

開発許可制度（各論）

1 開発行為の定義（法第4条，令第1条）

(1) 開発行為とは

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。 （法第4条第12項）

建築物

建築物とは，建物とこれに附属する門若しくは塀，観覧用の工作物又は地下若しくは高架の工作物の中に設ける事務所等を指し，建築設備（浄化槽等）を含みます。 （建築基準法第2条第1号）

建築

建築とは，建築物の新築，増築，改築又は移転を指します。なお，大規模な模様替，大規模な修繕は，建築基準法の確認申請を要しますが，建築物の建築ではありません。

（建築基準法第2条第13号，第14号，第15号）

イ 新築

更地に新たに建築物を建築することをいいます。従前の建築物を取り壊して建築する場合も，次のハの改築に該当しないときは新築となります。

ロ 増築

増築とは，敷地内にある既存の建築物に加えて建築物を建築することをいいます。

ただし，敷地内に用途上可分の2以上の建築物を建てる場合は，建築基準法上は別々の敷地を設定する必要があります。例えば，既存の工場敷地内に従業員寮を建築する場合には，建築基準法上は既存敷地内の増築ではなく，既存敷地を分割した新たな敷地に寮が新築されるものと取扱われます。

ハ 改築

改築とは，建築物の全部若しくは一部を除却し又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後，引き続き同一敷地内において位置，用途，規模及び構造の著しく異なる建築物又はその部分を造ることをいい，この場合材料の新旧は問いません。

詳細については，P42「改築」を参照してください。

ニ 移転

移転とは，同一敷地内で建築物を別の位置に移すことをいい，別敷地に移す場合は新築又は増築です。なお，「収用移転」という場合は，違う意味で使われています。

特定工作物

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。 （法第4条第11項）

イ 第一種特定工作物（法第4条第11項，令第1条第1項）

・コンクリートプラント

建築基準法別表第二（リ）項第3号13の2に定められている「レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

・アスファルトプラント

建築基準法別表第二（ぬ）項第1号21に定められている「アスファルト，コールタール，木タール，石油蒸溜産物又はその残りがすを原料とする製造」の用途に供する工作物

・クラッシャープラント

建築基準法別表第二（リ）項第3号13に定められている「鉱物，岩石，土砂，コンクリート，アスファルト・コンクリート等の粉碎で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

・危険物（建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物）の貯蔵又は処理に供する工作物

「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」は，仮設建築物の建築に相当するものとされ，開発許可が不要となる「軽易な行為」に該当します。

ロ 第二種特定工作物（法第4条第11項，令第1条第2項）

・1ヘクタール以上のゴルフコース

・規模が1ヘクタール以上の運動・レジャー施設である工作物

野球場，庭球場，陸上競技場，遊園地，動物園，観光植物園，サーキット場，ゴルフ打放し練習場等が該当します。

博物館法による博物館とされる動植物園である工作物やキャンプ場，ピクニック緑地，スキー場，マリナー，モトクロス場等は工作物であっても都市計画法でいう第二種特定工作物には含まれません。

・規模が1ヘクタール以上の墓園，ペット霊園

ハ 特定工作物に併設される建築物

・第二種特定工作物に併設される建築物

物理的及び機能的にみて第二種特定工作物であるゴルフコース及び運動・レジャー施設に不可分一体のものとして付屬的に併設される管理事務所，休憩所，クラブハウス，ゴルフ等の練習場の打席，倉庫，便所等（以下「併設建築物」という。）は当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含され，改めて法第29条又は第43条を受ける必要はありません。

また第二種特定工作物の利用増進上不可欠であり，かつ周辺の状況等から判断して，当該工作物の敷地の内に建築することに特段の合理性がある場合のゴルフ場のホテル兼用クラブハウス，当該特定工作物の利用者以外の者が利用できる休憩所やレストラン等は第二種特定工作物に包含される併設建築物には該当しませんのでこれらについては，開発審査会の議を経て，法第29条又は法第43条の許可を受ける必要があります。

開発審査会案件運用基準「第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物」を参照してください。

・規模が1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物

規模が1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に不可分一体のものとして付屬的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス、ゴルフ等の練習場の打席、倉庫、便所等の建築物で、当該工作物の利用増進上不可欠であり、かつ周辺の状況等から判断して、当該工作物の敷地の内に建築することに特段の合理性がある場合においては、その規模、設計、配置、内容等により開発審査会の議を経て法第43条の許可を受ける必要があります。

当該併設建築物の建築を目的とした行為は、それ自体としては法第29条の開発許可は受けられません。

開発審査会案件運用基準「第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物」(P91, 127, 161)を参照してください。

土地の区画形質の変更

「区画形質の変更」とは、「区画を変更するもの」、「形質を変更するもの」及び「区画と形質をともに変更するもの」をいいます。

イ 区画の変更

区画の変更とは、一団の土地を区分して建築物の建築又は特定工作物の建設のために利用する目的で、道路など公共施設を設けて物理的状況が変化することをいい、単なる分合筆等の権利区画だけの変更はこれに該当しません。

ロ 形質の変更

形質の変更とは、物理的な形状の変更(切土、盛土)をいいます。

なお、「旧 既存宅地(旧法第43条第1項第6号)の開発行為」(法第34条第14号)、「既存の宅地の開発行為等」(法第34条第14号)、「大規模開発行為」(旧法第34条第10号イ)及び「開発審査会事前審査承認地」(法第34条第14号)で整備された宅地における造成行為に限っては、次のいずれかに該当するものが、「形質の変更」にあたります。

- 一 敷地地盤高を変更する場合で、その変更高が50cmを超えるもの
- 二 擁壁によりのり起しをする場合で、擁壁高(既設擁壁に新たな擁壁を嵩上げする場合は、その両方の合計高)が1mを超えるもの

(2) 開発行為と開発行為ではないものの主な事例

開 発 行 為	開発行為でないもの
イ 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合	イ 単なる土地の分合筆(権利区画の変更)だけを行うもの
ロ 田畑に盛土をして建築物の敷地とするもの	ロ 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の堀削
ハ 山林を切土又は盛土によって建築物の敷地とするもの	ハ 既存の建築物の敷地で塀、垣等を設置し又は除却するもの
ニ 開発行為にあたらぬ行為により造成された露天駐車場・資材置場に建築物を建築するもの	ニ 既存の建築物の敷地内に当該建築物の用に供する通路、排水施設等を設置するもの
ホ 敷地予定の部分には手をつけないが、道路排水施設などの公共施設を新設又は整備するもの	ホ 露天駐車場・資材置場の建設のために行う土地の区画形質の変更(屋内駐車場建設のために行われるものは開発行為です。)
ヘ 観覧席を持つ公式競技場又は野球場の建設のための区画形質の変更	
ト バッティングセンター、ゴルフ打放し練習場等を目的とする土地の区画形質の変更	
チ 建築物の敷地とするために地盤改良(土の入替)を行うもの	
リ ゴルフ場の芝を除却し、建築物の敷地とするもの	

(3) 「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等について

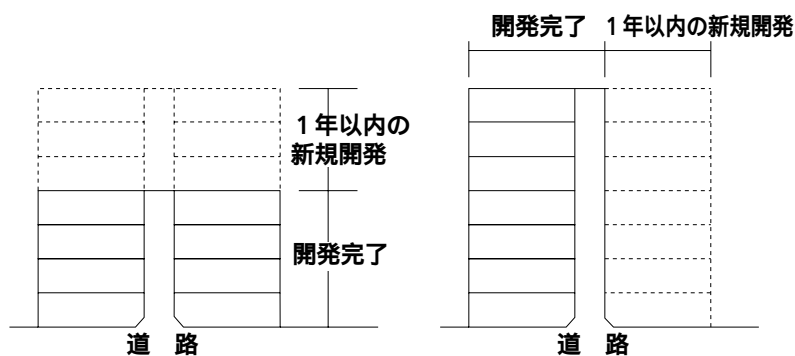
「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して区画形質の変更を行うものについては、土地の区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況、交通関係、附近の状況、名称等を総合的にみて、建築目的と客観的に判断できるものは、開発行為に該当し許可を受ける必要があります。

(4) 一体的な開発行為の考え方

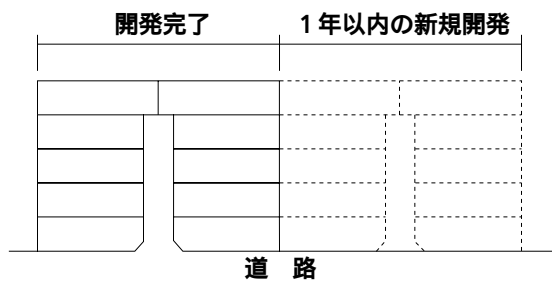
開発許可完了公告後（又は道路位置指定公告後）1年以内の期間内で、これらに接し次のような開発行為（イ又はロ）をする場合は、一体的な開発行為とみなされ、従前の開発区域を含めた全体的な開発計画として公共施設等の整備が必要となります。

1年以内に全ての建築行為が完了した場合でも、完了公告後1年以内の追加的な開発行為は一体とみなされます。

イ 開発道路（又は道路位置指定道路）を利用する開発行為

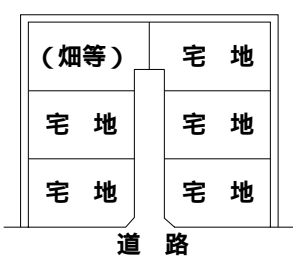


ロ 従前の開発地に隣接して同じ者が行う開発行為

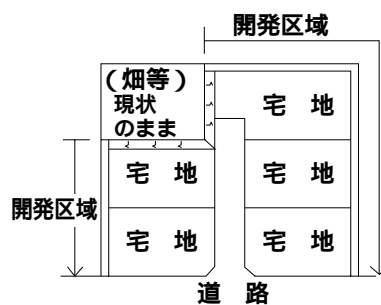


開発行為と同時に、当該開発行為に隣接して露天駐車場、露天資材置場、畑等の使用目的で区画形質の変更を行う行為は当該開発行為と一体的な開発行為とみなされ、当該開発区域を含めた全体的な開発計画として公共施設等の整備が必要になります。イは一体開発、ロは一体開発でないものの例示です。

イ 一体開発である。



ロ 一体開発でない。



開発行為に隣接した土地を1年以内に造成を行う場合で次の全てに該当するものは一体開発とはみなしません。

イ 造成主（申請者等）がそれぞれ違うこと。

ロ 隣接する土地の所有者と当該開発行為の土地の所有者が違うこと。

ハ それぞれの土地が独立して造成がなされること。

ニ それぞれの敷地等が基準に適合した道路に接しており，なおこの道路から出入りが可能なこと。

ホ それぞれの敷地が同一用途として利用されないこと及び直接それぞれの敷地間がフェンスの設置等により一体的な利用がなされないこと。

2 許可を要する開発行為（法第29条）

（都市計画区域及び準都市計画区域）（法第29条第1項）

都市計画区域及び準都市計画区域において開発行為をしようとする者は，あらかじめ知事（岡山市，倉敷市及び玉野市の場合は市長）（以下「知事（市長）」という。）の許可を受けなければなりません。

ただし，次に掲げる開発行為については，許可は不要です。

(1) 市街化区域，非線引都市計画区域又は準都市計画区域内の小規模開発

（法第29条第1項第1号，令第19条第1項）

市街化区域内において行う開発行為で，その規模が1,000㎡未満のものは許可不要です。知事（市長）が条例で区域を限り，300㎡以上1,000㎡未満の開発行為は許可にかからしめることができますが，岡山県内ではこの指定をした区域はありません。

非線引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3,000㎡未満のものは許可不要です。知事（市長）が条例で区域を限り300㎡以上3,000㎡未満の開発行為は許可にかからしめることができますが，岡山県内ではこの指定をした区域はありません。

(2) 市街化調整区域，非線引都市計画区域又は準都市計画区域内の一定の農林漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の住居の用に供する目的で行う開発行為

（法第29条第1項第2号，令第20条）

農林漁業とは日本標準産業分類によるA - 農業，B - 林業，C - 漁業をいい，これらの業務に関連した次の又はに該当する建築物を，一部の例外的な建築物を除きこれらの業務を営む者が建築する場合は許可不要です。

農林漁業を営む者とは，兼業者，被傭者，従業者を含みますが，臨時的な者は含まれません。農業の場合は10アール（1,000㎡）以上の農地について耕作の業務を営む者を要件としています。林業の場合は森林組合員，漁業の場合は漁業組合員等であることを要件としています。

なお，開発行為完了後もこの要件を満足する必要があります。

農林漁業用の建築物

前記の業務の用に供する次に掲げる「農林漁業用の建築物」が該当します。

イ 畜舎，蚕室，温室，育種苗施設，家畜人工授精施設，ふ卵育雛施設，搾乳施設，集乳施設，農作業舎，魚類畜養施設，米麦乾燥調整施設，たばこ乾燥施設，のり・わかめ乾燥施設，野菜集荷施設，

果実集荷施設，漁獲物水揚荷さばき施設その他農産物，林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

ただし，農産物，林産物又は水産物の「集荷の用に供する建築物」については，当該建築物が農業，林業又は漁業の用に供されることが前提であるので，配送，卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物はこれに該当しません。

農業協同組合，漁業協同組合，任意組合及び集荷業者等の集荷用建築物等で主として当該市街化調整区域において生産されるものの集出荷に供されるものについては，法第34条第4号を適用します。

この場合において同条同号の「処理，貯蔵」は集出荷，選果，保管の意味を含むと解して扱います。

ロ 堆肥舎，サイロ，種苗貯蔵施設，農機具等収納施設，農林漁業用物置，漁船漁具保全施設，養殖用飼料等保管施設，漁船用補給施設の用に供する建築物その他農業，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

ハ 家畜診療の用に供する建築物

ニ 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用建築物

ホ 以上に掲げるものに該当しない農林漁業用の建築物で建築面積（床面積でなく建築基準法施行令第2条に定める建築面積）90㎡以内の建築物

なお，季節的なものも該当しますが，家庭菜園等生業として行うものでないものは該当しません。

これらの業務を営む者の住居

当該住居に居住する世帯員のうち1人以上の者が前記の直接従事者に該当し，かつ当該業務を営む場所（以下「農地等」という。）が市街化調整区域にあり，この農地等と住居の距離が10km以内である場合に「これらの業務を営む者の住居」として該当します。

(3) 駅舎その他一定の公益的施設の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第1項第3号，令第21条）

公益上必要な建築物に係る開発行為が許可不要です。

具体的には，別表1（P53）の施設が本号本文に掲げられた施設として，別表2（P53）の施設が本号に基づく令第21条に掲げられた施設として該当します。

なお，自治会又は町内会が設置する地区集会所，消防器具庫についても本号に該当します。

(4) 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号）

都市計画決定を経て，事業の認可等を受けて行う開発行為をいい許可不要です。都市計画施設の整備，市街地開発事業が該当します。

(5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第5号）

土地区画整理事業の施行として行う開発行為は許可不要です。土地区画整理事業は建築物個々の敷地造成まで完成させることを予定しない場合があり，道路，公園等の整備にとどまって，土地が田畑のまま残されることがあります。このような田畑を後に宅地化する場合は，本号に規定する土地区画整理法の認可をうけた事業に関する開発行為に該当しないので，規模等によっては許可が必要です。

土地区画整理事業に関する開発行為の範囲は，土地区画整理法の認可申請書に記載された内容の範囲です。土地区画整理事業の施行中であっても，事業の範囲外として行われる開発行為は開発許可が必要

です。

土地区画整理事業の完了後に行う区画形質の変更は規模等によって都市計画法の適用を受けます。

(6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第6号)

市街地再開発事業の施行として行う開発行為は許可不要です。

(7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第7号)

住宅街区整備事業の施行として行う開発行為は許可不要です。

(8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第8号)

防災街区整備事業の施行として行う開発行為は許可不要です。

(9) 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為 (法第29条第1項第9号)

公有水面埋立としての開発行為は許可不要です。

ただし、同法第22条第2項の告示後の開発行為には本号が適用されないので、規模等によって都市計画法の適用を受けます。

(10) 非常災害の応急措置として行う開発行為 (法第29条第1項第10号)

非常災害の応急措置として行う開発行為は許可不要です。

非常災害とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害をいい、建築物の応急性と臨時性に着目して適用されます。

(11) 通常の管理行為、軽易な行為 (法第29条第1項第11号、令第22条)

通常の管理行為、軽易な行為は次の建築物又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為をいい、次のイ～ヘが許可不要です。

イ 仮設建築物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

仮設建築物とは、建築基準法第85条の仮設建築物をいいます。

ロ 車庫、物置その他これらに類する付属建築物

これらは、既存建築物の補助的なもので、用途上不可分な建築物に限られます。延べ面積の限度は床面積が30㎡以内の車庫、床面積が30㎡以内の物置及び床面積が30㎡以内の離れ、その他の付属建築物で、合計が60㎡以内です。敷地面積は、90㎡以内です。

ハ 建築物の増築又は特定工作物の増設で、その床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内のもの

ニ 法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外の建築物の改築又は特定工作物の改築で、用途変更を伴わないもの（P42 「改築」についてを参照）

ホ ニに掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内のもの

ヘ 市街化調整区域内に居住している者が、その周辺の市街化調整区域内居住者のための日常生活必需品の販売、加工、修理などの業務を自ら営むための店舗、事業場等の建築物で、その延べ面積の合計が50㎡以内（業務の用に供する部分の延べ面積が、全体の延べ面積の50%以上）の新築で、その開発規模が100㎡以内であり、次の一～三の全てに該当するもの

一 開発行為の主体は、当該開発区域周辺の市街化調整区域内に居住している者が自営するもの

「居住している」とは、そこに生活の本拠をもっていることが必要で単に住民登録をしているだけでは該当しません。

二 開発行為の立地については、既存集落の区域（旧法第34条第10号イの開発行為に係る区域は除く。）又は社会通念上これに隣接すると認められる区域

三 業種が、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務

理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は該当しません。別表5（P60）の令第22条第6号該当の欄を参照してください。

（都市計画区域及び準都市計画区域外）（法第29条第2項、令第22条の2）

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域において1ヘクタール以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ知事（市長）の許可を受けなければなりません。

ただし、次に掲げる開発行為については許可不要です。

(1) 一定の農林漁業用の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の住居の用に供する目的で行う開発行為 （法第29条第2項第1号）

法第29条第1項第2号の説明を参照してください。

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

法第29条第1項第3号、第4号及び第9号から第11号までの説明を参照してください。

3 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用（法第29条第3項、令第22条の3）

開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。 （法第29条第3項、令第22条の3）

次に掲げる開発行為については許可が必要です。

イ 開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域の2以上の区域にわたる場合で、次の要件のいずれかに該当する開発行為（開発許可を要する区域は開発区域全体）。

一 市街化区域と非線引都市計画区域又は準都市計画区域の2以上の区域にわたる開発区域の面積の合計が3,000㎡以上。

二 市街化区域の開発区域の面積が1,000㎡以上。

三 非線引都市計画区域又は準都市計画区域の開発区域の面積が3,000㎡以上。

四 非線引都市計画区域と準都市計画区域にわたる開発区域の面積の合計が3,000㎡以上。

ロ 開発区域が〔市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域〕と〔都市計画区域又は準都市計画区域外の区域〕にわたる場合で、次の要件のいずれかに該当する開発行為。

一 開発区域の面積の合計が10,000㎡以上（開発許可を要する区域は開発区域全体）。

二 開発区域の面積の合計が10,000㎡未満でイの一から四まで（開発許可を要する区域は、市街化区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域の区域内の開発区域全体）。

ハ 開発区域が〔市街化調整区域〕と〔市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域〕にわた

る場合の開発行為。

- 二 開発区域が〔市街化調整区域〕と〔都市計画区域及び準都市計画区域外の区域〕にわたる場合の開発行為（ただし、開発区域の面積の合計が10,000㎡未満の場合、開発許可を要する区域は市街化調整区域のみが対象）。

4 開発許可の申請手続き（法第30条，則第15条，第16条，第17条，県規則，岡山市規則，倉敷市規則，玉野市規則）

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

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

2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面，同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。（法第30条）

開発許可申請の手続について規定したものです。申請図書の作成要領については、P210「開発許可申請図書の作成」を参照してください。

「工区」の設定

3,000㎡以上の開発行為で、合理的な開発区域を分割して段階的に完了させる必要がある開発行為を行う場合に開発区域の中に「工区」を設定して申請することができます。

この場合、工事完了は工区単位で取り扱いますが、完了部分が法第33条の技術基準に適合していることが必要です。

なお、完了した工区については、法第37条の建築制限が解除されます。

開発区域及び規模

開発区域は地番単位で、規模は実測による開発区域の全体面積で申請してください。

自己の居住又は自己の業務

開発許可（開発行為の変更許可）申請書には「自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別」を記載することになっています。これは、自己の居住又は業務の用に供する開発行為とそれ以外の開発行為では添付書類，技術基準及び手数料の適用が異なるからです。

イ 「自己の居住」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいい、申請者は法人ではなく、自然人に限られます。

ロ 「自己の業務」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、ホテル，旅館，結婚式場，中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設，企業の従業員のための福利厚生施設（寮・社宅を含まない）等が該当します。

ハ 「その他」とは、分譲又は賃貸住宅，貸事務所，貸店舗，会社の従業員宿舍等が該当します。

工事施行者の決定

工事施行者の技術的能力の不足によって工事中の防災措置あるいは，工事の完了出来高などに品質不良が生じることがあるため，原則として許可時点で工事施行者は決定されていなければなりません。

開発許可後の手続き

開発行為の許可を受けた者は，県・市の都市計画法施行細則（以下「県・市規則」という。）により工事着手前及び工事中について次のような手続きが必要です。

イ 工事着手届出

開発許可に係る工事に着手しようとするときは，P263「開発行為の着手届出書」を速やかに知事（市長）に提出しなければなりません。P222「工事着手から完了公告後までの諸手続申請等図書」の作成，「開発行為の着手届」を参照してください。

ロ 開発行為許可済標識の提示

開発行為の着手の日から完了の日まで，工事現場の見やすい場所にP264「開発行為許可済標識」を提示しておかなければなりません。

ハ 工事施行状況の報告

当該工事に高さ3mをこえる擁壁，主要工作物等の工事が含まれる場合は，次の工程に達する7日前までに，その旨をP268「工事施行状況報告書」により知事（市長）に報告しなければなりません。

- 一 擁壁，主要工作物等の基礎の床掘り又は型枠の組立てが完了する日。
- 二 鉄筋コンクリート造りの擁壁その他の工作物等の配筋が完了する日。
- 三 擁壁の高さが計画高の1/2の工程に達する日。

5 設計者の資格（法第31条，則第18条，第19条）

開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に係る設計図書の作成について次に設計者の資格を規定しています。

有資格者の設計によらなければならない工事	設 計 者 の 資 格
<p>開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事</p>	<p>イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において，正規の土木，建築，都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後，宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者</p> <p>ロ 学校教育法による短期大学において，正規の土木，建築，都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後，宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者</p> <p>ハ 前号に該当する者を除き，学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において，正規の土木，建築，都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後，宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者</p> <p>ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において，正規の土木，建築，都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後，宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者</p> <p>ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で，宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの</p> <p>ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で，宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの</p> <p>ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木，建築，都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で，国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了した者</p> <p>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られた者</p>
<p>開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事</p>	<p>前号のいずれかに該当する者で，開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認められたものであること。</p>

6 公共施設の管理者の同意等（法第32条，令第23条）

開発許可を申請しようとする者は，あらかじめ，開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し，その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は，あらかじめ，開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は，公共施設の適切な管理を確保する観点から，前2項の協議を行うものとする。（法第32条，令第23条）

公共施設の管理者等の同意・協議は，あくまで開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の管理の適正等を期することを目的としています。

公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいいます。（法第4条第14項、令第1条の2）

開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の同意を得なければなりません。

イ 開発行為に関係がある公共施設とは、次のもの及びその他開発行為の実施に伴って影響を受けるものをいいます。

一 開発区域内にある既存のもの

二 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、一次放流先の河川・水路、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるもの

ロ 具体的な公共施設の管理者を例示すると次のとおりです。

一 接続先の道路については道路管理者

二 一次放流先の河川、水路等については河川管理者

三 開発区域内の農道、里道、水路、池等の公共用財産の付替、廃止については市町村が所管

四 本条の規定により農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で、当該水路管理者と異なる者が管理するものがあるときは水路管理者と併せて当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要です。

五 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には、用地の所有者の同意も必要です。ただし、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合は、あらためてその用地の所有者の同意は要しません。

開発行為により設置される公共施設の管理者との協議

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

設置される公共施設を管理する者とは、原則として地元市町村です（法第39条）。特例として他の法令による管理者が別にあるとき（例えば、県道については道路法の規定によって県が管理者となることが定められている。）は、その管理者と協議することになります。また、それ以外に本条協議の結果、別に管理者を定めることができます。

大規模開発についての協議（令第23条）

開発許可を申請しようとする者は、に示す協議以外に開発区域の面積が20ヘクタール以上40ヘクタール未満の場合は次の一及び二の者、開発区域の面積が40ヘクタール以上の場合は次の一～四の者と協議が必要になります。

一 義務教育施設の設置義務者

二 水道事業者（水道法第3条第5項）

三 一般電気事業者（電気事業法第2条第1項第2号）、一般ガス事業者（ガス事業法第2条第2項）

四 鉄道事業者（鉄道事業法）、軌道経営者（軌道法）

協 議 す る 者 の 一 覧 表

	～ 20ha未満	20ha～ 40ha未満	40ha以上	備 考
協議の相手	市町村等開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理者			
		義務教育施設設置者		
		水道事業者		(注) 技術的指導基準により20ha未満の場合も協議が必要です。
			一般電気・一般ガス事業者	
			鉄道事業者 軌道経営者	

協議の内容

それぞれの協議の内容は次のとおりです。

イ 市町村（又は他法令に定められた公共施設の管理者）との協議は設置される公共施設の設計，土地の帰属，施設の管理者，移管の時期，費用の負担等についてです。

水道事業者との協議は，給水施設に関する設計，管材料，費用負担等についてです。

ロ 義務教育施設の設置者，電気ガス事業者，鉄軌道経営者との協議は大規模な開発行為の施行が，これらの施設について新たな投資を必要とする等，施設の整備計画に影響を及ぼすのであらかじめ開発行為の施行に際して行う開発行為の施行者とこれらの施設の管理者との事前の話し合いです。

7 技術的基準（法第33条）

開発許可の技術的な基準が定められています。

各基準の適用は、開発行為の目的が建築物の建築、第一種特定工作物又は第二種特定工作物の建設のいずれであるかによって、又それが自己居住用、自己業務用、その他のいずれであるか等によって異なります。次の表はその一覧です。

許可基準の適用関係（ 印適用，×印不適用）

技術的基準 (法第33条)	建築物		第一種特定工作物 (コンクリートプラ ント等)		第二種特定工作物(ゴルフ コース等)	
	その他	自己用	その他	自己用	その他	自己用
(1) 用途地域等との適合性						
(2) 道路、公園等(消防水利を含む。)に関する基準		居住用× 業務用				
(3) 排水路等に関する基準						
(4) 水道等給水施設に関する基準		居住用× 業務用				
(5) 地区計画等に関する基準						
(6) 公共公益施設に関する基準		開発行為の 目的に照ら し判断		開発行為の 目的に照ら し判断	開発行為の 目的に照ら し判断	開発行為の 目的に照ら し判断
(7) 宅地の防災に関する基準						
(8) 開発行為を行うのに適当でない区域内の土地に関する基準		×		×		×
(9) 樹木の保存、表土の保全等に関する基準						
(10) 緩衝帯に関する基準						
(11) 輸送施設に関する基準						
(12) 申請者の資力、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) 工事施行者の能力		居住用× 業務用小× 業務用大		小規模× 大規模		小規模× 大規模
(14) 関係権利者の同意						

注1 (12欄, (13欄の「業務用大」及び「大規模」とは、開発区域面積が1ha以上です。

注2 開発協議の場合、(12欄, (13欄については不適用です。

(1) イ 用途地域等との適合性 (法第33条第1項第1号イ)

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ときは予定建築物等の用途がこれに適合していなければなりません。

(1) ロ 用途地域等が定められていない場合の用途の制限 (法第33条第1項第1号ロ)

都市計画区域(市街化調整区域を除く。)又は準都市計画区域内について用途地域等が定められていない地域において開発行為が行われるときは、建築基準法別表第2(わ)項に掲げる建築物は、建築できません。ただし、特定行政庁が認めて許可した場合には、この限りではありません。

別表第2(わ)項 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場のときは客席の部分)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの

(2) 道路、公園、広場、その他の公共の用に供する空地等公共空地に関する基準 (法第33条第1項第2号、令第25条、則第20条、第20条の2、第21条、第24条、第25条)

「第四編技術的基準編」を参照してください。

(3) 排水路その他の排水施設に関する基準 (法第33条第1項第3号、令第26条、則第22条、第26条)

「第四編技術的基準編」を参照してください。

(4) 水道その他の給水施設に関する基準 (法第33条第1項第4号)

「第四編技術的基準編」を参照してください。

(5) 地区計画等に関する基準 (法第33条第1項第5号)

当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等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。

(6) 公共公益施設に関する基準 (法第33条第1項第6号、令第27条)

「第四編技術的基準編」を参照してください。

(7) 宅地の防災に関する基準 (法第33条第1項第7号、令第28条、則第23条、第27条)

「第四編技術的基準編」を参照してください。

(8) 開発行為を行うのに適当でない区域内の土地に関する基準(法第33条第1項第8号、令第23条の2)

開発区域の一部又は全部が次の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含む場合は原則として許可されません。

イ 災害危険区域(建築基準法第39条第1項)

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

ロ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)

地すべり区域(地すべり区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域)及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きい区域として指定された区域

ハ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第8

条第1項)

土砂災害警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可規制及び建築物の構造規制等が行われる区域

二 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第3条第1項）

崩壊するおそれのある急傾斜地でその崩壊により相当の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち当該急傾斜地の崩壊を助長又は誘発するおそれのある土地の区域として指定された区域

なお、急傾斜地崩壊危険区域内における行為の制限は同法第7条に規定があります。

地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域での開発行為の許可を受けようとする場合には、それぞれの法律による許可を受けなければなりません。

(9) 樹木の保存、表土の保全等に関する基準

（法第33条第1項第9号，令第23条の3，第28条の2，則第23条の2）

「第四編技術的基準編」を参照してください。

(10) 緩衝帯に関する基準

（法第33条第1項第10号，令第23条の4，第28条の3，則第23条の3）

「第四編技術的基準編」を参照してください。

(11) 輸送施設に関する基準

（法第33条第1項第11号，令第24号）

40ヘクタール以上の開発行為にあつては道路、鉄道による輸送の便等を考慮し、特に必要があると認められる場合には、開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となります。

(12) 申請者の資力、信用

（法第33条第1項第12号，令第24条の2）

申請者に当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用（事業計画どおりに当該事業を完成するために必要な資金調達的能力があることと及び誠実に事業計画，許可計画，許可条件を遵守して事業を完成させ得ること。）があることが要求されています。

(13) 工事施行者の能力

（法第33条第1項第13号，令第24条の3）

工事施行者に設計どおり工事を完成させるため必要な能力があることが求められています。個々の申請内容によって工事の難易度を考慮し、又過去の事業実績などを勘案して当該工事の施行者として工事を完成させるための能力が要求されています。

(14) 関係権利者の同意

（法第33条第1項第14号）

開発行為をしようとする土地又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内にある土地、工作物及び建築物等について、開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていなければなりません。

開発許可申請の段階で全員の同意を得るようにしてください。

また、開発行為施行等の同意書（様式第3号）の印は、印鑑証明を必要とします。

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とは次の者をいいます。

イ 土 地

所有権，永小作権，地上権，質権，抵当権，根抵当権，賃借権，採石権等を有する者のほか，土地の保全処分の対象となっている場合にはその保全処分をした者（裁判官）を含みます。

ロ 工 作 物

所有権，賃借権，質権，抵当権，先取特権等を有する者のほか，土地改良施設がある場合にはその管理者が含まれます。

(15) 景観法第 8 条第 2 項第 1 号の景観計画区域内の開発行為 (法第33条第 5 項)

景観法第 8 条第 2 項第 1 号の景観計画区域内の開発行為については，同条第 1 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定めているときは，その定めをもって開発許可の基準となります。

(16) 公有水面埋立法第22条第 2 項の告示後の開発行為 (法第33条第 7 項)

公有水面埋立法第22条第 2 項の告示後の開発行為については，同法第 2 条第 1 項の免許の条件に開発許可の技術的基準の規定に関する定めがあるときは，その定めをもって開発許可の基準となります。

8 市街化調整区域内で許可される用途等 (法第34条)

前条の規定にかかわらず，市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については，当該申請に係る開発行為及びその申請の申請の手続が同条に定める要件に該当するほか，当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ，都道府県知事は，開発許可をしてはならない。(法第34条)

市街化調整区域内において行う開発行為は前記の法第33条に定める技術的基準に適合しているほか，本条各号のいずれかに該当するものでなければ許可になりません。ただし，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は，市街化調整区域に関する規制は受けません。（P 7「ロ 第二種特定工作物」を参照してください。）

(1) 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する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 (法第34条第 1 号，令第29条の 5)

次の ~ の基準のすべてに該当するものが認められます。

用途の基準

当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とする次に掲げるものが該当します。

A 公益上必要な建築物（別表 6 P 80）

B 日常生活関連業務施設（別表 5 P 60）

C 銀行等の事務所

銀行法第10条，信用金庫法第53条，中小企業等協同組合法第 9 条の 8 又は農業協同組合法第10条第 1 項第 1 号，第 2 号若しくは第 6 項の事業を主として行うものであることと他の同種の金融機関

まで相当の距離があることが要件です。

- D 郵便局株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設である建築物、及び郵便事業株式会社、郵便局株式会社、郵便貯金銀行、郵便保険会社が設置する「郵便の業務」以外の業務の用に供する施設である建築物（「小包を取り扱う業務」、「郵便貯金業務」、「簡易保険業務」、「物品販売業務」等の用に供する施設である建築物）

また、郵便事業株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設である建築物については許可不要として取り扱われますが、これに郵便局株式会社の営業所、郵便貯金銀行の直営店、郵便保険会社の直営店を併設する場合は本号の対象となります。

なお、詳細については、平成19年8月3日付け、国都開第6号による「郵政民営化法等の施行に伴う開発許可制度の留意点について（技術的助言）」（P196）によります。

自治会又は町内会が設置する地区集会所、消防器具庫は、法第29条第1項第3号に該当する公益的施設として取扱い、これに係る開発行為等許可は不要です。

建築物の規模の基準

本号は当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象として認められるものなので、規模の大きな店舗等は認められず、次の条件が付きまます。

イ Bについて

- 一 店舗は、売場面積を500㎡未満に制限しています。
- 二 自動車・農機具修理工場は、敷地面積を500㎡以下、点検分解修理等直接作業部分の床面積を150㎡以下、修理車の保管・部品保管・事務所等の関連施設の床面積を100㎡以下に制限しています。

ロ A, C, Dについて

当該市街化調整区域内の住民の利便を図るために必要な規模および機能であること。

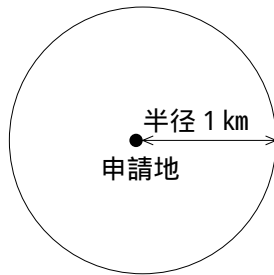
- ハ 住宅を兼用する場合、住宅の兼用が真にやむを得ないと認められるものについては、住宅部分の床面積が125㎡以下に限り認めます。

立地の基準

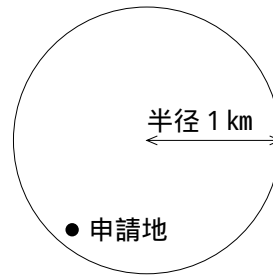
- イ 学校（小学校，中学校）の学区内に市街化区域と市街化調整区域が混在している場合において、市街化調整区域に立地することが真にやむを得ないもの又は学区内の全域が市街化調整区域であること。
- ロ 学校（幼稚園）については、申請地の存する小学校の学区の区域を対象として、小学校の立地基準に準じて適用します。
- ハ 学校以外のものについては、申請地周辺の市街化調整区域内にどの程度の戸数があるか以下のいずれかの基準で立地が適当か否かを判断します。
 - 一 申請地を中心とした半径1km内の市街化調整区域内で、135戸以上の人家があること。
 - 二 申請地を含む半径1km内の市街化調整区域内で、200戸以上の人家があること。

(例)

一の場合



二の場合



(2) 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 (法第34条第2号)

鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

日本標準産業分類D - 鉱業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を過半数以上使用する次に属する事業に係る建築物が該当します。

なお，鉄鋼業，非鉄金属製造業，コークス製造業，石油精製業等は該当しません。

- ・セメント製造業
- ・生コンクリート製造業
- ・粘土かわら製造業
- ・碎石製造業
- ・コンクリート製品製造業
- ・舗装材料製造業

観光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

観光資源とは，史跡，名勝，文化財等で多人数が集中する観光価値を有するもので，次のいずれかに該当し，客観的に判断して必要と認められるものです。

なお，それ自体が観光資源であると称するもの（ヘルスセンターなど）は該当しません。

イ 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設

ロ 観光価値を維持するため必要な施設

ハ 宿泊施設又は休憩施設

ニ その他これらに類する施設

その他の資源

その他の資源には，水が含まれるので取水，導水，利水又は浄化のため必要な施設は本号に該当します。

なお，当該水を原料，冷却用水等として利用する工場等は，原則として本号に該当しませんが，当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは本号に該当します。

- (3) 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 (法第34条第3号)

本号に基づく政令が未制定であるので，本号により許可される事例はありません。

- (4) 農業，林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物，林産物若しくは水産物の処理，貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行なう開発行為 (法第34条第4号)

農林漁業用関連の建築物等

建築物等の中で行われる経済活動が農業，林業若しくは漁業そのものに該当し又は建築物若しくはその中の機械工作物の機能が直接農業，林業若しくは漁業に関連するものをいいます。

なお，法第29条第1項第2号に該当するもの（すなわち，令第20条第1号から第4号までに該当するか又は建築面積が90㎡以内のもの）は同条により許可不要とされているので，本号からは除かれています。

農林水産物の処理，貯蔵又は加工に必要な建築物等

農産物の処理加工等を産地においてすみやかに行う等の必要があるものが認められ，当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする次のような業種の用に供するためのものが該当します。

- ・畜産食料品製造業
- ・水産食料品製造業
- ・野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業
- ・動植物油脂製造業
- ・精穀・精粉業
- ・砂糖製造業
- ・配合飼料製造業
- ・製茶業
- ・でん粉製造業
- ・一般製材業
- ・倉庫業（農林水産物の貯蔵）ただし貸倉庫は該当しません。

- (5) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され，又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為 (法第34条第5号)

(6) 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為 (法第34条第6号)

中小企業の振興の重要性にかんがみて、都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構(以下、「中小機構」という。)と一体となって助成する中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等の用に供する開発行為を許可し得ることとしたものです。

都道府県が、中小機構と一体となって助成するとは、都道府県が中小機構の貸付を受けて中小企業の店舗等の集団化事業等に必要な資金の貸付を行ったり、逆に中小機構が都道府県から貸付を受けて中小企業の集団化事業等に必要な資金の貸付を行ったりすることです。

これらの貸付にあたっては、独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行規則において、対象事業が市街地の整備の見地から適当であることが要件とされており、貸付の決定前に都道府県の貸付担当部局又は中小機構から各開発許可権者に対し調整が行われることとなります。

したがって、本号により開発許可を受けるためには、あらかじめ都道府県の貸付担当部局(県経営支援課)及び中小機構と事前に調整が必要です。

(7) 市街化調整区域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 (法第34条第7号)

本号に該当する建築物としては、次の、の「既存工場における事業と密接な関連を有する工場等」、の「既存工場等の増設」及び のいわゆる「地場産業」があげられます。それぞれの要件は次のとおりです。

なお、本号中「現に」とは、許可しようとする時点をいいます。

既存工場における事業と密接な関連を有する工場等

イ 本号にいう事業場相互の「密接な関連を有する」とは、人間関係(たとえば経営者が同じ等)、資本的關係で判断するのではなく、具体的な事業活動に着目して判断します。

生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の關係にある場合で、少なくとも次に該当することが必要です。

一 既存の工場における生産物の原料又は部品の50%以上を納入している事業場

二 自己の事業における生産物の原料又は部品の50%以上を既存の工場から購入している事業場

ロ 事業活動の効率化

本号に該当するものは、前述の既存工場等と密接な関連を有する上に、同時に市街化調整区域に立地することが事業活動の効率化を図るために必要であると認められるものに限られます。

「事業活動の効率化」とは、立地に係る効率化ですから、輸送における効率化がほとんどであり、また、事業場相互間の輸送条件のみでなく、原料、製品の輸送を含めて総合的にみた輸送条件の効率化をいいます。

したがって、「市街化区域に建築又は建設することが必要」か否かは、市街化区域に立地するの

と当該市街化調整区域に立地するのとは、輸送コスト等に著しい差異があるか否かによって判断します。

既存工場等の増設

既存工場等の敷地を増しての増設は、事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含めて許可の対象として取り扱います。

ただし、増設のために敷地増を行う場合は、敷地増を行った後の面積が既存の敷地面積（市街化調整区域が指定された時点の面積）の1.5倍まで（既存の敷地面積が1,000㎡未満の場合は1,500㎡まで）を限度に認めています。

地場産業

鋳物、機織業等の小規模な工場等で、すでに同種、同規模の工場等が集团的に立地されている場合等いわゆる地場産業が形成され、原料の購入、製品の集配などを通じてこれら企業相互間の利便を増進していると認められる地域に同種、同規模の工場等を新設する開発行為は、本号に該当します。具体的には業種及び許容し得る区域の範囲等により判断することになります。

- (8) 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 （法第34条第8号，令第29条の6）

令第29条の6に次のように規定されています。なお、保安距離の確保のためやむを得ない場合に認められます。

政令で定める危険物

火薬類取締法第2条第1項の火薬類です。

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

火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫又は第一種特定工作物です。

- (9) 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 （法第34条第9号，令第29条の7）

建築物等のうちには、その用途からして特別の立地を必要とするものがあり、特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することにより、その機能をはたす建築物等については、市街化調整区域内で許可しうることとしたものです。

令第29条の7に、道路の円滑な交通を確保するための次の～が列挙されています。

道路管理施設

高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものをいいます。

休憩所（ドライブイン）

自動車の運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない）をいい、いわゆるドライブイン（レストラン、喫茶店等）で適切な規模のものが該当します。なお、住宅との兼用については認められません。

パチンコ店，ボウリング場，カラオケボックス等は該当しません。

本号の趣旨から，道路については2車線以上及び相当の道路交通量（2,000台以上／12h），駐車場については相当量の駐車スペース（次により算定した台数の駐車マスを土地利用計画図に記載）を要件としています。

相当量の駐車スペースとはテーブル席の場合，いす4席に1台以上の駐車場，カウンター席の場合，いす2席に1台以上の駐車場です。

給油所等

ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンドが該当します。

また，本号の趣旨から，2車線以上及び相当の道路交通量（2,000台以上／12h）を要件としています。

火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所

火薬類取締法に規定する保安距離の確保のため，やむを得ない場合認められます。

- (10) 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（法第34条第10号）

地区計画の決定については，各市町都市計画部局にお問合せ下さい。

本号により開発許可を受ける開発行為は，地区計画の内容に正確に一致する場合に限られます。

- (11) 市街化区域に隣接し，又は近接し，かつ，自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち，政令で定める基準に従い，都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては，当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で，予定建築物等の用途が，開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの（法第34条第11号，令第29条の8）

市街化区域に隣接し又は近接する50以上の建築物が連たんしている地域のうち，条例で区域及び周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない建築物の建築等を定めることにより，その開発行為が許可の対象になります。

条例については，岡山県は平成13年6月26日制定・施行，岡山市は平成13年6月27日制定，平成13年7月1日施行，倉敷市は平成13年9月28日制定，平成13年10月1日施行，玉野市は平成19年4月1日制定・施行をしております。条例及びその運用等については，第 編 制度資料編の県・各市の頁を参照して下さい。

条例で開発許可の対象にしている区域内で行う都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）の施行日（平成13年5月18日）前にすでに宅地であった土地における開発行為については，県及び市の開発審査会案件運用基準「既存の宅地の開発行為等」を参照してください。

また，上記の施行日前から宅地であった土地を開発行為を伴わずして，自己用住宅を建築する場合は法第43条の建築許可を申請することとなります。

「建築物が連たんしている」は建築物の敷地単位で数えます。ただし、同一敷地内に用途上可分と認められる複数の建物がある場合は、それぞれを1と数えます。

- (12) 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

(法第34条第12号、令第29条の9)

現在県及び市においては、条例は制定していません。法第34条第14号として、開発審査会案件運用基準を定めております。

- (13) 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届けたものが、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。）

(法第34条第13号、令第30条、則第28条)

市街化調整区域で、既存の権利を有していた者が行う一定の開発行為について認めるもので、次のイ～ニの要件のすべてに該当する開発行為に限定されます。

イ 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る前に土地を所有するか（所有権）又は土地の利用に関する権利（所有権以外の権利）を有していた者が行うこと。

ロ 自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築し又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的であること。

ハ 当該都市計画の決定又は変更の日から6か月以内に上記の旨を届け出ていること。

ニ 当該都市計画の決定又は変更の日から5年以内に開発行為が完了すること。

権 利

本号でいう権利は土地の所有権及び所有権以外の土地利用に関する権利をいい、借地権は該当しますが、抵当権、先取特権などは該当しません。

権利の取得（設定）は、その土地が当該都市計画の決定又は変更される前になされていることが必要です。権利の取得は、登記事項証明書に記載されている場合はもちろん、正式の契約書によって判定されるものは認められますが、単なる口約束程度のものは認められません。

その場合、開発行為を行うために農地法第5条の規定による許可を受ける必要のある場合には、あらかじめ、当該都市計画の決定又は変更となる前に当該許可を受けていなければなりません。

転用許可を受ける前提でなされた仮登記、仮契約だけでは、本号の権利を有していた者とは認められません。

目 的

土地に関する権利を有している目的が、「自己の居住又は業務の用に供する」ものに限られます。

したがって、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的

とする住宅の建設のために行う開発行為，分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為，貸事務所，貸店舗は該当しません。

届 出

上記に該当する者は，その土地が当該都市計画の決定又は変更された日から6か月以内に次のイ～ハの事項（則第28条）を書面で知事（市長）に届け出なければなりません。既存の権利の届出書及び添付書類については，県・市規則によらなければなりません。

イ 届出をしようとする者の職業（法人の場合はその業務の内容）

ロ 土地の所在，地番，地目及び地積，届出をしようとする者が権利を有していた目的

ハ 所有権以外の権利を有しているときはその権利の種類と内容

工事期限

当該開発行為は，その土地が当該都市計画の決定又は変更された日から5年以内に，開発許可を受けて工事を行い完了しなければなりません。

権利の承継

本号の届出をした者の地位は，相続人，合併後存続する法人又は合併により設定した法人など一般承継人に限り承継します。

届出をした者の地位とは，開発許可を受けることのできる権利のみでなく，引き続き建築もできることをいいます。

- (14) 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相当と認める開発行為（法第34条第14号）

法第34条第1号から第13号までに該当しない開発行為のうち，個別的にその目的，規模，位置等を検討し，周囲の市街化を促進するおそれがなく，かつ市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当であると認められるものについては，開発審査会の議を経て許可し得ることとされています。

具体的には，「通常，原則許可して差し支えないもの」として，国土交通省開発許可制度運用指針又は「開発審査会案件運用基準」（以下「運用基準」という。）において列挙されており，開発行為等のうち**運用基準が定められているものについてはその基準，運用基準が定められていないものについては国土交通省開発許可制度運用指針に定められた基準**に該当するものを，開発審査会の議を経て許可できることとしています。運用基準及び国土交通省開発許可制度運用指針については，第 編 制度資料編の県・各市の頁を参照してください。

また，運用基準に共通する事項として，「農業振興地域の整備に関する法律に基づく交換分合等によって，当該市街化調整区域の指定前から保有していた市街化調整区域内の土地に換えて，市街化調整区域内の別の土地を取得した場合については，当該取得後の土地を市街化調整区域の指定前から保有していたものとみなす。」こととしています。

9 開発許可の特例（法第34条の2，県規則，岡山市規則，倉敷市規則，玉野市規則）

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

2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について，第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について，第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。
（法第34条の2）

国又は都道府県等が行う開発行為についての開発許可の特例について定めた規定です。

本条に基づく協議についても，開発許可制度の趣旨を踏まえ，法第33条及び第34条の基準に基づいて行われます。また，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（工事完了の検査等）が適用されます。

なお，法第34条の2第1項に定める者のほか，独立行政法人都市再生機構，独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構，日本下水道事業団，土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。），独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については法第34条の2第2項の国又は都道府県等とみなされて，知事（市長）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ます。

協議の手続きフローについてはP202，協議書面の作成についてはP210を参照して下さい。

10 変更許可（法第35条の2，則第28条の2，第28条の3，第28条の4，県規則，岡山市規則，倉敷市規則，玉野市規則）

(1) 開発行為の変更許可申請（法第35条の2第1項）

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

開発許可を受けた者が許可を受けた内容を変更する場合で，変更許可に該当する場合はあらかじめ変更許可を受けなければなりません。なお，変更許可に該当しないときは軽微な変更を遅滞なく届出なければなりません。

許可対象となるものは，開発許可後かつ完了公告前の変更です。

変更の内容に応じて次のような手続きが必要となります。

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は、新たな開発許可を受けることになります。

変更許可（法第35条の2第1項）

次のような変更等をする場合が、変更許可に該当します。変更の許可を受けようとする者は、県・市規則によりP265「開発行為変更許可申請書」に図面を添えて知事（市長）に提出しなければなりません。

P222「 工事着手から完了公告後までの諸手続申請等図書の作成， 開発行為変更許可申請」を参照してください。

なお、変更が頻繁となるときは、その都度P266「開発行為変更承認願」を提出して承認を受けておき、後日一括して変更許可を受けることになります。

イ 開発区域（開発区域を工区分けしたときは開発区域又は工区）の位置，区域，規模の変更

工区分けについては，P14「4 開発許可の申請手続き， 工区の設定」を参照してください。

ロ 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の変更

ハ 公共施設の位置，規模，公共施設の管理者又は土地の帰属に関する事項

ニ 市街化調整区域内の開発行為で法第34条各号の変更

ホ 自己用・非自己用，居住用・業務用の別の変更

ヘ 資金計画の変更（1ヘクタール以上の自己の業務又はその他の開発行為）

ト 工事施行者の変更（1ヘクタール以上の自己の業務又はその他の開発行為）

チ 擁壁の構造，排水計画及び造成高等の設計の変更

軽微な変更（法第35条の2第1項ただし書）

次のような軽微な変更等をする場合が、軽微な変更に該当します。軽微な変更をしようとする者は、県・市規則によりP267「開発行為軽微変更届出書」を知事（市長）に提出しなければなりません。

P222「 工事着手から完了公告後までの諸手続申請等図書の作成， 開発行為軽微変更届」を参照してください。

イ 設計変更のうち，予定建築物等の敷地規模の10分の1未満の増減を伴うもの及び住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので，当該敷地の規模が1,000㎡未満の変更

ロ 排水施設の機能の変わらない形状・構造等の変更及び1m以下の擁壁の変更

ハ 工事施行者の変更（自己の居住又は1ヘクタール未満の自己の業務の開発行為）

ニ 工事着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

(2) 開発行為の変更について準用する事項（法第35条の2第4項，令第31条）

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

（法第35条の2第4項）

変更許可について，法第31条（設計者の資格），第32条（公益施設の管理者の同意等），第33条（開発許可の基準），第34条（市街化調整区域内で許可される用途等），第35条（許可又は不許可の通知），第41条（建ぺい率等の指定），第34条の2（開発許可の特例）及び第47条（開発登録簿の登録）の規定が準用され，これらの規定に適合しなければなりません。

開発行為の変更を行う場合，関係権利者の同意，公共施設及び公益的施設について次の再協議等が必要です。

ただし，前記(1)のホ～チに該当するものについては，公共施設及び公益的施設の再協議等は必要ありません。

イ 関係権利者

新たに開発区域に含まれる土地の区域内にある土地，工作物及び建築物等で，変更しようとする場合の実施の妨げとなる権利を有する者の同意

ロ 公共施設の管理者の同意等

公共施設の管理者の同意等については，P16～18「6 公共施設の管理者の同意等」を参照してください。

11 工事完了の検査（法第36条，則第29条，第30条，第31条，県規則，岡山市規則，倉敷市規則，玉野市規則）

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。

（法第36条第1項）

開発許可を受けた者は，当該工事が完了したとき，工事完了届（公共施設に関する工事完了届出書を含む。）を，県・市規則による資料（工事の施行状況の写真等）と同時に知事（市長）に提出しなければなりません。

P223「 工事着手から完了公告後までの諸手続申請等図書の作成， 工事完了届， 公共施設工事完

了届」参照してください。

12 工事完了公告前の建築等の制限（法第37条，県規則，岡山市規則，倉敷市規則，玉野市規則）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては，前条第3項の公告があるまでの間は，建築物を建築し，又は特定工作物を建設してはならない。ただし，次の各号の一に該当するときは，この限りでない。

- 1 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るとき。
 - 2 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が，その権利の行使として建築し，又は特定工作物を建設するとき。
- （法第37条）

制限の趣旨

本条は開発区域内の土地で，工事完了公告までの間において行われる建築又は建設の制限に関して定めた規定です。すなわち，工事完了の検査と公告があるまでは原則として建築又は建設を禁止することによって，開発行為が許可どおりに行われることを担保し，スプロールの弊害を防止しようとする趣旨の規定です。

「知事（市長）が支障のないものとして認めるとき」とは，個々のケースごとに開発行為の進捗度，建築又は建設の必要性などを勘案して承認された場合をいい，自己の居住又は業務用の建築物の建築を，宅地造成と切離して行うことが不適當な場合であり，また建築工事に着手する時点で調整池や崖の安全に係る工事等が完了し，宅地の安全が確保されていることが確認できる場合で，次のようなものが該当します。この場合，県・市規則により，P269「開発行為に関する工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請書」に図面を添えて知事（市長）に申請してください。P224「工事着手から完了公告後までの諸手続申請等図書の作成，工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請」を参照してください。

- 一 擁壁，地下防火水槽等が建築物の基礎を兼用している場合
- 二 建築物の基礎と擁壁が近接しており，建築物の基礎を施工した後に擁壁を施工することが適当な場合
- 三 計画地盤の高さまで行った盛土を，建築物の施工時において再度掘削及び残土処理を行う必要が生じる場合で，その量が相当量ある場合。
- 四 官公署，地区センター等の公益施設を先行的に整備する場合
- 五 既存の建築物等を開発区域内に移転し又は改築する場合
- 六 第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

ゴルフ場のクラブハウス，管理事務所等の建築に関しては，ゴルフ場全体の防災工事が完了した後に第37条の申請となります。

13 開発行為の廃止（法第38条，則第32条，県規則，岡山市規則，倉敷市規則，玉野市規則）

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。（法第38条）

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止したときは，開発行為に関する工事の廃止の届出書に，県・市規則による書類を添えて知事（市長）に届出なければなりません。

工事がむやみに途中で廃止されると，その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり，公共施設の機能を阻害したりするおそれがあるので，許可基準には，事業者の資力信用，工事施行者の工事施行能力を審査する項目があり，許可の条件として，万一廃止した場合には必要な措置を要求することができることとしています。

したがって，廃止届が提出された場合にも，付された条件を履行しているか検査し，履行していない場合には事業主に必要な措置を命じて完成させることとなります。

開発行為の廃止とは，許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいいます。開発区域の一部を廃止しようとするときは，残りの部分の設計内容を変更するしないにかかわらず法第35条の2の規定による変更許可申請により処理することとなります。

届出の手續等についてはP224「工事着手から完了公告後までの諸手續申請等図書の作成，開発行為に関する工事の廃止届」を参照してください。

14 開発行為等により設置された公共施設の管理（法第39条）

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

開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地（以下「公共施設等」という。）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，当該公共施設等が存する市町村の管理に属することとされています。

「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」とは，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に定まる場合です。

「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やむを得ず，開発許可を受けたものが自ら管理する場合等が考えられますが，当該公共施設の用に供する土地に係る所有権のみは当該公共施設等が存する市町村が帰属を受け，別途期間を定め当該公共施設に関する管理委託契約を締結することが望ましいです。

定期借地権を活用した開発行為等により設置する道路が，将来廃止される見込みが高い合理的理由があり，かつ交通及び宅地サービスの機能が確保されるとともに適切かつ円滑な維持管理が可能な道路で，私道として取扱うことが可能であると判断される場合は私道として取扱い，帰属の対象としないことができます。

15 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条，令第32条，第33条，則第33条）

(1) 従前の公共施設を廃止して，新たな公共施設を設置する場合の土地の交換について

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により，従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては，従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは，第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし，これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は，その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。（法第40条第1項）

この規定は，従前の公共施設の用地が国又は地方公共団体の所有に係る場合にのみ適用されます。

従前の公共施設の用地が民有地である場合は，開発許可を受けた者が買収する等により必要な権限を取得すべきものと考えられます。

(2) 公共施設の土地の管理について

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，(1)に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き，第36条第3項の公告の日の翌日において，法第39条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が，地方自治法第2条第9項第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。（法第40条第2項）

公共施設の土地については，開発行為の完了公告があった後は，公共施設の帰属に関する協議に基づいて登記手続き等，土地の帰属に関する事務手続きをすみやかに行ってください。

(3) 主要な公共施設の土地の取得費用の負担請求

市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては，当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き，従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は，国又は地方公共団体に対し政令で定めるところにより，当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。（法第40条第3項，令第32条，第33条，則第33条）

請求できる者は，完了公告の日にその土地を所有していた者であり，また請求先は，その土地が帰属することとなる国又は地方公共団体です。

請求の対象となる市街化区域内における都市計画施設は幅員12m以上の道路，公園，緑地，広場，下水道（管渠は除きます。），運河，水路，河川です。

請求期限は完了公告の日から3ヶ月以内で，次に掲げる図書を提出しなければなりません。

イ 次の事項を記載した書類

- 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完了公告の日における所在，地番，地目及び面積
- 四 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積算基礎

ロ 費用の負担を求めようとする者が完了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

八 当該土地の位置及び区域を明示する図面

16 用途地域の定められていない土地の区域における建ぺい率等の許可条件（法第41条）

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

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。（法第41条）

制限の趣旨

本条は、市街化調整区域においては、原則として用途地域が定められないこととされているので、都市計画上必要がある場合に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を想定し、当該用途地域に係る制限に準ずる建築物の敷地、構造及び設備に関する制限について規定したものです。特定工作物に関しては、本条のような規制はなじまないもので規定されていません。用途地域の定められていない区域では、将来の計画的な市街化を図る上に支障をきたすことが予測されるので、本条の制限を課すことによって、用途地域の定められていない区域の将来を見通した建築物の形態に関する担保を図ろうとするもので必要に応じて本条を活用することがあります。

なお、用途地域の指定のない区域について特定行政庁（建築基準法第2条第32号）が、容積率、建ぺい率、建築物の高さの数値を決定した場合にあっては、当該数値と本条の数値を比較して小さい数値の適用を受けることになります。

制限の内容

本条によって定められる制限の内容は次のようなものです。

- 一 建ぺい率（建築基準法第53条）
- 二 高 さ
- 三 壁面の位置
- 四 その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限

制限の効力

本条の制限は、開発登録簿に登録することによって一般に知らしめることになっています。

本条の制限の課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、そのときに指定された用途地域に応じて形態等に関する制限が総合的に定められ、本条の制限の必要がなくなることがあり、この場合はこの限度において登録簿から抹消します。

もし、登録簿が抹消されなかった場合は、指定された地域地区による制限とあわせて働くことになります。

この制限は、その土地に付されたものですから、開発許可を受けたものだけでなく、その土地におけ

る開発許可を受ける必要のない建築行為に対してもすべて適用されます。

2 項ただし書の許可

建築基準法第55条，第57条，第58条等に規定する制限の例外の運用に準ずる取扱いを基準とします。

許可を受けようとする者は，県・市規則によりP270「建築物の形態制限区域内における建築許可申請書」に図書を添えて知事（市長）に申請しなければなりません。

17 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条，県規則，岡山市規則，倉敷市規則，玉野市規則）

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

2 国が行う行為については，当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって，前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。（法第42条）

制限の趣旨

本条は，開発許可を受けた開発区域内において行われる新築，改築又は用途の変更について制限を行うおうとする規定です。

開発許可に際しては，将来当該開発区域内において建築等が予定されている建築物等について，その用途が申請書に記載され，当該予定建築物の用途その他種々の条件が勘案されて道路，公園，排水施設の規模等が決定されることとなります。また，市街化調整区域内においては，法第34条の規定により，一定の用途以外の建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為は許可されないこととされています。

したがって，当該開発区域内に予定建築物以外の建築物が無制限に建築し又は建設されることとなれば，本制度による規制の効果は著しく失われることとなるので，開発許可を受けた開発区域内において行われる新築，改築又は用途の変更について制限を行うこととしたものです。

制限の効力

本条による制限は，用途地域，特別用途地区，特定用途制限地域，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ます。

本条による規制は，開発許可を受けた者に限らず，当該開発区域において新築，改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用されます。

なお，国立大学法人，独立行政法人国立高等専門学校機構，独立行政法人都市再生機構，独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構，独立行政法人空港周辺整備機構，独立行政法人緑資源機構については，本条第2項の国とみなされて，知事（市長）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ます。

例外許可等

本条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次のイ又はロの各号のいずれかに該当する場合に認められます。

イ 市街化調整区域の場合

一 許可申請にかかる建築物が、法第29条第1項第2号（農林漁業施設若しくは従事者住宅）若しくは第3号（公益的施設）又は法第34条の2第1項に規定する建築物である場合

二 許可申請にかかる建築物が次に該当する場合（法第43条第1項）

- ・第1号 都市計画事業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
- ・第2号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築，改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- ・第3号 仮設建築物の新築
- ・第5号 通常の管理行為（令第35条）

三 許可申請にかかる建築物が、法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は開発審査会案件運用基準「適法に建築された後，相当期間利用された建築物の用途変更」（P100，136，170）の取扱い規定に適合する建築物で，その用途と法第33条第1項第2号（公共空地），第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ，かつ，当該区域に法第41条第1項の制限を定めるの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条の規定に準じて認められるものである場合

ロ 非線引都市計画区域の用途地域が定められていない区域，準都市計画区域，都市計画区域及び準都市計画区域外の場合

一 許可申請にかかる建築物が，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

二 許可申請にかかる建築物が，その用途と法第33条第1項第2号（公共空地），第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ，かつ，当該区域に法第41条第1項の制限を定めるのに際して用途地域を想定した場合は，許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第49条又は第50条の規定に準じて認められるものである場合

許可を受けようとする者はP271「予定建築物以外の建築又は特定工作物の建設の許可申請書」に図書を添えて知事（市長）に提出しなければなりません。

P226「 工事着手から完了公告後までの諸手続申請等図書の作成，(2) 予定建築物以外の建築又は特定工作物の建設の許可申請」を参照してください。

18 **建築許可等**（市街化調整区域内において開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）（法第43条，令第34条，第35条，第36条，則第34条，県規則，岡山市規則，倉敷市規則，玉野市規則）

何人も，市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては，都道府県知事の許可を受けなければ，第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し，又は第一種特定工作物を新設してはならず，また，建築物を改築し，又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし，次に掲げる建築物の新築，改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新築については，この限りでない。（法第43条第1項）

制限の趣旨

本条は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す。

第29条の開発許可は主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する土地の区画形質の変更（開発行為）を規制することにより秩序ある市街地の形成を図ることを実現しようとするものですが，規制の効果を完全にするためには，開発行為の規制だけでは不十分であって，たとえば市街化調整区域に関する都市計画が決定される前までに造成された宅地に住宅がそのまま建築される場合のように，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が必要となります。そこで，市街化を抑制するという趣旨から特に徹底して規制を行うことが望ましい市街化調整区域においては，開発行為を伴わない建築行為等を本条により規制することとしたものです。

制限対象外行為

イ 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
（法第43条第1項第1号）

法第29条第1項第4号の説明を参照してください。

ロ 非常災害のための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
（法第43条第1項第2号）

法第29条第1項第10号の説明を参照してください。

ハ 仮設建築物の新築
（法第43条第1項第3号）

仮設建築物とは，建築基準法第85条の仮設建築物をいいます。

ニ 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築，改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
（法第43条第1項第4号，令第34条）

次の開発行為をいいます。

- 一 法第29条第1項第4号 都市計画事業の施行として行ったもの
- 二 法第29条第1項第5号 土地区画整理事業の施行として行ったもの
- 三 法第29条第1項第6号 市街地再開発事業の施行として行ったもの
- 四 法第29条第1項第7号 住宅街区整備事業の施行として行ったもの
- 五 法第29条第1項第8号 防災街区整備事業の施行として行ったもの

六 法第29条第1項第9号 公有水面埋立法によって行ったもの

ホ 通常の管理行為，軽易な行為 (法第43条第1項第5号，令第35条)

通常の管理行為，軽易な行為は次のものをいいます。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う離れ，車庫，物置その他これらに類する付属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの
- 三 市街化調整区域内に居住している者がその周辺の市街化調整区域内居住者のための日常生活必需品の販売，加工，修理などの業務を自ら営むための店舗，事業場等の建築物で，その延べ面積の合計が50㎡以内（業務の用に供する部分の延べ面積が，全体の延べ面積の50%以上）の新築のもの
- 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許可の基準（法第43条第2項，令第36条）

前項の規定による許可の基準は，第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて，政令で定める。 (法第43条第2項，令第36条)

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に適合していると認めるときでなければ法第43条第1項の建築許可をしてはならないことになっています。

イ 敷地の技術的基準（令第36条第1項第1号）

市街化調整区域における建築等の許可に際しては，既に宅地となっている土地（地目でなく事実上）における行為であるので次の基準に適合することを要件としています。

- 一 排水路その他の排水施設が，降水量，敷地の規模，形状及び地盤の性質，敷地の周辺の状況，放流先の状況並びに当該建築物等の用途などからみて敷地内の下水を有効に排出するとともに，その排出によっ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配置されていること。

なお，敷地において建築物の建築と排水施設の設置，整備をするだけの行為は開発許可の対象とせず，建築許可で取扱います。

- 二 宅地の安全上必要な措置がとられていること。

ロ 用途の基準（令第36条第1項第2号）

地区計画又は集落地区計画の区域内においては，当該許可の申請にかかる建築物等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を要件としています。

ハ 立地の基準（令第36条第1項第3号）

市街化調整区域における建築等の許可は，次のいずれかに該当するものが許可されます。この要件は，法第34条に掲げる開発行為の許可の要件と同様です。

- 一 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
- 二 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し，若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

「法第34条第11号」の説明を参照してください。

- 三 市街化を促進するおそれがなく，かつ市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と

認められるもので、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村）の条例で定められたもの

「法第34条第12号」の説明を参照してください。

四 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物

「法第34条第13号」の説明を参照してください。

五 市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域内で建築又は建設することが困難又は不相当と認められるもので、あらかじめ開発審査会の議を経たもの

法第34条第14号と同様の運用となっています。

「法第34条第14号」の説明と の説明を参照してください。

協議（法第43条第3項、県規則、岡山市規則、倉敷市規則、玉野市規則）

国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。（法第43条第3項）

国又は都道府県等が行う建築行為について建築許可の特例について定めた規定です。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、令第36条の基準が適用されます。

なお、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）及び日本下水道事業団については、本条第3項に規定する国又は都道府県等とみなされて、知事（市長）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ます。

協議の手続きフローについてはP202、協議書面の作成についてはP220を参照して下さい。

開発審査会事前審査承認地における建築許可

開発審査会の承認を受けた開発審査会事前審査承認地（開発審査会案件運用基準「市街化調整区域における宅地の造成工事で完了したもの又は造成中のものの経過措置について」）のうち完了している団地において建築物の新築等を行おうとする場合には、令第36条第1項第3号ホに基づく建築許可を受ける必要があります。団地の区画の所有権、その他土地の利用に関する権利を取得した者が自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物（法第34条第1号に該当する店舗等）を建築する場合に許可されます。区画割の変更については、P49「住宅団地の区画割の変更：承認」を参照してください。その他の運用基準は次のとおりです。

イ 建築物の最高の高さは10m以下、かつ、軒の高さは7m以下とします。

ロ 完了届出から10年間経過するまでに団地の区域における区画割の変更がある場合には、P275「開発許可完了公告後の土地利用の変更承認申請書」を提出すること。

八 原則として、法第34条第11号に基づく条例での許可及び開発審査会案件運用基準「既存の宅地の開発行為等」の運用はしません。

「改築」について

法第29条第1項第11号に基づく令第22条第4号においては、建築物の改築で開発行為を伴うものであ

ても用途の変更を伴わないものは許可不要とされています。従って法第 43 条においても建築物の改築で用途の変更を伴わないものは許可不要と解されます。

「改築」の範囲は次のとおりです。この「改築」の範囲内でかつ用途の変更を伴わないものは許可不要となります。この改築の範囲を超えて建替えようとする場合で法第43条の各号のいずれかに該当しないときは法第34条各号該当の許可を受ける必要があります。なお、併用住宅を専用住宅にすることについては特別に「用途の変更を伴わないもの」とみなしています。

「改築」の範囲

- 一 従前の敷地内であること。
- 二 階数の増変更を伴わないこと（ただし専用住宅についてはこの限りではない。）。
- 三 床面積の増加は既存の床面積の50%以下であること（ただし専用住宅についてはこの限りではない。）。

（注）専用住宅とは用途が住宅に特定された戸建て住宅をいいます。共同住宅等は含まれません。

特定工作物の用途の変更

第一種特定工作物については、用途の変更（改築を伴うものを含む。）は考えられないので、本条による規制はありません。

また、第二種特定工作物は、市街化調整区域に関する規制を受けないので、本条においても規制はされません。

建築許可の申請手続（則第34条）

法第43条第 1 項に規定する許可の申請は、別記様式第 9 による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

- 2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第36条第 1 項第 3 号二に該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類）を添付しなければならない。 （則第34条）

市街化調整区域内における開発許可を受けた開発区域以外の区域内における建築物等の新築、改築等について、建築物の新築等の許可の申請について定めております。

申請については、P220「 建築許可申請図書の作成」を参照してください。

なお、建築物を建築しようとする土地及び面積については、地番単位及び実測による土地の区域全体面積で申請してください。

19 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に関する経過措置（旧附則第6条）

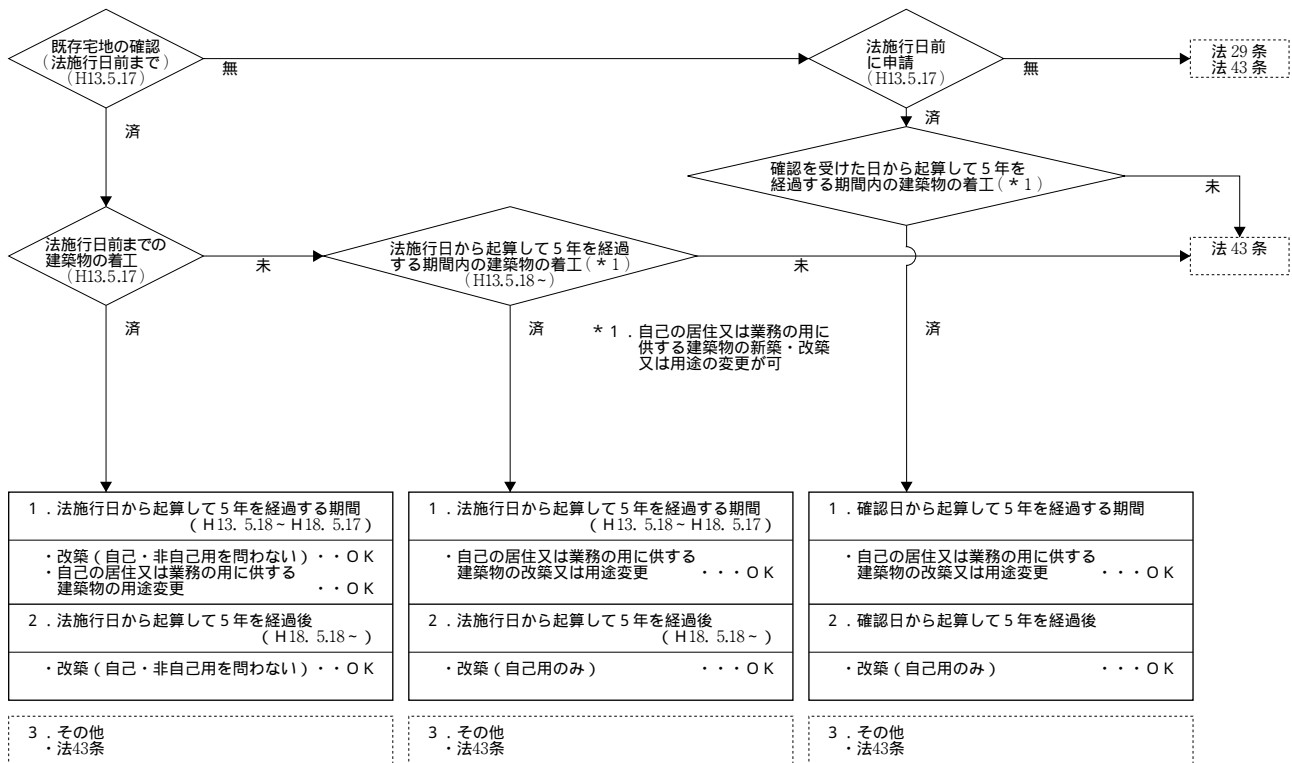
施行日前に旧都市計画法第43条第1項第6号口の規定による都道府県知事の確認（以下この条において単に「確認」という。）を受けた土地（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地を含む。）において行う自己の居住又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地において行うものにあつては、当該確認の日）から起算して5年を経過する日までの間は、同号の規定は、なおその効力を有する。

2 この法律の施行の際現にされている確認の申請については、都道府県知事は、なお従前の例により確認を行うものとする。（旧附則第6条）

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成13年5月18日施行）により、既存宅地制度が廃止され施行日までに既存宅地の確認申請を行い、確認を受けた土地については、5年間自己用に限り従来どおり許可不要で建築できることとなっていました。

なお、既存宅地の確認を受けた土地の取り扱いは次のフローに示します。

既存宅地のフロー



* 改築はP42 「改築」についてを参照

20 許可に基づく地位の承継（法第44条、第45条、県規則、岡山市規則、倉敷市規則、玉野市規則）

許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次のような事項があります。

イ 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能

- ロ 公共施設の管理者との同意，協議によって定められている公共施設の設置，変更の権能
- ハ 法第40条第3項の費用の負担を求め得る権能
- ニ 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
- ホ 工事完了の届出義務，工事廃止の届出義務

届出及び承認については，県・市規則により遅滞なくP273～P274「地位承継（承認）届出書（申請書）」に書類を添えて知事（市長）に提出しなければなりません。P225「 工事着手から完了公告後までの諸手続申請等図書」の作成， 地位の承継届， 地位の承継承認申請」を参照してください。

一般承継人（法第44条）：届出

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

- イ 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）をいいます。
- ロ 一般承継人は，被承継人の有していた許可に基づく地位を当然引き継ぎます。
- ハ 一般承継のあったときは，その旨を知事（市長）に届出なければなりません。
- ニ 一般承継人に事業を継続する意志のないときは，上記ハの届出とともに工事の廃止届出を出さなければなりません。この場合，廃止に伴う許可の条件は当然履行しなければなりません。

特定承継人（法第45条）：承認

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。 (法第45条)

- イ 特定承継人とは，開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得したものです。
- ロ 一般承継人と異なり，特定承継人は知事（市長）の承認を得て地位の承継をすることができます。
- ハ 承認の判断は，適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか，当初の許可どおりの行為を完了する能力を有しているかどうか等によって行います。
- ニ もし承認が得られない場合は，当初に許可を受けた者から廃止届を提出させて行為を完了します。

21 開発登録簿（法第46条，第47条，則第35条，第36条，第37条，第38条）

開発登録簿は調書及び土地利用計画図から成り，次のような内容を登録します。

開発登録簿の登録事項

- イ 開発許可年月日，開発許可を受けた者の住所・氏名
- ロ 予定建築物等の用途
- ハ 開発区域の位置及び面積
- ニ 公共施設の種類，位置及び区域
- ホ その他開発許可の内容（許可の条件等）
- ヘ 法第41条の制限の内容

ト 地位を承継した者の住所・氏名

チ 工事完了年月日，検査済証交付年月日，公告年月日

開発登録簿の調製，保管

開発登録簿は開発許可をしたときに作成し，以後登録内容に追加若しくは変更を生じた都度修正を加え，常にその時点で最新の内容を正確に記録し，閲覧に供しなければなりません。修正を要する時期として次のような時点が考えられます。

イ 開発許可をしたとき（作成）

ロ 変更許可をしたとき

ハ 監督処分をしたとき（処分にに基づき登録内容に変更を生じた場合はもちろん，変更のない場合も処分の経過を登録します。）

ニ 許可を受けた者の変更のあったとき（承継）

ホ 法第37条，第41条の許可，承認を与えたとき

ヘ 工事完了のとき

ト 法第38条の廃止届のあったとき（登録簿は閉鎖）

開発登録簿の閲覧，写しの交付

開発登録簿を公衆の閲覧に供するため，開発登録簿の閲覧及び写しの交付事務を行います。

22 不服申し立て（法第50条，第51条，第52条，行政不服審査法）

法第29条第1項若しくは第2項，第35条の2第1項，第41条第2項ただし書，第42条第1項ただし書若しくは，第43条第1項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分に不服がある者は，許可権者の設置する開発審査会に対して審査請求をすることができることとされています（法第50条第1項）。

これらの規定以外のもの（法第37条，法第45条の規定に基づく承認等）に関するものについては，行政不服審査法に規定されている一般則に基づき，許可権者に対して異議申立てをすることになります。

23 監督処分等（法第81条）

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

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

(2) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工

事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者

(3) この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

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

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、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指定都市等の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、都道府県知事又は指定都市等の長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

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

（法第81条）

本法又は本法に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画上必要な限度において、本法の規定によってした許可、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の改築、移転若しくは除去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規定です。

誰に対していかなる内容の命令を出すかについては、権原のある者に対して、その権原に応じた命令を出すことになります。

なお、命令は、被処分者に到達することによって効力を生じ、到達とは、相手方が受領し得る状態に置かれていることをいいます。

また、違反物件と知りながらこれらを譲り受け又は使用権を取得した者に対しても使用禁止等の監督処分を行うこととなります。

「詐欺その他不正な手段」とは、例えば予定建築物等の用途を偽り、道路、排水施設等の能力を軽減した設計図書を提出して開発許可を受けた場合又は省令で定める資格を有しない者の設計であるにもかかわらず資格を有する者の名を詐称して許可を受けたような場合等が該当します。

行政代執行を行う場合は、相当の期限を定めて、当該措置を行う旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、開発許可権者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べき旨を公報又は新聞により公告するとともに、公告をした日から10日間、その公告の内容その他必要な場所に掲示します。

なお、行政代執行に要した費用については義務者から徴収することになります。

監督処分が課されている物件について、第三者が不測の損害をこうむることを防止するため、標識を

違反物件の敷地内等に設置するとともに公告（県は公報に掲載，市は掲示）します。

24 罰則規定（法第91条，第92条，第93条，第94条，第95条，第96条）

開発制限に関する罰則規定は次の表のとおりです。

条 文	罰 則	違 反 内 容
法第91条	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金	(1) 国土交通大臣，都道府県知事又は指定都市等の長の命令に違反したもの (法第81条第1項)
法第92条	50万円以下の罰金	(2) 無許可で開発行為を行った者 (法第29条第1項，第2項，第35条の2第1項) (3) 建築制限に違反して建築物を建築し，又は特定工作物を建築した者 (法第37条，第41条第2項，第42条第1項，第43条第1項) (4) 建築制限に違反して用途を変更した者 (法第42条第1項，第43条第1項)
法第93条	20万円以下の罰金	(5) 報告若しくは資料の提出を拒否し，又は虚偽の報告若しくは資料を提出した者 (法第80条第1項) (6) 立入検査を拒否，妨害又は忌避した者 (法第82条第1項)
法第96条	20万円以下の過料	(7) 届出をしなかった者又は虚偽の届出をした者 (法第35条の2第3項，第38条)

25 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（則第60条）

建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は，その計画が法第29条第1項若しくは第2項，第35条の2第1項，第41条第2項，第42条，第43条第1項又は法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（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，法第29条第1項若しくは第2項，第35条の2第1項，第41条第2項，第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局の長に委任されている場合にあ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。（則第60条）

建築基準法第6条（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認を受けようとする場合は，建築基準法施行規則第1条の3第1項で，計画が都市計画法の規定に適合していることを証する書面の添付が求められています。

このため，都市計画法に基づく開発許可等を必要とするものについては，許可書又は許可書と完了検査済証等の写しを添付することとなります。

また許可不要の場合は，都市計画法施行規則第60条の規定により，都市計画法の規定に適合していることの証明を求めることができます。その場合，知事（市長）が当該証明書交付事務を行っていますので申請を行ってください。

その申請の内容については，P229「開発行為又は建築等に関する証明書の交付申請図書の作成」を参照してください。