項の許可を受けたものとみなされます。

イ　特定盛土等規制区域内における特定盛土等に関する工事の計画の変更許可又は届出について

盛土規制法第34条第２項の規定により、同法第30条第１項の許可を受けたものとみなされた特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事の計画の変更は、開発行為変更許可を受けることにより、同法第35条第１項の許可を受けたものとみなされます。

盛土規制法第27条第５項の規定により、同条第１項の届出をしたとみなされた当該区域内において行われる特定盛土等に関する工事の変更の計画は、開発行為変更許可申請をすることにより、同法第28条第１項の特定盛土等に関する工事の計画の変更についても届出をしたものとみなされます。

3　開発許可申請図書の作成

（規則第 15 条）

法第 30 条第１項第５号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 12 条第１項又は第 30 条第１項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が１ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第４号に掲げるものを除く。）とする。

一　工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日

二　主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別

三　市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第 34 条の号及びその理由

四　資金計画

（規則第 16 条）

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

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

3　前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。)を記載したものでなければならない。

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

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

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

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第 28 条の２第１号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第２号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2,500 分の１以上	１　等高線は、２メートルの標高差を示すものであること。 ２　樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が１ヘクタール（令第 23 条の３ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1,000 分の１以上	

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し30 度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、第 23 条、第 27 条第２項及び第 34 条第２項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1,000 分の１以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1,000 分の１以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	500 分の１以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500 分の１以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が２以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	50 分の１以上	１　切土をした土地の部分に生ずる高さが２メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが１メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが２メートルを超えるがけについて作成すること。 ２　擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	50 分の１以上	

（県規則第４条）

法第 29 条第１項又は第２項の許可を受けようとする者は、省令第 16 条第１項に規定する開発行為許可申請書に法第 30 条第２項に規定する書面及び図書のほか当該開発区域に係る次の各号に掲げる図書（当該開発区域の面積が１ヘクタール未満の当該許可を受けようとする者にあっては、第５号から第８号までに掲げる図書を除く。）を添付しなければならない。

(1) 土地の登記事項証明書

(2) 不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 14 条第１項に規定する地図又は同条第４項に規定する地図に準ずる図面（以下「地図等」という。）の写し

(3) 造成面積求積図（縮尺 500 分の１以上のもの）

(4) 排水流域図及び流量計算書（縮尺 2,500 分の１以上のもの）

(5) 道路縦断面図（縮尺 1,000 分の１以上のもの）

(6) 排水施設縦断面図（縮尺1,000分の１以上のもの）
(7) 防災計画図
(8) 開発区域の現況写真
(9) その他知事が必要と認める図書

（県規則第５条）
省令第16条第２項の設計説明書の様式は、様式第２号のとおりとする。
2　省令第17条第１項第３号の書類の様式は、様式第３号のとおりとする。

（県規則第６条の９）
法第 35 条の２第１項の許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書（様式第４号の２）に省令第 28 条の３に規定する添付図書のほか第４条各号に掲げる図書（当該変更後の開発区域の面積が１ヘクタール未満となる場合における当該許可を受けようとする者にあっては、同条第５号から第８号までに掲げる図書を除く。）のうち変更しようとする事項に係るものを添えて、これを知事に提出しなければならない。
2　法第 35 条の２第４項において準用する法第 34 条の２第１項の規定による協議は、法第 35 条の２第１項の許可の申請の手続の例により行うものとする。

（県規則第６条の 10）
法第 35 条の２第３項の規定による届出をしようとする者は、開発行為変更届出書（様式第４号の３）に、第４条第３号から第９号までに掲げる図書（当該開発区域の面積が１ヘクタール未満の場合における当該届出をしようとする者にあっては、同条第５号から第８号までに掲げる図書を除く。）のうち変更しようとする事項に係るものを添えて、これを知事に提出しなければならない。

（１）提出図書の一覧表
「法令等の根拠」欄は要求されている図書、記載事項、内容及び様式を決めた法令の根拠の条、項、号を示す。
申請書の製本の際には提出図書の一覧表の小分類の番号順に整理し、その目録を作成し申請書の次に添付すること。なお、それぞれの図書に小分類の番号を記入した見出しをつけること。

開発許可申請書　　○ 必ず添付　△ 必要に応じて添付　－ 添付の必要なし　▲ 盛土規制法の許可を要するものは添付

図書の区分 大分類	図書の区分 小分類	申請図書（含む添付図書）	法令の根拠条項号 法律	法令の根拠条項号 省令	法令の根拠条項号 県規則	様式等	自己用 0.3ha未満	自己用 1.0ha未満	自己用 1.0ha以上 居住	自己用 1.0ha以上 業務	非自己用 0.3ha未満	非自己用 1.0ha未満	非自己用 1.0ha以上	備考
開発許可申請書ほか関係書類	1	開発行為許可申請書	30-1	16-1	－	様式例1 様式例2	○	○	○	○	○	○	○	申請書に必要事項記入の上、次に列記する必要書類、図面を添付して正本１部、副本２部（正本は開発許可申請書、副本は開発許可通知書をそれぞれ鏡にしたもの）を当該市町経由、所管県民局等に提出すること。（本庁決裁分については、正本１部、副本３部とする。）
	2	法第34条各号に関する申請に必要な図書	30-2	17-1 -5	4-9	別表1	○	○	○	○	○	○	○	法第34条各号のいずれかに該当する場合は、該当する内容を証明又は説明する書類（別表１に掲げるもの）を添付させること。なお、同条14号に該当する場合の書類は、開発審査会に付議する関係があるのであらかじめ係員の指示を受けること。
	3	資金計画書	30-1 -5	16-1 -5	－	様式例3	－	－	－	○	○	○	○	計画書に示す方法で算定の上、記載し添付すること。
	4- 1	登記事項証明書及び定款	－	－	4-9		○	○	○	○	○	○	○	申請者が法人の場合必ず添付すること。
	- 2	申請者の資力及び信用に関する申告書	33-1 -12	－	4-9	様式例4	▲	▲	▲	○	○	○	○	申告書に記入作成の上、別表２に掲げる書類を添付すること。
	- 3	申請者の資力及び信用に関する書類	33-1 -12	－	4-9	別表2	▲	▲	▲	○	△	○	○	
	- 4	暴力団員等に該当しない旨の誓約書兼個人情報取扱同意書	33-1 -12	－	4-9	様式例4-2	▲	▲	▲	○	○	○	○	
	5- 1	工事施行者の能力に関する申告書	33-1 -13	－	4-9	様式例4	▲	▲	▲	○	○	○	○	申告書に記入作成の上、別表２に掲げる書類を添付すること。
	- 2	工事施行者の能力に関する書類	33-1 -13	－	4-9	別表2	▲	▲	▲	○	△	○	○	
	6- 1	設計者の資格に関する申告書	31	18, 19	4-9	様式例5	－	－	○	○	－	－	○	申告書に記入作成の上、卒業証明書又は設計資格に関する免許証（写しの場合は原本と照合させる。）を添付すること。
	- 2	設計者の資格証明書	31	18, 19	4-9		－	－	○	○	－	－	○	
	7	委任状※	－	－	4-9	参考様式	○	○	○	○	○	○	○	申請の手続を第三者に委任する場合は、申請書正本に原本、副本にその写しを添付すること。
ほか関係書類 設計説明書	8- 1	設計説明書	30-1 -3	16-2	5-1	様式例6	○*	○*	－*	○	○	○	○	＊主として自己の居住の用に供する目的で行う開発行為にあっては、設計図のみでよい。
	- 2	同上に添付すべき図面	30-1 -3	16-2	－		○*	○*	－*	○	○	○	○	
	9	工事概要書	－	－	4-9	様式例7	○	○	○	○	○	○	○	概要書に記入作成の上、添付すること。

※　委任状には、代理人の住所、所属、氏名、連絡先及び資格等を記載し、委任する業務内容についても明示すること。

図書の区分		申請図書 （含む添付図書）	法令の根拠条項号			様式等	自己用				非自己用			備考
大分類	小分類		法律	省令	県規則		0.3ha未満	1.0ha未満	1.0ha以上		0.3ha未満	1.0ha未満	1.0ha以上	
									居住	業工務作				
設計説明書ほか関係書類	10-1	開発行為に関する同意の一覧表	30-2 32	―	4-9	様式例８	○	○	○	○	○	○	○	次の(A)、(B)に関する協議を行い、同意が得られた場合は、その一覧表を作成し、それに同意書の写しを添付すること。 (A) 開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、同意を得ること。（市町長、給水事業者、消防本部長（消防署の置かれていない市町においては市町長）、取付先道路の管理者、放流先水路の管理者等） (B) 開発行為に関する工事の実施にともなって変更又は廃止されることとなる公共施設の管理者と協議し同意を得ること。また、新たに設置されることとなる公共施設を管理することとなる者と管理及び用地の帰属について協議すること。
	10-2	同上の各同意書	30-2 32	―	4-9		○	○	○	○	○	○	○	
	11	土地所有者等関係権利者の同意書	30-2 33-1 -14	17-1 -3	5-2	様式例９	○	○	○	○	○	○	○	開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者の一覧表を作成し、工事の施行の同意を得てこれに同意者の印鑑証明書又はその写し及び同意をした経緯を示す図書（同意をした者の連絡先（電話番号等）を記載したもの）を添付すること。なお、印鑑証明書又はその写しは原則申請書提出日の３箇月以内のものを添付すること。
	12	土地の登記事項証明書	―	―	4-1		○	○	○	○	○	○	○	開発行為に関する工事をしようとする土地の登記事項証明書を添付すること。なお、登記事項証明書は原則申請書提出日の３箇月以内のものを添付すること。
	13	不動産登記法第14条地図	―	―	4-2		○	○	○	○	○	○	○	開発区域及びその周辺の町名と地番、里道、水路が表示された不動産登記法第14条地図又は同条第４項に規定する地図に準ずる図面の写し※に開発区域の境界を朱書で示したものを添付すること。なお、その写しは原則申請書提出日の３箇月以内のものを添付すること。
	14	他の法令に関する許可等の写し	―	―	4-9		○	○	○	○	○	○	○	開発行為に関し、他の法令等により手続を必要とする場合は許可等の写しを添付すること。なお、手続中のものについては、その経過を示す書面を添付すること。
	15	開発区域の現況写真	―	―	4-8		―	―	○	○	―	―	○	開発行為に関する工事をしようとする土地の状況が把握できる現況写真を添付すること。なお、現況図に撮影方向と撮影地点を記入し、現況写真との照合符号をつけること。
	16	工事仕様書	―	―	4-9		△	△	△	△	△	△	△	
	17-1	開発区域位置図	30-2	17-1 -1	―	別表３	○	○	○	○	○	○	○	別途１部提出、開発登録簿の図面として一般の閲覧に供される。
	-2	開発区域区域図	30-2	17-1 -2	―	〃	○	○	○	○	○	○	○	
	-3	現況図	30-1 -3	16-4	―	〃	○	○	○	○	○	○	○	
	-4	土地利用計画図	〃	〃	―	〃	○	○	○	○	○	○	○	

※「不動産登記法第14条地図又は同条第４項に規定する地図に準ずる図面の写し」とは、登記官の印鑑が押された登記所で交付されたものをいう。

図書の区分		申請図書（含む添付図書）	法令の根拠条項号			様式等	自己用				非自己用			備考
大分類	小分類		法律	省令	県規則		0.3ha未満	1.0ha未満	1.0ha以上 居住	1.0ha以上 業務	0.3ha未満	1.0ha未満	1.0ha以上	
設計説明書ほか関係書類	-5	求積図	―	―	4-3	別表3	○	○	○	○	○	○	○	開発区域、造成面積、公共施設等の面積
	-6	造成計画平面図	30-1-3	16-4	―	〃	○	○	○	○	○	○	○	
	-7	造成計画縦横断図	〃	16-4	―	〃	○	○	○	○	○	○	○	
	-8	排水施設計画平面図	〃	16-4	―	〃	○	○	○	○	○	○	○	
	-9	給水施設計画平面図	〃	16-4	―	〃	○	○	○	○	○	○	○	
	-10	道路計画縦断面図	―	―	4-5	〃	―	―	○	○	―	―	○	
	-11	排水施設縦断面図	―	―	4-6	〃	―	―	○	○	―	―	○	
	-12	がけの断面図	30-1-3	16-4	―	〃	○	○	○	○	○	○	○	
	-13	擁壁の断面図	〃	〃	―	〃	○	○	○	○	○	○	○	
	-14	排水施設構造図	―	26	4-9	〃	○	○	○	○	○	○	○	
	-15	道路構造図	―	24	4-9	〃	○	○	○	○	○	○	○	
	-16	工作物構造図	―	―	4-9	〃	○	○	○	○	○	○	○	
	-17	防災計画図	―	―	4-7	〃	―	―	○	○	―	―	○	
	-18	排水流域図	33-1-3	―	4-4	〃	○	○	○	○	○	○	○	
	18-1	流量計算書	33-1-3	26-1	4-4		○	○	○	○	○	○	○	雨水、汚水等の流量計算については、許可基準により算出し添付すること。なお、流域図、排水施設計画平面図等との照合符号を記入すること。
	-2	構造計算書	33-1-7	27-1	4-9		△	○	○	○	△	○	○	鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁、ボックスカルバート、橋梁等の工作物を設置するときに作成し添付すること。なお、設計図との照合符号を記入すること。
	-3	安定計算書	33-1-7	23-3	4-9		△	○	○	○	△	○	○	擁壁で覆われないがけについては、当該がけの安定計算書を作成し添付すること。
	-4	工作物等の施設の能力に関する計算書	―	―	4-9		△	○	○	○	△	○	○	終末処理施設、給水施設等の能力について計算書を作成し添付すること。
	19-1	土質試験結果	33-1-7	23	4-9		△	○	○	○	△	○	○	土質について説明が必要な場合は土質試験結果、地盤（土質）柱状図等の資料を添付すること。
	-2	地盤（土質）柱状図	33-1-7	23	4-9		△	○	○	○	△	○	○	
	20	その他知事が必要と認める図書	―	―	4-9		△	△	△	△	△	△	△	知事が必要と認める図書については、係員の指示に従い提出すること。

（２）開発行為許可申請書及び添付書類の作成要領

開発行為の許可を受けるには、申請書、計画図面その他必要な書類を作成して申請しなければならない。

なお、次の開発行為に係るものは、図面の集約化を図ることができる。

１　図面の集約化を図ることができる開発行為
開発区域の面積が 3,000 ㎡未満である開発行為

２　集約化を図ることができる図面
ア　平面図系（開発区域図、現況図、造成計画平面図、排水施設計画平面図、給水施設計画平面図等を実状に応じて１枚にまとめる。）。なお、土地利用計画図は開発登録簿の図面として、一般の閲覧に供されるので、明記すべき事項（別表３参照）以外は記載しないこと。
イ　断面図系（造成計画縦横断面図を１枚にまとめる。）
ウ　がけ断面と擁壁断面

書類図面等の作成には、都市計画法、同施行令、同施行規則及び県規則によるほか以下の要領で作成すること。

ア　開発規模、開発地の状況、利用目的、法第 33 条適用条項によって申請書類の内容が異なる場合があるので注意すること。

イ　図書の大きさは、全てＡ４判（縦 29.7 ㎝×横 21.0 ㎝）にすること。ただし、設計図面は屏風折りとし、上記の大きさに統一して製本すること。

ウ　設計図書は、作成者が記名したものを提出すること。（法第 30 条、規則第 16 条第６項）

別表１　法第 34 条各号に関する申請に必要な図書

各号	内　　容		必要な事項
１号	公益施設・日用品店舗等		1　申請に係る建築物が当該地において日常生活上必要であることの説明書 2　令第 21 条第 26 号イからハに該当する場合は、許可書又は担当部局との協議記録 3　周辺建築物用途別現況図（S:1/2,500 又は 1/1,000） （市街化区域界隣接地においては、用途地域を記載の上、半径 500ｍの区域の明示） 4　配置図（S:1/100～1/200） 5　各階平面図（S:1/50～1/100） 6　２面以上の立面図（S:1/50～1/100） 7　販売、加工、修理等の業務の内容
２号	資源等有効利用施設		1　資源の利用上開発が必要であることの説明書 2　資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面（S:1/300～1/500） （同種の施設がある場合にはその分布を記入） 3　施設の配置図（S:1/300） 4　利用目的、利用方法、利用対象、規模等 5　観光施策上の市町の意見書等
４号	農林漁業用施設		1　理由書 2　該当することを証する図書 3　利用目的、利用方法、利用対象、規模等 4　生産地との関係、取扱量（図面添付）
６号	中小企業者高度化施設		1　県等から融資を受けていることを証する書面 2　全体計画図（Ｓ：１／500） 3　事業の概要を説明する書類 4　中小企業の共同化又は集団化に寄与することの説明書
７号	既存工場密接関連施設	共通	1　事業活動の効率化が図られることを示す説明書 2　既存工場及び関連事業所等に関する申告書（様式例 29） 3　周辺同種工場等の分布の状況図 4　市町の土地利用計画等との整合が図られ、周辺の土地利用及び環境の保全に支障を来さない計画であることを認める市町長の意見書
		関連事業所等の移設による輸送コスト等の削減	1　関連事業所等の生産物が既存工場の生産物の原料等であること、又は既存工場の生産物が関連事業所等の生産物の原料等であることが分かる資料（生産工程図及び設計図等） 2　既存工場に納入している生産物の納入量及び比率又は既存工場から購入している原料等の購入量及び比率が分かる資料（直近２年度分） 3　移設前後の輸送コスト等が分かる資料（請求書及び見積書等） 4　移設前の関連事業所等の敷地面積が分かる資料 5　移設前の関連事業所等を除却又は売却する場合は、その内容が分かる資料（除却に関する誓約書又は不動産売買契約書及び売却後の用途に関する説明書等） 6　移設に伴い生産数量の増加を図る場合は、密接な関連が移設後においても維持されることが分かる資料（既存工場の生産数量の増加計画等が分かる資料等）
		既存工場の増設又は関連事業所等の新設による生産物の品質等の向上	1　増設前の既存工場における生産活動と増設後の既存工場又は新設される関連事業所等における生産活動との関連が分かる資料（生産工程図及び生産設備の配置図等） 2　生産物の品質等の向上の内容が分かる資料（数値による比較表等） 3　既存工場の従前の敷地と増設後の既存工場又は新設後の関連事業所等の敷地との位置関係が分かる地図 4　既存工場の従前の敷地面積が分かる資料 5　既存工場の建築等の経緯が分かる資料

各号	内　　容	必要な事項
	既存工場の増設による生産数量の増加	1　増設前後の既存工場における生産活動が分かる資料(生産工程図及び生産設備の配置図等) 2　既存工場の生産数量の実績が分かる資料（直近２年度分） 3　増設後の既存工場の生産数量が分かる資料 4　既存工場の従前の敷地と増設後の既存工場の敷地との位置関係が分かる地図 5　既存工場の従前の敷地面積が分かる資料 6　既存工場の建築等の経緯が分かる資料
	地場産業工場	1　市町の地場産業認定書等(市町長の商工行政上の観点からの意見が付されたもの) 2　周辺同種工場等の分布の状況図 3　市町の土地利用計画等との整合が図られ、周辺の土地利用及び環境の保全に支障を来さない計画であることを認める市町長の意見書
８号	危険物貯蔵・処理施設	1　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 2　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 3　貯蔵又は処理することとなる火薬類の名称と取扱量
8号の2	災害危険区域等からの移転	1　危険区域内建築物等の位置図 2　代替建築物等の位置が災害危険区域等外であることを示す図書 3　危険区域内建築物等の平面図、敷地現況図及び敷地求積図 4　移転計画書（様式例 28） 5　危険区域内建築物等の所有者の移転に関する同意書(申請者と危険区域内建築物等の所有者が異なる場合) 6　環境保全について十分配慮された計画であるとともに、周辺の土地利用に支障を来さないものであることを認める市町長の意見書 7　代替建築物等の使用者についての説明書（移転前後で使用者が異なる場合）
９号	沿道サービス施設	1　当該施設と市街化区域との距離を示す図書 2　ドライブイン等の施設の客席数、駐車スペースを示す図書 3　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
	火薬類製造所	1　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 2　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 3　製造することとなる火薬類の名称と生産量
13号	既存権利者行為	1　区域決定前に既得権を有していたことを証する書類、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、農地転用許可証等 2　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。） 3　権利を承継した場合は、そのことを証する書面

別表２　申請者の資力及び信用
　　工事施行者の能力
に関する申告書に添付する書類

区　　分	添　付　書　類	申　請　者	
		法人の場合	個人の場合
申請者の資力及び信用に関する書類	1　個人の住民票	－	○
	2　最近２箇年以上の事業年度における財務諸表及び法人事業税に関する納税証明書	○	－
	3　最近２箇年以上の事業年度における所得税に関する納税証明書	－	○
	4　所有する固定資産の評価額証明書	－	△
	5　預金残高証明書	△	△
	6　銀行その他から融資を受ける場合は融資額証明書	△	△
	7　地主との売買契約書	△	△
	8　工事請負契約書又は工事請負見積書（ただし工事請負見積書は法人の場合のみ）	△	△
	9　宅地建物取引業の免許を証する書類	※　△	※　△
	10　事業経歴書	△	△
工事施行者の能力に関する書類	1　法人の登記事項証明書	○	住民票
	2　建設業法第３条第１項に規定する建設業の許可を証する書類	○	○
	3　事業経歴書	△	△

○：必ず添付するもの　　△：判断が難しい場合添付
※：開発の目的が継続、反復しての宅地分譲等である場合には、○（必ず添付するもの）となる。

別表３　設計図の作成要領

図面名称	縮尺	明示すべき事項	備考
開発区域位置図	1/10,000以上	1　方位 2　開発区域（朱書） 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　各鉄道駅からの交通機関の経路、名称 5　開発区域内において排水される雨水、汚水の流末、河川への経路 6　用途地域及びその他の規制区域等	・　地図（地形図）に表示のこと。 ・　規制区域等は開発区域及びその周辺について図示のこと。
開発区域区域図	1/2,500以上	1　方位 2　開発区域の境界（朱書） 3　土地の形状 4　府県界及び市町界と名称 5　市町の区域内の町又は字の境界と名称 6　都市計画区域界と名称 7　土地の地番	・　相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・　現況図にまとめて図示することもできる。
現況図	1/2,500以上	1　方位 2　開発区域の境界（朱書） 3　地形（等高線は２ｍの標高差を示すもの） 4　開発区域内及びその周辺の公共・公益的施設の位置並びに形状 5　行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 6　現況写真との照合符号と撮影方向 7　樹木の集団等（１ha以上の場合）	・　相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
土地利用計画図	1/1,000以上	1　方位 2　開発区域の境界（朱書） 3　工区界 4　公共・公益的施設の位置、形状及び面積 5　予定建築物等の敷地の形状及び面積 6　敷地に係る予定建築物等の用途 7　凡例 8　樹木又は樹木の集団の位置 9　緩衝帯の位置及び形状	・　予定建築物等の用途は住宅、共同住宅、店舗、○○工場と具体的に敷地毎に記入すること。 ・　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（白黒コピーした場合に凡例等が区別できるようにする。）こと。
求積図	1/500以上	1　方位 2　開発区域の全面積、造成区域等 3　道路、水路、公園、広場等の公共・公益的施設を区別した空地の面積 4　宅地の面積	・　三斜、座標値計算等により算出すること。

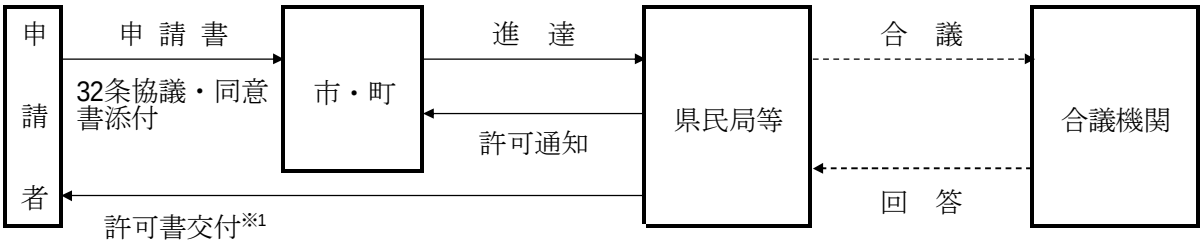
図面名称	縮　尺	明示すべき事項	備　考
造成計画 平面図	1/1,000 以上	1　方位 2　開発区域の境界（朱書） 3　切土又は盛土の色別 4　がけ、擁壁の位置、形状及び記号 5　道路の位置、形状、幅員、勾配及び記号 6　道路の中心線とその測点及び計画高 7　敷地の形状及び計画高 8　街区の長辺及び短辺の長さ 9　公園、緑地その他公共用の空地及び公益的施設の位置、形状、規模並びに名称 10　工区界 11　地形（現況線） 12　縦横断線の位置及び記号 13　ベンチマークの位置及び高さ 14　消防水利施設の名称、位置及び形状 15　凡例	・　現況線は、細線で記すこと。（等高線は２ｍの標高差を示すこと。） ・　切土部は黄色、盛土部は緑色の各々淡色で色別すること。 ・　道路、擁壁、のり、公園等を色別すること。
造成計画 縦横断面図	1/1,000 以上	1　縦横断面線記号 2　区域境界位置 3　基準線（Ｄ．Ｌ.） 4　現地盤面と計画地盤面 5　切土、盛土の色別 6　計画地盤高 7　がけ、擁壁、道路の位置、形状及び記号 8　ボックスカルバート、盲暗渠、その他構造物の位置、形状及び記号 9　土羽の位置、形状及び記号	・　現況線は細く、計画線を太く表示のこと。 ・　切土部は黄色、盛土部は緑色の各々淡色で色別すること。 ・　区域境界付近の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
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） 3　排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法及び勾配 4　水の流れの方向 5　吐口の位置 6　放流先河川、水路の名称 7　排水施設の記号 8　流量計算書との照合符号 9　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 10　汚水処理場の位置、形状 11　凡例	・　放流先図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
給水施設 計画平面図	1/500 以上	1　方位 2　開発区域の境界（朱書） 3　給水施設の位置、種類、形状、材料及び内のり寸法 4　取水方法及び位置 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	・　取水方法及び位置の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・　排水計画平面図にまとめて図示することもできる。
道路計画 縦断面図	1/1,000 以上	1　測点 2　勾配（%） 3　計画地盤面 4　計画地盤高 5　単距離及び追加距離 6　基準線（Ｄ．Ｌ.） 7　道路記号	・　区域外取付道路との関連の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。

図面名称	縮　尺	明示すべき事項	備　考
排水施設縦断面図	1/1,000以上	1　測点 2　排水渠勾配及び管径 3　管底高 4　人孔種類、位置及び記号 5　人孔間距離 6　基準線（D．L.） 7　排水施設記号	・道路計画縦断面図にまとめて図示することもできる。
がけの断面図	1/50 以上	1　がけの記号 2　がけの高さ及び勾配 3　土質（土質の種類が２以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ） 4　がけ面の保護の方法 5　現地盤面 6　がけの前後の地盤面	・現況線は細く、計画線は太く表示のこと。
擁壁の断面図	1/50 以上	1　擁壁の記号 2　擁壁の寸法及び勾配 3　擁壁の材料の種類及び寸法 4　裏込コンクリートの品質及び寸法 5　透水層の位置及び寸法 6　水抜穴の位置、材料及び内法寸法 7　基礎構造の種類と寸法 8　基礎地盤の土質 9　基礎ぐいの位置、材料及び寸法 10　擁壁を設置する前後の地盤面	・　鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図が必要である。
排水施設構造図	1/50 以上	1　排水施設の記号 2　開渠、暗渠、会所、落差工、吐口等 3　放流先河川、水路の名称、断面、水位（低水位、高水位）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。
道路構造図	1/50 以上	1　道路の記号 2　道路の幅員構成 3　横断勾配（%） 4　路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法 5　道路側溝及び埋設管等の位置、形状並びに寸法	・　排水施設構造図にまとめて図示することもできる。
工作物構造図	1/50 以上	1　施設の名称及び記号 2　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
防災計画図	1/2,500以上	1　方位 2　開発区域の境界（朱書） 3　等高線 4　計画道路位置 5　段切位置 6　表土除去範囲 7　ヘドロ除去範囲及び除去深さ 8　工事中の雨水排水系路及び土砂流出防止工 9　防災施設の位置、形状、寸法及び名称 10　防災施設の設置時期及び期間 11　凡例	・　相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 ・　防災計画説明書を添付して提出のこと。
排水流域図	1/2,500以上	1　方位 2　開発区域の境界（朱書） 3　集水系統ブロック別に色分け 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でなければならない。 ・　排水施設計画平面図にまとめて図示することもできる。

（参考）開発（建築）許可事務処理

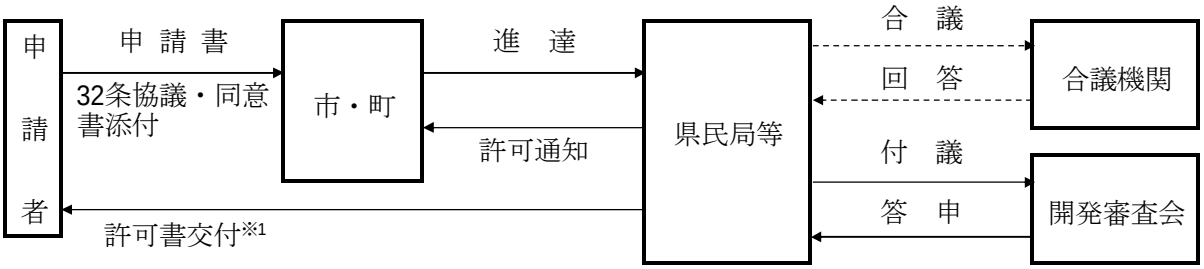
○地方機関（県民局等）許可のもの

1	市街化区域　　：1,000㎡（500㎡）以上の開発行為
2	市街化調整区域：　法第34条第１号～第13号及び第14号（特例措置基準に係るものに限る。）該当の開発許可及び建築許可
3	非線引き区域　：3,000㎡以上の開発行為
4	準都市計画区域：3,000㎡以上の開発行為
5	都市計画区域及び準都市計画区域外：１ha以上の開発行為



○地方機関（県民局等）許可（開発審査会付議案件）のもの

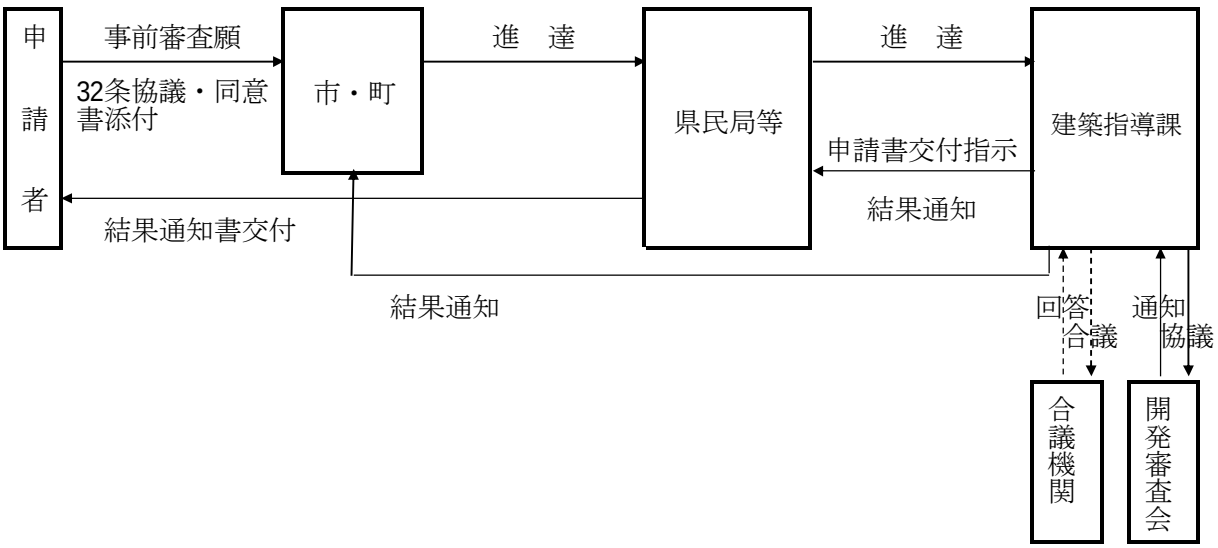
1	市街化調整区域：法第34条第14号（提案基準に係るものに限る。）該当の開発許可及び建築許可



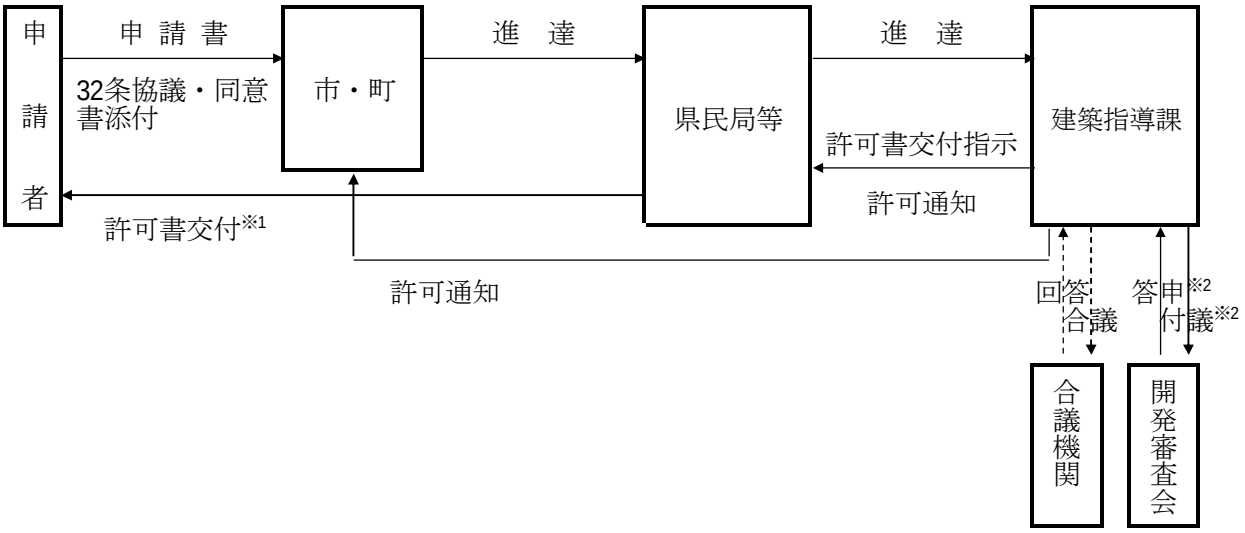
○本庁（建築指導課）許可のもの

1	市街化調整区域：法第34条第14号（特例措置基準・提案基準に係るものを除く。）該当の開発許可及び建築許可

1開発審査会に事前協議する場合



２開発審査会に付議※2する場合



※１　副本に添付された図面には受付印を押印の上、受付番号を記入し、許可書に添付し交付すること。
※２　開発審査会での事前協議の結果、開発審査会が了承したもののうち、開発審査会での実質的な審議が不要と認めたものは、あらかじめ開発審査会の議を経たものとみなし、許可後に開発審査会に報告するものとする。この場合における「付議」は「報告」と読み替えるものとし、「答申」は削除する。

第４章　設計者の資格

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

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

（規則第 19 条）
　法第 31 条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。
一　開発区域の面積が１ヘクタール以上 20 ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
　イ　学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正７年勅令第 388 号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して２年以上の実務の経験を有する者
　ロ　学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限３年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して３年以上の実務の経験を有する者
　ハ　前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治 36 年勅令第 61 号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して４年以上の実務の経験を有する者
　ニ　学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和 18 年勅令第 36 号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して７年以上の実務の経験を有する者
　ホ　技術士法（昭和 58 年法律第 25 号）による第２次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して２年以上の実務の経験を有するもの
　ヘ　建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して２年以上の実務の経験を有するもの
　ト　宅地開発に関する技術に関する７年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する 10 年以上の実務の経験を有する者で、次条から第 19 条の４までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
　チ　国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者
二　開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

法第31条は、開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるもの又は設計について専門的な能力を要するものについて、設計の適正を期すため、設計者についての資格を規定したものである。すなわち、開発区域の面積が１ha以上の開発行為に関する工事を実施するため必要な図面及び仕様書は、一定の資格を有する者が作成したものでなければならない。資格の内容については次表のとおりである。

なお、盛土規制法に基づく宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内における開発行為（特定盛土等規制区域内にあっては、同法第30条第１項の政令で定める規模のものに限る。）は、法第33条第１項第７号の規定により、盛土規制法第13条第２項及び同法第31条第２項に規定する設計者の資格の基準を満たす必要がある。本条で規定する設計者の資格と同法で規定する設計者の資格は異なるため、留意が必要である。

有資格者の設計によらなければならない工事	設　計　者　の　資　格
1　開発区域の面積が１ha 以上 20ha 未満の開発行為に関する工事	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　技術士法による第２次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
2　開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為に関する工事	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の作成に関する実務に従事したことのあるもの ロ　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 20ha 以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成に関する実務に従事したことのあるもの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

1　１のイからニまでの卒業とは、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　１のホの国土交通大臣の定める部門とは、建設部門、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 19 年 5 月 1 日時点）
5　２のイの総合的な設計に係る設計図書を作成とは、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。
6　１のチ及び２のロについては、現在のところ特段の定めがなく、本県では事実上運用しない。

第５章　公共施設の管理者の同意等

（法第 32 条）
　開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。
２　開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。
３　前２項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前２項の協議を行うものとする。

（令第 23 条）
　開発区域の面積が 20 ヘクタール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 40 ヘクタール未満の開発行為にあつては、第３号及び第４号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。
一　当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
二　当該開発区域を給水区域に含む水道法第３条第５項に規定する水道事業者
三　当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第２条第１項第９号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の３に規定する配電事業者並びにガス事業法第２条第６項に規定する一般ガス導管事業者
四　当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

法第 32 条は、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を期するため、開発許可を申請しようとする者が、あらかじめ、関係する公共施設の管理者から同意を得る等の手続をとるべき旨を定めた規定である。

なお、本条に基づく手続は、一般的に「32 条協議」と呼ばれ、あたかも「協議」のみで構成されていると考えられがちであるが、「同意」と「協議」から構成されていることに留意すべきである。

1　既設公共施設の管理者の同意（法第 32 条第１項）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の「同意」を得なければならない。

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に規定される施設である。

管理者から「同意」を求めるべきこととされたのは、開発行為に関する工事によって既設の公共施設の機能を損なうことがないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行う必要があるからである。したがって、法第 32 条にいう「同意」は、開発行為のうち、関係のある部分についてのみ行われればよい。

（公共施設）
１　法第４条第 14 項及び令第１条の２で定義されている道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設であって、法第 11 条に規定される都市施設とは一致しない。
・　「道路」は、
　道路法第２条第１項に規定する道路、道路運送法第２条第８項に規定する自動車道及び道路交通法第２条第１号にいう一般交通の用に供するその他の場所である。
　したがって、一般に開放されている農業用道路その他のその交通が特定の者に限定されていない私道も「道路」に含まれる。
・　「下水道」は、
　下水を排除するために設けられる排水管、排水渠その他の排水施設、これに接続して下水を処理するために設けられる処理施設又はこれらの施設を補完するために設けられるポンプ施設、その他の施設の総体をいい、下水道法第２条第２号に規定されている。（法第 10 条第１項に規定されている排水設備（土地の下水を公共下水に流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設）は、公共の用に供するとはいい難いことから、これは含めない。）

・　「公園、緑地、広場」は
　公園、緑地、広場の定義はされていないが、常識的に考えられるように公園とは積極的な利用を意図しているもの、緑地は消極的に保存するものと考えて支障ない。
・　「河川、運河、水路」は、
　流水とそれを流す水路で構成されたもの。
　「河川」には河川法に規定する国が指定した１級河川、知事が指定した２級河川に限らず、市町が指定した準用河川、それ以外の普通河川も含まれる。「運河」とは人工的に構築された水路である。
・　「消防の用に供する貯水施設」は
　消防に必要な水利のうち、公共の用に供する貯水施設をいう。

２　法第 32 条の対象となる公共施設に法定外公共物が含まれることは当然であるが、その取扱いについては、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）を参照すること。

（協議・同意を求めるべき公共施設の管理者の特定）

公共施設の管理者とは、法令に基づき当該施設を管理することが定められている者のことである。例えば、県、市町については、地方自治法第２条にその処理すべき事務が定められており、これらの事務に関する公共施設は、第一義的には当該公共団体がその管理権限を有していると考えられる。

ただし、法令に特別の定めがある場合、公共施設の維持管理について特に協定等を締結している場合等についてはこれに従うこととなる。

公物の管理に関する法令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、文書等による地元市町からの明確な回答をもって管理者を特定すべきである。

なお、単に、水路の清掃を行っている、あぜ部分の草刈りを行っている等の事情をもって当該公共施設を管理しているとすることはできない。

（１）開発行為に関係がある公共施設

開発区域内にある既設の公共施設のほか、開発区域外にあって、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）

開発行為の実施に伴う変更とは、「物理的な変更」のことである。

「物理的な変更」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等については、「物理的な変更」が行われたとはいえない。ただし、このような「物理的な変更」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）

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させることが一般化しているが、同意を得ることに伴う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。

（２）本条によって、公共施設に該当する農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる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。

（3）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。

（4）（3）の場合において、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るのではなく、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には、工事に関する公共施設の用地の所有者の同意をも要する。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るべきである。

（6）（5）の場合、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、あらためてその用地の所有者に同意を求める必要はない。

（7）（5）の場合、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　新設公共施設の管理者との協議（法第 32 条第 2 項）

開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と、あらかじめ協議しなければならない。

開発行為等により新たに設置される公共施設は、適切に管理される必要があることから、当該公共施設の管理者となるべき者と開発許可を申請しようとする者との協議をあらかじめ行わせることとされたのである。

（1）開発行為に関する工事により設置される公共施設

一般的には、開発行為を行う場合に接続する道路の拡幅工事、接続のための改良工事などが考えられる。

（2）協議の相手方

ア　新たに設置される公共施設を管理することとなる者

イ　開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の場合は、アの者以外に次の者とも協議を行わなければならない（令第 23 条）

1　義務教育施設の設置義務者（地元市町長）
2　水道事業者
3　一般送配電事業者、配電事業者及び一般ガス導管事業者（開発面積40ha未満の場合は不要）
4　鉄道事業者及び軌道経営者（開発面積40ha未満の場合は不要）

（法第 39 条）
開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第 36 条第３項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第 32 条第２項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。（第 13 章参照）

（新たに設置される公共施設を管理することとなる者）
開発行為等により新たに設置される公共施設の管理者となるのは、原則的には地元市町である。ただし、道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定により公共施設の管理者が定められている場合、開発許可を申請しようとする者と地元市町との協議により市町以外の管理者（一般的には開発許可を受けた者）を定めた場合にはこの限りでない。しかしながら、公共施設の適正な管理を期した本条の趣旨からは、できる限り地元市町が管理者となることが望ましい。

（３）協議の成立
本条の「協議」は、できる限り調うことが望ましいが、「協議」の内容が基本的に「同意」と異なること、法第 29 条の許可申請書に添付すべき図書を定めた法第 30 条第２項の趣旨は「協議」についての手続をとっていることを確認するにとどまると解せることから、法律上は必ずしも「協議」が調うことは必須の条件とはされていないと考えられる。
しかしながら、必須の条件ではなくとも、「協議」が調わなかった場合、「協議」の趣旨からしてその経過を十分に配慮し許可すべきである。

３　公物管理関係法について

本条に基づき「同意」を得た者又は「協議」が調った者が当該公共施設に関する工事を行うことについて、道路法第 24 条等の公物管理法上の許認可を不要とする特別の理由は存在しないことから、別途これらの法令に基づく許認可を得るべきである。