

都市計画法

開発許可事務の手引き

(岐阜県宅地開発指導要領)

令和7年3月改正

岐阜県都市建築部建築指導課

本編 目次

第1章	開発行為	2
第1節	都市計画と開発許可制度	2
第2節	定義	8
第3節	開発行為の許可	14
第4節	盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の取扱い	24
第2章	開発許可の手続き等	26
第1節	開発行為の許可申請	26
第2節	設計者の資格	31
第3節	開発許可の条件	33
第4節	開発許可等の標識の掲示	35
第5節	開発行為の変更許可申請	37
第6節	建築制限等	40
第7節	開発許可の地位の承継	41
第8節	開発行為の廃止	42
第9節	工事の完了と検査	43
第10節	完了後の建築制限等	45
第11節	適合証明書	47
第12節	開発登録簿	48
第13節	開発許可等の特例	50
第14節	違反行為に関する監督処分	52
第15節	不服申立て	55
第3章	開発許可の基準（技術的基準）	57
第1節	許可基準	57
第2節	道路	63
第3節	公園等空地	75
第4節	消防水利	78
第5節	排水施設	80
第6節	給水施設	105
第7節	住区構成と街区	106
第8節	造成工事	113
第9節	開発不適区域の除外	121
第10節	樹木の保存等	122
第11節	緩衝帯	124
第4章	市街化調整区域における開発行為等	126
第1節	用語の定義	126
第2節	開発行為の制限	127
第3節	建築制限	131
第4節	法第34条取扱い基準	134
第5節	法第43条の取扱い基準	188
第6節	岐阜県開発審査会について	189
第5章	公共施設管理者の同意等	197
第1節	公共施設管理者の同意と協議	197
第2節	公共施設の管理と帰属	199

第1章 開発行為

第1節 都市計画と開発許可制度

(目的)

法第一条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(都市計画区域)

法第五条 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

2から6まで 略

(準都市計画区域)

法第五条の二 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

2から5まで 略

(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

法第六条の二 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

- 2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第一号掲げる事項を定めるものとするとともに、第二号及び第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
 - 一 次条第一項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
 - 二 都市計画の目標
 - 三 第一号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
- 3 略

(区域区分)

法第七条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

- 一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
 - イ 首都圏整備法第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯
 - ロ 近畿圏整備法第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域
 - ハ 中部圏開発整備法第二条第三項に規定する都市整備区域
- 二 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの
- 2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
- 3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

(都市計画基準)

令第八条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。
 - 二 おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
 - イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
 - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
 - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域
 - 三 区域区分のための土地の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。
- 2** 用途地域には、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
- 一 農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）第八条第二項第一号に規定する農用地区域（第十六条の二第一号において単に「農用地区域」という。）又は農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）第五条第二項第一号ロに掲げる農地（同法第四十三条第一項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。）若しくは採草放牧地の区域
 - 二 自然公園法第二十条第一項に規定する特別地域、森林法（昭和二十六年法律第二百四十九号）第二十五条又は第二十五条の二の規定により指定された保安林の区域その他これらに類する土地の区域として国土交通省令で定めるもの

(既成市街地の区域)

規則第八条 令第八条第一項第一号の既成市街地として国土交通省令で定める土地の区域は、次の各号に掲げる土地の区域で集団農地以外のものとする。

- 一 五十ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における人口密度が一ヘクタール当たり四十人以上である土地の区域が連たんしている土地の区域で、当該区域内の人口が三千以上であるもの
- 二 前号の土地の区域に接続する土地の区域で、五十ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの面積の合計が当該区域の面積の三分の一以上であるもの

(令第八条第二項第二号の国土交通省令で定める土地の区域)

規則第八条の二 令第八条第二項第二号の国土交通省令で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

- 一 自然環境保全法（昭和四十七年法律第八十五号）第十四条第一項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第二十五条第一項に規定する特別地区
- 二 森林法（昭和二十六年法律第二百四十九号）第三十条若しくは第三十条の二の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第四十一条の規定により指定された保安施設地区又は同法第四十四条において準用する同法第三十条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

1 開発許可制度の趣旨

開発許可制度は、都市計画で定められる市街化区域及び市街化調整区域の区分（いわゆる「線引き制度」）の実効を確保するとともに、一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度である。

2 開発許可制度の変遷

(1) 都市計画制度の創設

都市計画の制度は、良好な都市環境と機能的な都市活動を確保するため、都市の将来のあるべき姿を想定し、都市の根幹的施設の配置及び土地利用に関する総合的な計画を定め、これを実現する手法を定めたものである。日本の都市計画は、大正8年に旧都市計画法が制定され、岐阜県においても大正12年に岐阜市に適用されたのを始め、順次適用される市町も拡大された。

(2) 開発許可制度の創設

戦後の高度経済成長に伴って、都市周辺部の道路や排水施設も不十分な開発に適しない地域において、いわゆる「バラ建ち」によって不良市街地が形成される弊害が生じることとなり、このような急激な都市化に旧都市計画法では十分対処しきれなくなってきた。

このようなスプロール現象により、道路、水道、電気といった公共施設及び公益施設の整備が後追いできわめて非効率的な投資を余儀なくされ、住民生活、経済活動においても様々な弊害が顕著となり、旧都市計画法の改正が検討されることとなった。

このため、昭和43年に新都市計画法が成立し、都市地域を、おおむね10年以内に市街化を促進する区域としての市街化区域と当面市街化を抑制する区域としての市街化調整区域に分けることとして、段階的かつ計画的に市街化を図ってゆくこととした。

そして、このような市街化区域および市街化調整区域の制度を担保するものとして創設されたのが開発許可制度である。

すなわち、市街化区域及び市街化調整区域においては、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）を都道府県知事の許可に係らしめて、これにより、開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内あつては一定のものを除き開発行為を行わせないこととして、これらの目的を達しようとしているのである。

(3) 昭和49年改正（昭和49年法律第67号、昭和50年4月1日施行）

開発許可制度が施行されて約5年を経過した昭和49年には、都市計画法が一部改正され、開発許可制度にも大幅な改正が加えられた。

この改正により、市街化区域と市街化調整区域の区分のない都市計画区域（非線引き都市計画区域）においても、開発許可制度が適用されることとなった。ただし、市街化調整区域のような市街化を抑制する区域とは異なるので、技術的な基準のみが適用され、その規模は原則3,000㎡以上のものを対象とすることとされた。

(4) 平成12年改正（平成12年法律第73号、平成13年5月18日施行）

地方分権の流れに沿って、地域の個性を重視したまちづくりを行うため、平成12年に都市計画法が一部改正された。

この改正により、開発許可制度の技術基準の弾力化や市街化調整区域における立地基準の緩和等を条例で規定できることとなったほか、既存宅地確認制度の廃止や都市計画区域外における開発許可制度の導入などが行われた。

(5) 平成18年改正（平成18年法律第46号、平成19年11月30日施行）

公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地が進み、都市機能の無秩序な拡散が進行していることなどから、平成18年に都市計画法が一部改正された。

この改正では、都市機能の適正立地を確保するため、一定の大規模開発を許可できることとする基準（旧法第34条10号イ）が廃止されたほか、開発許可が不要となる施設の見直しなどが行われ、国や県等が行う開発行為や社会福祉施設、医療施設及び学校といった一部の公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為は開発許可を要することとなった。

(6) 令和2年改正（令和2年法律第43号、令和4年4月1日施行）

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制など、安心なまちづくりのための総合的な対策を講じるため、令和2年に都市計画法の一部が改正された。

この改正により、災害危険区域等の開発不適地については、自己居住用を除き開発が原則禁止と

なるなど、災害ハザードエリアにおける開発許可が厳格化された。

(7) 令和4年改正(令和4年法律第55号、令和5年5月26日施行)

盛土等により災害から国民の生命・身体を守るため、令和4年に宅地造成等規制法が改正され、これに伴い都市計画法も一部改正された。

この改正により、開発行為の区域に宅地造成等規制区域等が含まれる場合の技術基準が強化されたほか、宅地造成及び特定盛土等規制法の技術基準への適合が必要となった。

また、開発許可を受けることで、同法の許可を受けたものとみなされることとなった。

3 岐阜県における都市計画区域等の指定状況

表1-1

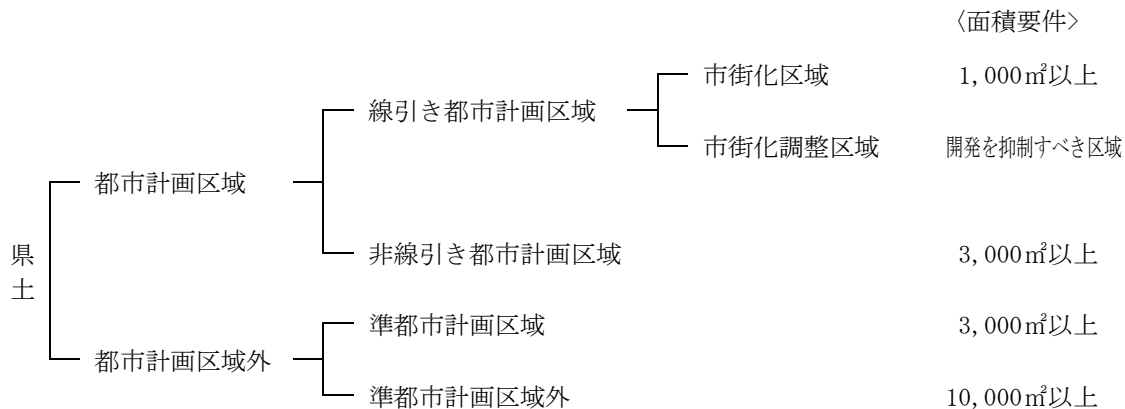
都 市 計 画 区 域						区域区分	用途地域
区 域 名	区 域 内 市 町 名	指定年月日	最 終 決 定 年 月 日	範 囲 (行政区域)	指定面積 (ha)		
岐 阜	計		平成22. 8. 27		24,665		
	岐 阜 市	大正12. 7. 1	〃	全部	20,360	○	○
	瑞 穂 市	昭和36. 6. 6	〃	一部	1,966	○	○
	岐 南 町	昭和40. 2. 18	〃	全部	791	○	○
	笠 松 町	昭和10. 3. 20	〃	全部	1,030	○	○
	北 方 町	昭和38. 6. 13	〃	全部	518	○	○
大 垣	計		平成22. 8. 27		15,125		
	大 垣 市	大正14. 4. 1	〃	一部	8,314	○	○
	垂 井 町	昭和36. 6. 12	〃	一部	3,117	○	○
	神 戸 町	昭和46. 3. 31	〃	全部	1,878	○	○
	安 八 町	昭和36. 8. 11	〃	全部	1,816	○	○
高 山	高 山 市	昭和 9. 11. 17	平成24. 3. 27	一部	19,402		○
多 治 見	多 治 見 市	昭和 8. 9. 28	平成22. 12. 24	全部	9,125	○	○
関	関 市	昭和 9. 2. 24	平成22. 9. 17	一部	13,082		○
中 津 川	中 津 川 市	昭和 9. 2. 24	昭和45. 12. 25	一部	13,029		○
美 濃	美 濃 市	昭和26. 8. 7	平成22. 9. 17	全部	11,701		○
瑞 浪	瑞 浪 市	昭和27. 12. 26	昭和29. 4. 1	全部	17,486		○
羽 島	羽 島 市	昭和19. 6. 28	平成12. 1. 7	全部	5,366	○	○
恵 那	恵 那 市	昭和27. 1. 28	昭和29. 4. 1	一部	17,256		○
美濃加茂	計		平成23. 3. 25		14,566		
	美濃加茂市	昭和27. 3. 13	〃	全部	7,481		○
	坂 祝 町	昭和49. 3. 15	〃	全部	1,287		○
	富 加 町	昭和49. 11. 1	〃	全部	1,682		
	川 辺 町	昭和45. 8. 18	〃	全部	4,116		○
土 岐	土 岐 市	昭和11. 9. 7	昭和31. 3. 8	全部	11,602		○
各 務 原	各 務 原 市	昭和14. 3. 13	平成21. 1. 30	全部	8,781	○	○
可 児	可 児 市	昭和18. 8. 28	昭和46. 10. 26	一部	8,496		○
高 富	山 県 市	昭和49. 10. 1	平成12. 1. 7	一部	3,922		○
古 川	飛 騨 市	昭和42. 1. 19	昭和42. 5. 8	一部	1,030		○
神 岡	飛 騨 市	昭和26. 4. 23	昭和45. 8. 18	一部	511		
本 巣	本 巣 市	平成22. 8. 27	平成22. 8. 27	一部	3,368		○
八 幡	郡 上 市	昭和30. 7. 14	昭和44. 12. 23	一部	818		○
下 呂	下 呂 市	昭和11. 6. 1	昭和58. 4. 1	一部	3,111		○
海 津	海 津 市	昭和56. 4. 1	平成24. 8. 24	一部	8,284		
養 老	養 老 町	昭和25. 2. 15	平成24. 8. 24	一部	6,835		
関 ケ 原	関 ケ 原 町	昭和29. 7. 19	昭和61. 4. 1	一部	2,434		○

輪之内	輪之内町	昭和36. 8. 7	昭和46. 3. 31	全部	2, 233		
揖斐	計		平成 7. 4. 1		8, 780		
	揖斐川町	平成 7. 4. 1	〃	一部	3, 134		○
	大野町	〃	〃	全部	3, 420		
	池田町	〃	〃	一部	2, 226		
八百津	八百津町	昭和34. 12. 24	昭和49. 12. 2	一部	4, 737		
御嵩	計		昭和49. 8. 5		5, 930		
	御嵩町	昭和48. 12. 1	〃	全部	5, 669		○
	可児市	昭和49. 8. 5	〃	一部	261		
計 27都市計画区域				21市17町	241, 675	6市6町	20市11町

表 1 - 2

準 都 市 計 画 区 域						用途地域
区 域 名	区 域 内 市 町 名	指定年月日	最終決定年月日	範 囲 (行政区域)	指定面積 (ha)	
瑞 穂	瑞 穂 市	平成27. 1. 5	平成27. 1. 5	一部	853	

4 都市計画と開発許可制度との関係



地方自治法

(条例による事務処理の特例)

法第二百五十二条の十七の二 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 から 4 まで 略

5 許可権者

(1) 法第29条に基づく許可権者

岐阜県知事、岐阜市長

なお、岐阜県知事の開発許可権限については、岐阜県事務委任規則（昭和44年12月 1 日規則第125号）により、開発行為に係る土地を所管する各建築事務所に委任されている。

表 1－3

建築事務所	所管区域	
岐阜・西濃建築事務所	岐阜地区	羽島市、山県市、瑞穂市、本巣市、岐南町、笠松町、北方町
	西濃地区	海津市、養老町、垂井町、関ヶ原町、神戸町、輪之内町、安八町、揖斐川町、大野町、池田町
中濃建築事務所	関市、美濃市、美濃加茂市、郡上市、坂祝町、富加町、川辺町、七宗町、八百津町、白川町、東白川村、御嵩町	
東濃建築事務所	中津川市、瑞浪市、恵那市、土岐市	
飛騨建築事務所	飛騨市、下呂市、白川村	

(2) 地方自治法第252条の17の2の規定に基づく許可権者（事務処理市町村）

大垣市（H11）、高山市（H18）、多治見市（H12）、各務原市（H14）、可児市（H17）

第2節 定義

(定義)

法第四条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

- 2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第五条の二の規定により指定された区域をいう。
- 3 この法律において「地域地区」とは、第八条第一項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。
- 4 この法律において「促進区域」とは、第十条の二第一項各号に掲げる区域をいう。
- 5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第十一条第一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十一条第一項各号に掲げる施設をいう。
- 7 この法律において「市街地開発事業」とは、第十二条第一項各号に掲げる事業をいう。
- 8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第十二条の二第一項各号に掲げる予定区域をいう。
- 9 この法律において「地区計画等」とは、第十二条の四第一項各号に掲げる計画をいう。
- 10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。
- 11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。
- 12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。
- 13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。
- 14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。
- 15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第五十九条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。
- 16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

(特定工作物)

令第一条 都市計画法（以下「法」という。）第四条第十一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（昭和二十五年政令第三百三十八号）第百十六条第一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（昭和四十七年法律第百五号）第五条第二項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第二条第五項第八号に規定する保管施設又は同項第八号の二に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港及び漁場の整備等に関する法律（昭和二十五年法律第百三十七号）第三条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和二十七年法律第二百三十一号）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（昭和三十九年法律第百七十号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業及び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第十八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（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第十三項に規定するガス工作物（同条第二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 法第四条第十一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、その規模が一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（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子

もに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成十八年法律第七十七号）第二条第七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、港湾法第二条第五項第九号の三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（昭和三十一年法律第七十九号）第二条第一項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和三十二年法律第百六十一号）第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

（公共施設）

令第一条の二 法第四条第十四項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

1 建築物

「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いう。

2 建築

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

3 特定工作物

（1）第1種特定工作物

- ア コンクリートプラント
- イ アスファルトプラント
- ウ クラッシュープラント
- エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

（危険物とは建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）（本号に掲げる一定の公益上必要なものを除く）

（2）第2種特定工作物

ゴルフコース又は次に掲げるもので、その規模が1ha以上のもの

- ア 野球場
- イ 庭球場
- ウ 陸上競技場
- エ 遊園地
- オ 動物園その他の運動・レジャー施設（本号に掲げる一定の公益上必要なものを除く）
- カ 墓園

4 開発行為

「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（以下、「建築物の建築等」という。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいい、開発行為に該当するか否かは、下記

（1）から（3）までにより判断することとする。

（1）区画の変更

ア 区画の変更とは、道路等によって土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としての境界を明認しうるものを変更することをいい、下記の場合は区画の変更に該当するものとする。

（ア） 既存の公共施設を廃止するもの

①道路、水路等

図 1 - 1

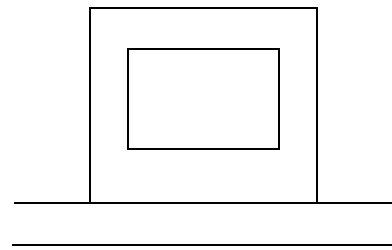
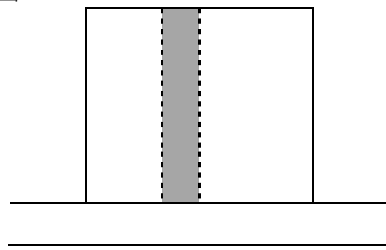
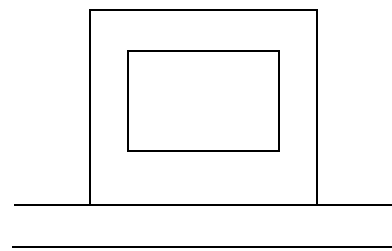
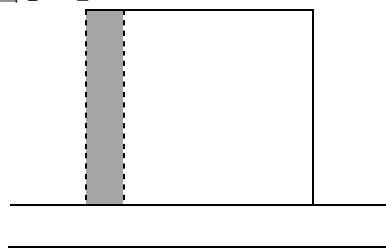
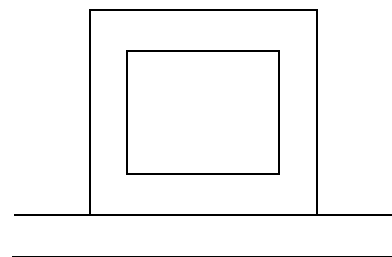
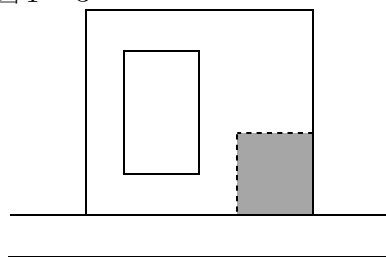


図 1 - 2



②公園、緑地等

図 1 - 3



(イ) 既存の公共施設を付け替えるもの

図 1 - 4

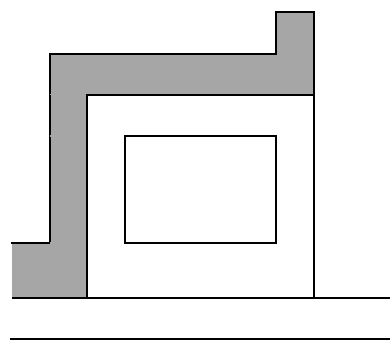
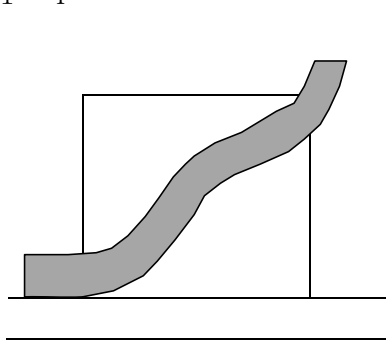
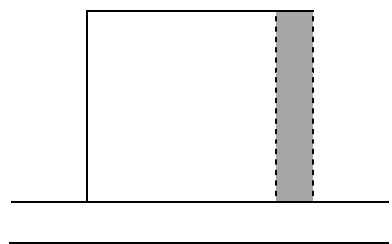
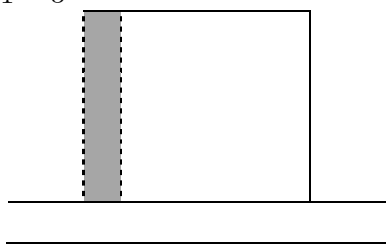
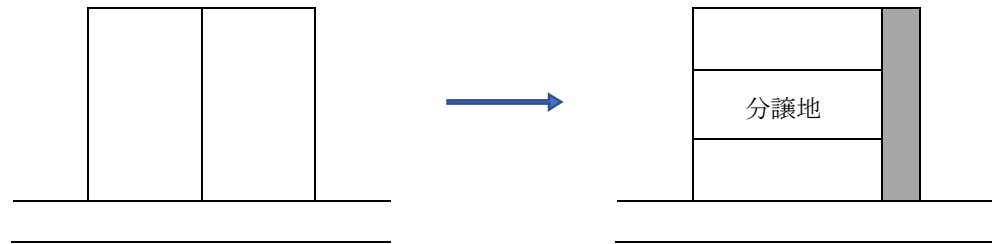


図 1 - 5



(ウ) その他、特に公共施設を整備する必要があるもの

図1-6



イ 下記の場合は区画の変更には該当しないものとする。

(ア) 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更

(イ) 単なる形式的な区画の分割又は統合で、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、さく等の除去、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の新設、改廃の必要がないと認められるもの

図1-7

敷地を分割
する場合

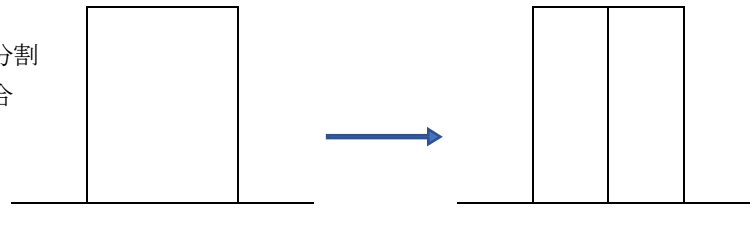
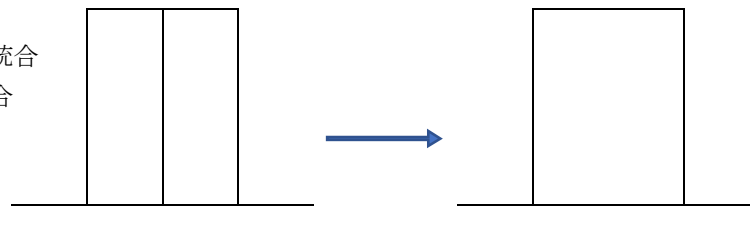


図1-8

敷地を統合
する場合



(ウ) 建築物の増改築等に際し、既存の宅地の中に介在している里道、水路等の法定外公共物で、その本来の機能を失って久しいものの用途を廃止し、又は付け替えを行い一体的に利用する場合

(2) 形の変更

ア 形の変更とは、概ね30cm以上の切土又は盛土（切土と盛土を同時に行う場合で概ね30cm以上となる場合を含む。）によって土地の形状を物理的に変更することをいう。

イ 下記の場合は、形の変更には該当しないものとする。

(ア) 建築物の建築等と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為

(イ) 既存の擁壁を改築する場合（従前の擁壁の高さと概ね等しい場合に限る。）で、新たな形の変更がない場合

(3) 質の変更

ア 質の変更とは、農地等宅地以外の土地を宅地にする等といった土地の有する性質を変更することをいう。

イ 既に建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる

土地であって、当該土地利用を開始して相当期間を経過している土地における建築行為（造成工事と建築行為が連続性のない場合に限る）の場合は、質の変更には該当しないものとする。

なお、「相当期間を経過」については、少なくとも３年以上の時間的経過を経たものであり、かつ、地形、地勢及び周辺の土地利用等を勘案して、必ずしも開発許可に係らしめる必要性のないものとする。ただし、市街化調整区域においては、市街化調整区域に関する都市計画が決定された以降は建築物等の建築目的で宅地化することは制限されており、上記「相当期間を経過」にかかわらず開発行為に該当するか否かを判断するものとする。すなわち、市街化調整区域に関する都市計画が決定された以降に質の変更が行われ、その後に建築物等の建築を行う場合は原則として開発行為に該当するものとする。

また、「これと同等な状態にあると認められる土地」とは、現況がすでに平坦な地形であったとしても、採石や土砂採取等を目的として造成がなされたものについては、原則として、「これと同等な状態にあると認められる土地」とは認められないものとする。

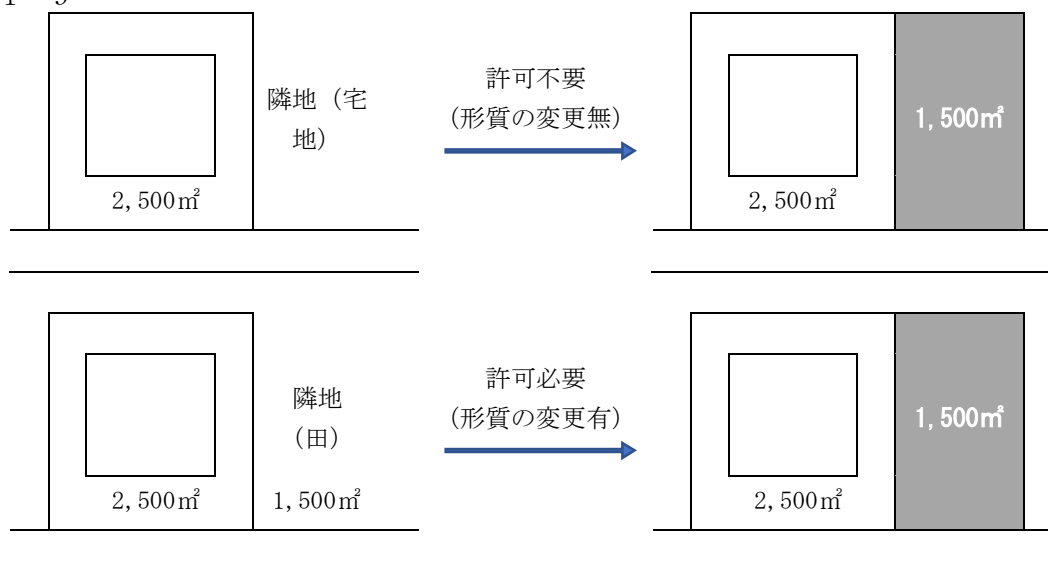
ウ 土地利用の確認については、土地登記簿謄本、農地転用許可書、固定資産課税証明書等の書面にて行うものとする。

5 開発区域

開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいい、「単なる形式的な区画の変更」は開発行為に該当しないことから、公共施設を整備する場合を除き、「形質の変更」を行う部分を開発区域の範囲とし、判断に当たっては次の事項に留意するものとする。

- (1) 既存部分の隣接地を併合する場合において、既存部分の土地の形質の変更を伴う場合は、当該部分も含めて開発区域とする。ただし、市街化調整区域においては、法第34条が適用されることから既存部分の土地の形質にかかわらず、既存部分を含めて開発区域とする。

図 1 - 9



- (2) 開発区域の面積には、原則として建築物又は特定工作物の敷地の他、一体的に開発行為を行う駐車場等の区域、開発行為によって整備する道路又は排水施設等の公共施設等の区域を含む。
- (3) 建築基準法による建築確認との整合を図るため、建築敷地と開発区域の面積が異なる場合は、開発行為の許可証に、開発区域の面積の他、建築敷地面積（既存部分を含む）を併記する。なお、分譲宅地等複数区画がある場合はこの限りではない。
- (4) 開発登録簿の土地利用計画図は、敷地全体図（既存部分を含む）を記載することとし、開発区域の位置関係を明らかにするものとする。

- (5) 開発行為の完了後相当期間（3年）を経過していない土地に隣接し、又は近接する土地において行われる開発行為で、一連の開発行為とみなされる場合は、先の開発区域を含めた全体を開発区域とする。この場合、一連の開発行為か否かは、開発行為者・土地利用計画等から総合的に判断するものとする。

第3節 開発行為の許可

(開発行為の許可)

- 法第二十九条** 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（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（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（大正十年法律第五十七号）第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二條第二項の告示がないものにおいて行う開発行為
 - 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
 - 十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
- 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - 二 前項第三号、第四号及び第九号から第十一号までに掲げる開発行為
- 3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合における第一項第一号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

(許可を要しない開発行為の規模)

令第十九条 法第二十九条第一項第一号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第二十九条第一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（法第三十三条第六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。第二十二條の三、第二十三條の三及び第三十六條において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第四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。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	千平方メートル	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	三百平方メートル以上千平方メートル未満
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	三千平方メートル	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	三百平方メートル以上三千平方メートル未満

- 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「千平方メートル」とあるのは、「五百平方メートル」とする。

- 一 首都圏整備法（昭和三十一年法律第八十三号）第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法（昭和三十八年法律第二百二十九号）第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法（昭和三十九年法律第二百二号）第二条第三項に規定する都市整備区域

（法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物）

令第二十条 法第二十九条第一項第二号及び第二項第一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、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

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

令第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第二条第一項に規定する道路又は道路運送法（昭和二十六年法律第八十三号）第二条第八項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第三条第一号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第八十三号）第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第二条第二項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第二条第一項に規定する鉄道事業若しくは同条第五項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正十年法律第七十六号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第五条第二項第二号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第六項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和三十四年法律第三十六号）第二条第五項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第二条第五項に規定する港湾施設である建築物又は漁港及び漁場の整備等に関する法律第三条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和三十一年法律第一号）第二条第一項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第二条第五項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成十七年法律第百号）第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二百二十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和二十五年法律第三十二号）第二条第二号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業及

- び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。)の用に供する同項第十八号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第二条第十三項に規定するガス工作物(同条第二項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。)を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第三条第二項に規定する水道事業若しくは同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第八項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法(昭和三十三年法律第八十四号)第二条第六項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第二条第三号から第五号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法(昭和二十五年法律第百十八号)第二条第一項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法(昭和二十六年法律第二百八十五号)第二条第一項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法(昭和二十四年法律第二百七号)第二十条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法(昭和四十四年法律第六十四号)第十五条の七第三項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第二十七条第一項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律(昭和二十三年法律第四十八号)第二条第七項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法(昭和二十八年法律第百十四号)第三条第二項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律(昭和二十三年法律第百四十号)第一条第二項に規定する化製場若しくは同条第三項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和四十五年法律第百三十七号)による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法(昭和五十八年法律第四十三号)第二条第一号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法(昭和四十六年法律第三十五号)第四条第六項に規定する中央卸売市場若しくは同法第十三条第六項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法(昭和三十五年法律第八十四号)第二条第一項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等(法第三十四条の二第一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 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第二百三十四条第一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(昭和二十二年法律第百六十四号)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(昭和二十六年法律第四十五号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成七年法律第八十六号)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(昭和二十三年法律第二百五号)第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。)で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舍(職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。)
- 二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法(平成十一年法律第百七十六号)第十六条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法(平成十六年法律第百五十五号)第十七条第一項第一号から第三号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成十四年法律第百八十二号）第二条第二項に規定する水資源開発施設である建築物

三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成十四年法律第百六十一号）第十八条第一号から第四号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成十四年法律第百四十五号）第十五条第一号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和五十五年法律第七十一号）第十一条第三号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

（開発行為の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為）

令第二十二條 法第二十九条第一項第十一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十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 法第二十九条第一項第二号若しくは第三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十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第三十五条において同じ。）が五十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五十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、その規模が百平方メートル以内であるもの

（法第二十九条第二項の政令で定める規模）

令第二十二條の二 法第二十九条第二項の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

（開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用）

令第二十二條の三 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合においては、法第二十九条第一項第一号の規定は、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、一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二以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第十九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、千平方メートル（第十九条第二項の規定が適用される場合にあっては、五百平方メートル）未満であること。ただし、同条第一項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模未満であること。
 - 四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、三千平方メートル（第十九条第一項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。
 - 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、三千平方メートル（第十九条第一項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあっては、その規模）未満であること。
- 2** 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第二十九条第二項の規定は、当該開発区域の面積の合計が一ヘクタール以上である開発行為について適用する。

(令第二十一条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎)

規則第十七条の二 令第二十一条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

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

(令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舍)

規則第十七条の三 令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舍は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

岐阜県都市計画法施行条例

(政令第十九条第一項ただし書の条例で定める規模)

条例第四条 政令第十九条第一項ただし書の規定により条例で定める規模は、岐阜都市計画区域の変更に関する告示（平成二十一年岐阜県告示第六十二号）により告示された岐阜都市計画区域に含まれる本巢市の区域においては、千平方メートルとする。

1 開発行為の許可

- (1) 「開発行為」については、本章第2節を参照すること。
- (2) 開発区域が隣接県にまたがる開発行為に係る開発許可権限は、当該開発行為の属する行政区域を所管する各々の県知事等にある。この場合、開発許可申請は関係知事にあてて、同一内容の申請書にて行うものとする。中核市ないし事務処理市と県の権限に係る市町村とに開発区域がまたがる場合も同様である。
- (3) 開発行為の許可と建築確認とは、法の目的を異にするので、建築基準法の確認を要する事項については別途建築確認の手続を必要とするが、法第37条第1項の規定により開発行為の工事が完了し、終了後、完了公告があるまでの間は、原則として建築物等の建築が制限されていることに留意すべきである。
- (4) 開発区域の面積が1haを超える場合は、岐阜県土地開発事業の調整に関する規則（平成12年3月24日規則44号）により、あらかじめ、事前協議の申出が必要であるので、所管の県事務所に問い合わせること。
- (5) 開発行為により、農地法、森林法等の他の法令による許可等が必要な場合は、別途担当課と協議を行い、設計内容について調整を行っておくべきである。
- (6) 開発行為の許可について、公益上必要なもの等一定のものを適用除外としている。

2 適用除外について

- (1) 開発区域が、市街化区域にあつては1,000㎡、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域にあつては3,000㎡未満、都市計画区域外にあつては10,000㎡未満の場合は、適用除外となる。
なお、令第19条第1項ただし書により、許可を要しない開発区域の規模を条例で別途定めることが可能であり、令和7年4月1日現在、県条例により本巢市の一部において、3,000㎡から1,000㎡に引き下げている。また、岐阜県において、同条第2項の区域に該当する市町村はない。
- (2) 市街化調整区域においては、開発行為の規模による適用除外規定はないが、市街化調整区域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、都市計画と農林漁業との適正な調整という見地から認めることはやむを得ないものであることから、適用除外とさ

れている。

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、Ｂ－漁業の範囲とするものとする。

ア 農林漁業用施設のうち、当該施設が農林水産物の集荷施設である場合は、当該農林水産物が当該施設の存する市街化調整区域で生産される場合に限られる。また、配送、卸売業務等の商業活動のための集出荷施設はこれに該当しない。

イ 農林漁業を営む者のうち、農業者については第４章第１節（１）により、農業委員会が発行する農業従事者証明を受けられる者とする。林業及び漁業を営む者については、当該市街化調整区域内において、これらの業務に従事する者で、年間における林業又は漁業の所得額（林業については自ら育林、漁業については自ら採捕又は養殖したものに限る。）が15万円以上である者が該当するが、臨時的と認められる者は含まれない。なお、世帯員のうち一人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りるものとする。

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

具体例は次のとおりである。（×は該当しない例）

表１－４

法令	号	事項		備考
		公益施設	具体例	
法第29条第1項	3	駅舎その他の鉄道施設	駅舎、検車場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所 ×民衆駅、バス施設	鉄道事業法、軌道法
		変電所	中部電力・関西電力の設置するもの ×企業独自のもの	電気事業法
令第21条	1	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 ×サービスエリア内の売店	道路法、道路運送法
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法
	3	都市公園法の公園施設	都市公園法第2条第2項に規定する公園施設	都市公園法
	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、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法、軌道法
	5	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法
	6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業用施設 貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る）用施設	車庫、整備工場、バス停留場、待合所 営業所、荷扱所、積卸施設	道路運送法 貨物自動車運送事業法
		自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	一般自動車ターミナル、管理事務所 ×貸切バスは別（定期路線バスのみ）	自動車ターミナル法
	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）、保管施設（倉庫、危険物置場、貯油施設）、厚生施設（船のり船舶乗組員、港湾における労働者の休泊所、診療所）、	港湾法、漁港漁場整備法

令 第 21 条			廃油処理施設、管理施設	
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の浸入又は浸食防止施設（堤防、突堤）管理施設	海岸法
	9	航空法の公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂）、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法
	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	日本郵便株式会社法の郵便事業施設	日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」に供する施設 ×住宅併用の郵便局 ×小包業務、郵便貯金業務、簡易保険業務、物品販売業務の用に供する施設である建築物 ×日本郵便株式会社の営業所、株式会社かんぽ生命保険の直営店	日本郵便株式会社法
	12	電気通信事業法の認定電気通信事業施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法
	13	放送法の基幹放送事業の放送施設	放送局	放送法
	14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設	一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業、発電事業のための電気工作物	電気事業法
		ガス事業法のガス工作物を設置する施設	ガスの供給のために施設する工作物等であって、ガス事業の用に供するもの（ガス小売事業の用に供するものを除く）	ガス事業法
	15	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道事業	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	水道法
		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道施設	×事務所 終末処理場、ポンプ場	工業用水道事業法 下水道法
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
	17	図書館法の図書館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館	図書館法
		博物館法の博物館	博物館法の規定による登録を受けた博物館	博物館法
	18	社会教育法の公民館	×自治会設置の準公民館	社会教育法
	19	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校	国、地方公共団体、高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校 ×事業内職業訓練所（共同職業訓練所）	職業能力開発促進法
	20	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	（位置について建築基準法第51条の制限あり）	墓地、埋葬等に関する法律

令 第 21 条	21	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の化製場、死亡獣畜取扱場	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 化製場等に関する法律
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設 浄化槽法の浄化槽である建築物	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（尿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
	23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、地方卸売市場、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法
	24	自然公園法の公園事業施設	宿舍、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法
	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法
	26	国、都道府県等、市町村及び一部事務組合の施設	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂その他直接その事務又は事業の用に供する建築物 ×県庁、市役所、町村役場の本庁舎、県警察本部の本庁舎、国 等が設置する学校、社会福祉施設及び医療施設	地方自治法
	27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法の研究施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
	28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
	29	独立行政法人水資源機構法の水資源開発施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法
	30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法の事業施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
	31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法の技術開発施設 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律の業務施設		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 石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

(注) 政令第21条第26号は、国、都道府県、市町村等が直接その事務又は事業の用に供する建築物が挙げられており、例えば、体育館、研修センター等不特定多数の利用に供するために条例に基づき設置し、管理運営する建築物はこれに該当するが、都道府県や市町村が建設し運営する自転車競技法による競輪場についてはこれに該当しない。

開発許可制度運用指針抜粋 （令和7年3月19日改正 国土交通省都市局長通知） 法第29条第1項第3号及び令第21条において、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。 なお、ガス事業法（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のうち同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを設置する施設である建築物に係る開発行為については、令第21条第14号により許可が必要であることに留意するとともに、ガス工作物はガスの供給区域周辺に立地するなど立地の必然性が認められることが多いものと考えられ、開発区域周辺の市街化を促進することも想定されないことから、市街化調整区域に立地する場合にあっては、原則とし
--

て法第34条第14号に該当するものとして審査の対象として差し支えない。

また、国等が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物に係る開発行為については、令第21条第26号により、原則として許可（協議）は不要であるが、学校、社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設をいう。以下同じ。）及び医療施設に係るものについては許可（協議）が必要であることに留意するとともに、庁舎及び宿舎に係る開発行為の取扱いについては、以下のとおりとすることが望ましい。

庁舎：許可（協議）を要するものは、

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

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

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

- (4) 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は、それぞれの法律により、事業認可等の手続きが必要とされていることから、開発許可の適用除外とされている。なお、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により、造成された土地であっても、事業完了後に、土地の所有者等が開発行為を行う場合は開発許可が必要である。
- (5) 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地にあつては、同法第23条の規定によって、同法第22条第2項の告示がされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受ける必要があることから適用除外とされている。

3 都市計画及び準都市計画区域外の開発行為

- (1) 平成12年の都市計画法の改正により、都市計画区域及び準都市計画外の区域内においても、一定の規模以上の開発行為については許可が必要とされることとなった。（平成13年5月18日施行）
開発行為の規模は政令により、1ha以上とされている。
- (2) 適用除外について
- ア 法第29条第1項の場合と同様に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、これらの区域で行われるやむを得ないものであることから、適用除外とされている。
- イ 公益上必要な建築物に係る開発行為等の適用除外については、法第29条第1項の場合と同様である。ただし、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はこれらの区域では行われなため、本項から除かれている。

4 開発区域が2以上の区域にわたる場合について

開発区域が、市街化区域、市街化調整区域、非線引き都市計画区域、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の開発行為の許可の規模要件の適用については次のとおりである。

(1) 法第29条第1項の許可を要するのは、次のいずれかの区域で、所定の規模要件に該当する場合は、開発行為を行う以下の4区域内全てが許可対象となる。

ア 市街化調整区域（面積要件はないので、全て対象）

イ 市街化区域で1,000㎡以上

ウ 非線引き都市計画区域で3,000㎡以上

エ 準都市計画区域で3,000㎡以上

(2) 前記(1)にかかわらず、次の4区域の合計が3,000㎡以上の場合も、法第29条第1項の許可を要する。（開発行為を行う以下の4区域内全てが許可対象）

ア 市街化調整区域

イ 市街化区域

ウ 非線引き都市計画区域

エ 準都市計画区域

(3) 法第29条第1項及び第2項の許可を要するのは、次の5区域の合計が1ha以上の場合である。（開発行為を行う以下の5区域内全てが許可対象）

ア 市街化調整区域

イ 市街化区域

ウ 非線引き都市計画区域

エ 準都市計画区域

オ 都市計画区域及び準都市計画区域外

法第29条第1項の許可

法第29条第2項の許可

表1-5 (例示) ○許可を要する ×許可を要しない 単位：㎡

	市街化調整区域	市街化区域	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	合計面積
1	○ 200	○ 500				700
2	○ 500		○ 2,000			2,500
3	○ 500				× 9,000	9,500
4	○ 500				○ 9,500	10,000
5			○ 2,000		○ 9,000	11,000
6			○ 3,000		× 5,000	8,000
7			× 2,000		× 7,000	9,000
8		○ 1,500	○ 1,000			2,500
9		○ 500	○ 3,000			3,500
10		○ 500	○ 2,500			3,000
11		× 500	× 2,000			2,500
12		○ 500		○ 2,000	○ 8,000	10,500
13		○ 500		○ 3,000	× 4,000	7,500
14		○ 1,000		○ 1,000	× 7,000	9,000
15		○ 500		○ 2,500	× 6,000	9,000
16		× 500		× 2,000	× 7,000	9,500

第4節 盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の取扱い

宅地造成及び特定盛土等規制法

第四章 宅地造成等工事規制区域内における宅地造成等に関する工事等の規制

(許可の特例)

法第十五条 略

- 2 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ついて当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項又は第二項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、第十二条第一項の許可を受けたものとみなす。

(変更の許可等)

法第十六条から4まで 略

- 5 前条第二項の規定により第十二条第一項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十五条の二第一項の許可又は同条第三項の規定による届出は、当該工事に係る第一項の許可又は第二項の規定による届出とみなす。

(完了検査等)

法第十七条及び2 略

- 3 第十五条第二項の規定により第十二条第一項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十六条第一項の規定による届出又は同条第二項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第一項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。

4及び5 略

第六章 特定盛土等規制区域内における特定盛土等又は土石の堆積に関する工事等の規制

(許可の特例)

第三十四条 略

- 2 特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等について当該特定盛土等規制区域の指定後に都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可を受けたときは、当該特定盛土等に関する工事については、第三十条第一項の許可を受けたものとみなす。

(変更の許可等)

第三十五条から4まで 略

- 5 前条第二項の規定により第三十条第一項の許可を受けたものとみなされた特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十五条の二第一項の許可又は同条第三項の規定による届出は、当該工事に係る第一項の許可又は第二項の規定による届出とみなす。

(完了検査等)

第三十六条及び2 略

- 3 第三十四条第二項の規定により第三十条第一項の許可を受けたものとみなされた特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十六条第一項の規定による届出又は同条第二項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第一項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。

4及び5 略

1 みなし許可

- (1) 開発行為が「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という）」の許可対象となる工事の場合、開発許可を受けることで、盛土規制法の許可を受けたものとみなされ（以下、「み

なし許可」という）、別途に盛土規制法の許可を受ける必要はない。

また、都市計画法に基づく変更の許可又は軽微変更の届出、工事完了の届出、検査済証についても同様に、盛土規制法における同手続としてみなされ、別途に手続を行う必要はない。

(2) みなし許可となる工事については、都市計画法に基づく手続とは別に、盛土規制法に基づく以下の手続が必要となる。

表 1－6

手続き名称	該当条文
中間検査	盛土規制法第18条第1項 第37条第1項
定期報告	盛土規制法第19条第1項 第38条第1項

※手続きの詳細は「盛土規制法に関する事務申請等マニュアル」をご確認ください。

第2章 開発許可の手続き等

第1節 開発行為の許可申請

(許可申請の手続)

法第三十条 前条第一項又は第二項の許可（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、第三十二条第一項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第二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。

(開発許可の申請書の記載事項)

規則第十五条 法第三十条第一項第五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（昭和三十六年法律第百九十一号）第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第四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三十四条の号及びその理由
- 四 資金計画

(開発許可の申請)

規則第十六条 法第二十九条第一項又は第二項の許可を受けようとする者は、別記様式第二又は別記様式第二の二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 法第三十条第一項第三号の設計は、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 第二項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、給水施設計画平面図は除く。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第二十八条の二第一号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第二号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の	二千五百分の一以上	一 等高線は、二メートルの標高差を示すものであること。 二 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が一ヘクタール（令第二十三条の三ただし書の

	状況		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	千分の一以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ(地表面が水平面に対し三十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、第二十三条、第二十七条第二項及び第三十四条第二項において同じ。)又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	千分の一以上	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	千分の一以上	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、配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	五百分の一以上	
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	五百分の一以上	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(土質の種類が二以上であるときは、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	五十分の一以上	一 切土をした土地の部分に生ずる高さが二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一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二メートルを超えるがけについて作成すること。 二 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
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	五十分の一以上	

5 前条第四号の資金計画は、別記様式第三の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第二項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

規則第十七条 法第三十条第二項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
- 二 開発区域区域図
- 三 法第三十三条第一項第十四号の相当数の同意を得たことを証する書類
- 四 設計図を作成した者が第十九条に規定する資格を有する者であることを証する書類
- 五 法第三十四条第十三号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証す

る書類

- 六 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第二百二十三号）第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。第三十一条第二項において同じ。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第七十三条第四項第一号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）に地盤面の高さが基準水位（同法第五十三条第二項に規定する基準水位をいう。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図
- 2 前項第一号に掲げる開発区域位置図は、縮尺五万分の一以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
- 3 第一項第二号に掲げる開発区域区域図は、縮尺二千五百分の一以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。
- 4 第一項第六号に掲げる地形図は、縮尺千分の一以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第四項第一号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第二項第二号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

岐阜県都市計画法施行細則

（開発行為許可申請書の添付図書）

細則第二条 法第二十九条第一項又は第二項の規定による許可を受けようとする者は、法第三十条第一項の規定により申請書に同条第二項に規定する図書のほか、次の各号に掲げる図書を添えなければならない。ただし、市町村その他資力、信用等について調査する必要があると認められる者である場合には第二号及び第三号の書類を省略することができる。

- 一 当該開発区域内の土地の登記事項証明書及び字絵図の写し
 - 二 申請者の資力及び信用に関する申告書（別記第一号様式）
 - 三 工事施行者の能力に関する申告書（別記第二号様式）
 - 四 その他知事が必要と認める図書
- 2 省令第十六条第二項及び第三項に規定する設計説明書は、別記第三号様式とし、実測に基づく公共施設の新旧対照図を添えなければならない。
 - 3 省令第十七条第一項第三号に規定する相当数の同意を得たことを証する書類は、別記第四号様式とする。
 - 4 省令第十七条第一項第四号に規定する設計者の資格を証する書類は、別記第五号様式とする。

開発許可の申請に必要な書類は次のとおりである。

1 開発行為許可申請書（別記様式第二、別記様式第二の二）

申請書の記載にあたっての留意事項を示す。申請書は、正本1部及び副本2部を、市町村長を経由して提出するものとする。（添付書類については、資料編【資料1－5】開発許可等の申請に必要な図書を参照。また、開発区域が市街化調整区域の場合は、資料編【資料1－8】法第34条各号に関する申請に必要な図書も参照。）

（1）「開発区域に含まれる地域の名称」は、開発場所の地名地番（土地改良区域内・土地区画整理事業区域内であれば旧地番と仮換地番）を記載する。

（2）「予定建築物等の用途」は、予定建築物等の用途、利用目的等を詳しく記載する。

ア 予定建築物の用途の中に工場（作業場）がある場合は、その業種、床面積及び動力の大きさ等

を（ ）内に併記する。

イ 分譲住宅、賃貸住宅、従業員住宅等の場合は、区画数及び戸数まで併記する。

(3) 「工事施行者住所氏名」の欄は、工事を直接行う者を記載し、申請者が自ら行うときは「直営」と記載する。

(4) 「自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別」の記入については、これにより許可基準が異なるからであり、区分は次のとおりである。なお、開発行為の目的が自己居住用、自己業務用又はその他（非自己用）のうち、2以上の目的を有する場合には、主たる開発目的で判断する。

ア 「自己の居住の用に供する」とは、申請者自らが居住するための住宅用地として利用するものをいい、申請者は自然人に限られる。

イ 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることである。自己（法人を含む。）の工場及び店舗並びにホテル、旅館、結婚式場、中小企業等共同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等が該当する。

なお、分譲、賃貸に供する建築物は、これに該当しないが、店舗のごく一部を賃貸する場合は、建築物全体としては、「自己の業務の用に供する」とみなせるものとする。

ウ 「その他のもの」とは、宅地分譲（予定建築物の確定は必要）、分譲住宅、従業員住宅（寮）、賃貸住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫等が該当する。

2 設計説明書（別記第三号様式）

(1) 「設計の方針」は、開発行為の目的、住区、街区の構成と公益的施設の整備の方針をできるだけ詳細に記載するものとする。

(2) 「土地の現況」は、土地の地目、その面積及びそれらの割合並びに開発行為の妨げとなる建築物等を記載するものとする。

(3) 「土地の利用計画」は、住宅用地、道路、その他公共の用に供する用地等の面積及びその割合を説明するものとする。

(4) 「公共施設の整備計画」は、公共施設の規模、構造等について説明し、公共施設の管理者予定者及び公共施設の用に供する土地の帰属についても記載するものとする。また、実測に基づく公共施設の新旧対照図を添付する。

3 設計図

設計図には、作成者の氏名を記載しなければならない。

4 資金計画書（別記様式第三）

資金計画書は収支計画及び年度別資金計画を作成する。資金計画は、開発行為の完了までの資金が確保されていることを明らかにする必要がある。借入金については、金融機関の融資証明書等を、自己資金による場合は残高証明書を添付するものとする。（自己居住用、開発区域の面積が1ha未満の自己業務用（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限り）を除く。）

5 申請者の資力及び信用に関する申告書（別記第一号様式）

法第33条第1項第12号で、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が規定されていることから、必要とされているものである。（自己居住用、開発区域の面積が1ha未満の自己業務用（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限り）を除く。）

法人の登記事項証明書（個人申請の場合は住民票抄本）、県税の納税証明書（事業税及び県民税）及び暴力団等に該当しない旨の誓約書（参考様式3）を添付するものとする。

予定建築物等の用途が分譲の場合は、宅地建物取引業の有効な許可があることを示す資料を添付するものとする。

6 工事施行者の能力に関する申告書（別記第二号様式）

法第33条第1項第13号で、工事施行者に当該開発行為を行うために必要な能力があることが規定されていることから、必要とされているものである。（自己居住用、開発区域の面積が1ha未満の自己業務用（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限る）を除く。）

法人の登記事項証明書（個人申請の場合は住民票抄本）、建設業の許可証明書及び県税の納税証明書（事業税及び県民税）を添付するものとする。

7 開発行為施行に関する同意状況調査書（別記第四号様式）

法第33条第1項第14号で、開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意が規定されていることから、必要とされているものである。

8 工事設計者の資格に関する調査書（別記第五号様式）

開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事の設計図書及び仕様書については、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ことから、必要とされているものである。

有資格者であることを示す書類（卒業証明書、実務経歴証明書、資格証の写し 等）を添付するものとする。

なお、開発区域の面積が1ha未満の開発行為に関する工事であっても、当該工事が盛土規制法に定められた工事に該当する場合は、設計者の資格を証する書類を提出するものとする。

表 2－1

開発区域の面積	盛土規制法に定められた工事※ ¹	適用する基準※ ²
10,000㎡以上	有	都市計画法、盛土規制法
	無	都市計画法
10,000㎡未満	有	盛土規制法
	無	—

※1 「高さが5mを超える擁壁の設置」又は「盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置」

※2 都市計画法：「本章第2節」参照

盛土規制法：「盛土規制法に関する事務申請等マニュアル6－4」参照

9 みなし許可の判定チェックリスト（参考様式4又は5）

開発行為が盛土規制法のみなし許可対象の場合は、一部の盛土規制法の規定が適用されるため、判定のために添付するものとする。

みなし許可対象と判定された場合は、「宅地造成又は特定盛土等に関する工事の概要書（参考様式6）」を添付するものとする。

第2節 設計者の資格

（設計者の資格）

法第三十一条 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。

（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

規則第十八条 法第三十一条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が一ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

（設計者の資格）

規則第十九条 法第三十一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 開発区域の面積が一ヘクタール以上二十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（昭和二十二年法律第二十六号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正七年勅令第三百八十八号）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二年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限三年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して三年以上の実務の経験を有する者
 - ハ ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治三十六年勅令第六十一号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して四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（昭和十八年勅令第三十六号）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七年以上の実務の経験を有する者
 - ホ 技術士法（昭和五十八年法律第二十五号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有するもの
 - ヘ 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）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二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七年以上の実務の経験を有する土木、建築、都市計画又は造園に関する十年以上の実務の経験を有する者で、次条から第十九条の四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 開発区域の面積が二十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、開発区域の面積が二十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。

設計者の資格については、一定の学歴と経験の組み合わせによる。

1 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為（規則第19条第1号）

設計図書は、下記（1）から（4）までのいずれかに該当する資格を有する者の作成したものでなければならない。

- （1）イからニまでにおいて「正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修めて卒業した」者とは、通常、大学等の工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した

者を指す。「造園に関する課程を修めて卒業した」者とは、大学等の農学部、造園学科、園芸学科等の学科にあって、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業した者を指す。なお、これらに該当するか否かについて疑義がある場合には、具体的な履修科目を確認した上で、個別に判断すべきである。

- (2) 「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいうものであり、単なる図面のトレース、土木機械の運転は、この中に含まれない。
- (3) ホの「国土交通大臣が定める部門」は、昭和45年1月12日付け建設省告示第39号により、建設部門、水道部門、衛生工学部門と定められている。
- (4) チは昭和45年1月12日付け建設省告示第38号で、大学院等に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年以上の実務経験を有する者と定められている。

2 開発区域の面積が20ha以上の開発行為（規則第19条第2号）

1（1）から（4）までのいずれかに加え、総合的な観点からの設計の経験を有することが必要とされる。なお、「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る方法」については、現在規定はない。

第3節 開発許可の条件

（建築物の建蔽率等の指定）

法第四十一条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

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

（許可等の条件）

法第七十九条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

岐阜県都市計画法施行細則

（建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の特例許可申請）

細則第八条 法第四十一条第二項ただし書の規定による許可申請は、許可申請書（別記第十二号様式）に第六条各号に掲げる図書を添えなければならない。

1 建蔽率等の指定

- （1）開発許可権者が開発許可をする場合に、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らし、少なくとも用途地域（用途地域を前提として定められる地域地区を含む。）設定に伴う建築物の敷地、構造及び設備に関する制限に代えて、直接これらの制限を行い得ることとしたものである。

この制限は、開発行為が行われる区域について、必要と認められる用途地域等を想定し、当該用途地域等に係る制限に対応する制限を定めるものである。

- （2）制限の内容は、開発登録簿に登録される。この制限を受けるのは、開発許可を受けた者に限らず、当該土地の区域内に建築しようとするすべての者である。

- （3）制限の内容は次のとおりである。

- ア 建蔽率
- イ 高さ
- ウ 壁面の位置
- エ その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限

- （4）開発許可後において、当該開発区域のうち市街化区域に編入（区域区分の定めのない都市計画区域にあっては用途地域の指定）された土地の区域にあっては、法第41条第1項の規定に基づく制限は適用しないものとする。

- （5）特例許可（別記第十二号様式）

ただし書の許可については、建築基準法第53条、第55条、第56条等に規定する制限の例外の運用に準ずることとする。

2 許可の条件

開発許可等に際しては、都市計画法上必要な条件を附することができる。開発許可の条件としては次の

事項を標準とする。また、コンクリート重力式の調整池を設置する開発行為等で、工事完了前の検査が必要な場合は、中間検査（支持地盤及び出来型の現場検査等）を開発許可の条件として附することとする。

（１）工事に当たっては、開発区域の内外において工事に伴う必要な防災措置を講ずること。

工事中に災害等が発生した場合は、直ちに災害復旧工事を行うとともに遅滞なくその旨を開発許可をした者に報告すること。

（２）開発行為に関する工事を廃止（中止）したときは、災害防止のための必要な工事及び工事によって損なわれた公共施設の機能を回復するための工事を施行すること。

第4節 開発許可等の標識の掲示

岐阜県都市計画法施行条例

(標識の掲示)

条例第二条 法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十七条第一号、第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の規定による許可又は承認を受けた者は、当該工事の期間中、当該工事現場の見やすい場所に、規則で定める標識を掲示しなければならない。

岐阜県都市計画法施行細則

(標識)

細則第十条の二 条例第二条の標識は、別記第十六号様式とする

1 開発許可等の標識の掲示

- (1) 開発許可等を受けた者は、工事期間中、工事現場の見やすい場所に下記の標識を掲示しなければならない。

図2-1

都市計画法による開発許可等の標識	
許可番号 許可年月日	岐阜県指令 第 号 年 月 日
被許可者住所氏名 (名称、代表者名)	電話
工事設計者住所氏名 (名称、代表者名)	電話
工事施行者住所氏名 (名称、代表者名)	電話
現場責任者住所氏名	
工事の概要	
工 期	年 月 日から 年 月 日まで

100 センチメートル以上

※1,000㎡未満の土地の開発については、寸法は縦25cm、横35cmとすることができる。

- (2) 盛土規制法のみなし許可となる場合、同法に規定される標識に不足する項目を追記することで、開発許可の標識と盛土規制法許可の標識を兼ねることができる。

図 2 - 2

開発許可、宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可済標識				
70センチメートル以上	1	工事主（被許可者）住所 氏名	電話	
	2	許可番号	岐阜県指令 第 号	
	3	許可年月日	年 月 日	
	4	工事設計者住所氏名	電話	
	5	工事施行者住所氏名	電話	
	6	現場管理者住所氏名		
	7	盛土又は切土の高さ	メートル	
	8	盛土又は切土をする土地の 面積	平方メートル	
	9	盛土又は切土の土量	盛土	立方メートル
			切土	立方メートル
	10	工事着手予定年月日	年 月 日	
	11	工事完了予定年月日	年 月 日	
	12	工事に係る問合せを受ける ための工事関係者の連絡先	電話	
	13	許可又は届出担当の 都道府県部局名称連絡先	岐阜県〇〇建築事務所 電話	
14	工事の概要			

100 センチメートル以上

(地表から上方に50センチメートル以上離して設置すること)

第5節 開発行為の変更許可申請

(変更の許可等)

法第三十五条の二 開発許可を受けた者は、第三十条第一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、第二十九条第一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、同条第二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、第一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 第三十一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、第三十二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、第三十三条、第三十四条、前条及び第四十一条の規定は第一項の規定による許可について、第三十四条の二の規定は第一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、第四十七条第一項の規定は第一項の規定による許可及び第三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、第四十七条第一項中「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二号から第六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 第一項又は第三項の場合における次条、第三十七条、第三十九条、第四十条、第四十二条から第四十五条まで及び第四十七条第二項の規定の適用については、第一項の規定による許可又は第三項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

令第三十一条 第二十三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三十五条の二第四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 第二十三条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が二十ヘクタール（同条第三号又は第四号に掲げる者との協議にあつては、四十ヘクタール）以上となる場合について準用する。

(変更の許可の申請書の記載事項)

規則第二十八条の二 法第三十五条の二第二項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

規則第二十八条の三 法第三十五条の二第二項の申請書には、法第三十条第二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、第十七条第二項から第四項までの規定を準用する。

(軽微な変更)

規則第二十八条の四 法第三十五条の二第一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十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が一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

岐阜県都市計画法施行細則

（開発行為の変更許可の申請等）

細則第三条 法第三十五条の二第一項の規定による許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書（別記第七号様式）に省令第二十八条の三に規定する図書のほか、次の各号に掲げる図書を添えなければならない。

- 一 第二条第一項第一号から第三号までに規定する図書のうち、当該変更に係るもの
- 二 その他知事が必要と認める図書

2 及び 3 略

（開発行為の変更の届出）

細則第三条の二 開発許可を受けた者は、省令第二十八条の四に規定する軽微な変更をしたときは、開発行為変更届出書（別記第九号様式）に次の各号に掲げる図書を添えなければならない。

- 一 省令第十六条第四項に規定する土地利用計画図（変更に伴いその内容が変更される場合に限る。）
- 二 その他知事が必要と認める図書

1 変更許可申請

開発許可を受けた者が法第30条第1項各号に掲げる開発許可申請書の記載事項を変更しようとする場合には、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合を除き、変更許可を受けなければならない。なお、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。

以下の事項を変更しようとする場合は、開発変更許可申請が必要である。

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模
- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
- (3) 開発行為に関する設計
- (4) 工事施行者（自己居住用及び開発区域の面積が1ha未満の自己業務用開発行為（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限る）を除く）
- (5) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- (6) 市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する都市計画法第34条の号及びその理由
- (7) 資金計画
- (8) 予定建築物の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの
- (9) 住宅以外の建築物又は第1種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの
- (10) 敷地の数の変更

2 変更許可に準用される手続規定

変更許可において、開発許可の申請手続、処分等の手続に関する規定が準用される。変更許可の申請における設計説明書、設計図書については変更前後が対照できるように作成すること。

- (1) 法第31条 設計者の資格
- (2) 法第32条 公共施設の管理者の同意（既存の公共施設を変更しようとする場合）
- (3) 法第32条 公共施設の管理予定者との協議（新設の公共施設を変更しようとする場合）
- (4) 法第32条 公益的施設の管理者との協議（協議に係る事項の変更で次の事項の変更の場合）
 - ア 開発区域の位置、区域又は規模
 - イ 予定建築物等の用途
 - ウ 協議をするべき者に係る公益的施設の設計
 - エ 変更によって公益的施設の整備に影響があると考えられる場合
- (5) 法第33条・第34条 開発許可の基準
- (6) 法第35条 許可又は不許可の通知
- (7) 法第41条 建蔽率等の指定
- (8) 法第47条第1項 開発登録簿の記載

3 届出が必要な軽微な変更（別記第九号様式）

- (1) 敷地の形状の変更（上記1の（8）及び（9）を除く）
- (2) 工事施行者の変更（自己居住用及び開発区域の面積が1ha未満の自己業務用開発行為（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限る）に限り、それ以外の場合は工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限る。）
- (3) 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日

第6節 建築制限等

(建築制限等)

法第三十七条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第三十三条第一項第十四号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

岐阜県都市計画法施行細則

(建築制限の解除承認申請)

細則第六条 法第三十七条第一号の規定により建築制限の解除の承認を受けようとする者は、承認申請書（別記第十一号様式）に次の各号に掲げる図書を添えなければならない。

- 一 附近の見取図
- 二 当該土地の地形、道路、排水施設等の現況を示した図面（三千分の一以上）
- 三 当該建築物の用途を明記した平面図
- 四 その他知事が必要と認める図書

1 建築制限

開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、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。

「都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、開発工事の工程上や施行上やむを得ない場合であって、以下のような事情が存すること。なお、大規模開発において建築を急ぐ場合は本条の制限解除によらず、公共施設の完了検査又は工区別の完了検査を優先すること。

- (1) 建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合や、非自己用であって、被開発許可者と建築主が同一の場合等で、これを切り離して施行することが不適当な場合
- (2) 開発行為に伴って設置することとなる、公園の休憩所、地区集会所等公益的施設を先行的に建設する場合
- (3) 開発行為の目的が第2種特定工作物の場合で、開発行為と特定工作物の建設を一体的に行うことがやむを得ないと認められる場合
- (4) 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合

2 除外規定

法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない者は、自己が権利を有する土地が他の者の開発区域に含まれたことについて同意の意思表示をしていないので、他の者が開発許可を受けたことをもって何らかの建築等の制限が課せられることになるのは不当であるので、このような除外規定が設けられたのである。

第7節 開発許可の地位の承継

(許可に基づく地位の承継)

法第四十四条 開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

法第四十五条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

岐阜県都市計画法施行条例

(許可に基づく地位の承継の届出)

条例第三条 法第四十四条の規定により許可に基づく地位を承継した者は、規則で定めるところにより、遅滞なくその旨を知事に届け出なければならない。

岐阜県都市計画法施行細則

(許可に基づく地位の承継の届出)

細則第十一条 条例第三条の規定による届出は、届出書（別記第十七号様式）にその届出に係る許可に基づく地位を承継したことを証する書類を添えて行うものとする。

(権利譲渡の承認申請)

細則第十二条 法第四十五条の規定による承認は、承認申請書（別記第十八号様式）に当該開発行為に関する権原を取得したことを証する書類を添えなければならない。

1 一般承継（別記第十七号様式）

一般承継人とは相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）を指す。

許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、承継後、引き続き工事を行うときは、その後の変更が生じた場合の手続き、工事完了の場合の手続き等を行う必要がある。また、開発行為を行う意志がないときは、法第38条に規定する工事の廃止の届出をしなければならない。

なお、承継人は岐阜県都市計画法施行条例第3条により地位承継届出書を提出しなければならない。

2 特定承継（別記第十八号様式）

承継の承認に当たっては、次の条件を満たすことが必要である。

- (1) 申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。なお、申請者以外に開発行為の妨げとなる権利者がいる場合は、再度権利者の同意を得ること。
- (2) 当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があること（自己居住用及び開発区域の面積が1ha未満の自己業務用開発行為（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限る）を除く。）
- (3) 当該開発区域が市街化調整区域内にある場合は、内容が法第34条に適合していること。

第8節 開発行為の廃止

(開発行為の廃止)

法第三十八条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

規則第三十二条 法第三十八条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第八による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

(登録簿の閉鎖)

規則第三十七条 都道府県知事は、法第三十八条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

岐阜県都市計画法施行細則

(開発行為の廃止の届出書の添付図書)

細則第七条 法第三十八条の規定による開発行為に関する工事の廃止の届出は、省令第三十二条の規定による工事の廃止の届出書に次の各号に掲げる図書を添えなければならない。

- 一 廃止の理由書
- 二 廃止の時の当該土地の地形等を明示した現況図（平面図、横断図、縦断図及び現況写真）
- 三 工事関係施設等の構造図
- 四 廃止に伴う防災工事等の設計説明書及び設計書

2 知事は、前項の届出書の提出があつたときは、当該開発行為の廃止に関し、当該土地が所在する市町村の長の意見を聴くものとする。

1 工事の廃止

工事の廃止に当たっては、許可条件に附されたとおり、災害防止のための必要な工事及び工事によって損なわれた公共施設の機能を回復するための工事を施行することが必要である。

2 開発登録簿の閉鎖

本届出が受理された場合は、開発登録簿は閉鎖される。

第9節 工事の完了と検査

(工事完了の検査)

法第三十六条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

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

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第五十三条第二項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

(工事完了の届出)

規則第二十九条 法第三十六条第一項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第四の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第五の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

(検査済証の様式)

規則第三十条 法第三十六条第二項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第六とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第七とする。

(工事完了公告)

規則第三十一条 法第三十六条第三項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

岐阜県都市計画法施行細則

(工事完了公告の方法)

細則第五条 省令第三十一条の規定により知事が定める工事の完了の公告の方法は、岐阜県公報への掲載又は掲示場等への掲示とする。

1 完了検査

開発許可の内容には、許可に附された条件が含まれる。また、公共施設に関する工事の部分、開発区

域を工区に分けた場合の工区の完了についても本条の規定による。

- (1) 次の工事の各工程において、工事写真を撮影し、工事完了届に添付するものとする。なお、写真撮影をした箇所を土地利用計画平面図上に記載するものとする。

また、使用材料・規格証明書等の資料を保存しておくこと。

表 2－2

切土、盛土	転圧、段切り、盲暗渠、埋設堰堤等
擁壁	間知石（ブロック）の控長、壁体下端の厚さ、根入深、裏込コンクリートの厚さ、コーナー部補強、裏込栗石の厚さ（上端、下端）、コンクリート基礎（幅、厚）、栗石基礎厚、床堀、鉄筋の配置、控壁
排水施設	マンホールの構造、暗渠管
調整・沈砂池	床堀、堤体出来型（本堤、垂直壁、水叩き、側壁も含む）
給水施設	給水管の敷設
舗装	路盤

- (2) 工事の完了の届出に当たっては、公共施設及び各区画の実測を行い、実測図を作成し添付するものとする。また、速やかに分筆登記、公共施設用地の帰属のための登記手続を行えるよう準備すること。

完了時には、あらかじめ以下の実測を行い、検査時に提示するものとする。また、公共施設及び各宅地間の土地の境界には耐久性のある境界杭を設置するものとする。境界杭の仕様については市町村と協議を行うこと。

表 2－3

切土、盛土	法面長、法面勾配
擁壁	高さ、勾配、延長、壁体上端の厚さ、水抜穴の径、全面積に対する水抜穴の個数
排水施設	水路断面、流水勾配
調整・沈砂池	堤体寸法（本堤、水叩き、側壁も含む）、オリフィスの寸法及び位置、スクリーン寸法
道路	幅員、縦断勾配
その他	土質試験、透水試験、C B R 試験、コンクリート強度試験等の証明書

2 中間検査

調整池の施行に当たっては、床堀が終了した段階で現場検査を受けるものとする。この検査では、事前に床堀の出来型の測量を行い、当初の設計図書に実測値を記入して、検査員に提出するものとする。

3 完了公告

完了公告は、公共施設のないものは岐阜県庁前の掲示板に掲示し、公共施設のあるものは岐阜県公報に掲載して行うものとする。

第10節 完了後の建築制限等

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

法第四十二条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第八十八条第二項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

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

岐阜県都市計画法施行細則

(開発許可を受けた土地における建築等の許可申請等)

細則第九条 法第四十二条第一項ただし書の規定による許可申請は、許可申請書（別記第十三号様式）に第六条各号に掲げる図書を添えなければならない。

2 法第四十二条第二項の規定による協議を行おうとする国又は都道府県等の機関は、協議申請書（別記第十四号様式）に第六条各号に掲げる図書を添えなければならない。

1 完了後の建築制限

- (1) 開発許可においては、予定建築物の用途等を勘案して公共施設の種類、内容等が決定されていることから、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を新築又は新設してはならない。
- (2) 建築物の改築、用途の変更についても同様に制限を定められており、特に市街化調整区域については、業種や属人性（申請者の属性に着目して許可したもの）等を含めて用途の変更は制限される。
- (3) 本条による制限は、用途地域等（用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域）以外の区域について適用される。
- (4) この制限を受けるのは、開発許可を受けた者に限らず、当該土地の区域内に建築しようとするすべての者である。
- (5) 法第42条第1項ただし書きの政令で指定する工作物
 - ア コンクリートプラント及びクラッシャープラントの場合は、準工業地域、工業地域及び工業専用地域以外の用途地域内にあるもの
 - イ アスファルトプラントの場合は工業地域及び工業専用地域以外の用途地域内にあるもの

2 許可基準

法第42条第1項ただし書の許可は、次の各項に該当する場合に行うものとする。

- (1) 変更後の建築物が次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - ア 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
 - イ 建築物の用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

(2) 市街化調整区域にあつては、次の各号のいずれかに該当するものであること。

ア 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条の2第1項に規定する建築物である場合

イ 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合

ウ 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物でその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

エ 許可申請に係る建築物が、開発区域における利便の増進上又は開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるもののうち、開発審査会に意見を聴いた上で、やむを得ないと認められる場合（岐阜県開発審査会提案基準に適合するもののうち、岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領において事前審査の定めのない場合は、開発審査会に意見を聴くことを省略することができる。）

第11節 適合証明書

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

規則第六十条 建築基準法第六条第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）又は第六条の二第一項（同法第八十八条第一項又は第二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、その計画が法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条、第四十三条第一項又は第五十三条第一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っ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（法第五十三条第一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。）にあっては当該市の長とし、法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条又は第四十三条第一項の事務が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一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八十六条の規定により港務局の長に委任されている場合にあっ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。

- 2 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和三年法律第三十四号）第三条第一項の認定（同法第四条第一項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第五十三条第一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っ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にあっては当該市の長とする。）に求めることができる。

岐阜県都市計画法施行細則

（開発行為又は建築に関する証明書の交付申請）

第十六条の二 省令第六十条の規定による証明書の交付を受けようとする者は、適合証明書交付申請書（別記第二十二号様式）に次の各号に掲げる図書を添えなければならない。

- 一 事業計画書
- 二 当該土地の登記事項証明書及び地形、道路等を明示した現況図
- 三 その他知事が必要と認める図書

開発許可手続と建築確認との関係について、確認済証の交付を受けようとする者は、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、第53条第1項の規定に適合していることを証する書面を申請書に添えなければならないとされている。

○建築基準法施行規則第1条の3第1項第1号ロ（1）、第3条第5項参照

第12節 開発登録簿

(開発登録簿)

法第四十六条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

法第四十七条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- 一 開発許可の年月日
 - 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
 - 三 公共施設の種類、位置及び区域
 - 四 前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容
 - 五 第四十一条第一項の規定による制限の内容
 - 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項
- 2 都道府県知事は、第三十六条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。
- 3 第四十一条第二項ただし書若しくは第四十二条第一項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第二項の協議が成立したときも、前項と同様とする。
- 4 都道府県知事は、第八十一条第一項の規定による処分により第一項各号に掲げる事項について変動が生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。
- 5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。
- 6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(開発登録簿の記載事項)

規則第三十五条 法第四十七条第一項第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 法第三十三条第一項第八号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 法第四十五条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

(開発登録簿の調製)

規則第三十六条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

- 2 図面は、第十六条第四項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閉鎖)

規則第三十七条 都道府県知事は、法第三十八条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

(登録簿の閲覧)

規則第三十八条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

- 2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

岐阜県都市計画法施行細則

(開発登録簿の調書等)

細則第十三条 法第四十六条に規定する開発登録簿（以下「登録簿」という。）の調書は、別記第十九号様式とする。

- 2 登録簿の写しの交付を受けようとする者は、申請書（別記第二十号様式）を知事に提出しなければならない。

(登録簿の閲覧)

細則第十四条 登録簿の閲覧所は、当該開発行為に係る土地の所在地を所管する建築事務所とする。

2 登録簿の閲覧時間は、岐阜県庁の執務時間に関する規則（平成元年岐阜県規則第三十八号）第一項に規定する岐阜県庁の執務時間とする。

3 登録簿の閲覧をしようとする者は、閲覧にあたり、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

- 一 登録簿を損傷しないように注意すること。
- 二 登録簿の複写、撮影等をしないこと。
- 三 係員の指示に従い、指定の場所で静粛にすること。

1 開発登録簿

開発登録簿は、当該開発行為の利害関係人、善意の第三者等の権利利益の保護、開発行為と建築基準法による建築主事の確認との連携等の目的を果たすために調製されるものであり、開発許可を受けた土地ごとに登録される。

2 開発登録簿の閲覧

開発登録簿は、当該開発行為に係る土地の所在地を所管する各建築事務所（表1－3参照）で保管されており、開発登録簿を閲覧する場合は、次の事項を守らなければならない。

- （1）開発登録簿を損傷しないように注意すること。
- （2）開発登録簿の複写、撮影等をしないこと。
- （3）係員の指示に従い、指定の場所で静粛にすること。

3 開発登録簿への附記

開発許可後において、附記する事項は次のとおりである。

- （1）工事完了年月日
- （2）工事完了検査年月日
- （3）検査済証交付年月日及び番号
- （4）公告年月日及び番号（番号は岐阜県公報に掲載した場合に限る。）
- （5）法第41条第2項の許可年月日、番号及び内容
- （6）法第42条第1項の許可年月日、番号及び内容
- （7）変更許可年月日及び番号

第13節 開発許可等の特例

（開発許可の特例）

法第三十四条の二 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（第二十九条第一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（同条第二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って、開発許可があつたものとみなす。

- 2 第三十二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、第四十一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、第四十七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 開発許可の特例

本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第33条及び第34条の基準に照らして行うものとする。

協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（法第35条の2、法第36条、法第37条、法第38条、法第44条及び法第45条）が適用される。

また、開発行為が盛土規制法に規定される工事の場合、協議が成立することでみなし許可となる。

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。）及び土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）については法第34条の2第1項の国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可を受けたものとみなされることとされている。

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

法第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三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二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

- 2 前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があつたものとみなす。

2 建築制限の特例

独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、地方共同法人日本下水道事業団及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については、本条第3項に規定する国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第1項の許可を受けたものとみなされる。

本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、政令第36条の基準に照らして行うものとする。

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

法第四十二条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第八十八条第二項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

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

3 完了後の建築制限の特例

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・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、国立研究開発法人森林研究・整備機構、地方共同法人日本下水道事業団及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については、本条第2項の国とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第1項の許可があつたものとみなされる。

第14節 違反行為に関する監督処分

(報告、勧告、援助等)

法第八十条 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

2 略

(監督処分等)

法第八十一条 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

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

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

三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

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

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

3 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第一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、第一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。

(立入検査)

法第八十二条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

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

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

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

法第九十一条 第八十一条第一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、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

法第九十二条 次の各号のいずれかに該当する者は、五十万円以下の罰金に処する。

一 第二十五条第五項の規定に違反して、同条第一項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者

二 第二十六条第一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 第二十九条第一項若しくは第二項又は第三十五条の二第一項の規定に違反して、開発行為をした者
- 四 第三十七条又は第四十二条第一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 第四十一条第二項の規定に違反して、建築物を建築した者
- 六 第四十二条第一項又は第四十三条第一項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者
- 七 第四十三条第一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 第五十二条第一項の規定に違反して、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は同項の政令で定める物件の堆積を行った者
- 九 第五十八条の八の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

法第九十三条 次の各号の一に該当する者は、二十万円以下の罰金に処する。

- 一 第五十八条の二第一項又は第二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 第八十条第一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 第八十二条第一項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

法第九十四条 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九十一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。

法第九十六条 第三十五条の二第三項又は第三十八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、二十万円以下の過料に処する。

(公告の方法等)

令第四十二条 法第五十二条の三第一項（法第五十七条の四において準用する場合を含む。）、第五十七条第一項、第六十条の二第二項、第六十六条又は第八十一条第二項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。

- 2 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長（法第五十五条第四項の規定により、法第五十七条第二項本文の規定による届出の相手方として公告された者があるときは、その者）、施行予定者又は施行者は、法第六十条の二第二項、第五十七条第一項、第五十二条の三第一項（法第五十七条の四において準用する場合を含む。）又は第六十六条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。
- 3 都道府県知事又は市町村長は、法第八十一条第二項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

規則第五十九条 法第八十一条第二項の公告をした場合における令第四十二条第三項の規定による掲示は、その公告をした日から十日間しなければならない。

(公示の方法)

規則第五十九条の二 法第八十一条第三項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事又は市町村長の命令に係るものにあつては当該都道府県又は市町村の公報への掲載とする。

1 報告、勧告、助言等

本法により許可又は承認を受けた者に対して、報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言をすることができる。これらは、本法の施行のために必要な限度に限られる。

報告又は資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第93条第2号の規定により処罰されることがある。

勧告又は助言の相手方は、勧告又は助言の趣旨を尊重する義務を負う。

2 監督処分

違反の事実を知って違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者に対しては、監督処分を行うことができる。なお、命令をした場合は、標識の設置及び県公報への掲載を行うこととされており、この公示後に、違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者については、通常、違反の事実を知っていたと推定される。

監督処分に当たっては、行政手続法第13条により、許可等の取消しをしようとするとき及び処分庁が相当と認めるときにおいては聴聞を、その他の場合においては弁明の機会の付与をしなければならないとされている。

第15節 不服申立て

(不服申立て)

法第五十条 第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項ただし書、第四十二条第一項ただし書若しくは第四十三条第一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八十一条第一項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

- 2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成二十六年法律第六十八号）第二十三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っては、当該不備が補正された日）から二月以内に、裁決をしなければならない。
- 3 開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第二十四条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。
- 4 第一項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第三十一条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第九条第三項の規定により読み替えられた同法第三十一条第二項から第五項までの規定を準用する。

法第五十一条 第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

- 2 行政不服審査法第二十二条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤つて審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

1 審査請求

- (1) 次の規定に基づく処分若しくは不作為又はこれらの規定に違反した者に対する監督処分について不服がある場合は、岐阜県開発審査会に対して審査請求することができる。

なお、不作為についての審査請求は、岐阜県開発審査会に代えて、岐阜県知事に対してすることもできる。

ア 法第29条第1項若しくは第2項

イ 法第35条の2第1項

ウ 法第41条第2項ただし書

エ 法第42条第1項ただし書

オ 法第43条第1項

カ アからオまでの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分

- (2) (1) ア～カ以外の処分（法第37条第1号、第45条の規定に基づく承認等）については開発許可権者に対して審査請求を行うことができる。
- (3) 事務処理市町村の長が許可権者となっている場合においても、審査請求は岐阜県開発審査会に対して行う。
- (4) 中核市・特例市の指定日以前に県が行った処分又は中核市・特例市の指定を受けた市が事務処理市として行った処分に対する審査請求については、岐阜県開発審査会に対して行うことになる。

2 公害等調整委員会への裁定の申請

- (1) 次の規定による処分に不服がある者で、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。（公害等調整委員会は、鉱業等に係る土地利用の調整手続に関する法律（昭和25年法律第292号）の定めるところに

より裁定を行うこととされている。)

なお、この場合においては、審査請求をすることができない。

ア 法第29条第1項若しくは第2項

イ 法第35条の2第1項

ウ 法第42条第1項ただし書

エ 法第43条第1項

- (2) 鉱業等に係る土地利用の調整手続等に関する法律第50条において「裁定を申請することができる事項に関する訴は、裁定に対してのみ提起することができる。」と規定されており、裁定を経ずに訴訟を提起することは許されず、また、原処分を争うことは許されないこととされている。

第3章 開発許可の基準（技術的基準）

第1節 許可基準

（開発許可の基準）

法第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

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

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第三十九条第一項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項、第四十九条の二、第六十条の二の二第四項若しくは第六十条の三第三項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一項（同法第五十条の五第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第四十八条第十四項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十四項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 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（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二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。

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

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第十二条の五第五項第一号に規

定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は地区整備計画

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

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区(幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

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

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

宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和三十六年法律第百九十一号)第十条第一項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第二十六条第一項の特定盛土等規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	開発行為(宅地造成及び特定盛土等規制法第三十条第一項の政令で定める規模(同法第三十二条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模)のものに限る。)に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為(同条第四項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事
宅地造成及び特定盛土等規制法第十三条の規定に適合するものであること。	宅地造成及び特定盛土等規制法第三十一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七十五条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和三十三年法律第三十号)第三条第一項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成十二年法律第五十七号)第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第七十七号)第五十六条第一項の浸水被害防止区域(次条第八号の二において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二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。

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二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。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。)又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出

等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。) 以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するものの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、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。

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

- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第七条第一項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第八条第二項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第一項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第二百五十二条の十七の二第一項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前三項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第二十二条第二項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第二条第一項の免許の条件において第一項各号に規定する事項（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第一項各号に規定する基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 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、第一項に定めるもののほか、別に法律で定める。

（開発行為を行うのに適当でない区域）

令第二十三条の二 法第三十三条第一項第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。）とする。

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

令第二十三条の三 法第三十三条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

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

令第二十三条の四 法第三十三条第一項第十号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

む。)の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

(輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模)

令第二十四条 法第三十三条第一項第十一号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、四十ヘクタールとする。

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

令第二十四条の二 法第三十三条第一項第十二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

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

令第二十四条の三 法第三十三条第一項第十三号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

令第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号(これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

1 許可基準

本条は、開発許可の基準を定めており、申請に係る開発行為が市街化調整区域内の開発行為である場合には、この基準のほか、第2種特定工作物に係るものを除き、法第34条各号の一に該当するものであることが必要である。

本条の基準は、自己用と非自己用とで適用される事項が異なることから、この区分については、第2章第1節を参照すること。

(1) 第1号 用途地域適合

用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われる場合は、予定建築物等の用途が当該用途地域等に適合していることが必要である。

(2) 第2号 道路等空地(第2節から第4節まで)

道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地について規定している。ここでいう「敷地」は、建築基準法上の「敷地」と同一概念である。

(3) 第3号 排水施設(第5節)

排水施設(雨水・汚水)についての規定である。

(4) 第4号 給水施設(第6節)

水道その他の給水施設についての規定である。

(5) 第5号 地区計画等

地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画若しくは集落地区計画(再開発等促進区若しくは地区整備計画、地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画若しくは防災街区整備地区整備計画、沿道再開発等促進区若しくは沿道地区整備計画又は集落地区整備計画が定められているもの)が定められている地域において開発行為が行われる場合において、予定建築物の用途又は開発行為の設計が、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の内容に即して定められているべきことを規定している。

(6) 第6号 公共公益施設(第7節)

公共施設、公益的施設及び予定建築物の用途の配分についての規定である。

(7) 第7号 防災安全施設(第8節)

宅地の安全性についての規定である。

(8) 第8号 災害危険区域の除外(第9節)

開発区域内に、原則として、建築基準法による災害危険区域、地すべり防止法による地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律による土砂災害特別警戒区域、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域及び特定都市河川浸水被害対策法による浸水被害防止区域が含まれていないことを規定している。

これらの区域については、それぞれの法律で住宅等の建築、土地の掘削等が規制されており、開発区域にこれらの区域を含むことを規制し、災害発生の防止を図ることとしたものである。

なお、設計上及び施工上の対策を講ずること等により、開発区域及びその周辺の地域の状況により支障がない場合は、この限りでない。

(9) 第9号 樹木・表土（第10節）

樹木の保存、表土の保全についての規定である。

(10) 第10号 緩衝帯（第11節）

緩衝帯についての規定である。

(11) 第11号 輸送施設

開発行為の規模が40ha以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保する等の措置を鉄道事業者等と協議の上、講ずることが必要である。

(12) 第12号 資力・信用

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を求める規定である。この規定は、開発事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを目的としたものである。

工事が中断放置されると防災上、公共施設の機能の保全等に問題が発生することから、この規定が設けられている。なお、自己居住用、開発区域の面積が1ha未満の自己業務用（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限り）については適用されないこととなっている。

(13) 第13号 工事施行者

工事施行者の能力に関する規定である。この規定は、前号の規定と同じく開発事業が適正に完遂されることを目的としており、工事施行者が許可の内容及び適正な施行を行うことによって災害の防止等を図ることを目的としている。なお、自己居住用、開発区域の面積が1ha未満の自己業務用（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限り）については適用されないこととなっている。

(14) 第14号 権利者同意

開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意についての規定である。「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、差押等保全処分をした者が含まれる。工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、差押等保全処分をした者が含まれる。

なお、開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意について、当該権利者に係る土地が公共施設用地となる場合は、公共施設の用地として同意する旨が明らかなされていること。

「相当数の同意を得ていること」とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、以下の全てが必要とされる。

ア 開発行為の妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上の同意

イ 開発行為の妨げとなる権利を有する者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意

ウ 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上

実際の運用については、少なくとも許可の時点では全員の同意が必要である。すなわち、同意が得られていない段階では、私法上、当該土地について工事に着手できないので、許可を受けたからといって、工事の完遂が見込めないからである。

2 許可基準の適用区分

建築物、特定工作物や用途の別による開発許可の技術的基準の適用区分は、表 3－1 のとおり。

表 3－1

号	技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
1	用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2	道路等空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
3	排水施設	○	○	○	○	○	○
4	給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
5	地区計画等	○	○	○	○	○	○
6	公共公益施設	○	△	○	△	△	△
7	防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8	災害危険区域の除外	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
9	樹木・表土（大規模）	○	○	○	○	○	○
10	緩衝帯（大規模）	○	○	○	○	○	○
11	輸送施設 （開発区域の面積40ha以上）	○	○	○	○	○	○
12	資力・信用	○	居住用● 業務用小● 業務用大○	○	小規模● 大規模○	○	小規模● 大規模○
13	工事施行者	○	居住用● 業務用小● 業務用大○	○	小規模● 大規模○	○	小規模● 大規模○
14	権利者同意	○	○	○	○	○	○

○：適用

●：開発行為が盛土規制法のみなし許可に該当する場合は適用

△：開発行為の目的に照らし判断

×：不適用

※ 「業務用大」、「大規模」とは開発区域の面積が 1 ha 以上
「業務用小」、「小規模」とは開発区域の面積が 1 ha 未満

第2節 道路

(開発許可の基準)

法第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 略

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三から十四まで 略

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

3から8まで 略

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

令第二十五条 法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

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

二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、六メートル以上十二メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、四メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

三 市街化調整区域における開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第六号及び第七号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から二百五十メートル以内の距離に幅員十二メートル以上の道路が設けられていること。

四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員九メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、六・五メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

五 開発区域内の幅員九メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

六から八まで 略

令第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

(道路の幅員)

規則第二十条 令第二十五条第二号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が一平方メートル未満のものにあつては六メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあっては、八メートル）、その他のものにあっては九メートルとする。

(令第二十五条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路)

規則第二十条の二 令第二十五条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が四メートル以上であること。

(道路に関する技術的細目)

規則第二十四条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- 二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。
- 三 道路の縦断勾配は、九パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、十二パーセント以下とすることができる。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もつぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあっては、この限りでない。
- 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- 六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- 七 歩道は、緑石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

開発許可により築造された道路は、法の規定により、原則として完了公告の翌日に市町村に移管される。

移管された道路については、道路法に定める基準（道路構造令）が適用されることになるので、設計に当たっては原則として道路構造令に適合させるものとする。

1 開発区域外の既存道路について

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以外の開発行為にあっては、既存道路の幅員の基準が定められている。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の開発行為においては、建築基準法に適合すること。

(1) この基準において「道路」とは、次のいずれかに該当するものとする。

ア 建築基準法第42条第1項に規定する道路

イ 現に車輛の通行の用に供されているもので、建築基準法第42条第1項に準ずるものとして、知事及び建築基準法第2条第33号に定める特定行政庁が認めた道

(2) 開発区域内に新たに道路を築造しない場合又は開発区域内に新たに道路を築造する場合によって次のとおり定められている。

ア 開発区域内に新たに道路を築造しない場合（都市計画法施行令第25条第2号）

- | | |
|----------------------------|-------|
| (ア) 主として住宅の建築を目的とする開発行為 | 6 m以上 |
| (イ) その他の開発行為で敷地面積が1,000㎡未満 | 6 m以上 |
| (ウ) その他の開発行為で敷地面積が1,000㎡以上 | 9 m以上 |

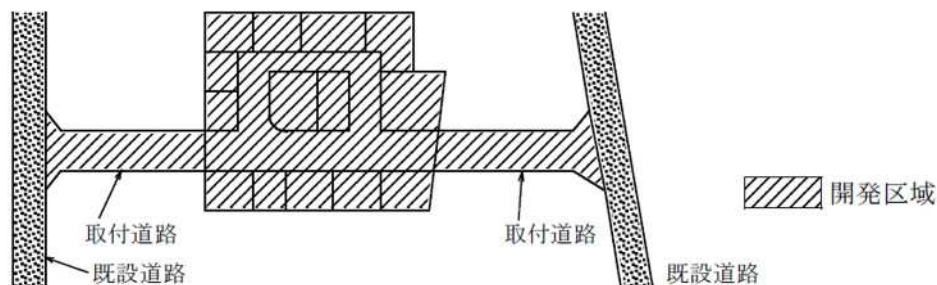
イ 開発区域内に新たに道路を築造する場合（都市計画法施行令第25条第4号）

（ア）主として住宅の建築を目的とする開発行為 6.5m以上

（イ）その他の開発行為 9m以上

ウ 下図のような旗竿状の開発の場合は、竿状の部分（取付道路）も開発区域に含めるものとし、取付道路の幅員は、開発区域内の主要な道路の幅員と同一とする。

図3-1



（3）既存道路の幅員が上記（2）に適合しない場合については次の事項を総合的に勘案して、緩和の適否を判断するものとする。

ア 開発区域の規模及び形状

- ・周辺の交通等を与える影響と既存道路の拡幅の困難性
- ・既存道路との接する部分の間口と既存道路の拡幅の困難性

イ 開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様

- ・周辺の地形による拡幅の困難性
- ・既存道路の建物の連たん状況、拡幅を要する区間、沿道の権利関係者の数と拡幅の困難性

ウ 環境の保全

- ・日照、通風、採光等

エ 災害の防止

- ・延焼のおそれ
- ・消防活動上の支障

オ 通行の安全

- ・通過交通量、車両交通量
- ・歩行者の数
- ・予定建築物に係る発生交通量

カ 事業活動の効率

- ・事業活動上の支障

以上を検討した上で、具体的な運用としては表3-2によるものとする。

（4）既存道路の幅員のとらえ方は、図3-2(a)、図3-2(b)を標準とする。

表 3-2 都市計画法施行令第 25 条第 2 号及び第 4 号の運用指針

開発面積	道路の 区分	主として住宅の用に供する 目的で行う開発行為		その他開発行為			
		必要とされる既存 道路の道路幅員		開発に伴い必要と されるセットバック等	必要とされる既存 道路の道路幅員	開発に伴い必要と されるセットバック等	
3,000㎡ 未満	2号道路 (接する道路) 及び 4号道路 (接続先道路)	戸建住宅	4 m以上	既存道路の幅員が6 m未満の場合は、既存の道路中心線から水平距離3 m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から3 m以上拡幅の余地がない場合（注3）は、道路拡幅可能線から6 m後退した線までを開発に伴う道路とすること。	4 m以上 (注4)	既存道路の幅員が6 m未満の場合は、既存の道路中心線から水平距離3 m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から3 m以上拡幅の余地がない場合（注3）は、道路拡幅可能線から6 m後退した線までを開発に伴う道路とすること。	
		共同住宅	6 m以上 (1,000㎡未満は4 m以上) (注1)				
3,000㎡ 以上 6,000㎡ 未満	戸建住宅	5 m以上	6.5 m以上 ただし、歩行者の安全、利便等を必要とする場合は9 m以上（注5）				4号道路に接する開発区域にあっては、2号道路の取り扱いに同じ。
	共同住宅	6 m以上 (注2)					
6,000㎡ 以上	2号道路 (接する道路)	6 m以上		2号道路の取り扱いに同じ	4号道路に接する開発区域にあっては、2号道路の取り扱いに同じ。		
	4号道路 (接続先道路)	6.5 m以上 (10,000㎡未満は6 m以上)					

※ この運用指針の適用にあたり、以下の注意事項(注 1 から注 12)を参照のこと。

都市計画法施行令第 25 条第 2 号及び第 4 号の運用上の注意事項

注 1 3 階以下かつ 20 戸以下の場合は 4 m 以上、5 階以下かつ 40 戸以下の場合は 5 m 以上とすることができる。

注 2 5 階以下かつ 40 戸以下の場合は 5 m 以上とすることができる。

注 3 拡幅の余地がない場合とは、既存道路の対面にがけ地、河川、線路敷地その他これに類するものに接している場合をいう。

注 4 開発面積が 3,000㎡未満であっても、物販店舗、第 1 種特定工作物(アスファルトプラント、クラッシャープラント)等のように交通量の増加をもたらす、その影響が大きいものは、既存道路の施行令第 25 条第 2 号ただし書き及び第 4 号()書の適用については検討を要すること。

また、中・高層建築物が予定される場合は消防活動にあたり、周辺道路の状況(街角のせん除等)を検討し、支障がないと認められること。

注 5 開発面積が 3,000㎡以上で、歩行者の安全、利便等を必要とする場合としては次のような施設が該当する。

- (1) スーパー、デパート等
- (2) 立体駐車場、トラックターミナル等
- (3) 劇場、映画館、演芸場等
- (4) ホテル、結婚式場等
- (5) ボーリング場、スケート場等
- (6) 大規模な工場、流通業務施設等
- (7) 病院
- (8) その他上記に準ずる施設

注6 道路幅員の一部が9m未満であっても、次のような道路整備上の都合による場合等で、車両及び歩行者の通行に実質的に支障がない場合は、道路整備担当部局と協議の上判断すること。

- (1) 道路改良計画の設計上、路肩幅に縮小規定を採用している場合。
- (2) バイパス計画等により、旧道を歩道として利用するため、歩道と車道が一部分離する場合。
- (3) 道路改良工事の実施上の都合により、歩道部分の施工が改良計画通り実施されていない場合。

注7 2号及び4号道路の要求延長（接続先終点）については、周辺の通行状況等を十分に勘案した上で途中分岐点における交通分散を考慮できるものとする。ただし、交通分散が認められる道路の幅員は4.0m以上とし道路整備担当部局と協議のうえ判断すること。

注8 既存道路が通学路に指定されている場合や、大規模な公共施設等の周辺で特に歩道の設置が必要と認められる場合は、道路整備担当部局と協議のうえ歩道を設置すること。

注9 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、開発面積が5ha未満であり、予定建築物等の用途を勘案して既存道路の交通に与える影響が軽微な場合は、この表の規定にかかわらず、2号及び4号道路とも5m以上とすることができる。ただし、大型車両の発生交通量を十分勘案し、緩和の適否を判断すること。

注10 主要な道路以外の接する道路については、既存の道路中心から水平距離3m以上後退すること。

ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡幅の余地がない場合（注3）は、道路拡幅可能線から6mを後退した線までを開発に伴う道路とすること。なお、当該道路周辺の地形、土地利用等を考慮して、特に拡幅の必要がないと認められる場合はこの限りでない。

注11 開発面積が3,000㎡以上で主として住宅の用に供する目的以外で行う開発行為にあつては別表運用指針によることが著しく不相当と認められる場合で、施行令第25条第2号ただし書きの各事項に適合する場合は、この限りでない。

注12 施行令第25条第2号ただし書きの適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に接して行われる単体的な開発行為である。

また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たな道路が整備される場合については、当該既存道路には、同条第4号の規定が適用されること。なお、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに道路が整備されない場合については、当該既存道路には、同条第2号の規定のみが適用されること。

2 道路の種類

開発行為による道路の種類を道路構造令の基準と対照すれば表3-3のとおりである。

表3-3

道路の種類	道路構造令の基準			備考
	種別、級別	計画交通量 (台/日)	設計速度 (km/h)	
幹線道路	4種2級	4,000~10,000	50	開発区域の骨格となるもので近隣住区を形成する道路及び住区内主要道路
補助(区画)幹線道路	4種3級	500~4,000	40	開発区域の分区又は隣保区を形成し幹線道路に連絡する道路
区画道路	4種4級	500未満	30, 20	開発区域の区画を形成し、各区画の交通の用に供する道路
歩行者専用道、緑道 自転車専用道路				もっぱら歩行者、自転車の通行の用に供する道路

3 道路配置計画

開発区域内では、発生交通量、居住者の動線等を考慮し、開発区域の規模に応じて、表3-4の道路のうち、必要なものが適切に配置されていること。これらの計画に当たっては、居住者の安全及び居住環境に十分配慮するとともに、開発に起因して発生する交通によって開発区域外の道路の機能が損なわれないよう周辺の道路と一体となって機能が有効に発揮できるようにすること。

4 幹線街路等の配置

- (1) 市街化調整区域における開発行為で、開発区域の面積が20ha以上の開発区域にあっては、主要幹線道路及び幹線街路(幅員12m)を、開発区域内の各画地から250m以内の距離に配置すること。市街化調整区域以外における開発行為についてもこれに準ずるものとする。
- (2) 幅員20m以上の幹線道路は、開発区域内のその他の道路との交差は、原則として立体交差とすること。
- (3) 駅前その他の広場に接続する場合を除き、道路を同一平面で5以上交差させないこと。
- (4) 補助幹線道路及び区画道路は、通過交通が入り込まないように配置としなければならない。
- (5) 幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

5 管理予定者との同意、協議

- (1) 開発行為に関係がある既存の道路について、法第32条第1項の規定により管理者の同意を得なければならない。また、開発行為によって築造される道路は、原則として市町村に移管されるので、管理予定者と協議しなければならない。
- (2) 道路を新設又は接続する場合において、道路管理者は公安委員会の意見を聴かなければならないこととされているので、次に該当する場合はあらかじめ公安委員会と協議する必要がある。

ア 区画線の設置

イ 横断歩道橋、地下横断歩道の設置

ウ 開発区域の取付道路として、既存の道路を拡幅する場合

エ 開発区域内の既存道路の交差点を改築する場合

オ 開発区域内の幹線街路等の交差点を新設する場合

カ 開発区域の取付道路を新設し、既存の道路へ接続する場合

キ 開発行為に関連して交通信号機の新設、移設及び交通規制を必要とする場合

6 道路の幅員

- (1) 開発区域内に設置する道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物の用途に応じて、表3-4の幅員以上で計画されていること。

表3-4

道 路 種 別	道路構造令の基準		住宅地	その他	備考
	種別	級別			
幹 線 道 路	4 種	2 級	12m～18m		14m以上は中央分離帯（0.5m以上、施設を設置する場合は1 m以上）を設けること。
補助(区画)幹線道路	4 種	3 級	9 m～12m		9 m以上は歩車道が分離されていること。
区 画 道 路	4 種	4 級	6 m	9 m	表3－5による。

- (2) 予定建築物等の敷地には、次の表に掲げる幅員の道路が接するように配置されていること。

表3-5

予定建築物等の用途及び敷地の規模		幅員
住宅		6m以上
その他	敷地面積1,000㎡未満	6m以上
	敷地面積1,000㎡以上	9m以上

- (3) 幅員の構成

開発行為に係る道路は、道路構造令に基づくものとする。幅員構成に含まれる名称及び幅員のとらえ方は、図3-2(a)、図3-2(b)を標準とする。

図 3 - 2 (a)

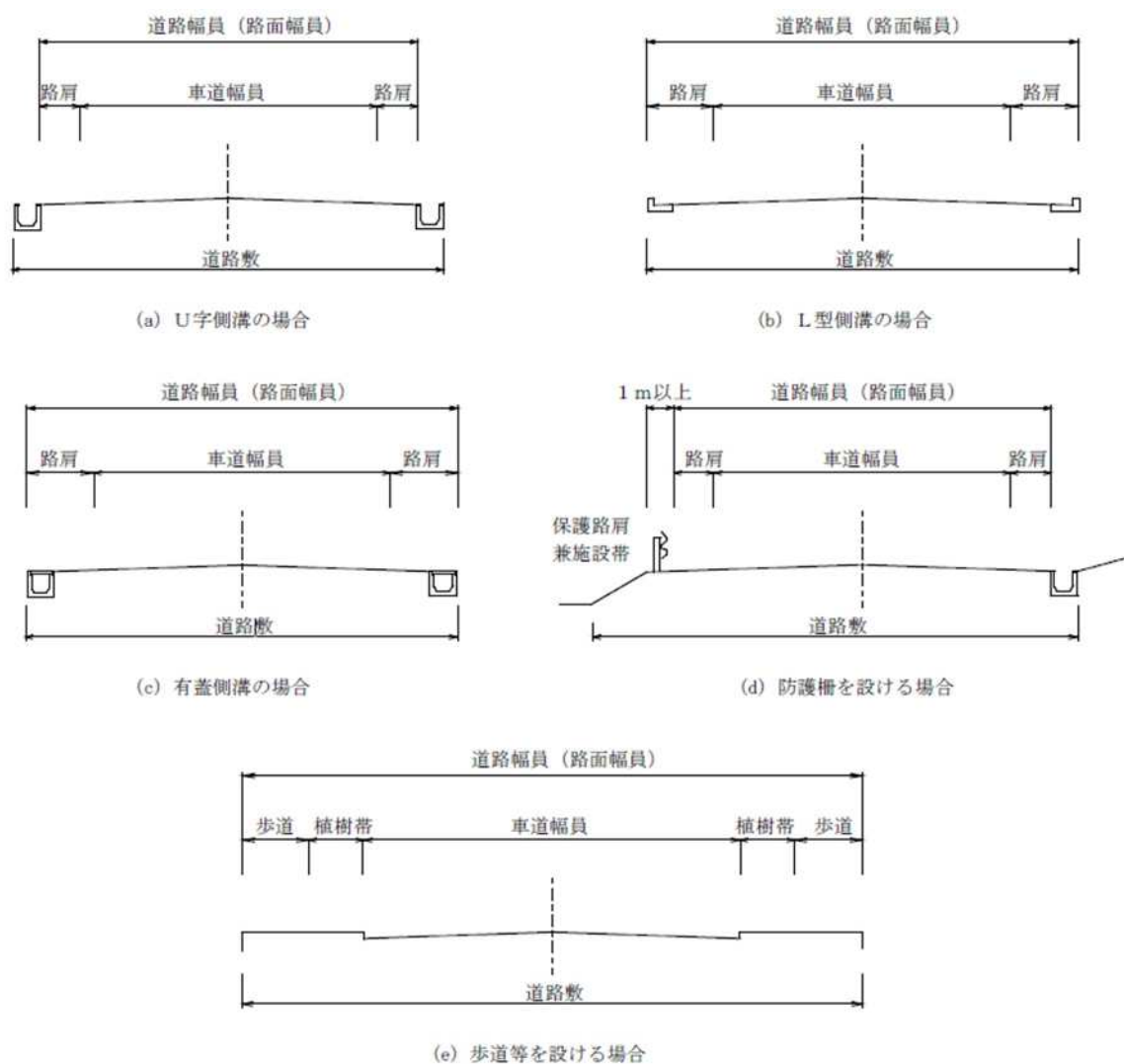
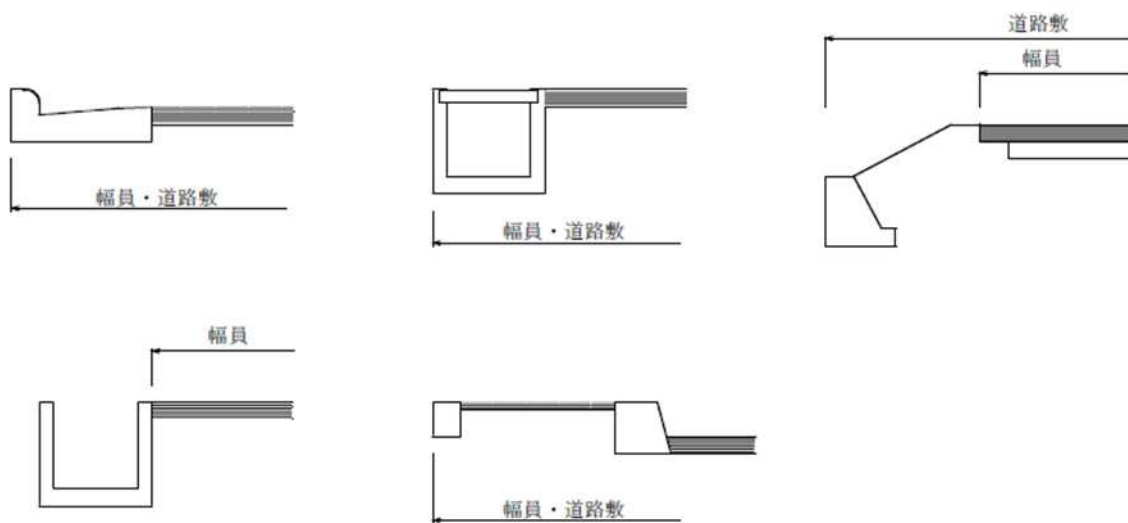


図 3 - 2 (b)



(4) 曲線半径

自動車の走行に当たっては、曲線部においても安全に走行できるように、曲線半径を次の表 3－6 により設計するものとする。標準値によらない場合は、道路構造令により、設計速度に応じた片勾配を設けるものとする。

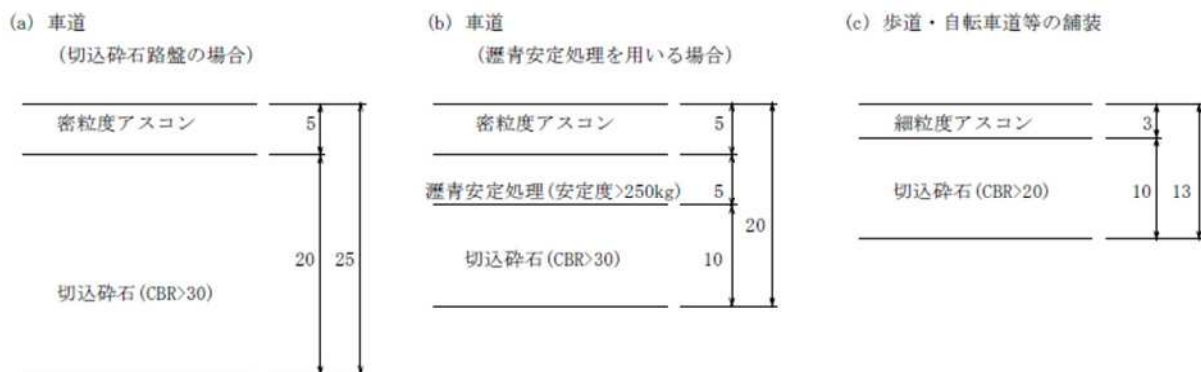
表 3－6 最小曲線半径 (m)

道 路 区 分	標準値	最小値
主要幹線道路	220	150
幹 線 道 路	150	100
補助幹線道路	100	60
区 画 街 路	55	—

(5) 舗装

開発区域内に設置される道路は、アスファルト又はコンクリートで舗装するものとし、舗装要領については道路管理予定者と協議するものとする。管理予定者が市町村でない場合は、次の仕様を標準とする。

図 3－3 (単位：cm)



(6) 道路の横断及び縦断勾配等

道路の横断及び縦断勾配は、道路種別に応じ表 3－7 の値とすること。ただし、地形等によりやむをえないと認められ、かつ、交通安全上支障がない場合には、小区間に限り縦断勾配を 12% 以下まで緩和することができる。なお、緩和規定については、幹線道路には原則として適用しない。

表 3－7

区分	横断	縦断
幹線道路	1.5%～2.0%	6%以下
補助(区画)幹線道路	〃	7%以下
区画道路	〃	9%以下

- (7) 道路の交差する取付部の縦断勾配2.5%以下の区間が、次の表3－8の区分に従い確保され、縦断曲線長が規定以上とされていること。

表3－8

道 路 規 格				延 長 (m)
3 種	2 級	4 種	1 級	40
〃	3 級	〃	2 級	35
〃	4 級	〃	3 級	15
〃	5 級			10
4 種	4 級			6

- (8) 開発区域内の道路が同一平面で交差、接続、あるいは屈曲している部分は、適当な長さで街角が切り取られていること。この場合の街角のせん除長は、表3－9とおりとする。

ただし、歩道を有する道路で、歩道をせん除することにより、車輛の通行に支障なく処理できる場合は、街角のせん除は必要ない。

表3－9

道路幅員	40m	30m	20m	15m	12m	9 m	6 m	4 m
40m	12 15 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)			
30m		10 12 8	10 12 8	8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4		
20m			10 12 8	8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	
15m				8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	
12m					6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	
9 m						5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	3 4 2
6 m							5(4) 6(5) 4(3)	3 4 2
4 m								3 4 2

(注1)

上段交叉角 90° 前後
中段 〃 60° 以下
下段 〃 120° 以下

(注2)

6 m以下の道路で、地形等によりやむを得ず片側しかせん除長を確保できない場合は、表3－10の1ランク上位の道路幅員によるせん除長を確保すること。

(注3)

都市計画法第32条協議により、市町村が認める場合においては () 書きを限度として緩和することができる。ただし、(注2)の場合は () 書きを適用しないこと。

7 道路形態

- (1) 道路は、原則として袋路状としないこと。

開発区域全体の地形、又は街区構成上やむをえない場合で、次の一の基準に適合するときは、区画道路を袋路状とすることができる。この場合、当該道路は開発区域の境界に達するまで設けること。

ア 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で、避難上支障が

ない場合。

イ 自動車の転回広場、避難道路等が道路と他の道路の終端に設けられており、図3-4の基準に適合している場合。この場合、道路の延長が55m以内のときは、転回広場を設けないことができる。ただし、戸建住宅又は連続建住宅にあっては10戸程度、集合住宅にあっては20戸程度とする。

(2) 道路は、階段状でないこと。ただし、専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くかつ消防活動の機能を低下させない場合は、この限りでない。階段状道路は、蹴上げ15cm以下、踏面30cm以上とし、高さ3m以内ごとに、踏幅（進行方向の長さ）1.5m以上の水平面を設けること。

図3-4 (a) 主として小型自動車を対象としている場合（住宅団地等）

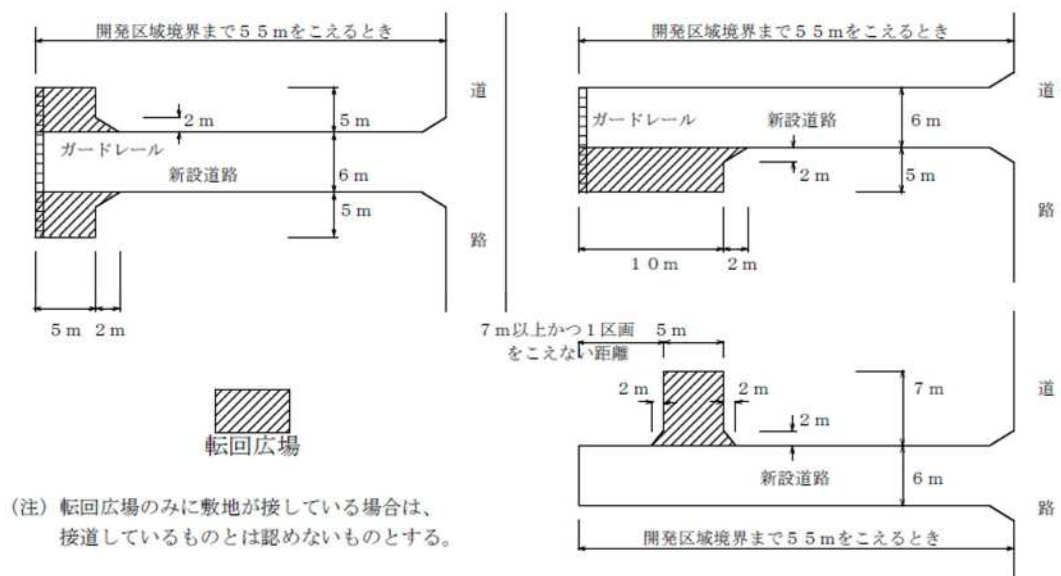
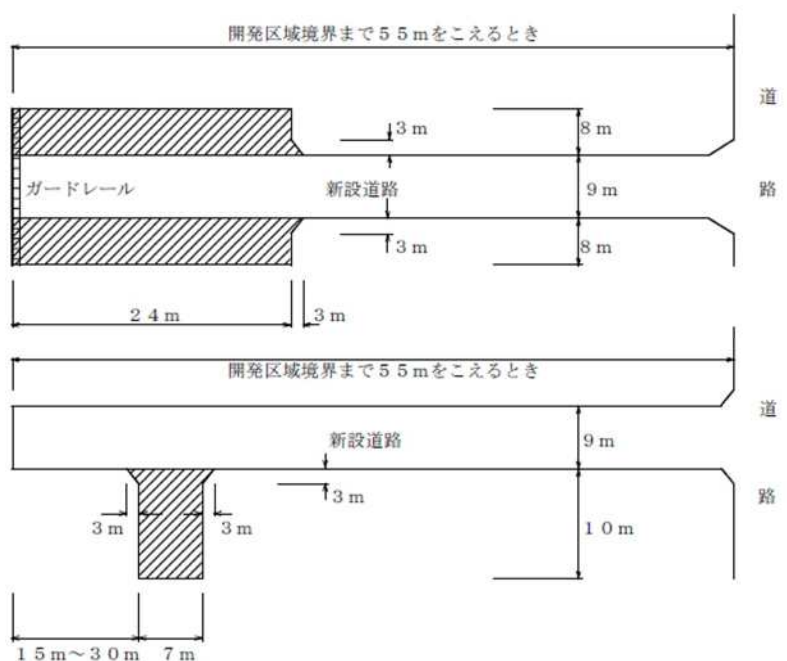


図3-4 (b) 普通自動車等を対象としている場合（工場団地等）



8 歩道

- (1) 幅員 9 m 以上の道路に設置される歩道は、縁石線又は柵その他これらに類する工作物によって車道から分離すること。
- (2) 歩道の幅員は表 3-10 を標準とすること。

表 3-10

道路幅員	歩道幅員
9 m 以上 12 m 未満	2 m
12 m 以上	2.25 m
12 m 以上で歩道に路上施設を設ける場合	3 m
12 m 以上で歩道に並木を設ける場合	3.25 m

(注) 9 m 道路では片側歩道 (W = 2 m 以上) しか設置できないこととなる。

- (3) 路面は、舗装等を施行して通行に安全な構造とし、かつ、適当な横断勾配を有するほか、雨水等を有効に排水できる構造となっているものであること。
- (4) 岐阜県福祉のまちづくり条例施行規則別表第二「三 道路に関する整備基準」に適合すること。

9 道路構造物

- (1) 道路には、雨水等を有効に排出するため、側溝、街渠、その他の適当な施設が設けられていること。
- (2) 車道 14 m 以上の道路には、0.5 m 以上の中央分離帯を設けること。この場合、中央分離帯に路上施設を設ける場合の幅員は、1 m 以上とすること。
- (3) 開発区域内の幅員 9 m 以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- (4) 道路には、その幅員内の両側に路肩を設けること。ただし、歩道を有する道路については路肩を省略することができる。
- (5) 道路が、がけ又は法面の上にある場合、池、河川、水路等に隣接している場合、あるいは屈曲で必要な箇所には、ガードレール等の防護施設を設置すること。この場合防護施設の設置については、日本道路協会の防護柵設置要領によること。
- (6) その他道路構造物及び道路構造物の要領は、道路管理者又は道路管理予定者と協議して定めるものとする。(協議に当たっては、道路構造令を準用すること。)

10 歩行者専用道、緑道等

歩行者専用道等の幅員は、4 m 以上で利用者数、利用方法等を勘案して定めること。また、線形、勾配、路面構造等は通行に支障のないものであるとともに、自動車交通を遮断し、歩行者の安全を確保すること。

なお、歩行者専用道等は、公共施設の種別としては道路でなく、緑地として管理することになる場合があるので、管理予定者と協議すること。

11 橋梁設計

- (1) 橋の設計自動車荷重は 25 t とし、大型の自動車の交通の状況を勘案して、安全な交通を確保することができる構造とすること。ただし、支線道路で交通量がきわめて少ない等特別の理由がある場合は、道路管理者等と協議すること。

なお、幹線道路及び補助幹線道路については、道路橋示方書に定める B 活荷重を適用することを標準とする。

- (2) 橋の幅員構成、建築限界、線形等の構造規格は、道路構造令によること。
- (3) 架橋位置、支間割、橋脚位置及び橋脚形状等は、河川管理者等との協議により定めること。

第3節 公園等空地

(開発許可の基準)

法第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 略

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三から十四まで 略

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

3から8まで 略

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

令第二十五条 法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一から五まで 略

六 開発区域の面積が〇・三ヘクタール以上五ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七 開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

八 略

令第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

(公園等の設置基準)

規則第二十一条 開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

一 公園の面積は、一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が二十ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が一 thousand 平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が一 thousand

方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

(公園に関する技術的細目)

規則第二十五条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 面積が一平方メートル以上の公園にあつては、二以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

(公園等の設置基準の強化)

規則第二十七条の二 第二十一条第一号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。

- 一 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。
 - 二 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、六パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。
- 2** 第二十一条第二号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

1 公園、緑地等の面積

(1) 公園、緑地又は広場の面積は、原則として表3-11の値を確保するものとする。

なお、主として住宅の建築に供する目的で行う開発行為にあつては、施設の種類を公園に限定するものとする。ただし、必要とされる最低面積を超えた部分は、緑地又は広場にすることができる。

表3-11

開発地区の面積	公園緑地等の総面積	備考
0.3ha～1ha	3%以上	公園としては1箇所あたり150㎡以上を原則とする。
1ha～5ha	〃	公園としては1箇所あたり300㎡以上を原則とする。
5ha～10ha	4%以上	公園としては1箇所あたり300㎡以上で、かつ、面積の合計が3%以上であること。そのうち1箇所は1,000㎡以上であること。
10ha～20ha	5%以上	
20ha～	6%以上かつ 1人当たり6㎡以上	公園としては1箇所あたり300㎡以上で、かつ、面積の合計が3%以上であること。そのうち、1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

(2) 公園、緑地等の設置の緩和

ア 予定建築物の用途が住宅である場合

開発区域の面積が1ha未満の場合で、開発区域の周辺に街区公園に相当する公園が存在し、各敷地から公園までの誘致距離が概ね150m以内で、居住者が支障なく公園を利用できる場合は、公園、緑地等の設置を緩和できる。ただし、市町村の公園整備計画に支障がない場合に限る。

イ 予定建築物の用途が住宅以外である場合

開発区域の面積が5ha未満で、予定建築物等の用途が工場、倉庫等で敷地が一である場合は公園、緑地等の設置を緩和できる。ただし、不特定多数の人が集まる施設は、必要性の有無を検討すること。

2 公園の種類

公園を計画にするに当たっては、表3-12の区分により計画する。

表3-12

区 分	面 積	誘致距離	備 考
幼児公園	150㎡以上	80m	幼児を対象とした公園で、戸建住宅群では50戸程度に1箇所、中層共同住宅群では100戸～150戸程度に1箇所程度設置すること。
街区公園	2,500㎡程度	250m	小学校児童を対象とした公園で、500戸程度に1箇所設置すること。誘致距離内の利用者の動線は、交通頻繁な幹線道路その他の地物地形等により分断されないこと。
近隣公園	2ha程度	500m	居住者全体を対象とするもので2,000戸程度、即ち1住区に1箇所て住区のほぼ中央に設置し、幹線道路に面していること。
地区公園	5ha程度		近隣公園よりも広範囲の住民を対象とした都市的規模の公園で開発区域が4住区以上の場合に考慮し、概ね地区の中心に設置すること。

3 公園の位置

(1) 公園用地の地形

ア 公園とは、主として住民の戸外における休息、観賞、遊戯、運動その他のレクリエーションの用に供するための公共空地をいうため、これらの目的に見合った用地の地形とする。

イ 幼児公園及び街区公園は、その面積の7割以上が平坦であること。平坦でない部分がある場合は、その勾配を25°以下とし、芝等で保護すること。

ウ 0.1ha以上の公園は、2辺以上が道路に接すること。また、0.25ha以上の公園は、原則として全周を道路、緑地等の公共公益施設に接するようにすること。

(2) 原則として、高圧線下は風揚等の危険、地震時の避難場所として適当でないので公園としないこと。

(3) 幼児公園及び街区公園等小規模な公園は、日照を十分考慮すること。

(4) 公園は、道路に接するよう計画されていること。なお、補助（区画）幹線街路以上の道路に接するときは、その道路には歩道が設けられていること。

4 公園の構造

(1) 公園の出入口、外周

ア 幼児公園、街区公園及び近隣公園には、車の乗入れが出来ないよう計画すること。

イ 公園には、柵又は塀の設置その他利用者の安全確保を図るための措置が講ぜられていること。

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

(2) 公園の排水

雨水を有効に排水できるようにすること。また、排水の基準は本章第5節によること。

(3) 公園の施設

公園に設ける施設は、公園管理予定者と協議すること。

(4) 岐阜県福祉のまちづくり条例施行規則別表第二「四 公園に関する整備基準」に適合すること。

5 広場

公共施設として広場を設置する場合は、公園の位置、構造に準ずるものとする。

第4節 消防水利

（開発許可の基準）

法第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 略

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三から十四まで 略

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

3から8まで 略

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

令第二十五条 法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一から七まで 略

八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二十条第一項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

令第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

1 消防水利

（1）消防水利の能力及び構造は、消防水利の基準（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）を上回っているものであり、かつ、次の各項に留意した計画であること。

ア 消防水利の設置場所及び管理方法は、所轄の消防署等と協議すること。

イ 開発区域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離は、用途地域及び平均風速に応じて、それぞれ表3-13に掲げる数値以内とすること。

表 3 - 13

用途地域	年間平均風速	4 m/sec未満の場合	4 m/sec以上の場合
近 隣 商 業 地 域 商 業 地 域 工 業 地 域 工 業 専 用 地 域		100m	80m
上 記 以 外 の 用 途 地 域 及 び 用 途 地 域 の 定 め の な い 地 域		120m	100m

第5節 排水施設

(開発許可の基準)

法第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一及び二 略

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四から十四まで 略

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

3から8まで 略

令第二十六条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

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

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

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

令第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

規則第二十二条 令第二十六条第一号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、五年に一回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

2 略

(排水施設に関する技術的細目)

規則第二十六条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

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

- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、二十センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
 - ハ 管渠の内径又は内法幅の百二十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
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが十五センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

1 排水計画

- (1) 開発区域には、当該開発区域の規模、地形、予定建築物の用途及び降雨量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出しうる排水施設が計画されていること。
- (2) 排水施設は、放流先の排水能力、水利の状況等を勘案して、開発区域内の雨水その他の排水を有効かつ適切に排水できるように下水道、排水路又は河川等公共の水域に接続していること。
この場合、放流先の排水能力により、開発区域内において一時雨水を貯留する調整池等適当な施設を設けること。
- (3) 既存の河川、ため池等に排出する場合は、当該河川、ため池等の所有者及び管理者と協議し、又は同意を得ること。
- (4) 雨水並びに処理された汚水及びこれと同等以上清浄である汚水以外の下水は、原則として暗渠によって排出すること。
- (5) 下水の排除方法は、原則として分流式とすること。
- (6) 計画排水区域は、汚水については開発区域とし、雨水については開発区域を含む地形上の流域とすること。
- (7) 原則として流域は、変更しないこと。やむを得ず流域変更する場合は、その影響を最小限にするために必要な措置が講じられていること。また、流域変更に係る河川管理者と協議を行い、その同意を得ること。

2 計画雨水量

- (1) 計画雨水量の算定方式は、合理式を標準とすること。

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

Q : 計画雨水量 (m³/sec)

I : 降雨強度 (mm/hr)

C : 流出係数

A : 集水面積 (ha)

ア 降雨強度 I は次式により求めること。

$$I = \frac{a}{t^n + b}$$

I : 降雨強度 (mm/hr) t : 降雨継続時間 (min) a、b、n : 表 3-14

表 3-14

ブロック 確率年	岐阜ブロック			下呂ブロック			高山ブロック		
	n	a	b	n	a	b	n	a	b
100	3/4	2931.1	8.216	2/3	1714.3	4.655	2/3	1052.3	2.158
50	3/4	2637.5	8.209	2/3	1569.9	4.631	2/3	958.1	2.108
30	3/4	2420.4	8.215	2/3	1464.0	4.628	2/3	888.7	2.065
10	3/4	1944.2	8.214	2/3	1228.3	4.543	2/3	736.4	1.963
5	2/3	1008.1	3.711	2/3	1073.8	4.493	2/3	634.5	1.843
2	2/3	714.2	3.722	2/3	837.7	4.341	3/4	772.7	4.644

(注) ブロック区分は、図3-5を参照のこと。

図3-5 岐阜県降雨強度ブロック分割図



(参考) 略算に用いる数値としては、表 3-15によることができる。

表 3-15 単位(mm/hr)

到達時間	10分			20分			30分		
ブロック 確率年	岐阜	下呂	高山	岐阜	下呂	高山	岐阜	下呂	高山
10	141	134	111	110	103	79	92	87	63
30	175	158	133	137	122	94	115	103	76
50	191	169	142	149	131	101	125	110	81
100	212	184	155	166	143	110	139	120	89

イ 到達時間は、表 3-16の値を標準とすること。

表 3-16

流域面積	到達時間(t)
50ha未満	10分
100ha未満	20分
500ha未満	30分

ただし、地域の形状等により表 3-16を適用することが不適当な場合は、次式により算出すること。

$$\text{到達時間 (t)} = \text{流入時間} + \text{溪流流下時間} + \text{人口水路流下時間}$$

表 3-17

区間	流速	摘要
流入	0.3m/sec	林地、草地
溪流流下	$20(h/\zeta)^{0.6}$ m/sec	
人口水路流下	改修流速 m/sec	

ζ : 流入延長
h : 区間高低差 (m)

ウ 排水施設に対する確率年の適用は、表 3-18を標準とすること。

表 3-18

種別	確率年
排水施設	10年
洪水調節容量	30年
余水吐能力	100年

3 流出係数

流出係数は、表 3-19による数値を標準とすること。ただし、市町村が下水道整備計画において別に定める場合は、この限りではない。

表 3-19

地表の状態	平坦な農地	優良な林地	普通林地 択伐林地	皆伐地 優良な草地	裸地 荒廃地
係数	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0

(注) ゴルフ場のコースについては0.9、宅地については1.0とする。

4 断面設計

- (1) 汚水管渠にあつては、計画時間最大汚水量とすること。
- (2) 雨水管渠にあつては、計画雨水量とすること。
- (3) 流量の計算は、次のいずれかによること。

ア マニング式

$$Q = A \cdot V$$

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

イ クッター式

$$Q = A \cdot V$$

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

Q : 流量 (m³/sec)

A : 流水の断面積 (m²)

V : 流速 (m/sec)

R : 径深=A/P (m)

P : 流水の潤辺長 (m)

n : 粗度係数

I : 勾配 (小数又は分数)

ウ 洪水時において土砂流入による流速減が考えられる場合は、その流速減を考慮のうえ流過断面等を設計するものであること。

エ 粗度係数は、表3-20によること。

表3-20 粗度係数表

河川及び水路の状況	n の範囲	n の標準値
一般河道	0.030～0.035	0.035
急流河川及び川幅が広水深の浅河川	0.040～0.050	0.045
三面張水路		0.025
コンクリート人工水路	0.014～0.020	0.020
コンクリート管及びU字溝 (コンクリート2次製品)		0.013
U型水路 (現場打ちコンクリート)		0.015
組立水路	0.025～0.033	0.030
両岸石張小水路 (泥土床)		0.025
塩ビ管		0.010

- (4) 排水路の断面積は、開水路の場合は2割の余裕高 (8割水深)、また管路の場合は余裕高なしの満流状態で有効断面を算定すること。

なお、山林・農地等を集水区域に含み、土砂等が混入するおそれのある流路にあつては、流量計算に次表の安全率を適用すること。

表3-21

	V = 5 m/sec未満	V = 5 m/sec以上
開水路	1.5以上	V = 5 m/secとして計算し2.0とする。
暗渠	2.0以上	V = 5 m/secとして計算し2.0以上とする。

また、橋梁架設する場合には、更に余裕高0.5m以上取ること。ただし、保安林、砂防指定地等が

ある場合には、当該法令等による基準値のいずれか大きい方をとること。

- (5) 宅地造成事業（別荘を除く。）の管渠の流速並びに勾配及び最小内径又は最小内のり幅は、原則として表3-22の値とすること。また、その他の造成事業の流速は、5 m/sec以下を標準とする。

表3-22

管渠の種類	流速(m/sec)		勾配		最小内径又は 最小内法幅(mm)
	最小	最大	管渠 (mm)	勾配 (‰)	
汚水管渠	0.6	3.0	250～ 350	6 ～40	200
			400～ 600	3 ～18	
雨水管渠	0.8	3.0	700～1,000	1 ～ 6	250
			1,100～1,800	0.5～ 3	

ただし、取付管の最小内径又は最小内法幅は、汚水管渠にあつては100mm、雨水管渠にあつては、150mmとすることができる。

(6) 管渠等の構造等

ア 管渠については、水圧、外圧に対する耐力、形状、工事費、将来の維持管理等を十分考慮し、ビニール管、鉄筋コンクリート管、遠心力鉄筋コンクリート管又は現場打ち鉄筋コンクリート渠等のうち最も適当なものを選定すること。

イ 雨水の排水路は、原則として開渠とすること。

ウ 雨水排水路は、地形のできるだけ低位部を選定し、地域の排水が完全に行われる位置に設置すること。また、縦断勾配の変化や屈曲部についても適切に配慮し、流速の変化等による溢水が生じないようにすること。跳水が生じるおそれがある場合は、落差工、減勢工等を設置すること。

エ 公共の用に供する排水施設は、道路その他公共用地など維持管理上支障のない場所に設置すること。

(7) 柵・マンホール

ア 次に示す暗渠部分の箇所には、原則として柵又はマンホールを設置すること。

(ア) 公共の用に供する管渠の始まる箇所

(イ) 下水の流路の方向、勾配又は断面が著しく変化する箇所。ただし、清掃に支障のないときは、この限りでない。

(ウ) 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない箇所

(エ) 維持管理上必要な箇所

(オ) 管渠が合流する箇所、段差を生じる箇所（段差60cm以上の場合は、副管付マンホールを設けること）

イ 柵又はマンホールの底は、雨水を排除すべき柵等には深さ15cm以上の泥だめを、その他柵等にあつては、その接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートを設置すること。

- (8) 管渠の埋設位置及び深さは、道路管理者と協議すること。特に指示がない場合は、車道1.2m以上（幹線3m以上）の土かぶりを標準とすること。

(9) 管渠の接合

管渠の接合は、次の各項を考慮して定めること。

ア 管渠の管径が変化する場合又は合流する場合の接合方法は、水面接合又は管頂接合とすること。

イ 地表勾配が急な場合は、地表勾配に応じて段差接合又は階段接合とすること。

ウ 合流する場合の中心交角は、原則として60°以下とし、曲線をもって合流する場合、曲線半径の5倍以上とすること。

(10) 溪流及び既存排水路の処理

ア 原則として開渠とされていること。

ただし、やむを得ない場合には、当該計画位置における流域面積が5ha未満については断面決

定流速が5 m/sec以上について5 m/secとし、安全率を2とした暗渠としてもよい。この場合、流域面積が3 ha以上はのみ口の処理を床止工とし、3 ha未満については集水桝とされていること。

イ 当該計画位置上流に接近して、暗渠工が計画されている場合には、同一断面又はその断面以上で計画されていること。

ウ 暗渠工の最小内径又は最小内法幅は、1.0m以上とされていること。

ただし、施工延長20m未満の場合には、0.6m以上とすることができる。

エ マンホールは、50m毎に1箇所設置されていること。

オ 暗渠工は、直線とされていること。

5 汚水処理施設

(1) 公共下水道の事業計画について、市町村に確認を行い、整合を図ること。

(2) 開発区域内の、計画処理対象人員が100人を超える場合は、集中処理とすることが望ましい。

なお、人員算定については、「建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定基準（JIS A3302-2000）」による。

(3) 処理水の放流については、放流経路及び公共水域への排水方法については管理者の意見を聴くこと。道路側溝への排水の可否及び調整池への放流の可否を調査すること。

(4) 終末処理場及びし尿浄化槽の敷地については、表3-23により算定した面積を標準とするとともに、敷地の外周部には適切な緩衝帯を設置すること。

表3-23

開発区域の人口	2,000人未満	2,000人以上 20,000人未満	20,000人以上
1人当たりの敷地面積	0.7㎡	0.6㎡	0.5㎡

(5) 設計水量については、「建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定基準（JIS A3302-2000）」による。

ア 住宅団地の場合で、建物規模が不確定な場合は、戸当たりの処理対象人員は6人とすること。

イ 浸透地下水等を考慮し、1人・1日当たりの汚水量に10%程度加算するものとする。

(6) 污水管渠は、本節によること。

(7) 污水以外の工場排水等については、関係法令に従い排水先を別途考慮すること。

6 開発区域外への排水計画

開発行為に伴い開発区域外の河川、水路、下水道等に排水する場合は、次によること。

(1) 基本事項

ア 排水先の同意

開発行為に伴い開発区域外の河川等に排水を排出する場合は、法第32条第1項の規定に基づき河川管理者等の同意を得ること。（第5章第1節参照）

イ 開発面積が1 ha以上の大規模開発については、県内における過去の災害を踏まえて原則として調整池を設置するものとする。なお、下流の河川狭小部を改修する場合についても地域的に必要とされる最小限の調整池（表3-25の最小比流量により算出する。）は設置するものとする。

(ア) 河川改修、調整池の設置等に当たっては下流水路及び河川の狭小部の調査を行うこと。

河川狭小部の調査については、放流先の水路及び河川の流下能力の調査範囲を、原則として調査地点の集水面積に占める開発区域全体の面積の割合が2.0%以下になるまでの地点とする。ただし、下流部分に過去の災害等の実績から、特に配慮を要する場合があるので、河川管理者と協議のうえ、調査範囲を決定すること。

(イ) 下流の流下能力は、実地での縦横断測量による。河川管理者において把握している場合については、その値によるが、河床変動もあり得るので現地調査は行うこと。

- a 流域図により河川狭小部の調査範囲を仮決定する。
- b 橋梁架設部などネック点になると思われる箇所を重点にポール横断等による概略測量を行う。
- c bの結果をもとに、河川管理者と調査範囲、ネック点の検討箇所について協議を行う。
(河川の規模、状況により調査測量地点を決定する。)
- d 狭小部と思われる地点付近の縦横断測量を行う。
- e dの結果をもとに、法第32条第1項の規定に基づく同意申請を、河川管理者に対して行う。

なお、他法令により狭小部が明らかにされている場合はこの限りでない。

(ウ) 原則として、防災調整池と貯水池等は兼用しないものとする。ただし、地形上及びその他の地質によりやむを得ない場合で、管理体制が明確なものについては、この限りでない。

(オ) 設計は、この規準に適合するほか河川管理者と協議された内容が反映されたものであること。

(2) 下流河川を改修する場合

ア 下流河川の改修範囲は、原則として排水地点から流量増の影響がなくなる地点までとする。

イ 改修規模及び工法は、開発行為の大小、下流河川の流過能力、災害頻度、背後地の重要性等種々な要素を勘案して決定し、その工法は現場に即したものであること。

ウ 改修計画については、河川管理者と協議し、法第32条第1項の規定に基づく同意を得ること。

エ 開発による流量増が僅かな場合については、流量増による洪水被害よりも、土砂流出による河道の埋塞が生じ、災害をこうむる恐れがあるので、流出土砂の対策を十分考慮すること。

カ 開発行為に伴って調整池を設ける場合、下流河川は調整池での調整容量の不足に対応する流量を安全に流過できる断面以上で改修すること。

キ 開発行為による流量増は、次式によるものであること。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot (f_{1i} - f_{2i}) \cdot r \cdot A_i$$

Q : 流量増分 (m³/sec)

f_{1i} : 開発地の流出係数 (表3-19) を参照

f_{2i} : 開発前の流出係数 (表3-19) を参照

r : 雨量強度 (mm/hr) (表3-15) を参照

A_i : 開発面積 (ha)

ク 計画洪水流量は、次式によるものであること。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r \cdot A$$

Q : 計画洪水流量 (m³/sec)

f : 流出係数 (表3-19) を参照

r : 洪水計画到達時間内の降雨強度 (mm/hr)

A : 集水面積 (ha)

コ 通水断面計算は、マンニングの流速公式によること。

(3) 調整池を設置する場合

ア 全高は10m未満 (やむを得ない場合は15m未満) とし、構造は原則としてコンクリート重力式ダムとすること。ただし、基礎地盤の支持力の不足等で真にやむを得ない場合は、フィルダムとすることができる。

イ 調整池の洪水調節方式は、原則として自然放流方式とすること。

表 3—24 洪水調整容量算定表 (Frc)

rc (mm)	岐阜		下呂		高山		rc (mm)	岐阜		下呂		高山	
	1/30	1/50	1/30	1/50	1/30	1/50		1/30	1/50	1/30	1/50	1/30	1/50
1	3,195	3,586	4,951	5,386	2,391	2,677	51	588	679	507	576	262	297
2	2,511	2,823	3,541	3,936	1,678	1,884	52	580	670	499	567	258	293
3	2,175	2,434	2,872	3,190	1,366	1,528	53	572	662	491	558	254	288
4	1,961	2,205	2,466	2,748	1,177	1,319	54	565	654	484	550	251	284
5	1,804	2,031	2,194	2,439	1,047	1,174	55	557	645	476	541	247	281
6	1,684	1,896	1,989	2,215	951	1,067	56	550	637	469	533	244	277
7	1,586	1,787	1,829	2,037	876	983	57	543	630	462	525	241	273
8	1,504	1,696	1,699	1,894	815	915	58	536	622	455	518	237	269
9	1,434	1,619	1,591	1,774	765	858	59	530	614	448	510	234	266
10	1,374	1,551	1,499	1,672	722	810	60	523	607	442	503	231	263
11	1,320	1,491	1,419	1,584	685	769	61	517	600	435	496	228	259
12	1,272	1,438	1,350	1,507	652	733	62	510	593	429	489	225	256
13	1,228	1,389	1,288	1,439	624	701	63	504	586	423	482	222	253
14	1,189	1,346	1,233	1,378	598	672	64	498	579	417	476	219	250
15	1,153	1,305	1,183	1,323	575	646	65	492	573	411	469	217	247
16	1,119	1,268	1,138	1,273	554	623	66	486	566	405	463	214	244
17	1,088	1,234	1,096	1,227	535	601	67	480	560	400	457	212	241
18	1,059	1,202	1,058	1,185	517	581	68	475	553	394	451	209	238
19	1,032	1,172	1,023	1,146	501	563	69	469	547	389	445	207	235
20	1,007	1,144	991	1,110	486	546	70	464	541	384	439	204	232
21	983	1,118	960	1,077	471	531	71	458	535	379	433	202	230
22	961	1,093	932	1,045	458	516	72	453	529	374	428	199	227
23	940	1,069	906	1,016	446	502	73	448	524	369	422	197	225
24	919	1,047	881	988	435	489	74	443	518	364	417	195	222
25	900	1,025	857	963	424	477	75	438	512	359	412	193	220
26	882	1,005	835	938	413	466	76	433	507	355	407	191	217
27	864	985	814	915	404	455	77	428	502	350	402	188	215
28	847	967	794	893	394	445	78	423	496	345	397	186	212
29	831	949	775	872	386	435	79	419	491	341	392	184	210
30	816	932	757	852	377	426	80	414	486	337	387	182	208
31	801	916	740	833	369	417	81	410	481	333	382	180	206
32	787	900	724	815	362	408	82	405	476	329	378	178	204
33	773	885	708	798	355	400	83	401	471	324	373	176	202
34	760	870	693	781	348	393	84	397	466	320	369	174	200
35	747	856	679	765	341	385	85	392	462	317	365	172	197
36	735	842	665	750	335	378	86	388	457	313	360	171	195
37	723	829	652	735	328	371	87	384	452	309	356	169	193
38	711	816	639	721	323	365	88	380	448	305	352	167	191
39	700	804	627	708	317	358	89	376	443	302	348	166	189
40	689	792	615	694	311	352	90	372	439	298	344	164	187
41	679	780	603	682	306	346	91	368	435	295	340	162	185
42	669	769	592	670	301	340	92	364	430	291	336	161	184
43	659	758	582	658	296	335	93	361	426	288	333	159	182
44	649	747	571	646	291	330	94	357	422	285	329	157	180
45	639	736	561	635	287	325	95	353	418	281	325	156	179
46	630	726	552	625	282	320	96	349	414	278	321	154	177
47	621	716	542	614	278	315	97	346	410	275	318	152	175
48	613	707	533	604	274	310	98	342	406	271	314	151	174
49	604	697	524	594	269	305	99	339	402	268	311	149	172
50	596	688	516	585	265	301	100	336	398	265	308	148	170

$$\ast \quad \text{Frc} = \left(r_i - \frac{rc}{2} \right) \cdot \frac{ti}{360}$$

ウ 調整池内法面は、浸食防止用保護工を設置すること。

エ 必要調整容量は、開発事業後における年超過率 1/30 で求めた洪水のピーク流量の値を調整池下流の流過能力の値まで調整するものとし、次式により算定すること。

$$V = \left(r_i - \frac{r_c}{2} \right) \cdot t_i \cdot A \cdot f \cdot \frac{1}{360}$$

$$= Frc \cdot A \cdot f$$

$$r_c = Q' \cdot \frac{360}{f \cdot A}$$

V : 必要調節容量 (m³)

r_i : 1/30年確率の降雨強度 (mm/hr)

r_c : 調整池下流の流過能力の値に対応する降雨強度 (mm/hr)

t_i : 降雨の継続時間 (sec)

A : 集水面積 (ha)

f : 開発後の流出係数

Frc : 洪水調整容量 (表 3-24) (m³/ha)

Q' : 調整池下流の流過能力 (m³/sec)

なお、流過能力最小地点の比流量が次表の値を上回る場合は、次表の値をもって許容放流量を決定するものとする。

表 3-25

調節池の集水面積	比流量 (m³/s/ha)
岐 阜 地 区	0.226
下 呂 地 区	0.194
高 山 地 区	0.150

※計算例についてはP103による

オ 調整池設置後における管理者が明確にされていること。

カ 設計に当たっては、堰堤への管理通路を確保する等維持管理について配慮すること。

キ 公園、駐車場、テニスコート等の他の利用目的と兼用する調整池は、調整池の機能が確実に維持できるものであって、「宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）」に適合するものであること。

なお、都市計画法に規定する公共施設としての公園、緑地、広場を調整池と兼用する場合は、当該底地が市町村に帰属され、調整池の管理も含めて移管されることを原則とする。

ク やむを得ず市町村が管理を行わないこととなる場合は、底地のみは極力市町村に移管すると共に、市町村長と管理協定を締結するよう努めること。

(4) 沈砂池を設置する場合

ア 原則として、開発区域の面積が 1 ha 以上の場合に、下流に対する災害を防止するために適切な位置に沈砂池等の防災施設を設置するものとする。

なお、面積が 1 ha 未満についても、開発区域及びその周辺の地形地表の状況を勘案して、土砂流出が予想される場合も同様とすること。

イ 沈砂池は、設計堆積土砂量は 10 年を標準とし、次式により算出すること。

$$\text{沈砂容量 (V)} = \text{施行期間中流出土砂量 (I)} + \text{工事完了後流出土砂量 (II)} + \text{未開発部分の流出土砂量 (III)}$$

(ア) 施行期間中流出土砂量 (I)

開発施行期間中における流出土砂量は、400 m³/ha・年とする。

流出土砂量は、工事期間に応じて月割とするが、4 ヶ月以下の場合は 4 ヶ月として算出すること。ただし、施行期間中の流出土砂量については、仮設堰堤を設ける場合又は工事完了

後において浚渫する場合にはその土量を除くことができる。

(イ) 工事完了後流出土砂量 (Ⅱ)

$$V_s = V_1 + V_2 \quad V_s : \text{工事完了後の土砂量}$$

$$V_1 : \text{盛土部分の流出土砂量} \quad V_1 = A_1 \left(3 \cdot X + 7 \cdot \frac{X}{5} \right) \\ = 4.4X \cdot A_1$$

$$V_2 : \text{切土部分の流出土砂量} \quad V_2 = A_2 \left(3 \cdot \frac{X}{3} + 7 \cdot \frac{X}{15} \right) \\ = 1.47X \cdot A_2$$

A_1 : 盛土部分の面積 (ha)

A_2 : 切土部分の面積 (ha)

コンクリート、アスファルト等で被覆されている部分の面積は除くことができる。

X : 1年あたりの土砂流出量

(標準値) 主として建築物の建築等を目的とする開発行為 $100 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$
主として第2種特定工作物の建設を目的とする開発行為 $200 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$

ただし、計画区域の全体が極めて平坦であり、地形、地質上土砂流出が極めて少ないと考えられる場合にあっては、次の値まで縮小することができる。

$$V = 5 \times A \times f \quad A : \text{開発面積 (ha)}$$

f : $15 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$

コンクリート、アスファルト等で被覆されている部分の面積は除くことができる。

(ウ) 未開発部分の流出土砂量 (Ⅲ)

$$V_0 = 5 \times A \times f \quad V_0 : \text{未開発部分の土砂量 (m}^3\text{)}$$

A : 未開発部分の面積 (ha)

f : 皆伐地、草地 $15 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$
皆伐地 $2 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$
普通林地 $1 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$

(5) 貯水池等を設置する場合

開発区域を水源地として直接に依存していることが明らかな場合、水利用の権利を有する者との協議によっては、貯水池、取水施設、導水路等の設置が必要な場合がある。これらについては、降雨時の防災設備とは主旨を異にすることから、水利権者等との調整を行うものとする。開発区域内に貯水池を設ける場合の堰堤の構造は後記(8)の防災調整池の構造基準を準用するものとする。

(6) 既設堰堤がある場合

開発区域の下流に既設堰堤等がある場合は、堤体、余水吐等の安全性を検討し、次の条件を満足するものとする。

ア 既存の機能を阻害しないものであること。

イ 流出土砂に対し十分な容量をもつこと。

ウ 堤体の安全性を検討し、必要な場合は堤体の改修を検討すること。

エ 余水吐について開発後の状況で洪水を安全に流過し得る構造をもつか、又は改良計画を持つこと。

(7) その他の基準

ア 洪水調整池、沈砂池、かんがい用ため池等のうち2以上の目的に兼用する場合は、有効量をそれぞれの計算された容量の合計の20%増とされていること。

イ 沈砂堆積推定線を明確にして洪水調整容量が不足にならないように十分配慮されていること。

ウ 道路又はゴルフ場のコースを防災ダム又は貯水ダム堤体として利用する場合は、コンクリート重力式ダム等の基準に適合する構造とすること。

(8) 堰堤（コンクリート重力式）の構造

調整池の設置位置は、雨水の集水区域、集水経路、地形、地質等から総合的に検討すること。軟弱地盤上には設置を計画しないこと。

堰堤の構造は、原則として岐阜県砂防事業要領（岐阜県県土整備部砂防課）を準用するほか、次の基準によるものとする。

ア 本堤

(ア) 地質調査

基礎地盤の土質、地層構成、地盤の透水性について必要な調査を実施するものとする。堤体軸線上で3ヶ所以上ボーリングを行うことを原則とする。現場の状況により、試掘、弾性波探査等も適宜組み合わせて実施すること。

また、原則として透水試験を行い、透水性の確認を行うこと。

(イ) ダムの方向

水通し中心線において下流流心線に直角であること。

(ウ) 天端幅

原則として1.5mとする。

(エ) 水通し断面

100年確率で想定される降雨強度におけるピーク流量の1.2倍以上の流量が放流し得るものであること。ただし、沈砂単独堰堤については、ピーク流量の1.2倍を1.0倍とすることができる。

(オ) 基礎根入袖の両岸への貫入深さ及び段切勾配

図3-6、表3-26、表3-27による。

図 3-6

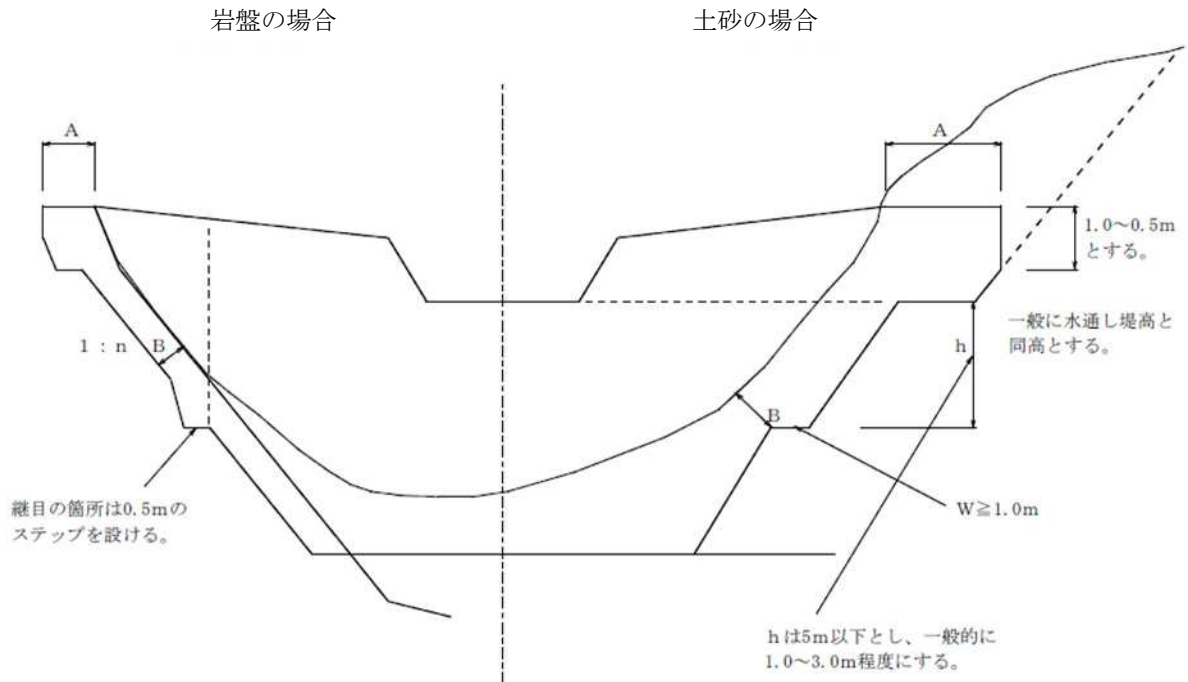


表 3-26

	Aの寸法	Bの寸法	下流側最小根入
土砂	3.0以上(m)	3.0以上(m)	2.0以上(m)
軟岩	2.5 "	2.0 "	1.5 "
中硬岩・硬岩	2.0 "	1.5 "	1.0 "

(注) 段切りは、直高で最大5.0mまでとし、水平にステップを設ける。段切勾配は下表による。

表 3-27

土 質	段 切 勾 配
土砂	1 : 0.5
礫混り土、転石混り土	1 : 0.5
軟岩	1 : 0.2
中硬岩・硬岩	1 : 0.2

(注) 1 ダム軸に直角方向の掘削法勾配も本表に準ずる。

2 袖部の掘削において直高5m以上の場合の切勾配は原則として岩盤1:0.3その他は1:0.6とする。

(カ) 間詰

地盤が岩盤の場合は、基礎及び両岸貫入部ともコンクリート埋戻しとすること。地盤が砂礫の場合は、基礎部は砂礫で埋め戻し、コンクリート等で保護すること。

両岸貫入部は練ブロック、コンクリートマット等で保護するものとする。

(キ) ブロック割施工

コンクリートの収縮を考えて分割長7.5m~15m程度とすること。目地には止水上有効な止水板を設けること。その位置は上流側法面より0.5mで法面に沿わせて設けること。

水通しの部分には目地を設けないこと。また、水通し肩から3m以上（やむを得ない場合は1.5m以上）離すこと。

(ク) 水通し断面の形状

水通し断面は原則として蹄形とし、その形状は次によるものとする。

- a 水通し幅は、下流部の地形等を考慮した上でできるだけ広くする。
- b 袖小口の勾配は原則として5分とする。
- c 余裕高は0.6m以上とする。

(ケ) 水抜き穴

沈砂単独堰堤の水抜き穴は、原則として設けないものとするが、流出土砂形態により設ける場合は適切な断面（0.5m以下）の正方形又は円形とする。最上段の水抜き穴は、水通し天端より1.5m以上下げ、各孔は、縦方向に重ならないようにすること。

(コ) 水通し断面算定

断面形が梯形の場合、接近速度を無視すれば

$$Q = \frac{2}{15} \cdot \alpha \cdot h \cdot \sqrt{2gh} \cdot (3B_0 + 2B_1)$$

Q : 計画流量 (m³/sec)
 α : 越流係数 (0.6)
h : 縮流前の越流水深(m)
B₀ : 水通長 (底幅) (m)
B₁ : 水通長 (上幅) (m)
g : 重力の加速度 (m/sec²)

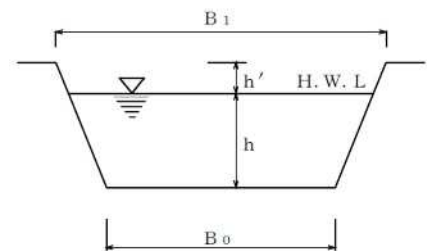
$\alpha = 0.6$ 、両側法勾配を5分、 $g = 9.8\text{m/sec}^2$ とすれば

$$Q = (1.77B_0 + 0.71h) \times h^{\frac{3}{2}}$$

$\alpha = 0.6$ 、両側法勾配を1割、 $g = 9.8\text{m/sec}^2$ とすれば

$$Q = (1.77B_0 + 1.42h) \times h^{\frac{3}{2}}$$

図 3 - 7



(注) 下流の溪幅を考慮し水通し幅を決定すること

(サ) 安定計算

安定計算に用いる荷重は自重及び静水圧とする。

a 静水圧

$$P = W_0 H_w$$

P : 静水圧 (t/m²)
W₀ : 水の単位体積重量 (t/m³)
H_w : 任意の点の水深 (m)

安定計算は平常時及び洪水時の越流部断面と非越流部断面について算定するものとする。

b 安定計算に用いる数値

ダム用コンクリートの単位体積重量 : 2.3t/m³

流水の単位体積重量 (W₀) : 1.2t/m³

土圧係数 (C_e) : 0.3~0.6

コンクリートの許容応力度(kg/cm²) 圧縮 : 40、剪断 : 5

地盤の許容支持力(許容応力度)は、ボーリング調査の結果により求めるものとする。

c 安定条件

堤体自重及び外力の和が堤底の中央1/3以内に入るようにすること。

滑動に対する安全率は1.5以上とすること。

堤体及び基礎地盤の最大応力度が許容応力度を超過しないこと。

d 断面形状

越流部断面と非越流部断面とは同一とすることを原則とする。

下流部法勾配は、1:0.2を標準とするが、土砂の発生状況を考慮してやむを得ない場合は1:0.3まで緩くすることができる。

e 袖の構造

袖天端は原則として1.5m以上とする。

袖天端の勾配は、原則として水平とすること。ただし、沈砂単独えん堤について、流出土砂形態により、袖勾配を設ける場合は計画溪床勾配と同程度又はそれ以上とすること。

やむを得ず袖を曲げる場合は、上流側に折り曲げること。折れ角は45°以下とすること。

(シ) 調整孔の穴の大きさの決定

孔の大きさの決定は次式によるものとする。

$$A = \frac{Q}{C \cdot \sqrt{2g \cdot h}}$$

Q : 許容放流量 (m³/sec)

A : 放流孔断面積 (m²)

C : 係数

h : 放流孔断面中心よりH. W. Lまでの水深 (m)

g : 9.8m/sec²

係数	ベルマウス付呑み口	0.85～0.95	標準値	0.9
	呑み口部分を板で覆ったもの	0.7 ～0.9	標準値	0.8
	箱抜き型	0.6 ～0.8	標準値	0.7

調整孔と水通し天端より1.5m以上確保することを原則とする。

(ス) 調整孔の構造

調整孔の穴はゴミ等により閉塞しない構造であること。スクリーンは調整孔の断面積の20倍以上の面積を有するものとする。

イ 垂直壁

(ア) 高さ

水通し天端は溪流面より高めないこと。

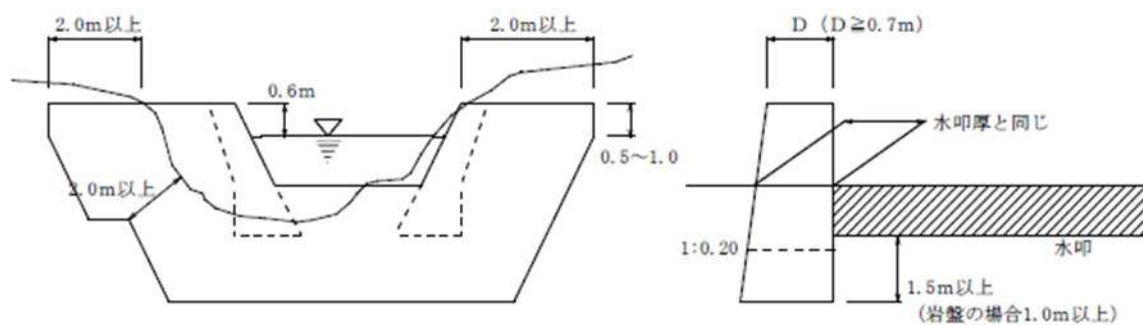
(イ) 天端幅

原則として1.0m以上とすること。ただし、水叩厚が70cm以上の場合は水叩厚と同じにすることができる。

(ウ) 基礎の根入

水通し天端を現河床にあわせて、根入の深さは水叩下端より1.5m以上とする。ただし、岩盤の場合は1.0m以上とすることができる。(図3-8参照)

図 3 - 8



(エ) 袖

袖は必ず設け本堤に準じ兩岸に取付け洪水等に対しても絶対に越流させないこと。勾配は水平とする。

(オ) 水通し断面

水通し断面は本堤の水通し断面とする。

(カ) 断面の形状

垂直壁の下流法勾配は、原則として2分、上流勾配は直とする。袖は両側共直とする。

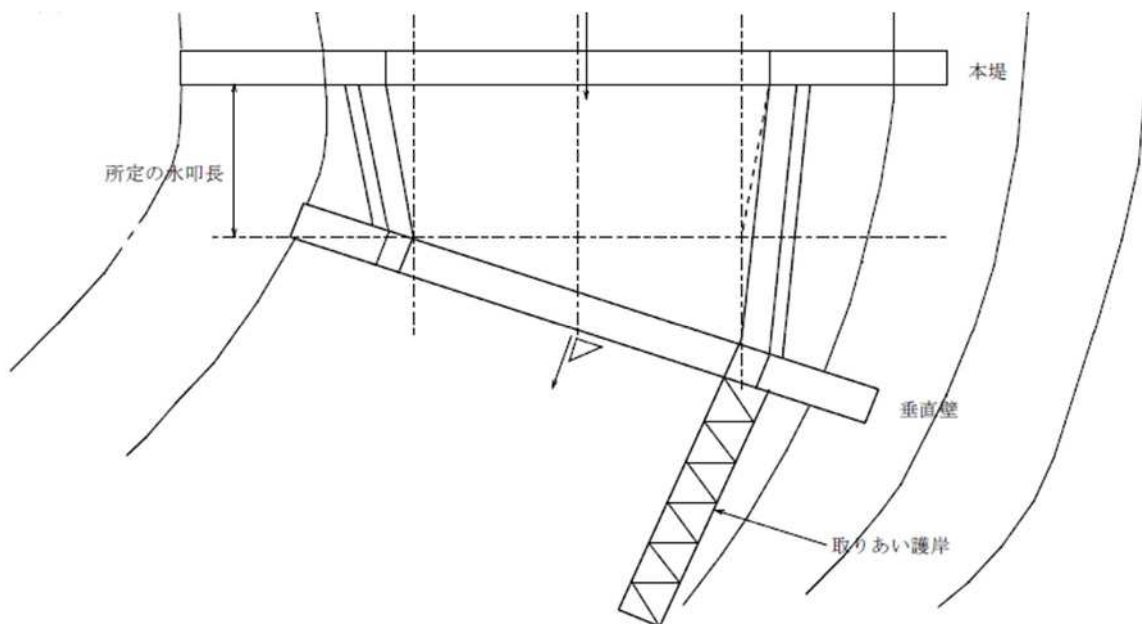
(キ) 垂直壁の方向

地形の状況により本堤を下流の流心に対して直角にできなく、かつ潜り堰とならない場合は、垂直壁を下流流心に対して直角にする。(図3-9参照)

(ク) 洗掘防止対策

水叩工下流の必要に応じて護床工を設けること。護床工は根固めブロック又はフトン籠等を使用する。護床工の必要長さは水叩長の1/2を標準とする。

図 3 - 9

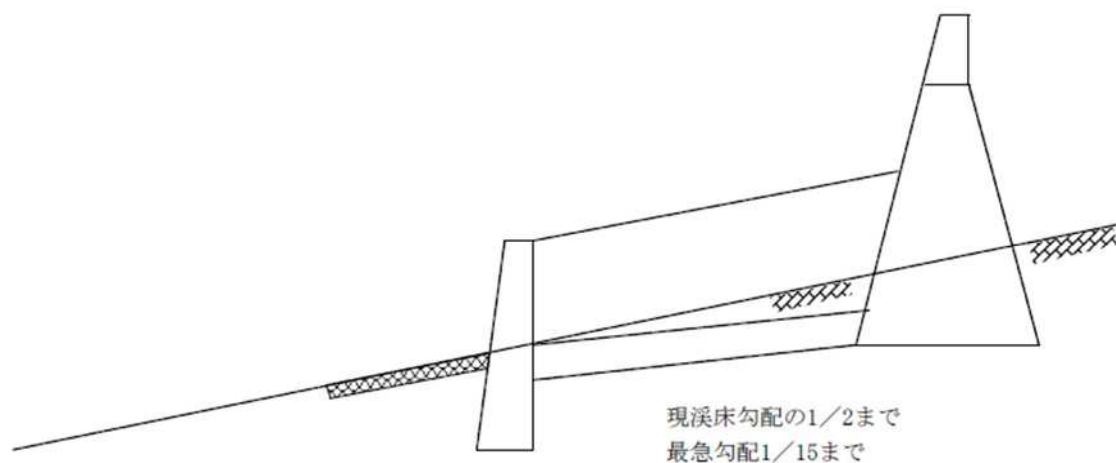


ウ 水叩

(ア) 勾配

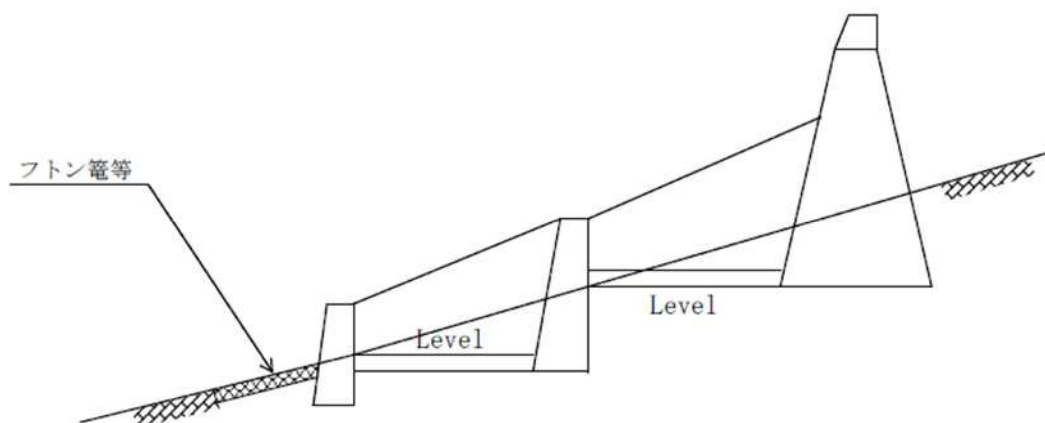
水叩天端を垂直壁の水通し天端と同高とし、原則として水平とすること、やむを得ない場合も現溪床勾配の $1/2$ までとし、かつ、 $1/15$ 以内とすること。

図 3-10



やむを得ず垂直壁の水通し天端と下流溪床との落差が生じた場合は、さらに、第2水叩工を設けること。

図 3-11



(イ) 水叩の長さの決定

次式にて計算するものとする。(図 3-12 参照)

$$L = 1.5(H_1 + h) - n \cdot H$$

ただし、ダム工、床固工等においては、 $(H_1 + h)$ の1.5倍をとるのは上式のとおりであるが、 (h/H_1) が0.5より大きい場合は1.5を2.0とすること。

(ウ) 厚さ

水叩き厚さは次式により求めるものとする。

$$T_1 = 0.15(0.6H_1 + 3h - 1)$$

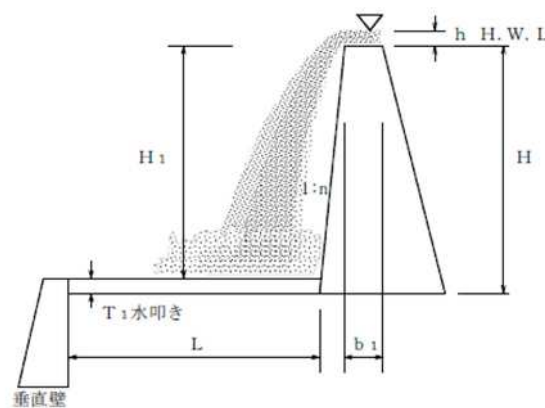
$$H_1 = H - T_1$$

したがって

$$T_1 = \frac{0.09H + 0.45h - 0.15}{1.09}$$

ただし、水叩の厚さは0.5m以上とする。

図 3-12



- T_1 水叩厚さ (m)
- H 本堤高 (m)
- H_1 有効落差 (m) ※
- h 越流水深 (m)
- L 水叩き長さ
- n 表のり勾配

※ 有効落差は、水叩き勾配が水平でない場合は、勾配×Lだけ落差を加算すること。

(エ) 水通し断面

本堤直下の水叩幅は、原則として本堤水通し上幅以上とし、垂直壁取付部は垂直壁の水通し断面に合わせる。

エ 側壁

(ア) 高さ

側壁護岸の高さは、垂直壁の袖天端に取付け上流に向かって天端を水叩勾配以上とすること。

(イ) 基礎

水叩き基礎と同高とすること。

(ウ) 厚さ40cm以上のコンクリート又は間知ブロック積みとすること。水抜きは、7.5cm以上程度の塩化ビニル管として3㎡に1箇所割合に設けること。

オ 安全柵

危険防止上、人が立入り易い場所には、高さ1.8m以上の安全柵を設けるものとする。(忍返しを付けることを標準とする。) 耐久性のある材料を選定し、管理上施錠のできる門扉を検討すること。

(9) 床固工の構造

ア 床固工

(ア) 高さ

高さは5.0m内外とし越流水深を含め総落差3.0～3.5mを限度とする。

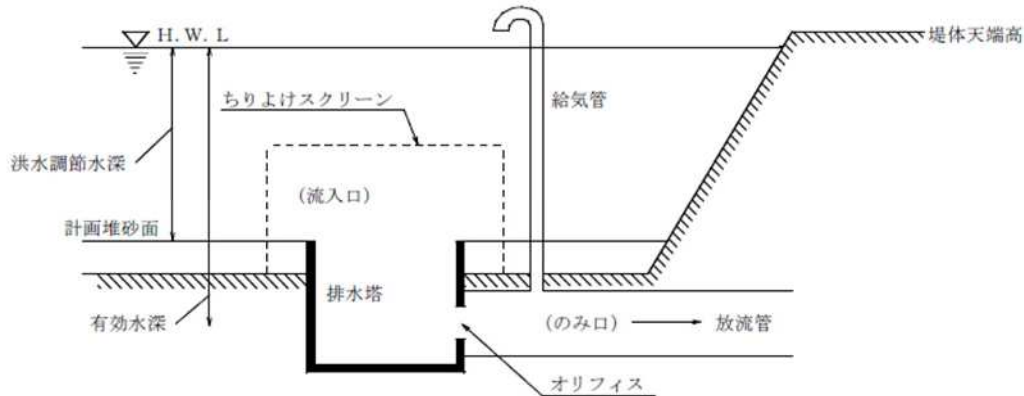
(イ) 構造

構造については、防災堰堤(コンクリート重力式)に準じて設計するものとする。

(10) 掘込型調整池における排水筒による放流を計画する場合

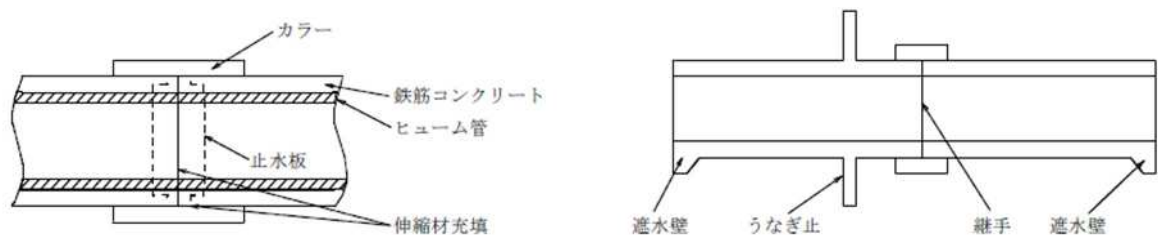
ア 放流管は管路の流水断面積が管路全断面積の $3/4$ 以下（断面の余裕25%以上）となるよう設計するものとする。原則として、最小管径は60cm以上とする。

図 3-13



イ 放流管は、鉄筋コンクリート造とし、プレキャスト管を用いる場合も、全管長に渡って鉄筋コンクリートで巻くものとする。また、放流管は不等沈下による破損を防ぐために、10m間隔程度毎に継手を設けなければならない。継手構造は可撓性の止水板を用いて水密性を保つものとするほか、下図を標準とする。

図 3-14



ウ 吸気管は、放流管呑口直下流部に吸気管（標準径10cm）を設ける。なお、放流量が $5 \text{ m}^3/\text{s}$ を大きく上廻る場合には、さらに大きい寸法の吸気管を用いる必要がある。

エ 洪水吐きは、排水筒とは別に開水路を確保することを原則とする。やむを得ず、越流先を暗渠とする場合は、越流水によって放流管出口が塞がらないように考慮する。（参考図 3-15 参照、防災調節池等技術指針（案）第 5 編設計実例第 2 章 2.2 より）

(11) 平坦地において水深の浅い調整池を設置する場合（水深が概ね0.3m以下の場合）

ア 敷地が平坦であり、開発区域外への排水先の高さの関係で掘込型の調整池も設置できない場合は、小堤式又は浅い掘込式の水深の浅い調整池を設置することになる。この場合に、調整池を駐車場等にも併用する場合は、注意看板等を設置するほか、安全上、管理上十分に配慮すること。

（「宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）について」を参照）

イ 調整孔の設置は、敷地内の排水溝の末端に調整孔を設けた分水桝を設け、開発区域外へ排水するものとする。排水桝は維持管理上支障のない大きさとする。

ウ 調整池の周囲に小堤を設置する場合は、天端幅を1.0m以上確保する。調整池周囲の余裕高は、0.1m以上かつ越流高の1.2倍以上確保するものとする。コンクリート造の場合は、滞水時に漏水が生じない構造とし、かつ、構造計算により安全性を確認すること。

エ 洪水吐きについて、土地利用及び周辺の地形を考慮し、設置場所、越流幅及び越流部分の大き

さについては十分配慮すること。

オ 調整孔からの放流先及び洪水吐きからの放流先を暗渠とする場合については、前記(10)に準ずるものとする。調整孔の最小径は管理上10cm以上とすることが望ましいが、やむを得ず10cm未満とする場合はスクリーンを二重にすること。

図 3-15 参考図

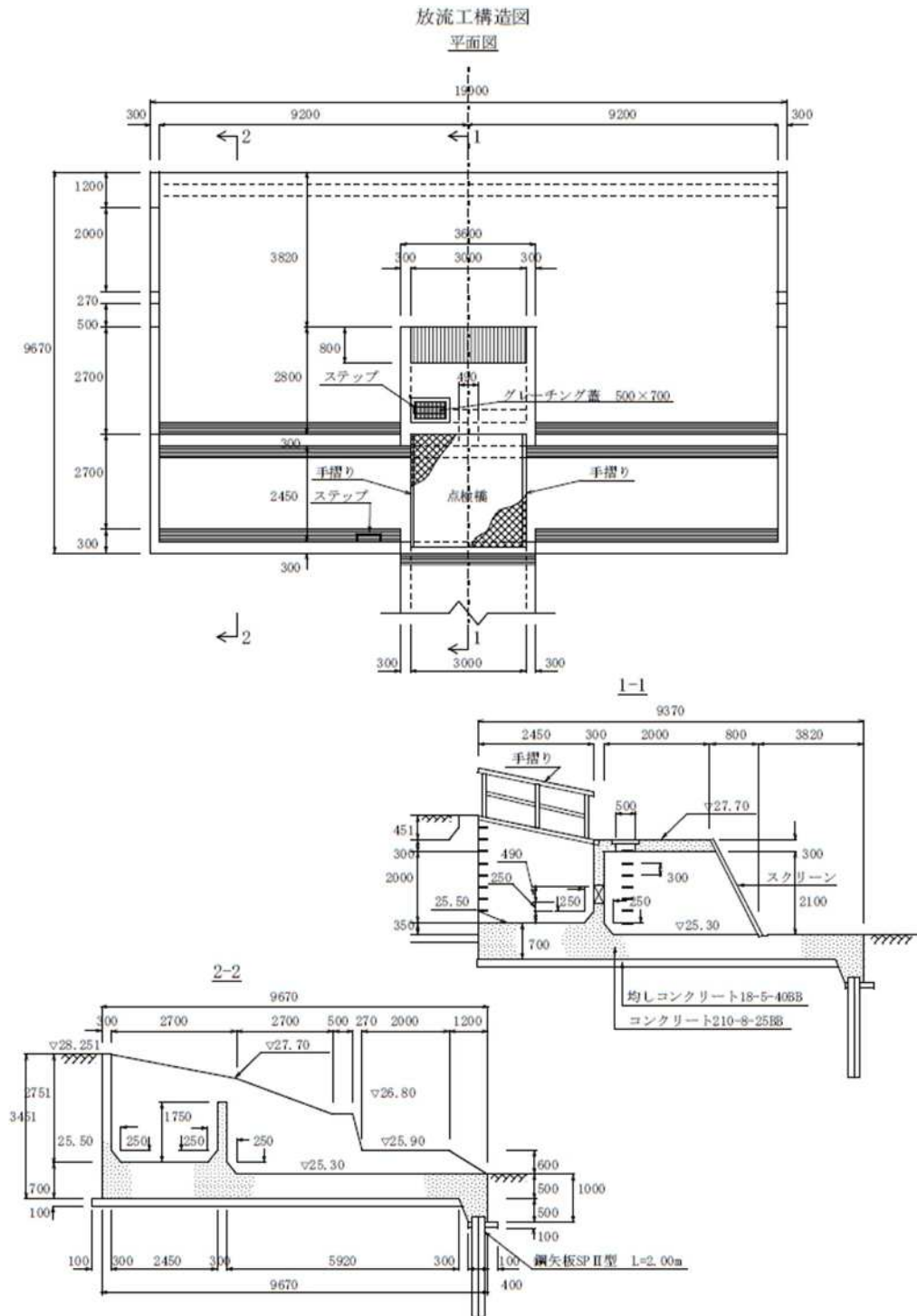


図 3-16 参考図

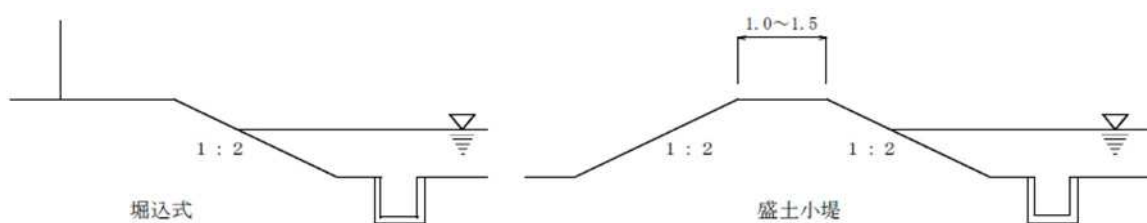
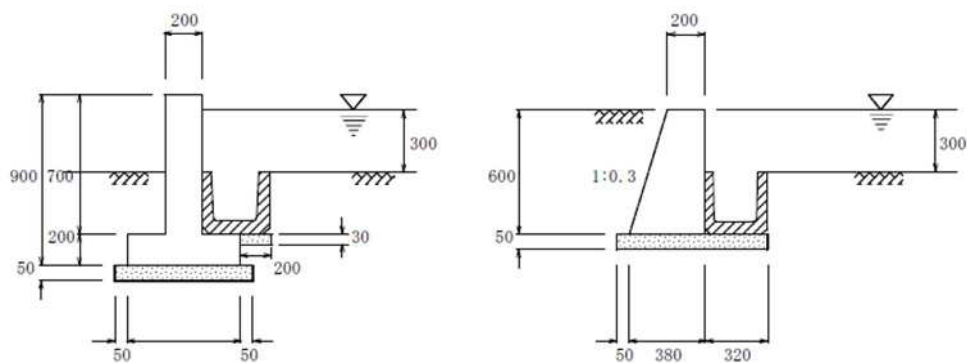


図 3-17 参考図



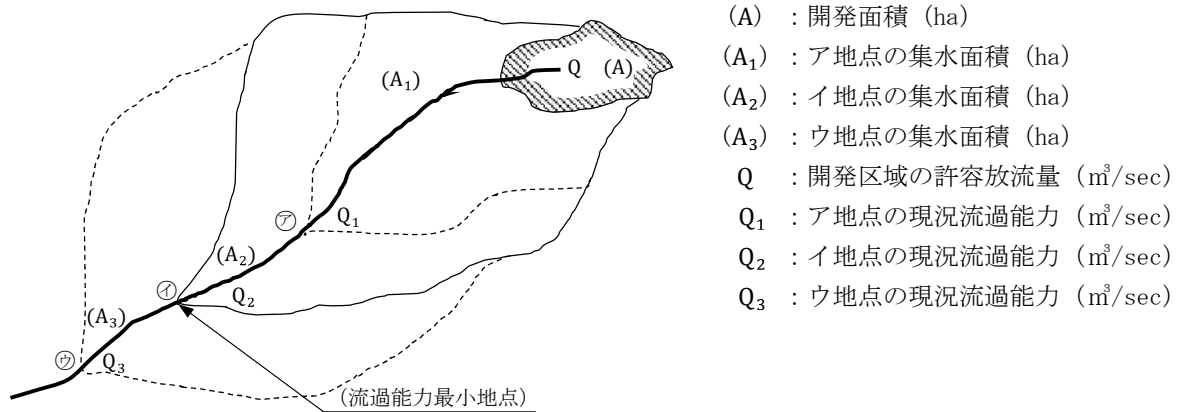
(12) 調整池の維持管理

- ア 調整池では、原則として出水時の監視に際し、貯留状況のチェックが行えるよう、水位標を設置するものとする。
- イ 放流部スクリーンのごみの除去、堆砂の除去、除草、各部の点検などに際し作業が円滑に行えるように、必要に応じて維持管理のための通路、トラップ等の設備を設置するものとする。また、堆積土砂の搬出方法についても検討を行うこと。
- ウ 衛生上、景観上の配慮から必要に応じ、低水用排水路の設置及び底面処理を行うものとする。
- エ その他維持管理については、「宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の設置及び管理に関するマニュアルについて」（平成12年7月27日付け建設省経民発第14号、建設省都下公発第18号、建設省河環発第35号）を参考とすること。

[計算方法]

洪水調節必要容量算定法

図 3-18



(1) 下流河川等の現況流過能力の最小値を調査する。調査範囲は、

$$(\text{開発面積} / \text{集水面積}) \times 100 \leq 2\%$$

となる地点までとする。下流河川等の流過能力の変化地点ごとに比流量を算出し、その比流量が最小となる地点の流量を用いる。

ア 現況流過能力の算出 ……… $Q_n = V_n a_n$
Q_n : 下流河川等の現況流過能力
V_n : 下流河川等の流速 (マニング公式)
a_n : 下流河川等の断面積

イ 比流量の算出 ……… $\frac{Q_n}{A_n}$

A_n : 集水面積

ア地点………	$\frac{Q_1}{A_1}$	} 最小値を選ぶ。
イ地点………	$\frac{Q_2}{A_2}$	
ウ地点………	$\frac{Q_3}{A_3}$	

ウ 図 3-18 の場合

比流量の最小地点 ……… イ地点

流 量 ……… Q₂

(2) 洪水調節池設置の必要性を検討する。

ア 流過能力最小地点での30年確率計画洪水流量 Q' を次式により算出する。

(図 3-18 の場合 ……… 現況流過能力最小地点→イ地点)

$$Q' = \frac{1}{360} \cdot f_2 \cdot r \cdot A_2$$

Q' : 30年確率計画洪水流量 (m³/sec)

f_2 : イ地点の集水区域内の平均流出係数

r : 30年確率降雨強度 (mm/hr)

イ 洪水調節池の必要性の有無

$Q_2 > Q'$ の場合 …… 洪水調節池不要

$Q_2 < Q'$ の場合 …… 洪水調節池必要

ここで洪水調節池が不要、又は必要とされる場合であってもその比流量が大きい場合は河川への負担を増大させないため調節池を設けるものとする。

この場合は、表3-25の比流量として、小さい方の比流量により許容放流量を算定するものとする。

(3) 開発区域からの許容放流量を算出する。

$$Q = \frac{A}{A_2} \cdot Q_2$$

(4) 許容放流量に対応する降雨強度を算出する。

$$rc = Q \cdot \frac{360}{f \cdot A}$$

rc : 許容放流量に対応する降雨強度 (mm/hr)

f : 開発区域内の平均流出係数

(5) 洪水調節必要容量

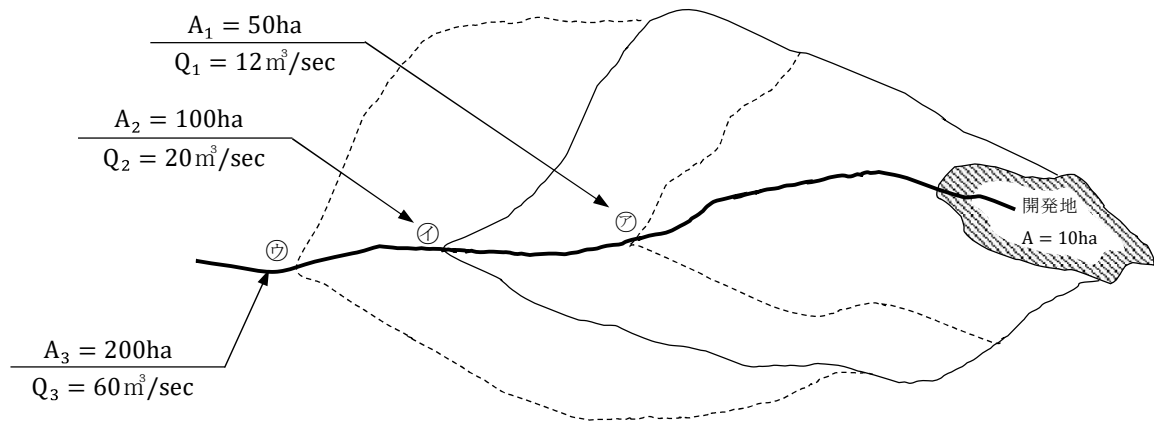
$$V = Frc \cdot f \cdot A$$

V : 洪水調節必要量

Frc : 表3-24により前記(4)の rc に対応した値をとる。

[計算例]

図 3-19 岐阜地区 開発区域面積 $A = 10\text{ha}$



(開発地の流出係数)

普通林地 : 2 ha (流出係数0.8)

裸地 : 8 ha (流出係数1.0)

平均流出係数 : $f = \frac{2 \times 0.8 + 8 \times 1.0}{10} = 0.96$

(イ地点の集水区域の流出係数)

普通林地 : 52ha (流出係数0.8)

裸地 : 8 ha (流出係数1.0)

農地 : 40ha (流出係数0.6)

平均流出係数 : $f_2 = \frac{52 \times 0.8 + 8 \times 1.0 + 40 \times 0.6}{100} = 0.74$

(1) 下流河川等の現況流過能力の最小値をみつける。

$$\text{ア地点} \cdots \cdots \frac{Q_1}{A_1} = \frac{12}{50} = 0.24 \quad \text{m}^3/\text{sec}/\text{ha}$$

$$\text{イ地点} \cdots \cdots \frac{Q_2}{A_2} = \frac{20}{100} = 0.20 \quad \text{m}^3/\text{sec}/\text{ha}$$

$$\text{ウ地点} \cdots \cdots \frac{Q_3}{A_3} = \frac{60}{200} = 0.30 \quad \text{m}^3/\text{sec}/\text{ha}$$

ゆえにイ地点が最小地点 $\cdots \cdots Q_2 = 20.0\text{m}^3/\text{sec}$

(2) 洪水調整池設置の必要性を検討する。

ア 流過能力最小地点での30年確率計画洪水流量 Q' を算出する。

(ア) イ地点の流域面積 ($A_2 = 100$ ha) の洪水到達時間 $\cdots \cdots 30$ 分 (表 3-16参照)

(イ) 30年確率降雨強度 $\cdots \cdots r = 115$ mm/hr

(ウ) $A_2 = 100$ ha

(エ) $f_2 = 0.74$

$$\begin{aligned}
 Q' &= \frac{1}{360} \cdot f_2 \cdot r \cdot A_2 \\
 &= \frac{1}{360} \times 0.74 \times 115 \times 100 \\
 &= 23.64 \text{ m}^3/\text{sec}
 \end{aligned}$$

イ 洪水調節池の必要性の有無

$$Q_2 \text{ (20.0 m}^3/\text{sec)} < Q' \text{ (23.64 m}^3/\text{sec)} \quad \text{※調整池が必要である。}$$

(3) 開発区域からの許容放流量を算出する。

ア 現況流過能力最小地点の比流量を算出する。

$$Q_2/A_2 = 0.20 < \text{(表 3-25 の比流量)} = 0.226$$

イ 比較の結果、小さい方の比流量により許容放流量を算出する。

$$\begin{aligned}
 Q &= A \cdot Q_2/A_2 \\
 &= 10 \times 20/100 \\
 &= 2.0 \text{ m}^3/\text{sec}
 \end{aligned}$$

(4) 許容放流量に対応する降雨強度を算出する。

$$\begin{aligned}
 rc &= Q \cdot \frac{360}{f \cdot A} \\
 &= 2.0 \times \frac{360}{0.96 \times 10} \\
 &= 75 \text{ mm/hr}
 \end{aligned}$$

(5) 洪水調節必要容量

ア rc 75mm/hrに対応するFrc : 438 (表 3-24)

イ A = 10ha

ウ f = 0.96

$$\begin{aligned}
 \text{※ } V &= \text{Frc} \cdot f \cdot A \\
 &= 438 \times 0.96 \times 10 \\
 &= 4,204.8 \text{ m}^3
 \end{aligned}$$

第6節 給水施設

(開発許可の基準)

法第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一から三まで 略

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二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。

五から十四まで 略

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

3から8まで 略

令第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

1 給水計画

- (1) 開発区域内には、その開発区域内の規模、地形、予定建築物の用途及び敷地の規模、配置等を勘案して、当該開発区域について想定される需要を満たすことができる能力及び構造で給水施設が設置されていること。ただし、自己の居住の用に供する目的で行う開発行為は除く。
- (2) 給水計画の立案に当たっては、あらかじめ当該開発区域の存する地方公共団体等水道事業者と協議すること。
- (3) 開発区域は、原則として当該開発区域の存する地方公共団体等水道事業者の設置する水道施設から給水を受けること。

2 給水施設

- (1) 給水施設の設計及び施行に当たっては、あらかじめ当該開発区域の存する地方公共団体等水道事業者と協議し、その指示に従うこと。
- (2) 管の埋設深さは、道路管理者等と協議すること。特に指示のない場合は、表3-28を標準とする。

表3-28

道 路 の 種 類	埋設深さ
歩 道 ・ 緑 道 等	120cm以上
車 道	120cm以上

第7節 住区構成と街区

(開発許可の基準)

法第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一から五まで 略

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

七から十四まで 略

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

3から8まで 略

令第二十七条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう二十ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

1 住区構成（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為）

(1) 隣保区 幼児の行動範囲と成人の近隣交際範囲を中心とした住宅地の最小単位

戸数 戸建住宅の場合50戸、集合住宅の場合100～150戸

人口 200～600人

施設 幼児遊園、集会室、集合駐車場

(2) 近隣分区 児童の生活領域と居住者の日常生活圏でまとめられる単位

戸数 500～1,000戸

人口 2,000～4,000人

施設 街区公園、幼稚園、日用品店舗、集会所

(3) 近隣住区 小学校の学区を単位としたまとまり

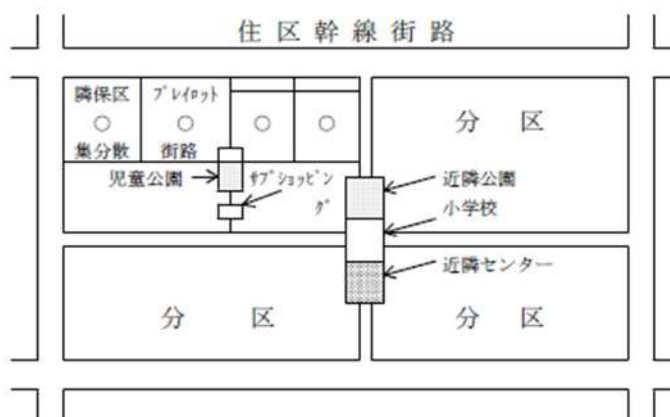
戸数 2,000～2,500戸

人口 7,000～10,000人

施設 小学校、近隣公園、日用品店舗、集会所、管理事務所、駐在所、診療所、郵便局

(4) 地区 近隣住区が集まって構成される。

図 3-20 近隣住区参考図



2 公共公益施設の配置

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

開発区域内の公共公益施設は、表 3-29、表 3-30 を標準として配置すること、又、利用目的を定めない公共公益施設用地は確保しないこと。

ア 市町村役場支所、警察署、郵便局、公民館、消防署等については、それぞれの設置者と協議し、その設置者が必要と認める場合に計画すること。

イ 開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつては、あらかじめ、義務教育施設の設置義務者と協議すること。

ウ 開発区域の面積が40ha以上の開発行為にあつては、あらかじめ、一般電気事業者、一般ガス事業者、地方鉄道事業者及び軌道経営者と協議すること。

エ 開発区域等に居住する者の生活に支障がないようにその区域の電気事業者から電気を供給されるよう協議をすること。

オ 開発区域内をやむを得ず特別高圧架空電線路が通過する場合は、その電線下の土地はできる限り緑地帯（避難緑地を除く。）、駐車場等の空地として利用すること。

カ 開発区域内には、必要に応じて、ガス供給施設を計画すること。

キ 開発区域内にガス供給施設を設置する場合には、予定建築物等に対する安全を考慮してその位置を定めるとともに、ガス工作物の技術上の基準を定める省令（平成12年5月31日通商産業省令第111号）等関係法令に適合していること。

ク 開発区域内には、集合住宅地あるいは中心センター等必要と思われる場所に、利用状況等を想定して適当な規模の駐車場を設置すること。

ケ 開発区域内には、当該開発区域から生ずるごみを処理するため、必要に応じてごみ収集場を設置すること。ただし、市町村が設置を必要としないとした場合はこの限りではない。また、設置場所及び面積については、市町村と協議すること。

コ 給水施設及び污水处理施設は、それぞれ給水事業者及び管理予定者と協議すること。

(2) その他の開発行為

ア 開発区域の面積が40ha以上の開発行為にあつては、あらかじめ、一般電気事業者、一般ガス事業者、地方鉄道事業者及び軌道経営者と協議すること。

イ 開発区域内をやむを得ず特別高圧架空電線路が通過する場合は、その電線下の土地はできる限り緑地帯（避難緑地を除く。）、駐車場等の空地として利用すること。

ウ 給水施設及び污水处理施設は、それぞれ給水事業者及び管理予定者と協議すること。

表 3-29 住区構成と施設配置

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

表 3-30 住区規模と施設配置

近隣住区数	1	2	3	4	5	6	備考
世帯数	2,000 ∩ 2,500	4,000 ∩ 5,000	6,000 ∩ 7,500	8,000 ∩ 10,000	10,000 ∩ 12,000	12,000 ∩ 15,000	5～6で周辺人口を吸収する場合、次の諸施設を加える。
人口	7,000 ∩ 10,000	14,000 ∩ 20,000	21,000 ∩ 27,000	28,000 ∩ 40,000	40,000 ∩ 48,000	48,000 ∩ 60,000	
中学校	—	1	2	2	3	3	
高等学校	—	—	1	2	2	3	各種学校
市役所支所	—	1	1	2	3	4	市、市役所支所
消防派出所	—	1	1	1	2	3	警察署、消防署
郵便局	—	1	1	2	3	4	
病院	—	1	1	2	2	3	保健所
コミュニティセンター	—	—	1	1	1	1	
サービスステーション ※	—	—	1	1	1	1	
地区公園	—	—	—	1	1	1	
住区内店舗総数 ※※	80 ∩ 100	160 ∩ 200	360 ∩ 450	480 ∩ 600	800 ∩ 1,000	1,000 ∩ 1,200	
金融機関	—	1	2	2	2～3	3～4	施設数+2

(注) ※電気、ガス、上下水道等のサービスステーション

※※地区中心に配置される店舗数は近隣住区の関係位置により異なる。

小売商店、飲食店、娯楽施設その他のサービス施設等を含む。

3 街区構成

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

ア 街区構成は、居住者の動線、通風、採光等を予定建築物等に応じて考慮し、最も適当な構成とするとともに、全体として画一的単調とならずに計画すること。

イ 街区の長さは、表 3-31に掲げる数値以下を標準とする。

表 3-31

	長辺方向	短辺方向	備考
戸建住宅地 連続建住宅地	80～120m	30～50m	
集合住宅地	250m	250m	隣棟間隔、駐車スペース、通路等を総合的に考慮すること

ウ 街区の造成勾配（街区内の最高点と最低点との間の勾配）は、原則として、南向傾斜とし、その勾配は12%以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ず南向傾斜にできないときは、その勾配を10%以下とすること。

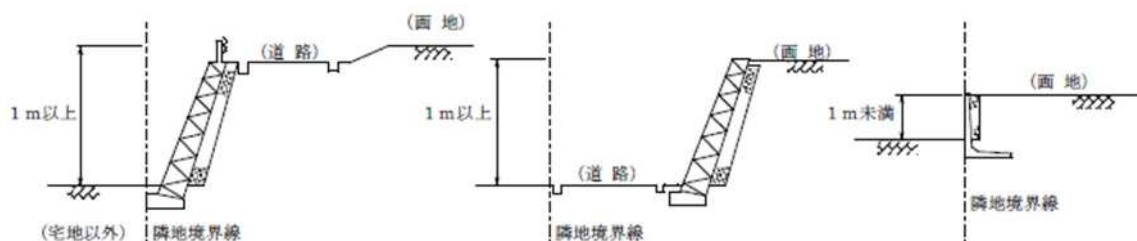
エ 同一街区内の画地間の高低差は、原則として、均等となるよう造成勾配を計画すること。

オ 街区の短辺は、連続して主要幹線街路等の主として通過交通の用に供する道路に接しないように計画すること。

カ 戸建住宅等と便利施設が混合となる街区構成は避けるように計画すること。

キ 街区と他の部分との間に1 m以上の高低差がある街区については、原則として、外周に道路等を配置すること。

図 3-21



(2) その他の開発行為

ア 街区構成は、事業活動の効率、施設利用者の安全、利便性等を予定建築物等の用途に応じて最も適当な構成とするとともに、全体として画一的単調となりすぎないように計画すること。

イ 街区の造成勾配（街区内の最高点と最低点との間の勾配）は、原則として、南向傾斜とし、その勾配は12%以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ず南向傾斜にできないときは、その勾配を10%以下とすること。

ウ 街区と他の部分との間に1 m以上の高低差がある街区については、原則として、外周に道路等を配置すること。

4 街区の形態（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為）

戸建住宅の街区の形態については、次の種類がある。

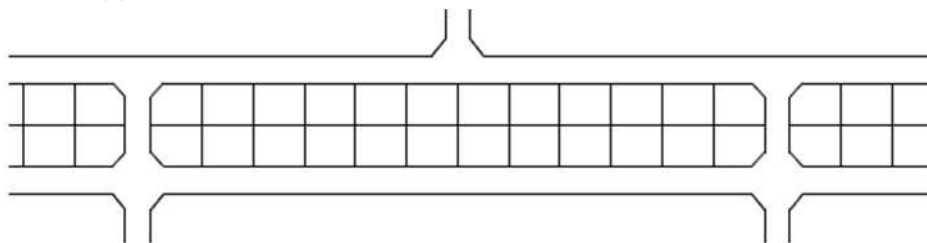
(1) 格子型

ア 画地を長辺方向に2列に配置するもので、最も基本的かつ一般的な街区の形態である。

イ 非常に簡明な街並及び住宅地を形成するもので、規模によっては土地利用計画上合理的な方法であり、このパターンの連続は、街並・住宅地が単調となる場合がある。

ウ 通過交通を防ぐため、T字型の交差点を適当に用いるものとする。

図3-22 (a)



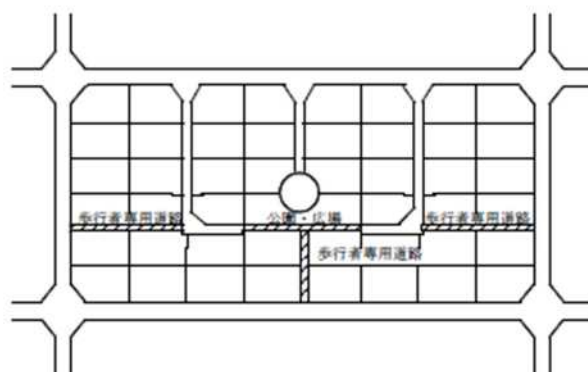
(2) 袋路型

ア 道路を行き止まりにする方法であり、行き止まりの先端には自動車の転回空地等を考慮するもので、歩行者専用道路などの他の細街路に連絡する。

イ 道路率が低く、プライバシーの保持ができ、通過交通のない落ち着いた居住環境を確保できるほか変化に富んだ住宅地を形成することができる。

ウ 街区が判りにくくなり迷路と成り易いため、道路管理者へ移管できない場合があるので、原則的には認めないものとする。

図3-22 (b)

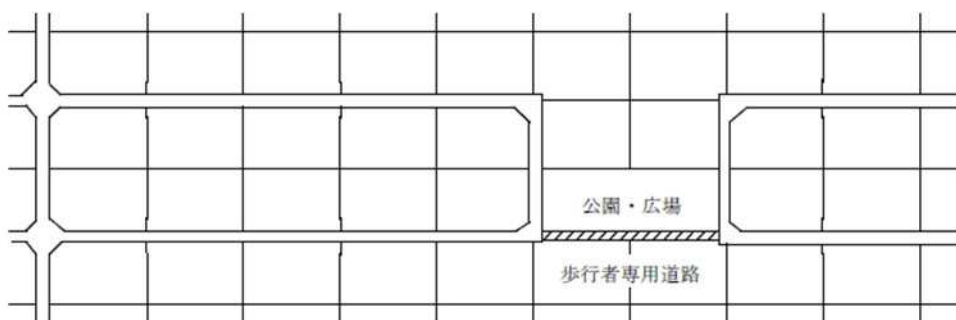


(3) U字型

ア 袋路を2つ連結するもので、袋路型の欠点を補う長所（通過交通防止、落ち着いた居住環境、歩車道分離計画可能）を生かした型である。

イ 居住者の通行上支障がないように、緑道、歩行者専用道路等を有効に配置すること。

図3-22 (c)



(4) 並列型

- ア 街区を背割とせず両面道路とする方法で、店舗併用住宅に適している。
- イ 幹線道路に接する店舗併用住宅の場合、商品運搬車により交通が阻害されることとなるので裏側道路を商品搬入路とし、併せて一般住宅と隔離することができる。
- ウ 住宅用街区としてはプライバシーが損なわれるので不適当であり、土地利用の点から不経済である。

図 3-22 (d)



5 画地

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

- ア 画地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形とし、短辺と長辺の割合を 1 : (1~1.5) 程度とすること。やむを得ず尖形住宅等となる場合は、建物の配置等支障のないよう十分な広さとする。
- イ 一画地の面積は、表 3-32 に掲げる基準値以上とすること。

表 3-32

区分	市街化区域	その他の区域	
	区画面積	区画面積	区画面積の特例値 (注 2)
戸建住宅地	150㎡以上	165㎡以上	150㎡以上
連続建住宅地	戸当たり 100㎡以上	戸当たり 120㎡以上	戸当たり 100㎡以上
別荘地 (注 1)		500㎡以上	400㎡以上

(注 1) 別荘地として、自然環境を確保するため必要と認められる場合は、表 3-32 に係わらず、一区画 1,000㎡以上とすること。

(注 2) ① 開発区域の面積が 3,000㎡未満の場合は、特例値を適用することができる。

② 地形等の状況によりやむを得ない場合で、全区画の 20% 以上を超えない範囲内においては、特例値を適用することができる。

(注 3) 一敷地の有効宅地 (平坦な部分) は、宅地面積の 80% 以上とすること。

ウ 画地は、道路より高く計画すること。ただし、敷地内の排水に支障のない場合は、この限りではない。

エ 画地は 3 m 以上道路に接するものとし、原則として旗竿状としないこと。ただし、旗竿状敷地が開発区域内で 1 を超えず図 3-23 による場合は、この限りではない。

オ 建築物を建築する敷地の勾配は、原則としてほぼ平坦とすること。ただし、別荘の用に供する敷地で自然の傾斜を利用して建築する場合には、その勾配は原則として 30° 未満とすること。

カ 宅地法面は、30° 未満とし芝等にて保護すること。また、宅地面が 1 m を超えるものについては、原則として擁壁等で保護すること。

図 3-23

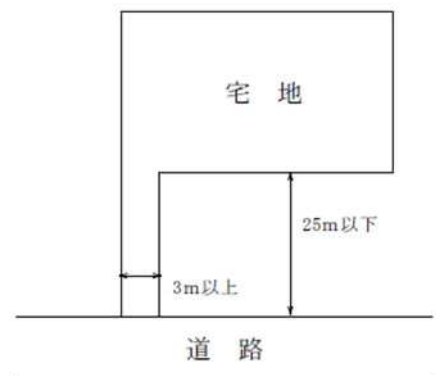
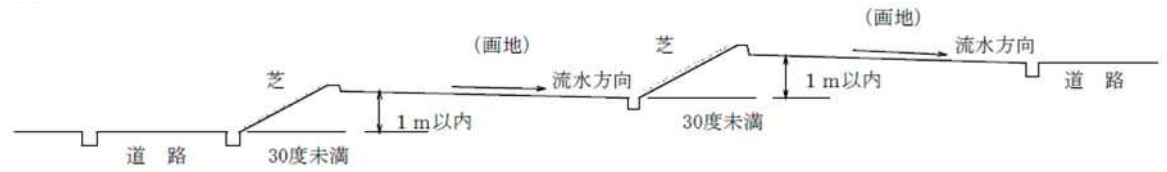


図 3-24



(2) その他の開発行為

ア 画地は、道路より高く計画すること。ただし、敷地内の排水に支障のない場合は、この限りではない。

イ 画地は3m以上道路に接するものとし、原則として旗竿状としないこと。

ウ 建築物を建築する敷地の勾配は、原則としてほぼ平坦とし、敷地内の雨水排水ができること。

エ 画地（建築敷地）は、平坦な部分（勾配がおおむね6%以下）が80%以上あること。

第8節 造成工事

(開発許可の基準)

法第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一及び六 略

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

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第十条第一項の宅地造成等工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第二十六条第一項の特定盛土等規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第三十条第一項の政令で定める規模（同法第三十二条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事
宅地造成及び特定盛土等規制法第十三条の規定に適合するものであること。	宅地造成及び特定盛土等規制法第三十一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七十五条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

八から十四まで 略

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

3から8まで 略

令第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

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

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

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

四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

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

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

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

令第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

規則第二十二條 略

- 2 令第二十八条第七号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

（がけ面の保護）

規則第二十三條 切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

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

土質	軟岩（風化の著しいものを除く。）	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの
擁壁を要しない勾配の上限	六十度	四十度	三十五度
擁壁を要する勾配の下限	八十度	五十度	四十五度

- 二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離五メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

- 2 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。
- 3 第一項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。
- 4 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

（擁壁に関する技術的細目）

規則第二十七條 第二十三条第一項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

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

- イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。
- ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
- ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。
- ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

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

- 2 開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが二メートルを超えるものについては、建

築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第四百十二条（同令第七章の八の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

宅地造成及び特定盛土等規制法

（宅地造成等に関する工事の技術的基準等）

第十三条 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事（前条第一項ただし書に規定する工事を除く。第二十一条第一項において同じ。）は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下「擁壁等」という。）の設置その他宅地造成等に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

- 2 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令（同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

1 技術基準の適用について

法第33条第7号に基づく技術基準は、本節のほか「盛土規制法に関する技術的基準ガイドライン」を適用する。

2 設計者の資格について

宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内で「高さが5 mを超える擁壁の設置」又は「盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置」を行う場合は、盛土規制法第13条第2項の規定が適用されるため、有資格者による設計が必要である。

設計に必要な資格については、「盛土規制法に関する事務申請等マニュアル6－4」を参照すること。

3 土質調査

- （1）盛土、埋め戻し、裏込めなどの材料として利用する土及び構造物の基礎切取の斜面を構成する地盤としての土の工学的性質を把握するため、必要に応じ工事前又は工事中に必要と思われる土質調査及び土質試験を実施すること。

- （2）土質調査等の種類は、開発区域の規模、地形、予定建築物の規模等に応じて必要な調査を行うこと。

- （3）開発区域が次の各号に該当する場合は、地質調査に基づく安定計算書及び解析図書等を必要に応じて提出すること。なお、安定計算の方法等については、「盛土等防災マニュアル（宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について（令和5年5月26日国土交通省都市局長、農林水産省農村振興局長及び林野庁長官発都道府県宅地盛土規制担当部局長あて文書）」による。

ア 地すべりの兆候のある区域

イ 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の隣接地

ウ 地質、湧水の状況等から地盤の安全を確認する必要がある開発で、面積が3,000㎡以上又は切土、盛土及び切盛土高でそれぞれの高さが10mを超えるもの。

4 軟弱地盤等の補強

土質調査等の結果から、地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じるおそれがある場合は、土の置換え、水抜きその他の措置を行うこと。

5 盛土工事

- (1) 盛土高及び盛土のり高は、原則として15m以内とすること。ただし、他の法令等による制限がない場合で、開発区域及びその周辺の地形地表の状況、又は工法等について安全性が確認できる場合は15mを超えることができる。この場合の安全性の確認については、公的専門研究機関又は学識経験者を加えた任意の組織により検討を行い、その評価書を提出するものとする。
- (2) 盛土のり高が5mを超えるときは、高さ5m以内ごとに幅2m以上の小段を設け、地表水が集中しないように適当な横断勾配をつけ排水溝等を設けること。盛土のり高が15mを超える場合は、高さ15mごとに5m以上の幅広の小段とすること。

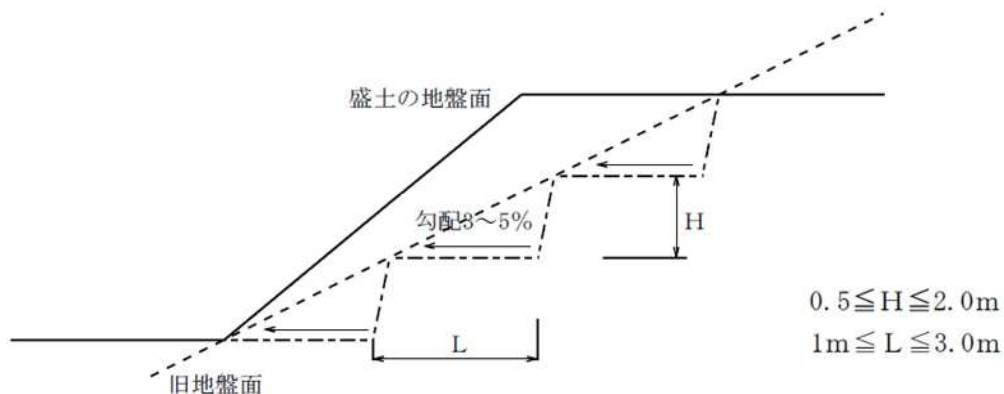
この場合、2つの小段に挟まれたのり面の勾配は単一としていること。

- (3) 現地盤が次のような場合は、図3-25のように段切りを行うこと。

ア 現地盤の傾斜が20%以上の傾斜地盤上に盛土を行うとき。

イ 地表面に雑草及び腐食土等があり、盛土と現地盤との面が滑り面となりうる時。

図3-25

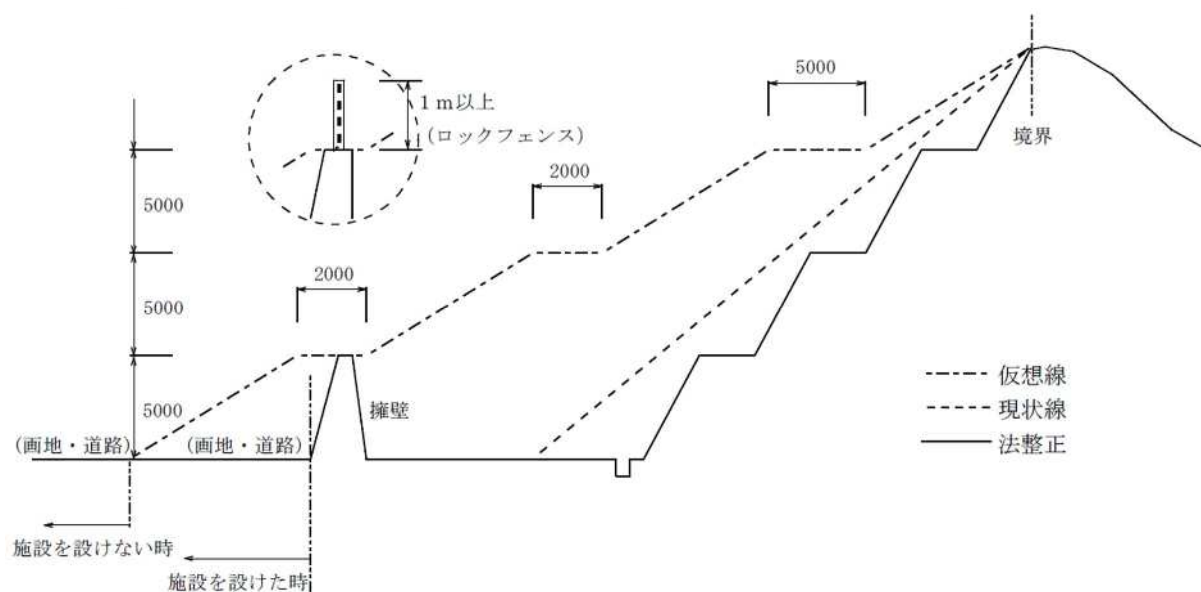


- (4) 盛土高が10m以上の場合について、盛土の安定計算を行うこと。なお、安定計算の方法等については、「盛土等防災マニュアル」によることとし、地震時の安定計算も行うものとする。

6 切土工事

- (1) 擁壁の要否の判断にあたり、軟岩（風化の著しいものを除く）・風化の著しい岩の適用は、十分な調査資料をもとに確実な判定が可能である場合に限る。この調査、分析に当たっては、公的専門研究機関又は学識経験者を加えた任意の組織により行うものとし、その評価書を提出するものとする。
- (2) 切土のり高が5mを超えるときは、高さ5m以内ごとに、幅2m以上の小段を設け、地表水が集中しないように適当な横断勾配をつけ排水溝等を設けること。切土のり高が15mを超える場合は、高さ15mごとに5m以上の幅広の小段とすること。
- (3) 既存がけが、境界等により35°以下の勾配に整正できない場合は、上部より仮想線を引き、その線内の宅地利用は認めない。ただし、仮想線内において図3-26のように待受重力擁壁等を設置した場合は、この限りではない。また、既存がけについては整正を行い、排水施設等を設置し、適当な植生等を行うこと。

図 3-26



7 防災上必要な措置

- (1) 開発行為によってできるがけの高さは、原則として15m以下とすること。
- (2) 住宅宅地開発事業にあって、高さが5mを超える法面、がけ又は擁壁の下端、上端に接する土地については、宅地の安全を図るため、原則として道路、公園、緑地等の公共用地として利用すること。(図3-27)

図 3-27



- (3) 高さが5mを超える擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造とし、構造計算等により地震時についても検討を行うこと。この場合の設計水平震度は0.2以上とすること。
- (4) 逆T擁壁が6mを超える場合は、原則として控え壁式擁壁とすること。
- (5) 工事施行中の防災措置については、「盛土等防災マニュアル」に準じて計画すること。

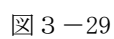
8 任意設置擁壁

- (1) 擁壁の高さ1m以下の場合

擁壁の高さが1m以下の場合、都市計画法において構造上の規定がないが、1m以下であっても安全性について配慮することが望ましい。従来から施行されており、やむを得ない構造の擁壁としては次のものがあるが、地盤、土質の状況によりこの構造によることが不適当な場合は、安定計算等により安全が確認できる構造にすべきである。

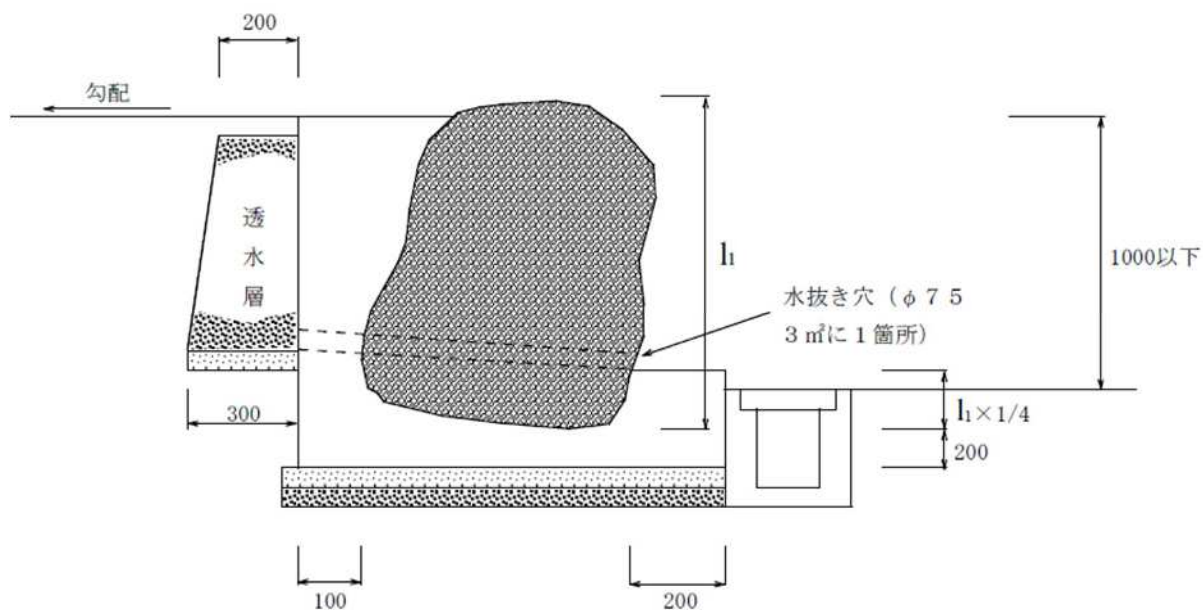
なお、これらについては、自己用以外のものには原則として使用しないこととする。

图 3-28



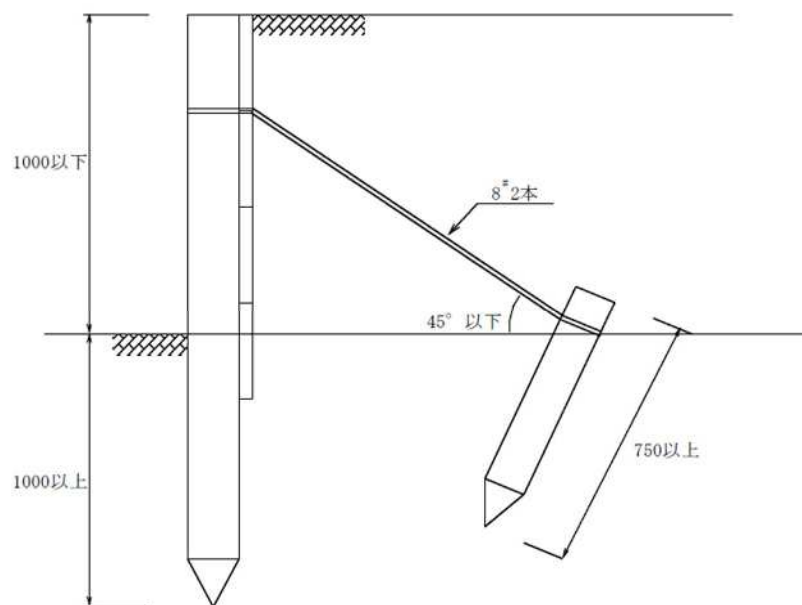
ウ 自然石積み造擁壁

図 3-30



エ 板柵擁壁

図 3-31



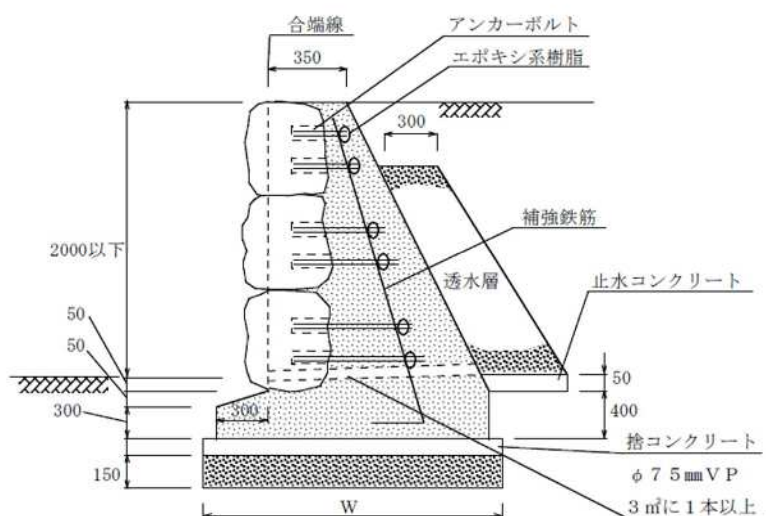
(2) 擁壁の高さ 1 m 超 2 m 以下の場合

切土部分に設置する高さ 2 m 以下の擁壁は、都市計画法において構造上の規定はないが、施工による余堀等の影響によって設計上の条件を満たさない場合も想定されるので慎重な検討が求められる。なお、盛土部分に設置する高さ 1 m を超える擁壁は義務設置擁壁である。

ア 玉石積

- イ 自然石積み造擁壁

图 3-33



120

第9節 開発不適区域の除外

（開発許可の基準）

法第三十三条第一項第八号 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

（開発行為を行うのに適当でない区域）

令第二十三条の二 法第三十三条第一項第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。）とする。

（開発登録簿の記載事項）

規則第三十五条 法第四十七条第一項第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 法第三十三条第一項第八号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 略

1 開発不適区域の除外

- （1）自己居住用以外の開発行為にあつては、開発区域内に、原則として次の区域内の土地を含まないこと。
- ア 建築基準法による災害危険区域
 - イ 地すべり等防止法による地すべり防止区域
 - ウ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律による土砂災害特別警戒区域
 - エ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域
 - オ 特定都市河川浸水被害対策法による浸水被害防止区域

2 ただし書きの適用

- （1）「開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるとき」は、開発不適区域における開発許可を例外的に許容する場合を規定するものであり、次に掲げる場合が考えられる。
- ア 開発不適区域のうち、その指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
 - イ 開発区域に占める開発不適区域の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により開発不適区域の利用を禁止し、又は制限する場合
 - ウ 自己業務用の施設であつて、開発許可の申請者以外の利用が想定されない場合
 - エ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
 - オ アからエまでの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合
- （2）ただし書きを適用した場合は、その旨を開発登録簿に記載すること。

第10節 樹木の保存等

(開発許可の基準)

法第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一から八まで 略

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二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。

十から十四まで 略

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

3から8まで 略

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

令第二十三条の三 法第三十三条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

令第二十八条の二 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが十メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第三十三条第一項第二号イからニまで（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが一メートル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千平方メートル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。

(樹木の集団の規模)

規則第二十三条の二 令第二十八条の二第一号の国土交通省令で定める規模は、高さが五メートルで、かつ、面積が三百平方メートルとする。

1 緑地

開発区域の面積が1ha以上の場合は、法第33条第1項第9号により環境を保全するため、樹木の保存、表土の保全等が規定されている。保存すべき樹木は、公共施設の緑地として残置することが望ましい。緑地については、公共施設としての緑地か否か土地利用計画図において明示すること。

(1) 保存すべき樹木

ア 高さ10m以上の健全な樹木

イ 高さ5m以上の樹木で300㎡以上の健全な樹木の集団

※ 健全な樹木とは、「枯れていない」、「病気がない」、「主要な枝が折れていない等樹容が優れていること」をいう。

(2) 保存措置を講じないことがやむを得ない場合（ただし、必要以上の樹木の伐採は避ける）

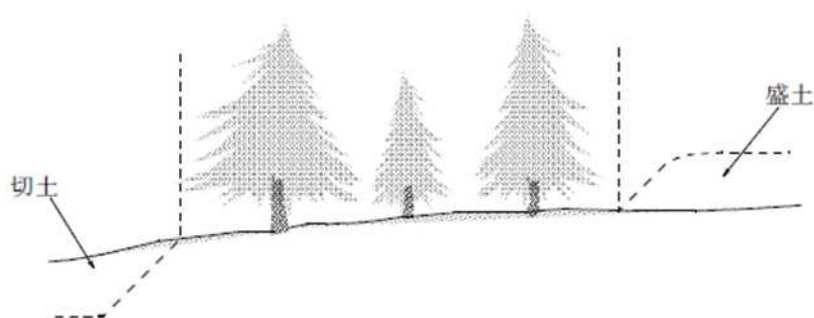
ア 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

- イ 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合
- ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合
- エ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

(3) 保存の方法

保存対象樹木又はその集団をそのまま存置し、その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、盛土等の造成は行わないものとする。

図3-34



2 表土の保全

(1) 表土の保全

表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が必要な行為とは、高さが1 m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㎡以上の場合をいう。この場合の面積は、高さが1 mを超える切土又は盛土を行う面積の合計であり、一団となっている必要はない。

(2) 表土とは、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。

(3) 表土の保全を行う部分は、公園で植樹計画のある部分、回復緑地、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）、道路の植樹帯等である。

(4) 表土の保全方法

表土の保全方法には、次のような方法がある。

ア 表土の復元

開発区域内の土地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30～50cm程度とする。

イ 客土

開発区域外の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおふことをいう。

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、採取場所を慎重に選定しなければならない。

ウ 土壌の改良

土壌の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、地中停滞水士壌、酸素不足土壌、固結土壌等の改良に用いる。

肥料には、石炭質、ケイ酸質、苦土、無機質、リン酸質等がある。

エ その他の方法

表土の復元又は客土等の措置を講じてもなお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置をあわせて講ずるものとする。

(ア) リップパーによる引掻きで土壌を膨軟にする。

(イ) 発破使用によるフカシで土壌を膨軟にする。（深さ1 m程度、間隔2 m程度で防爆幕使用等）

(ウ) 粘土均しにより保水性の悪い土壌を改良にする。

第11節 緩衝帯

（開発許可の基準）

法第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一から九まで 略

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二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。

十一から十四まで 略

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

3から8まで 略

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

令第二十三条の四 法第三十三条第一項第十号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

令第二十八条の三 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、四メートルから二十メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

（緩衝帯の幅員）

規則第二十三条の三 令第二十八条の三の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、一ヘクタール以上一・五ヘクタール未満の場合にあつては四メートル、一・五ヘクタール以上五ヘクタール未満の場合にあつては五メートル、五ヘクタール以上十ヘクタール未満の場合にあつては十メートル、十ヘクタール以上二十五ヘクタール未満の場合にあつては十五メートル、二十五ヘクタール以上の場合にあつては二十メートルとする。

1 緩衝帯等の配置

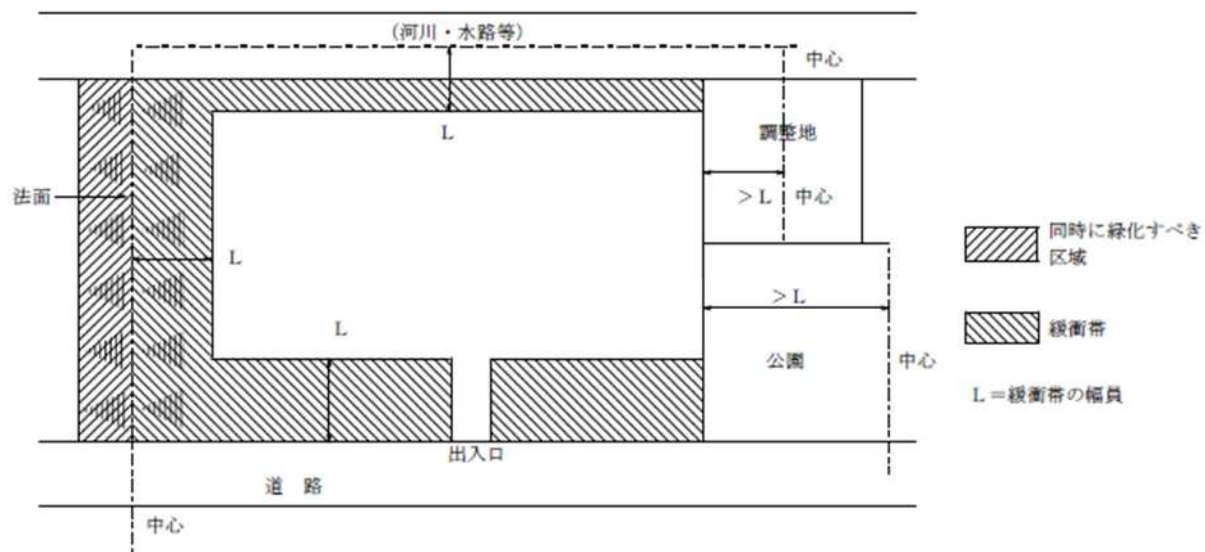
（1）開発区域の面積が1ha以上の場合で、騒音、振動等により環境悪化をもたらすおそれのある工場等の建築物の建築、第一種特定工作物の建設等を目的とする開発行為については、開発区域と他の部分との境に緑地帯又は緩衝帯を表3-33により設置する。

表3-33

開発区域の面積	緩衝帯の幅員
1.0ha～1.5ha未満	4m以上
1.5ha～5ha未満	5m以上
5ha～15ha未満	10m以上
15ha～25ha未満	15m以上
25ha～	20m以上

（2）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、その規模に応じて、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。（図3-35）

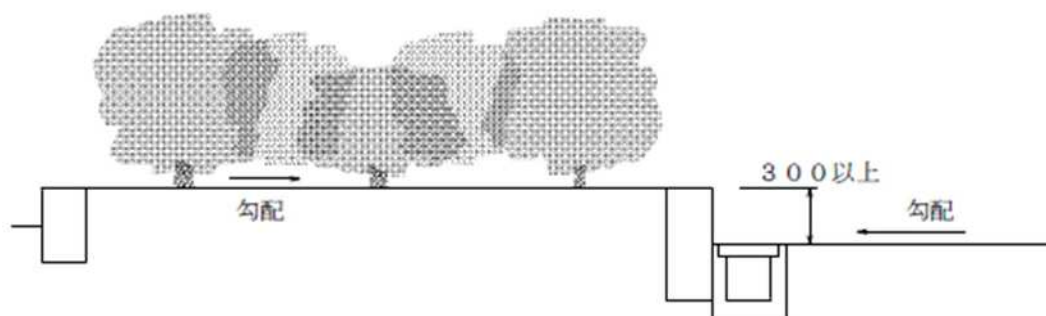
图 3-35



2 緩衝帯等の構造

- (1) 緩衝帯(緑地帯を含む)は、境界に縁石又は境界柵等を設置するものとし、その区域を明らかにすること。
- (2) 原則として嵩上げ(30cm以上)をし、次の植樹密度以上で常緑樹等を植樹するものとする。
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 高木を植樹する場合(成長樹高10m以上) | … 1本/10m ² |
| 低木 | … 3本/10m ² |

图 3-36



第4章 市街化調整区域における開発行為等

第1節 用語の定義

この章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。

- (1) 農 家 農業を営む者（昭和45年11月20日付け建設省神計宅開発第12号参照）が同居する場合をいう。ただし、同回答中5万円は15万円とする。
- (2) 分 家 いわゆる本家から独立した別の世帯で、社会通念上分家と認められるものをいう。
- (3) 線 引 き 市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定をいう。
- (4) 建築制限 建築面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）、延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）、壁面線による建築制限及び建築物の高さをいう。
- (5) 既存集落 地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、相当数（概ね50戸（最低40戸）を基準とする。また、住宅については1戸を一つとする。）の建築物（原則として延べ面積が30㎡以上とする。）が概ね100m以内ごとに連続している集落をいう。
- (6) 開発行為等 都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為又は同法第43条第1項の建築許可を要する建築行為をいう。
- (7) 運用指針 「開発許可制度運用指針」（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）をいう。

昭和45年11月20日
建設省神計宅開発第12号

建設省計画局宅地部宅地開発課長から神奈川県建築部長あて回答

(照会)

法第29条第2号（現法第29条第1項第2号）にいう「農業、林業若しくは漁業を営む者」の定義について、別紙（省略）のように運用してよろしいか。

(回答)

次のいずれかに該当するものは、「農業を営むもの」として取り扱うこと。

- 1 10アール（北海道にあっては、30アール）以上の農地について耕作の業務を営む者
- 2 自らの生産する農産物の販売により年5万円以上の収入がある者
- 3 農業生産法人の構成員で、次のいずれかに該当する者
 - (1) その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者
 - (2) その法人に10アール（北海道にあっては、30アール）以上の農地について所有権もしくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事するもの

なお、上の1、2又は3のいずれにも該当しないもので、「農業を営む者」として取り扱ってさしつかえないと考えられるものについては、具体的な事例ごとに照会されたい。

(注) 昭和45年農業センサスによる。

第2節 開発行為の制限

法第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第二条第三項第三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（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為
- 六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適當でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
- 十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考

慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

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

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

令第二十九条の五 法第三十四条第一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第二十一条第二十六号イからハまでに掲げる建築物とする。

（危険物等の範囲）

令第二十九条の六 法第三十四条第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）第二条第一項の火薬類とする。

2 法第三十四条第八号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第十二条第一項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

令第二十九条の七 法第三十四条第八号の二（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第三十三条第一項第八号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等）

令第二十九条の八 法第三十四条第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第二条第一項の火薬類の製造所である建築物

（法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

令第二十九条の九 法第三十四条第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第三十九条第一項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和三十二年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第七条第一項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第二条第一項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

令第二十九条の十 法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

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

令第三十条 法第三十四条第十三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して五年とする。

（令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項）

規則第二十七条の六 令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 土地利用の動向
- 二 水防法施行規則（平成十二年建設省令第四十四号）第二条第二号、第五条第二号又は第八条第二号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第二条第三号、第五条第三号又は第八条第三号に規定する浸水継続時間
- 三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

（既存の権利者の届出事項）

規則第二十八条 法第三十四条第十三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、第一号に掲げるものを除く。）とする。

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

1 開発行為の制限

市街化調整区域において行う開発行為については、法第33条の技術基準に加えて、法第34条の立地基準にも適合しなければ開発許可をしてはならないとされている。この立地基準については、スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの、又はスプロール対策上支障があるが、これを認容すべき特別の必要性が認められるものが規定されている。

2 法第34条による立地基準

- （1）公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品販売等を営む店舗等の開発行為
- （2）鉱物資源等の有効利用に関する開発行為
- （3）農産物等の処理等に関する開発行為
- （4）農林業等活性化基盤施設に関する開発行為
- （5）中小企業の事業の共同化等に関する開発行為
- （6）既存工場に関連する工場施設の開発行為
- （7）危険物の貯蔵等に関する開発行為
- （8）災害危険区域等からの移転に関する開発行為
- （9）沿道施設及び火薬類製造所に関する開発行為
- （10）地区計画区域内又は集落地区計画区域内における開発行為
- （11）市街化区域に隣接等する区域内における条例で定める一定の開発行為
- （12）市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為
- （13）既存権利者の届出を行った者が行う開発行為

(14) その他やむを得ない開発行為

以上のうち、(14)については、具体的にその目的、規模、位置等を総合的に検討し、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域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については、あらかじめ開発審査会の議を経たうえ許可を行うことができる。

これらの立地基準については、本章第4節の基準による。

第3節 建築制限

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三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二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 三 仮設建築物の新築
 - 四 第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

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

令第三十四条 法第四十三条第一項第四号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第二十九条第一項第四号から第九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（昭和三十九年法律第百六十号）第四条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

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

令第三十五条 法第四十三条第一項第五号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が五十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五十パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
- 四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

令第三十六条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。

- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。
 - イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
 - (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
 - (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
 - (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途
- ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。
- 二 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。
- 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。
- イ 法第三十四条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
 - ロ 法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
 - ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。
- ニ 法第三十四条第十三号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第三十条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）
- ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの
- 2 第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

（建築物の新築等の許可の申請）

規則第三十四条 法第四十三条第一項に規定する許可の申請は、別記様式第九による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

- 2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第三十六条第一項第三号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあつては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類）を添付しなければならない。

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

1 建築制限

市街化調整区域においては、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を行おうとする規定である。すなわち、開発行為を伴わずに行われる建築行為等も規制の対象とすることにより、市街化を抑制する趣旨からである。

- (1) 法第43条により建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設については許可を要するが、次のアからカに該当する場合は、この規制を受けない改築又は増築として取り扱うものとする。

ア 用途の変更を伴わないこと。

イ 原則として、従前の建築物が残存していること。

ウ 従前の敷地及び建築物が、都市計画法上適法な状態であり、従前の敷地で行われるものであること。

エ 改築の場合にあっては、改築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。

オ 増築の場合にあっては、増築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。

カ 階数の増変更を伴わないこと。ただし、建築物の用途が専用住宅に限り、3階以下かつ10m以下とする場合は、この限りではない。

(2) 適用除外

ア 法第29条第1項第2号の農林漁業用施設及び農林漁業を営む者の住宅

イ 法第29条第1項第3号の公益的施設

ウ 都市計画事業として行う行為

エ 非常災害時の応急措置として行う行為

オ 仮設建築物

カ 都市計画事業として行った開発行為の区域内における行為

キ 土地区画整理事業として行った開発行為の区域内における行為

ク 市街地再開発事業として行った開発行為の区域内における行為

ケ 住宅街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為

コ 防災街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為

サ 公有水面埋立事業として行った開発行為の区域内における行為

シ 旧住宅地造成事業法の許可を受けた開発行為の区域内における行為

ス 非線引都市計画区域内で許可を受けた開発行為の区域内における行為

セ 既存建築物の敷地内における付属建築物の建築

ソ 改築又は用途の変更で10㎡以内のもの

タ 市街化調整区域内居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ面積50㎡以内のもの
(延べ面積の50%以上業務用)

チ 土木事業の一時的使用の第一種特定工作物

2 許可基準

(1) 排水施設

令36条第1項第1号イは、排水施設の基準を定めており、法第33条第1項第3号に対応する。

(第3章第5節参照)

(2) 地盤の安全

令36条第1項第1号ロは、法第33条第1項第7号に対応する。(第3章第8節参照)

(3) 立地基準

令36条第1項第3号は、法第34条に規定する市街化調整区域における開発行為の許可基準に対応する。同号ホは法第34条第14号に対応するもので、審査基準については、法第34条第14号に同じである。(本章第4節参照)

第4節 法第34条取扱い基準

市街化調整区域における開発許可の基本方針

平成19年11月30日適用

開発行為の許可における法第34条各号への適合の判断に当たっては、市街化調整区域が法第7条第3項に定める市街化を抑制すべき区域であることを前提に次の事項を勘案して適切に行うものとする。

1. 開発行為が行われても支障がない区域であること。
2. 都市計画マスタープラン等を踏まえ、区域によっては計画的で良好なもの、予定建築物の用途、目的、規模等が市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められるものであること。
3. 地域の実情により、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの。また、地区計画等を策定した上でこれに適合した内容であること。
4. 開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な内容であること。

第1 法第34条第1号に該当する日常生活に必要な物品販売等を営む店舗等の開発行為等

昭和51年10月1日適用
昭和52年7月1日改正
昭和53年4月1日改正
昭和55年5月1日改正
昭和62年2月1日改正
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成13年1月1日改正
平成14年4月1日改正
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正
平成17年4月1日改正
平成19年4月1日改正

- 1 日常生活に必要な物品販売等を営む店舗等の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 当該開発区域の周辺、半径300メートルの地域内におおむね50戸以上（市街化調整区域内の戸数）の建築物が連たんしていること。
 - (2) 当該開発区域は、おおむね100メートルの範囲で建築物（主として住宅）が連続している地域に現に存する建築物（主として住宅）から100メートル以内に存すること。
 - (3) 開発目的は、上記の地域内に居住している者（主として市街化調整区域内に居住している者）が必要と認める物品の販売等であること。
 - (4) 当該開発区域の面積が500平方メートル以内のものであること。ただし、開発区域の周辺の居住者の利便及び業務形態から判断して、これによることが適当でない場合にあっては、1,000平方メートルを上限とすることができる。なお、開発面積が500平方メートルを超える場合は、幅員6.0m以上の道路に接するとともに、敷地内に駐車場を10台以上確保すること。
 - (5) 敷地の形状は原則として旗竿形状でないこと。やむを得ず旗竿形状とする場合、その路地状部分は幅員6メートル以上であること。
 - (6) 予定建築物の用途は、次の全てに該当するものであること。
 - ア 事務室、休憩室等の店舗の管理施設は必要最小限とし、その規模は25平方メートル以下であること。
 - イ 倉庫の規模は必要最小限とし、倉庫と管理施設の合計面積は、建築物全体の延べ面積の2分の1を超えないこと。
 - ウ 居住施設は含まないこと。
 - エ 共同店舗、長屋店舗でないこと
 - (7) 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業できるものであること。
 - (8) 販売形態は、販売対象が広域に及ぶ営業形態の店舗、カタログ販売、訪問販売、インターネット販売等の業種でないこと。
 - (9) 予定建築物の規模は、建築面積が250平方メートル、延べ面積が400平方メートル以下であること。
 - (10) 自己の業務として事業を行うものであること。

※本節で取扱い可能な物品の販売等の施設

- ・食料品小売業、医薬品・化粧品小売業、家庭用機械器具小売業、燃料小売業、農機具修理業、自動車一般修理業、一般食堂、理容業、美容業、施術業（はり、灸、あん摩等）に供する施設
- ・農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設
- ・上記の施設で資料編（法第34条第1号に関する参考資料）に掲げる施設のうち、特に必要と認められる施設であること。
- ・業種は主として一の業種に限り、複数の業種の兼業でないこと。

第 1 - (2) 法第34条第1号に該当する主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の
利用に供する公共公益施設の開発行為等

平成19年11月30日適用

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 当該開発区域の周辺、半径300メートルの地域内におおむね50戸以上（市街化調整区域内の戸数）の建築物が連たんしていること。
- (2) 当該開発区域は、おおむね100メートルの範囲で建築物（主として住宅）が連続している地域に現に存する建築物（主として住宅）から100メートル以内に存すること。
- (3) 当該開発区域の面積が3,000平方メートル以内のものであること。
- (4) 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- (5) 敷地の形状は旗竿形状でないこと。
- (6) 予定建築物の用途は、保育所、幼稚園、診療所、助産所、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設等（「社会福祉施設等」という。（※1））とする。
- (7) 福祉、医療、教育担当課と事前に協議を了し、関係法令等に適合するものであること。
- (8) 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に運営できるものであること。
- (9) 自己の業務として事業を行うものであること。
- (10) 予定建築物の用途が診療所、助産所で、施設の管理運営上必要と認められる場合に限り住居部分を併設することができるものとする。ただし、住居部分は適切な規模であり、施設と一体として建築されるものであること。（※2）
- (11) 開発区域が500平方メートル以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。
 - ア 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。
 - イ 道路に面する部分の延長に対する緑地帯の長さを10分の4以上確保する。

※1 「社会福祉施設等」には、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設及びこれに準じる施設である地域子育て支援センター、認定こども園等を含むものとする。

※2 「【提案基準第33号】診療所併用住宅」（平成16年3月22日適用、平成16年5月1日改正）については、本基準により廃止する。

第2 法第34条第2号に該当する鉱物資源等の有効利用に関する開発行為等

平成7年4月1日適用
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正
平成17年4月1日改正
平成19年11月30日改正

1 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

(1) 予定建築物は次の各号に適合するものであること。

ア 次に掲げる鉱業等に属する事業に係るものであること。

(ア) 金属鉱業 (051)

(イ) 石炭・亜炭鉱業 (052)

(ウ) 原油・天然ガス鉱業 (053)

(エ) 採石業、砂・砂利・玉石採取業 (054)

(オ) 窯業原料用鉱物鉱業（耐火物・陶磁器・ガラス・セメント原料用に限る）(055)

※〔（ ）は日本標準産業分類の小分類の分類番号〕

イ 申請地に係る市街化調整区域において産出する原料を使用する事業に係るもので次に掲げるものであること。

(ア) セメント製造業 (2121)

(イ) 生コンクリート製造業 (2122)

(ウ) 粘土かわら製造業 (2131)

(エ) 採石製造業 (2181)

※〔（ ）は日本標準産業分類の細分類の分類番号〕

(2) 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等の場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること。

(3) 鉱業に係る場合にあっては鉱業法（昭和25年法律第289号）担当部課と調整がされているものであること。

(4) 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

(5) 自己の業務として事業を行うものであること。

2 観光資源の有効な利用上必要な建築物の建築に係る開発行為等は次のとおりとする。

(1) 法第34条第14号に観光資源の有効な利用上必要な建築物の取扱い基準を定めているので原則としてこれによること。

第3 法第34条第4号に該当する農産物等の処理等に関する開発行為等

平成7年4月1日適用
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正
平成17年4月1日改正

- 1 農産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

- (1) 農産物の処理、貯蔵又は加工に必要な次の業種であること。

ア 畜産食料品製造業	(091)
イ 水産食料品製造業	(092)
ウ 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業	(093)
エ 精穀・製粉業	(096)
オ 製茶業	(1031)

※〔()は日本標準産業分類の小分類又は細分類の分類番号〕

- (2) 申請地に係る市街化調整区域において産出する農産物等を使用する事業に係るものであること。
なお、申請地に係る市街化調整区域外において産出する農産物も合わせて処理等を行うものについては、申請地において建築又は建設することがやむを得ないと認められる場合には、法第34条第14号において個別具体的に取扱うものとする。
- (3) 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等の場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること
- (4) 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。
- (5) 自己の業務として事業を行うものであること。

第4 法第34条第5号に該当する農林業等活性化基盤施設に関する開発行為等

平成7年4月1日適用
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正
平成17年4月1日改正
平成19年11月30日改正

- 1 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）に基づく所有権移転等促進計画（以下この項において「所有権移転等促進計画」という。）に定める利用目的に従って行う開発行為等は次の各号に該当するものであること。
 - （1）所有権移転等促進計画について知事の承認の上、公告されたものであること。

第5 法第34条第6号に該当する中小企業の事業の共同化等に関する開発行為等

平成7年4月1日適用
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正
平成17年4月1日改正
平成19年11月30日改正

- 1 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1種特定工作物の建築又は建設に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。
 - (1) 県の中小企業指導担当部課協議が整い助成を受けられることが確実であるものであること。
 - (2) 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等の場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること
 - (3) 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

第6 法第34条第7号に該当する既存工場に関連する工場施設の開発行為等

昭和51年10月1日適用
昭和62年2月1日改正
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正
平成17年4月1日改正
平成19年11月30日改正
令和7年1月29日改正

- 1 既存工場と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るために必要な建築物又は第1種特定工作物の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 原則として、当該土地は、既存工場の敷地に隣接していること。
 - (2) 予定建築物等は、既存工場の事業活動の効率化が図られるものであること。なお、「事業活動の効率化」については、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 作業工程又は輸送等の効率化
 - イ 公害防除又は環境整備等の質的改善
 - ウ 事業の量的拡大
 - (3) 「既存工場と密接な関連を有する事業」については、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 事業の量的拡大を伴わない場合
既存工場に自己の生産物の原料又は部品の50パーセント以上を依存し、あるいは自己の生産物の50パーセント以上を原料又は部品として納入する関連工場であること。
 - イ 事業の量的拡大を伴う場合
既存工場に対して自己の生産物の50パーセント以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の50パーセント以上を占める関連工場であること。
 - (4) 当該土地の規模は、事業活動の効率化を図る上で必要最小限のもので過大でないこととし、事業の量的拡大のみを図る場合は、既存敷地と同面積以下であること。
 - (5) 自己の業務として事業を行うものであること。

第7 法第34条第8号に該当する危険物の貯蔵等に関する開発行為等

平成7年4月1日適用
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正
平成17年4月1日改正
平成19年11月30日改正

- 1 市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当な危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第1種特定工作物に関する開発行為等は次の各号に該当するものであること。
 - (1) 危険物は火薬類取締法（昭和25年法律第149号。以下、この項中「法」という。）第2条第1項の火薬類であること。（政令第29条の5第1項）
 - (2) 法第12条に規定する火薬庫である建築物又は第1種特定工作物であること。（政令第29条の5第2項）
 - (3) 県の法担当部課と協議が整い許認可が確実に得られるものであること。
 - (4) 附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること
 - (5) 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。
 - (6) 自己の業務として事業を行うものであること。

第8 法第34条第9号に該当する建築困難なもの等の開発行為等

昭和51年10月1日適用
昭和53年4月1日改正
昭和55年5月1日改正
昭和55年8月1日改正
昭和59年7月7日改正
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成13年1月1日改正
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正
平成17年4月1日改正
平成19年11月30日改正

- 1 政令第29条の6第1号に定める道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等の建築物又は第1種特定工作物の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

(1) 道路管理施設

ア 高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものであること。

(2) 休憩所

ア 自動車の運転手の休憩のための施設でいわゆるドライブインで適切な規模であること。

イ 業種は、原則として食堂・喫茶・売店を兼ね備えるものとし、多人数の利用が可能な施設（おおむね20席以上の客席を備えるもの）であること。

ウ 開発区域の面積は、原則として1,000平方メートル以上で駐車場が充分確保されており、通過交通に支障を与えないよう配置されていること。

エ 駐車場は、開発区域内に開発区域面積の2分の1以上、かつ、客席数の2分の1以上の車（普通乗用車程度）台数が駐車できるものとする。

オ 開発区域は、高速自動車国道、有料自動車道路、国道、県道又は四車線以上の市町道に接しており、かつ当該道路から直接出入りできること。

カ 開発区域を起点として、オの道路の沿線の概ね1キロ以内が市街化調整区域であること。ただし、高速自動車国道及び有料自動車道路にあってはこの限りでない。

キ 住居部分を併設する場合にあっては管理人住宅とし、住居の用に供する部分の面積が建築物全体の延べ面積の3分の1を越えないこと。

ク 休憩者が利用しやすい便所を備えるものとし、車いす使用者用便房が配置されていること。

ケ 自己の業務として事業を行うものであること。

(3) 給油所

ア いわゆるガソリンスタンド（それに類似する自動車用液化ガススタンドを含む。）であること。

イ 開発区域は、国道、県道又は四車線以上の市町道に接しており、かつ当該道路から出入りできること。

ウ 開発区域の面積は、原則として500平方メートル以上で、かつ通過交通に支障を与えないよう配置されていること。

エ 排水については、油水分離槽又は有害物質等が排出されない構造の排水施設が設置されていること。

オ 危険物の取り扱いに関する法令等に適合する施設であること。

カ 住宅部分を併設する場合にあっては、原則として管理人室程度とし、やむを得ないと認められ

る場合には通常容認しうる最小限の範囲内であること。

キ 自己の業務として事業を行うものであること。

- 2 政令第29条の7第2号に定める火薬類取締法（昭和25年法律第149号。以下、この項中「法」という。）第2条第1項の火薬類の製造所である建築物の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 県の法担当部課と協議が整い許認可が確実に得られるものであること。

イ 附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること。

ウ 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

エ 自己の業務として事業を行うものであること。

第9 法第34条第10号に該当する地区計画又は集落地区計画内に関する開発行為等

平成7年4月1日適用
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正
平成17年4月1日改正
平成19年11月30日改正

- 1 地区計画又は集落地域整備法に基づく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。）において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた建築物又は第1種特定工作物に関する開発行為等は次の各号に該当するものであること。
 - （1）開発行為等の内容が地区計画又は集落地区計画の趣旨に照らして適切なものであること。
 - （2）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1種特定工作物であることが確認できるものであること。

第10 法第34条第13号に基づき届出を行った者が行う開発行為等

平成 7 年 4 月 1 日適用
平成 15 年 3 月 24 日改正
平成 15 年 11 月 10 日改正
平成 16 年 5 月 1 日改正
平成 17 年 4 月 1 日改正
平成 19 年 11 月 30 日改正

1 届出に係る取扱い基準

- (1) 自己の居住の用に供するものについては届出者が自らの生活の本拠と使用するものであること。
なお、従業員住宅等はこれに該当しない。
- (2) 自己の業務の用に供するものについては、分譲、賃貸のためのものは該当しない。
- (3) 農地法第 5 条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、線引き前に当該許可を受けていること。
- (4) 所有権等の権利は都市計画が決定又は変更された際というのは、線引きの都市計画の決定の当日は含まないこと。
- (5) 届出を行った者の権利は相続人等の一般承継人を除いて承継は認められないものであること。
- (6) 線引きの日から起算して 5 年以内に開発行為を完了するものであること。
なお、令第 36 条第 1 項第 3 号ニに係るものについては線引きの日から起算して 5 年以内に建築又は建築を完了するものであること。

2 法第34条第13号に基づき届出を行った者が行う建築物又は第 1 種特定工作物に関する開発行為（法第 29 条第 1 項）は次の各号に該当するものであること。

- (1) 申請者は第 13 号の届出をした者であること。
- (2) 開発行為は第 13 号の届出の内容に適合したものであること。
- (3) 線引きの日から起算して 5 年以内に開発行為を完了すること。（条件を附する。）

3 法第34条第13号に基づき届出を行った者が行う建築物の建築又は第 1 種特定工作物の建設（法第 43 条第 1 項）は次の各号に該当するものであること。

- (1) 申請者は第 13 号の届出をした者であること。
 - (2) 開発行為は第 13 号の届出の内容に適合したものであること。
 - (3) 線引きの日から起算して 5 年以内に建築を完了すること。（条件を附する。）
- (注) 予定建築物が住宅の場合（併用住宅を含む。）は、許可申請について 13 号の届出を行った者（以下「届出者」という。）の配偶者、届出者の直系血族及びその配偶者の範囲で届出者と共同してすることができる。ただし、建築後に届出者と同居する者に限る。

第11 法第34条第14号の取扱い基準（岐阜県開発審査会提案基準）

岐阜県開発審査会提案基準について

都市計画法第34条第14号、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、岐阜県開発審査会に付議等する際の提案基準の項目は、次のとおりである。提案基準は、旧通達、運用指針、岐阜県における過去の取扱い実績をもとに、岐阜県開発審査会に諮ったうえで定めている。

番号	項目	運用指針	頁
第2号	農家世帯等の分家に伴う住宅	I－7－1（1）	148
第3号	収用対象事業に係る代替建築物等	I－7－1（2）	149
第4号	社寺仏閣及び納骨堂	I－7－1（3）	150
第5号	事業所の業務従事者の住宅及び寮等	I－7－1（5）	151
第6号	既存集落におけるやむを得ない自己用住宅	無	152
第7号	地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物	I－7－1（8）	153
第8号	既存建築物の建替等に係る建築行為	I－7－1（9）	154
第8－2号	既に宅地として造成された土地における建築物の建築行為等	無	155
第9号	災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等	I－7－1（10）	156
第10号	レクリエーションのための施設を構成する建築物	I－7－1（11）	157
第11号	大規模既存集落内における開発行為等	I－7－1（7）	158
第11－2号	市街化区域と一体的な大規模既存集落内における開発行為等	無	160
第12号	産業振興を図る必要があると認められる市町における開発行為等	無	161
第13号	幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設	I－7－1（13）	162
第14号	有料老人ホーム	I－7－1（14）	164
第15号	法第34条第14号の規定により許可を受けた事業所の従業員住宅等	I－7－1（5）	165
第16号	介護老人保健施設	I－7－1（15）	166
第19号	ゴルフ練習場	無	167
第20号	大学等の学生下宿	無	168
第21号	観光資源の有効な利用上必要な建築物	無	169
第22号	市街化調整区域内にある事業所の建替等に伴う開発行為	無	171
第23号	不適格建築物の移転に伴う開発行為	無	172
第24号	1ヘクタール未満の特定工作物の管理用建築物を建築するための開発行為等	無	173
第25号	市民農園整備促進法の従業員住宅等による市民農園施設に係る開発行為等	無	174
第26号	既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等	無	175
第27号	既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等	無	176
第28号	建築物の用途変更等	I－7－1（20）	178
第29号	既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大	I－7－1（20）	180
第30号	旧提案基準等の許可を受けた土地における開発行為等	無	181
第31号	保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等	無	182
第32号	都市計画区域マスタープランに位置づけられた開発行為等	無	183
第34号	線引き前からの宅地における開発行為等	無	184
第35号	社会福祉施設等	I－7－1（17）	185
第36号	医療施設	I－7－1（18）	186
第37号	学校	I－7－1（19）	187

【提案基準第2号】 農家世帯等の分家に伴う住宅

昭和51年10月1日適用
昭和52年7月1日改正
昭和52年8月1日改正
昭和58年1月1日改正
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成13年5月18日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成15年5月19日改正
平成16年5月1日改正
平成28年2月1日改正
令和6年12月3日改正

農家等の世帯構成員又は世帯構成員であった者（Ｕターン等に係る者を含む。）又は直系血族が分家する場合の住宅を建築するための開発行為等は次の各号に該当するものであること。

- ア 分家に際して、独立して世帯を構成しなければならない合理的事情があるとともに、分家が確実に行われるものであること。
- イ 分家するもの（以下「分家者」という。）は、本家の直系血族又は兄弟姉妹であって原則として相続等により申請地の所有権等を取得することができる者であること。
- ウ 申請地は、既存集落又はその周辺の地域に存すること。ただし、本家に後継者が居ない場合は、既存集落内に限る。
- エ 申請地は、分家者、本家の世帯構成員又は分家者の直系血族が線引き以前から所有している土地であること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。
 - ａ 分家者の直系血族が線引き以前から所有していた土地であって、分家者、本家の世帯構成員又は分家者の直系血族が線引き後に相続等により取得した土地
 - ｂ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の規定に基づき、線引き以前から分家者、本家の世帯構成員又は分家者の直系血族が所有していた土地（線引き以降に相続等を受けた土地を含む。）との交換分合により取得した土地
 - ｃ 線引き前から所有していた土地（線引き後に相続等を受けた土地を含む。）のうち、本家の住宅敷地等既に建築物の敷地として利用されている土地を除いては集团的優良農地のみの場合に、交換、売買によって取得した土地
- オ 本家が非農家の場合は、本家及び分家者が申請地以外に建築に適当な土地を有していないこと。
- カ 予定建築物の用途は専用住宅又は兼用住宅（建築基準法昭和25年法律第201号別表第二（い）欄第2号に該当するもの。）であること。

（注1）「本家」とは、分家者の親（親がいない場合は祖父母、兄弟姉妹を含む。）を言う。

（注2）「既存集落」とは、本章第1節の用語の定義による。

（注3）許可申請は分家者の配偶者、又は分家者の直系血族とで連名してすることができる。ただし、分家後に分家者と同居する者に限る。

（注4）「相続等」とは、原則3親等以内での相続又は、相続によって取得可能な者が贈与、売買等によって取得の場合をいう。

（注5）「集团的優良農地」とは、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域内の農用地区域とする。

【提案基準第3号】収用対象事業に係る代替建築物等

昭和51年10月1日適用
昭和52年7月1日改正
昭和58年1月1日改正
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成15年11月10日改正
平成16年5月1日改正

(1) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）により移転又は除却（以下「移転」という。）しなければならない建築物又は特定工作物（以下「建築物等」という。）が市街化調整区域に存している場合、その代替の建築物等を建築又は建設するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 既存の建築物等が収用対象事業の対象となっていることが確定していること。

イ 収用に係る建築物等が県内に存し、かつ、当該建築物等を移転する場合に他に代替地を求めざるを得ない場合であること。

ウ 申請地は市街化区域に近接しているか、又は、既存集落内若しくはその周辺に存しており、かつ、原則として農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農用地区域内の土地でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。

エ 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等が移転する場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られること。

オ 他法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可が確実に得られるものであること。

カ 申請に係る敷地及び建築物等の規模は、従前の1.5倍以内であり、かつ、建築物等の用途及び構造は従前とほぼ同一であること。ただし規模を限定することが著しく不適当な場合にあっては、この限りでない。

キ 既存の建築物等又は土地に対して権利者が複数いる場合には、申請人以外の者が代替建築物等を建築又は建設しないことが明らかなものであること。

(2) 収用対象建築物等が市街化区域に存する場合であっても、これを一律に排除するものではないので、個別具体的に扱うものとする。

なお、収用対象建築物等が市街化調整区域に関する都市計画が決定されていない地域及び都市計画区域外に存する場合であっても、同様に取り扱うものとする。

(注) 予定建築物が住宅の場合（併用住宅を含む。）は、許可申請について収用対象者とその配偶者、収用対象者の直系血族及びその配偶者の範囲で収用対象者と共同してすることができる。ただし、建築後に収用対象者と同居する者に限る。

【提案基準第4号】社寺仏閣及び納骨堂

昭和59年1月1日適用
平成7年4月1日改正
平成13年5月18日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正

(1) 社寺仏閣及び納骨堂を建築するための開発行為等は、運用指針Ⅲ－7（3）を準用する。

（運用指針Ⅲ－7（3）社寺仏閣及び納骨堂）

原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものとし、通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物を典型例とするが、その他の宗教活動上の施設（原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものとし、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まない。）であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものも含むものと考えられる。

【提案基準第5号】事業所の業務従事者の住宅及び寮等

昭和51年10月1日適用
昭和58年1月1日改正
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正

(1) 法第34条第1号から第9号までの規定による許可を受けた開発行為に係る事業所、又は線引き以前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるものの開発行為等は次の各号に該当するものであること。

ア 当該事業所が市街化区域から相当の距離にあり、かつ、従業員住宅及び寮等を当該事業所に隣接又は近接して建築しなければならない合理的な理由が明らかであること。

イ 従業員住宅1戸当りの延床面積は従業員住宅として妥当なものであること。

なお、従業員住宅の戸数及び従業員寮の収容人数は、当該事業所の従業員数と比べ妥当なものであること。

ウ 他法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可等が確実に得られるものであること。

【提案基準第6号】既存集落におけるやむを得ない自己用住宅

昭和58年1月1日適用
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成13年5月18日改正
平成14年4月1日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成15年5月19日改正
平成16年5月1日改正

(1) 市街化調整区域内の既存集落であって当該都市計画に係る市街化区域における建築物の連たん状況とほぼ同程度にある集落において、やむを得ないものと認められる自己用住宅を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 申請者が新規に自己用住宅を建築しなければならない理由が社会通念上やむを得ないと認められるものであること。

イ 申請地は、既存集落内又はその周辺に存すること。

ウ 申請地は申請者が線引き以前から所有していた土地であること。

ただし、線引き以降に相続を受けた土地については、被相続人が線引き以前から所有していた場合に関し、線引き以前から所有していたものと見做す。

また、線引き以前から所有していた土地が、線引き後に農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地等についても、線引き以前から所有していたものと見做す。

エ 予定建築物の用途は専用住宅又は兼用住宅（建築基準法昭和25年法律第201号別表第二（イ）欄第2号に該当するもの。）であること。

（注1）「既存集落」とは、本章第1節の用語の定義による。

（注2）許可申請は所有者とその配偶者、所有者の直系血族及びその配偶者の範囲で所有者と共同してすることができる。ただし、建築後に所有者と同居する者に限る。

（注3）「相続等」とは、相続の他、相続によって取得可能な者が贈与、売買等によって取得の場合をいう。

【提案基準第7号】地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物

昭和58年1月1日適用
平成6年4月1日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正

(1) 地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物を建築するための開発行為等は次の各号に該当するものであること。

ア 予定建築物の用途は地区（部落）集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和22年法律第26号）によるものを除く。）、消防団が使用する消防用車庫等準公益的なものであること。

イ 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。

ウ 当該建築物を建築することについて、当該市町長と協議、調整が図られているものであること。

【提案基準第8号】既存建築物の建替等に係る建築行為

昭和59年1月1日適用
平成7年4月1日改正
平成13年5月18日改正
平成14年11月29日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正
平成19年11月30日改正

既存建築物の建替等に係る建築物を建築するための建築行為は、次の各号に該当するものであること。

(1) 既存建築物は次のいずれかに該当すること。

ア 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに建築されていた建築物

イ 平成12年法改正により廃止された法第43条第1項第6号ロの規定による既存宅地の確認を受け、法第43条第1項第6号イの規定に適合する旨の証明を受け、建築された建築物

ウ 法第34条の2に該当する者が管理運営し、平成19年11月30日にすでに建築されていた建築物

(2) 原則として、従前の建築物が現存していること。

(3) 当該建築行為に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。

(4) 敷地は、従前の建築物の敷地と同一であること。

(5) 予定建築物は、次のアからエまでに該当するものであること。ただし、予定建築物の用途が一戸建の延べ面積280平方メートル（既存建築物の床面積を含む。）以下の専用住宅であり、その階数が3以下かつ最高の高さを10メートル以下とする場合は適用しない。

ア 予定建築物は、従前の建築物と同一の用途であること。

イ 予定建築物の延べ面積（既存部分がある場合には、その部分の床面積を含む。）は、従前の建築物の延べ面積の2.0倍以内であること。

ウ 階数の増変更を伴わないこと。

エ 原則として、構造の変更を伴わないこと。

(6) 予定建築物の高さは、12メートル以下であること。ただし、(1)、ウに該当する既存建築物の建替等の場合は、既存建築物が12メートルを超える場合は、その高さ以下であること。

(7) 建築基準法第56条の2の適用を受ける建築物の敷地においては、原則として、同条別表第4（に）欄の各敷地境界線からの水平距離の範囲における日影の増加が伴わないこと。

【提案基準第 8－2 号】既に宅地として造成された土地における建築物の建築行為等

平成 19 年 11 月 30 日適用

平成 21 年 4 月 1 日改正

法第 34 条の 2 に該当する者が、平成 19 年 11 月 29 日以前に造成工事に着手していた又は造成工事が完了していた土地における建築物の建築、又は、第一種特定工作物の建設行為は次の各号に該当するものであること。

(1) 予定建築物の用途は次のいずれかに該当すること。

ア 予定建築物の用途は当初の造成の目的に整合するものとして、当該造成を行った事業主である都道府県等から証明等があるもの。

イ 造成事業の区域において建築基準法に基づく建築協定が締結されている、また、土地利用を増進する目的で建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関して法に基づかない任意の協定を締結している場合は、これらに適合していること。

ウ 造成事業の区域において、「岐阜県市街化調整区域内地区計画ガイドライン」に基づき、地区計画を定める予定のあるもの。

(2) 当該建築行為に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。

【提案基準第9号】災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等

昭和59年1月1日適用
昭和61年3月1日改正
平成7年4月1日改正
平成13年5月18日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成15年11月10日改正
平成16年5月1日改正

(1) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等、又は同程度の危険区域に存在する建築物、あるいは周辺地域の環境を著しく悪化させる施設を市街化調整区域に移転するための開発行為等は、次の各号に適合すること。

ア 次の一に掲げる建築物等の移転を対象とする。

(ア) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転。

(イ) 地すべり等防止法（昭和39年法律第30号）第24条第3項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転。

(ウ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第9条第3項の勧告に基づく移転。

(エ) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転。

(オ) その他の法律、条例、又は特定の行政機関の指示若しくは命令に基づく移転で、(ア)から(エ)までと同等あるいは、周辺の状況等によりやむを得ないと認められる移転。

イ 申請に係る敷地及び建築物等の規模は、従前の1.5倍以内で、かつ、建築物の用途は同一であること。

ウ 移転する建築物等、又は土地等に関する権利を有する者が複数いる場合は、申請人以外が移転する建築物等を建築若しくは建設しないことが明らかなものであること。

エ 申請地は、市街化区域に近接しているか、又は既存集落内若しくは、その周辺であり土地利用計画に適合していること。

オ 開発区域内に農振農用地、又は農地がある場合は、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。

カ 申請地の周辺の環境を阻害する恐れがあると考えられる建築物等が移転する場合は、広報会の区域が開発区域の周辺50メートル以内に存在する場合は、その広報会全部の同意が得てあること。

キ 予定建築物は、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、振動規制法及び騒音規制法の規制基準等に適合していること。

ク 他の法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可が確実に得られるものであること。

ケ 移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっては、これを一律に排除するものではないので個別具体的に取扱うものとする。

なお、移転前の建築物が市街化調整区域に関する都市計画が決定されていない地域又は都市計画区域外に存する場合であっても同様に、個別具体的に取扱うものとする。

(注) 予定建築物が住宅の場合（併用住宅を含む。）は、許可申請について移転対象者とその配偶者、移転対象者の直系血族及びその配偶者の範囲で所有者と共同してすることができる。ただし、建築後に移転対象者と同居する者に限る。

【提案基準第10号】レクリエーションのための施設を構成する建築物

昭和59年1月1日適用
平成7年4月1日改正
平成13年5月18日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正
平成19年11月30日改正

- (1) レクリエーションのための施設を構成する建築物を建築するための開発行為等は、運用指針Ⅲ－7 (11) を準用する。

(運用指針Ⅲ－7 (11) 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する次に掲げる建築物)

次に掲げる建築物が対象と考えられる。

- ① キャンプ場、スキー場等第2種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である建築物で、次の各要件を満たすもの
 - ア 当該キャンプ場等の施設全体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
 - イ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - ウ 用途の変更が容易なものでないこと。
 - エ 自然公園法その他の法令に適合していること。
- ② 第2種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物
第2種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物に宿泊施設は含まれないが、次の各要件を満たすものにあつては別途開発審査会の議を経た上で個別具体的に許可して差し支えないと考えられる。
 - ア 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が不可欠であること。
 - イ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。なお、第2種特定工作物とりわけ運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、主として当該運動・レジャー施設の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該クラブハウス等の建築を目的として開発許可又は建築許可を行う必要はない。また、第2種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設に同様の目的から併設建築物を伴う場合については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には別途法第43条の規定の適用があるので、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えない。

【提案基準第11号】大規模既存集落内における開発行為等

平成元年4月1日適用
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成15年5月19日改正
平成16年5月1日改正

(1) 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって、当該都市計画区域に係わる市街化区域における建築物の連たん状況とほぼ同程度にある集落であるとして、指定された集落（以下「指定既存集落」という。）内において建築することがやむを得ないと認められる、次の一に掲げる建築物

ア 自己用住宅は、次に該当するものであること。

(ア) 申請者が原則として線引き以前から引き続き、当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者であること。（収用対象事業の移転により線引き以後に、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなったものを含む。）

(イ) 自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

(ウ) 申請者が現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、定年、退職、卒業等の事情がある場合等、社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

(エ) 予定建築物を建築しようとする土地は、申請者の居住する指定既存集落内に有する土地であること。

イ 分家住宅は、次に該当するものであること。

(ア) 申請者は原則として線引き以前から、引き続き当該指定既存集落に生活の本拠を有する本家の世帯構成員であること。（元世帯構成員であった者で、既に独立している場合で自己の持ち家が無く新たに当該地を自己の生活の本拠地とする者、又は、収用対象事業の移転により線引き以後に、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者の世帯構成員を含む。）

(イ) 分家に際して、独立して世帯を構成しなければならない合理的な事情があるとともに、分家が確実に行われるものであること。

(ウ) 分家住宅を建築しようとする者は、被分家者の直系血族又は兄弟姉妹のうち本家の世帯構成員であるもので結婚その他社会通念に照らし、独立して世帯を構成しなければならない事情がある者であること。

(エ) 分家住宅を建築しようとする土地は、本家の存している指定既存集落内の土地であること。

(オ) 予定建築物の用途は専用住宅であること。

ウ 小規模な工場等申請内容が次に該当するものであること。

(ア) 申請者は原則として線引き以前から、引き続き当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者であること。（収用対象事業の移転により線引き以後に、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなったものを含む。）

(イ) 定年、退職等の事情により自己の生計を維持するために新規に事情を営むものであること。

(ウ) 予定建築物は、自己の業務（貸店舗、貸事務所及び貸工場等は除く。）のように供する建築物であって、その用途は第2種住居地域に建築できる周辺環境を害さない工場〔建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ヘ）欄〕、事務所、店舗、又は運動、レジャー施設である建築物であって、周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

(エ) 予定建築物が、店舗及び運動・レジャー施設にあつては、「風俗営業等の規制及び業務の適

正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び風俗関連営業でないこと。

(オ) 予定建築物に係わる敷地規模が1,000平方メートル以下であること。

(カ) 当該建築物を建築しようとする土地は、申請者の居住する指定既存集落内に存する土地であること。

エ 公営住宅申請内容が次に該当するものであること。

(ア) 当該建築物を建築しようとする土地は当該指定既存集落内の土地であること。

(イ) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に指定する公営住宅であること。

(ウ) 当該建築物の入居対象者は、主として当該既存集落及びその周辺の地域に居住している者であること。

(エ) 当該建築物の規模が入居対象者に比して過大なものでないこと。

(注1) 自己用住宅の許可申請は(1)ア(ア)の要件を満たす者（以下この(注1)において「該当者」という。）の配偶者、該当者の直系血族及びその配偶者の範囲で該当者と共同してすることができる。

ただし、建築後に該当者と同居する者に限る。

(注2) 分家住宅の許可申請は分家者の配偶者、分家者の直系血族及びその配偶者の範囲で分家者と共同してすることができる。ただし、分家後に分家者と同居する者に限る。

○指定大規模既存集落は、次の地区で指定区域図に示した集落

(平成元年3月24日現在)

	市町名	地区名	地区の面積 (ha)	中心施設
1	大垣市	南杭瀬、多芸島地区	46.1	学校、駅、支所
2	羽島市	小熊町西小熊地区	26.9	公民館、幼稚園
		足近町北宿市場地区	70.1	小学校、市役所出張所
3	神戸町	南平野地区	79.7	公民館、幼稚園、小学校
		下宮地区	22.5	美術館、公民館
		末守地区	30.1	公民館
		北一色地区	60.9	駅、公民館、幼稚園
		瀬古地区	19.4	公民館
4	垂井町	岩手地区	50.6	郵便局、農協支所
		栗原地区	30.5	郵便局、農協支所

【提案基準第11－2号】市街化区域と一体的な大規模既存集落内における開発行為等

平成29年6月1日適用

独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって、かつ市街化区域に隣接し、又は近接し、自然的社会的諸条件から市街化区域とも総合的な日常生活圏を構成していると認められる大規模既存集落地域内での開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 申請地は、提案基準第11号の指定既存集落のうち、別表に記載の地区内であること。

イ 申請地は、市町のまちづくり施策や市町都市計画マスタープランと整合し、上下水等の公共施設の整備状況からも支障がないものとして、市町長が認めるものであること。

ウ 予定建築物の用途は、自己用専用住宅（建築基準法別表第2（い）欄第二号の兼用住宅を含む）とする。ただし、市町長が特に認める場合は、非自己用専用住宅も含むものとする。

エ 一画地の最低敷地面積は200平方メートル以上であること。

オ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

（注1）都市計画マスタープランとは、都市計画法第18条の2に規定する、市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定められる市町村の都市計画に関する基本的な方針をいう。

○別表

市町名	地区名	地区の面積（ha）	中心施設
神戸町	末守地区	45.2	公民館
	北一色地区	69.0	駅、公民館、幼稚園

【提案基準第12号】産業振興を図る必要があると認められる市町における開発行為等

平成元年4月1日適用
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成13年5月18日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成16年3月22日改正
平成16年5月1日改正

(1) 人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であってその振興を図る必要があるものとして、市町長が立地することをやむを得ないと認める工場等を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 予定建築物の業種は次に掲げる技術先端型業種であること。

(ア) 医薬品製造業	(176)
(イ) 通信機械器具・同関連機械器具製造業	(281)
(ウ) 電子計算機・同附属装置製造業	(282)
(エ) 電子応用装置製造業	(274)
(オ) 電気計測器製造業	(275)
(カ) 電子部品・デバイス製造業	(291)
(キ) 医療用機械器具・医療用品製造業	(313)
(ク) 光学機械器具・レンズ製造業	(315)

※〔()〕は日本標準産業分類の中分類の分類番号]

イ 予定建築物の用途は、工場、研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であること。

ウ 開発区域の面積は、その事業計画に照らし適正なものであり、かつ、5ヘクタール未満であること。

エ 工場等の立地が当該市街化区域内に適地がなく、かつ、次のいずれかに該当するものであること。

- (ア) 開発区域周辺の労働力を必要とする場合
- (イ) 清浄な空気、水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合
- (ウ) 空港、高速道路のインターチェンジ等に近隣接することが必要な場合

オ 原則として自己の業務として工場等の建設を行うことが確実であると認められること。

カ 申請地は、周辺の土地利用、当該市町の基本構想等における工場の導入に関する位置付け等を総合的に勘案して支障がなく、かつ、適地と認められること。

なお、市町長は、申請地について人口、産業の動向、土地利用の状況及び工場等の導入に関する位置付け等を総合的に勘案し、その結果を意見書として知事に提出するものとする。ただし、開発許可権限を有する市においては、市関係課と調整を了することにより意見書の提出に代えるものとする。

キ 申請者は予め地元市町と協議し、その同意を得ること。また、周辺住民との調整が図られたものであること。

【提案基準第13号】幹線道路の沿道等における特定流通業務施設

平成元年4月1日適用
平成5年6月25日改正
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成11年12月1日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成16年3月22日改正
平成16年5月1日改正
平成18年9月21日改正

(1) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第4条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設及び倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第1項に規定する倉庫（以下「特定流通業務施設」という。）を建設するための開発行為等は次の各号に該当するものとする。

ア 四車線以上の国道、県道、市町道の沿道に立地される場合は、当該申請地が高速自動車国道等のインターチェンジから5キロメートル以内の距離にあり、かつ、インターチェンジに至るまで原則として四車線以上の道路に接続されていること。

イ 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に立地する場合は、当該申請地に至るまで主要な道路が9メートル以上の幅員を有していること。なお、インターチェンジの周辺とは、インターチェンジからおおむね500メートル以内の距離にあることを原則とすること。

ただし、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等からやむを得ないと認められる場合は1キロメートル以内であること。

ウ 当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められること。

エ 開発区域に優良農地が含まれないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等現在及び将来の土地利用上支障がないこと。

オ 当該特定流通業務施設の立地に当たって市街化区域内の工業系の用途がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの又は当該施設を市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は住居環境を悪化させると認められる場合であること。

カ 当該特定流通施設が、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等に即して相当と判断される規模のものであること。なお、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律施行規則（平成17年農林水産省・経済産業省・国土交通省令第1号）第1条において、特定流通業務施設の規模に関する基準がさだめられているので留意すること。

キ 自己の業務として「特定流通業務施設」を建設して営業することが確実であると認められること。

ク 開発区域から出入口となる道路の管理者及び公安委員会と協議がなされたものであること。

ケ 開発区域は原則としてア又はイに規定する道路に接し、かつ、この道路から直接出入りできること。

コ 申請地は、原則としてその申請地の外周の10分の1以上がア又はイに規定する道路に接している

こと。

サ 開発区域の周辺の環境を害さないよう、植樹等が適切に配置されていること。

シ 市町長は、申請地が現在及び将来の土地利用上支障がないこと及び申請地において立地することがやむを得ないと認められることについて検討を行い、その結果を意見書として知事に提出するものとする。ただし、開発許可権限を有する市においては、市関係課と調整を了することにより意見書の提出に代えるものとする。

ス 物流総合効率化法担当部局（中部運輸局）と事前に認定総合効率化事業の用に供する特定流通施設であることが十分調整されていること。

【提案基準第14号】有料老人ホーム

平成元年4月1日適用
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成11年10月7日改正
平成13年5月18日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成16年3月22日改正
平成16年5月1日改正

(1) 市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料金に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適当である有料老人ホームを建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームであること。

イ 当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営標準指導指針に基づき県老人福祉担当課と事前協議を了し、かつ、老人福祉法第29条第1項に基づく設置の届出が確実に受理される見込のものであること。

ウ 当該有料老人ホームに係る権利関係については、利用権方式又は賃貸方式であること。

エ 当該施設の立地について、その開発区域を所管する市町の福祉政策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町長から承認を受けたものであること。

オ 原則として公的融資を受けて建設されるものであること。ただし、公的融資を受けられないものにあつては、安定的な経営確保が図られていること。

（注）公的融資とは、日本政策投資銀行又は独立行政法人福祉医療機構による融資をいう。

【提案基準第15号】法第34条14号(旧法第34条第10号ロ)の規定により許可を受けた事業所の従業員住宅等

平成元年4月1日適用
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正
平成19年11月30日改正

(1) 法第34条第14号(旧法第34条第10号ロ)の規定により許可を受けた事業所において、当該事業所と一体的に計画された従業員住宅及び寮等を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 当該事業所の開発許可時から従業員の住宅、及び寮等の建設用地として、土地の所有権等を取得しているものであること。

イ 予定建築物の規模が、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案のうえ適切な規模を超えないものであること。

ウ 予定建築物を建築しようとする土地は、当該事業所の土地と一体的な土地であるか、又は既存集落内若しくは、既存集落に隣接する地域に立地する場合のいずれかであること。

【提案基準第16号】介護老人保健施設

平成元年4月1日適用
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成13年5月18日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正
平成19年11月30日改正

(1) 介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する介護老人保健施設で、特に当該土地に建築することがやむを得ないと認められる開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 介護保険法第7条第22項に規定する介護老人保健施設であること。

イ 申請地の所在する地域の要介護老人数等を勘案してその地域の需要を考慮した適正な規模のものであること。

ウ 厚生労働省の定める介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（以下「基準」という。）第30条第1項に規定する協力病院が近隣にあることなど、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。

エ 当該施設が基準に適合しているものであり、予め、県の介護老人保健施設担当部課において、事前協議を受けたもので、開設が確実に許可される見込のものであること。

※介護老人保健施設担当部課との事前協議は、運用指針Ⅲ－7（19）に基づくこと。

【提案基準第19号】ゴルフ練習場

昭和58年1月1日適用
平成5年6月25日改正
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正

(1) 打席が建築物であるゴルフ練習場を建設するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

- ア 申請地の規模は、原則として1ヘクタール以上であること。
- イ 申請地は既存集落からおよそ50メートル以上離れていること。
- ウ 申請地は、原則として幅員9メートル以上の道路に接しており、かつ、当該道路に6メートル以上接していること。
- エ 駐車のに供する面積は、打席数の2分の1以上の車（普通乗用車程度）台数が駐車できるものであること。
- オ 予定建築物は、必要最小限のものであること。
- カ 周辺の土地利用状況を勘案して、環境を阻害するおそれがないこと。
- キ 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないこと。

【提案基準第20号】大学等の学生下宿

昭和58年1月1日適用
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成15年5月19日改正
平成16年5月1日改正

(1) 市街化調整区域内にある大学等で、そこへ通学する学生のみを対象とした学生下宿を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

- ア 申請地は、対象とする大学等の近接地（大学等の周辺おおむね100メートル以内の土地）又は、1.5キロメートル以内の既存集落内若しくはその周辺に存すること。
- イ 申請者と大学等との間において、運営方法等について契約がなされていること。
- ウ 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないこと。

(注) 「既存集落」とは、本章第1節の用語の定義による。

【提案基準第21号】観光資源の有効な利用上必要な建築物

昭和58年1月1日適用
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成13年5月18日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正

(1) 市街化調整区域内において観光資源の有効な利用上必要な建築物でやむを得ないと認められる建築物を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 観光資源として認められるものの利用上必要な建築物であること。

イ 市町長は当該観光資源の開発及び利用に関する要綱を制定し、その要綱には次の事項を明記すること。

(ア) 目的

(イ) 開発することができる区域

(ウ) 予定建築物等の用途及び建築制限

(エ) 環境保全の確保

(オ) 開発行為に関する市町長の同意

(カ) その他

ウ 市町長は、前項に規定する要綱を制定しようとするときは、知事と協議すること。

エ 当該観光資源に関して同一目的をもった既存の利用者が存する場合、予定建築物は、その調整が図られたものであること。

オ 当該開発行為は、公共施設の利用上支障を及ぼさないと認められるものであること。

カ 他法令による許認可を受ける必要がある場合は、その許認可が得られるものであること。

キ 予定建築物の建築制限はイ（ウ）に適合すること。

観光地域の開発許可基準に関する要綱

(各務原市)

(目的)

第1条 この要綱は、各務原市の観光資源である美濃三不動の有効な利用の増進を図り、当該観光資源の開発に資することを目的とするものとする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、観光道路（市道鶉252号）中心線より30メートルの区域で、昭和57年2月15日現在平坦地である別図に示す地域に適用するものとする。

(建築物の用途)

第3条 前条の地域内に建築することができる建築物は、当該観光資源を利用する大衆のために必要な健全な施設で、次の各号の一に該当するものとする。

- (1) 風俗営業等取締法第1条に規定する風俗営業の適用を受けない飲食店で次に掲げるもの
食堂、レストラン、そば・うどん店、すし屋、喫茶店
- (2) 土産物販売店
- (3) 店舗併用住宅で延べ面積の1/2以上を前各号の一に掲げる用途に供するもの

(市長の同意)

第4条 前条の規定にかかわらず、当該地域に係る開発行為については、各務原市長の同意を得なければならないものとする。

(建築制限)

第5条 建築物の建ぺい率、容積率及び高さの制限は、次の基準によるものとする。

建ぺい率 50/100以下
容 積 率 80/100以下
高 さ 10メートル以下

(駐車場の確保)

第6条 予定建築物の用途及び利用状況を勘案して適当な駐車場を確保するものとする。

(環境保全)

第7条 建築物の位置、規模、形態及び色彩は、周辺の自然環境に調和したものとする。

(その他)

第8条 この要綱の外、当該地域に係る開発行為については、各務原市開発事業指導要綱の適用を受けるものとする。

附則

(実施期日)

この要綱は、昭和57年2月15日から実施する。

【提案基準第22号】市街化調整区域内にある事業所の建替等に伴う開発行為

昭和61年3月1日適用
平成7年4月1日改正
平成13年5月18日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成15年5月19日改正
平成16年5月1日改正
平成19年11月30日改正
令和7年1月29日改正

(1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、また当該都市計画を変更して市街化調整区域になされた際（以下「基準時」という。）すでに事業活動が行われていた事業所、又は都市計画法の手続きを経て建築され10年以上経過した事業所が、事業活動の効率化を図るため既設建築物を建替、若しくは増築等する場合、あるいは当該事業所の敷地に隣接してこの事業所の事業活動をする上に、密接に関連する建築物等を他の地域から移転するため（以下「建替等」という。）の開発行為等は、次の各号に適合すること。ただし法第34条第7号に該当する工場等は除く。

ア 既設事業所の位置及び用途、又は開発行為の位置及び予定建築物の用途は、市町長が支障ないものと認めるものであること。

イ 申請地は、既設事業所の敷地に隣接していること。

ウ 開発区域の面積は、増加する敷地面積の部分が1ヘクタール以内で、かつ、次の（ア）又は（イ）以内であること。ただし、市町長が産業振興上特に必要と認めた場合はこの限りでない。

（ア）敷地を増設するときは基準時の事業所の敷地面積の2倍以内であること。ただし、建替等をする敷地が既設事業所の敷地と別敷地となる場合は、既設事業所の敷地面積と同じまでとする。

（イ）既設事業所と密接に関連する建築物を移転させる場合は、移転しようとする建築物等の敷地面積の2倍以内であること。ただし、建替等をする敷地が既設事業所の敷地と一体の敷地となる場合は、移転しようとする建築物等の敷地面積の2倍以内の面積に、既設事業所の敷地面積を加えた面積以内であること。

エ 広報会の区域が、開発区域の周辺50メートル以内に存在する場合は、その広報会全部について同意が得であること。

オ 開発区域内に農振農用地又は農地がある場合には、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。

カ 既設事業所は現在大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）及び騒音規制法（昭和43年法律第98号）の規制基準等に適合しており、かつ、建替等をした場合においても、これらの規制基準に適合する計画になっていること。

キ 開発行為に伴い道路、排水等の公共公益施設が周辺の地域に適切に配置されており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること。（当該開発行為に併せてこれらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になる場合も含む。）

ク 密接に関連する建築物等とは、次の内の一に該当する建築物等をいうものとする。

（ア）経営主体が同一の事業者である場合の建築物等

（イ）既存工場に自己の生産物の原料、部品又は製品の50%以上を依存している事業所の建築物等

（ウ）自己の生産物の50%以上の原料、部品又は製品として納入している事業所の建築物等

（注）「事業活動の効率化」とは、本節第6－1（2）による。

【提案基準第23号】不適格建築物の移転に伴う開発行為

昭和61年3月1日適用
平成7年4月1日改正
平成13年5月18日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成15年5月19日改正
平成16年5月1日改正

(1) 用途地域に関する都市計画が決定され、または当該用途地域が変更されて、用途地域内に存在する建築物が不適格建築物となり、その後この不適格建築物を市街化調整区域内に移転するための開発行為等は、次の各号に適合すること。

ア 市街化区域内に移転ができない、又は市街化調整区域に移転しなければならない理由が、社会通念上やむを得ないこと。

イ 移転する建築物は、建築基準法第3条第2項の規定による建築物の用途に関する不適格建築物であること。

ウ 移転しようとする場所は、土地利用の構想に適合すること。

エ 開発区域の面積は、基準時における不適格建築物の敷地面積の1.5倍以内とすること。ただし、不適格建築物と同一市町内の移転であり、かつ、市町長が産業振興上特に必要と認めた場合はこの限りでない。

オ 広報会の区域が、開発区域の周辺50メートル以内に存在する場合、その広報会全部について、同意が得てあること。

カ 開発行為に伴い道路、排水等の公共公益施設が、周辺の地域に適切に配置されており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること。（当該開発行為に併せて、これらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になる場合も含む。）

キ 予定建築物は、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、振動規制法及び騒音規制法の規制基準等に適合すること。

ク 開発区域内に農振農用地又は農地がある場合には、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。

【提案基準第24号】 1ヘクタール未満の特定工作物の管理用建築物を建築するための開発行為等

昭和61年3月1日適用
平成5年6月25日改正
平成7年4月1日改正
平成13年5月18日改正
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正

- (1) 規模が1ヘクタール未満の野球場、庭球場及びその他の運動、若しくはレジャー施設である工作物、または、規模が1ヘクタール未満の墓園に管理用建築物を建築するための開発行為等は、次の各号に適合すること。
- ア 開発区域は原則として幅員9メートル以上の道路に接し、かつ、当該道路に出入りとなる部分が6メートル以上接すること。
 - イ 周辺の土地利用状況を勘案して、周辺の環境を阻害するおそれがないこと。
 - ウ 申請地の市町が、都市計画を策定するうえに支障とならないこと。
 - エ 予定建築物は、管理用として最小の規模とすること。
 - オ 開発区域内には、工作物及び管理用建築物の他に、特定工作物の用途及び規模等に応じた、適切な規模の駐車場を設置すること。

【提案基準第25号】市民農園整備促進法による市民農園施設に係る開発行為等

平成 7 年 4 月 1 日適用
平成13年 5 月18日改正
平成15年 1 月21日改正
平成15年 3 月24日改正
平成16年 5 月 1 日改正

(1) 市民農園整備促進法（平成 2 年 6 月22日法律第44号）（以下この項において「法」という。）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のうち休息施設である建築物に関する開発行為等は次の各号に該当するものであること。

ア 都市計画法の特例の対象となる建築物は次に掲げるものであること。（法施行令第 5 条）

(ア) 休息施設である建築物

(イ) 農作業の用に供する建築物

(ウ) 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

(エ) 管理事務所その他の管理施設である建築物

なお、開発許可担当部局へは市民農園担当部局から市民農園の開設にあたり協議がなされることになっている。この際の留意事項は平成 2 年11月 6 日建設省経民発第49号の旧室長通達のとおりである。

イ アに掲げる建築物については、法第12条により第10号に掲げる開発行為とみなされているので、開発審査会の議は不要であること。

ウ 平成 2 年11月 6 日建設省経民発第49号の旧室長通達記二に適合すること。

(参考)

○ 都市計画法の特例について

(1) 法第12条に規定する都市計画法の特例の内容は、局長通達記第七のとおりである。

なお、都市計画法第29条第 2 号若しくは都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第 1 項第 3 号イにより、開発許可若しくは建築許可の適用除外建築物又は開発許可若しくは建築許可の適用対象建築物となるものは、法第 7 条第 1 項の規定により市民農園の開設について市町村の認定を受けた者が建築するものであって、市民農園利用者が建築するものは対象とならないものであること。

(2) 令第 5 条に規定する建築物は、局長通達第一の六のとおり、専ら市民農園利用者以外の者を対象とした豪奢のものが含まれないよう留意すること。

なお、簡易宿泊施設については、宿泊者用の食堂、便所、風呂等宿泊者にとって必要不可欠な設備を備えたものであって周辺の環境と調和した簡素なものであること並びに風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第 2 条に規定する「風俗営業」及び「風俗関連営業」に基づく宿泊施設は対象としないこと等慎重に取扱うこと。

（平成 2 年11月 6 日付け旧民間宅地指導室長通達記二）

【提案基準第26号】既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等

平成10年8月1日適用

平成13年5月18日改正

平成14年4月1日改正

平成15年5月19日改正

都市計画法第29条第1項第2号により適用除外として建築された農家住宅に係る建築行為等は以下によるものとする。

（1）線引き後に、農業従事者が農家住宅を建築し居住していたが、その後事情により農業従事者でなくなった場合の建築物に係る建築行為等は次の各号に該当するものであること。

ア 自己用の専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）欄第2号に該当するもの）であること。

イ 農家住宅を建築後、相当期間農家住宅であったことが明確であること。

ウ 申請人は建築当時の建築主又はその相続人であること。

エ 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。

オ 上記エに該当しない場合は、次の全てに該当すること。

- ・農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として建築以前になされたことが明確であること。

- ・増改築等を行わなければならないやむを得ない理由があること。

カ 上記エ、オのいずれにも該当しない場合は、次の全てに該当すること。

- ・建築後、20年以上が経過していること。

- ・建築の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。

（注）許可申請は建築当時の建築主（建築当時の建築主が死亡している場合は当該住宅を相続した者をいう。以下同じ。）の配偶者、建築当時の建築主の直系血族及びその配偶者の範囲で建築当時の建築主と共同してすることができる。ただし、増改築後に建築当時の建築主と同居する者に限る。

【提案基準第27号】既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等

平成10年8月1日適用
平成13年5月18日改正
平成14年4月1日改正
平成15年5月19日改正
令和元年7月29日改正

都市計画法第29条第1項第2号により適用除外の農家住宅として申請、建築されたが実際は分家住宅であった場合の建築物に係る建築行為等は以下によるものとする。

（1）線引き後に、農家住宅として申請、建築されたが、分家と同時に農業従事者でなくなった場合や、農家本家の移転と称して分家住宅を建築をした場合等で、実際は非農業従事者の分家住宅であり、農家住宅としては使用されなかった建築物について、建築当時、提案基準第2号の「農家世帯等の分家に伴う住宅」のアからエまでの各号に適合していた場合に係る建築行為等は次の各号に該当するものとする。

ア 自己用の専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（イ）欄第2号に該当するもの。以下同じ）であること。

イ 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。

ウ 上記イに該当しない場合は、次の全てに該当すること。

- ・農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として建築以前になされたことが明確であること。
- ・建築後、15年以上が経過していること。
- ・増改築等を行われなければならないやむを得ない理由があること。

エ 上記、イ、ウのいずれにも該当しない場合は、次の全てに該当すること。

- ・農家住宅建築当時、本家が農業従事者であったことが明確であること。
- ・建築後、20年以上が経過していること。
- ・建物の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。

（2）線引き後に、農家住宅として申請、建築されたが、分家と同時に農業従事者でなくなった場合や、農家本家の移転と称して分家住宅を建築をした場合等で、実際は非農業従事者の分家住宅であり、農家住宅としては使用されなかった建築物について、建築当時、提案基準第2号の「農家世帯等の分家に伴う住宅」のアからウまでの各号に適合していた場合に係る建築行為等は次の各号に該当するものとする。

ア 自己用の専用住宅又は兼用住宅であること。

イ 農家住宅を建築後、20年以上が経過していること。

ウ 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。

エ 上記ウに該当しない場合は、次の全てに該当すること。

- ・農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として建築以前になされたことが明確であること。
- ・建物の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。

（3）上記（1）又は（2）に適合するものとして申請するに際し、既存の住宅が過密又は狭小であり、増改築等にあたり敷地の拡大を伴う場合は次の各号に該当するものであること。

ア 拡大する敷地は、既存住宅の敷地の隣接地であり、かつ、開発行為後の後の敷地面積が、増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。

イ 拡大する敷地は、提案基準第2号の「農家世帯等の分家に伴う住宅」のエに適合する土地であること。ただし、拡大する敷地が既存の住宅敷地と同面積以下、かつ、開発行為等の後の敷地面積（既存部分と拡大部分の合計）が500平方メートル以下である場合はこの限りでない。

- (注1) (1) 及び (3) 中の提案基準第2号のエについては、農業振興地域の整備に関する法律による
交分換合による取得の他、これに準ずる交換による取得を含むものとする。
- (注2) 許可申請は分家住宅として許可申請をすべきであった者が行うことを原則とする。ただし、許可
申請をすべきであった者（許可申請をすべきであった者が死亡している場合は当該住宅を相続した
者をいう。以下同じ。）の配偶者、許可申請をすべきであった者の直系血族及びその配偶者の範囲
で許可申請をすべきであった者と共同してすることができる。ただし、増改築後に許可申請をすべ
きであった者と同居する者に限る。

【提案基準第28号】建築物の用途変更等

平成14年4月1日適用
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成15年11月10日改正
平成16年5月1日改正

都市計画法に基づく許可、建築基準法に基づく建築確認、農地法に基づく転用許可若しくはこれら法令に準ずる許認可（以下「当初許可等」という。）を受けて建築した建築物を、当初許可等を受けた者以外の者が使用する場合、又は当初許可等の利用目的以外に用途を変更する場合等は以下によるものとする。

（1）住宅（賃貸住宅等他人に貸すことを目的とした住宅を含む。以下、この項において同じ。）を、社会通念上やむを得ない事情により譲渡する場合等は、次の各号に該当するものであること。

ア 申請者が自己用の専用住宅として使用するものであること。

イ 当初許可等を受けた敷地と同一であること。

ウ 建築後の経過年数が次のいずれかに該当するものであること。ただし、aにおいて建築後の経過年数が満たない場合、及びcにあっては、事前審査によりその適否を判断すること。

a 住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、建築後、相当期間当初許可等の目的どおり使用された場合にあっては、建築後10年以上

b 住宅として建築されたことが当初許可等の手続き上明確であり、かつ、建築後、相当期間当初許可等の目的どおり使用された場合にあっては、建築後15年以上

c 住宅として建築されたことが当初許可等の手続き上明確である場合、建築後の転売の繰り返しにより当初許可等の手続きが不明確である場合、又は、建築物の使用実態から判断して建築当時に都市計画法の許可を受けることが可能若しくは許可不要であることが明確な場合にあっては、建築後20年以上

エ 申請理由が次のいずれかに該当するものであること。

a 当初許可等を受けた者が、遠隔地への転勤、死亡、負債の返済に伴う競売等、住宅を手放すことが社会通念上やむを得ないと認められるものであり、かつ、申請者が現在居住している住宅について、過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合等、社会通念に照らして新規に住宅を取得することがやむを得ないと認められるものであること。

b 既に申請に係る住宅を譲り受けて居住している場合にあっては、申請者が、当該申請地以外に住宅の建築が可能な土地又は住宅として利用可能な建築物を有していないこと。

オ 増改築等を行う場合にあっては、増改築等を行わなければならないやむを得ない理由があること。

（2）当初許可等を受けた者が、自己の住宅の増改築等に際し、過去の都市計画法上の手続きが明確でないものについて、今回都市計画法上の手続きを行う場合にあっては、上記（1）ア、イ、ウ（aを除く。）、オを準用する。

（3）専用住宅以外の用途に供する建築物（店舗等の併用住宅を含む。以下、この項において同じ。）

を、社会通念上やむを得ない事情により譲渡する場合は、次の各号に該当するものであること。

ア 原則として、建築物の用途は当初許可等の用途と同一であること。

イ 当初許可等を受けた敷地と同一であること。

ウ 建築後、10年以上が経過していること。

エ 専用住宅以外の用途に供する建築物として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、相当期間当初許可等の目的どおり使用されたものであること。

オ 当初許可等を受けた者が、倒産、負債の返済に伴う競売等、当該土地及び建物を手放すことが社会通念上やむを得ないと認められるものであること。

カ 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物にあっては、付近住民の属する広報会等の同意

が得られるものであること。

キ 申請者が、当該土地及び建物を取得して事業を行うことについて合理的事情が存在すること。

(4) 店舗等併用住宅の用途に供する建築物を、社会通念上やむを得ない事情により、自己用の専用住宅に用途変更する場合は、次の各号に該当するものであること。

ア 当初許可等を受けた敷地と同一であること。

イ 建築後、10年以上が経過していること。

ウ 店舗等併用住宅の用途に供する建築物として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、相当期間当初許可等の目的どおり使用されたものであること。

エ 他店の進出による業績不振、業務従事者の死亡等、開業当時に予期できない事情により、継続的に営業することが困難な状況であること。

オ 申請者が、当該居住地以外に専用住宅の建築が可能な土地又は専用住宅として利用が可能な建築物を有していないこと。

カ 原則として、当初許可等を受けた者が使用する住宅であること。

キ 上記カに該当しない場合にあっては、(1)のエに照らして、当初許可等を受けた者以外の者に譲渡することがやむを得ないと認められるものであること。

(5) 上記(3)、(4)において、真にやむを得ない事情により、建築後の経過年数が10年に満たない場合において建築物を譲渡若しくは用途変更する場合にあっては、事前審査によりその適否を判断すること。

(注) 予定建築物が住宅の場合（併用住宅を含む。）は、許可申請についてこの提案基準による申請者としての要件を満たす者（以下「申請適格者」という。）とその配偶者、申請適格者の直系血族及びその配偶者の範囲で申請適格者と共同してすることができる。ただし、建築後に申請適格者と同居する者に限る。

【提案基準第29号】既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大

平成14年4月1日適用
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成15年5月19日改正
平成16年5月1日改正

(1) 既存の住宅を増築又は改築する際に、敷地の拡大を伴う開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 申請者（現在の居住者）が自己用の専用住宅として使用するものであること。

イ 建築後、10年以上が経過していること。

ウ 住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、許認可を受けた者（相続人を含む。）が現在居住していること。ただし、線引き前に住宅として建築されていることが明らかな場合で、かつ、申請者が当該住宅に10年以上居住している場合はこの限りでない。

エ 既存の住宅が、過密又は狭小であり、敷地を拡大して増築又は改築することがやむを得ないと認められるものであること。

オ 増築又は改築される住宅は、自己の居住の用の供する1戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

カ 拡大する敷地は、既存住宅の敷地の隣接地であり、かつ、開発行為等の後の敷地面積が、増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。

キ 拡大する敷地は、申請者が線引き前から所有していた土地（線引き以降に相続を受けた土地について、被相続人が線引き前から所有していた場合を含む。）であること。

ただし、拡大する敷地が既存の住宅敷地と同面積以下、かつ、開発行為等の後の敷地面積（既存部分と拡大部分の合計）が500平方メートル以下である場合はこの限りでない。

(注1) 許可申請は現在の居住者の配偶者、現在の居住者の直系血族及びその配偶者の範囲で現在の居住者と共同してすることができる。ただし、増改築後に現在の居住者と同居する者に限る。

(注2) 現在の居住者が住宅を改築していた場合において、改築前の住宅にも居住していた場合は通算して10年以上居住していれば(1)イの要件を満たすものとする。

【提案基準第30号】旧提案基準等の許可を受けた土地における開発行為等

平成14年4月1日適用
平成15年1月21日改正
平成15年3月24日改正
平成16年5月1日改正
平成17年4月1日改正
平成21年4月1日改正

(1) 旧提案基準（開発想定区域における開発行為等又は集落連たん地域における開発行為等）又は法第34条第13号の適用を受けて許可を受けた土地における開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 旧提案基準（開発想定区域における開発行為等又は集落連たん地域における開発行為等に限る。）又は法第34条第13号の適用を受けて、開発許可等を受けた土地の範囲内で行われるものであること。

イ 法第36条第2項に基づく検査済証の交付を受けていること（建築許可を除く。）。

ウ 法第33条第1項各号に規定する基準に照らして支障がないと認められること。

エ 当該開発行為等に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。

オ 予定建築物の用途は次の一に該当すること。

（ア）予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。また、土地を複数の画地に分割する場合にあっては、一画地の最低敷地面積は200平方メートル以上であること。

（イ）現に既存建築物のある場合は従前と同一用途であること。ただし、既存建築物の用途は法第42条第1項及び法第43条第1項の用途変更の制限規定に抵触していないこと。

カ オ（イ）については、画地の面積の増加を伴わないこと。

キ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

【提案基準第31号】保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等

平成14年11月29日適用

平成15年1月21日改正

平成15年3月24日改正

平成16年5月1日改正

(1) 市街化調整区域内の病院又は診療所に隣接し、又は近接する保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 調剤薬局とは、薬事法第2条第11項に規定する薬局であり、かつ、健康保険法第65条第1項に規定する保健薬局であること。

イ 用途は、調剤を目的とする薬局であり、かつ、自己業務用であること。

ウ 当該開発区域は、市街化調整区域内の病院又は診療所（当該病院又は診療所から100メートル以内が市街化調整区域であること。）の敷地との間隔が、おおむね100メートルの範囲であり、かつ、当該開発区域から100メートル以内が市街化調整区域であること。

エ 当該開発区域の面積は300平方メートル以内のものであり、薬局の規模にふさわしい駐車場が設けられていること。

オ 建築物は、延べ面積100平方メートル以下であること。また、事務室、休息室、更衣室等の管理施設は必要最小限とし、居住施設は含まないこと。

カ 駐車場には、車いす使用者用駐車施設を設けるほか、便所には、手すりを設置すること。

キ 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業できるものであること。

【提案基準第32号】都市計画区域マスタープランに位置づけられた開発行為等

平成15年7月22日適用

平成16年5月1日改正

(1) 産業振興等を図る必要があるとして市街化調整区域内において立地することがやむを得ないと認められる開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 産業振興等を図る必要があるとして、想定される開発行為の内容、位置、規模等が次のいずれかで策定されており、原則として都市計画区域マスタープランに位置づけられていること。

(ア) 法律に基づき策定された計画

(イ) 知事が策定した計画

(ウ) 市町が策定した計画で、知事の認定、承認を受けたもの

(エ) 市町議会の議決を経て策定された計画で、知事の定める中長期の整備計画等の上位計画と整合性がとれているもの

イ 市町長は産業振興等のため必要と認められる開発行為に関する要綱を制定し、その要綱には次の事項を明記すること。

なお、開発することができる区域には、災害発生のおそれがある土地、集团的優良農地として保全すべき土地、保全緑地等積極的に保全すべき土地等合理的な土地利用を図るうえで支障となる土地を含んでいないこと。

(ア) 目的

(イ) 開発することができる区域

(ウ) 開発面積の最低限度及び最高限度

(エ) 予定建築物等の用途及び形態規制

(オ) 道路、排水施設等公共施設の整備水準

(カ) 環境保全の確保

(キ) 開発行為に関する市町長の同意

(ク) その他

ウ 市町長は前項に規定する要綱を定めようとするとき、又は既に定められた要綱を変更しようとするときは、次の手順によるものとし、各段階での意見を反映させるよう努めること。

(ア) 県関係機関との協議

(イ) 住民説明会、パブリックコメントの実施等による地元住民の意見集約、合意形成

(ウ) 有識者（都市計画、法律、農業、経済、環境、建築等に経験と知識を有する者）及び地元住民の代表者から組織された委員会等への諮問

(エ) 岐阜県開発審査会の同意

エ 他法令による許認可を受ける必要がある場合は、その許認可が得られるものであること。

(注) 都市計画区域マスタープランとは、都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針をいう。

【提案基準第34号】線引き前からの宅地における開発行為等

平成18年5月18日適用

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地（以下「既宅地」という。）における開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地において行われるものであること。
 - イ 申請地は、河川区域内の土地、砂防指定地、急傾斜崩壊危険区域内の土地等災害発生のおそれがある土地を含んでいないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
 - ウ 当該開発行為等に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。
 - エ 予定建築物の用途は次の一に該当すること。
 - (ア) 予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。
 - (イ) 現に既存建築物のある場合は従前と同一用途であること。ただし、既存建築物の用途は法第42条第1項及び法第43条第1項の用途変更の制限規定に抵触していないこと。
 - (ウ) 法第29条第1項又は法第43条第1項の規定により、開発許可又は建築許可を受けている場合は、許可を受けた用途であること。
 - オ エ（イ）及び（ウ）については、敷地面積の増加を伴わないこと。
 - カ 一戸建専用住宅の一画地の最低敷地面積は200平方メートル以上であること。ただし、平成18年5月18日時点の一画地の敷地面積が200平方メートルに満たない場合はこの限りでない。
 - キ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。
- (2) 既宅地が、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された以降に土地改良事業により従前の面積の1.2倍を超える増換地（一時利用指定地を含む。）がなされている場合は、次の各号に該当するものであること。
- ア 申請は、法第29条第1項の規定によることとし、法第33条の技術的基準に適合すること。
 - イ 上記（1）のアからキまでの各号に適合していること。
 - ウ 換地処分時の土地登記簿の地目が宅地であること。

【提案基準第35号】社会福祉施設等

平成19年11月30日適用

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設等（「社会福祉施設等」という。（※1））の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。ただし、法第34条第1号に該当する主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設は除く。

- （1）設置及び運営が国及び県等の定める基準に適合するものであること。
- （2）その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、福祉施策の観点から支障がないことについて、所管部所と調整（下記調整事項参照）がとれたものであること。
- （3）開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- （4）次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。
 - ア 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。
 - イ 道路に面する部分の延長に対する緑地帯（幅1メートル以上）の長さを10分の4以上確保する。

（調整事項例）

- ① 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
- ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
- ④ 当該施設が提供する障害福祉サービスが地域において不足し、当該施設の整備が県の障害者福祉に関する計画を達成するために必要と認められる場合
⇒ 国の施策（厚生労働省告示）としてノーマライゼーションの理念に基づき、施設入所者が施設を出て地域で暮らすことを進め、併せて、施設入所者の日中活動（訓練、生産活動）の場を整備することとしており、これを受けて岐阜県障害福祉計画では各サービスごとの必要量を見込んでいる。

（※1）「社会福祉施設等」には、社会福祉事業に準じる施設である地域子育て支援センター、認定こども園等を含むものとする。

【提案基準第36号】医療施設

平成19年11月30日適用

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。ただし、法第34条第1号に該当する主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設は除く。

- (1) 設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。
- (2) その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、医療施策の観点から支障がないことについて、所管部所と調整（下記調整事項参照）がとれたものであること。
- (3) 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- (4) 次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。
 - ア 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。
 - イ 道路に面する部分の延長に対する緑地帯（幅1メートル以上）の長さを10分の4以上確保する。

（調整事項例）

- ① 国の医療提供体制の確保を図るための基本的な方針に即して、県が地域の実情に応じた医療提供体制の確保を図るための計画（医療法第30条の4第2項）に整合すること。例：生活習慣病（がん、脳卒中、急性心筋梗塞、糖尿病）の治療又は予防に係る事業を行う施設、救急医療等（救急医療、災害時における医療、へき地の医療）、周産期医療小児医療（小児救急医療を含む。）、その他、知事が県における疾病の発生の状況等に照らして特に必要と認める医療確保のための事業。救急医療確保のための事業については、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
- ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合

【提案基準第37号】学校

平成19年11月30日適用

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校教育法第1条に規定する学校、及び、法第34条の2に該当する者が行う学校の用に供する施設の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。ただし、法第34条第1号に該当する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学校教育法に基づく幼稚園は除く。

- (1) 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。(例：農業学校等。)
- (2) その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、教育委員会等と調整がとれたもの。
- (3) 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- (4) 次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。
 - ア 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。
 - イ 道路に面する部分の延長に対する緑地帯（幅1メートル以上）の長さを10分の4以上確保する。

第5節 法第43条の取扱い基準

平成19年11月30日適用

1 基本方針

開発許可を受けた土地以外の土地における新築等の許可にあたっては、第4節に定める市街化調整区域における開発許可の基本方針に準じて行うものとする。

2 法第34条の2に基づく協議

法第34条の2に規定する都道府県等（※1）が行う市街化調整区域での建築等についての知事との協議に当たっては、政令第36条の基準（法第43条の許可基準）を適用するものとし、法第34条各号の適合性に関しては、県が定める取扱い基準（※2）により判断するものとする。

※1 協議主体となる者の例：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、岐阜県住宅供給公社及び日本下水道事業団等

※2 県が定める取扱い基準とは、岐阜県宅地開発指導要領第4章第4節に定める基準をいう。

3 改築及び増築の取扱い

市街化調整区域内における建築物の増改築のうち、次の各号の全てに該当する場合は、法第43条第1項の規制を受けない改築又は増築として扱うものとする。なお、以下の基準中、「従前」とは、建築物の増改築時をいう。

- （1）増改築後の建築物は従前と同一用途であること。
- （2）原則として、従前の建築物が残存していること。
- （3）従前の敷地及び建築物が、都市計画法上適法な状態であり、従前の敷地で行われるものであること。
- （4）改築の場合にあつては、改築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。
- （5）増築の場合にあつては、増築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。
- （6）階数の増変更を伴わないこと。ただし、建築物の用途が専用住宅であり、その階数が3以下かつ最高の高さを10m以下とする場合は適用しないことができる。

4 第43条第1項の規制を受けない改築、増築又は新築に係る手続きについて

建築基準法第6条又は第6条の2に基づく建築確認済証の交付を受けようとする者は、改築、増築又は新築に係る計画が都市計画法に適合することを証する書面として、岐阜県都市計画法施行細則第16条の2に規定する適合証明書交付申請書を所管する行政庁に提出し、適合証明書の交付を受けるものとする。

5 その他

本取扱い基準の3に該当する「改築」の用に供する目的で行う開発行為にあつては、法第29条第1項第11号（令第22条第1項第4号）に該当するものとして、開発許可不要で取り扱うものとする。

第6節 岐阜県開発審査会について

岐阜県では、岐阜県開発審査会の組織及び運営に関して、法第78条第8項の規定に基づく「岐阜県開発審査会条例」のほか、より円滑な運営を進めるため、「岐阜県開発審査会運営規定」、「岐阜県開発審査会包括承認基準」、「岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領」を定めている。

岐阜県開発審査会条例（昭和45年条例第16号）

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第78条第8項の規定により、岐阜県開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（委員の定数）

第2条 審査会は、委員7人をもって組織する。

（任期）

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

（会長）

第4条 審査会に会長を置き、委員のうちから互選する。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指定する委員が、その職務を代理する。

（会議）

第5条 審査会の会議は、会長が招集する。

2 審査会の会議は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次項において同じ。）及び3人以上の委員が出席しなければ、開くことができない。

3 審査会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

（委任）

第6条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会にはかつて定める。

附則

この条例は、昭和45年4月1日から施行する。

附則

この条例は、平成12年4月1日から施行する。

岐阜県開発審査会運営規定

(趣旨)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第78条の規定による岐阜県開発審査会（以下「審査会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会議の招集)

第2条 審査会の会長（以下「会長」という。）は、次の各号に該当する場合は審査会を招集しなければならない。

（1）法第34条第14号の規定による付議があったとき。

（2）都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ホの規定による付議があったとき。

（3）法第50条第1項の規定による審査請求があったとき。

2 会長は審査会を招集する場合は、原則として会議の日時、場所その他必要な事項をあらかじめ委員に通知しなければならない。

(審査請求の審理)

第3条 法第50条第3項の規定による口頭審理を行おうとするときは、会長は、原則として審理の日時、場所その他必要な事項を、開催の3日前までに審査請求人、処分庁およびその他の関係人に通知しなければならない。

2 前項の通知を受けた者に代わり、代理人が出席する場合には、審理開催の前までに委任状を会長に提出しなければならない。

(参考人の出席)

第4条 会長は、必要があると認める場合は、参考人の出席を求めて、その意見または説明を聴取することができる。

(公開審理の秩序維持)

第5条 法第50条第3項により、審理を公開するにあたって、会長は傍聴人等に審査会の秩序を維持するために必要と認める措置をすることができる。

(議事録)

第6条 審査会の審理の内容経過については議事録を調製し、会長および出席委員の中から1名を指名して、記名押印しなければならない。

(会議の特例)

第7条 会長は、緊急の必要があると認める場合、その他必要と認める場合には、議事の概要を記載した書面を回付して、その可否を問い、審査会の会議に代えることができる。

2 委員は、前項の可否の表明の際押印して出席に代えるものとする。

(会長の任期)

第8条 会長の任期は、次期会長が互選されるまでとする。

(庶務)

第9条 審査会に関する庶務は、都市建築部建築指導課において処理するものとする。

(雑則)

第10条 この規定に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定めるものとする。

(制定) 昭和46年4月15日 第1回開発審査会において決定

(改正) 平成3年6月19日 開発審査会において決定

(改正) 平成13年5月14日 開発審査会において決定

岐阜県開発審査会包括承認基準

昭和59年1月1日適用
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成10年8月1日改正
平成13年5月18日改正
平成14年4月1日改正
平成14年11月29日改正
平成15年5月19日改正
平成18年5月18日改正
平成20年5月26日改正
平成22年3月24日改正
平成30年6月1日改正
令和元年7月29日改正

都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの規定する開発行為及び建築行為のうち、その内容が極めて典型的なもの、建築物等の小規模なもの、及び公共の見地から手続きの簡素化、迅速化を要するもので、下記のものについては、あらかじめ開発審査会の議決を経たものと見做し許可するものとする。

なお、この基準に基づいて許可した場合は、直後の開発審査会において、その旨報告するものとする。

記

- 1 【提案基準第2号】農家世帯等の分家に伴う住宅
(1) 開発面積（建築物の敷地の全体面積をいう。以下同じ。）が500平方メートル以下であるもの
- 2 【提案基準第3号】収用対象事業に係る代替建築物等
(1) 予定建築物の用途が専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）欄第2号に該当するもの。以下同じ）であるもの
- 3 【提案基準第6号】既存集落におけるやむを得ない自己用住宅
(1) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 4 【提案基準第8号】既存建築物の建替等に係る建築物
(1) 予定建築物の用途が自己用の専用住宅又は兼用住宅であるもの
- 5 【提案基準第8-2号】既に宅地として造成した土地における建築物の新築行為
(1) ソフトピアジャパン（大垣市）、テクノプラザ2期（各務原市）の土地の区域内での建築行為
(2) 岐阜県住宅供給公社が線引き以降に造成を行った分譲団地
- 6 【提案基準第9号】災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等
(1) 予定建築物の用途が自己用の専用住宅又は兼用住宅であるもの
(2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 7 【提案基準第11号】大規模既存集落における開発行為等
(1) 予定建築物の用途が自己用の専用住宅であるもの

- (2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 8 【提案基準第11－2号】大規模既存集落における開発行為等
 - (1) 予定建築物の用途が自己用の専用住宅であるもの
 - (2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 9 【提案基準第26号】既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等
 - (1) 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であるもの
- 10 【提案基準第27号】既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等
 - (1) 提案基準第2号の「農家世帯等の分家に伴う住宅」のエに適合するもの
 - (2) 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であるもの
 - (3) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 11 【提案基準第28号】建築物等の用途変更等
 - (1) 住宅（賃貸住宅等他人に貸すことを目的とした住宅を含む。）として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、相当期間手続きどおり使用されたもの
 - (2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 12 【提案基準第29号】既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大
 - (1) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 13 【提案基準第30号】旧提案基準の許可を受けた土地における開発行為等
 - (1) 予定建築物の用途が自己用の専用住宅であるもの
 - (2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 14 【提案基準第34号】線引き前からの宅地における開発行為等
 - (1) 予定建築物の用途が専用住宅であるもの
 - (2) 区画が1であるもの
- 15 開発許可を受け完了済の土地の再開発行為等
 - (1) 公共施設の変更のないもの
 - (2) 1区画の面積が減少しないもの

岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領

昭和52年5月12日施行
昭和59年1月1日改正
平成6年4月1日改正
平成7年4月1日改正
平成10年8月1日改正
平成13年5月18日改正
平成14年4月1日改正
平成14年11月29日改正
平成15年5月19日改正
平成16年3月22日改正
平成18年5月18日改正
平成20年3月24日改正
平成29年6月1日改正
令和元年7月29日改正

(趣旨)

第1条 この要領は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに該当するもののうち次条に規定するものに関し予め事前審査をし、事務の効率化を図るものとする。

(事前審査の対象)

第2条

1 事前審査の対象とする開発行為並びに建築行為は、法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに該当する開発行為等で、提案基準の定めがあるもののうち、次に掲げるもの以外のものとする。ただし、知事（大垣市、多治見市又は各務原市の区域内にあっては、当該市の長。以下同じ。）が特に事前審査の必要があると認めた場合はこの限りでない。

- (1) 【提案基準第2号】農家世帯等の分家に伴う住宅
- (2) 【提案基準第3号】収用対象事業に係る代替建築物等
- (3) 【提案基準第6号】既存集落におけるやむを得ない自己用住宅
- (4) 【提案基準第7号】地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物
- (5) 【提案基準第8号】既存建築物の建替等に係る建築行為のうち自己用の専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）欄第2号に該当するもの。以下同じ。）を目的とする開発行為等
- (6) 【提案基準第8-2号】既に造成された土地における建築物の新築行為
- (7) 【提案基準第9号】災害危険区域に存する建築物の移転に係る代替建築物等のうち自己用の専用住宅又は兼用住宅を目的とする開発行為等
- (8) 【提案基準第11号】大規模既存集落内における開発行為等
- (8-2) 【提案基準第11-2号】市街化区域と一体的な大規模既存集落内における開発行為等
- (9) 【提案基準第16号】介護老人保健施設
- (10) 【提案基準第20号】大学等の学生下宿
- (11) 【提案基準第26号】既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等
- (12) 【提案基準第27号】既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等
- (13) 【提案基準第28号】建築物の用途変更等のうち事前審査の定めがない行為
- (14) 【提案基準第29号】既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大
- (15) 【提案基準第30号】旧提案基準の許可を受けた土地における開発行為等
- (16) 【提案基準第31号】保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等

(17) 【提案基準第34号】線引き前からの宅地における開発行為等

- 2 このほか、提案基準の定めがない建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設に伴う開発行為が、当該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、かつ市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なもので、知事がやむを得ないと判断した開発行為等。ただし、知事が特に事前審査の必要がないと認めた場合はこの限りではない。

(事前審査の手続き)

第3条 前条の規定による事前審査を受けようとする者は、別記第1号様式による事前審査申請書に、次に掲げる図書を添付し、市町長を経由して知事に提出しなければならない。

- 1 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第16条の規定による設計説明書及び開発区域位置図、現況図、土地利用計画図、防災計画図、造成計画図、排水施設計画図
- 2 第2条の第2号及び第3号については、前号に掲げる他に、事業計画説明書（目的、管理運営方法等を記載する。）を添付する。
- 3 その他知事が必要と認める図書

(審査決定の通知)

第4条 知事は、この要領による事前審査について、開発審査会の議を経た結果を別記第2号様式により、市町長を経由して、申請者に通知するものとする。

(法第42条第1項ただし書許可における準用)

第5条 知事は、前4条に定めるもののほか、法第42条第1項ただし書の規定に基づく許可申請の審査にあたっては、第2条の第1号又は第2号の規定を準用した場合に事前審査の対象となる申請について、あらかじめ開発審査会の意見を聴くことができるものとし、第3条及び第4条を準用する。この場合において、第4条中「議を経た結果」とあるのは「意見」と、別記第2号様式中「第4条」とあるのは「第5条において準用する第4条」と読み替えるものとする。

別記第1号様式

(A4版縦長)

事前審査申請書	
岐阜県知事 様	
岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領にもとづき、次の土地について事前審査を申請します。	
年 月 日	申請者住所氏名 名称及び代表者名 ㊞
1 申請の場所	
2 開発面積 (㎡)	
3 予定建築物の用途	
4 工事施行者住所氏名	
5 工事着手年月日	
6 工事完了予定年月日	
7 その他必要事項（他法令による制限があればその解除等の経過等を記入する。）	

申請者住所 氏名 様	第 号 年 月 日																
岐阜県知事 印																	
岐阜県開発審査会事前審査の結果について 年 月 日付けで申請のあった下記事前審査については、岐阜県開発審査会事前審査事務 処理要領第4条に定めるところに、下記のとおり通知します。																	
記																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">申請者名</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>開発区域の位置</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>開発区域の面積</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 30%;">予定建築物等の用途</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 審 査 結 果 </td> <td colspan="3" style="height: 100px;"></td> </tr> </table>		申請者名				開発区域の位置				開発区域の面積		予定建築物等の用途		審 査 結 果			
申請者名																	
開発区域の位置																	
開発区域の面積		予定建築物等の用途															
審 査 結 果																	

第5章 公共施設管理者の同意等

第1節 公共施設管理者の同意と協議

(公共施設の管理者の同意等)

法第三十二条 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 前二項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前二項の協議を行うものとする。

(開発行為を行うについて協議すべき者)

令第二十三条 開発区域の面積が二十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（開発区域の面積が四十ヘクタール未満の開発行為にあつては、第三号及び第四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三条第五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二条第一項第九号に規定する一般送配電事業者及び同項第十一号の三に規定する配電事業者並びにガス事業法第二条第六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

1 公共施設の管理者の同意について（既存の公共施設）

(1) 目的

同意を得なければならないとされたのは、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損なうことのないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれが適正に行われる必要があるからである。

(2) 同意を要する範囲

同意の対象となる公共施設は、「開発行為に関係がある公共施設」とされており、これは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、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も含まれる。したがって、開発区域外の道路、河川等の改修を行う場合は、これらの公共施設の管理者の同意も必要である。

ア 農業用の公共施設の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路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あわせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要である。

イ 公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合であり、かつ、当該土地が開発区域に含まれる場合にあつては、工事に関する公共施設の用地の所有者の同意も要する。（法第33条第1項第14号）

ウ 開発行為に伴い開発区域外の河川等に排水する場合は、排水先の施設管理者の同意が必要となるが、排水施設を接続することになる水路、河川等の管理者の同意のほか、調整池を設置する場合は、河川狭小部の調査に基づき、その調査結果を含めて管理者の同意を得ること。

エ この規定により同意を得た者が公共施設に関する工事を行うときは、別途道路法第24条等の公物管理法上の許認可を要する。

2 公共施設の管理予定者の協議について（新設の公共施設）

（1）目的

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が事業の施行後、適正な管理を確保することが必要である。このため、設置される公共施設の帰属及び管理について、あらかじめ、協議を行うこととしたものである。

（2）協議の内容

帰属を受ける公共施設の範囲、帰属の時期、方法、手続等について開発者との間に協議内容を明確にした協定書を締結する等法律関係の明確化を図ることが必要である。開発行為の許可申請に添付すべき協議書には、公共施設の名称、地積、帰属先、管理者及び帰属の時期を明記し、公共施設の位置については土地利用計画図に明示すること。また、本条の協議に際しては、費用負担についても併せて協議を行っておくことが妥当である。

なお、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、ウ及びエに掲げる者を除く。）と協議しなければならない。（令第23条）

ア 当該開発区域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

イ 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

ウ 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十一号の三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

エ 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

第2節 公共施設の管理と帰属

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

法第三十九条 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、第三十六条第三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、又は第三十二条第二項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

法第四十条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第三十六条第三項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

- 2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第三十六条第三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二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。
- 3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第三十二条第二項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第三十六条第三項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

(法第四十条第三項の政令で定める主要な公共施設等)

令第三十二条 法第四十条第三項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員十二メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路
- 二 河川

令第三十三条 法第四十条第三項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第三十六条第三項の規定による公告の日から起算して三月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

(費用の負担の協議に関する書類)

規則第三十三条 令第三十三条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第三十六条第三項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 二 負担を求めようとする額
- 三 費用の負担を求めようとする土地の法第三十六条第三項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
- 四 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

1 公共施設の管理・帰属

開発行為によって設置された公共施設は、法第36条第3項の工事完了の公告の日の翌日において、原則として、地元市町村に引き継がれるものとされている。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、それらの管理に属す

るものとする。

- (1) 「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」とは、道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然定まる場合である。
- (2) 「法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき」とは、市町村との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられるが、極力市町村がその管理を行うことが望ましい。
- (3) 工事の完了後、土地の帰属手続き、管理の引き継ぎを円滑に行うには、事前に協定書の締結等する等法律関係を明確にする必要がある。
- (4) 特にやむを得ない事情により開発者にその管理を委ねざるを得ない場合にあっては当該公共施設の用に供する土地に係る所有権のみは帰属を受け基本的な管理権の所在を明確にしておくこと。

2 公共施設の帰属について

- (1) 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た場合には、その公共施設の用に供されていた土地は、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得すべきものであるが、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが交換されるものとして整理することが事務処理のうえで便宜であると考えられるので、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として定められたものである。なお、この帰属についても不動産登記法による登記が必要である。

この規定は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用される。民有地である場合は、開発許可を受けた者が買収等によって権原を取得する必要がある。

- (2) 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、公共施設を管理すべきとされた者に帰属する。（法第40第1項の規定により国又は地方公共団体に帰属するものとされた土地及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除く。）

この場合、国又は地方公共団体の機関が公共施設の管理者となる場合には、国又は地方公共団体に帰属するものとされている。

- (3) 第40条第3項の規定によって負担を求めることができるのは、市街化区域の根幹的公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用の全部又は一部である。市街化区域内におけるその他の公共施設、市街化調整区域内における公共施設、築造費、工事費等は含まない。

3 帰属の際の登記手続

公共施設の用に供する土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、法第36条第2項又は第3項の「遅滞なく」の範囲内において、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類の提出等当該公共施設の管理者となるべき市町村等と密接に連絡調整を図り、確実な帰属を行うこと。

工事完了手続きに当たっては、工事完了検査手続きと併行して帰属手続きを進め、帰属手続の促進を図ること。